

# empirica-Preisdatenbank

## Immobilienpreisindex 3/2018

erstellt im Oktober 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](#)

## BERLIN WÄCHST LANGSAMER ALS MAINZ UND BREMEN

Auch im dritten Quartal 2018 schossen die Angebotspreise von Kaufobjekten weiter in die Höhe. Ausgehend von einem ohnehin schon hohen Niveau sind die Kaufpreise von inserierten Eigentumswohnungen in den 7 A-Städten gegenüber dem Vorjahresquartal nochmals um 11,9% gestiegen, in den 14 B-Städten betrug der Anstieg 8,0%.

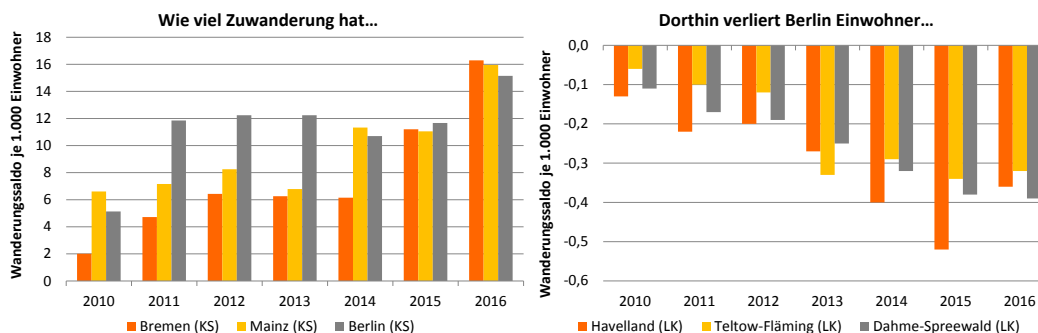
Die Mietpreise legten ebenfalls weiter zu, hinken mit einer jährlichen Wachstumsrate von zuletzt 5,7% in den A-Städten und 3,6% in den B-Städten jedoch weiterhin den Preissteigerungen der Kaufobjekte hinterher. **Es ist nicht neu**, die Divergenz zwischen Miet- und Kaufpreisen hängt an den

Niedrigzinsen und einem Mangel an rentableren Anlagealternativen.

**Neu ist aber**, dass die Preisanstiege schon messbar die Flucht der Großstädter ins Umland fördern und Landeier beginnen, Schwarmstädte wie München oder Berlin zu meiden. So wachsen etwa Mainz oder Bremen mittlerweile schneller als Berlin, während die Hauptstadt zunehmend Menschen ans Umland verliert.

Erfolgreiche Investoren wissen früher, welche Regionen verlieren oder gewinnen, weil es solche und andere Analysen bei **empirica regio** mittlerweile auf Knopfdruck gibt.

### Wanderungssaldo: Mainz und Bremen wachsen schneller als Berlin



Quelle: [www.empirica-regio.de](http://www.empirica-regio.de)

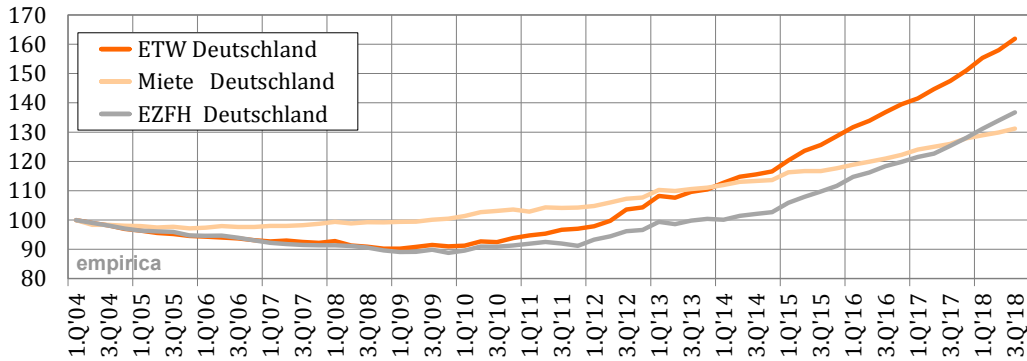
#### Datenbasis

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)



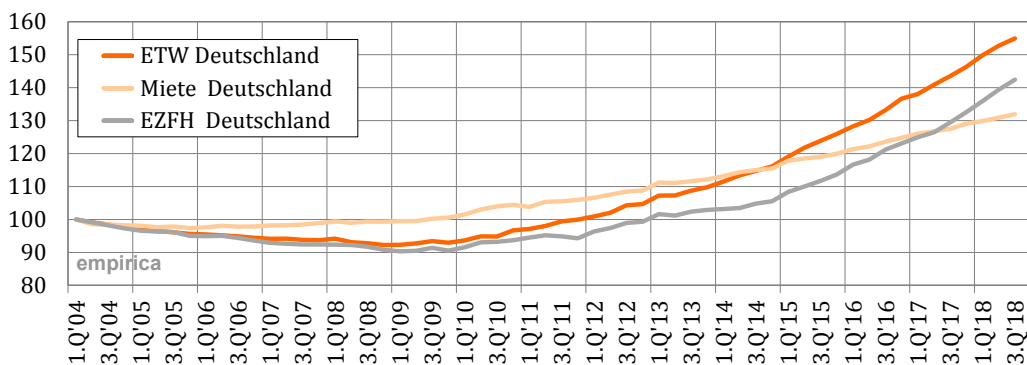
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

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 2,5% 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 1,0% gegenüber dem

letzten Quartal wiederum etwas schwächer als EZFH und ETW.

Die Indices *neugebauter Wohnungen* bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 3. Quartal 2018 liegen neugebaute EZFH 2,2% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute ETW liegen 1,5% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,8% erneut am geringsten aus.

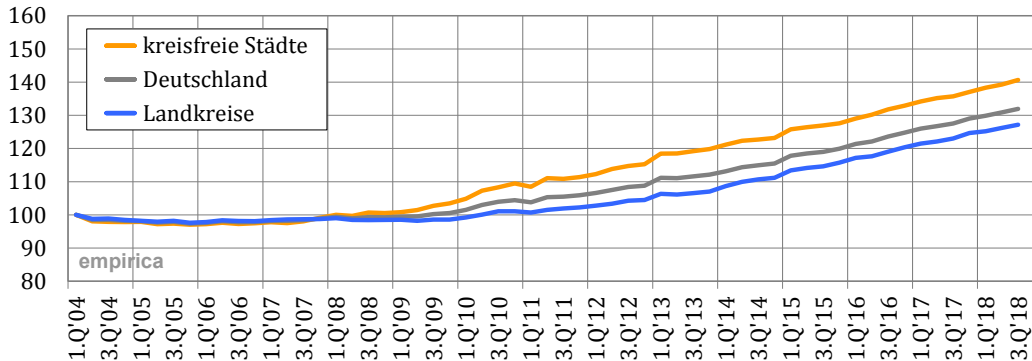
### empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



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

## 2. Teilmarkt „Mieten“

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



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

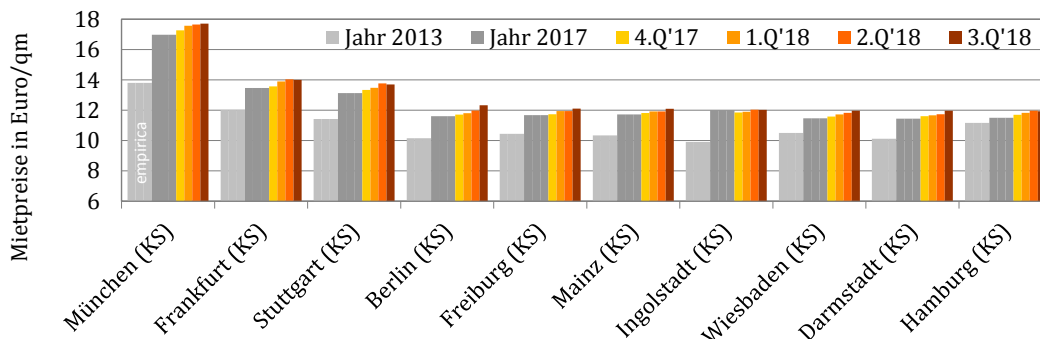
Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q'18) sind die Mietpreise in den kreisfreien Städten um 1,0% gestiegen, in den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 0,7% etwas geringer aus. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'17) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,5%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 31,9%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 40,6% und um 27,1% in den Landkreisen.

Die Zusammensetzung des Mietpreis-Rankings hat sich in diesem Quartal nicht verändert. Ingolstadt verliert jedoch drei Plätze, Hamburg sogar vier. Dadurch gewinnen Berlin, Wiesbaden und Darmstadt einen Platz. Freiburg und Mainz machen zwei Plätze gut.

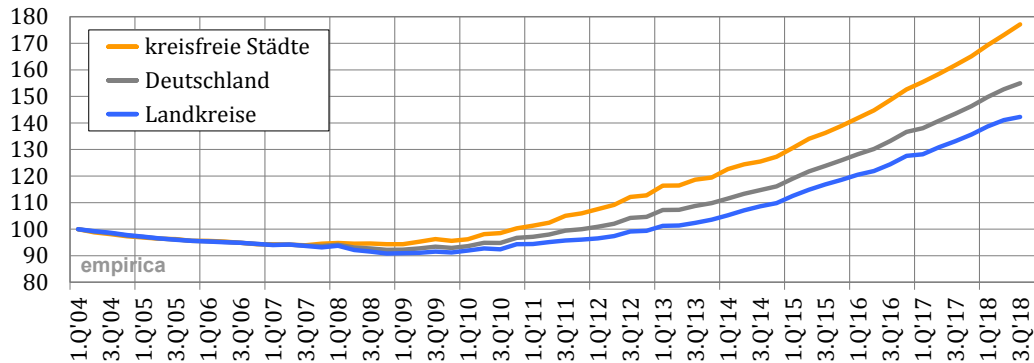
### Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



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

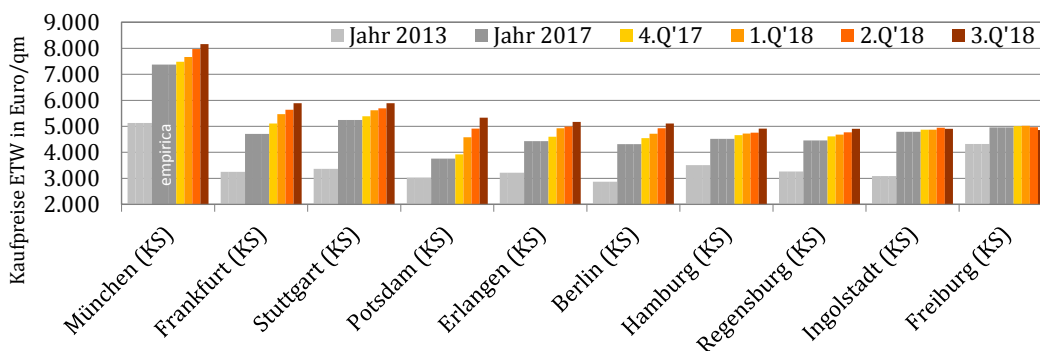
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,3% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +0,9% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'17) sind die Preise deutschlandweit somit um 8,0% gestiegen, 9,5% in den kreisfreien Städten und 6,9% in den Landkreisen.

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

weit um 54,9% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 77,1%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 42,3% zugelegt

München knackt erstmals die 8.000 EUR/qm. Augsburg ist nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten. Hamburg rückt dafür wieder rein. Auch Frankfurt, Potsdam, Berlin und Regensburg machen Plätze gut. Stuttgart, Erlangen und Freiburg fallen dafür zurück. Mit Ausnahme von Ingolstadt und Freiburg steigen die Kaufpreise in den TOP-10-Städten weiter an.

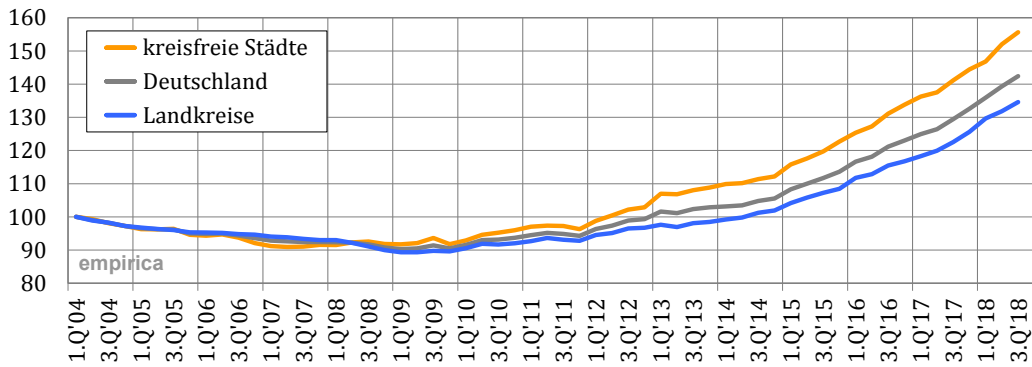
#### Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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)

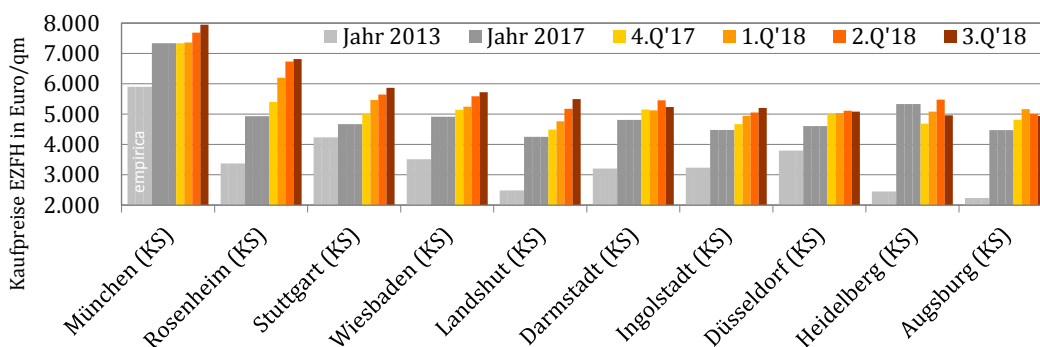
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,2% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den kreisfreien Städten fällt der Zuwachs mit 2,3% geringfügig stärker aus als in den Landkreisen (+2,1%). Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'17) haben die Preise somit bundesweit um 10,0% zugelegt, 10,3% in den kreisfreien Städten und 9,8% in den Landkreisen.

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

für neue EZFH deutschlandweit um 42,4% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 55,6% und in Landkreisen um 34,6%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Landshut und Ingolstadt machen zwei Plätze gut. Heidelberg rutscht dafür 4 Plätze ab. Die übrige Rangfolge bleibt unverändert.

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



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

## 5. empirica-Immobilienpreisranking 3.Q'18

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	3.Q'18	Stadt/Landkreis	3.Q'18
München (KS)	16,06	München (KS)	17,71
München (LK)	13,77	München (LK)	14,87
Frankfurt a.M. (KS)	12,79	Starnberg (LK)	14,72
Fürstenfeldbruck (LK)	12,45	Frankfurt a.M. (KS)	14,00
Starnberg (LK)	12,17	Miesbach (LK)	13,91
Dachau (LK)	12,05	Stuttgart (KS)	13,70
Stuttgart (KS)	12,00	Fürstenfeldbruck (LK)	13,52
Ebersberg (LK)	11,67	Dachau (LK)	13,11
Miesbach (LK)	11,35	Ebersberg (LK)	12,97
Freiburg (KS)	10,99	Berlin (KS)	12,32
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'18	Stadt/Landkreis	3.Q'18
München (KS)	7.156	Miesbach (LK)	9.026
Miesbach (LK)	7.054	München (KS)	8.158
Starnberg (LK)	5.555	Starnberg (LK)	6.844
München (LK)	5.338	München (LK)	6.612
Fürstenfeldbruck (LK)	5.134	Ebersberg (LK)	6.188
Ebersberg (LK)	4.977	Fürstenfeldbruck (LK)	6.158
Nordfriesland (LK)	4.970	Frankfurt a.M. (KS)	5.889
Frankfurt a.M. (KS)	4.896	Stuttgart (KS)	5.886
Dachau (LK)	4.891	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.461
Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.420	Potsdam (KS)	5.332
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'18	Stadt/Landkreis	3.Q'18
München (KS)	8.174	München (LK)	8.255
München (LK)	7.781	München (KS)	7.951
Starnberg (LK)	6.649	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.017
Fürstenfeldbruck (LK)	6.158	Rosenheim (KS)	6.816
Miesbach (LK)	5.879	Starnberg (LK)	6.766
Ebersberg (LK)	5.855	Fürstenfeldbruck (LK)	6.321
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.811	Stuttgart (KS)	5.866
Rosenheim (KS)	5.536	Ebersberg (LK)	5.794
Stuttgart (KS)	5.156	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.761
Dachau (LK)	5.103	Wiesbaden (KS)	5.726
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“.