

## empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreis-Ranking III/2009

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)



### [Neu] empirica-Deutschlandindex: Es geht bergauf, aber nicht überall!

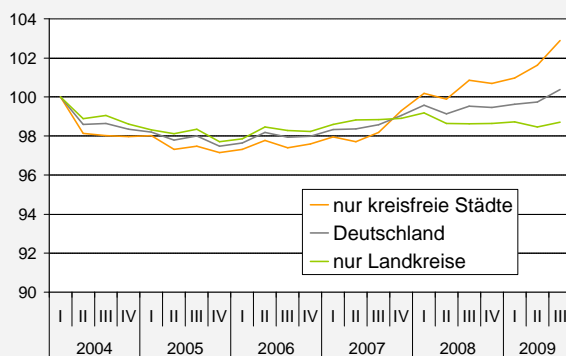
**Index „Mieten“:** Kreisfreie Städte (KS) setzen sich nach oben ab, jetzt verstärkt auch im Westen. Mittlerweile liegen die Mieten in 78 von 118 KS über dem Niveau von Q1/04.

**Index „Kauf ETW“:** KS setzen sich auch hier immer weiter ab – Ost wie West. Trotzdem nur 27 von 118 KS teurer als in Q1/04, allerdings 104 von 118 KS teurer als im letzten Minimum. Preisanstieg vor allem in den ohnehin schon teureren Städten (Top 10-Städte, vgl. Ranking unten).

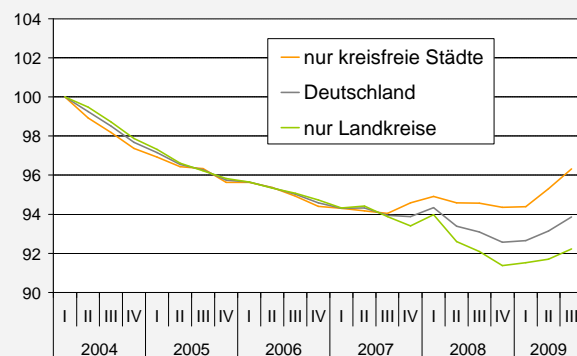
**Fazit:** Rückläufige Fertigstellungszahlen erhöhen in den Wachstumsregionen „endlich“ die Mietpreise und stabilisieren verbreitet die Kaufpreise für ETW. Dennoch: kein Indiz für „Zurück in die Stadt“ – dazu fehlt schlichtweg das (passende) Wohnungsangebot.

Deutschlandindex Mieten (I/2004=100)

Achtung: neue Berechnungsmethode (Hedonische Preise), Werte daher nicht vergleichbar mit früheren Berechnungen



Deutschlandindex Kauf ETW (I/2004=100)



**Basis:** Hedonische Preise aus empirica Miet- und Kaufpreisranking (IDN Immodaten); jeweils Neubau, 60-80qm, höherwertige Ausstattung; weitere Auswertungen auf Anfrage (Ost vs. West, Baualter, Wohnungsgröße, Ausstattung)

### Miet-/Kaufpreis-Ranking (Top 10-Städte)

**Mieten-Ranking:** Platz 1 bis 6 gegenüber Vorquartal unverändert, Köln schafft den Sprung zurück in die Top 10. Innerhalb der Top 10-Städte sind die inserierten Neubaumieten gegenüber Q1/04 in 7 Städten gestiegen – am meisten in Hamburg (+16%) und Freiburg (+19%). Köln, Frankfurt und Heidelberg liegen nur noch knapp unter dem 2004er Niveau.

**Kaufpreis-Ranking:** Zusammensetzung der Top 10-Städte gegenüber Vorquartal unverändert, Heidelberg und Frankfurt rücken weiter nach oben. Innerhalb der Top 10-Städte sind die inserierten Neubaupreise seit dem letzten Minimum überall und gegenüber Q1/04 in 6 Städten gestiegen – am meisten in Freiburg (+4%). Vor allem Rosenheim (-8%) und Stuttgart (-5%) liegen noch relativ weit unter dem 2004er Niveau.

Mehr Details und Grafikvorlagen unter <http://www.empirica-institut.de/empi2007/news.html>

Angebotspreise aus Immobilieninseraten schwanken stärker als der Mietpreisindex des Statistischen Bundesamtes, weil die stabileren Bestandsmieten außen vor bleiben. Das Miet- und Kaufpreis-Ranking von empirica basiert auf der Preisdatenbank von IDN ImmoDaten, in die Informationen aus Immobilieninseraten von über 100 Anzeigenquellen fließen.