

## F+B-Wohn-Index Deutschland Q3/2018

- **Neuvertragsmieten stagnieren bundesweit**
- **F+B rechnet bei Ausweitung des Bestellerprinzips auf Wohnungskäufe mit wachsendem Druck auf die Makler**

Der **F+B-Wohn-Index Deutschland** als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im **3. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal um 0,9 %**, im Vergleich zum **Vorjahresquartal um 5,5 %**. Die **Wachstumsdynamik** schwächt sich nach Beobachtungen des Analysehauses F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH damit seit Anfang 2018 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes **weiter deutlich ab**. Preistreiber sind insbesondere die Eigentumssegmente der Ein- und Zweifamilienhäuser und - nach einer Talsohle im 2. Quartal 2018 - auch wieder die Eigentumswohnungen. Erste Meldungen über eine mögliche Zinswende im Euroraum im Laufe des zweiten Halbjahres 2019 und die schrittweise Anhebung des Leitzinses sowie eine kräftige Nachfrage nach dem Baukindergeld, das rückwirkend zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist, erzeugen einen **ungebrochenen Drang ins Wohneigentum** zur Selbstnutzung. Ausweichbewegungen in die Verdichtungsräume lassen in Folge auch dort die Preise z. T. erheblich steigen.

Bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** stiegen die Preise zum Vorquartal 2/2018 um 1,3 % nach 2,6 % im Vergleich von Q2/2018 zu Q1/2018. Die über zwei Quartale in der Preisdynamik zweitplatzierten **Eigentumswohnungen** holten wieder auf und übernahmen mit einem Preisanstieg von 1,5 % zum Vorquartal wieder die langjährige Führungsposition. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 3/2017 übertrafen allerdings die Einfamilienhäuser mit 7,8 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 5,5 %, während im Jahresvergleich die Eigentumswohnungen mit 5,2 % erneut leicht darunter lagen. Auch im Berichtszeitraum war damit das Eigentumssegment maßgeblich für die Gesamtperformance des Wohn-Index verantwortlich.

Im Gegensatz dazu bewegten sich die **Bestandsmieten** bundesweit im Vergleich von Q3/2018 zum Vorquartal mit +0,3 % weiterhin seitwärts. Das könnte als wohnungspolitisch hochwillkommene Marktentwicklung angesehen werden. Auch ein **Preisanstieg der Neuvertragsmieten** konnte im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vorquartal mit **0,0 % nicht gemessen** werden und lag damit unterhalb der Wachstumsrate für Bestandsmieten. Damit egalisierten sich von hoher Preisdynamik gekennzeichnete wachstumsstarke Verdichtungsräume und von Stagnation oder Einwohnerrückgängen betroffene Regionen. F+B weist anhand dieses sicherlich überraschenden empirischen Ergebnisses darauf hin, dass nur eine **regional oder sogar lokal differenzierte Betrachtungsweise** von Miet- und Preisdynamiken zu sachgerechten Einschätzungen führt und dann auch **Grundlage für politische Eingriffe** in die Marktmechanismen auf den Wohnungsmärkten sein könne. Die Verallgemeinerung von Mietentwicklungen in den Top 7-Standorten und anderen Verdichtungsräumen mit hoher Wirtschaftskraft und deren Übertragung auf die Situation in der gesamten Republik führt bei ordnungspolitischen Maßnahmen zu unnötigen Verzerrungen der Märkte und zu Fehlanreizen bei Förderprogrammen.

## Quartalsbericht Q3 2018

Die aktuell diskutierte **Erweiterung des Bestellerprinzips** bei Wohnungsmaklern **auf Wohnungskäufe** wird mit einer erhofften finanziellen Entlastung der Käuferseite begründet. Seit dem 1. Juni 2015 gilt das Bestellerprinzip bereits für die Vermittlung von Mietwohnungen. Auch damals wurde neben grundsätzlichen Erwägungen („wer bestellt, der zahlt“) mit erhofften Entlastungen für Mieter argumentiert. Schon 2016 registrierten Marktbeobachter eine **Halbierung der durchschnittlichen Courtage** und einen um **20 % sinkenden Courtageumsatz** der Makler. Hinweise, dass die Maklercourtage voll auf die Miete aufgeschlagen worden ist, gibt es von daher nicht.

Beim geplanten Bestellerprinzip für Eigentumsobjekte ist zu beachten, dass die Maklercourtage zwar (inklusive Mehrwertsteuer) in den Bundesländern zwischen 5,95 und 7,14 % beträgt, in 11 der 16 Bundesländer aber zwischen Käufer und Verkäufer bereits heute (meist hälftig) geteilt wird. Für eine 70 qm große Durchschnittswohnung mit einem Preis von 2500,- € je qm müssen in Berlin und Brandenburg immer noch rund 12.000 Euro, in Hamburg, Bremen und Hessen rund 11.000 Euro Maklercourtage bezahlt werden. Die volle Einführung des Bestellerprinzips wird aller Voraussicht nach den **wettbewerblichen Druck auf die Courtagesätze massiv erhöhen**, zumal diese bei einfach zu vermarktenden Objekten an Hochpreisstandorten ihrer Höhe nach mit Kostenargumenten kaum zu rechtfertigen sind und deshalb vielfach als Monopolprämie angesehen werden. F+B wird dies weiter beobachten, inwieweit Preiseffekte zu beobachten sind.

F+B rechnet deshalb - außer an Standorten mit hohem Nachfrageüberhang - **nicht mit einer Vollüberwälzung der Courtage auf die Käufer** und damit erhöhte Kontrahierungspreise. Wahrscheinlich ist allerdings auch aufgrund des wachsenden Konkurrenzdrucks durch Maklerportale die **Zunahme von Festpreisangeboten** unabhängig von Preis und Aufwand. Oder es wird zu einem weiteren **Rückgang der Maklerprovisionen** kommen. In den Niederlanden beträgt die durchschnittliche Maklergebühr zwischen ein und zwei Prozent.

Ein Nebeneffekt des nun politisch diskutierten umfassenden Bestellerprinzips könnte - gewollt oder ungewollt - eine Art **„Flurbereinigung“ in der Maklerbranche** sein. Schon nach Inkrafttreten der ersten Stufe im Sommer 2015 konnte beobachtet werden, dass die Anzeigen von Maklern in Onlineportalen zurückgingen und stattdessen die **Direktvermarktung** von Vermietern ohne Einschaltung eines Maklers zunahm. Private und gewerbliche Vermieter nutzen seitdem wieder verstärkt **alternative Vermarktungskanäle** in den Sozialen Medien, die eigene Homepage oder arbeiten ihre Warteliste ab. Sollte dieser Effekt auch bei Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Kaufbereich eintreten, ist mit der weiteren Geschäftsaufgabe von nicht mehr wettbewerbsfähigen (Klein-)Maklern zu rechnen.

Die Preise für einzelne **Mehrfamilienhäuser** stagnierten im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vorquartal mit 0,5 %. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für diese Anlageobjekte um 1,6 %. **Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,3 % bzw. 1,3 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen** nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Gesamt-Index von 5,5 %.

## Quartalsbericht Q3 2018

### 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 2018-III (Ø 2004 = 100)	138,1	162,7	115,2	122,9	110,3	138,2
Änderung zum Vorquartal	1,3	1,5	0,5	0,0	0,3	0,9
Änderung zum Vorjahresquartal	7,8	5,2	1,6	2,3	1,3	5,5

F+B-Wohn-Index 2018

© F+B 2018

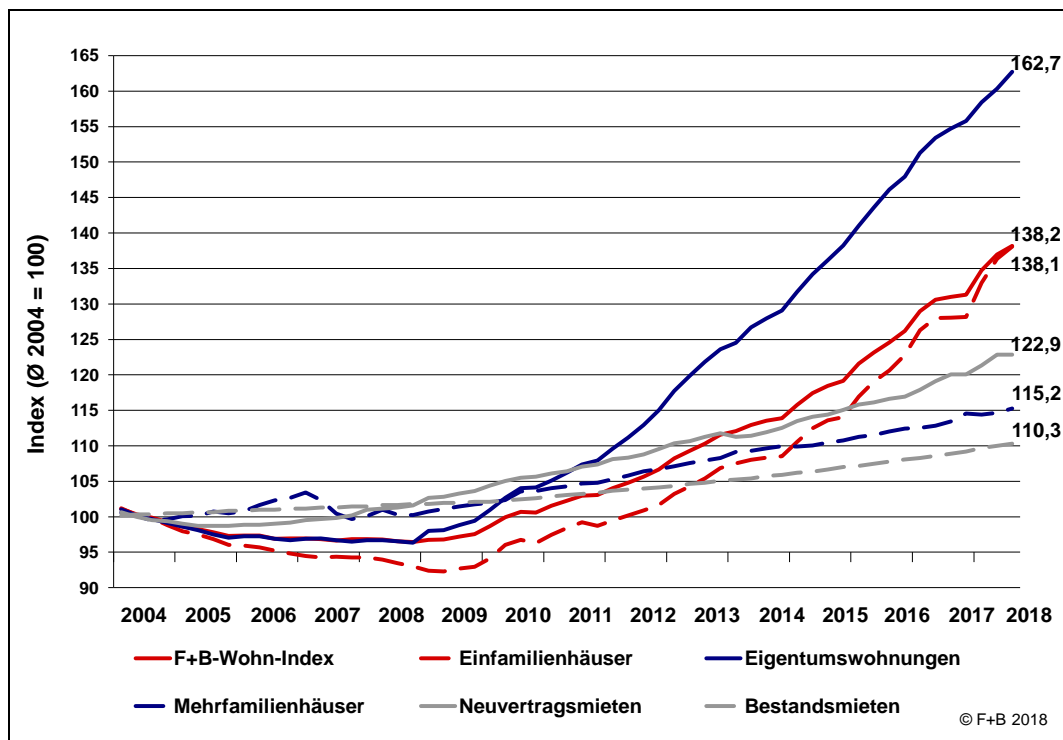
F+B bekräftigt seine Analyse des letzten Wohn-Index-Quartalsberichtes und beobachtet nach Auswertung des Gesamtdatenbestandes aller deutschen Städte über 25.000 Einwohner die seit sechs bis 12 Monaten sichtbaren **deutlichen Ausweichbewegungen** von Wohneigentumsbildnern - und zeitverzögert nun auch von Mietinteressenten - in die Umlandgemeinden der wirtschaftsstarke Verdichtungsräume. Wenn nun der politisch gewollte flächendeckende Ausbau einer Glasfaser basierten Breitbandinfrastruktur und der Aufbau des neuen Mobilfunkstandards 5G Erfolge zeigt und das Baukindergeld Häuslebauer in die Speckgürtel zieht, werden **Immobilieninvestitionen in kleinere und mittelgroße Umlandgemeinden** von wirtschaftlich starken Kernstädten mit guter Verkehrsanbindung auf lange Sicht **ein optimales Rendite-Risiko-Verhältnis besitzen**. Unser Eindruck ist - und das belegen vielfältige Anfragen nach Marktdaten in Klein- und Mittelstädten bei F+B, dass bereits eine **steigende Zahl von Bauträgern und Projektentwicklern diesem Trend folgen**.

#### Die Entwicklung im Langfristvergleich

Bei **Einfamilienhäusern** (EFH) stieg der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q3/2018 zu Q3/2013, also in den letzten fünf Jahren, um 31,0%, bei den **Mehrfamilienhäusern** (MFH) nur um 6,8 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 47,8 % die MFH deutlich mit 14,9 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahre im bundesweiten Mittel um 33,5 % und in den vergangenen zehn Jahren (im Vergleich jeweils der dritten Quartale) sogar um 68,5 %.

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 10,4 % (mit sich abschwächender Dynamik!) und in den vergangenen zehn Jahren um 21,3 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich naturgemäß etwas moderater um jeweils 5,2 % (Q3/2018 zu Q3/2013) bzw. 8,5 % (Q3/2018 zu Q3/2008). Damit entwickelten sich die Bestandsmieten ähnlich wie der gemittelte Verbraucherpreisindex der Jahre 2013 bis 2017 in Höhe von 1,0 %. Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der dritten Quartale um 25,2 % und binnen zehn Jahren um 43,1 %.

### Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2018-III Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2018

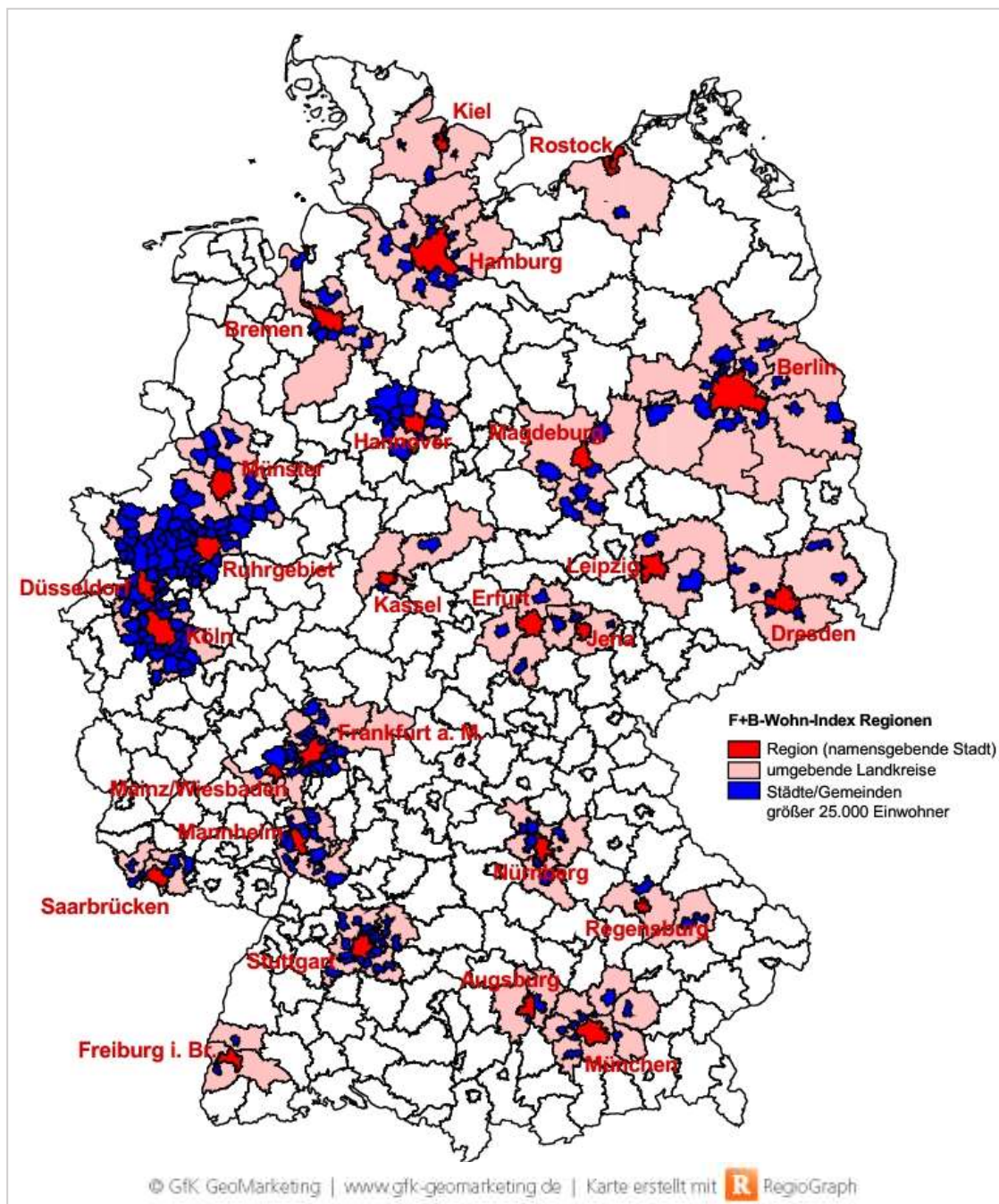
© F+B 2018

### Regionales Clustering des Wohn-Index

Mit dem Wohn-Index Q1-2018 führte F+B erstmals ein regionales Clustering der Wohnungsmarktentwicklung in insgesamt 26 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 über 25.000 Einwohner, die in den umliegenden Landkreisen der Kernstädte liegen. F+B aggregiert die Wohnungsmarktdaten für folgende Regionen:



### F+B-Wohn-Index - Regionalcluster Wohnungsmärkte



## Quartalsbericht Q3 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-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Augsburg</b>							
<b>09761</b>	<b>Kreisfreie Stadt Augsburg</b>	<b>2.462 €</b>	<b>3.559 €</b>	<b>3.786 €</b>	<b>7,88 €</b>	<b>8,94 €</b>	<b>9,21 €</b>
09771	Landkreis Aichach-Friedberg	2.098 €	3.146 €	3.157 €	6,84 €	8,32 €	8,42 €
09771130	Friedberg	2.355 €	3.372 €	3.346 €	7,16 €	7,61 €	8,03 €
09772	Landkreis Augsburg	2.114 €	3.090 €	3.168 €	7,08 €	8,28 €	8,47 €
09772163	Königsbrunn	2.208 €	3.269 €	3.294 €	7,40 €	8,57 €	8,47 €
<b>Berlin</b>							
<b>11000</b>	<b>Kreisfreie Stadt Berlin</b>	<b>2.192 €</b>	<b>3.218 €</b>	<b>3.407 €</b>	<b>7,79 €</b>	<b>8,66 €</b>	<b>9,28 €</b>
12051	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel	1.071 €	1.335 €	1.427 €	4,95 €	5,10 €	5,22 €
12053	Kreisfreie Stadt Frankfurt (O- der)	1.095 €	1.457 €	1.488 €	5,13 €	5,26 €	5,39 €
12054	Kreisfreie Stadt Potsdam	2.182 €	2.785 €	2.932 €	7,43 €	7,62 €	8,00 €
12060	Landkreis Barnim	1.061 €	1.496 €	1.547 €	5,81 €	6,19 €	6,27 €
12060020	Bernau bei Berlin	1.094 €	1.664 €	1.636 €	6,27 €	6,67 €	6,77 €
12060052	Eberswalde	1.133 €	1.511 €	1.604 €	5,38 €	5,59 €	5,68 €
12061	Landkreis Dahme-Spreewald	1.345 €	1.822 €	1.996 €	6,26 €	6,96 €	6,89 €
12061260	Königs Wusterhausen	1.459 €	1.973 €	2.122 €	6,75 €	7,44 €	7,15 €
12063	Landkreis Havelland	1.182 €	1.695 €	1.749 €	5,72 €	6,06 €	6,21 €
12063080	Falkensee	1.489 €	2.255 €	2.314 €	6,83 €	7,16 €	7,37 €
12064	Landkreis Märkisch-Oderland	1.070 €	1.506 €	1.579 €	5,50 €	5,86 €	6,05 €
12064472	Strausberg	1.292 €	1.751 €	1.913 €	5,84 €	6,03 €	6,48 €
12065	Landkreis Oberhavel	1.285 €	1.772 €	1.923 €	6,07 €	6,85 €	6,88 €
12065136	Hennigsdorf b. Berlin	1.378 €	2.091 €	2.116 €	6,12 €	6,80 €	7,03 €
12065144	Hohen Neuendorf	1.418 €	1.861 €	2.015 €	6,58 €	7,25 €	7,30 €
12065256	Oranienburg	1.355 €	1.708 €	1.935 €	6,40 €	7,47 €	7,27 €
12067	Landkreis Oder-Spree	1.110 €	1.456 €	1.537 €	5,67 €	5,87 €	5,96 €
12067120	Eisenhüttenstadt	1.100 €	1.359 €	1.503 €	5,53 €	5,56 €	5,64 €
12067144	Fürstenwalde/Spree	1.197 €	1.602 €	1.572 €	5,53 €	5,50 €	5,82 €
12069	Landkreis Potsdam-Mittelmark	1.428 €	2.021 €	2.121 €	6,31 €	6,73 €	7,22 €
12069616	Teltow	1.597 €	2.386 €	2.666 €	6,99 €	7,12 €	8,01 €
12072	Landkreis Teltow-Fläming	1.152 €	1.580 €	1.756 €	5,83 €	6,22 €	6,31 €
12072017	Blankenfelde-Mahlow	1.255 €	1.871 €	2.049 €	6,67 €	7,33 €	7,19 €
12072240	Ludwigsfelde	1.458 €	1.965 €	2.237 €	6,48 €	6,56 €	6,77 €

## Quartalsbericht Q3 2018

### F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Bremen</b>							
<b>04011</b>	<b>Kreisfreie Stadt Bremen</b>	<b>1.791 €</b>	<b>2.361 €</b>	<b>2.426 €</b>	<b>6,83 €</b>	<b>7,16 €</b>	<b>7,50 €</b>
03251	Landkreis Diepholz	1.388 €	1.683 €	1.708 €	5,96 €	6,29 €	6,41 €
03251037	Stuhr	1.551 €	1.986 €	2.114 €	6,81 €	6,99 €	6,84 €
03251047	Weyhe	1.634 €	1.958 €	1.947 €	6,72 €	7,01 €	6,82 €
03356	Landkreis Osterholz	1.496 €	1.893 €	2.003 €	6,16 €	6,66 €	6,72 €
03356007	Osterholz-Scharmbeck	1.388 €	1.630 €	1.814 €	5,97 €	6,46 €	6,55 €
03361	Landkreis Verden	1.484 €	1.904 €	1.891 €	6,25 €	6,77 €	6,69 €
03361001	Achim	1.744 €	1.936 €	1.961 €	6,62 €	7,01 €	6,90 €
03361012	Verden (Aller)	1.499 €	2.056 €	1.912 €	6,35 €	6,99 €	6,89 €
03401000	Kreisfreie Stadt Delmenhorst	1.291 €	1.627 €	1.791 €	5,60 €	6,36 €	6,25 €
03461	Landkreis Wesermarsch	1.201 €	1.400 €	1.581 €	5,16 €	5,20 €	5,54 €
03461007	Nordenham	1.261 €	1.422 €	1.641 €	5,28 €	5,09 €	5,44 €
<b>Dresden</b>							
<b>14612</b>	<b>Kreisfreie Stadt Dresden</b>	<b>1.697 €</b>	<b>2.055 €</b>	<b>2.125 €</b>	<b>6,03 €</b>	<b>6,37 €</b>	<b>6,45 €</b>
14625	Landkreis Bautzen	956 €	1.085 €	1.081 €	4,95 €	5,09 €	5,15 €
14625020	Bautzen	1.084 €	1.125 €	1.116 €	5,07 €	5,08 €	5,08 €
14625240	Hoyerswerda	1.071 €	1.138 €	1.211 €	5,03 €	5,11 €	5,23 €
14627	Landkreis Meißen	1.158 €	1.358 €	1.365 €	5,16 €	5,35 €	5,36 €
14627140	Meißen	1.146 €	1.190 €	1.263 €	4,86 €	5,02 €	5,05 €
14627210	Radebeul	1.912 €	2.213 €	2.268 €	6,37 €	6,83 €	6,86 €
14627230	Riesa	1.062 €	1.261 €	1.227 €	4,80 €	4,94 €	4,89 €
14628	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.084 €	1.322 €	1.362 €	5,05 €	5,21 €	5,21 €
14628110	Freital	1.184 €	1.453 €	1.473 €	5,13 €	5,32 €	5,36 €
14628270	Pirna	1.190 €	1.391 €	1.494 €	5,08 €	5,21 €	5,19 €

**Quartalsbericht Q3 2018**
**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Düsseldorf</b>							
<b>05111</b>	<b>Kreisfreie Stadt Düsseldorf</b>	<b>2.736 €</b>	<b>3.416 €</b>	<b>3.614 €</b>	<b>9,22 €</b>	<b>9,76 €</b>	<b>9,86 €</b>
05112	Kreisfreie Stadt Duisburg	1.354 €	1.423 €	1.467 €	5,65 €	5,86 €	5,92 €
05158	<i>Kreis Mettmann</i>	1.924 €	2.275 €	2.390 €	7,21 €	7,48 €	7,52 €
05158004	Erkrath	1.931 €	2.323 €	2.396 €	7,27 €	7,57 €	7,42 €
05158008	Haan	1.867 €	2.198 €	2.339 €	7,03 €	7,37 €	7,11 €
05158012	Heiligenhaus	1.596 €	1.625 €	1.877 €	6,48 €	6,62 €	6,51 €
05158016	Hilden	2.122 €	2.513 €	2.770 €	7,91 €	8,27 €	8,42 €
05158020	Langenfeld (Rheinland)	2.187 €	2.662 €	2.722 €	7,87 €	8,17 €	8,27 €
05158024	Mettmann	1.934 €	2.246 €	2.285 €	7,19 €	7,18 €	7,50 €
05158026	Monheim am Rhein	1.792 €	2.375 €	2.407 €	6,82 €	7,28 €	7,44 €
05158028	Ratingen	2.196 €	2.672 €	2.808 €	8,00 €	8,45 €	8,55 €
05158032	Velbert	1.636 €	1.804 €	1.867 €	6,26 €	6,26 €	6,21 €
05162	<i>Kreis Rhein-Kreis Neuss</i>	1.948 €	2.357 €	2.485 €	7,25 €	7,51 €	7,78 €
05162004	Dormagen	1.923 €	2.314 €	2.432 €	7,13 €	7,43 €	7,65 €
05162008	Grevenbroich	1.705 €	1.950 €	2.112 €	6,28 €	6,52 €	6,92 €
05162016	Kaarst	1.951 €	2.261 €	2.365 €	7,59 €	7,59 €	7,93 €
05162020	Korschenbroich	1.712 €	2.068 €	2.000 €	6,51 €	6,71 €	6,74 €
05162022	Meerbusch	2.529 €	3.067 €	3.278 €	8,58 €	8,86 €	9,05 €
05162024	Neuss	1.971 €	2.463 €	2.585 €	7,42 €	7,72 €	8,02 €
<b>Erfurt</b>							
<b>16051</b>	<b>Kreisfreie Stadt Erfurt</b>	<b>1.498 €</b>	<b>1.873 €</b>	<b>1.929 €</b>	<b>6,17 €</b>	<b>6,48 €</b>	<b>6,50 €</b>
16055	Kreisfreie Stadt Weimar	1.448 €	1.730 €	1.837 €	6,26 €	6,50 €	6,45 €
16067	<i>Landkreis Gotha</i>	977 €	1.197 €	1.228 €	5,09 €	5,47 €	5,58 €
16067029	Gotha	1.021 €	1.261 €	1.298 €	5,17 €	5,48 €	5,61 €
16068	<i>Landkreis Sömmerda</i>	959 €	1.237 €	1.251 €	5,10 €	5,58 €	5,46 €
16068051	Sömmerda	975 €	1.296 €	1.337 €	5,09 €	5,62 €	5,43 €
16070	<i>Landkreis Ilm-Kreis</i>	1.154 €	1.313 €	1.329 €	5,69 €	5,85 €	5,94 €
16070029	Ilmenau	1.277 €	1.394 €	1.301 €	6,32 €	6,46 €	6,55 €
16071	<i>Landkreis Weimarer Land</i>	1.083 €	1.289 €	1.421 €	5,19 €	5,47 €	5,63 €
16071001	Apolda	1.045 €	1.240 €	1.358 €	5,00 €	5,35 €	5,53 €



Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Frankfurt a. M.</b>							
<b>06412</b>	<b>Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main</b>	<b>3.170 €</b>	<b>4.304 €</b>	<b>4.555 €</b>	<b>10,76 €</b>	<b>11,36 €</b>	<b>11,68 €</b>
06413	Kreisfreie Stadt Offenbach am Main	2.030 €	2.847 €	3.085 €	8,33 €	9,06 €	9,21 €
06433	<i>Landkreis Groß-Gerau</i>	1.906 €	2.462 €	2.499 €	8,04 €	8,27 €	8,57 €
06433008	Mörfelden-Walldorf	2.029 €	2.678 €	2.637 €	8,56 €	8,62 €	9,39 €
06433012	Rüsselsheim	1.941 €	2.443 €	2.439 €	8,25 €	8,23 €	8,56 €
06434	<i>Landkreis Hochtaunuskreis</i>	2.639 €	3.387 €	3.569 €	9,12 €	9,60 €	9,67 €
06434001	Bad Homburg v. d. Höhe	2.853 €	3.754 €	3.876 €	9,92 €	10,65 €	10,47 €
06434002	Friedrichsdorf	2.724 €	3.220 €	3.259 €	8,56 €	9,02 €	9,25 €
06434008	Oberursel (Taunus)	2.911 €	3.776 €	4.045 €	9,67 €	10,02 €	10,12 €
06435	<i>Landkreis Main-Kinzig-Kreis</i>	1.717 €	2.210 €	2.305 €	6,92 €	7,43 €	7,58 €
06435014	Hanau	1.925 €	2.440 €	2.533 €	7,39 €	8,14 €	8,23 €
06435019	Maintal	1.830 €	2.592 €	2.623 €	7,83 €	8,10 €	8,50 €
06436	<i>Landkreis Main-Taunus-Kreis</i>	2.490 €	3.202 €	3.356 €	8,97 €	9,46 €	9,50 €
06436005	Hattersheim am Main	2.296 €	2.508 €	2.725 €	8,58 €	9,19 €	9,33 €
06436007	Hofheim am Taunus	2.769 €	3.372 €	3.848 €	9,13 €	9,58 €	9,47 €
06436008	Kelkheim (Taunus)	2.418 €	3.320 €	3.206 €	8,76 €	9,04 €	9,37 €
06438	<i>Landkreis Offenbach</i>	2.074 €	2.681 €	2.800 €	8,15 €	8,44 €	8,65 €
06438001	Dietzenbach	1.618 €	2.242 €	2.365 €	8,04 €	8,13 €	8,22 €
06438002	Dreieich	2.457 €	3.198 €	3.326 €	8,84 €	8,95 €	9,23 €
06438006	Langen (Hessen)	2.241 €	2.839 €	3.017 €	8,58 €	8,79 €	9,04 €
06438008	Mühlheim am Main	2.091 €	2.678 €	2.683 €	7,90 €	8,13 €	8,35 €
06438009	Neu-Isenburg	2.405 €	2.881 €	3.117 €	8,81 €	9,38 €	9,63 €
06438011	Rodgau	1.765 €	2.508 €	2.554 €	7,52 €	7,68 €	8,01 €
06438012	Rödermark	1.947 €	2.490 €	2.498 €	7,60 €	7,93 €	7,89 €
06440	<i>Landkreis Wetteraukreis</i>	1.773 €	2.266 €	2.444 €	7,29 €	7,69 €	7,74 €
06440002	Bad Nauheim	2.112 €	2.780 €	3.015 €	8,17 €	8,73 €	8,79 €
06440003	Bad Vilbel	2.448 €	3.299 €	3.460 €	9,54 €	9,91 €	9,69 €
06440005	Butzbach	1.662 €	1.956 €	2.133 €	6,59 €	6,62 €	6,91 €
06440008	Friedberg (Hessen)	1.925 €	2.345 €	2.626 €	7,52 €	7,73 €	7,93 €
<b>Freiburg i. Br.</b>							
<b>08311</b>	<b>Stadtkreis Freiburg im Breisgau</b>	<b>3.495 €</b>	<b>4.276 €</b>	<b>4.444 €</b>	<b>9,95 €</b>	<b>10,62 €</b>	<b>10,83 €</b>
08315	<i>Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald</i>	2.332 €	3.041 €	3.216 €	7,85 €	9,17 €	9,25 €
08315006	Bad Krozingen	2.744 €	3.170 €	3.503 €	8,37 €	9,79 €	9,26 €
08316	<i>Landkreis Emmendingen</i>	2.079 €	2.774 €	2.855 €	7,53 €	8,79 €	8,64 €
08316011	Emmendingen	2.306 €	2.855 €	3.142 €	8,08 €	8,71 €	8,95 €

Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Hamburg</b>							
<b>02000</b>	<b>Freie und Hansestadt Ham- burg</b>	<b>3.220 €</b>	<b>4.171 €</b>	<b>4.393 €</b>	<b>9,98 €</b>	<b>10,28 €</b>	<b>10,47 €</b>
01053	<i>Kreis Herzogtum Lauenburg</i>	1.584 €	1.805 €	2.031 €	6,44 €	6,94 €	7,00 €
01053032	Geesthacht	1.609 €	1.771 €	1.971 €	6,58 €	7,22 €	7,00 €
01056	<i>Kreis Pinneberg</i>	1.961 €	2.498 €	2.562 €	7,69 €	7,85 €	7,99 €
01056015	Elmshorn	1.640 €	2.145 €	2.275 €	6,75 €	7,13 €	7,32 €
01056039	Pinneberg	1.927 €	2.521 €	2.509 €	7,91 €	7,56 €	7,64 €
01056050	Wedel	2.476 €	3.054 €	3.007 €	8,75 €	9,08 €	8,99 €
01060	<i>Kreis Segeberg</i>	1.831 €	2.334 €	2.436 €	7,40 €	7,80 €	7,83 €
01060039	Henstedt-Ulzburg	2.022 €	2.536 €	2.511 €	7,81 €	7,90 €	7,75 €
01060063	Norderstedt	2.411 €	3.077 €	3.346 €	8,90 €	9,38 €	9,30 €
01062	<i>Kreis Stormarn</i>	2.146 €	2.722 €	2.817 €	8,02 €	8,28 €	8,48 €
01062001	Ahrensburg	2.524 €	3.251 €	3.390 €	8,66 €	9,09 €	9,02 €
01062060	Reinbek	2.397 €	3.094 €	3.091 €	8,64 €	8,75 €	9,19 €
03353	<i>Landkreis Harburg</i>	1.947 €	2.472 €	2.544 €	7,75 €	8,08 €	8,13 €
03353005	Buchholz in der Nordheide	2.203 €	2.737 €	2.619 €	8,31 €	8,71 €	8,49 €
03353031	Seevetal	2.097 €	2.568 €	2.643 €	8,44 €	8,56 €	8,77 €
03353040	Winsen (Luhe)	1.821 €	2.504 €	2.608 €	7,48 €	7,71 €	7,68 €
03359	<i>Landkreis Stade</i>	1.701 €	2.073 €	2.203 €	6,83 €	7,15 €	7,23 €
03359010	Buxtehude	2.016 €	2.403 €	2.447 €	7,63 €	7,82 €	7,85 €
03359038	Stade	1.714 €	2.094 €	2.318 €	6,64 €	6,96 €	7,15 €
<b>Hannover</b>							
<b>03241</b>	<b>Landkreis Region Hannover</b>	<b>1.751 €</b>	<b>2.419 €</b>	<b>2.491 €</b>	<b>6,71 €</b>	<b>7,22 €</b>	<b>7,41 €</b>
03241001	Hannover	2.007 €	2.870 €	2.936 €	7,21 €	7,83 €	7,99 €
03241002	Barsinghausen	1.306 €	1.446 €	1.626 €	5,49 €	5,64 €	5,97 €
03241003	Burgdorf	1.372 €	1.733 €	1.780 €	5,98 €	6,45 €	6,86 €
03241005	Garbsen	1.429 €	1.983 €	2.085 €	5,96 €	6,39 €	6,74 €
03241009	Laatzen	1.496 €	2.025 €	2.133 €	6,21 €	6,52 €	6,37 €
03241010	Langenhagen	1.759 €	2.391 €	2.543 €	6,78 €	7,29 €	7,54 €
03241011	Lehrte	1.267 €	1.563 €	1.633 €	5,86 €	6,11 €	6,36 €
03241012	Neustadt am Rübenberge	1.318 €	1.581 €	1.674 €	5,26 €	5,39 €	5,91 €
03241015	Seelze	1.388 €	1.856 €	1.945 €	5,91 €	6,09 €	6,21 €
03241017	Springe	1.135 €	1.324 €	1.459 €	5,31 €	5,43 €	5,63 €
03241019	Wedemark	1.560 €	1.892 €	1.990 €	6,49 €	6,75 €	6,86 €
03241021	Wunstorf	1.389 €	1.758 €	1.831 €	5,83 €	5,97 €	6,03 €

Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Jena</b>							
<b>16053</b>	<b>Kreisfreie Stadt Jena</b>	<b>1.868 €</b>	<b>2.125 €</b>	<b>2.193 €</b>	<b>7,22 €</b>	<b>7,23 €</b>	<b>7,41 €</b>
16071	Weimarer Land	1.083 €	1.289 €	1.421 €	5,19 €	5,47 €	5,63 €
16071001	Apolda	1.045 €	1.240 €	1.358 €	5,00 €	5,35 €	5,53 €
16074	Saale-Holzland-Kreis	1.026 €	1.203 €	1.269 €	5,20 €	5,40 €	5,43 €
16074018	Eisenberg	1.012 €	1.140 €	1.087 €	4,66 €	4,86 €	5,05 €
<b>Kassel</b>							
<b>06611</b>	<b>Kreisfreie Stadt Kassel</b>	<b>1.618 €</b>	<b>2.162 €</b>	<b>2.225 €</b>	<b>6,43 €</b>	<b>6,74 €</b>	<b>6,78 €</b>
03159	Landkreis Göttingen	1.520 €	1.876 €	1.906 €	6,37 €	7,02 €	7,06 €
03159016	Göttingen	1.910 €	2.332 €	2.393 €	7,40 €	8,35 €	8,35 €
06633	Landkreis Kassel	1.311 €	1.565 €	1.631 €	5,54 €	5,96 €	5,99 €
06633003	Baunatal	1.550 €	1.787 €	1.948 €	5,42 €	6,12 €	6,11 €
<b>Kiel</b>							
<b>01002</b>	<b>Kreisfreie Stadt Kiel</b>	<b>2.056 €</b>	<b>2.680 €</b>	<b>2.821 €</b>	<b>6,46 €</b>	<b>6,93 €</b>	<b>7,16 €</b>
01004	Kreisfreie Stadt Neumünster	1.309 €	1.556 €	1.644 €	5,35 €	5,61 €	5,66 €
01057	Kreis Plön	1.728 €	2.186 €	2.236 €	6,63 €	7,32 €	7,50 €
01057062	Preetz	1.638 €	2.069 €	2.096 €	6,46 €	7,35 €	7,30 €
01058	Kreis Rendsburg-Eckernförde	1.632 €	2.024 €	2.092 €	6,02 €	6,44 €	6,41 €
01058135	Rendsburg	1.374 €	1.621 €	1.703 €	5,51 €	5,79 €	5,92 €
<b>Köln</b>							
<b>05315</b>	<b>Kreisfreie Stadt Köln</b>	<b>2.568 €</b>	<b>3.301 €</b>	<b>3.467 €</b>	<b>9,12 €</b>	<b>9,73 €</b>	<b>9,88 €</b>
05158	Kreis Mettmann	1.924 €	2.275 €	2.390 €	7,21 €	7,48 €	7,52 €
05158004	Erkrath	1.931 €	2.323 €	2.396 €	7,27 €	7,57 €	7,42 €
05158008	Haan	1.867 €	2.198 €	2.339 €	7,03 €	7,37 €	7,11 €
05158012	Heiligenhaus	1.596 €	1.625 €	1.877 €	6,48 €	6,62 €	6,51 €
05158016	Hilden	2.122 €	2.513 €	2.770 €	7,91 €	8,27 €	8,42 €
05158020	Langenfeld (Rheinland)	2.187 €	2.662 €	2.722 €	7,87 €	8,17 €	8,27 €
05158024	Mettmann	1.934 €	2.246 €	2.285 €	7,19 €	7,18 €	7,50 €
05158026	Monheim am Rhein	1.792 €	2.375 €	2.407 €	6,82 €	7,28 €	7,44 €
05158028	Ratingen	2.196 €	2.672 €	2.808 €	8,00 €	8,45 €	8,55 €
05158032	Velbert	1.636 €	1.804 €	1.867 €	6,26 €	6,26 €	6,21 €

Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Köln</b>							
05162	Kreis Rhein-Kreis Neuss	1.948 €	2.357 €	2.485 €	7,25 €	7,51 €	7,78 €
05162004	Dormagen	1.923 €	2.314 €	2.432 €	7,13 €	7,43 €	7,65 €
05162008	Grevenbroich	1.705 €	1.950 €	2.112 €	6,28 €	6,52 €	6,92 €
05162016	Kaarst	1.951 €	2.261 €	2.365 €	7,59 €	7,59 €	7,93 €
05162020	Korschenbroich	1.712 €	2.068 €	2.000 €	6,51 €	6,71 €	6,74 €
05162022	Meerbusch	2.529 €	3.067 €	3.278 €	8,58 €	8,86 €	9,05 €
05162024	Neuss	1.971 €	2.463 €	2.585 €	7,42 €	7,72 €	8,02 €
05314	Kreisfreie Stadt Bonn	2.516 €	3.039 €	3.093 €	8,36 €	8,77 €	8,75 €
05316	Kreisfreie Stadt Leverkusen	1.841 €	2.151 €	2.324 €	6,90 €	7,31 €	7,38 €
05362	Kreis Rhein-Erft-Kreis	1.778 €	2.115 €	2.242 €	7,36 €	7,75 €	7,87 €
05362008	Bergheim	1.349 €	1.542 €	1.591 €	6,38 €	6,78 €	6,80 €
05362012	Brühl	2.091 €	2.347 €	2.721 €	7,95 €	8,50 €	8,46 €
05362020	Erfstadt	1.560 €	1.922 €	1.926 €	6,96 €	6,98 €	7,27 €
05362024	Frechen	2.057 €	2.618 €	2.609 €	7,88 €	8,43 €	8,08 €
05362028	Hürth	2.123 €	2.470 €	2.569 €	8,24 €	8,56 €	8,88 €
05362032	Kerpen	1.470 €	1.693 €	1.845 €	6,74 €	6,98 €	7,53 €
05362036	Pulheim	2.051 €	2.442 €	2.761 €	8,16 €	8,64 €	8,51 €
05362040	Wesseling	1.707 €	2.298 €	2.264 €	7,45 €	7,93 €	8,08 €
05378	Kreis Rheinisch-Bergischer Kreis	1.884 €	2.231 €	2.346 €	7,44 €	7,74 €	7,83 €
05378004	Bergisch Gladbach	2.082 €	2.477 €	2.597 €	8,12 €	8,59 €	8,54 €
05378016	Leichlingen (Rhld.)	1.953 €	2.328 €	2.304 €	7,44 €	7,62 €	7,67 €
05378024	Overath	1.728 €	2.162 €	2.300 €	6,79 €	7,07 €	7,23 €
05378028	Rösrath	1.928 €	2.285 €	2.608 €	7,52 €	7,87 €	8,25 €
05378032	Wermelskirchen	1.614 €	1.700 €	1.771 €	6,42 €	6,44 €	6,55 €
05382	Kreis Rhein-Sieg-Kreis	1.870 €	2.291 €	2.413 €	6,89 €	7,21 €	7,30 €
05382008	Bad Honnef	2.036 €	2.330 €	2.684 €	7,36 €	7,79 €	7,99 €
05382012	Bornheim	1.947 €	2.387 €	2.463 €	7,10 €	7,36 €	7,55 €
05382020	Hennef (Sieg)	1.886 €	2.301 €	2.369 €	6,64 €	6,80 €	7,29 €
05382024	Königswinter	2.009 €	2.388 €	2.518 €	7,20 €	7,51 €	7,67 €
05382028	Lohmar	1.846 €	2.202 €	2.058 €	6,78 €	7,16 €	7,29 €
05382044	Niederkassel	1.956 €	2.555 €	2.474 €	6,87 €	7,42 €	7,17 €
05382048	Rheinbach	1.934 €	2.507 €	2.447 €	6,71 €	6,85 €	6,82 €
05382056	Sankt Augustin	1.848 €	2.168 €	2.483 €	7,22 €	7,61 €	7,59 €
05382060	Siegburg	2.170 €	2.647 €	2.803 €	7,32 €	7,88 €	7,68 €
05382068	Troisdorf	1.886 €	2.369 €	2.568 €	6,99 €	7,17 €	7,43 €

Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Leipzig</b>							
<b>14713</b>	<b>Kreisfreie Stadt Leipzig</b>	<b>1.247 €</b>	<b>1.626 €</b>	<b>1.686 €</b>	<b>4,93 €</b>	<b>5,23 €</b>	<b>5,41 €</b>
14729	Landkreis Leipzig	962 €	1.175 €	1.235 €	4,66 €	4,75 €	4,86 €
14729160	Grimma	1.078 €	1.080 €	1.199 €	4,55 €	4,48 €	4,61 €
14730	Landkreis Nordsachsen	860 €	1.115 €	1.127 €	4,67 €	4,89 €	4,89 €
14730070	Delitzsch	961 €	1.181 €	1.155 €	4,79 €	5,04 €	5,07 €
<b>Magdeburg</b>							
<b>15003</b>	<b>Kreisfreie Stadt Magdeburg</b>	<b>1.101 €</b>	<b>1.311 €</b>	<b>1.390 €</b>	<b>5,06 €</b>	<b>5,28 €</b>	<b>5,36 €</b>
15083	Landkreis Börde	838 €	1.031 €	1.085 €	4,65 €	4,78 €	4,87 €
15083415	Oschersleben (Bode)	869 €	1.180 €	1.266 €	4,59 €	4,58 €	4,73 €
15086	Landkreis Jerichower Land	827 €	1.018 €	1.043 €	4,67 €	4,86 €	4,94 €
15086015	Burg	792 €	1.005 €	1.107 €	4,76 €	4,76 €	4,80 €
15089	Landkreis Salzlandkreis	869 €	1.012 €	963 €	4,63 €	4,82 €	4,87 €
15089015	Aschersleben	920 €	1.044 €	1.007 €	4,70 €	4,83 €	4,86 €
15089030	Bernburg (Saale)	1.039 €	1.206 €	1.176 €	4,89 €	5,16 €	5,13 €
15089305	Schönebeck (Elbe)	1.011 €	1.186 €	1.130 €	4,69 €	4,90 €	4,98 €
15089310	Staßfurt	796 €	939 €	866 €	4,45 €	4,56 €	4,71 €
<b>Mainz/ Wiesbaden</b>							
<b>06414</b>	<b>Kreisfreie Stadt Wiesbaden</b>	<b>2.600 €</b>	<b>3.417 €</b>	<b>3.457 €</b>	<b>8,81 €</b>	<b>9,18 €</b>	<b>9,33 €</b>
<b>07315</b>	<b>Kreisfreie Stadt Mainz</b>	<b>2.510 €</b>	<b>3.260 €</b>	<b>3.485 €</b>	<b>9,31 €</b>	<b>9,78 €</b>	<b>9,97 €</b>
06433	Landkreis Groß-Gerau	1.906 €	2.462 €	2.499 €	8,04 €	8,27 €	8,57 €
06433008	Mörfelden-Walldorf	2.029 €	2.678 €	2.637 €	8,56 €	8,62 €	9,39 €
06433012	Rüsselsheim	1.941 €	2.443 €	2.439 €	8,25 €	8,23 €	8,56 €
07339	Landkreis Mainz-Bingen	1.781 €	2.306 €	2.397 €	7,17 €	7,59 €	7,71 €
07339030	Ingelheim am Rhein	1.854 €	2.672 €	2.749 €	7,91 €	8,23 €	8,22 €



Quartalsbericht Q3 2018

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Mannheim</b>							
<b>08222</b>	<b>Stadtkreis Mannheim</b>	<b>2.032 €</b>	<b>2.735 €</b>	<b>2.797 €</b>	<b>7,90 €</b>	<b>8,48 €</b>	<b>8,59 €</b>
06431	Landkreis Bergstraße	1.814 €	2.315 €	2.340 €	7,19 €	7,65 €	7,85 €
06431002	Bensheim	2.061 €	2.587 €	2.655 €	8,26 €	8,59 €	8,93 €
06431011	Heppenheim (Bergstraße)	1.839 €	2.530 €	2.410 €	7,63 €	7,97 €	8,20 €
06431013	Lampertheim	1.761 €	2.190 €	2.244 €	7,02 €	7,59 €	7,78 €
06431020	Viernheim	2.017 €	2.565 €	2.569 €	7,40 €	8,25 €	8,19 €
07311	Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz)	1.501 €	1.957 €	2.020 €	6,40 €	6,65 €	6,84 €
07314	Kreisfreie Stadt Ludwigshafen am Rhein	1.577 €	2.044 €	2.179 €	7,03 €	7,61 €	7,78 €
07318	Kreisfreie Stadt Speyer	1.950 €	2.376 €	2.557 €	7,57 €	7,80 €	7,92 €
07338	Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis	1.664 €	2.075 €	2.250 €	6,85 €	7,26 €	7,54 €
07338025	Schifferstadt	1.631 €	2.019 €	2.183 €	6,78 €	7,06 €	7,52 €
08221	Stadtkreis Heidelberg	2.906 €	3.741 €	3.993 €	9,92 €	10,17 €	10,46 €
08226	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	1.988 €	2.522 €	2.652 €	7,42 €	7,96 €	8,00 €
08226041	Leimen	1.803 €	2.512 €	2.681 €	7,49 €	7,79 €	7,95 €
08226085	Sinsheim	1.679 €	2.038 €	2.297 €	6,55 €	6,86 €	7,02 €
08226096	Weinheim	2.240 €	2.877 €	3.114 €	8,03 €	8,93 €	8,80 €
08226098	Wiesloch	2.115 €	2.641 €	2.822 €	7,23 €	7,94 €	8,14 €
<b>München</b>							
<b>09162</b>	<b>Kreisfreie Stadt München</b>	<b>5.118 €</b>	<b>6.665 €</b>	<b>6.798 €</b>	<b>13,38 €</b>	<b>16,03 €</b>	<b>16,72 €</b>
09174	Landkreis Dachau	3.197 €	4.478 €	4.625 €	9,27 €	11,24 €	11,59 €
09174115	Dachau	3.393 €	4.618 €	4.775 €	9,73 €	11,09 €	11,52 €
09175	Landkreis Ebersberg	3.230 €	4.614 €	4.724 €	9,36 €	11,57 €	11,25 €
09175132	Vaterstetten	3.865 €	5.492 €	5.763 €	10,61 €	12,90 €	12,50 €
09177	Landkreis Erding	2.712 €	3.821 €	3.775 €	8,13 €	9,92 €	9,28 €
09177117	Erding	3.081 €	4.078 €	4.057 €	8,67 €	10,38 €	9,99 €
09178	Landkreis Freising	2.913 €	3.955 €	4.077 €	8,67 €	10,38 €	9,97 €
09178124	Freising	3.289 €	4.276 €	4.234 €	9,29 €	10,50 €	10,08 €
09179	Landkreis Fürstenfeldbruck	3.242 €	4.568 €	4.494 €	9,41 €	11,32 €	11,35 €
09179121	Fürstenfeldbruck	3.272 €	4.535 €	4.471 €	9,04 €	9,92 €	10,20 €
09179123	Germering	3.300 €	4.790 €	4.571 €	9,79 €	12,03 €	12,15 €
09179142	Olching	3.230 €	4.605 €	4.590 €	9,15 €	10,87 €	11,11 €
09184	Landkreis München	3.872 €	5.357 €	5.560 €	11,08 €	13,61 €	13,87 €
09184149	Unterschleißheim	3.416 €	4.786 €	5.002 €	10,19 €	13,20 €	13,34 €
09188	Landkreis Starnberg	3.932 €	5.125 €	5.388 €	10,33 €	12,31 €	12,40 €
09188139	Starnberg	4.140 €	5.040 €	5.352 €	10,62 €	11,69 €	11,95 €

Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Münster</b>							
<b>05515</b>	<b>Kreisfreie Stadt Münster</b>	<b>2.711 €</b>	<b>3.315 €</b>	<b>3.555 €</b>	<b>8,45 €</b>	<b>8,81 €</b>	<b>9,17 €</b>
05558	<i>Kreis Coesfeld</i>	1.587 €	1.801 €	1.834 €	6,00 €	6,11 €	6,22 €
05558012	Coesfeld	1.729 €	1.916 €	1.872 €	6,19 €	6,30 €	6,46 €
05558016	Dülmen	1.500 €	1.893 €	1.888 €	5,96 €	5,95 €	5,97 €
05566	<i>Kreis Steinfurt</i>	1.519 €	1.749 €	1.853 €	5,78 €	6,11 €	6,12 €
05566008	Emsdetten	1.740 €	1.953 €	2.079 €	5,93 €	6,24 €	6,33 €
05566012	Greven	1.740 €	1.923 €	2.068 €	6,22 €	6,45 €	6,52 €
05566028	Ibbenbüren	1.590 €	1.801 €	2.021 €	5,69 €	5,87 €	5,95 €
05566076	Rheine	1.511 €	1.655 €	1.704 €	5,89 €	6,12 €	6,03 €
05566084	Steinfurt	1.495 €	1.728 €	1.847 €	5,89 €	6,33 €	6,20 €
05570	<i>Kreis Warendorf</i>	1.442 €	1.801 €	1.865 €	5,83 €	6,12 €	6,19 €
05570004	Ahlen	1.402 €	1.705 €	1.625 €	5,60 €	5,82 €	5,86 €
05570008	Beckum	1.384 €	1.613 €	1.673 €	5,46 €	5,84 €	5,80 €
05570028	Oelde	1.567 €	1.756 €	1.941 €	5,91 €	6,14 €	6,19 €
05570052	Warendorf	1.520 €	2.069 €	2.160 €	6,17 €	6,52 €	6,48 €
<b>Nürnberg</b>							
<b>09564</b>	<b>Kreisfreie Stadt Nürnberg</b>	<b>2.438 €</b>	<b>3.187 €</b>	<b>3.424 €</b>	<b>8,07 €</b>	<b>8,63 €</b>	<b>8,86 €</b>
09562	Kreisfreie Stadt Erlangen	2.985 €	3.903 €	4.094 €	8,63 €	9,14 €	9,13 €
09563	Kreisfreie Stadt Fürth	2.382 €	2.947 €	3.131 €	7,74 €	8,22 €	8,32 €
09565	Kreisfreie Stadt Schwabach	2.072 €	2.595 €	2.768 €	6,76 €	7,00 €	7,12 €
09572	<i>Landkreis Erlangen-Höchstadt</i>	2.221 €	2.854 €	2.999 €	7,21 €	7,90 €	8,00 €
09572132	Herzogenaurach	2.448 €	3.095 €	3.192 €	7,68 €	8,40 €	8,71 €
09573	<i>Landkreis Fürth</i>	2.091 €	2.706 €	2.830 €	6,93 €	7,55 €	7,66 €
09573134	Zirndorf	2.246 €	2.799 €	2.803 €	6,89 €	7,33 €	7,47 €
09574	<i>Landkreis Nürnberger Land</i>	1.959 €	2.546 €	2.671 €	6,96 €	7,74 €	7,59 €
09574138	Lauf a. d. Pegnitz	2.220 €	2.795 €	2.913 €	7,21 €	7,76 €	7,39 €
09576	<i>Landkreis Roth</i>	1.841 €	2.376 €	2.531 €	6,46 €	7,07 €	7,12 €
09576143	Roth	1.795 €	2.296 €	2.581 €	6,47 €	6,85 €	6,72 €
<b>Regensburg</b>							
<b>09362</b>	<b>Kreisfreie Stadt Regensburg</b>	<b>3.167 €</b>	<b>4.228 €</b>	<b>4.318 €</b>	<b>8,58 €</b>	<b>9,11 €</b>	<b>9,34 €</b>
09263	Kreisfreie Stadt Straubing	1.769 €	2.648 €	2.817 €	6,23 €	6,47 €	6,29 €
09278	<i>Landkreis Straubing-Bogen</i>	1.487 €	1.985 €	2.634 €	5,49 €	6,47 €	6,66 €
09278118	Bogen	1.400 €	1.875 €	2.317 €	5,77 €	6,28 €	6,87 €
09375	<i>Landkreis Regensburg</i>	1.999 €	2.830 €	2.958 €	6,85 €	7,98 €	7,97 €
09375190	Regenstauf	2.062 €	2.652 €	2.717 €	7,23 €	7,71 €	7,41 €

Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Ruhrgebiet</b>							
05112	Kreisfreie Stadt Duisburg	1.354 €	1.423 €	1.467 €	5,65 €	5,86 €	5,92 €
05113	Kreisfreie Stadt Essen	1.559 €	1.714 €	1.828 €	6,32 €	6,65 €	6,75 €
05117	Kreisfreie Stadt Mülheim an der Ruhr	1.685 €	1.854 €	1.964 €	6,90 €	7,01 €	7,08 €
05119	Kreisfreie Stadt Oberhausen	1.484 €	1.565 €	1.603 €	6,06 €	6,20 €	6,20 €
05170	<i>Kreis Wesel</i>	1.599 €	1.742 €	1.810 €	6,54 €	6,71 €	6,74 €
05170008	Dinslaken	1.704 €	1.781 €	1.836 €	6,76 €	6,91 €	6,95 €
05170012	Hamminkeln	1.492 €	1.863 €	1.952 €	6,21 €	6,50 €	6,43 €
05170020	Kamp-Lintfort	1.441 €	1.597 €	1.790 €	6,44 €	6,44 €	6,54 €
05170024	Moers	1.774 €	1.890 €	1.967 €	6,79 €	7,05 €	7,15 €
05170028	Neukirchen-Vluyn	1.644 €	1.755 €	1.913 €	6,55 €	6,78 €	6,92 €
05170032	Rheinberg	1.490 €	1.652 €	1.710 €	6,42 €	6,61 €	6,49 €
05170044	Voerde (Niederrhein)	1.433 €	1.587 €	1.567 €	6,12 €	6,22 €	6,13 €
05170048	Wesel	1.492 €	1.654 €	1.689 €	6,44 €	6,52 €	6,58 €
05512	Kreisfreie Stadt Bottrop	1.545 €	1.751 €	1.830 €	6,04 €	6,18 €	6,29 €
05513	Kreisfreie Stadt Gelsenkirchen	1.357 €	1.376 €	1.418 €	5,02 €	5,29 €	5,40 €
05562	<i>Kreis Recklinghausen</i>	1.471 €	1.599 €	1.616 €	5,82 €	5,90 €	5,91 €
05562004	Castrop-Rauxel	1.516 €	1.718 €	1.684 €	5,95 €	6,08 €	6,07 €
05562008	Datteln	1.376 €	1.606 €	1.588 €	5,73 €	5,79 €	5,66 €
05562012	Dorsten	1.426 €	1.548 €	1.589 €	5,96 €	5,98 €	6,00 €
05562014	Gladbeck	1.366 €	1.503 €	1.621 €	5,84 €	5,86 €	5,88 €
05562016	Haltern am See	1.703 €	1.826 €	1.774 €	6,19 €	6,19 €	6,29 €
05562020	Herten	1.467 €	1.535 €	1.569 €	5,75 €	5,87 €	5,92 €
05562024	Marl	1.466 €	1.514 €	1.555 €	5,81 €	5,85 €	5,87 €
05562028	Oer-Erkenschwick	1.437 €	1.533 €	1.648 €	5,79 €	5,80 €	5,79 €
05562032	Recklinghausen	1.554 €	1.698 €	1.653 €	5,71 €	5,83 €	5,94 €
05562036	Waltrop	1.540 €	1.692 €	1.636 €	5,99 €	6,47 €	6,03 €
05911	Kreisfreie Stadt Bochum	1.560 €	1.760 €	1.832 €	6,15 €	6,44 €	6,43 €
05913	Kreisfreie Stadt Dortmund	1.584 €	1.792 €	1.921 €	6,22 €	6,67 €	6,73 €
05914	Kreisfreie Stadt Hagen	1.438 €	1.419 €	1.497 €	5,54 €	5,67 €	5,77 €
05915	Kreisfreie Stadt Hamm	1.280 €	1.525 €	1.607 €	5,53 €	5,72 €	5,83 €
05916	Kreisfreie Stadt Herne	1.362 €	1.432 €	1.450 €	5,54 €	5,73 €	5,78 €
05954	<i>Kreis Ennepe-Ruhr-Kreis</i>	1.557 €	1.784 €	1.851 €	6,15 €	6,24 €	6,28 €
05954008	Ennepetal	1.401 €	1.493 €	1.554 €	5,88 €	5,83 €	5,93 €
05954012	Gevelsberg	1.596 €	1.776 €	1.717 €	6,05 €	6,02 €	6,09 €
05954016	Hattingen	1.638 €	1.944 €	2.015 €	6,27 €	6,44 €	6,48 €
05954024	Schwelm	1.649 €	1.721 €	1.808 €	6,26 €	6,18 €	6,33 €
05954028	Sprockhövel	1.718 €	1.867 €	2.017 €	6,62 €	6,44 €	6,45 €
05954032	Wetter (Ruhr)	1.459 €	1.748 €	1.790 €	5,89 €	6,12 €	6,10 €
05954036	Witten	1.517 €	1.812 €	1.916 €	6,10 €	6,27 €	6,29 €

Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Ruhrgebiet</b>							
05978	Kreis Unna	1.536 €	1.664 €	1.728 €	5,71 €	5,85 €	5,91 €
05978004	Bergkamen	1.367 €	1.501 €	1.525 €	5,03 €	5,42 €	5,44 €
05978020	Kamen	1.562 €	1.671 €	1.694 €	5,86 €	5,88 €	5,98 €
05978024	Lünen	1.528 €	1.698 €	1.712 €	5,30 €	5,71 €	5,73 €
05978028	Schwerte	1.591 €	1.769 €	1.878 €	6,12 €	6,04 €	6,11 €
05978032	Selm	1.463 €	1.648 €	1.752 €	5,76 €	5,66 €	5,74 €
05978036	Unna	1.649 €	1.681 €	1.843 €	6,26 €	6,17 €	6,32 €
05978040	Werne	1.774 €	1.731 €	1.896 €	6,35 €	6,25 €	6,27 €
<b>Rostock</b>							
<b>13003</b>	<b>Kreisfreie Stadt Rostock</b>	<b>1.763 €</b>	<b>2.255 €</b>	<b>2.307 €</b>	<b>6,42 €</b>	<b>6,58 €</b>	<b>6,67 €</b>
13072	Landkreis Rostock	1.354 €	1.677 €	1.667 €	5,70 €	5,91 €	5,87 €
13072043	Güstrow	1.144 €	1.309 €	1.250 €	5,20 €	5,27 €	5,30 €
<b>Saarbrücken</b>							
<b>10041</b>	<b>Landkreis Regionalverband Saarbrücken</b>	<b>1.533 €</b>	<b>1.794 €</b>	<b>1.896 €</b>	<b>6,28 €</b>	<b>6,61 €</b>	<b>6,63 €</b>
10041100	Saarbrücken	1.707 €	2.006 €	2.115 €	6,74 €	7,12 €	7,11 €
10041519	Völklingen	1.218 €	1.452 €	1.601 €	5,53 €	5,79 €	5,92 €
10043	Landkreis Neunkirchen	1.310 €	1.489 €	1.553 €	5,51 €	5,90 €	5,96 €
10043114	Neunkirchen	1.398 €	1.563 €	1.614 €	5,74 €	6,01 €	6,05 €
10044	Landkreis Saarlouis	1.412 €	1.699 €	1.792 €	5,99 €	6,44 €	6,44 €
10044115	Saarlouis	1.583 €	1.995 €	2.126 €	6,57 €	6,68 €	6,94 €
10045	Landkreis Saarpfalz-Kreis	1.440 €	1.665 €	1.686 €	6,10 €	6,28 €	6,51 €
10045114	Homburg	1.470 €	1.761 €	1.775 €	6,32 €	6,41 €	6,73 €
10045117	St. Ingbert	1.581 €	1.674 €	1.677 €	6,28 €	6,51 €	6,72 €

Quartalsbericht Q3 2018

**F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-III	Preis 2017-III	Preis 2018-III	Miete 2013-III	Miete 2017-III	Miete 2018-III
<b>Stuttgart</b>							
<b>08111</b>	<b>Stadtkreis Stuttgart</b>	<b>2.975 €</b>	<b>4.170 €</b>	<b>4.278 €</b>	<b>10,29 €</b>	<b>11,42 €</b>	<b>11,82 €</b>
<i>08115</i>	<i>Landkreis Böblingen</i>	<i>2.294 €</i>	<i>3.040 €</i>	<i>3.181 €</i>	<i>8,71 €</i>	<i>9,71 €</i>	<i>9,73 €</i>
08115003	Böblingen	2.392 €	3.157 €	3.272 €	9,22 €	9,93 €	10,27 €
08115021	Herrenberg	2.313 €	2.917 €	2.935 €	8,13 €	8,59 €	8,65 €
08115028	Leonberg	2.480 €	3.230 €	3.438 €	8,99 €	9,72 €	9,44 €
08115045	Sindelfingen	2.293 €	3.127 €	3.246 €	9,08 €	10,20 €	10,33 €
<i>08116</i>	<i>Landkreis Esslingen</i>	<i>2.279 €</i>	<i>3.013 €</i>	<i>3.140 €</i>	<i>8,52 €</i>	<i>9,31 €</i>	<i>9,59 €</i>
08116019	Esslingen am Neckar	2.389 €	3.217 €	3.367 €	8,76 €	9,45 €	9,85 €
08116033	Kirchheim unter Teck	2.237 €	2.919 €	3.084 €	8,48 €	9,52 €	9,44 €
08116049	Nürtingen	2.155 €	2.775 €	2.994 €	8,01 €	8,43 €	8,89 €
08116077	Filderstadt	2.466 €	3.156 €	3.213 €	8,60 €	8,85 €	9,47 €
08116078	Leinfelden-Echterdingen	2.568 €	3.213 €	3.252 €	9,61 €	10,29 €	10,78 €
08116080	Ostfildern	2.375 €	3.120 €	3.229 €	8,99 €	9,75 €	10,26 €
<i>08118</i>	<i>Landkreis Ludwigsburg</i>	<i>2.354 €</i>	<i>3.093 €</i>	<i>3.265 €</i>	<i>8,62 €</i>	<i>9,52 €</i>	<i>9,91 €</i>
08118046	Kornwestheim	2.568 €	3.081 €	3.431 €	8,89 €	9,89 €	10,30 €
08118048	Ludwigsburg	2.569 €	3.287 €	3.425 €	9,18 €	9,70 €	10,28 €
08118073	Vaihingen a. d. Enz	1.884 €	2.415 €	2.504 €	7,51 €	8,20 €	9,04 €
08118079	Bietigheim-Bissingen	2.429 €	3.171 €	3.339 €	8,51 €	8,62 €	9,44 €
08118081	Remseck am Neckar	2.304 €	2.956 €	3.221 €	8,67 €	9,37 €	9,86 €
<i>08119</i>	<i>Landkreis Rems-Murr-Kreis</i>	<i>2.208 €</i>	<i>2.971 €</i>	<i>3.081 €</i>	<i>7,96 €</i>	<i>8,83 €</i>	<i>9,19 €</i>
08119008	Backnang	1.979 €	2.660 €	2.856 €	7,33 €	7,79 €	8,43 €
08119020	Fellbach	2.562 €	3.441 €	3.461 €	9,19 €	9,44 €	10,12 €
08119067	Schorndorf	2.176 €	2.895 €	3.100 €	7,77 €	8,51 €	8,71 €
08119079	Waiblingen	2.364 €	3.239 €	3.333 €	8,34 €	9,38 €	9,78 €
08119085	Winnenden	2.259 €	2.969 €	3.210 €	7,90 €	8,48 €	8,98 €
08119091	Weinstadt	2.412 €	3.186 €	3.142 €	8,10 €	8,80 €	9,00 €



## Quartalsbericht Q3 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 – zusätzlich zur Regional-Clusterung – weiterhin einen bundesweiten Vergleich der Top-Standorte auf einen Blick und 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 Q3/2018 zu Q2/2018 als auch zu Q3/2017 und bildet auch die entsprechenden lokalen Trends ab.

### Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Hofheim am Taunus, Kornwestheim, Radolfzell am Bodensee und Norderstedt machten im Jahresvergleich der jeweils dritten Quartale 2018/2017 mit Steigerungsraten von 14,1 %, 11,4 %, 8,9 % und 8,7 % die größten Preissprünge. Das zwischen Stuttgart und Ludwigsburg liegende Kornwestheim errang auch im Vergleich zum Vorquartal 3/2018 mit 11,5 % Preissteigerung innerhalb von drei Monaten den Spitzenplatz unter den Top 50-Standorten von Eigentumswohnungen. Insgesamt wird bei der Analyse der Top 50-Liste bei den Preisen für Eigentumswohnungen deutlich, dass vor allem die Umlandgemeinden der prosperierenden Metropolen die höchsten Preisdynamiken entfalten.

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 4.560 €/m<sup>2</sup>). **Hamburg** (4.390 €/m<sup>2</sup>) verlor eine Position auf Platz elf. Auf Rang 13 folgte **Stuttgart** (4.280 €/m<sup>2</sup>). **Düsseldorf** verharrte auf dem 29. Platz (3.610 €/m<sup>2</sup>) und **Köln** (3.460 €/m<sup>2</sup>) machte drei Rangplätze gut auf Nr. 33. **Berlin** verlor im 3. Quartal 2018 drei Rangplätze und befand sich mit einem Durchschnittspreis von 3.410 €/m<sup>2</sup> auf Platz 39. Die Wachstumsraten zwischen Q3/2018 und Q2/2018 bewegten sich zwischen +0,1 % (Stuttgart) und +2,3 % (München). Die Preise an drei Top-Standorten wuchsen nur noch um wenige Zehntel Prozentpunkte, bei drei weiteren bewegten sich diese zwischen 1,1 und 1,3 %. Das zeigt, dass sich **die enormen Preissteigerungsraten der Vergangenheit aktuell nicht mehr fortsetzen**.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.800 €. Mit einem standardisierten Maximalwert von 14.860 €/m<sup>2</sup> wird neben Hamburg (11.590 €/m<sup>2</sup>) in der Spitze ein fünfstelliger Wert erreicht. Die **sieben Münchner Umlandgemeinden** Unterschleißheim (Platz zwei), Dachau (Platz vier), Olching (Platz sechs), Germering (Platz sieben), Fürstenfeldbruck (Platz neun), Freising (Platz 14), und Erding (Platz 17) bildeten auch im dritten Quartal 2018 mit der Kernstadt die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig in diesem Zusammenhang sind die **Preisrückgänge** in Fürstenfeldbruck um -1,5 % zu

## Quartalsbericht Q3 2018

Q2/2018 auf jetzt 4.470 €/m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Verlust von vier Rangplätzen innerhalb eines Quartals. Gleiches gilt für Freising, dessen Preise für ETW innerhalb eines Quartals um -1,2 % zurückgingen, so dass ein weiterer Rangplatz verloren wurde (nach Verlust von sechs Plätzen im Wohn-Index 2-2018). Großer Gewinner des Münchner Umlands ist dagegen Dachau mit einer Preissteigerung von 6,2 % 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 dritten Quartale 2018-2017, stehen folgende Städte an der Spitze:

- Garmisch-Partenkirchen + 13,7 %
- Bietigheim-Bissingen + 9,5 %
- Mörfelden-Walldorf + 8,9 %
- Fellbach + 7,2 %
- Weil am Rhein + 7,2 %
- Lindau (Bodensee) + 7,0 %
- Filderstadt + 7,0 %

Bei den Neuvermietungs-mieten stand **München** mit Marktmieten von durchschnittlich **16,70 €/m<sup>2</sup>** für zehn Jahre alte, 75 m<sup>2</sup> große Wohnungen unverändert an der Spitze (+4,3 % zum Vorjahresquartal und +3,7 % zum Vorquartal). Die Spitzenmieten erreichten jetzt 29,50 €/m<sup>2</sup>. **München kratzt damit an der 30-Euro-Marke für Wohnungsmieten.**

Die mit der Wiedervermietung einer Wohnung in **Stuttgart** (Rangplatz vier und 11,80 €/m<sup>2</sup>) aufgerufenen Mieten wiesen mit +3,5 % im Jahresvergleich noch deutliche Steigerungen über der Inflationsrate auf. **Frankfurt am Main** stand auf Rang fünf mit 11,70 €/m<sup>2</sup> und +2,8 %. **Hamburg** (10,50 €/m<sup>2</sup>, +1,8 %), **Köln** (9,90 €/m<sup>2</sup>, +1,5 %) und **Düsseldorf** (9,90 €/m<sup>2</sup>, +1,0 %) folgten auf den Rangplätzen 15, 34 und 35. Damit überschritten nur München und Frankfurt aus den Top 50 den bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwert für die Neuvertragsmieten von 2,3 % 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** immer noch leicht unterhalb anderer Top-Standorte in Deutschland. Mit 9,30 €/m<sup>2</sup> für die Standardwohnung verlor Berlin wieder drei Rangplätze auf nunmehr Platz 56 im dritten Quartal 2018. Im Jahresvergleich verharrte die Mietanstiegsdynamik mit 7,2 % auf hohem Niveau. Im Vergleich zum Vorquartal Q2/2018 entwickelte sich Berlin mit +2,3 % aber nur noch im Gleichklang mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert für die Neuvertragsmieten.

## Quartalsbericht Q3 2018

Die gravierendsten **Mietrückgänge** innerhalb der TOP-50-Standorte im Vergleich der beiden Quartale Q3-2018 zu Q2-2018 verzeichnete Bietigheim-Bissingen mit -1,9 %, gefolgt von Oberursel (Taunus) mit -1,1 % und Bad Vilbel mit -0,8 %.

### 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 dritten Quartal 2018 standardisiert zwischen 3.100 und 14.860 €/m<sup>2</sup>. In Frankfurt am Main war ebenfalls eine enorme Spannweite von 2.000 bis 9.360 €/m<sup>2</sup> auffällig. In Hamburg streuten die Preise zwischen 1.850 und 11.590 €/m<sup>2</sup>, in Heidelberg von 1.880 bis 7.140 €/m<sup>2</sup> sowie in Düsseldorf zwischen 1.960 und 9.630 €/m<sup>2</sup>.

Ähnliches gilt für die Neuvertragsmieten. Je nach Straßenabschnitt differierten die Mieten in München zwischen 9,60 und 29,50 €/m<sup>2</sup>. In Hamburg betrug die Spannweite 5,30 bis 22,90 €/m<sup>2</sup>, in Berlin 5,50 bis 19,00 €/m<sup>2</sup> sowie in Düsseldorf 6,40 bis 22,10 €/m<sup>2</sup>.

Quartalsbericht Q3 2018

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q3'18	Rang Q2'18	Stadt	ETW-Preis Q3'18	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	6.800 €	2,3% ↑	2,0% ↗	3.100 € - 14.860 €
2	2	Unterschleißheim	5.000 €	-3,5% ↓	4,5% ↑	4.370 € - 6.060 €
3	3	Konstanz	4.900 €	1,5% ↗	7,6% ↑	3.040 € - 7.120 €
4	6	Dachau	4.780 €	6,2% ↑	3,4% ↑	3.840 € - 6.480 €
5	4	Garmisch-Partenkirchen	4.700 €	-1,2% ↓	1,0% ↗	3.510 € - 5.960 €
6	7	Olching	4.590 €	2,3% ↑	-0,3% →	3.510 € - 5.900 €
7	14	Germering	4.570 €	3,2% ↑	-4,6% ↓	3.840 € - 5.720 €
8	8	Frankfurt am Main	4.560 €	1,3% ↗	5,8% ↑	2.000 € - 9.360 €
9	5	Fürstfeldbruck	4.470 €	-1,5% ↓	-1,4% ↓	3.610 € - 5.680 €
10	9	Freiburg im Breisgau	4.440 €	0,6% ↗	3,9% ↑	2.470 € - 7.510 €
11	10	Hamburg	4.390 €	0,6% ↗	5,3% ↑	1.850 € - 11.590 €
12	11	Regensburg	4.320 €	1,0% ↗	2,1% ↑	2.950 € - 8.320 €
13	12	Stuttgart	4.280 €	0,1% →	2,6% ↑	2.720 € - 8.510 €
14	13	Freising	4.230 €	-1,2% ↓	-1,0% ↓	3.310 € - 6.800 €
15	16	Tübingen	4.120 €	1,6% ↗	2,7% ↑	2.870 € - 5.270 €
16	18	Erlangen	4.090 €	3,2% ↑	4,9% ↑	2.790 € - 5.600 €
17	23	Erding	4.060 €	4,8% ↑	-0,5% ↓	3.140 € - 4.840 €
18	21	Oberursel (Taunus)	4.050 €	2,0% ↗	7,1% ↑	2.800 € - 5.150 €
19	15	Rosenheim	4.040 €	-0,2% →	3,1% ↑	2.770 € - 5.170 €
20	17	Ingolstadt	4.010 €	1,5% ↗	1,5% ↗	2.940 € - 5.820 €
21	18	Heidelberg	3.990 €	1,8% ↗	6,7% ↑	1.880 € - 7.140 €
22	24	Bad Homburg v. d. Höhe	3.880 €	1,9% ↗	3,3% ↑	2.780 € - 5.790 €
23	20	Landsberg a. Lech	3.860 €	0,3% →	3,8% ↑	2.840 € - 5.090 €
24	30	Hofheim am Taunus	3.850 €	5,4% ↑	14,1% ↑	2.830 € - 5.000 €
25	25	Augsburg	3.790 €	1,6% ↗	6,4% ↑	2.500 € - 7.420 €
26	22	Lindau (Bodensee)	3.740 €	-3,9% ↓	2,5% ↑	2.730 € - 5.780 €
27	31	Landshut	3.690 €	2,3% ↑	6,6% ↑	2.560 € - 5.470 €
28	27	Radolfzell am Bodensee	3.670 €	0,8% ↗	8,9% ↑	2.600 € - 5.230 €
29	29	Düsseldorf	3.610 €	0,5% ↗	5,8% ↑	1.960 € - 5.630 €
30	28	Ulm	3.570 €	-0,9% ↓	4,3% ↑	2.360 € - 6.180 €
31	32	Münster	3.560 €	1,0% ↗	7,2% ↑	1.560 € - 6.180 €
32	33	Mainz	3.490 €	0,1% →	6,9% ↑	2.220 € - 5.720 €
33	36	Köln	3.470 €	1,1% ↗	5,0% ↑	1.470 € - 7.160 €
34	26	Fellbach	3.460 €	-3,2% ↓	0,6% ↗	2.850 € - 4.930 €
35	45	Bad Vilbel	3.460 €	1,3% ↗	4,9% ↑	2.440 € - 4.710 €
36	35	Wiesbaden	3.460 €	0,1% →	1,2% ↗	2.160 € - 5.640 €
37	51	Leonberg	3.440 €	1,1% ↗	6,4% ↑	2.670 € - 4.940 €
38	42	Friedrichshafen	3.430 €	0,4% →	6,0% ↑	2.560 € - 4.760 €
39	84	Kornwestheim	3.430 €	11,5% ↑	11,4% ↑	2.690 € - 4.160 €
40	55	Ludwigsburg	3.430 €	4,2% ↑	4,2% ↑	2.520 € - 5.430 €
41	47	Nürnberg	3.420 €	2,6% ↑	7,4% ↑	2.210 € - 5.950 €
42	39	Berlin	3.410 €	1,1% ↗	5,9% ↑	1.370 € - 9.550 €
43	43	Würzburg	3.400 €	0,5% ↗	-0,5% →	2.100 € - 5.680 €
44	44	Ahrensburg	3.390 €	1,6% ↗	4,3% ↑	2.490 € - 4.410 €
45	37	Pfaffenhofen a. d. Ilm	3.380 €	0,2% →	3,6% ↑	2.900 € - 4.650 €
46	52	Esslingen am Neckar	3.370 €	3,1% ↑	4,7% ↑	2.560 € - 5.170 €
47	48	Norderstedt	3.350 €	0,9% ↗	8,7% ↑	2.410 € - 4.260 €
48	38	Friedberg	3.350 €	-1,2% ↓	-0,8% ↓	2.490 € - 4.350 €
49	67	Bietigheim-Bissingen	3.340 €	2,3% ↑	5,3% ↑	2.480 € - 4.580 €
50	40	Waiblingen	3.330 €	-1,9% ↓	2,9% ↑	2.390 € - 4.690 €

Legende:

©F+B 2018

Preis einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht Q3 2018

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q3'18	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q3'18	Q2'18			Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	16,70 €	3,7% ↑	4,3% ↑	9,60 € -	29,50 €
2	2	Unterschleißheim	13,30 €	0,0% →	1,1% ↗	11,80 € -	15,60 €
3	3	Germering	12,20 €	2,2% ↑	1,0% ↗	10,30 € -	14,40 €
4	4	Stuttgart	11,80 €	1,9% ↗	3,5% ↑	8,30 € -	22,20 €
5	5	Frankfurt am Main	11,70 €	1,7% ↗	2,8% ↑	7,40 € -	20,40 €
6	7	Dachau	11,50 €	8,1% ↑	3,9% ↑	9,50 € -	16,10 €
7	8	Weil am Rhein	11,40 €	0,9% ↗	7,2% ↑	8,60 € -	14,30 €
8	6	Lörrach	11,40 €	-0,2% →	-0,5% ↘	9,00 € -	15,10 €
9	10	Olching	11,10 €	3,3% ↑	2,2% ↑	9,70 € -	14,60 €
10	11	Freiburg im Breisgau	10,80 €	0,7% ↗	2,0% ↗	6,90 € -	17,10 €
11	13	Konstanz	10,80 €	2,0% ↗	0,6% ↗	7,30 € -	15,70 €
12	20	Leinfelden-Echterdingen	10,80 €	2,9% ↑	4,8% ↑	8,70 € -	12,40 €
13	12	Tübingen	10,70 €	1,8% ↗	-2,2% ↓	7,70 € -	13,30 €
14	18	Lindau (Bodensee)	10,50 €	1,6% ↗	7,0% ↑	8,10 € -	15,30 €
15	16	Hamburg	10,50 €	1,3% ↗	1,8% ↗	5,30 € -	22,90 €
16	14	Bad Homburg v. d. Höhe	10,50 €	-0,7% ↘	-1,7% ↘	8,30 € -	15,10 €
17	18	Heidelberg	10,50 €	2,0% ↑	2,9% ↑	7,00 € -	15,90 €
18	17	Rheinfelden (Baden)	10,40 €	0,3% →	3,6% ↑	8,00 € -	13,70 €
19	15	Sindelfingen	10,30 €	0,1% →	1,3% ↗	8,50 € -	13,90 €
20	25	Kornwestheim	10,30 €	3,0% ↑	4,1% ↑	8,40 € -	12,30 €
21	28	Ludwigsburg	10,30 €	3,3% ↑	6,0% ↑	7,40 € -	14,90 €
22	34	Böblingen	10,30 €	6,1% ↑	3,4% ↑	8,40 € -	12,90 €
23	32	Ostfildern	10,30 €	3,1% ↑	5,2% ↑	8,00 € -	11,50 €
24	9	Fürstfeldbruck	10,20 €	-3,5% ↓	2,8% ↑	8,90 € -	13,40 €
25	26	Garmisch-Partenkirchen	10,20 €	0,5% →	13,7% ↑	7,80 € -	12,20 €
26	24	Oberursel (Taunus)	10,10 €	-1,1% ↘	1,0% ↗	8,20 € -	12,80 €
27	21	Fellbach	10,10 €	1,6% ↗	7,2% ↑	8,20 € -	13,30 €
28	29	Rosenheim	10,10 €	4,2% ↑	5,1% ↑	7,70 € -	12,30 €
29	23	Freising	10,10 €	4,2% ↑	-4,0% ↓	8,40 € -	15,30 €
30	27	Ingolstadt	10,10 €	3,4% ↑	3,4% ↑	7,80 € -	12,90 €
31	41	Erding	10,00 €	0,5% ↗	-3,8% ↓	7,90 € -	11,30 €
32	33	Mainz	10,00 €	1,2% ↗	1,9% ↗	7,20 € -	15,10 €
33	21	Darmstadt	9,90 €	-0,4% →	3,1% ↑	7,10 € -	13,30 €
34	35	Köln	9,90 €	2,3% ↑	1,5% ↗	5,80 € -	17,10 €
35	31	Düsseldorf	9,90 €	0,5% ↗	1,0% ↗	6,40 € -	22,10 €
36	37	Remseck am Neckar	9,90 €	2,8% ↑	5,2% ↑	8,30 € -	11,20 €
37	40	Esslingen am Neckar	9,90 €	3,0% ↑	4,2% ↑	7,80 € -	14,40 €
38	39	Waiblingen	9,80 €	1,9% ↗	4,3% ↑	6,90 € -	12,40 €
39	36	Bad Vilbel	9,70 €	-0,8% ↘	-2,2% ↓	7,20 € -	13,30 €
40	46	Neu-Isenburg	9,60 €	2,1% ↑	2,7% ↑	7,90 € -	12,40 €
41	44	Würzburg	9,50 €	0,8% ↗	2,4% ↑	6,20 € -	13,90 €
42	42	Hofheim am Taunus	9,50 €	0,7% ↗	-1,1% ↘	7,70 € -	12,20 €
43	61	Filderstadt	9,50 €	6,2% ↑	7,0% ↑	8,30 € -	11,10 €
44	47	Leonberg	9,40 €	2,2% ↑	-2,9% ↓	7,90 € -	13,60 €
45	49	Kirchheim unter Teck	9,40 €	1,7% ↗	-0,8% ↘	7,80 € -	11,60 €
46	30	Bietigheim-Bissingen	9,40 €	-1,9% ↘	9,5% ↑	7,50 € -	12,60 €
47	55	Mörfelden-Walldorf	9,40 €	2,5% ↑	8,9% ↑	7,30 € -	11,50 €
48	43	Friedrichshafen	9,40 €	0,8% ↗	-1,5% ↘	7,70 € -	12,60 €
49	49	Kelkheim (Taunus)	9,40 €	4,3% ↑	3,7% ↑	7,90 € -	11,20 €
50	45	Regensburg	9,30 €	1,3% ↗	2,5% ↑	6,80 € -	15,90 €
nachrichtlich:							
56	52	Berlin	9,30 €	2,3% ↗	7,2% ↗	5,50 € -	19,00 €

Legende:

©F+B 2018

Marktmiete einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt



## Quartalsbericht Q3 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 rund 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.

Zum ersten Quartal 2018 ist der Wohn-Index methodisch auf eine neue und aktualisierte Basis gestellt worden, indem Annahmen angepasst und Veränderungen bei Einwohnern und Wohnungsbestandszahlen, Marktdynamiken etc. nachvollzogen wurden. Gleiches gilt für die aktualisierte Schätzfunktion. Im Zuge dessen sind auch die Zeitreihen rückwirkend nach der neuen Methodik berechnet worden, so dass es zu leichten Abweichungen im Vergleich mit früheren Veröffentlichungen kommen kann.

### **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.: 02137/93 79 131 (Büro Neuss)

E-Mail: [mneuhoefer@f-und-b.de](mailto:mneuhoefer@f-und-b.de)

[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)