

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 4/2020

erstellt im Januar 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.

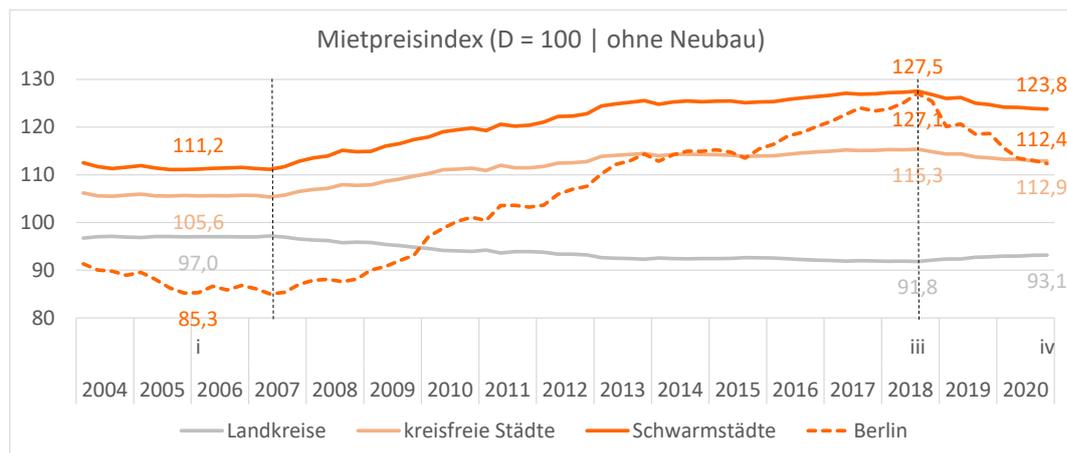
empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

DIE NEUBEWERTUNG DER SCHWARMSTÄDTE IST ABGESCHLOSSEN

Steigende Preise zeigen Knappheiten an. Allerdings steigen Neubaumieten auch durch Baurechtsverschärfung und Kaufpreise auch durch sinkende Zinsen. Der zuverlässigste Knappheitsindikator ist daher die inserierte Miete bestehender Wohnungen.

Tatsächlich zeigte sich die Kleiderordnung der Angebotsmieten (ohne Neubau) **vor Beginn der Schwarmwanderungen** um die Jahre 2007/2008 als recht stabil: Die heutigen Schwarmstädte waren im 1. Quartal 2006 gut 10% und die kreisfreien Städte etwa 5% teurer als der Bundesdurchschnitt, Landkreise dagegen waren 3% preiswerter (s. Abb.). **Mit Beginn der Schwarmwanderungen** drifteten die regionalen Mietpreise auseinander. Dieser Prozess erreichte im 3. Quartal 2018 seinen Höhepunkt. Hier waren die Schwarmstädte fast 30% und die kreisfreien Städte 15% teurer als der Bundesdurchschnitt, Landkreise dagegen rund 8% preiswerter (s. Abb.).

Regionaler Zeitvergleich für inserierte Mieten 2004 bis 2020 (ohne Neubau)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

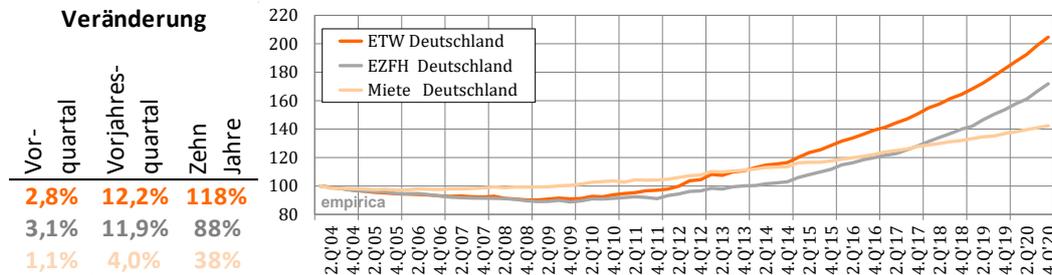
Seit Ende 2018 nähern sich die regionalen Mietpreise jedoch wieder an. **Im 4. Quartal 2020** sind die Schwarmstädte nur noch 24% und die kreisfreien Städte 13% teurer als der Bundesdurchschnitt, Landkreise dafür auch nur noch 7% preiswerter.

Extrem verlief diese **Neubewertung in Berlin**: Vor den Schwarmwanderungen war die Stadt 15% preiswerter als der Bundesdurchschnitt, im Höhepunkt 27% teurer, aber mittlerweile nur noch 13%. Der Mietendeckel (ab Februar 2020) mag diesen Rückgang verstärkt haben, der Trendbruch erfolgte jedoch schon 6 Quartale zuvor!

Die Entwicklungen der Mieten finden sich spiegelbildlich in den Wanderungsstatistiken: So erleben die Schwarmstädte seit einigen Jahren immer weniger Zulauf aus ländlichen Regionen, die Binnenwanderung zielt jetzt mehr auf deren Umland oder auf Ausweichstädte. Auf der anderen Seite gibt es immer mehr ländliche Regionen mit abflauernder Abwanderung. Diese Trendumbrüche dürften auch durch Corona gestützt werden. Offen bleibt, in welchem Ausmaß Corona eine neue Auslandszuwanderung bewirkt. Profitieren könnten dann wieder die Städte.

1. Übersicht Teilmärkte

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

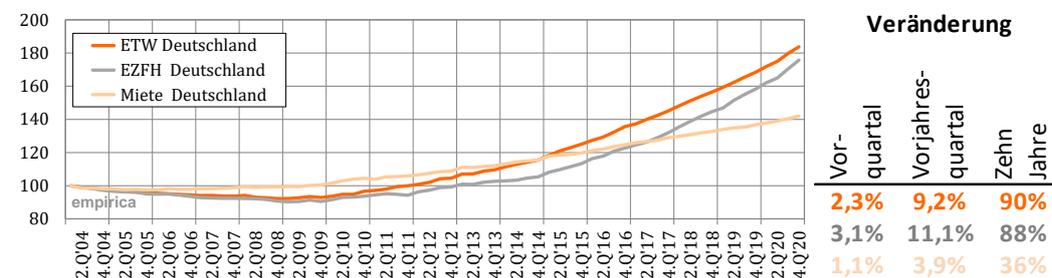


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Die Indices für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber dem letzten Quartal um 3,1% gestiegen, Eigentumswohnungen legten um 2,8% zu. Auch die Mietpreise ziehen weiter 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 4. Quartal 2020 liegen neugebaute ETW 2,3% über dem Niveau des letzten Quartals, auch neugebaute EZFH liegen 3,1% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,1% erneut am geringsten aus.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

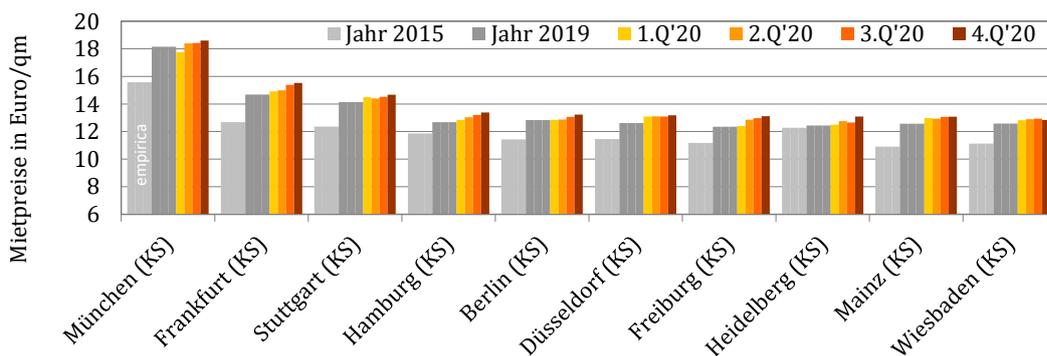
Gegenüber dem letzten Quartal (3.Q'20) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,2% gestiegen. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei 1,1%. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'19) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,9%.

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit

um 36% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 35% und in den Landkreisen um 37%.

Die ersten vier Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Dahinter machen Berlin, Freiburg und Heidelberg Plätze gut. Düsseldorf, Mainz und Wiesbaden fallen dafür zurück.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

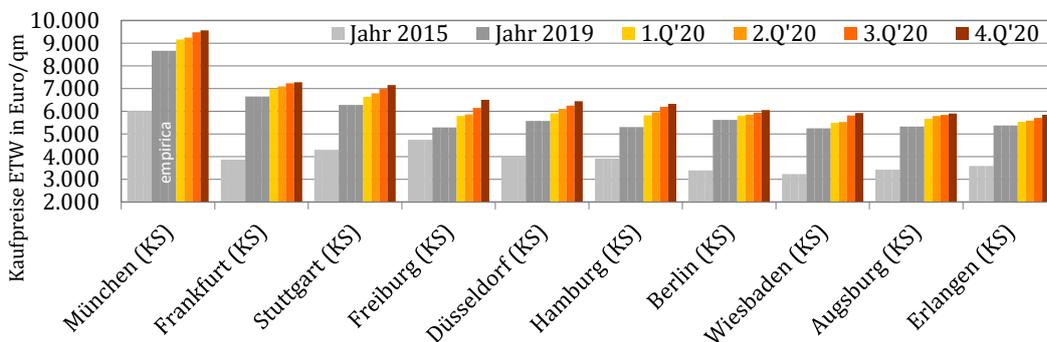
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,0% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei +2,4%. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'19) sind die Preise deutschlandweit somit um 9,2% gestiegen, 9,0% in den kreisfreien Städten und 9,3% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigen-

tumswohnungen deutschlandweit um 90% gestiegen, in den kreisfreien Städten haben sie sich mittlerweile mehr als verdoppelt (+110%). In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 77% zugelegt

Die ersten drei Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Dahinter rücken Freiburg und Wiesbaden vor. Düsseldorf, Hamburg und Augsburg fallen dafür zurück.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

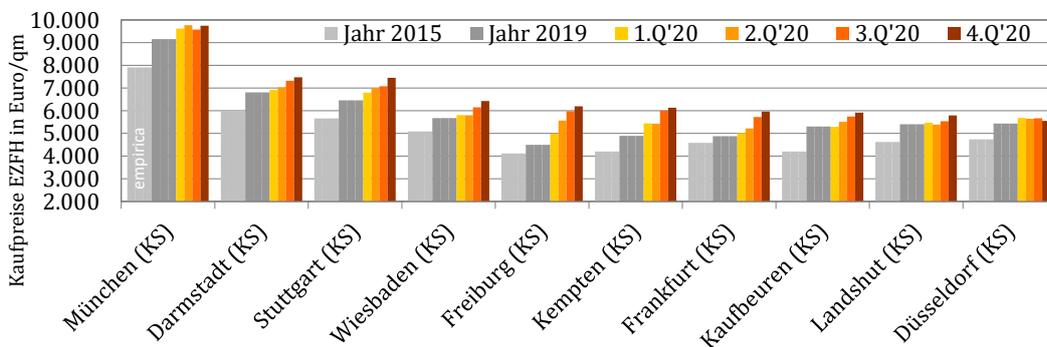
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,1% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen um 3,3% gestiegen und in den kreisfreien Städten um 2,8%. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'19) haben die Preise somit bundesweit um 11,1% zugelegt, 9,8% in den kreisfreien Städten und 12,1% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH

deutschlandweit um 88% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 96% und in Landkreisen um 81%.

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

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'20

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'20	Stadt/Landkreis	4.Q'20
München (KS)	17,09	München (KS)	18,61
München (LK)	15,06	München (LK)	16,60
Starnberg (LK)	13,80	Frankfurt a.M. (KS)	15,53
Fürstenfeldbruck (LK)	13,52	Starnberg (LK)	15,52
Frankfurt a.M. (KS)	13,49	Fürstenfeldbruck (LK)	15,12
Dachau (LK)	13,05	Stuttgart (KS)	14,68
Stuttgart (KS)	12,93	Ebersberg (LK)	14,54
Ebersberg (LK)	12,63	Dachau (LK)	14,27
Miesbach (LK)	12,32	Miesbach (LK)	14,15
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	12,09	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	13,81
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'20	Stadt/Landkreis	4.Q'20
München (KS)	8.051	Miesbach (LK)	9.934
Miesbach (LK)	6.873	München (KS)	9.569
Starnberg (LK)	6.743	München (LK)	8.361
München (LK)	6.460	Starnberg (LK)	8.159
Ebersberg (LK)	6.002	Fürstenfeldbruck (LK)	7.287
Freising (LK)	5.963	Frankfurt a.M. (KS)	7.280
Frankfurt a.M. (KS)	5.903	Stuttgart (KS)	7.158
Dachau (LK)	5.829	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.153
Fürstenfeldbruck (LK)	5.682	Ebersberg (LK)	7.127
Nordfriesland (LK)	5.652	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.903
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'20	Stadt/Landkreis	4.Q'20
München (KS)	10.127	München (LK)	10.873
München (LK)	9.742	München (KS)	9.745
Starnberg (LK)	8.225	Starnberg (LK)	9.571
Miesbach (LK)	7.994	Miesbach (LK)	8.689
Ebersberg (LK)	7.112	Ebersberg (LK)	7.811
Fürstenfeldbruck (LK)	6.701	Darmstadt (KS)	7.477
Heidelberg (KS)	6.573	Stuttgart (KS)	7.454
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.562	Fürstenfeldbruck (LK)	7.372
Stuttgart (KS)	6.519	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.866
Freising (LK)	5.660	Wiesbaden (KS)	6.429
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 (empirica-systeme Marktdatenbank)

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 empirica-systeme 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 empirica-systeme Marktdatenbank, 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 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	

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.