

F+B-Wohn-Index Deutschland Q4/2018

- **Berlin mit größter Mietpreisdynamik aller Top 7-Standorte**
- **F+B warnt vor uneingeschränkter Dominanz der Umwelt gegenüber der Wohnungspolitik**

Hamburg, 30. Januar 2019 - Der **F+B-Wohn-Index Deutschland** als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im **4. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal um 1,2 %** und im Vergleich zum **Vorjahresquartal um 6,5 %**. Die **Wachstumsdynamik** hat nach Beobachtungen von F+B im Herbst 2018 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes **wieder an Fahrt gewonnen**, aktueller Anlass für eine verstärkte Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit für das Preis- und Mietenthema.

Preistreiber sind im langjährigen Trend die Eigentumswohnungen, aber insbesondere im Vergleich mehrerer Vorquartale auch die Ein- und Zweifamilienhäuser. Die kräftige Nachfrage nach dem Baukindergeld, das insbesondere bei Gebrauchtimmobilen zum Tragen kommt, stabilisiert den **Drang ins Wohneigentum** zur Selbstnutzung offenbar auf hohem Niveau. Ausweichbewegungen in die Verdichtungsräume oder sogar in den ländlichen Raum - lassen in Folge auch dort die Preise z. T. erheblich steigen.

Bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** stiegen die Preise zum Vorquartal 3/2018 um 1,3 % nach ebenfalls 1,3 % im Vergleich von Q3/2018 zu Q2/2018. Die über zwei Quartale in der Preisdynamik zweitplatzierten **Eigentumswohnungen** schwächten sich leicht ab und liegen jetzt beim Preisanstieg mit 1,3 % zum Vorquartal gleichauf mit dem Segment der Eigenheime. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 4/2017 übertrafen allerdings die Einfamilienhäuser mit 9,2 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 6,5 % deutlich, während im Jahresvergleich die Eigentumswohnungen mit 5,8 % erneut leicht darunter lagen. Auch in diesem Berichtszeitraum war damit das Eigentumssegment maßgeblich für die Gesamtperformance des Wohn-Index verantwortlich.

Im Gegensatz dazu bewegten sich die **Bestandsmieten** bundesweit im Vergleich von Q4/2018 zum Vorquartal mit +0,4 % nur in einer ganz leichten Aufwärtsbewegung. Der **Preisanstieg der Neuvertragsmieten** legte im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vorquartal mit **1,0 % wieder deutlich zu**. Die Preise für einzelne **Mehrfamilienhäuser** zogen im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vorquartal mit 0,9 % leicht an. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für diese Anlageobjekte um 1,5 %. **Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 3,4 % bzw. 1,4 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen** nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Gesamt-Index von 6,5 %. Auch die relativen Abstände zum Gesamt-Index bleiben in etwa auf dem Niveau der Vorberichte. Zum Vergleich: der Verbraucherpreisindex stieg zwischen 12-2017 und 12-2018 um 1,7 %. Der Anstieg der Neuvertragsmieten war somit doppelt so hoch, wie der Anstieg der Verbraucherpreise insgesamt.

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

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Mehrfamilien- häuser	Neuvertrags- mieten	Bestands- mieten	F+B- Wohn-Index
Index 2018-IV (Ø 2004 = 100)	139,9	164,8	116,3	124,1	110,8	139,8
Änderung zum Vorquartal	1,3	1,3	0,9	1,0	0,4	1,2
Änderung zum Vorjahresquartal	9,2	5,8	1,5	3,4	1,4	6,5

F+B-Wohn-Index 2018

© F+B 2019

F+B macht in seiner Analyse der letzten Wohn-Index-Quartalsberichte darauf aufmerksam, dass sich angesichts des anhaltend hohen Preis- und Mietniveaus in den Kernstädten insbesondere der wirtschaftsstarken Metropolregionen der **Zuzug aus den Nahregionen deutlich abgeschwächt hat**. Positive Zuzugssalden werden tendenziell eher von der **Fernwanderung aus dem außer- und südosteuropäischen Ausland** getragen. Diese häufig einkommensschwächeren neuen Zuwanderer und die vielen Flüchtlinge, die nach Klärung Ihres Aufenthaltsstatus in die Normal-Mietwohnungsmärkte drängen, liefern sich mit sozial schwächeren Einheimischen und „Alt-Migranten“ **Verdrängungs- und Preiswettbewerbe** um einen weiter schrumpfenden preiswerten Wohnungsbestand. Deshalb sind gerade dort höhere Mietsteigerungen zu verzeichnen als im gehobenen und im Luxussegment, das **deutliche Sättigungseffekte verzeichnet**.

F+B warnt davor, insbesondere das **Baukindergeld als alleinigen Anreiz** dafür zu nehmen, Pendlerentfernungen von mehr als 30 Minuten in Kauf zu nehmen. Wie die **Pendlerstudie** der Hamburger Researcher von Anfang Januar 2019 gezeigt hat, sind sowohl beim PKW als auch beim ÖPNV z. T. **erhebliche Verspätungs- und Stauzuschläge** einzukalkulieren. **Drohende Benachteiligungen/Verteuerungen des Individualverkehrs** mit Verbrennungsmotoren und ein gleichzeitig aber nur schleppender Ausbau der Infrastruktur für die Elektromobilität lässt die **Pendelkosten** für einen Zeithorizont von mehr als fünf Jahren **nicht seriös kalkulieren**. Auch die **Bahn** hat in den letzten 15 Jahren deutlich mehr Strecken stillgelegt, als neue eröffnet. Entsprechende Veränderungen der Pendelkosten und des Zeitbedarf **schlagen sofort auf die Immobilienwerte durch** – negativ wie positiv.

Die Entwicklung im Langfristvergleich

Bei **Einfamilienhäusern** (EFH) stieg der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q4/2018 zu Q4/2013, also in den letzten fünf Jahren, um 31,0%, bei den **Mehrfamilienhäusern** (MFH) nur um 7,4 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 50,5 % die MFH deutlich mit 16,0 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahre im bundesweiten Mittel um 33,3 % und in den vergangenen zehn Jahren (im Vergleich jeweils der vierten Quartale) sogar um 71,0 %.

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 11,0 % und in den vergangenen zehn Jahren um 22,1 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich naturgemäß etwas moderater um jeweils 5,4 % (Q4/2018 zu Q4/2013) bzw. 8,8 % (Q4/2018 zu Q4/2008). Damit entwickelten sich die Bestandsmieten leicht oberhalb

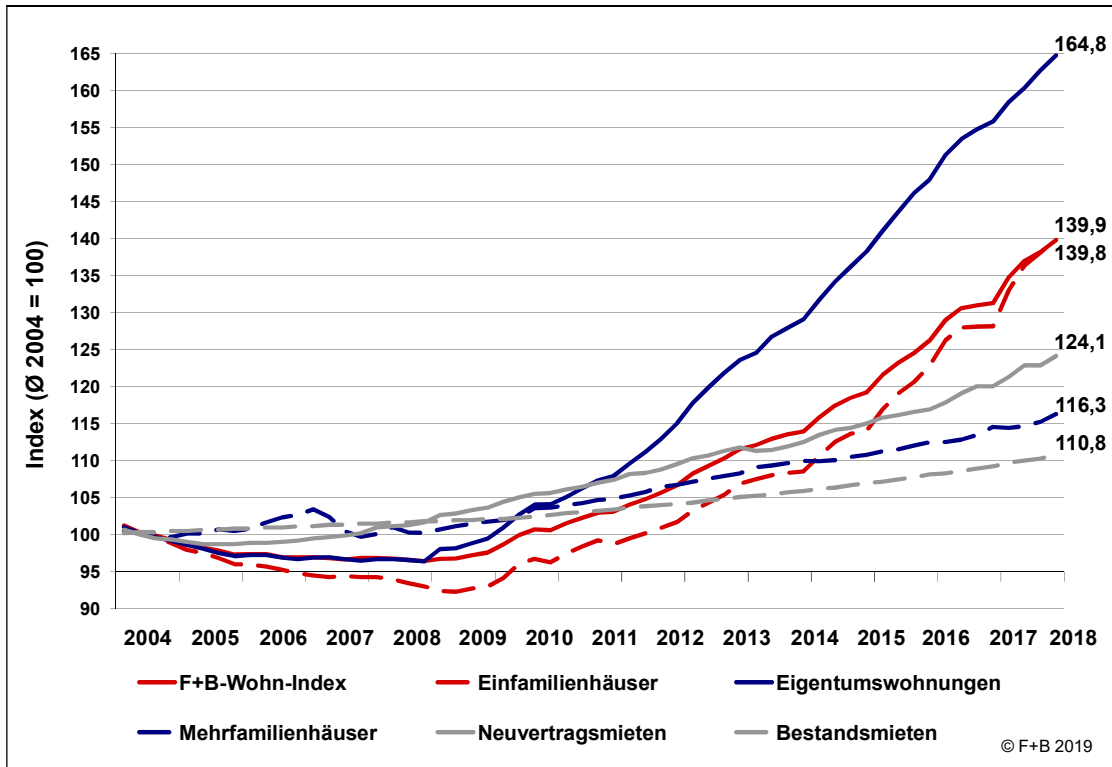
des gemittelten Verbraucherpreisindex der Jahre 2014 bis 2018 in Höhe von 0,9 %. Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der vierten Quartale um 25,3 % und binnen zehn Jahren um 45,0 %.

F+B hält vor diesem Hintergrund **einfache Vergleichsberechnungen**, z. B. von Neubaumieten und Durchschnittseinkommen, für **wenig hilfreich**. Nur selten bemühen sich mittlere oder gar untere Einkommensbezieher um neugebaute freifinanzierte Wohnungen. Nachfrager nach frei finanzierten Neubauten sind Haushalte mit gehobenen oder hohen Einkommen. Diese machen preiswerte Wohnungen frei, in die Haushalte mit mittlerem oder niedrigem Einkommen einziehen können. Dieser „Sickereffekt“ ist zentraler Effekt einer marktwirtschaftlich organisierten Wohnungspolitik. Das ist heute nicht anders als vor 30 Jahren. Dass auf der anderen Seite **Sozialwohnungen und preisgünstige freifinanzierte Wohnungen fehlen**, ist insbesondere in den Wirtschaftsmetropolen der Top 7-Standorte und den begehrten Universitätsstädten dagegen unbestritten. Die aktuelle Debatte um **massive Eingriffe in das Eigentumsrecht und die Gewerbefreiheit** trägt dabei sicherlich nicht zu einer Ermutigung von Investoren bei. Das gilt z. B. für Initiativen wie in Berlin, alle Wohnungsunternehmen mit Beständen über 3.000 WE, die nicht in landeseigenem oder genossenschaftlichem Besitz sind, zu **enteignen**. Auch ein **landesweiter Mietendeckel** mit vorgeschriebenen Miethöhen wird für Berlin mittlerweile diskutiert – ein Instrument, dass es zu Zeiten der Wohnungszwangsbewirtschaftung in Westdeutschland unmittelbar nach dem Krieg und in der DDR gegeben hat, in Hamburg und Berlin allerdings bis in die 1970er Jahre. Mit fatalen Folgen für den Erhaltungszustand der Wohnungen.

Alle massiven Eingriffe des Staates in die Mietenpolitik sowie die Eigentumsstruktur großer Marktakteure erfordern angesichts einer explosionsartig gestiegenen Wertentwicklung **enorme Summen Steuergelder** und sorgen für **keine einzige neugebaute Wohnung**. F+B erinnert daran, dass zwischen 1998 und 2005 mehrere Hunderttausend öffentliche und kommunale Wohnungen für äußerst niedrige Quadratmeterpreise an Privatinvestoren verkauft wurden. Außerdem darf die **langfristige demografische Perspektive** in Deutschland durch **kurzfristigen Aktionismus** nicht in Vergessenheit geraten. „Auch wenn die Fertilitätsraten aktuell wieder steigen (2015: 1,5), reichen diese nicht aus, um den stetigen und langfristigen Schrumpfungsprozess der Bevölkerung zu verhindern“, heißt es dazu im Raumordnungsbericht 2017 der Bundesregierung (S. 11). Wenn sich aber die künftige Nachfrage verändert, verändert sich auch das Marktseitenverhältnis in den Teilmärkten, mit derzeit im Einzelnen noch nicht absehbarer Folge für Preis- und Wertentwicklung. Vorausschätzungen von Preisen und Mieten müssen diese Zusammenhänge berücksichtigen.

F+B plädiert deshalb für eine Debatte, die die aktuell **uneingeschränkte Dominanz der Umweltpolitik** in Frage stellt, die sozialen Aspekte des Wohnens und Bauens wieder stärker betont und insbesondere auf der kommunalen Ebene ansetzt. Um Baulandausweisungen und Nachverdichtungsmaßnahmen zu beschleunigen, sollte die baugesetzlich normierte **Bürgerbeteiligung neu austariert** werden, damit Partizipation nicht zur bloßen Verhinderungsmacht der Besitzenden degeneriert.

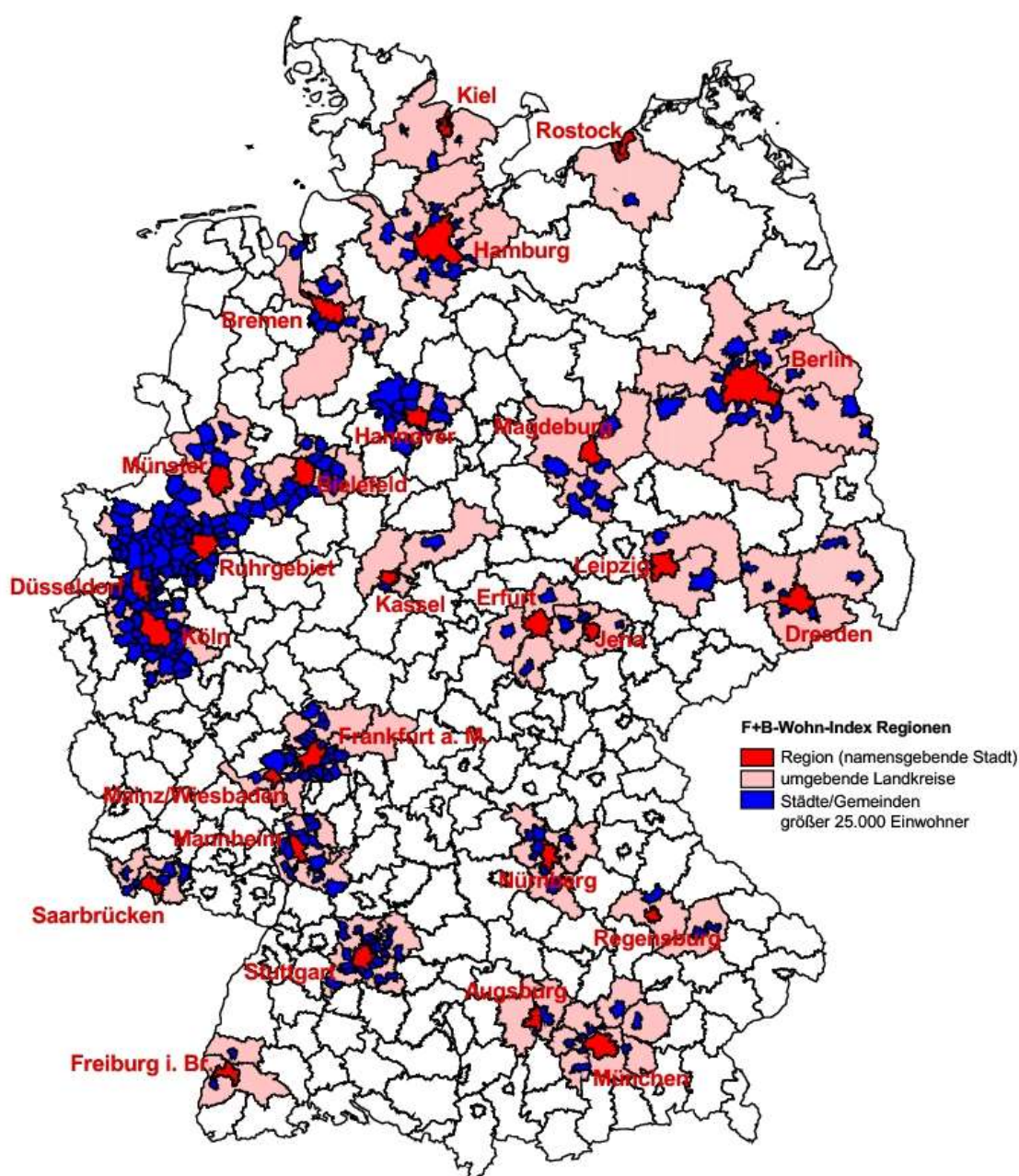
Preis- und Mietenentwicklung 2004-I bis 2018-IV Einzelindizes der Objektarten



Regionales Clustering des Wohn-Index

Mit dem Wohn-Index Q1-2018 führte F+B erstmals ein regionales Clustering der Wohnungsmarktentwicklung in insgesamt 27 Regionen bzw. Ballungsräumen ein. So kann die regionale Entwicklung von Preisen und Mieten auf einen Blick erfasst und mit der Kernstadt des jeweiligen Verdichtungsraumes ins Verhältnis gesetzt werden. 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



Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Abgebildet sind jeweils die Preise für Eigentumswohnungen und die Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten.

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Augsburg							
09761	Kreisfreie Stadt Augsburg	2.497 €	3.644 €	3.837 €	7,98 €	8,78 €	9,46 €
09771	Landkreis Aichach-Friedberg	2.169 €	3.175 €	3.225 €	6,81 €	8,34 €	8,68 €
09771130	Friedberg	2.452 €	3.316 €	3.397 €	6,98 €	7,78 €	8,83 €
09772	Landkreis Augsburg	2.131 €	3.139 €	3.186 €	7,14 €	8,14 €	8,72 €
09772163	Königsbrunn	2.218 €	3.300 €	3.324 €	7,49 €	8,20 €	9,02 €
Berlin							
11000	Kreisfreie Stadt Berlin	2.252 €	3.278 €	3.452 €	7,90 €	8,67 €	9,49 €
12051	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel	1.036 €	1.360 €	1.431 €	4,94 €	5,13 €	5,44 €
12053	Kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)	1.120 €	1.451 €	1.517 €	5,17 €	5,26 €	5,48 €
12054	Kreisfreie Stadt Potsdam	2.194 €	2.799 €	2.934 €	7,47 €	7,67 €	8,22 €
12060	Landkreis Barnim	1.057 €	1.491 €	1.549 €	5,88 €	6,24 €	6,41 €
12060020	Bernau bei Berlin	1.111 €	1.682 €	1.556 €	6,39 €	6,74 €	6,98 €
12060052	Eberswalde	1.065 €	1.476 €	1.602 €	5,41 €	5,68 €	5,77 €
12061	Landkreis Dahme-Spreewald	1.354 €	1.862 €	2.028 €	6,32 €	6,86 €	7,03 €
12061260	Königs Wusterhausen	1.491 €	1.997 €	2.214 €	6,74 €	7,16 €	7,34 €
12063	Landkreis Havelland	1.193 €	1.740 €	1.767 €	5,75 €	6,14 €	6,38 €
12063080	Falkensee	1.506 €	2.224 €	2.303 €	6,80 €	7,45 €	7,65 €
12064	Landkreis Märkisch-Oderland	1.100 €	1.523 €	1.579 €	5,50 €	5,89 €	5,99 €
12064472	Strausberg	1.408 €	1.784 €	1.901 €	5,82 €	6,43 €	6,39 €
12065	Landkreis Oberhavel	1.280 €	1.816 €	1.917 €	6,17 €	6,86 €	6,82 €
12065136	Hennigsdorf b. Berlin	1.425 €	2.111 €	2.173 €	6,39 €	6,98 €	7,06 €
12065144	Hohen Neuendorf	1.438 €	1.929 €	2.039 €	6,69 €	7,33 €	7,28 €
12065256	Oranienburg	1.300 €	1.797 €	1.833 €	6,42 €	7,41 €	6,98 €
12067	Landkreis Oder-Spree	1.141 €	1.479 €	1.636 €	5,76 €	5,83 €	6,09 €
12067120	Eisenhüttenstadt	1.183 €	1.419 €	1.674 €	5,68 €	5,39 €	5,88 €
12067144	Fürstenwalde/Spree	1.218 €	1.588 €	1.731 €	5,63 €	5,54 €	5,83 €
12069	Landkreis Potsdam-Mittelmark	1.456 €	2.063 €	2.200 €	6,42 €	6,99 €	7,31 €
12069616	Teltow	1.676 €	2.465 €	2.780 €	7,21 €	7,63 €	8,22 €
12072	Landkreis Teltow-Fläming	1.167 €	1.613 €	1.793 €	5,96 €	6,21 €	6,48 €
12072017	Blankenfelde-Mahlow	1.289 €	1.901 €	2.143 €	7,08 €	7,23 €	7,29 €
12072240	Ludwigsfelde	1.475 €	2.075 €	2.321 €	6,40 €	6,62 €	7,17 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Bielefeld							
05711	Kreisfreie Stadt Bielefeld	1.775 €	2.092 €	2.211 €	6,67 €	7,01 €	7,09 €
05754	Kreis Gütersloh	1.660 €	2.001 €	2.063 €	6,36 €	6,62 €	6,70 €
05754008	Gütersloh	1.710 €	2.155 €	2.240 €	6,58 €	7,08 €	7,04 €
05754028	Rheda-Wiedenbrück	1.847 €	2.143 €	2.085 €	6,83 €	6,85 €	7,11 €
05754032	Rietberg	1.596 €	1.809 €	1.994 €	5,97 €	6,19 €	6,39 €
05754036	Schloß Holte-Stukenbrock	1.590 €	1.963 €	2.079 €	6,16 €	6,36 €	6,61 €
05754044	Verl	1.676 €	2.099 €	2.033 €	6,35 €	6,54 €	6,55 €
05758	Kreis Herford	1.428 €	1.650 €	1.725 €	5,61 €	5,76 €	5,81 €
05758004	Bünde	1.406 €	1.607 €	1.716 €	5,78 €	5,89 €	5,80 €
05758012	Herford	1.527 €	1.780 €	1.850 €	5,90 €	5,97 €	6,13 €
05758024	Löhne	1.331 €	1.544 €	1.577 €	5,61 €	5,74 €	5,86 €
05766	Kreis Lippe	1.479 €	1.657 €	1.654 €	5,68 €	5,79 €	5,88 €
05766008	Bad Salzuflen	1.645 €	1.842 €	1.928 €	6,17 €	6,30 €	6,38 €
05766020	Detmold	1.752 €	1.930 €	1.855 €	6,30 €	6,24 €	6,46 €
05766040	Lage	1.428 €	1.508 €	1.619 €	5,30 €	5,32 €	5,50 €
05766044	Lemgo	1.611 €	1.873 €	1.719 €	5,68 €	5,90 €	5,98 €
Bremen							
04011	Kreisfreie Stadt Bremen	1.825 €	2.408 €	2.452 €	6,82 €	7,27 €	7,47 €
03251	Landkreis Diepholz	1.409 €	1.720 €	1.752 €	5,95 €	6,29 €	6,55 €
03251037	Stuhr	1.613 €	2.120 €	2.115 €	6,79 €	7,10 €	6,84 €
03251047	Weyhe	1.562 €	1.962 €	2.035 €	6,75 €	6,86 €	7,55 €
03356	Landkreis Osterholz	1.491 €	1.976 €	1.972 €	6,11 €	6,63 €	6,71 €
03356007	Osterholz-Scharmbeck	1.374 €	1.760 €	1.724 €	5,95 €	6,40 €	6,49 €
03361	Landkreis Verden	1.514 €	1.886 €	1.955 €	6,25 €	6,73 €	6,71 €
03361001	Achim	1.725 €	2.004 €	2.048 €	6,59 €	6,99 €	6,88 €
03361012	Verden (Aller)	1.578 €	2.003 €	2.022 €	6,35 €	7,05 €	6,97 €
03401000	Kreisfreie Stadt Delmenhorst	1.292 €	1.682 €	1.792 €	5,59 €	6,23 €	6,32 €
03461	Landkreis Wesermarsch	1.177 €	1.457 €	1.653 €	5,12 €	5,28 €	5,50 €
03461007	Nordenham	1.180 €	1.523 €	1.766 €	5,27 €	5,26 €	5,49 €
Dresden							
14612	Kreisfreie Stadt Dresden	1.724 €	2.077 €	2.151 €	6,09 €	6,36 €	6,44 €
14625	Landkreis Bautzen	959 €	1.076 €	1.119 €	4,94 €	5,10 €	5,20 €
14625020	Bautzen	1.035 €	1.134 €	1.138 €	5,08 €	5,10 €	5,14 €
14625240	Hoyerswerda	1.111 €	1.122 €	1.213 €	4,95 €	5,08 €	5,32 €
14627	Landkreis Meißen	1.161 €	1.356 €	1.388 €	5,22 €	5,37 €	5,37 €
14627140	Meißen	1.127 €	1.187 €	1.229 €	4,85 €	5,01 €	5,06 €
14627210	Radebeul	1.967 €	2.242 €	2.324 €	6,62 €	6,85 €	6,89 €
14627230	Riesa	1.080 €	1.216 €	1.289 €	4,82 €	4,91 €	4,89 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Dresden							
14628	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.094 €	1.313 €	1.433 €	5,09 €	5,21 €	5,24 €
14628110	Freital	1.155 €	1.464 €	1.558 €	5,22 €	5,36 €	5,43 €
14628270	Pirna	1.199 €	1.365 €	1.515 €	5,10 €	5,23 €	5,17 €
Düsseldorf							
05111	Kreisfreie Stadt Düsseldorf	2.786 €	3.493 €	3.692 €	9,24 €	9,78 €	10,12 €
05112	Kreisfreie Stadt Duisburg	1.374 €	1.440 €	1.486 €	5,67 €	5,87 €	5,94 €
05158	Kreis Mettmann	1.925 €	2.305 €	2.419 €	7,29 €	7,46 €	7,51 €
05158004	Erkrath	1.888 €	2.376 €	2.380 €	7,15 €	7,49 €	7,58 €
05158008	Haan	1.833 €	2.233 €	2.252 €	7,19 €	7,18 €	7,28 €
05158012	Heiligenhaus	1.541 €	1.753 €	1.940 €	6,45 €	6,66 €	6,71 €
05158016	Hilden	2.156 €	2.554 €	2.747 €	7,99 €	8,20 €	8,25 €
05158020	Langenfeld (Rheinland)	2.209 €	2.620 €	2.788 €	8,03 €	8,25 €	8,00 €
05158024	Mettmann	2.005 €	2.327 €	2.316 €	7,24 €	7,23 €	7,60 €
05158026	Monheim am Rhein	1.837 €	2.429 €	2.479 €	7,03 €	7,19 €	7,26 €
05158028	Ratingen	2.181 €	2.720 €	2.859 €	8,20 €	8,46 €	8,48 €
05158032	Velbert	1.623 €	1.782 €	1.917 €	6,22 €	6,25 €	6,31 €
05162	Kreis Rhein-Kreis Neuss	1.972 €	2.385 €	2.479 €	7,27 €	7,53 €	7,72 €
05162004	Dormagen	1.989 €	2.237 €	2.394 €	7,16 €	7,37 €	7,58 €
05162008	Grevenbroich	1.674 €	2.043 €	2.068 €	6,26 €	6,57 €	6,81 €
05162016	Kaarst	2.043 €	2.315 €	2.421 €	7,51 €	7,56 €	7,77 €
05162020	Korschenbroich	1.779 €	2.082 €	2.091 €	6,55 €	6,76 €	6,73 €
05162022	Meerbusch	2.530 €	3.180 €	3.184 €	8,41 €	8,89 €	9,12 €
05162024	Neuss	1.989 €	2.486 €	2.593 €	7,52 €	7,78 €	7,95 €
Erfurt							
16051	Kreisfreie Stadt Erfurt	1.519 €	1.840 €	1.940 €	6,17 €	6,43 €	6,57 €
16055	Kreisfreie Stadt Weimar	1.421 €	1.725 €	1.822 €	6,25 €	6,47 €	6,61 €
16067	Landkreis Gotha	969 €	1.195 €	1.250 €	5,15 €	5,49 €	5,56 €
16067029	Gotha	1.005 €	1.256 €	1.316 €	5,19 €	5,56 €	5,61 €
16068	Landkreis Sömmerda	952 €	1.208 €	1.205 €	5,17 €	5,52 €	5,52 €
16068051	Sömmerda	969 €	1.244 €	1.240 €	5,23 €	5,58 €	5,53 €
16070	Landkreis Ilm-Kreis	1.148 €	1.293 €	1.328 €	5,59 €	5,78 €	5,89 €
16070029	Ilmenau	1.183 €	1.228 €	1.256 €	6,03 €	6,21 €	6,36 €
16071	Landkreis Weimarer Land	1.138 €	1.334 €	1.425 €	5,31 €	5,49 €	5,69 €
16071001	Apolda	1.129 €	1.295 €	1.384 €	5,22 €	5,37 €	5,68 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Frankfurt a. M.							
06412	Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main	3.175 €	4.403 €	4.634 €	10,85 €	11,45 €	11,83 €
06413	Kreisfreie Stadt Offenbach am Main	2.104 €	2.970 €	3.189 €	8,55 €	9,08 €	9,23 €
06433	<i>Landkreis Groß-Gerau</i>	1.917 €	2.512 €	2.556 €	8,05 €	8,26 €	8,63 €
06433008	Mörfelden-Walldorf	2.054 €	2.684 €	2.696 €	8,53 €	8,47 €	9,35 €
06433012	Rüsselsheim	1.964 €	2.533 €	2.655 €	8,27 €	8,04 €	8,58 €
06434	<i>Landkreis Hochtaunuskreis</i>	2.646 €	3.419 €	3.627 €	9,12 €	9,62 €	9,61 €
06434001	Bad Homburg v. d. Höhe	2.840 €	3.795 €	3.909 €	9,92 €	10,58 €	10,37 €
06434002	Friedrichsdorf	2.715 €	3.368 €	3.427 €	8,51 €	8,93 €	9,32 €
06434008	Oberursel (Taunus)	2.974 €	3.780 €	4.062 €	9,78 €	10,30 €	9,89 €
06435	<i>Landkreis Main-Kinzig-Kreis</i>	1.745 €	2.254 €	2.342 €	7,02 €	7,52 €	7,61 €
06435014	Hanau	1.968 €	2.499 €	2.612 €	7,60 €	8,25 €	8,24 €
06435019	Maintal	1.891 €	2.598 €	2.727 €	8,02 €	8,15 €	8,44 €
06436	<i>Landkreis Main-Taunus-Kreis</i>	2.545 €	3.234 €	3.448 €	8,99 €	9,49 €	9,54 €
06436005	Hattersheim am Main	2.393 €	2.617 €	2.906 €	8,61 €	9,26 €	9,04 €
06436007	Hofheim am Taunus	2.758 €	3.493 €	3.877 €	8,87 €	9,54 €	9,35 €
06436008	Kelkheim (Taunus)	2.463 €	3.216 €	3.271 €	8,69 €	9,00 €	9,28 €
06438	<i>Landkreis Offenbach</i>	2.139 €	2.728 €	2.870 €	8,13 €	8,43 €	8,69 €
06438001	Dietzenbach	1.722 €	2.354 €	2.353 €	7,94 €	7,98 €	8,01 €
06438002	Dreieich	2.565 €	3.150 €	3.462 €	8,45 €	9,10 €	8,68 €
06438006	Langen (Hessen)	2.344 €	2.899 €	3.126 €	8,51 €	8,97 €	9,41 €
06438008	Mühlheim am Main	2.095 €	2.753 €	2.742 €	7,87 €	8,15 €	8,60 €
06438009	Neu-Isenburg	2.513 €	3.001 €	3.208 €	9,20 €	9,38 €	9,75 €
06438011	Rodgau	1.838 €	2.528 €	2.627 €	7,39 €	7,88 €	8,08 €
06438012	Rödermark	1.938 €	2.591 €	2.613 €	7,87 €	7,49 €	7,59 €
06440	<i>Landkreis Wetteraukreis</i>	1.821 €	2.317 €	2.468 €	7,33 €	7,69 €	7,86 €
06440002	Bad Nauheim	2.275 €	2.951 €	3.088 €	8,27 €	8,59 €	9,00 €
06440003	Bad Vilbel	2.529 €	3.251 €	3.520 €	9,44 €	9,91 €	10,05 €
06440005	Butzbach	1.691 €	2.087 €	2.178 €	6,51 €	6,71 €	7,15 €
06440008	Friedberg (Hessen)	2.038 €	2.438 €	2.642 €	7,63 €	7,76 €	7,76 €
Freiburg i. Br.							
08311	Stadtkreis Freiburg im Breis- gau	3.581 €	4.375 €	4.528 €	9,96 €	10,52 €	10,86 €
08315	<i>Landkreis Breisgau- Hochschwarzwald</i>	2.343 €	3.082 €	3.251 €	7,89 €	9,19 €	9,35 €
08315006	Bad Krozingen	2.803 €	3.273 €	3.552 €	8,61 €	9,86 €	9,65 €
08316	<i>Landkreis Emmendingen</i>	2.116 €	2.771 €	2.906 €	7,57 €	8,74 €	8,78 €
08316011	Emmendingen	2.330 €	2.906 €	3.141 €	7,99 €	8,56 €	9,06 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Hamburg							
02000	Freie und Hansestadt Ham- burg	3.249 €	4.266 €	4.417 €	10,00 €	10,32 €	10,61 €
01053	Kreis Herzogtum Lauenburg	1.613 €	1.885 €	2.067 €	6,44 €	7,00 €	7,12 €
01053032	Geesthacht	1.569 €	1.899 €	1.969 €	6,67 €	7,22 €	7,16 €
01056	Kreis Pinneberg	2.003 €	2.531 €	2.615 €	7,75 €	7,89 €	7,93 €
01056015	Elmshorn	1.671 €	2.155 €	2.301 €	6,87 €	7,19 €	7,06 €
01056039	Pinneberg	1.974 €	2.574 €	2.509 €	7,90 €	7,72 €	7,52 €
01056050	Wedel	2.512 €	3.034 €	3.099 €	8,86 €	9,02 €	9,16 €
01060	Kreis Segeberg	1.830 €	2.369 €	2.474 €	7,40 €	7,78 €	7,88 €
01060039	Henstedt-Ulzburg	1.968 €	2.413 €	2.510 €	7,59 €	8,12 €	8,30 €
01060063	Norderstedt	2.394 €	3.167 €	3.353 €	9,01 €	9,31 €	9,24 €
01062	Kreis Stormarn	2.198 €	2.735 €	2.855 €	8,05 €	8,44 €	8,59 €
01062001	Ahrensburg	2.522 €	3.221 €	3.422 €	8,62 €	9,12 €	9,26 €
01062060	Reinbek	2.555 €	3.101 €	3.120 €	8,82 €	9,25 €	9,36 €
03353	Landkreis Harburg	1.949 €	2.488 €	2.653 €	7,71 €	8,04 €	8,22 €
03353005	Buchholz in der Nordheide	2.224 €	2.733 €	2.756 €	8,29 €	8,59 €	8,47 €
03353031	Seevetal	2.113 €	2.553 €	2.769 €	8,18 €	8,63 €	8,78 €
03353040	Winsen (Luhe)	1.789 €	2.571 €	2.753 €	7,45 €	7,66 €	8,02 €
03359	Landkreis Stade	1.718 €	2.133 €	2.279 €	6,87 €	7,14 €	7,26 €
03359010	Buxtehude	1.987 €	2.534 €	2.675 €	7,68 €	7,76 €	7,89 €
03359038	Stade	1.753 €	2.125 €	2.307 €	6,69 €	7,01 €	7,14 €
Hannover							
03241	Landkreis Region Hannover	1.783 €	2.456 €	2.530 €	6,69 €	7,30 €	7,56 €
03241001	Hannover	2.043 €	2.907 €	2.975 €	7,22 €	7,97 €	8,14 €
03241002	Barsinghausen	1.270 €	1.472 €	1.596 €	5,54 €	5,62 €	6,06 €
03241003	Burgdorf	1.403 €	1.741 €	1.813 €	5,99 €	6,43 €	6,87 €
03241005	Garbsen	1.475 €	1.992 €	2.137 €	5,91 €	6,65 €	7,08 €
03241009	Laatzen	1.551 €	2.029 €	2.221 €	6,14 €	6,72 €	6,30 €
03241010	Langenhagen	1.759 €	2.478 €	2.562 €	6,66 €	7,36 €	7,86 €
03241011	Lehrte	1.328 €	1.623 €	1.704 €	5,97 €	6,11 €	6,59 €
03241012	Neustadt am Rübenberge	1.309 €	1.661 €	1.625 €	5,24 €	5,24 €	5,76 €
03241015	Seelze	1.403 €	1.843 €	1.944 €	6,04 €	6,07 €	6,52 €
03241017	Springe	1.090 €	1.399 €	1.432 €	5,30 €	5,20 €	5,56 €
03241019	Wedemark	1.578 €	1.943 €	2.180 €	6,55 €	6,86 €	7,23 €
03241021	Wunstorf	1.462 €	1.907 €	1.852 €	5,75 €	6,02 €	6,34 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Jena							
16053	Kreisfreie Stadt Jena	1.879 €	2.125 €	2.191 €	7,18 €	7,24 €	7,54 €
16071	Weimarer Land	1.138 €	1.334 €	1.425 €	5,31 €	5,49 €	5,69 €
16071001	Apolda	1.129 €	1.295 €	1.384 €	5,22 €	5,37 €	5,68 €
16074	Saale-Holzland-Kreis	1.033 €	1.220 €	1.234 €	5,26 €	5,38 €	5,46 €
16074018	Eisenberg	975 €	1.069 €	1.115 €	4,81 €	4,81 €	4,99 €
Kassel							
06611	Kreisfreie Stadt Kassel	1.674 €	2.179 €	2.271 €	6,43 €	6,67 €	6,74 €
03159	Landkreis Göttingen	1.566 €	1.906 €	1.963 €	6,48 €	7,00 €	7,12 €
03159016	Göttingen	1.972 €	2.393 €	2.469 €	7,57 €	8,34 €	8,50 €
06633	Landkreis Kassel	1.302 €	1.605 €	1.671 €	5,57 €	5,95 €	6,05 €
06633003	Baunatal	1.527 €	1.897 €	1.931 €	5,61 €	6,18 €	6,22 €
Kiel							
01002	Kreisfreie Stadt Kiel	2.110 €	2.743 €	2.812 €	6,57 €	6,97 €	7,26 €
01004	Kreisfreie Stadt Neumünster	1.334 €	1.608 €	1.656 €	5,43 €	5,56 €	5,68 €
01057	Kreis Plön	1.764 €	2.220 €	2.264 €	6,64 €	7,33 €	7,56 €
01057062	Preetz	1.676 €	2.174 €	2.126 €	6,38 €	7,22 €	7,24 €
01058	Kreis Rendsburg-Eckernförde	1.637 €	2.057 €	2.131 €	6,05 €	6,47 €	6,43 €
01058135	Rendsburg	1.364 €	1.615 €	1.650 €	5,60 €	5,76 €	5,61 €
Köln							
05315	Kreisfreie Stadt Köln	2.624 €	3.376 €	3.541 €	9,21 €	9,66 €	10,10 €
05158	Kreis Mettmann	1.925 €	2.305 €	2.419 €	7,29 €	7,46 €	7,51 €
05158004	Erkrath	1.888 €	2.376 €	2.380 €	7,15 €	7,49 €	7,58 €
05158008	Haan	1.833 €	2.233 €	2.252 €	7,19 €	7,18 €	7,28 €
05158012	Heiligenhaus	1.541 €	1.753 €	1.940 €	6,45 €	6,66 €	6,71 €
05158016	Hilden	2.156 €	2.554 €	2.747 €	7,99 €	8,20 €	8,25 €
05158020	Langenfeld (Rheinland)	2.209 €	2.620 €	2.788 €	8,03 €	8,25 €	8,00 €
05158024	Mettmann	2.005 €	2.327 €	2.316 €	7,24 €	7,23 €	7,60 €
05158026	Monheim am Rhein	1.837 €	2.429 €	2.479 €	7,03 €	7,19 €	7,26 €
05158028	Ratingen	2.181 €	2.720 €	2.859 €	8,20 €	8,46 €	8,48 €
05158032	Velbert	1.623 €	1.782 €	1.917 €	6,22 €	6,25 €	6,31 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Köln							
05162	Kreis Rhein-Kreis Neuss	1.972 €	2.385 €	2.479 €	7,27 €	7,53 €	7,72 €
05162004	Dormagen	1.989 €	2.237 €	2.394 €	7,16 €	7,37 €	7,58 €
05162008	Grevenbroich	1.674 €	2.043 €	2.068 €	6,26 €	6,57 €	6,81 €
05162016	Kaarst	2.043 €	2.315 €	2.421 €	7,51 €	7,56 €	7,77 €
05162020	Korschenbroich	1.779 €	2.082 €	2.091 €	6,55 €	6,76 €	6,73 €
05162022	Meerbusch	2.530 €	3.180 €	3.184 €	8,41 €	8,89 €	9,12 €
05162024	Neuss	1.989 €	2.486 €	2.593 €	7,52 €	7,78 €	7,95 €
05314	Kreisfreie Stadt Bonn	2.545 €	3.070 €	3.188 €	8,40 €	8,76 €	8,83 €
05316	Kreisfreie Stadt Leverkusen	1.892 €	2.238 €	2.300 €	6,94 €	7,41 €	7,53 €
05362	Kreis Rhein-Erft-Kreis	1.816 €	2.178 €	2.280 €	7,41 €	7,73 €	7,88 €
05362008	Bergheim	1.375 €	1.590 €	1.611 €	6,44 €	6,60 €	6,65 €
05362012	Brühl	2.112 €	2.458 €	2.833 €	7,97 €	8,62 €	8,41 €
05362020	Erfstadt	1.552 €	1.987 €	1.938 €	6,79 €	7,14 €	7,51 €
05362024	Frechen	2.101 €	2.748 €	2.691 €	7,94 €	8,37 €	8,56 €
05362028	Hürth	2.170 €	2.595 €	2.603 €	8,34 €	8,48 €	8,89 €
05362032	Kerpen	1.522 €	1.758 €	1.833 €	6,81 €	7,06 €	7,34 €
05362036	Pulheim	2.178 €	2.469 €	2.750 €	8,27 €	8,63 €	8,41 €
05362040	Wesseling	1.688 €	2.160 €	2.378 €	7,41 €	7,96 €	7,94 €
05378	Kreis Rheinisch-Bergischer Kreis	1.889 €	2.241 €	2.355 €	7,49 €	7,76 €	7,86 €
05378004	Bergisch Gladbach	2.086 €	2.514 €	2.580 €	8,13 €	8,56 €	8,62 €
05378016	Leichlingen (Rhld.)	1.983 €	2.297 €	2.457 €	7,43 €	7,73 €	7,64 €
05378024	Overath	1.710 €	2.092 €	2.301 €	6,96 €	7,00 €	7,17 €
05378028	Rösrath	1.976 €	2.282 €	2.474 €	7,71 €	7,96 €	7,95 €
05378032	Wermelskirchen	1.592 €	1.715 €	1.802 €	6,57 €	6,51 €	6,62 €
05382	Kreis Rhein-Sieg-Kreis	1.918 €	2.356 €	2.424 €	6,93 €	7,19 €	7,38 €
05382008	Bad Honnef	2.151 €	2.531 €	2.683 €	7,53 €	7,85 €	8,17 €
05382012	Bornheim	2.003 €	2.464 €	2.521 €	7,28 €	7,26 €	7,57 €
05382020	Hennef (Sieg)	1.871 €	2.345 €	2.510 €	6,65 €	7,10 €	7,16 €
05382024	Königswinter	2.079 €	2.411 €	2.464 €	7,11 €	7,61 €	7,67 €
05382028	Lohmar	1.849 €	2.267 €	2.163 €	6,95 €	6,99 €	7,09 €
05382044	Niederkassel	2.069 €	2.581 €	2.706 €	6,80 €	7,47 €	7,44 €
05382048	Rheinbach	1.941 €	2.621 €	2.403 €	6,97 €	6,82 €	6,97 €
05382056	Sankt Augustin	1.880 €	2.290 €	2.455 €	7,12 €	7,52 €	7,58 €
05382060	Siegburg	2.210 €	2.631 €	2.763 €	7,48 €	7,88 €	7,98 €
05382068	Troisdorf	1.912 €	2.437 €	2.499 €	7,06 €	7,09 €	7,43 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Leipzig							
14713	Kreisfreie Stadt Leipzig	1.258 €	1.649 €	1.735 €	4,95 €	5,27 €	5,43 €
14729	Landkreis Leipzig	959 €	1.195 €	1.238 €	4,75 €	4,76 €	4,89 €
14729160	Grimma	1.097 €	1.138 €	1.186 €	4,75 €	4,47 €	4,66 €
14730	Landkreis Nordsachsen	863 €	1.111 €	1.154 €	4,72 €	4,84 €	4,88 €
14730070	Delitzsch	972 €	1.159 €	1.176 €	4,91 €	5,04 €	4,93 €
Magdeburg							
15003	Kreisfreie Stadt Magdeburg	1.122 €	1.297 €	1.401 €	5,11 €	5,33 €	5,41 €
15083	Landkreis Börde	831 €	1.046 €	1.086 €	4,62 €	4,79 €	4,88 €
15083415	Oschersleben (Bode)	857 €	1.179 €	1.275 €	4,52 €	4,62 €	4,60 €
15086	Landkreis Jerichower Land	826 €	1.034 €	1.057 €	4,65 €	4,90 €	4,88 €
15086015	Burg	818 €	1.043 €	1.073 €	4,74 €	4,85 €	4,78 €
15089	Landkreis Salzlandkreis	881 €	995 €	981 €	4,69 €	4,84 €	4,85 €
15089015	Aschersleben	995 €	1.002 €	981 €	4,83 €	4,91 €	4,93 €
15089030	Bernburg (Saale)	1.068 €	1.186 €	1.128 €	4,90 €	5,10 €	4,97 €
15089305	Schönebeck (Elbe)	983 €	1.196 €	1.177 €	4,81 €	4,91 €	4,97 €
15089310	Staßfurt	800 €	933 €	954 €	4,43 €	4,58 €	4,66 €
Mainz/ Wiesbaden							
06414	Kreisfreie Stadt Wiesbaden	2.647 €	3.446 €	3.531 €	8,94 €	9,25 €	9,45 €
07315	Kreisfreie Stadt Mainz	2.512 €	3.349 €	3.568 €	9,40 €	9,93 €	10,11 €
06433	Landkreis Groß-Gerau	1.917 €	2.512 €	2.556 €	8,05 €	8,26 €	8,63 €
06433008	Mörfelden-Walldorf	2.054 €	2.684 €	2.696 €	8,53 €	8,47 €	9,35 €
06433012	Rüsselsheim	1.964 €	2.533 €	2.655 €	8,27 €	8,04 €	8,58 €
07339	Landkreis Mainz-Bingen	1.841 €	2.332 €	2.409 €	7,16 €	7,60 €	7,83 €
07339030	Ingelheim am Rhein	2.009 €	2.602 €	2.674 €	7,75 €	8,09 €	8,49 €

F+B-Wohn-Index 2018

©F+B 2019

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Mannheim							
08222	Stadtkreis Mannheim	2.083 €	2.754 €	2.864 €	7,96 €	8,49 €	8,65 €
06431	Landkreis Bergstraße	1.853 €	2.378 €	2.396 €	7,25 €	7,69 €	7,94 €
06431002	Bensheim	2.121 €	2.660 €	2.558 €	8,33 €	8,72 €	8,97 €
06431011	Heppenheim (Bergstraße)	1.927 €	2.606 €	2.376 €	7,85 €	8,15 €	8,37 €
06431013	Lampertheim	1.849 €	2.198 €	2.484 €	7,18 €	7,54 €	7,61 €
06431020	Viernheim	2.085 €	2.622 €	2.677 €	7,54 €	8,18 €	8,47 €
07311	Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz)	1.548 €	1.877 €	1.857 €	6,36 €	6,38 €	6,82 €
07314	Kreisfreie Stadt Ludwigshafen am Rhein	1.599 €	2.079 €	2.119 €	7,05 €	7,55 €	7,76 €
07318	Kreisfreie Stadt Speyer	1.987 €	2.428 €	2.606 €	7,50 €	8,00 €	8,28 €
07338	Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis	1.704 €	2.104 €	2.259 €	6,84 €	7,30 €	7,45 €
07338025	Schifferstadt	1.600 €	2.008 €	2.267 €	6,95 €	7,08 €	7,35 €
08221	Stadtkreis Heidelberg	2.969 €	3.767 €	3.937 €	9,90 €	10,26 €	10,58 €
08226	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	1.990 €	2.551 €	2.679 €	7,45 €	8,00 €	8,24 €
08226041	Leimen	1.836 €	2.499 €	2.649 €	7,52 €	7,73 €	8,19 €
08226085	Sinsheim	1.751 €	2.084 €	2.267 €	6,65 €	6,97 €	7,23 €
08226096	Weinheim	2.133 €	2.900 €	3.086 €	7,96 €	8,98 €	9,09 €
08226098	Wiesloch	2.016 €	2.748 €	2.857 €	7,52 €	8,15 €	8,31 €
München							
09162	Kreisfreie Stadt München	5.225 €	6.598 €	6.892 €	13,41 €	15,79 €	17,04 €
09174	Landkreis Dachau	3.257 €	4.509 €	4.617 €	9,34 €	11,29 €	11,53 €
09174115	Dachau	3.494 €	4.764 €	4.730 €	9,78 €	11,23 €	11,39 €
09175	Landkreis Ebersberg	3.270 €	4.667 €	4.706 €	9,41 €	11,58 €	11,17 €
09175132	Vaterstetten	4.076 €	5.438 €	5.843 €	10,49 €	12,95 €	12,44 €
09177	Landkreis Erding	2.752 €	3.760 €	3.847 €	8,20 €	9,82 €	9,36 €
09177117	Erding	3.160 €	3.980 €	4.204 €	8,71 €	10,10 €	9,81 €
09178	Landkreis Freising	2.952 €	4.043 €	4.045 €	8,77 €	10,31 €	10,44 €
09178124	Freising	3.334 €	4.407 €	4.161 €	9,37 €	10,41 €	10,99 €
09179	Landkreis Fürstenfeldbruck	3.336 €	4.526 €	4.617 €	9,41 €	11,70 €	11,15 €
09179121	Fürstenfeldbruck	3.416 €	4.369 €	4.463 €	8,88 €	10,55 €	10,30 €
09179123	Germering	3.434 €	4.786 €	4.652 €	9,95 €	12,68 €	11,83 €
09179142	Olching	3.277 €	4.637 €	4.849 €	8,81 €	11,36 €	11,01 €
09184	Landkreis München	3.954 €	5.389 €	5.604 €	11,17 €	13,62 €	13,74 €
09184149	Unterschleißheim	3.444 €	4.669 €	4.891 €	10,55 €	12,90 €	13,19 €
09188	Landkreis Starnberg	3.912 €	5.164 €	5.385 €	10,39 €	12,37 €	12,33 €
09188139	Starnberg	4.128 €	4.981 €	5.160 €	10,98 €	12,22 €	12,04 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Münster							
05515	Kreisfreie Stadt Münster	2.771 €	3.416 €	3.628 €	8,47 €	8,85 €	9,10 €
05558	Kreis Coesfeld	1.626 €	1.824 €	1.851 €	6,00 €	6,15 €	6,33 €
05558012	Coesfeld	1.706 €	1.882 €	1.937 €	6,35 €	6,33 €	6,44 €
05558016	Dülmen	1.620 €	1.893 €	1.838 €	5,85 €	5,98 €	6,29 €
05566	Kreis Steinfurt	1.533 €	1.761 €	1.857 €	5,82 €	6,04 €	6,11 €
05566008	Emsdetten	1.649 €	1.934 €	2.060 €	6,10 €	6,23 €	6,51 €
05566012	Greven	1.755 €	1.927 €	2.020 €	6,36 €	6,46 €	6,37 €
05566028	Ibbenbüren	1.674 €	1.813 €	1.968 €	5,68 €	5,70 €	5,85 €
05566076	Rheine	1.537 €	1.645 €	1.750 €	5,87 €	6,03 €	6,15 €
05566084	Steinfurt	1.541 €	1.848 €	2.003 €	5,94 €	6,23 €	5,85 €
05570	Kreis Warendorf	1.464 €	1.817 €	1.924 €	5,88 €	6,07 €	6,23 €
05570004	Ahlen	1.417 €	1.743 €	1.764 €	5,70 €	5,75 €	6,12 €
05570008	Beckum	1.395 €	1.608 €	1.734 €	5,54 €	5,91 €	5,59 €
05570028	Oelde	1.486 €	1.750 €	1.906 €	5,82 €	5,75 €	6,11 €
05570052	Warendorf	1.649 €	2.135 €	2.196 €	6,29 €	6,45 €	6,49 €
Nürnberg							
09564	Kreisfreie Stadt Nürnberg	2.450 €	3.228 €	3.478 €	8,12 €	8,65 €	8,91 €
09562	Kreisfreie Stadt Erlangen	3.068 €	3.870 €	4.133 €	8,60 €	8,95 €	9,42 €
09563	Kreisfreie Stadt Fürth	2.460 €	3.003 €	3.156 €	7,82 €	8,13 €	8,43 €
09565	Kreisfreie Stadt Schwabach	2.110 €	2.654 €	2.881 €	6,77 €	7,09 €	6,98 €
09572	Landkreis Erlangen-Höchststadt	2.229 €	2.887 €	3.002 €	7,22 €	7,96 €	8,01 €
09572132	Herzogenaurach	2.469 €	3.160 €	3.389 €	7,57 €	8,57 €	8,10 €
09573	Landkreis Fürth	2.116 €	2.663 €	2.837 €	6,93 €	7,54 €	7,75 €
09573134	Zirndorf	2.287 €	2.752 €	2.853 €	6,99 €	7,32 €	7,64 €
09574	Landkreis Nürnberger Land	1.998 €	2.602 €	2.695 €	6,99 €	7,65 €	7,86 €
09574138	Lauf a. d. Pegnitz	2.314 €	2.910 €	2.931 €	7,19 €	7,55 €	7,95 €
09576	Landkreis Roth	1.884 €	2.411 €	2.576 €	6,42 €	7,04 €	7,15 €
09576143	Roth	1.830 €	2.438 €	2.607 €	6,34 €	6,72 €	6,97 €
Regensburg							
09362	Kreisfreie Stadt Regensburg	3.248 €	4.240 €	4.350 €	8,70 €	9,06 €	9,43 €
09263	Kreisfreie Stadt Straubing	1.841 €	2.687 €	2.855 €	6,19 €	6,20 €	6,21 €
09278	Landkreis Straubing-Bogen	1.483 €	1.991 €	2.627 €	5,47 €	6,50 €	6,55 €
09278118	Bogen	1.441 €	1.898 €	2.277 €	5,87 €	6,52 €	6,79 €
09375	Landkreis Regensburg	1.992 €	2.877 €	3.021 €	6,85 €	7,89 €	7,90 €
09375190	Regenstauf	2.151 €	2.848 €	2.748 €	6,88 €	7,46 €	7,39 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Ruhrgebiet							
05112	Kreisfreie Stadt Duisburg	1.374 €	1.440 €	1.486 €	5,67 €	5,87 €	5,94 €
05113	Kreisfreie Stadt Essen	1.577 €	1.774 €	1.847 €	6,27 €	6,68 €	6,77 €
05117	Kreisfreie Stadt Mülheim an der Ruhr	1.701 €	1.912 €	2.003 €	6,95 €	7,08 €	7,01 €
05119	Kreisfreie Stadt Oberhausen	1.446 €	1.571 €	1.604 €	6,14 €	6,23 €	6,27 €
05170	<i>Kreis Wesel</i>	1.617 €	1.771 €	1.812 €	6,59 €	6,71 €	6,72 €
05170008	Dinslaken	1.737 €	1.873 €	1.910 €	6,81 €	6,91 €	7,04 €
05170012	Hamminkeln	1.575 €	1.747 €	1.854 €	6,42 €	6,53 €	6,44 €
05170020	Kamp-Lintfort	1.435 €	1.626 €	1.745 €	6,57 €	6,44 €	6,36 €
05170024	Moers	1.798 €	1.930 €	2.024 €	6,91 €	7,00 €	6,96 €
05170028	Neukirchen-Vluyn	1.702 €	1.819 €	1.843 €	6,62 €	6,75 €	6,93 €
05170032	Rheinberg	1.568 €	1.697 €	1.662 €	6,52 €	6,64 €	6,75 €
05170044	Voerde (Niederrhein)	1.406 €	1.607 €	1.563 €	6,03 €	6,23 €	6,03 €
05170048	Wesel	1.472 €	1.645 €	1.603 €	6,42 €	6,57 €	6,68 €
05512	Kreisfreie Stadt Bottrop	1.565 €	1.783 €	1.876 €	6,07 €	6,21 €	6,27 €
05513	Kreisfreie Stadt Gelsenkirchen	1.375 €	1.408 €	1.425 €	5,04 €	5,35 €	5,38 €
05562	<i>Kreis Recklinghausen</i>	1.477 €	1.607 €	1.655 €	5,80 €	5,92 €	5,95 €
05562004	Castrop-Rauxel	1.557 €	1.650 €	1.761 €	5,94 €	6,18 €	6,13 €
05562008	Datteln	1.365 €	1.628 €	1.492 €	5,71 €	5,74 €	5,64 €
05562012	Dorsten	1.433 €	1.577 €	1.700 €	5,91 €	5,99 €	6,13 €
05562014	Gladbeck	1.389 €	1.537 €	1.642 €	5,82 €	5,96 €	6,02 €
05562016	Haltern am See	1.619 €	1.802 €	1.872 €	6,38 €	6,23 €	6,23 €
05562020	Herten	1.538 €	1.546 €	1.581 €	5,77 €	5,81 €	5,96 €
05562024	Marl	1.445 €	1.570 €	1.616 €	5,79 €	5,86 €	5,83 €
05562028	Oer-Erkenschwick	1.498 €	1.576 €	1.606 €	5,82 €	5,84 €	5,88 €
05562032	Recklinghausen	1.515 €	1.683 €	1.722 €	5,71 €	5,87 €	5,90 €
05562036	Waltrop	1.582 €	1.704 €	1.551 €	5,90 €	6,26 €	6,17 €
05911	Kreisfreie Stadt Bochum	1.541 €	1.782 €	1.823 €	6,15 €	6,44 €	6,46 €
05913	Kreisfreie Stadt Dortmund	1.599 €	1.845 €	1.947 €	6,25 €	6,71 €	6,77 €
05914	Kreisfreie Stadt Hagen	1.455 €	1.452 €	1.472 €	5,52 €	5,67 €	5,74 €
05915	Kreisfreie Stadt Hamm	1.301 €	1.520 €	1.608 €	5,50 €	5,70 €	5,81 €
05916	Kreisfreie Stadt Herne	1.357 €	1.446 €	1.456 €	5,55 €	5,77 €	5,83 €
05954	<i>Kreis Ennepe-Ruhr-Kreis</i>	1.578 €	1.812 €	1.872 €	6,15 €	6,23 €	6,26 €
05954008	Ennepetal	1.442 €	1.506 €	1.512 €	5,84 €	5,93 €	5,97 €
05954012	Gevelsberg	1.643 €	1.716 €	1.836 €	6,06 €	5,98 €	6,04 €
05954016	Hattingen	1.646 €	1.987 €	2.016 €	6,23 €	6,42 €	6,53 €
05954024	Schwelm	1.673 €	1.727 €	1.966 €	6,26 €	6,31 €	6,17 €
05954028	Sprockhövel	1.710 €	1.976 €	1.936 €	6,69 €	6,39 €	6,39 €
05954032	Wetter (Ruhr)	1.518 €	1.770 €	1.815 €	5,83 €	6,04 €	6,15 €
05954036	Witten	1.553 €	1.856 €	1.903 €	6,14 €	6,24 €	6,28 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Ruhrgebiet							
05978	Kreis Unna	1.552 €	1.710 €	1.759 €	5,75 €	5,89 €	5,89 €
05978004	Bergkamen	1.367 €	1.561 €	1.524 €	5,08 €	5,32 €	5,53 €
05978020	Kamen	1.558 €	1.717 €	1.716 €	5,91 €	5,87 €	5,95 €
05978024	Lünen	1.554 €	1.720 €	1.790 €	5,40 €	5,72 €	5,68 €
05978028	Schwerte	1.602 €	1.760 €	1.852 €	6,18 €	6,19 €	6,13 €
05978032	Selm	1.479 €	1.703 €	1.738 €	5,68 €	5,80 €	5,67 €
05978036	Unna	1.624 €	1.815 €	1.895 €	6,22 €	6,26 €	6,40 €
05978040	Werne	1.842 €	1.755 €	1.975 €	6,24 €	6,17 €	6,06 €
Rostock							
13003	Kreisfreie Stadt Rostock	1.807 €	2.255 €	2.348 €	6,42 €	6,59 €	6,91 €
13072	Landkreis Rostock	1.375 €	1.691 €	1.693 €	5,70 €	5,91 €	6,01 €
13072043	Güstrow	1.161 €	1.309 €	1.311 €	5,14 €	5,27 €	5,34 €
Saarbrücken							
10041	Landkreis Regionalverband Saarbrücken	1.513 €	1.800 €	1.885 €	6,26 €	6,63 €	6,72 €
10041100	Saarbrücken	1.676 €	2.007 €	2.113 €	6,75 €	7,13 €	7,22 €
10041519	Völklingen	1.227 €	1.490 €	1.460 €	5,55 €	5,88 €	5,98 €
10043	Landkreis Neunkirchen	1.281 €	1.490 €	1.579 €	5,54 €	5,84 €	5,97 €
10043114	Neunkirchen	1.324 €	1.551 €	1.663 €	5,70 €	5,97 €	6,05 €
10044	Landkreis Saarlouis	1.425 €	1.724 €	1.802 €	5,96 €	6,55 €	6,57 €
10044115	Saarlouis	1.581 €	1.986 €	2.161 €	6,26 €	7,16 €	7,21 €
10045	Landkreis Saarpfalz-Kreis	1.444 €	1.672 €	1.741 €	6,08 €	6,32 €	6,56 €
10045114	Homburg	1.499 €	1.848 €	1.875 €	6,27 €	6,47 €	6,77 €
10045117	St. Ingbert	1.534 €	1.581 €	1.709 €	6,30 €	6,52 €	6,66 €

Quartalsbericht Q4 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Stuttgart							
08111	Stadtkreis Stuttgart	3.041 €	4.180 €	4.391 €	10,35 €	11,33 €	12,00 €
08115	Landkreis Böblingen	2.338 €	3.096 €	3.217 €	8,81 €	9,70 €	9,88 €
08115003	Böblingen	2.443 €	3.258 €	3.188 €	9,37 €	10,06 €	10,25 €
08115021	Herrenberg	2.293 €	2.882 €	2.937 €	8,09 €	8,48 €	9,11 €
08115028	Leonberg	2.544 €	3.321 €	3.452 €	9,22 €	9,69 €	9,62 €
08115045	Sindelfingen	2.336 €	3.170 €	3.367 €	9,22 €	10,24 €	10,55 €
08116	Landkreis Esslingen	2.321 €	3.086 €	3.140 €	8,57 €	9,32 €	9,62 €
08116019	Esslingen am Neckar	2.471 €	3.290 €	3.359 €	8,88 €	9,34 €	9,91 €
08116033	Kirchheim unter Teck	2.276 €	3.064 €	3.186 €	8,57 €	9,51 €	9,52 €
08116049	Nürtingen	2.147 €	2.845 €	3.032 €	8,15 €	8,46 €	9,08 €
08116077	Filderstadt	2.575 €	3.261 €	3.124 €	8,59 €	9,43 €	9,51 €
08116078	Leinfelden-Echterdingen	2.560 €	3.338 €	3.317 €	9,71 €	10,18 €	10,58 €
08116080	Ostfildern	2.449 €	3.190 €	3.151 €	9,03 €	9,64 €	10,18 €
08118	Landkreis Ludwigsburg	2.412 €	3.133 €	3.352 €	8,69 €	9,54 €	9,95 €
08118046	Kornwestheim	2.578 €	3.147 €	3.490 €	9,25 €	10,18 €	10,35 €
08118048	Ludwigsburg	2.595 €	3.297 €	3.552 €	9,27 €	9,92 €	10,41 €
08118073	Vaihingen a. d. Enz	1.927 €	2.516 €	2.727 €	7,55 €	8,57 €	8,87 €
08118079	Bietigheim-Bissingen	2.587 €	3.257 €	3.335 €	8,67 €	8,45 €	9,12 €
08118081	Remseck am Neckar	2.356 €	2.967 €	3.308 €	8,61 €	9,32 €	9,88 €
08119	Landkreis Rems-Murr-Kreis	2.253 €	3.031 €	3.108 €	8,01 €	8,82 €	9,12 €
08119008	Backnang	1.995 €	2.732 €	2.895 €	7,46 €	8,07 €	8,08 €
08119020	Fellbach	2.678 €	3.499 €	3.499 €	9,25 €	9,44 €	10,34 €
08119067	Schorndorf	2.197 €	2.931 €	2.988 €	7,75 €	8,33 €	8,00 €
08119079	Waiblingen	2.429 €	3.344 €	3.412 €	8,27 €	9,11 €	9,80 €
08119085	Winnenden	2.358 €	3.076 €	3.286 €	8,09 €	8,75 €	8,81 €
08119091	Weinstadt	2.409 €	3.226 €	3.193 €	8,19 €	9,23 €	9,56 €

Quartalsbericht Q4 2018

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

An dieser Stelle folgt die bislang gewohnte Sortierung von Eigentumswohnungs-Preisen und Neuvertragsmieten nach den jeweils 50 teuersten Standorten. Diese Auflistung ermöglicht es – zusätzlich zur Regional-Clusterung – weiterhin einen bundesweiten Vergleich der Top-Standorte auf einen Blick und auf ihre relative Entwicklungsdynamik untereinander. Die Rangliste der fünfzig Städte über 25.000 Einwohnern mit den jeweils höchsten Mieten und Preisen beschreibt die Entwicklung sowohl im Vergleich von Q4/2018 zu Q3/2018 als auch zu Q4/2017 und bildet auch die entsprechenden lokalen Trends ab. Mit einer ökonometrischen Analyse werden Strukturunterschiede zwischen den Städten eliminiert, genauso wie Veränderungen in der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes. Dadurch sind die Aussagen besonders verlässlich und abgesichert.

Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Hofheim am Taunus, Kornwestheim, Dreieich und Bad Vilbel machten im Jahresvergleich der jeweils vierten Quartale 2018/2017 mit Steigerungsraten von 11,0 %, 10,9 %, 9,9 % und 8,3 % die größten Preissprünge. Insgesamt wurde bei der Analyse der Top 50-Liste bei den Preisen für Eigentumswohnungen deutlich, dass Ende 2018 vor allem die Umlandgemeinden von Frankfurt am Main die höchsten Preisdynamiken aufwiesen. Eine unmittelbare Kausalität zum Brexit lässt sich (noch) nicht ableiten, macht aber deutlich, dass die Region um die Bankenmetropole immobilienwirtschaftlich überdurchschnittlich „in Bewegung“ ist.

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 4.630 €/m²). **Hamburg** (4.420 €/m²) verharrte auf Platz elf. Auf Rang 12 (+1) folgte **Stuttgart** (4.390 €/m²). **Düsseldorf** kletterte um einen Platz auf den 28. Platz (3.690 €/m²) und **Köln** (3.540 €/m²) verlor einen Rangplatz auf Nr. 34. **Berlin** blieb im 4. Quartal 2018 mit einem Durchschnittspreis von 3.450 €/m² auf Platz 42. Die Veränderungsraten zwischen Q4/2018 und Q3/2018 bewegten sich zwischen +1,8 % (Stuttgart) und -0,2 % (Hamburg). Es bestätigt sich, dass sich **die enormen Preissteigerungsraten der Vergangenheit** an den sieben Top-Standorten **aktuell nicht mehr fortsetzen**.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.890 €/m². Mit einem standardisierten Maximalwert von 14.990 €/m² wird neben Hamburg (12.030 €/m²) und erstmals auch in Düsseldorf (10.010 €/m²) in der Spitze ein fünfstelliger Wert erreicht. Die **sieben Münchner Umlandgemeinden** Unterschleißheim (Platz drei), Olching (Platz vier), Dachau (Platz sechs), Germering (Platz sieben), Fürstenfeldbruck (Platz zehn), Erding (Platz 14) und Freising (Platz 16) bildeten auch im vierten Quartal 2018 mit der Kernstadt die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig in diesem Zusammenhang sind

Quartalsbericht Q4 2018

die anhaltenden **Preisrückgänge** in Fürstenfeldbruck um -4,7 % zum Vorquartal, nach -1,5 % von Q3 zu Q2/2018 auf jetzt 4.460 €/m², verbunden mit dem Verlust von fünf Rangplätzen innerhalb von zwei Quartalen. Gleiches gilt für Freising, dessen Preise für ETW innerhalb eines Quartals erneut um -2,5 % zurückgingen, nach -1,2 % von Q3 zu Q2/2018, so dass insgesamt neun Rangplätze innerhalb von neun Monaten verloren wurden. Großer Gewinner des Münchner Umlands ist dagegen Olching mit einer Preissteigerung von 3,2 % innerhalb von drei Monaten.

Rangliste der Mietentwicklung

Betrachtet man den maximalen **Anstieg der Neuvertragsmieten** in den 50 teuersten deutschen Städten über 25.000 Einwohner im Jahresvergleich der vierten Quartale 2018-2017, stehen folgende Städte an der Spitze:

- Garmisch-Partenkirchen + 13,2 %
- Ingolstadt + 9,8 %
- Fellbach + 9,5 %
- Berlin + 9,5 %
- Rosenheim + 9,2 %
- München + 7,9 %

Bei den Neuvermietungs-mieten stand **München** mit Marktmieten von durchschnittlich **17,00 €/m²** für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen unverändert an der Spitze (+7,9 % zum Vorjahresquartal und +4,7 % zum Vorquartal). Die Spitzenmieten erreichten jetzt 29,60 €/m². **München kratzt damit weiter an der 30-Euro-Marke für Wohnungsmieten.** Die Wachstumsdynamik der Neuvertragsmieten hat sich damit erneut beschleunigt. Nimmt man das hohe Marktmietenniveau als Gradmesser für die Nachfrage, dürfte die bayerische Landeshauptstadt der beliebteste Wohnstandort in ganz Deutschland sein.

Die mit der Wiedervermietung einer Wohnung in **Stuttgart** (Rangplatz drei und 12,00 €/m²) aufgerufenen Mieten wiesen mit +5,9 % im Jahresvergleich noch deutliche Steigerungen über der Inflationsrate auf. **Frankfurt am Main** stand auf Rang vier mit 11,80 €/m² und +3,3 %. **Hamburg** (10,60 €/m², +2,8 %), **Düsseldorf** (10,10 €/m², +3,5 %) und **Köln** (10,10 €/m², +4,6 %) folgten auf den Rangplätzen 14, 31 und 33. Damit überflügelten München, Stuttgart, Düsseldorf und Köln den bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwert für die Neuvertragsmieten von 3,4 % im Jahresvergleich. Alle Top 7-Metropolen unterschritten bei den Neuvertragsmieten z. T. deutlich die 10 %-Marke der Mietpreisbremse.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in **Berlin** nur noch leicht unterhalb anderer Top-Standorte in Deutschland. Mit 9,50 €/m² für die Standardwohnung kletterte Berlin gleich sieben Rangplätze auf nunmehr Platz 48 im vierten Quartal 2018. Im Jahresvergleich verharrte die Mietanstiegsdynamik mit 9,5 % auf weiterhin hohem Niveau. Im Vergleich zum Vorquartal Q3/2018 setzte sich Berlin mit +5,0 % innerhalb eines Vierteljahres an die Spitze der

Quartalsbericht Q4 2018

Mietpreissteigerungen aller Top 7-Standorte – eine Erklärung für die anhaltenden politischen Proteste rund um das Thema Wohnen in der Bundeshauptstadt.

Die gravierendsten **Mietrückgänge** innerhalb der Top-50-Standorte im Vergleich der beiden Quartale Q4-2018 zu Q3-2018 verzeichnete Erding mit -3,7 %, gefolgt von Weil am Rhein mit -3,2 % und Leinfelden-Echterdingen mit -2,0 %.

Enorme Spreizung von Mieten und Preisen

In der Regel stellen Marktberichte lediglich die Durchschnittswerte von Mieten und Preisen oder „Spitzenwerte“ dar. Die damit einhergehende investive, mediale und politische Aufmerksamkeit verkennt allerdings häufig die enormen Spannbreiten, die innerhalb der einzelnen Städte sowie im interkommunalen Vergleich existieren. So variierten die Preise für typische Eigentumswohnungen in München je nach Straßenabschnitt im vierten Quartal 2018 standardisiert zwischen 3.160 und 14.990 €/m². In Frankfurt am Main war ebenfalls eine enorme Spannbreite von 2.010 bis 9.420 €/m² auffällig. In Hamburg streuten die Preise zwischen 1.910 und 12.030 €/m², in Heidelberg von 1.910 bis 7.130 €/m² sowie in Düsseldorf zwischen 1.970 und 10.010 €/m².

Ähnliches gilt für die Neuvertragsmieten. Je nach Straßenabschnitt differierten die Mieten in München zwischen 9,50 und 29,60 €/m². In Hamburg betrug die Spannbreite 5,20 bis 22,70 €/m², in Berlin 5,40 bis 19,20 €/m² sowie in Düsseldorf 6,40 bis 22,40 €/m².

Quartalsbericht Q4 2018

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4'18	Änderung			Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4'18	Q3'18			Vorquartal	Vorjahresq.			
1	1	München	6.890 €	1,2%	↗	4,5%	↑	3.160 € - 14.990 €
2	3	Konstanz	4.920 €	0,2%	→	5,1%	↑	2.990 € - 7.110 €
3	2	Unterschleißheim	4.890 €	-1,1%	↘	4,8%	↑	4.360 € - 6.090 €
4	6	Olching	4.850 €	3,2%	↑	4,6%	↑	3.580 € - 6.020 €
5	5	Garmisch-Partenkirchen	4.770 €	0,0%	→	6,1%	↑	3.550 € - 6.060 €
6	4	Dachau	4.730 €	0,1%	→	-0,7%	↘	3.870 € - 6.540 €
7	7	Germering	4.650 €	1,2%	↗	-2,8%	↓	3.810 € - 5.680 €
8	8	Frankfurt am Main	4.630 €	1,2%	↗	5,2%	↑	2.010 € - 9.420 €
9	10	Freiburg im Breisgau	4.530 €	1,5%	↗	3,5%	↑	2.480 € - 7.470 €
10	9	Fürstentfeldbruck	4.460 €	-4,7%	↓	2,2%	↑	3.680 € - 5.780 €
11	11	Hamburg	4.420 €	-0,2%	→	3,5%	↑	1.910 € - 12.030 €
12	13	Stuttgart	4.390 €	1,8%	↗	5,0%	↑	2.680 € - 8.650 €
13	12	Regensburg	4.350 €	0,2%	→	2,6%	↑	2.950 € - 8.340 €
14	17	Erding	4.200 €	1,8%	↗	5,6%	↑	3.140 € - 4.940 €
15	15	Tübingen	4.180 €	0,6%	↗	3,2%	↑	2.970 € - 5.430 €
16	14	Freising	4.160 €	-2,5%	↓	-5,6%	↓	3.120 € - 6.560 €
17	16	Erlangen	4.130 €	0,0%	→	6,8%	↑	2.840 € - 5.750 €
18	19	Rosenheim	4.080 €	2,1%	↑	4,5%	↑	2.770 € - 5.170 €
19	18	Oberursel (Taunus)	4.060 €	-0,1%	→	7,5%	↑	2.890 € - 5.300 €
20	20	Ingolstadt	4.010 €	-0,2%	→	1,0%	↗	2.990 € - 5.760 €
21	26	Lindau (Bodensee)	4.000 €	4,5%	↑	3,7%	↑	2.840 € - 5.980 €
22	21	Heidelberg	3.940 €	0,7%	↗	4,5%	↑	1.910 € - 7.130 €
23	22	Bad Homburg v. d. Höhe	3.910 €	1,6%	↗	3,0%	↑	2.770 € - 5.780 €
24	24	Hofheim am Taunus	3.880 €	0,2%	→	11,0%	↑	2.940 € - 5.190 €
25	25	Augsburg	3.840 €	0,8%	↗	5,3%	↑	2.530 € - 7.810 €
26	23	Landsberg a. Lech	3.810 €	0,1%	→	-0,9%	↘	2.870 € - 5.150 €
27	27	Landshut	3.770 €	1,5%	↗	6,5%	↑	2.610 € - 5.560 €
28	29	Düsseldorf	3.690 €	0,8%	↗	5,7%	↑	1.970 € - 10.010 €
29	30	Ulm	3.670 €	2,2%	↑	5,0%	↑	2.390 € - 6.270 €
30	31	Münster	3.630 €	1,6%	↗	6,2%	↑	1.620 € - 6.390 €
31	28	Radolfzell am Bodensee	3.610 €	-2,1%	↓	3,3%	↑	2.650 € - 5.330 €
32	32	Mainz	3.570 €	1,0%	↗	6,5%	↑	2.260 € - 5.830 €
33	40	Ludwigsburg	3.550 €	1,3%	↗	7,7%	↑	2.570 € - 5.530 €
34	33	Köln	3.540 €	1,3%	↗	4,9%	↑	1.450 € - 7.450 €
35	36	Wiesbaden	3.530 €	1,8%	↗	2,5%	↑	2.130 € - 5.940 €
36	35	Bad Vilbel	3.520 €	1,8%	↗	8,3%	↑	2.520 € - 4.870 €
37	34	Fellbach	3.500 €	-1,5%	↘	0,0%	→	2.750 € - 4.850 €
38	39	Kornwestheim	3.490 €	1,5%	↗	10,9%	↑	2.730 € - 4.220 €
39	41	Nürnberg	3.480 €	1,4%	↗	7,7%	↑	2.250 € - 6.150 €
40	51	Dreieich	3.460 €	3,2%	↑	9,9%	↑	2.610 € - 5.120 €
41	37	Leonberg	3.450 €	0,7%	↗	3,9%	↑	2.760 € - 5.170 €
42	42	Berlin	3.450 €	0,8%	↗	5,3%	↑	1.410 € - 9.980 €
43	43	Würzburg	3.440 €	-0,1%	→	0,8%	↗	2.160 € - 5.690 €
44	58	Friedrichsdorf	3.430 €	3,3%	↑	1,8%	↗	2.530 € - 4.350 €
45	44	Ahrensburg	3.420 €	0,9%	↗	6,2%	↑	2.510 € - 4.460 €
46	50	Waiblingen	3.410 €	1,3%	↗	2,0%	↑	2.410 € - 4.760 €
47	45	Pfaffenhofen a. d. Ilm	3.400 €	-1,0%	↘	3,1%	↑	2.890 € - 4.630 €
48	47	Friedberg	3.400 €	-1,0%	↘	2,4%	↑	2.520 € - 4.410 €
49	38	Friedrichshafen	3.380 €	-1,7%	↘	3,4%	↑	2.580 € - 4.780 €
50	60	Sindelfingen	3.370 €	3,4%	↑	6,2%	↑	2.430 € - 4.710 €

Legende:

©F+B 2019

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

Quartalsbericht Q4 2018

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q4'18	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4'18	Q3'18			Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	17,00 €	4,7% ↑	7,9% ↑	9,50 € -	29,60 €
2	2	Unterschleißheim	13,20 €	0,0% →	2,2% ↑	11,70 € -	15,70 €
3	4	Stuttgart	12,00 €	3,7% ↑	5,9% ↑	8,10 € -	22,20 €
4	5	Frankfurt am Main	11,80 €	2,6% ↑	3,3% ↑	7,20 € -	20,30 €
5	3	Germering	11,80 €	-0,1% →	-6,7% ↓	10,20 € -	14,20 €
6	8	Lörrach	11,60 €	1,8% ↗	1,7% ↗	9,00 € -	15,20 €
7	6	Dachau	11,40 €	10,6% ↑	1,4% ↗	9,10 € -	15,40 €
8	11	Konstanz	11,30 €	3,4% ↑	5,9% ↑	7,50 € -	15,70 €
9	7	Weil am Rhein	11,10 €	-3,2% ↓	3,3% ↑	8,70 € -	13,90 €
10	9	Olching	11,00 €	0,0% →	-3,1% ↓	9,50 € -	14,40 €
11	29	Freising	11,00 €	8,6% ↑	5,6% ↑	8,20 € -	15,10 €
12	13	Tübingen	10,90 €	2,1% ↑	1,4% ↗	8,00 € -	13,30 €
13	10	Freiburg im Breisgau	10,90 €	1,4% ↗	3,2% ↑	6,60 € -	17,00 €
14	15	Hamburg	10,60 €	2,2% ↑	2,8% ↑	5,20 € -	22,70 €
15	12	Leinfelden-Echterdingen	10,60 €	-2,0% ↓	3,9% ↑	8,70 € -	12,40 €
16	17	Heidelberg	10,60 €	2,0% ↑	3,1% ↑	6,90 € -	15,90 €
17	19	Sindelfingen	10,60 €	2,5% ↑	3,0% ↑	8,60 € -	13,90 €
18	14	Lindau (Bodensee)	10,50 €	1,5% ↗	6,7% ↑	8,10 € -	15,10 €
19	24	Garmisch-Partenkirchen	10,50 €	5,1% ↑	13,2% ↑	7,80 € -	12,50 €
20	21	Ludwigsburg	10,40 €	2,8% ↑	4,9% ↑	7,40 € -	15,10 €
21	15	Bad Homburg v. d. Höhe	10,40 €	0,0% →	-2,0% ↓	8,30 € -	15,00 €
22	20	Kornwestheim	10,40 €	1,1% ↗	1,7% ↗	8,40 € -	12,30 €
23	33	Darmstadt	10,30 €	5,4% ↑	7,3% ↑	7,10 € -	13,30 €
24	26	Fellbach	10,30 €	2,9% ↑	9,5% ↑	7,80 € -	13,50 €
25	30	Ingolstadt	10,30 €	5,7% ↑	9,8% ↑	7,80 € -	12,50 €
26	28	Rosenheim	10,30 €	3,3% ↑	9,2% ↑	7,60 € -	12,40 €
27	24	Fürstenfeldbruck	10,30 €	2,7% ↑	-2,4% ↓	8,90 € -	13,30 €
28	22	Böblingen	10,30 €	5,1% ↑	1,9% ↗	8,20 € -	12,90 €
29	23	Ostfildern	10,20 €	1,1% ↗	5,6% ↑	8,00 € -	11,60 €
30	18	Rheinfelden (Baden)	10,20 €	-1,2% ↓	-0,5% →	8,00 € -	13,70 €
31	35	Düsseldorf	10,10 €	2,8% ↑	3,5% ↑	6,40 € -	22,40 €
32	32	Mainz	10,10 €	3,0% ↑	1,8% ↗	7,10 € -	15,00 €
33	34	Köln	10,10 €	3,5% ↑	4,6% ↑	5,80 € -	17,20 €
34	39	Bad Vilbel	10,10 €	1,4% ↗	1,4% ↗	7,30 € -	13,40 €
35	37	Esslingen am Neckar	9,90 €	2,9% ↑	6,1% ↑	7,70 € -	14,30 €
36	26	Oberursel (Taunus)	9,90 €	-1,3% ↓	-4,0% ↓	8,10 € -	12,70 €
37	35	Remseck am Neckar	9,90 €	3,6% ↑	6,0% ↑	8,00 € -	11,10 €
38	31	Erding	9,80 €	-3,7% ↓	-2,9% ↓	8,00 € -	11,50 €
39	38	Waiblingen	9,80 €	2,1% ↑	7,6% ↑	7,00 € -	12,00 €
40	40	Neu-Isenburg	9,80 €	1,4% ↗	3,9% ↑	7,90 € -	12,40 €
41	44	Leonberg	9,60 €	2,8% ↑	-0,7% ↓	7,70 € -	13,50 €
42	55	Ravensburg	9,60 €	3,8% ↑	6,0% ↑	6,70 € -	11,30 €
43	41	Würzburg	9,60 €	0,5% ↗	3,6% ↑	6,20 € -	14,00 €
44	70	Weinstadt	9,60 €	6,6% ↑	3,6% ↑	8,10 € -	10,80 €
45	48	Friedrichshafen	9,60 €	3,1% ↑	1,6% ↗	7,60 € -	12,50 €
46	44	Kirchheim unter Teck	9,50 €	0,7% ↗	0,1% →	7,90 € -	11,70 €
47	42	Filderstadt	9,50 €	3,9% ↑	0,8% ↗	8,10 € -	11,10 €
48	55	Berlin	9,50 €	5,0% ↑	9,5% ↑	5,40 € -	19,20 €
49	59	Augsburg	9,50 €	3,7% ↑	7,7% ↑	6,70 € -	14,20 €
50	52	Wiesbaden	9,50 €	1,9% ↗	2,2% ↑	6,90 € -	14,30 €

Legende:

©F+B 2019

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

Quartalsbericht Q4 2018

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