

empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

Tel. (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de

Wohnungsmarktübersicht Teil 2/3

empirica-Preisdatenbank

Methodik, Musterergebnisse und Bestellformular

Mehr Infos im Internet: www.empirica.info

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun und Petra Heising

Projektnummer: 11018

EMPIRICA-PREISDATENBANK

1. Methodik

Preise sind das Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Der beste Indikator für eine Angebotsknappheit oder einen Angebotsüberschuss sind deswegen Preisveränderungen. Über Preisveränderungen lassen sich Trendwenden in einzelnen Marktsegmenten rechtzeitig erkennen. Dabei reicht es nicht aus, lediglich die Entwicklung von Durchschnittspreisen zu beobachten. Vielmehr muss die gesamte Bandbreite der Preise (beispielsweise über so genannte Dezile; s.u.) und deren Streuung beobachtet werden.

Aus diesem Grund bietet empirica Auswertungen auf Basis einer umfangreichen Preisdatenbank der IDN Immodaten GmbH an, in die regelmäßig und deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus den Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigenquellen fließen (zurzeit gut 2 Mio. Objekte je Quartal).

Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell, denn sie wird wöchentlich aktualisiert. Die Auswertungsergebnisse liegen bereits drei Wochen nach Erscheinen des Inserates vor. Neben **jährlichen** Preisspiegeln für Wohn- und Gewerbeimmobilien wird **viermal jährlich** eine **Wohnungsmarktübersicht** (für alle Landkreise und kreisfreien Städte) erstellt. Im Paket „Kaufpreise“ werden die Quadratmeter- und Objektpreise für folgende Objekttypen tabelliert:

- Kaufpreise für gebrauchte und neue Doppelhaushälften;
- Kaufpreise für gebrauchte und neue Einfamilienhäuser;
- Kaufpreise für gebrauchte und neue Reihenhäuser;
- Kaufpreise für gebrauchte und neue Eigentumswohnungen (ETW);
- Kaufpreise für baureife Grundstücke.

Im Paket „Mietpreise“ werden die Quadratmeter- und Monatsmieten für folgende Objekttypen tabelliert:

- Mietpreise für neue und gebrauchte Einzimmerwohnungen
- Mietpreise für neue und gebrauchte Zweizimmerwohnungen
- Mietpreise für neue und gebrauchte Dreizimmerwohnungen
- Mietpreise für neue und gebrauchte Vierzimmerwohnungen

Angebotspreise können vom tatsächlich erzielten Marktpreis abweichen. Der Vorteil von Angebotspreisen gegenüber Marktpreisen besteht in der besseren Verfügbarkeit. Außerdem reflektieren Angebotspreise die aktuelle Marktstimmung besser als Bestandspreise. Zudem erlaubt die hohe Beobachtungsmenge neben den üblichen Mittelwerten auch die Berechnung aussagekräftigerer Werte wie z.B. Streuungsmaße oder Verteilungen - eine Grundvoraussetzung, um Trendänderungen und aufkommende Knappheiten in einzelnen Marktsegmenten rechtzeitig erkennen zu können. Darüber hinaus liefert die Bandbreite der Preise auch Informationen über die Differenziertheit des Marktes.

2. Zur Bedeutung von Preis-Verteilungen (Dezilen)

Preis-Verteilungen in Form von Dezilen sortieren alle beobachteten Preise der Größe nach und teilen sie dann in zehn gleich große Teilmengen auf. Dabei befinden sich in der ersten Teilmenge (erstes Dezil) die 10% niedrigsten und in der zehnten Teilmenge (zehntes Dezil) die 10% höchsten Preise usw.

Übertragen auf den Immobilienmarkt bedeutet dies: im ersten Dezil befinden sich die preiswertesten 10% aller beobachteten Immobilien – meist also diejenigen mit den schlechtesten Ausstattungs-/Qualitäts-/Lagemerkmalen. Im zehnten Dezil befinden sich die teuersten 10% aller beobachteten Immobilien – meist also diejenigen mit den besten Ausstattungs-/Qualitäts-/Lagemerkmalen. Das fünfte Dezil (50%-Wert, auch Median genannt) gibt an, welchen Preis die Hälfte aller betrachteten Immobilien über- bzw. unterschreitet. Er steht meist für eine mittlere Ausstattungs-/Qualitäts-/Lageklasse.

Bei der Analyse von Dezilen muss demnach – im Unterschied zu Vergleichen von „mittleren“ Preisen – nicht eine bestimmte Ausstattungs-/Qualitäts-/Lageklasse herausgefiltert werden. Vielmehr sortieren sich die beobachteten Immobilien quasi selbständig nach Ausstattungs-/Qualitäts-/Lagemerkmalen in die verschiedenen Dezile. Sortiermechanismus ist dabei der Preis, denn Preisunterschiede **stehen in erster Linie** für Ausstattungs-/Qualitäts-/Lageunterschiede.

3. Weiter gehende Auswertungen

Neben den routinemäßigen Auswertungen auf Ebene der Stadt- und Landkreise können für spezielle Fragestellungen auch sachlich differenziertere (nach Wohnungs-/Flächengröße, Grundstücksfläche, Zimmerzahl, Baualter etc.) und regional tiefer gehende (Städte, Stadtteile, Postleitzahlgebiete usw.) Auswertungen erstellt werden. Der Preis dafür wird auf Anfrage kalkuliert.

4. Mieten und Kaufpreise für gewerbliche Immobilien

Neben den Preisen für Wohnimmobilien können auch Mieten und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien (Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Lager/Logistik, Produktion) analysiert werden. Bitte setzen Sie sich bei Bedarf mit uns in Verbindung.

5. empirica-Preisdatenbank – Mustertabelle Stadt-/Landkreise

empirica-Preisdatenbank																											
Angebotspreise gebrauchte Eigentumswohnungen - I.Quartal 2005																											
Region			Kaufpreis pro qm in Euro												Mittlere Wohnfläche**	Objektpreis in Euro (Kaufpreis)											
Name	Typ	GKZ	Mittelwert (Arithm.)	Streuung Std.abw.	Dezile*											Mittelwert (Arithm.)	Streuung Std.abw.	Dezile									
					10%	20%	30%	40%	Median	60%	70%	80%	90%				10%	20%	30%	40%	Median	60%	70%	80%	90%		
Flensburg	Stadt	1001	1.052	435	652	773	846	908	944	1.013	1.095	1.269	1.548	84	88.672	61.182	44.000	56.000	60.200	65.000	68.000	75.000	86.704	99.000	175.000		
Kiel	Stadt	1002	1.421	443	904	1.000	1.103	1.234	1.369	1.527	1.667	1.797	1.958	82	117.092	57.166	65.000	74.796	82.000	95.000	107.500	115.835	128.600	148.500	183.950		
Lubeck	Stadt	1003	1.596	885	881	1.000	1.170	1.279	1.392	1.516	1.690	1.882	2.379	88	140.535	100.189	61.703	73.620	89.550	97.500	110.950	130.000	148.000	165.000	245.000		
Neumünster	Stadt	1004	1.240	350	876	948	1.017	1.097	1.250	1.275	1.380	1.510	1.610	83	103.108	40.604	60.000	71.000	79.000	88.050	96.750	105.000	115.000	132.500	144.250		
Dithmarschen	Landkreis	1051	1.464	720	828	994	1.168	1.258	1.431	1.528	1.606	1.746	2.127	75	110.472	51.145	65.000	76.000	85.000	92.500	99.500	115.000	125.000	139.000	152.900		
Herzogtum Lauenburg	Landkreis	1053	1.507	469	942	1.049	1.227	1.345	1.410	1.597	1.815	1.938	2.146	87	131.346	62.573	65.000	85.750	97.000	115.000	125.000	134.000	155.000	169.000	194.000		
.		
Saalfeld-Rudolstadt	Landkreis	16073	1.278	390	729	951	987	1.253	1.331	1.419	1.477	1.478	1.599	81	103.070	35.712	45.500	73.250	84.500	100.104	108.250	113.600	115.090	124.136	125.092		
Saale-Holzland-Kreis	Landkreis	16074	1.083	398	648	767	783	853	1.001	1.214	1.334	1.464	1.612	76	82.558	34.775	45.000	50.000	53.700	65.000	79.700	91.600	105.000	110.850	128.075		
Saale-Orla-Kreis	Landkreis	16075	1.009	376	523	694	778	833	890	1.284	1.320	1.338	1.453	73	73.675	29.501	39.000	45.504	49.000	65.000	66.700	95.000	99.000	99.000	102.000		
Greiz	Landkreis	16076	1.282	402	583	846	1.095	1.311	1.394	1.461	1.532	1.564	1.605	76	96.886	35.483	37.250	63.500	79.300	95.000	104.000	108.500	114.900	117.504	124.311		
Altenburger Land	Landkreis	16077	918	358	493	659	746	804	816	889	1.059	1.118	1.428	75	68.429	30.309	36.750	48.000	48.950	50.000	54.450	62.915	92.350	99.670	105.000		

Zeichenerklärung
/ keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug (rel. Standardfehler > 15%)
[] Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch unsicher (rel. Standardfehler > 10%)

*Lesebeispiel: in Flensburg kosten die 10% preiswertesten Objekte höchstens 652 €/qm, die Hälfte mehr/weniger als 944 €/qm und die 10% teuersten mindestens 1.548 €/qm.
**Mittlere Wohnfläche in der Stichprobe

Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

Lesebeispiel: Von allen erfassten gebrauchten Eigentumswohnungen, die innerhalb der 12 Monaten bis zum 31.03.2005 in Flensburg angeboten wurden, kosteten die 10% preiswertesten Objekte bis zu 652 Euro den Quadratmeter. Genau die Hälfte dieser Objekte kostete mehr bzw. weniger als 944 Euro/qm. Die 10% teuersten Objekte kosteten 1.548 Euro je Quadratmeter und mehr. Im Durchschnitt waren die betrachteten Eigentumswohnungen 84 qm groß, so dass sich der Kaufpreis der 10% preiswertesten Objekte auf höchstens 44.000 Euro belief. Die Hälfte der Objekte war billiger bzw. teurer als 68.000 Euro (Median), die zehn Prozent teuersten Objekte kosteten mindestens 175.000 Euro.

empirica-Preisdatenbank

Bestellformular

Fax +49(0)30-884795-17

Wir bestellen die empirica-Preisdatenbank auf Ebene der Stadt-/Landkreise für Deutschland. Die empirica-Preisdatenbank enthält eine quartalsweise Auswertung der Angebotspreise und Angebotsmieten aus allen Immobilieninseraten, die deutschlandweit - systematisch und zeitnah - aus über 80 Anzeigenquellen zusammengetragen werden.¹ Die Daten werden uns per E-Mail als Excel-Datei zugestellt.

a) Paket „Kaufpreise“: Das Paket „Kaufpreise“ enthält für alle Stadt- und Landkreise in Deutschland die Angebotspreise für folgende Immobilienarten: baureife Grundstücke sowie jeweils neue und gebrauchte Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen. Das Paket besteht also insgesamt aus neun Tabellen.

- Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Quartalswerte „Kaufpreise“ zum Preis von 550 Euro zzgl. USt. Die neusten Daten erscheinen jeweils vier Wochen nach Quartalsende.
- Bitte mailen Sie uns die aktuellen Quartalswerte „Kaufpreise“ künftig immer unaufgefordert zu. Als Abonnent erhalten wir die vier Lieferungen jährlich zum Preis von insg. nur 1.500 Euro p.a. zzgl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen. Die Daten werden uns jeweils um den 31.1., 30.4., 31.7. und 31.10. eines Jahres zugesandt.

b) Paket „Mietpreise“: Das Paket „Mietpreise“ enthält für alle Stadt- und Landkreise in Deutschland die Angebotsmieten für folgende Immobilienarten: Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen insgesamt sowie nur neue Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen. Das Paket besteht damit aus acht Tabellen.

- Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Quartalswerte „Mietpreise“ zum Preis von 550 Euro zzgl. USt. Die neusten Daten erscheinen jeweils vier Wochen nach Quartalsende.
- Bitte mailen Sie uns die aktuellen Quartalswerte „Mietpreise“ künftig immer unaufgefordert zu. Als Abonnent erhalten wir die vier Lieferungen jährlich zum Preis von insg. nur 1.500 Euro p.a. zzgl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen. Die Daten werden uns jeweils um den 31.1., 30.4., 31.7. und 31.10. eines Jahres zugesandt.

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum und Unterschrift	

Es können auch weiter gehende Auswertungen nach speziellen Fragestellungen beauftragt werden (Preis auf Anfrage).

Copyright: Die Daten der empirica-Preisdatenbank bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb der Firma des Auftraggebers. 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“.

¹ Wir nehmen zur Kenntnis, dass für manche Kreise in einzelnen Objektkategorien (noch) keine Daten vorliegen.