

empirica-Wohnungsmarktreport 2017

Musterstadt (kreisfreie Stadt)

erstellt im März 2017



Der **empirica**-Wohnungsmarktreport kann für jede kreisfreie Stadt und jeden Landkreis Deutschlands zum Preis von 49,- EUR zzgl. USt. 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 | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

Inhaltsverzeichnis

Kurzcharakteristik des Wohnungsmarktes	1
Wohnungsmarktdaten auf einen Blick	2
Gebäudedaten auf einen Blick	3
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Wirtschaftskraft	4
Arbeitsmarkt	5
Demografie und Wohnungsangebot	7
Einwohner und Haushalte	7
Wanderungssaldo	8
Wanderungsverflechtungen	9
Leerstand	12
Neubauangebot	14
Immobilienpreise	15
Hintergrund	15
Immobilienpreisentwicklung	16
Räumliche Immobilienpreisstruktur	17
Preisspektrum und Objektmerkmale	18
Immobilienpreisverteilung	19
Bruttoanfangsrendite	20
Zu- und Abschläge für Objektmerkmale	21
Immobilienpreisblase	23
Rückschlagpotential	26

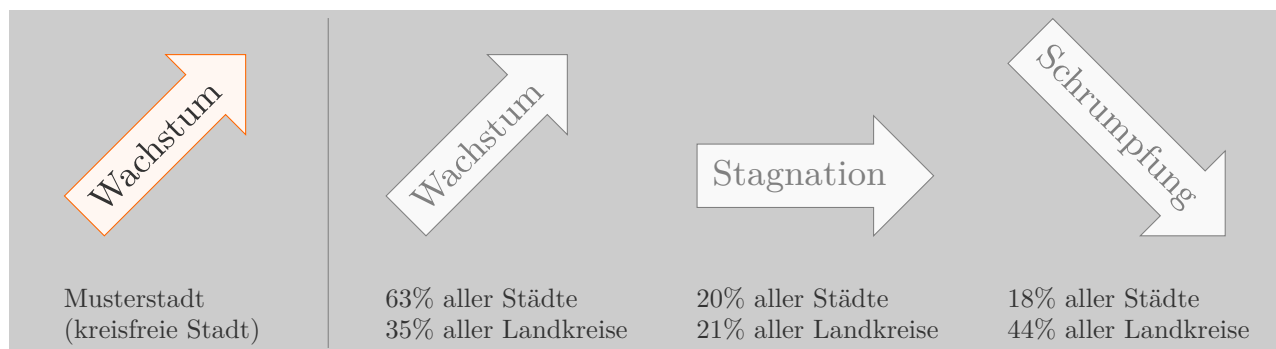
Kurzcharakteristik des Wohnungsmarktes

Demografie

In der kreisfreien Stadt Musterstadt leben derzeit rund 86.000 Personen in etwa 44.000 Haushalten. Seit dem Jahr 2010 ist die Einwohnerzahl um 4,5 % gestiegen, Musterstadt ist derzeit eine Wachstumsregion. Bis zum Jahr 2030 prognostizieren wir einen Anstieg der aktuellen Bevölkerung um etwa 5 %.

Immobilienpreise

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. Umfangreiche Analysen zu Immobilienpreisen finden Sie ab [Seite 15](#).



Wohnungsangebot

Nach unseren Berechnungen müssten bis zum Jahr 2020 in Musterstadt rund 410 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden, um der Nachfrage ausreichend zu begegnen. In den letzten fünf Jahren (2011 bis 2015) wurden durchschnittlich 250 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Der marktaktive Leerstand liegt derzeit bei 3,3 % und somit über dem Durchschnitt des Bundeslandes. Detailliertere Informationen zu Demografie und Wohnungsnachfrage finden Sie ab [Seite 7](#).

Klassifizierung der Wohnungsmarktregion

Aufgrund der Flüchtlingsströme gibt es in Deutschland derzeit nahezu keine Schrumpfungregionen mehr, die Klassifikation wäre somit stark verzerrt. Aus diesem Grund erfolgt die hier angegebene Einordnung der kreisfreien Städte ($n = 107$) und Landkreise ($n = 295$) weiterhin anhand der Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2014. Neben eindeutig wachsenden ($> +1\%$) und eindeutig schrumpfenden Regionen ($< -1\%$) gibt es auch stagnierende Regionen (-1% bis $+1\%$).

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

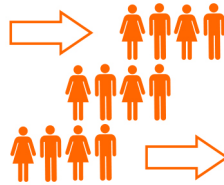
Demografie 2015



85.942 Einwohner

44.000 Haushalte

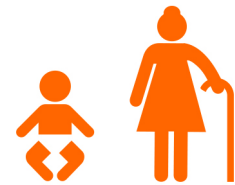
Wanderungssaldo 2015



+1.426 Personen

Wanderungsgewinn

Natürlicher Saldo 2015



-207 Personen

Sterbeüberschuss

Demografie und Wohnungsnachfrage Je mehr Personen in eine Wohnungsmarktregion ziehen, desto stärker steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Aber auch die Haushaltsgröße bestimmt die Wohnungsnachfrage: Je weniger Personen gemeinsam in einem Haushalt wohnen, desto stärker steigt die Wohnungsnachfrage und umgekehrt.

Preise Die hier angegebenen Immobilienpreise beschreiben die aktuellen hedonischen Angebotspreise für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen (ETW) bzw. Ein- oder Zweifamilienhäuser (EZFH) aller Baujahre mit 60-79m² (EZFH 100-149m²) und guter Ausstattung.

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

empirica

Angebotsmieten 2016



6,4 €/m²

Eigentumswohnungen 2016



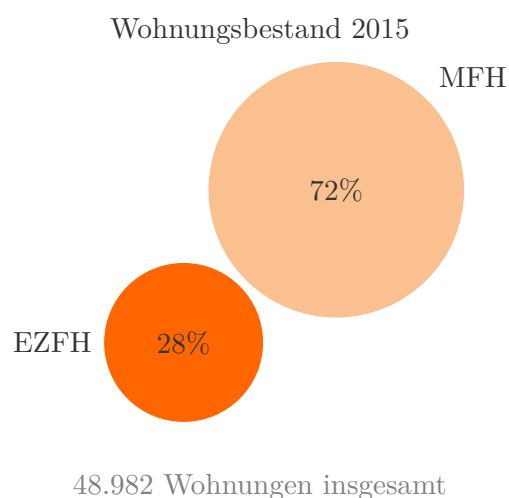
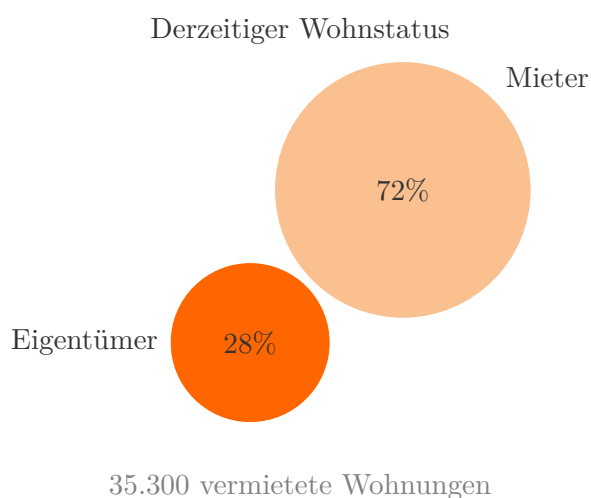
1.449 €/m²

Ein-/Zweifamilienhäuser 2016



2.012 €/m²

Gebäudedaten auf einen Blick

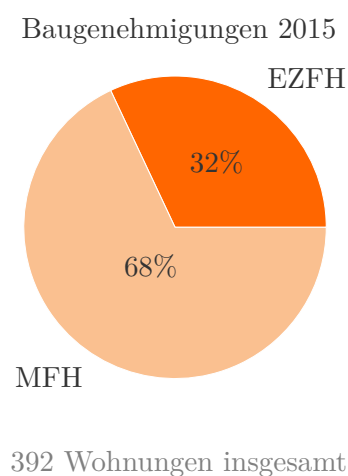
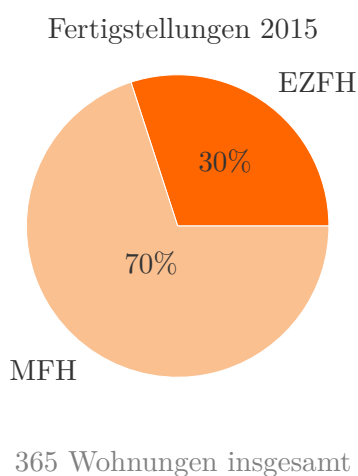


Wohnstatus und Gebäudeart Selbstnutzer wohnen häufiger in Einfamilienhäusern als in Geschosswohnungen. In ländlichen Regionen mit vergleichsweise hoher Einfamilienhausquote ist die Wohneigentumsquote daher meist höher als in urbanen Gebieten.

Gebäudebestand und Fertigstellungen Hohe Ansprüche der Nachfrager werden eher in einfamilienhausähnlichen Gebäuden erfüllt. Deswegen klappt vor allem in Regionen mit hohem Geschosswohnungsanteil häufig 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.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt

Hintergrund

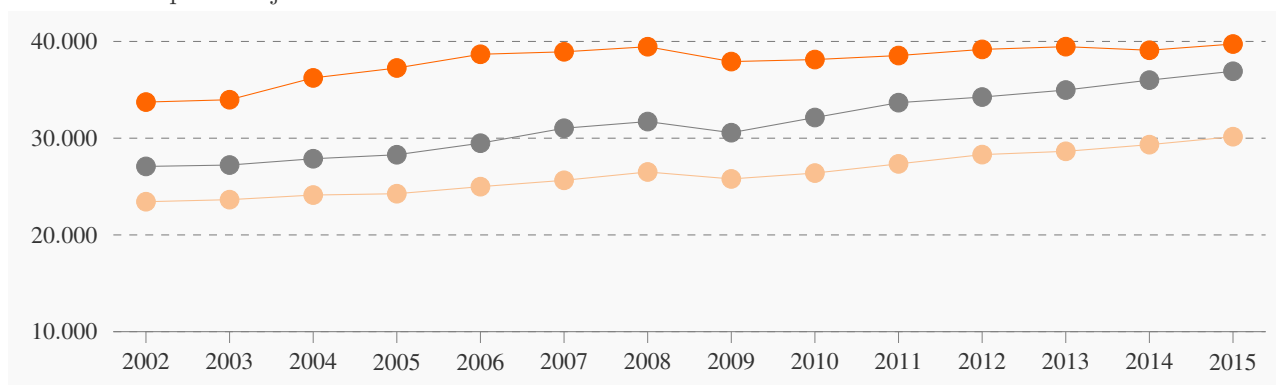
Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eng mit der wirtschaftlichen Dynamik in der Region verbunden. In florierenden Regionen, in denen Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen und ein hoher Lebensstandard herrscht, wächst die Bevölkerung aufgrund starker Zuwanderung üblicherweise schneller als das 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 beliebt 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 39.700€ pro Einwohner und das verfügbare Einkommen pro Einwohner liegt bei etwa 19.200€. Die Zahl der SVP-Arbeitsplätze ist seit 2010 um 8 % gestiegen.

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in €



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

empirica

● Musterstadt ● Bundesland ● Deutschland

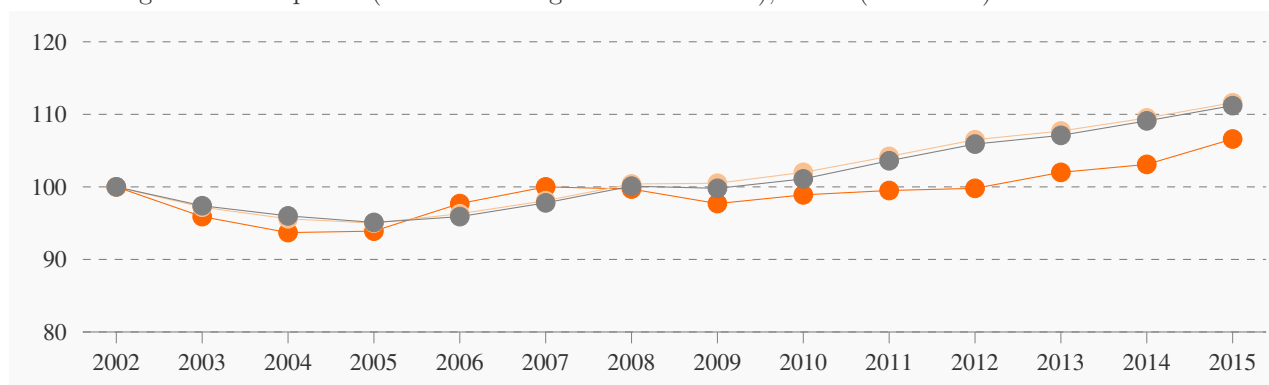
Arbeitsplätze

Unten ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) am Arbeitsort angegeben, das entspricht der Zahl an Arbeitsplätze in Musterstadt (ohne Beamte und Selbstständige). Personen, die in der Region wohnen und außerhalb der Region arbeiten, sind hierin also nicht enthalten.

Verfügbares Einkommen

Das angegebene verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 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 hier ausgewiesenen verfügbaren Einkommen *je Einwohner*.

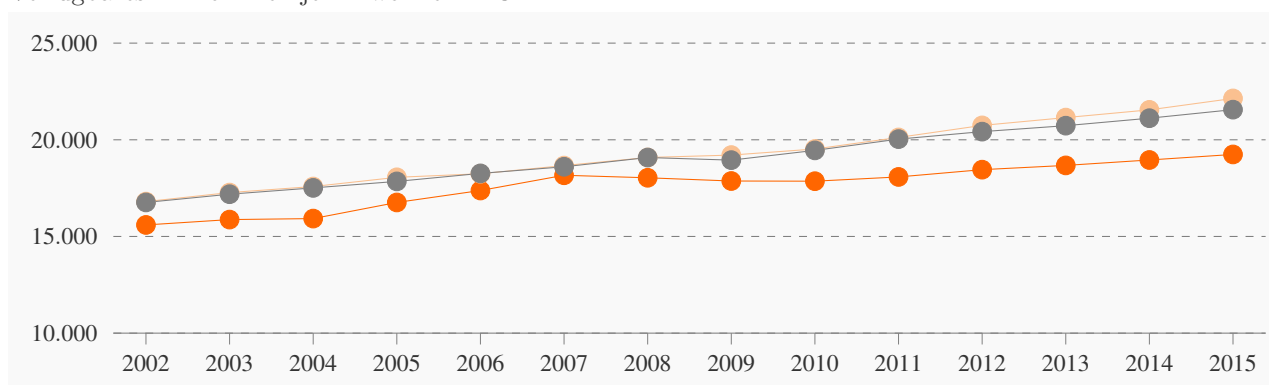
Entwicklung der Arbeitsplätze (SVP-Beschäftigte am Arbeitsort), Index (2002=100)



Quelle: empirica-Regionaldatenbank [BA und VGRDL (Einkommen)]

empirica

Verfügbares Einkommen je Einwohner in €



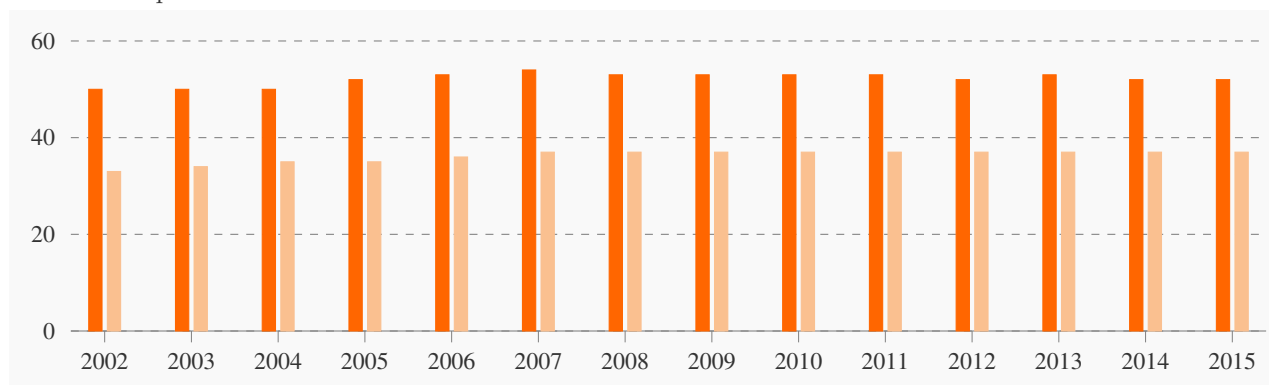
Angaben für das Jahr 2015 sind auf Basis der durchschnittlichen Wachstumsraten der letzten fünf Jahre geschätzt.

empirica

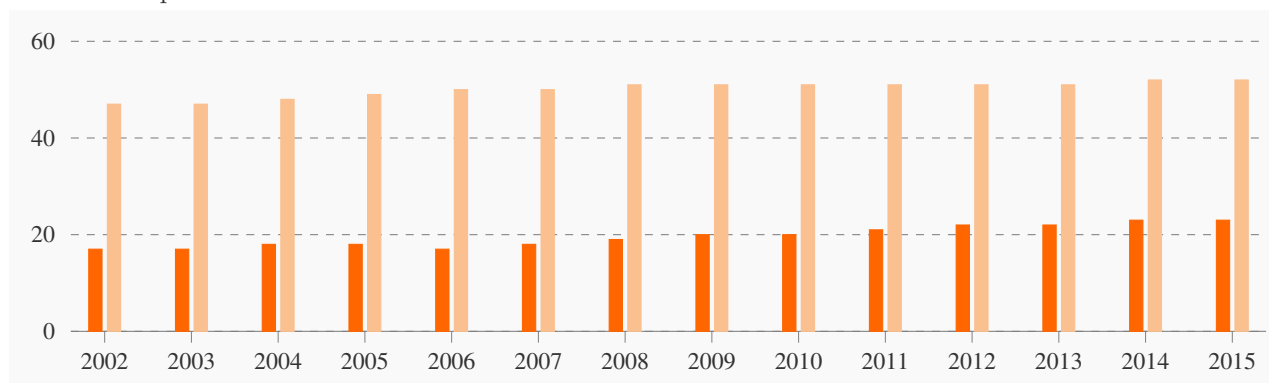
● Musterstadt ● Bundesland ● Deutschland

Ein- und Auspendler Vor allem in attraktiven Wachstumsregionen (Schwarmstädte) ist die Zahl der Auspendler trotz steigender Wohnkosten zuletzt stärker gestiegen als die Zahl der Einpendler. Die Menschen wohnen „freiwillig“ in der teuren Stadt, obwohl sie „draußen“ arbeiten. 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 kann dann über 100% liegen.

Relation Einpendler in % der SVP-Arbeitsstellen



Relation Auspendler in % der SVP-Arbeitsstellen



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

■ Musterstadt ■ Bundesland

Demografie und Wohnungsangebot

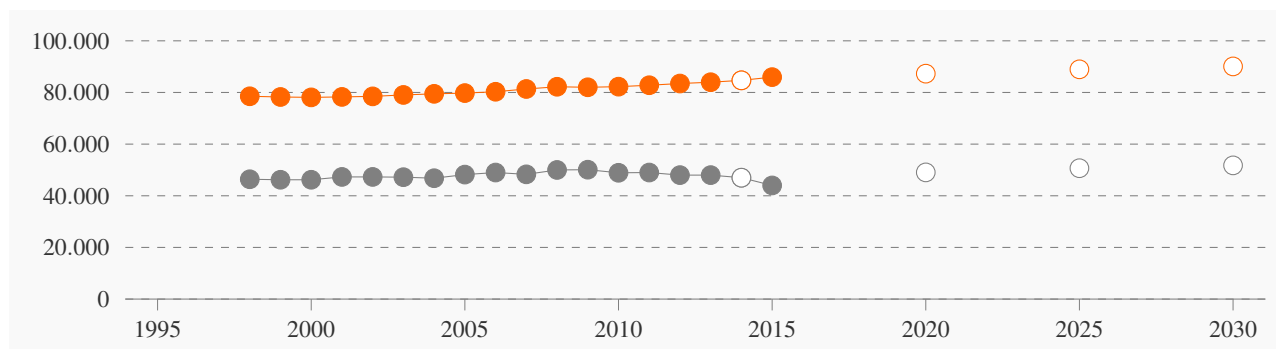
Demografie

Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss bestimmen die Bevölkerungsentwicklung, die unten angegeben ist. Die Entwicklung der Haushalte hängt zudem davon ab, wieviele Personen in einem Haushalt leben. Die Entwicklung der beiden Kenngrößen kann daher unterschiedlich verlaufen.

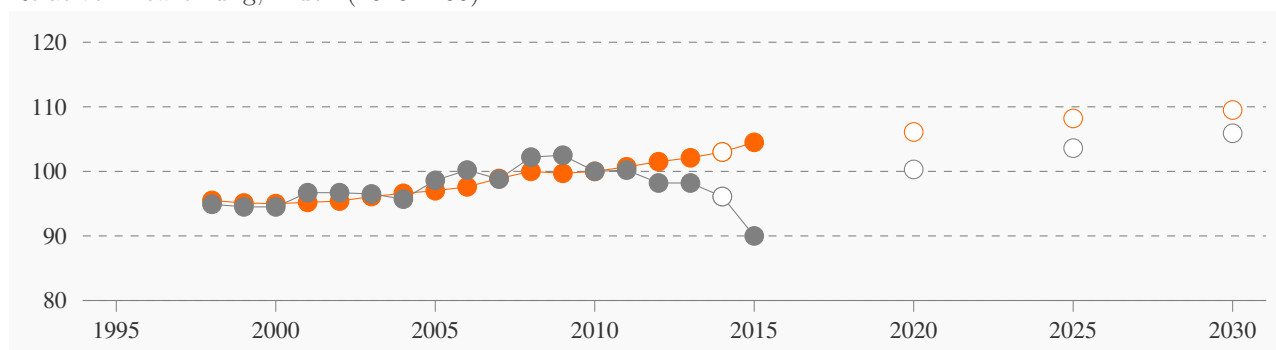
Die Entwicklung der Einwohner bzw. der Haushalte ist in vielen Wachstumsregionen Deutschlands kürzlich sprunghaft angestiegen. Ursache hierfür ist sowohl die starke Auslandszuwan-

derung wie auch die Zuwanderung aus ländlichen Schrumpfsregionen. Derzeit lässt sich nur schwer einschätzen, ob es sich dabei um ein langfristiges Wanderungsverhalten oder nur um eine kurzfristige Wanderungswelle. Falls die starke Zuwanderung in die Wachstumsregionen tatsächlich anhält, wäre hiervon nicht nur die Bevölkerungs- oder Haushaltsprognose betroffen, sondern auch die langfristige Prognose der Nachfrage und des Leerstands.

Anzahl Einwohner und Haushalte in Musterstadt



Relative Entwicklung, Index (2010=100)



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS, eigene Prognose mit Basisjahr 2014)

empirica

● Einwohner ● Haushalte

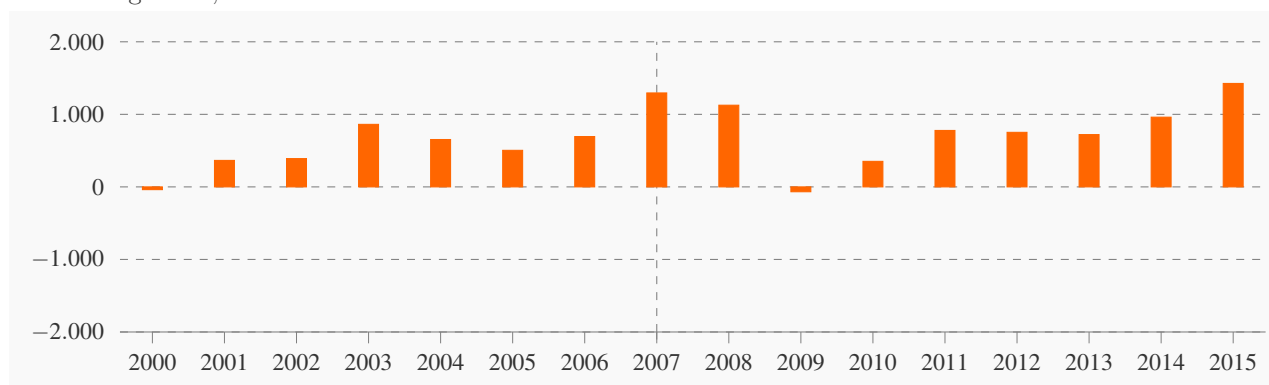
Wanderungen

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

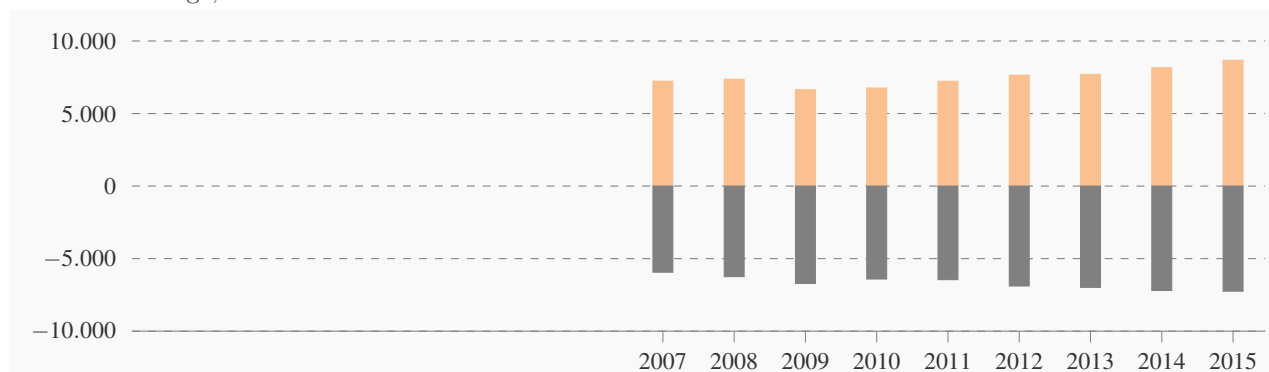
Der Wanderungssaldo von Musterstadt ist unten angegeben, zum Vergleich finden Sie den Wanderungssaldo aller kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands in [Karte 1](#). Neben dem Wanderungssaldo hängt die Entwicklung der

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.

Wanderungssaldo, Anzahl Personen



Zu- und Fortzüge, Anzahl Personen



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

■ Zuzüge ■ Fortzüge

Wanderungsverflechtung

Ein positiver Wanderungssaldo spiegelt nicht zwangsläufig 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.

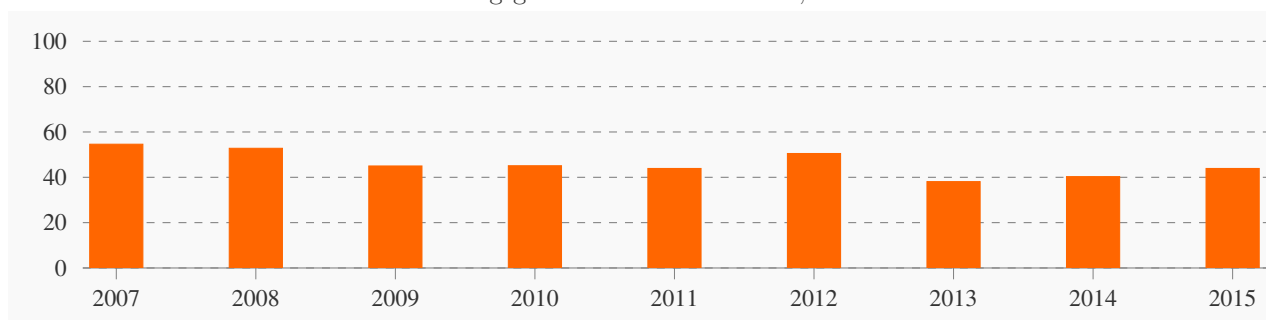
Künftige Wanderungsgewinne sind auch mit Unsicherheit behaftet, wenn die Zuwanderung aus dem Ausland dominiert. Migrationsströme über die Bundesgrenze hinweg hängen von einer Vielzahl sozioökonomischer und gesetzlicher Begebenheiten ab und können daher ebenso schnell enden, wie sie begonnen haben, oder sich umkehren.

Eine positive Wanderungsbilanz, die vor allem aus Bevölkerungsgewinnen gegenüber den übrigen Regionen Deutschlands entsteht (oder bes-

tenfalls 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.

In der Abbildung unten ist daher die Reichweite der Wanderungsgewinne gegenüber den anderen Kreisen Deutschlands für Musterstadt dargestellt. Ein Wert von 80 gibt beispielsweise an, dass Musterstadt gegenüber 80% der übrigen 401 Kreise Wanderungsgewinne erzielt (wobei die einzelnen Kreise entsprechend ihrer Bevölkerungszahl gewichtet werden). Im Zeitverlauf gibt die Reichweite somit Auskunft über die Entwicklung der „Beliebtheit“ einer Stadt bzw. eines Landkreises im innerdeutschen Vergleich, sie wird allerdings auch durch zunehmende Suburbanisierung gesenkt.

Reichweite der innerdeutschen Wanderungsgewinne für Musterstadt, in Prozent

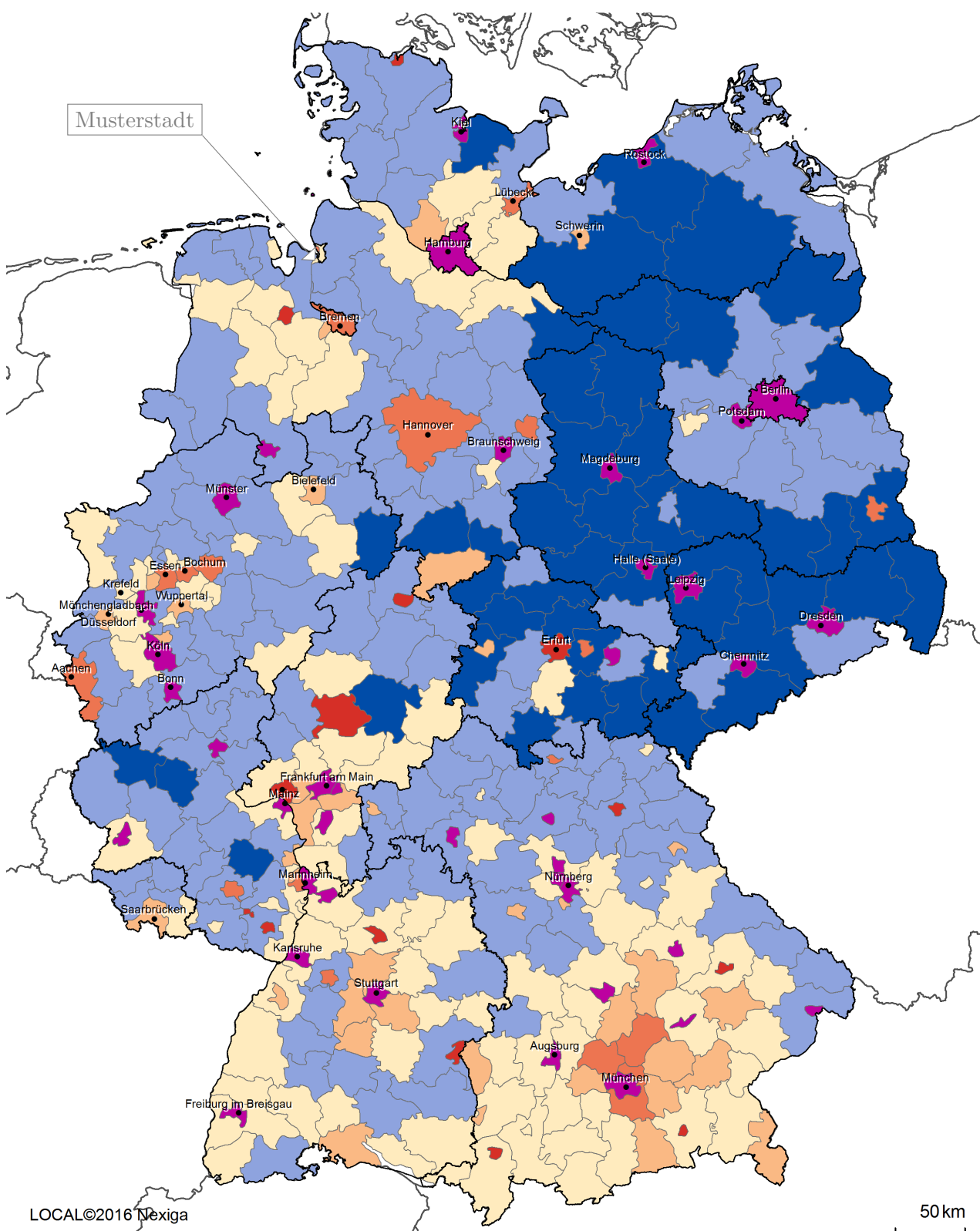


Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

Umland Das Umland wird für alle kreisfreien Städte abgegrenzt. Es enthält alle Landkreise, die unmittelbar an die jeweilige Stadt angrenzen. Problematisch ist diese Abgrenzung, wenn die Verflechtungen einer Stadt über die angrenzenden Landkreise hinausreichen. Würden in der kreisfreien Stadt München beispielsweise auch die nicht-angrenzenden Landkreise der Raumordnungsregion München zum Umland gezählt werden, wäre der Saldo gegenüber allen übrigen Regionen Deutschlands positiv statt negativ.

Karte 1: Schwarmstädte



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

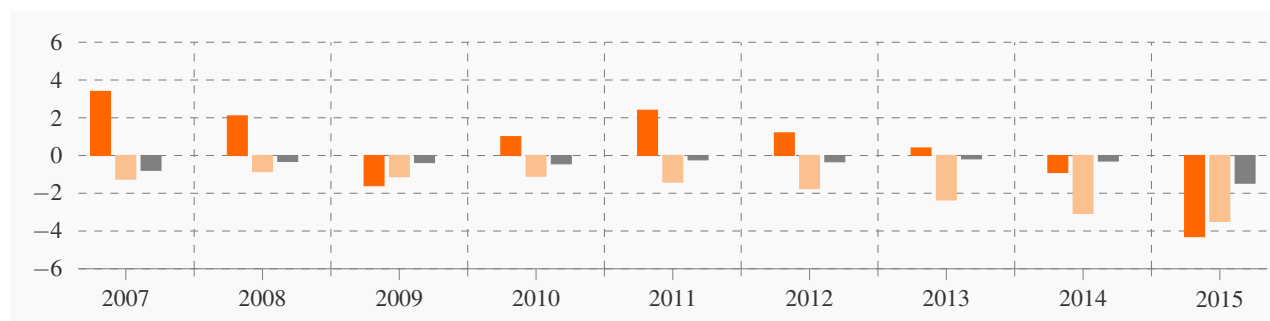
empirica

● < 75 ● 75 bis < 100 ● 100 bis < 125 ● 125 bis < 150 ● 150 bis < 175 ● 175 bis < 200 ● > 200

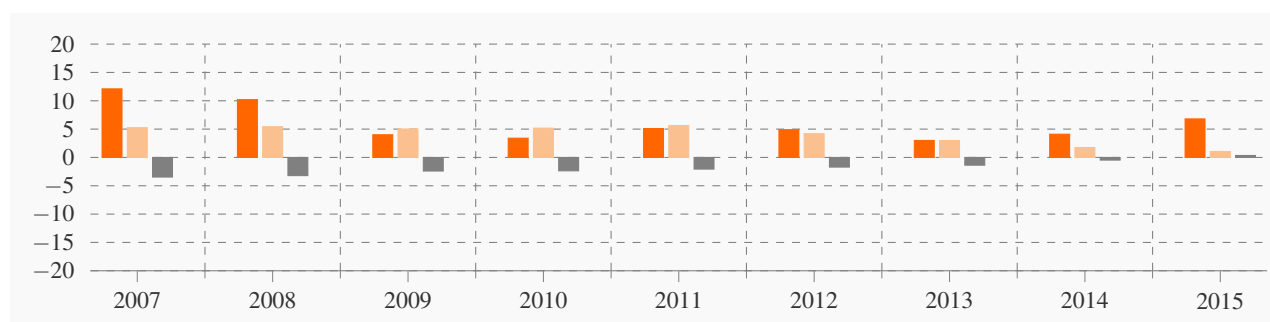
Dargestellt ist die Kohortenwachstumsrate der 15- bis 34-Jährigen für die Zeit von 2010 bis 2014. D.h., aus 100 15- bis 34-Jährigen im Jahre 2010 wurden fünf Jahre später X 20- bis 39-Jährige. Je höher die Kohortenwachstumsrate ist, desto beliebter ist eine Stadt bei jungen Menschen.

Wanderungssaldo zwischen Musterstadt und ...

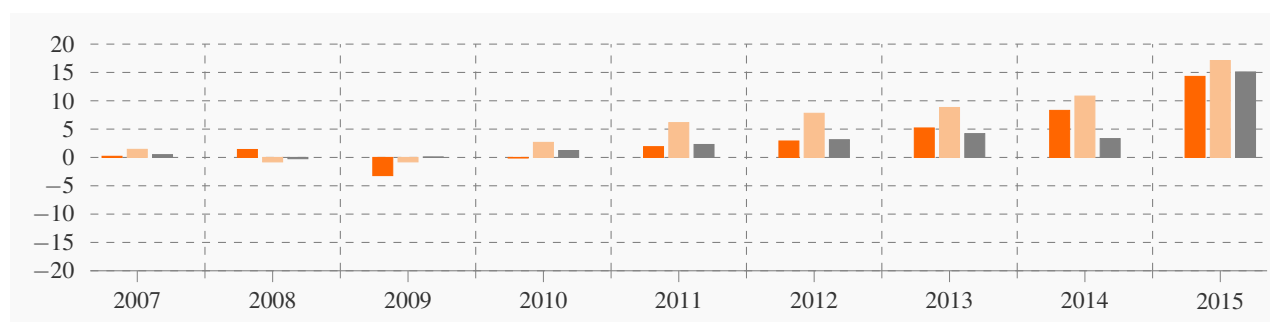
... dem Umland, pro 1.000 Einwohner ()



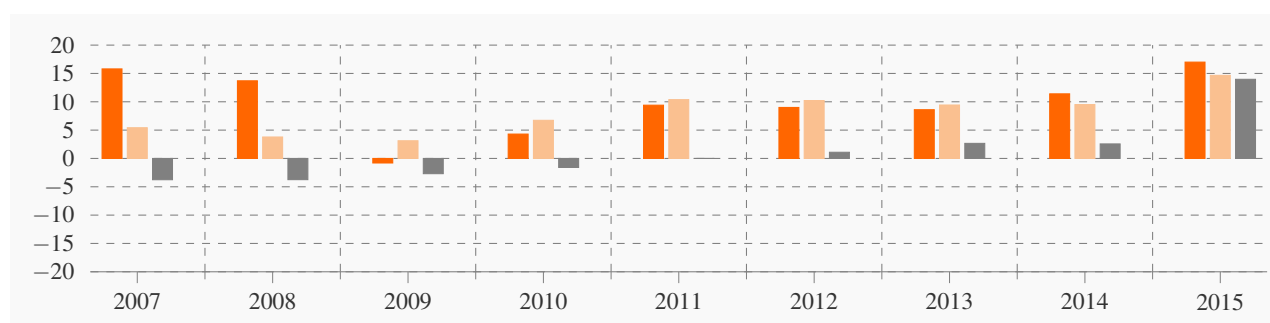
... dem übrigen Deutschland, pro 1.000 Einwohner



... dem Ausland, pro 1.000 Einwohner



Summe, pro 1.000 Einwohner



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS)

empirica

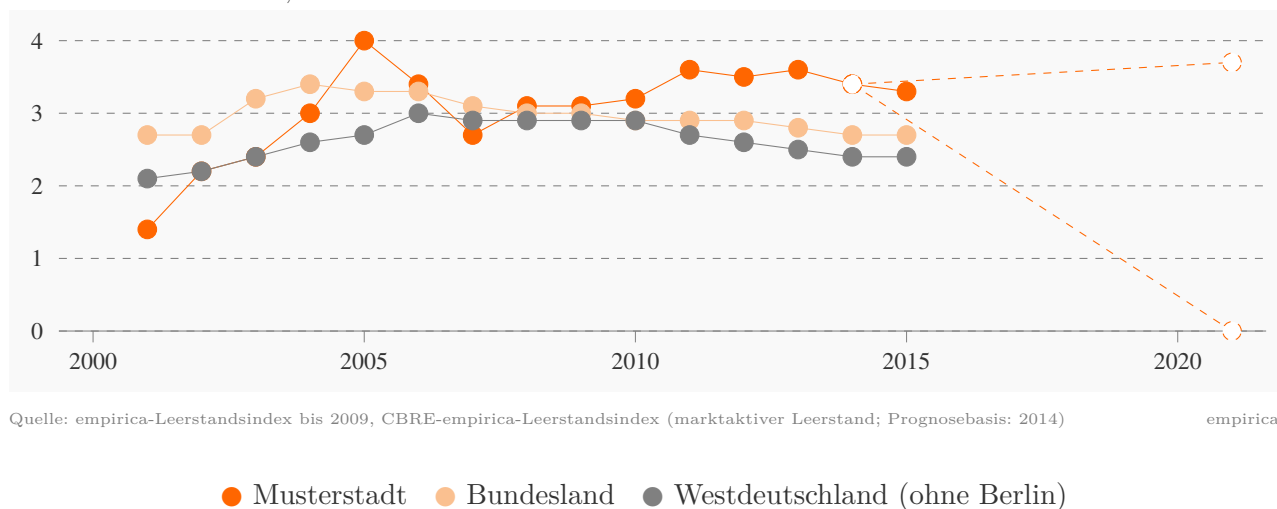
Musterstadt | zum Vergleich: Wachstumsstädte Schrumpfstädte

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 attraktive oder neue Arbeitsplätze sind. Dort steigen in der Folge die Mieten und sinken die Leerstände. In den Wegzugsregionen dagegen sinkt die Wohnungsnachfrage.

Neben der Entwicklung der marktaktiven Leerstandsquote in der kreisfreien Stadt Musterstadt finden Sie das aktuelle Leerstandsniveau aller kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands auf der folgenden Seite in **Karte 2**. Bundesweit liegt der markttaktive 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.

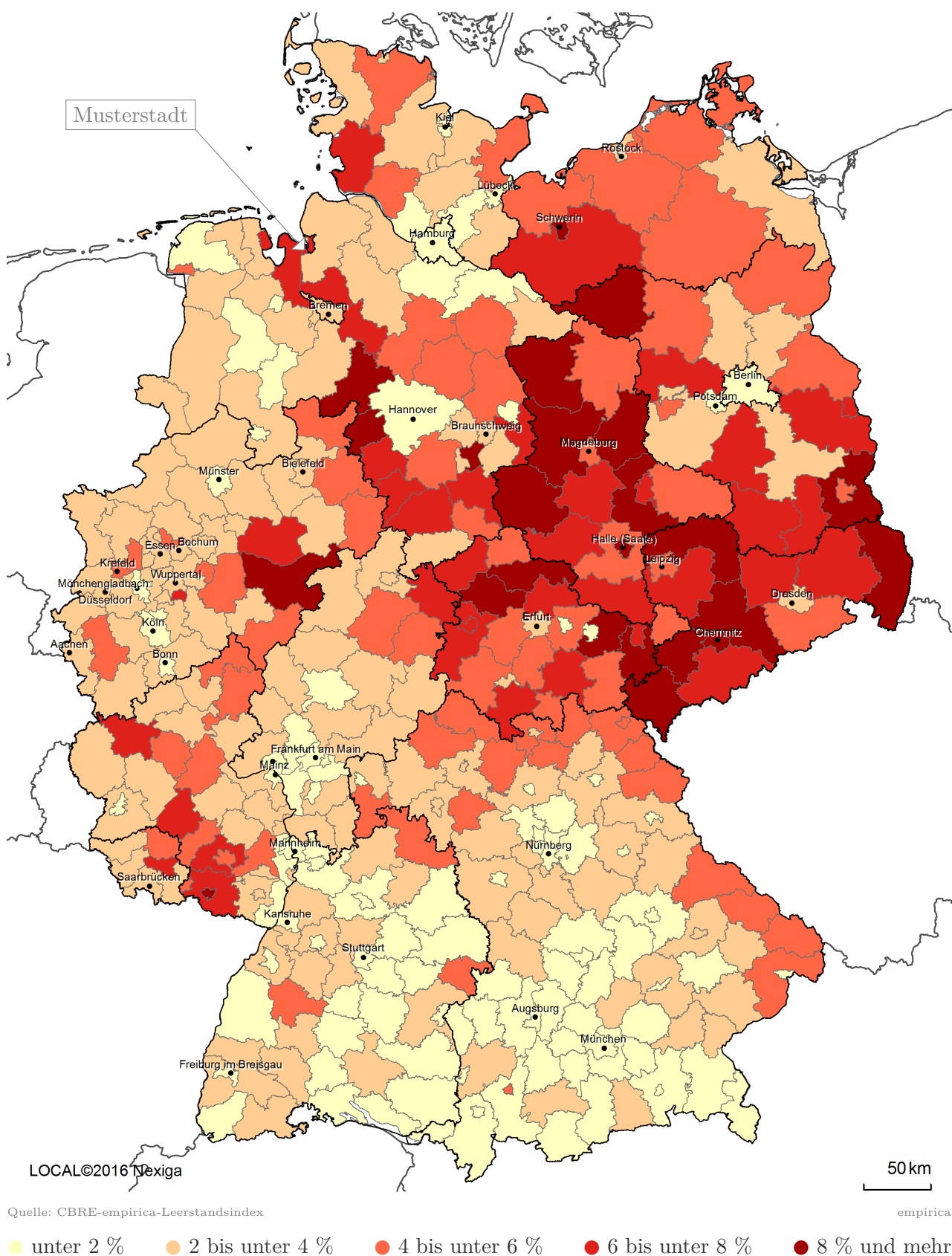
Markttaktiver Leerstand, in Prozent



Bisherige Entwicklung Der angegebene CBRE-empirica-Leerstandsindex 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 dargestellten Überhänge ○ beschreiben die prognostizierte Leerstandquote im Jahr 2021 ohne Abriss/Umwandlung und ohne Neubau (untere Variante) bzw. mit ausreichend Neubau (obere Variante). Sie werden nur für Musterstadt ausgewiesen.

Karte 2: Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Deutschland 2015

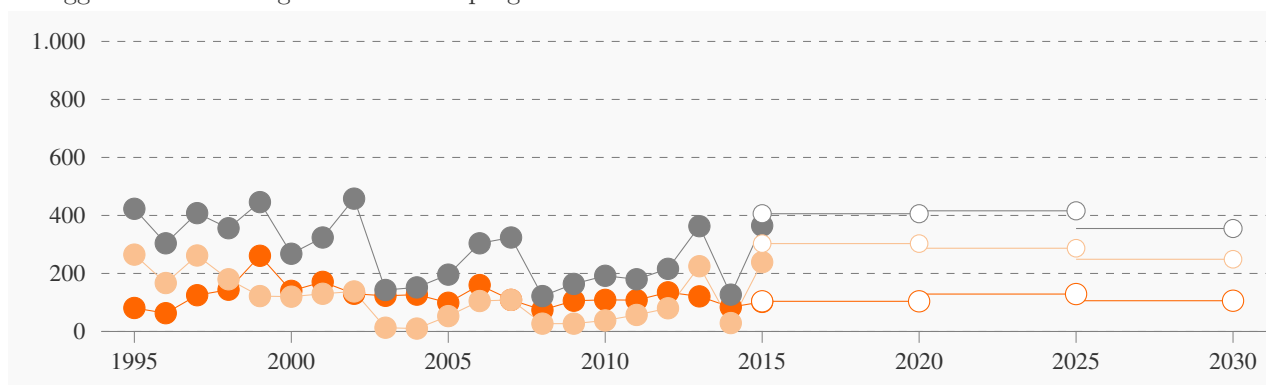


Neubauangebot

Ein positiver Wanderungssaldo erhöht die Wohnungsnachfrage und senkt den Leerstand. In Wachstumsregionen hält das Neubauangebot mit dem Nachfragezuwachs meist nicht Schritt. In Schrumpfungregionen 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.

Fertiggestellte Wohnungen und Neubauprognose



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (DESTATIS, eigene Prognoseberechnungen, Prognosebasis 2014)

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 Neubauprognose 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.

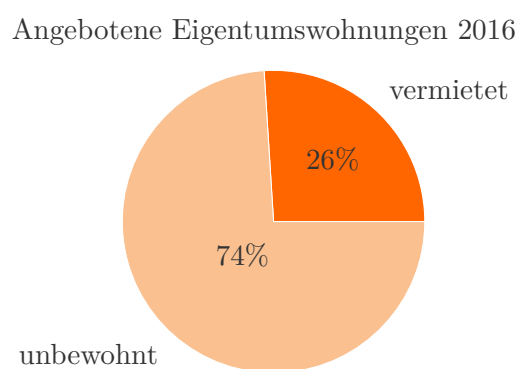
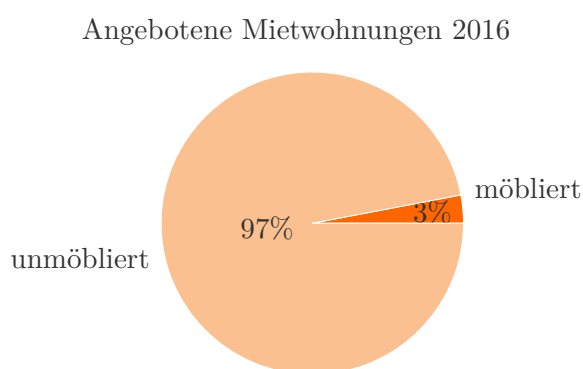
Immobilienpreise

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.

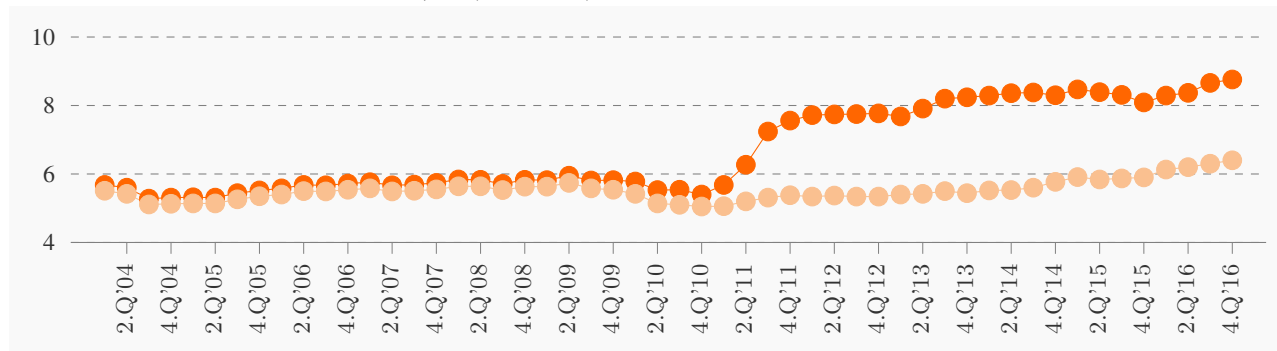
Bei Mietwohnungen kann davon ausgegangen werden, dass der Angebotspreis auch dem tatsächlichen Mietpreis entspricht. Allerdings dürfen die hier ausgewiesenen Angebotsmieten nicht mit den sogenannten Bestandsmieten, also Mie-

ten in bestehenden Mietverträgen, verwechselt werden. Prinzipiell kann der Preis von Mietwohnungen, die neu vermietet werden (Angebotsmieten bei Wiedervermietung), frei bestimmt werden. Einschränkungen ergeben sich regional nach Einführung einer Mietpreislösung. 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 Angebotsmieten bei Wiedervermietung schneller an lokale und makroökonomische Entwicklungen angepasst werden, weshalb sie den Bestandsmieten üblicherweise vorausziehen und über dem Niveau der Bestandsmieten liegen.

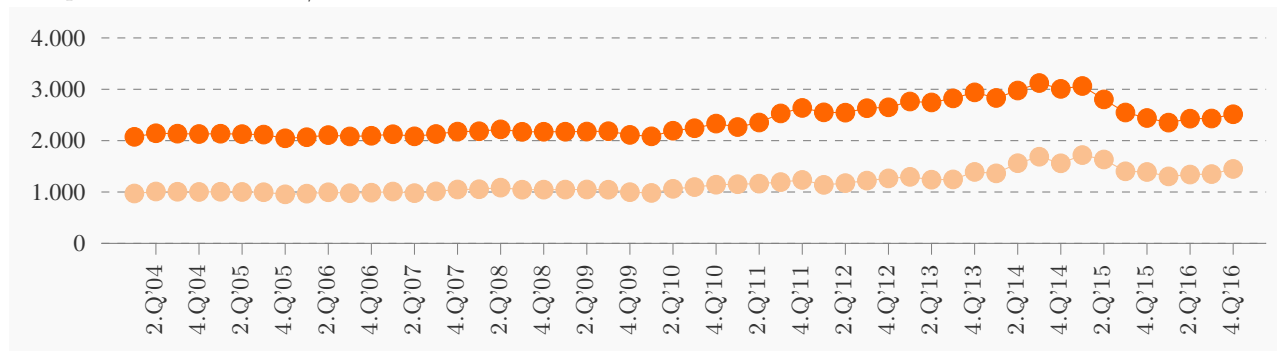


Immobilienpreisentwicklung

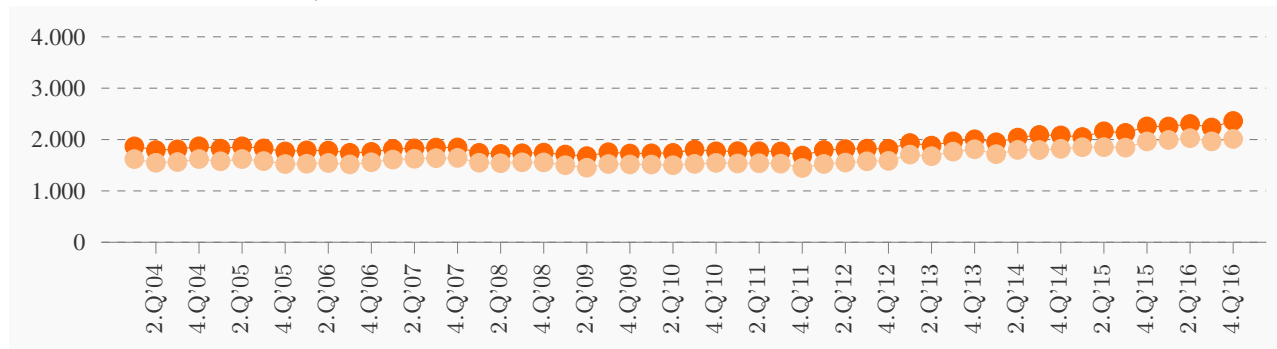
Mietpreise für Mietwohnungen in €/m²(nettokalt)



Kaufpreise für ETW in €/m²



Kaufpreise für EZFH in €/m²



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

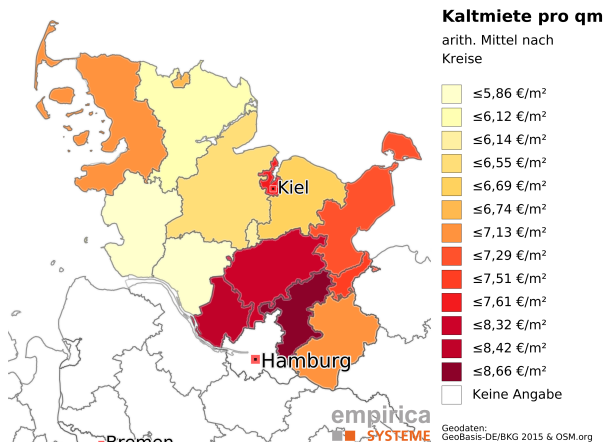
empirica

● Neubau ● alle Baujahre

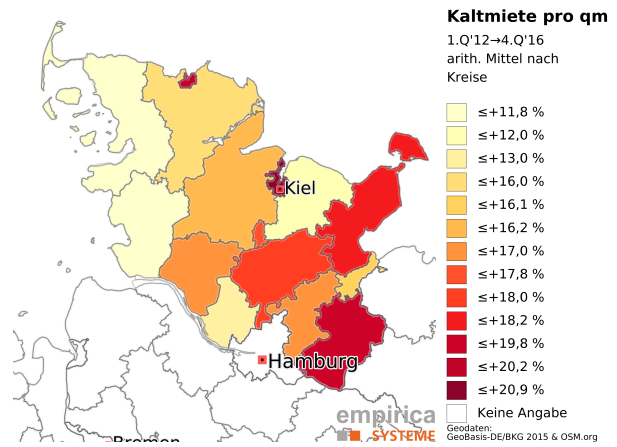
Anmerkung Dargestellt sind qualitätsbereinigte Preise (hedonische Preise) für eine Wohnung/ein Haus mit 60-79m² (EZFH 100-149m²), mit Baujahr innerhalb der letzten zehn Jahre (Neubau) bzw. alle Baujahre sowie mit guter Ausstattung.

Räumliche Immobilienpreisstruktur in Bundesland

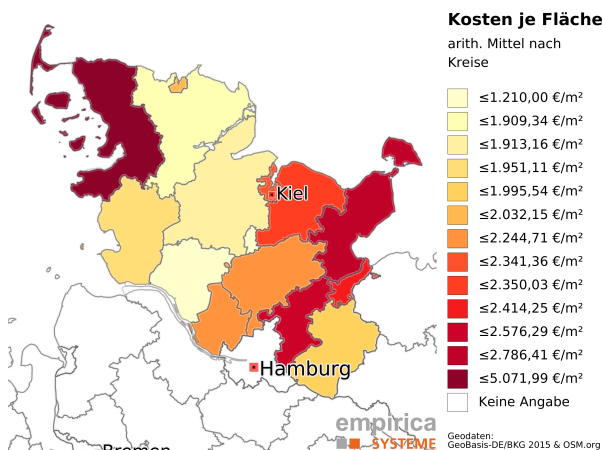
Mietpreise 2016



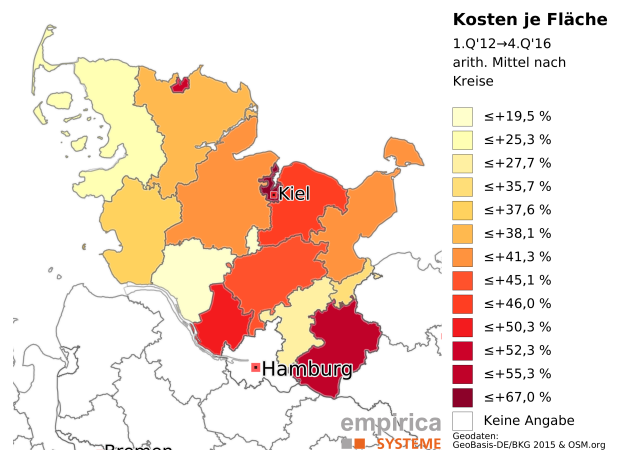
Mietpreisentwicklung 2012 bis 2016



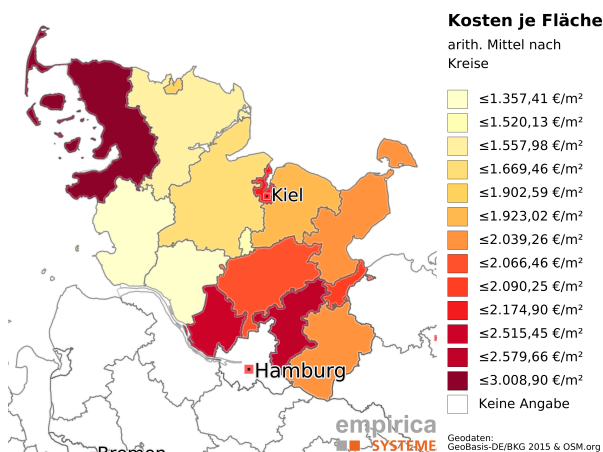
Kaufpreise ETW 2016



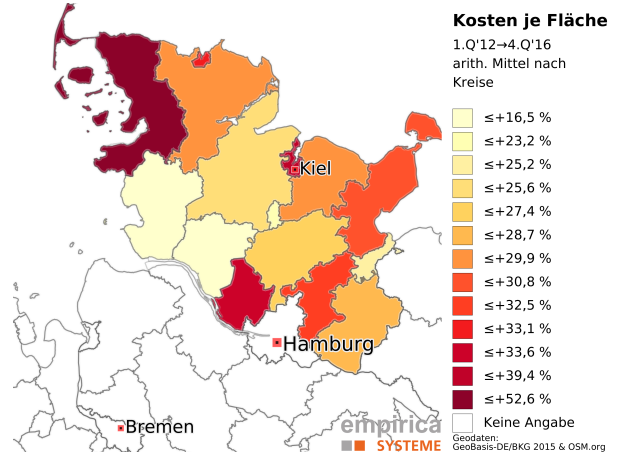
Kaufpreisentwicklung ETW 2012 bis 2016



Kaufpreise EZFH 2016



Kaufpreisentwicklung EZFH 2012 bis 2016



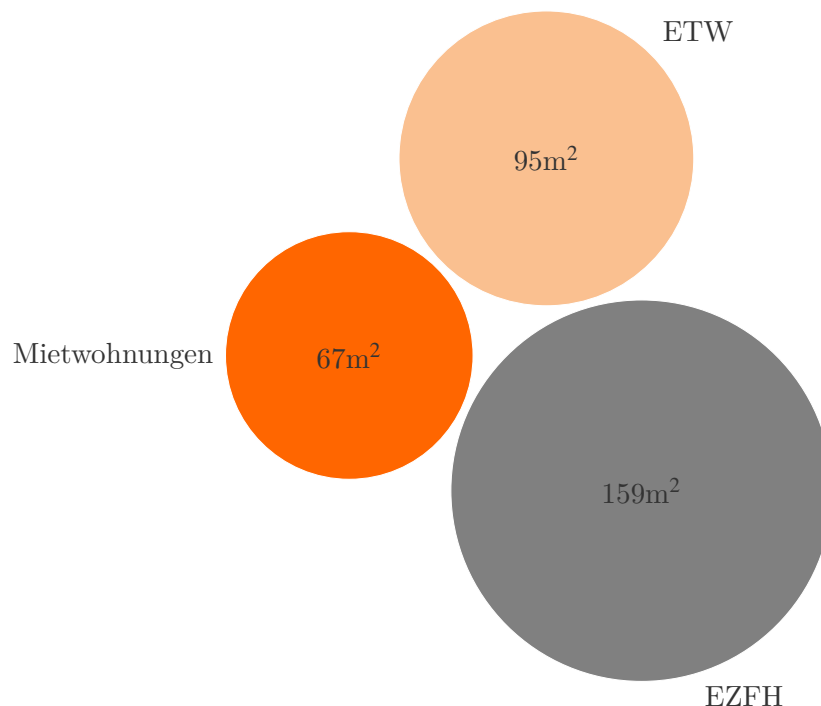
Preisspektrum und Objektmerkmale

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 auf [Seite 19](#) abgebildet. Für viele Käufer ist zudem die Bruttoanfangsrendite, das Verhältnis von Kaufpreis zu Mieteinnahmen, relevant. Dieses Verhältnis ist auf [Seite 20](#) ausgewiesen.

Auf [Seite 21](#) sind die geschätzten Zu- bzw. Abschläge für verschiedene Merkmale separat angegeben. Üblicherweise gehen höhere Ausstattungsklassen mit höheren Preisen einher. Ab-

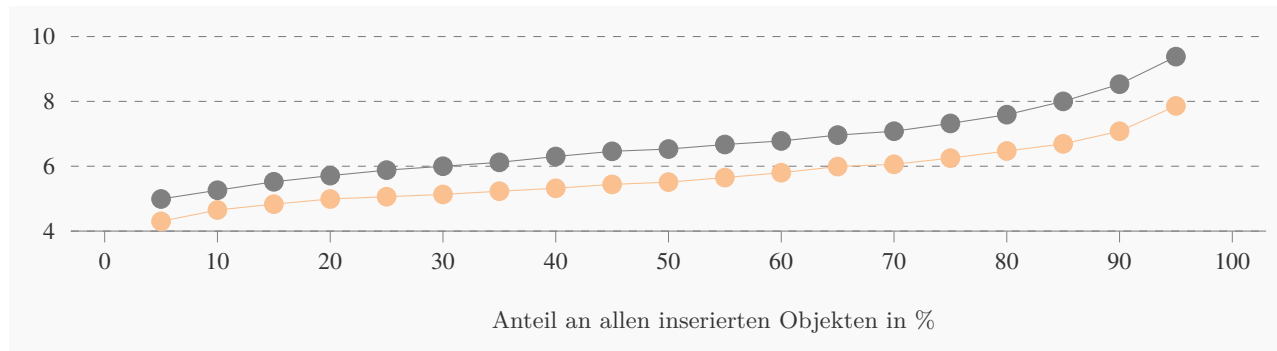
weichungen hiervon entstehen beispielsweise dadurch, dass nicht immer alle preisrelevanten Faktoren inseriert werden und entsprechend auch nicht erfasst werden können. Eine Wohnung mit einfacher Ausstattung, die sich in einer Top-Lage befindet, kann beispielsweise deutlich teurer sein als eine Wohnung in einer schlechten (Rand-)Lage, auch wenn diese Wohnung gute oder hochwertige Ausstattungsmerkmale aufweist. Immobilienpreise nach Wohnflächen- und Ausstattungsklassen finden Sie auf [Seite 22](#).

Ø Wohnfläche der angebotenen Objekte im Jahr 2016

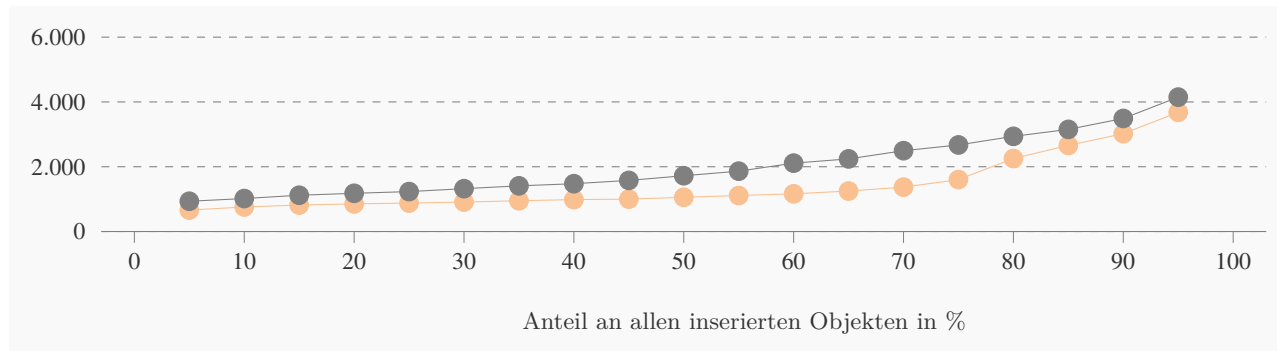


Immobilienpreisverteilung

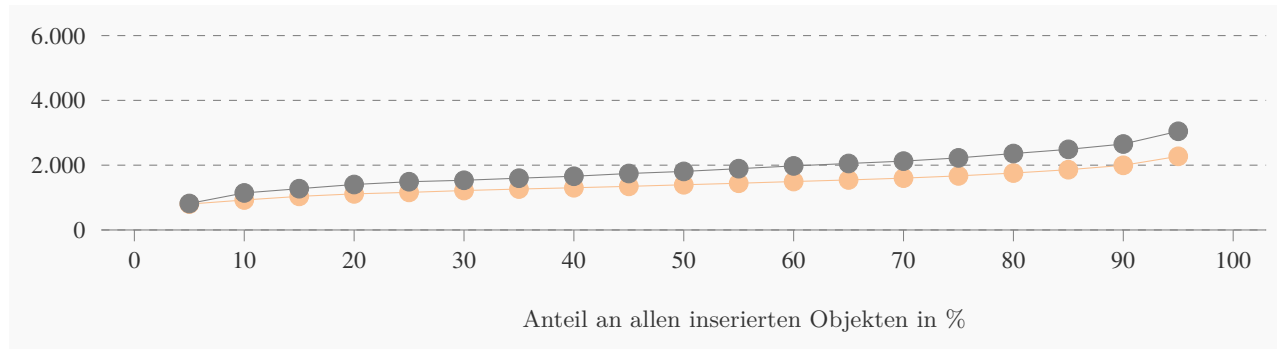
Mietpreisverteilung



Kaufpreisverteilung ETW



Kaufpreisverteilung EZFH



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

● 2012 ● 2016

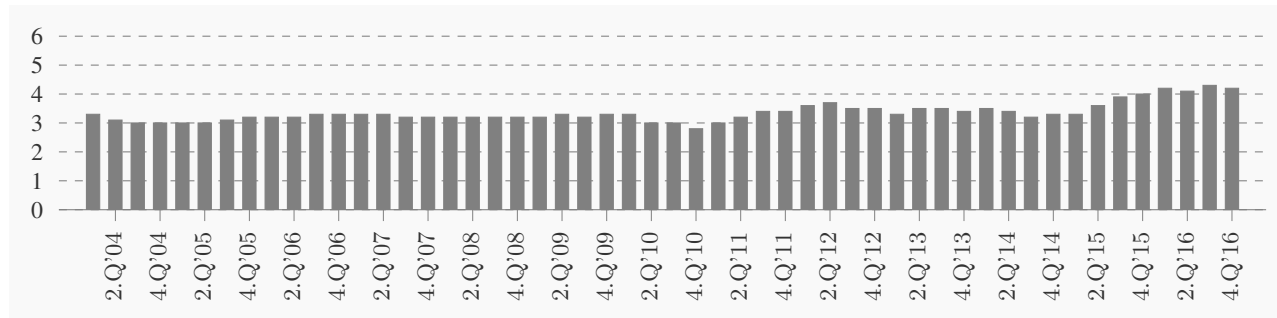
Lesebeispiel In Musterstadt wird im Jahr 2016 ein Viertel (25 %) aller inserierten Mietangebote zu einem Preis von höchstens 5.88 €/m² angeboten. Für die Hälfte aller Inserate wird im selben Jahr ein Mietpreis von höchstens bzw. mindestens 6.53 €/m² verlangt und die teuersten 25 % aller Angebote liegen bei 7.32 €/m² und mehr (s.o. Mietpreisverteilung).

(Pseudo-) Bruttoanfangsrendite

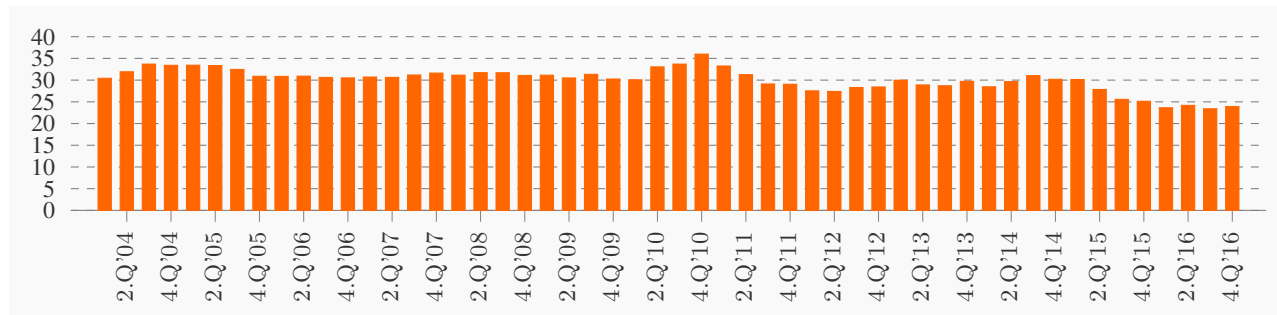
Die Bruttoanfangsrendite gibt die Relation zwischen anfänglichen Mieteinnahmen und Kaufpreis der vermieteten Wohnung wider. Allerdings enthalten die wenigsten der zum Kauf inserierten Wohnungen neben dem Kaufpreis auch die aktuellen Mieteinnahmen. Deswegen wird hier der mittlere, qualitätsbereinigte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

tumswohnungen gesetzt (vgl. Vervielfältiger), das umgekehrte Kauf-/Mietpreis-Verhältnis ist die Rendite. Die hier angegebene Rendite kann allerdings verzerrt sein, wenn sich inserierte Miet- und Kaufobjekte in der entsprechenden Region hinsichtlich ihrer Qualität sehr deutlich unterscheiden, daher nennen wir sie „Pseudo-Rendite“.

(Pseudo-) Bruttoanfangsrendite in der Stadt Musterstadt, in Prozent



Vervielfältiger für die Stadt Musterstadt



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 60-79m², 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

Hier sind die einzelnen Zu- bzw. Abschläge der hedonischen Qualitätsbereinigung für verschiedene Objektmerkmale angegeben. Für Mietwohnungen in der kreisfreien Stadt Musterstadt wurde beispielsweise eine 60-79m² große Wohnung als Referenzwohnung definiert, die innerhalb der letzten zehn Jahre gebaut wurde und eine gute Ausstattung hat. Der Mietpreis die-

ser Referenzwohnung liegt im aktuellen Quartal bei 8,76 €/m². Für Wohnungen mit derselben Ausstattung und Größenklasse, die dagegen in den 1970er Jahren gebaut wurden, ergibt sich ein Abschlag von -2,58 €/m², der Mietpreis dieser Wohnung liegt entsprechend bei 8,76 -2,58=6,18 €/m².

Mittlere Zu-/Abschläge im 4.Q'16

Mietwohnungen (nettokalt), Musterstadt

	Zu- und Abschläge in €/m²												
	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
8,76	-1,77	-2,60	-2,24	-2,58	-2,67	-2,93	-2,42	0,06	-0,13	1,07	0,38	-0,10	-0,18

Eigentumswohnungen, Musterstadt

	Zu- und Abschläge in €/m²												
	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
2.514	-46	-703	-912	-1.202	-1.147	-976	-1.391	299	258	359	-153	134	516

Ein- oder Zweifamilienhäuser, Musterstadt

	Zu- und Abschläge in €/m²												
	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
2.362	-93	-226	-313	-486	-494	-447	-876	32	-236	75	83	-134	158

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

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

Arithmetisches Mittel nach Wohnungsgröße und Ausstattung im Jahr 2016

Mietwohnungen in €/m²(nettokalt), Musterstadt

	Wohnungsgröße						
Ausstattung	kleiner 40m ²	41-60m ²	61-80m ²	81-100m ²	101-120m ²	größer 120m ²	Insgesamt
einfach	8,34	6,77	6,04	5,90	-	-	6,67
normal	8,58	6,76	6,36	6,02	5,87	6,17	6,62
gut	8,65	6,92	6,47	6,60	6,33	6,62	6,76
hochwertig	-	8,07	8,01	7,29	8,24	8,17	7,94
Insgesamt	8,58	6,85	6,47	6,37	6,49	6,78	6,74
Fallzahl (dopplerbereinigt)							
einfach	25	77	50	21	-	-	180
normal	111	400	509	171	43	30	1.264
gut	75	332	462	190	53	38	1.150
hochwertig	-	15	48	27	20	20	131
Insgesamt	212	824	1.069	409	116	95	2.725

Eigentumswohnungen in €/m², Musterstadt

	Wohnungsgröße						
Ausstattung	kleiner 40m ²	41-60m ²	61-80m ²	81-100m ²	101-120m ²	größer 120m ²	Insgesamt
einfach	-	-	-	-	-	3.791	2.702
normal	-	1.538	1.830	2.073	2.261	2.524	1.977
gut	-	1.375	1.608	1.884	1.809	2.038	1.696
hochwertig	-	-	2.416	2.068	2.426	2.995	2.522
Insgesamt	1.320	1.481	1.790	1.953	2.290	2.729	2.041
Fallzahl (dopplerbereinigt)							
einfach	-	-	-	-	-	10	19
normal	-	27	36	23	13	26	128
gut	-	30	70	41	10	25	185
hochwertig	-	-	19	21	31	45	124
Insgesamt	15	65	126	88	56	106	456

Ein- und Zweifamilienhäuser in €, Musterstadt

	Wohnungsgröße						
Ausstattung	60-79m ²	80-99m ²	100-119m ²	120-139m ²	140-159m ²	größer 159m ²	Insgesamt
einfach	-	-	-	-	-	-	262.156
normal	-	-	215.900	-	-	295.762	241.436
gut	-	169.614	205.448	214.638	234.868	518.450	269.593
hochwertig	-	174.292	213.311	254.516	285.512	530.381	349.468
Insgesamt	118.450	164.554	211.103	236.828	264.541	487.743	308.100
Fallzahl (dopplerbereinigt)							
einfach	-	-	-	-	-	-	16
normal	-	-	10	-	-	21	47
gut	-	21	21	29	19	27	123
hochwertig	-	13	36	44	34	78	208
Insgesamt	10	41	69	86	59	129	394

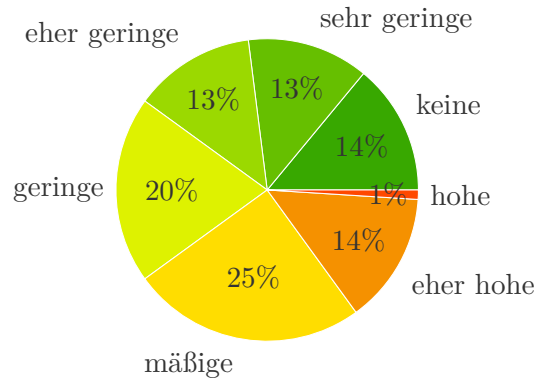
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

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

Immobilienpreisblase

Blasengefahr in den Städten und Landkreisen im 4.Q'16



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 vermarktbare sind, weshalb dann die Preise verfallen.

In der unteren Tabelle sind die Trends für die drei genannten Gefahren quantifiziert und als Indikator dargestellt. ● gibt an, dass keine Blasengefahr besteht, ● ist der Normalwert und ● signalisiert hohe Blasengefahr.

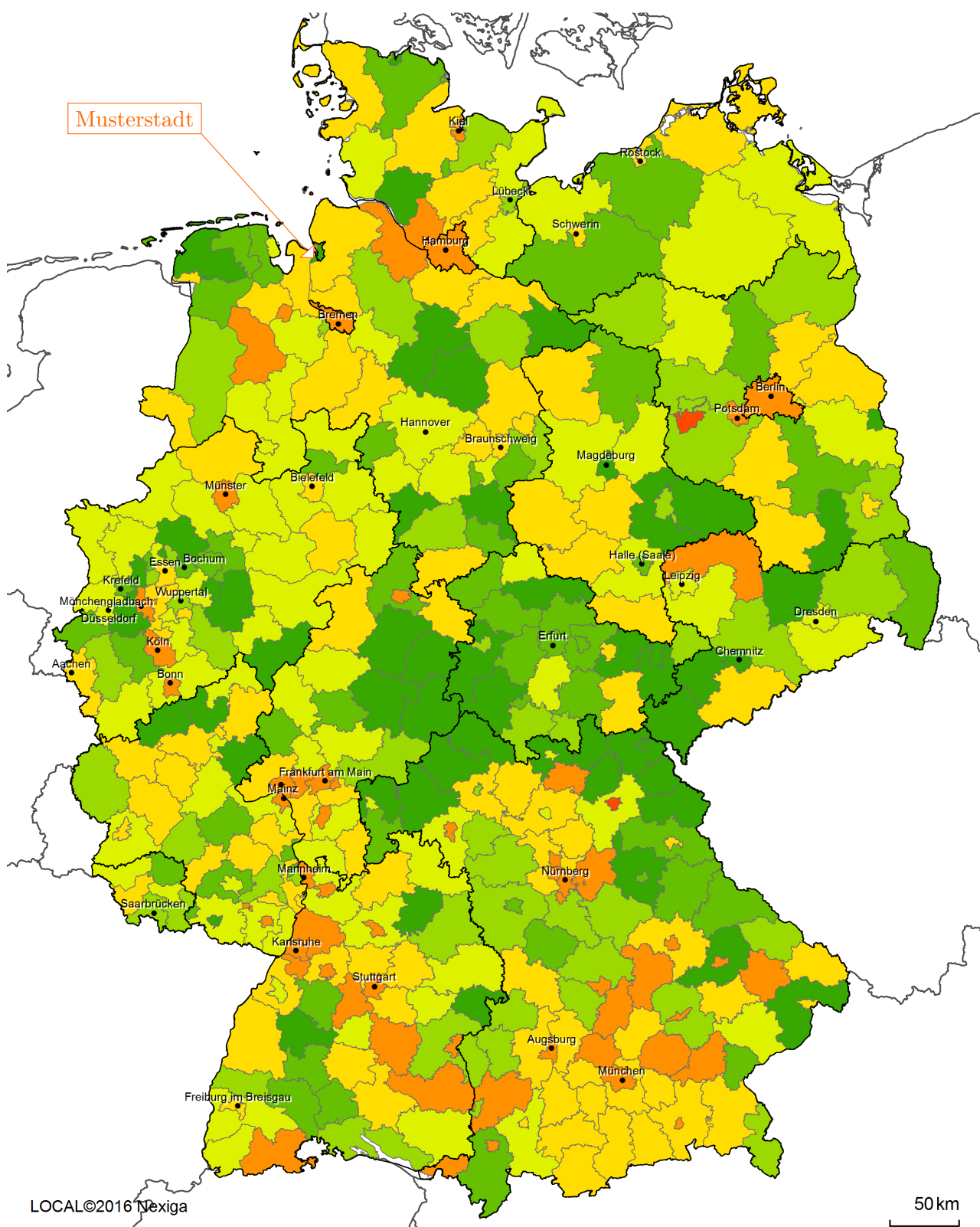
Blasenindikatoren in Musterstadt und Deutschland

	Vervielfältiger [Kaufpreis/Jahresmiete]			Preis-Einkommen [Kaufpreis/Einkommen]			Fertigstellungen [Wohnungen/1.000 EW]			Gesamtein- schätzung
	Amp.	1.Q'04	4.Q'16	Amp.	1.Q'04	4.Q'16	Amp.	1.Q'04	4.Q'16	
Musterstadt	●	30,4	23,9	●	6,1	5,5	●	5,8	4,2	●
Deutschland	●	25,9	26,5	●	4,9	5,2	●	3,3	3,0	●

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

empirica

Karte 6: Blasengefahr in den Städten und Landkreisen Deutschlands, 4.Q'16



Quelle: empirica-Regional- und Preisdatenbank

empirica

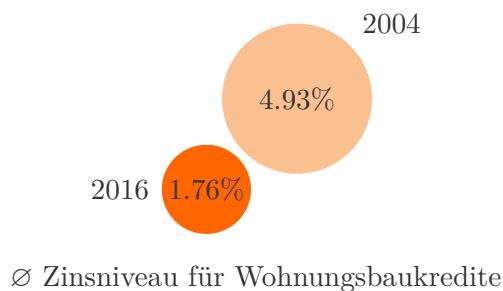
- | | | |
|----------------|----------------|----------------|
| ● keine Gefahr | ● sehr geringe | ● eher geringe |
| ● geringe | ● mäßige | ● eher hohe |
| | | ● hohe |

Immobilienpreise und Zinsentwicklung

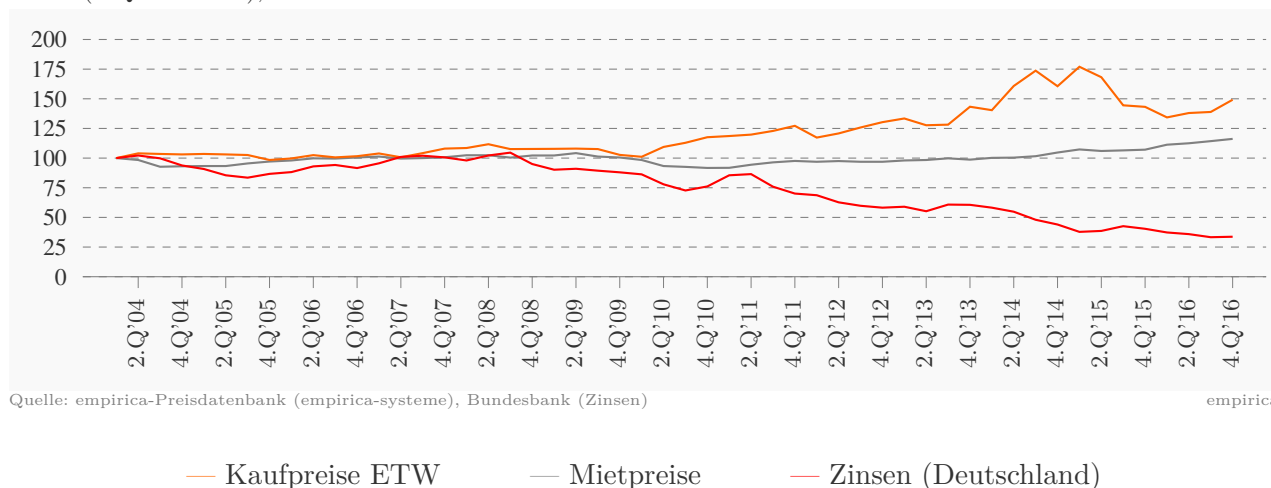
Langfristig müssen Miet- und Kaufpreise auf Wohnungsmärkten den selben Trend aufweisen. Abweichungen hiervon entstehen beispielsweise dadurch, dass Mietpreise politisch kontrolliert werden (Mietpreisbremse) oder die Nachfrage nach Eigentumswohnungen aus spekulativen Gründen bzw. aus Mangel an alternativen Anlagen in die Höhe schnellte. Wenn der damit verbundene Preisanstieg jedoch nicht mehr fundamental begründet ist und sich nicht in den Mietpreisen niederschlägt, sinken die Renditen und schlimmstenfalls droht eine Immobilienblase.

Tatsächlich sind die Zinsen für Wohnungsbau-

kredite in den letzten Jahren stark gesunken und auch aufgrund mangelnder lukrativer Anlagemöglichkeiten setzte eine Flucht ins Bietgold ein. In der Folge sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen vielerorts deutlich stärker gestiegen als die Mietpreise.



Index (1.Q'04 = 100), Musterstadt



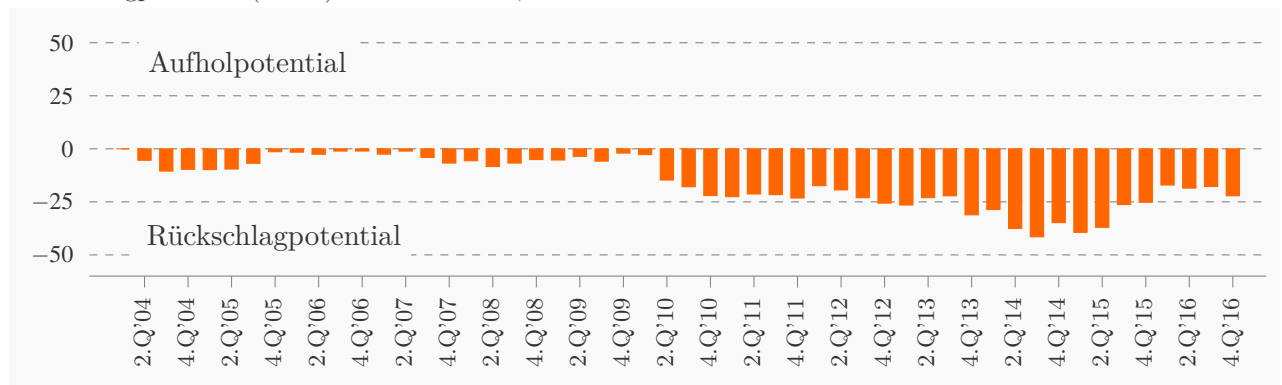
Rückschlagpotential

Übertriebene Kaufpreise gehen nicht zwangsläufig mit dem Platzen einer Immobilienblase einher. In Zeiten niedriger Zinsen sind Immobilien ein beliebtes Anlageziel, um vergleichsweise hohe Renditen zu erzielen. Hierdurch steigen die Kaufpreise. Steigen die Zinsen jedoch wieder, wird auch die Nachfrage nach Immobilienobjekten zurückgehen und die Preise werden wieder sinken. Das kann abrupt passieren, wahrschein-

licher ist jedoch, dass sich der Rückgang – wie in früheren Zyklen – schleichend vollzieht.

Die „überteuerten“ Preise für Eigentumswohnungen könnten dann wieder auf das relative Niveau der Mietpreise zurückfallen. Diesen möglichen Rückgang haben wir ermittelt, indem wir den relativen Mietanstieg auf die Kaufpreise für Eigentumswohnungen übertragen haben, um so den gleichgewichtigen Kaufpreis zu ermitteln.

Rückschlagpotential (ETW) in Musterstadt, in Prozent



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), Deutsche Bundesbank

empirica

Rechenbeispiel Angenommen, der Index von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in Musterstadt liegt aktuell bei 140 (+40% seit dem 1.Q'04), und der Index für Mietpreise bei 120. Das ergibt ein Rückschlagpotential von $\frac{120}{140} - 1 = -14\%$. Würden die relativen Kaufpreise also um 14% sinken, so lägen sie wieder auf dem derzeitigen relativen Niveau der Mietpreise.