

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 2/2018

erstellt im Juli 2018



[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](#)

## SCHULD SIND DIE 5 B: MIETEN STEIGEN ERSTMAL NOCH WEITER

Der aktuelle Mietpreiszyklus hat im Jahr 2007 begonnen. Seither sind aus dem Ausland pro Tsd. Einwohner 41 nach Deutschland gezogen bzw. wegen der Landflucht sogar 81 in die Top 7-Städte (Berlin: 84). Neu gebaut wurden im selben Zeitraum aber jeweils nur 25 bzw. 27 Wohnungen pro Tsd. Einwohner (Berlin: 18). Bei einer mittleren Haushaltsgröße von 2,0 bzw. 1,8 waren Mietpreissteigerungen so unvermeidbar.

Aber warum entstehen die dringend benötigten Wohnungen nicht schneller? Hier kommen die 5 B ins Spiel: Zunächst mangelte es an **Bauland**, das 30-Hektar-Ziel und demographische Schrumpfungserwartungen verengten den Blick auf Innenverdichtung.

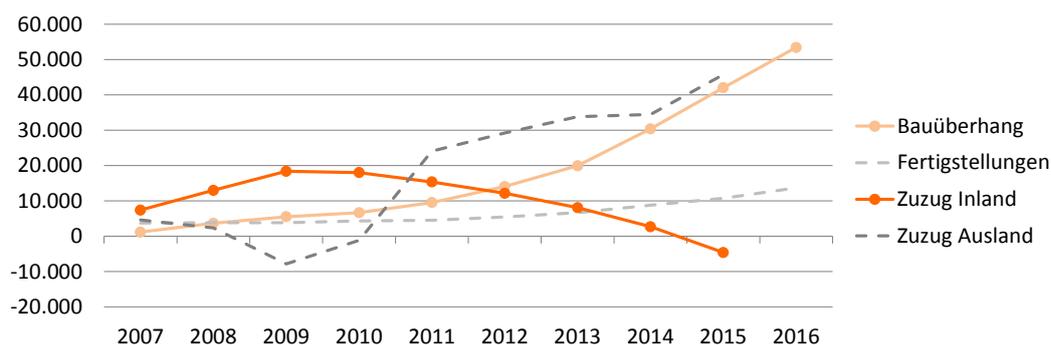
Aber schon bald wurde klar, dass es auch an kommunalem Personal fehlt, das **Baugenehmigungen** erteilen oder Baulandausweitung planen könnte.

Mittlerweile werden aber selbst genehmigte Häuser nur noch schleppend gebaut, weil die **Bauwirtschaft** an ihre Kapazitätsgrenze stößt. Zusammen mit restriktiven Vorschriften drückt das auf die **Baukosten**.

Hinzu kommen **Bürgerproteste** – nach dem St. Floriansprinzip oder aus falsch verstandener Angst vor Gentrifizierung. Aber ohne Neubau werden die Mieten in beliebten Zuzugsregionen erst recht steigen.

Da ist es nur ein schwacher Trost, dass die jungen Leute das einst hippe Berlin zu meiden beginnen und die Genehmigungen dort ein viermal höheres Neubauvolumen erlauben würden. So wie die Lage ist, steigen die Mieten eben erstmal noch weiter.

### Berlin: Angebot steigt, Inlandsnachfrage wächst langsamer



Quelle: Destatis und Berechnungen empirica

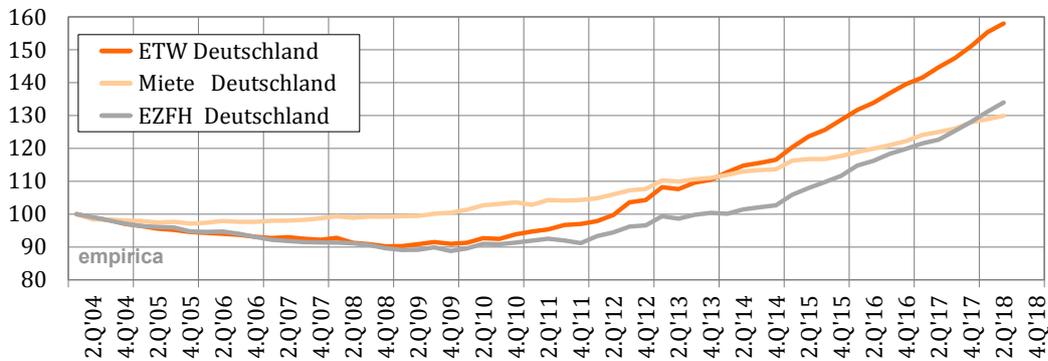
#### Datenbasis

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](http://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](http://www.empirica-institut.de).

## 1. Übersicht Teilmärkte

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



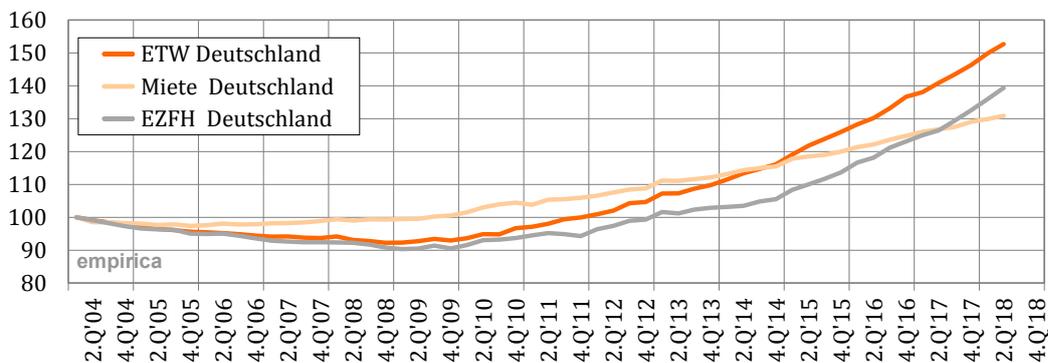
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Die Immobilienpreise in Deutschland klettern auch im 2. Quartal 2018 weiter nach oben. Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit einem Zuwachs von 2,2% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Eigentumswohnungen hat sich um 1,7% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 0,8% ge-

genüber 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 2. Quartal 2018 liegen neugebaute EZFH 2,5% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute ETW liegen 1,9% 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.de)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



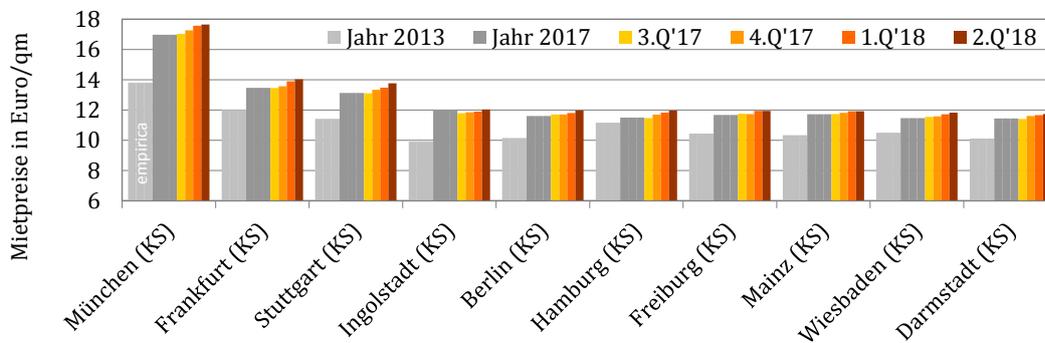
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'18) sind die Mietpreise in den Landkreisen um 0,8% gestiegen, in den kreisfreien Städten fällt der Zuwachs mit 0,7% etwas geringer aus. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'17) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,2%. Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 30,9%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 39,3% und um 26,2% in den Landkreisen.

Heidelberg ist diesmal nicht unter den zehn teuersten Mietstädten vertreten, dafür rutscht Darmstadt wieder in das TOP-10-Ranking. Freiburg und Mainz verlieren drei Plätze. Dafür rücken Berlin (+3), Ingolstadt (+2) sowie Hamburg (+1) und Wiesbaden (+1) im Ranking nach vorne.

### 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)

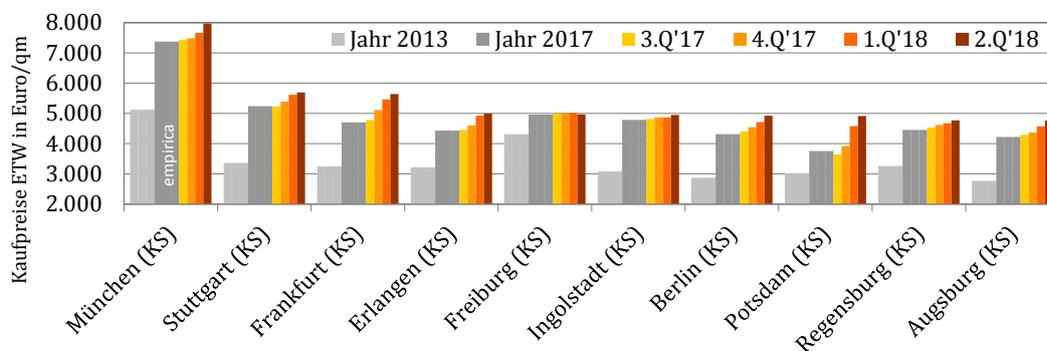
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,3% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +1,7% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'17) sind die Preise deutschlandweit somit um 8,4% gestiegen, 9,3% in den kreisfreien Städten und 7,8% in den Landkreisen.

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

Eigentumswohnungen deutschlandweit um 52,7% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 73,2%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 41,1% zugelegt

Hamburg ist nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten. Augsburg rückt dafür auf den zehnten Platz. Auch Erlangen, Berlin und Potsdam machen Plätze gut. Freiburg rückt dafür hinter Erlangen. Mit Ausnahme von Freiburg steigen die Kaufpreise in allen TOP-10-Städten weiter an.

#### 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)

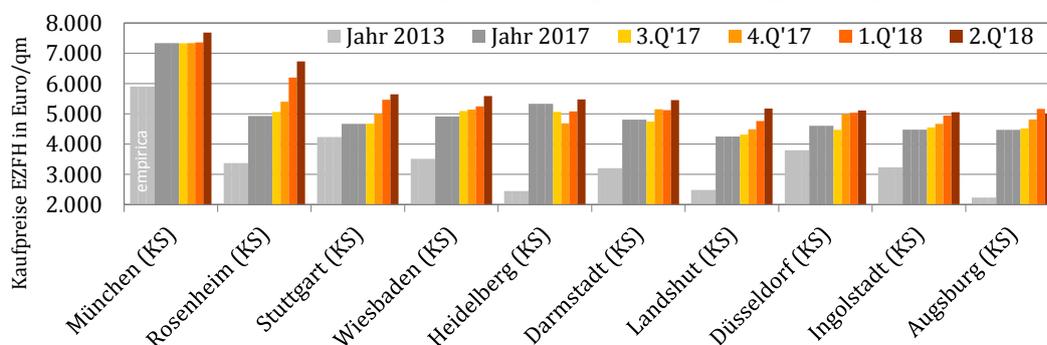
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,5% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den kreisfreien Städten fällt der Zuwachs mit 3,5% stärker aus als in den Landkreisen (+1,7%). Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'17) haben die Preise somit bundesweit um 10,2% zugelegt, 10,6% in den kreisfreien Städten und 9,9% in den Landkreisen.

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

für neue EZFH deutschlandweit um 39,3% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 52,1% und in Landkreisen um 31,9%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Landshut macht drei Plätze gut. Auch Heidelberg (+2) rückt im Ranking nach vorne. Augsburg rutscht dafür 5 Plätze ab.

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



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

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 2.Q'18

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2.Q'18	Stadt/Landkreis	2.Q'18
München (KS)	15,87	München (KS)	17,66
München (LK)	13,69	München (LK)	14,78
Frankfurt a.M. (KS)	12,80	Starnberg (LK)	14,44
Fürstenfeldbruck (LK)	12,21	Frankfurt a.M. (KS)	14,03
Dachau (LK)	12,05	Stuttgart (KS)	13,77
Stuttgart (KS)	11,98	Fürstenfeldbruck (LK)	13,33
Starnberg (LK)	11,96	Miesbach (LK)	13,27
Ebersberg (LK)	11,85	Dachau (LK)	13,26
Miesbach (LK)	10,88	Ebersberg (LK)	13,02
Ingolstadt (KS)	10,86	Main-Taunus-Kreis (LK)	12,05
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'18	Stadt/Landkreis	2.Q'18
München (KS)	7.030	Miesbach (LK)	8.287
Miesbach (LK)	6.905	München (KS)	7.972
Starnberg (LK)	5.498	Starnberg (LK)	6.847
München (LK)	5.257	München (LK)	6.605
Fürstenfeldbruck (LK)	4.944	Ebersberg (LK)	6.120
Ebersberg (LK)	4.908	Fürstenfeldbruck (LK)	6.005
Dachau (LK)	4.888	Stuttgart (KS)	5.692
Frankfurt a.M. (KS)	4.734	Frankfurt a.M. (KS)	5.640
Nordfriesland (LK)	4.635	Dachau (LK)	5.295
Erding (LK)	4.225	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.231
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'18	Stadt/Landkreis	2.Q'18
München (KS)	8.015	München (LK)	8.429
München (LK)	7.964	München (KS)	7.691
Starnberg (LK)	6.632	Starnberg (LK)	6.827
Miesbach (LK)	6.028	Rosenheim (KS)	6.734
Rosenheim (KS)	5.901	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.246
Ebersberg (LK)	5.865	Ebersberg (LK)	6.092
Fürstenfeldbruck (LK)	5.865	Fürstenfeldbruck (LK)	6.079
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.514	Miesbach (LK)	5.686
Stuttgart (KS)	5.000	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.654
Heidelberg (KS)	4.951	Stuttgart (KS)	5.647
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](http://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](http://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](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“.