

# empirica-Wohnungsmarktreport 2016

## Musterstadt (kreisfreie Stadt)

erstellt im Februar 2016



Der **empirica**-Wohnungsmarktreport kann für jede kreisfreie Stadt und jeden Landkreis Deutschlands zum Preis von 49,- EUR bestellt werden. Bitte schicken Sie uns Ihre **Bestellung** unter Angabe der gewünschten Region.

Eine Liste der verfügbaren Regionen finden Sie in der Excel-Datei, die dieser PDF angehängt ist. Gehen Sie dafür unter Anzeige → Ein-/Ausblenden → Navigationsfenster → Anlagen.

empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) | Mail: [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de) | [Impressum](#)

## Inhaltsverzeichnis

1	Kurzcharakteristik des Wohnungsmarktes	1
2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt	3
3	Demografie und Wohnungsangebot	6
4	Miet- und Kaufpreise	14

## Tabellenverzeichnis

1	Wohnungsmarktdaten auf einen Blick, kreisfreie Stadt Musterstadt	2
2	Zu-/Abschläge nach Baualter, Wohnfläche und Ausstattung in EUR/qm, 4.Q'15	19
3	Arithmetisches Mittel nach Wohnungsgröße und Ausstattung im Jahr 2015, Musterstadt	20
4	Blasenindikatoren	21

## Abbildungsverzeichnis

1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
2	Demografische Entwicklung 1998 bis 2014 und Prognose bis 2030	6
3	Wanderungen in Musterstadt, Anzahl Personen	7
4	Wanderungssalden von Städten nach Herkunfts- und Zielregion, pro 1.000 Einwohner	8
5	Marktaktive Leerstandsquote 2001 bis 2014 und Prognose bis 2020, in Prozent	11
6	Fertiggestellte Wohnungen und Wohnungsnachfrageprognose in Musterstadt (inkl. Flüchtlingszuzüge 2016 bis 2020)	13
7	Preisentwicklung in der Stadt Musterstadt bis 4.Q'2015	16
8	Angebotsspektrum in der Stadt Musterstadt in EUR/qm	17
9	(Pseudo-) Bruttoanfangsrendite in der Stadt Musterstadt, 2004 bis 2015, in Prozent	18
10	Vervielfältiger in der Stadt Musterstadt, 2004 bis 2015	18

## Kartenverzeichnis

1	Wanderungssaldo 2009 bis 2014 in Deutschland	10
2	Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Deutschland 2014	12
3	Immobilienpreisniveau in Deutschland 2015	15
4	Blasengefahr in den Städten und Landkreisen Deutschlands, 4.Q'15	22

# 1 Kurzcharakteristik des Wohnungsmarktes

## Demografie

In der kreisfreien Stadt Musterstadt leben derzeit rund 85.000 Personen in etwa 47.000 Haushalten. Seit dem Jahr 2009 ist die Einwohnerzahl um 3,3% gestiegen, Musterstadt ist somit derzeit eine Wachstumsregion. Laut Prognosen wird die Zahl der Einwohner auch im Jahr 2030 etwa auf dem jetzigen Niveau liegen (BBSR).

## Wohnungsangebot

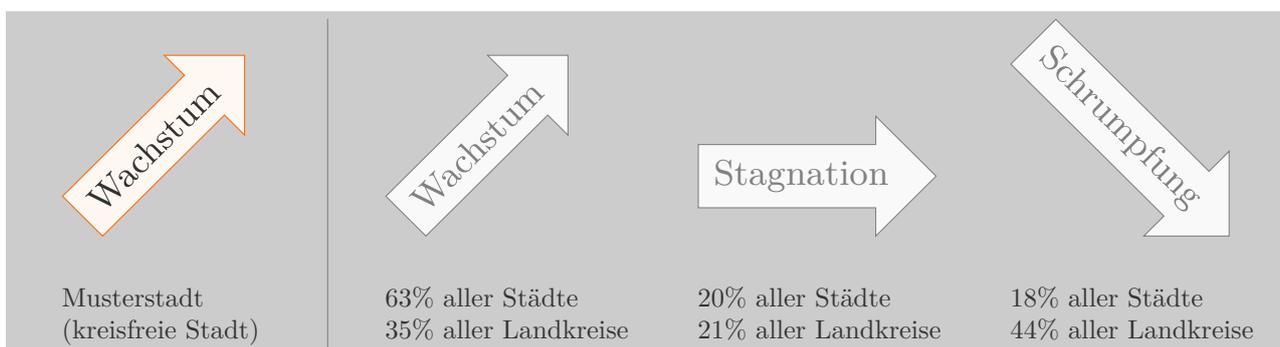
Wir erwarten, dass sich die Neubaunachfrage langfristig bei rund 170 Wohnungen pro Jahr einpendeln wird (2025 bis 2030), im Jahr 2014 wurden 113 Wohnungen fertiggestellt. Der marktaktive Leerstand liegt derzeit bei 3,4 % und somit über dem Durchschnitt des Bundeslandes.

## Miet- und Kaufpreise

Die Mietpreise in der Stadt Musterstadt liegen im Vergleich zu anderen Städten derzeit auf mittlerem Niveau, Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein- oder Zweifamilienhäuser ebenfalls. Gegenwärtig gibt es keine Anzeichen für eine Blasenbildung. Weitere Analysen zu Immobilienpreisen finden Sie in [Abschnitt 4](#).

## Klassifizierung der Wohnungsmarktregion

Die unten angegebene Einordnung der kreisfreien Städte ( $n = 107$ ) und Landkreise ( $n = 295$ ) erfolgt anhand der Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2014. Neben eindeutig wachsenden (mehr als +1 %) und eindeutig schrumpfenden Regionen (weniger als -1 %) gibt es auch stagnierende Regionen (-1 bis +1 %).



**Demografie und Wohnungsnachfrage** Je mehr Personen in eine Wohnungsmarktregion ziehen, desto stärker steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Aber nicht nur der Wanderungssaldo und die Zahl der Einwohner bestimmen die Wohnungsnachfrage. Denn auch je weniger Personen in einem Haushalt wohnen, desto stärker steigt die Wohnungsnachfrage in Wachstumsregionen bzw. desto weniger sinkt die Nachfrage in Schrumpfsregionen.

**Wohnstatus und Gebäudeart** Empirische Untersuchungen zeigen, dass Selbstnutzer häufiger Einfamilienhäuser beziehen als Geschosswohnungen. In ländlichen Regionen mit vergleichsweise hoher Wohneigentumsquote ist der Anteil von Ein- oder Zweifamilienhäusern daher meist höher als in urbanen Gebieten.

**Gebäudebestand und Fertigstellungen** Hohe Ansprüche der Nachfrager werden eher in einfamilienhausähnlichen Gebäuden erfüllt. Deswegen klafft vor allem in Regionen mit hohem Geschosswohnungsanteil eine Qualitätslücke zwischen Angebot und Nachfrage. Spiegelbildlich ist dann der Anteil von Ein- oder Zweifamilienhäusern bei den Fertigstellungen und Genehmigungen oft deutlich höher als im Wohnungsbestand.

Tabelle 1: Wohnungsmarktdaten auf einen Blick, kreisfreie Stadt Musterstadt

Demografie (2014)			Wohnstatus (Zensus 2011)		
Einwohner	Haushalte	Wanderungssaldo	Mieter	Eigentümer	Eigent.-Quote
84.694	47.000	+ 961	32.239	12.767	28,4 %
Wohnungsbestand (2014)			Fertigstellungen (2014)		
MFH	EZFH	EZFH-Quote	MFH	EZFH	EZFH-Quote
34.081	12.933	27,5 %	29	84	74,3 %
genehmigte Wohnungen (2014)			Preise in EUR/qm (4.Q'15)		
MFH	EZFH	EZFH-Quote	Miete	Kauf ETW	Kauf EZFH
222	100	31,1 %	8,09	2.441	2.256

Quelle: empirica-Regional- und Preisdatenbank (DESTATIS, empirica-systeme)

empirica

**Anmerkung** Wohnungsbestand, Fertigstellungen und Baugenehmigungen sind in **Tabelle 1** jeweils getrennt für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern (EZFH) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) angegeben. Die Fertigstellungen und Baugenehmigungen enthalten keine Baumaßnahmen (das sind neue Wohnungen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden).

**Preise** Die in **Tabelle 1** angegebenen Immobilienpreise beschreiben die aktuellen hedonischen Angebotspreise für Wohnungen mit 60-79qm (EZFH 100-149qm) und guter Ausstattung, die innerhalb der letzten zehn Jahre neu gebaut wurden.

## 2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt

### Hintergrund

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist meist stark mit der wirtschaftlichen Dynamik in der Region verbunden. In florierenden Regionen, in denen Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen und ein hoher Lebensstandard herrscht, wächst die Bevölkerung aufgrund starker Zuwanderung üblicherweise schneller als das Wohnungsangebot. Hierdurch entstehen Engpässe, die zu Preissteigerungen führen. Umgekehrt sind wirtschaftlich schrumpfende Regionen häufig von Abwanderung betroffen und das daraus resultierende Überangebot an Wohnungen führt zu einem sinkenden Preisniveau. Der Anteil an Einpendlern gibt an, wie stark der

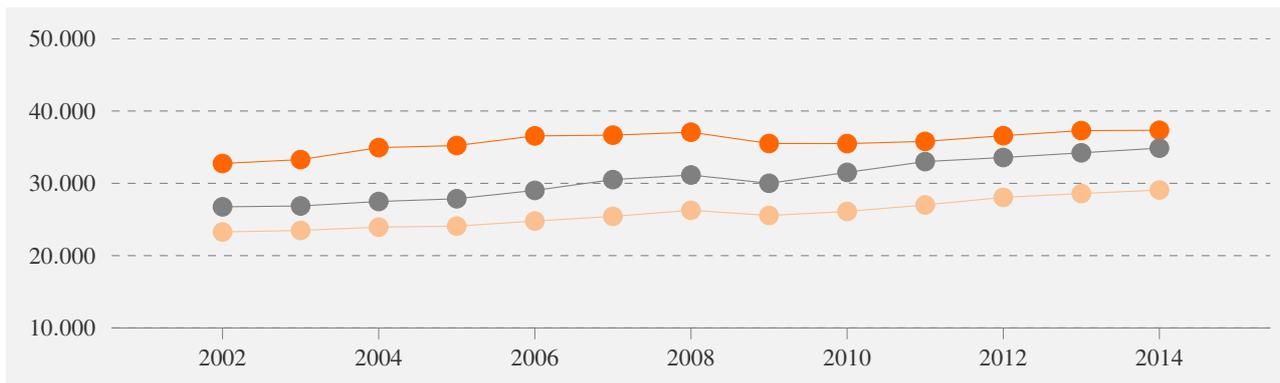
Arbeits- im Vergleich zum Wohnungsmarkt ist: Je mehr Menschen zum Arbeiten einpendeln, desto attraktiver ist die Region als Arbeits- und desto unattraktiver als Wohnort (hohe Preise und/oder schlechte Qualität) und umgekehrt.

### Rahmenbedingungen

Die kreisfreie Stadt Musterstadt zählt derzeit zu den durchschnittlichen Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Das regionale Bruttoinlandsprodukt beläuft sich auf 37.300 EUR pro Einwohner und das verfügbare Einkommen pro Einwohner liegt bei etwa 17.700 EUR. Die Zahl der SVP-Arbeitsplätze ist seit 2009 um 6 % gestiegen (vgl. Deutschland- und Bundeslandwerte in [Abbildung 1](#)).

Abbildung 1: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

(a) Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in EUR

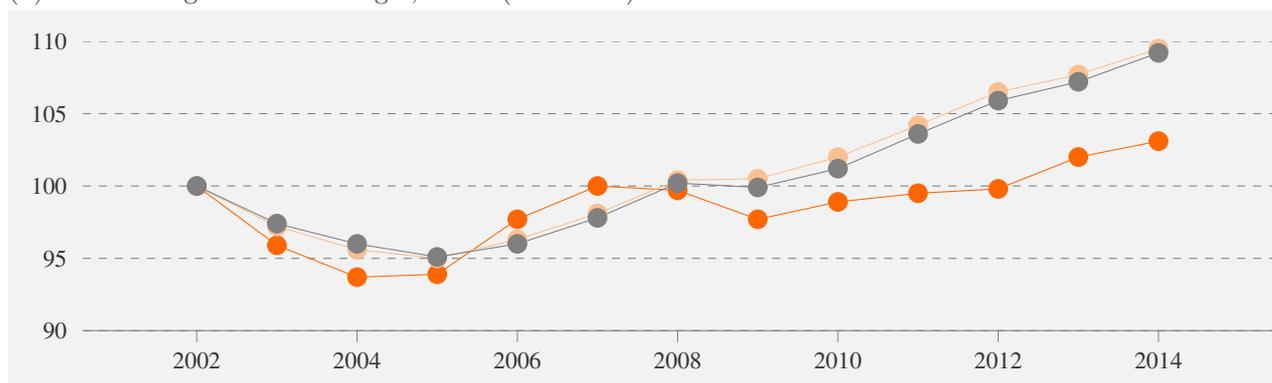


Angaben für das Jahr 2014 sind auf Basis der durchschnittlichen Wachstumsraten der letzten fünf Jahre geschätzt.

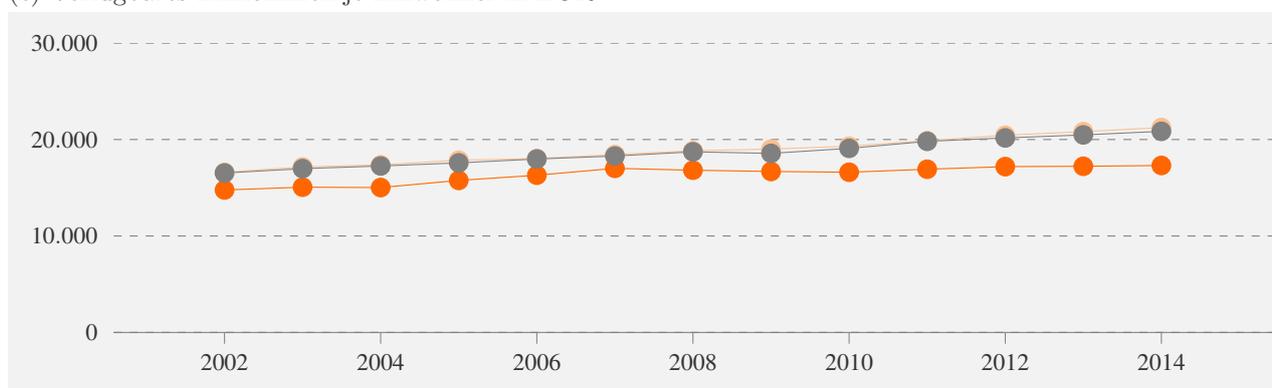
empirica

● Musterstadt    ● Bundesland    ● Deutschland

(b) Entwicklung SVP-Beschäftigte, Index (2002=100)



(c) Verfügbares Einkommen je Einwohner in EUR



Angaben für das Jahr 2014 sind auf Basis der durchschnittlichen Wachstumsraten der letzten fünf Jahre geschätzt.

empirica

● Musterstadt    ● Bundesland    ● Deutschland

**SVP-Beschäftigte** [Abbildung 1b](#) beschreibt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) am Arbeitsort, das sind Arbeitsplätze in Musterstadt (ohne Beamte und Selbstständige). Personen, die in der Region wohnen und außerhalb der Region arbeiten, sind hierin nicht enthalten.

**Verfügbares Einkommen** Angegeben ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte. Es entspricht letztlich dem Einkommen, das den privaten Haushalten netto zufließt und das sie für Wohn-, Konsum- und Sparzwecke verwenden können. Da oft mehrere Personen in einem Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften, liegt das verfügbare Einkommen je Haushalt deutlich über dem ausgewiesenen verfügbaren Einkommen je Einwohner.

(d) Relation Einpendler in % der SVP-Arbeitsstellen



(e) Relation Auspendler in % der SVP-Arbeitsstellen



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

■ Musterstadt    ■ Bundesland

**Ein- und Auspendler** Vor allem in Wachstumsregionen ist die Zahl der Auspendler trotz steigender Wohnkosten zuletzt stärker gestiegen als die Zahl der Einpendler (Schwarmstädte). Einpendler sind SVP-Beschäftigte, die außerhalb einer Region wohnen und innerhalb der Region arbeiten, umgekehrt wohnen Auspendler innerhalb der Region und arbeiten außerhalb. Hier ist das Verhältnis zwischen Einpendlern bzw. Auspendlern und allen SVP-Arbeitsstellen in Musterstadt angegeben. In strukturschwachen Regionen kann die Zahl der Auspendler die Zahl der SVP-Arbeitsstellen übersteigen, die Relation in [Abbildung 1e](#) kann dann über 100% liegen.

### 3 Demografie und Wohnungsangebot

#### Demografie

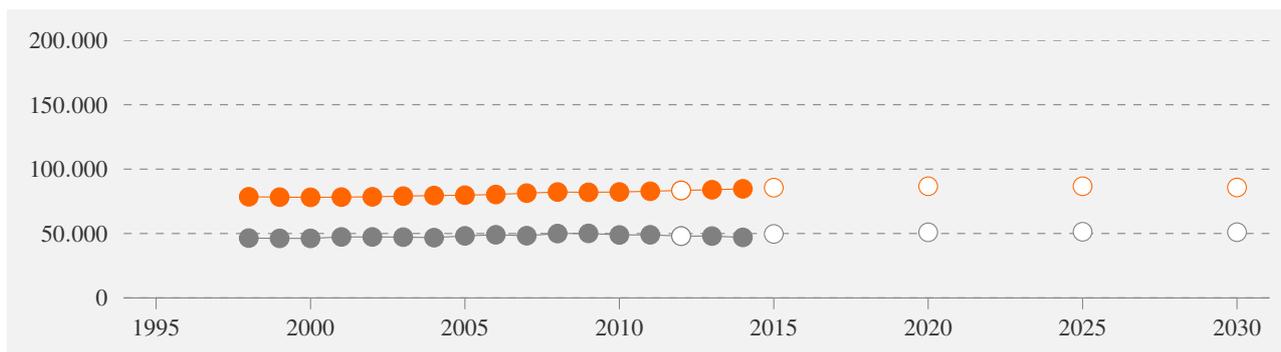
Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss bestimmen die Bevölkerungsentwicklung, die in [Abbildung 2](#) abgebildet ist. Die Entwicklung der Haushalte hängt zudem davon ab, wieviele Personen in einem Haushalt leben. Die Entwicklung der beiden Kenngrößen kann daher unterschiedlich verlaufen.

Seit dem Basisjahr (2012) ist die Entwicklung (Einwohner bzw. Haushalte) in vielen Wachstumsregionen Deutschlands z.T. sprunghaft an-

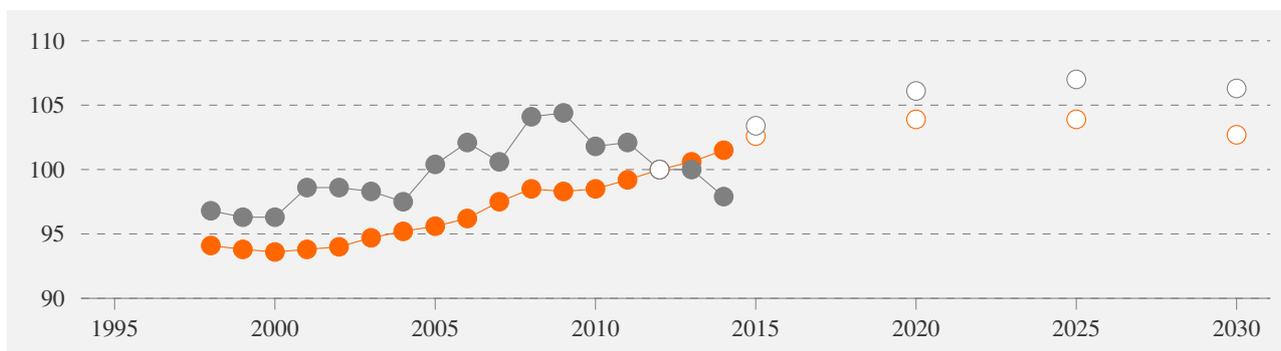
gestiegen, Ursache ist häufig die Zuwanderung aus ländlichen Schrumpfungregionen. Es ist unklar, ob es sich dabei um einen Trendbruch oder nur um eine kurzfristige Abweichung nach unten/oben handelt. Falls es ein Trendbruch ist, hätte er nicht nur Auswirkungen auf Bevölkerungs- oder Haushaltsprognose, sondern auch auf die langfristige Prognose der Nachfrage und des Leerstands (vgl. [Abbildung 5](#) und [Abbildung 6](#)).

Abbildung 2: Demografische Entwicklung 1998 bis 2014 und Prognose bis 2030

(a) Anzahl Einwohner und Haushalte in Musterstadt



(b) Relative Entwicklung der Einwohner und Haushalte, Index (2012=100)



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

● Einwohner ● Haushalte

## Wanderungen

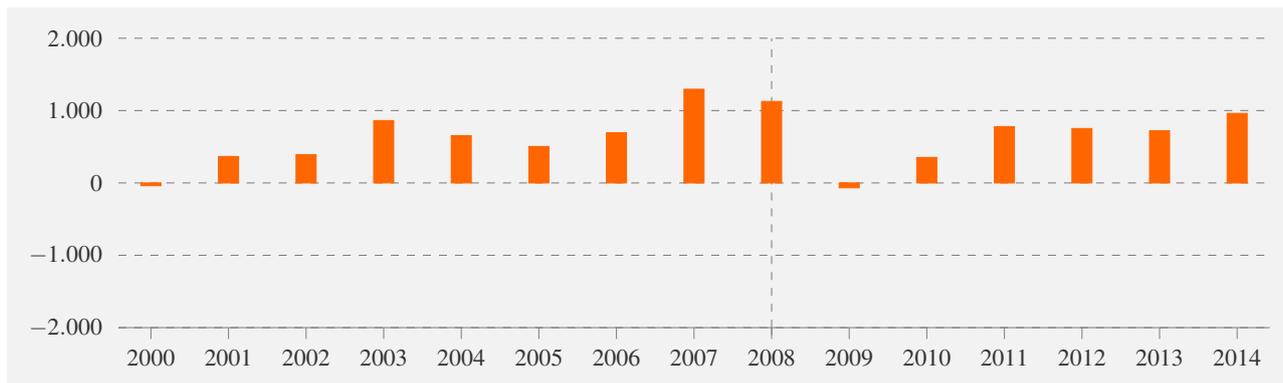
Die Bevölkerungsentwicklung ist stark mit dem Wanderungssaldo einer Region verknüpft. Ist die Zuwanderung größer als die Abwanderung, ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo und umgekehrt.

Der Wanderungssaldo von Musterstadt ist in **Abbildung 3** angegeben, zum Vergleich finden Sie den Wanderungssaldo aller kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands in **Karte 1**. Neben dem Wanderungssaldo hängt die Entwicklung

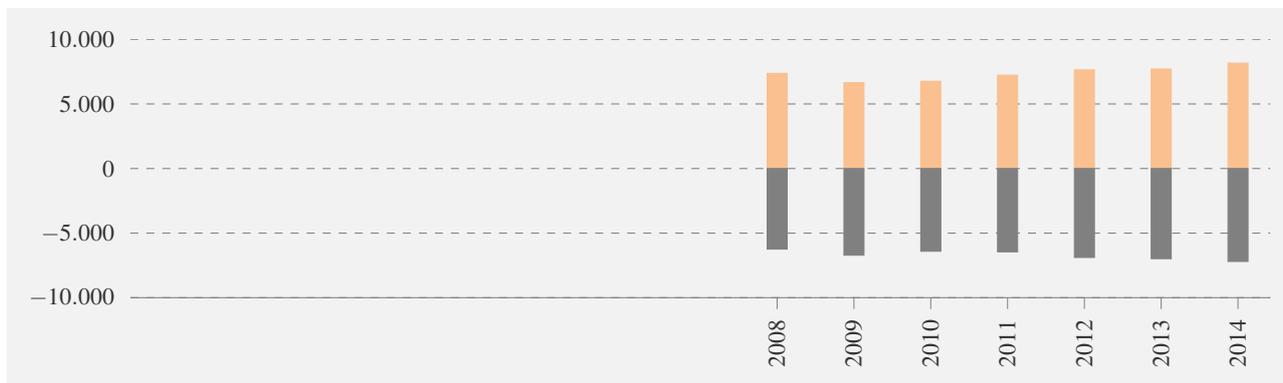
der Einwohnerzahl auch vom natürlichen Bevölkerungssaldo ab – der Differenz zwischen Geburten und Todesfällen. Dieser Saldo ist jedoch in den allermeisten Regionen Deutschlands seit Jahren negativ – es werden weniger Kinder geboren als Menschen sterben. Lediglich in Städten, in die viele junge Menschen ziehen (Schwarmstädte), lässt sich mittlerweile wieder ein Geburtenüberschuss beobachten.

Abbildung 3: Wanderungen in Musterstadt, Anzahl Personen

(a) Wanderungssaldo 2000 bis 2014



(b) Zu- und Fortzüge 2008 bis 2014



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

■ Zuzüge ■ Fortzüge

## Wanderungsverflechtung

Ein positiver Wanderungssaldo spiegelt nicht zwangsläufig die Attraktivität und somit ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum einer Stadt wider. Stammen die Wanderungsgewinne vor allem aus dem Umland, während Einwohner überregional abwandern, deutet das eher auf eine schrumpfende Region hin und die künftigen Bevölkerungsgewinne hängen von der (nicht nachhaltigen) Entleerung des Umlandes ab.

Künftige Wanderungsgewinne sind auch mit Unsicherheit behaftet, wenn die Zuwanderung aus dem Ausland dominiert. Migrationsströme über die Bundesgrenze hängen von einer Vielzahl so-

zioökonomischer und gesetzlicher Begebenheiten ab und können daher ebenso schnell enden, wie sie begonnen haben.

Eine positive Wanderungsbilanz, die vor allem aus Bevölkerungsgewinnen gegenüber den übrigen Regionen Deutschlands entsteht (oder bestenfalls gepaart mit Zuwanderung aus dem Ausland), lässt hingegen auch auf künftige Bevölkerungsgewinne schließen. Solche „Schwarmstädte“ ziehen Menschen aus allen Regionen Deutschlands an, die Wanderungsströme sind somit relativ robust.

Abbildung 4: Wanderungssalden von Städten nach Herkunfts- und Zielregion, pro 1.000 Einwohner  
(a) ins/aus dem Umland (Angaben nur für kreisfreie Städte)



■ Musterstadt | zum Vergleich: ■ Wachstumsstädte ■ Schrumpfungsstädte

Fortsetzung auf der folgenden Seite...

(b) ins/aus übrige(m) Deutschland



(c) ins/aus dem Ausland



(d) Summe

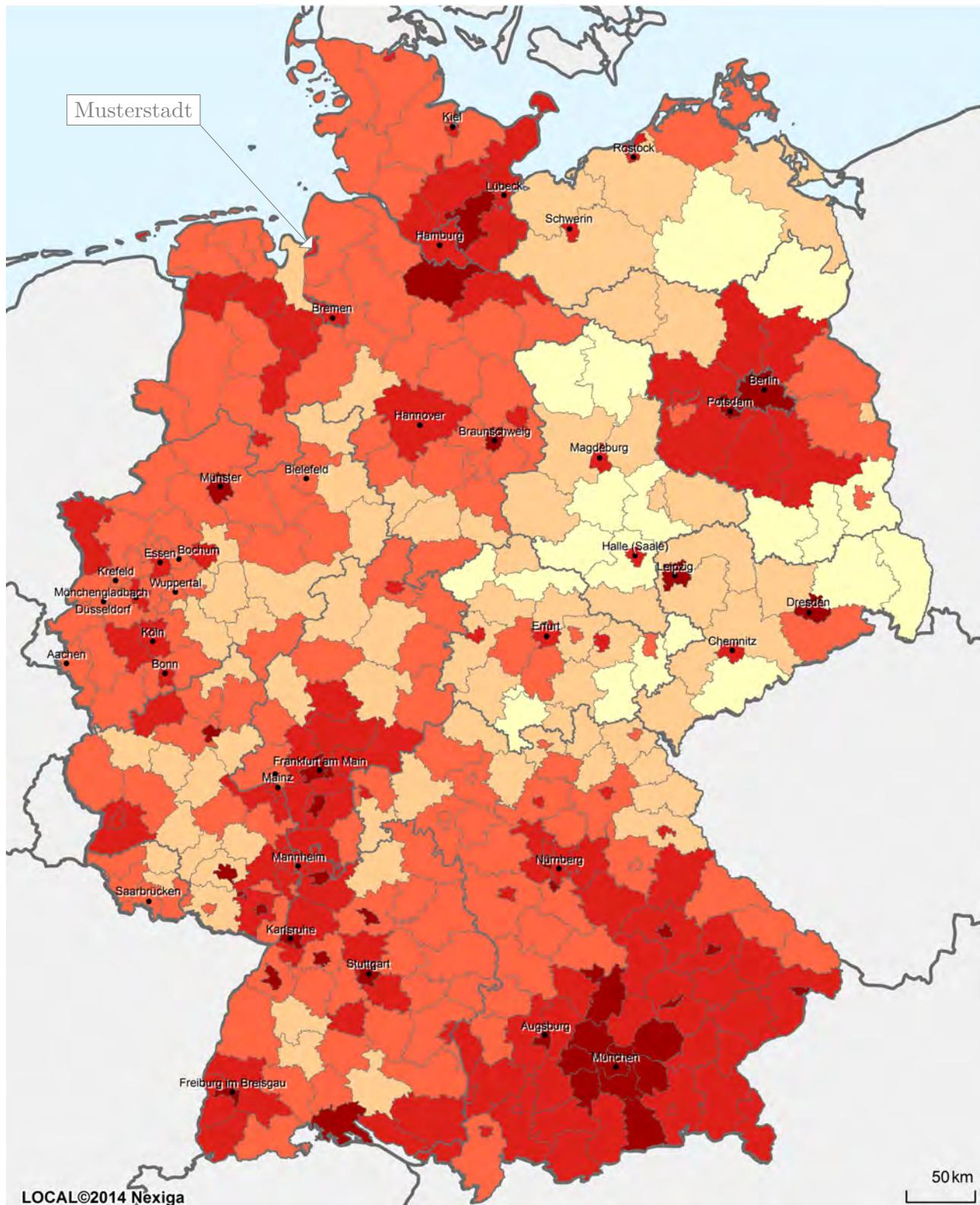


Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

■ Musterstadt | zum Vergleich: ■ Wachstumsstädte ■ Schrumpfungsstädte

Karte 1: Wanderungssaldo 2009 bis 2014 in Deutschland



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

● unter -4    
 ● -4 bis unter 0    
 ● 0 bis unter 4    
 ● 4 bis unter 8    
 ● 8 und größer

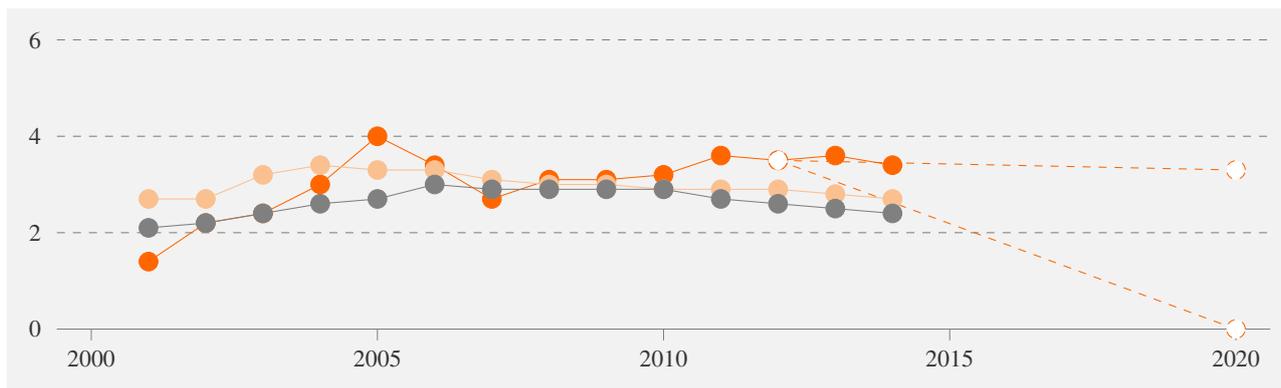
Dargestellt ist der durchschnittliche Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner von 2009 bis 2014.

## Leerstand

Die Leerstandsentwicklung spiegelt die zunehmend heterogene Struktur der regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland wider: Die regionalen Wachstumszentren profitieren durch sinkende Wohnungsleerstände und steigende Wohnungsnachfrage. Das betrifft aber nicht generell die größeren Städte und nicht nur den Westen. Vielmehr wandern die Menschen vor allem dahin, wo neue Arbeitsplätze entstehen. Dort steigen in der Folge die Mieten und sinken die Leerstände. In den Wegzugsregionen dagegen geht die Wohnungsnachfrage zurück.

Neben der Entwicklung der marktaktiven Leerstandsquote in der kreisfreien Stadt Musterstadt in **Abbildung 5** finden Sie das aktuelle Leerstandsniveau aller kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands auf der folgenden Seite in **Karte 2**. Bundesweit liegt der marktaktive Leerstand aktuell bei 3,0 %, den höchsten Leerstand unter Städten findet man derzeit in der Stadt Salzgitter (10,4 %), den niedrigsten in der Stadt München (0,4 %). Unter Landkreisen liegt er im Kyffhäuserkreis (10,5 %) am höchsten und im Bodenseekreis (0,4 %) am niedrigsten.

Abbildung 5: Marktaktive Leerstandsquote 2001 bis 2014 und Prognose bis 2020, in Prozent



Quelle: empirica-Leerstandsindex bis 2009, CBRE-empirica-Leerstandsindex (marktaktiver Leerstand; Prognosebasis: 2012)

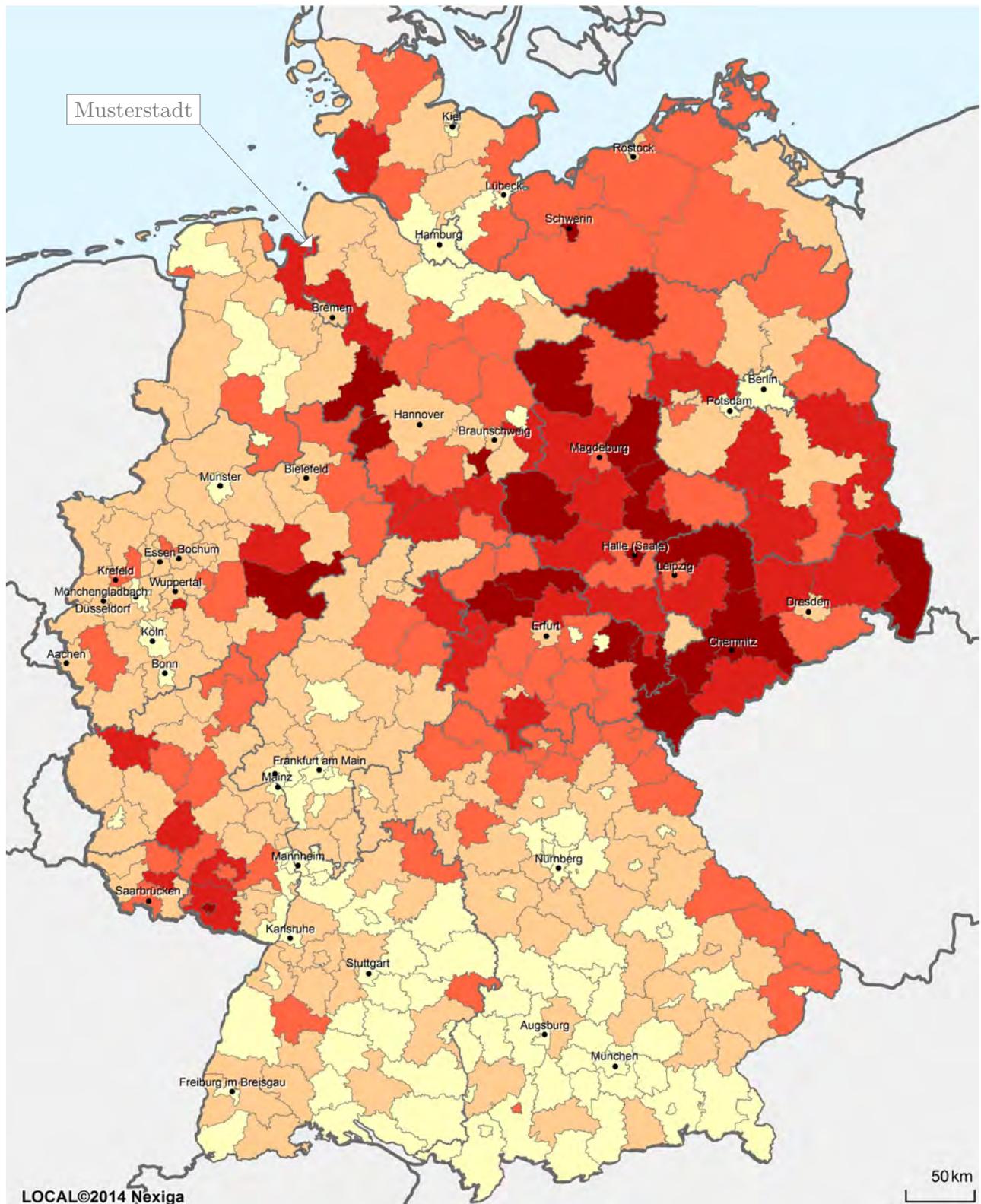
empirica

● Musterstadt ● Bundesland ● Westdeutschland (ohne Berlin)

**Bisherige Entwicklung** Der CBRE-empirica-Leerstandsindex in **Abbildung 5** erhebt ausschließlich das Teilsegment des marktaktiven Leerstandes. Das sind leer stehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls innerhalb von sechs Monaten aktivierbar wären.

**Prognose** Die Überhänge ○ in **Abbildung 5** beschreiben die prognostizierte Leerstandquote im Jahr 2020 ohne Abriss/Umwandlung und ohne Neubau (untere Variante) bzw. mit Neubau (obere Variante). Sie werden nur für Musterstadt ausgewiesen.

Karte 2: Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Deutschland 2014



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

empirica

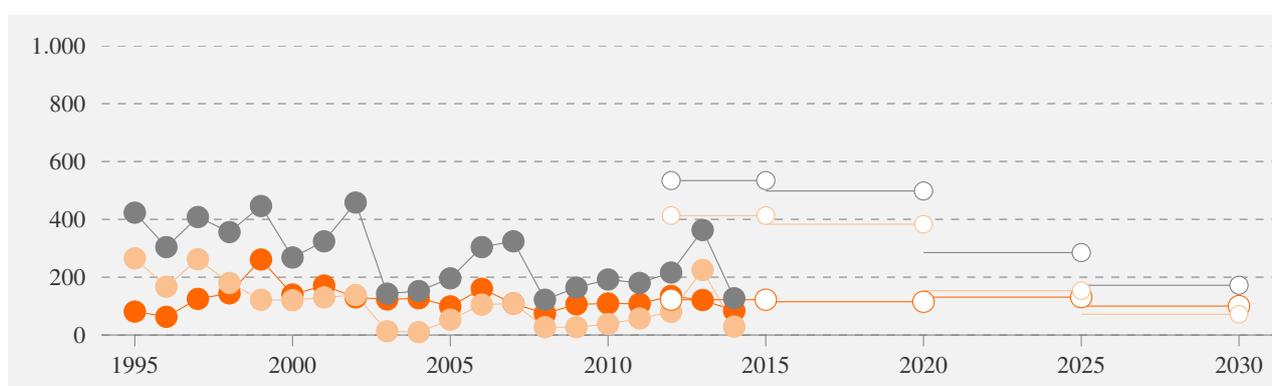
● unter 2 %   ● 2 bis unter 4 %   ● 4 bis unter 6 %   ● 6 bis unter 8 %   ● 8 % und mehr

## Neubauangebot

Ein positiver Wanderungssaldo erhöht die Wohnungsnachfrage und senkt den Leerstand. In Wachstumsregionen hält das Neubauangebot mit dem Nachfragezuwachs meist nicht Schritt. In Schrumpfungsregionen ist rein quantitativ oft kein Neubau mehr erforderlich. Steigende Ansprüche führen hier jedoch zu einer qualitativen Zusatznachfrage, es fehlen die hochwertigen An-

gebote mit Neubauqualitäten, z.B. Einfamilienhausähnliche Gebäude, d.h. kleine MFH (max. 6-8 Wohneinheiten) mit privaten Rückzugsflächen und ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen. Geschosswohnungen älterer Baujahrgänge erfüllen diese Anforderungen meist nicht und sind daher weniger geeignet für Selbstnutzer.

Abbildung 6: Fertiggestellte Wohnungen und Wohnungsnachfrageprognose in Musterstadt (inkl. Flüchtlingszuzüge 2016 bis 2020)



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS, eigene Prognoseberechnungen, Prognosebasis 2015)

empirica

- Ist-Insgesamt\*
  - Ist-MFH
  - Ist-EZFH
- 
- Prognose Ist-Insgesamt\*
  - Prognose Ist-MFH
  - Prognose Ist-EZFH

**\*Erläuterung** Die Zahl aller fertiggestellten Wohnungen enthält auch neue Wohnungen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (Baumaßnahmen). Diese Wohnungen können den MFH oder EZFH nicht einzeln zugeordnet werden, die Summe aus fertiggestellten Wohnungen in MFH und EZFH ist somit meist kleiner als der dargestellte Gesamt-Wert.

**Prognose** Die prognostizierte jährliche Zusatznachfrage setzt sich zusammen aus einer quantitativen und qualitativen Zusatznachfrage. Die quantitative Zusatznachfrage ist maßgeblich durch zukünftige demografische Entwicklungen bestimmt. Die qualitative Zusatznachfrage berücksichtigt zudem, dass die Qualitätsanforderungen der Nachfrager im Bestand häufig nicht erfüllt werden können und deswegen zusätzlicher Neubau erforderlich ist.

Ursprünglich wurde die Nachfrageprognose auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2012 (BBSR) ermittelt, für die nähere Zukunft wurde Sie inzwischen von empirica in Anbetracht der aktuellen Flüchtlingszuzüge revidiert.

## 4 Miet- und Kaufpreise

### Hintergrund

Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsmacht mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10%, sonst geht er eher gegen 0. Dennoch geben Entwicklung und Struktur der inserierten Kaufpreise einen sehr guten Eindruck über die Lage und Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Kaufobjekte.

Bei Mietwohnungen kann davon ausgegangen werden, dass der inserierte Preis auch dem tatsächlichen Mietpreis entspricht. Allerdings dürfen die hier ausgewiesenen Neuvertragsmieten nicht mit den sogenannten Bestandsmieten, also

Mieten in bestehenden Mietverträgen, verwechselt werden. Prinzipiell kann der Preis von Mietwohnungen, die neu vermietet werden (Neuvertragsmieten), frei bestimmt werden. Einschränkungen ergeben sich regional nach Einführung einer Mietpreisbremse. Mieten aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) hingegen dürfen gesetzlich nicht beliebig erhöht werden, häufig wird außerdem vonseiten der Vermieter auf einen Eingriff in bestehende Mietverträge verzichtet, um Konflikte zu vermeiden. So können Neuvertragsmieten schneller an lokale und makroökonomische Entwicklungen angepasst werden, weshalb sie den Bestandsmieten üblicherweise vorauslaufen und über dem Niveau der Bestandsmieten liegen.

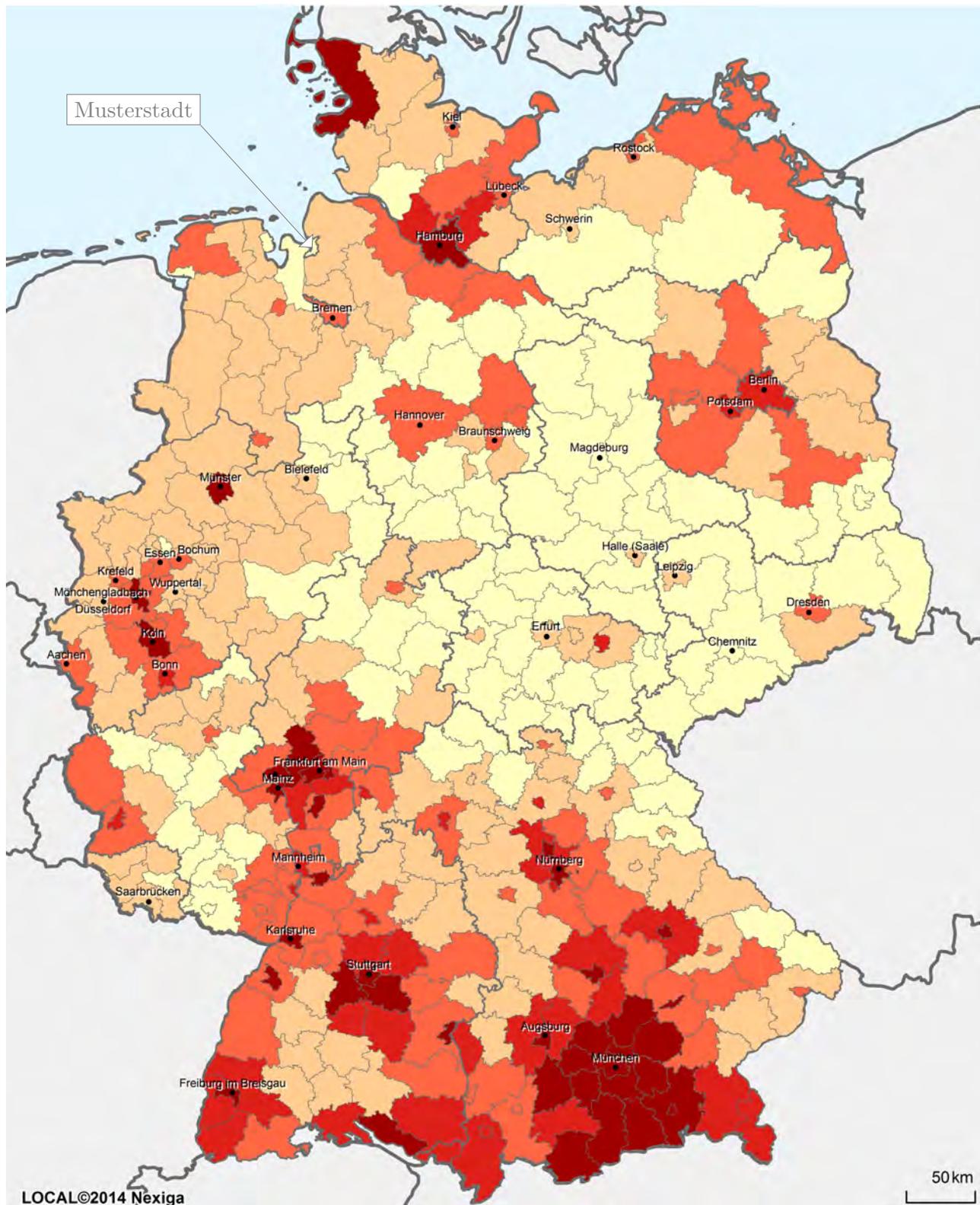
### Preisspektrum und Objektmerkmale

Neben dem Preisniveau ist auch das gesamte Spektrum der angebotenen Preise relevant – es gibt an, wie weit die günstigsten bzw. die teuersten Angebotspreise auseinander liegen und ist in [Abbildung 8](#) abgebildet. Für viele Käufer ist zudem die Bruttoanfangsrendite, das Verhältnis von Kaufpreis zu Mieteinnahmen, relevant. Dieses Verhältnis ist in [Abbildung 10](#) ausgewiesen. In [Tabelle 2](#) sind die geschätzten Zu- bzw. Abschläge für verschiedene Merkmale separat angegeben. Üblicherweise gehen höhere Ausstattungsklassen mit höheren Preisen einher. Abweichungen hiervon entstehen beispielsweise dadurch, dass nicht immer alle preisrelevanten Faktoren inseriert werden und entsprechend auch

nicht erfasst werden können. Eine Wohnung mit einfacher Ausstattung, die sich in einer Top-Lage befindet, kann beispielsweise deutlich teurer sein als eine Wohnung in einer schlechten (Rand-)Lage, auch wenn diese Wohnung gute oder hochwertige Ausstattungsmerkmale aufweist. Immobilienpreise nach Wohnflächen- und Ausstattungsklassen finden Sie in [Tabelle 3](#).

Auf der folgenden Seite wird zunächst das Immobilienpreisniveau aller kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands kartografisch dargestellt. [Karte 3](#) hilft, das lokale Immobilienpreisniveau im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands einzuordnen.

Karte 3: Immobilienpreisniveau in Deutschland 2015



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

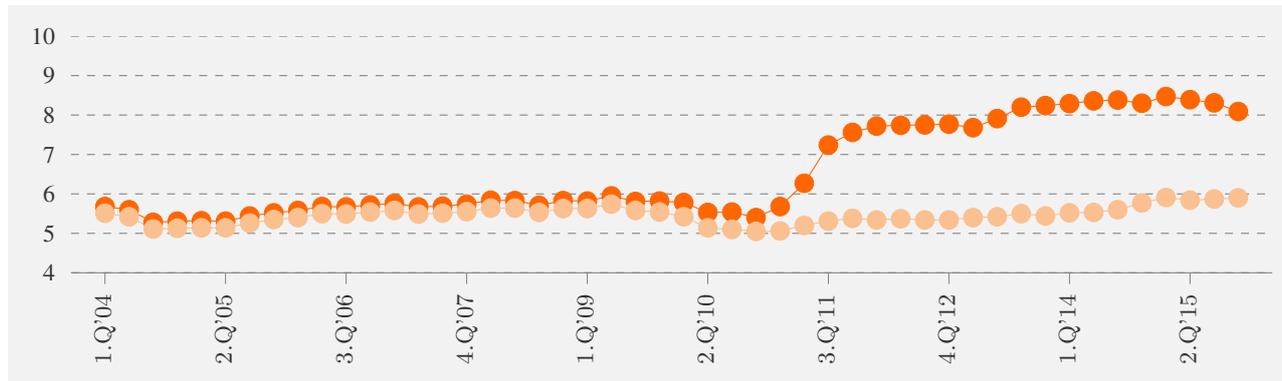
empirica

● unter 80   ● 80 bis unter 100   ● 100 bis unter 120   ● 120 bis unter 140   ● 140 und mehr

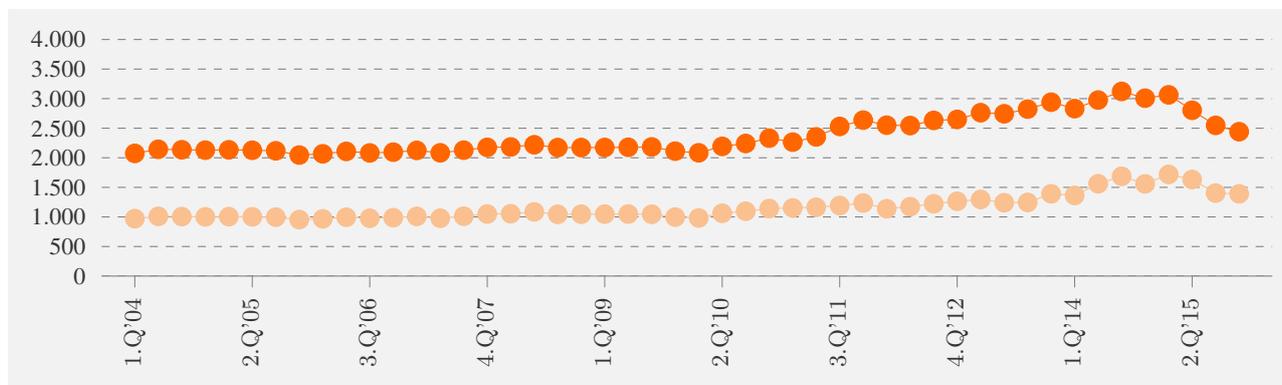
Dargestellt ist die gewichtete Abweichung von Miet- und Kaufpreisen (ETW und EZFH) gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt (Deutschland = 100). Je höher der Wert, desto höher ist das Immobilienpreisniveau in der Region.

Abbildung 7: Preisentwicklung in der Stadt Musterstadt bis 4.Q'2015

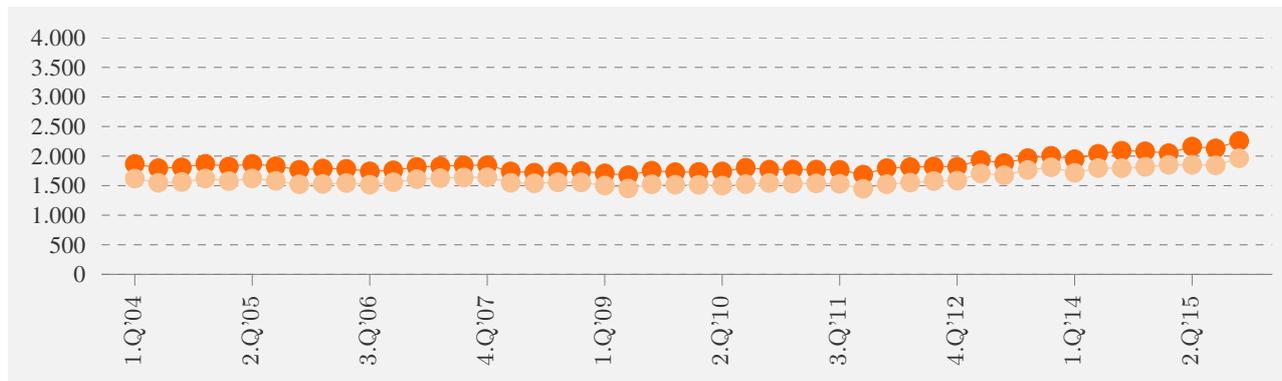
(a) Mietpreise für Mietwohnungen in EUR/qm (nettokalt)



(b) Kaufpreise für ETW in EUR/qm



(c) Kaufpreise für EZFH in EUR/qm



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme)

empirica

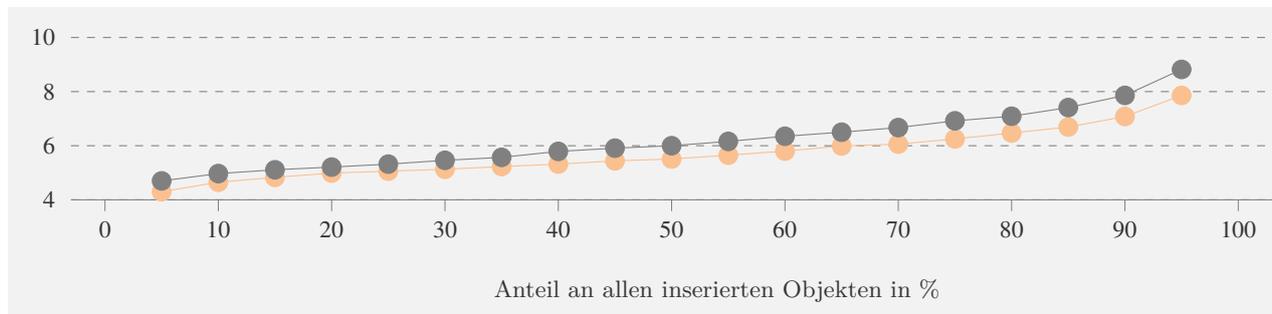
● Neubau ● alle Baujahre

**Anmerkung** Dargestellt sind qualitätsbereinigte Preise (hedonische Preise) für eine Wohnung/ein Haus mit 60-79qm (EZFH 100-149qm), mit Baujahr innerhalb der letzten zehn Jahre (Neubau) bzw. alle Baujahre sowie mit guter Ausstattung.

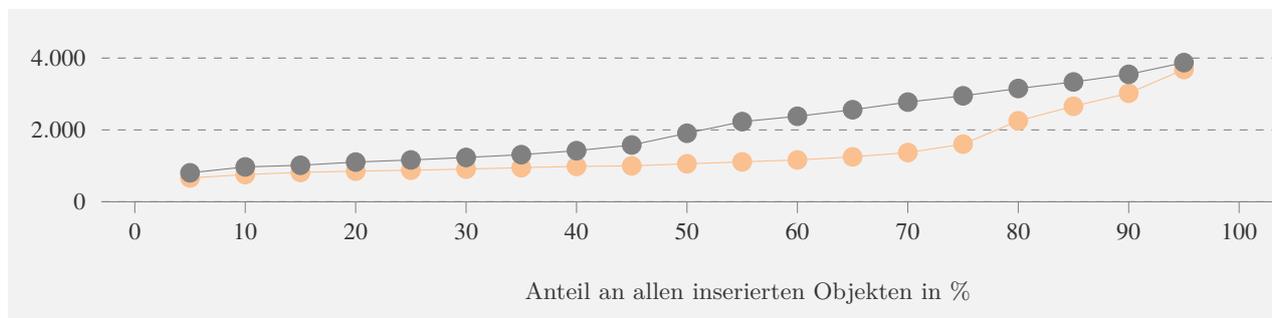
## Aktuelle Immobilienpreisverteilung

Abbildung 8: Angebotsspektrum in der Stadt Musterstadt in EUR/qm

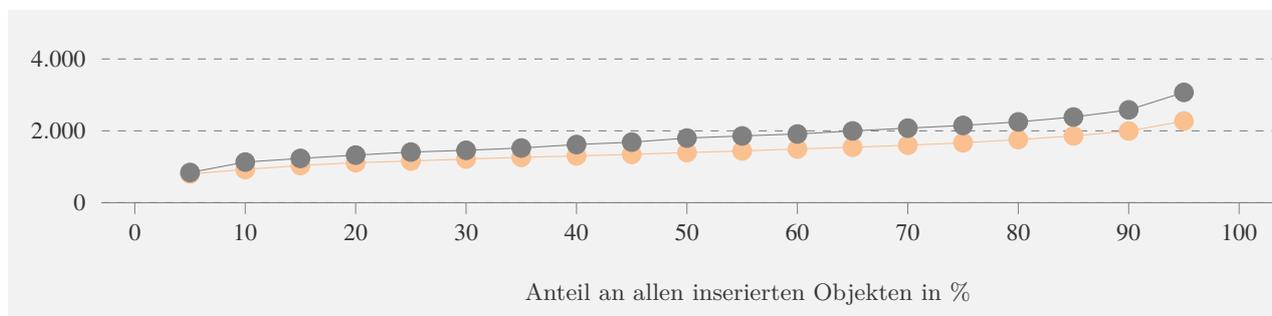
(a) Mietpreisverteilung



(b) Kaufpreisverteilung ETW



(c) Kaufpreisverteilung EZFH



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

● 2012 ● 2015

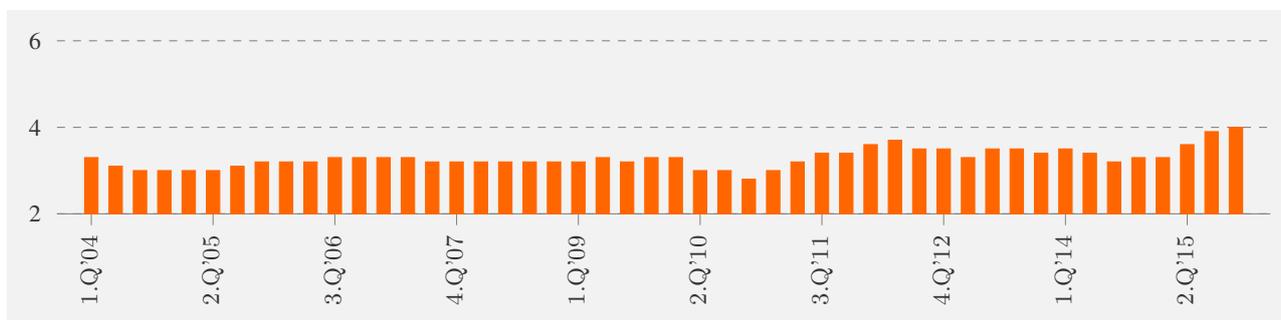
**Lesebeispiel** In Musterstadt wird im Jahr 2015 ein Viertel (25 %) aller inserierten Mietangebote zu einem Preis von höchstens 5.32 EUR/qm angeboten. Für die Hälfte aller Inserate wird im selben Jahr ein Mietpreis von höchstens bzw. mindestens 6 EUR/qm verlangt und die teuersten 25 % aller Angebote liegen bei 6.92 EUR/qm und mehr (vgl. [Abbildung 8a](#)). Die Kaufpreisverteilung von ETW und EZFH ist in [Abbildung 8b](#) bzw. [Abbildung 8c](#) angegeben.

## (Pseudo-) Bruttoanfangsrendite

Die Bruttoanfangsrendite gibt die Relation zwischen anfänglichen Mieteinnahmen und Kaufpreis der vermieteten Wohnung wider. Allerdings enthalten die wenigsten der zum Kauf inserierten Wohnungen neben dem Kaufpreis auch die aktuellen Mieteinnahmen. Deswegen wird hier der mittlere Mietpreis aller Mietwohnungen ins Verhältnis zum mittleren Kaufpreis aller Ei-

gentumswohnungen gesetzt (vgl. [Abbildung 9](#)), das umgekehrte Kauf-/Mietpreis-Verhältnis ist in [Abbildung 10](#) angegeben. Ein solche Rendite kann allerdings verzerrt sein, wenn sich inserierte Miet- und Kaufobjekte in der entsprechenden Region hinsichtlich ihrer Qualität sehr deutlich unterscheiden.

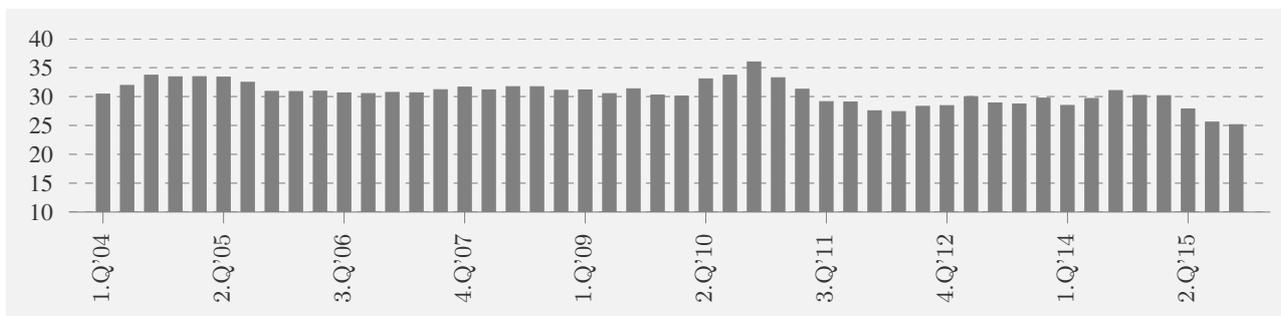
Abbildung 9: (Pseudo-) Bruttoanfangsrendite in der Stadt Musterstadt, 2004 bis 2015, in Prozent



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Abbildung 10: Vervielfältiger in der Stadt Musterstadt, 2004 bis 2015



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

**Lesebeispiel** Dargestellt ist das Verhältnis aus qualitätsbereinigten Mietpreisen und Kaufpreisen einer vergleichbaren Wohnung: Jahresmiete/Kaufpreis (Rendite) bzw. Kaufpreis/Jahresmiete (Vervielfältiger), je 60-79qm, Baujahr innerhalb der letzten zehn Jahre, gute Ausstattung. Ein Vervielfältiger von 25 gibt beispielsweise an, dass der mittlere Kaufpreis einer Eigentumswohnung in der Stadt Musterstadt 25-mal so hoch ist wie die entsprechende mittlere Jahresmiete. Die entsprechende Bruttoanfangsrendite beträgt in diesem Fall 4 %.

## Zu- und Abschläge für Objektmerkmale

Die einzelnen Zu- bzw. Abschläge für verschiedene Objektmerkmale sind in **Tabelle 2** angegeben. Für Mietwohnungen in der kreisfreien Stadt Musterstadt wurde beispielsweise eine 60-79qm große Wohnung als Referenzwohnung definiert, die innerhalb der letzten zehn Jahre gebaut wurde und eine gute Ausstattung hat. Der Miet-

preis dieser Referenzwohnung liegt im aktuellen Quartal bei 8,09 EUR/qm. Für Wohnungen mit derselben Ausstattung und Größenklasse, die dagegen in den 1970er Jahren gebaut wurden, ergibt sich ein Abschlag von -2,56 EUR/qm, der Mietpreis dieser Wohnung liegt entsprechend bei  $8,09 - 2,56 = 5,53$  EUR/qm.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge nach Baualter, Wohnfläche und Ausstattung in EUR/qm, 4.Q'15

(a) Mietwohnungen (nettokalt), Musterstadt

Zu- und Abschläge													
	Baualter							Ausstattung			Fläche		
Referenz*	00er Jahre	90er Jahre	80er Jahre	70er Jahre	60er Jahre	50er Jahre	vor 1950	niedrig	normal	hochwertig	40-59qm	80-99qm	größer 100qm
8,09	-1,23	-2,24	-2,06	-2,56	-2,42	-2,67	-2,07	-0,17	-0,07	0,92	0,33	-0,06	-0,10

(b) Eigentumswohnungen, Musterstadt

Zu- und Abschläge													
	Baualter							Ausstattung			Fläche		
Referenz*	00er Jahre	90er Jahre	80er Jahre	70er Jahre	60er Jahre	50er Jahre	vor 1950	niedrig	normal	hochwertig	40-59qm	80-99qm	größer 100qm
2.441	872	-818	-868	-1.174	-1.415	-1.325	-1.510	k.A.	124	216	-298	215	632

(c) Ein- oder Zweifamilienhäuser, Musterstadt

Zu- und Abschläge													
	Baualter							Ausstattung			Fläche		
Referenz*	00er Jahre	90er Jahre	80er Jahre	70er Jahre	60er Jahre	50er Jahre	vor 1950	niedrig	normal	hochwertig	kleiner 100qm	150-200qm	größer 200qm
2.256	113	-276	-32	-527	-644	-552	-746	-480	-87	105	30	-185	265

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

\* Baujahr innerhalb der letzten zehn Jahre, 60-79qm (EZFH 100-149qm) und gute Ausstattung.

Tabelle 3: Arithmetisches Mittel nach Wohnungsgröße und Ausstattung im Jahr 2015, Musterstadt

(a) Mietwohnungen in EUR/qm (nettokalt)

Ausstattung	Wohnungsgröße						Insgesamt
	kleiner 40qm	41-60qm	61-80qm	81-100qm	101-120qm	größer 120qm	
einfach	8,13	6,48	5,95	6,04	-	-	6,44
normal	7,99	6,34	6,02	6,10	6,13	5,74	6,30
gut	7,80	6,30	5,85	5,94	6,02	6,40	6,13
hochwertig	-	-	7,02	7,06	6,55	8,31	7,34
Insgesamt	7,95	6,34	5,96	6,09	6,04	6,55	6,27
<b>Fallzahl</b>							
einfach	33	64	73	25	-	-	202
normal	119	420	535	176	65	37	1.352
gut	68	395	518	174	53	29	1.237
hochwertig	-	-	22	26	11	20	86
Insgesamt	221	885	1.148	401	133	89	2.877

(b) Eigentumswohnungen in EUR/qm

Ausstattung	Wohnungsgröße						Insgesamt
	kleiner 40qm	41-60qm	61-80qm	81-100qm	101-120qm	größer 120qm	
einfach	-	-	-	-	-	-	1.954
normal	-	1.288	1.422	2.164	2.578	2.796	1.983
gut	-	1.341	1.690	1.936	2.128	2.169	1.781
hochwertig	-	1.844	2.636	2.234	2.466	3.092	2.689
Insgesamt	1.230	1.398	1.773	2.061	2.400	2.828	2.109
<b>Fallzahl</b>							
einfach	-	-	-	-	-	-	29
normal	-	36	28	32	17	34	152
gut	-	36	46	31	20	28	166
hochwertig	-	11	15	14	35	60	135
Insgesamt	16	91	91	81	76	127	482

(c) Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

Ausstattung	Wohnungsgröße						Insgesamt
	60-79qm	80-99qm	100-119qm	120-139qm	140-159qm	größer 159qm	
einfach	-	-	-	-	-	-	173.500
normal	-	-	-	279.091	-	379.083	288.702
gut	-	172.125	190.471	239.095	261.490	487.529	273.340
hochwertig	-	151.290	204.593	244.229	256.100	514.478	323.350
Insgesamt	125.438	158.363	192.486	246.787	255.358	474.308	298.531
<b>Fallzahl</b>							
einfach	-	-	-	-	-	-	15
normal	-	-	-	11	-	23	53
gut	-	16	17	21	10	24	96
hochwertig	-	20	29	46	24	69	194
Insgesamt	16	43	58	82	40	119	358

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Hinweis: Für leere Tabellenfelder („-“) liegen zu wenig Beobachtungen vor ( $n < 10$ ).

## Immobilienblase

In **Tabelle 4** werden die Trends für die im Kasten genannten Gefahren quantifiziert und als Indikator dargestellt. ● gibt an, dass keine Blasen­gefahr besteht, ● ist der Normalwert und ● signalisiert hohe Blasen­gefahr.

Die drei verwendeten Indikatoren können im Zeitverlauf beobachtet werden. So kosten z.B. neuere Eigentumswohnungen im bundesdeutschen Durchschnitt derzeit 4,9 Jahreseinkommen oder 25,5 Jahresmieten. Pro Tsd. Einwoh-

ner wurden 3,0 Wohnungen errichtet. Stellt man diese Werte z.B. den Vergleichswerten des Jahres 2004 gegenüber – ein Jahr, in dem niemand eine Preisblase vermutet hat und der Markt eher leicht unterbewertet war –, dann sind ETWs heutzutage etwas preiswerter (-0,4 Jahresmieten bzw. 0,0 Jahreseinkommen) und die Fertigstellungen immer noch geringer (-0,3 pro Tsd. Einwohner). Eine bundesweite Preisblase lässt sich damit nicht attestieren.

Tabelle 4: Blasenindikatoren

	Vervielfältiger $\left(\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresmiete}}\right)$			Preis-Einkommen $\left(\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahreseinkommen}}\right)$			Fertigstellungen $\left(\frac{\text{Wohnungen}}{1.000\text{Einwohner}}\right)$			Gesamtein-schätzung ggü. 1.Q'04
	Ampel	1.Q'04	4.Q'15	Ampel	1.Q'04	4.Q'15	Ampel	1.Q'04	4.Q'15	
Musterstadt	●	30,4	25,1	●	6,1	5,4	●	5,8	1,5	●
Deutschland	●	25,9	25,5	●	4,9	4,9	●	3,3	3,0	●
Verteilung über alle kreisfreien Städte (KS) und Landkreise (LK) (4.Q'15)										
● Preistrückgang										18%
● keine Blasen­gef.			44%			27%			64%	16%
● sehr geringe Blasen­gef.										16%
● geringe Blasen­gef.										19%
● Normalwert			7%			50%			32%	20%
● mäßige Blasen­gef.										9%
● hohe Blasen­gef.			50%			23%			3%	2%
KS und LK insgesamt			100%			100%			100%	100%

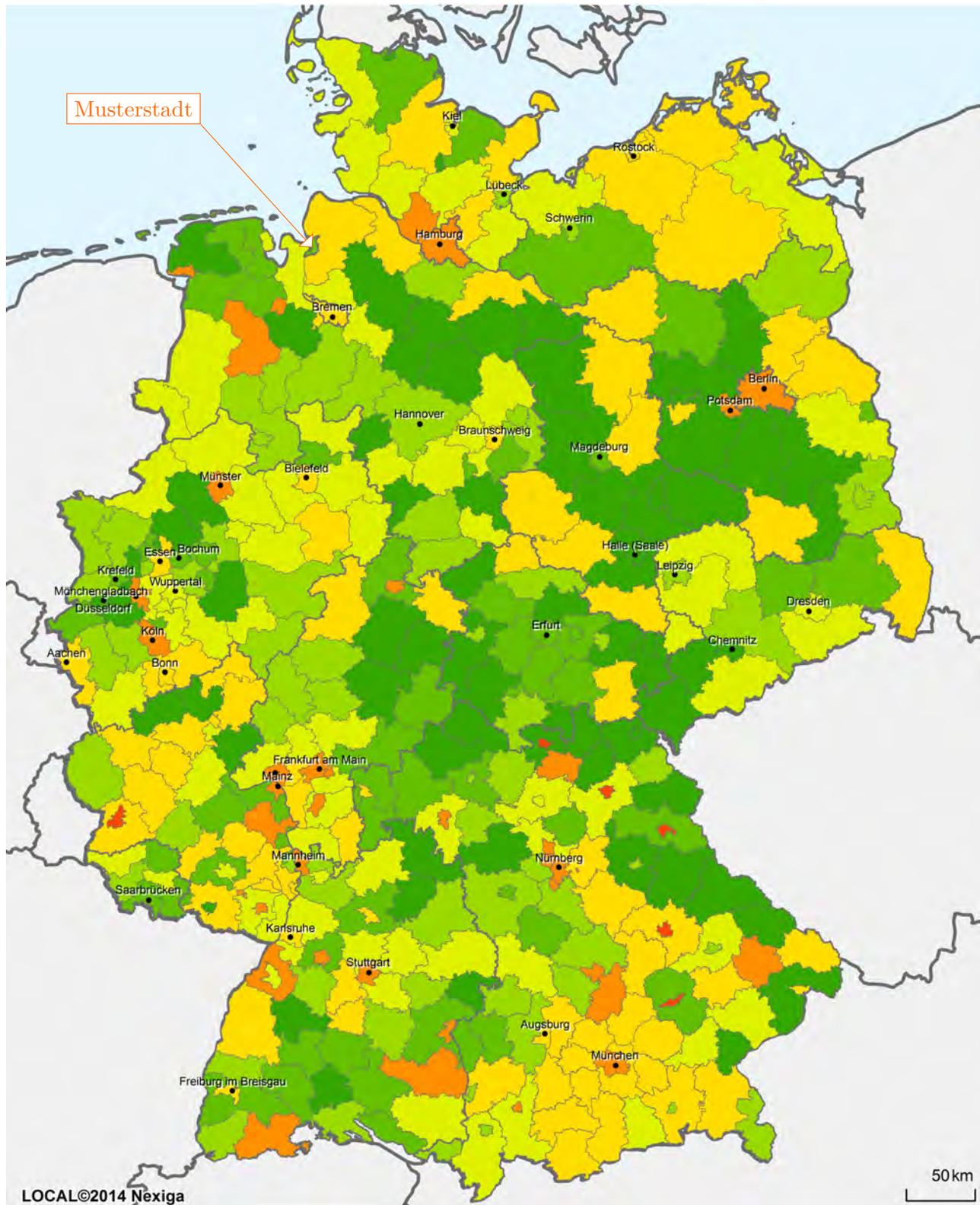
Quelle: empirica-Preis und Regionaldatenbank (Destatis, empirica-systeme)

empirica

Nicht jeder Preisanstieg birgt die Gefahr einer Blase. Wird das Angebot relativ zur Nachfrage knapper, sind steigende Preise unproblematisch. Eine Blase droht erst,

- wenn Mietwohnungen sich nicht durch Mieteinnahmen refinanzieren lassen (Kaufpreise steigen schneller als Mieten) oder
- wenn sich der „Normalverdiener“ die Immobilie nicht mehr leisten kann (Kaufpreise steigen schneller als Einkommen) oder
- wenn in spekulativer Erwartung steigender Preise ohne Rücksicht auf die Nachfrage immer mehr Wohnungen gebaut werden (und dazu immer mehr Kredite aufgenommen werden), die irgendwann nicht mehr vermarktbar sind, weshalb dann die Preise verfallen.

Karte 4: Blasengefahr in den Städten und Landkreisen Deutschlands, 4.Q'15



Quelle: empirica-Regional- und Preisdatenbank

empirica

- Preisrückgang
  - geringe Blasengefahr
  - hohe Blasengefahr
- keine Blasengefahr
  - Normalwert bis...
- sehr geringe Blasengefahr
  - ...mäßige Blasengefahr