

empirica-Immobilienpreisindex I/2014

Ein Service der empirica ag Berlin | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Tel. 030/884795-0
Mehr Infos im Internet unter www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



empirica-Immobilienpreisindex I/2014

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

Das Schlimmste ist überstanden – aber unterversorgte Familien brauchen noch Hilfe

In den kreisfreien Städten sind die Neubaumieten im Jahresvergleich nur noch um 1,7% gestiegen, im Vorjahr waren es noch 5,5%, vor zwei Jahren 3,5%. Auch die Kaufpreise für neuere ETW dürften dort mit 4,3% nach 8,3% und 6,1% in den letzten Jahren ihren Gipfel gesehen haben. Der angesprungene Neubaumotor entlastet jetzt zunehmend die Märkte.

Allerdings wirkt die Entlastung bei den Geringverdienern nur zeitverzögert über Umzugsketten. Deswegen brauchen wir dringend eine Erhöhung des „klassischen“ Wohngeldes. Aber vielen unterversorgten Familien ist damit nicht geholfen: sie sind zu „reich“ für das Wohngeld, aber zu „arm“ für eine angemessene Wohnung. Sie brauchen vorübergehend ein „Umzugswohngeld“. Nicht zur Senkung der aktuellen Mietbelastung, sondern zur Anmietung einer angemessenen, aber teureren Wohnung. In den Knappheitsstädten steht ihnen pro Kopf kaum mehr Wohnfläche zur Verfügung als Wohngeldbeziehern, sie müssen dafür aber oft eine höhere Belastung tragen.

Anders als beim klassischen Wohngeld müsste ein Umzugswohngeld auf mindestens drei Jahre bewilligt werden, um einen Umzug vertretbar zu machen. Die Bewilligung muss vor dem Umzug ausgesprochen werden, damit zum Abschluss eines Neuvertrages gegenüber dem Vermieter eine auskömmliche Zahlungsfähigkeit nachgewiesen werden kann. Der Vorteil gegenüber dem Neubau von Sozialwohnungen läge in einer schnelleren Realisierung und einer besseren sozialen Mischung (keine Konzentration auf bestimmte Bestände). Es ähnelt insofern eher der KdU-Regelung bei Hartz IV – allerdings nur mit Teilübernahme der Wohnkosten.

Auf jeden Fall wäre ein Umzugswohngeld treffsicherer und effektiver als so mancher der aktuell diskutierten Markteingriffe, deren Erfolg zumindest fraglich ist!

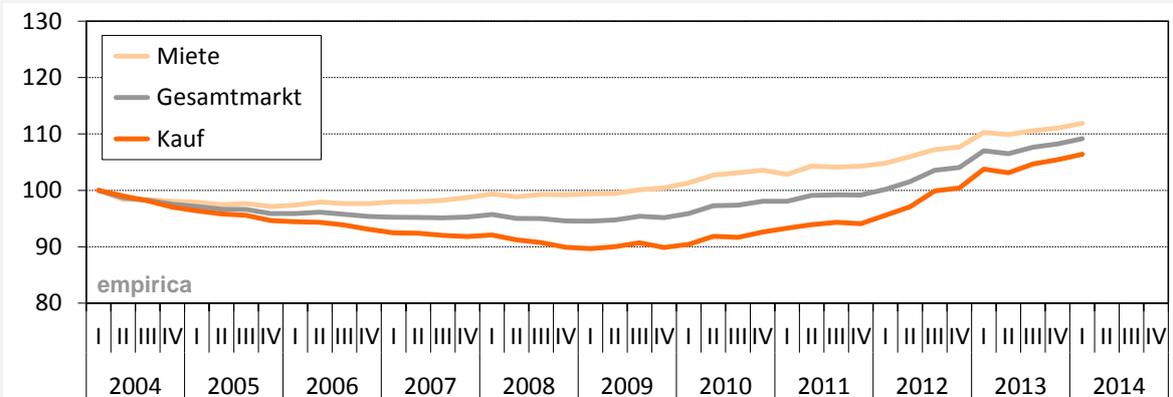
Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter.

Ausführliche Datensatzbeschreibung: [empirica-Preisdatenbank](#).

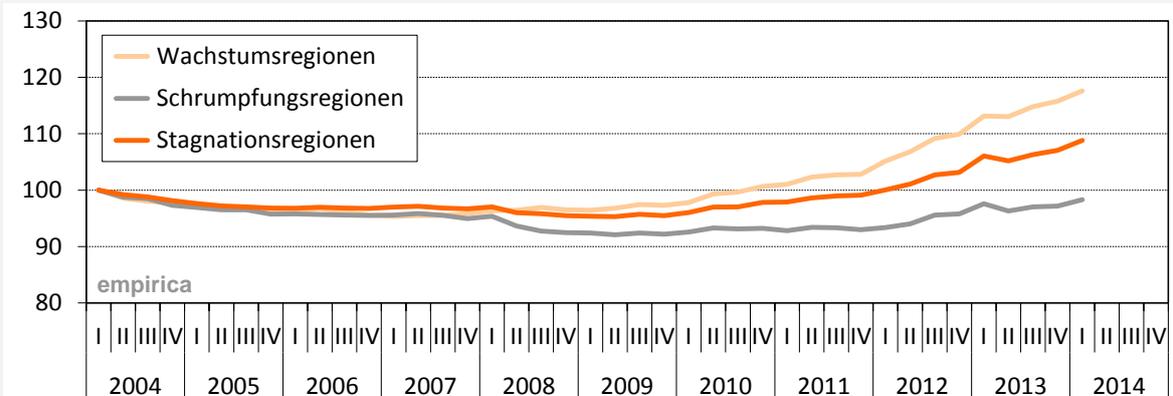
1. Index Gesamtmarkt

empirica-Immobilienpreisindex: Gesamtmarkt, alle Baujahre (I/2004=100)



Der Gesamtindex steigt gegenüber dem letzten Quartal um weitere 0,9% an, er liegt nunmehr 9,2% über dem Ausgangsniveau von 2004Q1. Der Mietindex liegt weiterhin über dem Kaufindex (ETW+EZFH), sowohl der Miet- wie auch der Kaufpreisindex sind gegenüber dem letzten Quartal um knapp 1% gestiegen.

empirica-Immobilienpreisindex: Gesamtmarkt für Regionstypen, alle Baujahre (I/2004=100)



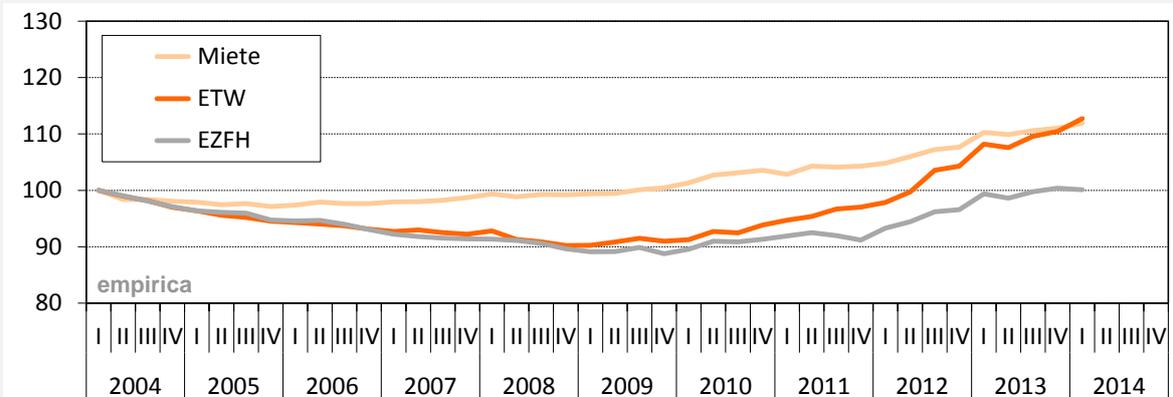
Der Abstand zwischen Wachstumsregionen und Schrumpfungsregionen nimmt zu. Der Immobilienpreisindex ist in Wachstumsregionen aktuell um weitere 1,6% gestiegen, in Schrumpfungsregionen lediglich um 1,2%. In Schrumpfungsregionen hat er zudem immer noch nicht das Niveau aus 2004Q1 erreicht.

Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. 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).

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

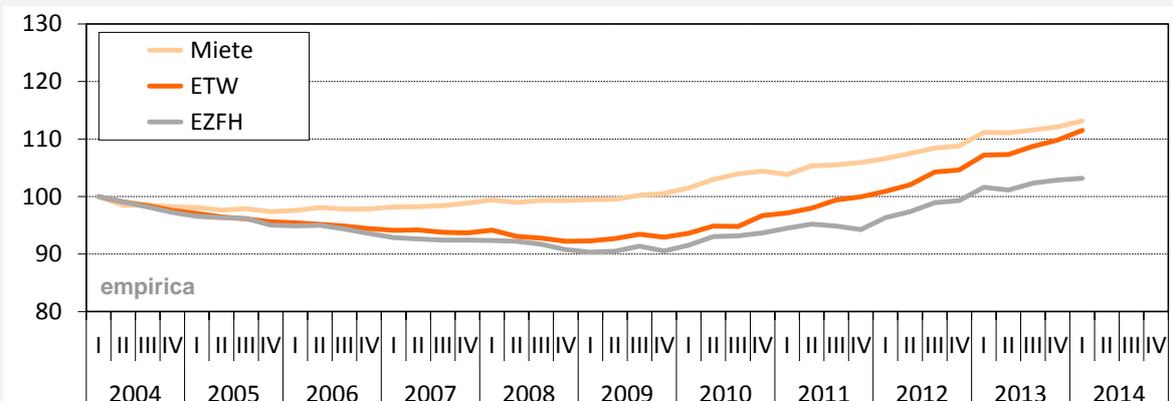
2. Index Teilmärkte

empirica-Immobilienpreisindex: Teilmärkte, alle Baujahre (I/2004=100)



Der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) ist gegenüber dem letzten Quartal deutlich, um 2,1% angestiegen und liegt nun erstmals über dem Mietindex, der gegenüber dem letzten Quartal um 0,8% angezogen ist. Der Index für Ein-/Zweifamilienhäuser bleibt nahezu unverändert (-0,3%) und liegt weiterhin auf dem Niveau aus 2004Q1.

empirica-Immobilienpreisindex: Teilmärkte, Neubau (I/2004=100)



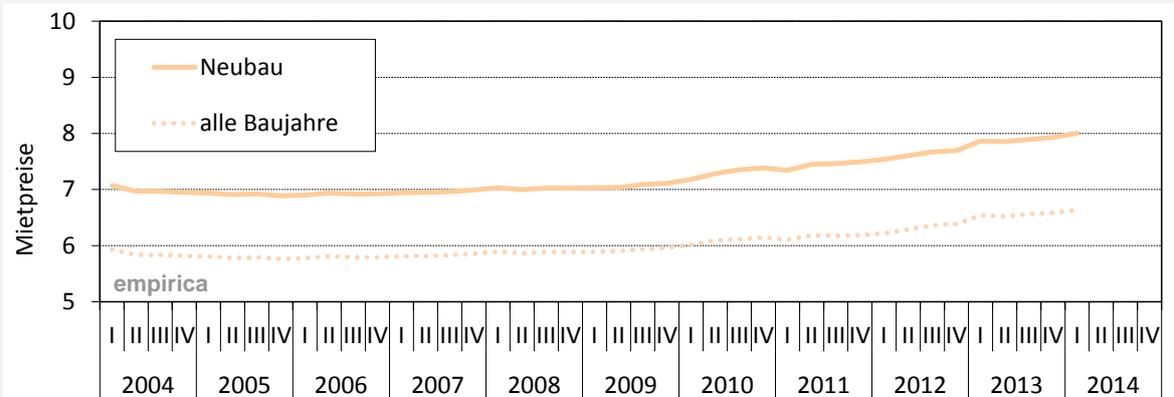
Der Index neugebauter Mietwohnungen liegt immer noch über dem Kaufindex für ETW, der Abstand wird jedoch nochmals kleiner: Der Mietindex liegt 0,9% über dem letzten Quartal, der Index für ETW ist um 1,6% angestiegen. Der Kaufindex für EZFH hat auch leicht angezogen (+0,3%), er liegt weiterhin nur leicht über dem Niveau 2004Q1.

Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. 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).

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

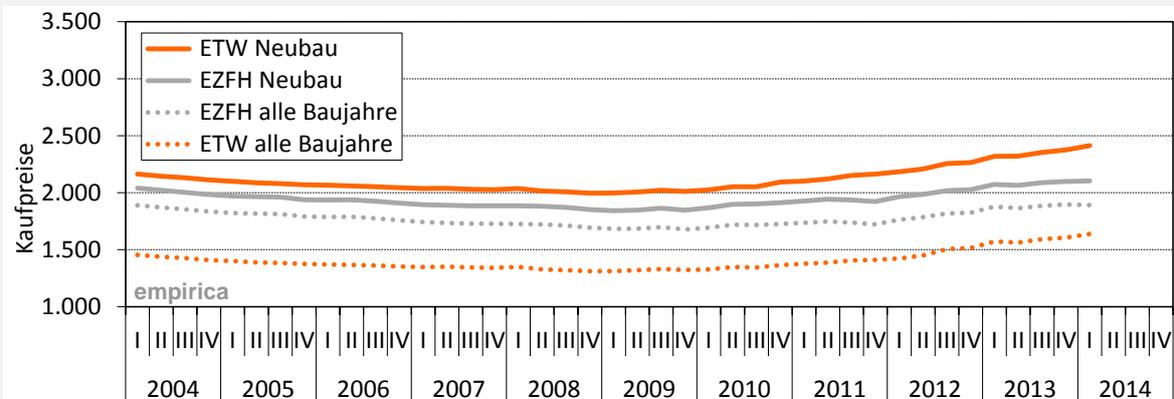
3. Preise Teilmärkte

empirica-Immobilienpreisindex: absolute Mietpreise in EUR/qm



Die inserierten Preise neugebauter Mietwohnungen und Mietwohnungen aller Baujahre entwickeln sich in etwa parallel. Die Mietpreise neugebauter Wohnungen liegen jedoch rund 20% über dem Niveau von Wohnungen aller Baujahre - deutschlandweit derzeit bei genau 8 Euro.

empirica-Immobilienpreisindex: absolute Kaufpreise in EUR/qm



Auch die Entwicklung von Kaufpreisen neugebauter Objekte und von Objekten aller Baujahre ist in beiden Teilmärkten recht ähnlich. Neugebaute Eigentumswohnungen sind im Vergleich zu Eigentumswohnungen aller Baujahre rund 50% teurer, bei Ein-/Zweifamilienhäusern liegt dieser Aufschlag bei nur rund 10%.

Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. 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).

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

empirica-Immobilienpreisranking IV/2013

empirica-Ranking:

Die zehn teuersten Städte und Landkreise, in EUR/qm

Komplette Liste für 49 EUR pro Quartal (Abo 149 EUR für 4 Quartale); ein Bestellformular finden Sie auf der letzten Seite

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2014Q1	Stadt/Landkreis	2014Q1
München (KS)	12,93	München (KS)	14,15
München (LK)	11,13	München (LK)	12,39
Frankfurt am Main (KS)	10,88	Frankfurt a.M. (KS)	11,91
Starnberg (LK)	10,37	Stuttgart (KS)	11,46
Freiburg im Breisgau (KS)	9,74	Starnberg (LK)	11,25
Stuttgart (KS)	9,66	Hamburg (KS)	11,20
Fürstenfeldbruck (LK)	9,58	Fürstenfeldbruck (LK)	11,05
Ebersberg (LK)	9,57	Dachau (LK)	10,86
Hamburg (KS)	9,55	Hochtaunuskreis (LK)	10,80
Dachau (LK)	9,49	Miesbach (LK)	10,70
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2014Q1	Stadt/Landkreis	2014Q1
München (KS)	4.406	Nordfriesland (LK)	5.594
Nordfriesland (LK)	4.321	München (KS)	5.276
Starnberg (LK)	3.650	Starnberg (LK)	4.888
München (LK)	3.494	Miesbach (LK)	4.654
Aurich (LK)	3.429	Freiburg (KS)	4.295
Miesbach (LK)	3.366	München (LK)	4.104
Ebersberg (LK)	3.079	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.100
Freiburg (KS)	3.066	Ebersberg (LK)	3.796
Fürstenfeldbruck (LK)	3.063	Fürstenfeldbruck (LK)	3.695
Dachau (LK)	2.960	Aurich (LK)	3.685
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2014Q1	Stadt/Landkreis	2014Q1
München (KS)	5.363	München (KS)	5.951
München (LK)	4.803	München (LK)	5.471
Starnberg (LK)	4.333	Starnberg (LK)	5.094
Miesbach (LK)	4.162	Stuttgart (KS)	4.469
Fürstenfeldbruck (LK)	4.067	Miesbach (LK)	4.335
Ebersberg (LK)	4.043	Ebersberg (LK)	4.092
Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.690	Freiburg (KS)	3.996
Ingolstadt (KS)	3.536	Fürstenfeldbruck (LK)	3.957
Dachau (LK)	3.464	Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.890
Stuttgart (KS)	3.443	Düsseldorf (KS)	3.815
Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis * ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen ** ohne Zwangsversteigerungen oder möblierte Objekte			

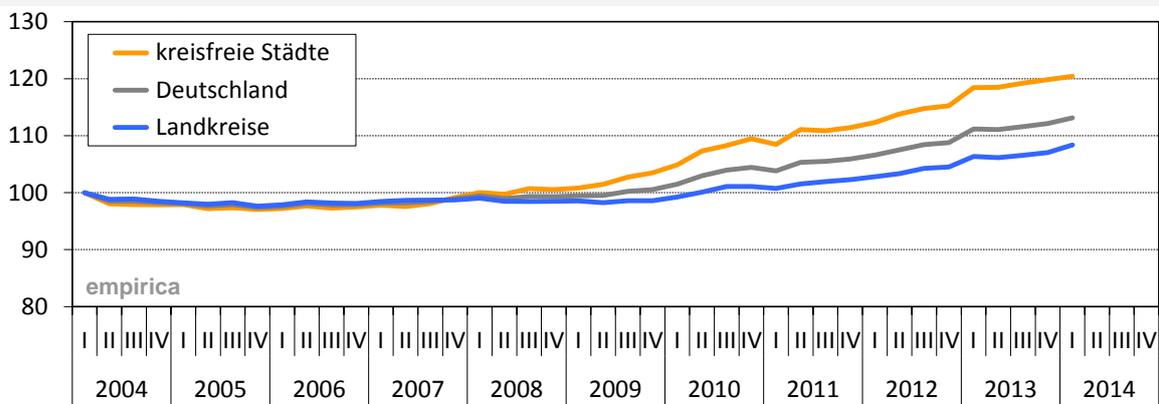
Quelle: Hedonische Preise (Basis: empirica-systeme.de). Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau) bzw. alle Baujahre, 60-80qm (EZFH: 100-150qm), höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

4. Teilmarkt „Mieten“

Die inserierten Angebotsmieten steigen weiterhin an, der Anstieg ist jedoch auch im aktuellen Quartal wieder moderat. Deutschlandweit liegen die Mietpreise 1,8% über dem Vorjahresniveau. Im selben Zeitraum sind sie in den kreisfreien Städten um 1,7% gestiegen und in den Landkreisen um 1,9%. Auch gegenüber dem letzten Quartal sind die Mietpreise in Landkreisen mit 1,2% am stärksten gestiegen, deutschlandweit liegen sie 0,9% und in den kreisfreien Städten 0,5% über dem Niveau des letzten Quartals.

Seit 2004Q1 sind die Neubaumieten deutschlandweit somit jährlich um 1,4% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 2,1% p.a. und 0,9% p.a. in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum jährlich um 1,8% gestiegen.

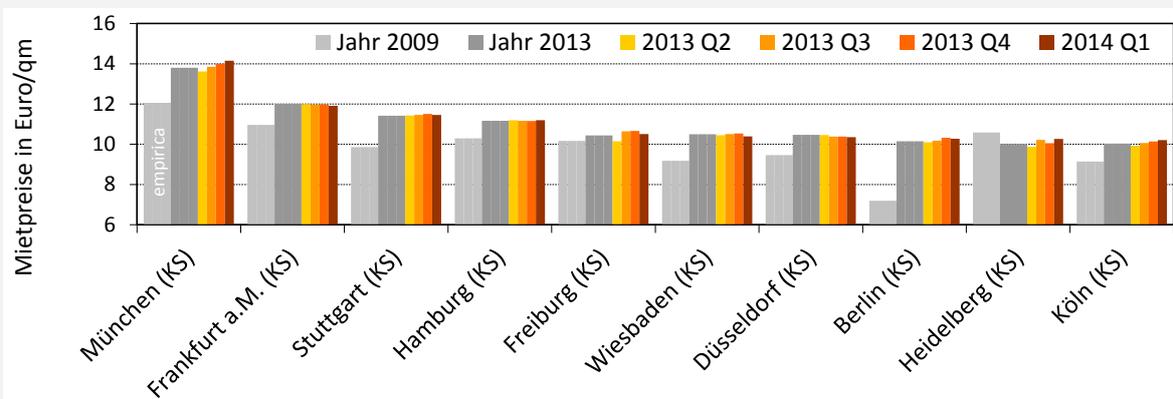
empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



Mieten-Ranking

In der Spitzenstadt München klettern die inserierten Mietpreise über die 14-Euro-Marke; auf Platz zwei folgt Frankfurt trotz leichtem Rückgang. Die Rangfolge der ersten acht Plätze bleibt gegenüber dem letzten Quartal unverändert, Heidelberg und Köln sind wieder in den Top-10 vertreten, Mainz und Darmstadt nicht mehr.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



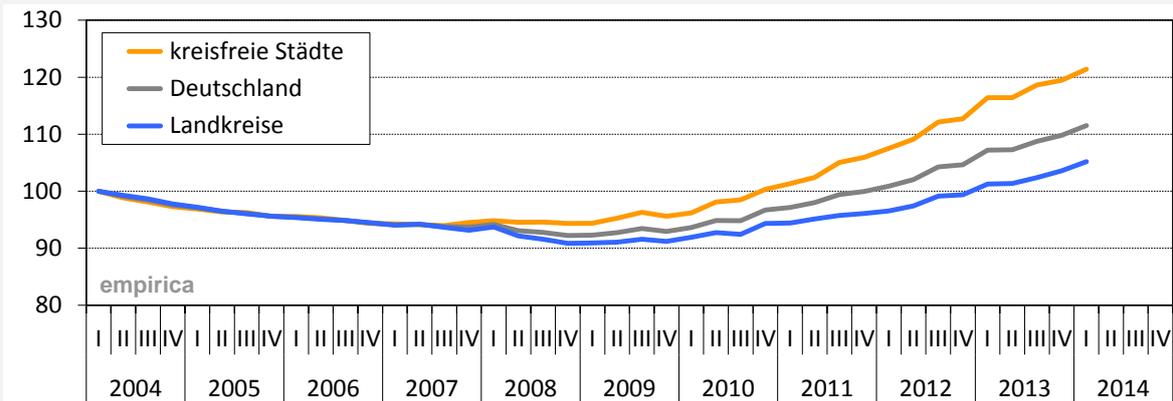
Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 60-80qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

5. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Inserierte Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in kreisfreien Städten aktuell 4,3% über dem Vorjahresniveau. Deutschlandweit haben sie im selben Zeitraum um 4,0% und in Landkreisen um 3,9% angezogen. Gegenüber dem letzten Quartal sind die inserierten Kaufpreise sowohl in Landkreisen wie auch in kreisfreien Städten jeweils um rund 1,5% nach oben geklettert.

Seit Beginn der Zeitreihe (2004Q1) sind die inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen deutschlandweit somit inzwischen um 1,2% p.a. gestiegen, in den kreisfreien Städten um 2,2% p.a.. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Landkreisen sind im selben Zeitraum um 0,6% p.a. gestiegen.

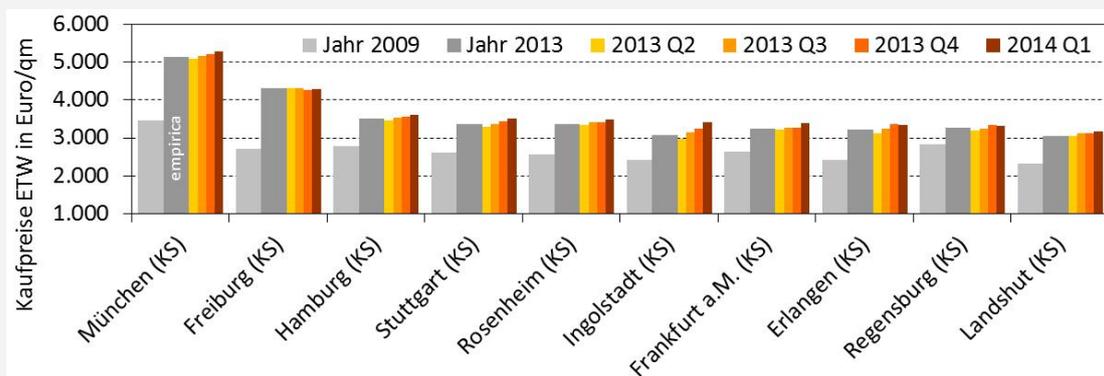
empirica-Immobilienpreisindex: ETW, Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (ETW)

München kann sich weiter absetzen, da die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Freiburg weiterhin leicht rückläufig sind. Landshut rutscht wieder in die Top-10 und nimmt den Platz von Düsseldorf ein. Die Top-5 bleiben unverändert gegenüber dem letzten Quartal. In Ingolstadt steigen die Preise mit 5% gegenüber dem letzten Quartal am stärksten, wodurch die bayrische Stadt drei Plätze nach oben auf Platz sechs klettert.

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



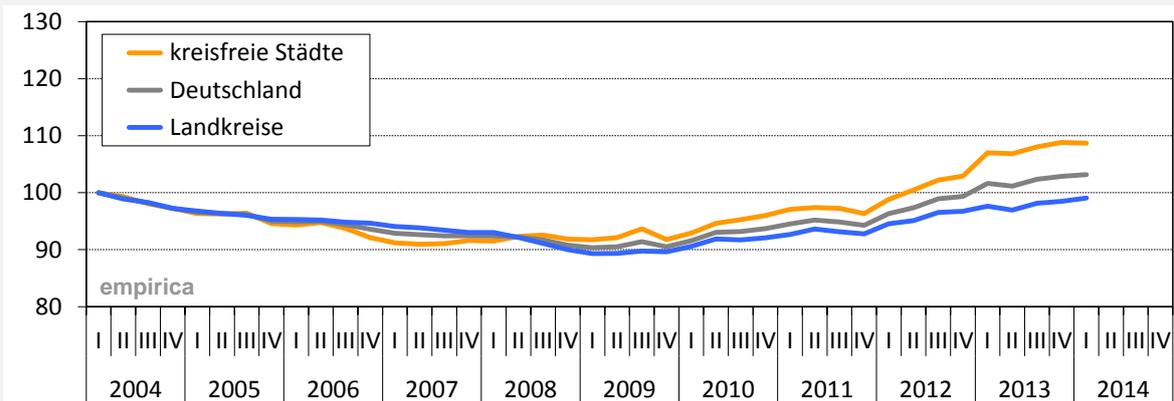
Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 60-80qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

6. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Bundesweit bleiben die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell auf dem Niveau des letzten Quartals (+0,3%). In Landkreisen steigen sie leicht (+0,6%) und in kreisfreien Städten fallen sie leicht (-0,1%). Deutschlandweit sind sie somit um 1,5% gegenüber dem Vorjahresquartal (2013Q1) gestiegen, dies gilt jeweils auch für kreisfreie Städte und Landkreise.

Während die inserierten Kaufpreise für EZFH in den Landkreisen immer noch unter dem Niveau zu Beginn der Zeitreihe (2004Q1) liegen, sind sie in den kreisfreien Städten seither um jährlich 0,9% gestiegen, deutschlandweit um 0,3% p.a..

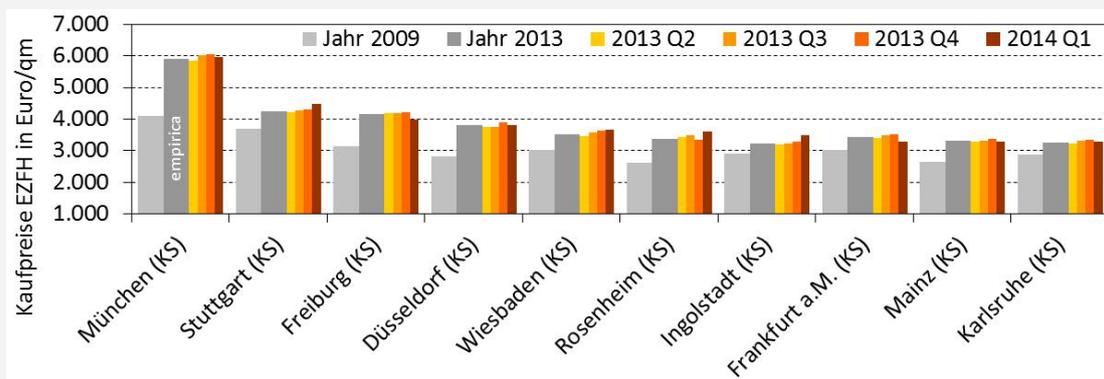
empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (EZFH)

In München liegen die inserierten Kaufpreise für neugebaute Ein- oder Zweifamilienhäuser diesmal unter der 6.000er Schwelle, auf Platz zwei bis fünf folgen wieder Stuttgart, Freiburg, Düsseldorf und Wiesbaden. Die beiden bayrischen Städte Rosenheim und Ingolstadt ziehen an Frankfurt und Mainz vorbei.

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



Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 60-80qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Alle Details und Grafikvorlagen 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 inkl. 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. inkl. 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 und Unterschrift	

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“.