

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 3/2021

erstellt im Oktober 2021



[Immobilienpreisindex](#) | [Blasenindex](#) | [Erschwinglichkeitsindex](#) | [Nebenkostenindex](#)

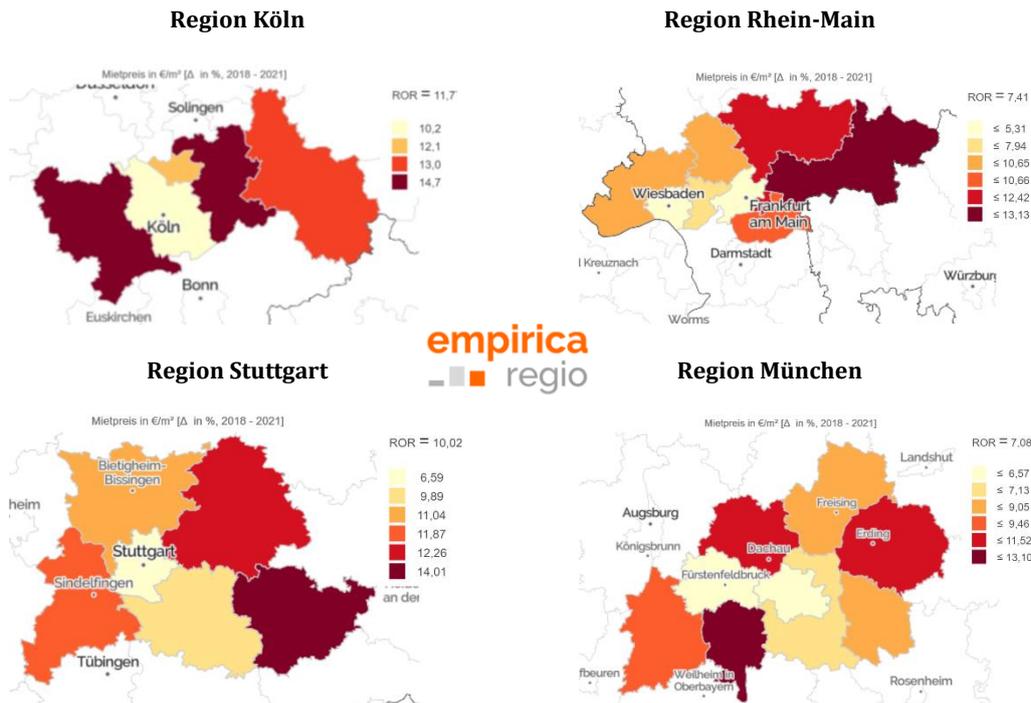
Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Immobilienpreisindex auch regelmäßig den empirica-Blasenindex, den empirica-Erschwinglichkeitsindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

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](#)

## UMLANDMIETEN STEIGEN, REGIONALDATEN WERDEN WICHTIGER

Die Wucht des Mietanstiegs in den Schwarmstädten nimmt ab. Im Gegenzug steigen die Mieten im Umland jetzt erheblich stärker – allerdings von weitaus geringerem Niveau. Das zeigt beispielhaft der Drei-Jahres-Vergleich der Städte Köln, Frankfurt, Stuttgart oder München mit ihren jeweiligen Umlandkreisen (s. Abbildung).

### Veränderung inserierter Mieten 2018q3 bis 2021q3 (Hedonik, Bestand)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Bundesweite Mietsteigerungen sind daher immer weniger aussagekräftig. Denn es vermischen sich (städtische) Regionen mit eher geringen Mietsteigerungen einerseits und (ländlichere) Regionen mit recht hohen Mietsteigerungen andererseits.

## Für den kleinen oder großen Datenhunger - alle Infos auf einen Klick

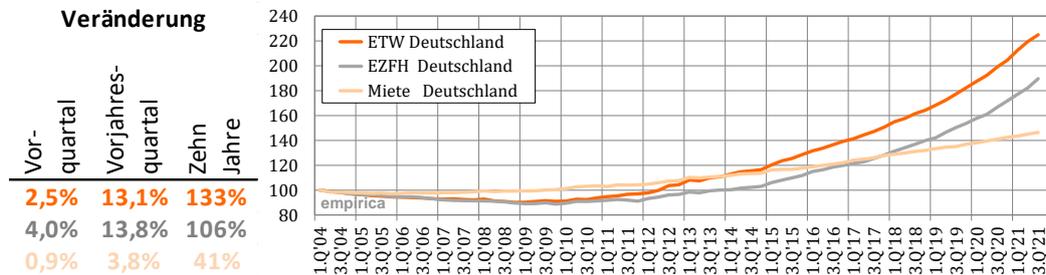
Die Beobachtung regionaler Immobilienmärkte zur Vorbereitung datenbasierter Entscheidungen werden für private Kleinanleger wie auch für große Investoren daher immer wichtiger. Je geringer der Aufwand, desto besser. Mit der empirica Regionaldatenbank bieten wir für alle Anforderungen das passende Produkt:

- unsere regionalen **Wohnungsmarktreports** auf Knopfdruck → [Shop](#)
- den kompletten **Datenbankzugriff** mit zahlreichen Analysetools → [Datenbank](#)

Die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise seit 2005 bis 2021q3 sowie die teuersten Städte zum Mieten oder Kaufen werden auf den folgenden Seiten präsentiert.

## 1. Übersicht Teilmärkte

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

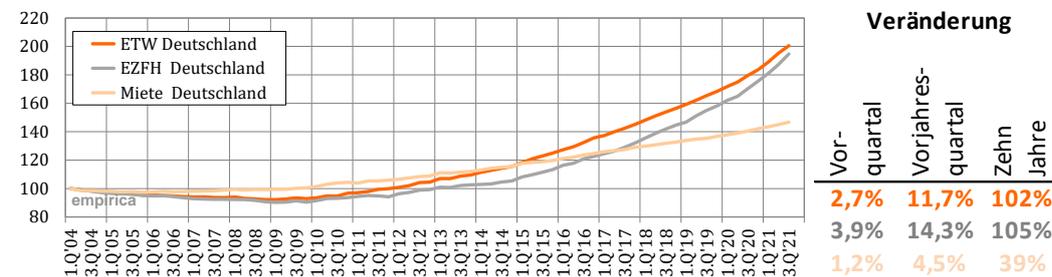


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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 2,5% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten um 4,0% zu. Auch die Mietpreise steigen etwas an, mit einem Wachstum von 0,9% 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 3. Quartal 2021 liegen neugebaute ETW 2,7% über dem Niveau des letzten Quartals, auch neugebaute EZFH liegen 3,9% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,2% erneut am geringsten aus.

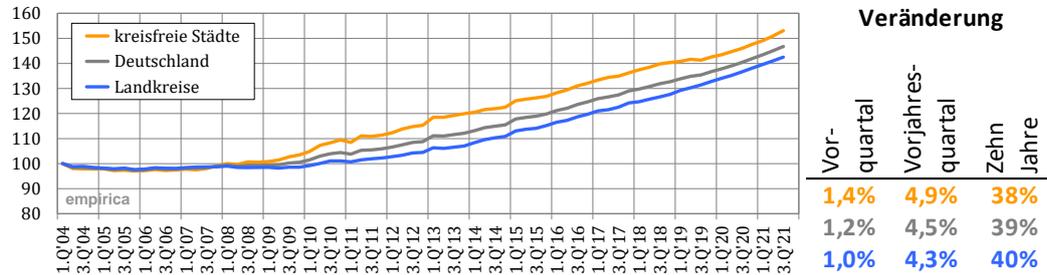
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



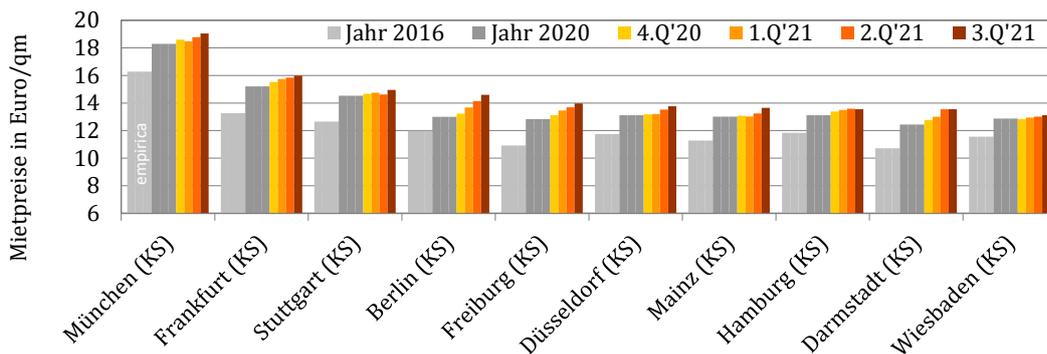
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q'21) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,4% und in den Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'20) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,5%. In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit

um 39% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 38% und in den Landkreisen um 40%.

Die ersten fünf Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Dahinter machen Düsseldorf und Mainz Plätze gut. Hamburg und Darmstadt 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)



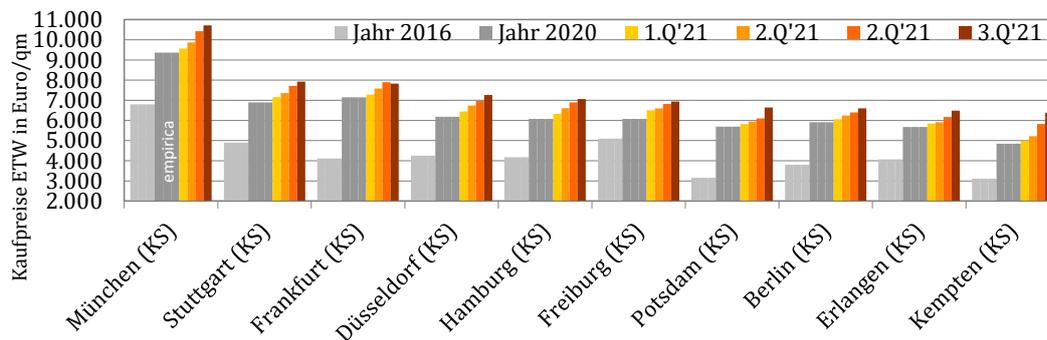
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,7% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei +2,6%. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'20) sind die Preise in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen somit um 11,7% gestiegen.

In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit mittlerweile mehr als verdoppelt (+102%), in den kreisfreien Städten sind sie um 119% gestiegen und in den Landkreisen um 90%.

Potsdam und Kempten sind neu im TOP-10-Ranking. Stuttgart und Frankfurt tauschen die Plätze. Berlin und Erlangen fallen einen Platz zurück.

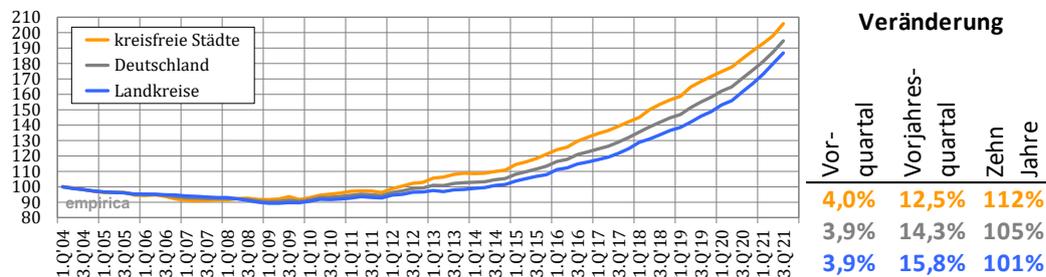
#### Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

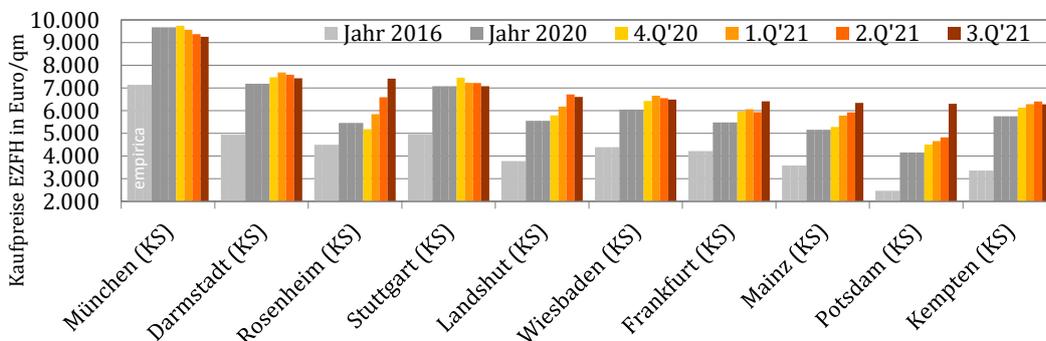
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,9% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 4,0% gestiegen und in den Landkreisen um 3,9%. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'20) haben die Preise somit bundesweit um 14,3% zugelegt, 12,5% in den kreisfreien Städten und 15,8% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 105% gestiegen,

in den kreisfreien Städten um 112% und in Landkreisen um 101%.

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

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 3.Q'21

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	3.Q'21	Stadt/Landkreis	3.Q'21
München (KS)	17,32	München (KS)	19,04
München (LK)	15,02	München (LK)	16,97
Starnberg (LK)	13,99	Frankfurt a.M. (KS)	15,98
Dachau (LK)	13,60	Starnberg (LK)	15,40
Frankfurt a.M. (KS)	13,59	Miesbach (LK)	15,36
Fürstenfeldbruck (LK)	13,50	Fürstenfeldbruck (LK)	15,24
Ebersberg (LK)	13,21	Ebersberg (LK)	15,03
Stuttgart (KS)	13,13	Dachau (LK)	14,97
Miesbach (LK)	12,98	Stuttgart (KS)	14,95
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	12,01	Berlin (KS)	14,60
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'21	Stadt/Landkreis	3.Q'21
München (KS)	8.989	Miesbach (LK)	11.188
München (LK)	7.022	München (KS)	10.712
Miesbach (LK)	6.963	München (LK)	8.865
Starnberg (LK)	6.628	Starnberg (LK)	8.542
Nordfriesland (LK)	6.577	Stuttgart (KS)	7.927
Dachau (LK)	6.451	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.882
Freising (LK)	6.406	Fürstenfeldbruck (LK)	7.857
Ebersberg (LK)	6.340	Ebersberg (LK)	7.851
Frankfurt a.M. (KS)	6.291	Frankfurt a.M. (KS)	7.830
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.135	Dachau (LK)	7.821
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'21	Stadt/Landkreis	3.Q'21
Miesbach (LK)	10.218	München (LK)	11.333
München (LK)	10.035	Miesbach (LK)	10.977
München (KS)	9.662	Starnberg (LK)	10.663
Starnberg (LK)	9.339	München (KS)	9.256
Ebersberg (LK)	8.000	Ebersberg (LK)	8.596
Fürstenfeldbruck (LK)	7.812	Fürstenfeldbruck (LK)	8.451
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.258	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.129
Rosenheim (KS)	6.626	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	8.062
Stuttgart (KS)	6.528	Darmstadt (KS)	7.429
Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.387	Rosenheim (KS)	7.416
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“

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.