



empirica Regionaldaten Deutschland

Mehr Infos im Internet: www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de

1 Immobilienpreise

Inserierte Mietpreise und Kaufpreise

2 Wohnimmobilien

2-1 Angebot und Nachfrage
2-2 Ranking

3 Demographie/Ökonomisches Umfeld

Haushalte – Einwohner – Wanderungen – Einkommen – Vermögen

4 Beschäftigte

Beschäftigte insgesamt – Bürobeschäftigte – Bürobeschäftigtenquote

5 Produktbeispiele

5-1 empirica Preisspiegel: Miet- und Kaufpreise auf regionalen Märkten
5-2 Auf einen Blick: Der Wohnungsmarkt – regionaler Überblick



empirica Regionaldaten

1 Immobilienpreise

Mehr Infos im Internet: www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de

Inserierte Mietpreise und Kaufpreise

Jahrgänge	ab Q1/2004	vierteljährlich / jährlich
regionale Gliederung	Landkreise/kreisfreie Städte (n=412) Städte / Stadtteile, Postleitzahlregionen	
Objektarten	Wohnen	ETW (1-, 2-, 3-, 4-und-mehr-Zimmerwohnungen) EZFH (EFH, DHH, RH) Baugrundstücke
	Büro	insgesamt div. Citylagen in B, D, F, HH, K, M, S
	Einzelhandel	insgesamt div. Citylagen in B, D, F, HH, K, M, S
weitere Variablen	Nutz-/Wohnfläche Baujahr/Bauzustand Zimmerzahl Grundstücksgröße Preis-Einkommens-Relationen	
Specials	Preisspiegel (s. Anhang) zeitliche Entwicklung + Zu-/Abschläge für Ausstattung, Größe, Baujahr und Ortsteil	

Beispiel: Mietpreise für Drei-Zimmer-Wohnungen im II. Quartal 2008

Region Name	Fallzahl n	Mietpreis pro qm in Euro						
		Mittelwert	Strd. Abw.	Dezile				
				10%	..	50%	..	90%
Flensburg	252	5,17	1,30	4,27		5,00		6,00
Kiel	494	5,74	1,69	4,32		5,50		7,18
Lübeck	270	6,08	1,25	4,77		5,90		7,50
:								

Region Name	Mittlere Wohnfläche	Mietpreis in Euro pro Monat						
		Mittelwert	Strd. Abw.	Dezile				
				10%	..	50%	..	90%
Flensburg	71	368	157	265		338		477
Kiel	75	433	192	300		395		590
Lübeck	76	461	179	303		412		698
:								

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Angebotspreise aus Immobilieninseraten verändern sich stärker als der Mietpreisindex, weil die stabileren Bestandsmieten außen vor bleiben. Das Miet und Kaufpreis-Ranking von empirica basiert auf Sonderauswertungen der Preisdatenbank von IDN ImmoDaten, in die Informationen aus Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigenquellen fließen (ca. 2 Mio. Objekte je Quartal). Weitere Auswertungen auf Anfrage (Baualter, Wohnungsgröße, Zimmerzahl).

empirica Regionaldaten 2 Wohnimmobilien

Mehr Infos im Internet: www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



2-1 Angebot und Nachfrage

Aktualisierung	jährlich		
regionale Gliederung	Landkreise/kreisfreie Städte (n=412) Stadtteile und PLZ-Gebiete (nur Leerstand)		
Objektarten	EZFH (Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern) MFH (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)		
Variablen	Name	Jahrgänge	Prognosen
	Leerstände MFH	2001-2013	2030
	Wohnungsfertigstellungen	1995-2013	2035
	Wohnungsbestand	1995-2013	keine
	Wohnungsnachfrage	2002-2013	2035
	Wohneigentumsquote	1987, 93, 98, 2002, 06, 10, 11	auf Nachfrage
Specials	Auf einen Blick (s. Anhang) Bevölkerung/Haushalte: bisherige Entwicklung und Prognose Leerstände: bisherige Entwicklung nach Wohnungsgröße Preise: bisherige Entwicklung nach Preissegmenten		

Beispiel: Wohnungsmarkt Schönebeck

Landkreis Schönebeck										
	Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2010	2015	2020	2025
Wohnungsmarkt										
Leerstand										
Quote (marktaktiv)		[7,6%]	[8,2%]	[8,6%]	[7,5%]	[7,2%]	-	-	-	-
Anz. Wohnungen		[1.700]	[1.900]	[1.900]	[1.700]	[1.600]	-	-	-	-
Nachfrage in '000										
Insgesamt		32,0	-	-	-	*)	31,6	30,3	28,5	*)
darunter: in MFH		17,2	-	-	-	*)	16,4	15,0	13,2	*)
Bestand										
Insgesamt		38.681	38.698	38.765	38.781	38.804	-	-	-	-
darunter: in MFH		22.815	22.692	22.595	22.518	22.462	-	-	-	-
Fertigstellungen in '000										
Insgesamt		187	144	154	88	93	-	-	-	-
darunter: in MFH		30	12	0	0	19	-	-	-	-
Wohneigentümer										
Quote		41%	-	-	-	40%	*)	*)	*)	*)
*) demnächst [] eingeschränkt repräsentativ										

Quelle: empirica Regionaldatenbank

empirica Regionaldaten 2 Wohnimmobilien

Mehr Infos im Internet: www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



2-2 Ranking

Aktualisierung	bei Bedarf
regionale Gliederung	Landkreise/kreisfreie Städte (n=412)
Objektarten	MFH (Wohnungen in Mehrfamilienhäuser)
Variablen	Name aktueller Rang Prognose 2025
Input	Wohnungsnachfrage Kaufkraft, Entwicklung Kaufkraft Wirtschaftswachstum Preisniveau (Wohnungsmiete), Mietpreiswachstum Angebotswachstum Leerstandsrate, Veränderung Leerstandsrate Bruttoanfangsrendite

Beispiel: Wohnungsmarkt Schönebeck

Ranking Mietwohnungsmarkt (empirica-Scoring-Modell)

Variable	Rang	Interpretation
Aktueller Rang	401/439	letztes Zehntel aller 439 Landkreise/kreisfreien Städte
Prognose 2015	380/439	relative Verbesserung ins 9. Zehntel aller 439 Kreise

Quelle: empirica Regionaldatenbank

3 Demographie/Ökonomisches Umfeld

Mehr Infos im Internet: www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



Haushalte – Einwohner – Wanderungen – Einkommen – Vermögen

Aktualisierung jährlich

regionale Gliederung Landkreise/kreisfreie Städte (n=412)

Variablen	Name	Jahrgänge	Prognosen
	Wanderungssalden	1980-2013	keine
	Einwohner	1990-2013	2035
	...Altersgliederung	1998,2003,13	2035
	Haushalte	1998-2013	2035
	...mittlere HH-Größe	1998-2013	2035
	...Altersgliederung	2003-2013	2035
	...Größengliederung	2003-2013	2035
	Einkommen*	1995-2012	noch keine
	Einkommen**	1995-2012	noch keine
	Nettogeldvermögen**	1995-2012	noch keine
	Immobilienvermögen**	1995-2012	noch keine

*pro Einwohner **pro Haushalt

Beispiel: Wohnungsmarkt Schönebeck

Landkreis Schönebeck										
Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2010	2015	2020	2025	
Demographie										
Nettozuwanderung	-557	-685	-529	-626	-787	-323	-520	-680	*)	
Bevölkerung in '000	75,3	74,3	73,3	72,2	70,9	68,5	64,0	59,1	*)	
Haushalte in '000	34,4	34,7	34,2	33,8	33,4	34,5	33,1	31,1	*)	
Ökonomisches Umfeld										
<i>Mittelwerte pro Haushalt in '000 Euro</i>										
Nettoeinkommen	29,1	29,2	29,4	29,6	*)	*)	*)	*)	*)	
Nettogeldvermögen	32,6	36,2	38,7	41,9	*)	*)	*)	*)	*)	
*) demnächst										

Quelle: empirica Regionaldatenbank

empirica Regionaldaten

4 Beschäftigte

Mehr Infos im Internet: www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



Beschäftigte insgesamt – Bürobeschäftigte – Bürobeschäftigtenquote

Aktualisierung jährlich

regionale Gliederung Landkreise/kreisfreie Städte (n=412)
Prognosen nur für Raumordnungsregionen (n=97)

Variablen	Name	Jahrgänge	Prognosen
	Beschäftigte insg.	1991-2011	keine
	SV-Beschäftigte	1999-2014	2025
	...nach 222 Wirtschaftszweigen	1999-2010	keine
	Bürobeschäftigte insg.	1999-2011	keine
	SV-Beschäftigte	1999-2011	2025
	...nach 60 Wirtschaftszweigen*	1999-2010	keine
	Bürobeschäftigtenquote insg.	1999-2011	keine
	SV-Bürobeschäftigtenquote insg.	1999-2011	2025
	...nach 60 Wirtschaftszweigen*	1999-2010	keine

*nur für Raumordnungsregionen

Beispiel: Stadt Jena bzw. Raumordnungsregion Ostthüringen

Jahr	Stadt Jena						Region Ostthüringen			
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2005	2010	2015	2020
Beschäftigte in '000	59,3	57,9	57,8	57,4	58,4	n.a.	-	-	-	-
...SV-Beschäftigte in '000	44,4	43,1	42,5	41,6	42,6	43,6	219,0	228,8	228,2	*)
Bürobeschäftigte in '000	21,7	21,7	21,3	21,1	21,6	n.a.	-	-	-	-
...SV-Beschäftigte in '000	18,1	18,0	17,5	17,3	17,9	18,4	63,7	68,5	70,4	*)
Bürobeschäftigtenquote	39%	40%	39%	39%	0,4	n.a.	-	-	-	-
...SV-Beschäftigte	41%	42%	41%	42%	42%	42%	29%	30%	31%	*)

*) demnächst

Quelle: empirica Regionaldatenbank

5 Produktbeispiele

Mehr Infos im Internet: www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



5-1 empirica Preisspiegel: Miet- und Kaufpreise auf regionalen Märkten

Der empirica-Preisspiegel zeigt die Entwicklung der inserierten Miet-/Kaufpreise über die letzten 16 Quartale anhand einer Referenzwohnung (Neubau mit 60-79qm Wohnfläche und höherwertiger Ausstattung).

Daneben werden Zu-/Abschläge für verschiedene Baualter, Wohnflächen oder Ausstattungen sowie für einzelne Stadtteile, Bezirke oder PLZ-Bereiche berechnet.

Der empirica-Preisspiegel ist für jede deutsche Stadt oder Region erhältlich.

Preis: 179 Euro zzgl. USt pro Stadt oder Region

5-2 Auf einen Blick: Der Wohnungsmarkt – Regionaler Überblick

Das Produkt „Auf einen Blick“ zeigt für eine Stadt oder Region die vergangene Entwicklung und Prognosen für die Einwohnerzahl und die Zahl der Haushalte, die vergangene Entwicklung der Leerstände nach Wohnungsgrößen sowie die bisherige Preisentwicklung in verschiedenen Marktsegmenten (inserierte Miet-/Kaufpreise)

Preis: 179 Euro zzgl. USt pro Stadt oder Region

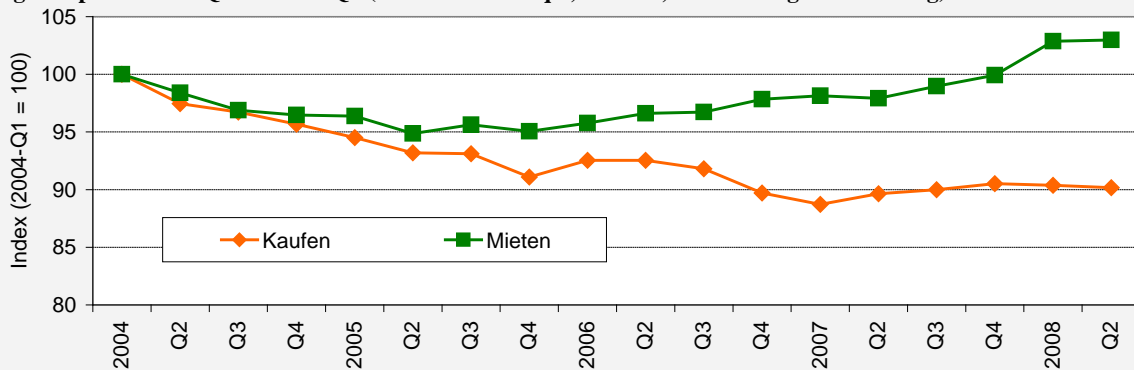
5-1 empirica-Preisspiegel: München Q2/2008

Ein Service der empirica ag Berlin | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Tel. 030/884795-0
Weitere Infos: www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



In München werden 60-79qm Neubauwohnungen mit höherwertiger Ausstattung derzeit zum Kauf für 3.304 €/qm und zur Miete für 12,08 €/qm angeboten. Damit liegen die inserierten Kaufpreise 7% niedriger (1% höher) und die Mietpreise 5% höher (5% höher) als vor 3 Jahren (vor 1 Jahr).

Angebotspreise 2004-Q1 bis 2008-Q2 (Referenz: 60-79qm, Neubau, höherwertige Ausstattung)



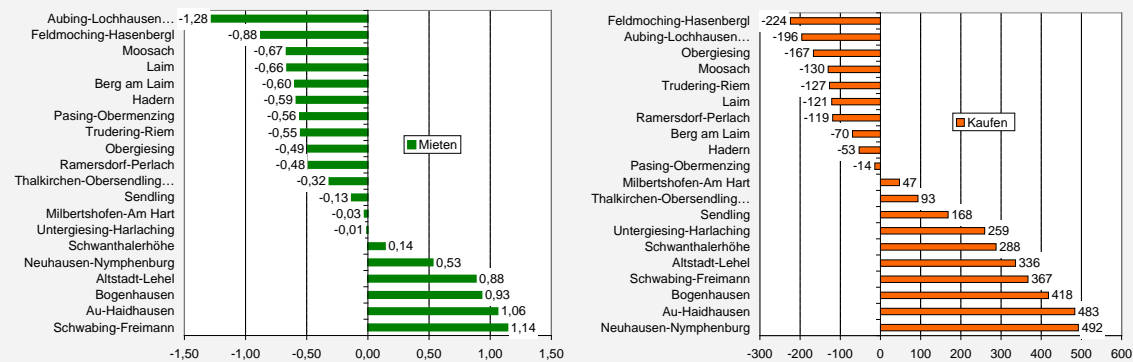
Abweichende Baualter/Wohnflächen/Ausstattung führen zu Preisunterschieden. Die höchsten Abschläge gibt es für 60er Jahre Bauten, die höchsten Zuschläge für Kleinst- und Großwohnungen.

Zu-/Abschläge nach Wohnfläche, Baualter, Ausstattung und einzelne Bezirke in €/qm

Referenz (R)	Zu-/Abschläge für Wohnfläche		Zu-/Abschläge für Baualter	
	Kauf	Miete	Kauf	Miete
Neubau*	3.304	12,08	<20qm	+202 +7,03
Zu-/Abschläge für Ausstattung				
	Kauf	Miete	20-39qm	-114 +2,09
unter Ø	-336	-0,49	40-59qm	+4 +0,67
normal	-157	-0,35	60-79qm	R R
höherwertig	R	R	80-99qm	+86 -0,07
Luxus	+233	+1,23	100+qm	+449 +0,69
			vor 1950	-331 -0,55
			50er Jahre	-768 -1,25
			60er Jahre	-1.058 -1,44
			70er Jahre	-955 -1,35
			80er Jahre	-726 -1,00
			90er Jahre	-438 -0,56
			ab 2000	R R

*im aktuellsten Quartal (Referenztyp: ab Baujahr 2000, 60-79qm, höherwertige Ausstattung)

Mieter wohnen am teuersten in Schwabing (+1,14 €/qm), am billigsten in Aubing (-1,28 €/qm). Käufer zahlen am meisten in Neuhausen-Nymphenburg, am wenigsten in Feldmoching-Hasenberg.



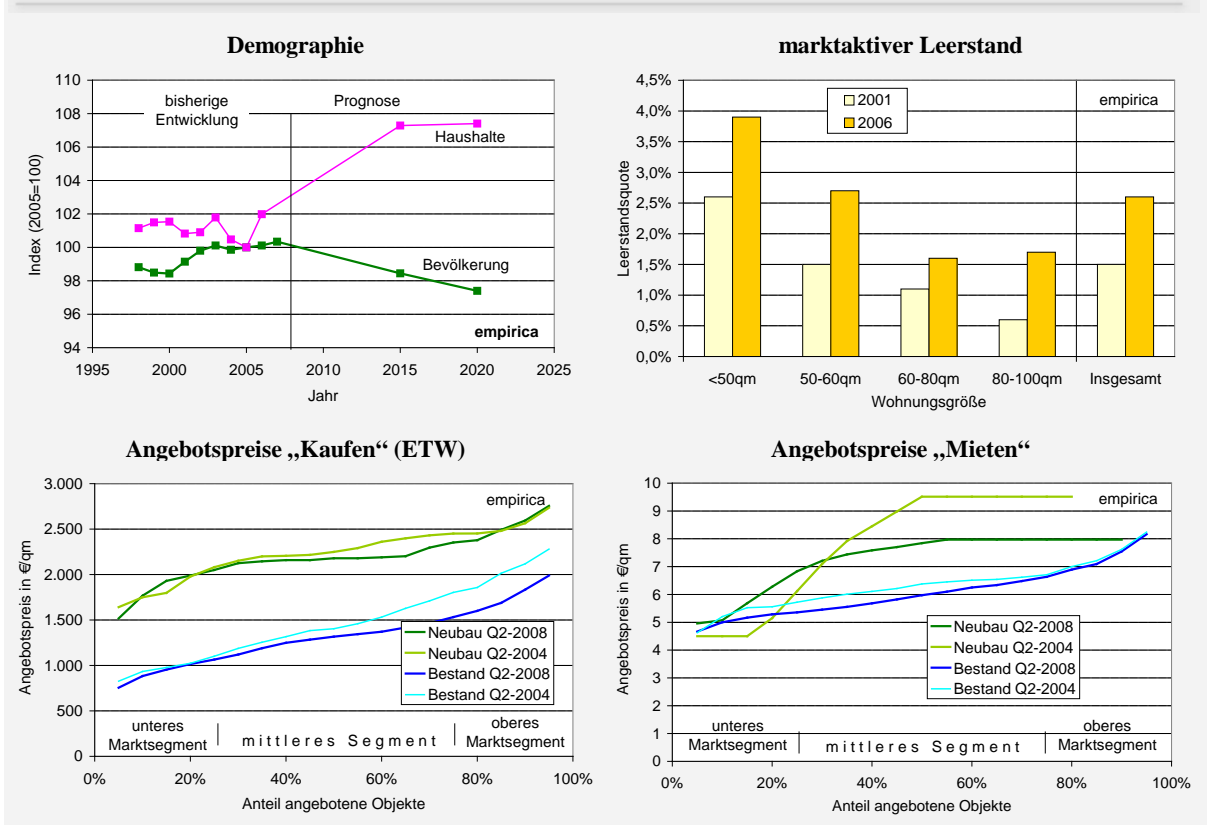
Quelle: Regressionsergebnisse auf Basis der empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

5-2 Auf einen Blick: Wohnungsmarkt Pforzheim im 2. Quartal 2008

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



- Demographie:** Die Stadt Pforzheim wird in den kommenden Jahren bis 2020 knapp 3% ihrer heutigen Einwohner verlieren, das sind etwa 3,5 Tsd. Einwohner. Die Wohnungsnachfrage steigt infolge sinkender Haushaltsgrößen um rund 5% an.
- Leerstand:** Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt mit 2,6% deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,5%. In den letzten fünf Jahren hat er bei kleinen wie bei großen Wohnungen deutlich zugenommen.
- Kaufpreise:** Die Preise für inserierte ETW sind in den letzten vier Jahren gesunken (im Mittel Neubau -3%, Bestand -6%), besonders betroffen ist das obere Marktsegment von Bestandswohnungen (-14%).
- Mietpreise:** Die angebotenen Mietpreise sind seit dem 2. Quartal 2004 ebenfalls gesunken (Neubau -18%, Bestand -6%, insgesamt -7%). Allerdings ist seit dem ersten Quartal 2006 ein Wideranstieg um 5% zu beobachten.



Lesebeispiel Kaufpreise Neubau Q2-2008: Die 25% preiswertesten Angebote (unteres Marktsegment) kosten weniger als 2.050 €/qm. Die mittleren 50% aller Angebote (mittleres Marktsegment) liegen zwischen 2.050 und 2.350 €/qm, die 25% teuersten Angebote (oberes Marktsegment) kosten mehr als 2.350 €/qm.

Neubau 2008 (2004) = ab Baujahr 2005 (2001). Quellen: empirica-Regionaldatenbank (Demographische Entwicklung), empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH), Techem-empirica-Leerstandsindex (marktaktiver Leerstand)
Weitergehende Analysen für PLZ-Bereiche, Stadtteile, Zimmerzahl, Wohnungsgrößen etc. auf Anfrage