

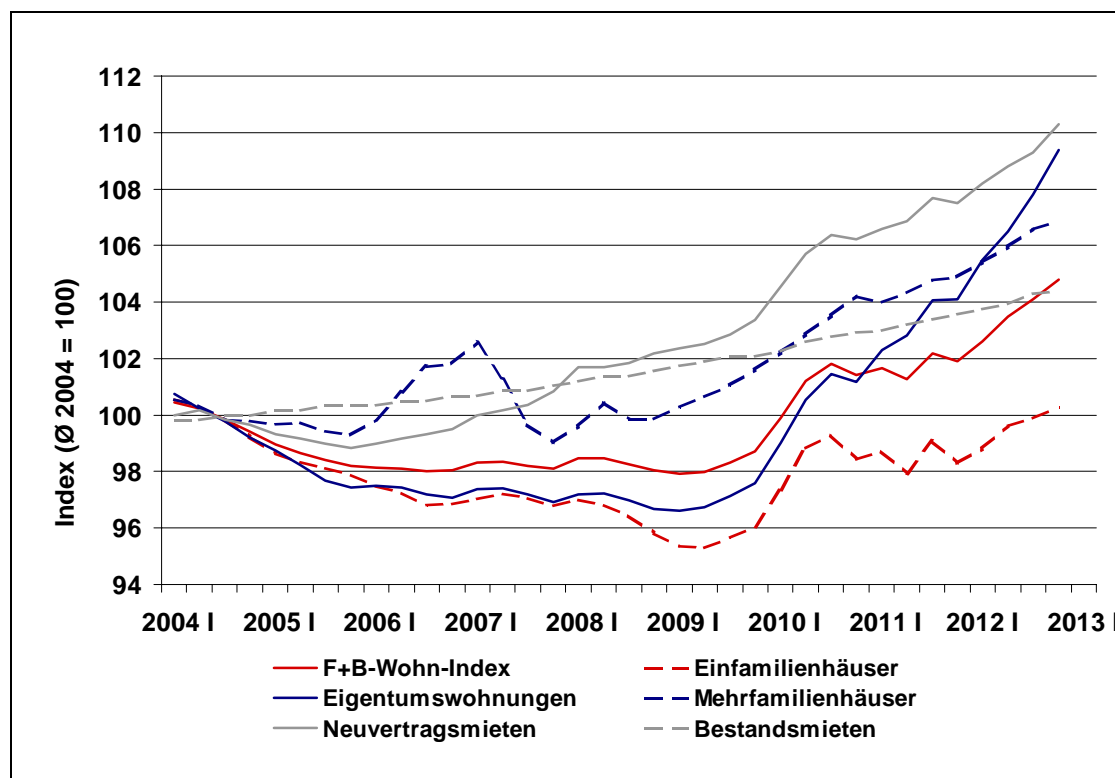
F+B-Wohn-Index Deutschland 2013: Weiter steigende Preise und Mieten trotz konstanter Masseneinkommen – Immobilien weiter bevorzugte Anlageklasse

F+B Wohn-Index: Kontinuierlicher Anstieg von Preisen und Mieten für Wohnungen

Die Marktpreise und Mieten für Wohnimmobilien sind weiter im Aufwind: Um 2,9 % sind sie allein im letzten Jahr angestiegen (Veränderung gegenüber dem Vorquartal +0,7 %). Dabei setzen sich die Trends der vergangenen drei Jahre unvermindert fort. Dieser Preisanstieg spiegelt die wachsende Bedeutung von Immobilien als Kapitalanlage und die Attraktivität von Wohnungen insbesondere in vielen größeren Städten wider. Die Zunahme zeigt sich im letzten Jahr trotz nahezu konstanter Masseneinkommen: Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts lag 2012 bei 0,7 % (2011 noch plus 3 %).

Zu diesen Ergebnissen kommt der F+B-Wohn-Index Deutschland, ein nach wirtschaftsstatistischen Standards ermittelter Immobilienmarkt-Gesamtindex für Deutschland. Der Index wird auf der Basis der größten Datenbank über Kauf- und Mietobjekt in Deutschland seit 2004 ermittelt und fasst die Preisentwicklung aller Objektarten in den Städten und Gemeinden zusammen.

Abb. 1: Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2012-IV: Einzelindizes der Objektarten



Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012

Während sich die Preise von Eigentumswohnungen, die vor allem in den größeren Städten konzentriert sind, allein im letzten Jahr um 5,1 % erhöht haben, lag der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern bei durchschnittlich 2 %, wenig mehr als bei Mehrfamilienhäusern (+1,9 %). Bei den Neuvermietungs-mieten war dabei ein Preis-plus von 2,6 % zu beobachten, bei den Bestandsmieten lag der Anstieg bei lediglich 0,8 % (vgl. Abb.1).

In der Langfristbetrachtung sind die Immobilienpreise unter Berücksichtigung der Preis-Delle zwischen 2005 und 2009 moderat angestiegen: Bezogen auf das Jahr 2004 liegt der F+B-Wohn-Index bei 104,8 Punkten, zeigt also einen Immobilienpreis-anstieg von 4,8 % seit 2004 bzw. in den letzten 8 Jahren auf.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der dargestellten Immobilienpreis-entwicklung um nominale Werte handelt. Zum Vergleich: Der Anstieg der Verbraucherpreise lag 2012 bei zwei Prozent. Der Anstieg der Preise und Mieten für Wohnungen hat damit den Verbraucherpreisindex nur um 0,9 Prozentpunkte überstiegen.

Dagegen sind die Verbraucherpreise seit Mitte des Jahrzehnts um rd. 16 % angestiegen, deutlich stärker als der F+B-Wohn-Index (+10 %) oder die Objektarten des F+B-Wohn-Index wie bei Eigentumswohnungen (+6 %) oder selbst bei den Neuvermietungs-mieten (+5 %). Umgekehrt haben sich somit die Immobilienpreise, gerechnet in konstanten Preisen, im bundesweiten Durchschnitt verringert (vgl. Abb. 2)

Abb. 2: 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 2013-I (Ø 2004 = 100)	100,3	109,4	106,9	110,3	104,4	104,8
Änderung zum Vorquartal	0,3	1,5	0,3	0,9	0,2	0,7
Änderung zum Vorjahresquartal	2,0	5,1	1,9	2,6	0,8	2,9

F+B-Wohn-Index 2013

© F+B 2013

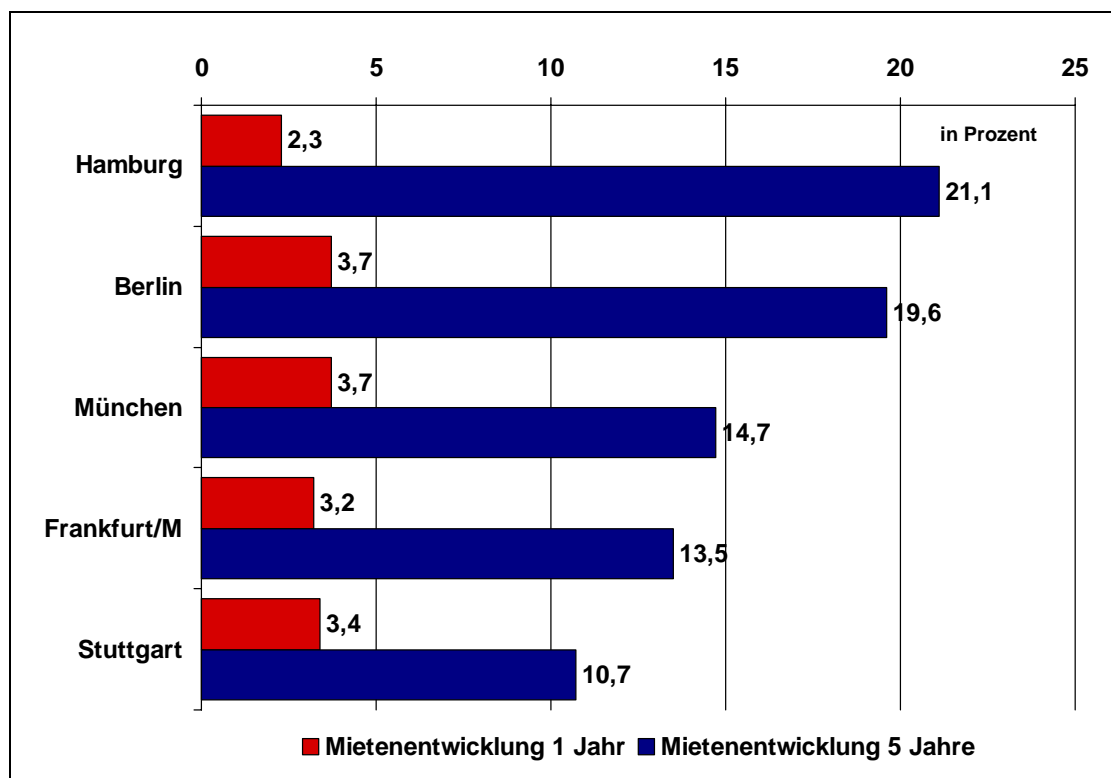
Anzeichen für eine Trendwende, gar erste Anzeichen für eine Blasenbildung, lassen sich bundesweit daraus nicht ableiten, obwohl sich insbesondere bei Neuvermietungs-mieten und bei den Preisen von Eigentumswohnungen im letzten Jahr ein leichte Beschleunigung der Preisentwicklung nachweisen lässt.

Allerdings gilt es abzuwarten, ob die Preise im Verhältnis zu den Verbraucherpreisen künftig noch stärker ansteigen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Immobilienmärkte regional sehr unterschiedlich entwickeln. Insbesondere in den Großstädten ist ein stark überdurchschnittliches Anwachsen der Immobilien- bzw. Wohnkosten zu beobachten. Gemeinden in peripheren „ländlichen“ Regionen und an schrumpfenden Standorten werden dagegen zum Teil von negativen Trends geprägt.

Mietpreistrends für Metropolen und deren Umgebung

Eine starke Dynamik zeigen die Entwicklungen der Neuvertragsmieten vor allem in den wirtschaftsstarken Metropolen Deutschlands. Und dieser Trend strahlt auch zunehmend in die Umgebung der Großstädte ab.

Abb. 3: F+B-Wohn-Index: Mietenentwicklung in Metropolen



F+B-Wohn-Index 2013

© F+B 2013

Hamburg

In Hamburg sind die Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr um durchschnittlich 2,3 % angestiegen, aktuell zahlen Mieter bei Bezug einer Wohnung im Schnitt 9,20 €/m². Vor fünf Jahren lag das Niveau bei 7,60 €/m², insgesamt liegen die Marktmieten also um rd. 21 % über dem Jahresendstand 2007.

In der Umgebung der Hansestadt sind die Steigerungsraten zwar nicht so ausgeprägt, folgen aber einem klaren Muster: In den Städten direkt an der Stadtgrenze sind im Fünfjahresvergleich Zuwächse zwischen rd. 11 und 17 % zu verzeichnen, im etwas entfernteren Umland der Kernstadt zwischen 9 und 12 %. Seit dem Jahr 2007 sind beispielsweise in angrenzenden Städten Wedel, Norderstedt, Ahrensburg, Reinbek und Seevetal die durchschnittlichen Mietenniveaus von 7,20 bis 7,40 €/m² auf nunmehr 8,20 bis 8,50 €/m² gestiegen. In den Städten in größerer Entfernung, zum Beispiel in Pinneberg und Elmshorn oder Winsen und Lüneburg, wurden Ende 2007 noch zwischen 6,40 bis 7,00 €/m² bei Neuvermietung verlangt, heute sind es 6,60 bis 7,70 €/m² (vgl. Abb. 4).

Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012
Abb. 4: F+B-Wohn-Index: Mietenentwicklung in Metropolen mit Umland

Rang		Stadt	Einwohner	Marktmiete Q4 2012	Ände- rung 1 Jahr	Marktmiete Q4 2007	Änderung 5 Jahre
Q4 '12	Q3 '12						
15	15	Hamburg	1.774.224	9,20 €	2,3% ↑	7,60 €	21,1%
37	46	Reinbek	25.874	8,50 €	2,8% ↑	7,40 €	14,9%
42	31	Norderstedt	71.970	8,40 €	-0,2% →	7,40 €	13,5%
44	49	Seevetal	41.860	8,40 €	1,5% ↗	7,50 €	12,0%
52	46	Ahrensburg	30.858	8,30 €	0,7% ↗	7,50 €	10,7%
50	48	Buchholz i. d. Nordheide	38.517	8,30 €	4,1% ↑	7,10 €	16,9%
56	60	Wedel	32.221	8,20 €	2,9% ↑	7,20 €	13,9%
87	84	Winsen (Luhe)	34.034	7,70 €	2,0% ↗	7,00 €	10,0%
96	79	Henstedt-Ulzburg	26.847	7,50 €	0,0% →	6,90 €	8,7%
98	95	Pinneberg	42.314	7,50 €	2,3% ↑	6,70 €	11,9%
99	101	Lüneburg	72.800	7,50 €	5,0% ↑	6,70 €	11,9%
101	97	Buxtehude	39.542	7,50 €	1,1% ↗	6,70 €	11,9%
178	188	Elmshorn	48.444	6,70 €	3,3% ↑	6,10 €	9,8%
180	179	Berlin	3.442.675	6,70 €	3,7% ↑	5,60 €	19,6%
122	118	Potsdam	154.606	7,30 €	2,3% ↑	6,30 €	15,9%
186	200	Falkensee	40.179	6,60 €	4,2% ↑	6,00 €	10,0%
200	224	Königs Wusterhausen	33.762	6,50 €	5,5% ↑	5,60 €	16,1%
229	287	Oranienburg	41.590	6,30 €	4,5% ↑	6,30 €	0,0%
267	253	Blankenfelde-Mahlow	25.818	6,20 €	3,2% ↑	5,90 €	5,1%
331	310	Bernau bei Berlin	36.154	5,90 €	-1,3% ↓	5,20 €	13,5%
333	337	Hennigsdorf b. Berlin	25.900	5,90 €	0,3% →	5,50 €	7,3%
1	1	München	1.330.440	12,50 €	3,7% ↑	10,90 €	14,7%
2	2	Unterschleißheim	26.542	10,70 €	3,0% ↑	9,60 €	11,5%
3	3	Germering	37.283	10,20 €	4,6% ↑	9,40 €	8,5%
5	4	Dachau	42.117	10,10 €	1,4% ↗	9,20 €	9,8%
10	10	Freising	45.118	9,50 €	1,8% ↗	8,60 €	10,5%
14	11	Fürstfeldbruck	34.069	9,30 €	1,9% ↗	8,60 €	8,1%
27	24	Erding	34.410	8,80 €	1,9% ↗	7,90 €	11,4%
4	6	Frankfurt am Main	671.927	10,10 €	3,2% ↑	8,90 €	13,5%
11	7	Bad Homburg v. d. Höhe	51.887	9,50 €	1,4% ↗	8,70 €	9,2%
12	14	Oberursel (Taunus)	43.425	9,50 €	3,6% ↑	8,50 €	11,8%
24	20	Hofheim am Taunus	38.265	8,90 €	-1,3% ↓	8,50 €	4,7%
26	30	Neu-Isenburg	35.701	8,80 €	1,4% ↗	8,50 €	3,5%
28	22	Bad Vilbel	31.634	8,70 €	3,6% ↑	8,10 €	7,4%
29	27	Kelkheim (Taunus)	27.537	8,70 €	2,2% ↑	8,20 €	6,1%
35	41	Dreieich	40.336	8,50 €	0,1% →	8,00 €	6,3%
70	68	Offenbach am Main	118.770	7,90 €	2,5% ↑	7,00 €	12,9%
13	13	Stuttgart	601.646	9,30 €	3,4% ↑	8,40 €	10,7%
17	25	Leinfelden-Echterdingen	37.074	9,10 €	4,4% ↑	8,10 €	12,3%
21	19	Fellbach	44.354	8,90 €	2,6% ↑	8,20 €	8,5%
25	29	Böblingen	46.198	8,80 €	4,0% ↑	8,20 €	7,3%
31	28	Ostfildern	35.932	8,70 €	3,5% ↑	8,00 €	8,7%
32	34	Ludwigsburg	87.460	8,70 €	3,5% ↑	7,90 €	10,1%
34	36	Sindelfingen	60.475	8,50 €	3,9% ↑	8,00 €	6,3%
39	32	Kornwestheim	31.098	8,50 €	2,7% ↑	7,80 €	9,0%
43	35	Esslingen am Neckar	91.463	8,40 €	1,2% ↗	7,80 €	7,7%
47	52	Filderstadt	44.099	8,40 €	2,0% ↗	7,80 €	7,7%

F+B-Wohn-Index 2013

© F+B 2013

Legende: Marktmiete einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal.

Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012

Berlin

Das Berliner Mietenniveau ist moderater, aktuell sind bei Neuvermietung im stadtweiten Durchschnitt 6,70 €/m² zu zahlen, dies entspricht einer Steigerung von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Vor fünf Jahren lag die Durchschnittsmiete noch bei 5,60 €/m², d. h. seit 2007 haben sich die Mieten um knapp 20 % erhöht.

In abgeschwächtem Umfang verhält es sich im Umland der Hauptstadt ähnlich, in Potsdam stiegen die Mieten in den letzten fünf Jahre um insgesamt knapp 16 % von 6,30 auf 7,30 €/m², in Falkensee (+10 %) und Königs Wusterhausen (+16 %) von 6,30 bzw. 5,60 €/m² auf aktuell 7,30 bzw. 6,50 €/m². Etwas weniger stark fallen die Marktmietenveränderungen beispielsweise in Oranienburg und Hennigsdorf im Nordwesten Berlins aus. In Oranienburg stagnieren sie bei 6,30 €/m², in Hennigsdorf wird seit 2007 eine Steigerung von gut 7 % auf momentan 5,90 €/m² registriert. In der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist ebenfalls ein Plus von gut 5 % (zurzeit 6,20 €/m²) und in Bernau bei Berlin sogar von 13,5 % (5,90 €/m²) zu beobachten.

München

München, traditionell mit den höchsten Mieten Deutschlands, hat trotz des bereits sehr hohen Niveaus im zurückliegenden Jahr eine Mietpreissteigerung um knapp 4 % und seit 2007 um knapp 15 % zu verzeichnen. Münchner Neumieter müssen derzeit im Durchschnitt 12,50 €/m² bezahlen (2007: 10,90 €/m²).

Im Umland ist es nicht viel günstiger: In Unterschleißheim zahlen Mieter bei Bezug einer Wohnung aktuell 10,70 €/m², in Freising 9,50 €/m² und in Erding 9,30 €/m². Hier im Norden Münchens sind die Mieten in den vergangenen fünf Jahren um 10,5 bis 11,5 % gestiegen. Im Westen der Isarmetropole werden Mietpreissteigerungen von 8 bis knapp 10 % registriert in Germering und Dachau, die Neuvertragsmieten liegen hier zurzeit bei 10,20 bzw. 10,10 €/m², sowie in Fürstenfeldbruck mit durchschnittlich 9,30 €/m².

Frankfurt/Main

In Frankfurt/Main stiegen die Marktmieten im vergangenen Jahr um gut 3 % auf durchschnittlich 10,10 €/m², und sind damit um 13,5 % höher als vor fünf Jahren (8,90 €/m²). Es folgen mit den höchsten Neuvermietungsmieten im nördlichen Frankfurter Großraum Bad Homburg von der Höhe und Oberursel (Taunus). In beiden Städten sind heute im Schnitt 9,50 €/m² zu kalkulieren; im Vergleich zu Ende 2007 für Oberursel ein Plus von knapp 12 % und für Bad Homburg von gut 9 %. In der südlichen Umgebung der Mainmetropole liegen die aktuellen Mieten bei Wohnungsbezug bei beispielsweise 8,80 €/m² in Neu Isenburg (+3,5 % seit 2007) und 8,50 €/m² in Dreieich (+6,3 %). Im Osten liegt das Niveau mit gegenwärtig 7,70 bzw. 7,80 €/m² in Mühlheim am Main, Maintal und Dietzenbach zwar etwas niedriger, aber auch hier sind Mietpreissteigerungen von insgesamt 7 bis 12 % innerhalb der letzten fünf Jahre festzustellen. In der Großstadt Offenbach stiegen die Marktmieten fast in Frankfurter Umfang um knapp 13 % von allerdings vergleichsweise günstigen 7,00 €/m² im Jahr 2007 auf aktuell 7,90 €/m².

Stuttgart

In Stuttgart liegen die Neuvertragsmieten durchschnittlich bei 9,30 €/m² und damit um 3,4 % über dem Vorjahreswert. Im Vergleich zu 2007 sind die Mieten insgesamt um 10,7 % gestiegen, vor fünf Jahren waren noch im Schnitt 8,40 €/m² üblich.

In der Umgebung Stuttgarts sind ebenfalls Mietpreissteigerungen festzustellen. Im Fünfjahreszeitraum Ende 2007 bis Anfang 2013 liegen sie bei 4 bis gut 12 %. Besonders stark stiegen die Mieten in Leinfelden-Echterdingen (gut 12 %) und Ludwigsburg (gut 10 %), Mieter müssen bei Einzug in eine Wohnung derzeit 9,10 bzw. 8,70 €/m² aufbringen. In den übrigen Städten am Stuttgarter Stadtrand liegen die aktuellen Marktmieten mit zwischen 8,40 und 8,90 €/m² um 6 bis 9 % höher als noch vor fünf Jahren.

Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012

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

Der Großraum München liegt bei den **Eigentumswohnungspreisen** nach wie vor unangefochten an der Spitze der Rangliste. Allein sieben der Top-10-Städte zählen dazu. Neben München mit durchschnittlich 4.120 €/m² Wohnfläche sind u. a. in Garmisch-Partenkirchen 3.500 €/m² zu kalkulieren und in Germering, Dachau oder Freising zwischen 2.810 und 3.080 €/m². Ebenfalls dieses hohe Preisniveau weisen Konstanz (3.140 €/m²), Freiburg im Breisgau (3.040 €/m²) und auf Platz 10 Hamburg mit einem Durchschnittspreis von zurzeit 2.760 €/m² auf.

Die Top 50-Rangliste wird ferner dominiert von Frankfurt/Main (2.670 €/m²) und Umgebung, darunter zum Beispiel Bad Homburg (2.500 €/m²), Darmstadt (2.310 €/m²) und den Landeshauptstädten Wiesbaden (2.220 €/m²) und Mainz (2.300 €/m²). Ein ganz ähnliches Preisniveau wird für den Raum Stuttgart registriert, hier kosten Eigentumswohnungen aktuell in Stuttgart selbst im Durchschnitt 2.490 €/m² und beispielsweise in Leinfelden-Echterdingen 2.380 €/m², in Ludwigsburg 2.270 €/m² und in Sindelfingen 2.170 €/m². Neben weiteren Städten in Bayern, Baden-Württemberg und im Taunus zählen zu den Top 50 der Städte mit den höchsten Preisen für Eigentumswohnungen in Deutschland die Großstädte Düsseldorf (2.400 €/m²), Münster (2.310 €/m²) und Köln (2.220 €/m²) in Nordrhein-Westfalen.

Berlin belegt zwar keinen der Spitzenplätze (Rang 142), die Preise sind mit durchschnittlich 1.790 €/m² vergleichsweise moderat. Gemessen an der Entwicklung seit Ende 2011 gehört die Hauptstadt aber mit +9,1 % zu den Metropolen mit der höchsten Preisdynamik. In Mainz und Wiesbaden stiegen die Preise im vergangenen Jahr ebenfalls um knapp 9 %, in München um 8 %, in Hamburg legten die Preise um rd. 7 % zu und in Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf und Köln um zwischen 5 und 7,5 %.

Bei den **Neuvertragsmieten** ist die regionale Verteilung der Top 50-Städte ähnlich der bei den Eigentumswohnungspreisen. Wieder liegen München mit der Spitzenmiete von 12,50 €/m² und die Städte in der Umgebung ganz oben auf der Rangskala. Frankfurt/Main liegt mit durchschnittlich 10,10 €/m² bei neuen Mietvertragsabschlüssen auf Rangplatz 4, die Universitätsstädte Freiburg im Breisgau, Tübingen und Heidelberg auf den Plätzen 7 bis 9 (je 9,60 €/m²). In Stuttgart (Rang 13) sind im Schnitt 9,30 €/m² und in Hamburg (15) 9,20 €/m² zu zahlen. Zu den Städten mit durchschnittlichen Marktmieten von 8,50 bis 9 €/m² zählen beispielsweise Mainz (9,00 €/m²) und Wiesbaden (8,50 €/m²) sowie Düsseldorf und Köln (8,90 €/m²).

Auch beim Mietenniveau belegt Berlin auf Rang 180 keine herausgehobene Position. Bei Neuvermietung sind im Schnitt 6,70 €/m² üblich, im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von knapp 4 %. Damit liegt Berlin bei der Mietpreisentwicklung etwa gleichauf mit München, gefolgt von Düsseldorf, Frankfurt/Main und Stuttgart (rd. +3,5 %). In Köln sind die Mieten um 3 % gestiegen und in Wiesbaden, Mainz und Hamburg um 2 bis 3 %.

Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012
Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4 2012	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4 '12	Q3 '12			Vorquartal	Vorjahresq	
1	1	München	4.120 €	1,2% ↗	7,9% ↑	2.540 € - 8.630 €
2	2	Garmisch-Partenkirchen	3.500 €	0,3% →	6,2% ↑	2.660 € - 4.160 €
3	5	Konstanz	3.140 €	2,7% ↑	7,4% ↑	2.070 € - 4.320 €
4	3	Unterschleißheim	3.120 €	1,1% ↗	8,4% ↑	2.710 € - 3.530 €
5	4	Germering	3.080 €	0,7% ↗	7,3% ↑	2.650 € - 3.680 €
6	6	Dachau	3.050 €	1,0% ↗	7,0% ↑	2.510 € - 4.260 €
7	7	Freiburg im Breisgau	3.040 €	2,9% ↑	8,1% ↑	1.740 € - 5.060 €
8	8	Fürstfeldbruck	2.920 €	2,5% ↑	7,0% ↑	2.270 € - 3.370 €
9	10	Freising	2.810 €	2,3% ↑	5,8% ↑	2.260 € - 3.580 €
10	9	Hamburg	2.790 €	1,5% ↗	6,9% ↑	1.390 € - 8.230 €
11	12	Erding	2.730 €	1,4% ↗	8,5% ↑	2.190 € - 3.090 €
12	11	Regensburg	2.730 €	0,4% →	8,2% ↑	1.970 € - 4.380 €
13	13	Frankfurt am Main	2.670 €	1,0% ↗	4,7% ↑	1.320 € - 5.250 €
14	14	Tübingen	2.620 €	2,1% ↑	6,1% ↑	1.860 € - 3.380 €
15	15	Erlangen	2.560 €	1,8% ↗	5,5% ↑	1.720 € - 3.390 €
16	18	Oberursel (Taunus)	2.530 €	3,9% ↑	11,2% ↑	1.880 € - 3.080 €
17	17	Heidelberg	2.520 €	3,1% ↑	2,9% ↑	1.240 € - 4.140 €
18	16	Bad Homburg v. d. Höhe	2.500 €	1,5% ↗	6,8% ↑	1.890 € - 3.580 €
19	19	Stuttgart	2.490 €	2,1% ↑	5,8% ↑	1.670 € - 4.200 €
20	20	Ingolstadt	2.400 €	1,4% ↗	2,7% ↑	1.810 € - 3.070 €
21	22	Düsseldorf	2.400 €	2,3% ↑	7,5% ↑	1.380 € - 4.840 €
22	23	Rosenheim	2.400 €	3,2% ↑	4,6% ↑	1.970 € - 2.870 €
23	21	Leinfelden-Echterdingen	2.380 €	0,7% ↗	6,2% ↑	2.060 € - 2.630 €
24	29	Fellbach	2.340 €	3,7% ↑	2,7% ↑	1.950 € - 2.610 €
25	24	Bad Vilbel	2.330 €	1,0% ↗	2,9% ↑	1.740 € - 2.990 €
26	28	Münster	2.310 €	1,5% ↗	6,2% ↑	1.160 € - 4.210 €
27	25	Friedrichshafen	2.310 €	0,7% ↗	2,8% ↑	1.830 € - 3.260 €
28	33	Darmstadt	2.310 €	3,3% ↑	7,5% ↑	1.440 € - 3.240 €
29	26	Hofheim am Taunus	2.310 €	0,7% ↗	5,0% ↑	1.770 € - 2.860 €
30	29	Würzburg	2.300 €	1,9% ↗	2,6% ↑	1.310 € - 3.380 €
31	35	Mainz	2.300 €	2,9% ↑	8,9% ↑	1.530 € - 3.770 €
32	32	Ulm	2.300 €	2,7% ↑	7,2% ↑	1.710 € - 3.580 €
33	37	Ostfildern	2.300 €	3,0% ↑	3,8% ↑	1.910 € - 2.690 €
34	26	Landshut	2.290 €	0,0% →	7,9% ↑	1.620 € - 3.170 €
35	38	Dreieich	2.280 €	3,5% ↑	4,4% ↑	1.780 € - 2.750 €
36	42	Ludwigsburg	2.270 €	4,0% ↑	7,9% ↑	1.590 € - 2.820 €
37	35	Emmendingen	2.270 €	1,8% ↗	6,5% ↑	1.700 € - 2.780 €
38	34	Esslingen am Neckar	2.260 €	1,2% ↗	2,8% ↑	1.610 € - 3.100 €
39	31	Kelkheim (Taunus)	2.240 €	-0,3% →	8,0% ↑	1.880 € - 2.480 €
40	43	Wiesbaden	2.220 €	2,1% ↑	8,6% ↑	1.520 € - 3.560 €
41	40	Köln	2.220 €	1,1% ↗	5,3% ↑	1.220 € - 4.010 €
42	39	Kornwestheim	2.220 €	1,0% ↗	7,5% ↑	1.680 € - 2.820 €
43	57	Ravensburg	2.210 €	4,0% ↑	8,0% ↑	1.580 € - 2.620 €
44	49	Filderstadt	2.190 €	2,2% ↑	3,6% ↑	1.840 € - 2.560 €
45	52	Bamberg	2.190 €	2,9% ↑	3,3% ↑	1.470 € - 3.470 €
46	45	Karlsruhe	2.180 €	1,4% ↗	7,0% ↑	1.630 € - 2.780 €
47	52	Sindelfingen	2.170 €	2,0% ↑	3,3% ↑	1.660 € - 2.640 €
48	51	Zirndorf	2.160 €	1,6% ↗	6,2% ↑	1.640 € - 2.400 €
49	60	Weinstadt	2.160 €	3,4% ↑	5,7% ↑	1.800 € - 2.600 €
50	45	Ettlingen	2.160 €	0,3% →	0,5% →	1.750 € - 2.770 €

Legende:

©F+B 2013

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

Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012

Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4 2012	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4 '12	Q3 '12			Vorquartal	Vorjahresq.	
504	504	Weißenfels	660 €	-1,5% ↘	5,2% ↑	570 € - 1.120 €
503	503	Köthen (Anhalt)	690 €	-1,2% ↘	-3,0% ↓	470 € - 960 €
502	501	Görlitz	700 €	-0,4% →	-2,5% ↓	530 € - 980 €
501	502	Zeitz	700 €	0,6% ↗	-1,1% ↘	550 € - 1.020 €
500	499	Gera	720 €	-2,2% ↓	-1,1% ↘	480 € - 1.510 €
499	498	Halberstadt	760 €	0,9% ↗	-7,0% ↓	520 € - 970 €
498	500	Pirmasens	760 €	4,0% ↑	-6,3% ↓	590 € - 940 €
497	494	Aschersleben	770 €	-2,2% ↓	-3,8% ↓	630 € - 1.140 €
496	495	Plauen	780 €	1,0% ↗	-6,0% ↓	660 € - 1.200 €
495	497	Nordhausen	800 €	5,3% ↑	-0,4% →	610 € - 940 €
494	485	Merseburg	800 €	-7,2% ↓	-5,6% ↓	640 € - 1.090 €
493	496	Bitterfeld-Wolfen	800 €	4,4% ↑	1,9% ↗	610 € - 950 €
492	489	Sangerhausen	810 €	-5,0% ↓	-3,5% ↓	620 € - 1.020 €
491	483	Riesa	810 €	-6,3% ↓	-0,1% →	640 € - 1.130 €
490	493	Schwedt/Oder	830 €	1,1% ↗	6,1% ↑	690 € - 980 €
489	492	Gotha	850 €	0,8% ↗	-4,7% ↓	620 € - 1.070 €
488	491	Limbach-Oberfrohna	850 €	1,0% ↗	1,4% ↗	680 € - 1.010 €
487	487	Zwickau	860 €	-0,2% →	-3,2% ↓	570 € - 1.190 €
486	490	Delitzsch	860 €	1,5% ↗	-8,7% ↓	550 € - 1.040 €
485	480	Rathenow	860 €	-5,1% ↓	-4,5% ↓	710 € - 1.190 €
484	482	Dessau-Roßlau	870 €	-2,1% ↓	0,9% ↗	610 € - 1.220 €
483	479	Naumburg (Saale)	870 €	-4,6% ↓	-2,1% ↓	720 € - 1.120 €
482	484	Mühlhausen/Thüringen	870 €	0,3% →	-7,6% ↓	760 € - 1.140 €
481	476	Eisenhüttenstadt	900 €	-2,5% ↓	-8,9% ↓	890 € - 1.230 €
480	486	Wittenberg	900 €	4,7% ↑	2,4% ↑	610 € - 1.110 €
479	474	Hoyerswerda	900 €	-5,0% ↓	0,1% →	730 € - 1.090 €
478	481	Meißen	910 €	1,5% ↗	4,5% ↑	760 € - 1.200 €
477	473	Zittau	910 €	-4,4% ↓	-1,5% ↘	630 € - 990 €
476	477	Staßfurt	910 €	-0,5% ↘	1,0% ↗	710 € - 1.050 €
475	488	Altenburg	920 €	8,0% ↑	17,1% ↑	730 € - 1.330 €
474	478	Magdeburg	920 €	1,2% ↗	-0,3% →	610 € - 1.570 €
473	475	Chemnitz	930 €	0,3% →	-0,4% →	640 € - 1.710 €
472	464	Eisleben	950 €	-2,9% ↓	10,8% ↑	650 € - 1.270 €
471	470	Bernburg (Saale)	960 €	0,4% →	0,8% ↗	750 € - 1.170 €
470	470	Uelzen	980 €	2,2% ↑	5,1% ↑	770 € - 1.240 €
469	462	Springe	980 €	-1,3% ↘	-0,4% →	750 € - 1.190 €
468	460	Bautzen	980 €	-2,0% ↘	-5,2% ↓	770 € - 1.280 €
467	467	Bernau bei Berlin	980 €	1,7% ↗	-4,4% ↓	770 € - 1.230 €
466	468	Brandenburg a. d. Havel	1.000 €	3,3% ↑	-1,7% ↘	730 € - 1.430 €
465	455	Saalfeld/Saale	1.010 €	-1,2% ↘	6,4% ↑	770 € - 1.190 €
464	454	Freital	1.010 €	-1,3% ↘	-4,7% ↓	740 € - 1.540 €
463	465	Pirna	1.010 €	3,6% ↑	11,7% ↑	730 € - 1.370 €
462	469	Güstrow	1.020 €	6,3% ↑	0,5% →	810 € - 1.140 €
461	461	Neuruppin	1.020 €	1,8% ↗	-3,6% ↓	670 € - 1.420 €
460	472	Fürstenwalde/Spree	1.020 €	7,3% ↑	11,4% ↑	760 € - 1.300 €
459	463	Arnstadt	1.020 €	4,0% ↑	-8,1% ↓	760 € - 1.380 €
458	447	Northeim	1.020 €	-3,7% ↓	1,4% ↗	880 € - 1.400 €
457	466	Idar-Oberstein	1.030 €	4,9% ↑	1,4% ↗	820 € - 1.410 €
456	459	Stendal	1.030 €	2,1% ↑	3,4% ↑	850 € - 1.270 €
455	455	Hameln	1.030 €	0,7% ↗	2,2% ↑	640 € - 1.250 €

Legende:

©F+B 2013

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

Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q4 2012	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4 '12	Q3 '12			Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	12,50 €	1,3% ↗	3,7% ↑	8,50 € - 19,60 €
2	2	Unterschleißheim	10,70 €	-1,1% ↘	3,0% ↑	9,60 € - 12,00 €
3	3	Germering	10,20 €	0,6% ↗	4,6% ↑	9,20 € - 12,20 €
4	6	Frankfurt am Main	10,10 €	1,0% ↗	3,2% ↑	6,90 € - 16,20 €
5	4	Dachau	10,10 €	-0,5% →	1,4% ↗	8,50 € - 4,10 €
6	5	Konstanz	10,00 €	-1,1% ↘	2,8% ↑	7,20 € - 12,90 €
7	12	Freiburg im Breisgau	9,60 €	2,2% ↑	3,8% ↑	6,20 € - 15,30 €
8	9	Tübingen	9,60 €	1,3% ↗	1,5% ↗	7,40 € - 11,20 €
9	8	Heidelberg	9,60 €	0,5% ↗	0,5% ↗	6,20 € - 14,30 €
10	10	Freising	9,50 €	0,4% →	1,8% ↗	7,60 € - 11,30 €
11	7	Bad Homburg v. d. H.	9,50 €	-0,4% →	1,4% ↗	7,50 € - 12,10 €
12	14	Oberursel (Taunus)	9,50 €	3,1% ↑	3,6% ↑	7,30 € - 11,00 €
13	13	Stuttgart	9,30 €	0,9% ↗	3,4% ↑	6,80 € - 13,80 €
14	11	Fürstfeldbruck	9,30 €	-1,6% ↘	1,9% ↗	7,90 € - 10,80 €
15	15	Hamburg	9,20 €	0,9% ↗	2,3% ↑	5,30 € - 20,00 €
16	16	Ingolstadt	9,20 €	2,3% ↑	5,0% ↑	7,30 € - 11,20 €
17	25	Leinfelden-Echterdingen	9,10 €	3,0% ↑	4,4% ↑	7,50 € - 9,80 €
18	17	Mainz	9,00 €	0,9% ↗	2,6% ↑	6,50 € - 13,30 €
19	17	Garmisch-Partenkirchen	9,00 €	0,9% ↗	1,6% ↗	7,00 € - 10,50 €
20	21	Darmstadt	9,00 €	1,6% ↗	2,1% ↑	6,80 € - 11,80 €
21	19	Fellbach	8,90 €	0,1% →	2,6% ↑	7,80 € - 10,30 €
22	22	Düsseldorf	8,90 €	0,9% ↗	3,5% ↑	6,10 € - 15,70 €
23	26	Köln	8,90 €	1,5% ↗	3,0% ↑	5,30 € - 13,50 €
24	20	Hofheim am Taunus	8,90 €	-0,6% ↘	-1,3% ↘	7,50 € - 10,80 €
25	29	Böblingen	8,80 €	1,8% ↗	4,0% ↑	7,20 € - 10,50 €
26	30	Neu-Isenburg	8,80 €	2,1% ↑	1,4% ↗	7,10 € - 10,90 €
27	24	Erding	8,80 €	0,1% →	1,9% ↗	7,50 € - 10,00 €
28	22	Bad Vilbel	8,70 €	-0,8% ↘	3,6% ↑	6,70 € - 11,30 €
29	27	Kelkheim (Taunus)	8,70 €	0,2% →	2,2% ↑	7,50 € - 9,80 €
30	32	Friedrichshafen	8,70 €	1,8% ↗	6,6% ↑	6,80 € - 10,10 €
31	28	Ostfildern	8,70 €	0,0% →	3,5% ↑	7,30 € - 10,00 €
32	34	Ludwigsburg	8,70 €	1,4% ↗	3,5% ↑	7,00 € - 10,60 €
33	37	Regensburg	8,60 €	1,2% ↗	1,7% ↗	6,00 € - 12,50 €
34	36	Sindelfingen	8,50 €	0,9% ↗	3,9% ↑	7,00 € - 9,90 €
35	41	Dreieich	8,50 €	1,4% ↗	0,1% →	6,90 € - 10,40 €
36	39	Erlangen	8,50 €	0,7% ↗	1,8% ↗	6,10 € - 10,60 €
37	46	Reinbek	8,50 €	1,9% ↗	2,8% ↑	6,90 € - 10,80 €
38	37	Wiesbaden	8,50 €	0,4% →	2,7% ↑	6,60 € - 11,60 €
39	32	Kornwestheim	8,50 €	-1,3% ↘	2,7% ↑	6,80 € - 10,40 €
40	42	Karlsruhe	8,40 €	0,6% ↗	2,2% ↑	6,50 € - 10,70 €
41	43	Ravensburg	8,40 €	0,8% ↗	3,8% ↑	6,50 € - 10,00 €
42	31	Norderstedt	8,40 €	-2,1% ↓	-0,2% →	6,70 € - 10,00 €
43	35	Esslingen am Neckar	8,40 €	-0,9% ↘	1,2% ↗	6,80 € - 10,30 €
44	49	Seevetal	8,40 €	1,5% ↗	1,5% ↗	7,10 € - 10,00 €
45	53	Münster	8,40 €	2,3% ↑	3,2% ↑	5,60 € - 12,80 €
46	44	Langen (Hessen)	8,40 €	0,0% →	1,5% ↗	7,10 € - 10,00 €
47	52	Filderstadt	8,40 €	1,8% ↗	2,0% ↗	7,20 € - 9,80 €
48	40	Hattersheim am Main	8,40 €	-0,7% ↘	-0,6% ↘	7,00 € - 9,90 €
49	45	Lörrach	8,40 €	0,1% →	7,9% ↑	6,60 € - 9,90 €
50	48	Buchholz i. d. Nordheide	8,30 €	0,5% →	4,1% ↑	7,30 € - 11,30 €

Legende:

©F+B 2013

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

Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q4 2012	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4 '12	Q3 '12			Vorquartal	Vorjahresq.	
504	503	Görlitz	4,20 €	2,2% ↑	2,7% ↑	3,40 € - 5,20 €
503	504	Staßfurt	4,20 €	4,2% ↑	3,7% ↑	3,50 € - 5,10 €
502	502	Zittau	4,30 €	0,0% →	-2,1% ↓	3,50 € - 5,00 €
501	501	Plauen	4,30 €	-0,9% ↓	-2,0% ↓	3,60 € - 6,30 €
500	498	Zeitz	4,40 €	-0,2% →	0,2% →	3,80 € - 6,00 €
499	500	Gera	4,50 €	1,8% ↗	1,8% ↗	3,40 € - 7,70 €
498	496	Pirmasens	4,50 €	-0,4% →	-1,1% ↓	3,60 € - 5,40 €
497	497	Weißenfels	4,60 €	0,0% →	-2,4% ↓	3,90 € - 7,10 €
496	499	Idar-Oberstein	4,60 €	3,2% ↑	3,6% ↑	3,80 € - 5,90 €
495	485	Halberstadt	4,60 €	-1,9% ↓	-2,1% ↓	3,60 € - 6,00 €
494	495	Chemnitz	4,70 €	1,1% ↗	2,9% ↑	3,60 € - 6,20 €
493	475	Aschersleben	4,70 €	-4,9% ↓	1,3% ↗	3,40 € - 6,40 €
492	490	Limbach-Oberfrohna	4,70 €	0,2% →	0,9% ↗	4,10 € - 5,70 €
491	487	Zwickau	4,70 €	-0,2% →	0,6% ↗	3,20 € - 6,00 €
490	493	Nordhausen	4,70 €	1,9% ↗	-0,2% →	4,00 € - 5,30 €
489	491	Altenburg	4,70 €	1,5% ↗	5,8% ↑	4,00 € - 6,90 €
488	483	Sangerhausen	4,70 €	-0,2% →	7,5% ↑	3,60 € - 5,80 €
487	485	Schönebeck (Elbe)	4,70 €	0,4% →	0,0% →	3,10 € - 5,70 €
486	491	Brandenburg a. d. Havel	4,70 €	1,7% ↗	0,4% →	3,80 € - 6,30 €
485	493	Bernburg (Saale)	4,80 €	3,2% ↑	-1,0% ↓	3,80 € - 5,80 €
484	479	Uelzen	4,80 €	-1,6% ↓	-2,1% ↓	3,90 € - 6,10 €
483	484	Wittenberg	4,80 €	1,1% ↗	1,9% ↗	3,40 € - 6,20 €
482	488	Stendal	4,80 €	1,9% ↗	7,4% ↑	3,80 € - 5,70 €
481	482	Eisleben	4,80 €	0,2% →	1,1% ↗	3,20 € - 6,40 €
480	488	Espelkamp	4,80 €	3,0% ↑	-3,0% ↓	4,30 € - 5,90 €
479	476	Meißen	4,90 €	-0,6% ↓	-1,0% ↓	4,00 € - 6,40 €
478	480	Warstein	4,90 €	0,4% →	-2,4% ↓	4,20 € - 5,90 €
477	471	Höxter	4,90 €	-1,8% ↓	1,3% ↗	3,90 € - 5,60 €
476	481	Hof	4,90 €	1,5% ↗	4,1% ↑	3,90 € - 5,90 €
475	467	Brilon	4,90 €	-2,6% ↓	0,6% ↗	4,00 € - 5,80 €
474	469	Mühlhausen/Thüringen	4,90 €	-1,8% ↓	6,3% ↑	4,10 € - 6,00 €
473	471	Magdeburg	4,90 €	-0,6% ↓	-1,0% ↓	3,80 € - 6,80 €
472	471	Riesa	4,90 €	-0,6% ↓	1,2% ↗	4,00 € - 5,80 €
471	465	Delitzsch	4,90 €	-1,4% ↓	-1,4% ↓	3,90 € - 6,30 €
470	476	Köthen (Anhalt)	5,00 €	1,6% ↗	2,3% ↑	3,60 € - 6,60 €
469	458	Gotha	5,00 €	-2,4% ↓	-1,6% ↓	3,90 € - 6,30 €
468	465	Leipzig	5,00 €	-0,4% →	-0,2% →	3,40 € - 7,70 €
467	471	Neuruppin	5,00 €	0,8% ↗	4,6% ↑	3,50 € - 5,80 €
466	478	Petershagen	5,00 €	2,5% ↑	-1,2% ↓	4,10 € - 6,10 €
465	468	Dessau-Roßlau	5,00 €	0,6% ↗	0,4% →	3,40 € - 6,10 €
464	446	Rathenow	5,00 €	-2,3% ↓	-0,6% ↓	4,00 € - 6,20 €
463	427	Schwandorf	5,10 €	-4,9% ↓	-7,3% ↓	4,40 € - 6,40 €
462	415	Kreuztal	5,10 €	-6,0% ↓	-7,2% ↓	4,60 € - 6,20 €
461	453	Lage	5,10 €	-1,6% ↓	-1,2% ↓	4,30 € - 6,30 €
460	461	Bremerhaven	5,10 €	0,2% →	0,2% →	3,90 € - 6,60 €
459	461	Hameln	5,10 €	0,4% →	4,5% ↑	3,70 € - 6,00 €
458	460	Rinteln	5,10 €	0,0% →	0,0% →	4,40 € - 6,40 €
457	453	Naumburg (Saale)	5,10 €	-1,0% ↓	-0,4% →	4,30 € - 6,20 €
456	469	Bramsche	5,10 €	2,4% ↑	0,2% →	4,30 € - 6,20 €
455	458	Meschede	5,10 €	0,6% ↗	3,4% ↑	4,20 € - 7,00 €

Legende:

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

©F+B 2013

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 rund 25 Mio. Objekten. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und Überprüfung auf Angebots-Dubletten bereinigt. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zugrunde liegenden Objektarten erfolgt mittels der hedonischen Regression, einem komplexen Verfahren der Ökonometrie und Statistik. Die Aggregation zu den Bundesindizes richtet sich nach dem Wohnungsbestand.

Durch eine Datenrevision ergibt sich seit dem zweiten Quartal 2011 eine Veränderung des Indexes für Bestandsmieten. Im bisherigen Modell war von einer relativen Konstanz der Mieten ausgegangen worden. Tatsächlich ist von einem leichten Anstieg von knapp 1 % auszugehen.

Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt zählt mit 23 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. Seit 2006 hat F+B Portfolios mit einem Gesamtvolumen von 14 Mio. Quadratmetern BGF und rund 20 Mrd. Euro untersucht und bewertet. 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.

Kontakt

Dr. Bernd Leutner
Ulrike Stüdemann

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 / 28 08 10-0
Service@f-und-b.de