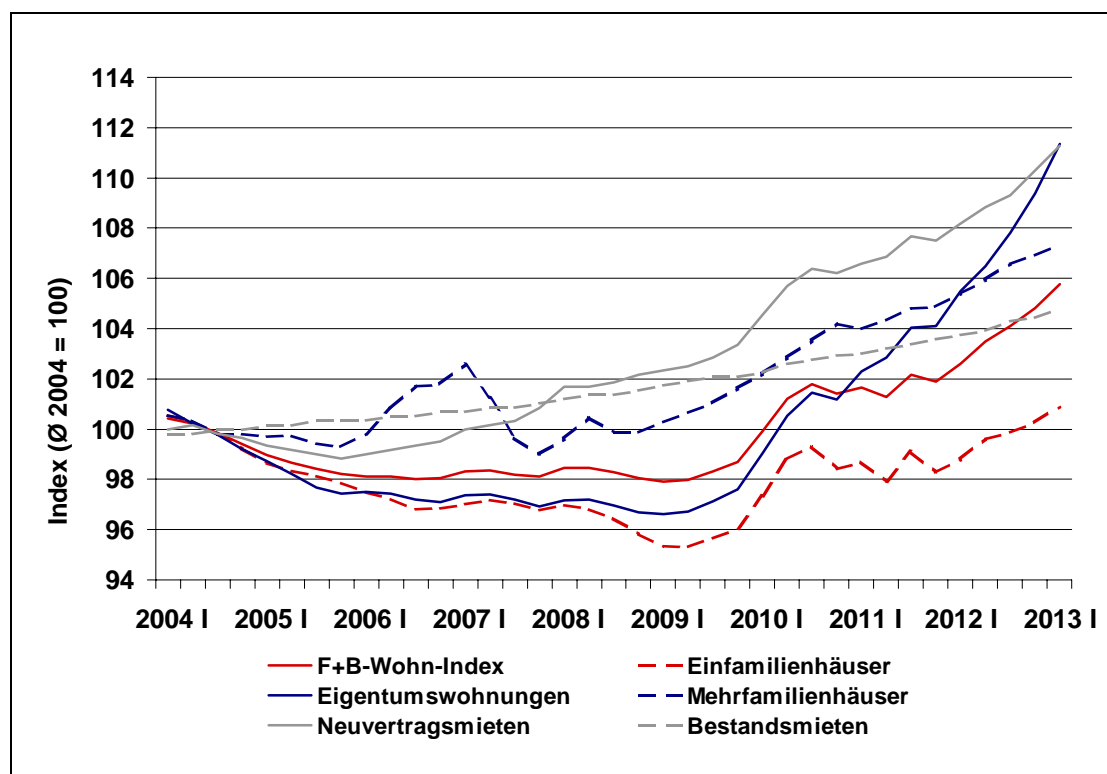


F+B-Wohn-Index Deutschland 2013: Beschleunigter Anstieg der Immobilienpreise und Mieten

F+B Wohn-Index Deutschland: Seit Anfang 2012 Preis- und Mietenanstieg um 3,1 %

- Die Marktpreise und Mieten für Wohnimmobilien steigen weiter. Im Vergleich zum Vorjahresbeginn sind sie um 3,1 % angestiegen (Veränderungen in den Vorquartalen: 1. Quartal 2013 +0,9 %, 4. Quartal 2012 +0,7 %).
- Das Interesse an Immobilien als Kapitalanlage ist ungebrochen. Die Preise von Eigentumswohnungen, die vor allem in den größeren Städten konzentriert sind, stiegen allein im letzten Jahr um 5,9 % (Jahresbeginn 2012 zu 2013 noch 5,1 %). Der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern liegt bei durchschnittlich 2,1 %.
- Bei den Neuvermietungsmiten war im vergangenen Jahr ein Preisplus von 2,9 % zu beobachten, bei den Bestandsmieten lag der Anstieg bei lediglich 1 %. Auch hier hat sich der Anstieg beschleunigt.

**Abb. 1: Preis- und Mietenentwicklung 2004-I bis 2013-I:
 Einzelindizes der Objektarten**



Eckdaten II-2013, Datenstand Q1 2013

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-II (Ø 2004 = 100)	100,9	111,4	107,4	111,3	104,8	105,8
Änderung zum Vorquartal	0,6	1,8	0,4	0,9	0,3	0,9
Änderung zum Vorjahresquartal	2,1	5,6	1,8	2,9	1,0	3,1

F+B-Wohn-Index 2013

© F+B 2013

F+B-Wohn-Index: Preise und Mieten in den fünf größten Städten Deutschlands

- **München** liegt bei den Eigentumswohnungspreisen nach wie vor unangefochten an der Spitze der Rangliste: Zehn Jahre alte 75 m²-Wohnungen mittlerer Ausstattung und Lage kosten im Durchschnitt 4.250 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr sind sie um knapp 8 %, im Fünfjahresvergleich um insgesamt rd, 39 % gestiegen.
- Mit ähnlichen Entwicklungen folgt **Hamburg**, allerdings auf bereits deutlich geringem Niveau. In der Hansestadt sind aktuell 2.880 €/m² für Eigentumswohnungen zu kalkulieren und damit 7,5 % mehr als vor einem Jahr (seit 2008 +37 %).
- In **Berlin** stiegen die Wohnungspreise im letzten Jahr mit 9,4 % besonders stark an, der Durchschnitt liegt aber lediglich bei moderaten 1.840 €/m². Die Hauptstadt rangiert daher nach wie vor weit hinter **Frankfurt am Main** (2.730 €/m²) und **Köln** (2.250 €/m²).

Abb. 3: Entwicklung der Eigentumswohnungspreise in den fünf größten deutschen Städten

Rang* Q1 '13	Stadt	ETW-Preis	Änderung		ETW-Preis	Änderung
		Q1 2013	Vorquartal	Vorjahresq.	Q1 2008	5 Jahre
1	München	4.250 €	1,9 % ↗	7,9 % ↑	3.060 €	38,9 %
9	Hamburg	2.880 €	2,7 % ↑	7,5 % ↑	2.100 €	37,1 %
13	Frankfurt am Main	2.730 €	1,1 % ↗	6,0 % ↑	2.190 €	24,7 %
46	Köln	2.250 €	0,9 % ↗	4,8 % ↑	1.890 €	19,0 %
133	Berlin	1.840 €	2,2 % ↑	9,4 % ↑	1.420 €	29,6 %

F+B-Wohn-Index 2013; * Preis-Rangplatz der 504 Städte ab 25.000 Einwohner

© F+B 2013

- Auch bei den Marktmieten führt **München** wieder die Rangliste an, aktuell sind 12,70 €/m² bei Neuvermietung üblich. Im vergangenen Jahr stiegen die Mieten um 4,6 %, im Vergleich zu Anfang 2008 um insgesamt 14,4 %.
- Mit fast 20 %igen Mietpreissteigerungen seit 2008 haben **Hamburg** und **Berlin** die höchsten Anstiege unter den Metropolen zu verzeichnen. In Hamburg stie-

Eckdaten II-2013, Datenstand Q1 2013

gen die Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr um 2,4 % auf durchschnittlich 9,30 €/m² und in Berlin um 4,2 % auf nunmehr 6,80 €/m².

Abb. 4: Entwicklung der Neuvertragsmieten in den fünf größten deutschen Städten

Rang*	Stadt	Marktmiete Q1 '13	Änderung		Marktmiete Q1 2008	Änderung 5 Jahre
			Vorquartal	Vorjahresq.		
1	München	12,70 €	1,4 % ↗	4,6 % ↑	11,10 €	14,4 %
5	Frankfurt am Main	10,20 €	1,5 % ↗	3,4 % ↑	9,00 €	13,3 %
14	Hamburg	9,30 €	0,6 % ↗	2,4 % ↑	7,80 €	19,2 %
22	Köln	9,00 €	0,9 % ↗	2,9 % ↑	8,20 €	9,8 %
176	Berlin	6,80 €	1,2 % ↗	4,2 % ↑	5,70 €	19,3 %

F+B-Wohn-Index 2013; * Miethöhe-Rangplatz der 504 Städte ab 25.000 Einwohner

© F+B 2013

Zu diesen Ergebnissen kommt der F+B-Wohn-Index Deutschland, ein nach hohen 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.

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 Transaktionsabschlüsse 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.

Eckdaten II-2013, Datenstand Q1 2013

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