

F+B-Wohn-Index Deutschland Q1/2017:

Keine Entwarnung auf den Wohnimmobilienmärkten Wohnungspreise und Mieten ziehen wieder an – unveränderter Boom bei Wohnimmobilien

Der **F+B-Wohn-Index Deutschland** als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien stieg im **1. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorquartal um 1,4 %**, im Vergleich zum **Vorjahresquartal um 6,0 %**. Damit hat sich die Wachstumsdynamik der letzten 12 Monate nach einer leichten Schwächephase in der zweiten Jahreshälfte 2016 wieder verstärkt. Die den Index insgesamt nach oben treibenden wachstumsstarken Städte sind weiterhin von einer starken Nachfrage nach Mietwohnungen und vor allem nach Kaufobjekten geprägt. Die intensiv diskutierte Frage, ob es zur Bildung von **Immobilienblasen** kommt bzw. solche bereits an einzelnen Standorten entstanden sind, beantwortet F+B differenziert: Die Schere zwischen den Preisen für Eigentumswohnungen an den Top 7-Standorten in Deutschland und der Mietentwicklung geht weiter und sehr deutlich auseinander. Bei den Eigentumswohnungen spielt aber die Selbstnutzung die dominierende Rolle. Die für den Mietwohnungsmarkt viel wichtigeren Mehrfamilienhäuser (Zinshäuser) weisen nach wie vor bundesweit eine deutlich unterdurchschnittliche Preisdynamik aus. Die Relationen zwischen Kaufpreisen und Bestands- bzw. Neuvertragsmieten sind in diesem Segment unauffällig und nicht Besorgnis erregend.

Während die **Bestandsmieten** im Vergleich von Q1/2017 zum Vorquartal nur leicht um 0,3 % anstiegen, wuchsen die **Neuvertragsmieten** wieder stärker um 0,8 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich dagegen im gleichen Zeitraum um 1,9 % und **Einfamilienhäuser** um 1,3 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal 1/2016 übertrafen Eigentumswohnungen mit 8,7 % und Einfamilienhäuser mit 6,7 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 6,0 %. Preise für einzelne **Mehrfamilienhäuser** stagnierten im Vergleich zum Vorquartal mit +0,1 %, im Jahresvergleich wuchsen sie um 1,3 % - mit leicht abgeschwächter Dynamik. Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,9 % bzw. 1,1 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Wohn-Index.

Das Segment der selbstnutzenden oder eine sichere Kapitalanlage suchenden Käufer von Eigentumswohnungen ist maßgeblich verantwortlich für die Entwicklung des Gesamt-Index. Das Kapitalanlageinteresse nimmt stark zu. Alle anderen Einzel-Indizes von Preisen und Mieten verlaufen seit 2012 deutlich unterhalb des Gesamt-Index. Der **Markt für Eigentumswohnungen** hat sich offenbar seit vier bis fünf Jahren vom Gesamtmarkt der anderen Wohnimmobilienarten und der Mieten nahezu komplett **abgekoppelt** und verfolgt eine eigene ökonomische Rationalität. Ein **spekulatives Moment** bei einer Fülle individueller Anlageentscheidungen, also die Erwartung weiter steigender oder zumindest stabiler Preise, kann deshalb an einzelnen Standorten nicht ausgeschlossen werden.

Quartalsbericht Q1 2017

Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern zeigte sich im bundesweiten Durchschnitt eine deutlich schwächere Wachstumsdynamik. Bis Ende 2010 verliefen die Preise für Einfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen noch nahezu im Gleichklang. Bei **Einfamilienhäusern** wuchs der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q1/2017 zu Q1/2012 um 20,9 %, bei den **Mehrfamilienhäusern** nur um 7,3 %. Im Zehnjahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 26,6 % die MFH deutlich mit 8,8 %. Dass seitdem das Geschosseigentum der Preisentwicklung der Einzelhäuser davongelaufen ist, interpretiert F+B nicht zuletzt als Beleg für den ungebrochenen Drang in die Innenstädte, also als Teil des Urbanisierungstrends. Konkret verteuerten sich **Eigentumswohnungen** innerhalb der letzten fünf Jahren um 33,0 % und in den vergangenen zehn Jahren (Vergleich jeweils der 1. Quartale) um 45,0 %.

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

	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Mehrfamilienhäuser	Neuvertragsmieten	Bestandsmieten	F+B-Wohn-Index
Index 2017-I (Ø 2004 = 100)	119,6	140,4	112,6	118,4	108,3	123,4
Änderung zum Vorquartal	1,3	1,9	0,1	0,8	0,3	1,4
Änderung zum Vorjahresquartal	6,7	8,7	1,3	2,9	1,1	6,0

F+B-Wohn-Index 2017

© F+B 2017

Die Mietentwicklung im Langfristvergleich

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 10,7 % und in den vergangenen zehn Jahren um 18,9 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich noch etwas moderater um jeweils 4,9 % (Q1/2017 zu Q1/2012) und 7,1 % (Q1/2017 zu Q1/2007). Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der ersten Quartale um 20,2 % und binnen zehn Jahren um 27,3 %.

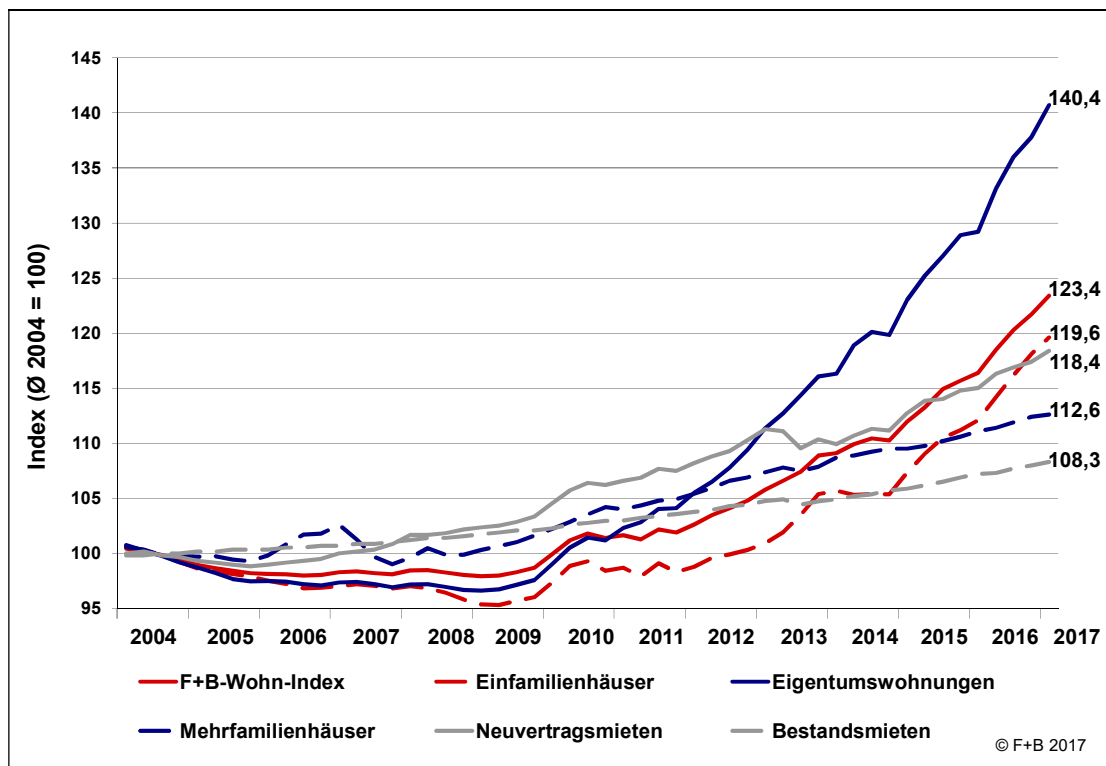
Betrachtet man die maximalen **Neuvertragsmietsteigerungen** in den 50 teuersten deutschen Städten über 25.000 Einwohner, so stehen im Jahresvergleich folgende Kommunen an der Spitze:

- Lörrach + 8,5 %
- Ostfildern + 5,7 %
- Mörfelden-Walldorf + 4,8 %
- Kelkheim (Taunus) + 4,6 %
- Sindelfingen und Ingolstadt jeweils + 4,1 %
- Berlin, Esslingen am Neckar und Regensburg mit jeweils +4,0 %

In keiner Stadt wird damit **im Durchschnitt** annähernd die 10 %-Grenze der **Mietpreisbremse** erreicht. Insbesondere die Top 7-Metropolen rangieren weit darunter.

Quartalsbericht Q1 2017

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2017-I 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? Der F+B-Wohn-Index bildet im Gegensatz zu anderen globalen Indizes die Entwicklung differenziert für die 500 größten Gemeinden in Deutschland ab.

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 Q1/2017 zu Q4/2016 sowie zu Q1/2016 und spiegelt auch die entsprechenden lokalen Trends verlässlich wider. 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 deutschen Städte mit einer Wohnbevölkerung über 25.000 Einwohner.

Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Kempten im Allgäu, Meerbusch und Langen (Hessen) machten im Jahresvergleich der jeweils ersten Quartale 2017/2016 mit Steigerungsraten von 20,6 %, 14,8 % und 12,9 % die größten Preissprünge. Kempten rückte damit innerhalb von sechs Monaten um 18 Rangplätze und einem Durchschnittspreis von 3.140 €/m² auf Position 23

Quartalsbericht Q1 2017

vor. Damit ist die Allgäu-Metropole der Aufsteiger des vergangenen Jahres. Meerbusch, bevorzugter Wohnstandort im Rheinkreis Neuss, katapultierte sich binnen eines einzigen Quartals von Rang 54 auf Rang 41 und verfügte in Q1/2017 über ein durchschnittliches Preisniveau von 2.870 €/m². Langen, zwischen Frankfurt und Darmstadt gelegen, machte gar 16 Rangplätze gut und tauchte zum ersten Mal in der Liste der Top 50-Standorte auf. 2.830 €/m² wurden in Q1/17 für die Referenzwohnung aufgerufen.

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 zehn Hamburg (3.770 €/m²), wobei bei den Preisen von Eigentumswohnungen in der Spitze mit 10.060 €/m² erstmals die 10.000 €-Schallmauer durchbrochen wurde. Stuttgart hat sich in Q1/17 auf Platz zwölf (3.480 €/m²) vorgeschoben. Auf Rang 13 folgte Frankfurt am Main (3.640 €/m²). Düsseldorf arbeitete sich auf Platz 24 vor (3.120 €/m²) und Köln (2.900 €/m²) verbesserte sich auf den Rangplatz 37. Die Wachstumsraten zwischen Q1/2017 und Q4/2016 bewegten sich zwischen 1,0 (München) und 4,1 % (Düsseldorf). Die Eigentumswohnungspreise in Berlin lagen qualitätsbereinigt mit durchschnittlich 2.710 €/m² nur noch knapp unter dem nächstteuren Top 7-Standort Köln. Darin spiegelt sich die enorme Aufholjagd wider, die die Bundeshauptstadt in den letzten Jahren gezeigt hat. Allein innerhalb des letzten Quartals konnten weitere zehn (!) Rangplätze auf Platz 62 der Top 500-Städte in Deutschland gut gemacht werden (+12,3 % zum Vorjahresquartal, +3,3 % zum Vorquartal). Damit ist es nur noch eine Frage der Zeit, wann Berlin auch in die Top 50 einzieht und im Preis- und Mietenniveau nicht mehr mit Borken oder Bocholt verglichen werden muss.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.830 €. Mit einem Maximalwert von 11.090 € wurde erstmals die 11.000 €-Schallmauer für eine öffentlich inserierte Eigentumswohnung durchbrochen. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Unterschleißheim (unverändert Platz zwei), Olching (Platz vier), Freising (Platz fünf), Dachau (Platz sechs), Germering (Platz neun), Fürstenfeldbruck (Platz elf), Erding (Platz 16) bildeten auch im ersten Quartal 2017 die Region der teuersten Städte Deutschlands mit München als Zentrum. Auffällig in diesem Zusammenhang ist der Verlust von fünf Rangplätzen der Stadt Germering. Das dortige Preisniveau verlor binnen drei Monate 3,0 % und pendelte sich auf einen Durchschnittswert von 3.840 €/m² ein. Auch zum Vorjahr stagnierten die Preise mit +0,2 %. In Erding ist das Preisniveau mit -0,6 % im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht negativ.

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 größe-

Quartalsbericht Q1 2017

ren Städten der Fall ist. Aus Sicht von F+B sollten deshalb bei kleineren Standorten Investitionsentscheidungen nur aufgrund langfristiger Zeitreihen und Trendanalysen erfolgen.

Eine Wirkung des **Brexit** ist in **Frankfurt und dessen Umland** bei der Preisentwicklung von Wohnimmobilien noch nicht erkennbar. F+B rechnet mit einer gegenüber den Büromärkten verzögerten Reaktion der Wohnimmobilienpreise. Während die Mainmetropole trotz einem Jahresplus von 7,6 % marginal vom 12. auf den 13. Rang zurückfiel, übernahm Oberursel im Taunus mit +10,5 % auf Platz 20 die Führung unter den Frankfurter Umlandgemeinden. Bad Homburg v. d. Höhe glänzte mit einem Jahres-Plus von 10,7 % und befand sich gleich dahinter auf dem 21. Rangplatz. Bad Vilbel verlor aufgrund eines leichten Preisrückgangs zum Vorquartal 4/2016 in Höhe von -1,6 % zwei Rangplätze und landete auf Platz 28 (3.040 €/m²). Friedberg konnte fünf Rangplätze gut machen (nun Platz 43) und verzeichnete mit einem Plus von 5,4 % im Vergleich zu Q1/16 einen Durchschnittspreis von 2.860 €/m².

Auffällige Veränderungen im Preisgefüge zeigten z. B. einige Städte in **Baden-Württemberg**. So büßte Ludwigsburg drei Rangplätze auf Platz 47 (+2,4 % zum Vorjahresquartal) und Leinfelden-Echterdingen verlor gar zwölf Positionen auf Platz 49 (-1,5 % zu Q4/2016). Esslingen am Neckar rutschte von Platz 43 auf Rang 50 ab aufgrund eines Quartalsverlustes von -1,4 %. Möglicherweise sind auch hier die Effekte eines volatilen Angebotes zu beobachten mit einem signifikanten Einfluss von Einzelobjekten auf die lokale Marktperformance.

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten verzeichneten am unteren Ende der Preisskala überraschenderweise die Lutherstadt Wittenberg (+ 4,3 % zum Vorquartal, +11,2 % zum Vorjahresquartal), vielleicht symbolischer Effekt der besonderen Aufmerksamkeit für die Stadt im Lutherjahr. Stendal in Sachsen-Anhalt (+ 7,9 % zu Q4/2016, +23,0 % zu Q1/2016), Schönebeck an der Elbe (+ 2,0 % zum Vorquartal, +19,0 % zum Vorjahresquartal) und Quedlinburg (+ 5,3 % zu Q4/2016, +15,4 % zu Q1/2016). Magdeburg als einzige Landeshauptstadt unter den „Flop 50“ konnte nach einer leicht positiven Entwicklung nunmehr im Vergleich zum Vorquartal nur noch eine Seitwärtsbewegung von -0,5 % (1.200 €/m²) vorweisen. Den größten Preisrückgang für Eigentumswohnungen binnen eines Quartals verzeichnete das niedersächsische Springe mit -4,1 %, so dass 26 Rangplätze auf jetzt Platz 467 verloren wurden. Die Schlusslichter der Tabelle bilden nach wie vor Zeitz (Durchschnittspreis 620 €/m²), Staßfurt (770 €/m²) und Görlitz (770 €/m²).

Rangliste der Neuvertragsmieten

Auch bei den Neuvermietungsflächen stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,10 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen unverändert an der Spitze. Der Mietenanstieg zum Vorjahresquartal hat sich weiter auf 1,6 % ver-

Quartalsbericht Q1 2017

langsam. Das Mietniveau gegenüber dem Vorquartal 4/2016 blieb mit +0,5 % nahezu konstant. Enorm sind hier die Spitzenmieten, die maximal 22,40 €/m² erreichen.

Die Mieten in Frankfurt am Main (11,0 €/m², Rangplatz zwei) und Hamburg (10,10 €/m², Rangplatz elf) stiegen im vergangenen Jahr um 2,5 bzw. 1,3 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz acht) wiesen mit 3,1 % und durchschnittlich 10,50 €/m², in Köln (Rangplatz 22) mit 2,3 % und 9,70 €/m² und Düsseldorf (Rangplatz 24, +2,8 %, 9,60 €/m²) allesamt Werte auf, die – bis auf Stuttgart - unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B Wohn-Indexwertes für die Neuvertragsmieten von 2,9 % im Jahresvergleich lagen.

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 8,10 €/m² für die Standardwohnung rutschte der investive Hotspot allerdings um zwei Ränge auf Platz 106 ab – in anderen Standorten stiegen die Mieten, insbesondere in absoluten Werten, offenbar schneller. So verzeichneten die Marktmieten in der Hauptstadt im letzten Jahr mit 4,0 % eine erneut signifikante Aufwärtsbewegung, die auch im Vergleich des ersten Quartals 2017 mit dem vierten Quartal 2016 mit +1,1 % auch deutlich ausfiel.

Die höchste Mietsteigerung innerhalb der TOP-50-Standorte im Vergleich der beiden Quartale Q1-2017 zu Q4-2016 verzeichnete mit 4,3 % Olching im Landkreis Fürstentum, gefolgt von Kornwestheim und Mörfelden-Walldorf mit jeweils +3,5 % und schließlich Weil am Rhein mit +3,4 %. 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 Kreuztal hinnehmen (-6,9 % im Vergleich zum Vorquartal). Die Stadt im Kreis Siegen-Wittgenstein rutschte infolgedessen von Rang 386 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 politische Aufmerksamkeit verkennt allerdings häufig die enormen Spannweiten, die innerhalb der einzelnen Städte sowie im interkommunalen Vergleich existieren. So variierten die Preise für Eigentumswohnungen in München je nach Straßenabschnitt im ersten Quartal 2017 zwischen 2.960 und 11.090 €/m². In Frankfurt ist ebenfalls eine enorme Spannweite von 1.580 bis 7.500 €/m² auffällig. In Hamburg streuten die Preise zwischen 1.810 und 10.060 €/m², in Münster von 1.270 bis 5.140 €/m² sowie in Düsseldorf zwischen 1.700 und 6.620 €/m². Naturgemäß schließt sich die Preisschere bei sinkendem Preisniveau. Aber auch eine Spanne von 720 bis 2.360 €/m² wie in Magdeburg ist beachtlich.

Quartalsbericht Q1 2017

Ähnliches gilt für die Neuvertragsmieten. Je nach Straßenabschnitt schwankten die Mieten in München zwischen 8,40 und 22,40 €/m². In Hamburg betrug die Spannweite 5,30 bis 20,30 €/m², in Berlin 4,70 bis 16,60 €/m² sowie in Freiburg 6,30 bis 15,80 €/m². Am unteren Ende der Rangliste wurden in Chemnitz mit 3,40 bis 7,10 €/m² oder 3,70 bis 7,80 €/m² in Neubrandenburg ebenfalls deutliche Spannweiten festgestellt.

Quartalsbericht Q1 2017

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q1'17	Rang Q4'16	Stadt	ETW-Preis Q1'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	5.830 €	1,0% ↗	6,2% ↑	2.960 € - 11.090 €
2	2	Unterschleißheim	4.300 €	2,4% ↑	10,7% ↑	3.560 € - 4.900 €
3	3	Garmisch-Partenkirchen	4.210 €	6,9% ↑	8,8% ↑	3.110 € - 4.840 €
4	7	Olching	3.960 €	4,8% ↑	6,5% ↑	2.820 € - 4.840 €
5	6	Freising	3.930 €	2,1% ↑	9,0% ↑	2.870 € - 5.050 €
6	10	Dachau	3.910 €	2,9% ↑	1,6% ↗	3.240 € - 5.330 €
7	8	Konstanz	3.880 €	0,6% ↗	4,1% ↑	2.610 € - 5.170 €
8	5	Freiburg im Breisgau	3.850 €	-1,1% ↘	3,5% ↑	2.170 € - 6.370 €
9	4	Germering	3.840 €	-3,0% ↓	0,2% →	3.290 € - 4.760 €
10	11	Hamburg	3.770 €	1,9% ↗	8,5% ↑	1.810 € - 10.060 €
11	9	Fürstenfeldbruck	3.760 €	0,7% ↗	3,3% ↑	3.080 € - 4.720 €
12	14	Stuttgart	3.640 €	4,5% ↑	12,8% ↑	2.310 € - 6.320 €
13	12	Frankfurt am Main	3.640 €	1,5% ↗	7,6% ↑	1.580 € - 7.500 €
14	12	Regensburg	3.640 €	1,7% ↗	4,2% ↑	2.130 € - 5.880 €
15	16	Rosenheim	3.480 €	1,7% ↗	8,1% ↑	2.540 € - 4.160 €
16	15	Erding	3.350 €	-0,9% ↘	-0,6% ↘	2.710 € - 4.010 €
17	17	Erlangen	3.340 €	0,0% →	5,2% ↑	2.400 € - 4.110 €
18	19	Ingolstadt	3.310 €	0,3% →	3,5% ↑	2.520 € - 4.300 €
19	18	Tübingen	3.270 €	0,3% →	2,2% ↑	2.410 € - 4.310 €
20	22	Oberursel (Taunus)	3.220 €	3,3% ↑	10,5% ↑	2.180 € - 4.130 €
21	20	Bad Homburg v. d. Höhe	3.200 €	-0,7% ↘	10,7% ↑	2.250 € - 4.450 €
22	23	Würzburg	3.190 €	4,6% ↑	10,5% ↑	1.930 € - 4.930 €
23	32	Kempten (Allgäu)	3.140 €	10,2% ↑	20,6% ↑	2.080 € - 3.860 €
24	27	Düsseldorf	3.120 €	4,1% ↑	11,2% ↑	1.700 € - 6.620 €
25	21	Ulm	3.120 €	-0,3% →	6,5% ↑	2.130 € - 5.070 €
26	30	Ettlingen	3.090 €	6,8% ↑	6,6% ↑	2.450 € - 3.830 €
27	29	Mainz	3.090 €	2,5% ↑	8,9% ↑	1.780 € - 4.990 €
28	26	Bad Vilbel	3.040 €	-1,6% ↘	6,2% ↑	2.250 € - 4.100 €
29	24	Heidelberg	3.020 €	-0,8% ↘	1,3% ↗	1.650 € - 5.390 €
30	25	Landshut	3.010 €	-0,3% →	6,7% ↑	2.210 € - 4.100 €
31	28	Augsburg	3.010 €	1,7% ↗	8,3% ↑	1.820 € - 5.250 €
32	31	Friedrichshafen	2.980 €	2,7% ↑	11,4% ↑	2.120 € - 3.920 €
33	34	Fellbach	2.970 €	2,5% ↑	4,7% ↑	2.310 € - 3.650 €
34	36	Ahrensburg	2.950 €	1,7% ↗	4,0% ↑	2.380 € - 3.920 €
35	33	Wiesbaden	2.910 €	0,4% →	6,4% ↑	1.850 € - 4.560 €
36	49	Bietigheim-Bissingen	2.900 €	3,0% ↑	8,9% ↑	1.970 € - 4.020 €
37	39	Köln	2.900 €	1,2% ↗	7,5% ↑	1.360 € - 5.580 €
38	42	Nürnberg	2.900 €	2,1% ↑	8,7% ↑	1.810 € - 4.570 €
39	38	Ostfildern	2.880 €	-0,8% ↘	4,3% ↑	2.300 € - 3.590 €
40	51	Filderstadt	2.870 €	1,7% ↗	6,9% ↑	2.340 € - 3.360 €
41	54	Meerbusch	2.870 €	4,5% ↑	14,8% ↑	1.810 € - 3.800 €
42	47	Leonberg	2.870 €	2,7% ↑	9,5% ↑	2.230 € - 3.660 €
43	55	Friedberg	2.860 €	1,9% ↗	5,4% ↑	2.000 € - 3.310 €
44	45	Waiblingen	2.850 €	1,7% ↗	7,1% ↑	2.060 € - 3.440 €
45	41	Münster	2.850 €	0,0% →	2,7% ↑	1.270 € - 5.140 €
46	62	Langen (Hessen)	2.830 €	4,5% ↑	12,9% ↑	1.790 € - 3.490 €
47	44	Ludwigsburg	2.820 €	-0,8% ↘	2,4% ↑	1.940 € - 4.080 €
48	52	Radolfzell am Bodensee	2.810 €	1,0% ↗	6,9% ↑	2.030 € - 3.840 €
49	37	Leinfelden-Echterdingen	2.800 €	-1,5% ↘	0,1% →	2.320 € - 3.170 €
50	43	Esslingen am Neckar	2.790 €	-1,4% ↘	3,6% ↑	2.100 € - 4.210 €
nachrichtlich:						
62	72	Berlin	2.710 €	3,3% ↑	12,3% ↑	1.010 € - 6.680 €

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 Q1 2017

Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q1'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q1'17	Q4'16			Vorquartal	Vorjahresq.	
494	494	Zeitz	620 €	-8,9% ↓	-8,3% ↓	530 € - 1.060 €
493	489	Staßfurt	770 €	-6,6% ↓	-6,9% ↓	620 € - 1.040 €
492	488	Görlitz	770 €	-7,4% ↓	4,7% ↑	600 € - 1.500 €
491	491	Plauen	800 €	-2,1% ↓	2,7% ↑	590 € - 1.370 €
490	484	Bernburg (Saale)	830 €	-2,9% ↓	-2,7% ↓	590 € - 1.190 €
489	493	Köthen (Anhalt)	830 €	0,6% ↗	2,0% ↗	550 € - 1.320 €
488	490	Gera	840 €	1,3% ↗	8,1% ↑	520 € - 1.520 €
487	486	Aschersleben	840 €	-3,8% ↓	-1,5% ↓	570 € - 1.200 €
486	483	Halberstadt	870 €	2,6% ↑	-1,4% ↓	670 € - 1.240 €
485	481	Sangerhausen	870 €	0,0% →	2,2% ↑	630 € - 1.100 €
484	480	Zwickau	890 €	-1,1% ↓	5,7% ↑	550 € - 1.370 €
483	486	Weißenfels	890 €	-0,3% →	10,9% ↑	640 € - 1.430 €
482	482	Zittau	890 €	3,0% ↑	4,8% ↑	480 € - 1.040 €
481	491	Wittenberg	910 €	4,3% ↑	11,2% ↑	600 € - 1.150 €
480	485	Idar-Oberstein	930 €	8,0% ↑	1,0% ↗	740 € - 1.290 €
479	478	Dessau-Roßlau	960 €	0,6% ↗	-1,1% ↓	610 € - 1.270 €
478	479	Pirmasens	960 €	4,9% ↑	10,4% ↑	720 € - 1.210 €
477	477	Naumburg (Saale)	970 €	1,4% ↗	9,2% ↑	720 € - 1.330 €
476	475	Chemnitz	980 €	-0,4% →	3,1% ↑	590 € - 1.630 €
475	468	Meißen	1.020 €	-4,3% ↓	-7,5% ↓	840 € - 1.450 €
474	474	Stendal	1.020 €	7,9% ↑	23,0% ↑	690 € - 1.360 €
473	471	Bitterfeld-Wolfen	1.030 €	5,3% ↑	2,1% ↑	570 € - 1.320 €
472	465	Grimma	1.030 €	-5,9% ↓	-1,1% ↓	790 € - 1.370 €
471	472	Altenburg	1.050 €	0,5% →	3,7% ↑	790 € - 1.580 €
470	470	Goslar	1.050 €	-0,9% ↓	7,0% ↑	640 € - 1.620 €
469	469	Mühlhausen/Th.	1.050 €	-6,9% ↓	8,8% ↑	720 € - 1.490 €
468	476	Merseburg	1.050 €	6,1% ↑	7,4% ↑	760 € - 1.530 €
467	441	Springe	1.070 €	-14,1% ↓	4,2% ↑	940 € - 1.630 €
466	473	Gotha	1.080 €	5,3% ↑	14,4% ↑	810 € - 1.570 €
465	467	Plettenberg	1.090 €	2,3% ↑	-3,7% ↓	950 € - 1.560 €
464	454	Warstein	1.100 €	-2,0% ↓	-8,6% ↓	950 € - 1.620 €
463	454	Bautzen	1.110 €	-3,6% ↓	-10,8% ↓	920 € - 1.800 €
462	462	Riesa	1.110 €	0,9% ↗	-4,9% ↓	940 € - 1.450 €
461	466	Schönebeck (Elbe)	1.120 €	2,0% ↑	19,0% ↑	700 € - 1.280 €
460	463	Hameln	1.130 €	1,8% ↗	8,9% ↑	770 € - 1.490 €
459	450	Sundern (Sauerland)	1.150 €	1,2% ↗	4,5% ↑	950 € - 1.710 €
458	460	Einbeck	1.150 €	-0,1% →	6,5% ↑	900 € - 1.550 €
457	444	Güstrow	1.150 €	-1,5% ↓	-2,0% ↓	930 € - 1.950 €
456	461	Salzgitter	1.160 €	1,8% ↗	7,8% ↑	860 € - 1.800 €
455	426	Hoyerswerda	1.170 €	-7,9% ↓	-4,0% ↓	1.000 € - 1.490 €
454	443	Petershagen	1.180 €	1,0% ↗	2,8% ↑	940 € - 1.610 €
453	445	Magdeburg	1.200 €	-0,5% →	7,6% ↑	720 € - 2.360 €
452	456	Eisenhüttenstadt	1.200 €	4,1% ↑	10,1% ↑	950 € - 1.430 €
451	453	Eberswalde	1.220 €	4,7% ↑	12,7% ↑	750 € - 1.640 €
450	440	Völklingen	1.230 €	-0,1% →	2,4% ↑	1.020 € - 1.530 €
449	450	Nordhausen	1.240 €	2,0% ↗	3,3% ↑	910 € - 1.560 €
448	457	Eisenach	1.240 €	5,8% ↑	7,1% ↑	900 € - 1.660 €
447	459	Quedlinburg	1.240 €	5,3% ↑	15,4% ↑	860 € - 1.550 €
446	452	Peine	1.240 €	5,5% ↑	7,9% ↑	950 € - 1.740 €
445	445	Halle/Saale	1.250 €	2,5% ↑	5,1% ↑	800 € - 2.150 €

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 Q1 2017

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang	Rang	Stadt	Marktmiete	Änderung		Spanne		
				Q1'17	Q4'16		Vorquartal	Vorjahresq.
1	1	München	13,10 €	0,5%	→	1,6%	↗	8,40 € - 22,40 €
2	3	Frankfurt am Main	11,00 €	0,5%	↗	2,5%	↑	6,40 € - 18,10 €
3	4	Unterschleißheim	10,80 €	0,7%	↗	-0,7%	↘	9,80 € - 12,50 €
4	2	Germering	10,60 €	-4,2%	↓	-2,2%	↓	9,20 € - 12,70 €
5	5	Dachau	10,60 €	-1,3%	↘	1,1%	↗	8,90 € - 14,60 €
6	6	Freising	10,60 €	0,4%	→	2,0%	↑	7,90 € - 14,00 €
7	15	Olching	10,50 €	4,3%	↑	2,1%	↑	8,80 € - 13,10 €
8	7	Stuttgart	10,50 €	0,7%	↗	3,1%	↑	7,20 € - 17,70 €
9	17	Lörrach	10,30 €	3,2%	↑	8,5%	↑	7,00 € - 12,50 €
10	18	Freiburg im Breisgau	10,20 €	3,0%	↑	3,8%	↑	6,30 € - 15,80 €
11	10	Hamburg	10,10 €	0,2%	→	1,3%	↗	5,30 € - 20,30 €
12	9	Fürstfeldbruck	10,10 €	-1,6%	↘	-0,4%	→	8,70 € - 13,00 €
13	14	Ingolstadt	10,10 €	0,3%	→	4,1%	↑	7,30 € - 12,80 €
14	8	Tübingen	10,00 €	-2,3%	↓	0,5%	↗	7,70 € - 12,20 €
15	11	Konstanz	10,00 €	0,4%	→	-2,5%	↓	7,20 € - 13,50 €
16	13	Bad Homburg v. d. Höhe	9,90 €	-0,3%	→	2,8%	↑	7,00 € - 13,30 €
17	12	Heidelberg	9,90 €	-0,6%	↘	1,8%	↗	6,70 € - 14,20 €
18	22	Weil am Rhein	9,90 €	3,4%	↑	-0,2%	→	7,90 € - 12,40 €
19	21	Mainz	9,80 €	0,5%	↗	2,6%	↑	7,10 € - 14,30 €
20	19	Oberursel (Taunus)	9,80 €	0,2%	→	3,1%	↑	7,70 € - 11,90 €
21	15	Leinfelden-Echterdingen	9,80 €	-0,8%	↘	-0,9%	↘	8,00 € - 10,90 €
22	23	Köln	9,70 €	0,6%	↗	2,3%	↑	5,90 € - 14,90 €
23	33	Leonberg	9,60 €	2,1%	↑	3,9%	↑	7,70 € - 12,10 €
24	26	Düsseldorf	9,60 €	0,5%	↗	2,8%	↑	6,50 € - 15,40 €
25	24	Hofheim am Taunus	9,60 €	0,4%	→	3,1%	↑	6,60 € - 11,50 €
26	39	Ostfildern	9,60 €	3,1%	↑	5,7%	↑	7,60 € - 11,10 €
27	27	Böblingen	9,60 €	0,9%	↗	1,6%	↗	7,60 € - 12,20 €
28	25	Darmstadt	9,50 €	-0,2%	→	1,6%	↗	7,10 € - 12,80 €
29	29	Sindelfingen	9,50 €	1,2%	↗	4,1%	↑	7,60 € - 11,90 €
30	20	Erding	9,40 €	-3,6%	↓	-2,3%	↓	7,70 € - 10,90 €
31	28	Kelkheim (Taunus)	9,30 €	-0,9%	↘	4,6%	↑	7,90 € - 10,70 €
32	34	Esslingen am Neckar	9,30 €	0,6%	↗	4,0%	↑	7,00 € - 12,50 €
33	40	Regensburg	9,30 €	1,6%	↗	4,0%	↑	5,70 € - 13,10 €
34	42	Ludwigsburg	9,30 €	1,1%	↗	2,2%	↑	6,90 € - 11,30 €
35	58	Kornwestheim	9,30 €	3,5%	↑	0,4%	→	7,20 € - 11,10 €
36	54	Mörfelden-Walldorf	9,20 €	3,5%	↑	4,8%	↑	7,30 € - 10,50 €
37	30	Bad Vilbel	9,20 €	-1,5%	↘	1,7%	↗	7,20 € - 12,40 €
38	31	Fellbach	9,20 €	-0,3%	→	-2,3%	↓	7,70 € - 11,40 €
39	48	Reinbek	9,20 €	2,3%	↑	3,0%	↑	7,00 € - 11,50 €
40	35	Neu-Isenburg	9,20 €	-0,2%	→	-2,3%	↓	7,40 € - 11,80 €
41	37	Filderstadt	9,20 €	0,2%	→	2,5%	↑	8,00 € - 10,90 €
42	41	Wiesbaden	9,20 €	0,7%	↗	2,2%	↑	7,00 € - 12,80 €
43	44	Offenbach am Main	9,20 €	0,8%	↗	2,0%	↑	6,70 € - 12,00 €
44	49	Dreieich	9,10 €	2,6%	↑	2,8%	↑	7,20 € - 11,00 €
45	37	Wedel	9,10 €	0,1%	→	0,0%	→	6,90 € - 12,60 €
46	50	Erlangen	9,10 €	2,5%	↑	1,4%	↗	6,50 € - 11,10 €
47	36	Hattersheim am Main	9,10 €	-1,0%	↘	3,3%	↑	7,50 € - 11,60 €
48	42	Ahrensburg	9,10 €	0,8%	↗	3,2%	↑	7,60 € - 12,50 €
49	47	Friedrichshafen	9,10 €	0,4%	→	2,8%	↑	7,10 € - 11,60 €
nachrichtlich:								
106	104	Berlin	8,10 €	1,1%	↗	4,0%	↗	4,70 € - 16,60 €

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 Q1 2017

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q1'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)		
Q1'17	Q4'16			Vorquartal	Vorjahresq.			
494	494	Zittau	4,30 €	-0,2%	→	0,2%	→	2,80 € - 5,00 €
493	493	Gera	4,40 €	0,2%	→	0,7%	↗	3,40 € - 6,40 €
492	492	Görlitz	4,50 €	1,8%	↗	-0,2%	→	3,40 € - 7,00 €
491	487	Idar-Oberstein	4,50 €	-2,6%	↓	-2,8%	↓	3,60 € - 6,20 €
490	489	Plauen	4,50 €	0,0%	→	1,1%	↗	3,60 € - 6,30 €
489	489	Zeitz	4,50 €	-0,2%	→	0,2%	→	3,50 € - 6,60 €
488	491	Staßfurt	4,60 €	0,2%	→	6,3%	↑	3,10 € - 5,50 €
487	488	Pirmasens	4,60 €	0,0%	→	-0,9%	↘	3,50 € - 5,80 €
486	483	Altenburg	4,70 €	0,2%	→	1,7%	↗	3,60 € - 6,50 €
485	483	Weißenfels	4,80 €	0,4%	→	0,0%	→	4,00 € - 7,30 €
484	481	Nordhausen	4,80 €	0,2%	→	0,2%	→	3,60 € - 6,00 €
483	479	Schönebeck (Elbe)	4,80 €	1,0%	↗	0,8%	↗	3,50 € - 6,20 €
482	471	Sangerhausen	4,80 €	-2,2%	↓	-0,8%	↘	3,40 € - 6,00 €
481	486	Aschersleben	4,80 €	3,4%	↑	3,9%	↑	3,20 € - 6,50 €
480	482	Hof	4,90 €	0,6%	↗	3,2%	↑	3,70 € - 6,10 €
479	483	Grimma	4,90 €	1,3%	↗	1,9%	↗	3,40 € - 5,90 €
478	480	Zwickau	4,90 €	0,0%	→	2,3%	↑	3,30 € - 6,20 €
477	477	Chemnitz	4,90 €	0,2%	→	1,5%	↗	3,40 € - 7,10 €
476	477	Höxter	4,90 €	0,6%	↗	0,8%	↗	3,70 € - 6,10 €
475	473	Halberstadt	4,90 €	-2,0%	↘	2,5%	↑	3,30 € - 6,30 €
474	476	Brandenburg an der Havel	4,90 €	0,6%	↗	2,1%	↑	3,50 € - 7,10 €
473	472	Riesa	4,90 €	-0,8%	↘	0,0%	→	4,00 € - 5,80 €
472	473	Meißen	4,90 €	0,0%	→	0,8%	↗	4,30 € - 6,30 €
471	473	Bremerhaven	5,00 €	0,4%	→	0,8%	↗	3,80 € - 7,20 €
470	459	Hoyerswerda	5,00 €	-2,1%	↓	-1,8%	↘	4,10 € - 6,10 €
469	470	Köthen (Anhalt)	5,00 €	0,8%	↗	2,0%	↑	3,30 € - 7,40 €
468	468	Meschede	5,00 €	0,4%	→	-0,6%	↘	4,20 € - 6,60 €
467	469	Rinteln	5,10 €	1,8%	↗	0,8%	↗	4,20 € - 6,60 €
466	461	Warstein	5,10 €	-0,2%	→	2,6%	↑	3,90 € - 6,50 €
465	464	Stendal	5,10 €	0,6%	↗	1,0%	↗	4,00 € - 7,20 €
464	466	Zweibrücken	5,10 €	1,8%	↗	-0,2%	→	4,00 € - 5,90 €
463	463	Dessau-Roßlau	5,10 €	1,4%	↗	0,8%	↗	3,50 € - 6,70 €
462	450	Bernburg (Saale)	5,10 €	-1,2%	↘	1,0%	↗	3,40 € - 7,00 €
461	461	Merseburg	5,20 €	0,8%	↗	1,4%	↗	3,90 € - 6,00 €
460	465	Delitzsch	5,20 €	1,6%	↗	3,6%	↑	3,50 € - 7,00 €
459	453	Einbeck	5,20 €	0,2%	→	1,8%	↗	4,10 € - 6,60 €
458	457	Saalfeld/Saale	5,20 €	0,2%	→	1,4%	↗	4,20 € - 6,20 €
457	466	Petershagen	5,20 €	3,4%	↑	0,6%	↗	4,20 € - 6,90 €
456	459	Bautzen	5,20 €	0,6%	↗	-0,6%	↘	4,10 € - 7,40 €
455	456	Quedlinburg	5,20 €	1,0%	↗	3,8%	↑	3,40 € - 6,20 €
454	453	Frankfurt (Oder)	5,20 €	1,9%	↗	2,3%	↑	4,00 € - 7,40 €
453	457	Mühlhausen/Thüringen	5,30 €	1,3%	↗	4,4%	↑	4,10 € - 6,90 €
452	386	Kreuztal	5,30 €	-6,9%	↓	-6,2%	↓	4,50 € - 7,30 €
451	452	Lage	5,30 €	2,1%	↑	-0,4%	→	4,50 € - 6,60 €
450	448	Eisenach	5,30 €	1,5%	↗	3,1%	↑	4,00 € - 6,90 €
449	448	Naumburg (Saale)	5,30 €	1,9%	↗	3,5%	↑	4,30 € - 6,20 €
448	445	Arnsberg	5,40 €	1,7%	↗	1,7%	↗	3,90 € - 6,90 €
447	446	Uelzen	5,40 €	1,3%	↗	1,9%	↗	4,20 € - 6,60 €
446	447	Wittenberg	5,40 €	1,5%	↗	5,3%	↑	3,30 € - 6,50 €
445	450	Neubrandenburg	5,40 €	1,1%	↗	5,5%	↑	3,70 € - 7,80 €

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 Q1 2017

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 für den 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)
mneuhöfer@f-und-b.de
www.f-und-b.de