

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 1/2017

erstellt im April 2017



[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](#)

UND TÄGLICH GRÜSST DAS MURMELTIER

Mieten und Kaufpreise steigen im ersten Quartal weiter an, die mittlerweile alltägliche Diskussion um Preisblasen kann also munter weiter gehen.

Der Vollständigkeit halber sei betont, dass es natürlich keine Blase im klassischen Sinne ist. Denn weder gibt es ein Überangebot an Wohnungen, noch eine überbordende Kreditvergabe.

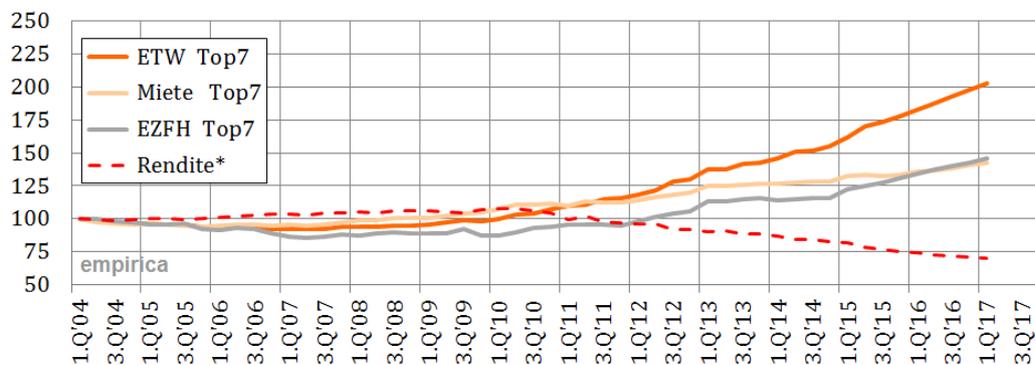
Nennen wir es also Preisübertreibung. Die Korrektur wird kommen, sobald Zinsen, Wohnungsangebot und Vermarktungsdauer steigen.

Der Vollständigkeit halber sei auch erwähnt: die Bauzinsen werden nicht von der EZB, sondern von den Erwartungen der Marktteilnehmer gemacht.

Und das Wohnungsangebot steigt, wenn die Fertigstellungen nicht mehr in „Messerspitzen“, sondern in „Teelöffeln“ messbar sind – in Berlin vielleicht schon bald in „Esstöffeln“.

Aber selbst wenn die Zeitschleife der Blasendiskussion endet, werden die Mieten nicht sinken. Dazu müsste erstmal der große Schöpflöffel für Bauland gezückt werden.

empirica-Immobilienpreisindex: Top-7-Städte, alle Baujahre (1.Q'04=100)



* Relative Entwicklung von Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen seit 2004.

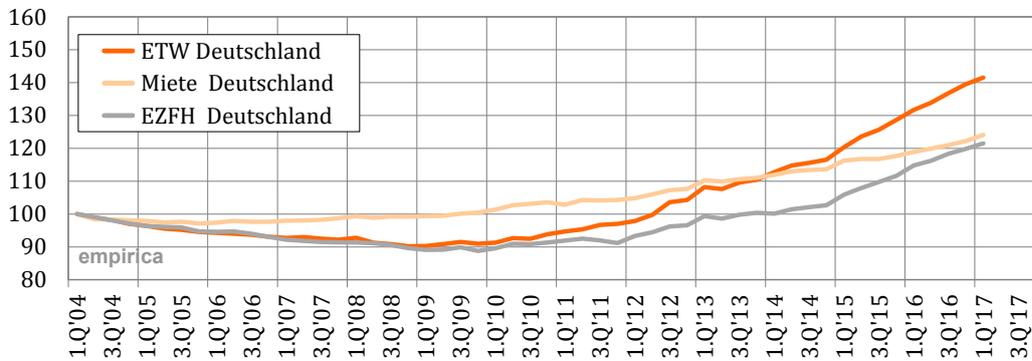
Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de die Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so die einzige stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung anbieten.

Alle Details und Grafikvorlagen finden Sie unter www.empirica-institut.de.

1. Übersicht Teilmärkte

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

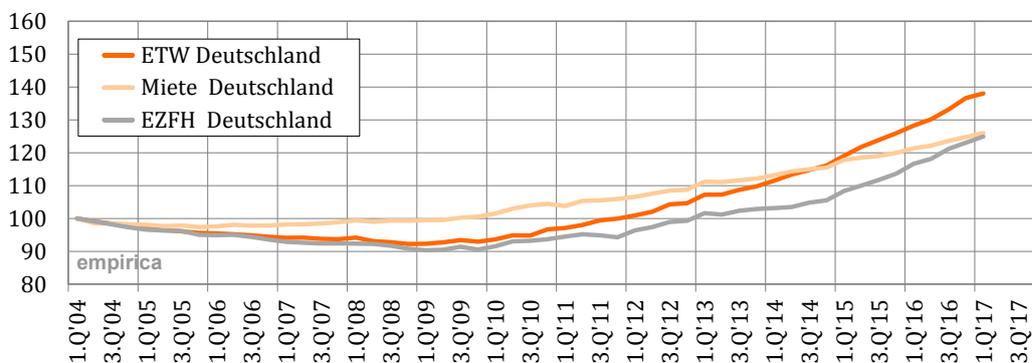


Auch im neuen Jahr steigen die Immobilienpreise in Deutschland weiter an. Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern im ersten Quartal 2017 weiter zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem letzten Quartal um 1,4% angestiegen, gleiches gilt für den Index von Ein-/Zweifamilienhäusern. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,5% ge-

genüber dem letzten Quartal sogar etwas stärker ETW und EZFH.

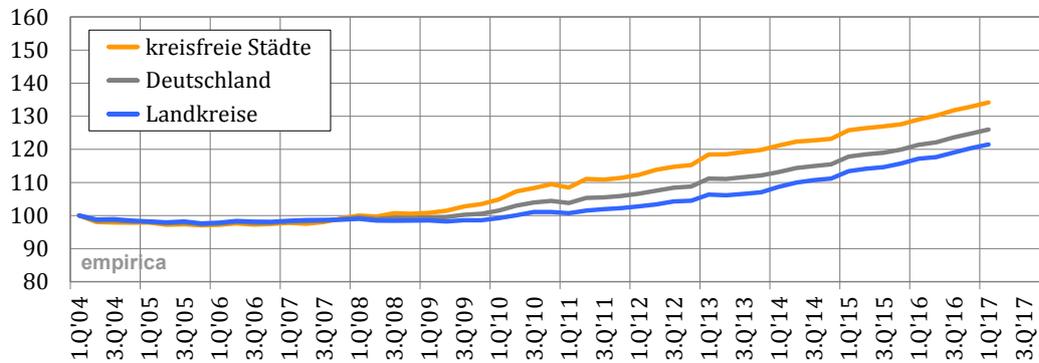
Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. EZFH steigen ebenfalls weiter an (s. Abb. unten). Im 1. Quartal 2017 liegen die Preise neugebauter Eigentumswohnungen und neugebauter Mietwohnungen jeweils 1,0% über dem Niveau des letzten Quartals. Bei neugebauten EZFH fällt der entsprechende Zuwachs diesmal mit 1,5% am stärksten aus.

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



2. Teilmarkt „Mieten“

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

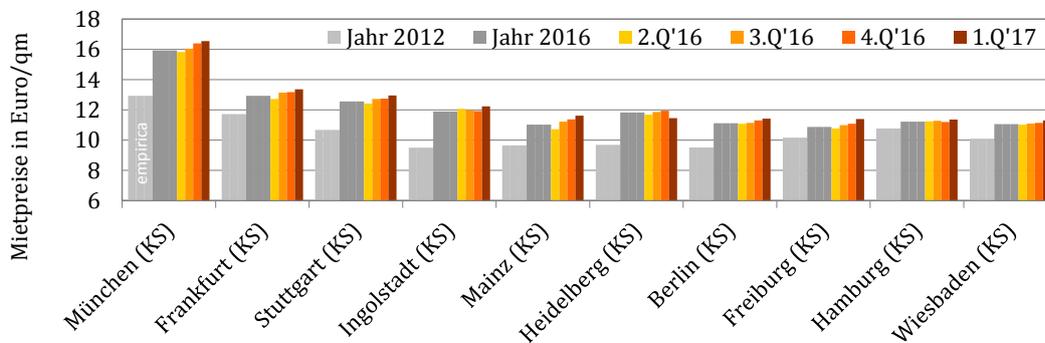


Der Index inserierter Angebotsmieten klettert im Neubau kontinuierlich nach oben. Gegenüber dem letzten Quartal (4.Q'16) sind die Mietpreise deutschlandweit und in kreisfreien Städten jeweils um 1,0% gestiegen, in Landkreisen liegt der Zuwachs mit 0,9% etwas darunter. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'16) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,8%. Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 26,0% zugelegt, in den kreisfreien Städten

um 34,2% und um 21,5% in den Landkreisen.

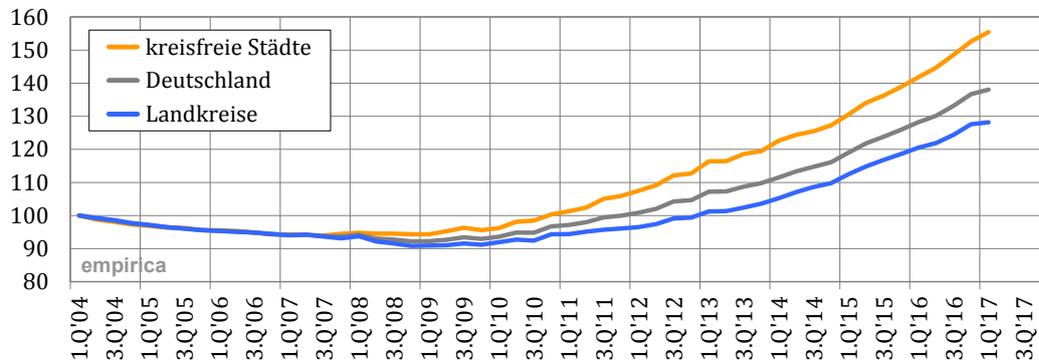
Darmstadt und Düsseldorf sind diesmal nicht im empirica Mietpreis-Ranking vertreten, dafür rutschen Freiburg und Wiesbaden wieder rein. Heidelberg rutscht zwei Plätze, Ingolstadt einen Platz nach oben. In Hamburg stagnieren die Mieten weitestgehend, in allen anderen Großstädten steigen sie dagegen unvermindert an.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



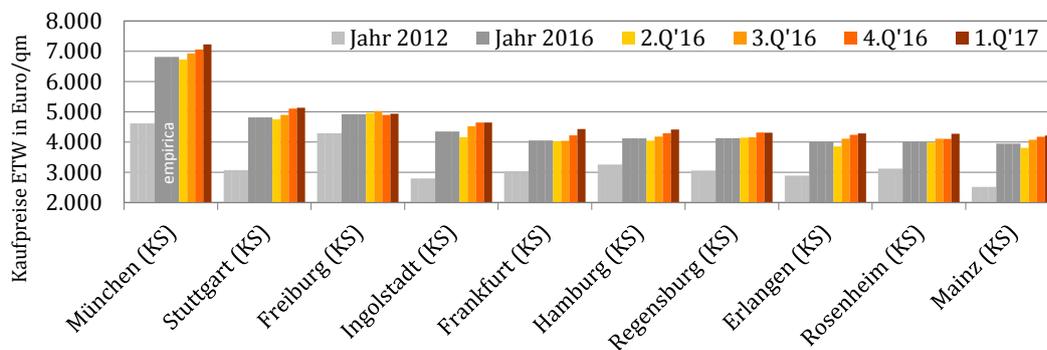
Der enorme Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 1,8% über dem Niveau des vergangenen Quartals, deutschlandweit 1,0% darüber. Lediglich in Landkreisen verlangsamt sich der Anstieg mit +0,5% etwas. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'16) sind sie deutschlandweit somit um 7,7% gestiegen, 9,6% in den kreisfreien Städten und 6,4% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschland-

weit um 38,1% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 55,4%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 28,2% zugelegt

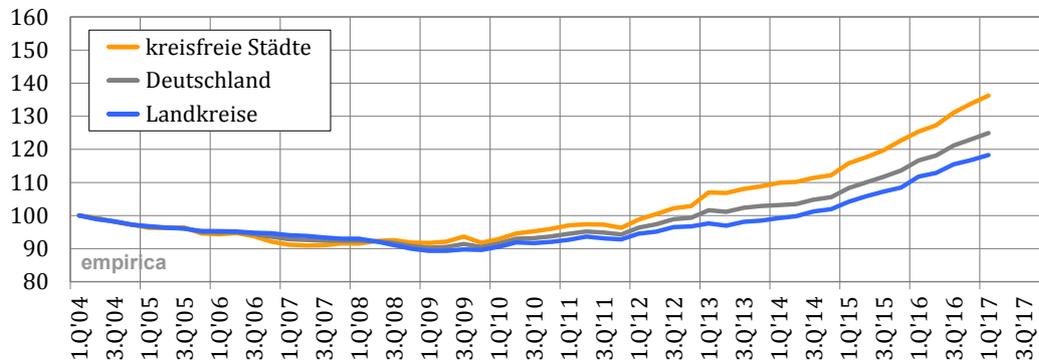
Mainz und Rosenheim sind wieder im TOP-10-Ranking vertreten, Düsseldorf und Heidelberg dafür aktuell nicht. Auf dem Podest hat sich nichts getan. Frankfurt rutscht gleich drei Plätze nach oben und schiebt sich – ebenso wie Hamburg – an Regensburg vorbei. Der Abstand zwischen München und Stuttgart beträgt inzwischen mehr als 2.000 EUR/qm.

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



4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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

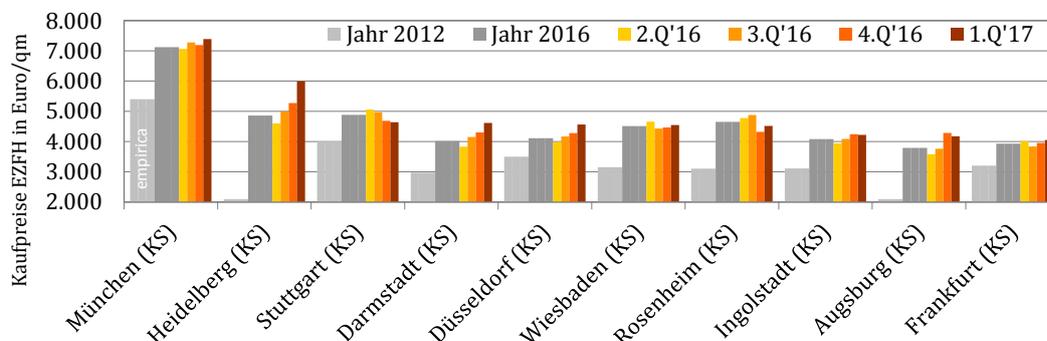


Deutschlandweit ziehen inserierte Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit am stärksten an. Bundesweit sind die Preise um 1,5% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 1,3% erneut etwas geringer aus als in den kreisfreien Städten (+1,8%). Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'16) haben die Preise somit bundesweit um 7,1% zugelegt, 8,7% 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 somit um 24,9% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 36,2% und in Landkreisen um 18,3%.

Heidelberg macht einen kräftigen Sprung nach oben, ist aber nach wie vor mehr als 1.000 EUR/qm von München entfernt. Darmstadt klettert auf Platz vier, Düsseldorf legt auch zu und landet direkt dahinter. Die Zusammensetzung des TOP-10-Rankings hat sich gegenüber dem letzten Quartal nicht geändert.

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



5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'17

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'17	Stadt/Landkreis	1.Q'17
München (KS)	14,67	München (KS)	16,55
München (LK)	12,70	München (LK)	13,95
Frankfurt a.M. (KS)	12,10	Starnberg (LK)	13,52
Starnberg (LK)	11,81	Frankfurt a.M. (KS)	13,37
Fürstenfeldbruck (LK)	11,23	Stuttgart (KS)	12,95
Stuttgart (KS)	11,15	Fürstenfeldbruck (LK)	12,42
Ebersberg (LK)	10,91	Ingolstadt (KS)	12,23
Ingolstadt (KS)	10,89	Dachau (LK)	12,04
Dachau (LK)	10,79	Ebersberg (LK)	11,91
Freiburg (KS)	10,21	Mainz (KS)	11,61
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'17	Stadt/Landkreis	1.Q'17
München (KS)	6.254	München (KS)	7.230
München (LK)	4.891	Starnberg (LK)	6.178
Starnberg (LK)	4.831	München (LK)	5.969
Ebersberg (LK)	4.548	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.502
Nordfriesland (LK)	4.250	Miesbach (LK)	5.356
Fürstenfeldbruck (LK)	4.219	Ebersberg (LK)	5.336
Miesbach (LK)	4.134	Fürstenfeldbruck (LK)	5.274
Erding (LK)	4.067	Stuttgart (KS)	5.136
Dachau (LK)	4.058	Freiburg (KS)	4.939
Freiburg (KS)	3.934	Nordfriesland (LK)	4.833
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'17	Stadt/Landkreis	1.Q'17
München (KS)	7.285	München (KS)	7.390
München (LK)	7.201	München (LK)	7.360
Starnberg (LK)	6.089	Starnberg (LK)	6.806
Ebersberg (LK)	5.303	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.648
Miesbach (LK)	5.197	Heidelberg (KS)	5.995
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.027	Ebersberg (LK)	5.795
Fürstenfeldbruck (LK)	4.996	Miesbach (LK)	5.620
Heidelberg (KS)	4.955	Fürstenfeldbruck (LK)	5.557
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.941	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.122
Stuttgart (KS)	4.661	Rosenheim (LK)	4.663

Hedonische Preise in EUR/qm auf Basis von Regressionsschätzungen
 KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis
 * ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen
 ** ohne Zwangsversteigerungen oder möblierte Objekte

Datenquelle und Methodenbeschreibung

Das A und O einer Statistik von öffentlich inserierten Immobilienpreisen ist eine valide Datenbasis. Seit 2012 bündeln wir deswegen mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so die einzige stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und Experten gestützter Plausibilitätsprüfung anbieten. Auf Basis dieser Daten ermitteln wir eine konsistente Preisstatistik, bei der hedonische Verfahren zum Einsatz kommen, um Qualitätsunterscheide zu bereinigen.

In diesem Report sind ausschließlich hedonische Preise in EUR/qm angegeben (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, 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.

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 Gebietsstand 2013. 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 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	

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“.