

F+B-Wohn-Index Deutschland Q4/2016:

Eigentumswohnungen treiben F+B-Wohn-Index um +1,2 % – Mietwachstum schwächt sich nur leicht ab – Resultat wohnungspolitischer Eingriffe?

Der F+B-Wohn-Index Deutschland als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien stieg im 4. Quartal 2016 im Vergleich zum Vorquartal um 1,2 %, im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,2 %. Damit hat sich die Wachstumsdynamik der letzten 12 Monate nur unmerklich abgeschwächt. Die den Index insgesamt nach oben treibenden wachstumsstarken Städte sind weiterhin von einer starken Nachfrage nach Mietwohnungen und vor allem nach Kaufobjekten geprägt. Die Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten sorgt vor diesem Hintergrund weiterhin für ein großes Interesse deutscher und internationaler Investoren, aber auch für ökonomische Belastungen der Mieter in den prosperierenden Ballungsräumen. Damit ist der Branche eine anhaltend große politische Aufmerksamkeit zu Beginn des Bundestagswahljahres sicher.

Während die **Bestandsmieten** im Vergleich von Q4/2016 zum Vorquartal nur leicht um 0,3 % anstiegen, wuchsen die **Neuvertragsmieten** – bei leicht abgeschwächter Dynamik - um 0,4 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich dagegen im gleichen Zeitraum um 1,3 % und **Einfamilienhäuser** gar um 1,6 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal 4/2015 übertrafen Eigentumswohnungen mit 6,9 % und Einfamilienhäuser mit 6,2 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 5,2 %. Für **Mehrfamilienhäuser** musste im Vergleich zum Vorquartal 0,4 % mehr ausgegeben werden, im Jahresvergleich +1,7 %. Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,2 % bzw. 1,1 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Wohn-Index. Angesichts eines durchschnittlichen Verbraucherpreisindex in 2016 von +0,5 %, wobei die vom Statistischen Bundesamt gemessenen Kosten für das Wohnen inkl. Betriebskosten mit -0,1 % nahezu stagnierten, wird die im F+B-Wohn-Index gemessene relativ moderate Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand bestätigt. Dagegen sind Wohnungswechsler und neue Nachfrager vom überdurchschnittlichen Anstieg der Neuvermietungsflächen betroffen.

Offenbar ist vor allem das Segment der selbstnutzenden oder eine sichere Kapitalanlage suchenden Käufer von Eigentumswohnungen maßgeblich verantwortlich für die Entwicklung des Gesamt-Index. Die Preisentwicklung einzelner Zinshäuser, die von Eigentümern oder Maklern auf den Immobilienportalen angeboten werden, entwickeln sich jedenfalls seit längerer Zeit auf dem deutlich niedrigeren Niveau des Anstiegs der Neuvertragsmieten. Vom Wohn-Index unabhängig gestalten sich dagegen die Preise von Wohnungspaketen, die von institutionellen Investoren gehandelt werden. Hier ist die Preisbildung aber noch mehr als bei den anderen Wohnimmobilienarten von der Entwicklung des Zinsniveaus, der Aktienmärkte und der Renditeentwicklung alternativer Investments abhängig. Außerdem stimuliert die Knappheit der überhaupt zum Verkauf stehenden Portfolios insbesondere in den Core-Lagen die Preise von Paketverkäufen gegenüber den Einzelobjekten von Mehrfamilienhäusern.

Quartalsbericht Q4 2016

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 2016-IV (Ø 2004 = 100)	118,1	137,8	114,4	117,4	108,0	121,7
Änderung zum Vorquartal	1,6	1,3	0,4	0,4	0,3	1,2
Änderung zum Vorjahresquartal	6,2	6,9	1,7	2,2	1,1	5,2

F+B-Wohn-Index 2017

© F+B 2017

Zu den Einzelsegmenten im Langfristvergleich

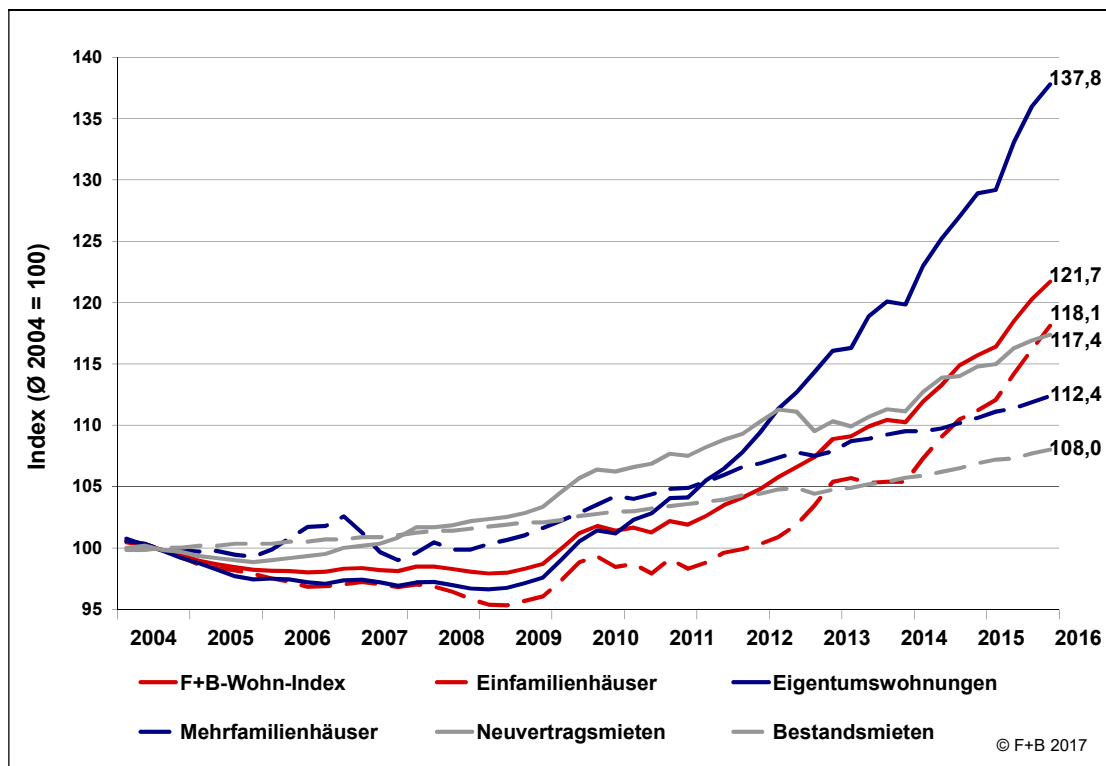
Eigentumswohnungen verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahren um 32,3 % und in den vergangenen zehn Jahren (Vergleich jeweils der 4. Quartale) um 42,5 %. Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich dagegen in den gleichen Vergleichszeiträumen um jeweils 10,4 % bzw. 18,3 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich noch etwas moderater um jeweils 4,7 % (Q4/2016 zu Q4/2011) und 6,8 % (Q4/2016 zu Q4/2006). 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 19,5 % und im Zehn-Jahresvergleich um 25,5 %.

Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern zeigte sich im bundesweiten Durchschnitt eine deutlich schwächere Wachstumsdynamik. Bei **Einfamilienhäusern** wuchs der F+B-Wohn-Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q4/2016 zu Q4/2011 um 20,2 %, bei den **Mehrfamilienhäusern** nur um 7,6 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 24,6 % die MFH mit 9,5 %.

Insgesamt zeigt sich, dass bei einer Zehn-Jahresbetrachtung die Wachstumsdynamik vor allem der Kaufpreise erst in der zweiten Hälfte des Zeitraums, also zwischen 2012 und 2016, besonders groß geworden ist, nachdem bei der Entwicklung von Preisen und Mieten zwischen 2004 und 2010 eine „Seitwärtsbewegung“ zu beobachten war.

Quartalsbericht Q4 2016

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2016-IV Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2017

© F+B 2017

Wie stellt sich das Geschehen nun auf der Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden dar?

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

Die Rangliste der fünfzig Städte über 25.000 Einwohnern mit den jeweils höchsten und den niedrigsten Mieten und Preisen beschreibt die Entwicklung sowohl im Vergleich von Q4/2016 zu Q3/2016 sowie zu Q4/2015 und bildet auch die entsprechenden lokalen Trends ab. Insgesamt werden auch in dieser Quartals-Analyse z. T. überraschende Verschiebungen in den Rangplätzen sichtbar. Gerade bei Investments abseits der Top 7-Standorte ist allerdings eine sorgfältige Prüfung der längerfristigen Preis- und Mietentrends erforderlich. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Entwicklung innerhalb der Großstädte sehr unterschiedlich verläuft. Dazu bietet F+B differenzierte Detailanalysen bis auf PLZ- und Gebäudeebene an, ebenso wie eine Datenbank aller 494 deutschen Städte mit einer Wohnbevölkerung über 25.000 Einwohner.

Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Kempten im Allgäu, Unterschleißheim und Freising - letztere im Umland von München – machten im Jahresvergleich der jeweils vierten Quartale 2016/2015 mit Steigerungsraten von 14,0 %, 8,4 % und 8,1 % die größten Preissprünge. Kempten rückte damit im Vergleich zu Q3/2016 um neun Rangplätze und einem Durchschnittspreis von 2.900 €/m² auf Position 32 vor. Unterschleißheim verteidigte mit 4.180 €/m² seinen

Quartalsbericht Q4 2016

zweiten Platz nach München, und Freising verbesserte sich mit einem Durchschnittspreis von 3.840 €/m² um zwei Plätze auf Rang sechs.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.740 €. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Unterschleißheim (Platz zwei), Germering (Platz vier), Freising (Platz sechs), Olching (Platz sieben), Fürstenfeldbruck (Platz neun), Dachau (Platz zehn), Erding (Platz 15) bildeten auch im vierten Quartal 2016 das „Planetensystem“ der teuersten Städte Deutschlands, die um die „Sonne“ München kreisen. Mit Garmisch-Partenkirchen auf Platz drei lässt sich sogar eine weitere Stadt im erweiterten Umfeld von München als zur Spitzengruppe zugehörig betrachten.

Die Verschiebungen in der Rang- und Reihenfolge sind bislang noch marginal und bewegen sich auf hohem Niveau. Neben den bereits erwähnten Top-Performern Unterschleißheim und Freising musste allerdings Dachau im Vergleich von Q4 zu Q3/2016 2,6 % einbüßen, zum Vorjahresquartal gar 5,2 %. Erding verlor binnen drei Monaten 2,3 %. Die Preise in Germering stagnierten im Jahresvergleich. Die Gründe für diese im Zeitablauf deutlichen Ausschläge bei der Preisentwicklung sind sehr wahrscheinlich in den quantitativ begrenzten Objektzahlen zu suchen, die in dem jeweiligen Zeitraum gehandelt wurden. Je nachdem, ob z. B. Neubauobjekte auf den Markt gekommen sind oder primär ältere Bestandswohnungen angeboten wurden, schlugen die Preistrends stärker nach oben oder unten aus, als dies bei größeren Städten der Fall ist. Aus Sicht der Marktforschung sollten deshalb bei kleineren Standorten Investitionsentscheidungen nur aufgrund langfristiger Zeitreihen und Trendanalysen erfolgen.

Eine tendenziell preisdynamische Entwicklung zeigte sich in Frankfurt und seinem Umland. Neben der Mainmetropole, die sich binnen eines Vierteljahres vom 13. auf den 12. Rang verbesserte, verteidigte Bad Homburg v. d. Höhe mit einem Plus von 2,6 % den 20. Rangplatz. Oberursel im Taunus verbesserte sich mit +2,6 % vom 25. auf den 22. Platz und Bad Vilbel mit einem Plus von 3,5 % um fünf Plätze auf die 26. Position. Ob hier die ersten Auswirkungen verstärkter Nachfrage im Zuge des Brexits zu verzeichnen sind, kann bisher nicht belegt werden, bleibt also den nächsten Quartalsberichten vorbehalten.

Auffällige Veränderungen im Preisgefüge zeigten z. B. Münster (Westfalen), Ahrensburg bei Hamburg, Leonberg und Bietigheim-Bissingen. Der westfälische Top-Standort für Wohninvestments rutschte binnen eines Quartals von Rang 32 auf Rang 41 ab. Die Preise gingen von Q3/2016 zu Q4/2016 um 0,6 % zurück bei einem Durchschnittspreis von jetzt 2.850 €/m². Ahrensburg dagegen kletterte um neun Plätze auf Rang 36 (+4,1 % zum Vorquartal). Die beiden Städte aus Baden-Württemberg verloren erheblich an Boden. Leonberg büßte zehn Rangplätze auf Platz 47 (+0,4% zum Vorquartal) und Bietigheim-Bissingen verlor gar elf Positionen auf Platz 50 (-0,9 % zu Q3/2016). Möglicherweise sind auch hier die Effekte eines volatilen Angebotes zu beobachten mit einem signifikanten Einfluss von Einzelobjekten auf die lokale Marktperformance.

Quartalsbericht Q4 2016

Die **Top 7-Metropolen** verzeichneten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine kontinuierlich wachsende Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach Spitzenreiter München folgten auf Platz elf Hamburg (3.680 €/m²) und auf Rang zwölf Frankfurt am Main (3.580 €/m²), auf Platz 14 stand Stuttgart (3.480 €/m²), Düsseldorf (3.000 €/m²) folgte auf Platz 27 und Köln (2.850 €/m²) belegte den Rangplatz 39. Die Wachstumsraten zwischen Q4 und Q3/2016 bewegten sich zwischen 1,2 (Frankfurt) und 2,7 % (Stuttgart). Die Eigentumswohnungspreise in Berlin waren qualitäts gesichert mit durchschnittlich 2.600 €/m² nach wie vor moderat. Berlin hat sich allerdings innerhalb eines Quartals um weitere zwei Rangplätze auf Platz 72 der Top 500-Städte in Deutschland vorgearbeitet (+7,5 % zum Vorjahresquartal, +1,4 % zum Vorquartal) - allerdings bei verlangsamtem Tempo.

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten verzeichneten überraschenderweise Görlitz (+ 2,6 % zum Vorquartal, +25,4 % zum Vorjahresquartal), Stendal in Sachsen-Anhalt (+ 7,1 % zu Q3/2016, +20,4 % zu Q4/2015), Schönebeck an der Elbe (+ 4,3 % zum Vorquartal, +19,2 % zum Vorjahresquartal) und Sundern im Sauerland (+ 7,0 % zu Q3/2016, +14,8 % zu Q4/2015). Aber auch Magdeburg weist mit einem Jahresplus von 12,1 % und einem Durchschnittspreis von aktuell 1.220 €/m² einen vielversprechenden Trend auf. Auffällig ist, dass sich in der Tabelle der Flop 50 neben den vielen Städten aus den Neuen Ländern insgesamt fünf Städte aus dem nordrhein-westfälischen Sauerland und sechs Kommunen aus Niedersachsen befinden. Den größten Preisrückgang für Eigentumswohnungen binnen eines Quartals verzeichnete das rheinland-pfälzische Idar-Oberstein mit -7,6 %, so dass die Edelsteinstadt acht Rangplätze auf jetzt Platz 485 verlor.

Rangliste der Neuvertragsmieten

Auch bei den Neuvermietungs mieten stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,00 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen erneut an der Spitze. Der Mietenanstieg zum Vorjahresquartal hat sich um 0,8 Prozentpunkte auf 1,2 % verlangsamt. Das Mietniveau gegenüber dem Vorquartal 3/2016 blieb mit +0,6 % nahezu konstant. Hier deuten sich Grenzen in der Zahlungsfähigkeit der Münchener Mieter an. Inwieweit die Mietpreisbremse dafür verantwortlich ist, bleibt weitergehenden Analysen vorbehalten, die F+B gerade durchführt.

Die Mieten in Frankfurt am Main (10,90 €/m², Rangplatz drei) und Hamburg (10,10 €/m², Rangplatz zehn) stiegen im vergangenen Jahr um 1,4 bzw. 1,2 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz sieben) wiesen mit 2,1 % und durchschnittlich 10,30 €/m², in Köln (Rangplatz 23) mit 1,5 % und 9,60 €/m² und Düsseldorf (Rangplatz 26, +1,5 %, 9,50 €/m²) allesamt Werte auf, die unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwertes für die Neuvertragsmieten von 2,2 % im Jahresvergleich Q4/2016 zu Q4/2015 lagen. Auch hier ist es weiteren Untersuchungen vorbehalten, ob die Mietpreisbremse maßgeblich für diese Entwicklung verantwortlich ist

Quartalsbericht Q4 2016

oder ob auch hier langsam die Grenzen von Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft erreicht werden.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in Berlin immer noch deutlich unterhalb der anderen Top-Standorte in Deutschland. Mit 8,01 €/m² für die Standardwohnung kletterte die Stadt um fünf Ränge auf Platz 104. In der Hauptstadt verzeichneten die Marktmieten im letzten Jahr mit 2,6 % eine erneut signifikante Aufwärtsbewegung, die sich im Vergleich des vierten mit dem dritten Quartal 2016 mit +0,4 % aber etwas abschwächte.

Die höchste Mietsteigerung innerhalb der TOP-50-Standorte binnen eines Jahres verzeichnete mit 6,3 % Oberursel im Taunus, gefolgt von Hattersheim am Main mit +5,3 % und erneut Lörrach mit 5,1 %. Zittau in Sachsen behielt mit einer Durchschnittsmiete von 4,30 €/m² € von allen knapp 500 untersuchten Städte den Titel als der preiswerteste Wohnstandort Deutschlands. Den größten Preisrückgang in der Liste der Flop-50-Städte musste das ostwestfälische Lage hinnehmen (-3,2 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und -2,8 % im Vergleich zum Vorquartal). Die Stadt im Kreis Lippe rutsche infolgedessen von Rang 431 auf Rang 452.

Enorme Spreizung von Mieten und Preisen

In der Regel stellen Marktberichte lediglich die Durchschnittswerte von Mieten und Preisen dar. Die damit einhergehende investive, mediale und – bei den Mieten – auch politische Aufmerksamkeit verkennt allerdings die enormen Spannbreiten, die innerhalb der einzelnen Städte sowie im interkommunalen Vergleich existieren. So variierten die Preise für Eigentumswohnungen in München je nach Straßenabschnitt im vierten Quartal 2016 zwischen 2.950 und 10.850 €/m². Freiburg zeigte ebenfalls die enorme Spannweite von 2.160 bis 6.390 €/m². In Hamburg streuten die Preise zwischen 1.770 und 9.990 €/m², in Münster von 1.280 bis 5.160 €/m² sowie in Darmstadt zwischen 1.460 und 4.510 €/m². Naturgemäß schließt sich die Preisschere bei sinkendem Preisniveau. Aber auch eine Spanne von 700 bis 2.340 €/m² wie in Magdeburg ist beachtlich.

Ähnliches gilt für die Neuvertragsmieten. Je nach Straßenabschnitt schwankten die Mieten in München zwischen 8,40 und 22,60 €/m². In Hamburg betrug die Spannweite 5,30 bis 20,10 €/m², in Berlin 4,60 bis 16,30 €/m², in Freiburg 6,20 bis 15,50 €/m². Am unteren Ende der Rangliste wurden in Frankfurt (Oder) mit 4,00 bis 8,00 €/m² oder 3,40 bis 7,00 €/m² in Görlitz ebenfalls deutliche Spannbreiten festgestellt.

F+B analysiert die Verteilung der Angebotsobjekte auf einzelne Preis- und Mietpreisklassen mit Hilfe des statistischen Instruments der hedonischen Regression, so dass die durchschnittliche Marktmiete oder der durchschnittliche Preis das Resultat einer standardisierten modellhaften Betrachtung ist, die eine eventuelle Verzerrung der Marktdaten durch unterschiedliche Häufigkeiten und teilträumlich differenzierte Preisniveaus minimiert.

Quartalsbericht Q4 2016

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q4'16	Rang Q3'16	Stadt	ETW-Preis Q4'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	5.740 €	-0,1% →	4,4% ↑	2.920 € - 10.850 €
2	2	Unterschleißheim	4.180 €	0,6% ↗	8,4% ↑	3.500 € - 4.810 €
3	4	Garmisch-Partenkirchen	3.920 €	3,1% ↑	2,9% ↑	3.010 € - 4.690 €
4	5	Germering	3.920 €	1,5% ↗	-0,1% →	3.260 € - 4.710 €
5	3	Freiburg im Breisgau	3.900 €	0,3% →	6,1% ↑	2.160 € - 6.390 €
6	8	Freising	3.840 €	3,4% ↑	8,1% ↑	2.840 € - 4.980 €
7	9	Olching	3.830 €	2,8% ↑	2,6% ↑	2.800 € - 4.790 €
8	7	Konstanz	3.820 €	0,3% →	2,0% ↗	2.620 € - 5.200 €
9	11	Fürstfeldbruck	3.760 €	3,5% ↑	3,2% ↑	3.060 € - 4.440 €
10	6	Dachau	3.700 €	-2,6% ↓	-5,2% ↓	3.180 € - 5.250 €
11	10	Hamburg	3.680 €	1,7% ↗	5,9% ↑	1.770 € - 9.990 €
12	13	Frankfurt am Main	3.580 €	1,2% ↗	4,3% ↑	1.550 € - 7.490 €
13	12	Regensburg	3.580 €	-0,2% →	3,6% ↑	2.110 € - 5.770 €
14	15	Stuttgart	3.480 €	2,7% ↑	7,6% ↑	2.190 € - 6.190 €
15	14	Erding	3.420 €	-2,3% ↓	-1,6% ↘	2.740 € - 4.060 €
16	18	Rosenheim	3.390 €	2,9% ↑	6,4% ↑	2.490 € - 4.070 €
17	16	Erlangen	3.320 €	-1,5% ↘	5,9% ↑	2.370 € - 4.010 €
18	17	Tübingen	3.300 €	-1,7% ↘	3,4% ↑	2.420 € - 4.330 €
19	19	Ingolstadt	3.300 €	0,5% →	1,9% ↗	2.480 € - 4.200 €
20	20	Bad Homburg v. d. Höhe	3.190 €	2,6% ↑	7,6% ↑	2.230 € - 4.400 €
21	24	Ulm	3.150 €	4,6% ↑	6,0% ↑	2.070 € - 4.980 €
22	25	Oberursel (Taunus)	3.070 €	2,0% ↗	7,8% ↑	2.160 € - 4.090 €
23	23	Würzburg	3.050 €	1,7% ↗	6,5% ↑	1.860 € - 4.800 €
24	21	Heidelberg	3.040 €	-0,1% →	1,3% ↗	1.620 € - 5.430 €
25	22	Landshut	3.030 €	0,5% ↗	5,0% ↑	2.190 € - 4.070 €
26	31	Bad Vilbel	3.010 €	3,5% ↑	5,4% ↑	2.260 € - 4.110 €
27	27	Düsseldorf	3.000 €	1,7% ↗	6,5% ↑	1.640 € - 6.470 €
28	29	Augsburg	2.980 €	1,4% ↗	6,6% ↑	1.810 € - 5.160 €
29	28	Mainz	2.970 €	0,5% →	5,5% ↑	1.760 € - 4.930 €
30	26	Ettlingen	2.960 €	-0,8% ↘	-1,8% ↘	2.450 € - 3.830 €
31	34	Friedrichshafen	2.910 €	1,8% ↗	4,6% ↑	2.060 € - 3.840 €
32	43	Kempten (Allgäu)	2.900 €	4,5% ↑	14,0% ↑	1.930 € - 3.710 €
33	37	Wiesbaden	2.900 €	2,7% ↑	6,2% ↑	1.800 € - 4.450 €
34	35	Fellbach	2.890 €	-1,9% ↘	1,9% ↗	2.290 € - 3.610 €
35	30	Darmstadt	2.890 €	0,0% →	6,2% ↑	1.460 € - 4.510 €
36	47	Ahrensburg	2.890 €	4,1% ↑	4,0% ↑	2.360 € - 3.880 €
37	50	Leinfelden-Echterdingen	2.870 €	4,9% ↑	1,7% ↗	2.290 € - 3.130 €
38	37	Ostfildern	2.860 €	-0,2% →	7,9% ↑	2.280 € - 3.540 €
39	41	Köln	2.850 €	1,9% ↗	4,9% ↑	1.320 € - 5.500 €
40	33	Landsberg a. Lech	2.850 €	-3,0% ↓	2,4% ↑	2.350 € - 3.780 €
41	32	Münster	2.850 €	-0,6% ↘	3,4% ↑	1.280 € - 5.160 €
42	45	Nürnberg	2.840 €	1,6% ↗	6,5% ↑	1.760 € - 4.470 €
43	42	Esslingen am Neckar	2.830 €	1,0% ↗	4,7% ↑	2.050 € - 4.190 €
44	44	Ludwigsburg	2.790 €	0,4% →	4,1% ↑	1.920 € - 4.070 €
45	45	Waiblingen	2.790 €	-0,3% →	1,7% ↗	2.030 € - 3.420 €
46	51	Fürth	2.790 €	2,2% ↑	4,8% ↑	1.680 € - 3.570 €
47	57	Leonberg	2.780 €	0,4% →	7,5% ↑	2.200 € - 3.610 €
48	49	Böblingen	2.780 €	-0,2% →	3,0% ↑	2.130 € - 3.750 €
49	40	Kornwestheim	2.770 €	-0,9% ↘	4,3% ↑	2.100 € - 3.500 €
50	39	Bietigheim-Bissingen	2.770 €	-0,9% ↘	5,8% ↑	1.970 € - 3.950 €
nachrichtlich:						
72	74	Berlin	2.600 €	1,4% ↑	7,5% ↑	970 € - 6.500 €

Legende:

©F+B 2017

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

Quartalsbericht Q4 2016

Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4'16	Q3'16			Vorquartal	Vorjahresq.	
494	494	Zeitz	710 €	0,6% ↗	-3,4% ↓	520 € - 1.030 €
493	488	Köthen (Anhalt)	780 €	-0,6% ↘	-6,2% ↓	540 € - 1.280 €
492	489	Wittenberg	810 €	-3,8% ↓	-11,2% ↓	570 € - 1.090 €
491	492	Plauen	810 €	2,1% ↑	1,6% ↗	580 € - 1.350 €
490	493	Gera	820 €	3,9% ↑	4,9% ↑	540 € - 1.500 €
489	486	Staßfurt	840 €	-1,7% ↘	13,3% ↑	700 € - 1.070 €
488	490	Görlitz	840 €	2,6% ↑	25,4% ↑	600 € - 1.490 €
487	484	Aschersleben	870 €	-0,8% ↘	0,2% →	580 € - 1.210 €
486	483	Weißenfels	870 €	-0,2% →	10,6% ↑	630 € - 1.410 €
485	477	Idar-Oberstein	870 €	-6,8% ↓	-1,0% ↘	710 € - 1.250 €
484	490	Bernburg (Saale)	870 €	3,8% ↑	6,5% ↑	590 € - 1.190 €
483	487	Halberstadt	870 €	2,5% ↑	-5,1% ↓	650 € - 1.220 €
482	473	Zittau	890 €	-7,6% ↓	11,4% ↑	480 € - 1.060 €
481	482	Sangerhausen	900 €	4,9% ↑	3,6% ↑	620 € - 1.080 €
480	479	Zwickau	920 €	1,8% ↗	8,0% ↑	550 € - 1.330 €
479	476	Pirmasens	950 €	-0,3% →	2,8% ↑	700 € - 1.170 €
478	475	Dessau-Roßlau	950 €	-0,5% ↘	-0,2% →	620 € - 1.260 €
477	481	Naumburg (Saale)	960 €	4,7% ↑	10,5% ↑	700 € - 1.310 €
476	480	Merseburg	960 €	3,0% ↑	7,8% ↑	740 € - 1.490 €
475	474	Chemnitz	980 €	1,0% ↗	2,7% ↑	580 € - 1.590 €
474	485	Stendal	980 €	7,1% ↑	20,4% ↑	650 € - 1.290 €
473	478	Gotha	1.020 €	7,7% ↑	7,1% ↑	760 € - 1.400 €
472	471	Altenburg	1.020 €	4,0% ↑	7,1% ↑	780 € - 1.560 €
471	472	Bitterfeld-Wolfen	1.030 €	1,9% ↗	5,4% ↑	660 € - 1.340 €
470	468	Goslar	1.070 €	2,0% ↑	2,4% ↑	620 € - 1.590 €
469	467	Mühlhausen/Th.	1.070 €	0,4% →	7,1% ↑	710 € - 1.460 €
468	459	Meißen	1.080 €	-3,1% ↓	2,5% ↑	830 € - 1.420 €
467	451	Plettenberg	1.100 €	-5,5% ↓	-6,8% ↓	930 € - 1.510 €
466	470	Schönebeck (Elbe)	1.100 €	4,3% ↑	19,2% ↑	620 € - 1.290 €
465	462	Grimma	1.100 €	-1,7% ↘	4,5% ↑	790 € - 1.380 €
464	469	Suhl	1.110 €	6,4% ↑	-10,0% ↓	710 € - 1.490 €
463	466	Hameln	1.110 €	1,9% ↗	10,3% ↑	740 € - 1.430 €
462	461	Riesa	1.140 €	1,7% ↗	5,4% ↑	920 € - 1.450 €
461	463	Salzgitter	1.140 €	0,7% ↗	4,7% ↑	830 € - 1.780 €
460	465	Einbeck	1.150 €	2,3% ↑	6,0% ↑	880 € - 1.520 €
459	458	Quedlinburg	1.160 €	3,5% ↑	9,1% ↑	850 € - 1.530 €
458	449	Eisenach	1.160 €	0,3% →	-3,0% ↓	870 € - 1.580 €
457	455	Uelzen	1.160 €	1,8% ↗	9,5% ↑	890 € - 1.470 €
456	456	Eisenhüttenstadt	1.160 €	-0,6% ↘	10,5% ↑	920 € - 1.380 €
455	432	Bautzen	1.170 €	-3,6% ↓	5,5% ↑	900 € - 1.770 €
454	442	Warstein	1.170 €	-0,7% ↘	-4,9% ↓	930 € - 1.570 €
453	457	Eberswalde	1.200 €	5,2% ↑	8,1% ↑	710 € - 1.560 €
452	437	Peine	1.200 €	-0,8% ↘	5,9% ↑	910 € - 1.550 €
451	452	Nordhausen	1.210 €	2,4% ↑	2,9% ↑	930 € - 1.530 €
450	460	Sundern (Sauerland)	1.210 €	7,0% ↑	14,8% ↑	950 € - 1.670 €
449	437	Neubrandenburg	1.210 €	-1,9% ↘	2,8% ↑	770 € - 1.820 €
448	444	Hemer	1.210 €	-1,1% ↘	0,9% ↗	930 € - 1.750 €
447	464	Brilon	1.210 €	6,6% ↑	4,5% ↑	930 € - 1.600 €
446	448	Magdeburg	1.220 €	3,5% ↑	12,1% ↑	700 € - 2.340 €
445	445	Halle/Saale	1.220 €	0,2% →	4,0% ↑	790 € - 2.140 €

Legende:

©F+B 2017

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

Quartalsbericht Q4 2016

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q4'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4'16	Q3'16			Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	13,00 €	0,6% ↗	1,2% ↗	8,40 € -	22,60 €
2	4	Germering	11,10 €	2,2% ↑	4,6% ↑	9,30 € -	12,80 €
3	3	Frankfurt am Main	10,90 €	0,4% →	1,4% ↗	6,30 € -	17,90 €
4	2	Unterschleißheim	10,80 €	-0,6% ↘	-0,6% ↘	9,70 € -	12,40 €
5	8	Dachau	10,70 €	1,7% ↗	3,0% ↑	8,90 € -	14,50 €
6	10	Freising	10,40 €	2,0% ↗	1,6% ↗	7,90 € -	14,00 €
7	6	Stuttgart	10,30 €	-0,1% →	2,1% ↑	7,00 € -	17,70 €
8	7	Tübingen	10,30 €	-0,1% →	4,0% ↑	7,70 € -	12,30 €
9	5	Fürstfeldbruck	10,20 €	-1,1% ↘	2,7% ↑	8,70 € -	12,00 €
10	11	Hamburg	10,10 €	0,0% →	1,2% ↗	5,30 € -	20,10 €
11	8	Konstanz	10,10 €	-0,3% →	-3,7% ↓	7,20 € -	13,40 €
12	16	Heidelberg	10,00 €	1,3% ↗	1,4% ↗	6,80 € -	14,20 €
13	17	Bad Homburg v. d. Höhe	10,00 €	1,8% ↗	3,2% ↑	7,80 € -	12,80 €
14	15	Ingolstadt	10,00 €	0,9% ↗	0,5% ↗	7,20 € -	12,70 €
15	18	Leinfelden-Echterdingen	10,00 €	0,8% ↗	0,7% ↗	8,00 € -	11,00 €
16	12	Olching	10,00 €	-1,6% ↘	-4,6% ↓	8,70 € -	13,00 €
17	19	Lörrach	9,90 €	1,0% ↗	5,1% ↑	6,90 € -	12,30 €
18	13	Freiburg im Breisgau	9,80 €	-1,0% ↘	-0,3% →	6,20 € -	15,50 €
19	22	Oberursel (Taunus)	9,80 €	2,2% ↑	6,3% ↑	7,60 € -	11,80 €
20	21	Erding	9,80 €	0,9% ↗	3,3% ↑	7,80 € -	11,00 €
21	19	Mainz	9,70 €	-0,3% →	0,8% ↗	7,00 € -	14,10 €
22	14	Weil am Rhein	9,70 €	-2,7% ↓	-3,0% ↓	7,90 € -	12,40 €
23	24	Köln	9,60 €	0,9% ↗	1,5% ↗	5,80 € -	14,90 €
24	24	Hofheim am Taunus	9,60 €	0,5% ↗	2,6% ↑	6,70 € -	11,50 €
25	23	Darmstadt	9,50 €	-0,1% →	0,5% ↗	7,10 € -	12,70 €
26	27	Düsseldorf	9,50 €	0,4% →	1,5% ↗	6,40 € -	15,20 €
27	30	Böblingen	9,50 €	3,3% ↑	0,5% ↗	7,60 € -	12,10 €
28	27	Kelkheim (Taunus)	9,40 €	-0,4% →	2,5% ↑	7,90 € -	10,70 €
29	26	Sindelfingen	9,40 €	-1,5% ↘	1,1% ↗	7,60 € -	11,50 €
30	31	Bad Vilbel	9,30 €	0,8% ↗	4,8% ↑	7,20 € -	12,40 €
31	29	Fellbach	9,20 €	-2,2% ↓	-2,7% ↓	7,70 € -	11,40 €
32	56	Rheinfelden (Baden)	9,20 €	3,9% ↑	4,2% ↑	6,90 € -	11,50 €
33	43	Leonberg	9,20 €	1,2% ↗	4,1% ↑	7,60 € -	11,90 €
34	47	Esslingen am Neckar	9,20 €	1,7% ↗	2,9% ↑	7,00 € -	12,40 €
35	34	Neu-Isenburg	9,20 €	0,2% →	0,1% →	7,40 € -	11,80 €
36	35	Hattersheim am Main	9,20 €	1,0% ↗	5,3% ↑	7,50 € -	11,60 €
37	42	Wedel	9,10 €	1,4% ↗	1,3% ↗	6,90 € -	12,60 €
38	49	Filderstadt	9,10 €	0,7% ↗	1,0% ↗	8,00 € -	10,90 €
39	39	Ostfildern	9,10 €	0,0% →	-0,4% →	7,50 € -	10,90 €
40	38	Regensburg	9,10 €	0,4% →	1,2% ↗	5,60 € -	12,90 €
41	37	Wiesbaden	9,10 €	0,1% →	2,4% ↑	7,00 € -	12,70 €
42	33	Ahrensburg	9,10 €	-0,4% →	2,8% ↑	7,60 € -	12,50 €
43	36	Ludwigsburg	9,10 €	-0,8% ↘	0,1% →	6,90 € -	11,20 €
44	40	Offenbach am Main	9,10 €	0,9% ↗	1,2% ↗	6,60 € -	12,00 €
45	43	Norderstedt	9,00 €	1,3% ↗	0,8% ↗	7,10 € -	11,30 €
46	48	Langen (Hessen)	9,00 €	0,3% →	-0,6% ↘	7,40 € -	11,80 €
47	45	Friedrichshafen	9,00 €	-0,2% →	0,4% →	7,10 € -	11,50 €
48	45	Reinbek	9,00 €	0,0% →	1,9% ↗	7,00 € -	11,40 €
49	40	Dreieich	8,90 €	0,3% →	-1,4% ↘	7,10 € -	10,90 €
nachrichtlich:							
104	109	Berlin	8,01 €	0,4% ↗	2,6% ↗	4,60 € -	16,30 €

Legende:

©F+B 2017

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

Quartalsbericht Q4 2016

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q4'16	Änderung			Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4'16	Q3'16			Vorquartal	Vorjahresq.			
494	494	Zittau	4,30 €	0,0%	→	-0,9%	↘	2,80 € - 5,00 €
493	493	Gera	4,40 €	-0,5%	→	0,0%	→	3,40 € - 6,50 €
492	489	Görlitz	4,40 €	-1,8%	↘	-2,0%	↘	3,40 € - 7,00 €
491	492	Staßfurt	4,50 €	0,0%	→	0,2%	→	3,40 € - 5,50 €
490	491	Zeitz	4,50 €	-0,2%	→	-1,1%	↘	3,50 € - 6,60 €
489	490	Plauen	4,50 €	-0,7%	↘	0,7%	↗	3,60 € - 6,30 €
488	487	Pirmasens	4,50 €	-1,7%	↘	0,9%	↗	3,50 € - 5,90 €
487	488	Idar-Oberstein	4,60 €	-0,2%	→	0,9%	↗	3,70 € - 6,30 €
486	485	Aschersleben	4,60 €	-0,9%	↘	1,5%	↗	3,10 € - 6,40 €
485	486	Altenburg	4,80 €	1,1%	↗	1,9%	↗	3,70 € - 6,50 €
484	483	Weißenfels	4,80 €	0,0%	→	0,0%	→	4,00 € - 7,30 €
483	484	Grimma	4,80 €	-0,6%	↘	0,6%	↗	3,40 € - 5,90 €
482	480	Hof	4,80 €	-0,6%	↘	0,8%	↗	3,70 € - 6,10 €
481	481	Nordhausen	4,80 €	0,4%	→	0,2%	→	3,80 € - 6,00 €
480	479	Zwickau	4,80 €	-0,4%	→	0,4%	→	3,30 € - 6,00 €
479	473	Schönebeck (Elbe)	4,90 €	-1,2%	↘	3,0%	↑	3,00 € - 6,10 €
478	477	Chemnitz	4,90 €	0,2%	→	1,5%	↗	3,40 € - 7,10 €
477	482	Höxter	4,90 €	0,0%	→	-0,4%	→	3,70 € - 6,10 €
476	476	Brandenburg an der Havel	4,90 €	0,0%	→	1,2%	↗	3,50 € - 7,10 €
475	475	Halberstadt	4,90 €	-0,6%	↘	0,6%	↗	3,30 € - 6,40 €
474	471	Meißen	4,90 €	-0,8%	↘	0,2%	→	4,30 € - 6,40 €
473	472	Bremerhaven	4,90 €	-0,6%	↘	0,6%	↗	3,80 € - 7,20 €
472	473	Riesa	5,00 €	0,0%	→	1,0%	↗	4,00 € - 5,80 €
471	477	Sangerhausen	5,00 €	1,0%	↗	3,3%	↑	3,50 € - 6,10 €
470	470	Köthen (Anhalt)	5,00 €	0,0%	→	0,4%	→	3,30 € - 7,30 €
469	465	Rinteln	5,00 €	-1,2%	↘	0,4%	→	4,20 € - 6,50 €
468	451	Meschede	5,00 €	-4,8%	↓	0,4%	→	4,20 € - 6,50 €
467	467	Zweibrücken	5,00 €	0,4%	→	-0,6%	↘	4,00 € - 5,90 €
466	456	Petershagen	5,00 €	-2,0%	↘	-1,0%	↘	4,20 € - 6,80 €
465	468	Delitzsch	5,00 €	0,8%	↗	0,6%	↗	3,50 € - 7,00 €
464	465	Stendal	5,00 €	-1,4%	↘	-1,8%	↘	4,00 € - 7,20 €
463	462	Dessau-Roßlau	5,00 €	-0,8%	↘	-1,9%	↘	3,60 € - 6,70 €
462	462	Merseburg	5,10 €	0,0%	→	0,8%	↗	3,90 € - 6,00 €
461	462	Warstein	5,10 €	0,6%	↗	1,8%	↗	3,90 € - 6,50 €
460	453	Hoyerswerda	5,10 €	-1,5%	↘	-0,8%	↘	4,10 € - 6,10 €
459	461	Bautzen	5,10 €	-0,2%	→	-1,7%	↘	4,10 € - 7,40 €
458	455	Saalfeld/Saale	5,10 €	-0,4%	→	0,6%	↗	4,10 € - 6,20 €
457	451	Mühlhausen/Thüringen	5,10 €	-1,0%	↘	0,8%	↗	4,10 € - 6,70 €
456	469	Quedlinburg	5,10 €	3,2%	↑	3,4%	↑	3,40 € - 6,20 €
455	453	Frankfurt (Oder)	5,20 €	-1,3%	↘	2,4%	↑	4,00 € - 8,00 €
454	457	Einbeck	5,20 €	0,8%	↗	0,8%	↗	4,10 € - 6,60 €
453	460	Northeim	5,20 €	-0,2%	→	-0,2%	→	4,10 € - 7,30 €
452	431	Lage	5,20 €	-2,8%	↓	-3,2%	↓	4,40 € - 6,50 €
451	457	Bernburg (Saale)	5,20 €	1,6%	↗	0,4%	→	3,50 € - 7,00 €
450	447	Neubrandenburg	5,20 €	-2,1%	↓	-0,6%	↘	3,60 € - 7,90 €
449	457	Eisenach	5,20 €	1,0%	↗	1,0%	↗	3,90 € - 6,80 €
448	442	Naumburg (Saale)	5,20 €	-1,1%	↘	0,2%	→	4,30 € - 6,20 €
447	449	Wittenberg	5,20 €	-0,4%	→	1,8%	↗	3,30 € - 6,50 €
446	446	Uelzen	5,30 €	0,2%	→	0,0%	→	4,20 € - 6,60 €
445	447	Arnsberg	5,30 €	1,0%	↗	-1,1%	↘	3,90 € - 6,80 €

Legende:

©F+B 2017

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

Quartalsbericht Q4 2016

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

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

Grundlage zum F+B-Wohn-Index Deutschland sind Angebotsdaten von knapp 30 Mio. Objekten, der größten Preis- und Marktdatenbank in Deutschland. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und 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-Mietspiegel-Index 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

Kontakt

Manfred Neuhöfer

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Tel.: 0 21 37/9 37 91 31 (Büro Neuss)
E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de
www.f-und-b.de