

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 2/2017

erstellt im Juli 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](#)

MÜNCHEN ODER MINDEN, HAUPTSACHE IMMOBILIEN

Immer mehr Menschen wollen in München wohnen. Aber bei Kaufpreisen im Neubau von knapp 7.400 Euro/qm sollte man kurz innehalten. Stuttgart ist auch sauber und schön. Und mit 5.200 Euro/qm geradezu ein Schnäppchen. Für die gesparten 2.200 Euro/qm gibt's in Minden-Lübbecke eine nette Zweitwohnung.

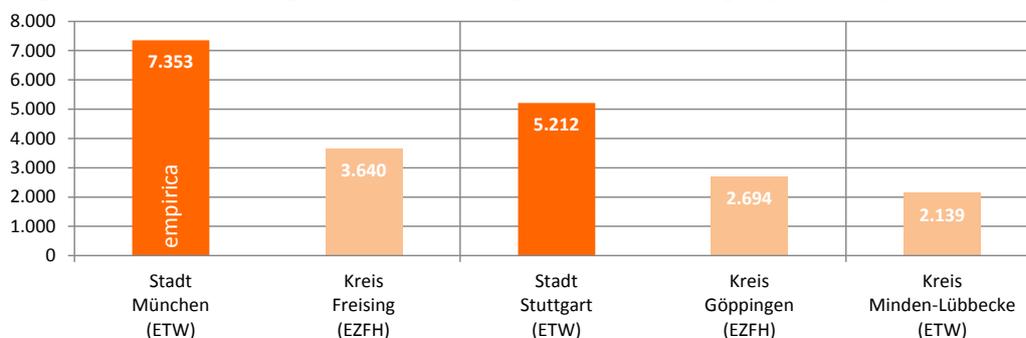
Oder man zieht gleich ins suburbane Eigenheim. In Freising (3.600 Euro/qm) für den halben Preis einer Münchner ETW und in Göppingen (2.700 Euro/qm) um knapp die Hälfte günstiger als in Stuttgart.

Allerdings ist Eile angesagt, denn selbst die urbanen Berliner fliehen schon massenhaft vor die Tore der Stadt. Und nach der Bundestagswahl

droht neues Ungemach: das versprochene Baukindergeld weckt Begehrlichkeiten bei Bauträgern und Grundbesitzern. Wer zu viel verdient oder kinderlos ist, geht bei der Zulage leer aus – muss aber trotzdem mit Preisauflägen rechnen.

Besser als eine neue Förderung auf angespannten Märkten wäre eine nachfragegerechte Baulandpolitik. Gelingt es, die Bodenpreise nur um 50 Euro/qm zu senken, wäre eine preistreibende und bürokratische Zulage schon mehr als wettgemacht. Weniger Steuern auf den Grunderwerb senken auch die Kosten, schaffen aber kein zusätzliches Bauland. Hier käme eine Grundsteuer C ins Spiel...

empirica-Immobilienpreisindex: Kaufpreise in Euro/qm (Neubau)



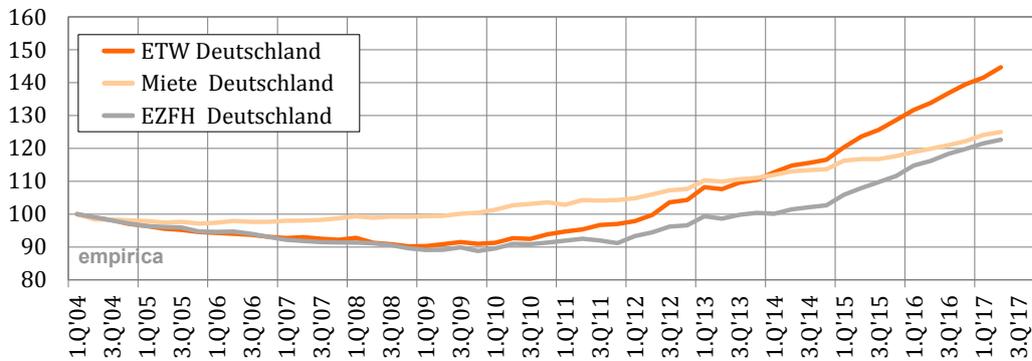
Datenbasis

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)

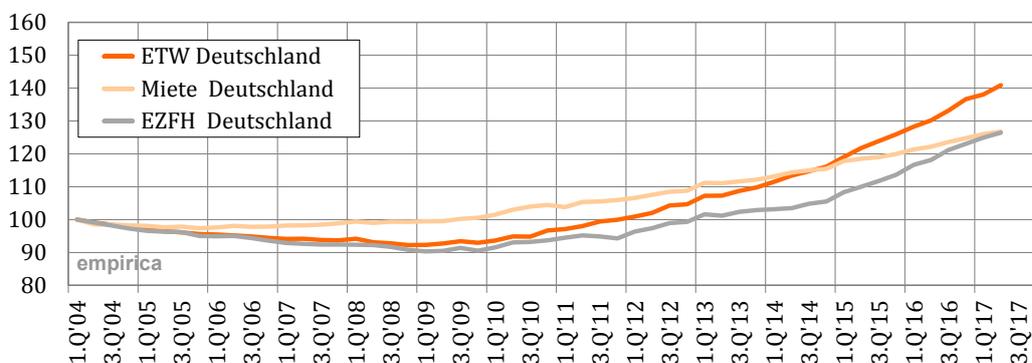


Auch im 2. Quartal 2017 steigen die Immobilienpreise in Deutschland weiter an. Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist mit einem Zuwachs von 2,2% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich um 1,0% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 0,8% gegenüber dem letzten Quartal wieder-

um etwas schwächer als ETW und EZFH.

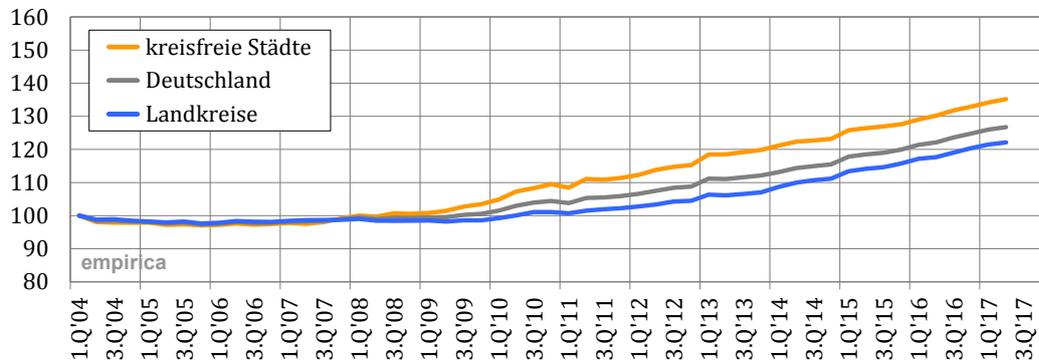
Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. EZFH erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 2. Quartal 2017 liegen die Preise neugebauter Mietwohnungen 0,6% über dem Niveau des letzten Quartals. Der Anstieg für neugebaute EZFH liegt mit 1,2% weit darüber. Für ETW fällt der Zuwachs mit 2,0% auch im Teilmarkt der neugebauten Wohnungen am stärksten aus.

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



2. Teilmarkt „Mieten“

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



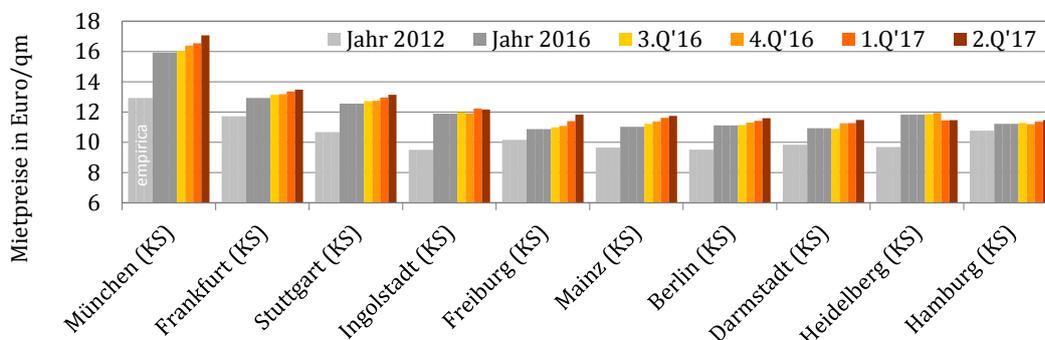
Der Index inserierter Mieten klettert im Neubau kontinuierlich nach oben. Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'17) sind die Mietpreise in kreisfreien Städten um 0,8% gestiegen, in Landkreisen liegt der Zuwachs mit 0,5% etwas darunter. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'16) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,8%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 26,8% zugelegt, in den kreisfreien Städten

um 35,2% und um 22,1% in den Landkreisen.

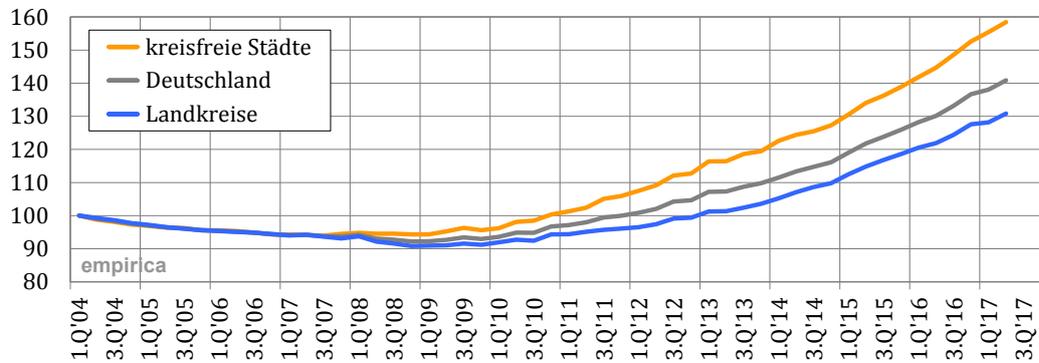
Wiesbaden ist diesmal nicht unter den zehn teuersten Mietstädten vertreten, dafür rutscht Darmstadt wieder in das TOP-10-Ranking. Heidelberg verliert drei Plätze, Mainz und Hamburg jeweils einen. Freiburg klettert dafür drei Plätze nach oben. In Ingolstadt sinken die Mieten geringfügig, in allen anderen Großstädten steigen sie unvermindert an. München überschreitet erstmals 17 EUR/qm.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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

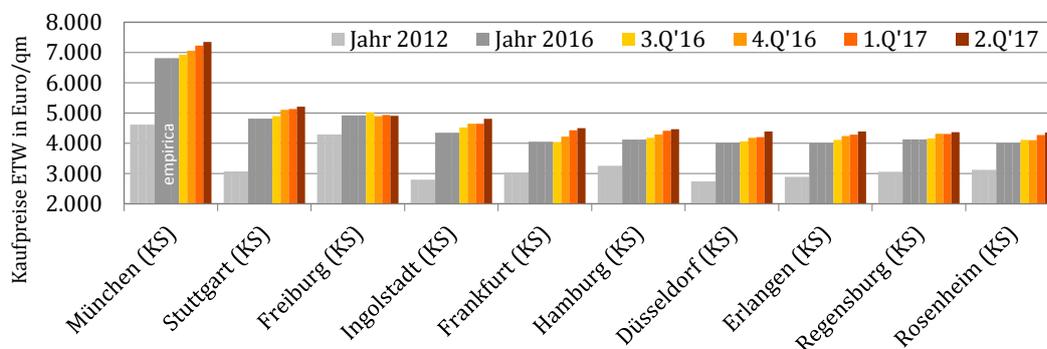


Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. Deutschlandweit und in kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,0% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +2,1% etwas höher. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'16) sind sie deutschlandweit somit um 8,2% gestiegen, 9,5% in den kreisfreien Städten und 7,3% in den Landkreisen. Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue

Eigentumswohnungen deutschlandweit um 40,8% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 58,5%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 30,8% zugelegt

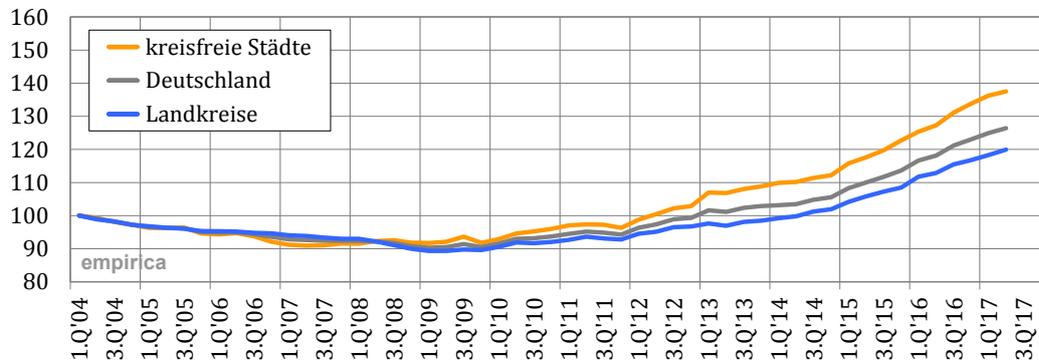
Düsseldorf ist wieder im TOP-10-Ranking vertreten, Mainz dafür aktuell nicht. Auf den ersten fünf Plätzen hat sich nichts getan. Regensburg rutscht zwei Plätze, Rosenheim einen nach unten. Der Abstand zwischen München und Stuttgart beträgt mehr als 2.000 EUR/qm.

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



4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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

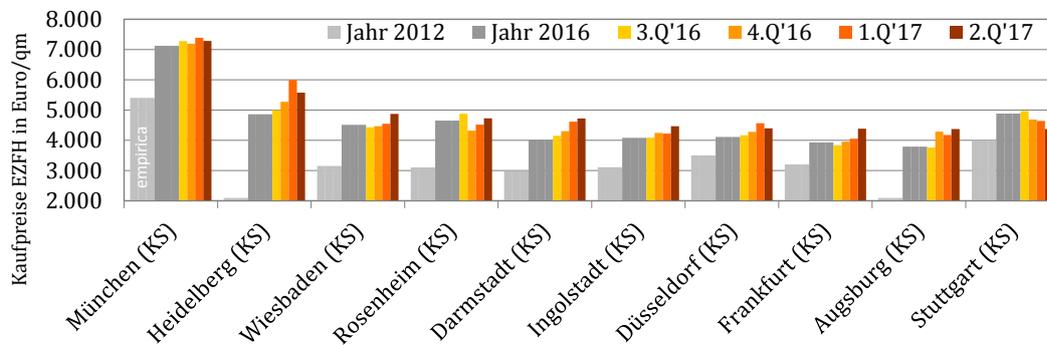


Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,2% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 1,4% diesmal etwas stärker aus als in den kreisfreien Städten (+0,9%). Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'16) haben die Preise somit bundesweit um 7,0% zugelegt, 8,0% in den kreisfreien Städten und 6,2% in den Landkreisen. Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um

26,4% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 37,5% und in Landkreisen um 20,0%.

Die Preise in München, Heidelberg, Düsseldorf und Stuttgart gehen leicht zurück. Wiesbaden und Rosenheim machen dadurch drei Plätze gut. Stuttgart hingegen fällt auf den zehnten Platz ab. 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 2.Q'17

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2.Q'17	Stadt/Landkreis	2.Q'17
München (KS)	15,13	München (KS)	17,07
München (LK)	12,76	München (LK)	13,99
Frankfurt a.M. (KS)	12,22	Starnberg (LK)	13,79
Starnberg (LK)	12,09	Frankfurt a.M. (KS)	13,48
Fürstenfeldbruck (LK)	11,66	Stuttgart (KS)	13,15
Stuttgart (KS)	11,36	Fürstenfeldbruck (LK)	12,74
Ebersberg (LK)	10,88	Ingolstadt (KS)	12,17
Ingolstadt (KS)	10,86	Dachau (LK)	12,00
Dachau (LK)	10,77	Ebersberg (LK)	11,88
Freiburg (KS)	10,66	Freiburg (KS)	11,83
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'17	Stadt/Landkreis	2.Q'17
München (KS)	6.367	München (KS)	7.353
München (LK)	5.055	München (LK)	6.179
Ebersberg (LK)	4.658	Starnberg (LK)	5.917
Nordfriesland (LK)	4.592	Ebersberg (LK)	5.611
Starnberg (LK)	4.470	Miesbach (LK)	5.594
Fürstenfeldbruck (LK)	4.423	Fürstenfeldbruck (LK)	5.469
Miesbach (LK)	4.295	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.398
Erding (LK)	4.236	Stuttgart (KS)	5.212
Dachau (LK)	4.116	Nordfriesland (LK)	5.068
Ingolstadt (KS)	3.958	Freiburg (KS)	4.910
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'17	Stadt/Landkreis	2.Q'17
München (LK)	7.249	München (LK)	7.410
München (KS)	6.937	München (KS)	7.285
Starnberg (LK)	6.188	Starnberg (LK)	6.882
Ebersberg (LK)	5.452	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.434
Miesbach (LK)	5.317	Ebersberg (LK)	5.918
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.094	Miesbach (LK)	5.735
Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.823	Heidelberg (KS)	5.578
Fürstenfeldbruck (LK)	4.800	Fürstenfeldbruck (LK)	5.314
Heidelberg (KS)	4.637	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.095
Frankfurt a.M. (KS)	4.444	Wiesbaden (KS)	4.875

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“.