

## empirica-Immobilienpreisindex IV/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)



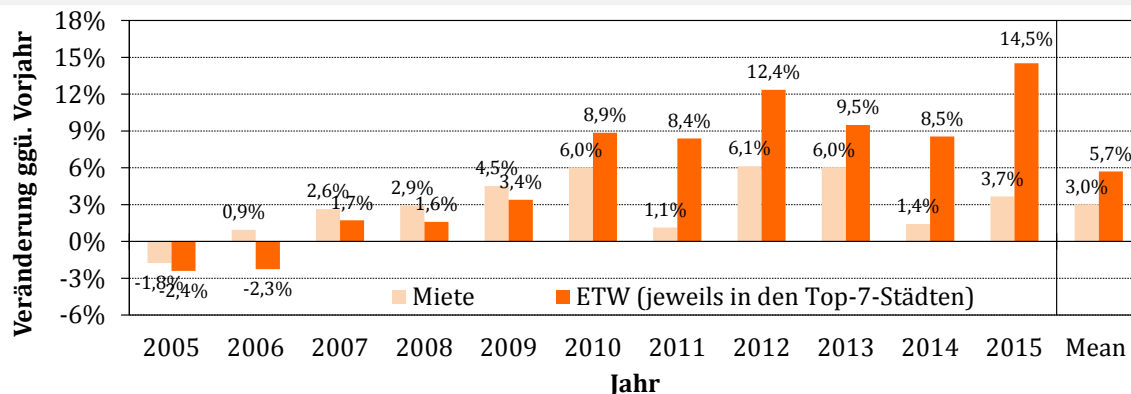
## empirica-Immobilienpreisindex IV/2015

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

### Es geht weiter und wer wagt gewinnt!

Die inserierten Preise für ETW haben im Jahr 2015 kontinuierlich zugelegt, insgesamt um 14,5% – so viel wie noch nie innerhalb eines einzigen Jahres seit der Jahrhundertwende. Auch die Mieten sind wieder stärker gestiegen als im Vorjahr, hier konzentrierten sich die Zuwächse allerdings fast ausschließlich auf das erste Quartal 2015.

### empirica-Immobilienpreisindex: ETW und Mieten, alle Baujahre



Top7: HH, D, K, F, S, M, B

Die Kumulation aus deutscher Landflucht und ausländischer Zuwanderung auf der Nachfrageseite sowie Renditenotstand und Billigzinsen auf der Angebotsseite verzögern den „normalen“ Ablauf des Wohnungsmarktzyklus. Überzogene Neubauprogno sen für Flüchtlinge und Nachfrageverlagerung auf selbstgenutzte Wohnungen infolge der Mietpreisbremse könnten zusätzlich Öl ins Feuer gießen. Der Kaufrausch scheint erst mal weiter zu gehen. Doch je länger er dauert, umso dubioser die Spieler und verhängnisvoller die Angebote. Für Zocker ist das kein Problem.

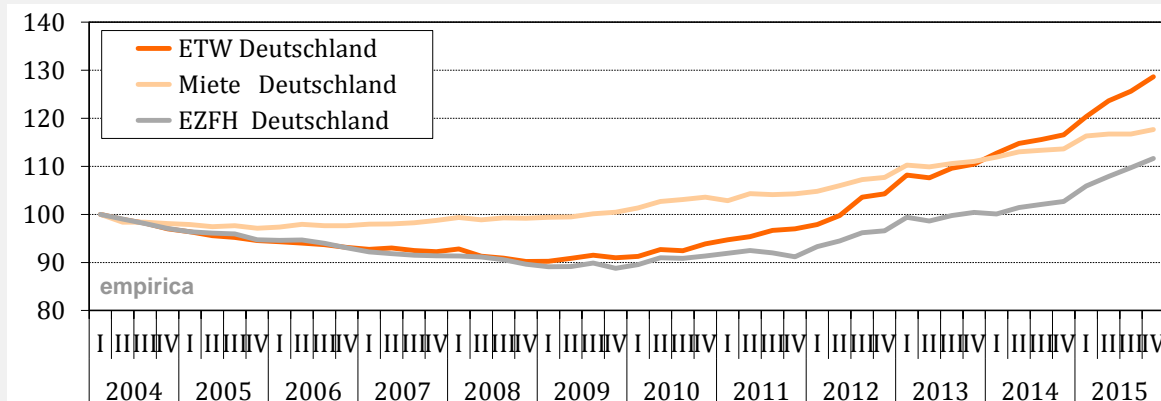
### Datenbasis

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](http://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](#).

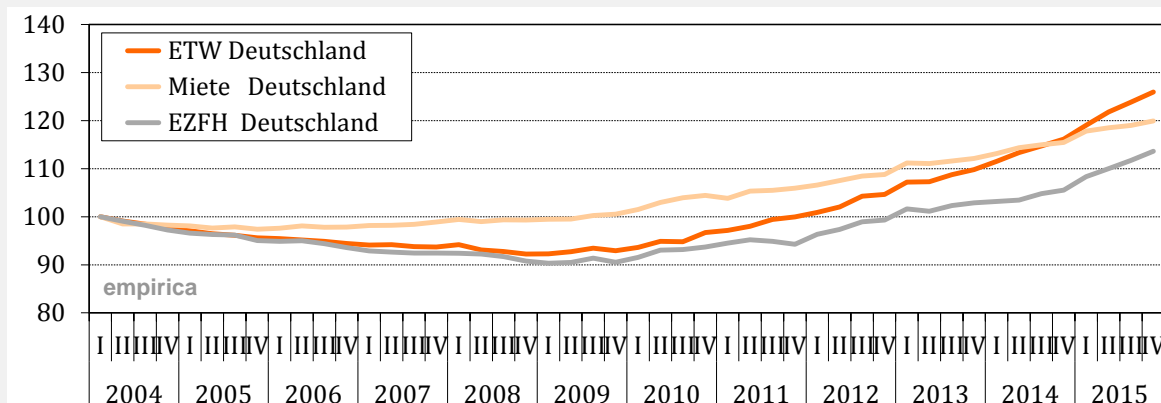
# 1. Übersicht Teilmärkte

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



Auch im vierten Quartal 2015 steigt der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) weiter an: Gegenüber dem letzten Quartal ist er um 2,4% angestiegen. Der Index von Ein-/Zweifamilienhäusern legt ebenfalls weiter zu, um 1,7% gegenüber dem letzten Quartal. Nachdem die Mietpreise in den beiden letzten Quartalen stagnierten, zieht der Index nun trotz Mietpreisbremse wieder um 0,8% gegenüber dem letzten Quartal an.

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



Die Indices neugebauter Wohnungen bzw. EZFH machen allesamt nochmals einen Sprung nach oben. Neugebaute Eigentumswohnungen liegen aktuell 1,7% über dem Niveau des letzten Quartals, gleiches gilt für neugebaute EZFH. Auch die Preise neugebauter Mietwohnungen verzeichnen Zuwächse, die Zunahme ist mit 0,8% 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).

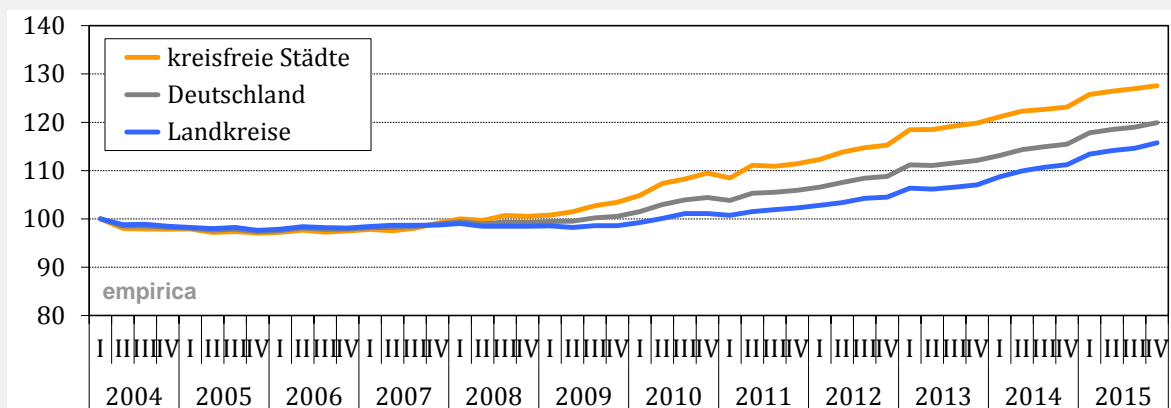
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

## 2. Teilmarkt „Mieten“

Inserierte Angebotsmieten neugebauter Wohnungen folgen weiterhin einem Aufwärtstrend, der Anstieg fällt aber erneut nur gering aus. Gegenüber dem 3. Quartal 2015 sind die Mietpreise deutschlandweit um 0,8% gestiegen, in kreisfreien Städten um 0,5% und mit 1,0% am stärksten in Landkreisen. Im Jahresvergleich (ggü. 4. Quartal 2014) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,9%, auch in diesem Zeitraum fiel der Zuwachs in Landkreisen (+4,1%) etwas stärker aus als in kreisfreien Städten (+3,6%).

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit um 19,9% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 27,6% und um 15,7% in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum um 18,2% gestiegen.

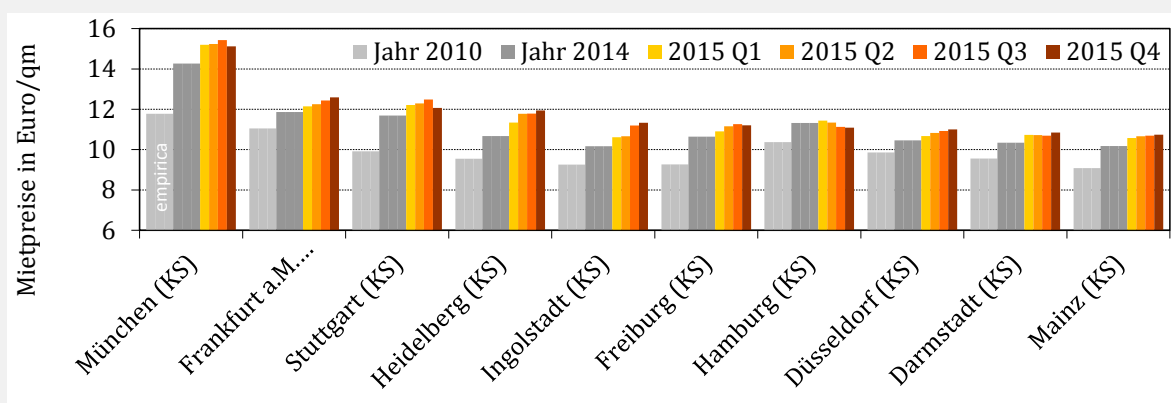
### empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



### Mieten-Ranking

Die Zusammensetzung der zehn teuersten Städte bleibt abermals unverändert. Der Mietpreisenit in München wurde vorerst überschritten. Frankfurt schiebt sich an Stuttgart vorbei, Ingolstadt und Freiburg sowie Darmstadt und Mainz tauschen jeweils die Plätze.

### 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).

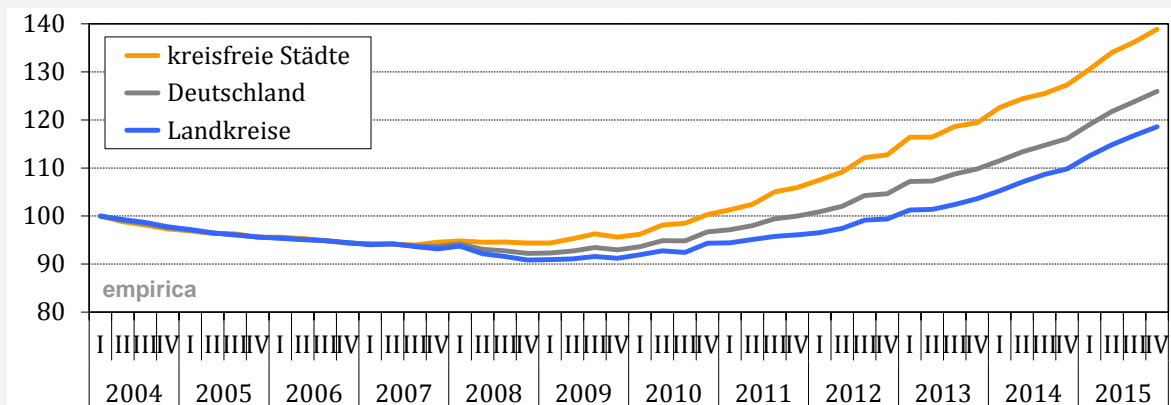
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Der starke Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen setzt sich unvermindert fort. In kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise aktuell 1,9% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 1,5% und deutschlandweit 1,7% darüber. Im Jahresvergleich (ggü. 4. Quartal 2014) sind sie deutschlandweit somit um 8,5% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 25,9% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 38,9%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 18,6% zugelegt (VPI: +18,2%).

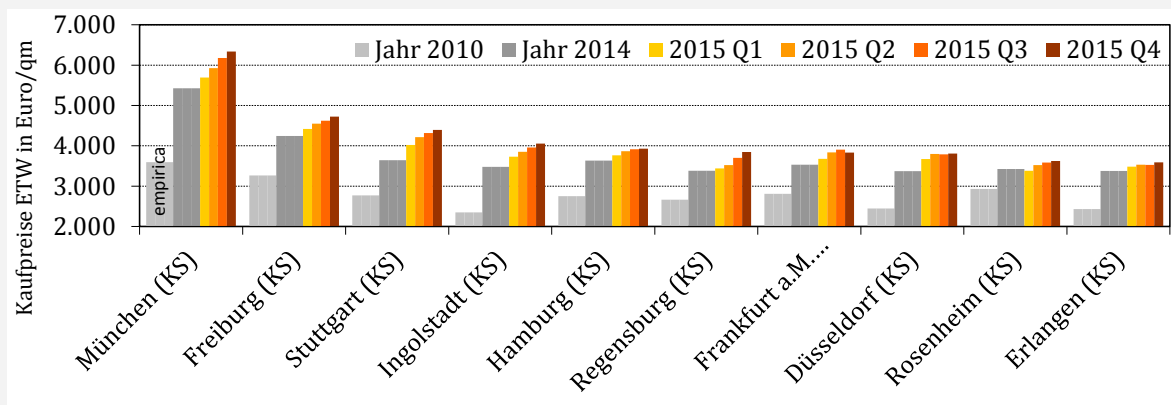
#### empirica-Immobilienpreisindex: ETW, Neubau (I/2004=100)



#### Kaufpreis-Ranking (ETW)

Erlangen ist wieder im Ranking vertreten, Ulm rutscht dafür raus. Die top-five bleiben gegenüber dem letzten Quartal unverändert. Die Stadt Regensburg lässt Frankfurt und Düsseldorf hinter sich und klettert zwei Plätze nach oben auf Platz sechs.

#### 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).

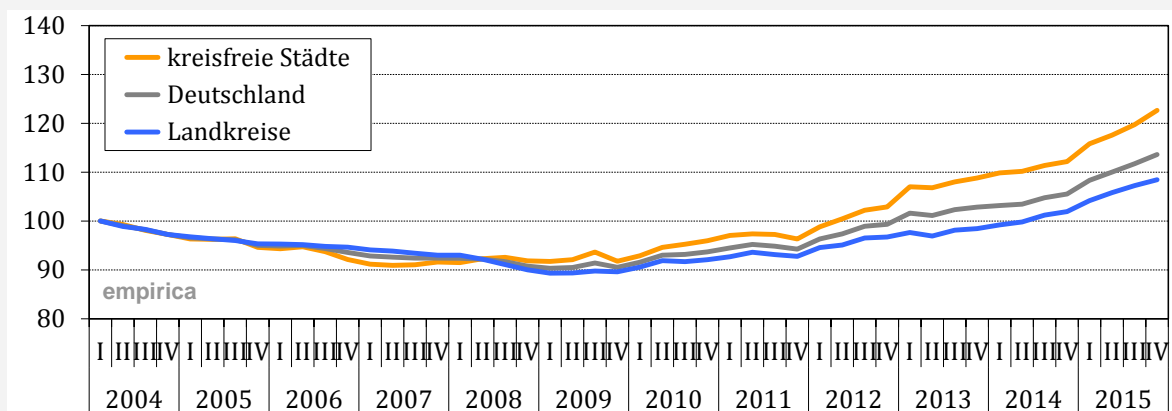
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) oder als Excel-Anhang.

## 4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Der Aufschwung auf dem Häusermarkt setzt sich auch im letzten Quartal des Jahres 2015 fort. Die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind bundesweit um 1,7% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 1,1% deutlich geringer aus als in den kreisfreien Städten (+2,5%). Im Jahresvergleich (ggü. 4. Quartal 2014) haben die Preise somit bundesweit um 7,7% zugelegt, 9,4% in den kreisfreien Städten und 6,4% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 13,6% gestiegen und in den kreisfreien Städten um 22,7%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum lediglich um 8,5% zugelegt (Verbraucherpreise: +18,2%).

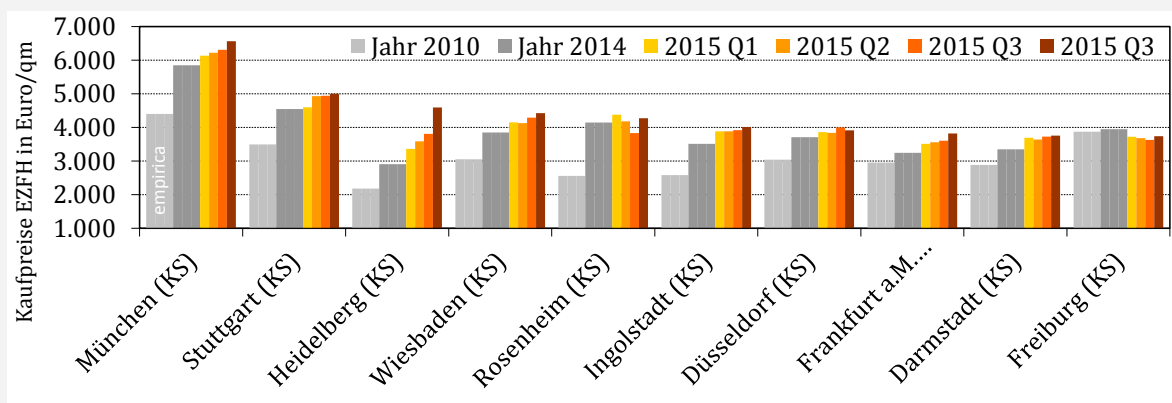
### empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



### Kaufpreis-Ranking (EZFH)

Mainz ist diesmal nicht vertreten und räumt den Platz für Frankfurt a.M. Die Kaufpreise in Heidelberg machen einen kräftigen Sprung nach oben und so landet die Stadt am Neckar erstmals auf dem Treppchen hinter München und Stuttgart.

### 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 IV/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	2015Q4	Stadt/Landkreis	2015Q4
München (KS)	13,58	München (KS)	15,12
München (LK)	12,12	München (LK)	13,21
Frankfurt a.M. (KS)	11,49	Starnberg (LK)	12,68
Starnberg (LK)	11,29	Frankfurt a.M. (KS)	12,60
Dachau (LK)	10,53	Stuttgart (KS)	12,07
Fürstenfeldbruck (LK)	10,40	Dachau (LK)	12,05
Ebersberg (LK)	10,28	Heidelberg (KS)	11,95
Stuttgart (KS)	10,22	Fürstenfeldbruck (LK)	11,76
Ingolstadt (KS)	10,20	Ebersberg (LK)	11,36
Freiburg (KS)	10,15	Ingolstadt (KS)	11,33
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2015Q4	Stadt/Landkreis	2015Q4
München (KS)	5.493	München (KS)	6.338
München (LK)	4.212	Starnberg (LK)	5.843
Starnberg (LK)	4.163	Miesbach (LK)	5.468
Nordfriesland (LK)	3.988	München (LK)	4.957
Miesbach (LK)	3.789	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.736
Dachau (LK)	3.698	Freiburg (KS)	4.726
Fürstenfeldbruck (LK)	3.663	Nordfriesland (LK)	4.654
Ebersberg (LK)	3.534	Fürstenfeldbruck (LK)	4.569
Freiburg (KS)	3.514	Stuttgart (KS)	4.394
Ingolstadt (KS)	3.396	Dachau (LK)	4.362
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2015Q4	Stadt/Landkreis	2015Q4
München (KS)	6.725	München (LK)	6.710
München (LK)	6.332	München (KS)	6.568
Starnberg (LK)	5.365	Starnberg (LK)	6.120
Miesbach (LK)	5.201	Miesbach (LK)	5.867
Stuttgart (KS)	4.636	Stuttgart (KS)	5.004
Ebersberg (LK)	4.426	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.970
Fürstenfeldbruck (LK)	4.345	Ebersberg (LK)	4.820
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.134	Fürstenfeldbruck (LK)	4.775
Wiesbaden (KS)	4.050	Heidelberg (KS)	4.593
Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.855	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.549
Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis * ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen ** 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 (EFZH: 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“.