

## F+B-Wohn-Index Deutschland Q3/2017:

- **Erstmalig: Preisanstieg in München stagniert**
- **Kommunen in Baden-Württemberg mit den größten Mietpreissteigerungen im Jahresvergleich**

Der **F+B-Wohn-Index Deutschland** als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien stieg im **3. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorquartal mit weiter abgeschwächter Dynamik nur noch um 0,6 %**, im Vergleich zum **Vorjahresquartal um 4,3 %**. Die Wachstumsdynamik der letzten 12 Monate zeigt mittlerweile einen bundesweit abflachenden Trend, der an einzelnen Standorten deutlicher wahrnehmbar ist. Allerdings hält die seit sechs Jahren anhaltende Spreizung zwischen dem Preisanstieg von Eigentumswohnungen und der Entwicklung der Neuvertrags- und Bestandsmieten immer noch an, wenn auch ebenfalls in abgeschwächter Form. F+B erwartet hier für 2018 im Bundesdurchschnitt erstmals wieder eine Synchronisierung dieser beiden zentralen Preisdaten in der Wohnungswirtschaft.

Wichtig für die wohnungspolitische Diskussion ist dabei, dass **Bestandsmieten** bundesweit im Vergleich von Q3/2017 zum Vorquartal nur unmerklich um 0,3 % anstiegen und sich der Preisanstieg der **Neuvertragsmieten** mit 0,4 % dem der Bestandsmieten nahezu angeglichen hat. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich dagegen im gleichen Zeitraum um 0,9 % und **Einfamilienhäuser** um 0,7 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal 3/2016 übertrafen Eigentumswohnungen mit 5,7 % und Einfamilienhäuser mit 5,0 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 4,3 % deutlich. Die Preise für einzelne **Mehrfamilienhäuser** zogen im Vergleich zum Vorquartal mit + 0,6 % an und konnten gegen den Gesamttrend des Wohn-Index überdurchschnittlich wachsen. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für diese Anlageobjekte um 1,5 %. Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,2 % bzw. 1,4 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen nach wie vor unterhalb des Anstiegs des F+B-Wohn-Index.

### 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
<b>Index 2017-III (Ø 2004 = 100)</b>	122,0	143,9	113,6	119,5	109,1	125,4
<b>Änderung zum Vorquartal</b>	0,7	0,9	0,6	0,4	0,3	0,6
<b>Änderung zum Vorjahresquartal</b>	5,0	5,7	1,5	2,2	1,4	4,3

F+B-Wohn-Index 2017

© F+B 2017

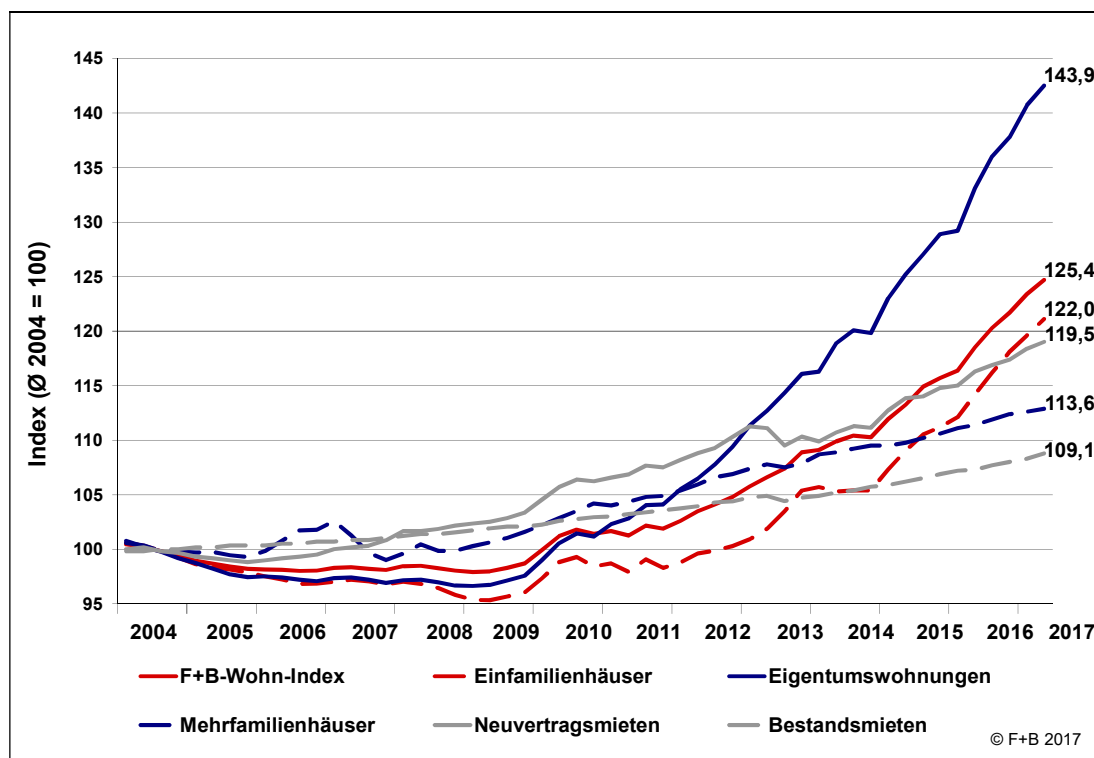
Insgesamt zeigt sich der deutsche Markt für Wohn-Immobilien nach wie vor äußerst heterogen. Wer als Investor nach Anlageobjekten sucht, die mehr als vier Prozent Rendite pro Jahr abwerfen sollen, muss auf B-, C- oder gar D-Standorte ausweichen, mit



## Quartalsbericht Q3 2017

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

### Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2017-III 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 Q3/2017 zu Q2/2017 sowie zu Q3/2016 und bildet auch die entsprechenden lokalen Trends ab. Insgesamt werden auch in dieser Quartalsanalyse z. T. überraschende Verschiebungen in den Rangplätzen sichtbar. Insgesamt ist zu beachten, dass die Entwicklung innerhalb der Großstädte sehr unterschiedlich verläuft. Dazu bietet F+B differenzierte Detailanalysen bis auf die PLZ- und Straßenabschnittsebene an, ebenso wie eine Datenbank aller knapp 500 deutschen Städte mit einer Wohnbevölkerung über 25.000 Einwohner.

## Quartalsbericht Q3 2017

### Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Kempten (Allgäu), Friedberg (Hessen), Garmisch-Partenkirchen sowie Leinfelden-Echterdingen machten im Jahresvergleich der jeweils dritten Quartale 2017/2016 mit Steigerungsraten von 15,3 %, 14,5 %, 11,6 % und 9,2 % die größten Preissprünge. Kempten verteidigte damit seinen Spitzenplatz bei den Preissteigerungen von Eigentumswohnungen und rückte innerhalb von zwölf Monaten um 21 Rangplätze und einem Durchschnittspreis von 3.280 €/m<sup>2</sup> auf Position 20 vor. **Damit bleibt die Stadt im Allgäu der Aufsteiger des Jahres.** Landsberg am Lech konnte dagegen seinen steilen Aufstieg im letzten Quartalbericht nicht halten und verlor 16 Rangplätze, mit einem Minus von 4,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Königsbrunn im Landkreis Augsburg katapultierte sich um 20 Rangplätze nach vorn auf Platz 47 und tauchte mit einem Quadratmeterpreis von 2.900 €/m<sup>2</sup> zum ersten Mal in der Liste der Top 50-Standorte auf. Fürth machte elf Rangplätze gut. 2.970 €/m<sup>2</sup> wurden in Q3/17 für die Referenzwohnung in dieser fränkischen Stadt 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 neun (Vorquartal elf) Hamburg (3.870 €/m<sup>2</sup>). Frankfurt am Main verharrte in Q3/17 auf Platz zwölf (3.770 €/m<sup>2</sup>). Auf Rang 15 folgte Stuttgart (3.630 €/m<sup>2</sup>). Düsseldorf rutschte ab auf Platz 28 (3.130 €/m<sup>2</sup>) und Köln (2.980 €/m<sup>2</sup>) verharrte auf Rangplatz 38. Die Wachstumsraten zwischen Q3/2017 und Q2/2017 bewegten sich zwischen - 0,4 (München) und + 1,1 % (Hamburg), verloren also gegenüber dem letzten Wohn-Index weiter deutlich an Dynamik. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin lagen mit durchschnittlich 2.840 €/m<sup>2</sup> nur knapp unter dem nächstteuren Top 7-Standort Köln. Die Attraktivität der Bundeshauptstadt spiegelt sich auch in der Preissteigerungsrate zum Vorjahresquartal 3/2016 wider: + 8,7 % (+ 1,2 % zum Vorquartal 2/2017). Da sich die Wachstumsdynamik aber etwas abgeschwächt hat – besonders in Relation zu anderen B- und C-Standorten, ist Berlin um einen Rangplatz auf Platz 58 abgerutscht, sodass der Einzug in die Top 50 doch noch etwas auf sich warten lassen dürfte.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.900 €. Mit einem Maximalwert von 11.510 €/m<sup>2</sup> wird neben Hamburg (10.230 €/m<sup>2</sup>) ein fünfstelliger Wert erreicht. Aber die hohen Preise bleiben seit einigen Jahren nicht auf die Metropolen selbst beschränkt. Angesichts der großen Nachfrage sind „Überschwappeneffekte“ auf die Umlandgemeinden zu beobachten. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Unterschleißheim (unverändert Platz zwei), Dachau (Platz vier), Olching (Platz fünf), Fürstenfeldbruck (Platz sechs), Germering (Platz acht), Freising (Platz 13), und Erding (Platz 14) bildeten auch im dritten Quartal 2017 die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig in diesem Zusammenhang ist der Aufstieg von Erding um sechs Rangplätze innerhalb eines Quartals (+ 3,4 % zu Q2/2017 auf jetzt 3.660 €/m<sup>2</sup>). In Freising setzte sich ein Abwärtstrend – allerdings von hohem Niveau aus – weiter fort (- 3,2 % zum Vorquartal).

## Quartalsbericht Q3 2017

Die Gründe für diese im Zeitablauf deutlichen Ausschläge bei der Preisentwicklung sind 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.

Noch immer ist nicht ganz deutlich, inwieweit **Frankfurt am Main und dessen Umland** auch wohnungswirtschaftlich vom **Brexit** profitieren kann. Während die Mainmetropole trotz einem Jahresplus von 4,4 % auf dem 12. Rangplatz verharnte, glänzte Bad Homburg v. d. Höhe mit einem Jahres-Plus von 4,5 % bei einem allerdings schwachen letzten Quartal und stabilisierte sich auf dem 21. Rangplatz. Bad Homburg übernahm mit 3.270 €/m<sup>2</sup> damit die Preisführerschaft im Frankfurter Umland. Oberursel mit nur + 2,9 % zum Vorjahr (+1,5 % zum Vorquartal) steigerte sich leicht auf Platz 25. Friedberg kletterte um zwei Plätze auf Rang 26 (3.160 €/m<sup>2</sup>). Bad Vilbel verbesserte sich um einen Platz auf Rang 30 mit 3.110 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen. Hofheim am Taunus dagegen rutschte massiv ab und fiel aus den Top 50 heraus.

Auffällige Veränderungen im Preisgefüge zeigten z. B. einige Städte in **Baden-Württemberg**. So büßte Konstanz drei Rangplätze auf Platz zehn (- 2,5 % zum Vorquartal) ein, ebenso Tübingen, das um einen Rang auf Platz 19 einbüßte, aber im Jahresvergleich der beiden dritten Quartale einen Preisrückgang von - 2,4 % zu verzeichnen hatte. Esslingen am Neckar wiederum konnte in preislicher Hinsicht an Boden gewinnen und verbesserte sich um sieben Rangplätze auf Nr. 45 (+ 2,8 % im Jahresvergleich).

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten verzeichneten am unteren Ende der Preisskala die beiden Städte Stendal (+ 8,4 % zum Vorquartal und + 21,1 % zum Vorjahresquartal) und Merseburg (+ 6,1 % zum Vorquartal und + 19,0 % zum Vorjahresquartal). Auch Bernburg an der Saale kletterte mit + 6,6 % zum Vorquartal und + 15,3 % zum Vorjahresquartal um weitere vier Rangplätze auf Platz 476 und verstetigte die Aufwärtsentwicklung der letzten zwölf Monate.

Ebenfalls positiv entwickelte sich Gera mit + 2,7 % zum Vor- und + 9,6 % zum Vorjahresquartal. Idar-Oberstein konnte verlorenen Boden gut machen mit + 13,9 % zum Vorjahresquartal. Aber auch in Magdeburg (+ 2,7 % zu Q2/2017 und + 6,8 % zu Q3/2016) konnte wieder ein Anstieg der Preise beobachtet werden.

Den größten Preisrückgang für Eigentumswohnungen binnen eines Quartals verzeichnete Quedlinburg mit - 7,4 %, so dass 15 Rangplätze auf jetzt Platz 473 verloren wurden. Schlusslichter der Tabelle bilden Zeitz (Durchschnittspreis 630 €/m<sup>2</sup>), Köthen (Anhalt) (810 €/m<sup>2</sup>) und Staßfurt (ebenfalls 810 €/m<sup>2</sup>). Den größten Verlust binnen eines Jahres erlitt Zittau mit - 12,3 %.

### Rangliste der Neuvertragsmieten

## Quartalsbericht Q3 2017

Auch bei den Neuvermietungsflächen stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,30 €/m<sup>2</sup> für zehn Jahre alte, 75 m<sup>2</sup> große Wohnungen unverändert an der Spitze. Der Mietenanstieg zum Vorjahresquartal blieb mit + 2,0 % auf einem kontinuierlichen Wachstumspfad. Das Mietniveau hat sich gegenüber dem Vorquartal 2/2017 dagegen mit + 0,8 % leicht abgeschwächt. Die Spitzenmieten gingen erstmals um 0,20 Euro auf 22,10 €/m<sup>2</sup> zurück.

Die bei Neubezug einer Wohnung in Frankfurt am Main (11,00 €/m<sup>2</sup>, Rangplatz drei) und Hamburg (10,30 €/m<sup>2</sup>, Rangplatz zehn) geforderten Mieten stiegen im vergangenen Jahr um 1,1 bzw. 1,2 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz sechs) wiesen mit 1,3 % und durchschnittlich 10,60 €/m<sup>2</sup>, in Köln (Rangplatz 22) mit 2,3 % und 9,80 €/m<sup>2</sup> und Düsseldorf (Rangplatz 26, +1,9 %, 9,70 €/m<sup>2</sup>) – bis auf Köln – Werte auf, die unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwertes für die Neuvertragsmieten von 2,2 % im Jahresvergleich lagen.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in Berlin immer noch unterhalb anderer Top-Standorte in Deutschland, was durch das nach wie vor unterdurchschnittliche Einkommens- und Kaufkraftniveau in der Hauptstadt erklärlich ist. Mit unverändert 8,20 €/m<sup>2</sup> für die Standardwohnung verlor Berlin wieder drei Ränge auf Platz 103. Im Jahresvergleich schwächte sich die Mietanstiegsdynamik mit 2,0 % deutlich ab, wie auch im Vergleich des dritten Quartals 2017 mit dem zweiten Quartal 2017 mit nur noch + 0,2 % deutlich wurde.

Die gravierendsten Mietrückgänge innerhalb der TOP-50-Standorte im Vergleich der beiden Quartale Q3-2017 zu Q2-2017 verzeichnete mit – 2,0 % Olching bei München, gefolgt von Fürstfeldbruck mit – 1,6 % und Sindelfingen mit – 1,3 %.

Zittau in Sachsen behielt mit einer Durchschnittsmiete von 4,40 €/m<sup>2</sup> € von allen knapp 500 untersuchten Städte den **Titel als preiswertester Wohnstandort Deutschlands** für Mieter. Den größten Preisrückgang in der Liste der Flop-50-Städte musste Naumburg (Saale) hinnehmen (- 2,6 % im Vergleich zum Vorquartal). Schönebeck (Elbe) büßte binnen von drei Monaten – 2,5 % ein, Warstein – 2,3 %. Positiv entwickelte sich die Mieten in Rinteln mit + 2,6 % und einer Verbesserung um elf Rangplätze. Gleiches gilt für Höxter mit + 2,2 % zum Vorquartal und einem Aufstieg um zehn Rangplätze auf Platz 464.

### 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 2017 zwischen 2.760 und 11.510 €/m<sup>2</sup>. In Frankfurt am Main ist ebenfalls



## Quartalsbericht Q3 2017

eine enorme Spannweite von 1.680 bis 7.630 €/m<sup>2</sup> auffällig. In Hamburg streuten die Preise zwischen 1.790 und 10.230 €/m<sup>2</sup>, in Münster (Westfalen) von 1.290 bis 5.100 €/m<sup>2</sup> sowie in Düsseldorf zwischen 1.720 und 6.930 €/m<sup>2</sup>. Naturgemäß schließt sich die Preisschere bei sinkendem Preisniveau. Aber auch eine Spanne von 760 bis 2.380 €/m<sup>2</sup> wie in Magdeburg ist für diesen lokalen Teilmarkt beachtlich.

Ähnliches gilt für die Neuvertragsmieten. Je nach Straßenabschnitt differieren die Mieten in München zwischen 8,30 und 22,10 €/m<sup>2</sup>. In Hamburg betrug die Spannweite 5,30 bis 20,40 €/m<sup>2</sup>, in Berlin 4,70 bis 17,10 €/m<sup>2</sup> sowie in Freiburg 6,40 bis 16,10 €/m<sup>2</sup>. Am unteren Ende der Rangliste wurden in Frankfurt (Oder) mit 3,90 bis 7,40 €/m<sup>2</sup> oder mit 4,00 bis 7,40 €/m<sup>2</sup> in Suhl ebenfalls deutliche relative Spannweiten bei einem sehr niedrigen Niveau der Mieten festgestellt.

### 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 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 knapp 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.

## Quartalsbericht Q3 2017

### Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q3'17	Rang Q2'17	Stadt	ETW-Preis Q3'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	5.900 €	-0,4% →	0,9% ↗	2.760 € - 11.510 €
2	2	Unterschleißheim	4.320 €	0,0% →	3,3% ↑	3.650 € - 5.020 €
3	3	Garmisch-Partenkirchen	4.240 €	1,7% ↗	11,6% ↑	3.240 € - 5.050 €
4	4	Dachau	4.160 €	0,3% →	7,4% ↑	3.390 € - 5.560 €
5	5	Olching	4.140 €	2,0% ↑	8,5% ↑	2.970 € - 5.140 €
6	6	Fürstenfeldbruck	4.040 €	-0,1% →	7,8% ↑	3.260 € - 5.000 €
7	8	Freiburg im Breisgau	4.020 €	2,1% ↑	2,4% ↑	2.150 € - 6.790 €
8	10	Germering	4.000 €	2,5% ↑	0,9% ↗	3.350 € - 4.870 €
9	11	Hamburg	3.870 €	1,1% ↗	5,5% ↑	1.790 € - 10.230 €
10	7	Konstanz	3.820 €	-2,5% ↓	-0,9% ↘	2.600 € - 5.290 €
11	13	Regensburg	3.800 €	0,6% ↗	4,5% ↑	2.260 € - 6.010 €
12	12	Frankfurt am Main	3.770 €	0,6% ↗	4,4% ↑	1.680 € - 7.630 €
13	9	Freising	3.690 €	-3,2% ↓	-2,9% ↓	2.850 € - 5.010 €
14	20	Erding	3.660 €	3,4% ↑	-1,5% ↘	2.850 € - 4.220 €
15	14	Stuttgart	3.630 €	0,4% →	4,7% ↑	2.400 € - 6.750 €
16	15	Rosenheim	3.520 €	-0,1% →	5,1% ↑	2.580 € - 4.630 €
17	16	Ingolstadt	3.470 €	-0,1% →	1,0% ↗	2.530 € - 4.400 €
18	17	Erlangen	3.460 €	2,1% ↑	1,9% ↗	2.450 € - 4.490 €
19	18	Tübingen	3.360 €	0,6% ↗	-2,4% ↓	2.440 € - 4.400 €
20	21	Kempten (Allgäu)	3.280 €	0,6% ↗	15,3% ↑	2.310 € - 4.000 €
21	19	Bad Homburg v. d. Höhe	3.270 €	-1,4% ↘	4,5% ↑	2.350 € - 4.590 €
22	22	Würzburg	3.270 €	1,8% ↗	8,4% ↑	2.020 € - 4.970 €
23	26	Heidelberg	3.200 €	1,3% ↗	4,0% ↑	1.690 € - 5.410 €
24	23	Ulm	3.170 €	1,1% ↗	4,4% ↑	2.190 € - 5.360 €
25	27	Oberursel (Taunus)	3.160 €	1,5% ↗	2,9% ↑	2.230 € - 4.240 €
26	28	Friedberg (Hessen)	3.160 €	2,3% ↑	14,5% ↑	2.180 € - 3.850 €
27	25	Mainz	3.150 €	0,7% ↗	4,7% ↑	1.910 € - 5.170 €
28	24	Düsseldorf	3.130 €	0,9% ↗	5,3% ↑	1.720 € - 6.930 €
29	30	Landshut	3.120 €	0,1% →	1,5% ↗	2.290 € - 4.340 €
30	31	Bad Vilbel	3.110 €	0,7% ↗	6,3% ↑	2.270 € - 4.190 €
31	32	Augsburg	3.070 €	0,5% ↗	2,4% ↑	1.870 € - 5.660 €
32	37	Ettlingen	3.030 €	3,3% ↑	1,2% ↗	2.460 € - 3.850 €
33	42	Leinfelden-Echterdingen	3.010 €	3,0% ↑	9,2% ↑	2.350 € - 3.370 €
34	38	Ostfildern	3.010 €	0,6% ↗	2,0% ↗	2.380 € - 3.720 €
35	36	Friedrichshafen	2.990 €	-0,1% →	4,0% ↑	2.220 € - 4.080 €
36	35	Wiesbaden	2.980 €	0,1% →	3,9% ↑	1.940 € - 4.700 €
37	33	Fellbach	2.980 €	-2,2% ↓	-0,6% ↘	2.370 € - 3.790 €
38	38	Köln	2.980 €	0,5% ↗	4,3% ↑	1.440 € - 5.710 €
39	50	Fürth	2.970 €	3,6% ↑	8,8% ↑	1.820 € - 3.800 €
40	47	Darmstadt	2.950 €	3,2% ↑	2,0% ↑	1.410 € - 4.560 €
41	49	Ahrensburg	2.940 €	2,2% ↑	5,8% ↑	2.400 € - 4.010 €
42	40	Nürnberg	2.940 €	0,5% ↗	4,1% ↑	1.900 € - 4.710 €
43	45	Bietigheim-Bissingen	2.930 €	0,3% →	3,2% ↑	2.050 € - 4.200 €
44	46	Münster (Westfalen)	2.920 €	1,3% ↗	1,0% ↗	1.290 € - 5.100 €
45	52	Esslingen am Neckar	2.910 €	1,0% ↗	2,8% ↑	2.200 € - 4.250 €
46	43	Ludwigsburg	2.900 €	-1,1% ↘	2,8% ↑	2.070 € - 4.190 €
47	67	Königsbrunn	2.900 €	2,0% ↑	7,2% ↑	2.220 € - 3.520 €
48	56	Leonberg	2.900 €	3,1% ↑	2,6% ↑	2.270 € - 4.270 €
49	48	Karlsruhe	2.890 €	0,8% ↗	5,6% ↑	1.920 € - 4.100 €
50	34	Landsberg a. Lech	2.890 €	-4,6% ↓	-4,6% ↓	2.380 € - 3.840 €
nachrichtlich:						
58	57	Berlin	2.840 €	1,2% ↑	8,7% ↑	1.100 € - 7.040 €

Legende:

©F+B 2017

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 2017

Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q3'17	Rang		Spanne (Straßenabschnitte)
Q3'17	Q2'17			Vorquartal	Vorjahresq.	
494	494	Zeitz	630 €	1,0% ↗	-10,4% ↓	510 € - 1.020 €
493	485	Köthen (Anhalt)	810 €	-5,2% ↓	3,3% ↑	570 € - 1.360 €
492	491	Staßfurt	810 €	-3,4% ↓	-3,8% ↓	630 € - 1.060 €
491	492	Plauen	820 €	2,4% ↑	3,4% ↑	590 € - 1.390 €
490	493	Görlitz	820 €	2,1% ↑	-1,9% ↘	590 € - 1.500 €
489	489	Zittau	840 €	0,7% ↗	-12,3% ↓	520 € - 1.000 €
488	486	Weißenfels	860 €	-3,3% ↓	-0,3% →	650 € - 1.440 €
487	487	Gera	860 €	2,7% ↑	9,6% ↑	540 € - 1.660 €
486	490	Halberstadt	880 €	4,2% ↑	2,7% ↑	650 € - 1.180 €
485	487	Aschersleben	880 €	2,3% ↑	2,3% ↑	580 € - 1.230 €
484	483	Wittenberg	880 €	-0,9% ↘	4,5% ↑	660 € - 1.120 €
483	484	Sangerhausen	900 €	1,1% ↗	7,5% ↑	640 € - 1.120 €
482	481	Zwickau	910 €	-0,7% ↘	1,0% ↗	550 € - 1.410 €
481	482	Pirmasens	940 €	4,0% ↑	-0,9% ↘	720 € - 1.200 €
480	476	Bitterfeld-Wolfen	960 €	-3,2% ↓	-3,5% ↓	570 € - 1.280 €
479	477	Dessau-Roßlau	960 €	-1,2% ↘	0,3% →	610 € - 1.310 €
478	479	Naumburg (Saale)	960 €	1,6% ↗	5,0% ↑	780 € - 1.300 €
477	478	Chemnitz	980 €	1,7% ↗	-0,2% →	600 € - 1.850 €
476	480	Bernburg (Saale)	990 €	6,6% ↑	15,3% ↑	600 € - 1.240 €
475	472	Meißen	1.020 €	0,4% →	-7,5% ↓	760 € - 1.390 €
474	474	Altenburg	1.040 €	1,6% ↗	4,5% ↑	800 € - 1.600 €
473	458	Quedlinburg	1.040 €	-7,4% ↓	-6,2% ↓	810 € - 1.460 €
472	465	Gotha	1.060 €	-1,9% ↘	7,4% ↑	850 € - 1.670 €
471	473	Idar-Oberstein	1.060 €	4,2% ↑	13,9% ↑	780 € - 1.370 €
470	460	Einbeck	1.080 €	-0,9% ↘	-3,6% ↓	900 € - 1.560 €
469	475	Stendal	1.090 €	8,4% ↑	21,1% ↑	730 € - 1.450 €
468	471	Grimma	1.090 €	3,8% ↑	-3,3% ↓	670 € - 1.370 €
467	468	Plettenberg	1.090 €	3,0% ↑	-5,5% ↓	920 € - 1.500 €
466	466	Goslar	1.100 €	0,5% →	3,7% ↑	670 € - 1.700 €
465	470	Mühlhausen/Th.	1.110 €	1,7% ↗	2,4% ↑	750 € - 1.610 €
464	469	Merseburg	1.110 €	6,1% ↑	19,0% ↑	800 € - 1.620 €
463	462	Hameln	1.120 €	0,0% →	2,5% ↑	790 € - 1.550 €
462	456	Petershagen	1.130 €	-3,1% ↓	-3,5% ↓	920 € - 1.590 €
461	461	Schönebeck (Elbe)	1.140 €	-1,0% ↘	6,4% ↑	710 € - 1.470 €
460	467	Sundern (Sauerland)	1.180 €	4,0% ↑	4,4% ↑	950 € - 1.720 €
459	455	Güstrow	1.180 €	0,9% ↗	-2,3% ↓	930 € - 1.930 €
458	458	Riesa	1.180 €	4,1% ↑	5,7% ↑	930 € - 1.490 €
457	454	Salzgitter	1.180 €	0,7% ↗	3,3% ↑	860 € - 1.860 €
456	446	Rinteln	1.190 €	-1,3% ↘	-4,2% ↓	930 € - 1.680 €
455	443	Saalfeld/Saale	1.210 €	-3,1% ↓	-8,2% ↓	980 € - 1.500 €
454	463	Hoyerswerda	1.220 €	7,4% ↑	-1,4% ↘	990 € - 1.480 €
453	457	Nordhausen	1.230 €	3,1% ↑	4,0% ↑	830 € - 1.570 €
452	440	Freiberg	1.230 €	-0,8% ↘	-9,4% ↓	930 € - 1.720 €
451	453	Eisenhüttenstadt	1.240 €	5,8% ↑	6,0% ↑	970 € - 1.460 €
450	450	Peine	1.240 €	3,8% ↑	3,6% ↑	940 € - 1.780 €
449	452	Uelzen	1.250 €	0,0% →	8,4% ↑	960 € - 1.590 €
448	427	Höxter	1.250 €	-6,7% ↓	-6,6% ↓	1.050 € - 1.740 €
447	449	Magdeburg	1.260 €	2,7% ↑	6,8% ↑	760 € - 2.380 €
446	432	Freital	1.270 €	-3,4% ↓	-5,8% ↓	1.050 € - 1.830 €
445	431	Zweibrücken	1.270 €	-1,4% ↘	-5,1% ↓	990 € - 1.660 €

Legende:

©F+B 2017

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 2017

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q3'17	Rang Q2'17	Stadt	Marktmiete Q3'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
				Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	13,30 €	0,8% ↗	2,0% ↗	8,30 € -	22,10 €
2	2	Unterschleißheim	11,40 €	0,4% →	3,4% ↑	10,00 € -	12,70 €
3	3	Frankfurt am Main	11,00 €	-0,3% →	1,1% ↗	6,40 € -	18,50 €
4	4	Germering	10,80 €	1,9% ↗	-2,1% ↓	9,20 € -	12,60 €
5	9	Dachau	10,70 €	1,3% ↗	0,5% →	8,90 € -	14,70 €
6	5	Stuttgart	10,60 €	0,7% ↗	1,3% ↗	7,20 € -	19,00 €
7	7	Lörrach	10,50 €	0,6% ↗	7,3% ↑	7,40 € -	13,20 €
8	5	Freising	10,50 €	-0,7% ↘	1,7% ↗	8,10 € -	14,00 €
9	10	Tübingen	10,30 €	0,2% →	-0,4% →	7,80 € -	12,60 €
10	11	Hamburg	10,30 €	0,3% →	1,2% ↗	5,30 € -	20,40 €
11	8	Olching	10,30 €	-2,0% ↓	0,8% ↗	8,80 € -	13,20 €
12	13	Ingolstadt	10,20 €	0,4% →	2,8% ↑	7,60 € -	13,30 €
13	13	Konstanz	10,20 €	1,4% ↗	1,4% ↗	7,10 € -	13,50 €
14	15	Freiburg im Breisgau	10,20 €	0,9% ↗	2,3% ↑	6,40 € -	16,10 €
15	15	Heidelberg	10,10 €	0,4% →	2,0% ↑	6,60 € -	14,40 €
16	17	Bad Homburg v. d. Höhe	10,10 €	1,7% ↗	3,1% ↑	7,10 € -	13,50 €
17	12	Fürstenfeldbruck	10,10 €	-1,6% ↘	-3,3% ↓	8,70 € -	13,00 €
18	18	Mainz	10,00 €	0,5% ↗	1,8% ↗	7,20 € -	14,50 €
19	22	Erding	10,00 €	1,2% ↗	1,9% ↗	7,80 € -	11,00 €
20	23	Hofheim am Taunus	9,80 €	0,9% ↗	2,9% ↑	6,70 € -	11,80 €
21	20	Weil am Rhein	9,80 €	0,8% ↗	-1,1% ↘	7,80 € -	12,40 €
22	21	Köln	9,80 €	0,4% →	2,3% ↑	6,00 € -	14,90 €
23	24	Oberursel (Taunus)	9,80 €	0,0% →	1,5% ↗	7,70 € -	11,90 €
24	19	Leinfelden-Echterdingen	9,70 €	-0,3% →	-1,8% ↘	7,80 € -	11,30 €
25	28	Ostfildern	9,70 €	0,8% ↗	5,2% ↑	7,90 € -	11,40 €
26	25	Düsseldorf	9,70 €	0,3% →	1,9% ↗	6,40 € -	15,70 €
27	25	Leonberg	9,60 €	0,0% →	5,4% ↑	7,70 € -	13,60 €
28	29	Darmstadt	9,60 €	0,6% ↗	-0,3% →	6,50 € -	13,00 €
29	30	Neu-Isenburg	9,60 €	1,2% ↗	4,5% ↑	7,50 € -	11,90 €
30	41	Bad Vilbel	9,60 €	3,0% ↑	2,6% ↑	7,10 € -	12,60 €
31	27	Fellbach	9,60 €	-0,8% ↘	0,0% →	7,70 € -	11,50 €
32	31	Böblingen	9,50 €	0,7% ↗	2,5% ↑	7,70 € -	12,20 €
33	35	Offenbach am Main	9,40 €	1,3% ↗	4,2% ↑	6,80 € -	12,20 €
34	54	Kornwestheim	9,40 €	3,8% ↑	6,2% ↑	7,40 € -	11,40 €
35	32	Hattersheim am Main	9,40 €	-0,1% →	2,7% ↑	7,70 € -	12,00 €
36	33	Dreieich	9,40 €	-0,1% →	4,2% ↑	7,40 € -	11,30 €
37	53	Ahrensburg	9,30 €	1,7% ↗	2,1% ↑	7,60 € -	12,70 €
38	41	Kelkheim (Taunus)	9,30 €	0,3% →	-1,5% ↘	8,00 € -	10,80 €
39	46	Norderstedt	9,20 €	1,0% ↗	3,2% ↑	7,20 € -	11,30 €
40	38	Wiesbaden	9,20 €	-0,1% →	1,0% ↗	6,60 € -	12,80 €
41	49	Regensburg	9,20 €	0,8% ↗	1,5% ↗	5,80 € -	13,30 €
42	47	Wedel	9,20 €	0,2% →	2,0% ↗	6,90 € -	12,70 €
43	43	Würzburg	9,20 €	0,4% →	3,0% ↑	6,00 € -	11,80 €
44	51	Münster	9,20 €	1,3% ↗	3,5% ↑	5,90 € -	14,40 €
45	35	Rheinfelden (Baden)	9,20 €	-0,3% →	-0,2% →	7,10 € -	11,40 €
46	34	Sindelfingen	9,20 €	-1,3% ↘	-4,1% ↓	7,30 € -	12,00 €
47	38	Reinbek	9,10 €	-0,1% →	1,9% ↗	7,10 € -	11,70 €
48	61	Filderstadt	9,10 €	2,0% ↑	0,4% →	8,00 € -	11,00 €
49	47	Erlangen	9,10 €	0,3% →	2,7% ↑	6,50 € -	11,30 €
50	38	Friedrichshafen	9,10 €	-1,0% ↘	1,0% ↗	7,30 € -	11,70 €
nachrichtlich:							
103	101	Berlin	8,20 €	0,2% ↗	2,0% ↗	4,70 € -	17,10 €

Legende:

©F+B 2017

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 2017

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q3'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q3'17	Q2'17			Vorquartal	Vorjahresq.	
494	494	Zittau	4,40 €	1,6% ↗	1,6% ↗	3,10 € - 5,00 €
493	493	Gera	4,40 €	-0,5% →	0,0% →	3,40 € - 6,60 €
492	491	Plauen	4,50 €	0,0% →	-0,9% ↘	3,60 € - 6,30 €
491	488	Staßfurt	4,50 €	-0,9% ↘	1,1% ↗	3,10 € - 5,60 €
490	492	Idar-Oberstein	4,50 €	0,2% →	-2,4% ↘	3,60 € - 6,20 €
489	490	Görlitz	4,50 €	0,4% →	0,0% →	3,30 € - 6,90 €
488	489	Zeitz	4,60 €	1,1% ↗	2,9% ↑	3,50 € - 6,70 €
487	487	Pirmasens	4,70 €	-0,6% ↘	0,4% →	3,60 € - 5,90 €
486	486	Weißenfels	4,70 €	-1,5% ↘	-0,6% ↘	4,00 € - 7,40 €
485	484	Altenburg	4,80 €	-0,2% →	1,1% ↗	3,70 € - 6,60 €
484	482	Schönebeck (Elbe)	4,80 €	-2,5% ↘	-3,4% ↘	3,50 € - 6,30 €
483	484	Aschersleben	4,80 €	1,1% ↗	1,7% ↗	3,20 € - 6,60 €
482	475	Nordhausen	4,80 €	-0,4% →	0,0% →	3,20 € - 6,00 €
481	477	Grimma	4,80 €	-2,6% ↘	1,0% ↗	2,90 € - 5,90 €
480	480	Zwickau	4,80 €	-0,6% ↘	-0,6% ↘	3,30 € - 6,30 €
479	480	Chemnitz	4,90 €	-0,2% →	-0,2% →	3,40 € - 7,10 €
478	476	Halberstadt	4,90 €	-1,2% ↘	-2,0% ↘	3,40 € - 6,60 €
477	483	Sangerhausen	4,90 €	1,7% ↗	0,4% →	3,40 € - 6,00 €
476	477	Brandenburg an der Havel	4,90 €	0,6% ↗	-0,2% →	3,50 € - 6,90 €
475	479	Hof (Saale)	5,00 €	1,0% ↗	2,5% ↑	3,80 € - 6,20 €
474	473	Saalfeld/Saale	5,00 €	-1,2% ↘	-3,9% ↘	4,10 € - 6,10 €
473	472	Riesa	5,00 €	-0,6% ↘	0,6% ↗	4,00 € - 5,90 €
472	462	Warstein	5,00 €	-2,3% ↘	-2,2% ↘	3,90 € - 6,60 €
471	471	Bremerhaven	5,00 €	0,0% →	0,6% ↗	3,90 € - 7,10 €
470	469	Meißen	5,00 €	-0,4% →	0,8% ↗	4,30 € - 6,40 €
469	465	Köthen (Anhalt)	5,10 €	-0,6% ↘	1,6% ↗	3,30 € - 7,40 €
468	467	Zweibrücken	5,10 €	-0,8% ↘	0,6% ↗	4,00 € - 6,10 €
467	468	Hoyerswerda	5,10 €	-0,6% ↘	-2,1% ↘	4,10 € - 6,10 €
466	470	Einbeck	5,10 €	0,2% →	-1,6% ↘	4,10 € - 6,60 €
465	458	Frankfurt (Oder)	5,10 €	-1,0% ↘	-2,3% ↘	3,90 € - 7,40 €
464	474	Höxter	5,10 €	2,2% ↑	4,5% ↑	3,80 € - 6,10 €
463	462	Stendal	5,10 €	-0,6% ↘	0,6% ↗	4,00 € - 7,20 €
462	457	Delitzsch	5,10 €	-2,3% ↘	2,8% ↑	3,60 € - 7,20 €
461	461	Bernburg (Saale)	5,20 €	-0,4% →	0,8% ↗	3,30 € - 6,90 €
460	462	Merseburg	5,20 €	-0,6% ↘	1,2% ↗	3,90 € - 6,00 €
459	460	Dessau-Roßlau	5,20 €	-0,2% →	1,8% ↗	3,50 € - 6,70 €
458	456	Bautzen	5,20 €	-1,0% ↘	1,0% ↗	4,20 € - 7,40 €
457	453	Meschede	5,20 €	-1,9% ↘	-1,3% ↘	4,20 € - 6,60 €
456	455	Neubrandenburg	5,20 €	-1,3% ↘	-2,3% ↘	3,60 € - 7,80 €
455	466	Rinteln	5,20 €	2,6% ↑	2,8% ↑	4,20 € - 6,60 €
454	447	Wittenberg	5,20 €	-2,1% ↘	-1,7% ↘	3,90 € - 6,50 €
453	454	Quedlinburg	5,20 €	-0,8% ↘	4,2% ↑	3,40 € - 6,30 €
452	458	Petershagen	5,20 €	1,2% ↗	2,3% ↑	4,30 € - 6,90 €
451	436	Naumburg (Saale)	5,30 €	-2,6% ↘	0,0% →	4,40 € - 6,70 €
450	443	Suhl	5,30 €	-0,4% →	-0,2% →	4,00 € - 7,40 €
449	446	Eisenach	5,30 €	-0,2% →	2,5% ↑	4,20 € - 7,10 €
448	447	Sundern (Sauerland)	5,30 €	-0,2% →	0,9% ↗	4,40 € - 7,70 €
447	447	Nordenham	5,30 €	-0,6% ↘	-1,7% ↘	4,20 € - 7,20 €
446	442	Mühlhausen/Thüringen	5,40 €	-0,6% ↘	2,7% ↑	4,10 € - 7,30 €
445	441	Freital	5,40 €	-0,2% →	-1,7% ↘	4,20 € - 7,30 €

Legende:

©F+B 2017

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 2017

### 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)