

## empirica-Immobilienpreisindex III/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)



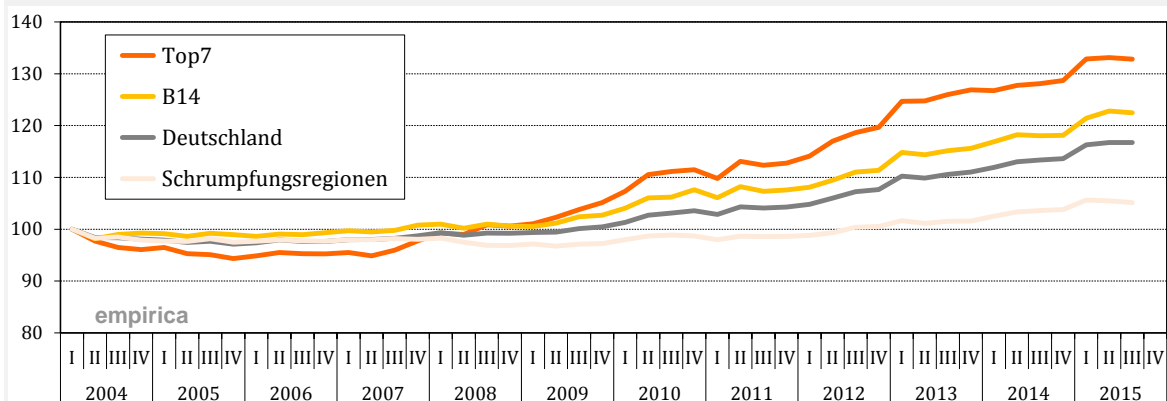
## empirica-Immobilienpreisindex III/2015

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

### Normaler Zyklus geht dem Ende zu, aber Sonderkonjunktoren noch nicht

Der „normale“ Wohnungsmarktzyklus findet langsam ein Ende: nach sieben Jahren mit hohen Zuwächsen steigen die Mieten selbst in den Top-Städten nicht mehr signifikant an. Anders die Kaufpreise für ETW: hier führen fehlende Anlagealternativen und niedrige Zinsen zu einer Sonderkonjunktur.

### 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

Unklar sind noch die Auswirkungen der Flüchtlingswelle. Sie ist am Wohnungsmarkt noch nicht nachfragewirksam. Je mehr Flüchtlinge jedoch mittelfristig in Deutschland bleiben und je mehr von ihnen in den Knappheitsstädten anstelle der Leerstandsregionen wohnen werden, desto größer wird die induzierte Sonderkonjunktur der Mieten künftig ausfallen (vgl. auch empirica paper Nr. [230](#)).

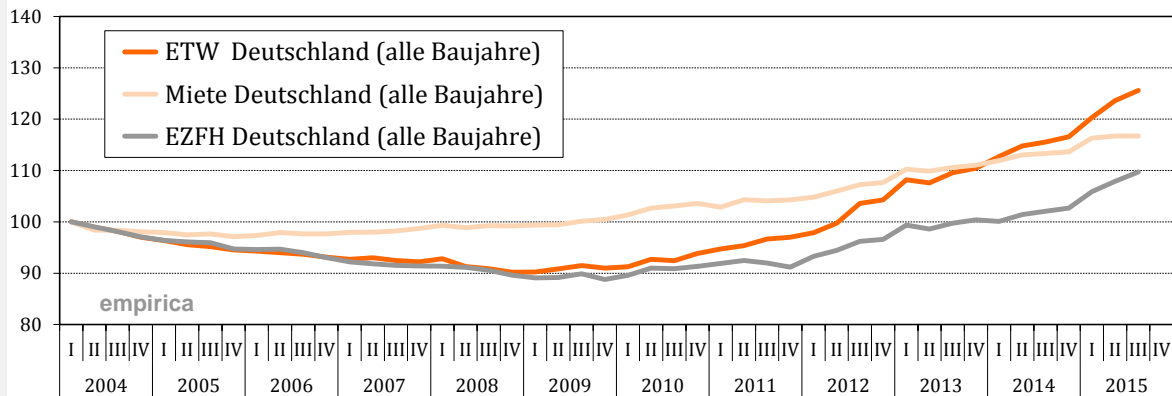
### Datenbasis

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 Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter.

Ausführliche Datensatzbeschreibung: [empirica-Preisdatenbank](#).

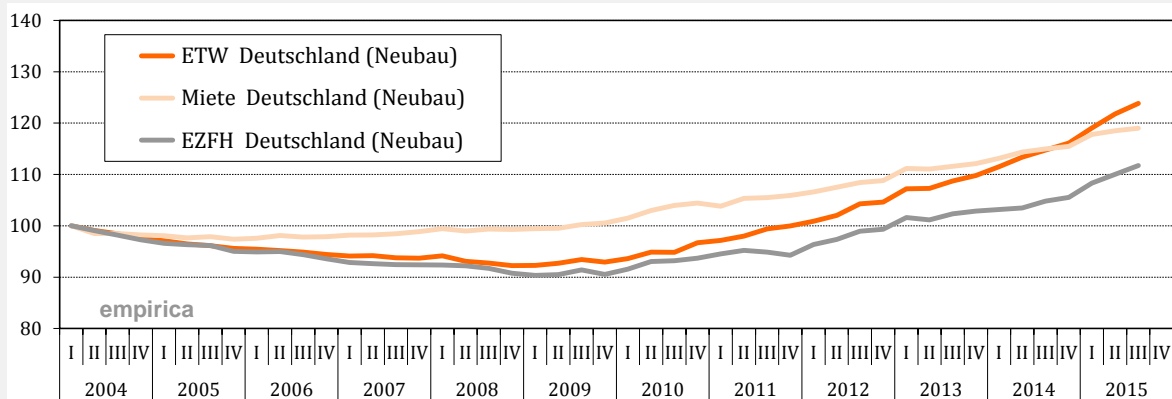
## 1. Übersicht Teilmärkte

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



Der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) steigt weiter an: Gegenüber dem letzten Quartal ist er um 1,6% angestiegen. Der Index von Ein-/Zweifamilienhäusern legt ebenfalls weiter zu, um 1,7% gegenüber dem letzten Quartal. Die Mietpreise blieben im selben Zeitraum hingegen unverändert (+/- 0%).

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



Die Indices neugebauter Wohnungen bzw. EZFH legen beide weiter zu. Neugebaute Eigentumswohnungen liegen aktuell 1,7% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 1,6% darüber. Die Preise neugebauter Mietwohnungen steigen ebenfalls an, die Zunahme ist mit 0,4% gegenüber dem letzten Quartal aber 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).

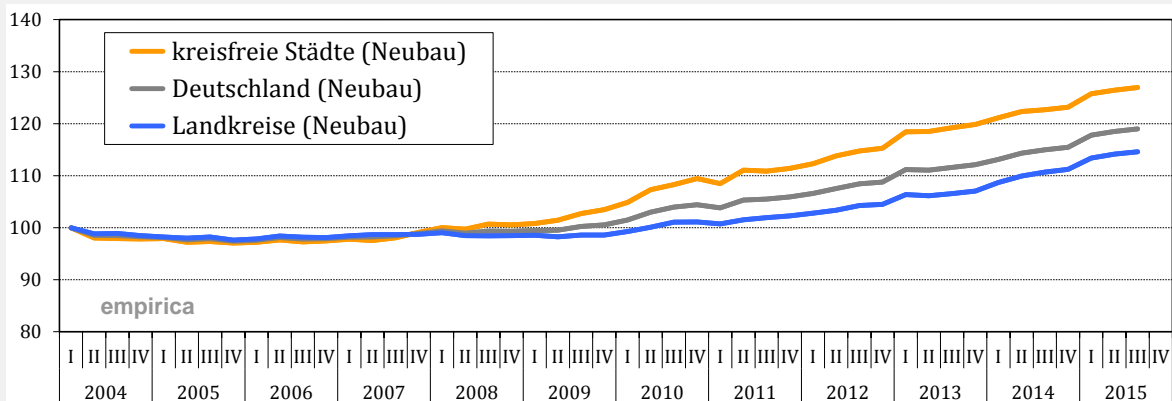
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

## 2. Teilmarkt „Mieten“

Inserierte Angebotsmieten neugebauter Wohnungen legen zwar weiterhin etwas zu, der Anstieg flacht aber zusehends ab. Gegenüber dem 2. Quartal 2015 sind die Mietpreise in kreisfreien Städten, in den Landkreisen sowie deutschlandweit jeweils um 0,4% gestiegen. Im Jahresvergleich (ggü. 3. Quartal 2014) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,5%, gleiches gilt für Landkreise und kreisfreie Städte.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit um 19,0% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 27,0% und 14,6% in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum um 18,3% gestiegen.

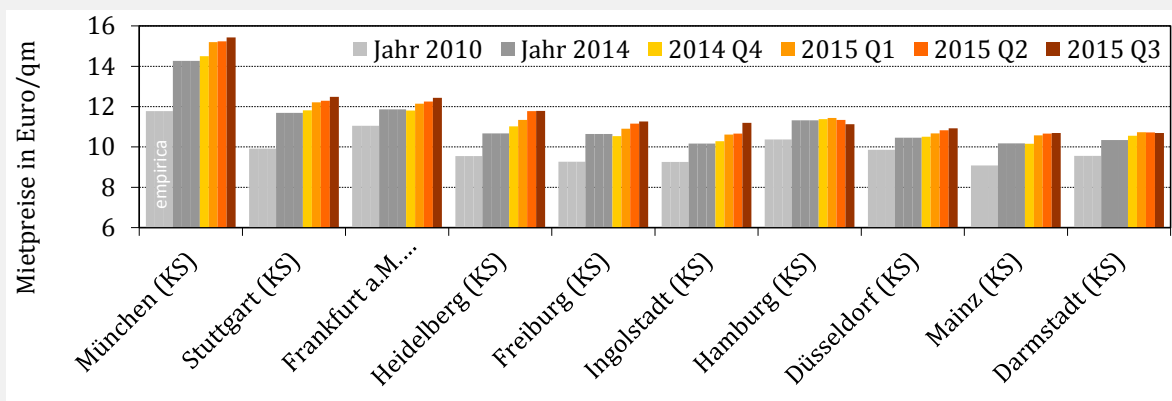
### empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



### Mieten-Ranking

Die Zusammensetzung der zehn teuersten Städte bleibt gegenüber dem letzten Quartal unverändert, auch die Rangfolge unter den top-vier-Standorten. Freiburg rutscht einen Platz nach oben auf den fünften Platz und hat inzwischen Ingolstadt auf den Fersen. Hamburg ist erstmals seit 2009 nicht mehr unter den top-fünf vertreten.

### 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).

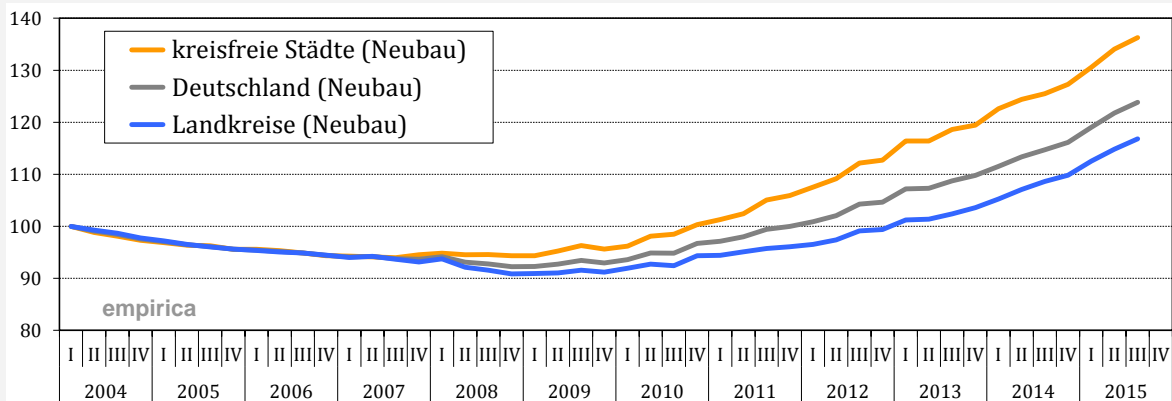
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Auch im aktuellen Quartal ziehen die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nochmals deutlich an: In kreisfreien Städten liegen sie aktuell 1,6% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 1,7% und deutschlandweit ebenfalls 1,7% darüber. Im Jahresvergleich (ggü. 3. Quartal 2014) sind sie deutschlandweit somit um 8,0% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 23,8% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 36,3%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 16,8% zugelegt (VPI: +18,3%).

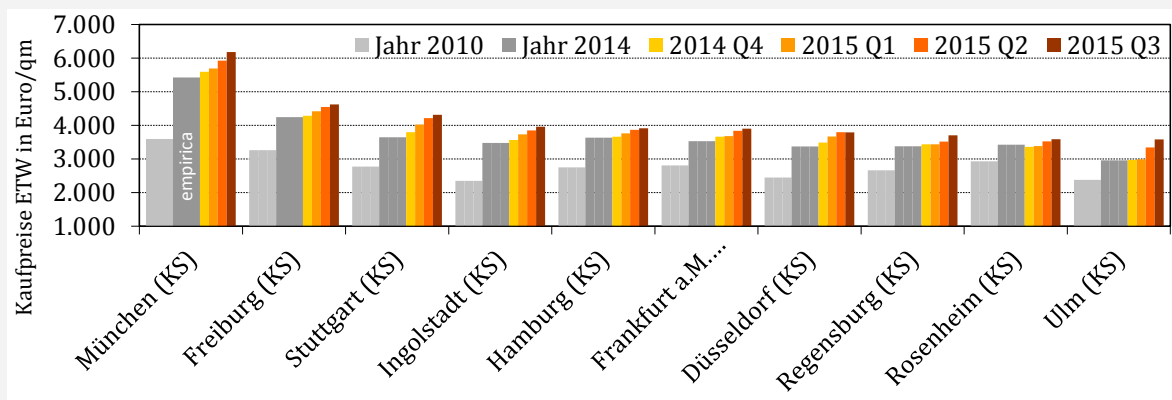
#### empirica-Immobilienpreisindex: ETW, Neubau (I/2004=100)



#### Kaufpreis-Ranking (ETW)

Ulm ist nach drei Jahren Abwesenheit wieder im Ranking vertreten, Ingolstadt kann wie auch beim Mieten-Ranking Hamburg hinter sich lassen und Erlangen ist diesmal nicht dabei. In der bayerischen Landeshauptstadt München wird im Neubau erstmals die 6.000 Euro-Schwelle überschritten.

#### 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).

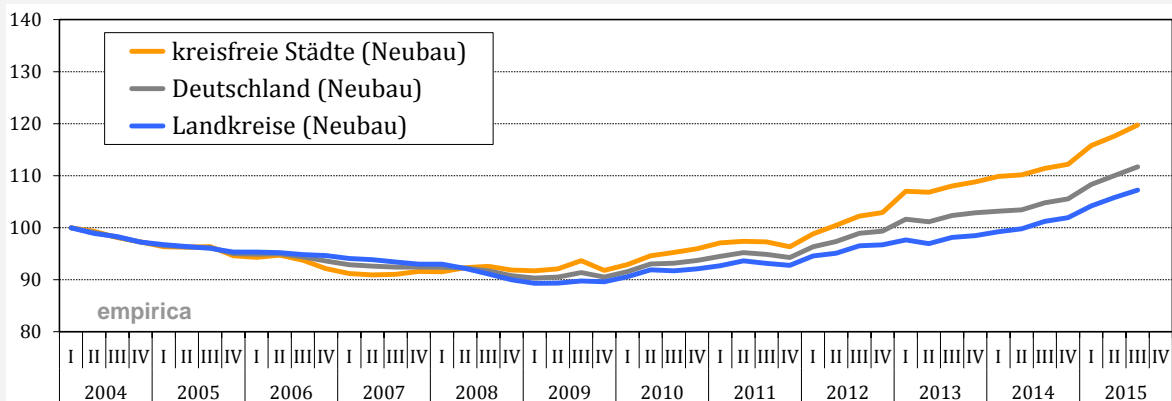
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

## 4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Der Häusermarkt ist weiter im Aufschwung: Die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind bundesweit um 1,6% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen (+1,4%) haben sie etwas weniger zugelegt als in den kreisfreien Städten (+1,5%). Im Jahresvergleich (ggü. 3. Quartal 2014) haben sie somit bundesweit um 6,6% zugelegt, 7,5% in den kreisfreien Städten und 5,9% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 11,7% gestiegen und in den kreisfreien Städten um 19,7%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum lediglich um 7,2% zugelegt (Verbraucherpreise: +18,3%).

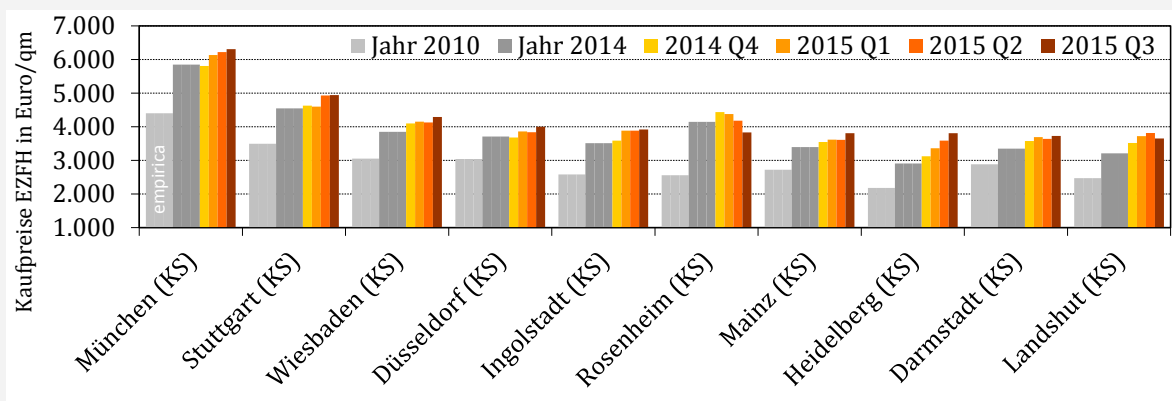
### empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



### Kaufpreis-Ranking (EZFH)

Rosenheim muss das Treppchen wieder verlassen, darauf steht jetzt hinter München und Stuttgart auch Wiesbaden. Düsseldorf rutscht ebenso wie Mainz und Heidelberg nach oben, Darmstadt und Landshut verlieren hingegen Plätze. Die Zusammensetzung insgesamt bleibt unverändert gegenüber dem letzten Ranking.

### 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 III/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   | 2015Q3 | Stadt/Landkreis                  | 2015Q3 |
| München (KS)  | 13,97  | München (KS)                     | 15,44  |
| München (LK)  | 11,83  | München (LK)                     | 12,96  |
| Frankfurt a.M. (KS)   | 11,41  | Stuttgart (KS)                   | 12,48  |
| Starnberg (LK)  | 11,04  | Frankfurt a.M. (KS)              | 12,43  |
| Stuttgart (KS)  | 10,64  | Starnberg (LK)                   | 12,38  |
| Dachau (LK)   | 10,40  | Dachau (LK)                      | 11,86  |
| Fürstenfeldbruck (LK)   | 10,22  | Heidelberg (KS)                  | 11,79  |
| Freiburg (KS)   | 10,17  | Fürstenfeldbruck (LK)            | 11,72  |
| Ebersberg (LK)  | 10,17  | Freiburg (KS)                    | 11,27  |
| Ingolstadt (KS)   | 10,09  | Ebersberg (LK)                   | 11,20  |
| Eigentumswohnungen alle Baujahre**  |        | Eigentumswohnungen Neubau**      |        |
| Stadt/Landkreis   | 2015Q3 | Stadt/Landkreis                  | 2015Q3 |
| München (KS)  | 5.371  | München (KS)                     | 6.180  |
| Nordfriesland (LK)  | 4.372  | Starnberg (LK)                   | 5.725  |
| München (LK)  | 4.143  | Miesbach (LK)                    | 5.485  |
| Starnberg (LK)  | 4.103  | Nordfriesland (LK)               | 5.121  |
| Miesbach (LK)   | 3.634  | München (LK)                     | 4.860  |
| Fürstenfeldbruck (LK)   | 3.593  | Freiburg (KS)                    | 4.624  |
| Dachau (LK)   | 3.540  | Fürstenfeldbruck (LK)            | 4.531  |
| Ebersberg (LK)  | 3.477  | Garmisch-Partenkirchen (LK)      | 4.428  |
| Freiburg (KS)   | 3.394  | Stuttgart (KS)                   | 4.318  |
| Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)  | 3.267  | Dachau (LK)                      | 4.231  |
| Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**   |        | Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau** |        |
| Stadt/Landkreis   | 2015Q3 | Stadt/Landkreis                  | 2015Q3 |
| München (KS)  | 6.451  | München (LK)                     | 6.647  |
| München (LK)  | 6.233  | München (KS)                     | 6.312  |
| Starnberg (LK)  | 5.287  | Starnberg (LK)                   | 5.960  |
| Miesbach (LK)   | 5.221  | Miesbach (LK)                    | 5.864  |
| Stuttgart (KS)  | 4.529  | Stuttgart (KS)                   | 4.945  |
| Fürstenfeldbruck (LK)   | 4.318  | Fürstenfeldbruck (LK)            | 4.794  |
| Ebersberg (LK)  | 4.250  | Garmisch-Partenkirchen (LK)      | 4.780  |
| Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)  | 4.219  | Ebersberg (LK)                   | 4.600  |
| Wiesbaden (KS)  | 3.905  | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)     | 4.560  |
| Garmisch-Partenkirchen (LK)   | 3.653  | Wiesbaden (KS)                   | 4.294  |
| Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen<br>KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis<br>* ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen<br>** 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“.