

PRESSEMITTEILUNG

F+B-Wohn-Index Deutschland Q3/2019:

- **Neuvertragsmieten stagnieren bundesweit**
- **Mieten in Berlin sinken in Folge**
- **Preise für Eigentumswohnungen in München sinken**
- **Schwerpunkte: Berlin, Nürnberg und Jena**

Hamburg, 24. Oktober 2019 - Der F+B-Wohn-Index Deutschland als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im 3. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal um 0,7 % und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,9 %. Die **Wachstumsdynamik** ist nach Beobachtungen von F+B zu Beginn der zweiten Hälfte 2019 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes weiterhin verhalten.

Die **Preise für Eigentumswohnungen und für Ein- und Zweifamilienhäuser** laufen - mit einem Abstand von 1,0 bzw. 0,9 Prozentpunkten allein im 3. Quartal 2019 - der Entwicklung der Neuvertragsmieten weiter davon. „Trotz Warnungen verschiedener Institute, der Deutschen Bundesbank und der EZB vor dem Entstehen einer Preisblase vor dem Hintergrund eines sich anbahnenden Konjunkturabschwungs geht die **Schere zwischen Preisen und Miete weiter auseinander**“, sagte Dr. Bernd Leutner, Geschäftsführer von F+B. Und weiter: „Auf der ExpoReal wurde deutlich, dass international mit einer neuen Welle von Anlagekapital gerechnet werden muss.“ Staatsanleihen im Umfang von mehreren Milliarden Dollar werden fällig und gehen nach übereinstimmender Meinung von Experten zu großen Teilen erneut auf den deutschen Immobilienmarkt. „Bei der wohl unstrittig noch langanhaltenden Nullzinsphase, hat der Zins als traditioneller Faktor für die Höhe der Rendite nahezu ausgedient. F+B interpretiert diese Entwicklung als Flucht in Realwerte, die - anders als Gold - zwar gemanagt werden müssen, aber neben den antizipierten weiteren Wertsteigerungen immerhin regelmäßigen Cash-Flow erzeugen. Insofern rechnet F+B aktuell nicht mit einer Trendwende auf dem deutschen Immobilienmarkt“, erklärte der F+B-Chef.

Eigentumswohnungen verteuerten sich also mit einem **Preisanstieg von 1,0 %** allein gegenüber dem Vorquartal 02-19. Bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** stiegen die Preise in einer Seitwärtsbewegung **um 0,9 %**. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 3/2018 liegen die **ETW mit 5,9 % deutlich vor den Eigenheimen mit 4,0 %**. Beide Objektarten übertreffen damit den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 3,9 % und sind für die Gesamtperformance des Wohn-Index verantwortlich.

Im Gegensatz dazu **stagnierten die Neuvertragsmieten** im Vergleich der Quartale 3-19 zu 2-19 **erneut bei 0,0 %**. „Damit setzt sich der von F+B im ersten Quartal 2019 gemessene Trend von leicht sinkenden, maximal aber stagnierenden Angebotsmieten weiter fort“, erklärte Leutner. Im Jahresvergleich zum 3. Quartal 2018 konnte noch ein Wachstum der Angebotsmieten um 0,7 % gemessen werden, mit ebenfalls deutlicher Tendenz nach unten. Auch die Betrachtung der Top 50-Standorte des deutschen Mietenniveaus legt eine ähnliche Interpretation für eine allmähliche Marktberuhigung nahe. „So sind in 15 von 50 der teuersten Städte Deutschlands die Mieten im Vergleich zum

Vorquartal gesunken. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2018 gilt dies immerhin noch für jede fünfte Stadt“, beobachtete der Immobilienforscher.

Die **Bestandsmieten stagnierten bundesweit** mit 0,3 % im Vergleich von Q3-2019 zum Vorquartal ebenfalls. Zum gleichen **Vorjahresquartal** konnte noch ein **Anstieg von 1,4 %** festgestellt werden, also doppelt so hoch wie die Neuvertragsmieten. Der Verbraucherpreisindex stieg im Zeitraum von September 2018 bis September 2019 dagegen um 1,2 %. Die **Mietentwicklung bei Neuvertrags- und bei Bestandsmieten bewegt sich also mittlerweile nahezu im Gleichklang mit der Inflationsrate**, so dass die **Mieten somit real konstant bleiben**. Noch vor wenigen Jahren waren insbesondere die Angebotsmieten neben den Energiekosten die zentralen Preistreiber der allgemeinen Lebenshaltungskosten. „Wir sollten daher nicht die Mietentwicklung auf einigen Top 7-Standorten - und dort oftmals konzentriert auf besonders begehrte Trend- und Innenstadtviertel - auf die Lage in ganz Deutschland verallgemeinern und auf dieser Grundlage die Mietentwicklung immer wieder skandalisieren“, so der F+B-Geschäftsführer.

Der **Preisanstieg** für einzelne **Mehrfamilienhäuser stagnierte** im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vorquartal mit jetzt -0,2 %. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für diese Anlageobjekte um 1,4%. F+B weist allerdings darauf hin, dass der Index für MFH nicht repräsentativ für dieses Marktsegment insgesamt ist. Abgebildet werden ausschließlich jene Objekte, die auf den Immobilienportalen angeboten werden. Das betrifft häufig kleinere MFH in eher kleineren und mittelgroßen Städten, z. T. auch in strukturschwachen Regionen. Größere Objekte und Pakete mit mehreren MFH werden fast ausschließlich von Großmaklern gehandelt und nicht öffentlich inseriert. Der F+B-Index für Mehrfamilienhäuser zeigt allerdings auch eindrucksvoll, dass bei reinen Anlageobjekten nicht überall in Deutschland die Preise durch die Decke schießen.

Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich **mit 0,7 % bzw. 1,4 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen** nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Gesamt-Index von 3,9 %. Auch die relativen Abstände zum Gesamt-Index bleiben in etwa auf dem Niveau der Vorberichte.

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

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Mehrfamilien- häuser	Neuvertrags- mieten	Bestands- mieten	F+B- Wohn-Index
Index 2019-III (Ø 2004 = 100)	143,7	172,4	116,8	123,8	111,9	143,5
Änderung zum Vorquartal	0,9	1,0	-0,2	0,0	0,3	0,7
Änderung zum Vorjahresquartal	4,0	5,9	1,4	0,7	1,4	3,9

F+B-Wohn-Index 2019

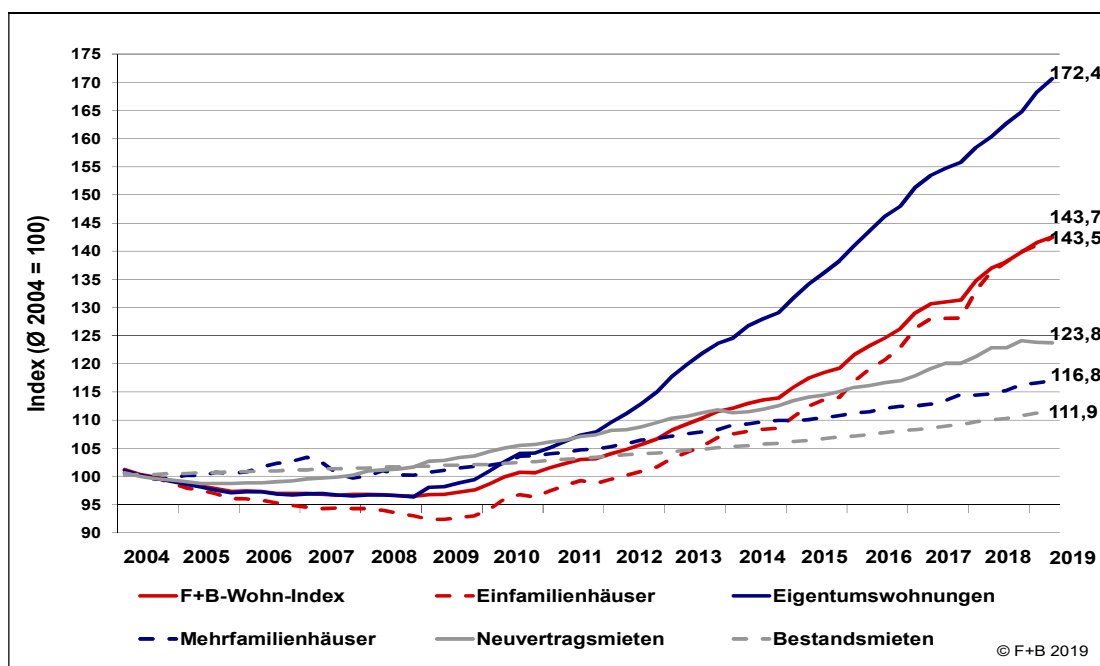
© F+B 2019

Die Entwicklung im Langfristvergleich

Bei **Einfamilienhäusern (EFH)** stieg der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q3/2019 zu Q3/2014, also in den **letzten fünf Jahren, um 32,6%**, bei den **Mehrfamilienhäusern (MFH)** nur um **6,5 %**. Im **Zehn-Jahresvergleich** übertreffen ebenfalls die **EFH mit 55,0 %** die **MFH** deutlich mit **15,1 %**. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten **fünf Jahre** im bundesweiten Mittel um **34,7 %** und in den

vergangenen **zehn Jahren** sogar um **74,4 %**. Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten **fünf Jahren um 10,6 %** und in den vergangenen **zehn Jahren um 19,8 %**. Die **Bestandsmieten** entwickelten sich wie üblich etwas moderater um jeweils **5,8 %** (Q3/2019 zu Q3/2014) bzw. **9,7 %** (Q3/2019 zu Q3/2009). Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich aktualisierte deutschlandweite F+B-Wohn-Index über alle Arten bei Wohnimmobilien (Eigentums- und Mietwohnungen) stieg im Fünf-Jahresvergleich der dritten Quartale um 26,4 % und binnen zehn Jahren um 47,6 %.

Preis- und Mietenentwicklung 2004-I bis 2019-III Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2019

© F+B 2019

Mietendeckel in Berlin – Konsequenzen für Investoren

Am 22. Oktober 2019 hat der Berliner Senat den Gesetzentwurf für die Einführung eines **Mietendeckels** beschlossen, der die Mieten ab dem Stichtag 18. Juni 2019 für die Dauer von fünf Jahren einfrieren soll. **Mietsenkungen** sollen in zwei verschiedenen Konstellationen möglich sein. Die wichtigste betrifft Bestandsmietverträge. Bestandsmieten, die 20 % über den geplanten Mietobergrenzen liegen, können auf Antrag gekürzt werden. Als Mietobergrenzen dienen die Werte des Mietspiegels 2013 ergänzt durch Zu- oder Abschläge je nach Lagekategorie. Falls es zu einem Mieterwechsel kommt, darf die neue Miete nicht angehoben werden. Lag die Vormiete bereits über der Mietobergrenze, kann auch sie auf Antrag reduziert werden. Spätestens im ersten Quartal 2020 soll das Gesetz in Kraft treten.

„Die **Mietpreisbremse**, noch vor einem Jahr das zentrale Feindbild von Wohnungseigentümern und Immobilienverbänden, **wirkt** nun geradezu **harmlos** gegen dieses Maßnahmenpaket mit seinen massiven Eingriffen in den Wohnungsmarkt, wie es sie seit Mitte der 1960er Jahre in Westdeutschland und seit 1990 in den Neuen Ländern nicht mehr gegeben hat“, bemerkt Dr. Bernd Leutner.

Nach Beobachtung von F+B reagieren die meisten Wohnungsbestandshalter mit Trotz. Sie hoffen, die regulatorische Durstphase zu überstehen, um dann mit noch wertigeren Immobilien aus ihr hervorgehen zu können. Oder sie konzentrieren sich auf den

Neubau bzw. neugebaute Wohnungen ab Bezugsdatum 1. Januar 2014 oder auf geförderte Wohnungen. Leutner weiter: „Sicherlich werden viele ihre Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen reduzieren. Eine Wirkung, die in allen planwirtschaftlichen Regulierungsmodellen weltweit auftreten oder aufgetreten sind.“

Die entscheidende Frage wird nun sein, ob man sich als Investor weiter in Berlin engagieren soll, ob man **Bestände verkaufen** oder **komplett auf Neubau und Sozialwohnungen umschwenken** soll. „Hier kommt es entscheidend auf die persönliche Einschätzung an, ob der Gesetzentwurf Rechtskraft erlangt, ob das Gesetz vor Gericht Bestand hat und - falls die Rechtswidrigkeit - festgestellt wird, wie mit den zwischenzeitlich eingetretenen Einnahmeverlusten der Wohnungseigentümer umgegangen wird“, analysiert der Hamburger Wohnungsexperte. Entscheidend für die Wohnungsmärkte in den deutschen Großstädten wird zudem sein, ob die Gesetzesinitiativen in Berlin auch anderswo zu einer verschärften Regulierung führen werden.

F+B macht für Berlin insbesondere darauf aufmerksam, dass vor diesem Hintergrund der **Berliner Mietspiegel 2019** als wichtigstes Begründungsinstrument für Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen **vollständig ausgehebelt** wird. Es existiert ein gültiger Mietspiegel und eine neue Wohnlageklassifikation von 2019. Beide werden durch den Mietendeckel in ihrer Wirkung quasi abgeschafft. „Sollte also die Verfassungskonformität des Berliner Gesetz(entwurfs) festgestellt werden, rechnet F+B mit **tausenden, wenn nicht zehntausenden von zivilrechtlichen Auseinandersetzungen**, wo um die rechtmäßige Festlegung der Miethöhe einschließlich der Zu- und Abschläge sowie um geforderte Mietsenkungen vor Gericht gestritten werden wird - das Gegenteil dessen, was an Mietfrieden stiftender Wirkung durch die qualifizierten Mietspiegel in Berlin und darüber hinaus seit Jahrzehnten gelebte Praxis ist“, warnt Leutner.

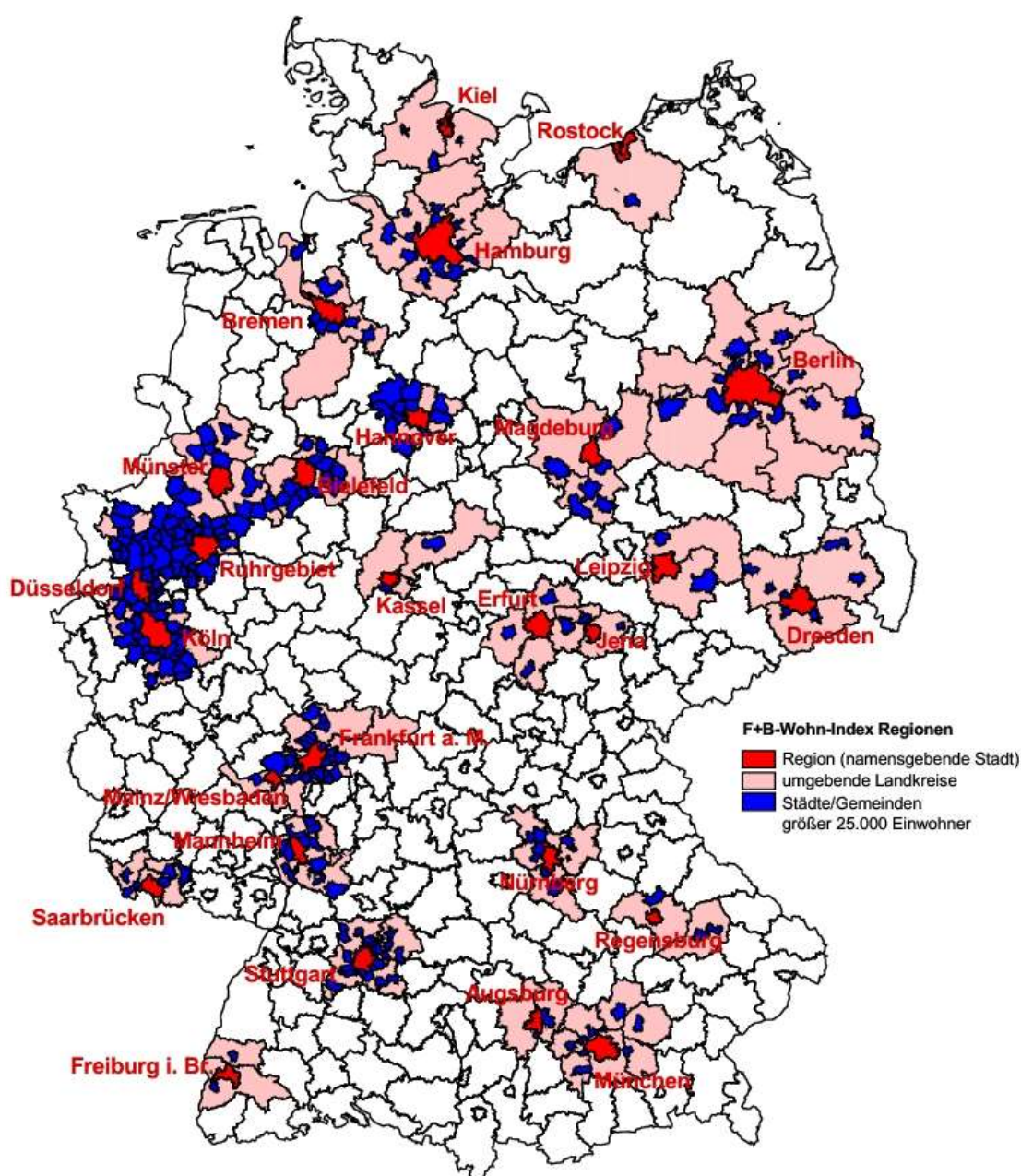
Schon bei der Vorstellung des Gesetzentwurfs wurde offiziell mitgeteilt, dass zur Umsetzung und Kontrolle des Gesetzes **250 neue Stellen in der Berliner Verwaltung** geschaffen werden müssen. „Wir machen darauf aufmerksam, dass diese Stellen, z. B. für die Beschleunigung von Baugenehmigungs- und Planungsverfahren eingesetzt, Berlin auf einen Spitzenplatz unter den neubaufreundlichsten Kommunen Deutschlands katapultieren würden“, so Leutner.

Profitieren werden nach Ansicht von F+B vor allem jene Wohnungsbestandshalter, die mit Mut zum Risiko und im Vertrauen auf die deutsche Rechtsordnung sich nicht von der Gesetzesinitiative beirren lassen, in der Stadt bleiben und vorübergehende Einbußen in Kauf nehmen. F+B rechnet nicht damit, dass sich Bestandshalter in größerem Stil aus Berlin zurückziehen und nun größere Portfolios auf den Markt kommen. Wenn dies doch geschieht, dann mag ein von vornherein geplanter Exit dahinterstehen, der z. B. eine Desinvestition nach Erreichen eines bestimmten Quadratmeterpreises vorsieht. Trifft jenes zu, dürften die jüngsten wohnungspolitischen Entscheidungen des Senats beschleunigend wirken. Für die Mehrheit der Investoren, die in Berlin engagiert bleibt, ergeben sich so **neue Kaufopportunitäten**, allerdings auf nahezu unverändert hohem Preisniveau. **Sollte sich allerdings der geplante Mietendeckel verfestigen und vor Gericht Bestand haben, ist mit Preisrückgängen auf breiter Front zu rechnen.** Nach Eindruck von F+B haben sich viele Aktionäre, Kapitalgeber und Fondszeichner bereits mit zeitweisen monetären Einbußen abgefunden und sehen aber auf längere Sicht nach wie vor mehr Chancen als Risiken am Standort Berlin.

Regionales Clustering des Wohn-Index

Mit dem Wohn-Index Q1-2018 hat F+B erstmals ein regionales Clustering der Wohnungsmarktentwicklung in insgesamt 27 Regionen bzw. Ballungsräumen eingeführt. So kann die regionale Entwicklung von Preisen und Mieten auf einen Blick erfasst und zur Kernstadt des jeweiligen Verdichtungsraumes ins Verhältnis gesetzt werden, was für eine regionale Wohnungspolitik immer wichtiger wird. Zusammengefasst werden in der Regel alle angrenzenden kreisfreien Städte und die kreisangehörigen Gemeinden mit über 25.000 Einwohnern, die in den umliegenden Landkreisen der Kernstädte liegen. F+B aggregiert die Wohnungsmarktdaten für folgende Regionen:

F+B-Wohn-Index - Regionalcluster Wohnungsmärkte



F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Abgebildet sind jeweils die Preise für Eigentumswohnungen und die Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten für die Regionen Berlin, Jena und Nürnberg. Als Bezugsgröße ist in dieser Tabelle in dem Referenzindex das Jahr 2014 auf 100 gesetzt. **Die vollständige Tabelle mit allen 27 Regionalwerten ist Bestandteil des Kaufprodukts.**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014- III	Preis 2018- III	Preis 2019- III	Idx 2014 =100	Miete 2014- III	Miete 2018- III	Miete 2019- III	Idx 2014 =100
Berlin									
11000	Kreisfreie Stadt Berlin	2.392 €	3.504 €	3.667 €	153	8,10 €	9,04 €	9,06 €	112
12051	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel	1.033 €	1.427 €	1.410 €	136	4,98 €	5,16 €	5,24 €	105
12053	Kreisfreie Stadt Frankfurt (O- der)	1.163 €	1.459 €	1.451 €	125	5,20 €	5,30 €	5,41 €	104
12054	Kreisfreie Stadt Potsdam	2.269 €	3.024 €	3.140 €	138	7,55 €	7,96 €	8,13 €	108
12060	<i>Landkreis Barnim</i>	<i>1.059 €</i>	<i>1.613 €</i>	<i>1.623 €</i>	<i>153</i>	<i>5,90 €</i>	<i>6,32 €</i>	<i>6,39 €</i>	<i>108</i>
12060020	Bernau bei Berlin	1.110 €	1.693 €	1.733 €	156	6,45 €	6,85 €	7,01 €	109
12060052	Eberswalde	1.085 €	1.644 €	1.635 €	151	5,38 €	5,68 €	5,67 €	105
12061	<i>Landkreis Dahme-Spreewald</i>	<i>1.352 €</i>	<i>2.055 €</i>	<i>2.191 €</i>	<i>162</i>	<i>6,40 €</i>	<i>7,07 €</i>	<i>7,46 €</i>	<i>117</i>
12061260	Königs Wusterhausen	1.564 €	2.235 €	2.256 €	144	6,74 €	7,25 €	7,76 €	115
12063	<i>Landkreis Havelland</i>	<i>1.242 €</i>	<i>1.776 €</i>	<i>1.891 €</i>	<i>152</i>	<i>5,80 €</i>	<i>6,26 €</i>	<i>6,36 €</i>	<i>110</i>
12063080	Falkensee	1.583 €	2.286 €	2.461 €	155	7,10 €	7,44 €	7,51 €	106
12064	<i>Landkreis Märkisch-Oderland</i>	<i>1.120 €</i>	<i>1.626 €</i>	<i>1.683 €</i>	<i>150</i>	<i>5,52 €</i>	<i>6,04 €</i>	<i>5,90 €</i>	<i>107</i>
12064472	Strausberg	1.417 €	1.967 €	2.022 €	143	5,81 €	6,56 €	6,18 €	106
12065	<i>Landkreis Oberhavel</i>	<i>1.345 €</i>	<i>1.934 €</i>	<i>2.025 €</i>	<i>151</i>	<i>6,24 €</i>	<i>6,78 €</i>	<i>7,01 €</i>	<i>112</i>
12065136	Hennigsdorf b. Berlin	1.514 €	2.176 €	2.305 €	152	6,20 €	6,78 €	7,29 €	118
12065144	Hohen Neuendorf	1.431 €	2.034 €	2.116 €	148	6,80 €	7,29 €	7,29 €	107
12065256	Oranienburg	1.387 €	1.879 €	2.044 €	147	6,69 €	7,21 €	7,58 €	113
12067	<i>Landkreis Oder-Spree</i>	<i>1.121 €</i>	<i>1.603 €</i>	<i>1.739 €</i>	<i>155</i>	<i>5,78 €</i>	<i>5,95 €</i>	<i>6,10 €</i>	<i>106</i>
12067120	Eisenhüttenstadt	1.065 €	1.571 €	1.648 €	155	5,68 €	5,58 €	5,75 €	101
12067144	Fürstenwalde/Spree	1.250 €	1.661 €	1.926 €	154	5,61 €	5,77 €	5,82 €	104
12069	<i>Landkreis Potsdam-Mittelmark</i>	<i>1.538 €</i>	<i>2.216 €</i>	<i>2.395 €</i>	<i>156</i>	<i>6,59 €</i>	<i>7,20 €</i>	<i>7,13 €</i>	<i>108</i>
12069616	Teltow	1.835 €	2.806 €	2.903 €	158	7,46 €	7,93 €	8,05 €	108
12072	<i>Landkreis Teltow-Fläming</i>	<i>1.189 €</i>	<i>1.799 €</i>	<i>1.972 €</i>	<i>166</i>	<i>6,00 €</i>	<i>6,30 €</i>	<i>6,53 €</i>	<i>109</i>
12072017	Blankenfelde-Mahlow	1.379 €	2.158 €	2.358 €	171	6,86 €	7,16 €	7,53 €	110
12072240	Ludwigsfelde	1.535 €	2.293 €	2.502 €	163	6,58 €	6,75 €	7,30 €	111

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014- III	Preis 2018- III	Preis 2019- III	Idx 2014 =100	Miete 2014- III	Miete 2018- III	Miete 2019- III	Idx 2014 =100
Jena									
16053	Kreisfreie Stadt Jena	1.923 €	2.226 €	2.404 €	125	7,40 €	7,39 €	7,58 €	102
16071	Weimarer Land	1.180 €	1.427 €	1.528 €	129	5,27 €	5,72 €	5,67 €	108
16071001	Apolda	1.199 €	1.364 €	1.498 €	125	5,23 €	5,67 €	5,58 €	107
16074	Saale-Holzland-Kreis	1.015 €	1.291 €	1.402 €	138	5,31 €	5,40 €	5,34 €	101
16074018	Eisenberg	967 €	1.133 €	1.251 €	129	4,89 €	5,06 €	4,90 €	100
Nürnberg									
09564	Kreisfreie Stadt Nürnberg	2.588 €	3.485 €	3.577 €	138	8,25 €	8,81 €	9,01 €	109
09562	Kreisfreie Stadt Erlangen	3.180 €	4.218 €	4.329 €	136	8,88 €	9,06 €	9,53 €	107
09563	Kreisfreie Stadt Fürth	2.539 €	3.140 €	3.232 €	127	7,84 €	8,22 €	8,48 €	108
09565	Kreisfreie Stadt Schwabach	2.172 €	2.831 €	2.917 €	134	6,96 €	7,03 €	7,25 €	104
09572	Landkreis Erlangen-Höchstadt	2.347 €	3.102 €	3.205 €	137	7,33 €	7,97 €	8,21 €	112
09572132	Herzogenaurach	2.695 €	3.423 €	3.491 €	130	7,89 €	8,59 €	8,56 €	108
09573	Landkreis Fürth	2.166 €	2.897 €	2.986 €	138	7,10 €	7,51 €	7,86 €	111
09573134	Zirndorf	2.314 €	2.954 €	3.115 €	135	7,24 €	7,29 €	7,63 €	105
09574	Landkreis Nürnberger Land	2.057 €	2.726 €	2.871 €	140	7,04 €	7,68 €	7,80 €	111
09574138	Lauf a. d. Pegnitz	2.354 €	2.991 €	3.208 €	136	7,33 €	7,61 €	8,19 €	112
09576	Landkreis Roth	1.955 €	2.605 €	2.734 €	140	6,48 €	7,16 €	7,44 €	115
09576143	Roth	1.942 €	2.654 €	2.647 €	136	6,46 €	6,78 €	7,56 €	117

F+B-Wohn-Index 2019

©F+B 2019

Berlin

Die Bundeshauptstadt steht seit Jahren im Fokus deutscher und internationaler Investoren. Gleichzeitig ist sie das Epizentrum einer hardcore-Regulierung im Mietrecht und Ausgangspunkt der ersten Bürgerbewegung zur Enteignung von gewerblichen Wohnungseigentümern. Deutlich wird hier, dass die Mietendynamik stark abgebremst wurde. Im Fünfjahresvergleich sind die Preise für Eigentumswohnungen um 53,3 % und die Angebotsmieten um 11,9 % gestiegen. Damit liegt Berlin klar im Trend der bundesweiten Entwicklung. Interessant ist ein Blick ins Umland. So steigen die Preise für ETW in der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam binnen von fünf Jahren „nur“ um 38,4 %, die Mieten im gleichen Zeitraum um 7,7 %. Die Schere ist also längst nicht so weit geöffnet wie in Berlin oder auch in Teltow oder in Falkensee. Die nordöstlich im Landkreis Potsdam-Mittelmark gelegene Stadt Teltow verzeichnete Preissteigerungen bei ETW von 58,2 % und bei den Mieten um 7,9 %. Die Vergleichswerte in Falkensee betragen 55,5 % für die ETW und 5,8 % bei den Mieten. Hier zeigt sich für F+B der deutliche Trend, selbstgenutztes Wohneigentum im Umland von Berlin zu kaufen. Damit holt das Umland gegenüber der Metropole Berlin bei den Preisen für Geschosseigentum kräftig auf. Je weiter man sich allerdings von der Kernstadt entfernt, umso kleiner fallen die Steigerungsraten aus. In Frankfurt (Oder) z. B. sind ETW nur um 24,8 % teurer geworden (und kosten heute 1.451 Euro je m²). Die Mieten sind im gleichen Zeitraum nur um 4,0 % gestiegen.

Jena

Jena ist für Thüringen ein Wachstumskern mit qualitativ hochwertiger Industrie und Forschung. Das spiegelt sich naturgemäß auch in der Preis- und Mietentwicklung wider. So kostet heute eine Eigentumswohnung im Durchschnitt 2.404 Euro je m², ein Plus von 25 % in den letzten fünf Jahren. Die Neuvertragsmieten zogen im gleichen Zeitraum allerdings nur um 2,4 % auf heute 7,58 Euro/m² an. Die nahe gelegenen Kreisstädte Apolda und Eisenberg verzeichneten bei der Wohnungspreisen noch Wachstumsraten von 24,9 bzw. 29,4 %. Die Mieten stiegen allerdings nur um 6,7 und 0,2 %. Wer in diesen Regionen als Investor auf signifikante Mieten gehofft hatte, muss möglicherweise Einbußen bei seinen Renditeerwartungen hinnehmen.

Nürnberg

Erhebliche öffentliche und infrastrukturelle Investitionen haben Nürnbergs Position eines fränkischen Oberzentrums mit weitreichender Strahlkraft gestärkt. Mit einem Preisniveau von 3.577 Euro je m² für das Wohnungseigentum und einem Mietniveau von 9,01 Euro je m² spiegelt sich das auch auf dem Wohnungsmarkt wider. Es wurde kräftig investiert, was die Preise für ETW in den letzten fünf Jahren um 38,2 % und für die Mieten um 9,2 % haben steigen lassen. Nürnbergs kleinere Schwesterstadt Fürth folgt auf dem Fuße, die Preisdynamik von 27,3 % bei den ETW und von 8,2 % bei den Mieten verweist Fürth aber nach wie vor auf die Plätze. In den umliegenden Landkreisen und Städten liegen die Preissteigerungsraten für Eigentum bei rund 30 %. In Summe ist und bleibt die wirtschaftsstarke Region ein „Geheimtipp“ für Kapitalanleger und Investoren, die den überbewerteten Hotspot München vermeiden wollen.

Top-50: Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Kelkheim (Taunus), Remseck am Neckar, Kempten (Allgäu), Bad Homburg v. d. Höhe und Weinstadt (östlich von Stuttgart) machten im Jahresvergleich der jeweils dritten Quartale 2019/2018 mit Steigerungsraten von 11,6 %, 8,6 %, 7,8 % und 7,5 % die größten Preissprünge. Insgesamt wurde bei der Analyse der Top 50-Liste bei den Preisen für Eigentumswohnungen deutlich, dass im dritten Quartal 2019 Gemeinden aus Baden- Württemberg die höchsten Preisdynamiken aufwiesen. Das zeigte sich insbesondere im Vergleich zum Vorquartal, also zu Q2-2019: So stiegen die standardisierten Preise im Verhältnis zum Vorquartal in Kornwestheim um 15,5 % (!), in Leonberg um 4,5 %, in Ludwigsburg und in Sindelfingen um jeweils 4,3 %.

Die Top 7-Metropolen verzeichneten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine weiterhin kontinuierlich wachsende Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach dem Spitzenreiter München folgte auf Platz acht (im Vorquartal identisch) Frankfurt am Main (mit 4.840 €/m²). Auf Rang 10 (Vorquartal identisch) folgte Stuttgart (4.670 €/m²). Hamburg (4.660 €/m²) verharrte auf Platz 11. Düsseldorf verliert einen Rangplatz auf jetzt Nr. 28 (3.860 €/m²) und Köln (3.660 €/m²) verharrte auf Nr. 40. Berlin stabilisierte sich im 3. Quartal 2019 mit einem Durchschnittspreis von 3.670 €/m² auf dem Rangplatz 38. Die Veränderungsrate zwischen Q2-2019 und Q3-2019 bewegten sich zwischen + 1,5 % (Hamburg) und - 1,4 % (München).

München belegte bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.970 €/m². Mit einem standardisierten Maximalwert von 15.100 €/m² wird die 15.000 Euro-Grenze überschritten. Neben Hamburg (11.950 €/m²) und Düsseldorf (10.450 €/m²) wird zum zweiten Mal in Folge auch in Berlin mit 10.290 €/m² die 10.000 Euro-Grenze geknackt. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Unterschleißheim (Platz 2), Dachau (Platz 4), Germering (Platz 6), Olching (Platz 7), Fürstenfeldbruck (Platz 8), Erding (Platz 14) und Freising (Platz 17) bildeten auch im dritten Quartal 2019 mit der Kernstadt die Region der teuersten Städte Deutschlands. Freising konnte sich mit + 3,4 % im 3. Quartal zum Vorquartal weiter preislich stabilisieren (allerdings zum Vorjahresquartal noch - 6,0 %). Auffällig sind die Preisrückgänge in Unterschleißheim mit -2,6 %, Fürstenfeldbruck mit - 3,4 % und Olching (- 1,2 %). Kempten (Allgäu) fährt mit 20,4 % binnen Jahresfrist den Rekordwert aller Steigerungsraten der Top 50-Städte ein. In den Wohn-Index-Berichten der letzten Jahre stand Kempten wiederholt an der Spitze, was für die anhaltende Attraktivität der Stadt spricht. Zweistellig waren die Preissteigerungsraten innerhalb eines Jahres nur noch in Kelkheim (Taunus) mit 11,6 %.

Insgesamt wiesen im Vergleich der Vorquartale zehn von den 50 teuersten Städte eine negative Preisentwicklung auf. Im Jahresvergleich traf dies auf elf von 50 Städten zu.

Top-50: Rangliste der Mietentwicklung

Betrachtet man den maximalen Anstieg der Neuvertragsmieten in den 50 teuersten deutschen Städten über 25.000 Einwohner im Jahresvergleich der dritten Quartale 2018-2019, belegen vier von fünf Rangplätze Städte aus Baden-Württemberg:

Bietigheim-Bissingen	+ 10,3 %
Remseck am Neckar	+ 9,9 %
Böblingen	+ 9,8 %
Dachau	+ 9,1 %
Friedrichshafen	+ 6,6 %

Bei den Neuvermietungsflächen stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 16,50 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen unverändert an der Spitze. Dabei zeigte sich eine Seitwärtsbewegung um + 0,3 % zum Vorquartal und nur noch + 2,4 % zum Vorjahresquartal. Die Wachstumsdynamik der Neuvertragsmieten hat sich an vielen der 50 teuersten Mietstandorte in Deutschland innerhalb von drei Monaten in ihr Gegenteil verkehrt. So wiesen 15 der 50 teuersten Mietstandorte in Deutschland sinkende Neuvertragsmieten auf. Im Jahresvergleich traf dies noch zehn von 50 Städten zu. Besonders auffällig sind Trends in Bayern (jeweils Q3-2019 zu Q2-2019):

Erding	+ 10,6 %
Kornwestheim	+ 6,0 %
Garmisch-Partenkirchen	+ 5,8 %
Böblingen	+ 5,2 %
Germering	- 2,2 %

Die mit der Wiedervermietung einer Wohnung in Stuttgart (Rangplatz drei und 12,10 €/m²) aufgerufenen Mieten wiesen mit + 5,0 % im Jahresvergleich erneut einen deutlichen Anstieg oberhalb der Inflationsrate auf. Im Vergleich zum Vorquartal stieg das Mietniveau um 1,0 %. Frankfurt am Main stand auf Rang vier mit 11,70 €/m² und + 0,9 % zum Vorjahr. Hamburg (10,50 €/m², + 1,2 %), Düsseldorf (10,10 €/m², + 2,5 %) und Köln (10,10 €/m², + 3,3 %) folgten auf den Rangplätzen 20, 30 und 31.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen entspannt sich die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin weiter. Mit 9,10 €/m² für die Standardwohnung lag der durchschnittliche Mietpreis in mehreren Quartalen in Folge um 0,10 € bzw. - 1,4 % niedriger als drei Monate zuvor. Berlin verlor deshalb weitere sechs Rangplätze (nach neun Plätzen im letzten Quartalsbericht) auf nunmehr Platz 73 im dritten Quartal 2019. Im Jahresvergleich stagniert der Mietanstieg mit nunmehr 0,2 %. Empirisch schwer zu bestimmen ist die Kausalität dieser leichten aber kontinuierlich sinkenden Angebotsmieten in Berlin. „Wir raten deshalb, die dargestellte Entwicklung bei den Angebotsmieten bei Art und Umfang der vorgeschlagenen Mietenregulierung zu berücksichtigen und mit Augenmaß vorzugehen“, erklärte Dr. Bernd Leutner abschließend.

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 und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern. 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, der größten Preis- und Marktdatenbank in Deutschland. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und eine plausibilisierende Überprüfung auf Angebots-Dubletten und Fortläufer bereinigt. 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 Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt zählt mit rd. 20 Mitarbeitern und einem bundesweiten Netzwerk von Immobilienfachleuten zu den großen, unabhängigen Forschungs- und Beratungsunternehmen mit Produktfeldern in der Wohnungs- und Immobilienmarktforschung, der Portfolioanalyse und -bewertung, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie der Umweltforschung. 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