

empirica-Immobilienpreisindex IV/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

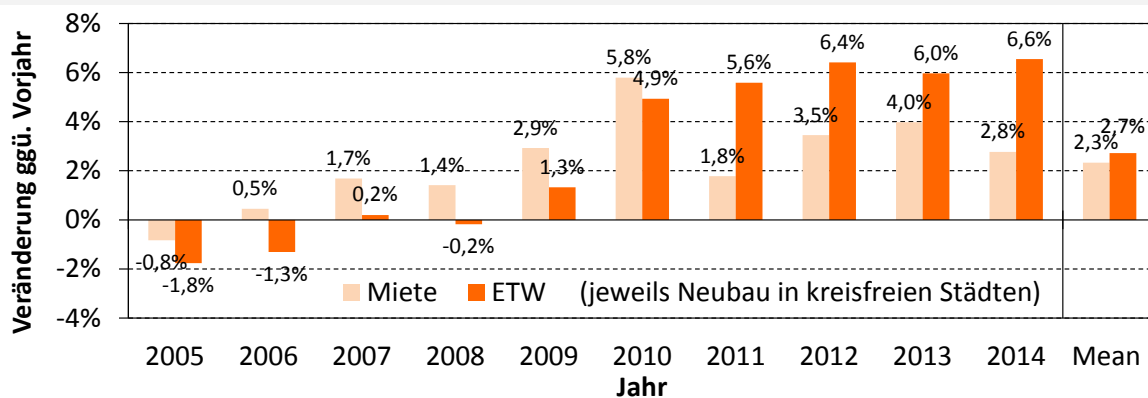


empirica-Immobilienpreisindex IV/2014

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

Mieten gebremst, Kaufpreise entkoppelt

Wohnungsmärkte sind zyklisch. Denn Neubau braucht Zeit - vor allem wenn Bauland knapp, Auflagen zahlreich und Genehmigungen träge sind. Der Nachteil: Phasen mit Leerstand folgen Phasen der Knappheit. Der Vorteil: Zeiten hoher Mietzuwächse folgen Zeiten stabiler oder fallender Mieten. So auch diesmal: In den kreisfreien Städten sind die Neubaumieten im Jahresvergleich nur noch um 2,8% gestiegen, im Vorjahr waren es noch 4,0%, vor zwei Jahren 3,5%. Auch ohne rationale Wohnungspolitik entspannt sich der Markt jetzt zunehmend (mehr dazu im empirica Paper Nr. 221: [Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten](#)).



Dagegen haben sich die Kaufpreise vom Mietrend entkoppelt: „Anlagenotstand“ und Zinstief treiben sie weiter nach oben. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre sind sie in den kreisfreien Städten (2,7% p.a.) jetzt stärker gestiegen als die Mieten (2,3% p.a.). Die lokale Blasengefahr steigt.

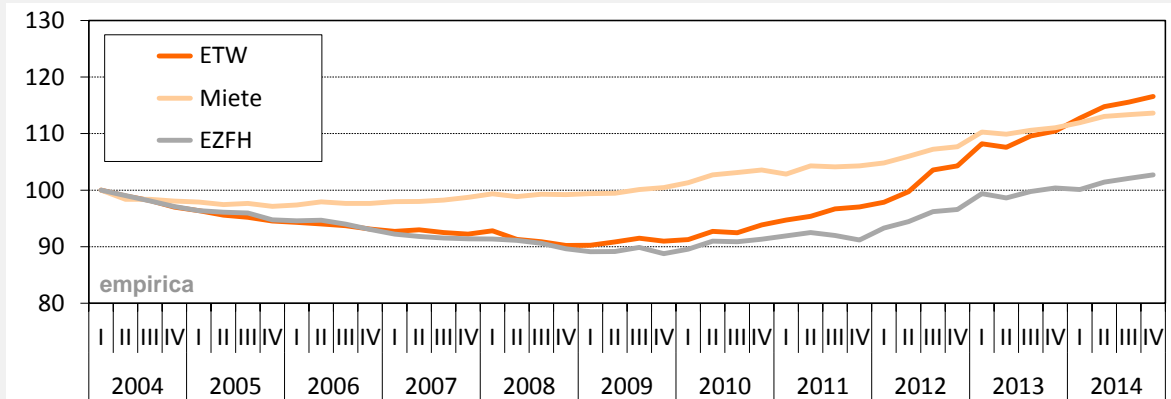
Datenbasis

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](#).

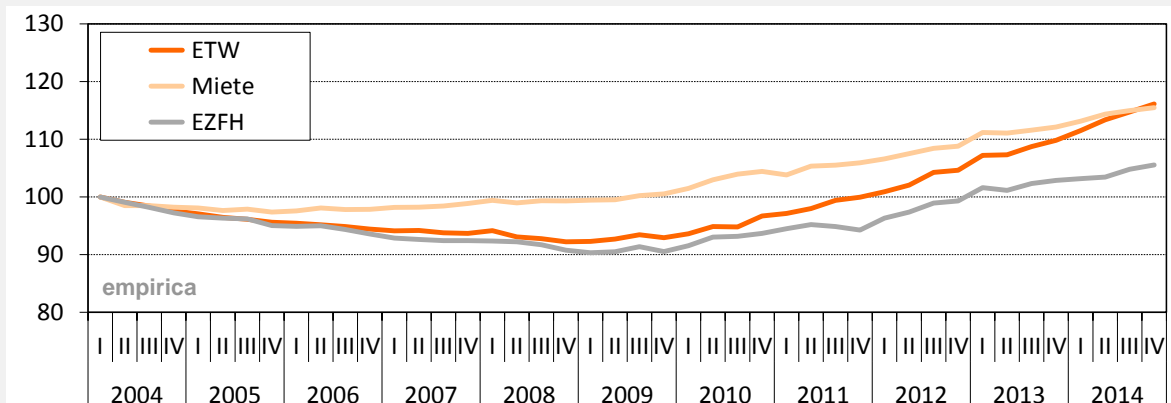
1. Übersicht Teilmärkte

empirica-Immobilienpreisindex: Alle Baujahre (I/2004=100)



Der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) ist gegenüber dem letzten Quartal nochmals deutlich um 0,9% angestiegen. Er liegt nunmehr klar über dem Mietindex, der gegenüber dem letzten Quartal lediglich um 0,3% zugelegt hat. Auch der Index für Ein-/Zweifamilienhäuser steigt weiter, gegenüber dem letzten Quartal um 0,6%.

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



Der Index neugebauter Eigentumswohnungen liegt inzwischen geringfügig über dem Niveau des Mietindex. Der Index für neue ETW ist gegenüber dem letzten Quartal um 1,2% gestiegen, der Mietindex um 0,4%. Der Kaufindex für EZFH zieht mit 0,7% ebenfalls an, liegt aber nach wie vor weit hinter den Preissteigerungen neugebauter Eigentums- und Mietwohnungen zurück.

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).

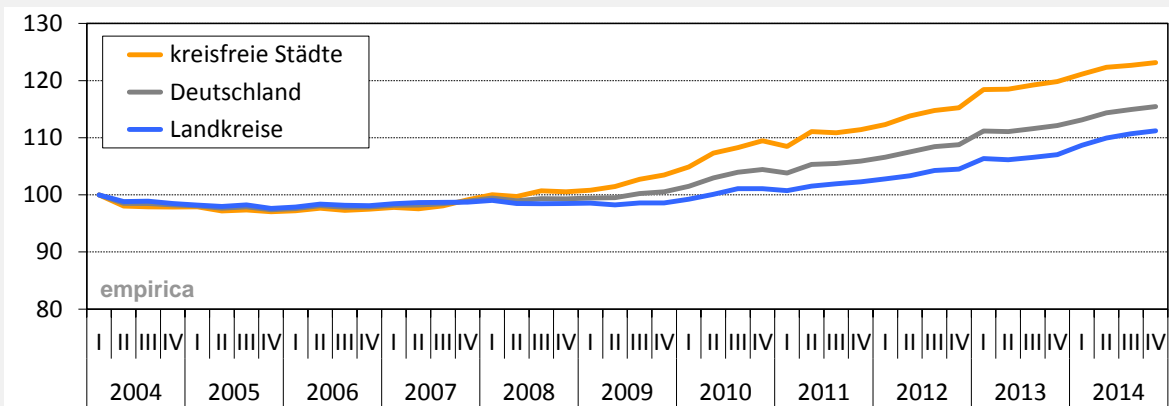
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

2. Teilmarkt „Mieten“

Inserierte Angebotsmieten neugebauter Wohnungen legen auch im aktuellen Quartal noch zu, der Anstieg fällt aber wie schon im letzten Quartal wieder moderat aus. Gegenüber dem Vorquartal sind die Mietpreise in Landkreisen mit 0,5% etwas stärker als in kreisfreien Städten (+0,4%) gestiegen, auch deutschlandweit liegen sie 0,4% über dem Niveau des letzten Quartals. Im Jahresvergleich (ggü. 4. Quartal 2013) beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,0%.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit um 15,5% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 23,2% und 11,2% in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum um 17,8% gestiegen.

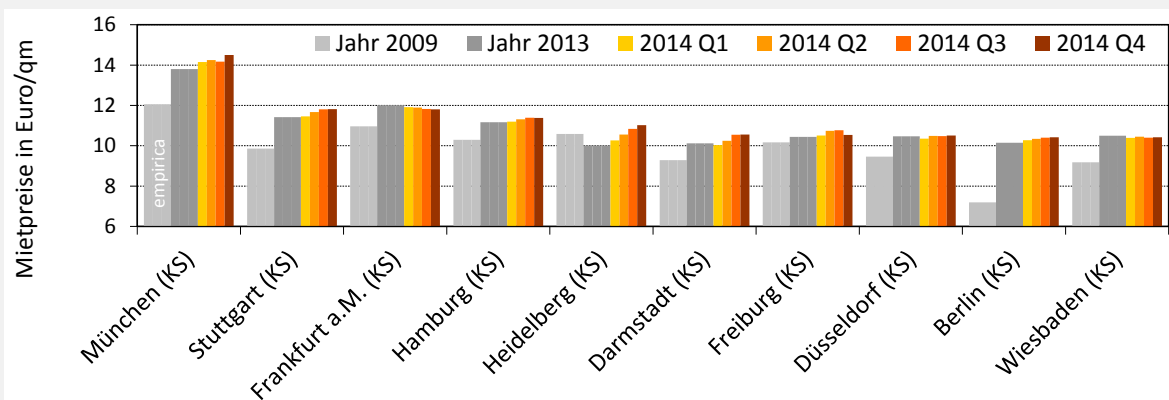
empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



Mieten-Ranking

Stuttgart verdrängt Frankfurt erstmals von Platz zwei. Darmstadt zieht an Freiburg vorbei und Berlin überholt Wiesbaden. Die Zusammensetzung des Rankings bleibt wiederum unverändert gegenüber dem letzten Quartal.

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).

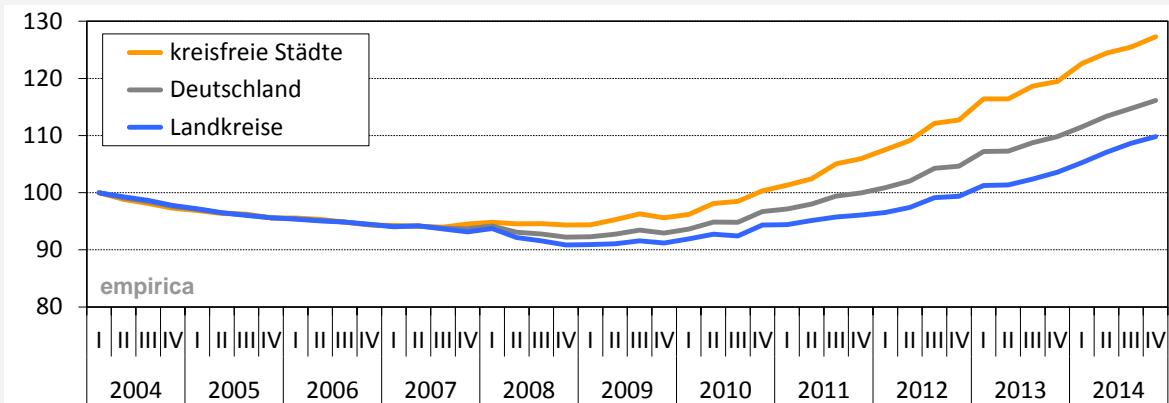
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Inserierte Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen liegen in kreisfreien Städten aktuell 1,4% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 1,1% und deutschlandweit 1,2% darüber. Im Jahresvergleich (ggü. 4. Quartal 2013) sind sie deutschlandweit somit um 5,8% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 16,1% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 27,3%. In Landkreisen sind sie im selben Zeitraum um 9,8% angewachsen (Verbraucherpreise: +17,8%).

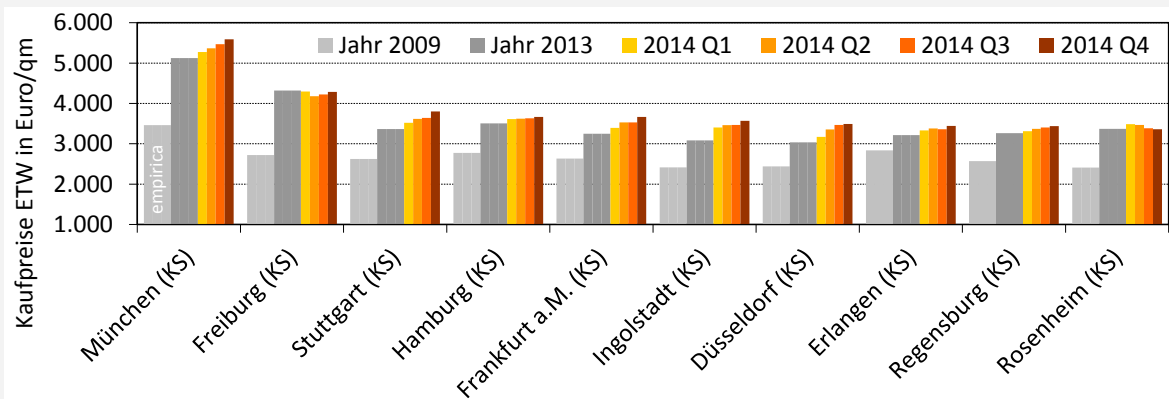
empirica-Immobilienpreisindex: ETW, Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (ETW)

Die Reihenfolge der Top-sieben Städte sowie die Zusammensetzung der zehn teuersten Städte bleiben gegenüber dem letzten Quartal unverändert. Die süddeutschen Städte München, Freiburg und Stuttgart sind weiterhin Spitzenreiter. Erlangen rutscht zwei Plätze nach oben auf Rang acht, Rosenheim ist „Schlusslicht“ der teuersten Städte.

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).

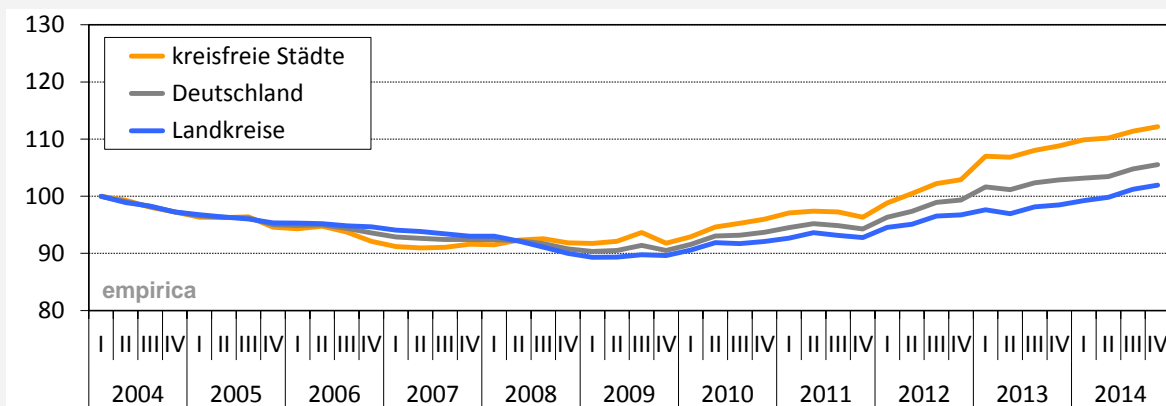
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Bundesweit steigen die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin etwas an, um 0,7% gegenüber dem letzten Quartal. Auch in den Landkreisen und in kreisfreien Städten sind sie gegenüber dem letzten Quartal jeweils um 0,7% angezogen. Im Jahresvergleich (ggü. 4. Quartal 2013) haben sie bundesweit um 2,6% zugelegt.

Die inserierten Kaufpreise für neue EZFH liegen jetzt auch in den Landkreisen etwas über dem Niveau zu Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004), in den kreisfreien Städten sind sie seither um 12,2% gestiegen, deutschlandweit um 5,5%.

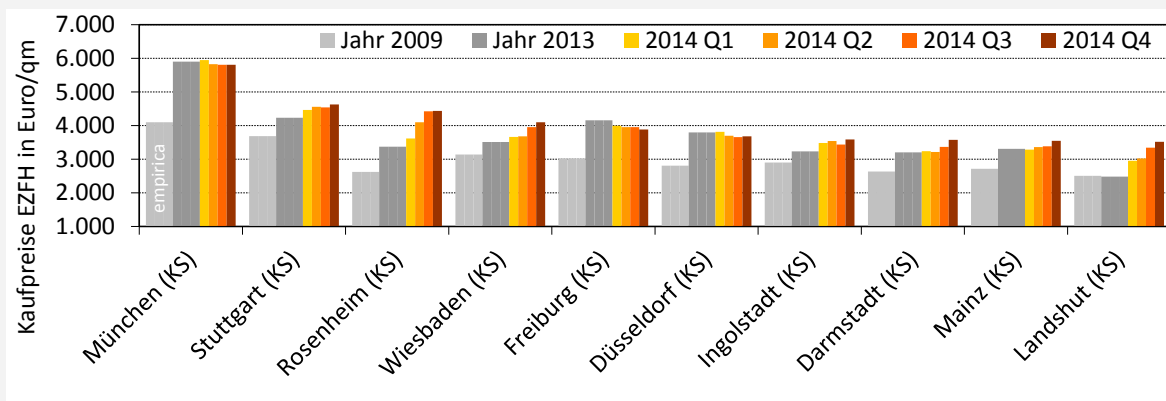
empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (EZFH)

In Freiburg sind die inserierten Kaufpreise etwas rückläufig, dadurch kann sich Wiesbaden an Freiburg vorbei auf Platz vier schieben. Auch Darmstadt und Mainz tauschen die Plätze, Rangfolge und Zusammensetzung des Rankings bleiben ansonsten unverändert.

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), 100-150qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

5. empirica-Immobilienpreisranking IV/2014

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	2014Q4	Stadt/Landkreis	2014Q4
München (KS)	13,18	München (KS)	14,51
München (LK)	11,36	München (LK)	12,57
Frankfurt a.M. (KS)	10,90	Stuttgart (KS)	11,82
Starnberg (LK)	10,45	Frankfurt a.M. (KS)	11,81
Fürstfeldbruck (LK)	9,99	Fürstfeldbruck (LK)	11,49
Dachau (LK)	9,92	Starnberg (LK)	11,39
Stuttgart (KS)	9,91	Hamburg (KS)	11,38
Ebersberg (LK)	9,78	Dachau (LK)	11,31
Hamburg (KS)	9,63	Heidelberg (KS)	11,02
Freiburg (KS)	9,52	Hochtaunuskreis (LK)	10,84
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2014Q4	Stadt/Landkreis	2014Q4
München (KS)	4.758	München (KS)	5.592
Nordfriesland (LK)	4.531	Nordfriesland (LK)	5.455
Starnberg (LK)	4.059	Starnberg (LK)	5.409
München (LK)	3.773	Miesbach (LK)	5.154
Miesbach (LK)	3.608	München (LK)	4.400
Fürstfeldbruck (LK)	3.362	Freiburg (KS)	4.285
Ebersberg (LK)	3.203	Fürstfeldbruck (LK)	4.173
Aurich (LK)	3.155	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.106
Freiburg (KS)	3.140	Ebersberg (LK)	3.887
Dachau (LK)	3.101	Stuttgart (KS)	3.799
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2014Q4	Stadt/Landkreis	2014Q4
München (KS)	5.907	München (LK)	6.067
München (LK)	5.692	München (KS)	5.809
Starnberg (LK)	4.882	Starnberg (LK)	5.071
Miesbach (LK)	4.575	Miesbach (LK)	4.906
Fürstfeldbruck (LK)	4.234	Fürstfeldbruck (LK)	4.650
Ebersberg (LK)	4.089	Stuttgart (KS)	4.630
Stuttgart (KS)	4.076	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.462
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	3.990	Rosenheim (KS)	4.437
Wiesbaden (KS)	3.626	Ebersberg (LK)	4.386
Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.613	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.166
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).

Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de oder als Excel-Anhang.

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“.