

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 4/2021

erstellt im Januar 2022



[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](#)

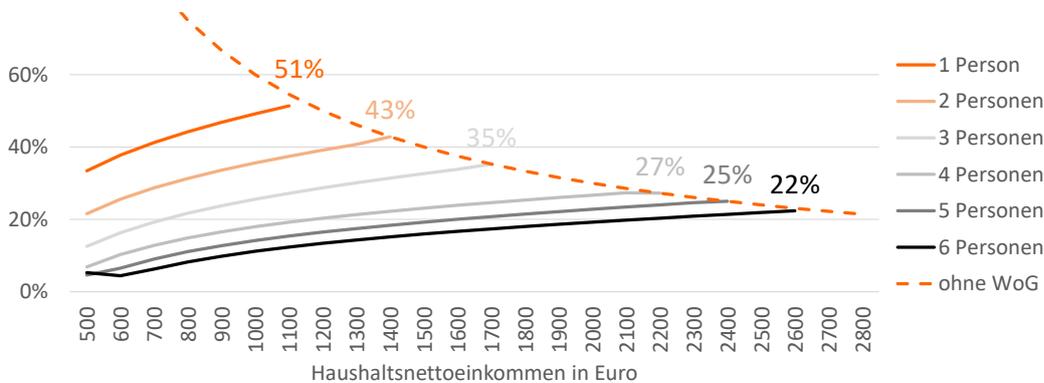
WELCHE MIETEN SIND „BEZAHLBAR“ UND WARUM?

Die Angebotsmieten wachsen jetzt immer langsamer. Im Einzelfall kann der Zuwachs dennoch größer ausfallen als beim Einkommen. Dann steigt die Wohnkostenbelastung. So stellt sich die Frage, wie lange eine Miete „bezahlbar“ bleibt.

In der Diskussion um tragbare Mieten geht jedoch einiges durcheinander. Mal werden warme, mal kalte Mieten betrachtet. Mal werden 30%, mal 35% oder 40% vom Einkommen als Limit herangezogen. Klar ist: Es gibt keine objektiven Grenzwerte. Klar ist aber auch: „One Size Fits All“ funktioniert nicht, denn größeren Einkommen oder kleineren Haushalten ist eine höhere Belastung zumutbar. Aber welche?

Wohnkostenbelastung bei Bruttokaltmiete 600 Euro nach Wohngeldbezug

Gestrichelte Linien = Belastung ohne Wohngeld (bzw. jenseits der Wohngeldberechtigung)



Quelle: Wohngeldgesetz, eigene Berechnungen

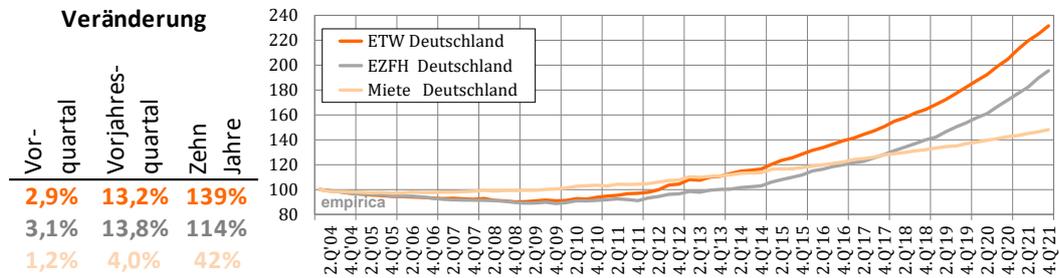
Was den Allermeisten nicht klar ist: Der Gesetzgeber hat längst implizite Werturteile über tragbare Mietbelastungen gefällt. Das verdeutlicht eine Analyse der Wohngeldformel. Beim Einpersonenhaushalt mit 600 Euro Kaltmiete gibt es erst unterhalb von rund 1.100 Euro Nettoeinkommen Wohngeld, der Gesetzgeber hält in diesem Beispiel also 51% Belastung für tragbar (vgl. Abb.). Dieser Grenzwert sinkt erst bei geringeren Einkommen. Die Idee: Wer mehr verdient soll eine höhere Belastungen selbst tragen, entsprechend ändert sich der Wohngeldbetrag.

Umgekehrt können größere Haushalte nur eine geringere Belastung tragen, weil mehr Haushaltsmitglieder mit dem Resteinkommen zu versorgen sind. Entsprechend bekommen größere Haushalte bei identischer Miete mehr Wohngeld und steigt die Belastung mit zunehmendem Einkommen langsamer. Im Ergebnis liegt die Maximalbelastung für Zweipersonenhaushalte in diesem Beispiel nur bei 43%.

Daraus folgt zweierlei: Zum einen wird ein fixer Grenzwert für „Bezahlbarkeit“ der Komplexität nicht gerecht. Zum anderen wird in der Diskussion oft und gerne vergessen, dass eben nicht die Marktmiete über die individuelle Tragbarkeit entscheidet. Sozialpolitisch relevant ist vielmehr die aus eigener Tasche zu zahlende Miete nach Transferbezug. Und da sieht die Welt dann schon ganz anders aus.

1. Übersicht Teilmärkte

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

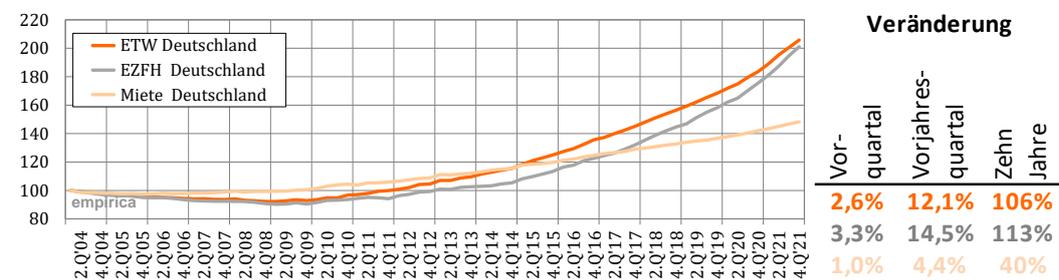


Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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 2,9% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten sogar um 3,1% zu. Auch die Mietpreise steigen etwas an, mit einem Wachstum von 1,2% 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 2021 liegen neugebaute ETW 2,6% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH mit 3,3% deutlich mehr. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,0% erneut am geringsten aus.

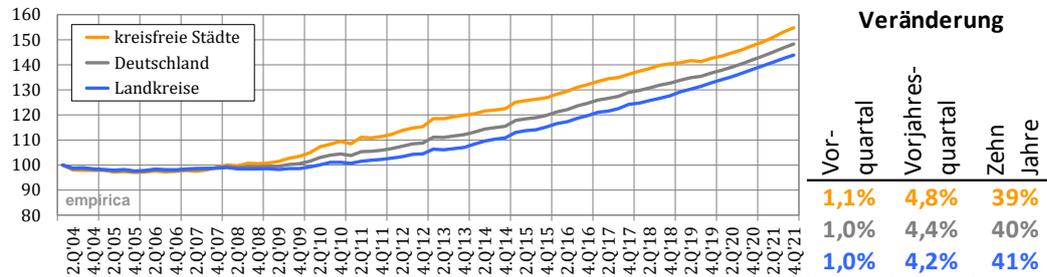
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



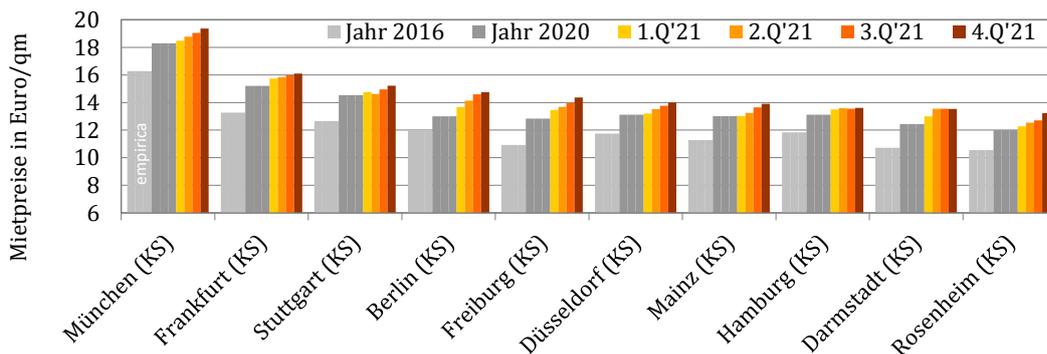
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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

um 40% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 39% und in den Landkreisen um 41%.

Die ersten neun Ränge im TOP-10-Ranking bleiben diesmal unverändert. Wiesbaden ist nicht mehr unter den ersten 10 Städten enthalten. Rosenheim rückt dafür auf den 10. Platz.

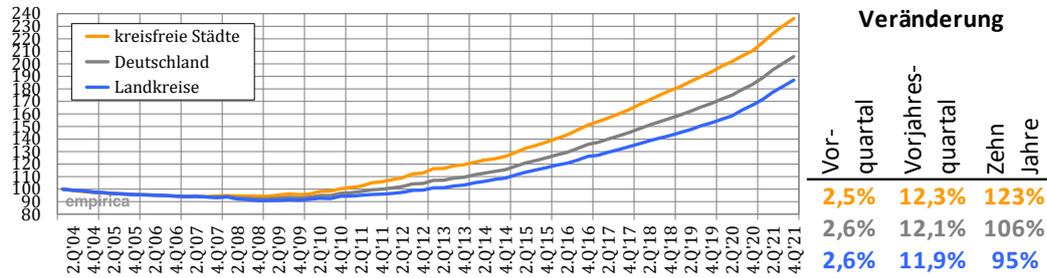
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



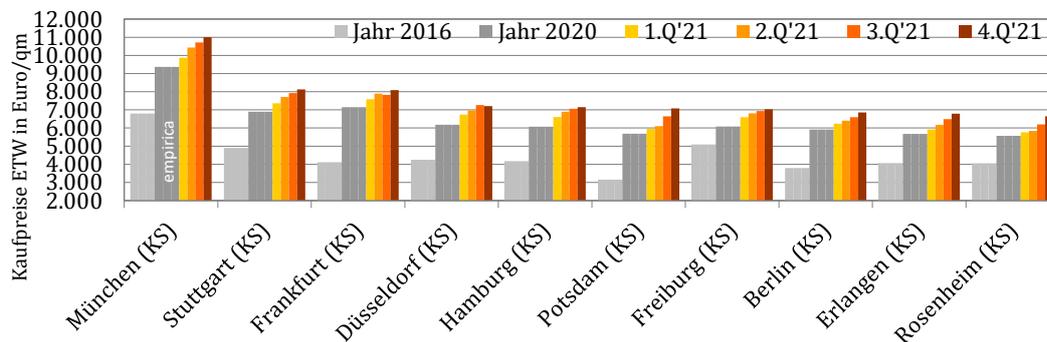
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,5% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen liegt der Anstieg bei +2,6%. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'20) sind die Preise in den kreisfreien Städten um 12,3% und in den Landkreisen um 11,9% gestiegen.

In den letzten zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit mittlerweile mehr als verdoppelt (+106%), in den kreisfreien Städten sind sie um 123% gestiegen und in den Landkreisen um 95%.

Die ersten fünf Ränge im TOP-10-Ranking bleiben unverändert. Rosenheim ist neu im TOP-10-Ranking. Potsdam macht einen Platz gut und tauscht mit Freiburg den Platz.

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)

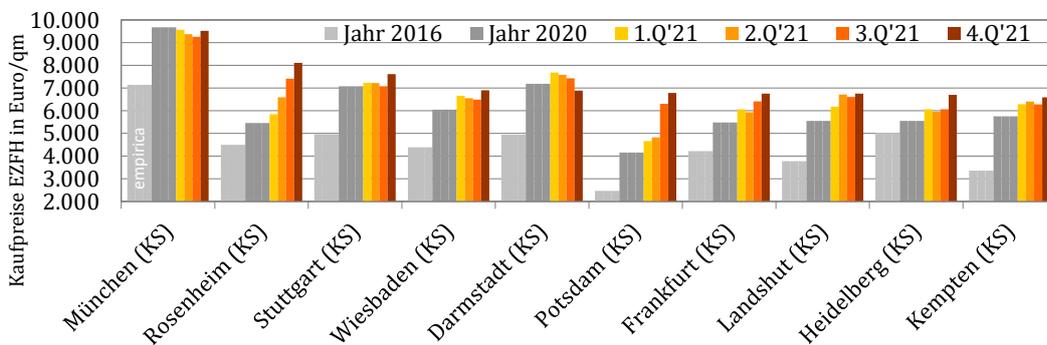
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,3% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 3,2% gestiegen und in den Landkreisen um 3,3%. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'20) haben die Preise somit bundesweit um 14,5% zugelegt, 13,0% in den kreisfreien Städten und 15,7% in den Landkreisen.

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

deutschlandweit um 113% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 121% und in Landkreisen um 108%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Rosenheim, Stuttgart, Wiesbaden, Potsdam und Heidelberg rücken Plätze vor. Darmstadt und Landshut fallen dafür zurück.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'21

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'21	Stadt/Landkreis	4.Q'21
München (KS)	17,61	München (KS)	19,37
München (LK)	15,22	München (LK)	17,28
Starnberg (LK)	14,42	Frankfurt a.M. (KS)	16,11
Fürstenfeldbruck (LK)	13,86	Starnberg (LK)	16,01
Frankfurt a.M. (KS)	13,65	Fürstenfeldbruck (LK)	15,69
Dachau (LK)	13,54	Miesbach (LK)	15,56
Stuttgart (KS)	13,41	Stuttgart (KS)	15,22
Ebersberg (LK)	13,02	Dachau (LK)	14,90
Miesbach (LK)	12,80	Ebersberg (LK)	14,77
Freiburg (KS)	12,29	Berlin (KS)	14,75
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'21	Stadt/Landkreis	4.Q'21
München (KS)	9.187	Miesbach (LK)	11.857
Miesbach (LK)	7.554	München (KS)	11.006
Nordfriesland (LK)	7.526	Starnberg (LK)	9.301
Starnberg (LK)	7.432	München (LK)	8.995
München (LK)	7.267	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.744
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.008	Stuttgart (KS)	8.128
Dachau (LK)	6.516	Frankfurt a.M. (KS)	8.088
Freising (LK)	6.463	Fürstenfeldbruck (LK)	7.993
Ebersberg (LK)	6.335	Ebersberg (LK)	7.835
Frankfurt a.M. (KS)	6.306	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.694
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'21	Stadt/Landkreis	4.Q'21
München (LK)	10.673	München (LK)	11.845
Miesbach (LK)	10.540	Miesbach (LK)	11.504
München (KS)	9.966	Starnberg (LK)	11.129
Starnberg (LK)	9.882	München (KS)	9.519
Fürstenfeldbruck (LK)	8.370	Fürstenfeldbruck (LK)	9.077
Ebersberg (LK)	8.205	Ebersberg (LK)	8.703
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.214	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8.519
Stuttgart (KS)	6.952	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	8.390
Rosenheim (KS)	6.920	Rosenheim (KS)	8.109
Dachau (LK)	6.544	Stuttgart (KS)	7.612
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“

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 **Abonment** 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.