

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 3/2019

erstellt im Oktober 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](#)

IN DER HAUPTSTADT SINKEN DIE ANGEBOTSMIETEN

Der Mietwohnungsmarkt schreitet mit Siebenmeilenstiefeln dem Ende des Zyklus entgegen. Und Berlin geht voran: Die inserierten Hauptstadt-Mieten liegen jetzt knapp 4% unter ihrem Allzeithoch von vor einem Jahr (3. Quartal 2018). Weil das sowohl für Neubau (-0,45 €/qm) wie auch für den Bestand (-0,36 €/qm) gilt, liegt die Ursache nicht an Mietpreisbremse oder drohendem Deckel – die gelten schließlich nur für den Bestand.

Auch in anderen Schwarmstädten wie Hamburg oder München deutet sich zumindest eine Stagnation an.

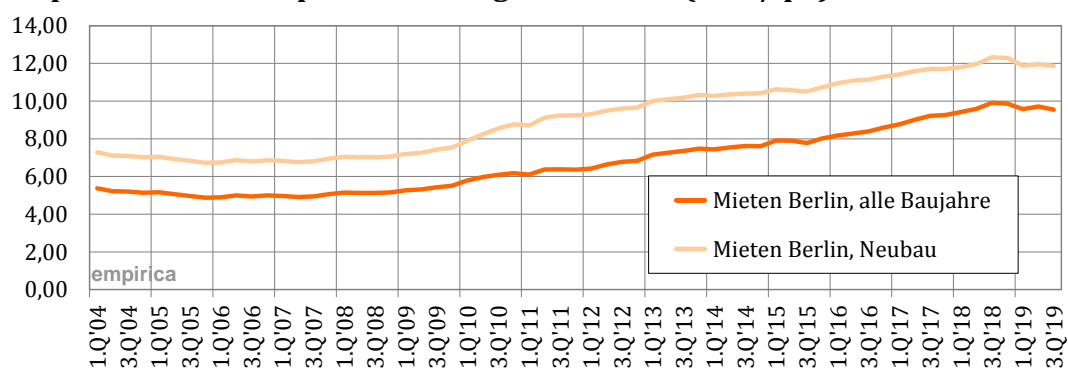
Wo die Mieten immer noch kräftig steigen, liegt das an der Binnenwanderung. Das knappe und daher teure Angebot treibt potentielle Mieter ins Umland der Schwarmstädte und in „Ausweichstädte“ wie Schwerin, Flensburg oder Pforzheim. Dort steigen die Mieten munter weiter.

Anders sieht die Lage für Käufer aus. Landesweit steigen die inserierten Kaufpreise weiter und nunmehr fünfmal schneller als die Mieten. Logisch: Die Niedrigzinsen treiben nur die Kaufpreise, nicht aber die Mieten.

Besonders stark steigen die Preise von Wohnimmobilien wenn sie verkehrsgünstig und nachfragegerecht sind. Zentral gelegene Immobilien können sich die meisten Durchschnitts- und Gutverdiener folglich kaum noch leisten.

Deswegen steigen jetzt von niedrigerem Niveau aus die inserierten Preise für Eigenheime erheblich schneller als die für ETW. Was dahinter steckt ist klar: Junge Familien fliehen vor dem zinsgetriebenen Preisfeuerwerk in den Städten ins angrenzende Umland. Statt innerstädtischer Wohnung mit ÖPNV-Anschluss winkt nun das sub-urbane Eigenheim mit Pendelspaß.

empirica-Immobilienpreisindex: Angebotsmieten (Euro/qm)



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

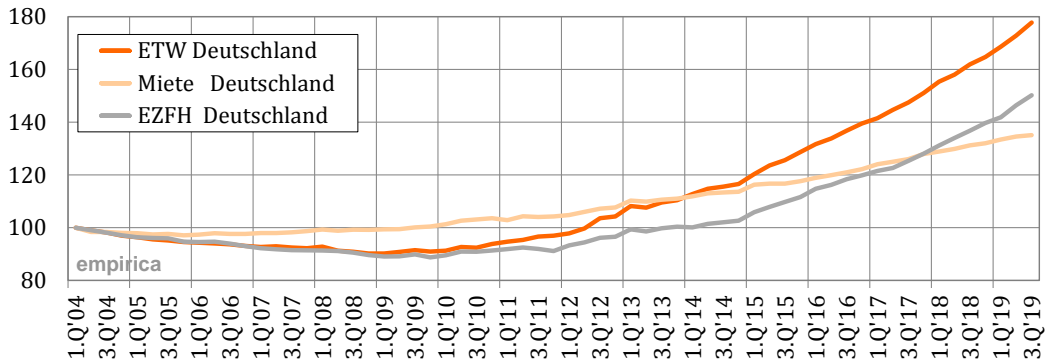
Datenbasis

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 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)



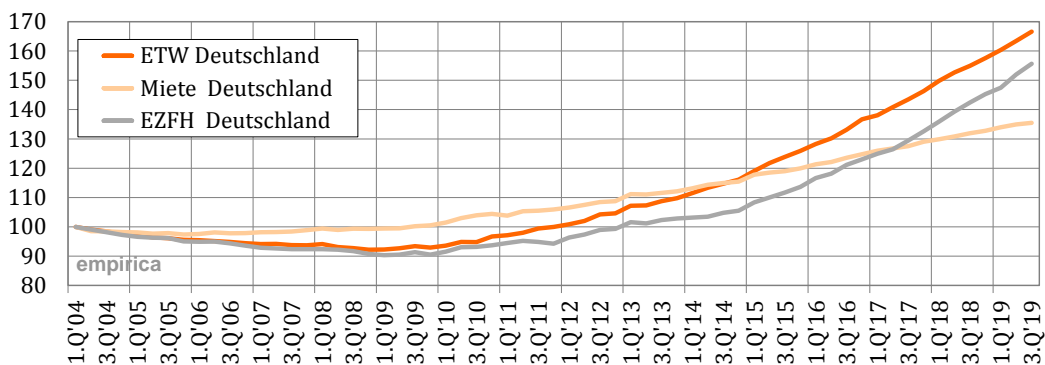
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist mit einem Zuwachs von 2,9% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich um 2,6% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 0,4% gegenüber dem letzten

Quartal wiederum erheblich schwächer als ETW und EZFH.

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 3. Quartal 2019 liegen neugebaute EZFH 2,4% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute ETW liegen 1,9% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,4% erneut mit Abstand am geringsten aus.

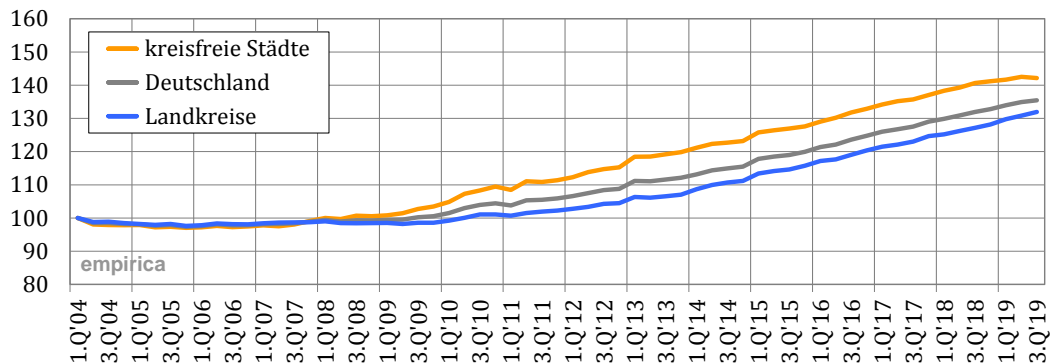
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



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

2. Teilmarkt „Mieten“

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



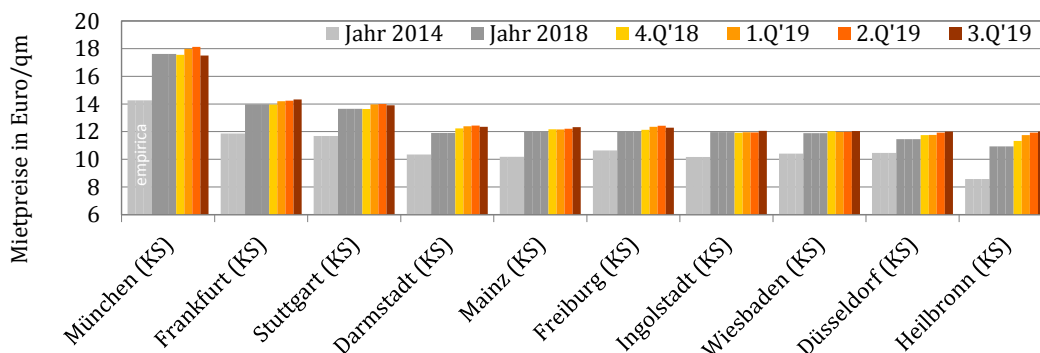
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q'19) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 0,3% zurückgegangen, in den Landkreisen sind sie hingegen um 0,8% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'18) beträgt der deutschlandweite Anstieg 2,7%. Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 35,5%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 42,1% und um 31,9% in den Landkreisen.

Hamburg, Heidelberg und Berlin sind nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten. Ingolstadt, Düsseldorf und Heilbronn rutschen dafür wieder rein. Mainz und Freiburg tauschen die Plätze und Wiesbaden rückt einen Platz vor.

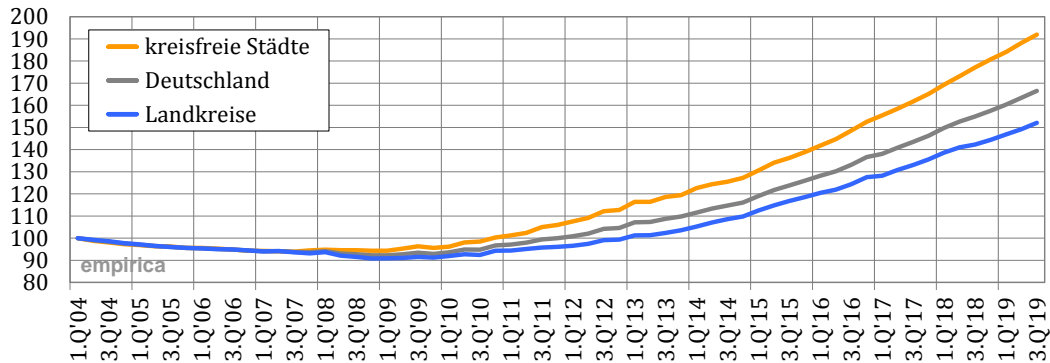
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



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

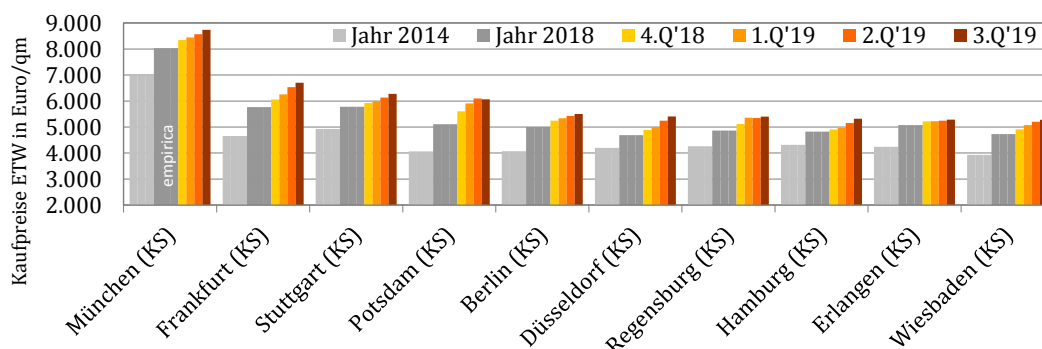
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,0% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +1,9% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'18) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,5% gestiegen, 8,4% in den kreisfreien Städten und 6,9% in den Landkreisen.

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

Eigentumswohnungen deutschlandweit um 66,6% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 91,9%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 52,1% zugelegt

Die Zusammensetzung des TOP-10-Ranking bleibt diesmal unverändert. Erlangen verliert zwei Plätze, Regensburg und Wiesbaden jeweils einen. Dafür machen Düsseldorf und Hamburg jeweils zwei Plätze gut.

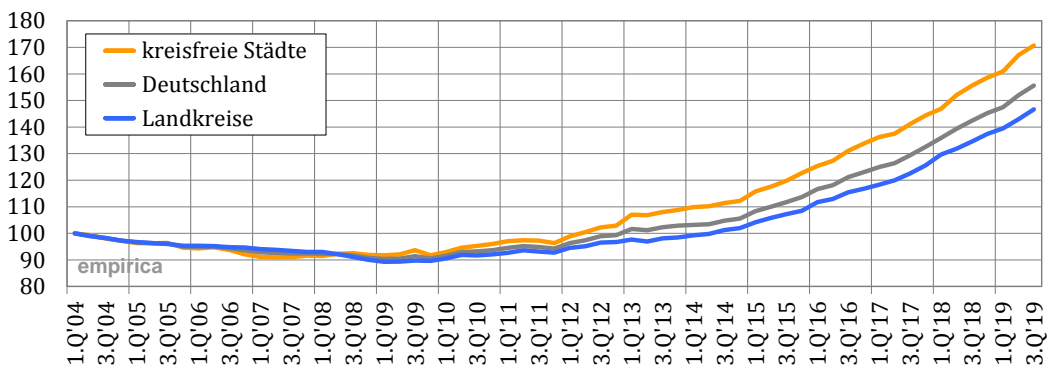
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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)

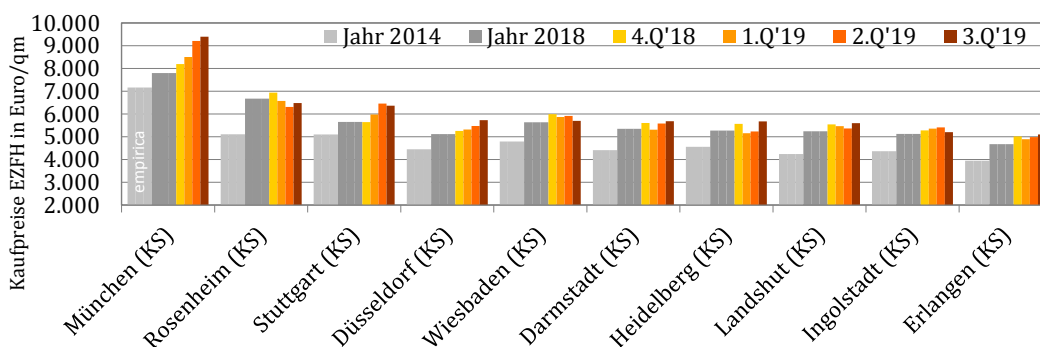
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,4% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen (+2,6%) etwas stärker gestiegen als in den kreisfreien Städten (+2,2%). Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q'18) haben die Preise somit bundesweit um 9,3% zugelegt, 9,7% in den kreisfreien Städten und 9,0% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um

55,6% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 70,7% und in Landkreisen um 46,7%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Rosenheim und Stuttgart tauschen die Plätze. Düsseldorf und Heidelberg rücken jeweils zwei Plätze vor. Wiesbaden, Darmstadt und Ingolstadt fallen dafür zurück.

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



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

5. empirica-Immobilienpreisranking 3.Q'19

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	3.Q'19	Stadt/Landkreis	3.Q'19
München (KS)	16,28	München (KS)	17,50
München (LK)	14,09	München (LK)	15,30
Frankfurt a.M. (KS)	13,06	Starnberg (LK)	14,98
Dachau (LK)	12,91	Frankfurt a.M. (KS)	14,33
Starnberg (LK)	12,71	Miesbach (LK)	13,93
Stuttgart (KS)	12,52	Stuttgart (KS)	13,91
Fürstenfeldbruck (LK)	12,51	Dachau (LK)	13,78
Ebersberg (LK)	12,14	Fürstenfeldbruck (LK)	13,78
Miesbach (LK)	11,67	Ebersberg (LK)	13,57
Freising (LK)	11,27	Main-Taunus-Kreis (LK)	12,95
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'19	Stadt/Landkreis	3.Q'19
München (KS)	7.559	Miesbach (LK)	9.702
Miesbach (LK)	7.012	München (KS)	8.740
Starnberg (LK)	5.772	München (LK)	7.203
München (LK)	5.750	Starnberg (LK)	6.859
Nordfriesland (LK)	5.558	Frankfurt a.M. (KS)	6.706
Frankfurt a.M. (KS)	5.514	Fürstenfeldbruck (LK)	6.498
Fürstenfeldbruck (LK)	5.388	Stuttgart (KS)	6.273
Dachau (LK)	5.381	Ebersberg (LK)	6.262
Ebersberg (LK)	5.294	Dachau (LK)	6.219
Freising (LK)	4.888	Potsdam (KS)	6.067
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	3.Q'19	Stadt/Landkreis	3.Q'19
München (KS)	9.426	München (KS)	9.396
München (LK)	8.392	München (LK)	9.199
Starnberg (LK)	7.624	Starnberg (LK)	8.136
Miesbach (LK)	6.543	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.331
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.326	Fürstenfeldbruck (LK)	6.489
Fürstenfeldbruck (LK)	6.303	Rosenheim (KS)	6.484
Ebersberg (LK)	6.036	Stuttgart (KS)	6.364
Stuttgart (KS)	5.921	Miesbach (LK)	6.057
Rosenheim (KS)	5.742	Ebersberg (LK)	6.050
Heidelberg (KS)	5.713	Düsseldorf (KS)	5.732
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“.