

PRESSEMITTEILUNG

F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2021

- **Mieten ziehen deutlich an**
- **Preisanstieg für Eigentumswohnungen und Eigenheime schwächt sich ab**
- **energetische Qualität annoncierter Wohnungen verbessert sich nur langsam**

Hamburg, 19. August 2021 – Der F+B-Wohn-Index Deutschland als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im 2. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal um 0,7 % und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,2 %. Die mit dem Index gemessene Wachstumsdynamik hat sich also im Verlauf des 2. Quartals 2021 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes abgeschwächt. Ursache waren die deutlich reduzierten Preissteigerungen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. „Das Eigentumssegment dämpfte also erstmals nach vielen Jahren die Entwicklung des Gesamt-Indexes, während die Mieten überdurchschnittlich anzogen“, erklärte F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner. Ob diese bemerkenswerte Entwicklung eine Trendumkehr darstellt, kann aktuell noch nicht sicher beurteilt werden. Deutlich wird aber auf jeden Fall, dass der deutsche Wohnungsmarkt in Bewegung ist, so Leutner.

Nach einer kurzen Aufholphase im 1. Quartal 2021 hat sich Preisdynamik im Eigentumssegment im Vergleich zu Neuvertrags- und Bestandsmieten also deutlich abgeschwächt. Eigentumswohnungen verteuerten sich mit einem Preisanstieg von 1,0 % gegenüber dem Vorquartal Q1/2021. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen die Preise nur noch um 0,4 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal Q2/2020 lagen die Eigentumswohnungen mit 4,5 % deutlich vor den Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich um 3,6 % verteuerten.

Bei der Interpretation dieser Entwicklung sollte die Entwicklung der Anzeigenvolumina berücksichtigt werden. So sind die Anzeigen im Wohneigentum-Segment (ETW und EZFH) von Q2 zu Q1/2021 um 23 % zurückgegangen. Ein Teil dieses Rückganges ist nach Ansicht von F+B auf ein Mehr an Direktvermarktung unter Umgehung der Online-Portale zurückzuführen. Verschiebungen bei den Anteilen der einzelnen Preissegmente beeinflussen dann aber auch die indexierte Darstellung der Preisentwicklung. „Kaufimmobilien werden immer schneller abverkauft, der sogenannte ‚time on market‘ sinkt. Für das obere Preissegment trifft dies in besonderem Maße zu, so dass insgesamt weniger Wohnungen aus diesem Segment gleichzeitig öffentlich angeboten werden“, sagte der F+B-Wohnungsexperte.

Die nunmehr zweieinhalbjährige Stagnationsphase bei den Neuvertragsmieten ist offenbar beendet. So sind diese im Vergleich der Quartale Q2/2021 zu Q1/2021 um 1,1 % und damit wieder deutlich gestiegen. Im Jahresvergleich mit dem 2. Quartal 2020 lag die Wachstumsrate der Angebotsmieten noch bei 0,5 %. Auch die Betrachtung der Top 50-Standorte in Deutschland mit dem höchsten Mietenniveau legt eine ähnliche Interpretation für diese Trendumkehr nahe. So waren im Vergleich zum Vorquartal nur noch in 12 der 50 teuersten Städte Deutschlands die Mieten bei der Neuvermietung gesunken, während das im davor liegenden Dreimonatszeitraum noch für 17 Städte zutraf. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2020 gab es reale Mietpreisrückgänge in 11 der teuersten 50 Städte (im davor liegenden Quartalsvergleich Q1/2021 zu

Q1/2020 traf dies auf 25 Städte zu). Dr. Leutner: „Die zwischenzeitliche Entspannung bei der Corona-Pandemie im 2. Quartal dieses Jahres führte offenbar zu einer erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen, die auf ein um 23 % reduziertes Anzeigenvolumen traf. Durch diesen Gap zwischen Angebot und Nachfrage entstand die ungewöhnlich hohe Steigerungsrate bei den Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt.“

Die Bestandsmieten verteuerten sich bundesweit mit 0,4 % im Vergleich von Q2/2021 zum Vorquartal deutlich weniger stark, allerdings mit leicht anziehender Tendenz. Zum gleichen Vorjahresquartal verzeichnete F+B einen Anstieg von 1,4 % - auch hier zeigt der Trend eine leichte Aufwärtsbewegung. Anders ausgedrückt: Auf Jahressicht wuchsen im Bundesdurchschnitt die Bestandsmieten immer noch deutlich stärker als die Neuvertragsmieten. Sollte die „Aufholjagd“ der Angebotsmieten aber so weitergehen wie im Berichtsquartal, dürften auf mittlere Sicht die Neuvertragsmieten wieder – wie im langjährigen Mittel - die Führung bei den Wachstumsraten übernehmen. Der Verbraucherpreisindex (VPI) erhöhte sich im Zeitraum von Juni 2020 bis Juni 2021 um 2,3 %. Damit zeigt sich, dass sich insbesondere die Angebotsmieten im gleichen Jahreszeitraum um 1,8 Prozentpunkte unterhalb des Verbraucherpreisindex bewegten. „Die gerade in den letzten Monaten rasant ansteigende Inflationsrate spiegelt also nicht zuletzt auch die anziehende Dynamik bei den nominalen Mieten wider“, real ist, worauf Ökonomen immer wieder hinweisen, ein Rückgang der Angebotsmieten zu konstatieren, was aber für den Wohnungssuchenden kaum relevant ist,“ kommentierte Leutner.

Neuvertragsmieten und Bestandsmieten veränderten sich mit 0,5 % bzw. 1,4 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen nach wie vor nennenswert unterhalb des Anstiegs des Gesamtindex von 3,2 %. Die relativen Abstände zum Gesamt-Index sind zwar deutlich erkennbar, nehmen aber ab. Wohnungsmieten und Preise von Wohneigentum entwickeln sich im Bundesdurchschnitt aktuell synchron.

F+B-Wohn-Index: Preis- und Mietentwicklung – Index und Änderungen (in %)

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Neuvertrags- mieten	Bestands- mieten	F+B- Wohn-Index
Index 2021-II (Ø 2004 = 100)	160,8	189,0	125,6	114,5	156,1
Änderung zum Vor- quartal	0,4	1,0	1,1	0,4	0,7
Änderung zum Vor- jahresquartal	3,6	4,5	0,5	1,4	3,2

F+B-Wohn-Index 2021

© F+B 2021

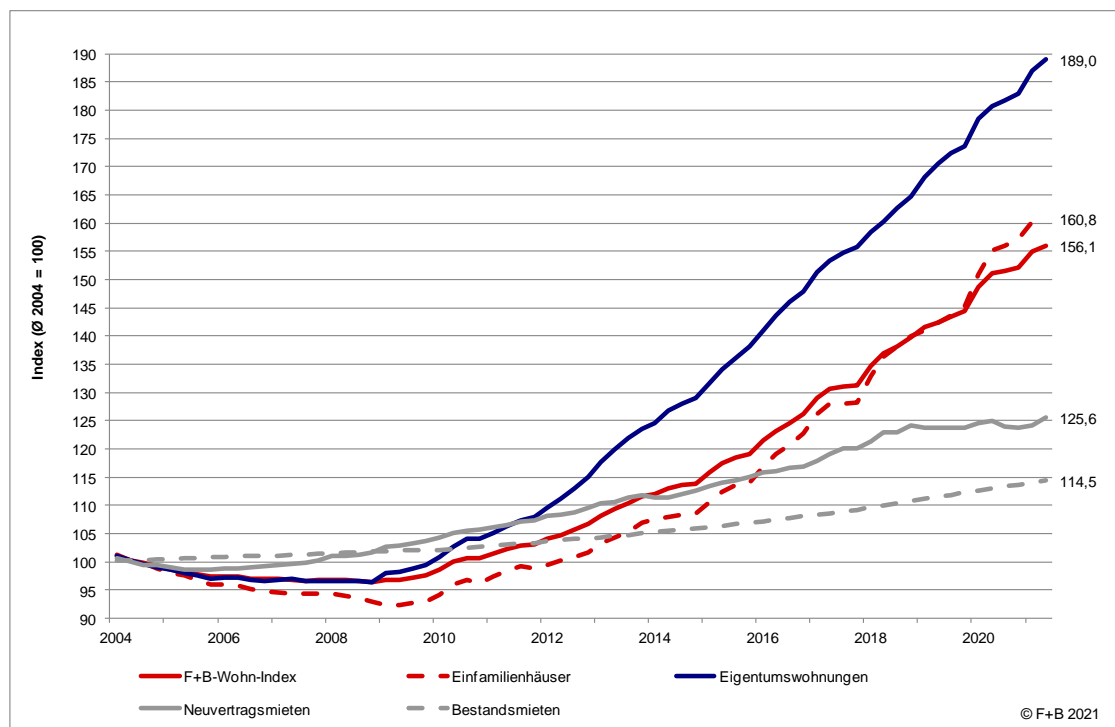
Die Entwicklung im Langfristvergleich

Der Index der Preise für die Nutzungsart Einfamilienhäuser (EFH) stieg im Vergleich von Q2/2021 zu Q2/2016, also in den letzten fünf Jahren, um 35,1 % an. Im Zehn-Jahresvergleich wurden 63,4 % gemessen. Eigentumswohnungen verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahre im bundesweiten Mittel um 31,6 % und in den vergangenen 10 Jahren sogar um 77,9 %. Deutlich wird hierbei, dass die Eigentumswohnung im Langfristvergleich die Objektart mit der höchsten Preissteigerung gewesen ist, also Kapitalanleger bei dieser Objektart mit der höchsten Wertänderungsrendite rechnen konnten. „Eigenheime konnten allerdings in den letzten fünf Jahren deutlich an Preisdynamik zulegen, die vermutlich tendenziell eher Bauträgern und Verkäufern von Bestandsobjekten zu Gute kam“, interpretierte der F+B-Chef. Bauträger müssten

allerdings deutlich gestiegene Bau- und Grundstückskosten kompensieren, bei der Realisierung von steuerfreien Wertsteigerungen sind die Effekte auf die Vermögensverteilung zu beachten.

Die Neuvertragsmieten veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 8,1 % und in den vergangenen 10 Jahren um 18,0 %. Die Bestandsmieten entwickelten sich wie üblich etwas moderater um jeweils 6,5 % (Q2/2021 zu Q2/2016) bzw. 11,1 % (Q2/2021 zu Q2/2011). In der Langfristbetrachtung verringert sich damit der Abstand in der Wachstumsdynamik zwischen Angebots- und Bestandsmieten immer weiter. Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene deutschlandweite F+B-Wohn-Index über alle Arten bei Wohnimmobilien (Eigentums- und Mietwohnungen) stieg im 5-Jahresvergleich der zweiten Quartale um 26,7 % und binnen 10 Jahren um 52,6 %.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2021-II Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2021

Top-50: Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Während die Mieten allgemein im Bundesdurchschnitt wieder deutlich anziehen, zeigt sich in der seit mehr als 10 Jahren ermittelten Ranking-Liste der TOP 50-Standorte der teuersten deutschen Städte im Markt für Eigentumswohnungen ein sehr heterogenes Bild. Insbesondere in kleineren Orten sorgt ein kleineres Marktangebot für höhere Volatilität, so dass die Preisentwicklung relativ volatil ist - sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch zum Vorjahresquartal. F+B beobachtet im 2. Quartal 2021 insgesamt eine verhaltenere Preisentwicklung mit geringeren Ausschlägen nach oben, aber auch deutlich weniger Rückgänge in den Quartalsvergleichen.

Die Preise in Erding, Friedberg (Bayern), Germering, Freising, und Olching machten im Jahresvergleich der jeweils 2. Quartale 2021/2020 mit Steigerungsraten von 12,1 %, 11,9 %, 11,9 %, 11,9 %, und 11,9 %.

11,2 %, 10,6 % und 6,8 % die größten Sprünge. Insgesamt wurde bei der Analyse der Top 50-Liste bei den Preisen für Eigentumswohnungen deutlich, dass im 2. Quartal 2021 vor allem Gemeinden aus Bayern und Baden-Württemberg - und hier besonders im unmittelbaren Münchener Umland - die höchste Preisdynamik aufwiesen. Das zeigte sich insbesondere im Vergleich zum Vorquartal, also zu Q1/2021: So stiegen die standardisierten Preise in Kornwestheim um 16,3 % (!), in Freising um 11,0 %, in Erding um 10,8 % sowie in Olching um 9,9 %.

„F+B beobachtet eine wachsende Attraktivität der Speckgürtel, z. T. auch weiter von den Kernstädten entfernt liegender Gemeinden. Die Corona-Pandemie mit ihren veränderten Wohn- und Arbeitsbedingungen führt nach 15 Monaten offenbar zu nachhaltig veränderten Nachfragepräferenzen. Zusammen mit einem z. T. extrem hohen Preisniveau in den Metropolstandorten, dem Breitbandausbau auch in Klein- und Mittelstädten und einem Bedeutungsrückgang der Pendelkosten durch mehr Arbeit im Homeoffice, werden diese Entwicklungen nahezu unausweichlich“, analysierte Dr. Bernd Leutner. Vor allem institutionelle Kapitalanleger bleiben allerdings auf die Metropolen und anderen Großstädte fokussiert, weil die Handelbarkeit der Immobilien im Vordergrund steht und letztendlich Mietwohnungen gehandelt werden.

Die Top 7-Metropolen verzeichneten trotz der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine etwas gedämpfte, ja sogar stagnierende Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen in der Liste der TOP 50. Gründe hierfür sind die schon ausgezeigten hohen Preise, die die Renditen für Kapitalanleger unter die zwei Prozent-Schwelle drücken und die für Normalverdiener ohne geerbtes Vermögen nicht mehr leistbar sind.

Nach dem Spitzenreiter München (mit Preisen für Eigentumswohnungen von durchschnittlich 7.190 €/m²) folgte auf Platz 7 (Vorquartal 4) Frankfurt am Main (mit 5.460 €/m²). Auf Rang 10 (Vorquartal 10) registrierten wir in Hamburg (5.280 €/m²), Stuttgart verlor wieder einen Rangplatz und steht nun auf Platz 12 (Durchschnittspreis derzeit 5.220 €/m²). Düsseldorf verharrte auf Platz 22 (4.410 €/m²), Köln (4.110 €/m²) blieb ebenfalls auf dem identischen Platz 41, während Berlin mit einem Durchschnittspreis von 4.090 €/m² auf Rangplatz 44 (vorher 40) zurückfiel. Die Veränderungsraten zwischen Q2/2021 und Q1/2021 bewegten sich zwischen +3,2 % (Stuttgart) und 0,5 % (Frankfurt).

München belegte zwar bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen unangefochten seinen 1. Rangplatz, weiterhin mit einer wieder aufwärts zeigenden Preisdynamik von jetzt 2,2 % zum Vorquartal. Mit einem standardisierten Maximalwert von 15.420 €/m² wird die 15.000 Euro-Grenze überschritten. Neben Hamburg (13.770 €/m²) und Düsseldorf (11.260 €/m²) wird auch in Berlin mit 10.670 €/m² sowie in Frankfurt mit 10.710 €/m² die 10.000 Euro-Grenze „geknackt“. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Freising (Platz 2.), Germering (Platz 3), Dachau (Platz 4), Fürstfeldbruck (Platz 5), Olching (Platz 8), Erding (Platz 9) und Unterschleißheim (Platz 11) bildeten auch im 2. Quartal 2021 mit der Kernstadt die Region der teuersten Städte Deutschlands.

Auffällig sind die Preisrückgänge im Vergleich zum Vorquartal 1/2021 in Heidelberg (-5,3 %), Oberursel (Taunus) (-5,1 %) und Garmisch-Partenkirchen (-3,2 %) ebenso wie in Unterschleißheim mit -2,9 % und Konstanz mit -1,2 %. F+B geht davon aus, dass gerade die Universitätsstädte Heidelberg und Konstanz mit einem relativ hohen Anteil Studierender an der Wohnbevölkerung besonders unter der Corona-Pandemie gelitten haben, weil auswärtige „Studis“ bei dauerhaftem Distanzlernen wenig Anlass gesehen haben, an den teuren Hochschulstandort zu wechseln. Eigentumswohnungen, die als Kapitalanlage zur Vermietung vorgesehen waren,

konnten deshalb nicht die ursprünglich geplanten Miethöhen erzielen, so dass auf Verkäuferseite mit Preisnachlässen reagiert werden musste.

Insgesamt wiesen im Vergleich zum Vorquartal Q1/2021 von den 50 teuersten Städte nur neun eine negative Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen auf. Im Jahresvergleich traf dies auf 13 von 50 Städten zu. Es zeigt sich insgesamt im Durchschnitt auch hier wie auf Bundesebene eine stabile, aber keine extreme Preisdynamik.

Top-50: Rangliste der Mietentwicklung

Bei den Neuvermietungsmiten stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 16,60 €/m² für eine 10 Jahre alte, 75 m² große, nicht möblierte Standard-Wohnung unverändert an erster Stelle. Dabei verkehrte sich der vorübergehend sanfte Rückgang der Angebotsmieten in den vergangenen Quartalen wieder in einen erkennbaren Aufwärtstrend. München bleibt das teuerste Pflaster Deutschlands. Die standardisierten Spitzenmieten stehen jetzt bei 30,90 €/m² und überschreiten für München als einzige Stadt in Deutschland regelmäßig die 30-Euro-Marke für Wohnungsmieten. Mit +1,9 % zum Vor- und +1,9 % zum Vorjahresquartal legen die Mieten auch auf Spitzenniveau noch einmal zu.

Die Neuvertragsmieten zogen an vielen der 50 teuersten Mietstandorte in Deutschland innerhalb von drei Monaten an. Mietrückgänge waren nun seltener zu beobachten. So wiesen im Vergleich zum Vorquartal 12 Städte einen Rückgang bei den Angebotsmieten auf (Vorbericht 17). Im Jahresvergleich traf dies auf 11 von 50 Städten (Vorbericht 25). Besonders auffällig sind ebenfalls die heterogenen Entwicklungen in Bayern und Baden-Württemberg (jeweils Q2/2021 zu Q1/2021):

- Fürstenfeldbruck + 6,8 %
- Leonberg + 6,4 %
- Kirchheim unter Teck + 6,4 %
- Olching - 8,3 %
- Germering - 4,4 %

Die für die Wiedervermietung einer Wohnung in Frankfurt (Rangplatz 4) aufgerufenen Marktmieten wiesen mit 12,10 €/m² und +1,8 % zum Vorjahr einen im Vergleich zum Teil-Indexwert des Bundesdurchschnitts leicht überdurchschnittlichen Wert auf. Stuttgart (Rang 6) mit im Durchschnitt 11,90 €/m² und -1,2 % im Jahresvergleich verzeichnete allerdings einen leichten Rückgang. Hamburg (10,70 €/m², -0,5 % zum Vorjahresquartal), Köln (10,40 €/m², +2,1 %) und Düsseldorf (10,40 €/m², +1,0 %) folgten auf den Rangplätzen 25, 34 und 35.

F+B stellt fest, dass die Mietdynamik an den Top 7-Standorten gerade im 2. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal 1/2021 wieder angezogen hat:

- München + 1,9 %
- Frankfurt + 3,0 %
- Stuttgart + 0,9 %
- Hamburg + 0,6 %
- Köln + 0,7 %
- Düsseldorf + 1,6 %
- Berlin + 1,2 %

Noch nicht ganz normalisiert hat sich die Lage auf den Mietwohnungsmärkten in Berlin nach dem Ende des Mietendeckels im April 2021. Mit einem Minus von 1,7 % zum Vorjahresquartal 2020 zeigen sich die regulatorisch bedingten Wirkungen des Deckels noch deutlich. Aufholende Mieterhöhungen oder im 2. Quartal während der Dauer des Mietendeckels zurückgehaltene und leerstehende Wohnungen haben dann in Q2 zu Mietsteigerungen von 1,2 % im Vergleich zum Vorquartal geführt. „Wir erwarten hier weitere Steigerungen, die aber bis zur Bundestagswahl und der gleichzeitig stattfindenden Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus zumindest von den gewerblichen Großvermietern nur zurückhaltend umgesetzt werden dürften. Der Druck auch von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, hier im Vorfeld der Wahlen keine Verschärfung der mietrechtlichen Regulierungen zu provozieren, dürfte sich auswirken“, vermutete Leutner.

8,40 €/m² für die Standardwohnung wurden im aktuellen Quartal bei der Wiedervermietung aufgerufen. Die Bundeshauptstadt rutschte von Platz 135 auf 136 ab, dürfte sich aber nach Ansicht von F+B in den nächsten Quartalen wieder nach oben arbeiten, wenn keine weiteren flächendeckenden Mietbegrenzungen eingeführt werden.

Energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes zu langsam?

F+B hat im Vorfeld der Bundestagswahl die vorliegenden relevanten Energiekennwerte in seinen Datenbanken zu Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen untersucht und diese analog der aktuellen Energieeffizienzklassen ausgewertet.

Analysiert wurden insgesamt rund 3,4 Mio. Datensätze inserierter Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern, die zwischen 2017 und 2020 auf Immobilienportalen inseriert wurden. Der Endenergiebedarf gemessen in kWh/m²a wurde dann entsprechend der gesetzlich festgelegten Energieeffizienzklassen eingeordnet. Grundsätzlich lässt sich über die beiden Objektarten Miet- und Eigentumswohnungen eine recht ähnliche Verteilung feststellen: Der Großteil der Objekte dieser beiden Kategorien (rund 50 bzw. 60 %) sind den drei mittleren Energieklassen C, D, und E zuzuordnen.

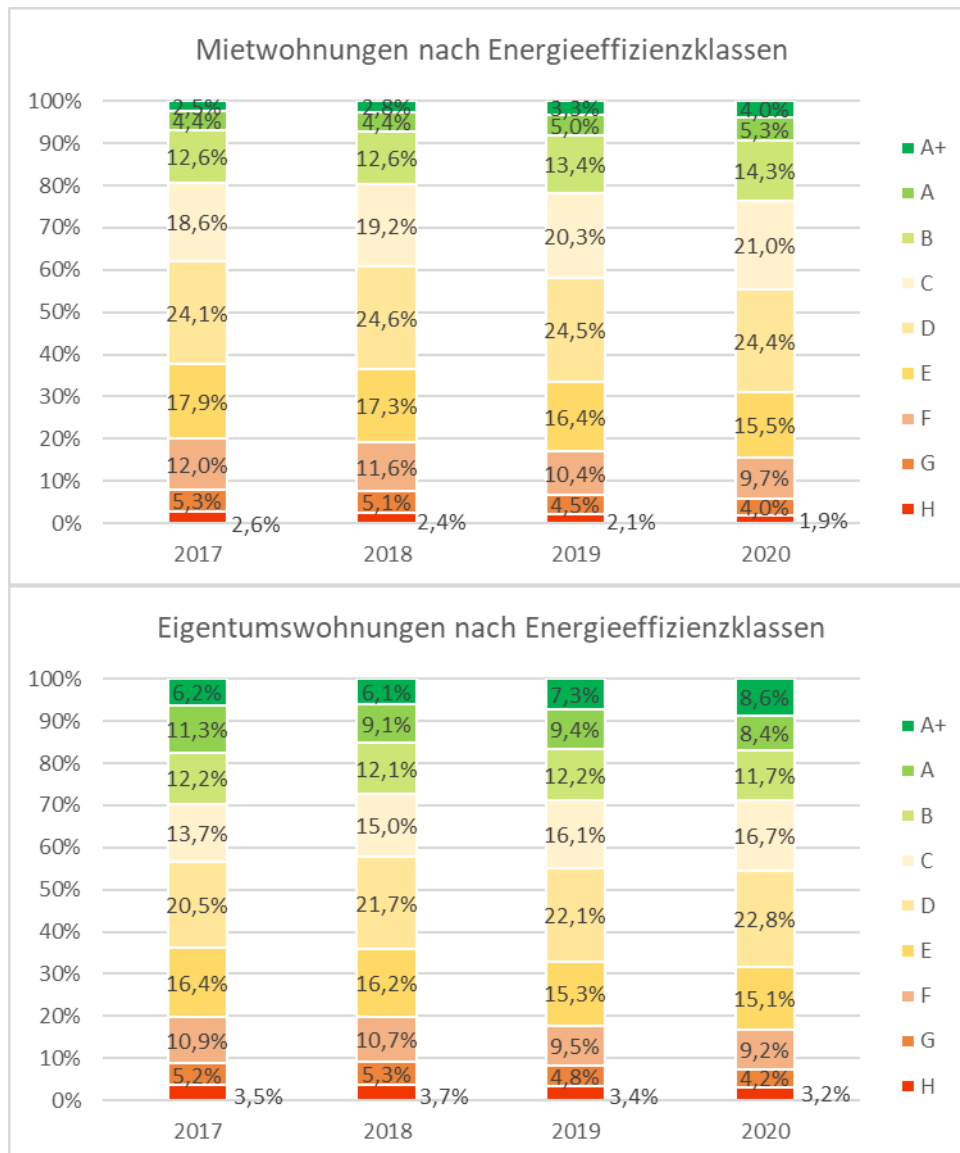
Anteil aller Objekte in Energieeffizienzklassen (Inserate 2017 bis 2020)

Energieeffizienzklasse	Endenergieverbrauch (in kWh/m ²)	Mietwohn.	ETW	EZFH
A+	unter 30	3,4%	7,7%	7,6%
A	30 bis 49,99	4,9%	9,1%	7,7%
B	50 bis 74,99	13,4%	12,0%	9,0%
C	75 bis 99,99	20,0%	15,6%	10,0%
D	100 bis 129,99	24,5%	21,9%	13,5%
E	130 bis 159,99	16,5%	15,5%	12,6%
F	160 bis 199,99	10,6%	9,8%	13,6%
G	200 bis 249,99	4,6%	4,8%	11,2%
H	über 250	2,2%	3,4%	14,8%
Gesamt		100,0%	100,0%	100,0%

In Richtung der untersten bzw. obersten Energieklassen nehmen die Anteile jeweils stetig ab. Etwas anders sieht es bei den Eigenheimen mit kumuliert rund 40 % in den drei schlechtesten Energieklassen F, G, und H aus. Ein ähnlicher Anteil an Eigentumswohnungen und Eigenheimen weist den besten A+ Energiestandard (Passivenergiehaus) oder den zweitbesten Energiestandard A (Niedrigenergiehaus) auf. Auffällig ist, dass Mietwohnungen im Vergleich deutlich geringere Anteile in diesen beiden besonders energieeffizienten Klassen aufweisen.

Die Verteilung der Wohnungen über die Energieeffizienzklassen verändert sich im Zeitverlauf für die Jahrgänge 2017, 2018, 2019 und 2020 erwartungsgemäß nur geringfügig. Das bedeutet, dass sich der energetische Zustand der inserierten Objekte nur in sehr kleinen Schritten verbessert. Immerhin erhöht sich der Anteil der obersten drei Effizienzklassen bei Mietwohnungen zwischen 2017 und 2020 um knapp fünf Prozentpunkte, während sich der Anteil der untersten drei Klassen spiegelbildlich um vier Prozentpunkte verringerte.

Verteilung der inserierten Objekte von Miet- und Eigentumswohnungen auf die Energieeffizienzklassen 2017 bis 2020



Saniert-unsaniert

Zwischen saniertem und unsaniertem Bestand bestehen jeweils sowohl für Miet- und Eigentumswohnungen als auch für Eigenheime insgesamt und insbesondere in den beiden Effizienzklassen A+ und A kaum Unterschiede. Die Modernisierung im Bestand scheint nur bei Mietwohnungen einen gewissen Effekt auf die Energieeffizienzklassen A und B mit jeweils rund 4 %-Punkte höheren Anteilen im modernisierten Bestand gegenüber dem nicht modernisierten Bestand zu haben.

Bedeutung des Baualters

Bei Mietwohnungen setzt ein deutlicher Bedeutungsgewinn der beiden Energieklassen A+ und A schon ab der Baualtersklasse 1980 bis 1990 (kumulierter Anteil rund 10 %) ein. In älteren Baualtersklassen waren in den beiden Effizienzklassen A+ und A keine nennenswerten Anteile im unteren einstelligen Prozentbereich zu verzeichnen gewesen. Die kumulierten Anteile für A+ und A steigen in den späteren Baualtersklassen zwar an, jedoch nur auf rund 20 %. Im Gegensatz zu den Mietwohnungen kommt es bei den Eigentumswohnungen erst ab 2001 bis 2010 zu einem gewissen Bedeutungsgewinn von kumuliert 8 % für die Energieklassen A+ und A. In den Baualtersklassen danach ist jedoch bei den Eigentumswohnungen ein sehr starker Bedeutungsgewinn der Energieeffizienz - über die Hälfte der Eigentumswohnungen der Baualtersklasse 2011 bis 2020 weisen A+ oder A auf - zu verzeichnen.

Insbesondere in den Baualtersklassen ab 2011 hat ein deutlicher Bedeutungsgewinn der Passiv- und Niedrigenergiehäuser (A+ und A) bei Eigenheimen stattgefunden. So lagen die Anteile der Passiv- und Niedrigenergiehäuser in den Baualtersklassen bis zum Jahr 2000 bei jeweils unter 1 % (A+) respektive unter 3 % (A). Die Anteile sind danach stark angestiegen auf 7 % (A+) respektive 10 % (A) für 2001 bis 2010, 33 % (A+) respektive 30 % (A) für 2011 bis 2019 und 43 % (A+) respektive 36 % (A) für 2020 oder später.

Fazit

Es zeigt sich deutlich, dass die politisch breit erhobene Forderung, unter allen Umständen die Wohnungsbestände aller Baualtersklassen möglichst umfassend zu sanieren und energetisch zu ertüchtigen, nicht die gewünschte spürbare Wirkung zeigt. F+B empfiehlt, stattdessen auch unvoreingenommen über (geförderten) Ersatzneubau zu sprechen, bei dem neben den energetischen Zielen auch zeitgemäße Komfortaspekte in deutlich größerem Umfang realisiert werden können als z. B. durch Investitionen im Schlichtwohnungsbau der 1950er und 60er Jahre.

Datengrundlage und Methodik des F+B-Wohn-Index Deutschland

Der F+B Wohn-Index Deutschland kombiniert deutschlandweit die Miet- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen. Der Index ermöglicht somit quartalsweise eine zusammenfassende Betrachtung des gesamten Wohnsegments in Deutschland, die bis auf die Postleitzahl und Straßenabschnittsebene reicht.

Grundlage für den F+B Wohn-Index Deutschland sind bereinigte Angebotsdaten von über 30 Mio. Objekten, einer der größten Preis- und Marktdatenbanken in Deutschland. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung. Außerdem erfolgt eine plausibilisierende Überprüfung auf Angebots-Dubletten. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zu Grunde liegenden Objektarten erfolgt mittels der hedonischen Regression, einem komplexen Verfahren der Ökonometrie und Statistik. Die Aggregation zu den Bundesindizes richtet sich nach dem Wohnungsbestand.

Über F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

F+B zählt zu den unabhängigen inhabergeführten Forschungs- und Beratungsunternehmen mit Produktfeldern in der Wohnungs- und Immobilienmarktforschung, der Portfolioanalyse und -bewertung sowie der Stadt- und Regionalentwicklung. Zum Kundenstamm des Unternehmens zählen sowohl Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch Banken und Bausparkassen, Städte/Gemeinden sowie Bundes- und Landesbehörden. Mit bundesweiten Marktdaten, Analysen und Studien etabliert F+B mehr Transparenz über die sich immer stärker ausdifferenzierenden Märkte und gewährleistet so den Akteuren mehr Entscheidungssicherheit. F+B gibt seit 1996 den F+B-Mietspiegelindex heraus, die wichtigste empirische Grundlage über das Niveau der Mieten im Wohnungsbestand. Der F+B-Wohn-Index, als Kombination von Indizes für alle Objektarten, wird seit 2011 vierteljährlich vorgelegt, mit einer Datenreihe, die bis zum Jahre 2004 zurückreicht und damit langfristige Vergleiche ermöglicht.

Ansprechpartner

Manfred Neuhöfer

F+B Forschung und Beratung

für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Tel.: 02137/9379131 (Büro Neuss)

E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de

www.f-und-b.de