

F+B-Wohn-Index Deutschland Q3/2016:

Immobilienpreise koppeln sich weiter von Mieten ab *Deutlicher Einbruch bei Zahl der eingestellten Mietwohnungen in den Online-Portalen*

Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser koppeln sich immer weiter von der Mietpreisentwicklung ab. So stieg der F+B-Wohn-Index als Durchschnitt aller Nutzungsarten im 3. Quartal 2016 im Vergleich zum Vorquartal um 1,5 %. Während die **Bestandsmieten** nur leicht um 0,3 % anstiegen, wuchsen die **Neuvertragsmieten** um 0,6 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich allerdings im gleichen Zeitraum um 2,2 % und **Einfamilienhäuser** um 1,8 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal 3/2015 übertrafen Eigentumswohnungen mit 7,1 % und Einfamilienhäuser mit 5,2 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 4,7 %. Für **Mehrfamilienhäuser** musste im Vergleich zum Vorquartal 0,5 % mehr ausgegeben werden, im Jahresvergleich 1,6 %. Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,5 % bzw. 1,1 % im Vergleich zum Vorjahresquartal dagegen eher moderat. Damit setzt sich der Trend der letzten Jahre fort, gewinnt sogar noch an Dynamik und dokumentiert den anhaltenden Boom in die Wohnimmobilie als Anlageobjekt - zunehmend unabhängig von den real erzielbaren Mieten.

Angesichts einer durchschnittlichen Teuerungsrate in 2015 von +0,3 %, wobei die Kosten für das Wohnen inkl. Betriebskosten mit -0,4 % sogar leicht zurückgingen, gewinnt die im F+B-Wohn-Index gemessene relativ moderate Entwicklung der Bestandsnettokalmmieten zusätzliche Plausibilität.

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
Index 2016-III (Ø 2004 = 100)	116,2	136,0	111,9	116,9	107,7	120,3
Änderung zum Vorquartal	1,8	2,2	0,5	0,6	0,3	1,5
Änderung zum Vorjahresquartal	5,2	7,1	1,6	2,5	1,1	4,7

F+B-Wohn-Index 2016

© F+B 2016

Zu den Einzelsegmenten im Langfristvergleich

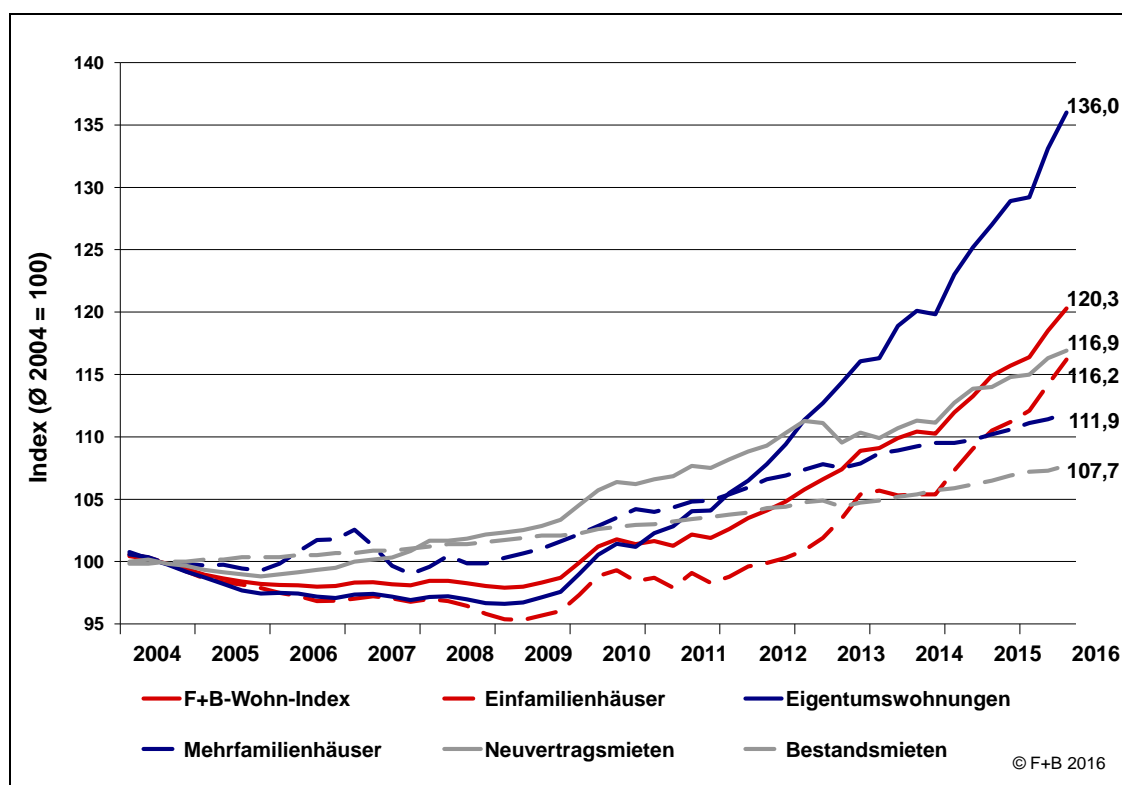
Eigentumswohnungen verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahren um 31,1 % und in den vergangenen zehn Jahren (Vergleich jeweils der 3. Quartale) um 40,4 %. Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich dagegen in den gleichen Vergleichszeiträumen um jeweils 10,1 % bzw. 18,1 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich noch etwas moderater um jeweils 4,6 % (Q3/2016 zu Q3/2011) und 6,6 % (Q3/2016 zu Q3/2006).

Quartalsbericht Q3 2016

Zum Vergleich: Der seit 2004 fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der jeweiligen dritten Quartale um 18,3 % und im Zehn-Jahresvergleich um 24,1 %.

Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern zeigte sich im bundesweiten Durchschnitt eine deutlich schwächere Wachstumsdynamik. Bei **Einfamilienhäusern** wuchs der F+B-Wohn-Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q3/2016 zu Q3/2011 um 18,1 %, bei den **Mehrfamilienhäusern** nur um 7,3 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die kleinteiligen EFH mit 22,0 % die MFH mit 9,4 %. Damit ist die Wachstumsdynamik des gesamten F+B-Wohn-Index auch über längere Betrachtungszeiträume ausschließlich durch Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser getrieben. Dagegen verläuft die Entwicklung von Bestandsmieten und Preisen von Mehrfamilienhäusern auch im Langfristvergleich deutlich unterdurchschnittlich.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2016-III Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2016

© F+B 2016

Auf der konkreten Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden stellt sich diese Entwicklung naturgemäß deutlich differenzierter dar, wie der traditionelle Blick des F+B-Wohn-Index auf die Top 50/Flop 50-Standorte bei Preisen und Mieten zeigt.

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

Die Rangliste der fünfzig Städte mit den höchsten und den niedrigsten Mieten und Preisen spiegelt die Entwicklung sowohl im Vergleich des dritten Quartals 2016 mit dem Vorquartal sowie mit dem Vorjahresquartal wider. Insgesamt ergaben sich auch in dieser Analyse z. T. überraschende Verschiebungen in den Rangplätzen. Gerade bei Investments abseits der Top 7-Standorte ist eine sorgfältige Prüfung auch der längerfristigen Preis- und Mietentrends erforderlich. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Entwicklung innerhalb der Großstädte sehr unterschiedlich verläuft. Dazu bietet F+B differenzierte Detailanalysen bis auf PLZ- und Gebäudeebene an.

Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Aufsteiger des Quartals ist Freiburg im Breisgau, das im Vergleich zum Vorquartal 2/2016 vom 7. auf den 3. Rang vorrückte. Mit einer Preissteigerung von 1,6 % zum Vorquartal und 8,2 % zum Vorjahresquartal und einem aktuellen Durchschnittspreis je Quadratmeter von 3.870 € ist die badische Metropole in die Spitzengruppe vorgestoßen.

München behauptete seinen 1. Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.720 €. Sieben Münchner Umlandgemeinden befinden sich unter den nächsten 13 Rangplätzen, mit Garmisch-Partenkirchen sogar acht. Konkret bleibt Unterschleißheim auf Rang 2 und verzeichnete ein Preiswachstum zwischen Q3 und Q2/2016 von 0,6 % bzw. 8,0 % zum Vorjahresquartal. Allerdings hat sich die Wachstumsdynamik deutlich abgeschwächt. Germering ist um zwei Plätze auf Rang fünf abgerutscht mit erheblichen Preisrückgängen von -2,2 % zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2016. Auch Dachau (jetzt Rang sechs) verzeichnete Preisrückgänge von -1,1 %. Fürstfeldbruck rutschte von Rang 8 auf Platz 11 ab mit einem Minus von -3,5 % im gleichen Zeitraum. Offenbar ist im Münchner Umland langsam das Ende der Preisspirale erreicht, hier muss aber erst die weitere Entwicklung abgewartet werden, um den Trend abzusichern.

Weitere interessante Entwicklungen im Vergleich der Quartale 2/16 und 1/16 zeigte das Frankfurter Umland. Während Oberursel vom 21. auf den 25. Rang (-2,1 % zum Vorquartal) abrutschte - ebenso wie Bad Vilbel von Platz 22 auf 31 (-1,8 % zum Vorquartal) - sahen wir in Bad Homburg die gegenläufige Entwicklung. Der Taunus-Ort verbesserte sich um fünf Ränge auf Platz 20. Hier bedarf es kleinräumiger Untersuchungen, warum sich der Frankfurter Speckgürtel so unterschiedlich entwickelt.

Neben Freiburg, Ludwigsburg, Böblingen und Friedrichshafen mit weiter steigenden Wohnungspreisen büßten andere Städte aus Baden-Württemberg allerdings Rangplätze ein: Leinfelden-Echterdingen stürzte binnen von drei Monaten von Platz 32 auf Rang 50 (-3,4 % zum Vorquartal) und Esslingen am Neckar von Platz 36 auf Rang 42.

Quartalsbericht Q3 2016

Bemerkenswert waren zweistellige Preissteigerungsraten im Vergleich zum Vorjahresquartal in Bietigheim-Bissingen (+12,4 %), Meerbusch (Rheinkreis Neuss, +10,0 %) und Kempten (Allgäu) mit +11,5 %.

Die **Top 7-Metropolen** verzeichneten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine kontinuierlich wachsende Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach München folgen auf den Plätzen zehn und 13 Hamburg (3.610 €/m²) und Frankfurt (3.510 €/m²), auf Platz 15 erscheint Stuttgart (3.400 €/m²), Düsseldorf (2.950 €/m²) erst auf Platz 27 und Köln (2.800 €/m²) belegt den Rangplatz 41. Die Wachstumsraten zwischen Q3 und Q2/2016 bewegten sich zwischen 1,4 (Frankfurt) und 2,4 % (Berlin). Die Eigentumswohnungspreise in Berlin waren qualitätsbereinigt mit durchschnittlich 2.730 €/m² nach wie vor moderat. Berlin hat sich allerdings innerhalb eines Quartals um weitere acht Rangplätze auf Platz 74 der Top 500-Städte in Deutschland vorgearbeitet (+7,9 % zum Vorjahresquartal).

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten gegenüber dem Vorjahr verzeichneten auch Weißenfels in Sachsen-Anhalt (+ 3,5 % zum Vorquartal, +16,9 % zum Vorjahresquartal), Zittau (+3,2 % zum Vorquartal, +28,9 % zum Vorjahresquartal), Schönebeck/Elbe (+4,8 % zum Vorquartal, +16,0 % zum Vorjahresquartal) sowie Görlitz (+5,5 % zum Vorquartal, +20,9 % zum Vorjahresquartal). An diesen Standorten pendelte der Quadratmeterpreis allerdings immer noch um die 1.000 €-Marke und lag mit 820 € in Görlitz z. T. auch weit darunter.

Rangliste der Neuvertragsmieten

Auch bei den Neuvermietungs-mieten war München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,00 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen nach wie vor Spitzenreiter. Der Mietenanstieg zum Vorjahresquartal war mit 2,0 % erneut deutlich. Die Mieten in Frankfurt (10,80 €/m², Rangplatz drei) und Hamburg (10,10 €/m², Rangplatz 11) stiegen im vergangenen Jahr um 1,3 bzw. 2,1 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz sechs) wiesen mit 2,0 % und durchschnittlich 10,30 €/m², in Köln (Rangplatz 24) mit 1,2 % und 9,50 €/m² und Düsseldorf (Rangplatz 27, +1,8 %, 9,50 €/m²) allesamt Werte auf, die unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwertes für die Neuvertragsmieten von 2,5 % im Jahresvergleich lagen.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in Berlin immer noch am unteren Ende der Spannweite. Mit 8,00 €/m² für die Standardwohnung befand sich die Stadt weiterhin auf Rang 109. In der Hauptstadt verzeichneten die Marktmieten im letzten Jahr mit 2,8 % eine erneut signifikante Aufwärtsbewegung, die auch im Vergleich des dritten mit dem zweiten Quartal 2016 mit +0,8 % deutlich sichtbar waren. Die höchste Mietsteigerung innerhalb der TOP-50-Standorte binnen eines Jahres verzeichnete mit 6,1 % Fürstfeldbruck, gefolgt von Lörrach mit 5,5 % und Ahrensburg bei Hamburg mit 4,6 %. Zittau in Sachsen war mit einer Durch-

Quartalsbericht Q3 2016

schnittsmiete von 4,30 €/m² € von allen knapp 500 untersuchten Städte der preiswerteste Wohnstandort. Je nach Straßenabschnitt begann dort die Nettokaltmiete neu inserierten Wohnungen bei 2,70 €/m².

Die Liste der Top-/Flop 50-Standorte befindet sich am Schluss der Analyse.

Zwischen 6,7 und 7,4 % Barriere freie Objekte

Zum ersten Mal wurde die Anzahl Barriere freier Wohnimmobilien untersucht. Gut 61.000 Kaufobjekte, das sind 7,4 %, weisen die Ausprägung „Barriere frei“ auf. Bei den Mietobjekten, unabhängig von der Nutzungs- bzw. Objektart, sind es gut 45.000 oder 6,7 %. Allerdings ist mittlerweile jedes vierte Neubauobjekt Barriere arm bzw. Barriere frei.

Wirkungen des Bestellerprinzips

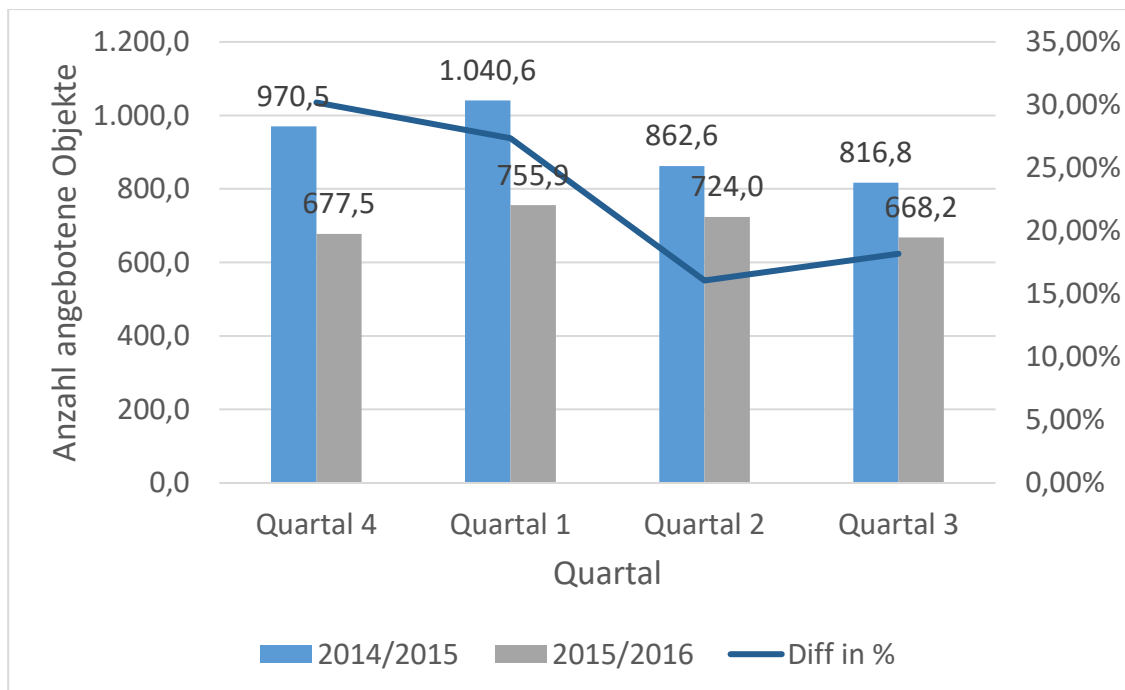
Am 1. Juni 2015 wurde das Bestellerprinzip eingeführt. Seitdem müssen Vermieter die Maklergebühren für die zu vermittelnden Wohnungen selbst tragen und können nicht – wie bis dahin üblich – auf den Mieter abgewälzt werden. Das hatte Folgen für die Anzahl der eingestellten Wohnungsangebote auf den öffentlichen Vermarktungsportalen. Im Vergleich zwischen dem ersten und dem zweiten Quartal sank die Zahl der Wohnungsangebote um rund 17 % auf 862.000 und erneut um 17 % vom dritten auf das vierte Quartal 2015. Binnen eines Jahres, also zwischen Q1/2015 und Q1/2016 schrumpfte das Volumen um 27,4 %! Ob sich das aktuelle Niveau von rund 668.000 Angebotswohnungen stabilisiert, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.

Damit bestätigen sich auch Aussagen von Vertretern der Maklerverbände, dass nach Einführung des Bestellerprinzips sich eine Reihe von Maklern komplett aus dem Vermietungsgeschäft zurückgezogen haben bzw. mit einem deutlich niedrigeren Auftragsvolumen zu kämpfen haben. Viele Wohnungen scheinen überhaupt nicht mehr annonciert zu werden, sondern über Direktansprache durch den Vormieter weitergereicht zu werden. Auch die latent abnehmende Fluktuationsrate dürfte ihre Spuren hinterlassen, weil die Suche nach einer neuen Wohnung fast immer mit deutlichen Mietpreissteigerungen verbunden ist.

Insgesamt ist ein leichter Zuwachs bei möblierten Wohnungen zu beobachten. Gegen den Abwärtstrend haben sich die Angebotszahlen im Vergleich zum Vorquartal in Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Saarland und Brandenburg leicht erhöht. Auffällig ist, dass bei den Kaufobjekten in Q3/2016 erstmals ImmobilienScout24 nicht mehr die häufigste Quelle darstellt, sondern von Immowelt überholt wurde. Auch die Quelle IVD tritt bei Kauf- wie Mietobjekten viel weniger häufig auf als im Vorquartal.

Quartalsbericht Q3 2016

Deutliche Abnahme der Anzahl angebotener Miet-Objekte



F+B-Wohn-Index 2016

Quartalsbericht Q3 2016

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q3'16	Rang Q2'16	Stadt	ETW-Preis Q3'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	5.720 €	1,8% ↗	5,1% ↑	3.020 € - 10.840 €
2	2	Unterschleißheim	4.150 €	0,6% ↗	8,0% ↑	3.440 € - 4.740 €
3	7	Freiburg im Breisgau	3.870 €	1,6% ↗	8,2% ↑	2.240 € - 6.280 €
4	4	Garmisch-Partenkirchen	3.810 €	-0,1% →	5,4% ↑	2.960 € - 4.610 €
5	3	Germering	3.790 €	-2,2% ↓	-1,0% ↓	3.230 € - 4.660 €
6	5	Dachau	3.780 €	-1,1% ↓	1,4% ↗	3.180 € - 5.250 €
7	6	Konstanz	3.770 €	-0,3% →	-0,1% →	2.580 € - 5.100 €
8	9	Freising	3.730 €	0,4% →	5,8% ↑	2.810 € - 4.900 €
9	10	Olching	3.700 €	1,1% ↗	4,0% ↑	2.730 € - 4.680 €
10	12	Hamburg	3.610 €	2,0% ↗	4,2% ↑	1.770 € - 9.730 €
11	8	Fürstentfeldbruck	3.580 €	-3,5% ↓	-0,5% ↓	3.000 € - 4.350 €
12	11	Regensburg	3.560 €	-0,5% →	5,8% ↑	2.150 € - 5.530 €
13	13	Frankfurt am Main	3.510 €	1,4% ↗	4,1% ↑	1.620 € - 7.270 €
14	14	Erding	3.430 €	-0,3% →	0,3% →	2.710 € - 4.010 €
15	15	Stuttgart	3.400 €	2,8% ↑	7,3% ↑	2.190 € - 6.120 €
16	17	Erlangen	3.360 €	1,9% ↗	7,7% ↑	2.330 € - 4.230 €
17	18	Tübingen	3.320 €	1,1% ↗	6,8% ↑	2.290 € - 4.160 €
18	16	Rosenheim	3.310 €	0,3% →	4,3% ↑	2.490 € - 4.060 €
19	19	Ingolstadt	3.210 €	2,5% ↑	0,7% ↗	2.450 € - 4.150 €
20	25	Bad Homburg v. d. Höhe	3.070 €	2,7% ↑	6,8% ↑	2.180 € - 4.230 €
21	20	Heidelberg	3.050 €	0,1% →	4,4% ↑	1.600 € - 5.360 €
22	23	Landshut	2.990 €	0,6% ↗	4,4% ↑	2.120 € - 3.990 €
23	26	Würzburg	2.980 €	1,7% ↗	5,5% ↑	1.840 € - 4.650 €
24	24	Ulm	2.960 €	0,6% ↗	5,7% ↑	2.050 € - 4.750 €
25	21	Oberursel (Taunus)	2.960 €	-2,1% ↓	2,6% ↑	2.100 € - 3.980 €
26	33	Ettlingen	2.950 €	2,9% ↑	5,3% ↑	2.360 € - 3.690 €
27	27	Düsseldorf	2.950 €	2,2% ↑	4,7% ↑	1.620 € - 6.280 €
28	28	Mainz	2.940 €	1,9% ↗	7,6% ↑	1.820 € - 4.870 €
29	30	Augsburg	2.920 €	2,5% ↑	7,2% ↑	1.770 € - 4.990 €
30	31	Darmstadt	2.910 €	2,9% ↑	7,5% ↑	1.490 € - 4.540 €
31	22	Bad Vilbel	2.880 €	-1,8% ↓	-0,7% ↓	2.190 € - 4.010 €
32	37	Münster	2.870 €	1,6% ↗	5,0% ↑	1.310 € - 5.010 €
33	33	Landsberg a. Lech	2.870 €	0,2% →	8,4% ↑	2.250 € - 3.630 €
34	39	Friedrichshafen	2.840 €	0,6% ↗	3,6% ↑	2.070 € - 3.800 €
35	29	Fellbach	2.840 €	0,0% →	-0,1% →	2.240 € - 3.500 €
36	60	Meerbusch	2.820 €	6,2% ↑	10,0% ↑	1.800 € - 3.630 €
37	38	Wiesbaden	2.810 €	1,0% ↗	5,0% ↑	1.780 € - 4.400 €
38	35	Ostfildern	2.810 €	-1,0% ↓	8,2% ↑	2.220 € - 3.450 €
39	45	Bietigheim-Bissingen	2.800 €	0,3% →	12,4% ↑	1.910 € - 3.830 €
40	46	Kornwestheim	2.800 €	2,9% ↑	4,8% ↑	2.070 € - 3.460 €
41	42	Köln	2.800 €	1,7% ↗	4,8% ↑	1.320 € - 5.500 €
42	36	Esslingen am Neckar	2.790 €	-0,3% →	7,9% ↑	2.020 € - 4.080 €
43	41	Kempten (Allgäu)	2.780 €	2,0% ↗	11,5% ↑	1.940 € - 3.590 €
44	48	Ludwigsburg	2.780 €	1,8% ↗	3,5% ↑	1.900 € - 3.990 €
45	49	Waiblingen	2.780 €	2,1% ↑	3,8% ↑	2.030 € - 3.350 €
46	44	Nürnberg	2.780 €	1,9% ↗	6,2% ↑	1.720 € - 4.330 €
47	40	Ahrensburg	2.770 €	-0,9% ↓	7,0% ↑	2.310 € - 3.790 €
48	50	Hofheim am Taunus	2.760 €	2,4% ↑	2,8% ↑	1.820 € - 3.520 €
49	59	Böblingen	2.750 €	2,2% ↑	2,0% ↑	2.100 € - 3.710 €
50	32	Leinfelden-Echterdingen	2.730 €	-3,4% ↓	-3,3% ↓	2.270 € - 3.120 €
nachrichtlich:						
74	82	Berlin	2.560 €	2,4% ↑	7,9% ↑	940 € - 6.460 €

Legende:

©F+B 2016

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

Quartalsbericht Q3 2016

Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q3'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q3'16	Q2'16			Vorquartal	Vorjahresq.	
494	494	Zeitz	690 €	0,4% →	-3,8% ↓	520 € - 1.040 €
493	491	Gera	800 €	1,4% ↗	0,8% ↗	550 € - 1.390 €
492	490	Plauen	820 €	2,9% ↑	4,2% ↑	600 € - 1.350 €
491	486	Bernburg (Saale)	820 €	-2,5% ↓	-2,8% ↓	620 € - 1.190 €
490	493	Görlitz	820 €	5,5% ↑	20,9% ↑	590 € - 1.450 €
489	484	Wittenberg	830 €	0,0% →	-11,0% ↓	670 € - 1.130 €
488	492	Köthen (Anhalt)	840 €	9,0% ↑	-4,7% ↓	550 € - 1.310 €
487	482	Halberstadt	860 €	-4,9% ↓	-5,1% ↓	670 € - 1.200 €
486	487	Staßfurt	860 €	0,2% →	16,0% ↑	680 € - 1.020 €
485	489	Stendal	880 €	4,7% ↑	2,7% ↑	620 € - 1.240 €
484	478	Aschersleben	880 €	-2,5% ↓	10,4% ↑	580 € - 1.210 €
483	481	Weißenfels	890 €	3,5% ↑	16,9% ↑	630 € - 1.390 €
482	485	Sangerhausen	890 €	4,0% ↑	2,7% ↑	620 € - 1.100 €
481	473	Naumburg (Saale)	910 €	0,6% ↗	6,3% ↑	700 € - 1.270 €
480	471	Merseburg	930 €	-2,2% ↓	-0,9% ↘	730 € - 1.480 €
479	487	Zwickau	930 €	6,6% ↑	8,2% ↑	570 € - 1.350 €
478	483	Gotha	940 €	2,7% ↑	5,5% ↑	760 € - 1.300 €
477	479	Idar-Oberstein	950 €	1,6% ↗	5,9% ↑	720 € - 1.270 €
476	475	Pirmasens	970 €	2,7% ↑	6,6% ↑	720 € - 1.200 €
475	469	Dessau-Roßlau	970 €	-1,7% ↘	4,9% ↑	600 € - 1.280 €
474	480	Chemnitz	980 €	4,4% ↑	2,2% ↑	600 € - 1.570 €
473	477	Zittau	990 €	3,2% ↑	28,9% ↑	470 € - 1.040 €
472	474	Bitterfeld-Wolfen	1.020 €	1,2% ↗	0,5% →	680 € - 1.320 €
471	472	Altenburg	1.030 €	5,3% ↑	4,0% ↑	790 € - 1.570 €
470	476	Schönebeck (Elbe)	1.040 €	4,8% ↑	16,0% ↑	600 € - 1.240 €
469	463	Suhl	1.050 €	-1,5% ↘	-19,3% ↓	820 € - 1.510 €
468	470	Goslar	1.050 €	8,2% ↑	5,1% ↑	640 € - 1.580 €
467	462	Mühlhausen/Th.	1.070 €	4,1% ↑	14,0% ↑	690 € - 1.430 €
466	468	Hameln	1.100 €	4,9% ↑	6,7% ↑	730 € - 1.440 €
465	466	Einbeck	1.110 €	3,9% ↑	7,4% ↑	870 € - 1.500 €
464	442	Brilon	1.110 €	-6,2% ↓	-10,5% ↓	930 € - 1.600 €
463	460	Salzgitter	1.110 €	-0,4% →	1,6% ↗	840 € - 1.680 €
462	467	Grimma	1.120 €	2,8% ↑	13,4% ↑	760 € - 1.350 €
461	459	Riesa	1.120 €	-0,4% →	1,5% ↗	920 € - 1.410 €
460	455	Sundern (Sauerland)	1.120 €	3,6% ↑	7,4% ↑	940 € - 1.650 €
459	453	Meißen	1.130 €	1,4% ↗	9,9% ↑	830 € - 1.420 €
458	451	Quedlinburg	1.130 €	-0,2% →	6,8% ↑	830 € - 1.510 €
457	464	Eberswalde	1.130 €	4,1% ↑	-2,5% ↓	710 € - 1.490 €
456	461	Eisenhüttenstadt	1.140 €	1,4% ↗	7,7% ↑	910 € - 1.360 €
455	452	Uelzen	1.140 €	0,6% ↗	7,8% ↑	870 € - 1.430 €
454	464	Springe	1.160 €	5,7% ↑	0,8% ↗	930 € - 1.520 €
453	448	Nordhausen	1.180 €	2,4% ↑	2,3% ↑	910 € - 1.510 €
452	443	Petershagen	1.180 €	-2,8% ↓	-7,5% ↓	910 € - 1.580 €
451	454	Plettenberg	1.180 €	3,6% ↑	0,4% →	960 € - 1.570 €
450	458	Schwedt/Oder	1.180 €	2,8% ↑	9,6% ↑	890 € - 1.750 €
449	441	Eisenach	1.180 €	-2,4% ↓	0,7% ↗	890 € - 1.610 €
448	449	Magdeburg	1.190 €	3,3% ↑	10,5% ↑	710 € - 2.320 €
447	457	Güstrow	1.190 €	4,6% ↑	5,9% ↑	920 € - 1.860 €
446	455	Völklingen	1.200 €	2,2% ↑	6,4% ↑	1.000 € - 1.520 €
445	438	Halle/Saale	1.210 €	-0,2% →	3,5% ↑	780 € - 2.100 €

Legende:

©F+B 2016

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

Quartalsbericht Q3 2016

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q3'16	Rang Q2'16	Stadt	Marktmiete Q3'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
				Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	13,00 €	0,7% ↗	2,0% ↗	8,40 € -	22,30 €
2	2	Unterschleißheim	11,10 €	1,0% ↗	3,3% ↑	9,80 € -	12,50 €
3	4	Frankfurt am Main	10,80 €	0,6% ↗	1,3% ↗	6,50 € -	18,00 €
4	3	Germering	10,80 €	-0,6% ↘	2,1% ↑	9,10 € -	12,40 €
5	13	Fürstentfeldbruck	10,50 €	4,6% ↑	6,1% ↑	8,70 € -	11,90 €
6	8	Stuttgart	10,30 €	1,0% ↗	2,0% ↗	7,20 € -	17,60 €
7	10	Tübingen	10,30 €	1,0% ↗	3,3% ↑	7,60 € -	12,10 €
8	8	Konstanz	10,30 €	1,2% ↗	0,7% ↗	7,40 € -	13,60 €
9	6	Dachau	10,30 €	0,1% →	0,6% ↗	8,80 € -	14,30 €
10	5	Freising	10,10 €	-2,1% ↓	-1,8% ↘	7,80 € -	13,70 €
11	11	Hamburg	10,10 €	0,4% →	2,1% ↑	5,30 € -	20,30 €
12	7	Olching	10,10 €	-2,2% ↓	-3,5% ↓	8,80 € -	13,00 €
13	13	Freiburg im Breisgau	10,00 €	0,9% ↗	1,3% ↗	6,60 € -	15,70 €
14	12	Weil am Rhein	10,00 €	0,1% →	3,2% ↑	7,80 € -	12,30 €
15	21	Ingolstadt	9,90 €	2,7% ↑	0,4% →	7,20 € -	12,70 €
16	15	Heidelberg	9,80 €	0,1% →	0,3% →	6,70 € -	14,10 €
17	16	Bad Homburg v. d. Höhe	9,80 €	0,9% ↗	1,2% ↗	7,70 € -	12,70 €
18	20	Leinfelden-Echterdingen	9,80 €	0,2% →	0,8% ↗	7,80 € -	10,80 €
19	19	Mainz	9,70 €	0,5% ↗	1,7% ↗	7,00 € -	14,10 €
20	18	Lörrach	9,70 €	0,3% →	5,5% ↑	6,80 € -	12,00 €
21	21	Erding	9,60 €	-0,4% →	3,7% ↑	7,70 € -	10,80 €
22	17	Oberursel (Taunus)	9,60 €	-0,7% ↘	2,5% ↑	7,50 € -	11,60 €
23	26	Darmstadt	9,50 €	1,3% ↗	1,1% ↗	7,10 € -	12,60 €
24	23	Köln	9,50 €	-0,1% →	1,2% ↗	5,80 € -	14,80 €
25	24	Hofheim am Taunus	9,50 €	0,5% ↗	1,5% ↗	6,60 € -	11,40 €
26	29	Sindelfingen	9,50 €	0,3% →	2,9% ↑	7,50 € -	11,40 €
27	28	Düsseldorf	9,50 €	0,4% →	1,8% ↗	6,40 € -	15,10 €
28	32	Kelkheim (Taunus)	9,50 €	3,5% ↑	4,5% ↑	7,90 € -	10,60 €
29	25	Fellbach	9,40 €	-1,7% ↘	2,8% ↑	7,70 € -	11,30 €
30	26	Böblingen	9,20 €	-1,2% ↘	-1,0% ↘	7,60 € -	12,00 €
31	34	Bad Vilbel	9,20 €	0,8% ↗	2,5% ↑	7,10 € -	12,20 €
32	44	Garmisch-Partenkirchen	9,20 €	3,4% ↑	3,9% ↑	7,10 € -	10,90 €
33	41	Ahrensburg	9,20 €	1,8% ↗	4,6% ↑	7,50 € -	12,40 €
34	32	Neu-Isenburg	9,10 €	0,0% →	1,4% ↗	7,40 € -	11,40 €
35	48	Hattersheim am Main	9,10 €	3,4% ↑	3,8% ↑	7,40 € -	11,50 €
36	37	Ludwigsburg	9,10 €	0,0% →	1,0% ↗	6,70 € -	11,20 €
37	38	Wiesbaden	9,10 €	0,7% ↗	2,6% ↑	6,90 € -	12,50 €
38	36	Regensburg	9,00 €	0,0% →	0,8% ↗	5,60 € -	12,90 €
39	31	Ostfildern	9,00 €	-0,3% →	-2,8% ↓	7,60 € -	10,90 €
40	49	Offenbach am Main	9,00 €	1,4% ↗	2,7% ↑	6,60 € -	12,00 €
41	54	Dreieich	9,00 €	1,6% ↗	1,9% ↗	7,20 € -	11,30 €
42	34	Wedel	9,00 €	-0,8% ↘	0,8% ↗	6,80 € -	12,60 €
43	41	Norderstedt	9,00 €	0,2% →	0,1% →	7,10 € -	11,40 €
44	30	Leonberg	9,00 €	-2,6% ↓	1,6% ↗	7,50 € -	11,60 €
45	40	Reinbek	8,90 €	0,0% →	0,7% ↗	7,00 € -	11,40 €
46	46	Friedrichshafen	8,90 €	0,4% →	3,2% ↑	7,10 € -	11,50 €
47	43	Esslingen am Neckar	8,90 €	0,1% →	-1,2% ↘	7,00 € -	12,40 €
48	51	Langen (Hessen)	8,90 €	0,2% →	-1,1% ↘	7,40 € -	11,70 €
49	50	Filderstadt	8,90 €	0,6% ↗	1,5% ↗	7,80 € -	10,70 €
50	51	Würzburg	8,90 €	0,9% ↗	2,9% ↑	5,90 € -	11,40 €
nachrichtlich:							
109	109	Berlin	8,00 €	0,8% ↗	2,8% ↗	4,60 € -	16,40 €

Legende:

©F+B 2016

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

Quartalsbericht Q3 2016

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q3'16	Rang Q2'16	Stadt	Marktmiete Q3'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
494	493	Zittau	4,30 €	-0,2% →	-1,8% ↓	2,70 € - 5,00 €
493	492	Gera	4,40 €	0,2% →	0,7% ↑	3,40 € - 6,30 €
492	493	Staßfurt	4,50 €	0,2% →	-0,9% ↓	3,40 € - 5,50 €
491	488	Zeitz	4,50 €	-2,0% ↓	-1,1% ↓	3,40 € - 6,60 €
490	489	Plauen	4,50 €	-1,1% ↓	0,2% →	3,60 € - 6,30 €
489	491	Görlitz	4,50 €	0,9% ↑	1,4% ↑	3,30 € - 6,90 €
488	485	Idar-Oberstein	4,60 €	-1,7% ↓	1,3% ↑	3,60 € - 6,20 €
487	490	Pirmasens	4,60 €	0,9% ↑	1,1% ↑	3,50 € - 5,80 €
486	486	Altenburg	4,70 €	-0,2% →	0,0% →	3,60 € - 6,40 €
485	487	Aschersleben	4,70 €	0,2% →	5,6% ↑	3,10 € - 6,40 €
484	482	Grimma	4,70 €	0,4% →	-1,3% ↓	3,30 € - 5,80 €
483	482	Weißenfels	4,80 €	0,2% →	0,2% →	4,00 € - 7,30 €
482	479	Höxter	4,80 €	-0,6% ↓	-2,0% ↓	3,70 € - 6,10 €
481	477	Nordhausen	4,80 €	-1,8% ↓	-2,0% ↓	3,80 € - 6,00 €
480	484	Hof	4,80 €	1,3% ↑	3,0% ↑	3,60 € - 6,00 €
479	481	Zwickau	4,80 €	0,4% →	0,4% →	3,40 € - 6,00 €
478	475	Sangerhausen	4,90 €	-1,0% ↓	3,6% ↑	3,40 € - 5,90 €
477	479	Chemnitz	4,90 €	0,6% ↑	1,3% ↑	3,50 € - 7,10 €
476	477	Brandenburg an der Havel	4,90 €	0,4% →	0,8% ↑	3,50 € - 6,90 €
475	475	Halberstadt	4,90 €	-0,6% ↓	0,6% ↑	3,40 € - 6,10 €
474	472	Schönebeck (Elbe)	4,90 €	-0,6% ↓	3,6% ↑	3,00 € - 6,10 €
473	471	Riesa	4,90 €	-0,4% →	0,2% →	4,00 € - 5,80 €
472	472	Bremerhaven	5,00 €	-0,4% →	1,0% ↑	3,70 € - 7,10 €
471	469	Meißen	5,00 €	0,0% →	0,8% ↑	4,30 € - 6,30 €
470	467	Köthen (Anhalt)	5,00 €	-0,4% →	-1,0% ↓	3,20 € - 7,30 €
469	468	Quedlinburg	5,00 €	0,4% →	0,4% →	3,40 € - 6,20 €
468	472	Delitzsch	5,00 €	0,6% ↑	1,2% ↑	3,50 € - 6,40 €
467	451	Zweibrücken	5,00 €	-2,1% ↓	0,4% →	4,20 € - 5,90 €
466	455	Stendal	5,10 €	-1,6% ↓	-0,2% →	4,00 € - 7,20 €
465	466	Rinteln	5,10 €	0,6% ↑	4,3% ↑	4,20 € - 6,50 €
464	464	Merseburg	5,10 €	-0,4% →	1,6% ↑	3,80 € - 6,00 €
463	455	Dessau-Roßlau	5,10 €	-0,8% ↓	-1,5% ↓	3,50 € - 6,80 €
462	470	Warstein	5,10 €	2,2% ↑	3,5% ↑	3,90 € - 6,50 €
461	446	Bautzen	5,10 €	-1,5% ↓	-1,4% ↓	4,10 € - 7,30 €
460	438	Northeim	5,10 €	-3,4% ↓	-1,2% ↓	4,00 € - 7,20 €
459	453	Eisenach	5,10 €	-1,0% ↓	-1,0% ↓	3,90 € - 6,70 €
458	452	Bernburg (Saale)	5,10 €	-0,2% →	1,4% ↑	3,60 € - 7,00 €
457	462	Einbeck	5,10 €	1,6% ↑	0,6% ↑	4,10 € - 6,50 €
456	461	Petershagen	5,20 €	0,2% →	-2,8% ↓	4,30 € - 6,90 €
455	460	Saalfeld/Saale	5,20 €	0,4% →	-1,7% ↓	4,10 € - 6,20 €
454	448	Hoyerswerda	5,20 €	0,4% →	3,8% ↑	4,10 € - 6,10 €
453	449	Frankfurt (Oder)	5,20 €	0,6% ↑	1,4% ↑	4,00 € - 7,90 €
452	464	Mühlhausen/Thüringen	5,20 €	2,7% ↑	6,3% ↑	4,00 € - 6,70 €
451	459	Meschede	5,20 €	1,2% ↑	4,4% ↑	4,20 € - 6,50 €
450	462	Wittenberg	5,30 €	2,5% ↑	1,7% ↑	3,80 € - 6,40 €
449	426	Sundern (Sauerland)	5,30 €	-2,4% ↓	-2,2% ↓	4,40 € - 7,60 €
448	449	Neubrandenburg	5,30 €	0,0% →	1,5% ↑	3,60 € - 7,90 €
447	432	Arnsberg	5,30 €	-0,9% ↓	-0,4% →	4,10 € - 6,90 €
446	441	Uelzen	5,30 €	0,6% ↑	0,8% ↑	4,20 € - 6,60 €
445	445	Suhl	5,30 €	0,0% →	-0,6% ↓	4,30 € - 7,40 €

Legende:

©F+B 2016

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

Quartalsbericht Q3 2016

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 knapp 30 Mio. Objekten, der größten Preis- und Marktdatenbank in Deutschland. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und Überprüfung auf Angebots-Dubletten und Fortläufer bereinigt. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zu Grunde liegenden Objektarten erfolgt mittels der hedonischen Regression, einem komplexen Verfahren der Ökonometrie und Statistik. Die Aggregation zu den Bundesindizes richtet sich nach dem Wohnungsbestand.

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

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt zählt mit rd. 20 Mitarbeitern und einem bundesweiten Netzwerk von Immobilienfachleuten zu den großen, unabhängigen Forschungs- und Beratungsunternehmen mit Produktfeldern in der Wohnungs- und Immobilienmarktforschung, der Portfolioanalyse und -bewertung, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie der Umweltforschung. Zum Kundenstamm des Unternehmens zählen sowohl Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch Banken und Bausparkassen, Städte/Gemeinden sowie Bundes- und Landesbehörden. Mit bundesweiten Marktdaten, Analysen und Studien etabliert F+B mehr Transparenz über die sich immer stärker ausdifferenzierenden Märkte und gewährleistet so den Akteuren mehr Entscheidungssicherheit. F+B gibt seit 1996 den F+B-Mietspiegel-Index heraus, die wichtigste empirische Grundlage über das Niveau der Mieten im Wohnungsbestand. Der F+B-Wohn-Index, als Kombination von Indizes für alle Objektarten, wird seit 2011 vierteljährlich vorgelegt, mit einer Datenreihe, die bis zum Jahre 2004 zurückreicht und damit langfristige Vergleiche ermöglicht

Kontakt

Manfred Neuhöfer

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

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Tel.: 0 21 37/9 37 91 31 (Büro Neuss)
mneuhöfer@f-und-b.de
www.f-und-b.de