

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 1/2019

erstellt im April 2019



[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](#)

NEBENKOSTEN UND GRUNDSTEUER: GUTES MUSS NICHT TEUER SEIN

Muss eine Grundsteuerreform notwendig zu permanenten Erhöhungen des Aufkommens sowie zu extremen Verschiebungen zwischen Objekten innerhalb einer Stadt führen? Müssen Mieter in teuren Großstädten deswegen notwendig dramatische Anstiege bei den Nebenkosten erleiden?

Das Problem

Ein objektbezogener Wechsel von den veralteten Einheitswerten hin zu aktuelleren Marktwerten ließe vielerorts die Bemessungsgrundlage explodieren. Eine Absenkung der kommunalen Hebesätze könnte dies zwar beheben, aber viele befürchten, die Kommunen werden das „übersehen“.

Die Lösung

Warum aber legen wir nicht einfach einen viel geringeren Wert zugrunde und zwingen die Kommunen, den Hebesatz zu erhöhen, wenn sie keine Einnahmeverluste erleiden wollen?

Das BVerfG kritisiert doch nicht die Höhe der Einheitswerte, sondern nur die veralteten Relationen unterschiedlicher Lagen. Warum legen wir den Wert eines Quadratmeters Wohnfläche (oder Grundstücksfläche) nicht einfach ein für alle Mal auf 100 fest?

Zonierung statt Bewertung

Je nach Gemeindegröße kann man darüber hinaus pauschaliert Wohnwertzonen festlegen von 120 (gute Lage) oder 150 (Villenviertel) sowie Zonen von 80 (schlechtere Lage) oder 60 (Außenbereich). Die Relationen lassen sich wahlweise aus Bodenrichtwerten oder Mieten ableiten. Aufgrund der Zonierung entfällt eine individuelle Objektbewertung – und damit nebenbei auch jede Menge Verwaltungsarbeit und Streitigkeiten. Alle 5 bis 10 Jahre wäre die Zonierung mit wenig Aufwand zu aktualisieren.

Auch gut für Mietspiegel

Die so ermittelten Wohnwertzonen wären darüber hinaus hervorragend geeignet, um endlich eine sinnvolle Basis für Makrolagen zur Mietspiegelberechnung bereit zu stellen (vgl. empirica paper Nr. [236](#)).

Begrenzung der Extrema

Natürlich hat auch dieses Modell Gewinner und Verlierer, aber das erzwingt das BVerfG-Urteil notwendigerweise. Im Unterschied zu allen anderen Vorschlägen begrenzt die Pauschalierung über Wohnwertzonen aber die Extrema ganz erheblich.

Hinweis: Ohne Zonierung ergibt sich ein reines Flächenmodell, mit Zonierung ein wertabhängiges Flächenmodell; nimmt man Bodenrichtwerte für die Zonierung, ergibt sich ein „zoniertes Bodenwertmodell“; nimmt man Mieten, ergeben sich allenfalls geringe (regulierungsbedingte) Abweichungen.

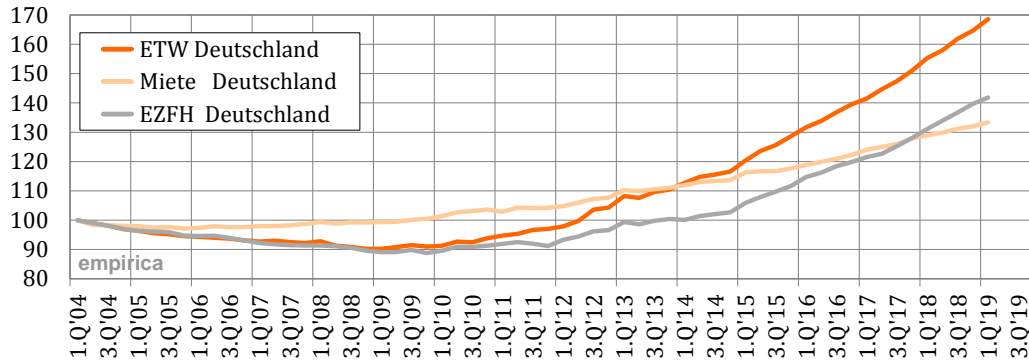
Datenbasis

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)



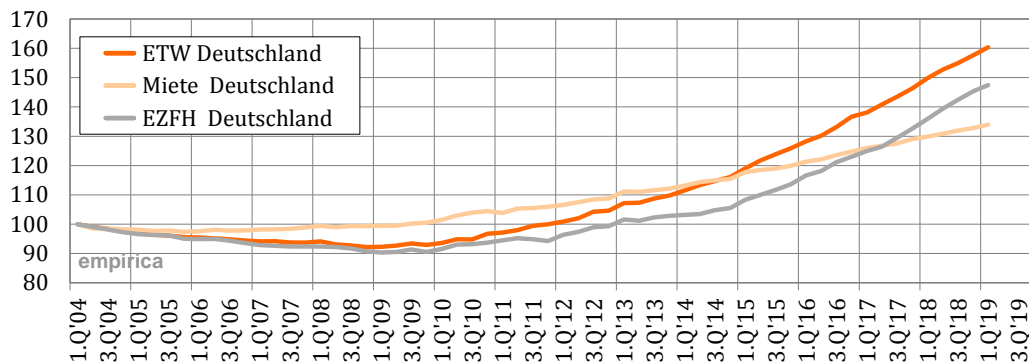
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist mit einem Zuwachs von 2,4% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich um 1,5% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,1% gegenüber dem letzten

Quartal wiederum etwas schwächer als ETW und EZFH.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 1. Quartal 2019 liegen neugebaute ETW 1,8% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 1,5% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,9% erneut am geringsten aus.

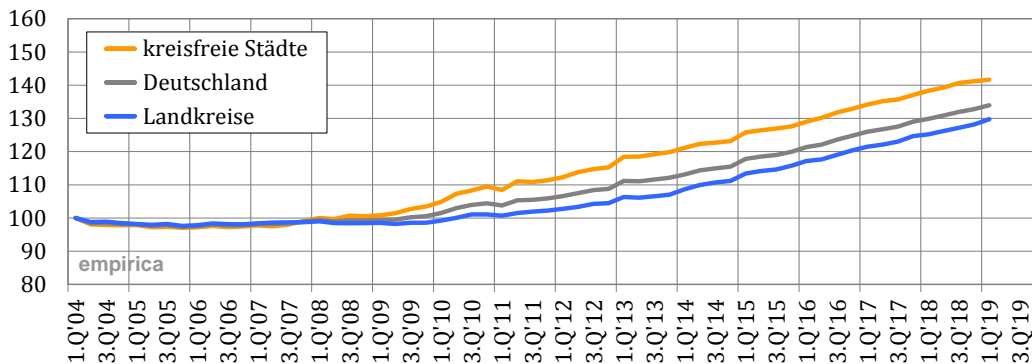
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

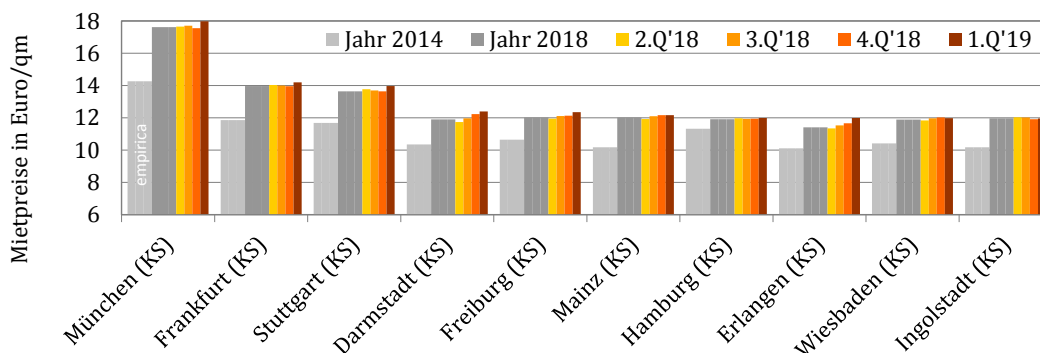
Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Gegenüber dem letzten Quartal (4.Q'18) sind die Mietpreise in den kreisfreien Städten um 0,3% gestiegen, in den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 1,3% etwas höher aus. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'18) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,2%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten

deutschlandweit somit um 33,9% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 41,6% und um 29,8% in den Landkreisen.

Berlin ist nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten, Erlangen rutscht dafür an Platz 8. Freiburg und Hamburg machen jeweils zwei Plätze gut, Darmstadt einen. Wiesbaden fällt dafür einen Platz zurück.

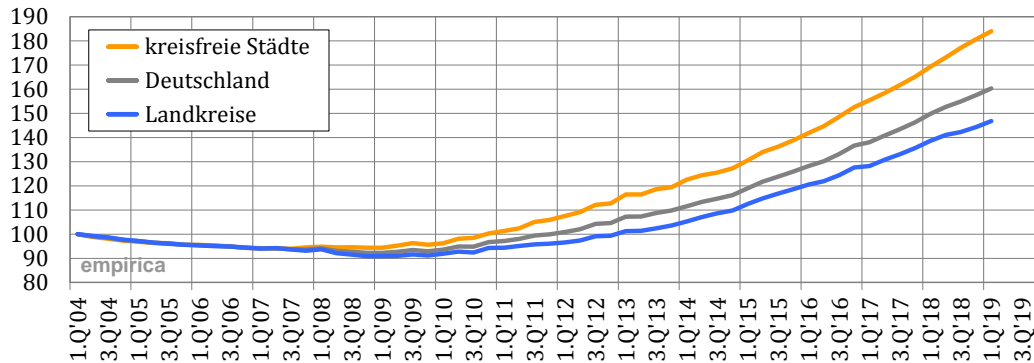
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



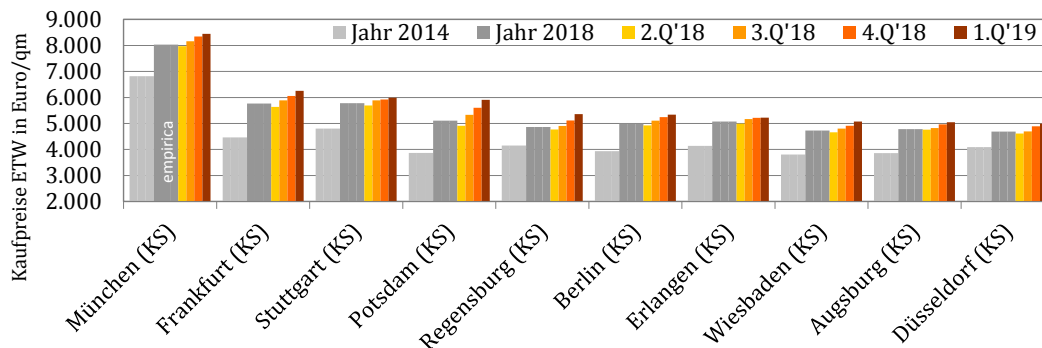
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 1,8% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +1,7% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'18) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,0% gestiegen, 8,7% in den kreisfreien Städten und 5,9% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 60,3% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 84,0%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 46,8% zugelegt

Düsseldorf rückt wieder in das TOP-10-Ranking und verdrängt Wiesbaden. Regensburg gewinnt zwei Plätze, Erlangen und Augsburg jeweils einen. Berlin verliert dafür einen Platz.

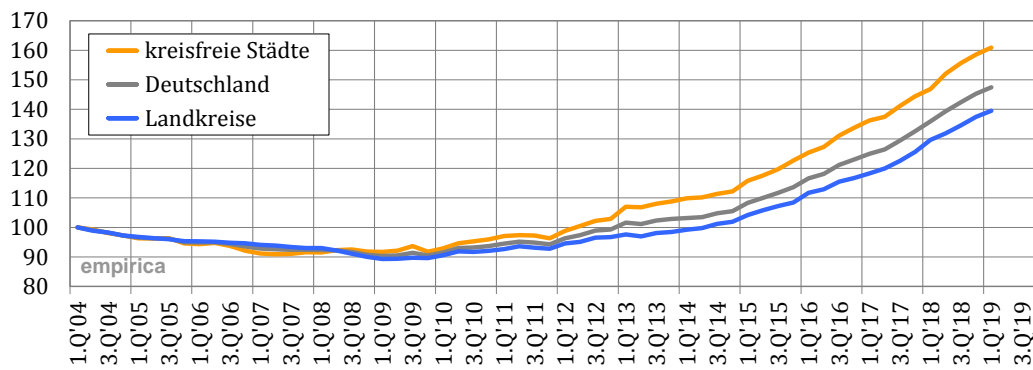
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

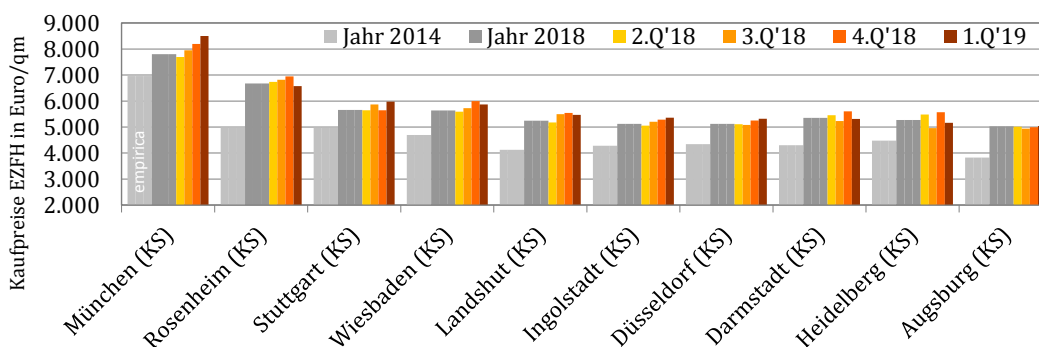
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,5% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen und kreisfreien Städten gleichermaßen um 1,5% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'18) haben die Preise somit bundesweit um 8,5% zugelegt, 9,6% in den kreisfreien Städten und 7,6% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um

47,5% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 60,9% und in Landkreisen um 39,5%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Stuttgart und Wiesbaden tauschen die Plätze und Augsburg rückt wieder in das Ranking hinein. Heidelberg und Darmstadt verlieren jeweils drei Plätze, dafür rücken Landshut, Ingolstadt und Düsseldorf zwei Plätze vor.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'19

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'19	Stadt/Landkreis	1.Q'19
München (KS)	16,42	München (KS)	17,98
München (LK)	14,26	München (LK)	15,37
Frankfurt a.M. (KS)	13,04	Starnberg (LK)	15,14
Starnberg (LK)	12,70	Frankfurt a.M. (KS)	14,20
Dachau (LK)	12,56	Miesbach (LK)	14,02
Fürstenfeldbruck (LK)	12,48	Stuttgart (KS)	13,97
Stuttgart (KS)	12,41	Fürstenfeldbruck (LK)	13,64
Ebersberg (LK)	12,10	Dachau (LK)	13,45
Miesbach (LK)	11,43	Ebersberg (LK)	13,39
Freiburg (KS)	11,26	Main-Taunus-Kreis (LK)	12,65
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'19	Stadt/Landkreis	1.Q'19
München (KS)	7.323	Miesbach (LK)	9.135
Miesbach (LK)	6.820	München (KS)	8.445
München (LK)	5.545	München (LK)	6.855
Starnberg (LK)	5.531	Starnberg (LK)	6.830
Nordfriesland (LK)	5.345	Fürstenfeldbruck (LK)	6.317
Fürstenfeldbruck (LK)	5.219	Frankfurt a.M. (KS)	6.258
Dachau (LK)	5.178	Ebersberg (LK)	6.213
Frankfurt a.M. (KS)	5.093	Stuttgart (KS)	5.993
Ebersberg (LK)	5.068	Potsdam (KS)	5.908
Freising (LK)	4.892	Dachau (LK)	5.767
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'19	Stadt/Landkreis	1.Q'19
München (KS)	8.668	München (KS)	8.504
München (LK)	7.661	München (LK)	8.282
Starnberg (LK)	7.021	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.150
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.118	Starnberg (LK)	7.124
Miesbach (LK)	6.070	Rosenheim (KS)	6.575
Fürstenfeldbruck (LK)	6.008	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.121
Ebersberg (LK)	5.871	Fürstenfeldbruck (LK)	6.052
Rosenheim (KS)	5.712	Stuttgart (KS)	5.977
Stuttgart (KS)	5.435	Wiesbaden (KS)	5.867
Dachau (LK)	5.225	Ebersberg (LK)	5.672
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.de)

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 2016. 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“.