

F+B-Wohn-Index Deutschland 2014: Immobilienpreise und Mieten stiegen im vergangenen Jahr um 4 %

Preise von Eigentumsobjekten steigen mehr als 3 mal so stark an wie die Neuvermietungsmiten

Neuvermietungsmiten steigen doppelt so stark wie Mieten im Bestand

Anstieg der Neuvermietungsmiten entspricht in etwa der Inflationsrate

F+B-Wohn-Index Deutschland mit leicht höherer Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahr

Auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten sind weiterhin steigende Preise und Mieten zu beobachten. Dies zeigt der F+B-Wohn-Index Deutschland, welcher die Trends in den unterschiedlichen Teilmärkten des Wohnungsmarktes für Miet- und Eigentumsobjekte zusammenfasst. Im Jahr 2013 stieg der Index mit 4 % etwas stärker als noch im Jahr zuvor (+3 %). Allein gegenüber dem Vor-Quartal lag der Anstieg Ende 2013 bei 1,6 %.

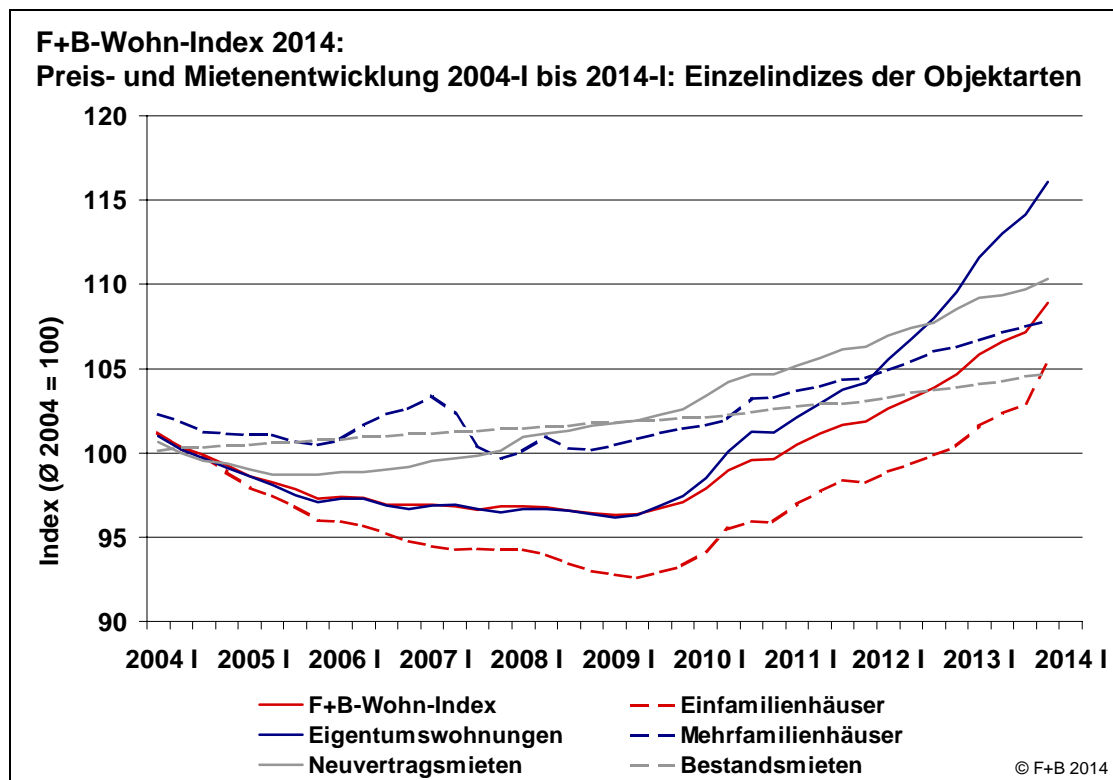
Mietpreissteigerungen moderat, Eigenheime und Eigentumswohnungen um rd. 5 % teurer

Die Entwicklung verläuft aber bei Preisen von Eigentumsobjekten und bei den Mieten unterschiedlich. Während die Preissteigerungen für Eigenheime (+5 %) und Eigentumswohnungen (+5,9 %) – vermutlich wegen der zinsgetriebenen Flucht in die Sachwerte – im bundesweiten Durchschnitt deutlich über denen der Verbraucherpreise (+1,5 %) liegen, sind die Veränderungen bei den Wohnungsmieten deutlich geringer ausgefallen. Die Bestandsmieten stiegen in Deutschland im vergangenen Jahr durchschnittlich lediglich um 0,8 % und die Neuvermietungsmiten gerade einmal um 1,6 %. Der Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen in Bestand und Neubau war damit 4,5-mal so hoch wie der Anstieg der Mieten.

Zu diesen Ergebnissen kommt der **F+B-Wohn-Index Deutschland**, ein nach hohen wirtschaftsstatistischen Standards ermittelter Immobilienmarkt-Gesamtindex. Der Index wird auf der Basis der größten derzeit verfügbaren Datenbank über Kauf- und Mietobjekt in Deutschland seit 2004 ermittelt und fasst die Preisentwicklung aller Objektarten in den Städten und Gemeinden zusammen. Die Ergebnisse sind deshalb besonders verlässlich, weil für alle Städte und Gemeinden Deutschlands flächendeckend Marktinformationen vorliegen.

Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013

Preis- und Mietenentwicklung 2004-I bis 2014-I: Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2014

© F+B 2014

F+B-Wohn-Index nach Objektarten: Preisaufrieb für Eigenheime und Eigentumswohnungen ungebrochen

Die Preise für Eigentumswohnungen sind im Jahr 2013 mit 5,9 % noch einmal etwas stärker gestiegen als im Vorjahr (2012: 5,1 %). Eigenheime verteuerten sich im vergangenen Jahr um 5 %, damit haben sich die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahresergebnis (2 %) mehr als verdoppelt.

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

	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Mehrfamilienhäuser	Neuvertragsmieten	Bestandsmieten	F+B-Wohn-Index
Index 2014-I (Ø 2004 = 100)	105,4	116,1	107,9	110,3	104,7	108,9
Änderung zum Vorquartal	2,4	1,7	0,3	0,6	0,2	1,6
Änderung zum Vorjahresquartal	5,0	5,9	1,4	1,6	0,8	4,0

F+B-Wohn-Index 2014

© F+B 2014

Dieser Trend schlägt aufgrund der Marktbedeutung von Häusern und Eigentumswohnungen für den Immobilienmarkt entsprechend stark auf den F+B-Wohn-Index als Gesamtindex für Deutschland durch. Denn die Mietpreissteigerungen folgen diesem Trend nur in geringerem Maß. Bei Neuvermietung müssen heute um 1,6 % höhere

Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013

Mieten gezahlt werden als Anfang 2013, im Jahr 2012 stiegen sie noch um 2,6 %. Die Bestandsmieten veränderten sich wie bereits ein Jahr zuvor lediglich um 0,8 %.

Keinesfalls kann von der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, die nach unserer Ansicht die nach wie vor hohe Attraktivität von Sachwertinvestitionen widerspiegeln, auf den Gesamtmarkt geschlossen werden. Außer in einigen Städten besteht bislang kein Grund über die Gefahren der Bildung von Immobilienpreisblasen zu spekulieren. Die Fundamentaldaten der Marktentwicklung, anhaltend niedriges Zinsniveau, stabile Einkommenserwartungen und moderat steigende Mieten lassen die Preisentwicklung plausibel erscheinen. Merkmale von Immobilienpreisblasen in anderen Ländern zu Beginn dieses Jahrtausends, wie spekulativ getriebener Anstieg des Neubaus und wachsende Leerstände sind in Deutschland außer in einzelnen Quartieren der Metropolen kaum zu beobachten.

F+B-Wohn-Index: Top 50 der Preise und Mieten

Die höchsten **Eigentumswohnungspreise** sind seit langem in München (Rangplatz 1) und in einer Reihe von Gemeinden des Münchener Umlandes aufzubringen. Preise von 4.580 € pro Quadratmeter sind in der bayrischen Landeshauptstadt für Eigentumswohnungen zu entrichten, immerhin noch 3.000 bis 3.600 €/m² in den begehrten Umlandgemeinden wie Garmisch-Partenkirchen, Fürstfeldbruck oder Erding. Hohe Preise sind mit durchschnittlich 3.310 €/m² auch in Freiburg im Breisgau (Rang 5) und mit 3.170 €/m² in Konstanz (Rang 6) beobachten. Erst auf den Plätzen 11 und 14 folgen die Metropolen Hamburg (3.050 €/m²) und Frankfurt (2.840 €/m²), auf Platz 19 erscheint Stuttgart (2.660 €/m²), Düsseldorf (2.520 €/m²) erst auf Platz 25 und Köln (2.370 €/m²) belegt den Rangplatz 39. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin sind mit durchschnittlich 2.000 €/m² nach wie vor sehr moderat. Berlin erreicht damit gerade einmal Platz 110 der Top 500-Städte in Deutschland.

Bei den Steigerungsraten gegenüber dem Vorjahr liegt Berlin allerdings mit 8,3 % hinter Nürnberg (10,1 %) an zweiter Stelle der Metropolen über 500.000 Einwohner. In München, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf und auch in Dresden sind zwischen 7 und 8 % mehr für Eigentumswohnungen zu kalkulieren als vor einem Jahr, gut 6 % teurer sind Stadtwohnungen inzwischen in Köln, Dortmund, Bremen und Hannover.

Insgesamt zeichnet die Preisrangliste erneut die bekannten Süd-Nord- und West-Ost-Gefälle nach. Von den Top-50-Städten liegen etwa zwei Drittel in Bayern und Baden-Württemberg, von den 50 Städten mit den geringsten Preisniveaus 86 % in Ostdeutschland.

Auch bei den **Neuvermietungsmieten** topt München mit standardisierten Marktmieten von 12,20 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen alle anderen deutschen Städte. Wenn auch der Mietenanstieg im letzten Jahre mit 2,5 % moderat ver-

Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013

lief, so gelten die Mieten in der Stadt trotz der überdurchschnittlichen Einkommen für viele Bevölkerungsgruppen als kaum tragbar.

Die Mieten in Frankfurt (10,20 €/m², Rangplatz 4) sind für eine Standardwohnung immerhin 16 %, in Hamburg und Stuttgart (Rangplatz 9 bzw. 10) sogar um 21 % niedriger als in München. Während die Neuvermietungsmieten in den Großstädten gemäßigt steigen, sind überdurchschnittliche Anstiege in einigen Umlandgemeinden zu beobachten. In der Region um München (2,5 % gegenüber Anfang 2013) zum Beispiel in Fürstenfeldbruck (5,1 %), Unterschleißheim (4,9 %), in Ingolstadt oder Garmisch-Partenkirchen (rd. 3 %), in der Umgebung von Stuttgart (3,0 %) u. a. in Leonberg (5,9 %), Sindelfingen (4,7 %) und in Ludwigsburg (4,6 %).

Ganz oben bei den Mieten und beim Mietenanstieg liegen aber auch die Universitätsstädte. Bedingt durch die in diesen Städten höhere Fluktuation sind die Mieten etwa in Konstanz und Tübingen mit 9,70 bzw. 9,60 €/m² oder in Freiburg im Breisgau und Heidelberg (9,50 €/m²) ebenfalls höher.

Im Metropolenvergleich nach wie vor günstig sind die Mieten in Berlin. Mit 7,10 €/m² für die Standardwohnung liegt die Stadt mit Rangplatz 139. Hannover und Bremen (6,90 €/m²) verzeichnen unter den Städten mit über 500.000 Einwohnern ein vergleichbar niedriges Mietenniveau. beim Anstieg der Mieten war in Berlin im vergangenen Jahr mit 3,4 % zusammen mit Nürnberg (3,6 %) allerdings Spitzenreiter dieser Städte. Insbesondere in den Großstädten ist eine ausgesprochen disperse Preis- und Mietenstruktur zu beobachten, die Spitzenpreise und Mieten sind hier mehr als dreimal so hoch wie in den Niedrigpreis-Quartieren.

Die niedrigsten Mieten in deutschen Städten ab 25.000 Einwohner zahlt man bei Neuvermietung derzeit mit 4,30 €/m² in Zittau, Gera und Görlitz. Sie liegen bei gut einem Drittel der Mieten in München. Mit Neuvermietungsmieten unter 5 €/m² sind darunter auch Pirmasens (4,50 €/m²), Hof (4,60 €/m²), Bremerhaven (4,70 €/m²) oder Chemnitz (4,80 €/m²) und Meißen (4,90 €/m²), also Standorte in West- und Ost-Deutschland.

Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013
Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4 2013	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4 '13	Q3 '13			Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	4.580 €	1,6% ↗	7,4% ↑	2.770 € - 9.110 €
2	2	Garmisch-Partenkirchen	3.620 €	1,7% ↗	6,6% ↑	2.700 € - 4.290 €
3	3	Unterschleißheim	3.440 €	2,7% ↑	9,8% ↑	2.810 € - 3.870 €
4	5	Dachau	3.370 €	3,1% ↑	8,5% ↑	2.710 € - 4.490 €
5	4	Freiburg im Breisgau	3.310 €	1,6% ↗	8,0% ↑	1.830 € - 5.440 €
6	6	Konstanz	3.170 €	1,5% ↗	4,3% ↑	2.170 € - 4.240 €
7	7	Germering	3.120 €	1,7% ↗	0,2% →	2.640 € - 3.960 €
8	8	Fürstenfeldbruck	3.110 €	2,4% ↑	8,1% ↑	2.490 € - 3.650 €
9	11	Erding	3.090 €	1,7% ↗	9,8% ↑	2.480 € - 3.650 €
10	9	Freising	3.060 €	0,3% →	9,7% ↑	2.390 € - 3.920 €
11	10	Hamburg	3.050 €	0,8% ↗	6,7% ↑	1.460 € - 8.750 €
12	12	Olching	3.020 €	0,8% ↗	3,4% ↑	2.450 € - 3.410 €
13	13	Regensburg	3.020 €	1,4% ↗	7,8% ↑	2.130 € - 4.440 €
14	14	Frankfurt am Main	2.840 €	1,0% ↗	4,1% ↑	1.380 € - 5.970 €
15	16	Erlangen	2.780 €	3,4% ↑	8,6% ↑	1.870 € - 3.550 €
16	16	Heidelberg	2.730 €	2,1% ↑	6,2% ↑	1.440 € - 4.820 €
17	18	Ingolstadt	2.710 €	2,2% ↑	8,1% ↑	2.000 € - 3.540 €
18	15	Tübingen	2.690 €	-2,4% ↓	2,6% ↑	2.080 € - 3.680 €
19	19	Stuttgart	2.660 €	1,7% ↗	6,9% ↑	1.710 € - 4.770 €
20	23	Hofheim am Taunus	2.570 €	3,3% ↑	14,2% ↑	1.850 € - 3.180 €
21	22	Rosenheim	2.570 €	2,6% ↑	4,9% ↑	1.940 € - 3.100 €
22	26	Bad Homburg v. d. Höhe	2.570 €	4,6% ↑	4,0% ↑	1.900 € - 3.630 €
23	20	Oberursel (Taunus)	2.550 €	0,6% ↗	4,5% ↑	1.960 € - 3.330 €
24	29	Münster	2.520 €	3,2% ↑	5,1% ↑	1.210 € - 4.720 €
25	23	Düsseldorf	2.520 €	1,3% ↗	7,2% ↑	1.500 € - 5.500 €
26	25	Würzburg	2.510 €	1,8% ↗	6,2% ↑	1.440 € - 3.950 €
27	33	Fellbach	2.510 €	2,8% ↑	7,2% ↑	2.050 € - 2.800 €
28	21	Landshut	2.510 €	-0,9% ↘	6,8% ↑	1.720 € - 3.480 €
29	34	Fürth	2.500 €	2,8% ↑	15,7% ↑	1.640 € - 3.320 €
30	27	Ulm	2.490 €	1,7% ↗	7,6% ↑	1.770 € - 3.780 €
31	28	Friedrichshafen	2.490 €	1,8% ↗	8,7% ↑	1.870 € - 2.990 €
32	49	Bad Vilbel	2.460 €	4,1% ↑	5,0% ↑	1.850 € - 3.200 €
33	32	Ludwigsburg	2.460 €	1,0% ↗	7,6% ↑	1.790 € - 3.340 €
34	30	Darmstadt	2.450 €	1,4% ↗	6,5% ↑	1.620 € - 3.740 €
35	35	Mainz	2.390 €	0,8% ↗	5,8% ↑	1.550 € - 3.650 €
36	54	Leonberg	2.380 €	4,7% ↑	14,4% ↑	1.830 € - 2.820 €
37	44	Ostfildern	2.380 €	2,2% ↑	5,4% ↑	1.910 € - 2.800 €
38	60	Dreieich	2.380 €	6,5% ↑	5,8% ↑	1.740 € - 2.770 €
39	40	Köln	2.370 €	1,8% ↗	6,2% ↑	1.240 € - 4.770 €
40	37	Meerbusch	2.360 €	1,8% ↗	9,3% ↑	1.580 € - 3.300 €
41	37	Kornwestheim	2.360 €	1,3% ↗	6,8% ↑	1.770 € - 2.960 €
42	41	Wiesbaden	2.350 €	1,5% ↗	6,2% ↑	1.590 € - 3.870 €
43	74	Neu-Isenburg	2.350 €	7,7% ↑	15,5% ↑	1.680 € - 2.690 €
44	50	Friedberg	2.340 €	3,4% ↑	14,2% ↑	1.800 € - 2.650 €
45	45	Karlsruhe	2.340 €	2,5% ↑	6,5% ↑	1.580 € - 3.050 €
46	47	Augsburg	2.340 €	2,4% ↑	13,8% ↑	1.350 € - 3.770 €
47	53	Wangen im Allgäu	2.330 €	1,0% ↗	6,0% ↑	1.710 € - 2.950 €
48	31	Leinfelden-Echterdingen	2.320 €	-3,5% ↓	-0,8% ↘	1.940 € - 2.650 €
49	46	Ravensburg	2.300 €	0,9% ↗	0,1% →	1.520 € - 2.970 €
50	72	Hattersheim am Main	2.300 €	6,3% ↑	17,5% ↑	1.600 € - 2.740 €
nachrichtlich:						
110	112	Berlin	2.000 €	1,8% ↗	8,3% ↑	740 € - 4.920 €

Legende:

©F+B 2014

Preis einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
 Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013
Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4 2013	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4 '13	Q3 '13			Vorquartal	Vorjahresq.		
507	507	Weißenfels	630 €	-5,4% ↓	-4,7% ↓	520 € -	1.140 €
506	505	Zeitz	680 €	-3,2% ↓	0,7% ↗	510 € -	970 €
505	496	Sangerhausen	700 €	-5,4% ↓	-18,2% ↓	600 € -	950 €
504	504	Görlitz	730 €	-0,7% ↘	3,0% ↑	550 € -	1.220 €
503	506	Köthen (Anhalt)	740 €	4,1% ↑	-3,7% ↓	500 € -	1.040 €
502	500	Wittenberg	770 €	1,4% ↗	-2,0% ↓	520 € -	1.020 €
501	502	Eisleben	780 €	7,4% ↑	-13,4% ↓	540 € -	1.010 €
500	497	Plauen	790 €	1,7% ↗	1,4% ↗	590 € -	1.240 €
499	494	Zwickau	790 €	-0,8% ↘	-2,1% ↓	520 € -	1.220 €
498	503	Aschersleben	810 €	9,3% ↑	-1,8% ↘	530 € -	1.100 €
497	493	Staßfurt	820 €	-1,0% ↘	-2,7% ↓	670 € -	1.000 €
496	500	Gera	820 €	5,6% ↑	9,3% ↑	510 € -	1.220 €
495	499	Merseburg	820 €	5,5% ↑	5,0% ↑	650 € -	1.080 €
494	498	Bitterfeld-Wolfen	830 €	4,8% ↑	0,7% ↗	590 € -	1.060 €
493	495	Bernburg (Saale)	840 €	3,8% ↑	-2,6% ↓	660 € -	1.180 €
492	491	Naumburg (Saale)	850 €	4,9% ↑	3,9% ↑	620 € -	1.000 €
491	488	Pirmasens	860 €	2,0% ↑	11,9% ↑	610 € -	1.080 €
490	480	Delitzsch	860 €	0,2% →	-3,8% ↓	590 € -	1.160 €
489	492	Halberstadt	870 €	5,6% ↑	9,2% ↑	610 € -	1.060 €
488	489	Quedlinburg	880 €	1,5% ↗	2,7% ↑	710 € -	1.200 €
487	473	Grimma	880 €	-3,6% ↓	1,5% ↗	700 € -	1.190 €
486	485	Zittau	890 €	-3,5% ↓	-0,1% →	630 € -	1.030 €
485	487	Limbach-Oberfrohna	890 €	1,1% ↗	0,3% →	730 € -	1.120 €
484	479	Mühlhausen/Th.	890 €	-5,3% ↓	2,2% ↑	690 € -	1.260 €
483	470	Stendal	890 €	-4,8% ↓	-6,5% ↓	650 € -	1.340 €
482	486	Gotha	890 €	3,1% ↑	6,7% ↑	700 € -	1.200 €
481	471	Idar-Oberstein	910 €	-5,3% ↓	-5,1% ↓	780 € -	1.250 €
480	478	Schwedt/Oder	920 €	-1,9% ↘	4,8% ↑	850 € -	1.360 €
479	483	Dessau-Roßlau	930 €	2,7% ↑	1,8% ↗	530 € -	1.250 €
478	464	Schönebeck (Elbe)	940 €	-3,8% ↓	3,5% ↑	590 € -	1.230 €
477	482	Goslar	940 €	1,6% ↗	-6,3% ↓	610 € -	1.450 €
476	481	Chemnitz	940 €	2,4% ↑	1,2% ↗	620 € -	1.400 €
475	468	Senftenberg	950 €	-6,3% ↓	-29,9% ↓	680 € -	1.290 €
474	472	Bautzen	960 €	-2,9% ↓	-5,3% ↓	770 € -	1.420 €
473	490	Rathenow	970 €	7,5% ↑	8,5% ↑	690 € -	1.460 €
472	476	Nordhausen	970 €	4,1% ↑	15,7% ↑	740 € -	1.200 €
471	473	Altenburg	970 €	7,0% ↑	-2,6% ↓	750 € -	1.350 €
470	484	Meißen	970 €	4,2% ↑	6,3% ↑	750 € -	1.220 €
469	475	Riesa	980 €	2,7% ↑	6,3% ↑	780 € -	1.170 €
468	460	Einbeck	1.000 €	-2,4% ↓	0,7% ↗	860 € -	1.380 €
467	477	Uelzen	1.000 €	5,9% ↑	6,0% ↑	770 € -	1.250 €
466	463	Freital	1.000 €	0,3% →	-4,7% ↓	830 € -	1.450 €
465	460	Rinteln	1.020 €	0,6% ↗	-0,5% →	830 € -	1.330 €
464	457	Eisenhüttenstadt	1.020 €	2,4% ↑	8,6% ↑	810 € -	1.210 €
463	458	Neuruppin	1.020 €	0,1% →	1,3% ↗	700 € -	1.190 €
462	465	Fürstenwalde/Spree	1.030 €	6,3% ↑	4,7% ↑	730 € -	1.270 €
461	455	Pirna	1.040 €	1,7% ↗	-1,2% ↘	750 € -	1.310 €
460	452	Brandenburg/Havel	1.040 €	-2,2% ↓	1,1% ↗	670 € -	1.790 €
459	465	Bernau bei Berlin	1.050 €	1,4% ↗	5,8% ↑	820 € -	1.230 €
458	467	Springe	1.050 €	6,9% ↑	7,4% ↑	830 € -	1.290 €

Legende:

©F+B 2014

Preis einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013
Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q4 2013	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4 '13	Q3 '13			Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	12,20 €	0,9% ↗	2,5% ↑	8,30 € -	20,40 €
2	3	Unterschleißheim	10,70 €	5,2% ↑	4,9% ↑	9,10 € -	11,80 €
3	2	Germering	10,30 €	0,5% →	1,8% ↗	8,70 € -	13,00 €
4	4	Frankfurt am Main	10,20 €	0,9% ↗	1,6% ↗	6,70 € -	17,10 €
5	5	Dachau	10,00 €	-1,9% ↘	0,8% ↗	8,30 € -	14,00 €
6	7	Konstanz	9,70 €	0,4% →	0,8% ↗	6,80 € -	12,60 €
7	9	Tübingen	9,60 €	1,2% ↗	1,9% ↗	7,70 € -	11,50 €
8	14	Fürstenfeldbruck	9,60 €	1,2% ↗	5,1% ↑	8,10 € -	11,00 €
9	8	Hamburg	9,60 €	-0,6% ↘	0,3% →	5,40 € -	19,90 €
10	12	Stuttgart	9,60 €	1,5% ↗	3,0% ↑	6,80 € -	15,20 €
11	6	Olching	9,60 €	-3,3% ↓	-1,8% ↘	8,70 € -	11,10 €
12	11	Freiburg im Breisgau	9,50 €	-0,4% →	2,4% ↑	6,20 € -	16,00 €
13	12	Heidelberg	9,50 €	-0,2% →	0,7% ↗	6,20 € -	13,70 €
14	10	Freising	9,50 €	-0,2% →	0,5% ↗	7,30 € -	11,80 €
15	15	Bad Homburg v. d. Höhe	9,20 €	-0,9% ↘	-0,4% →	7,70 € -	12,10 €
16	18	Mainz	9,20 €	1,2% ↗	2,6% ↑	6,80 € -	12,60 €
17	19	Ingolstadt	9,20 €	1,2% ↗	3,2% ↑	6,90 € -	11,70 €
18	16	Oberursel (Taunus)	9,10 €	0,1% →	0,2% →	7,20 € -	11,00 €
19	20	Erding	9,10 €	1,1% ↗	2,6% ↑	7,70 € -	10,10 €
20	24	Garmisch-Partenkirchen	9,10 €	2,0% ↑	3,1% ↑	7,00 € -	10,70 €
21	22	Darmstadt	9,00 €	1,6% ↗	1,7% ↗	6,80 € -	12,10 €
22	25	Köln	9,00 €	1,5% ↗	2,7% ↑	5,50 € -	14,60 €
23	21	Leinfelden-Echterdingen	8,90 €	-1,1% ↘	-0,4% →	7,40 € -	9,90 €
24	29	Neu-Isenburg	8,90 €	1,9% ↗	4,2% ↑	7,20 € -	10,60 €
25	23	Düsseldorf	8,90 €	-0,1% →	1,0% ↗	6,30 € -	14,80 €
26	27	Böblingen	8,90 €	0,9% ↗	2,3% ↑	7,30 € -	11,30 €
27	28	Ludwigsburg	8,80 €	1,6% ↗	4,6% ↑	6,50 € -	10,80 €
28	38	Ostfildern	8,80 €	2,8% ↑	2,6% ↑	7,20 € -	10,40 €
29	34	Leonberg	8,80 €	2,3% ↑	5,9% ↑	7,10 € -	10,40 €
30	38	Sindelfingen	8,70 €	2,8% ↑	4,7% ↑	7,00 € -	11,00 €
31	32	Norderstedt	8,70 €	0,8% ↗	3,7% ↑	6,70 € -	11,10 €
32	33	Hattersheim am Main	8,70 €	1,9% ↗	4,6% ↑	7,10 € -	10,70 €
33	36	Wedel	8,70 €	1,8% ↗	2,7% ↑	7,20 € -	11,30 €
34	17	Hofheim am Taunus	8,70 €	-3,9% ↓	-0,7% ↘	7,20 € -	10,80 €
35	35	Wiesbaden	8,70 €	1,4% ↗	3,3% ↑	6,60 € -	11,80 €
36	26	Bad Vilbel	8,60 €	-1,8% ↘	0,8% ↗	6,80 € -	11,40 €
37	40	Regensburg	8,60 €	1,5% ↗	2,6% ↑	6,20 € -	12,00 €
38	58	Reinbek	8,60 €	3,9% ↑	1,4% ↗	6,60 € -	10,70 €
39	41	Kelkheim (Taunus)	8,60 €	1,4% ↗	-0,3% →	7,40 € -	10,00 €
40	43	Münster	8,50 €	1,3% ↗	2,2% ↑	5,60 € -	13,40 €
41	30	Fellbach	8,50 €	-1,3% ↘	-0,6% ↘	7,40 € -	9,90 €
42	45	Filderstadt	8,50 €	1,9% ↗	2,3% ↑	7,40 € -	10,00 €
43	44	Meerbusch	8,50 €	1,1% ↗	3,8% ↑	6,10 € -	11,60 €
44	56	Kornwestheim	8,50 €	3,2% ↑	2,7% ↑	6,70 € -	10,30 €
45	48	Esslingen am Neckar	8,40 €	0,7% ↗	2,2% ↑	7,20 € -	11,10 €
46	36	Erlangen	8,40 €	-0,8% ↘	-0,5% →	6,30 € -	11,30 €
47	49	Karlsruhe	8,40 €	1,1% ↗	1,3% ↗	6,10 € -	10,60 €
48	46	Friedrichshafen	8,40 €	0,1% →	0,4% →	6,70 € -	10,20 €
49	53	Bietigheim-Bissingen	8,40 €	1,2% ↗	7,6% ↑	6,90 € -	10,10 €
50	31	Dreieich	8,30 €	-3,2% ↓	-0,1% →	6,50 € -	10,40 €
nachrichtlich:							
139	140	Berlin	7,10 €	0,4% →	3,4% ↑	4,10 € -	15,80 €

Legende:

©F+B 2014

Marktmiete einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q4 '13	Rang Q3 '13	Stadt	Marktmiete Q4 2013	Änderung			Spanne (Straßenabschnitte)	
				Vorquartal	Vorjahresq.			
507	505	Zittau	4,30 €	0,2%	→	-1,2%	↘	3,60 € - 4,90 €
506	506	Gera	4,30 €	0,2%	→	-1,1%	↘	3,40 € - 5,70 €
505	507	Görlitz	4,30 €	1,2%	↗	1,2%	↗	3,50 € - 5,50 €
504	503	Idar-Oberstein	4,40 €	-0,7%	↘	-2,9%	↓	3,60 € - 5,40 €
503	503	Staßfurt	4,40 €	-0,2%	→	2,8%	↑	3,60 € - 5,40 €
502	501	Zeitz	4,40 €	1,4%	↗	1,1%	↗	3,50 € - 5,90 €
501	500	Plauen	4,50 €	-0,9%	↘	0,4%	→	3,40 € - 6,30 €
500	502	Pirmasens	4,50 €	0,9%	↗	-0,7%	↘	3,50 € - 5,70 €
499	493	Nordhausen	4,50 €	-2,8%	↓	-2,6%	↓	3,70 € - 5,80 €
498	496	Halberstadt	4,50 €	-0,2%	→	-1,5%	↘	3,30 € - 5,80 €
497	496	Zwickau	4,50 €	-1,3%	↘	-2,2%	↓	3,30 € - 5,90 €
496	496	Altenburg	4,60 €	-0,2%	→	-1,5%	↘	3,70 € - 6,30 €
495	496	Limbach-Oberfrohna	4,60 €	0,4%	→	-0,9%	↘	4,00 € - 5,90 €
494	493	Hof	4,60 €	-1,1%	↘	-3,2%	↓	3,70 € - 5,60 €
493	495	Sangerhausen	4,70 €	1,3%	↗	-0,9%	↘	3,60 € - 5,70 €
492	489	Eisleben	4,70 €	-0,8%	↘	-1,1%	↘	3,50 € - 6,40 €
491	492	Bremerhaven	4,70 €	1,1%	↗	0,4%	→	3,60 € - 6,90 €
490	477	Höxter	4,70 €	-1,3%	↘	-2,3%	↓	3,60 € - 5,60 €
489	466	Rathenow	4,80 €	-1,0%	↘	-0,4%	→	3,80 € - 7,30 €
488	483	Schönebeck (Elbe)	4,80 €	1,9%	↗	0,8%	↗	2,90 € - 5,90 €
487	474	Bernburg (Saale)	4,80 €	-0,6%	↘	0,4%	→	3,80 € - 6,60 €
486	477	Weißenfels	4,80 €	-0,4%	→	3,9%	↑	3,70 € - 7,30 €
485	480	Stendal	4,80 €	-1,8%	↘	0,6%	↗	3,60 € - 6,80 €
484	472	Köthen (Anhalt)	4,80 €	0,0%	→	-1,2%	↘	3,10 € - 7,00 €
483	480	Riesa	4,80 €	-0,4%	→	-1,2%	↘	4,00 € - 5,60 €
482	490	Brandenburg an der Havel	4,80 €	1,9%	↗	1,3%	↗	3,60 € - 7,00 €
481	469	Wittenberg	4,80 €	-1,2%	↘	-2,0%	↓	3,20 € - 6,10 €
480	474	Chemnitz	4,80 €	0,2%	→	0,6%	↗	3,70 € - 6,40 €
479	472	Mühlhausen/Thüringen	4,80 €	-1,0%	↘	-7,3%	↓	4,30 € - 6,20 €
478	483	Aschersleben	4,80 €	2,5%	↑	1,9%	↗	3,20 € - 6,60 €
477	483	Quedlinburg	4,90 €	1,9%	↗	-5,5%	↓	3,70 € - 5,80 €
476	483	Meißen	4,90 €	0,8%	↗	1,9%	↗	4,30 € - 6,30 €
475	469	Hoyerswerda	4,90 €	-1,0%	↘	-1,6%	↘	3,80 € - 5,80 €
474	459	Einbeck	4,90 €	-2,0%	↘	-1,0%	↘	4,20 € - 6,40 €
473	474	Warstein	4,90 €	2,1%	↑	3,2%	↑	3,70 € - 6,00 €
472	482	Delitzsch	4,90 €	1,9%	↗	0,2%	→	3,80 € - 5,90 €
471	488	Brilon	4,90 €	5,6%	↑	-1,2%	↘	4,00 € - 5,90 €
470	456	Uelzen	4,90 €	-1,8%	↘	1,2%	↗	4,00 € - 6,30 €
469	467	Dessau-Roßlau	4,90 €	0,2%	→	0,6%	↗	3,50 € - 6,30 €
468	454	Eisenach	5,00 €	-1,4%	↘	-1,6%	↘	3,80 € - 6,00 €
467	467	Saalfeld/Saale	5,00 €	2,7%	↑	-0,4%	→	4,00 € - 5,90 €
466	453	Neuruppin	5,00 €	-2,7%	↓	0,2%	→	3,70 € - 5,70 €
465	462	Merseburg	5,00 €	0,2%	→	-1,0%	↘	4,10 € - 6,00 €
464	465	Neubrandenburg	5,00 €	-0,4%	→	-3,5%	↓	3,60 € - 7,60 €
463	446	Zweibrücken	5,00 €	-0,8%	↘	-0,6%	↘	4,20 € - 5,80 €
462	451	Bautzen	5,00 €	-2,3%	↓	-0,2%	→	4,00 € - 7,10 €
461	483	Espelkamp	5,00 €	3,3%	↑	5,9%	↑	4,20 € - 5,70 €
460	491	Grimma	5,00 €	3,7%	↑	5,9%	↑	3,60 € - 6,00 €
459	442	Frankfurt (Oder)	5,00 €	-1,6%	↘	-4,6%	↓	4,30 € - 6,50 €
458	461	Meschede	5,00 €	0,4%	→	-0,6%	↘	4,10 € - 6,30 €

Legende:

©F+B 2014

Marktmiete einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht I-2014, Datenstand Q3 2013

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

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

Grundlage zum F+B-Wohn-Index Deutschland sind Angebotsdaten von rund 24 Mio. Objekten. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und Überprüfung auf Angebots-Dubletten bereinigt. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zugrunde 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 23 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. Seit 2006 hat F+B Portfolios mit einem Gesamtvolumen von 14 Mio. Quadratmetern BGF und rund 20 Mrd. Euro untersucht und bewertet. 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.

Kontakt

Dr. Bernd Leutner
Ulrike Stüdemann

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 / 28 08 10-0
Service@f-und-b.de