

empirica-Preisdatenbank

Immobilienpreisindex 1/2018

erstellt im April 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](#)

HOFFENTLICH IST SISYPHUS KEIN GLÜCKLICHER MENSCH!

In der Antike war die Wissenschaft uneins, wofür Sisyphus genau bestraft wurde: für seine Verschlagenheit im Allgemeinen, für seine Renitenz dem Gott Thanatos gegenüber oder weil er den Göttervater Zeus an den Flussgott Asopos verrät, weil jener dessen Tochter Aigina geraubt hat.

Auch heute streitet die Wissenschaft, diesmal ob und warum sich die Preisspirale weiter dreht: ist es das Baukindergeld, die degressive AfA für den Mietwohnungsbau oder doch einfach nur (das Ende von) Niedrigzinsen und Nachfragezuwachs.

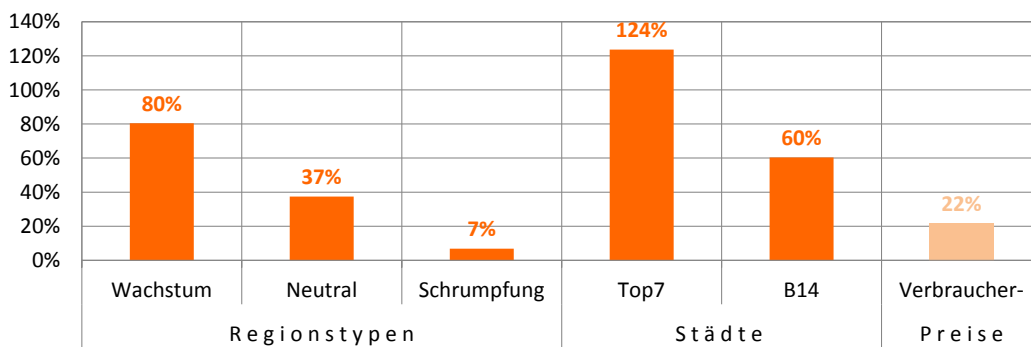
Heute wissen wir, dass Sisyphus ein gerissenes Schlitzohr war, dem es mehrfach gelang, trickreich den Tod zu überlisten. Unklar ist dagegen, wie

lange er den Felsblock noch bergauf wälzen muss oder ob die Sisyphusaufgabe der Wohnungspolitik in absehbarer Zeit gelöst sein wird.

Hilfreich wäre in beiden Fällen, die Ursachen, statt die Symptome zu bekämpfen. Man kann warten, bis der Felsblock durch Abnutzung von alleine zerbröselt. Erfolg versprechender wäre aber, den Berg zu planieren. Der steht für Bauvorschriften, falsche Anreize aus Grund- und Grunderwerbsteuer sowie Mangel an Bauland.

Einstweilen bleibt die Hoffnung, dass Camus Unrecht hat und Sisyphus kein Glück in seinen vermeintlichen Qualen findet. Sonst stiegen die Preise immerfort und uns bliebe nur zu warten, bis der Stein sich von selbst zerlegt.

Zuwachs Kaufpreise ETW und Inflation 2004-2018 (1.Quartal, alle Baujahre)



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

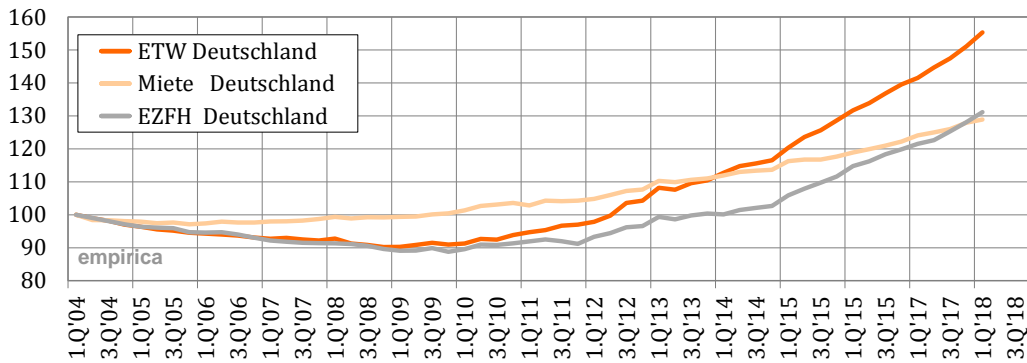
Datenbasis

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](https://www.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)



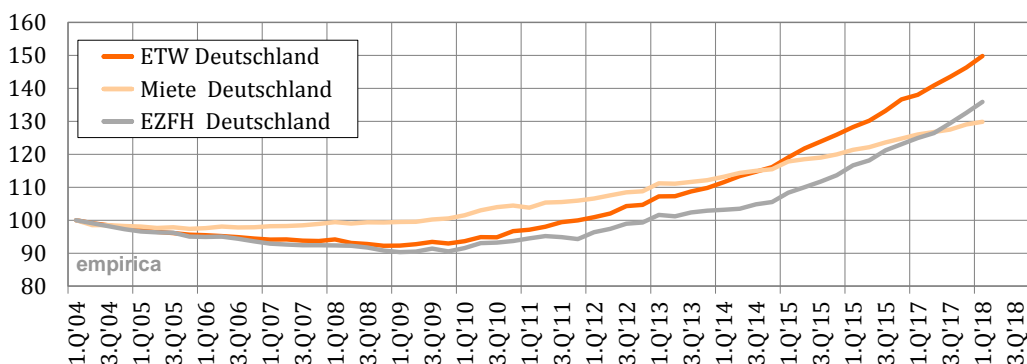
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Die Immobilienpreise in Deutschland steigen auch im 1. Quartal 2018 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 2,8% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich um 2,4% erhöht. Auch die Mietpreise ziehen weiter an, mit einem Wachstum von 0,8% 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 1. Quartal 2018 liegen neugebaute EZFH 2,5% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute ETW liegen 2,4% darüber. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 0,6% erneut am geringsten aus.

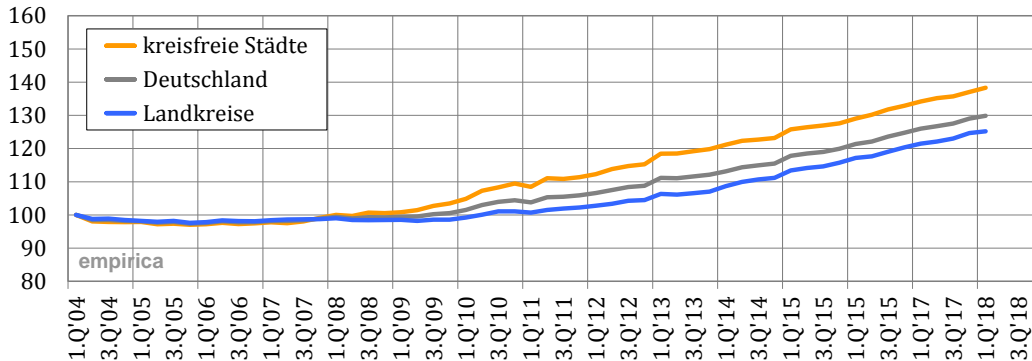
empirica-Immobilienpreisindex: Neubau (1.Q'04=100)



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

2. Teilmarkt „Mieten“

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



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

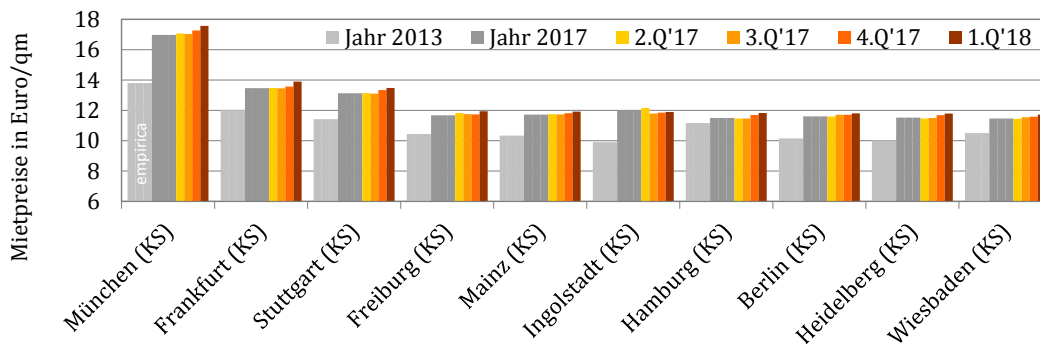
Der Index inserierter Mieten klettert im Neubau kontinuierlich nach oben. Gegenüber dem letzten Quartal (4.Q'17) sind die Mietpreise in den Landkreisen um 0,4% gestiegen, in den kreisfreien Städten fällt der Zuwachs mit 0,9% etwas höher aus. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'17) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,1%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten

deutschlandweit somit um 29,9% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 38,3% und um 25,2% in den Landkreisen.

Darmstadt ist diesmal nicht unter den zehn teuersten Mietstädten vertreten, dafür rutscht Wiesbaden wieder in das TOP-10-Ranking. Freiburg und Ingolstadt sowie Hamburg und Berlin tauschen die Plätze Die Rangfolge der übrigen Städte bleibt unverändert.

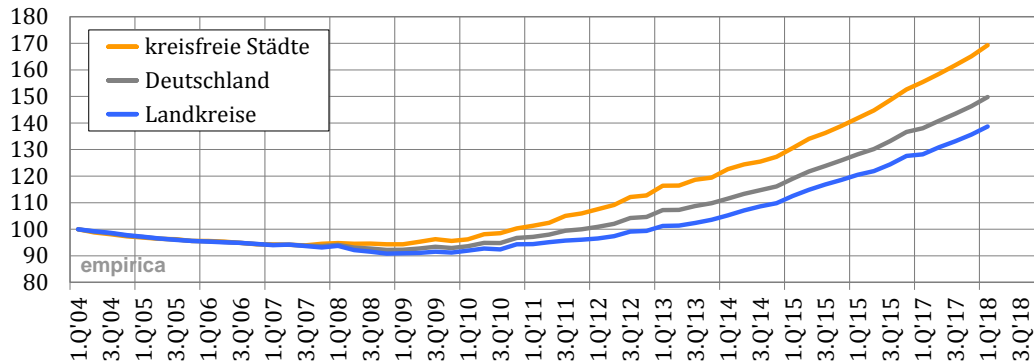
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



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

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

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



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

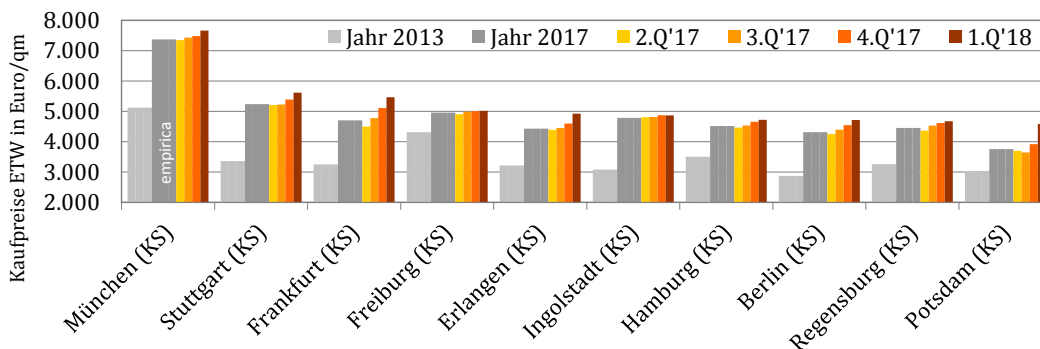
Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,5% über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +2,3% etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'17) sind die Preise deutschlandweit somit um 8,5% gestiegen, 8,9% in den kreisfreien Städten und 8,2% in den Landkreisen.

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

weit um 49,8% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 69,3%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 38,7% zugelegt

Rosenheim ist nicht mehr im TOP-10-Ranking vertreten. Potsdam rückt dafür auf den zehnten Platz. Erlangen gewinnt vier Ränge und auch Berlin macht zwei Plätze gut. Ingolstadt, Hamburg und Regensburg fallen dafür im Ranking zurück. Mit Ausnahme von Ingolstadt steigen die Kaufpreise in allen TOP-10-Städten weiter an.

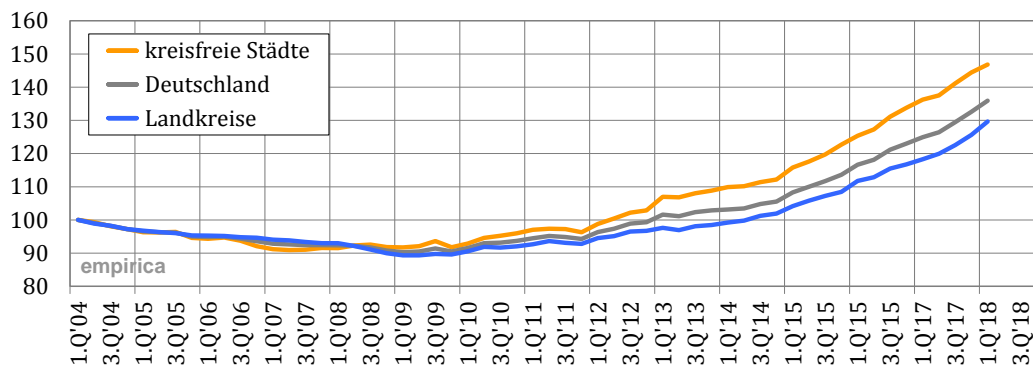
Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



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)

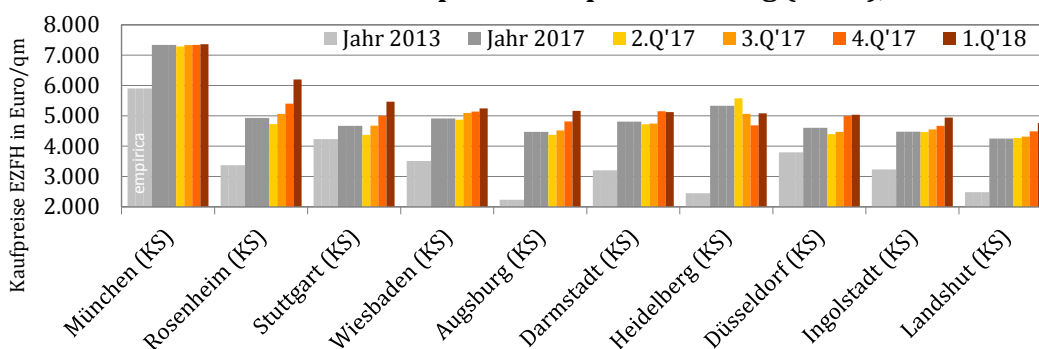
Bundesweit sind die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,5% gegenüber dem letzten Quartal gestiegen. In den kreisfreien Städten fällt der Zuwachs mit 1,7% erneut etwas schwächer aus als in den Landkreisen (+3,2%). Im Jahresvergleich (gegenüber 1.Q'17) haben die Preise somit bundesweit um 8,8% zugelegt, 7,8% in den kreisfreien Städten und 9,6% in den Landkreisen.

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

35,9% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 46,8% und in Landkreisen um 29,6%.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar und die weniger Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Stuttgart macht zwei Plätze gut und verdrängt Darmstadt vom dritten Rang. Auch Augsburg (+2) und Heidelberg (+1) rücken im Ranking nach vorne. Neben Darmstadt (-3) rutscht auch Düsseldorf zwei Plätze ab.

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



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

5. empirica-Immobilienpreisranking 1.Q'18

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	1.Q'18	Stadt/Landkreis	1.Q'18
München (KS)	15,75	München (KS)	17,57
München (LK)	13,53	München (LK)	14,62
Frankfurt a.M. (KS)	12,64	Starnberg (LK)	14,61
Starnberg (LK)	12,25	Frankfurt a.M. (KS)	13,90
Fürstenfeldbruck (LK)	11,80	Stuttgart (KS)	13,48
Stuttgart (KS)	11,79	Fürstenfeldbruck (LK)	12,99
Ebersberg (LK)	11,72	Ebersberg (LK)	12,85
Dachau (LK)	11,30	Miesbach (LK)	12,82
Miesbach (LK)	10,78	Dachau (LK)	12,55
Freising (LK)	10,77	Main-Taunus-Kreis (LK)	11,97
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'18	Stadt/Landkreis	1.Q'18
München (KS)	6.803	Miesbach (LK)	7.797
Miesbach (LK)	6.286	München (KS)	7.666
München (LK)	5.183	München (LK)	6.502
Starnberg (LK)	5.099	Starnberg (LK)	6.338
Ebersberg (LK)	5.042	Ebersberg (LK)	6.084
Nordfriesland (LK)	4.804	Fürstenfeldbruck (LK)	5.790
Fürstenfeldbruck (LK)	4.747	Stuttgart (KS)	5.617
Dachau (LK)	4.684	Frankfurt a.M. (KS)	5.467
Frankfurt a.M. (KS)	4.669	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.319
Freising (LK)	4.374	Nordfriesland (LK)	5.245
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	1.Q'18	Stadt/Landkreis	1.Q'18
München (LK)	7.703	München (LK)	8.078
München (KS)	7.652	München (KS)	7.364
Starnberg (LK)	6.291	Starnberg (LK)	6.479
Miesbach (LK)	5.904	Rosenheim (KS)	6.201
Fürstenfeldbruck (LK)	5.684	Fürstenfeldbruck (LK)	6.118
Ebersberg (LK)	5.650	Ebersberg (LK)	5.961
Rosenheim (KS)	5.248	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.946
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.229	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.610
Stuttgart (KS)	5.019	Miesbach (LK)	5.582
Heidelberg (KS)	4.926	Stuttgart (KS)	5.466
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	

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“.