

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 1/2020

erstellt im April 2020



[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](http://www.empirica-institut.de) | Mail: [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de) | [Impressum](#)

---

## CORONA UND DIE IMMOBILIENPREISE

### War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?

Wie schon nach 9/11 im Jahr 2001 oder nach der Finanzkrise 2008 wird die Immobilien-Welt auch nach Corona nicht völlig aus den Angeln gehoben sein. Wohl aber wird es auch diesmal graduelle Veränderungen geben. Nach wie vor wird jedoch gelten: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis – sei es der Kaufpreis oder die Miete.

#### i. Die Ausgangslage

Nach 15 Jahren Binnenwanderung in die Schwarmstädte und nach zehn Jahren kumulierender Zuwanderung aus dem südeuropäischen, gefolgt vom osteuropäischen Ausland sowie dem Nahen Osten war der **Nachfrageschock** auf dem Wohnungsmarkt ohnehin **am Abflauen**. Durchschnittsverdiener und Familien sind ins Umland geflüchtet, Studierende und Berufsanfänger haben sich Ausweichstädte wie Pforzheim oder Magdeburg gesucht, junge Menschen sind länger bei den Eltern geblieben oder haben sich verstärkt in Wohngemeinschaften organisiert.

Nach einem historischen Minimum der **Bautätigkeit** wurde die Wohnungsproduktion zwischen 2008 und 2018 auf knapp 300 Tsd. Einheiten **verdoppelt**, der jährliche Zusatzbedarf wird mittlerweile in etwa gedeckt, neue Knappheiten entstehen damit fast keine mehr. Die Genehmigungen liegen sogar über dem Zusatzbedarf, so dass der aktuelle Umfang der Fertigstellungen grundsätzlich noch eine ganze Weile aufrechterhalten werden könnte.

Im Ergebnis **stagnieren** die inserierten **Neuvertragsmieten** in den Top 7-Städten seit rund eineinhalb Jahren. Die Kaufpreise sind zwar weiter gestiegen, das hat aber nichts mit Wohnraumknappheit zu tun. Vielmehr reflektieren steigende Kaufpreise den höheren Barwert künftiger Mieteinnahmen und damit die weiterhin gesunkenen Zinsen. Zusammenfassend kann man daher feststellen: Der längste **Wohnungsmarktzyklus** der Bundesrepublik hätte jetzt auch ohne Corona allmählich sein **Ende gefunden**.

#### ii. Was ändert sich durch Corona?

Zunächst müssen jetzt die spezifischen Eigenarten des Wohnungsmarktes beachtet werden. Während die Börse um 40% gefallen ist, ist der **Immobilienmarkt kurzfristig schlicht eingefroren**. Das liegt an den langen Transaktionszeiträumen: für Besichtigungen, Notartermine und Kreditanträge vergehen nicht selten Tage, oft sogar Wochen. Ist die Börse ein rauschender Gebirgsbach, dann sind Immobilientransaktionen ein zäher Lavastrom.

Das ist aber auch gut so, denn Unsicherheit ist Gift. Je später der Markt reagiert, umso geringer ist die verbleibende Dosis und desto weniger übertreiben die Preise nach unten. Hinzu kommt, dass (Wohn-)Immobilien weiterhin ein stabiles Geschäftsmodell haben. Im Unterschied etwa zur Automobilindustrie, die angebotssei-

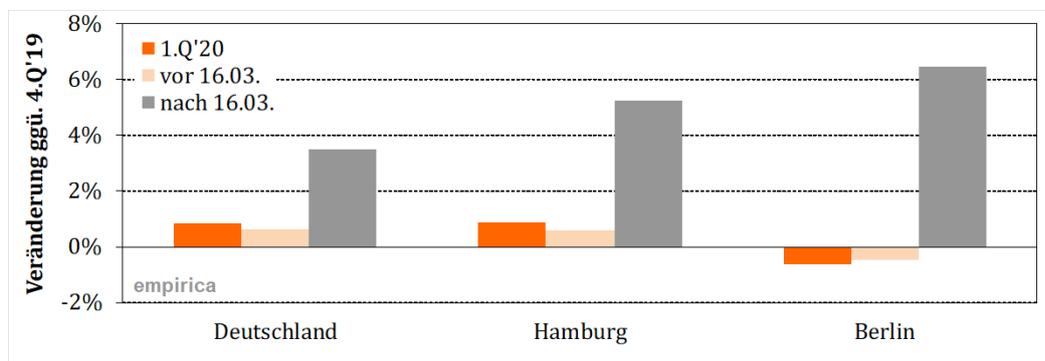
tig (Zulieferteile und Mitarbeiter fehlen) wie nachfrageseitig (Käufer fehlen wegen geschlossener Geschäfte und Einkommensunsicherheit) Probleme hat, gilt für Wohnungen: die Mietverträge laufen weiter, die Nachfrage der Mieter bleibt bestehen. Gleichwohl stellt sich die Frage nach der Höhe einer jetzt noch verbleibenden Kaufkraft und damit nach dem künftigen Miet- und Preispotential.

#### a. Kurzfristige Effekte

Unsere aktuellen Sonder-Auswertungen zeigen, dass die Zahl der Erstinserate im ersten Quartal 2020 ab Beginn der Kontaktbeschränkungen zum 16. März stark eingebrochen ist. Die neu inserierten Mieten und Preise liegen dabei signifikant höher als vor dem 16. März.

#### Veränderung der inserierten Mieten (alle Bj.) im 1.Q'20 ggü. 4.Q'19

Q1 insgesamt / Q1 vor / Q1 nach dem 16. März 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Dieser Effekt reflektiert allerdings einen **Strukturbruch der Inserate und keinen echten Preiseffekt**: Mutmaßlich wurden die preiswerten Objekte zurückgezogen, weil dort der jetzt erforderliche (digitale) Vermarktungsaufwand nicht lohnt. Umgekehrt entstehen bei hochwertigeren Objekten größere Verluste, wenn die Verwertung stockt. Abgesehen davon werden „Notverkäufer“ – also Anbieter mit dringendem, Corona-bedingtem Liquiditätsbedarf – zunächst noch versuchen, die „alten“ Preise zu erzielen. Insofern liefern die inserierten Angebote derzeit wenig Information für die mittelfristige Entwicklung von Mieten und Preisen.

#### b. Mittelfristige Effekte: Eine Delle

Auf Jahressicht wird die Preisentwicklung vom BIP abhängen: Je stärker und je länger die Rezession, desto schärfer der Preiseffekt. Da eine **Rezession unvermeidlich** ist, gilt dies auch für die **Kaufpreise**. Dafür sprechen fünf Gründe:

- Steigende Zinsen  
(Hoher Liquiditätsbedarf wegen Einkommensverlusten, mehr Staatsschulden, Kapitalbedarf für Umstellung der Produktion und Lieferketten sowie verstärkte Lagerhaltung);
- Geringerer demographischer Zusatzbedarf  
(Grenzen dicht, die Schwarmwanderung war auch ein Wohlstandseffekt und die sowieso Entwicklung: Zyklusende, Suburbanisierung, Ausweichstädte);

- Notverkäufe wegen Liquiditätsentzug (Ausmaß abhängig vom Umfang der Corona-Subventionen für Freiberufler/Selbständige und Familienbetriebe);
- Stockende Neubautätigkeit (Verzögerung bei Material, wegen Grenzschließung/Krankheit bei Personal);
- Geringere Nachfrage durch Kapitalanleger (Liquiditätsentzug, Angst, abgebrochene Transaktionen, Immobilienquote durch Aktienkurseinbruch übergewichtet).

Auch die **Mieten** könnten **kurzfristig einbrechen**, aber weniger stark als die Kaufpreise. Das Ausmaß des Mietrückgangs hängt ab vom Anstieg der Arbeitslosigkeit und von der Dauer des Liquiditätsentzugs bei Freiberuflern/Selbständigen. Hinzu kommen kurzfristig **Mietausfälle** wegen Zahlungsunfähigkeit. Diese dürften sich jedoch in Grenzen halten und vor allem zeitlich befristet sein, dafür sorgen die bestehenden Transfers wie Wohngeld und Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Hartz IV. Bei beiden Systemen wurde jetzt zudem der Zugang erleichtert. Ob und wie viele Trittbrettfahrer des Mietenmoratoriums es geben wird, ist noch nicht absehbar. Zumindest in Einzelfällen könnten aber Zahlungen unberechtigt (!) ausbleiben, weil die Mieter zunächst ihre Liquidität behalten wollen.

**Mittelfristiger Effekt - Eine Delle:** Insgesamt rechnen wir in den kommenden Monaten mit einer Delle bei den Kaufpreisen, die bei -10% bis -25% liegen dürfte.\* Die Mieten werden erheblich weniger sowie eher nur für kurze Dauer nachgeben und danach wie schon vor Corona weiter stagnieren.

\* Die Bandbreite reflektiert die vom Sachverständigenrat am 30.03.2020 veröffentlichten drei Szenarien für die Entwicklung des BIP in Form eines V, U oder L (delta BIP in % für 2020/2021 = -2,8/+3,7 | -5,4/+4,9 | -4,5/+1,0).

### c. Langfristige Effekte: Erholung in Sicht

Wir unterstellen eine schnelle Erholung des BIP im Jahr 2021. Diese Annahme unterstellt, dass Deutschland sich schneller als seine Nachbarländer erholt. Dafür sprechen zwei Gründe. Zum einen erfolgte der Shutdown überraschenderweise schneller und smarter als anderswo. Mit „smart“ ist gemeint, dass die Wirtschaft trotz Shutdown weniger stillsteht als in Italien, Spanien oder Frankreich. Zum anderen ist Deutschland „nur“ im Stand-by, d.h. dank der spezifisch deutschen Kurzarbeitsregelung müssen erheblich weniger Mitarbeiter entlassen werden und kann deswegen sehr schnell die Produktion wieder aufgenommen werden.

Insgesamt erwarten wir daher langfristig, das ist im besten Falle ab Ende 2021, eine **Erholung der Kaufpreise**. Dafür sprechen 5 Gründe:

- (wieder) sinkende Zinsen (EZB weitet Geldmenge noch weiter aus, weltweite Ersparnisse weiterhin hoch gemessen am Kapitalbedarf);
- Anstieg demographischer Zusatzbedarf (Grenzöffnung, Corona-bedingt Zuwanderung aus (Süd-)Europa, UK, US);
- Keine Notverkäufe mehr (allenfalls ausl. Eigentümer aus Ländern, deren BIP sich langsamer erholt);

- Stockende Neubautätigkeit (Verzögerungen bei Genehmigungen/Planungen, insolvente Bauträger);
- Erholung der Nachfrage durch Kapitalanleger (Deutschland bleibt sicherer Hafen, es gibt weiterhin viel oder gar noch mehr Kapital, das angelegt werden will).

Sollte es tatsächlich eine neue Zuwanderungswelle geben, dann werden je nach Ausmaß auch die **Mieten wieder zulegen**. Ohne Zuwanderung werden die Neuvertragsmieten dagegen insgesamt stagnieren, im Umland der Schwarmstädte sowie in den Ausweichstädten nur noch langsam steigen und in den Schwarmstädten der ersten Stunde zum Teil sogar leicht nachgeben.

**Langfristiger Effekt - Erholung in Sicht:** Insgesamt rechnen wir im besten Falle mit einer Stabilisierung der Kaufpreise ab Ende 2021 sowie mit (leicht) steigenden Kaufpreisen und Mieten, sobald und in dem Maße wie die Einwohnerzahl in Deutschland durch eine neue Außenwanderung wächst.

### iii. Fazit

In den kommenden Wochen und Monaten muss der Markt sehr genau beobachtet werden. Nach dem Einfrieren und Absacken der Kaufpreise könnte es einzelne „Schnäppchen“ geben, aber insbesondere ist auf die Vorzeichen einer kommenden Erholung von Kaufpreisen zu achten. Relevante Indikatoren dafür sind (nach ihrer Fristigkeit):

- Verweildauer, Anzahl neuer Angebote/Inserate;
- Zinsen und Bankkonditionen;
- BIP, Insolvenzen, Zwangsversteigerungen und Arbeitslosenquote in Deutschland;
- Wanderungssaldo mit und BIP in (Süd-)Europa, UK, US.

Daneben wird es **graduelle Präferenzänderungen** geben. Wir werden nicht alle und bei weitem nicht immer im Homeoffice arbeiten, aber viele derjenigen, die das grundsätzlich könnten, sind jetzt angemessen ausgestattet. Zusammen mit der Erfahrung von Kontakt- und Ausgangssperren werden deswegen künftig spezifische Eigenschaften von Wohnungen etwas oder noch mehr als bisher schon in den Vordergrund rücken. Dazu gehören neben Lage und Ausstattung vor allem die Zahl der Zimmer (idealerweise pro Kind ein Zimmer plus Arbeitszimmer) und das Vorhandensein eines großen Balkons, besser eines eigenen Gartens, sowie ein großer Vorratsraum. In diesem Zusammenhang werden auch Einfamilienhausähnliche Wohnformen und das selbst genutzte Wohneigentum noch mehr geschätzt als bisher und auf der anderen Seite Mikro-Apartments und Co-Living weniger geschätzt werden. Leistbar sind die dazu erforderlichen, größeren Wohnungen allerdings nur, wenn wir es endlich, endlich schaffen, in den Schwarmstädten **mehr Bauland** im Außenbereich auszuweisen und das Bauen durch eine beherzte **Entrümpelung der Vorschriften** zu erleichtern, zu digitalisieren und zu beschleunigen

### a. Marktveränderungen

Hotspots bleiben weiterhin Hotspots, wegen der Ausweichstädte dürften einige neue hinzukommen (auch ohne Corona), im Falle spezifischer Unternehmensinsolvenzen könnten natürlich auch einige wegfallen (ohne VW/Audi wären Wolfsburg oder Ingolstadt keine Hotspots mehr, von diesem Szenario gehen wir aber nicht aus).

Die Kalkulation für „Schrottlagen“ (1950er Jahre, unsaniert, an 6-spuriger Kreuzung mit Fluglärm) und für teure Neubauten (mit eingebauter Mietsteigerungserfordernis und wenig Eigenkapital finanziert) geht nicht mehr auf. Das wäre sowieso passiert, wird durch Corona aber beschleunigt.

### b. Politische Veränderung

Ohnehin schon immer gewünschte politische Veränderungen haben jetzt eine höhere Umsetzungschance. Man muss davon ausgehen, dass infolge der tatsächlich wie auch der gefühlten sozialen Verwerfungen der Wohnungsmarkt künftig wieder (!) **stärker reguliert** wird, eine Vermögensabgabe oder zumindest eine Grundsteuerreform mit erhöhtem Aufkommen eingeführt wird, die Einkommensteuern steigen werden (Corona-Soli) und eine die jungen Familien entlastende Reform der Grunderwerbsteuer mindestens verschoben wird.

Für die Rendite sind solche Nachrichten zunächst schlechte Neuigkeiten. Allerdings nur kurzfristig. Denn mittelfristig führt und führte schon immer jede restriktive politische Maßnahme auf dem Wohnungsmarkt dazu, dass zunächst weniger Wohnungen gebaut werden, die Knappheit dadurch mehr als erforderlich ansteigt. Erst wenn Mieten und Kaufpreise dann wieder ein rentables Niveau gefunden haben, zieht auch der (privat-finanzierte) Neubau auf breiter Front wieder an - dann allerdings auf höherem Preisniveau. **Immobilien sind eben was für Langfristanleger, nicht für Glücksritter.**

**Fazit:** Deutschland hat einen gut organisierten und derzeit sogar sehr flexiblen **Sozialstaat** (Wohngeld, Hartz IV, Kurzarbeitergeld). Das wird Deutschland helfen, schneller als andere einen soliden Weg aus der Krise zu finden. Hinzu kommt: **Gewohnt** wird immer! Auch wenn kurz- bis mittelfristig die Preise und vielleicht auch die Mieten sinken werden, wird es dennoch **keine Leerstände** wie in den 1990er Jahren geben. Langfristig wird Deutschland ein sicherer Hafen für Kapitalanleger bleiben, und auch die **Konsumnachfrage** nach dem Gut „Wohnen“ wird spätestens durch eine nicht unwahrscheinliche neue Außenwanderungswelle aus (Süd-)Europa **stabil** wachsen.

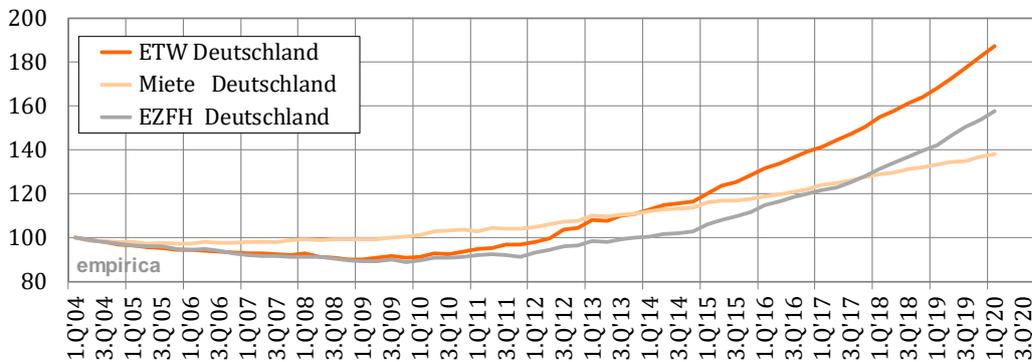
#### Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland (**Datensatzbeschreibung**). Seit 2012 stützen wir unsere Analysen auf die empirica-systeme Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet. Die hier verwendete Hedonik basiert auf einem bottom-up Ansatz, der von 401 Regressionen auf Kreisebene zu Regions-, Landes- und Bundeswerten aggregiert.

Alle Details und Grafikvorlagen finden Sie unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de).

## 1. Übersicht Teilmärkte

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



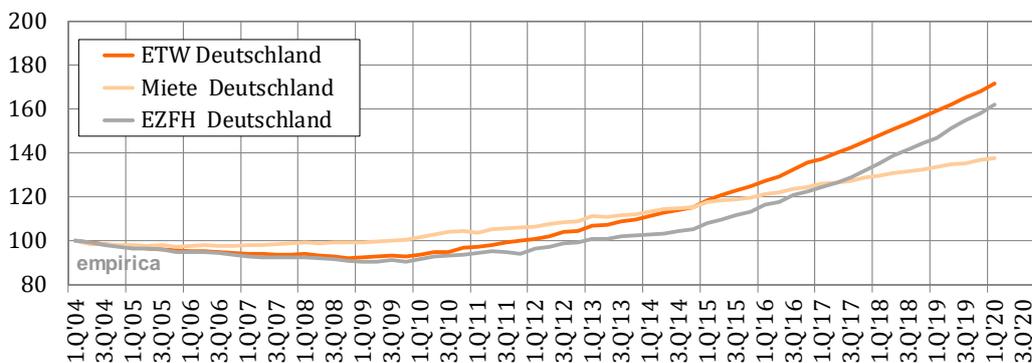
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist mit einem Zuwachs von 2,8% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich um 2,7% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 0,8% 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 1. Quartal 2020 liegen neugebaute ETW 2,1% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 2,4% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,8% erneut am geringsten aus.

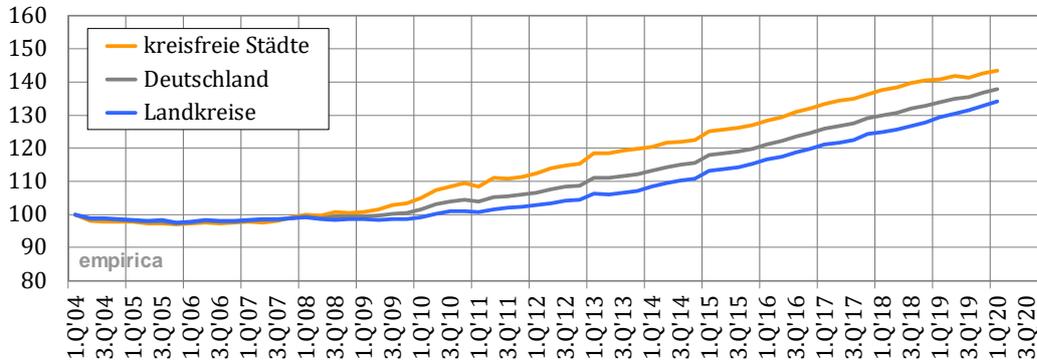
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



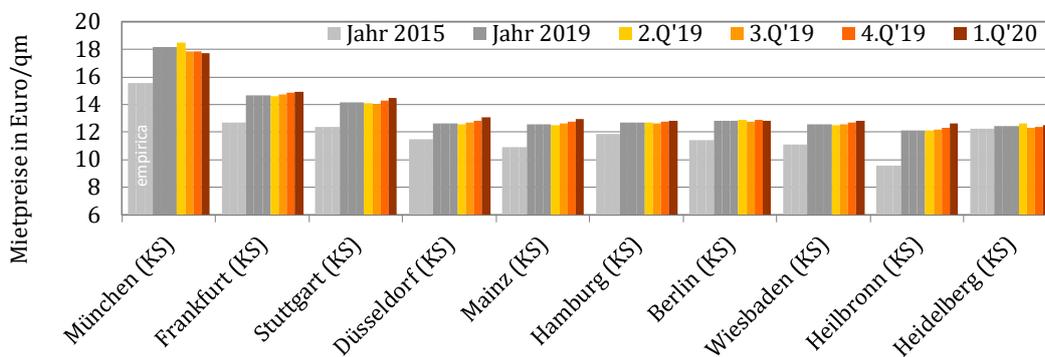
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Gegenüber dem letzten Quartal (4.Q'19) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 0,6% und in den Landkreisen um 1,0 % gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'19) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,0%. Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 36,7%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 42,6% und um 32,8% in den Landkreisen.

Darmstadt und Freiburg sind nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten. Heidelberg und Berlin rutschen dafür wieder rein. Düsseldorf macht drei Plätze gut. Wiesbaden fällt dafür zwei 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)



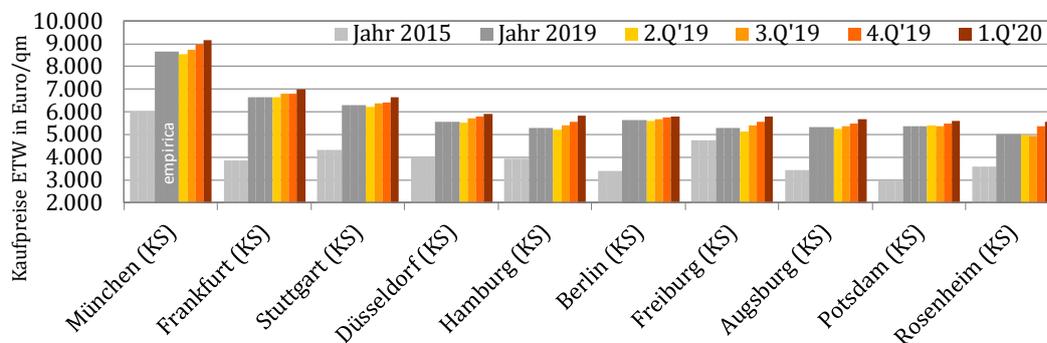
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,4% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +1,8% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'19) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,9% gestiegen, 8,9% in den kreisfreien Städten und 7,2% in den Landkreisen. Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue

Eigentumswohnungen deutschlandweit um 71,9% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 98,1%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 55,7% zugelegt

Erlangen und Regensburg rutschen aus dem TOP-10-Ranking, Rosenheim und Augsburg rücken dafür wieder rein. Düsseldorf und Freiburg machen jeweils drei Plätze gut. Potsdam fällt dafür fünf Ränge zurück. Berlin und Hamburg tauschen die Plätze.

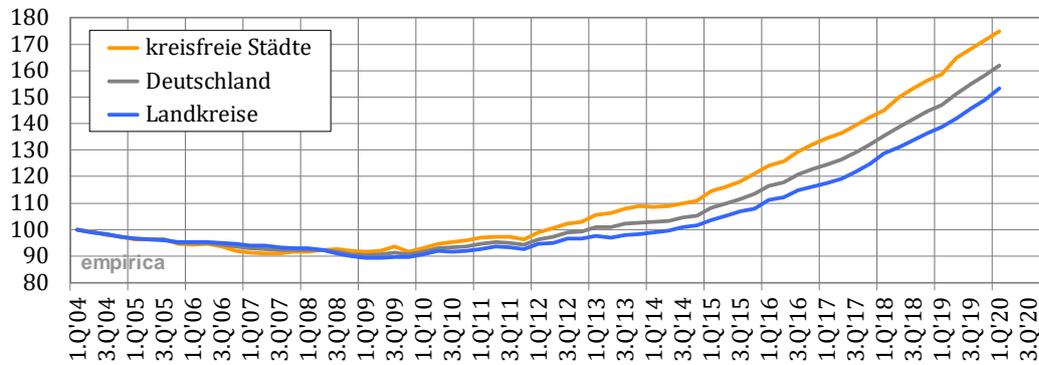
#### Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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)

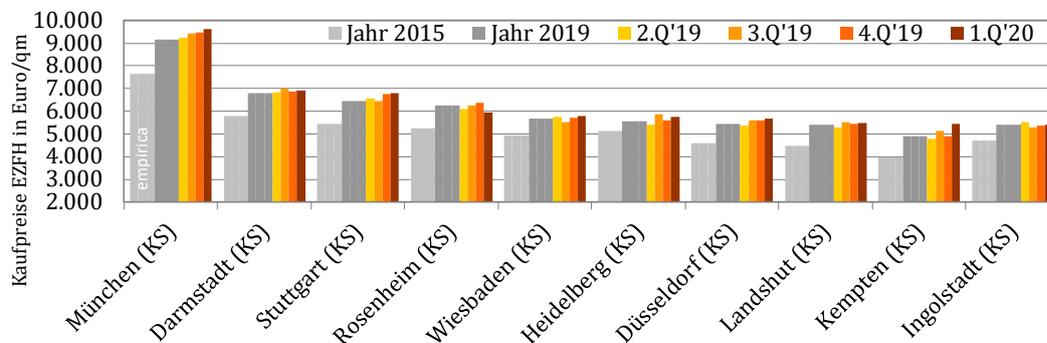
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,4% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen (+2,9%) stärker gestiegen als in den kreisfreien Städten (+1,9%). Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'19) haben die Preise somit bundesweit um 10,4% zugelegt, 10,1% in den kreisfreien Städten und 10,5% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise

für neue EZFH deutschlandweit um 62,1% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 74,8% und in Landkreisen um 53,1%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Kempten ist neu im Ranking, Fürth rutscht dafür raus. Stuttgart, Rosenheim und Landshut verlieren einen Platz. Darmstadt rückt dafür vor.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'20

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'20	Stadt/Landkreis	1.Q'20
München (KS)	16,30	München (KS)	17,76
München (LK)	14,36	München (LK)	15,84
Starnberg (LK)	13,75	Starnberg (LK)	15,44
Fürstenfeldbruck (LK)	13,18	Frankfurt a.M. (KS)	14,92
Frankfurt a.M. (KS)	13,17	Fürstenfeldbruck (LK)	14,65
Dachau (LK)	13,14	Stuttgart (KS)	14,50
Stuttgart (KS)	12,88	Dachau (LK)	14,21
Ebersberg (LK)	12,36	Ebersberg (LK)	14,09
Miesbach (LK)	11,83	Miesbach (LK)	13,82
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	11,32	Main-Taunus-Kreis (LK)	13,22
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'20	Stadt/Landkreis	1.Q'20
München (KS)	7.821	Miesbach (LK)	9.961
Miesbach (LK)	7.105	München (KS)	9.165
München (LK)	6.310	München (LK)	7.795
Starnberg (LK)	5.887	Starnberg (LK)	7.092
Frankfurt a.M. (KS)	5.621	Frankfurt a.M. (KS)	6.994
Fürstenfeldbruck (LK)	5.489	Fürstenfeldbruck (LK)	6.841
Dachau (LK)	5.415	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.840
Ebersberg (LK)	5.389	Stuttgart (KS)	6.640
Nordfriesland (LK)	5.268	Ebersberg (LK)	6.383
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.263	Dachau (LK)	6.336
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'20	Stadt/Landkreis	1.Q'20
München (KS)	9.720	München (LK)	9.914
München (LK)	8.797	München (KS)	9.623
Starnberg (LK)	7.680	Starnberg (LK)	8.610
Miesbach (LK)	6.977	Miesbach (LK)	7.432
Heidelberg (KS)	6.562	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.078
Fürstenfeldbruck (LK)	6.389	Darmstadt (KS)	6.914
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.325	Fürstenfeldbruck (LK)	6.881
Ebersberg (LK)	6.272	Stuttgart (KS)	6.798
Stuttgart (KS)	6.136	Ebersberg (LK)	6.583
Ingolstadt (KS)	5.181	Rosenheim (KS)	5.952
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)

### Datenquelle und Methodenbeschreibung

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. Auf Basis dieser Daten ermittelt die empirica ag 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 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](http://www.empirica-institut.de).**

## 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 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“.