

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 4/2018

erstellt im Januar 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](#)

LICHT AM ENDE DES TUNNELS – ZUMINDEST IN DEN TOP-7-STÄDTEN

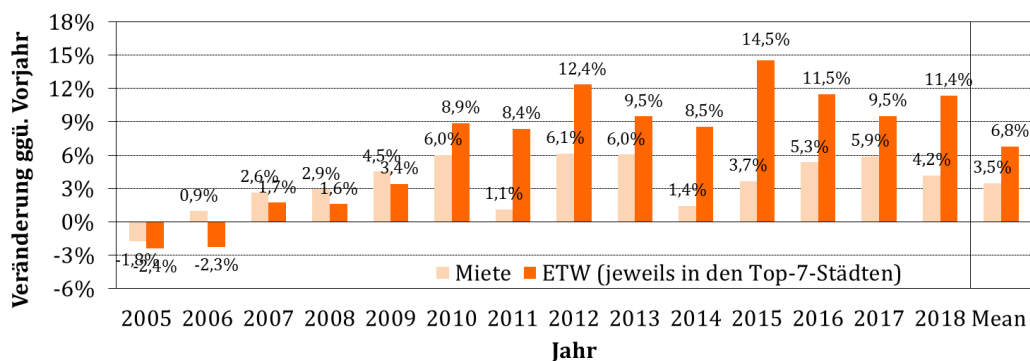
Die Steigerungsrate der **Mietpreise** in den **Top-7-Städten** war 2018 mit 4,2% (Vj. 5,9%; vgl. Abb. unten) erstmals seit 2014 rückläufig. Dabei reicht die Spanne von Hamburg mit 1,3% (Vj. 4,3%) bis Berlin mit 6,4% (Vj. 7,8%). Angebotsseitig ist dies als Etappenerfolg des zunehmenden Neubaus zu werten. Aber auch die Nachfrage hat reagiert: Junge Familien und Geringverdiener flüchten immer weiter ins Umland, Studierende weichen in die neuen Schwarmstädte der zweiten Reihe aus (z.B. Magdeburg, Chemnitz, Kassel, Heilbronn).

Anders die Entwicklung der **Kaufpreise für ETW**: Diese haben in den **Top-7-Städten** nochmal an Fahrt gewonnen (vgl. Abb. unten). In- und ausländische Kapitalanleger wittern angesichts der Niedrigzinsen hier weiterhin Renditechancen.

Auch **bundesweit** steigen Kaufpreise erheblich stärker als **Mietpreise** (alle Baujahre). Aber vor allem haben hier 2018 die Preise für **Eigenheime** (9,1%, Vj. 6,9%) erstmals seit der Finanzkrise stärker zugelegt als die für **ETW** (9,0%, Vj. 8,3%). Dieser Effekt spiegelt die Risiken und Nebenwirkungen der Suburbanisierung sowie der zunehmenden Baulandknappheit im Umland der Schwarmstädte.

Im laufenden Jahr wird dieses Preisfeuerwerk durch das neue Baukindergeld weiter geschürt. So wird die Teuerung ins Umland der Schwarmstädte exportiert, während die **ländlichen Regionen** weiterhin Einwohner verlieren und so zusätzlichen **Leerstand** produzieren.

Jährliche Preissteigerungsrate in den Top-7-Städten 2005-18 (alle Baujahre)



Quelle: www.empirica-regio.de

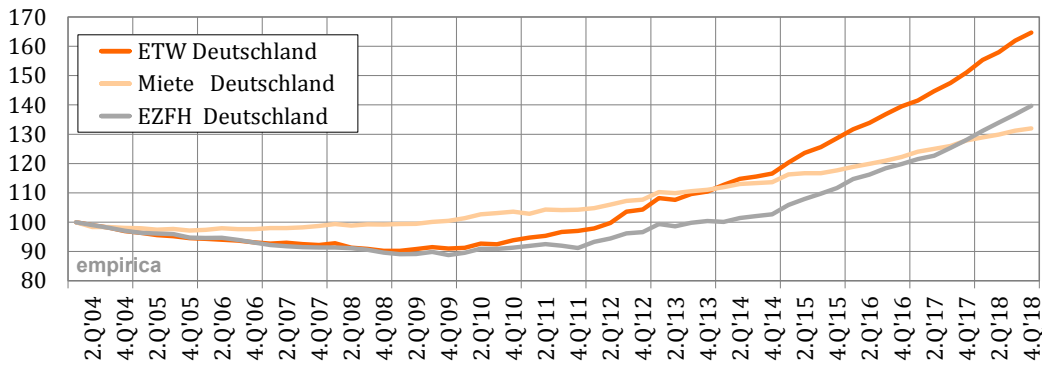
Datenbasis

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 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)



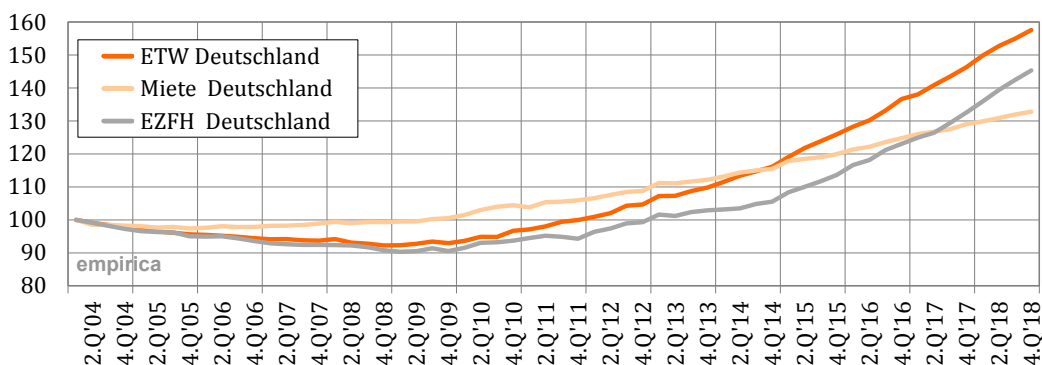
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Im Durchschnitt *aller Baujahre* (s. Abb. oben) legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit einem Zuwachs von 2,2% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Eigentumswohnungen hat sich um 1,7% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 0,6% 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 4. Quartal 2018 liegen neugebaute EZFH 2,0% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute ETW liegen 1,7% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,6% erneut am geringsten aus.

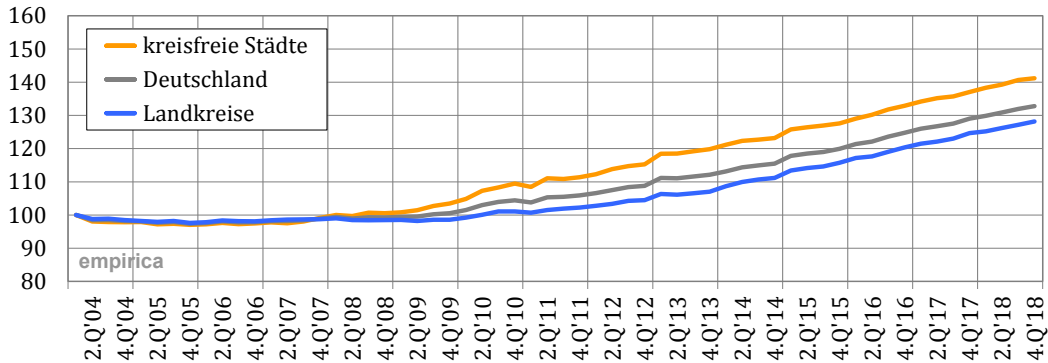
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



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

2. Teilmarkt „Mieten“

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



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

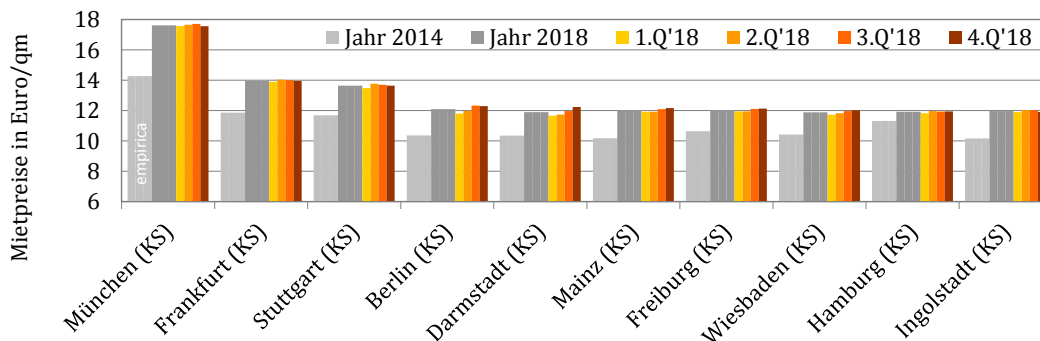
Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Gegenüber dem letzten Quartal (3.Q'18) sind die Mietpreise in den kreisfreien Städten um 0,4% gestiegen, in den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 0,8% etwas höher aus. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'17) beträgt der deutschlandweite Anstieg 2,9%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 32,8%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 41,2% und um 28,2% in den Landkreisen.

Die Zusammensetzung des Mietpreis-Rankings hat sich in diesem Quartal nicht verändert. Ingolstadt verliert jedoch erneut drei Plätze und rutscht auf den zehnten Platz. Freiburg verliert zwei Plätze. Dafür rückt Darmstadt vier Plätze vor und Hamburg gewinnt einen Platz.

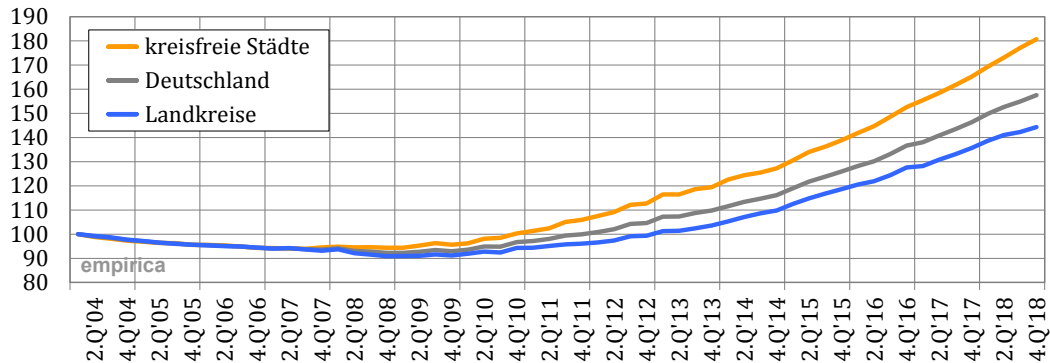
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



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

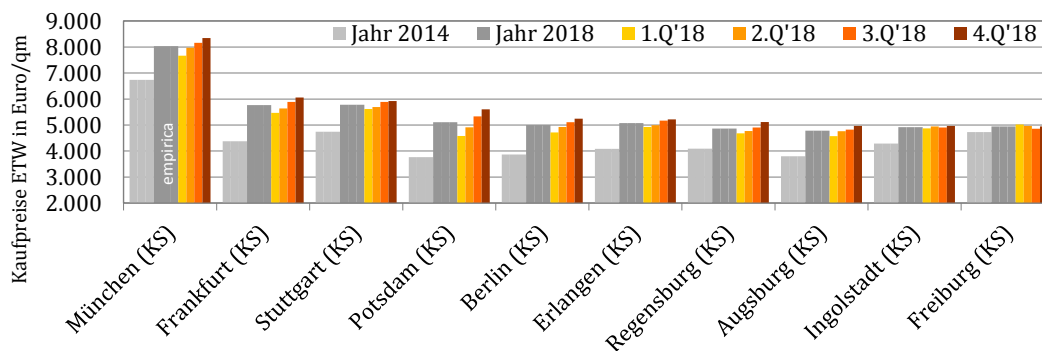
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,0% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +1,4% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'17) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,7% gestiegen, 9,4% in den kreisfreien Städten und 6,4% in den Landkreisen.

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

Eigentumswohnungen deutschlandweit um 57,5% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 80,7%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 44,3% zugelegt

Hamburg ist nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten. Augsburg rückt dafür wieder rein. Berlin und Erlangen tauschen die Plätze und Regensburg rückt einen Rang vor. In allen TOP-10-Städten steigen die Kaufpreise weiter an.

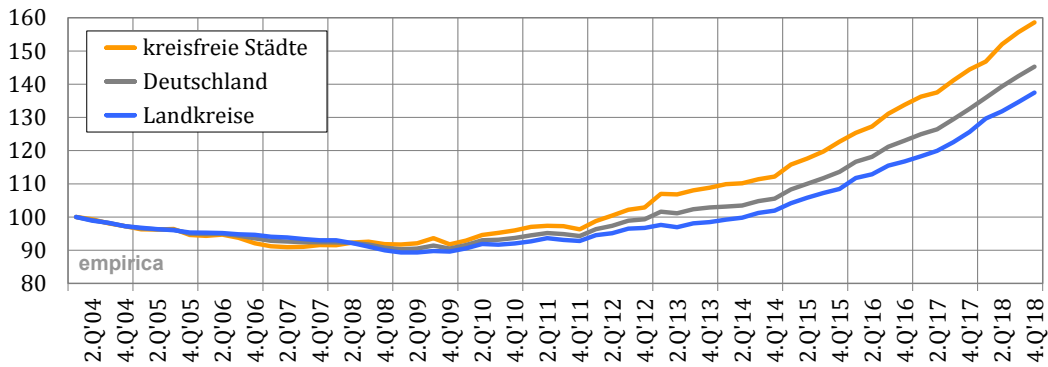
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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)

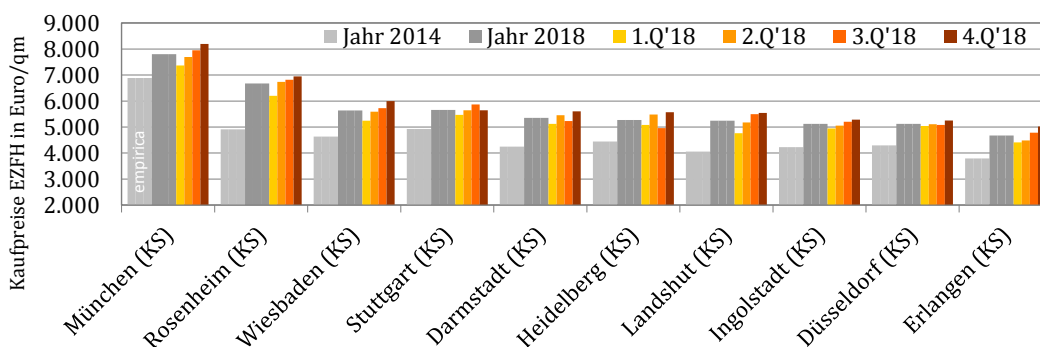
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,0% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den Landkreisen fällt der Zuwachs mit 2,1% geringfügig stärker aus als in den kreisfreien Städten (+1,9%). Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'17) haben die Preise somit bundesweit um 9,6% zugelegt, 9,8% in den kreisfreien Städten und 9,4% in den Landkreisen.

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

45,3% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 58,6% und in Landkreisen um 37,5%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Wiesbaden und Darmstadt machen einen Platz gut, Heidelberg sogar drei. Dafür rutschen Stuttgart, Ingolstadt und Düsseldorf einen Platz ab, Landshut verliert zwei Plätze.

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



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

5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'18

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'18	Stadt/Landkreis	4.Q'18
München (KS)	15,95	München (KS)	17,56
München (LK)	14,23	München (LK)	15,37
Frankfurt a.M. (KS)	12,78	Starnberg (LK)	14,97
Fürstfeldbruck (LK)	12,48	Frankfurt a.M. (KS)	13,96
Starnberg (LK)	12,45	Miesbach (LK)	13,83
Dachau (LK)	12,14	Stuttgart (KS)	13,64
Stuttgart (KS)	12,01	Fürstfeldbruck (LK)	13,53
Ebersberg (LK)	11,95	Ebersberg (LK)	13,20
Miesbach (LK)	11,24	Dachau (LK)	13,04
Freising (LK)	11,04	Main-Taunus-Kreis (LK)	12,39
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'18	Stadt/Landkreis	4.Q'18
München (KS)	7.280	Miesbach (LK)	9.431
Miesbach (LK)	7.184	München (KS)	8.342
München (LK)	5.360	Starnberg (LK)	6.640
Starnberg (LK)	5.247	München (LK)	6.637
Fürstfeldbruck (LK)	5.195	Ebersberg (LK)	6.326
Nordfriesland (LK)	5.164	Fürstfeldbruck (LK)	6.233
Ebersberg (LK)	5.129	Frankfurt a.M. (KS)	6.060
Dachau (LK)	5.096	Stuttgart (KS)	5.925
Frankfurt a.M. (KS)	4.965	Potsdam (KS)	5.602
Freising (LK)	4.603	Dachau (LK)	5.592
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'18	Stadt/Landkreis	4.Q'18
München (KS)	8.404	München (LK)	8.249
München (LK)	7.638	München (KS)	8.197
Starnberg (LK)	7.001	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.340
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.123	Starnberg (LK)	6.995
Rosenheim (KS)	6.054	Rosenheim (KS)	6.944
Fürstfeldbruck (LK)	6.049	Fürstfeldbruck (LK)	6.147
Ebersberg (LK)	5.850	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.055
Miesbach (LK)	5.506	Wiesbaden (KS)	5.997
Stuttgart (KS)	5.103	Ebersberg (LK)	5.768
Dachau (LK)	5.094	Stuttgart (KS)	5.646
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“.