

empirica-Immobilienpreisindex IV/2013

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/2013

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

Die Mieten kommen langsam zur Ruhe – auch ohne politische Bremse

Zum dritten Mal in Folge zeigt der empirica-Immobilienpreisindex „Mieten“ nicht mehr signifikant nach oben. Das war zu erwarten, weil jeder Zyklus einmal endet. Jetzt werden die Kaufpreise noch nachziehen und sich in der Folge wieder die „üblichen“ Mietvervielfältiger einstellen.

Warum aber hat das Wahlergebnis zum Bundestag die Mietpreisflamme nicht erneut auflodern lassen? Schon am Wahlabend war klar, dass alle im Bundestag vertretenen Parteien eine Mietpreisbremse befürworten. Da hätte sich keiner gewundert, wenn die Vermieter kurz vor „Torschluss“ nochmal richtig nachlegen. Aber der Zyklus ist offensichtlich schon so weit vorangeschritten und die Spielräume zur Erhöhung schon so weit ausgereizt, dass selbst ein gesetzlich verordneter Mietpreisstopp keine Torschlusspanik mehr ausüben konnte.

Gleichwohl werden die Mieten auch weiterhin leicht zulegen. Denn nach wie vor fehlen eine halbe Million Wohnungen. Gleichzeitig scheuen die Investoren vor Neubau zurück. Denn sie wissen (immer noch) nicht, welche Mieten künftig erlaubt sind. Zudem verspricht der Koalitionsvertrag einen „Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels“. Verbirgt sich dahinter doch noch eine Sonder-AfA? Dann lohnt sich das Abwarten! Allerdings wäre das die übliche deutsche rechte-Tasche-linke-Tasche-Politik: Statt höherer Miete bietet man den Investoren Steuerschlupflöcher. Mieter zahlen mehr Steuern statt mehr Miete. Degressive plus Bremse ist pure Umverteilung. Doch keine zwischen arm und reich, sondern zwischen Neubau- und Bestandsmieter, mobilem und immobilem Mieter sowie Investor und Bestandshalter. Alle zahlen, ein paar Glückliche profitieren. Wäre es nicht gerechter, wenn die zahlen, die profitieren? Bei den Maklerkosten fordert der Koalitionsvertrag das Bestellerprinzip - warum nicht bei der (Neubau-)Miete?

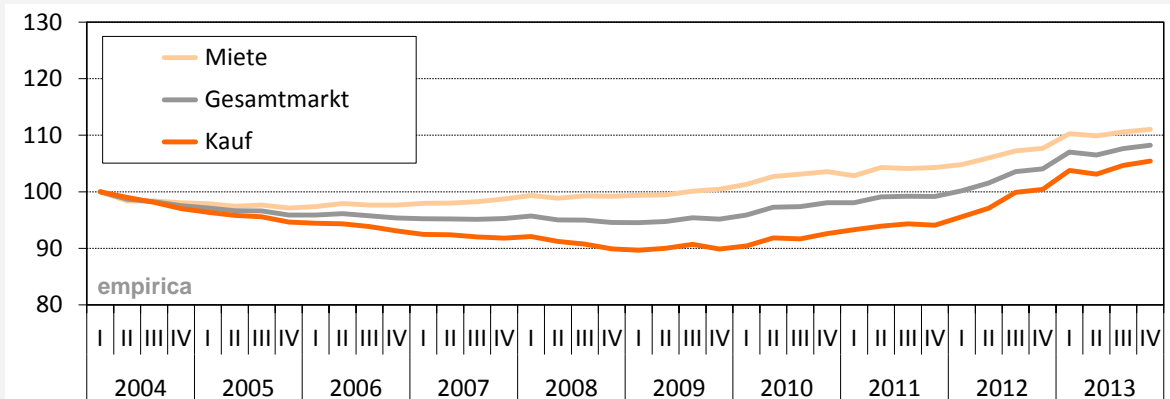
Datenbasis

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](#).

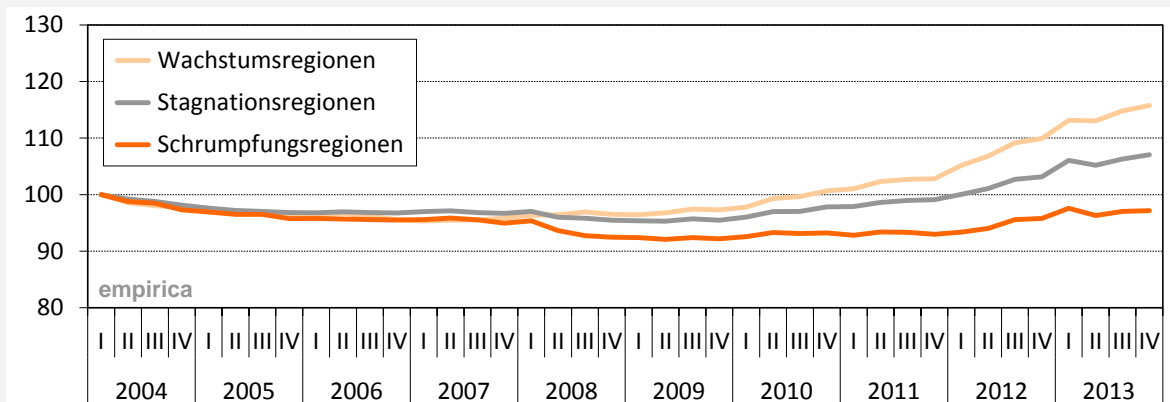
1. Index Gesamtmarkt

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



Im aktuellen Quartal klettert der Gesamtindex um weitere 0,6% nach oben, er liegt nunmehr 8% über dem Ausgangsniveau von 2004Q1. Der Mietindex liegt weiterhin über dem Kaufindex (ETW+EZFH), der Anstieg gegenüber dem letzten Quartal fällt mit 0,4% jedoch etwas geringer aus als der Anstieg des Kaufindex (+0,7%).

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



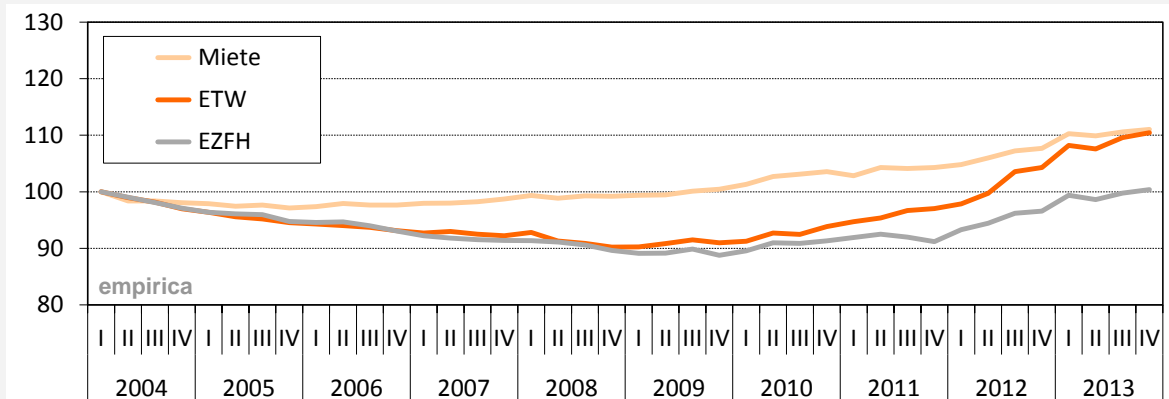
Der Abstand zwischen Wachstumsregionen und Schrumpfungregionen wächst weiter. Während der Immobilienpreisindex in Wachstumsregionen aktuell um weitere 0,8% gestiegen ist, bleibt er in Schrumpfungregionen mit +0,1% fast auf dem Niveau des letzten Quartals. In Schrumpfungregionen hat er zudem immer noch 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

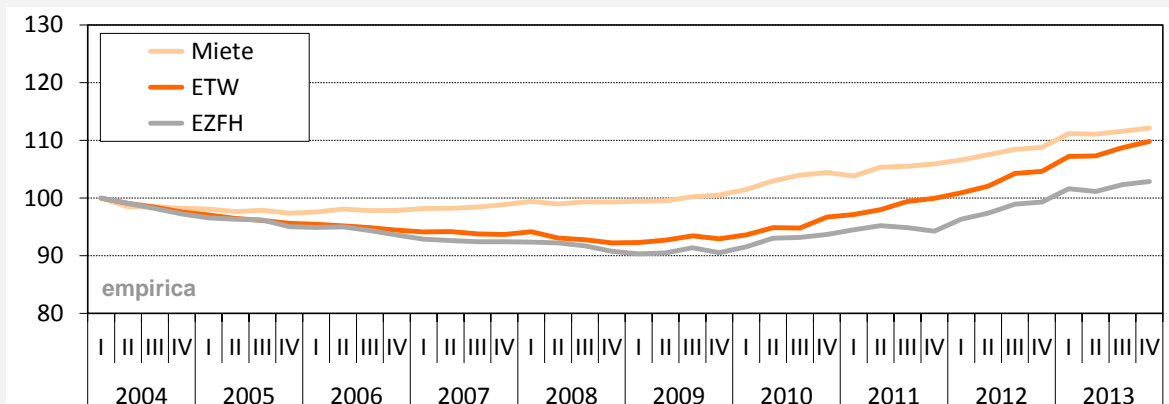
2. Index Teilmärkte

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



Der Index für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) ist gegenüber dem letzten Quartal um weitere 0,8% angestiegen und liegt inzwischen fast gleichauf mit dem Mietindex, der gegenüber dem letzten Quartal nur um 0,4% angezogen ist. Der Index für Ein-/Zweifamilienhäuser klettert um 0,6% nach oben und liegt auf dem Niveau aus 2004Q1.

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



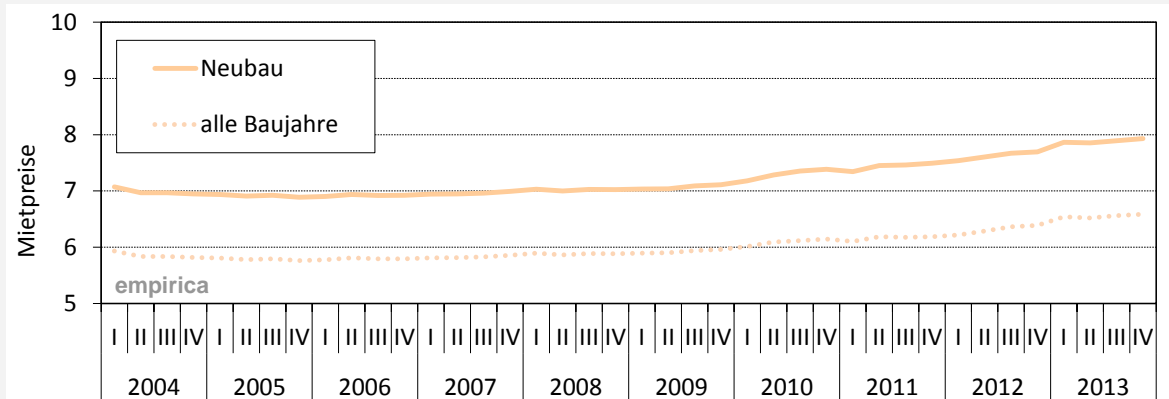
Der Index neugebauter Mietwohnungen liegt immer noch über dem Kaufindex für ETW, der Abstand wird jedoch kleiner: Der Mietindex liegt 0,5% über dem letzten Quartal, der Index für ETW ist um 1,0% angestiegen. Der Kaufindex für EZFH hat auch leicht angezogen (+0,5%), er liegt jedoch nach wie vor nur leicht 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

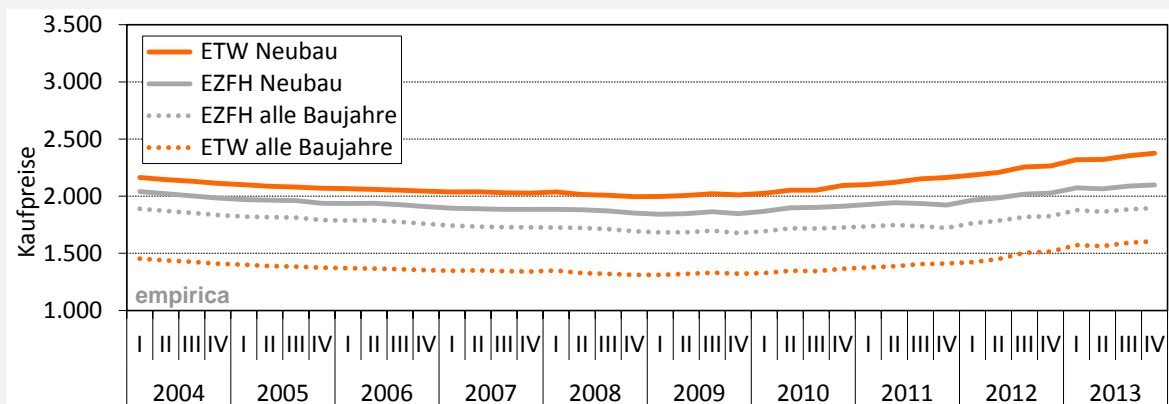
3. Preise Teilmärkte

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 knapp 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	2013Q4	Stadt/Landkreis	2013Q4
München (KS)	12,88	München (KS)	14,00
München (LK)	11,23	München (LK)	12,48
Frankfurt am Main (KS)	10,94	Frankfurt am Main (KS)	11,98
Starnberg (LK)	10,18	Stuttgart (KS)	11,51
Freiburg im Breisgau (KS)	9,91	Starnberg (LK)	11,09
Stuttgart (KS)	9,76	Hamburg (KS)	11,16
Hamburg (KS)	9,56	Fürstenfeldbruck (LK)	10,77
Fürstenfeldbruck (LK)	9,26	Dachau (LK)	10,61
Heidelberg (KS)	9,17	Hochtaunuskreis (LK)	10,66
Dachau (LK)	9,28	Freiburg im Breisgau (KS)	10,67
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2013Q4	Stadt/Landkreis	2013Q4
München (KS)	4.321	Nordfriesland (LK)	5.452
Nordfriesland (LK)	4.166	München (KS)	5.166
Starnberg (LK)	3.530	Starnberg (LK)	4.731
Miesbach (LK)	3.411	Miesbach (LK)	4.650
München (LK)	3.490	Freiburg im Breisgau (KS)	4.299
Aurich (LK)	3.110	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.032
Freiburg im Breisgau (KS)	3.045	München (LK)	4.006
Ebersberg (LK)	2.992	Ebersberg (LK)	3.791
Regensburg (KS)	2.928	Hamburg (KS)	3.546
Hamburg (KS)	2.813	Fürstenfeldbruck (LK)	3.434
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2013Q4	Stadt/Landkreis	2013Q4
München (KS)	5.897	München (KS)	6.037
München (LK)	4.855	München (LK)	5.338
Starnberg (LK)	4.553	Starnberg (LK)	5.066
Ebersberg (LK)	4.051	Stuttgart (KS)	4.290
Stuttgart (KS)	3.843	Freiburg im Breisgau (KS)	4.218
Miesbach (LK)	4.012	Ebersberg (LK)	4.164
Fürstenfeldbruck (LK)	3.595	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.051
Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.620	Miesbach (LK)	4.093
Düsseldorf (KS)	3.505	Düsseldorf (KS)	3.883
Freiburg im Breisgau (KS)	3.523	Fürstenfeldbruck (LK)	3.864
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).

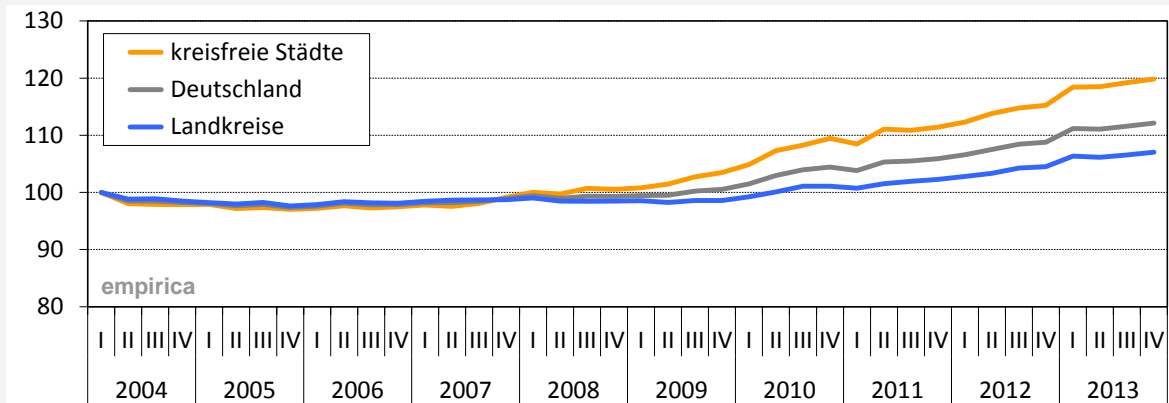
Alle Details und Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

4. Teilmarkt „Mieten“

Im letzten Jahr sind die inserierten Angebotsmieten neugebauter Wohnungen deutschlandweit um weitere 3,1% gestiegen (seit 2012Q4). Im selben Zeitraum sind sie in den kreisfreien Städten um 4,0% gestiegen, in den Landkreisen um 2,4%. Aktuell flacht der Anstieg dagegen etwas ab: Gegenüber dem letzten Quartal sind die Mietpreise deutschlandweit und in den kreisfreien Städten jeweils um 0,5% gestiegen, in den Landkreisen um 0,4%.

Seit 2004Q1 sind die Neubaumieten deutschlandweit somit jährlich um 1,3% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 2,0% p.a. und 0,8% p.a. in den Landkreisen. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum jährlich um 1,8% gestiegen.

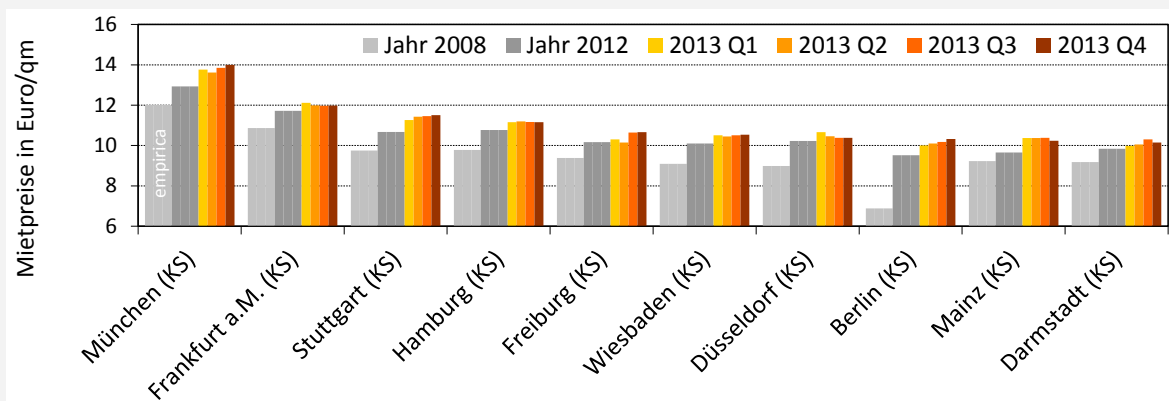
empirica-Immobilienpreisindex: Mieten, Neubau (I/2004=100)



Mieten-Ranking

In der Spitzenstadt München erreichen die inserierten Mietpreise neugebauter Wohnungen erstmals seit Beginn der Zeitreihe die 14-Euro-Marke; auf Platz zwei folgt Frankfurt – hier liegen die entsprechenden Mietpreise bereits rund 2 Euro/qm darunter. Die Rangfolge der ersten sieben Plätze bleibt gegenüber dem letzten Quartal unverändert, Berlin steigt wieder auf Platz acht ein und Heidelberg verlässt die Top-10.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



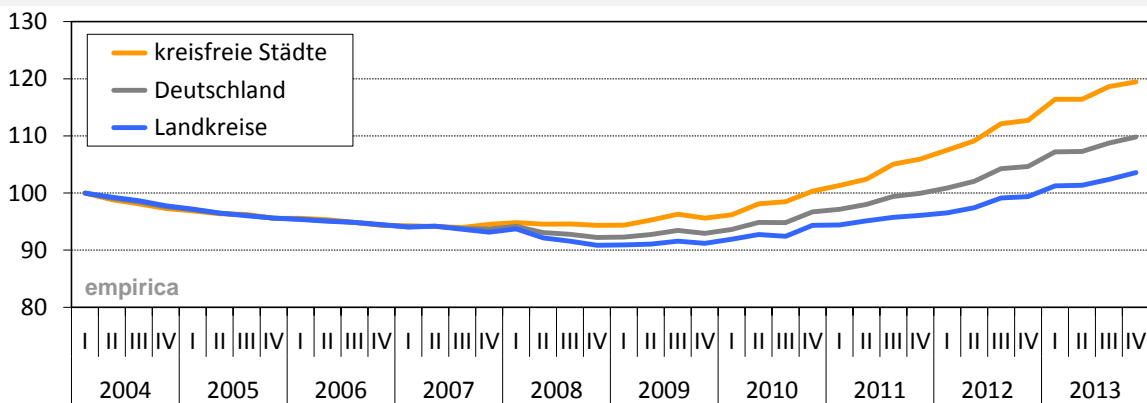
Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge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

5. Teilmarkt „Eigentumswohnungen“

Im aktuellen Quartal liegen die inserierten Kaufpreise in den kreisfreien Städten 1,0% über dem Niveau des letzten Quartals und 4,9% über dem Vorjahresniveau (2012Q4). Gegenüber dem letzten Quartal sind die inserierten Kaufpreise in den Landkreisen mit 1,0% etwas stärker gestiegen als in den kreisfreien Städten (+0,7%), im Vergleich zum Vorjahr (2012Q4) liegt der Anstieg in den kreisfreien Städten mit 6% jedoch deutlich über dem Anstieg in den Landkreisen (+4,3%).

Seit Beginn der Zeitreihe (2004Q1) sind die inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen somit inzwischen um 1,0% p.a. gestiegen, in den kreisfreien Städten wie auch bei den Mietpreisen um 2,0% p.a.. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Landkreisen sind im selben Zeitraum um 0,4% p.a. gestiegen.

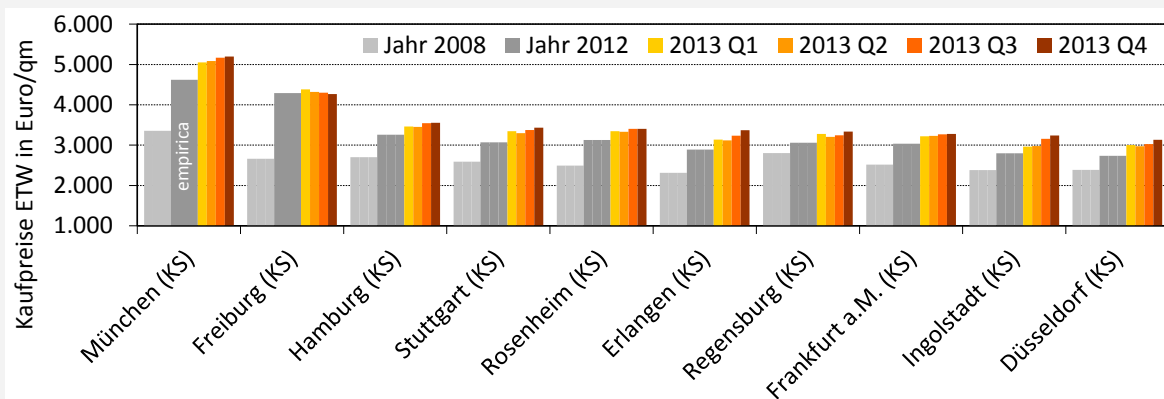
empirica-Immobilienpreisindex: ETW, Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (ETW)

Düsseldorf rutscht wieder in die Top-10, Landshut ist aktuell nicht mehr dabei. Die Top-3 bleiben unverändert gegenüber dem letzten Quartal, obwohl die Preise in Freiburg leicht sinken. Stuttgart schiebt sich an Rosenheim vorbei und Erlangen tauscht den Platz mit Frankfurt. Die Preise in München liegen rund 2000 Euro/qm über den Preisen in Düsseldorf.

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



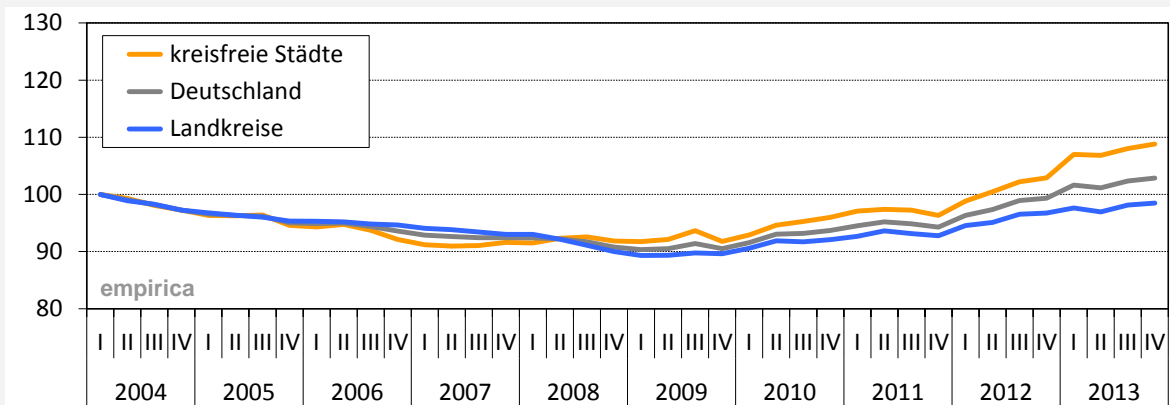
Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge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

6. Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“

Der Anstieg der inserierten Kaufpreise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem letzten Quartal setzt sich aktuell fort, gegenüber dem Vorquartal sind sie noch mal um 0,5% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 0,7% und um 0,3% in den Landkreisen. Deutschlandweit sind sie somit um 3,6% gegenüber dem Vorjahresquartal (2012Q4) gestiegen, auch dieser Anstieg fällt in den kreisfreien Städten mit 5,8% höher aus als in den Landkreisen (+1,8%).

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..

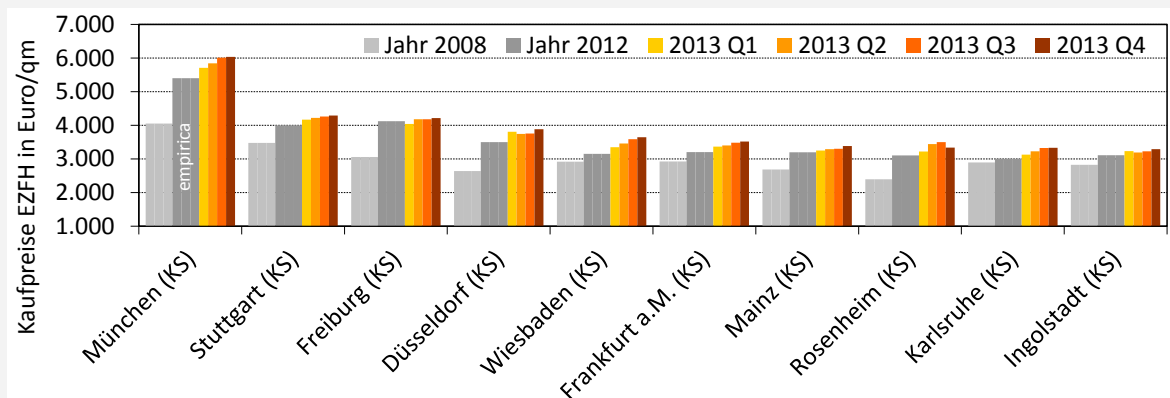
empirica-Immobilienpreisindex EZFH: Neubau (I/2004=100)



Kaufpreis-Ranking (EZFH)

In München bleiben die inserierten Kaufpreise für neugebaute Ein- oder Zweifamilienhäuser weiterhin über der 6.000er Schwelle, auf Platz zwei bis fünf folgen wieder Stuttgart, Freiburg, Düsseldorf, Wiesbaden. Frankfurt macht einen Platz gut, Mainz gleich zwei und Darmstadt ist im aktuellen Ranking nicht mehr vertreten.

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“.