empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 3/2020

erstellt im Oktober 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 | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | Impressum

KRAFT MAL WEG IST ARBEIT

1. Höheres Angebot bremst Preisanstieg

Experten sind sich einig, dass nur ein "Mehr“ an Wohnungen den jahrelangen Preisauftrieb bekämpfen kann. Der Flaschenhals dabei ist vor allem fehlendes Bauland.

2. Die Rechtsform des Angebotes ist nebensächlich

Manche Experten fordern mehr öffentlichen Wohnungsbau. Allerdings könnten Private auch schneller, mehr und preiswerter bauen, wenn ausreichend Bauland vorhanden wäre. Das scheitert zuweilen an kommunalen Planungskapazitäten, aber genausooft auch an Umweltschutz, Bürgerprotest und NIMBY-Verhalten.

3. Der Sickereffekt nivelliert die Rechtsform

In den 2000er Jahren waren die Mieten niedrig, weil es urbanen Leerstand gab. Wichtiger als privates oder öffentliches ist daher ausreichendes Angebot. Auch teurer Neubau schafft durch Umzugsketten preiswerte Wohnungen im Bestand: Selbst gestiegene Wiedervermietungsmieten sind weitaus günstiger als Neubaumieten.

4. Vielerorts ist Neubau schon fast ausreichend hoch

Mittlerweile wird in vielen Schwarmstädten nahezu ausreichend viel gebaut (s. Abb. und empirica paper 256). Allerdings zeigt die Tendenz zuletzt wieder nach unten.

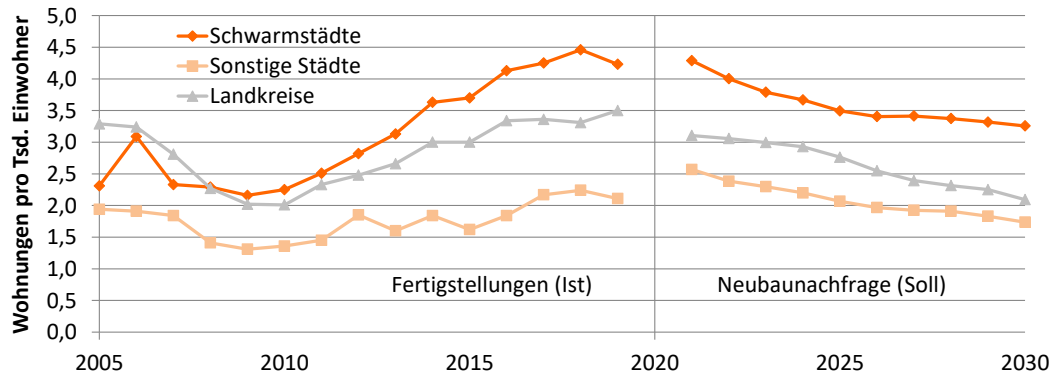
5. Umlandwanderung und Ausweichstädte verlagern die Knappheit

Engpässe gibt es jetzt vermehrt außerhalb der Schwarmstädte. Dort steigen – von niedrigerem Niveau aus – die Mieten und Kaufpreise jetzt am schnellsten.

Fazit

Der Neubau ist kräftig, aber der Weg noch nicht zu Ende. Der Schwung muss jetzt gehalten werden, denn er droht zu kippen. Hier wartet noch ein ganzes Stück Arbeit.

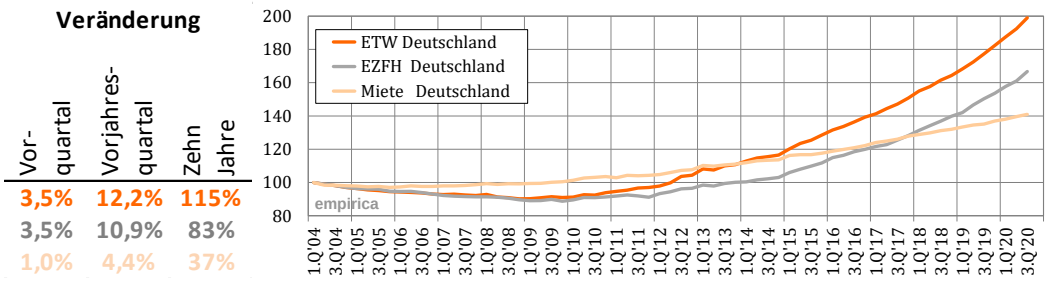
Wohnungsbau: Vergleich der Ist- und Soll-Werte 2005 bis 2030



Quelle: empirica-regio und destatis

1. Übersicht Teilmärkte

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

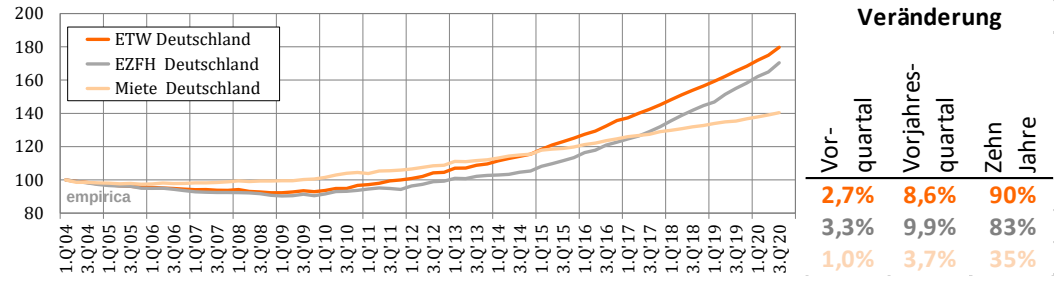


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Die Indices für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber dem letzten Quartal um 3,5% gestiegen. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,0% 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 3. Quartal 2020 liegen neugebaute ETW 2,7% über dem Niveau des letzten Quartals, auch neugebaute EZFH liegen 3,3% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,0% erneut am geringsten aus.

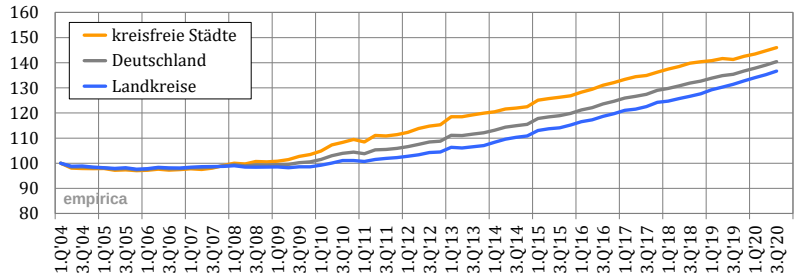
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



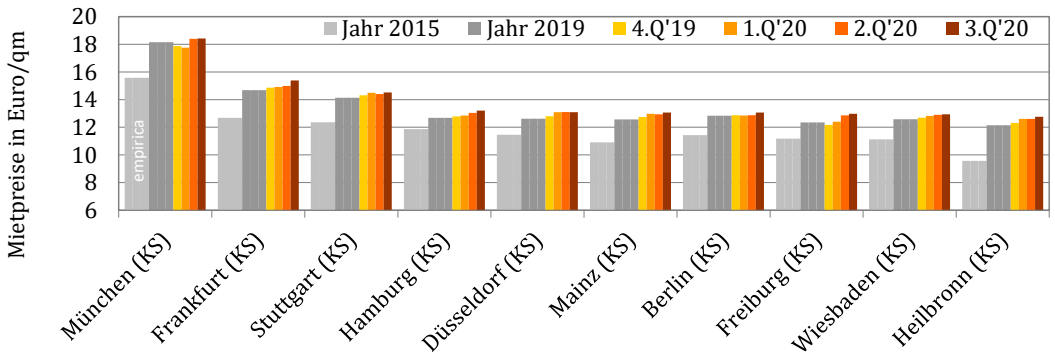
Vor-quartal	Vorjahres-quartal	Zehn Jahre
0,9%	3,3%	35%
1,0%	3,7%	35%
1,1%	4,0%	35%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Gegenüber dem letzten Quartal (2.Q’20) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q‘19) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,7%.
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%.

Heilbronn ist wieder im TOP-10-Ranking vertreten. Heidelberg rutscht dafür raus. Hamburg und Düsseldorf tauschen die Plätze. Wiesbaden verliert zwei Plätze, Berlin und Freiburg machen dafür jeweils einen Platz gut.

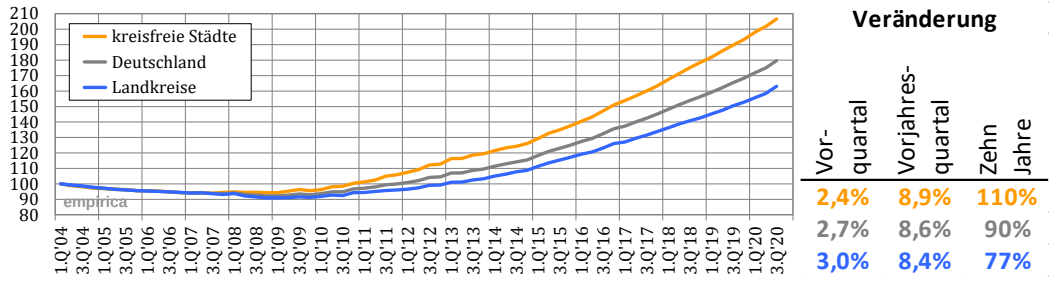
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



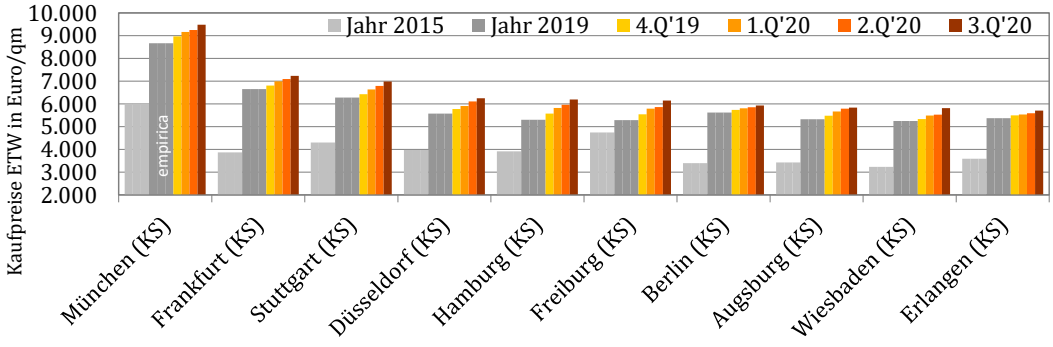
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,4% über dem Niveau des vergangenen Quartals. Auch in den Landkreisen liegt der Anstieg bei +3,0%. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q‘19) sind die Preise deutschlandweit somit um 8,6% gestiegen, 8,9% in den kreisfreien Städten und 8,4% in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 90% gestiegen, in den kreisfreien Städten haben sie sich mittlerweile mehr als verdoppelt (+110%). In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 77% zugelegt

Potsdam rutscht aus dem TOP-10-Ranking, Wiesbaden rückt dafür wieder nach. Die übrige Rangfolge im Ranking bleibt unverändert.

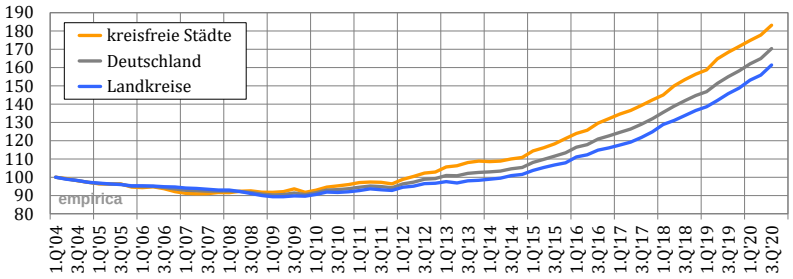
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

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



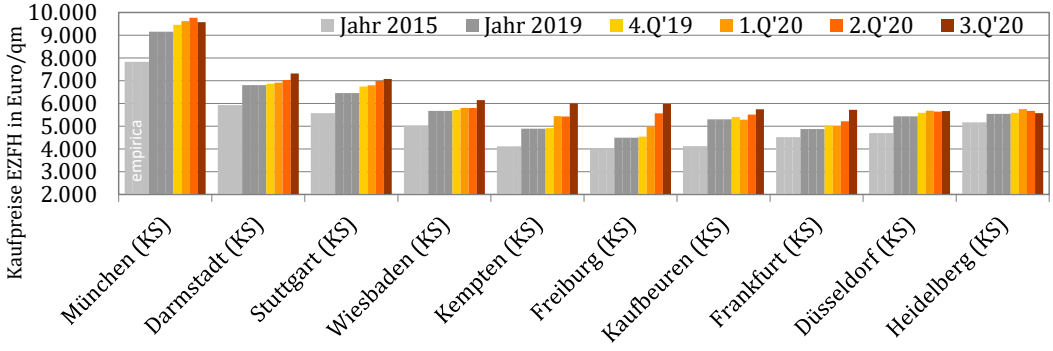
Veränderung	Vor-quartal	Vorjahres-quartal	Zehn Jahre
kreisfreie Städte	3,1%	8,8%	92%
Deutschland	3,3%	9,9%	83%
Landkreise	3,6%	10,8%	76%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,3% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen um 3,6% gestiegen und in den kreisfreien Städten um 3,1%. Im Jahresvergleich (gegenüber 3.Q‘19) haben die Preise somit bundesweit um 9,9% zugelegt, 8,8% in den kreisfreien Städten und 10,8% in den Landkreisen.
In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 83% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 92% und in Landkreisen um 76%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Kempten, Freiburg und Kaufbeuren rücken im Ranking vor. Düsseldorf und Heidelberg fallen dafür zurück. Landshut ist nicht mehr unter den TOP-10-Städten. Frankfurt rutscht dafür wieder rein.

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

5. empirica-Immobilienpreisranking 3.Q'20

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	3.Q'20	Stadt/Landkreis	3.Q'20
München (KS)	16,93	München (KS)	18,42
München (LK)	14,85	München (LK)	16,35
Starnberg (LK)	13,76	Frankfurt a.M. (KS)	15,38
Frankfurt a.M. (KS)	13,50	Starnberg (LK)	15,37
Fürstenfeldbruck (LK)	13,09	Fürstenfeldbruck (LK)	14,69
Dachau (LK)	12,84	Stuttgart (KS)	14,52
Stuttgart (KS)	12,81	Ebersberg (LK)	14,48
Ebersberg (LK)	12,57	Miesbach (LK)	14,12
Miesbach (LK)	12,13	Dachau (LK)	14,01
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	12,02	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	13,89
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		**Eigentumswohnungen Neubau****	
Stadt/Landkreis	3.Q'20	Stadt/Landkreis	3.Q'20
München (KS)	8.009	München (KS)	9.480
Starnberg (LK)	6.763	Miesbach (LK)	9.306
München (LK)	6.533	München (LK)	8.309
Miesbach (LK)	6.293	Starnberg (LK)	8.018
Erding (LK)	6.068	Frankfurt a.M. (KS)	7.235
Frankfurt a.M. (KS)	5.860	Garmisch-Partenkirchen (LK)	7.009
Ebersberg (LK)	5.681	Stuttgart (KS)	6.985
Nordfriesland (LK)	5.642	Fürstenfeldbruck (LK)	6.939
Dachau (LK)	5.628	Erding (LK)	6.794
Freising (LK)	5.611	Ebersberg (LK)	6.714
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		**Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau****	
Stadt/Landkreis	3.Q'20	Stadt/Landkreis	3.Q'20
München (KS)	9.875	München (LK)	10.342
München (LK)	9.209	München (KS)	9.576
Starnberg (LK)	7.977	Starnberg (LK)	9.023
Miesbach (LK)	7.273	Miesbach (LK)	7.761
Heidelberg (KS)	6.859	Darmstadt (KS)	7.324
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.664	Fürstenfeldbruck (LK)	7.259
Fürstenfeldbruck (LK)	6.663	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.249
Ebersberg (LK)	6.487	Ebersberg (LK)	7.170
Stuttgart (KS)	6.326	Stuttgart (KS)	7.079
Freising (LK)	5.412	Wiesbaden (KS)	6.152

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.

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“.

EMPIRICA REGIO

1.Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter **empirica-regio.de/report/**

2.empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.

Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de
info@empirica-regio.de
+49 (30) 884 795 - 0

3.Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.