

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 2/2020

erstellt im Juli 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](#)

## AUSWEICHMANÖVER

### 1. Den Preishügel runterrollen

Wird die Schwarmstadt zu voll, geht's an den Stadtrand. Oder ins Umland. Steigt die Nachfrage weiter, rettet sich – wer kann – in Ausweichstädte. Die Folge: Mieten steigen im Umland oder in B-Städten jetzt schneller als in den Top7-Städten (s. Abb.).

### 2. Raus aus der Miete, rein ins Eigentum

Innenstadtbutzen sind praktisch, aber unschön bei Corona. Die Zahlungsbereitschaft für Balkon oder Garten ist daher gestiegen. Vielleicht gibt das der darbedenden Wohneigentumsquote einen Ruck. Allzu viel darf man freilich nicht erwarten, denn für schönes Wohnen braucht es ausreichend Einkommen und vor allem Eigenkapital. Das werden aber eher noch weniger haben, da die spezifischen Preise steigen.

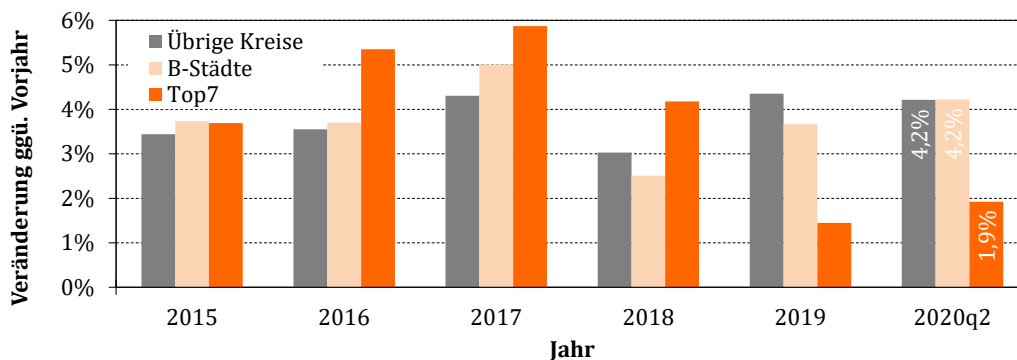
### 3. Schulden hoch, Konjunkturrisiko runter

Milliardenschwere Rettungspakete und erstaunlich unkomplizierte Wege zu Wohngeld oder Kosten der Unterkunft (bei ALG II-Bezug) haben Panik und Notverkäufe verhindert. Ob es dabei bleibt, wissen wir an Ostern. Bis dahin dürften viele Hilfen auslaufen, das Ausmaß einer zweiten Welle bekannt sein und mutmaßlich ein Impfstoff vorliegen. Regionale oder segmentspezifische Dellen sind nach wie vor möglich.

### 4. Verkaufen statt Enteignen

Das DIW meldet diese Woche: Besser die Vermögensbildung der „Armen“ fördern als die „Reichen“ stärker zu besteuern. Übertragen auf den Wohnungsmarkt hieße das: Besser die Wohnungen ihren Mietern verkaufen als deren Vermieter strenger zu regulieren oder zu enteignen. Da die Besteuerung von Verkaufserlösen auch nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist bald (mal wieder) auf der Agenda stehen wird, hier schon mal ein Vorschlag: Warum nicht ewige Steuerfreiheit beim Verkauf an die Mieter zur Selbstnutzung? Der Angebotseffekt wäre positiv, der Preiseffekt dämpfend, die Nachfrage durch Schwellenhaushalte mit Staatsgarantien gesichert.

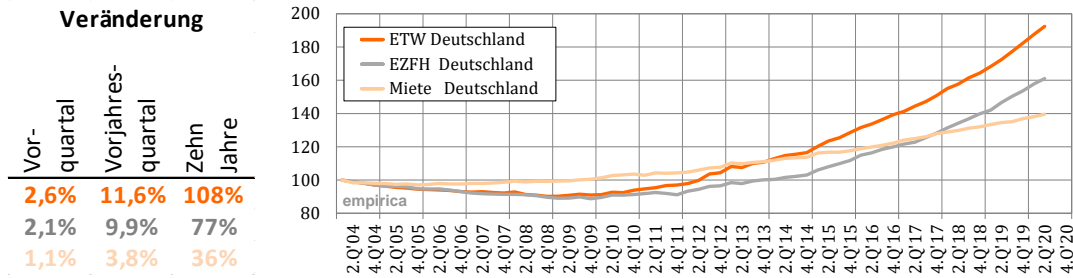
### empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, alle Baujahre (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

## 1. Übersicht Teilmärkte

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



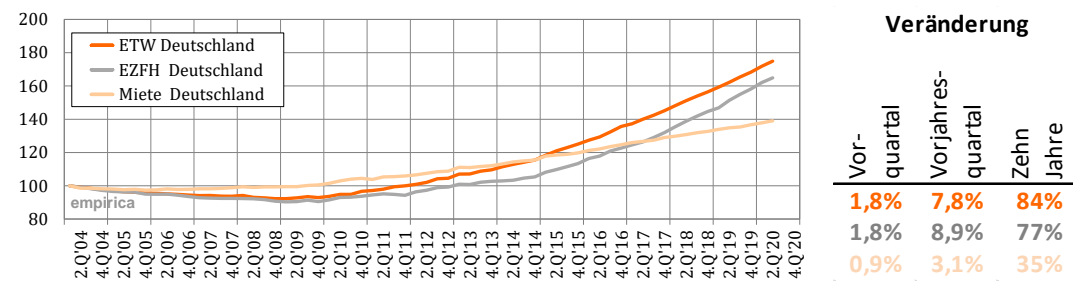
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

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 2,6% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich um 2,1% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,1% 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 2. Quartal 2020 liegen neugebaute ETW 1,8% über dem Niveau des letzten Quartals, auch neugebaute EZFH liegen 1,8% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,9% erneut am geringsten aus.

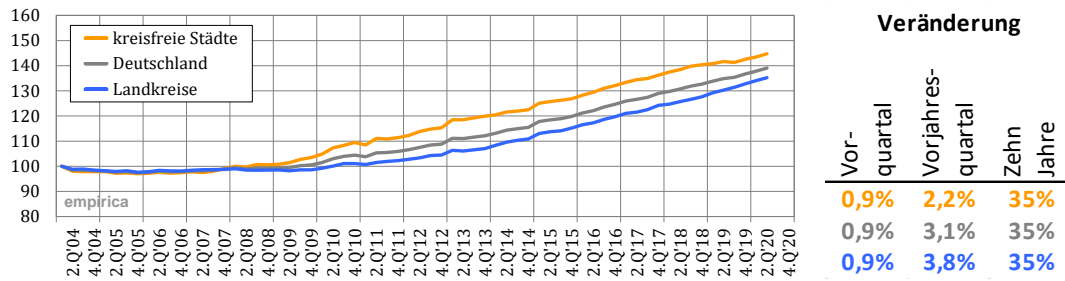
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

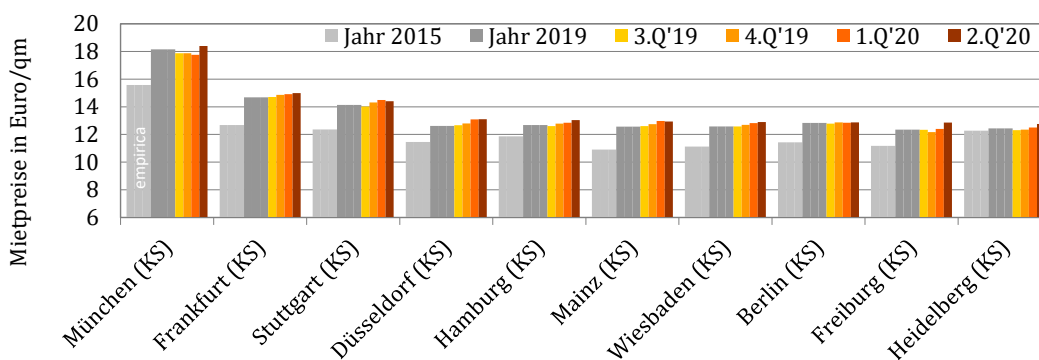
Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'20) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen um 0,9 % gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'19) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,1%.

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 35% zugelegt. Sowohl in den

kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen liegt der Anstieg bei 35%.

Freiburg ist wieder im TOP-10-Ranking vertreten. Heilbronn rutscht dafür wieder raus. Mainz und Berlin fallen etwas zurück. Wiesbaden und Hamburg machen dafür Plätze gut.

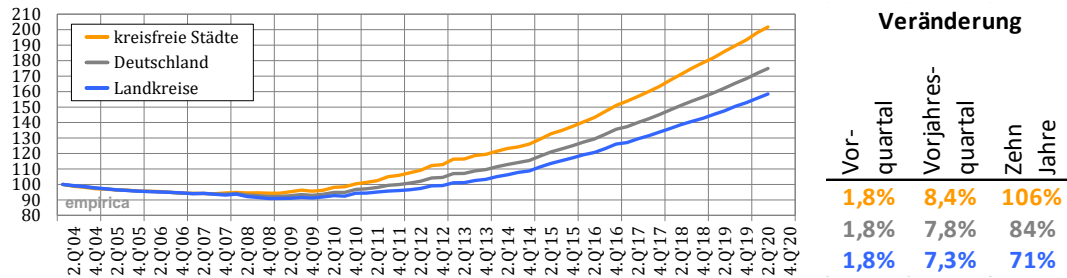
### Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

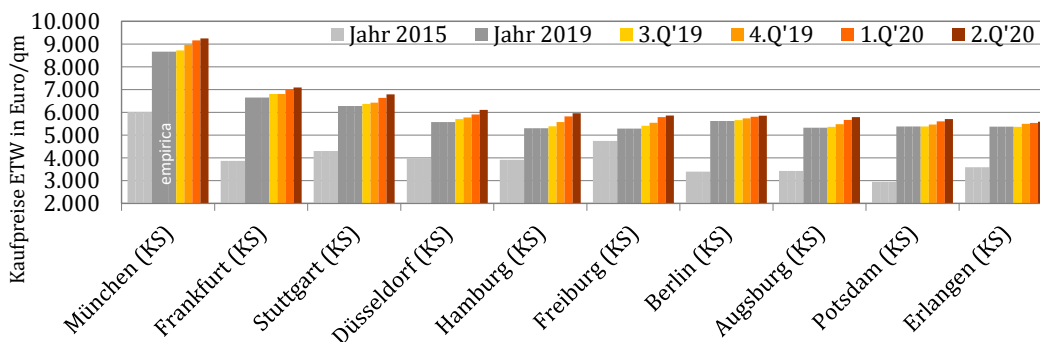
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 1,8% über dem Niveau des vergangenen Quartals. Auch in den Landkreisen liegt der Anstieg bei +1,8%. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'19) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,8% gestiegen, 8,4% in den kreisfreien Städten und 7,3% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigen-

tumswohnungen deutschlandweit um 84% gestiegen, in den kreisfreien Städten haben sie sich mittlerweile mehr als verdoppelt (+106%). In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 71% zugelegt

Rosenheim rutscht aus dem TOP-10-Ranking, Erlangen rückt dafür wieder rein. Berlin und Freiburg tauschen die Plätze. Die übrige Rangfolge bleibt unverändert.

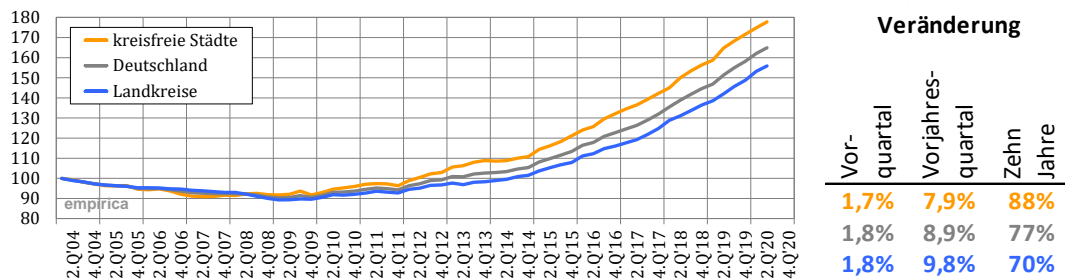
#### Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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)

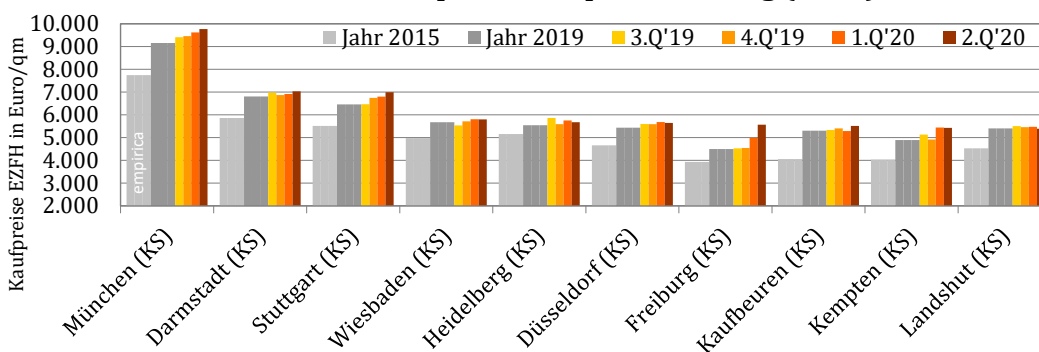
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,8% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen um 1,8% gestiegen und in den kreisfreien Städten um 1,7%. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'19) haben die Preise somit bundesweit um 8,9% zugelegt, 7,9% in den kreisfreien Städten und 9,8% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH

deutschlandweit um 77% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 88% und in Landkreisen um 70%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Freiburg und Kaufbeuren sind neu im Ranking, Rosenheim und Ingolstadt rutschen dafür raus. Wiesbaden, Heidelberg und Düsseldorf rücken vor.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 2.Q'20

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2.Q'20	Stadt/Landkreis	2.Q'20
München (KS)	16,92	München (KS)	18,40
München (LK)	14,74	München (LK)	16,23
Starnberg (LK)	13,58	Starnberg (LK)	15,34
Fürstenfeldbruck (LK)	13,49	Frankfurt a.M. (KS)	14,99
Frankfurt a.M. (KS)	13,21	Fürstenfeldbruck (LK)	14,98
Dachau (LK)	12,87	Stuttgart (KS)	14,41
Stuttgart (KS)	12,72	Ebersberg (LK)	14,21
Ebersberg (LK)	12,33	Miesbach (LK)	14,00
Miesbach (LK)	12,05	Dachau (LK)	13,92
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	11,60	Main-Taunus-Kreis (LK)	13,41
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'20	Stadt/Landkreis	2.Q'20
München (KS)	7.829	München (KS)	9.251
München (LK)	6.342	Miesbach (LK)	9.242
Miesbach (LK)	6.335	München (LK)	7.953
Starnberg (LK)	6.033	Starnberg (LK)	7.391
Frankfurt a.M. (KS)	5.698	Frankfurt a.M. (KS)	7.096
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.538	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.019
Dachau (LK)	5.509	Fürstenfeldbruck (LK)	6.896
Fürstenfeldbruck (LK)	5.462	Stuttgart (KS)	6.790
Ebersberg (LK)	5.438	Ebersberg (LK)	6.485
Landsberg a. Lech (LK)	5.164	Dachau (LK)	6.483
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2.Q'20	Stadt/Landkreis	2.Q'20
München (KS)	9.880	München (LK)	10.019
München (LK)	8.829	München (KS)	9.767
Starnberg (LK)	7.780	Starnberg (LK)	8.733
Miesbach (LK)	6.804	Miesbach (LK)	7.299
Heidelberg (KS)	6.535	Fürstenfeldbruck (LK)	7.126
Fürstenfeldbruck (LK)	6.488	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.077
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.431	Darmstadt (KS)	7.032
Ebersberg (LK)	6.389	Stuttgart (KS)	6.993
Stuttgart (KS)	6.245	Ebersberg (LK)	6.868
Main-Taunus-Kreis (LK)	5.099	Wiesbaden (KS)	5.800
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)

### Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland ([Datensatzbeschreibung](#)). 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.

### Methodik

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“.