

## empirica-Immobilienpreisindex II/2014

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



## empirica-Immobilienpreisindex II/2014

Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

### Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand!

Knappheit und steigende Mieten in den Städten sind die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche. Tatsächlich sortiert sich Deutschlands Bevölkerung derzeit neu: in Schrumpfsregionen wandern Menschen überregional ab in die Wachstumsregionen; dort sammeln sie sich in den Zentren der Schwarmstädte (Berlin, Freiburg, Leipzig etc.) und verdrängen Einheimische ins Umland. Deshalb ziehen jetzt die Mieten auch in vielen (Umland-)Kreisen nach. Parallel steigt die Zahl der urbanen Auspendler, die das urbane Leben genießen wollen, schneller als die der Einpendler. Seit kurzem kommt die neue Zuwanderung aus dem Ausland oben drauf.

Langfristig wird jedoch die Bevölkerung und zeitverzögert die Wohnungsnachfrage schrumpfen. Im Ergebnis steigt der Leerstand dreifach: aktuell wegen Neubau trotz Leerstand in den Schrumpfsregionen, mittelfristig durch Neubau in den Wachstumsstädten bei gleichzeitigem Leerzug der Schrumpfsregionen und langfristig ohnehin wegen der demographisch schrumpfenden Haushaltszahlen. Jeder Neubau muss daher auf seine Zukunftsfestigkeit geprüft und jeder Zuzugsanreiz in die Knappheitsstädte vermieden werden. Alles andere wäre Verschwendung.

Noch regulieren Preise den Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage. Steigende Mieten in den Wachstumsstädten signalisieren daher: bleibt weg, unser Boot ist schon voll. Eine „künstliche“ Verbilligung durch Mietpreisbremsen verstärkt dagegen als Nebenwirkung die Konzentration der Bevölkerung in attraktiven Wachstumsstädten und fördert damit den Leerstand in den Schrumpfsregionen. **Der Preis: die Kosten künftiger Abrissprogramme und der Wertverlust unzähliger Immobilien und funktionsfähiger Infrastruktur** (mehr dazu im [empirica paper 219](#)).

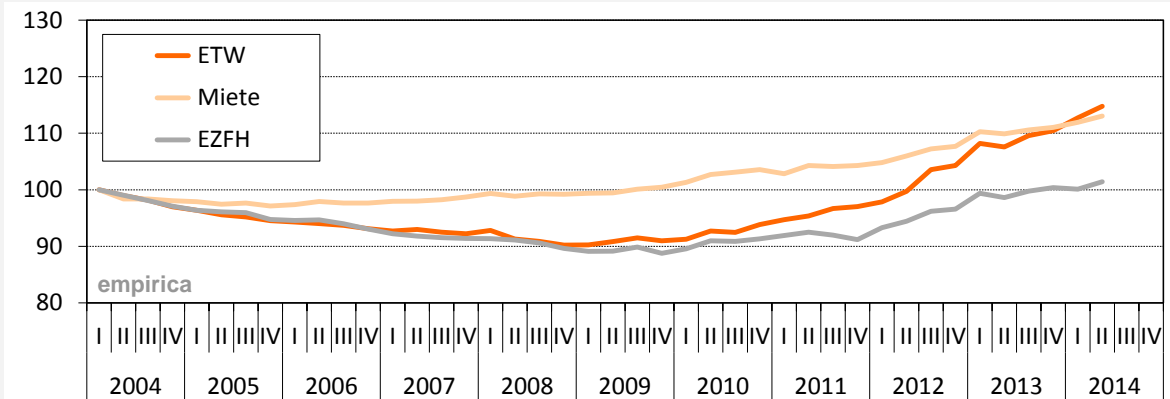
### Datenbasis

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. In der aktuellen Auswertung wird erstmals der Gebietsstand 2013 berücksichtigt.

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

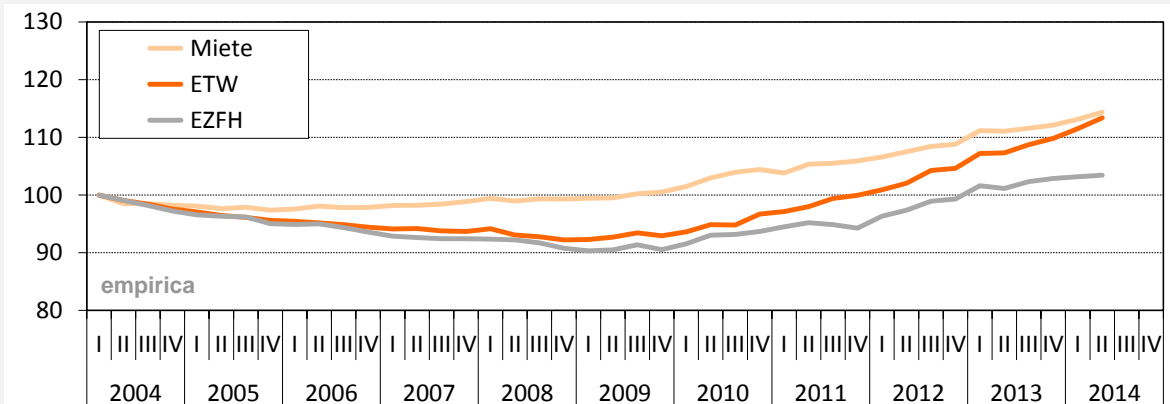
# 1. Übersicht Teilmärkte

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



Der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) ist gegenüber dem letzten Quartal erneut um 1,8% angestiegen und kann so den Mietindex (+1,0% ggü. letztem Quartal) inzwischen klar hinter sich lassen. Der Index für Ein-/Zweifamilienhäuser steigt wieder, gegenüber dem letzten Quartal um 1,3%, liegt aber weiterhin kaum über dem Niveau aus 2004.

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



Der Index neugebauter Mietwohnungen liegt auch im aktuellen Quartal noch geringfügig über dem Kaufindex für ETW. Der Mietindex ist gegenüber dem letzten Quartal um 1,1% gestiegen, der Index für neue ETW um 1,7%. Der Kaufindex für EZFH stagniert dagegen (+0,3%), er liegt weiterhin nur leicht über dem 2004er Niveau.

**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).

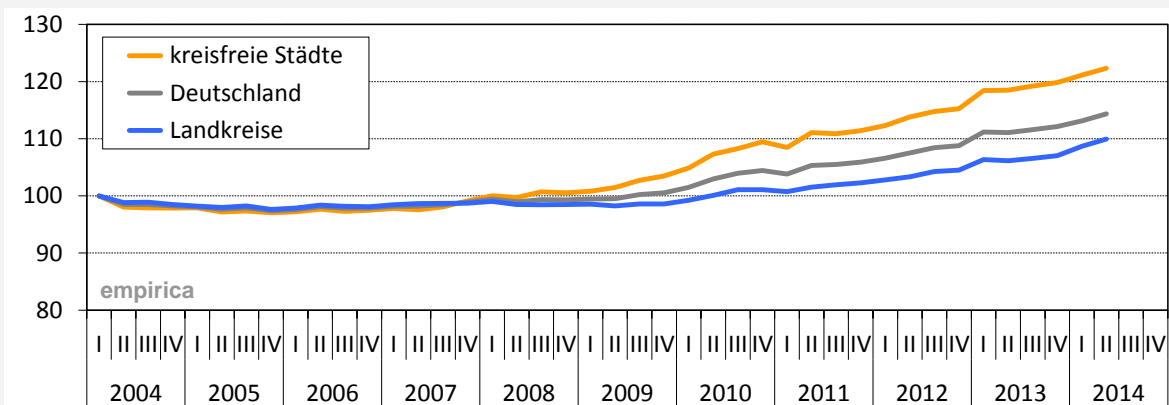
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

## 2. Teilmarkt „Mieten“

Inserierte Angebotsmieten neugebauter Wohnungen legen auch im aktuellen Quartal noch zu. Gegenüber dem letzten Quartal sind sie in Landkreisen mit 1,1% etwas stärker als in kreisfreien Städten (+1,0%) gestiegen, deutschlandweit liegen sie 1,1% über dem Niveau des letzten Quartals. Im Jahresvergleich (ggü. 2. Quartal 2013) sind sie deutschlandweit um 3,0% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 sind die Neubaumieten deutschlandweit somit um 14,3% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 22,3% und 9,9% in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum um 17,4% gestiegen.

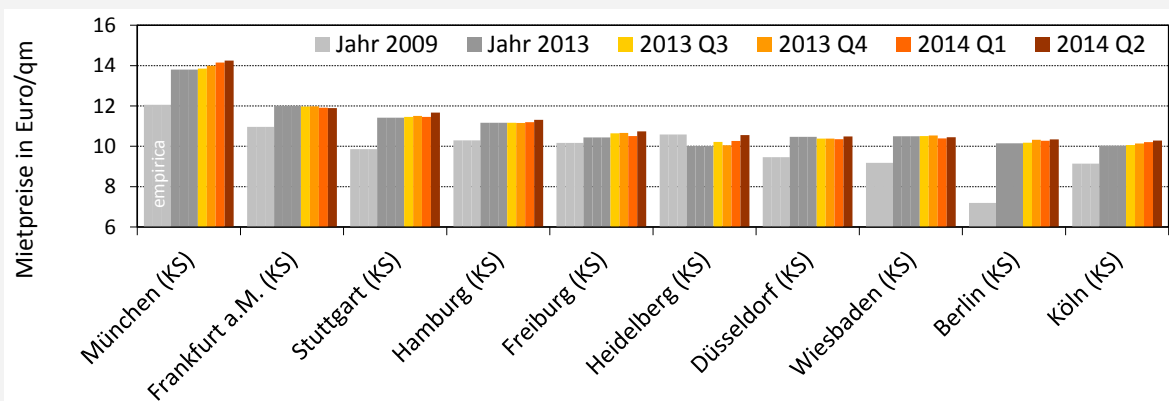
### empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



### Mieten-Ranking

In der Spitzenstadt München bleiben die inserierten Mietpreise weiterhin über der 14-Euro-Marke; auf Platz zwei behauptet sich Frankfurt trotz leichtem Rückgang vor Stuttgart. Die Rangfolge der ersten fünf Plätze bleibt gegenüber dem letzten Quartal unverändert, die Zusammensetzung der zehn teuersten Städte ebenfalls. Heidelberg rutscht nach oben, Berlin und Wiesbaden fallen ab.

#### 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).

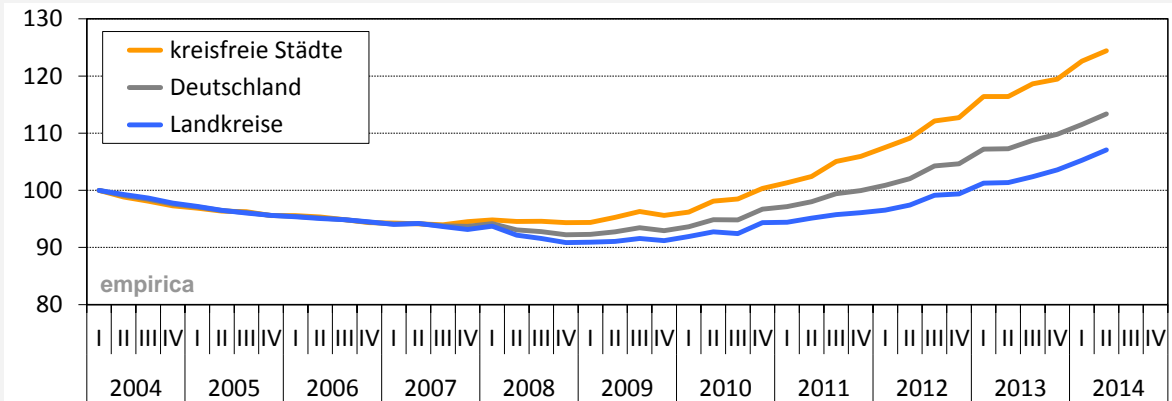
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

### 3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Inserierte Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen liegen in kreisfreien Städten aktuell 1,5% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen und deutschlandweit je 1,7% darüber. Im Jahresvergleich (ggü. 2. Quartal 2013) sind sie deutschlandweit somit um 5,7% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit somit um 13,4% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 24,4%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 7,1% zugelegt.

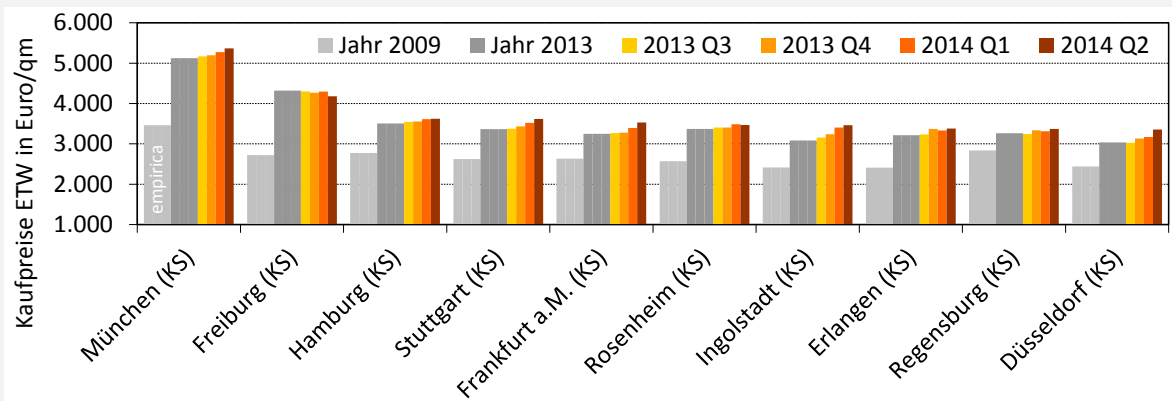
**empirica-Immobilienpreisindex:  
ETW, Neubau (I/2004=100)**



**Kaufpreis-Ranking (ETW)**

München kann sich weiter absetzen, da die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Freiburg im aktuellen Quartal leicht rückläufig sind. Landshut rutscht wieder raus, Düsseldorf herein. Frankfurt schiebt sich auf Platz fünf, wodurch Rosenheim und Ingolstadt jeweils einen Platz verlieren.

**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).

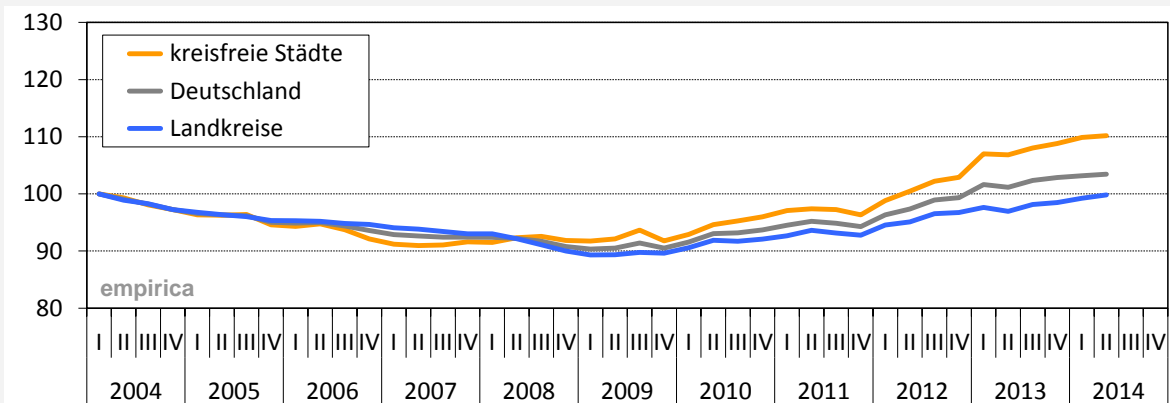
Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

## 4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Bundesweit verharren die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu auf dem Niveau des vergangenen Quartals (+0,3%). In Landkreisen steigen sie im selben Zeitraum leicht an (+0,6%), in kreisfreien Städten bleiben sie ebenfalls nahezu konstant (+0,3%). Im Jahresvergleich (ggü. 2. Quartal 2013) haben sie bundesweit somit um 2,3% zugelegt.

Während die inserierten Kaufpreise für neue EZFH in den Landkreisen immer noch unter dem Niveau zu Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) liegen, sind sie in den kreisfreien Städten seither um 10,2% gestiegen, deutschlandweit um 3,5%.

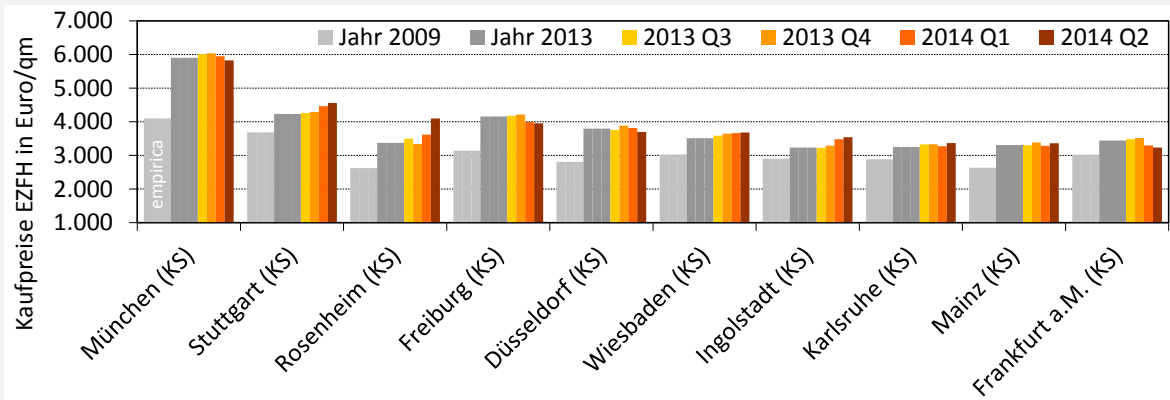
### empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



### Kaufpreis-Ranking (EZFH)

In München fallen die inserierten Kaufpreise für neugebaute Ein- oder Zweifamilienhäuser weiter leicht ab. Rosenheim steigt auf Platz drei auf, dadurch klettern Freiburg, Düsseldorf und Wiesbaden je einen Platz nach unten. Karlsruhe kann sich an Mainz und Frankfurt vorbeischieben, die Zusammensetzung der TopTen insgesamt bleibt jedoch 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), 60-80qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Alle Details und Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

## 5. empirica-Immobilienpreisranking II/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	2014Q2	Stadt/Landkreis	2014Q2
München (KS)	12,98	München (KS)	14,25
München (LK)	11,12	München (LK)	12,40
Frankfurt a.M. (KS)	10,89	Frankfurt a.M. (KS)	11,90
Starnberg (LK)	10,72	Stuttgart (KS)	11,67
Freiburg (KS)	9,91	Starnberg (LK)	11,61
Stuttgart (KS)	9,84	Hamburg (KS)	11,31
Fürstenfeldbruck (LK)	9,80	Fürstenfeldbruck (LK)	11,31
Dachau (LK)	9,65	Dachau (LK)	11,08
Hamburg (KS)	9,57	Hochtaunuskreis (LK)	10,82
Ebersberg (LK)	9,53	Freiburg (KS)	10,75
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2014Q2	Stadt/Landkreis	2014Q2
Nordfriesland (LK)	4.613	Nordfriesland (LK)	5.735
München (KS)	4.559	München (KS)	5.367
Starnberg (LK)	3.804	Starnberg (LK)	5.062
Aurich (LK)	3.708	Miesbach (LK)	4.906
München (LK)	3.574	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.202
Miesbach (LK)	3.494	Freiburg (KS)	4.182
Fürstenfeldbruck (LK)	3.245	München (LK)	4.164
Ebersberg (LK)	3.195	Aurich (LK)	4.024
Dachau (LK)	3.057	Fürstenfeldbruck (LK)	3.864
Freiburg (KS)	3.047	Ebersberg (LK)	3.862
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2014Q2	Stadt/Landkreis	2014Q2
München (KS)	5.862	München (KS)	5.830
München (LK)	5.141	München (LK)	5.549
Starnberg (LK)	4.644	Starnberg (LK)	4.891
Miesbach (LK)	4.197	Stuttgart (KS)	4.559
Stuttgart (KS)	4.071	Miesbach (LK)	4.462
Ebersberg (LK)	4.015	Ebersberg (LK)	4.175
Fürstenfeldbruck (LK)	3.807	Fürstenfeldbruck (LK)	4.122
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	3.753	Rosenheim (KS)	4.099
Ingolstadt (KS)	3.478	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.023
Wiesbaden (KS)	3.380	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.006
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).

## Bestellung: empirica-Ranking „Quartalsdaten“

Fax +49(0)30-884795-17

Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto: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“.