

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 2/2019

erstellt im Juli 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](#)

WARUM STEIGEN DIE MIETEN JETZT LANGSAMER?

Seit rund zwei Jahren steigen die Mieten in den Top-7-Städten immer langsamer (s. Abb. unten). Wie kann das sein? Offenbar wächst die Nachfrage jetzt nicht mehr so viel schneller als das Angebot: Der Zuzug ebbt etwas ab, die Einkommen mögen etwas langsamer steigen, doch vor allem hat der Neubau Fahrt aufgenommen.

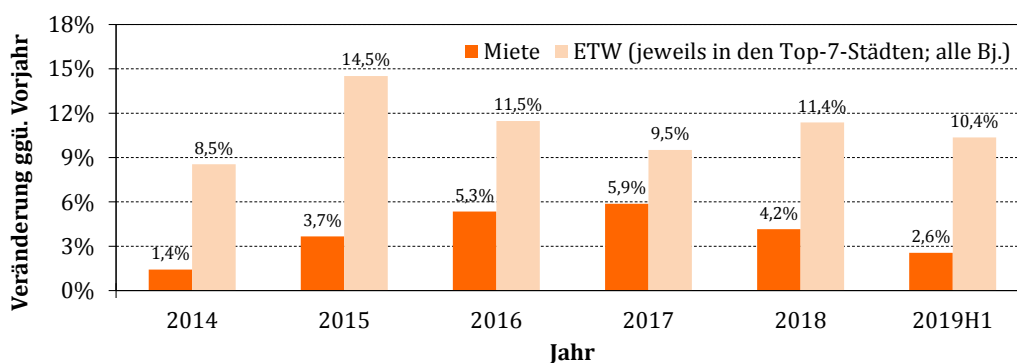
Aber dennoch steigen die Kaufpreise kaum verändert weiter und damit insbesondere auch weitaus schneller als die Mieten. Wie kann das sein? Und: Fordern die „bösen“ Vermierer nicht deswegen immer höhere Mieten, weil sie die Wohnungen immer teurer einkaufen müssen? Offenbar nicht, es widerspräche der empirischen Beobachtung (siehe Abbildung).

Tatsächlich finden die Anleger die Kaufpreise akzeptabel, sonst würden sie ja nicht zuschlagen. Zwar ist die Rendite geringer als früher, aber die

Niedrigzinsen verhageln bei anderen Geldanlagen die Bilanz noch viel mehr. Außerdem sind 100 Euro Miete in fünf oder zehn Jahren aus heutiger Sicht mehr wert, wenn die Zinsen quasi auf null sind.

Okay, aber einfache Wohnungen werden doch veredelt („luxussaniert“), um sie anschließend teurer zu vermieten. Ja, richtig. Dabei darf man aber nicht vergessen: "Böse" Vermieter können die Mieten so auch nur in dem Maße steigern, wie es dafür zahlungsbereite Nachfrager gibt. Und mit zunehmendem Neubauangebot wird dieses Potential im Bestand kleiner.

Das schöne Ergebnis für Wohnungssuchende: Trotz nach wie vor zweistelliger Zuwachsraten bei den Kaufpreisen steigen die Mieten in den Top-7-Städten heute so langsam wie seit fünf Jahren nicht mehr.



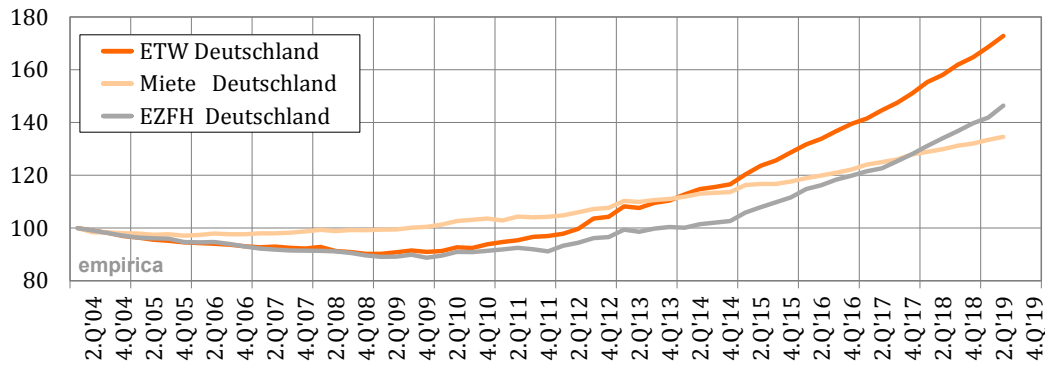
Datenbasis

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)



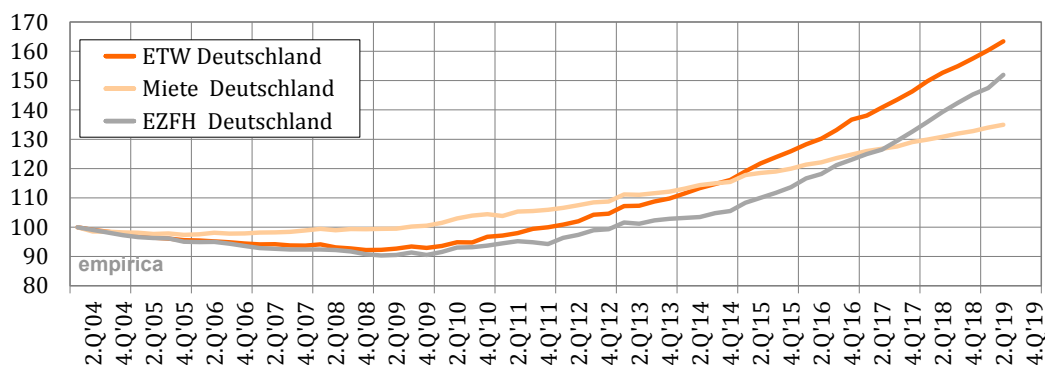
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit einem Zuwachs von 3,2% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Eigentumswohnungen hat sich um 2,5% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 0,9% 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 2. Quartal 2019 liegen neugebaute EZFH 3,1% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute ETW liegen 1,9% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,7% erneut am geringsten aus.

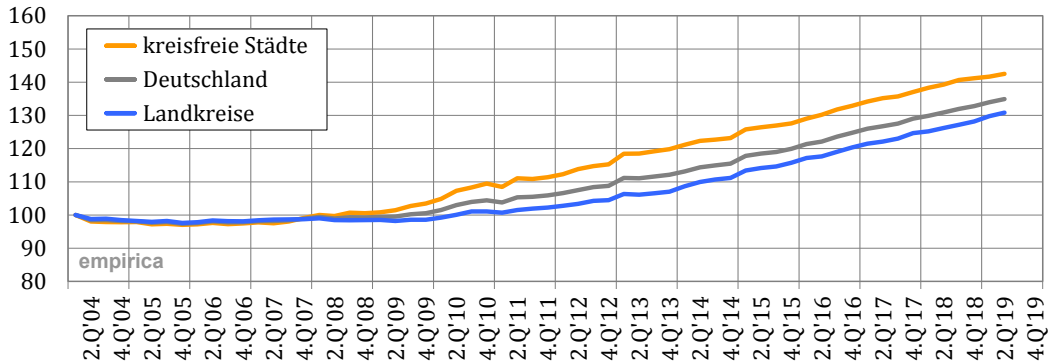
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



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

2. Teilmarkt „Mieten“

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



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

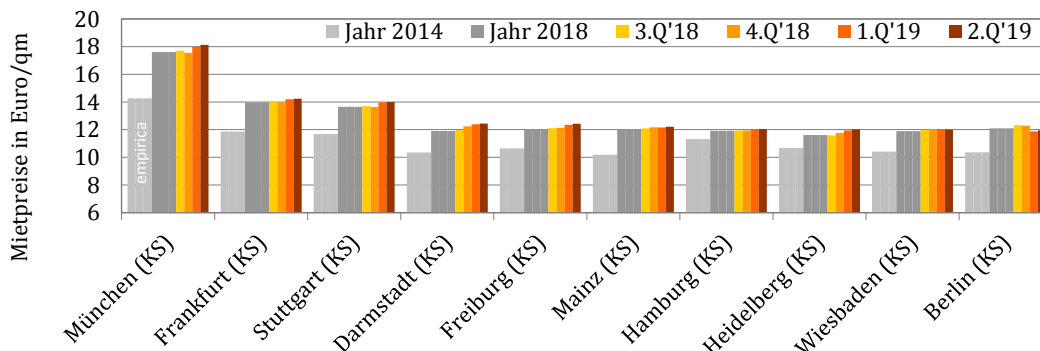
Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'19) sind die Mietpreise in den kreisfreien Städten um 0,6% gestiegen, in den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 0,8% etwas höher aus. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'18) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,1%.

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

deutschlandweit somit um 34,9% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 42,5% und um 30,8% in den Landkreisen.

Erlangen und Ingolstadt sind nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten. Heidelberg und Berlin rutschen dafür wieder rein. Die übrige Rangfolge im TOP-10-Ranking bleibt diesmal unverändert.

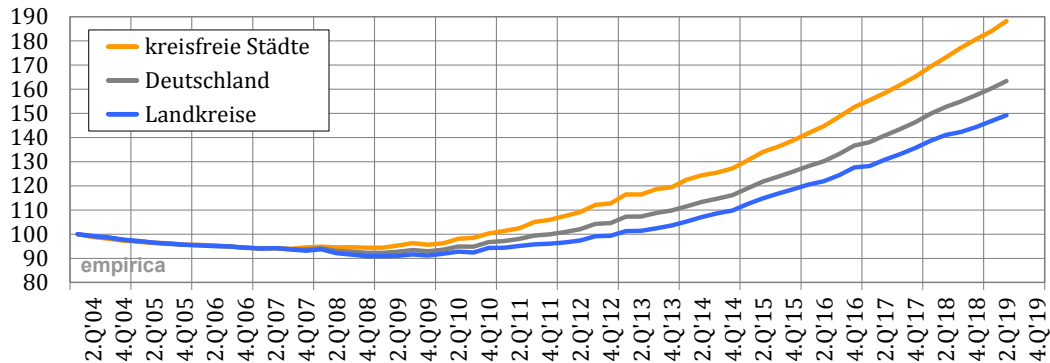
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



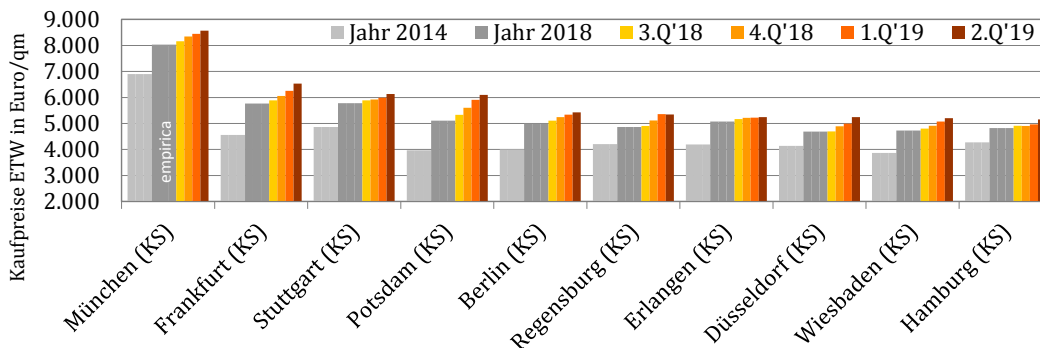
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

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 +1,6% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'18) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,0% gestiegen, 8,7% in den kreisfreien Städten und 5,8% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 63,4% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 88,2%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 49,2% zugelegt

Hamburg rückt wieder in das TOP-10-Ranking und verdrängt Augsburg. Wiesbaden und Regensburg verlieren einen Platz. Berlin und Düsseldorf rücken dafür vor.

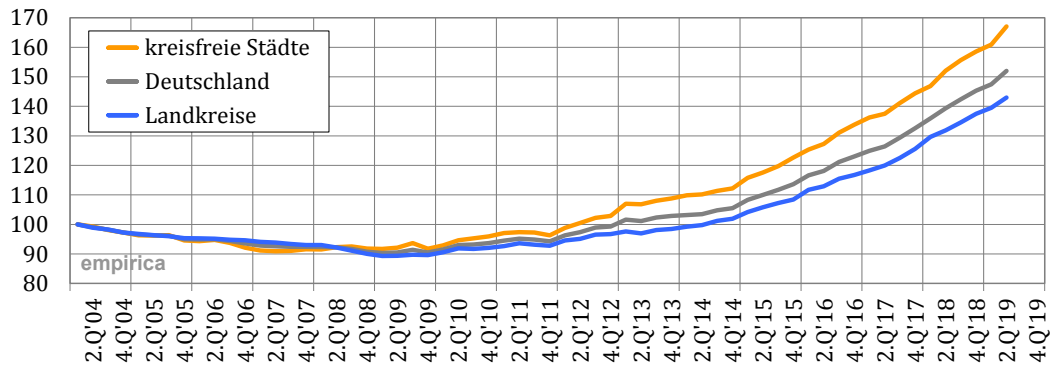
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



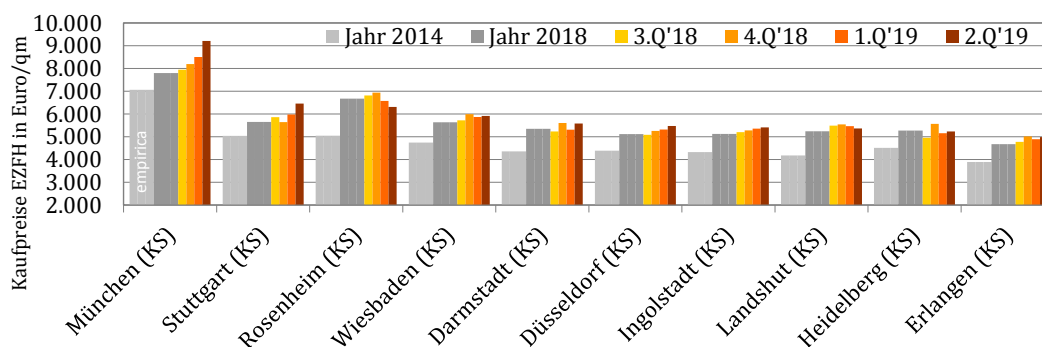
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,1% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den kreisfreien Städten (+3,8%) etwas stärker gestiegen als in den Landkreisen (+2,5%). Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'18) haben die Preise somit bundesweit um 9,1% zugelegt, 9,9% in den kreisfreien Städten und 8,4% in den Landkreisen. Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um

52,0% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 67,1% und in Landkreisen um 43,0%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Stuttgart überholt Rosenheim und liegt nun auf dem zweiten Rang. Auch Darmstadt, Düsseldorf und Erlangen machen Plätze gut. Landshut und Ingolstadt fallen leicht zurück.

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



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

5. empirica-Immobilienpreisranking 2.Q'19

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2.Q'19	Stadt/Landkreis	2.Q'19
München (KS)	16,65	München (KS)	18,13
München (LK)	14,48	München (LK)	15,61
Frankfurt a.M. (KS)	13,07	Starnberg (LK)	15,06
Dachau (LK)	12,82	Frankfurt a.M. (KS)	14,23
Fürstenfeldbruck (LK)	12,74	Stuttgart (KS)	14,00
Starnberg (LK)	12,65	Fürstenfeldbruck (LK)	13,93
Stuttgart (KS)	12,45	Miesbach (LK)	13,92
Ebersberg (LK)	11,93	Dachau (LK)	13,82
Miesbach (LK)	11,50	Ebersberg (LK)	13,29
Freiburg (KS)	11,36	Main-Taunus-Kreis (LK)	12,73
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'19	Stadt/Landkreis	2.Q'19
München (KS)	7.409	Miesbach (LK)	9.397
Miesbach (LK)	6.781	München (KS)	8.570
München (LK)	5.689	München (LK)	7.061
Nordfriesland (LK)	5.593	Starnberg (LK)	6.882
Starnberg (LK)	5.558	Frankfurt a.M. (KS)	6.535
Frankfurt a.M. (KS)	5.376	Fürstenfeldbruck (LK)	6.466
Fürstenfeldbruck (LK)	5.366	Ebersberg (LK)	6.225
Dachau (LK)	5.252	Stuttgart (KS)	6.131
Ebersberg (LK)	5.186	Potsdam (KS)	6.099
Freising (LK)	4.992	Dachau (LK)	5.969
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'19	Stadt/Landkreis	2.Q'19
München (KS)	9.371	München (KS)	9.213
München (LK)	8.102	München (LK)	8.863
Starnberg (LK)	7.355	Starnberg (LK)	7.638
Miesbach (LK)	6.391	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.247
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.109	Stuttgart (KS)	6.462
Ebersberg (LK)	6.093	Rosenheim (KS)	6.309
Fürstenfeldbruck (LK)	6.005	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.228
Stuttgart (KS)	5.847	Fürstenfeldbruck (LK)	6.087
Rosenheim (KS)	5.503	Wiesbaden (KS)	5.921
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.354	Ebersberg (LK)	5.878
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“.