

empirica-Immobilienpreisindex III/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 III/2014

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

Mietpreisbremse: Kaum entworfen, schon wirkungslos?

Der Entwurf zur Mietpreisbremse liegt vor und entgegen aller Unkenrufe gab es kein letztes „Aufbäumen“ der Vermieter: die Neubaumieten im dritten Quartal sind nicht sprunghaft angestiegen. Vielmehr flacht die Zunahme gerade in den Wachstumsregionen jetzt überdurchschnittlich ab. Fragt man Makler oder Bauträger, ist die Antwort klar: „die Menschen wollen jetzt kleinere Wohnungen“ – gemeint ist natürlich „preiswertere“, denn kleinere Wohnungen kosten weniger als große. Mit anderen Worten: ein natürlicher Mietpreisdeckel ist in den Knappheitsstädten nun erreicht, noch viel höhere Mieten sind auf den allermeisten Märkten jetzt ohnehin nicht mehr durchsetzbar.

Damit könnte sich die Mietpreisbremse schon vor ihrer Einführung erübrigen. Die Zukunft für die Wohnungspolitiker dürfte daher positiv aussehen, wenn sie bald behaupten können: schaut her, die Mietpreisbremse hat gewirkt, denn die Mieten steigen langsamer. Ihre Zukunft kann aber auch negativ aussehen, wenn lokale Bläschen platzen sollten und die Eigentümer sagen: schaut her, die Mietpreisbremse lässt die Immobilienpreise einbrechen. In diesem Sinne wird die Mietpreisbremse auf keinen Fall „wirkungslos“ bleiben. Ob sie aber tatsächlich die eine oder andere Wirkung zu verantworten hat, das wird der künftige empirica-Preisindex zeigen.

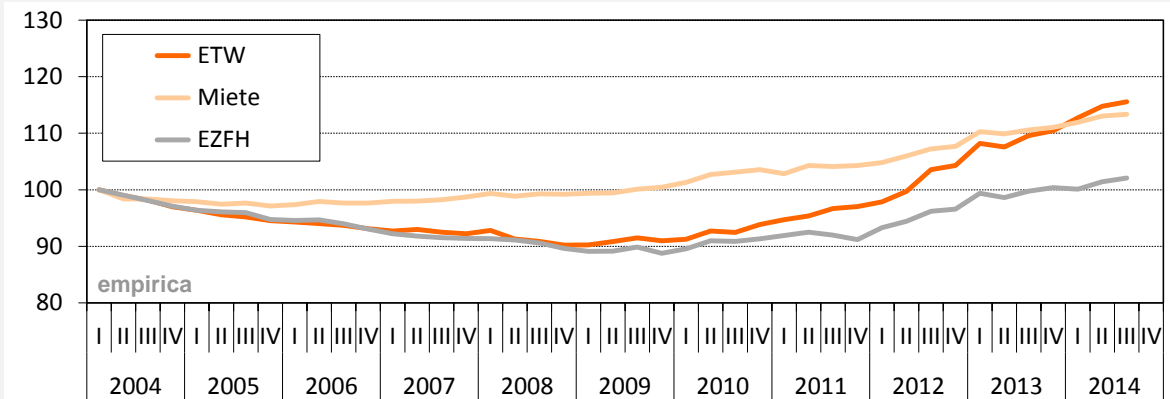
Datenbasis

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](#).

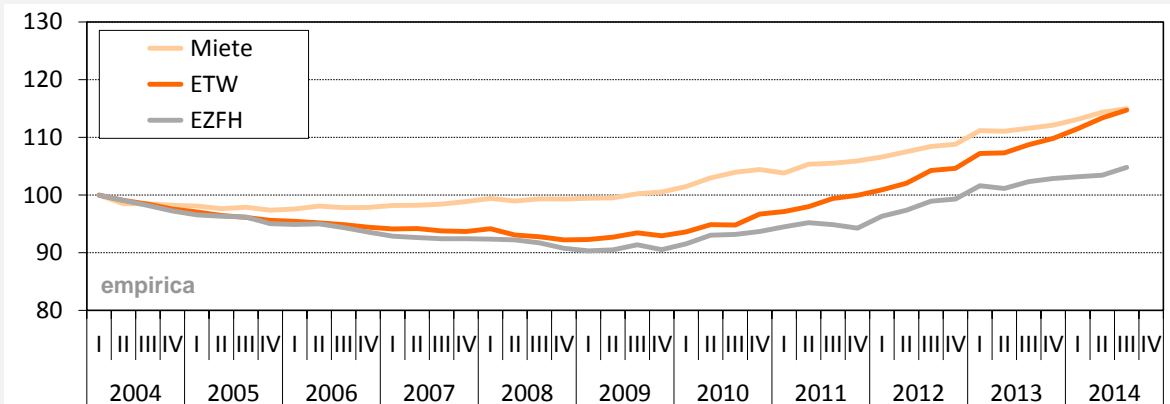
1. Übersicht Teilmärkte

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



Der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) ist gegenüber dem letzten Quartal um 0,7% angestiegen und liegt so inzwischen klar über dem Mietindex (+0,3% ggü. letztem Quartal). Der Index für Ein-/Zweifamilienhäuser steigt wieder, gegenüber dem letzten Quartal um 0,6%, liegt aber weiterhin nur leicht über dem Niveau aus 2004.

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



Der Index neugebauter Eigentumswohnungen liegt im aktuellen Quartal erstmals auf dem Niveau des Mietindex. Der Mietindex ist gegenüber dem letzten Quartal um 0,5% gestiegen, der Index für neue ETW um 1,2%. Der Kaufindex für EZFH zieht mit +1,3% wieder etwas stärker an als in den vorangegangenen Quartalen.

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).

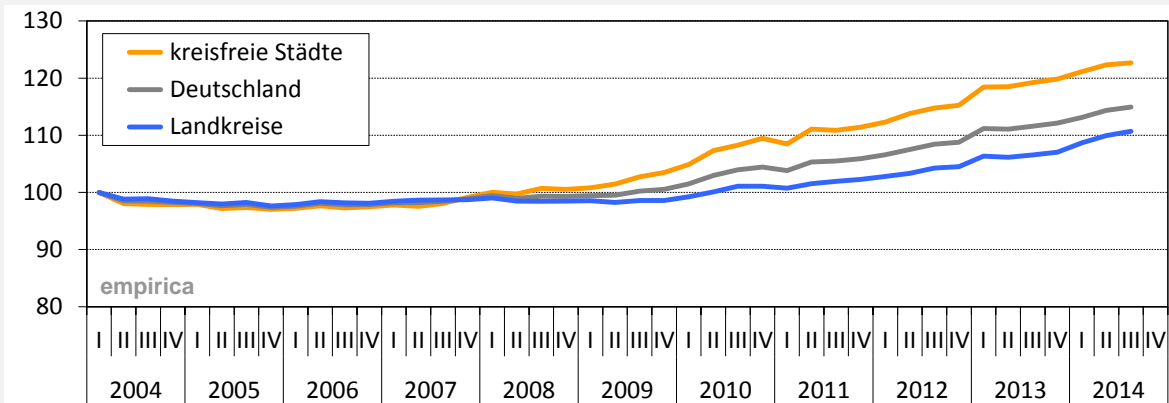
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

2. Teilmarkt „Mieten“

Inserierte Angebotsmieten neugebauter Wohnungen legen auch im aktuellen Quartal noch zu, in den kreisfreien Städten flacht der Anstieg allerdings etwas ab. Gegenüber dem letzten Quartal sind die Mietpreise in Landkreisen deswegen mit 0,7% etwas stärker als in kreisfreien Städten (+0,3%) gestiegen, deutschlandweit liegen sie 0,5% über dem Niveau des letzten Quartals. Im Jahresvergleich (ggü. 3. Quartal 2013) sind sie deutschlandweit um 3,0% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe im 1. Quartal 2004 haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 15,0% zugelegt, in den kreisfreien Städten um 22,7% und 10,7% in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum um 18,1% gestiegen.

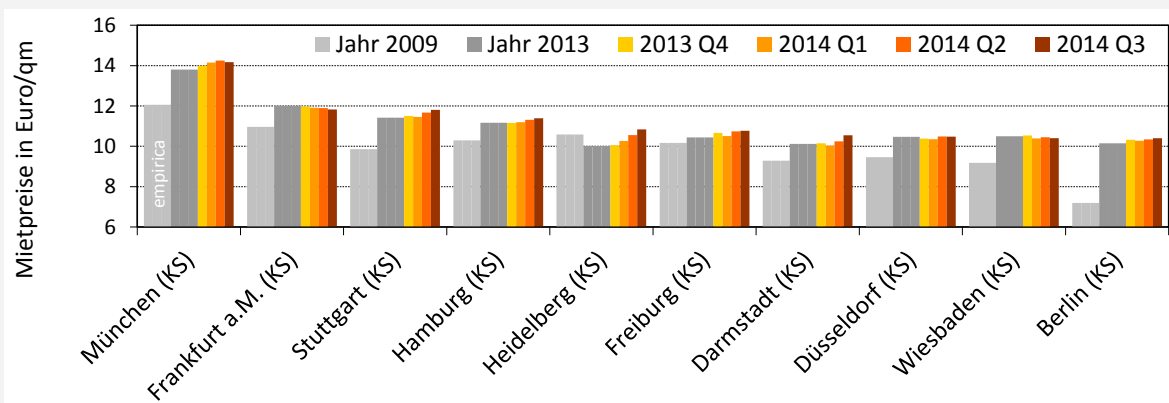
empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



Mieten-Ranking

Darmstadt ist nach einem Zuwachs der Mietpreise um 2,9% gegenüber dem letzten Quartal wieder im Ranking vertreten. Heidelberg klettert durch einen Anstieg um 2,7% auf Platz fünf. In den beiden Spitzenstädten, München und Frankfurt, geben die Mietpreise dagegen leicht nach.

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).

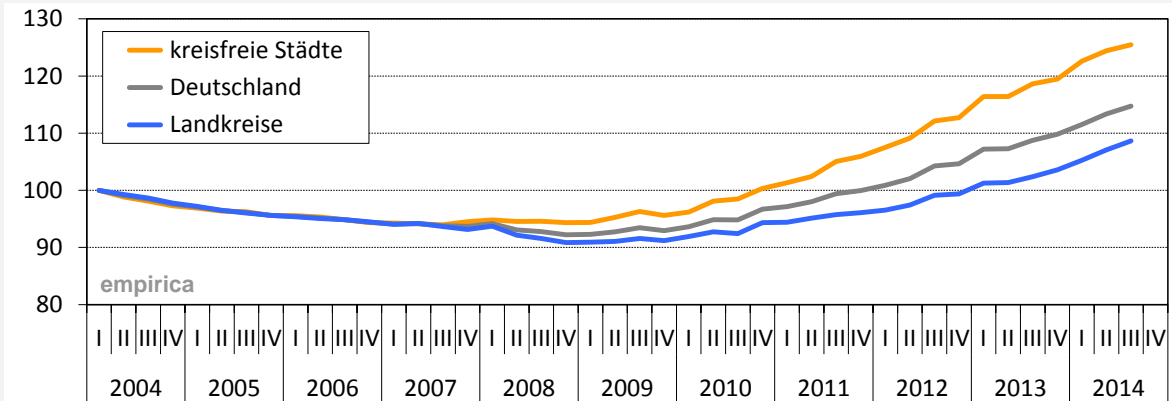
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

3. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Inserierte Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen liegen in kreisfreien Städten aktuell 0,9% über dem Niveau des vergangenen Quartals, in Landkreisen 1,5% darüber und deutschlandweit 1,2%. Im Jahresvergleich (ggü. 3. Quartal 2013) sind sie deutschlandweit somit um 5,5% gestiegen.

Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit somit um 14,7% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 25,5%. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 8,6% angewachsen.

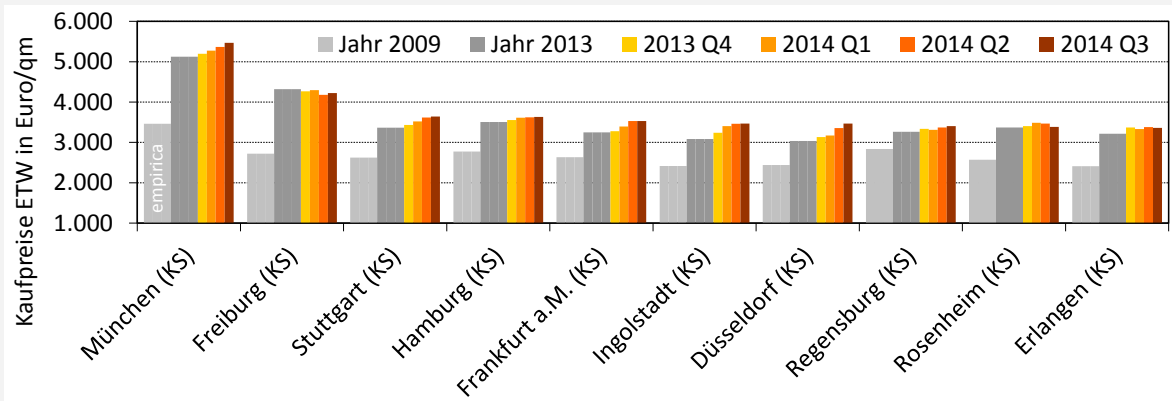
**empirica-Immobilienpreisindex:
ETW, Neubau (I/2004=100)**



Kaufpreis-Ranking (ETW)

Die Zusammensetzung der zehn teuersten Städte bleibt gegenüber dem letzten Quartal unverändert. Stuttgart schiebt sich an Hamburg vorbei auf Platz drei, Düsseldorf kann gleich drei Plätze nach oben auf Platz sieben klettern. Nur in den beiden letztplatzierten Städten, Rosenheim und Erlangen, sinken die Kaufpreise gegenüber dem letzten Quartal leicht.

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).

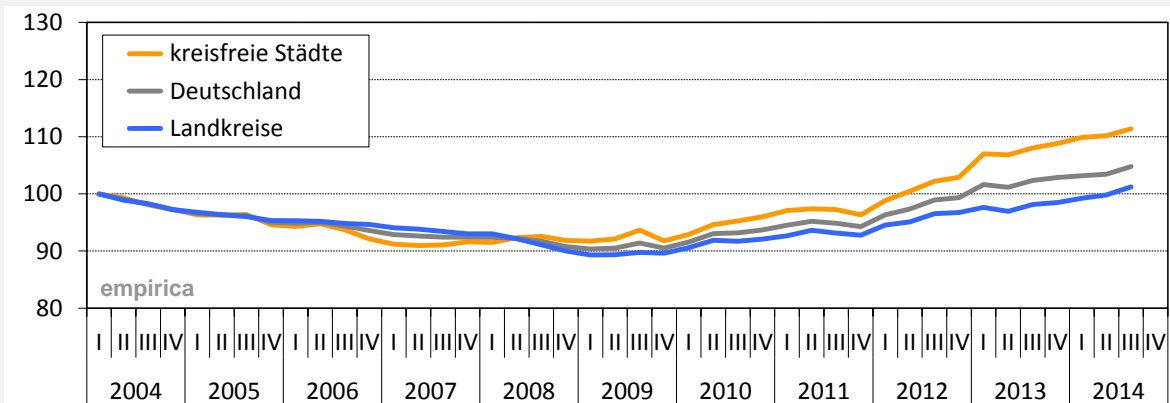
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

4. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Bundesweit steigen die inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser wieder etwas an, um 1,3% gegenüber dem letzten Quartal. In Landkreisen sind sie im selben Zeitraum etwas stärker angezogen (+1,4%) als in kreisfreien Städten (+1,1%). Im Jahresvergleich (ggü. 3. Quartal 2013) haben sie bundesweit um 2,4% zugelegt.

Die inserierten Kaufpreise für neue EZFH liegen aktuell in den Landkreisen erstmals über dem Niveau zu Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004), in den kreisfreien Städten sind sie seither um 11,4% gestiegen, deutschlandweit um 4,8%.

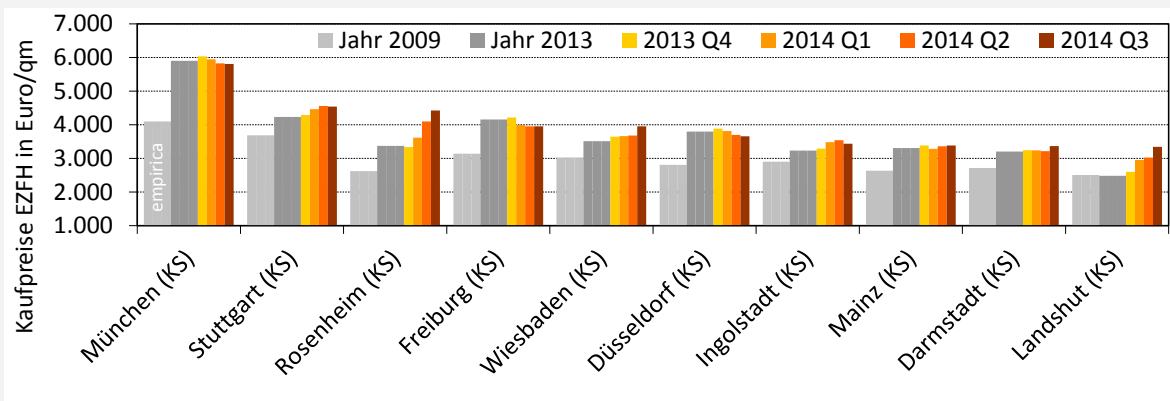
empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (EZFH)

Anstelle von Karlsruhe und Frankfurt sind im aktuellen Ranking die beiden Städte Darmstadt und Landshut vertreten. Die Top-vier bleiben unverändert, in den beiden Spitzenstädten sind die inserierten Kaufpreise etwas rückläufig, in Rosenheim und Wiesbaden ziehen sie dagegen deutlich an.

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

5. empirica-Immobilienpreisranking III/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	2014Q3	Stadt/Landkreis	2014Q3
München (KS)	12,91	München (KS)	14,17
München (LK)	11,34	München (LK)	12,57
Frankfurt a.M. (KS)	10,89	Frankfurt a.M. (KS)	11,83
Starnberg (LK)	10,49	Stuttgart (KS)	11,81
Fürstfeldbruck (LK)	10,08	Fürstfeldbruck (LK)	11,58
Stuttgart (KS)	9,94	Starnberg (LK)	11,46
Freiburg (KS)	9,86	Hamburg (KS)	11,39
Ebersberg (LK)	9,74	Dachau (LK)	11,04
Dachau (LK)	9,67	Hochtaunuskreis (LK)	10,86
Hamburg (KS)	9,61	Heidelberg (KS)	10,84
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2014Q3	Stadt/Landkreis	2014Q3
Nordfriesland (LK)	4.661	Nordfriesland (LK)	5.715
München (KS)	4.658	München (KS)	5.470
Starnberg (LK)	3.804	Starnberg (LK)	5.100
München (LK)	3.694	Miesbach (LK)	4.997
Miesbach (LK)	3.545	München (LK)	4.290
Aurich (LK)	3.521	Freiburg (KS)	4.225
Fürstfeldbruck (LK)	3.289	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.144
Ebersberg (LK)	3.234	Fürstfeldbruck (LK)	4.041
Dachau (LK)	3.147	Ebersberg (LK)	3.899
Freiburg (KS)	3.129	Aurich (LK)	3.898
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2014Q3	Stadt/Landkreis	2014Q3
München (KS)	5.878	München (LK)	6.006
München (LK)	5.633	München (KS)	5.812
Starnberg (LK)	4.935	Starnberg (LK)	5.169
Miesbach (LK)	4.706	Miesbach (LK)	4.989
Ebersberg (LK)	4.122	Stuttgart (KS)	4.544
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.088	Rosenheim (KS)	4.427
Fürstfeldbruck (LK)	4.056	Fürstfeldbruck (LK)	4.413
Stuttgart (KS)	4.016	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.358
Wiesbaden (KS)	3.585	Ebersberg (LK)	4.351
Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.463	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.276
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

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“.