

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 4/2017

erstellt im Januar 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 | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

FERTIGSTELLUNGS-LÜCKE WEITERHIN HOCH

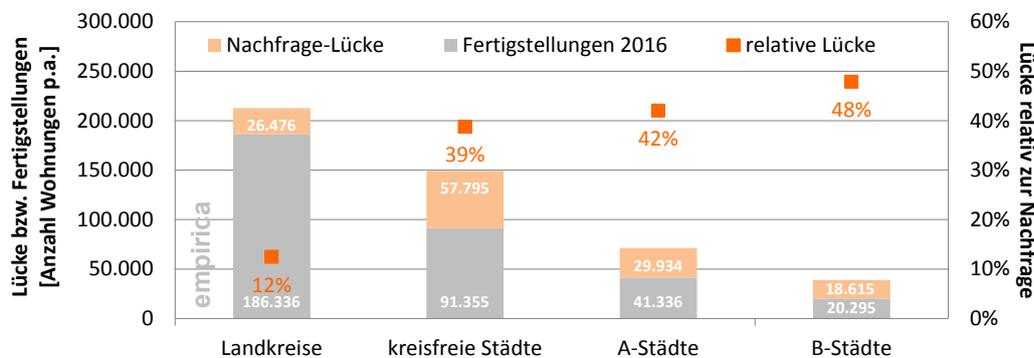
Auch zum Jahresende 2017 schossen die Angebotspreise von Kaufobjekten weiter in die Höhe. Ausgehend von einem ohnehin schon hohen Niveau sind die Kaufpreise von inserierten Eigentumswohnungen in den 7 A-Städten im Jahr 2017 nochmals um 9,5% gestiegen (2016: 11,5%), in den 14 B-Städten um 7,6% (2016: 7,2%).

Die Mietpreise legten ebenfalls weiter zu, hinken mit einer jährlichen Wachstumsrate von zuletzt 5,9% in den A-Städten (2016: 5,3%) und 5,0% in den B-Städten (2016: 3,9%) jedoch weiterhin den Preissteigerungen der Kaufobjekte hinterher. Die Divergenz zwischen Miet- und Kaufpreisen hängt

an den Niedrigzinsen und einem Mangel an rentableren Anlagealternativen.

Aber auch die Mieten werden noch solange steigen, bis die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist: derzeit liegt die jährliche Fertigstellungslücke noch bei gut 80 Tsd. Wohnungen oder 23%.

Am größten ist die Lücke in den B-Städten (48%), gefolgt von den A-Städten (42%). In den Landkreisen werden dagegen nur 12% Wohnungen zu wenig gebaut.



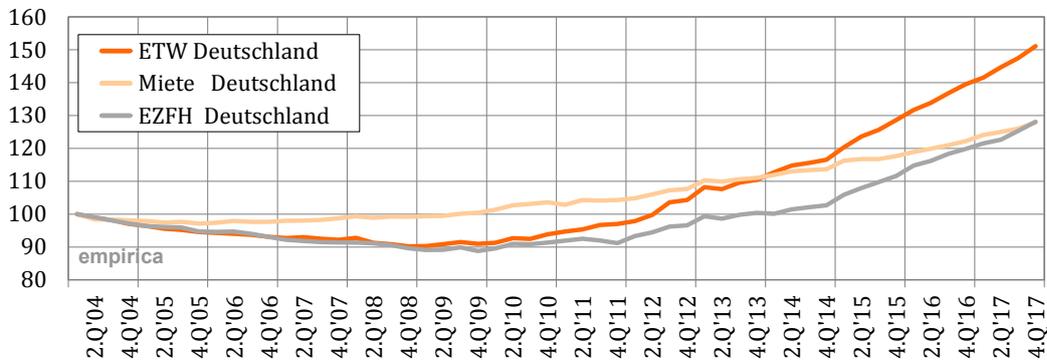
Datenbasis

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)

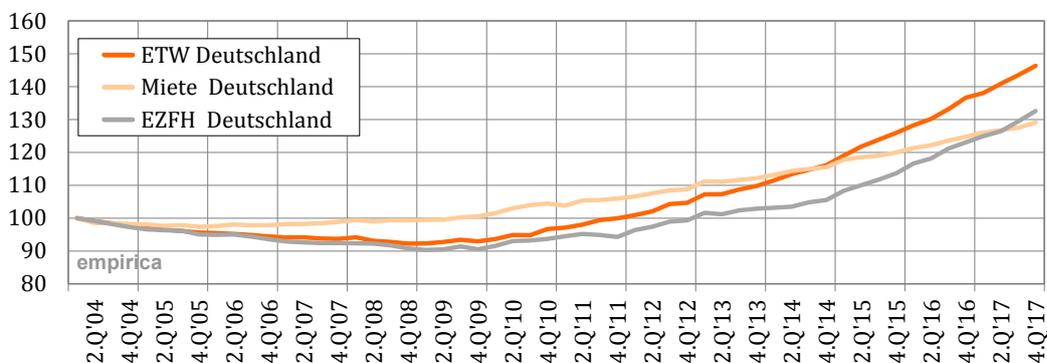


Die Immobilienpreise in Deutschland steigen auch im 4. Quartal 2017 weiter an. Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist mit einem Zuwachs von 2,5% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich um 2,2% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,5% ge-

genüber dem letzten Quartal wiederum etwas schwächer als ETW und EZFH.

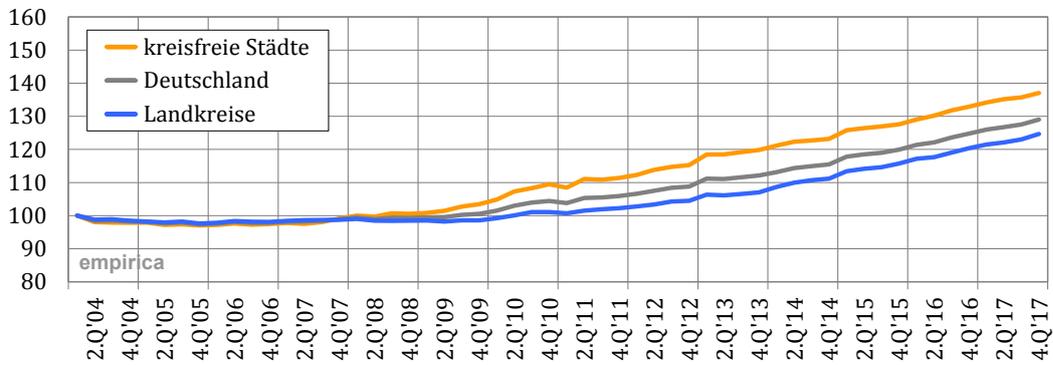
Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 4. Quartal 2017 liegen neugebaute EZFH 2,4% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute ETW liegen 2,0% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,2% am geringsten aus.

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



2. Teilmarkt „Mieten“

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



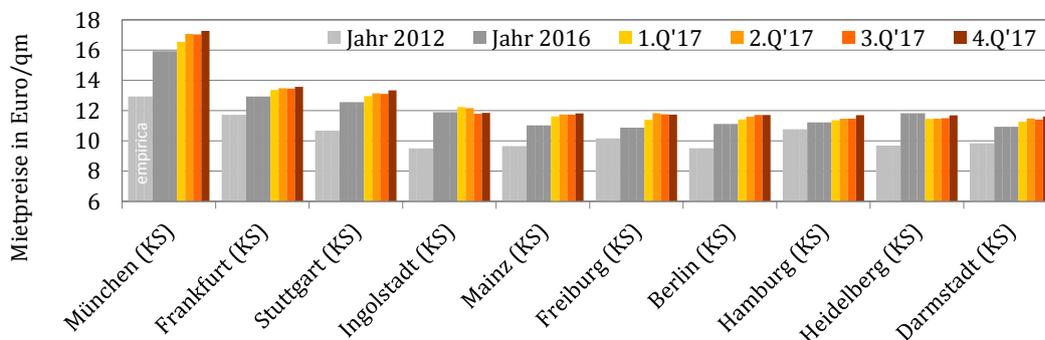
Der Index inserierter Mieten klettert im Neubau kontinuierlich nach oben. Gegenüber dem letzten Quartal (3.Q'17) sind die Mietpreise in kreisfreien Städten um 1,0% gestiegen, in Landkreisen fällt der Zuwachs mit 1,3% erneut etwas höher aus. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'16) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,4%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 29,0%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 37,0% und um 24,7% in den Landkreisen.

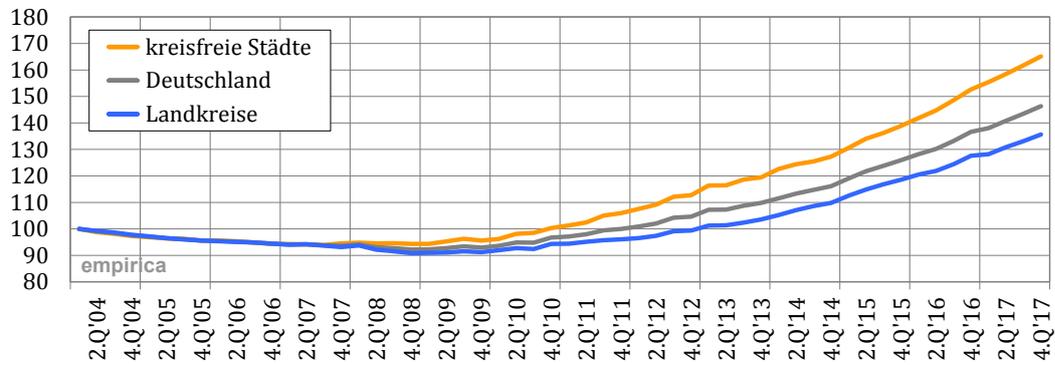
Wiesbaden ist diesmal nicht unter den zehn teuersten Mietstädten vertreten, dafür rutscht Darmstadt wieder in das TOP-10-Ranking. Mainz tauscht mit Freiburg den Platz und rückt auf den fünften Rang. Auch Hamburg macht zwei Plätze gut. Die Rangfolge an der Spitze der teuersten Städte bleibt unverändert.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



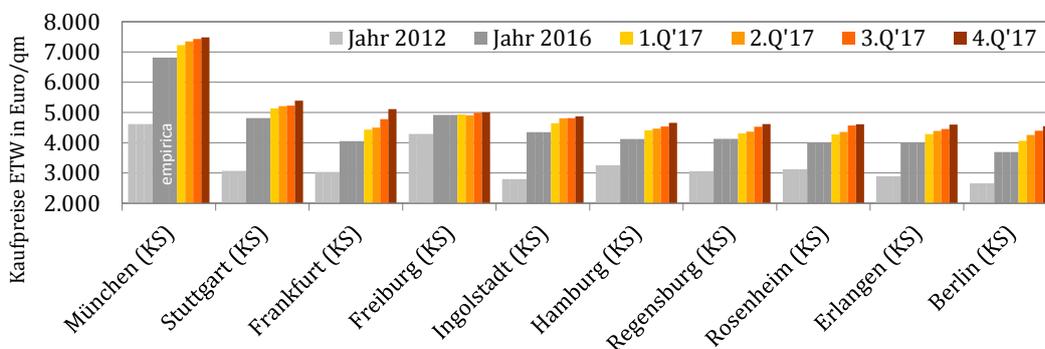
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,1% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +1,9% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'16) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,1% gestiegen, 8,2% in den kreisfreien Städten und 6,3% in den Landkreisen.

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

weit um 46,3% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 65,1%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 35,6% zugelegt

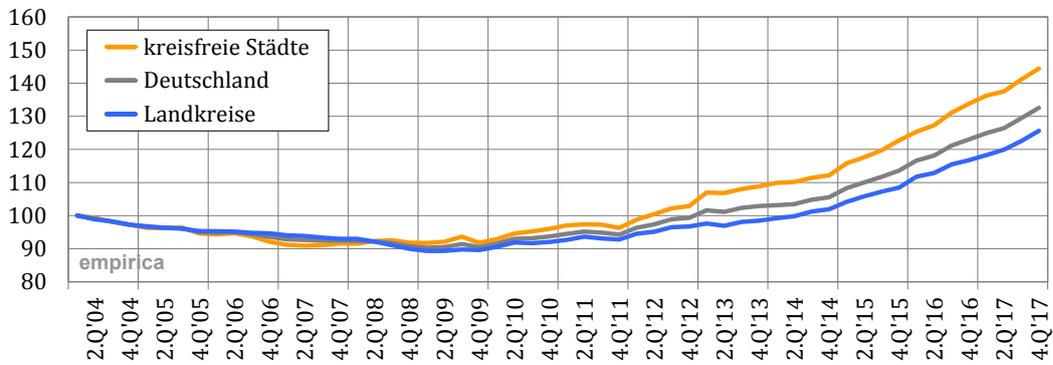
Berlin ist wieder im TOP-10-Ranking vertreten, Düsseldorf dafür aktuell nicht. Frankfurt rutscht auf den dritten Rang, Freiburg und Ingolstadt geben dafür einen Platz ab. Auch Rosenheim verliert zwei Plätze. Hamburg und Regensburg rücken jeweils einen auf. In allen TOP-10-Städten steigen die Kaufpreise 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)



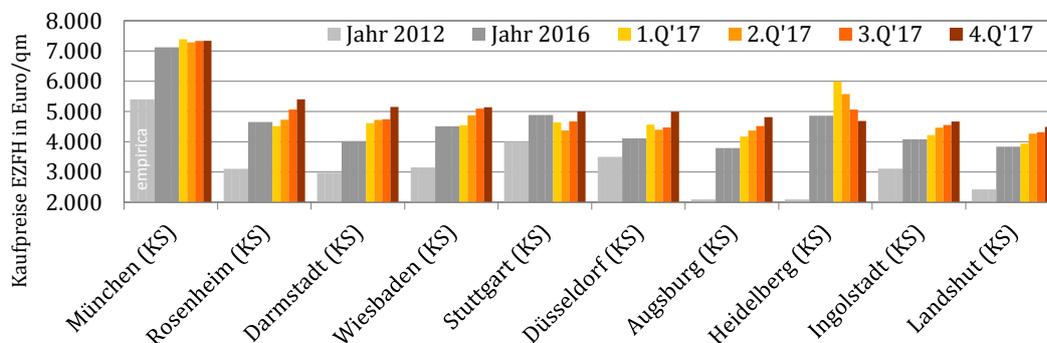
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,4% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den kreisfreien Städten fällt der Zuwachs mit 2,3% diesmal etwas schwächer aus als in den Landkreisen (+2,5%). Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'16) haben die Preise somit bundesweit um 7,7% zugelegt, 7,9% in den kreisfreien Städten und 7,6% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 32,6% gestiegen, in den kreisfreien

Städten um 44,4% und in Landkreisen um 25,6%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die weniger Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Vor dieser Prämisse verliert Heidelberg fünf Plätze und rutscht auf den achten Rang. Auch Wiesbaden verliert zwei Plätze. Davon profitieren Düsseldorf (+3), Rosenheim (+2), Darmstadt (+2), Stuttgart (+1) und Augsburg (+1). Landshut übernimmt den zehnten Rang von Frankfurt.

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



5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'17

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'17	Stadt/Landkreis	4.Q'17
München (KS)	15,36	München (KS)	17,28
München (LK)	13,17	München (LK)	14,24
Frankfurt a.M. (KS)	12,36	Starnberg (LK)	14,21
Starnberg (LK)	12,01	Frankfurt a.M. (KS)	13,58
Stuttgart (KS)	11,67	Stuttgart (KS)	13,34
Fürstenfeldbruck (LK)	11,61	Fürstenfeldbruck (LK)	12,74
Ebersberg (LK)	11,25	Dachau (LK)	12,43
Dachau (LK)	11,13	Ebersberg (LK)	12,31
Ingolstadt (KS)	10,64	Miesbach (LK)	12,15
Freiburg (KS)	10,46	Main-Taunus-Kreis (LK)	11,99
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'17	Stadt/Landkreis	4.Q'17
München (KS)	6.575	München (KS)	7.484
Miesbach (LK)	5.380	Miesbach (LK)	6.764
München (LK)	5.209	München (LK)	6.430
Nordfriesland (LK)	4.882	Starnberg (LK)	6.050
Ebersberg (LK)	4.871	Ebersberg (LK)	5.938
Starnberg (LK)	4.777	Fürstenfeldbruck (LK)	5.650
Fürstenfeldbruck (LK)	4.621	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.399
Frankfurt a.M. (KS)	4.362	Stuttgart (KS)	5.389
Dachau (LK)	4.322	Nordfriesland (LK)	5.353
Erding (LK)	4.109	Frankfurt a.M. (KS)	5.110
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'17	Stadt/Landkreis	4.Q'17
München (LK)	7.638	München (LK)	7.896
München (KS)	7.534	München (KS)	7.339
Starnberg (LK)	6.367	Starnberg (LK)	6.635
Ebersberg (LK)	5.777	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.188
Miesbach (LK)	5.621	Ebersberg (LK)	6.107
Fürstenfeldbruck (LK)	5.345	Fürstenfeldbruck (LK)	5.797
Rosenheim (KS)	5.189	Miesbach (LK)	5.691
Stuttgart (KS)	5.052	Rosenheim (KS)	5.406
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.003	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.333
Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.708	Dachau (LK)	5.165

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“.