

F+B-Wohn-Index Deutschland 2015:

Nach wie vor im Jahresvergleich steigende Preise für Eigentumswohnungen – Gefahr einer Immobilienblase?

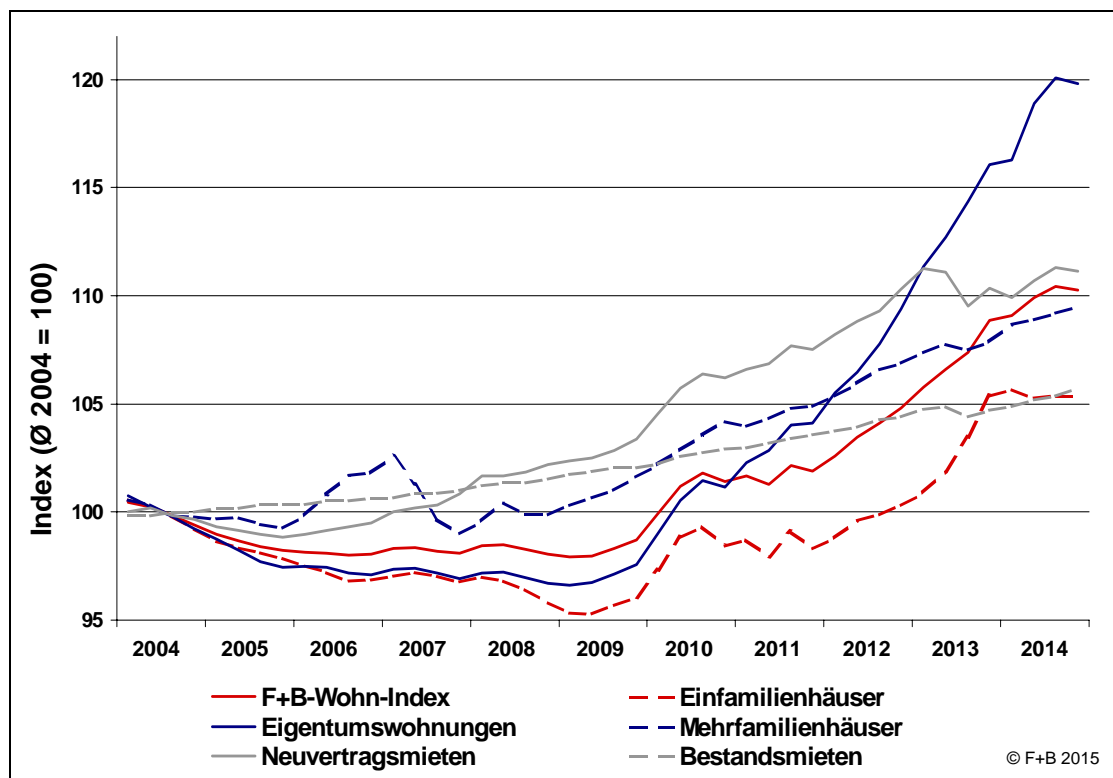
Wohnungsmärkte im Focus von Politik und Finanzaufsicht

Die Wohnungsmärkte in Deutschland stehen unter Beobachtung. Nach der Finanzkrise hatten sich Preise und Mieten insbesondere in den größeren Städten außerordentlich dynamisch entwickelt. Die Wohnungspolitik reagiert darauf in jüngster Zeit mit dem Aufbau von Brems-Schirmen bei den Bestandsmieten und plant Begrenzungen auch bei den Neuvermietungsmieten. Die Bundesbank befürchtet zumindest für einige Standorte den Aufbau von Immobilienblasen mit einem Gefährdungspotenzial für das Finanzsystem. Umso wichtiger sind Marktdaten über die Preisentwicklung.

F+B-Wohn-Index im letzten Jahr um 1,2 % gestiegen

Der F+B-Wohnindex Deutschland gibt seit 10 Jahren vierteljährlich einen verlässlichen Überblick über die Marktentwicklung in den 500 größten Städten. Im bundesweiten Durchschnitt hat sich der Index im letzten Jahr um gerade einmal 1,2 % erhöht.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2014-IV: Einzelindizes der Objektarten



Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

Gegenüber dem Vorquartal sind Preise und Mieten mit 0,2 % sogar rückläufig. Real waren die Immobilienpreise im letzten Jahr bei einer Inflationsrate von 0,5 % im Jahresvergleich damit in etwa konstant. Man kann aber keine Entwarnung geben. Bei Immobilienpreisen und Mieten zeigen sich unterschiedliche Verläufe.

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 2014-IV (Ø 2004 = 100)	105,4	119,8	109,5	111,2	105,7	110,3
Änderung zum Vorquartal	0,0	-0,2	0,3	-0,1	0,3	-0,2
Änderung zum Vorjahresquartal	0,0	3,2	1,5	0,7	0,9	1,2

F+B-Wohn-Index 2015

© F+B 2015

Beruhigung bei den Mieten?

Bei der Mietenentwicklung in Deutschland zeigte sich in der Vergangenheit ein deutlicher Unterschied zwischen der Entwicklung der Mieten im Bestand und bei der Neu- und Wiedervermietung. Mittlerweile haben sich die Veränderungsdaten aber angeglichen. Während die Bestandsmieten im Jahresvergleich 2013/2014 bundesdurchschnittlich um 0,9 % höher lagen, war bei den Neuvermietungsdaten nur ein Anstieg um 0,7 % zu beobachten. Deutlich höher war der Mietenanstieg bei den größeren Städten, insbesondere in Berlin mit 2,7 % allein im letzten Jahr und über 20 % in den letzten fünf Jahren

F+B-Wohn-Index: Entwicklung der Neuvermietungsdaten für die Top 7

Rang	Stadt	Einwohner	Neuvermietungs- mieten/m ² Q4 2014	Preisentwicklung	
				letztes Jahr	fünf Jahre
1	Berlin	3.501.872	7,30 €	2,7 %	21,7 %
2	Hamburg	1.798.836	9,70 €	1,0 %	11,5 %
3	München	1.378.176	12,40 €	0,7 %	11,8 %
4	Köln	1.017.155	9,10 €	0,9 %	9,6 %
5	Frankfurt am Main	691.518	10,30 €	1,0 %	9,6 %
6	Stuttgart	613.392	9,70 €	1,8 %	12,8 %
7	Düsseldorf	592.393	8,90 €	0,5 %	8,5 %

F+B-Wohn-Index 2015

© F+B 2015

Starker Anstieg der Preise von Eigentumswohnungen

Ganz anders die Entwicklung bei den Preisen von Eigentumswohnungen. Die Preise haben sich im Jahresvergleich 2013/2014 um 3,2 % erhöht. Lediglich im letzten Quartal zeigt sich eine Beruhigung. Seit 2004 lag der Anstieg der Preise bei knapp 20 %, global kaum Anlass für begründete Befürchtungen für den Aufbau einer Immobilienblase. Wesentlicher Auslöser der nach wie vor steigenden Preise von Eigentumswohnungen ist die dramatisch gesunkene Verzinsung von Finanzanlagen. So hat sich die Rendite der umlaufenden festverzinslichen Wertpapiere von 1,57 % im Jahre 2013 auf 1,16 % im Jahre 2014 verringert. Dies ist Anlass für immer mehr

Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

Kapitalanleger, in Eigentumswohnungen zu investieren. Der Anteil von Kapitalanlegern hat sich in jüngster Zeit nach Angaben von Projektentwicklern deutlich erhöht. Dieses verstärkte Interesse hat natürlich Auswirkungen auf die Preise, in den letzten fünf Jahren insbesondere in den Großstädten.

F+B-Wohn-Index: Entwicklung der Eigentumswohnungspreise für die Top 7

Rang	Stadt	Einwohner	Neuvermietungs- mieten/m ² Q4 2014	Preisentwicklung	
				letztes Jahr	fünf Jahre
1	Berlin	3.501.872	2.130 €	5,8 %	43,9 %
2	Hamburg	1.798.836	3.180 €	3,3 %	41,3 %
3	München	1.378.176	4.930 €	4,3 %	52,2 %
4	Köln	1.017.155	2.430 €	2,1 %	25,9 %
5	Frankfurt am Main	691.518	3.020 €	6,6 %	29,6 %
6	Stuttgart	613.392	2.860 €	6,0 %	30,0 %
7	Düsseldorf	592.393	2.650 €	4,6 %	33,2 %

F+B-Wohn-Index 2015

© F+B 2015

In München haben sie die Preise in den letzten fünf Jahren qualitätsbereinigt um über 50 % erhöht, in Berlin und Hamburg immerhin um 44 bzw. 41 %. Deutlich niedriger dagegen die Preissteigerungen in den übrigen Städten der „Big Seven-Gruppe“ (A-Standorte). Dort lag die Preisanhebung mit Ausnahme von Düsseldorf zwischen 25 und 30 %.

Dagegen haben sich die Preise für Mehrfamilienhäuser im Jahresschnitt nur um 1,5 % erhöht, gegenüber dem Vorquartal um 0,3 %. Bei einer Zunahme der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen kann sich der Preisanstieg aber verstärken. In manchen Standorten werden bereits jetzt Preise für Mehrfamilienhäuser geboten, die das 30-fache der Jahresmiete übersteigen.

Einfamilienhäuser und Reihenhäuser mit moderater Preisentwicklung

Anders als bei Eigentumswohnungen sind die Preistrends bei freistehenden Einfamilienhäusern und bei Reihenhäusern moderat: Während sich die Preise von Reihenhäusern gegenüber dem Vorjahr noch um 1,8 % erhöhen, ist bei den Einfamilienhäusern seit dem Vorjahr eine Preiskonstanz zu beobachten. Auslöser ist sicher, dass Objekten in größeren Städten mit steigenden Preisen solche in Abwanderungsregionen gegenüberstehen, deren Preise unter Druck geraten und nur mit Abschlägen zu vermarkten sind.

Es ist erforderlich, die Entwicklung insbesondere in den wachsenden größeren Städten zu beobachten. F+B liefert deshalb Daten für die größten 500 Standorte in Deutschland.

Entwarnung für Befürchtungen einer Blasenbildung

Haben wir es bei der Marktentwicklung in Deutschland mit der Gefahr einer Blasenbildung zu tun, also der konjunkturellen oder strukturell aufgeblasenen Preise bei denen in mittlerer Frist „die Luft raus geht“, die Preise also wieder dramatisch

Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

sinken? F+B sieht diese Gefahr nicht und hat dazu einige Marktindikatoren ausgewertet: Wir haben das Verhältnis der stark angestiegenen Preise zur Entwicklung der Mieten als einem Fundamentalfaktor ausgewertet und dessen Veränderung in den letzten fünf Jahren ermittelt. Für die 20 größten Standorte in Deutschland zeigt sich beispielhaft folgendes Bild:

F+B-Wohn-Index: Marktindikatoren der 20 größten Städte Deutschlands

Rang	Stadt	Neuvermietungs- mieten/m ² Q4 2014	ETW-Preis/m ² Q4 2014 in €	Preisentwick- lung ETW in %		Vervielfältiger ETW-Preis/ Jahresmiete		Verän- derung Index 2009 =100
				letztes Jahr	5 Jahre	2014	2009	
1	Berlin	7,30 €	2.130 €	5,8%	43,9%	24,3	20,6	118
2	Hamburg	9,70 €	3.180 €	3,3%	41,3%	27,3	21,6	127
3	München	12,40 €	4.930 €	4,3%	52,2%	33,1	24,3	136
4	Köln	9,10 €	2.430 €	2,1%	25,9%	22,3	19,4	115
5	Frankfurt/M	10,30 €	3.020 €	6,6%	29,6%	24,4	20,7	118
6	Stuttgart	9,70 €	2.860 €	6,0%	30,0%	24,6	21,3	115
7	Düsseldorf	8,90 €	2.650 €	4,6%	33,2%	24,8	20,2	123
8	Dortmund	6,20 €	1.510 €	2,4%	10,2%	20,3	19,4	105
9	Essen	6,50 €	1.480 €	1,3%	2,8%	19,0	19,0	100
10	Bremen	6,80 €	1.640 €	1,5%	24,2%	20,1	17,7	113
11	Leipzig	5,20 €	1.210 €	0,3%	12,0%	19,4	18,0	108
12	Dresden	6,20 €	1.650 €	1,7%	24,1%	22,2	19,8	112
13	Hannover	7,00 €	1.880 €	9,1%	30,6%	22,4	19,0	118
14	Nürnberg	7,90 €	2.350 €	3,5%	36,6%	24,8	20,5	121
15	Duisburg	5,90 €	1.290 €	1,7%	3,2%	18,2	17,7	103
16	Bochum	6,30 €	1.530 €	2,4%	3,4%	20,2	20,2	100
17	Wuppertal	6,10 €	1.390 €	1,4%	0,0%	19,0	19,0	100
18	Bonn	8,30 €	2.380 €	4,5%	28,0%	23,9	20,1	119
19	Bielefeld	6,50 €	1.620 €	-0,2%	16,5%	20,8	19,0	109
20	Mannheim	7,60 €	1.960 €	1,4%	21,0%	21,5	19,6	110

F+B-Wohn-Index 2015

© F+B 2015

In den meisten Großstädten kosten Eigentumswohnungen Ende 2014 in etwa das 20- bis 25-fache der Jahresmiete von Durchschnittswohnungen bei der Neuvermietung; München mit dem 33-fachen und Hamburg mit dem 27-fachen ragen heraus. Zu beachten ist, dass in Hamburg gegenüber München sowohl die Neuvermietungs-mieten als auch die Eigentumswohnungspreise deutlich niedriger sind, denn die durchschnittliche Eigentumswohnung ist in München mehr als 55 % teurer als in Hamburg, die Mieten immerhin um 28 %. Berlin rangiert dagegen wegen der nach wie vor moderaten Neuvermietungs-mieten von 7,30 € pro Quadratmeter und relativ niedriger Preise von Eigentumswohnungen mit einem Faktor von 24 nur leicht über dem Durchschnitt der 20 größten Städte. Dies entspricht einer Brutto-Rendite von rd. 4 %.

Das Verhältnis der Preise von Eigentumswohnungen zu den Mieten war im Jahre 2009 mit einem Vervielfältiger von 20 deutlich niedriger, in München mit dem 24-

fachen aber auch damals bereits weit überdurchschnittlich in der Gruppe der A-Städte. Lediglich in Düsseldorf und in Nürnberg hat sich das Verhältnis der Preise zu den Mieten um mehr als 20 % erhöht. In vielen Städten liegt der Wert aber bei einem moderaten 18-22-fachen der Jahresmiete. Daraus lassen sich, sieht man einmal von der Situation in München ab, keine Anzeichen für eine „Immobilienpreisblase“ ableiten. Risiken werden von uns eher dann gesehen, wenn sich die säkular niedrigen Darlehenszinsen in nächster Zeit wieder erhöhen. Dies dürfte mit Preisbereinigungen einhergehen.

Die Preis- und Mietentwicklung muss in den deutschen Städten unter Beobachtung bleiben. Die Lagen in prosperierenden Regionen, in attraktiven Tourismusgebieten und in den Universitätsstädten sind wesentliche Miet- und Preistreiber. F+B beobachtet seit fünf Jahren die Entwicklungen in den 500 größten Städten in Deutschland. Im Fokus sind die Miet- und Eigentumsmärkte, deren kurz- und mittelfristige Trends sowie die Spannen der Preise und Mieten in der Differenzierung nach Straßenabschnitten. Grundlage der Marktanalysen ist die größte derzeit verfügbare Marktdatenbank in Deutschland.

Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

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

Die höchsten **Eigentumswohnungspreise** sind seit Langem in München (Rangplatz 1) und in einer Reihe von Gemeinden des Münchener Umlandes zu beobachten. Preise von 4.930 € pro Quadratmeter sind in der bayrischen Landeshauptstadt für Eigentumswohnungen zu entrichten, immerhin noch 3.200 bis 3.530 €/m² in den begehrten Umlandgemeinden wie Dachau, Garmisch-Partenkirchen, Fürstenfeldbruck oder Erding. Hohe Preise sind mit durchschnittlich 3.370 €/m² auch in Konstanz (Rang 5) und mit 3.290 €/m² in Freiburg im Breisgau (Rang 8) zu verzeichnen. Erst auf den Plätzen 11 und 14 folgen die Metropolen Hamburg (3.180 €/m²) und Frankfurt (3.020 €/m²), auf Platz 18 erscheint Stuttgart (2.860 €/m²), Düsseldorf (2.650 €/m²) erst auf Platz 25 und Köln (2.430 €/m²) belegt den Rangplatz 45. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin sind qualitätsbereinigt mit durchschnittlich 2.130 €/m² nach wie vor sehr moderat. Berlin erreicht damit gerade einmal Platz 99 der Top 500-Städte in Deutschland. Das Preisniveau ist damit in etwa so hoch wie in Marburg oder Nürtingen.

Bei den Steigerungsraten gegenüber dem Vorjahr liegt Berlin allerdings mit 5,8 % weit über dem bundesweiten Durchschnitt (3,2 %). In München, Hamburg, Köln, Stuttgart und Düsseldorf sind zwischen 3,3 und 6,6 % mehr für Eigentumswohnungen zu kalkulieren als vor einem Jahr.

Auch bei den **Neuvermietungsieten** behauptet München mit Marktmieten von 12,40 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen seine Spitzenposition. Der Mietenanstieg im letzten Jahr war mit 0,7 % aber moderat. Die Mieten in Frankfurt (10,30 €/m², Rangplatz 3) und Hamburg (9,70 €/m², Rangplatz 8) stiegen im vergangenen Jahr ebenfalls nur geringfügig um 1 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz 12) sind mit 1,8 % auf durchschnittlich 9,70 €/m² und in Köln (Rangplatz 21) mit 0,9 % auf 9,10 €/m² ebenfalls schwächer als im Jahr zuvor.

Im Metropolenvergleich nach wie vor günstig sind die Mieten in Berlin. Mit 7,30 €/m² für die Standardwohnung liegt die Stadt mit Rangplatz 122 vergleichbar mit dem Niveau in Hanau, Siegburg oder Heilbronn. In der Hauptstadt stiegen die Marktmieten im letzten Jahr mit plus 2,7 % nach wie vor überdurchschnittlich (0,7 % durchschnittlich für alle Top 500-Städte).

Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q4 '14	Rang Q3 '14	Stadt	ETW-Preis Q4 2014	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	4.930 €	0,2% →	4,3% ↑	2.920 € - 10.140 €
2	4	Unterschleißheim	3.530 €	1,4% ↗	3,3% ↑	2.970 € - 4.090 €
3	3	Dachau	3.520 €	-0,1% →	4,5% ↑	2.910 € - 4.810 €
4	2	Garmisch-Partenkirchen	3.450 €	-0,9% ↘	-7,2% ↓	2.720 € - 4.330 €
5	5	Konstanz	3.370 €	0,1% →	5,2% ↑	2.320 € - 4.410 €
6	7	Germering	3.310 €	1,1% ↗	3,1% ↑	2.830 € - 4.230 €
7	8	Olching	3.310 €	-1,3% ↘	6,4% ↑	2.480 € - 3.910 €
8	6	Freiburg im Breisgau	3.290 €	-1,2% ↘	-1,2% ↘	1.910 € - 5.380 €
9	11	Fürstfeldbruck	3.230 €	0,3% →	1,8% ↗	2.640 € - 3.870 €
10	12	Erding	3.200 €	0,8% ↗	3,2% ↑	2.590 € - 3.720 €
11	10	Hamburg	3.180 €	-0,3% →	3,3% ↑	1.640 € - 8.860 €
12	9	Regensburg	3.170 €	-0,9% ↘	2,6% ↑	2.070 € - 5.080 €
13	13	Freising	3.170 €	0,3% →	1,0% ↗	2.500 € - 4.070 €
14	15	Frankfurt am Main	3.020 €	1,3% ↗	6,6% ↑	1.390 € - 6.860 €
15	14	Erlangen	2.980 €	-2,5% ↓	4,9% ↑	2.110 € - 3.980 €
16	16	Ingolstadt	2.930 €	-0,2% →	6,3% ↑	2.220 € - 3.800 €
17	19	Tübingen	2.870 €	-0,9% ↘	4,9% ↑	2.120 € - 3.800 €
18	18	Stuttgart	2.860 €	-0,5% →	6,0% ↑	1.860 € - 5.130 €
19	17	Rosenheim	2.790 €	-2,2% ↓	6,6% ↑	2.090 € - 3.350 €
20	24	Würzburg	2.700 €	1,5% ↗	5,9% ↑	1.610 € - 3.950 €
21	21	Heidelberg	2.690 €	0,1% →	-1,6% ↘	1.400 € - 4.650 €
22	25	Landshut	2.670 €	2,3% ↑	5,7% ↑	1.980 € - 3.580 €
23	22	Kempten (Allgäu)	2.660 €	-0,5% →	17,0% ↑	1.750 € - 3.360 €
24	20	Oberursel (Taunus)	2.650 €	-1,6% ↘	3,0% ↑	1.890 € - 3.410 €
25	23	Düsseldorf	2.650 €	-0,6% ↘	4,6% ↑	1.460 € - 5.760 €
26	26	Bad Homburg v. d. Höhe	2.600 €	-1,5% ↘	3,5% ↑	1.950 € - 3.670 €
27	30	Münster	2.570 €	-0,6% ↘	1,9% ↗	1.320 € - 4.740 €
28	31	Friedrichshafen	2.560 €	0,0% →	2,4% ↑	1.920 € - 3.180 €
29	34	Ulm	2.550 €	0,7% ↗	2,4% ↑	1.850 € - 4.130 €
30	36	Mainz	2.550 €	1,0% ↗	5,8% ↑	1.450 € - 4.020 €
31	27	Darmstadt	2.550 €	-0,4% →	2,8% ↑	1.540 € - 4.110 €
32	28	Fellbach	2.550 €	-2,6% ↓	1,0% ↗	2.170 € - 3.020 €
33	32	Bad Vilbel	2.520 €	-1,7% ↘	2,5% ↑	1.930 € - 3.490 €
34	47	Esslingen am Neckar	2.520 €	3,0% ↑	8,4% ↑	1.840 € - 3.370 €
35	35	Kornwestheim	2.520 €	0,4% →	5,5% ↑	1.860 € - 3.150 €
36	29	Leinfelden-Echterdingen	2.490 €	-1,9% ↘	4,6% ↑	2.010 € - 2.770 €
37	44	Ludwigsburg	2.480 €	1,0% ↗	1,2% ↗	1.850 € - 3.500 €
38	33	Fürth	2.480 €	-2,2% ↓	-2,0% ↘	1.680 € - 3.360 €
39	42	Wiesbaden	2.460 €	0,8% ↗	4,7% ↑	1.610 € - 4.100 €
40	39	Augsburg	2.450 €	0,1% →	3,8% ↑	1.510 € - 3.860 €
41	38	Ostfildern	2.450 €	-2,4% ↓	3,4% ↑	1.940 € - 3.000 €
42	43	Ravensburg	2.440 €	-0,1% →	5,3% ↑	1.770 € - 3.100 €
43	46	Wangen im Allgäu	2.430 €	-0,5% →	3,2% ↑	1.830 € - 3.060 €
44	49	Ahrensburg	2.430 €	0,3% →	8,8% ↑	1.990 € - 3.200 €
45	40	Köln	2.430 €	-1,0% ↘	2,1% ↑	1.290 € - 5.380 €
46	44	Filderstadt	2.430 €	-0,9% ↘	4,2% ↑	2.050 € - 2.920 €
47	67	Radolfzell am Bodensee	2.420 €	6,1% ↑	6,1% ↑	1.770 € - 3.130 €
48	60	Friedberg	2.420 €	1,6% ↗	3,2% ↑	1.900 € - 2.920 €
49	54	Karlsruhe	2.410 €	0,8% ↗	1,9% ↗	1.670 € - 3.190 €
50	41	Ettlingen	2.400 €	-1,8% ↘	4,4% ↑	2.020 € - 3.010 €
nachrichtlich:						
99	101	Berlin	2.130 €	-0,7% ↘	5,8% ↑	740 € - 5.590 €

Legende:

©F+B 2015

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

Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4 2014	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4 '14	Q3 '14			Vorquartal	Vorjahresq.	
507	506	Zeitz	620 €	-6,5% ↓	-3,6% ↓	500 € - 1.010 €
506	507	Weißenfels	670 €	1,8% ↗	0,3% →	490 € - 1.100 €
505	498	Görlitz	750 €	-0,4% →	5,8% ↑	590 € - 1.110 €
504	503	Schwedt/Oder	760 €	1,1% ↗	-15,5% ↓	690 € - 1.180 €
503	493	Zittau	760 €	-5,4% ↓	-13,3% ↓	470 € - 920 €
502	500	Köthen (Anhalt)	770 €	-3,6% ↓	-3,4% ↓	570 € - 1.210 €
501	504	Wittenberg	770 €	1,5% ↗	1,1% ↗	490 € - 1.000 €
500	505	Staßfurt	780 €	1,6% ↗	-4,6% ↓	560 € - 960 €
499	497	Naumburg (Saale)	780 €	-3,3% ↓	-6,6% ↓	610 € - 1.120 €
498	501	Plauen	790 €	2,7% ↑	0,3% →	590 € - 1.210 €
497	491	Mühlhausen/Thür.	790 €	-5,7% ↓	-6,4% ↓	560 € - 1.130 €
496	494	Zwickau	800 €	-1,2% ↘	1,6% ↗	550 € - 1.210 €
495	495	Eisleben	810 €	-0,5% →	1,8% ↗	580 € - 1.060 €
494	488	Halberstadt	810 €	-4,7% ↓	-6,0% ↓	630 € - 1.170 €
493	499	Gera	820 €	1,6% ↗	5,1% ↑	520 € - 1.220 €
492	496	Pirmasens	830 €	2,7% ↑	0,0% →	600 € - 1.040 €
491	487	Sangerhausen	840 €	-4,0% ↓	16,4% ↑	650 € - 1.030 €
490	488	Bernburg (Saale)	850 €	-2,4% ↓	2,8% ↑	660 € - 1.180 €
489	484	Schönebeck (Elbe)	860 €	-2,6% ↓	-7,0% ↓	540 € - 1.120 €
488	492	Bitterfeld-Wolfen	870 €	2,2% ↑	7,9% ↑	610 € - 1.150 €
487	486	Aschersleben	880 €	-4,9% ↓	6,8% ↑	590 € - 1.250 €
486	478	Rathenow	880 €	-4,5% ↓	-9,4% ↓	710 € - 1.510 €
485	481	Stendal	880 €	1,0% ↗	-0,2% →	640 € - 1.180 €
484	502	Senftenberg	880 €	4,7% ↑	-7,7% ↓	550 € - 1.050 €
483	477	Idar-Oberstein	890 €	-3,3% ↓	2,3% ↑	730 € - 1.170 €
482	482	Gotha	910 €	1,0% ↗	3,0% ↑	710 € - 1.170 €
481	478	Chemnitz	910 €	-1,3% ↘	-2,8% ↓	580 € - 1.470 €
480	474	Merseburg	920 €	-4,6% ↓	10,5% ↑	740 € - 1.240 €
479	490	Limbach-Oberfrohna	920 €	8,1% ↑	4,7% ↑	700 € - 1.100 €
478	480	Dessau-Roßlau	930 €	0,6% ↗	1,6% ↗	570 € - 1.280 €
477	485	Quedlinburg	940 €	6,0% ↑	7,5% ↑	730 € - 1.420 €
476	483	Grimma	940 €	3,1% ↑	5,1% ↑	630 € - 1.110 €
475	471	Delitzsch	960 €	-0,9% ↘	11,3% ↑	620 € - 1.250 €
474	468	Goslar	970 €	-3,7% ↓	5,1% ↑	660 € - 1.460 €
473	475	Altenburg	980 €	2,6% ↑	2,5% ↑	750 € - 1.430 €
472	476	Meißen	980 €	1,0% ↗	4,4% ↑	760 € - 1.230 €
471	466	Neuruppin	990 €	-0,7% ↘	-3,3% ↓	630 € - 1.190 €
470	460	Fürstenwalde/Spree	990 €	-4,6% ↓	-2,9% ↓	760 € - 1.380 €
469	456	Rinteln	1.000 €	-3,8% ↓	2,6% ↑	770 € - 1.280 €
468	465	Hameln	1.010 €	-0,2% →	-2,7% ↓	710 € - 1.380 €
467	464	Peine	1.020 €	0,5% →	-5,6% ↓	820 € - 1.260 €
466	469	Eisenhüttenstadt	1.020 €	2,3% ↑	1,5% ↗	850 € - 1.260 €
465	461	Sundern (Sauerland)	1.020 €	0,7% ↗	-9,9% ↓	880 € - 1.370 €
464	462	Springe	1.030 €	2,0% ↗	4,7% ↑	830 € - 1.290 €
463	457	Magdeburg	1.040 €	-2,1% ↓	-1,1% ↘	600 € - 1.820 €
462	454	Riesa	1.040 €	-3,2% ↓	7,4% ↑	830 € - 1.250 €
461	453	Neubrandenburg	1.040 €	-2,5% ↓	-7,3% ↓	600 € - 1.660 €
460	450	Lehrte	1.040 €	-4,5% ↓	-4,9% ↓	870 € - 1.460 €
459	455	Uelzen	1.040 €	-2,0% ↘	4,9% ↑	830 € - 1.340 €
458	473	Nordhausen	1.050 €	2,2% ↑	10,3% ↑	800 € - 1.310 €

Legende:

©F+B 2015

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

Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q4 '14	Rang Q3 '14	Stadt	Marktmiete Q4 2014	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	12,40 €	0,0% →	0,7% ↗	8,30 € - 21,40 €
2	2	Unterschleißheim	10,50 €	0,3% →	-0,6% ↘	9,30 € - 12,00 €
3	3	Frankfurt am Main	10,30 €	0,0% →	1,0% ↗	6,70 € - 16,90 €
4	6	Dachau	10,20 €	2,0% ↑	0,5% →	8,40 € - 13,80 €
5	4	Germering	10,20 €	-0,4% →	-1,5% ↘	8,80 € - 13,20 €
6	10	Tübingen	9,80 €	1,0% ↗	0,7% ↗	7,40 € - 11,60 €
7	8	Freising	9,80 €	-0,6% ↘	2,6% ↑	7,40 € - 12,00 €
8	7	Hamburg	9,70 €	-0,6% ↘	1,0% ↗	5,30 € - 19,70 €
9	5	Olching	9,70 €	-2,6% ↓	1,2% ↗	8,50 € - 11,60 €
10	13	Fürstenfeldbruck	9,70 €	1,1% ↗	0,9% ↗	8,30 € - 11,30 €
11	11	Konstanz	9,70 €	0,9% ↗	-0,8% ↘	6,70 € - 12,50 €
12	9	Stuttgart	9,70 €	-0,5% ↘	1,8% ↗	6,80 € - 14,80 €
13	12	Freiburg im Breisgau	9,60 €	-0,2% →	0,6% ↗	6,30 € - 15,40 €
14	15	Bad Homburg v. d. Höhe	9,40 €	-0,8% ↘	1,2% ↗	7,70 € - 12,50 €
15	14	Heidelberg	9,40 €	-0,5% ↘	0,3% →	6,60 € - 13,50 €
16	19	Erding	9,40 €	0,9% ↗	2,3% ↑	7,60 € - 10,50 €
17	16	Oberursel (Taunus)	9,20 €	-0,6% ↘	1,1% ↗	7,40 € - 11,10 €
18	21	Ingolstadt	9,20 €	0,3% →	0,7% ↗	6,80 € - 12,10 €
19	18	Mainz	9,20 €	-0,5% ↘	0,1% →	6,70 € - 13,40 €
20	20	Leinfelden-Echterdingen	9,20 €	-0,3% →	2,3% ↑	7,40 € - 10,10 €
21	22	Köln	9,10 €	0,2% →	0,9% ↗	5,90 € - 14,80 €
22	17	Hofheim am Taunus	9,00 €	-2,0% ↘	0,9% ↗	7,20 € - 11,00 €
23	23	Darmstadt	9,00 €	-0,3% →	-0,2% →	6,50 € - 12,10 €
24	35	Bad Vilbel	8,90 €	1,7% ↗	1,8% ↗	6,80 € - 11,80 €
25	24	Böblingen	8,90 €	-0,7% ↘	0,3% →	7,40 € - 11,50 €
26	25	Düsseldorf	8,90 €	0,2% →	0,5% →	6,10 € - 14,80 €
27	49	Reinbek	8,80 €	1,5% ↗	3,6% ↑	6,90 € - 10,70 €
28	46	Weil am Rhein	8,80 €	0,9% ↗	6,5% ↑	6,90 € - 10,20 €
29	27	Neu-Isenburg	8,80 €	-0,5% →	-2,0% ↓	7,20 € - 10,60 €
30	42	Fellbach	8,80 €	0,6% ↗	3,5% ↑	7,50 € - 10,00 €
31	29	Regensburg	8,80 €	-0,5% →	2,2% ↑	5,70 € - 12,20 €
32	31	Garmisch-Partenkirchen	8,80 €	1,0% ↗	-2,2% ↓	6,90 € - 10,60 €
33	33	Sindelfingen	8,80 €	-0,3% →	1,2% ↗	7,00 € - 10,70 €
34	27	Ostfildern	8,70 €	-1,7% ↘	0,9% ↗	7,20 € - 10,60 €
35	35	Norderstedt	8,70 €	-0,2% →	-0,6% ↘	6,80 € - 11,20 €
36	34	Lörrach	8,70 €	-0,8% ↘	8,9% ↑	6,30 € - 10,50 €
37	40	Esslingen am Neckar	8,70 €	0,0% →	2,7% ↑	7,30 € - 11,50 €
38	40	Dreieich	8,70 €	-0,1% →	3,1% ↑	6,80 € - 10,90 €
39	42	Hattersheim am Main	8,70 €	0,7% ↗	-0,1% →	7,10 € - 10,80 €
40	31	Ludwigsburg	8,60 €	-1,9% ↘	-2,2% ↓	6,60 € - 11,00 €
41	26	Kelkheim (Taunus)	8,60 €	-2,6% ↓	1,3% ↗	7,50 € - 10,10 €
42	38	Leonberg	8,60 €	-1,5% ↘	-1,3% ↘	7,20 € - 10,70 €
43	52	Friedrichshafen	8,60 €	0,9% ↗	2,4% ↑	6,80 € - 10,40 €
44	50	Münster	8,60 €	0,8% ↗	-0,5% →	5,70 € - 14,00 €
45	45	Wiesbaden	8,50 €	-0,5% →	-0,9% ↘	6,50 € - 12,60 €
46	37	Kornwestheim	8,50 €	-1,4% ↘	0,2% →	6,90 € - 10,70 €
47	38	Erlangen	8,50 €	-1,5% ↘	1,4% ↗	6,40 € - 11,20 €
48	30	Wedel	8,50 €	-2,3% ↓	-1,8% ↘	7,30 € - 11,70 €
49	48	Filderstadt	8,50 €	-0,9% ↘	0,5% →	7,50 € - 10,20 €
50	44	Ahrensburg	8,50 €	-0,4% →	2,2% ↑	7,20 € - 11,60 €
nachrichtlich:						
122	119	Berlin	7,30 €	-0,7% ↘	2,7% ↑	4,20 € - 15,10 €

Legende:

©F+B 2015

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

Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q4 2014	Änderung			Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4 '14	Q3 '14			Vorquartal	Vorjahresq.			
507	504	Zittau	4,20 €	-2,3%	↓	-1,2%	↘	2,90 € - 5,00 €
506	507	Staßfurt	4,30 €	0,0%	→	-1,6%	↘	2,80 € - 5,30 €
505	504	Gera	4,30 €	-1,1%	↘	0,5%	→	3,50 € - 5,50 €
504	506	Görlitz	4,30 €	1,2%	↗	-2,0%	↓	3,40 € - 5,50 €
503	499	Idar-Oberstein	4,40 €	-2,0%	↓	0,9%	↗	3,60 € - 5,40 €
502	502	Pirmasens	4,40 €	0,7%	↗	-1,6%	↘	3,50 € - 5,70 €
501	500	Plauen	4,50 €	0,0%	→	-0,2%	→	3,50 € - 6,30 €
500	501	Aschersleben	4,50 €	0,4%	→	-6,1%	↓	3,10 € - 6,30 €
499	503	Zeitz	4,50 €	1,4%	↗	2,0%	↑	3,40 € - 6,50 €
498	492	Halberstadt	4,50 €	-0,2%	→	2,3%	↑	3,20 € - 5,90 €
497	493	Hof	4,60 €	-0,4%	→	-0,4%	→	3,60 € - 5,60 €
496	495	Limbach-Oberfrohna	4,60 €	1,1%	↗	0,0%	→	3,90 € - 5,90 €
495	498	Altenburg	4,60 €	1,3%	↗	1,5%	↗	3,90 € - 6,90 €
494	487	Sangerhausen	4,70 €	0,4%	→	2,4%	↑	3,60 € - 5,60 €
493	477	Stendal	4,70 €	-2,7%	↓	-3,5%	↓	3,50 € - 6,30 €
492	489	Bremerhaven	4,70 €	-1,1%	↘	0,0%	→	3,60 € - 6,90 €
491	483	Brandenburg an der Havel	4,70 €	-1,3%	↘	-1,7%	↘	3,80 € - 6,90 €
490	481	Eisleben	4,70 €	-2,1%	↓	1,9%	↗	3,50 € - 6,50 €
489	487	Quedlinburg	4,70 €	-1,7%	↘	-0,6%	↘	3,60 € - 6,00 €
488	482	Zwickau	4,70 €	-1,5%	↘	4,0%	↑	3,40 € - 6,00 €
487	494	Warstein	4,70 €	2,4%	↑	-2,5%	↓	3,60 € - 6,00 €
486	489	Nordhausen	4,70 €	0,2%	→	3,7%	↑	3,80 € - 5,90 €
485	495	Grimma	4,70 €	3,3%	↑	-4,8%	↓	3,50 € - 5,90 €
484	483	Chemnitz	4,80 €	0,2%	→	-1,0%	↘	3,70 € - 6,40 €
483	497	Schönebeck (Elbe)	4,80 €	1,5%	↗	0,8%	↗	2,80 € - 5,90 €
482	491	Weißenfels	4,80 €	0,8%	↗	0,2%	→	3,70 € - 7,30 €
481	478	Meißen	4,80 €	-0,8%	↘	-0,8%	↘	4,30 € - 6,30 €
480	486	Delitzsch	4,80 €	1,7%	↗	-2,4%	↓	3,40 € - 5,80 €
479	473	Meschede	4,80 €	-1,0%	↘	-2,8%	↓	4,00 € - 6,20 €
478	468	Petershagen	4,80 €	-5,3%	↓	-5,8%	↓	4,10 € - 6,50 €
477	473	Höxter	4,80 €	0,0%	→	1,9%	↗	3,70 € - 5,80 €
476	466	Rinteln	4,80 €	-2,8%	↓	-3,4%	↓	4,30 € - 6,50 €
475	483	Riesa	4,90 €	2,1%	↑	0,8%	↗	3,90 € - 5,50 €
474	478	Rathenow	4,90 €	-0,6%	↘	2,7%	↑	3,80 € - 7,50 €
473	480	Brilon	4,90 €	2,1%	↑	-1,6%	↘	3,90 € - 6,20 €
472	476	Bernburg (Saale)	4,90 €	0,4%	→	2,7%	↑	3,80 € - 6,60 €
471	472	Köthen (Anhalt)	4,90 €	-0,4%	→	2,3%	↑	3,20 € - 7,20 €
470	471	Merseburg	4,90 €	-0,4%	→	0,4%	→	4,00 € - 5,90 €
469	466	Plettenberg	4,90 €	-1,0%	↘	-2,4%	↓	4,20 € - 6,20 €
468	440	Uelzen	5,00 €	-3,1%	↓	0,0%	→	4,00 € - 6,30 €
467	463	Neubrandenburg	5,00 €	-0,2%	→	1,6%	↗	3,60 € - 7,70 €
466	470	Einbeck	5,00 €	0,8%	↗	1,2%	↗	4,20 € - 6,50 €
465	453	Mühlhausen/Thüringen	5,00 €	-0,8%	↘	0,8%	↗	4,20 € - 6,30 €
464	452	Schmallenberg	5,00 €	-0,8%	↘	-0,8%	↘	4,30 € - 6,90 €
463	461	Wittenberg	5,00 €	-0,8%	↘	5,0%	↑	3,40 € - 6,50 €
462	458	Sundern (Sauerland)	5,00 €	-0,2%	→	-7,2%	↓	4,30 € - 6,60 €
461	446	Espelkamp	5,00 €	-1,0%	↘	1,4%	↗	4,40 € - 5,90 €
460	465	Lage	5,00 €	1,4%	↗	-1,4%	↘	4,30 € - 5,90 €
459	462	Gotha	5,10 €	-0,2%	→	0,6%	↗	4,30 € - 6,30 €
458	463	Dessau-Roßlau	5,10 €	0,0%	→	2,2%	↑	3,60 € - 6,60 €

Legende:

©F+B 2015

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

Quartalsbericht I-2015, Datenstand Q4 2014

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 24 Mio. Objekten, der größten Preis- und Marktdatenbank in Deutschland. 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.

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. 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