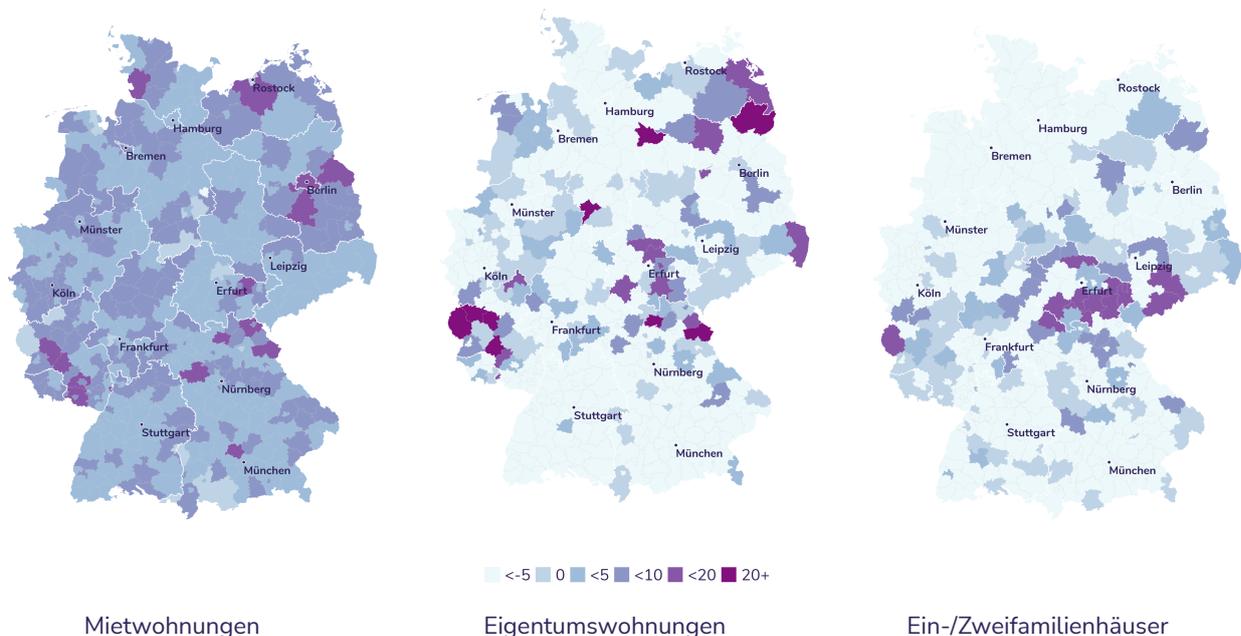


Regionale Preisentwicklung

Im Vorjahresvergleich messen wir in 9 Kreisen und kreisfreien Städten Preissteigerungen von über 20 % bei Eigentumswohnungen, während die Anzahl im Vorquartal mit 19 noch etwas höher war. Auf dem Eigenheimmarkt gibt es 0, also keine Kreise mehr mit starkem Preiszuwachs (Vorquartal 12). Die Zinsen wirken nun preisdämpfend in der Fläche, nur vereinzelt messen wir für Eigenheime noch Zuwächse im Jahresvergleich, besonders in den günstigeren Regionen in Mittel-, West- und Ostdeutschland, während in Regionen mit höherer Zinselastizität die Zuwächse aus dem vergangenen Jahr bereits aufgezehrt wurden.

In 48 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € (Vorquartal 52) und in 28 Kreisen über 700.000 € (Vorquartal 26). Neben der Stadt München zählen wir nur noch 4 Kreise, in denen der mittlere Preis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus über 1.000.000 € liegt – sie befinden sich nach wie vor alle in Bayern. In den 10 teuersten deutschen Kreisen muss für ein Einfamilienhaus zwischen 879.500 € (Dachau) und 1.590.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Für Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 5.820 €/m² (Dachau) und 9.362 €/m² in Nordfriesland fällig, im Bestand wohlgermerkt. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 14 €/m² (Miesbach) und 20,1 €/m² (München (Stadt)). Die Münchner Mieten knacken damit erstmalig die Zwanzig-Euro Marke!

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Merkliche Preisrückgänge stellen wir inzwischen in zahlreichen Gebieten in Deutschland fest. Die Einfamilienhauspreise sinken im Vorjahresvergleich in 136 Landkreisen um mehr als -10 % . Bei der Interpretation der Preisentwicklung sollte die Heterogenität der gehandelten Immobilien beachtet werden. Insbesondere bei Einfamilienhäusern wirken Einflüsse wie Zustand, Grundstücksgröße, Mikrolage und mittlerweile auch der Energetische Standard auf den Mittelwert. Für Preisbeobachtungen im Hinblick auf Marktschwankungen bieten wir daher auch hedonisch bereinigte Preisstatistiken (VALUE Standardpreise) oder objektscharfe Bewertungen für Gesamtportfolien über die VALUE AVM an. Für Eigentumswohnungen zählen wir 121 Kreise mit einem auffälligen Minus bei halbswegs belastbaren Fallzahlen. Die nachfolgenden Tabellen bieten einen Überblick über die aktuellen Preise in den jeweils 10 teuersten Landkreisen.