

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 3/2017

erstellt im Oktober 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](#)

AUSREICHEND NEUBAU ERFORDERT RADIKALEN POLITIKWECHSEL

Seit gut acht Jahren steigen die Mieten, aber viele haben noch immer nicht verstanden: Knappheiten kann man nicht wegdefinieren, sondern nur weginvestieren. Zusätzliche bezahlbare Wohnungen entstehen nur, wenn diese auch rentabel abgesetzt werden können. Diese Marktlogik widerspricht der politischen Beruhigungslogik.

Jegliche Deckelung der Mieten beruhigt zwar die begünstigten Mieter, die Folgen sind jedoch eher unsozial. Sie führen zu höherem Flächenkonsum, der die Knappheit am Gesamtmarkt steigert und die Warteschlangen verlängert. Im Ergebnis entstehen zusätzliche Mietsteigerungen in anderen Segmenten oder im Umland.

Der Neubau von Sozialwohnungen ist und bleibt eine Förderlotterie und wirkt wie eine wohnungspolitische Platzpatrone, solange Bauland fehlt und daher frei finanzierter Neubau verdrängt und verteuert wird.

Das leichtfertige Argument: „Die können sich das ja leisten“ übersieht, dass steigende Neubaumieten auch die Mieten im Bestand mitziehen, denn Wohnungssuchende konzentrieren sich dann automatisch auf preiswertere Bestandswohnungen.

Natürlich muss Geringverdienern schnell geholfen werden, z.B. durch ein urbanes Zusatzwohngeld für große Familien oder Prämien für Mieter, die große Wohnungen frei machen. Dauerhaft gibt es auf die weiter steigende Nachfrage aber nur die eine soziale Antwort: „bauen, bauen, bauen“!

Schlüsselvoraussetzung dafür sind sinkende Baulandpreise und reduzierte Belastungen des Neubaus durch weniger Auflagen, niedrigere Grunderwerbsteuer und Aufklärung der Bürger. Statt regulieren, absahnen und verhindern, müssen wir massiv investieren, verschlanken und erleichtern.

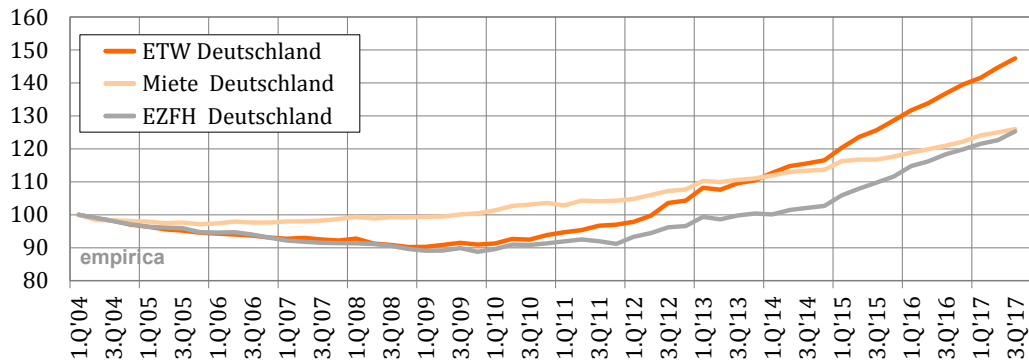
Datenbasis

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)

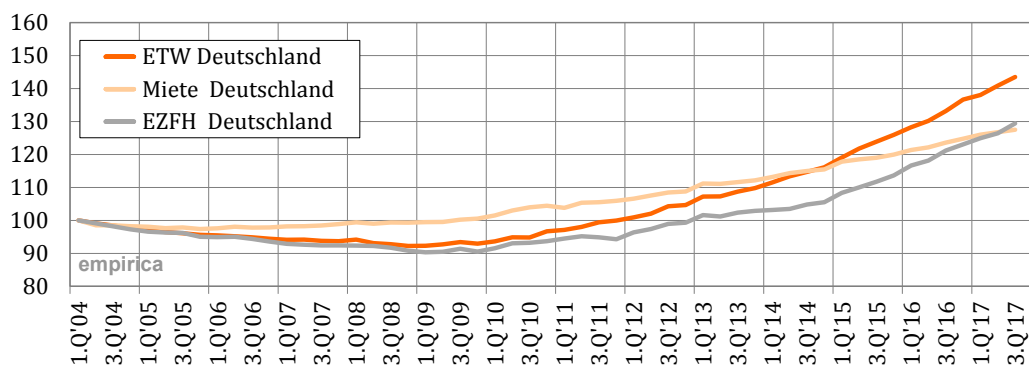


Die Immobilienpreise in Deutschland klettern auch im 3. Quartal 2017 weiter nach oben. Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit einem Zuwachs von 2,2% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Eigentumswohnungen hat sich um 1,9% 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.

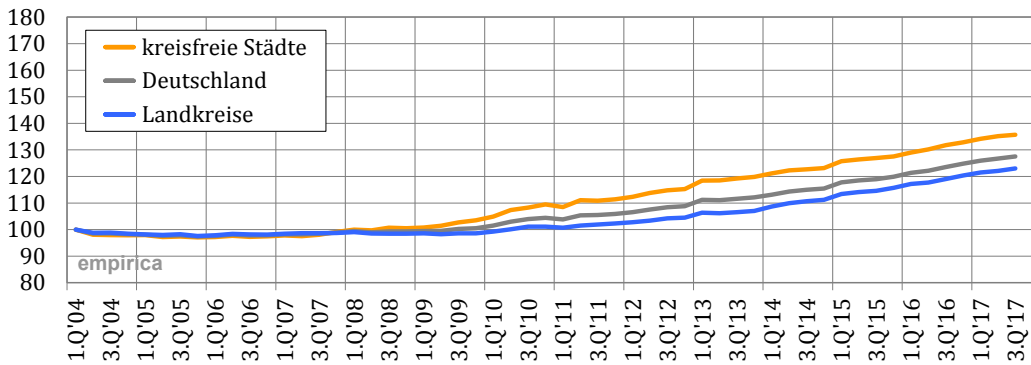
Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. EZFH erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 3. Quartal 2017 liegen die Preise neugebauter Mietwohnungen 0,6% über dem Niveau des letzten Quartals. Der Anstieg für neugebaute ETW liegt mit 1,9% weit darüber. Für EZFH fällt der Zuwachs mit 2,4% 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)

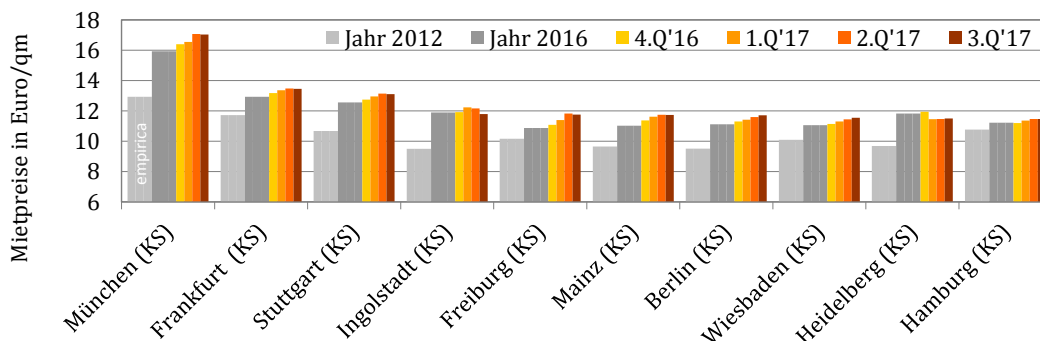


Der Index inserierter Mieten klettert im Neubau kontinuierlich nach oben. Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q'17) sind die Mietpreise in kreisfreien Städten um 0,4% gestiegen, in Landkreisen fällt der Zuwachs mit 0,8% etwas höher aus. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'16) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,2%. Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 27,5% zugelegt, in den kreisfreien Städten

um 35,7% und um 23,0% in den Landkreisen.

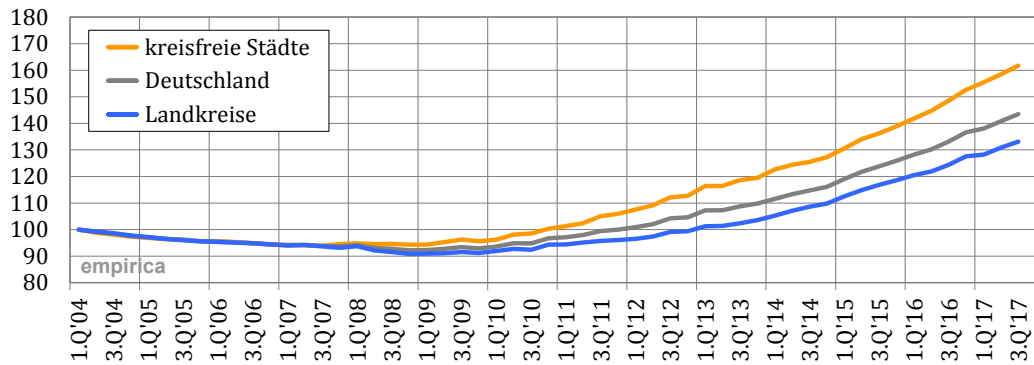
Darmstadt ist diesmal nicht unter den zehn teuersten Mietstädten vertreten, dafür rutscht Wiesbaden wieder in das TOP-10-Ranking. Die Rangfolge der übrigen Städte bleibt unverändert. In den teuersten sechs Städten sowie in Hamburg stiegen die Mieten zuletzt nicht weiter an, wohl aber in Berlin, Wiesbaden und Heidelberg.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



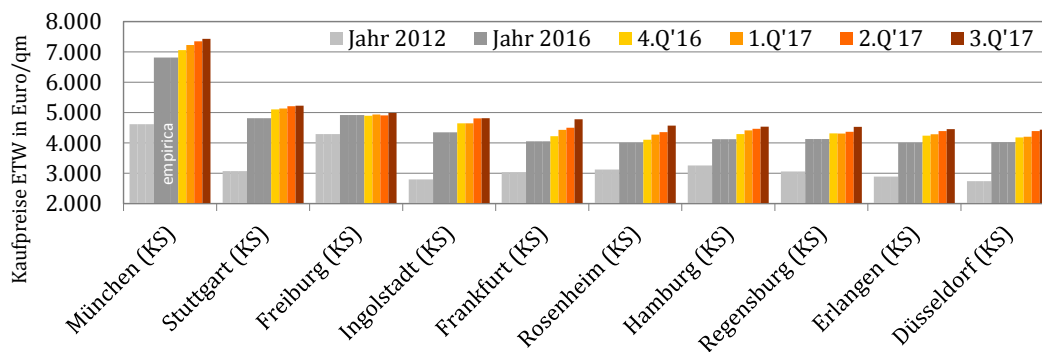
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen geht weiter. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,0% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +1,7% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'16) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,7% gestiegen, 8,8% in den kreisfreien Städten und 7,0% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 43,5% gestiegen, in den

kreisfreien Städten um 61,7%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 33,1% zugelegt

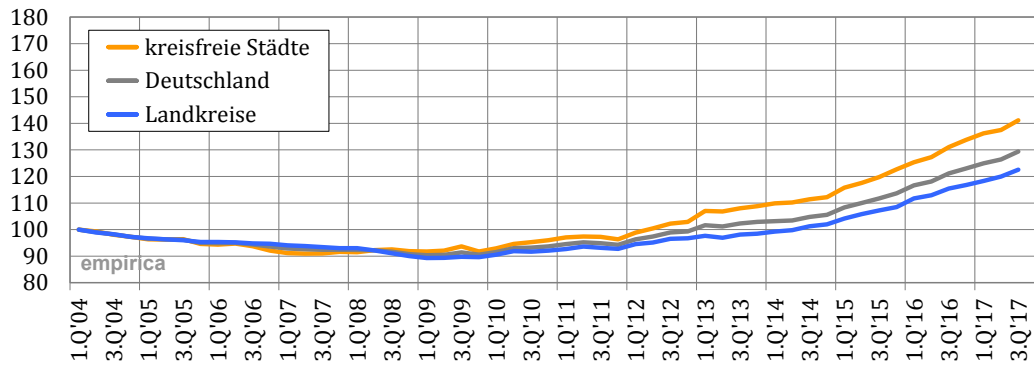
Die Zusammensetzung des TOP-10-Rankings hat sich gegenüber dem letzten Quartal nicht verändert. Auf den ersten fünf Plätzen hat sich auch bei der Rangfolge nichts getan. Rosenheim rutscht vier Plätze nach oben. Düsseldorf verliert drei Plätze und Hamburg einen. Regensburg und Erlangen tauschen die Position. In allen TOP-10-Städten steigen die Kaufpreise weiter an.

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



4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



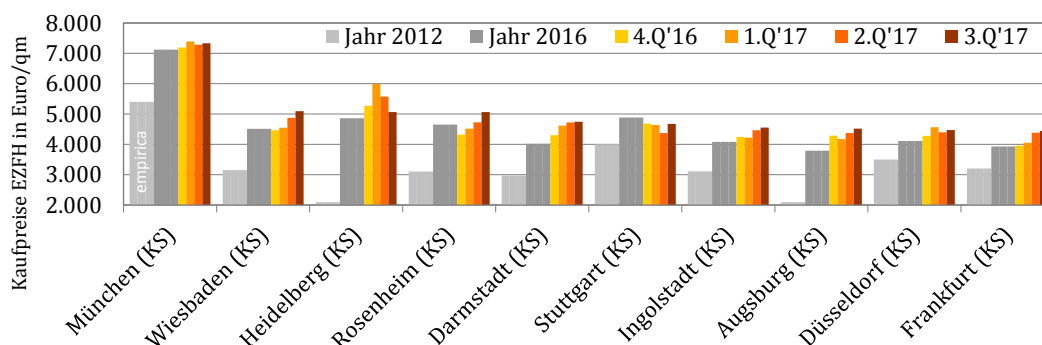
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,4% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den kreisfreien Städten fällt der Zuwachs mit 2,6% wieder etwas stärker aus als in den Landkreisen (+2,2%). Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'16) haben die Preise somit bundesweit um 6,8% zugelegt, 7,7% in den kreisfreien Städten und 6,1% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 29,4% gestiegen, in den kreisfreien

Städten um 41,1% und in Landkreisen um 22,6%.

Die Preise in Heidelberg gehen leicht zurück, in den anderen Städten steigen sie. Wiesbaden macht dadurch einen Platz gut und überholt Heidelberg. Stuttgart rückt vier Plätze vor, Augsburg gewinnt einen. Frankfurt Düsseldorf und Ingolstadt müssen dafür ihre Plätze abgeben. Auch im Teilmarkt der Ein- Zweifamilienhäuser hat sich die Zusammensetzung des TOP-10-Rankings gegenüber dem letzten Quartal nicht geändert.

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



5. empirica-Immobilienpreisranking 3.Q'17

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	3.Q'17	Stadt/Landkreis	3.Q'17
München (KS)	15,06	München (KS)	17,03
München (LK)	13,04	München (LK)	14,21
Frankfurt a.M. (KS)	12,23	Starnberg (LK)	14,10
Starnberg (LK)	12,17	Frankfurt a.M. (KS)	13,46
Fürstenfeldbruck (LK)	11,41	Stuttgart (KS)	13,11
Stuttgart (KS)	11,40	Fürstenfeldbruck (LK)	12,46
Ebersberg (LK)	11,36	Ebersberg (LK)	12,39
Dachau (LK)	10,82	Dachau (LK)	12,12
Freiburg (KS)	10,59	Miesbach (LK)	11,84
Ingolstadt (KS)	10,53	Ingolstadt (KS)	11,80
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'17	Stadt/Landkreis	3.Q'17
München (KS)	6.470	München (KS)	7.434
München (LK)	4.850	Miesbach (LK)	6.163
Miesbach (LK)	4.841	München (LK)	6.108
Starnberg (LK)	4.784	Starnberg (LK)	6.068
Ebersberg (LK)	4.758	Ebersberg (LK)	5.815
Nordfriesland (LK)	4.627	Fürstenfeldbruck (LK)	5.608
Fürstenfeldbruck (LK)	4.558	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.461
Dachau (LK)	4.286	Stuttgart (KS)	5.231
Frankfurt a.M. (KS)	4.068	Nordfriesland (LK)	5.091
Erding (LK)	4.056	Freiburg (KS)	4.991
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'17	Stadt/Landkreis	3.Q'17
München (KS)	7.423	München (LK)	7.476
München (LK)	7.327	München (KS)	7.332
Starnberg (LK)	6.236	Starnberg (LK)	6.695
Ebersberg (LK)	5.612	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.521
Miesbach (LK)	5.490	Ebersberg (LK)	5.944
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.137	Miesbach (LK)	5.824
Fürstenfeldbruck (LK)	5.011	Fürstenfeldbruck (LK)	5.523
Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.917	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.237
Rosenheim (KS)	4.648	Wiesbaden (KS)	5.096
Stuttgart (KS)	4.519	Heidelberg (KS)	5.066

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“.