

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 4/2019

erstellt im Januar 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](#)

WAS 2019 SCHON FALSCH WAR - UND AUCH 2020 NOCH FALSCH IST

Steigen die Mieten wegen der Niedrigzinsen? Nein, die Mieten in den Schwarmstädten steigen wegen des Zuzugs aus dem In- und Ausland. Durch die Niedrigzinsen steigen dagegen „nur“ die Kaufpreise. [mehr](#)

Ist der Zuzug in die Schwarmstädte ungebrochen? Nein, in vielen Schwarmstädten sinkt die Zuwanderung schon kräftig, Zuzugswillige weichen in „nahe“ gelegene, aber weniger attraktive und daher preiswertere Städte wie z.B. Pforzheim statt Stuttgart aus. Im Ergebnis stagnieren die Mieten in immer mehr Schwarmstädten (s. Säule für „Top7“ in Abb.). [mehr](#)

Resultiert der Bauüberhang aus Spekulation? Nein, die Baufertigstellungen von heute reflektieren die Genehmigungen von vor 2 oder 3 Jahren. Wegen langer Bauzeit ergibt sich bei

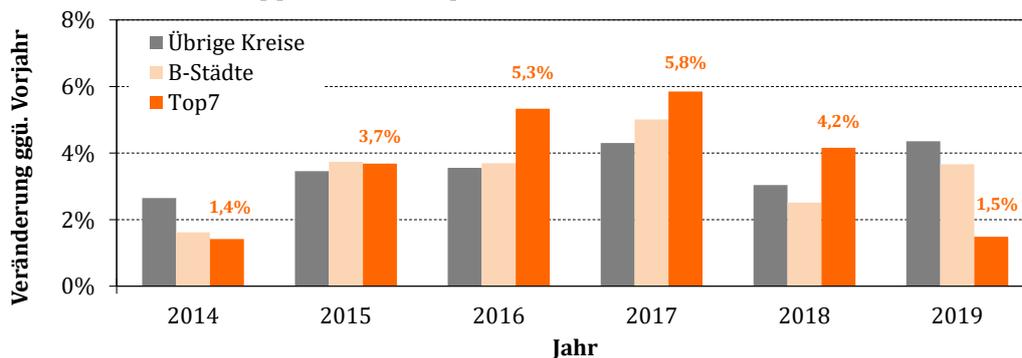
steigenden Genehmigungszahlen zeitverzögert und rein mathematisch ein Überhang. [mehr](#)

Gleichen die niedrigen Bauzinsen die höheren Preise aus? Nein, die Wirkung ist umgekehrt: Die Preise steigen (u.a.) wegen der Niedrigzinsen. Und für potentielle Selbstnutzer gilt: Doppelter Preis erfordert doppeltes Eigenkapital. Aber woher soll das kommen? Das sparfähige Einkommen hat sich leider nicht verdoppelt! [mehr](#)

Gibt es auf dem Land mehr Leerstand wegen Neubau? Ja, das Gros des ländlichen Leerstands kommt durch Wegzug in die Schwarmstädte. Einige bleiben, wollen aber Neubauqualität. Ja, das erhöht den Leerstand, aber bei lokalem Neubauverbot würden mehr wegziehen und den Leerstand dann ebenfalls erhöhen. [mehr](#)

empirica-Immobilienpreisindex: Zuwachs Angebotsmieten (alle Baujahre)

Die Preiswelle schwappt von den Top7 in Ausweichstädte und ins Umland



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

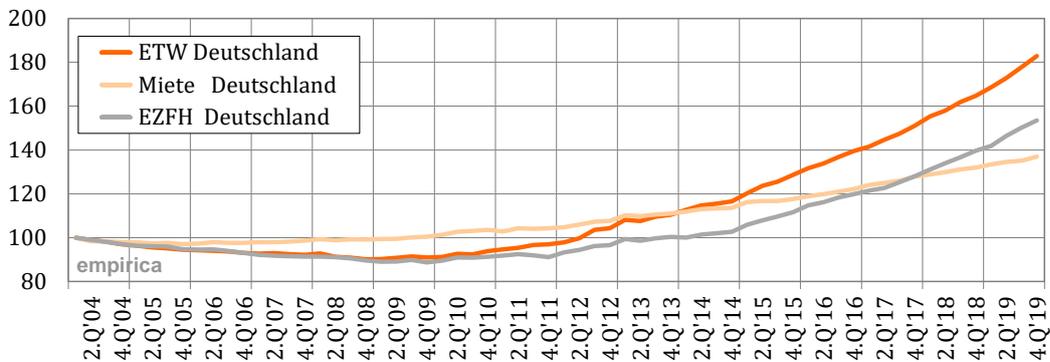
Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland ([Datensatzbeschreibung](#)). 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)



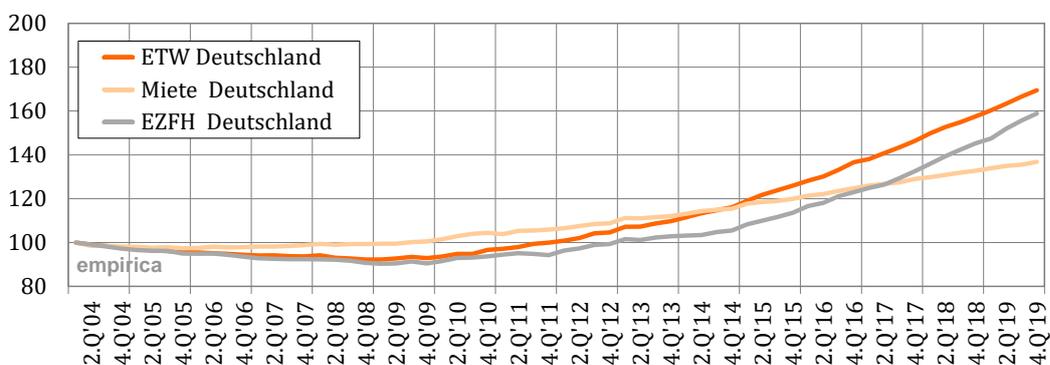
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

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 2,2% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 1,4% gegenüber dem letzten Quartal wiederum etwas schwächer

als ETW und EZFH und eher außerhalb der Schwarmstädte (siehe S. 3).

Die Indices *neugebauter* Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte (s. Abb. unten). Im 4. Quartal 2019 liegen neugebaute ETW 1,7% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH liegen 2,1% 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.de)

2. Teilmarkt „Mieten“

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



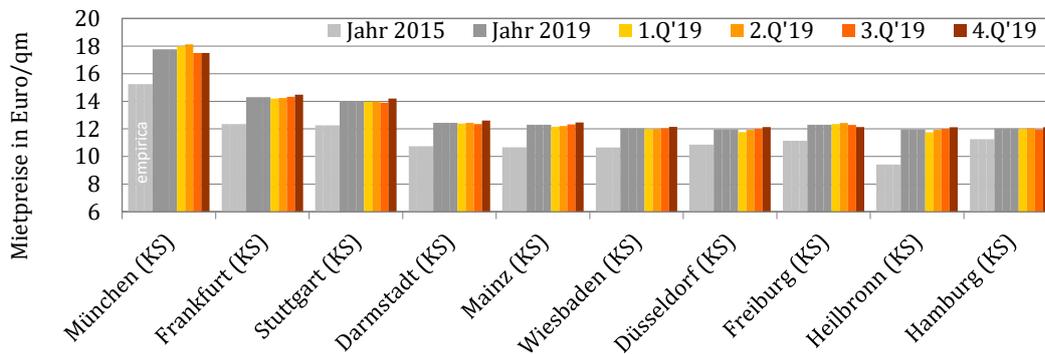
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Gegenüber dem letzten Quartal (3.Q'19) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 0,9% und in den Landkreisen um 1,0 % gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'18) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,0%. Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 36,8%

zugelegt, in den kreisfreien Städten um 43,4% und um 33,3% in den Landkreisen.

Ingolstadt ist nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten. Hamburg rutscht dafür wieder rein. Wiesbaden und Düsseldorf machen zwei Plätze gut, Heilbronn einen. Freiburg fällt dafür zurück.

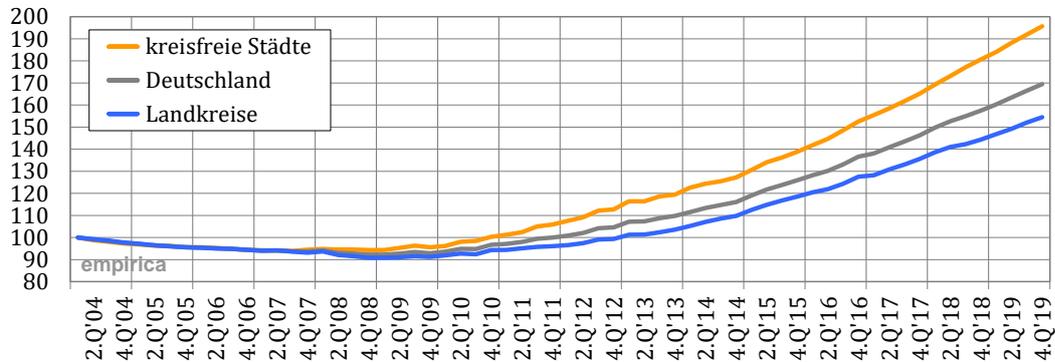
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



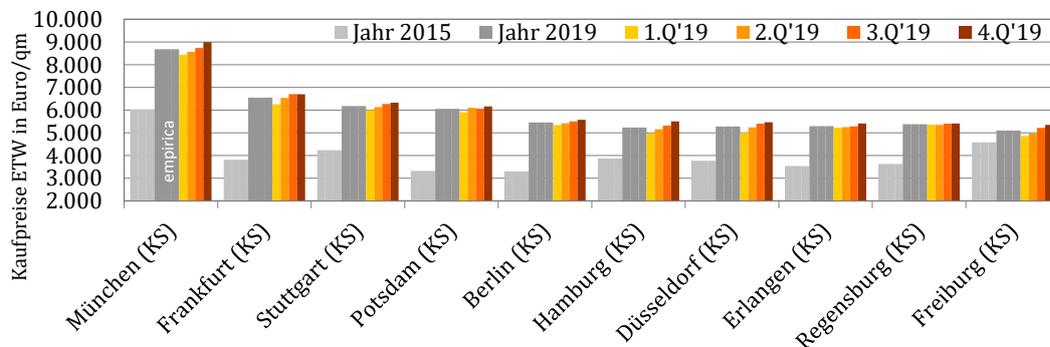
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

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 +1,6% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 4.Q'18) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,6% gestiegen, 8,3% in den kreisfreien Städten und 7,0% in den Landkreisen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1.Q'04) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 69,5% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 95,7%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 54,5% zugelegt

Wiesbaden rutscht aus dem TOP-10-Ranking, Freiburg rückt dafür wieder rein. Regensburg verliert zwei Plätze. Dafür macht Hamburg zwei Plätze gut und auch Erlangen rückt vor.

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)



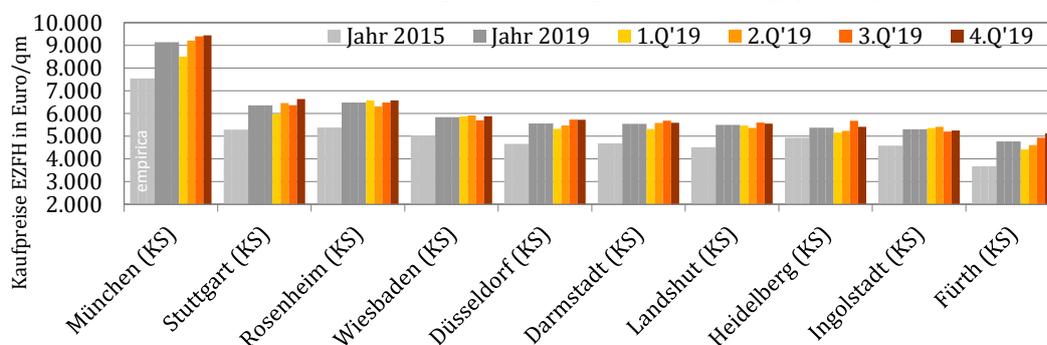
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,1% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. Dabei sind die Kaufpreise in den Landkreisen (+2,1%) geringfügig stärker gestiegen als in den kreisfreien Städten (+2,0%). Im Jahresvergleich (gegenüber 4.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

58,8% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 74,1% und in Landkreisen um 49,8%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Rosenheim und Stuttgart, Wiesbaden und Düsseldorf sowie Landshut und Heidelberg tauschen die Plätze. Fürth ist neu im TOP-10-Ranking. Erlangen muss dafür weichen.

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



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

5. empirica-Immobilienpreisranking 4.Q'19

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	4.Q'19	Stadt/Landkreis	4.Q'19
München (KS)	16,30	München (KS)	17,50
München (LK)	14,21	München (LK)	15,41
Frankfurt a.M. (KS)	13,24	Starnberg (LK)	15,18
Starnberg (LK)	12,95	Frankfurt a.M. (KS)	14,48
Dachau (LK)	12,83	Stuttgart (KS)	14,20
Stuttgart (KS)	12,81	Miesbach (LK)	13,91
Fürstenfeldbruck (LK)	12,72	Fürstenfeldbruck (LK)	13,86
Ebersberg (LK)	11,93	Dachau (LK)	13,79
Miesbach (LK)	11,82	Ebersberg (LK)	13,33
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	11,46	Main-Taunus-Kreis (LK)	13,07
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'19	Stadt/Landkreis	4.Q'19
München (KS)	7.879	Miesbach (LK)	9.843
Miesbach (LK)	7.355	München (KS)	8.993
Nordfriesland (LK)	5.955	München (LK)	7.368
München (LK)	5.918	Starnberg (LK)	6.997
Starnberg (LK)	5.747	Frankfurt a.M. (KS)	6.701
Dachau (LK)	5.730	Fürstenfeldbruck (LK)	6.605
Frankfurt a.M. (KS)	5.509	Dachau (LK)	6.518
Fürstenfeldbruck (LK)	5.462	Stuttgart (KS)	6.324
Ebersberg (LK)	5.178	Ebersberg (LK)	6.204
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.013	Potsdam (KS)	6.164
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	4.Q'19	Stadt/Landkreis	4.Q'19
München (KS)	9.467	München (KS)	9.445
München (LK)	8.615	München (LK)	9.356
Starnberg (LK)	7.778	Starnberg (LK)	8.278
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	6.408	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7.440
Fürstenfeldbruck (LK)	6.317	Stuttgart (KS)	6.640
Miesbach (LK)	6.288	Rosenheim (KS)	6.579
Stuttgart (KS)	6.188	Fürstenfeldbruck (LK)	6.503
Ebersberg (LK)	6.100	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.270
Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.751	Ebersberg (LK)	6.122
Rosenheim (KS)	5.705	Miesbach (LK)	5.961
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 bündelt deswegen empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und kann 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 Qualitätsunterschiede zu bereinigen.

In diesem Report sind ausschließlich hedonische Preise in EUR/qm angegeben (Basis: ab 2012 [empirica-systeme.de](http://www.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 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“.