

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 2/2021

erstellt im Juli 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.

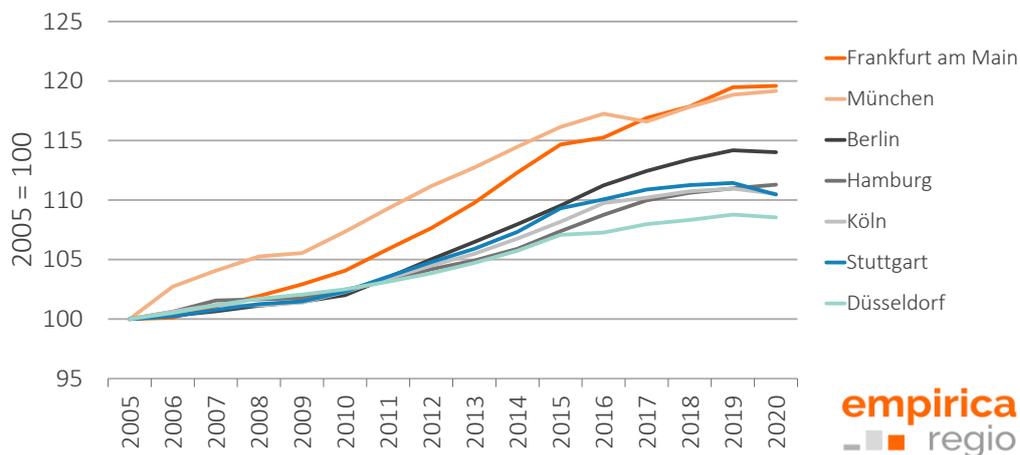
empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

SCHRUMPFENDE STÄDTE?

Die **Einwohnerzahl** von Berlin und Frankfurt ist im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht mehr gestiegen, in Stuttgart oder Düsseldorf sogar gesunken. Stehen wir vor einer Zeitenwende oder ist das nur eine Verschnaufpause?

Für eine Zeitenwende könnte sprechen, dass es sich um keinen abrupten Trendbruch handelt (s. Abb.). Seit einigen Jahren beobachten wir schon eine zunehmende **Suburbanisierung** aus den Schwarmstädten: Vor allem junge Familien wandern auf der Suche nach einer großen, aber bezahlbaren Wohnung ins immer entfernere Umland. Außerdem profitieren durch Zuwanderung junger Menschen mittlerweile mehr und mehr Mittelstädte, die bisher eher geschmäht worden sind. Diese **Ausweichstädte** liegen entweder im weiteren Umland der Schwarmstädte oder entlang von Verkehrsachsen. Und sogar einige **ländliche Kreise** erleben jetzt eine zarte Zuwanderung von Familien oder zumindest weniger Abwanderung junger Menschen.

Bevölkerungsentwicklung in den Top 7-Städten



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

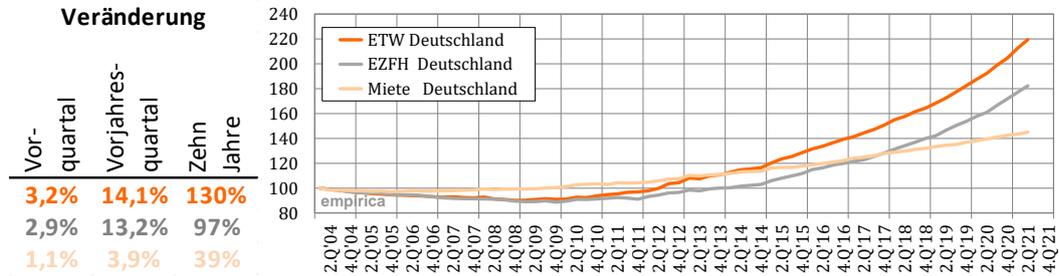
Diese und mehr Daten in unseren kostenlosen Marktreports <https://shop.empirica-regio.de/shop-live/>

Für eine Verschnaufpause könnte die im Lockdown eher abrupt ausgebliebene Zuwanderung aus dem Ausland sprechen. Vielleicht erholt sich auch die innerdeutsche Binnenwanderung, wenn Unis wieder das live-Studium aufnehmen und Bürobeschäftigte aus dem Homeoffice zurückkehren. Aber ob und in welchem **Ausmaß** das passiert, ist **unsicher**. Vielleicht werden Investoren, Stadtplaner und nicht zuletzt die Kämmerer schon bald bedauern, dass wir Familien mit teuren und **zu kleinen Neubauwohnungen** aus den Städten verjagt haben.

Einstweilen steigen die **Eigenheim-Preise** im Umland erheblich schneller als in den Städten und im Neubau sogar kräftiger als für **ETW**. Mieter bleiben dagegen verschont: Der **Mietanstieg** hinkt nicht nur weit hinter den Kaufpreisen zurück, sondern liegt auch im zweiten Quartal in Folge klar unterhalb der **Inflationsrate**!

1. Übersicht Teilmärkte

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

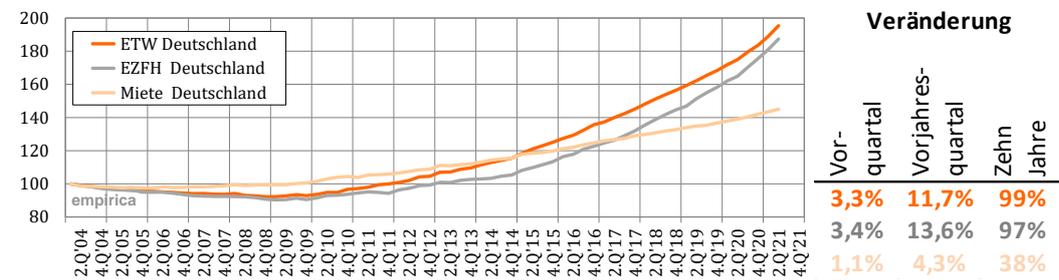


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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 3,2% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten um 2,9% zu. Auch die Mietpreise steigen etwas an, mit einem Wachstum von 1,1% 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 2. Quartal 2021 liegen neugebaute ETW 3,3% über dem Niveau des letzten Quartals, auch neugebaute EZFH liegen 3,4% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,1% erneut am geringsten aus.

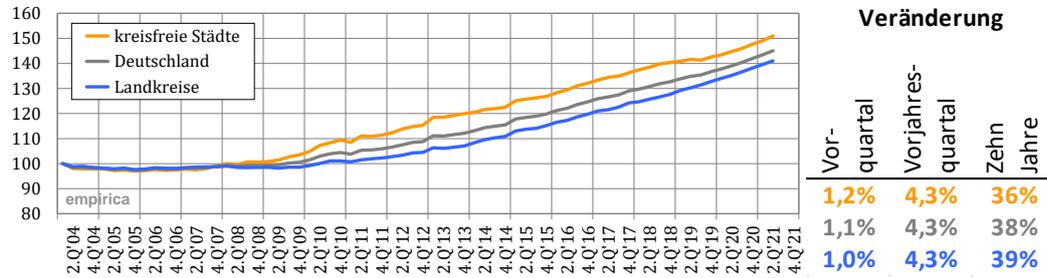
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



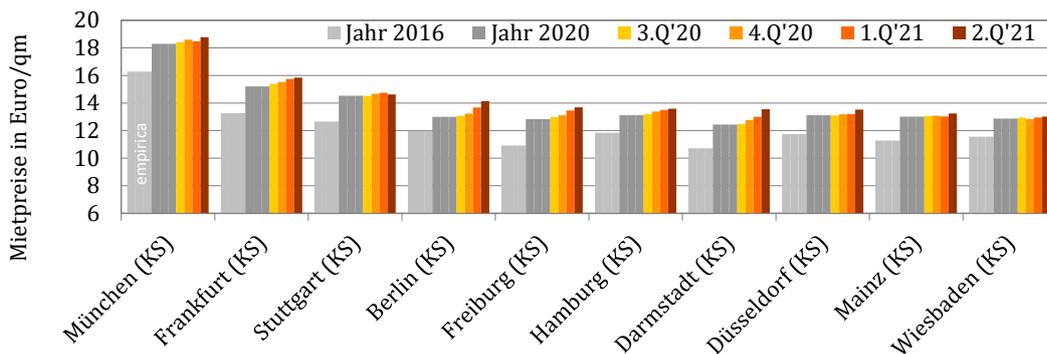
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'21) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,2% und in den Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'20) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,3%. In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit

um 38% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 36% und in den Landkreisen um 39%.

Die ersten vier Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Dahinter machen Freiburg und Darmstadt Plätze gut. Mainz, 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)



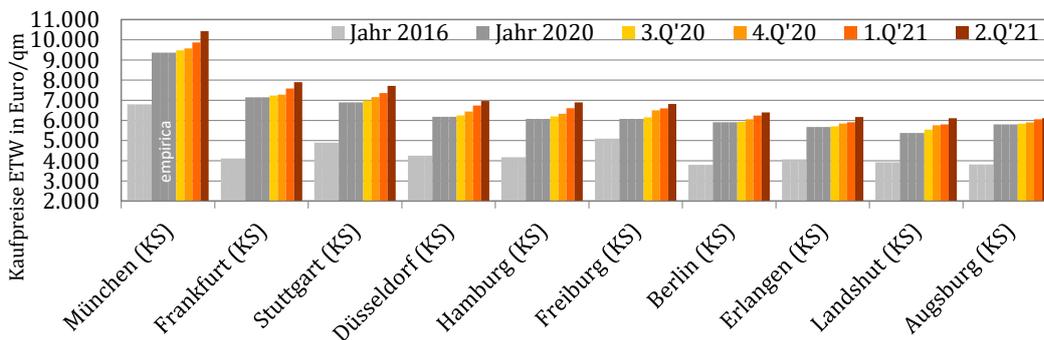
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 3,3% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei +3,4%. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'20) sind die Preise deutschlandweit somit um 11,7% gestiegen, 11,2% in den kreisfreien Städten und 12,0% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 99% gestiegen, in den kreisfreien Städten haben sie sich mittlerweile mehr als verdoppelt (+119%). In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 87% zugelegt

Die ersten sieben Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Dahinter rücken Erlangen und Landshut vor. Augsburg fällt dafür zurück.

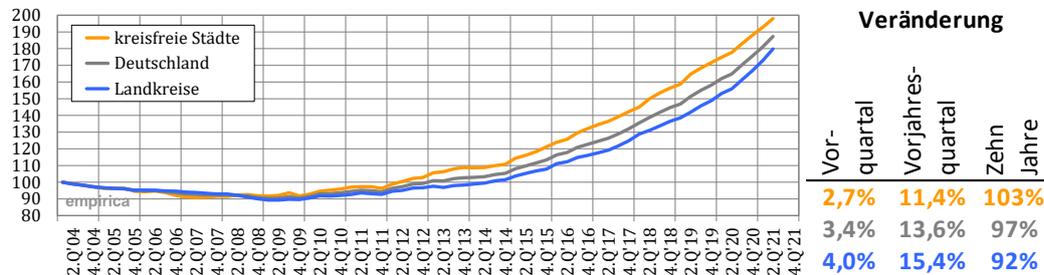
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

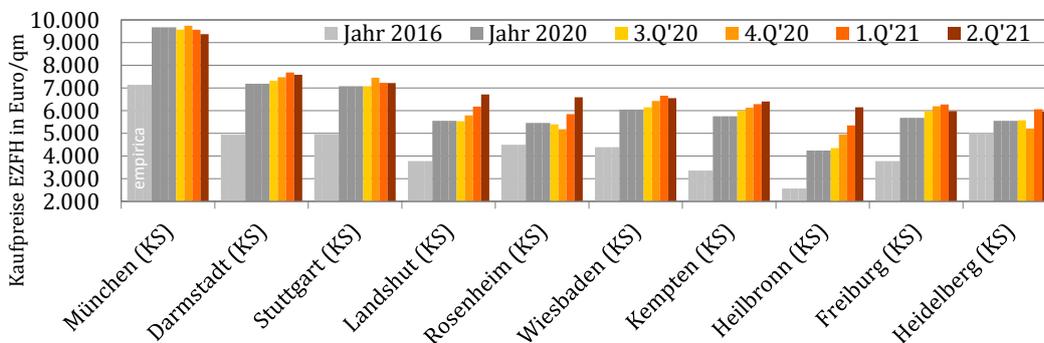
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,4% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen um 4,0% gestiegen und in den kreisfreien Städten um 2,7%. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'20) haben die Preise somit bundesweit um 13,6% zugelegt, 11,4% in den kreisfreien Städten und 15,4% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 97% gestiegen,

in den kreisfreien Städten um 103% und in Landkreisen um 92%.

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

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

5. empirica-Immobilienpreisranking 2.Q'21

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2.Q'21	Stadt/Landkreis	2.Q'21
München (KS)	17,18	München (KS)	18,78
München (LK)	14,78	München (LK)	16,56
Starnberg (LK)	13,94	Frankfurt a.M. (KS)	15,85
Dachau (LK)	13,58	Starnberg (LK)	15,51
Frankfurt a.M. (KS)	13,47	Fürstenfeldbruck (LK)	15,06
Fürstenfeldbruck (LK)	13,39	Miesbach (LK)	14,94
Miesbach (LK)	12,97	Dachau (LK)	14,92
Stuttgart (KS)	12,88	Ebersberg (LK)	14,75
Ebersberg (LK)	12,88	Stuttgart (KS)	14,62
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	12,15	Berlin (KS)	14,14
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'21	Stadt/Landkreis	2.Q'21
München (KS)	8.822	Miesbach (LK)	10.470
München (LK)	6.695	München (KS)	10.429
Starnberg (LK)	6.515	München (LK)	8.695
Ebersberg (LK)	6.496	Starnberg (LK)	8.299
Frankfurt a.M. (KS)	6.464	Frankfurt a.M. (KS)	7.898
Miesbach (LK)	6.437	Ebersberg (LK)	7.846
Nordfriesland (LK)	6.362	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.772
Dachau (LK)	6.355	Stuttgart (KS)	7.711
Freising (LK)	6.309	Fürstenfeldbruck (LK)	7.547
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.039	Dachau (LK)	7.424
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'21	Stadt/Landkreis	2.Q'21
München (KS)	9.757	München (LK)	10.983
München (LK)	9.718	Starnberg (LK)	10.602
Miesbach (LK)	9.587	Miesbach (LK)	10.311
Starnberg (LK)	9.183	München (KS)	9.376
Ebersberg (LK)	7.642	Ebersberg (LK)	8.319
Fürstenfeldbruck (LK)	7.487	Fürstenfeldbruck (LK)	8.150
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.045	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.770
Stuttgart (KS)	6.620	Darmstadt (KS)	7.587
Rosenheim (KS)	6.459	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.498
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.327	Stuttgart (KS)	7.218
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.

Bestellung: empirica-Ranking „Quartalsdaten“

Fax +49(0)30-884795-17

Mail 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

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.