

F+B-Wohn-Index Deutschland Q4/2017

- **Neuvertragsmieten in München sinken erstmalig leicht**
- **Preise von Eigentumswohnungen mit Plus von mehr als 50 % in zehn Jahren**

Der **F+B-Wohn-Index Deutschland** als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im **4. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorquartal um 0,7 %**, im Vergleich zum **Vorjahresquartal um 3,7 %**. Die Wachstumsdynamik der letzten 15 Monate zeigt sich im bundesdeutschen Durchschnitt weiterhin eher moderat, die vor allem bei Angebotsmieten und teilweise auch bei Preisen die Spitze eines Preiszyklus markieren könnte. Angesichts eines weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus – gegenüber 2007 hat sich das Zinsniveau am Kapitalmarkt im Durchschnitt um über 90 % reduziert¹- und demzufolge fehlender Anlagealternativen hält die ungewöhnliche und seit mehr als sechs Jahren anhaltende Spreizung zwischen der Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen und der Neuvertrags- und Bestandsmieten weiterhin an. Insbesondere in den Ballungsräumen werden die Grenzen der Finanzierbarkeit von Neubaumietwohnungen, aber auch von Wohnungen im Bestand, bis hinein in die Mittelschichtshaushalte deutlich sichtbar.

Gestützt wird diese Beobachtung durch den verfestigten Trend, dass **Bestandsmieten** bundesweit im Vergleich von Q4/2017 zum Vorquartal nur um 0,4 % anstiegen und sich der Preisanstieg der **Neuvertragsmieten** mit 0,4 % dem der Bestandsmieten – auf einem eher niedrigen Niveau - vollständig angeglichen hat. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich dagegen im gleichen Zeitraum um 0,9 % und **Einfamilienhäuser** um 0,5 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal 4/2016 übertrafen Eigentumswohnungen mit 5,3 % und Einfamilienhäuser mit 3,9 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 3,7 %. Die Preise für einzelne **Mehrfamilienhäuser** zogen im Vergleich zum Vorquartal mit + 1,0 % an und konnten erneut gegen den Gesamttrend des Wohn-Index überdurchschnittlich wachsen. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für diese Anlageobjekte um 2,0 % - ein kontinuierlich leicht ansteigender Trend, welcher die wachsende Attraktivität dieser Vermögensanlage widerspiegelt. Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,2 % bzw. 1,5 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen nach wie vor unterhalb des Anstiegs des F+B-Wohn-Index, der also auch weiterhin von der Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen geprägt wird und liegen bei den Steigerungsraten in etwa auf dem Niveau des Anstiegs der Verbraucherpreise.

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 2017-IV (Ø 2004 = 100)	122,7	145,1	114,7	120,0	109,6	126,3
Änderung zum Vorquartal	0,5	0,9	1,0	0,4	0,4	0,7
Änderung zum Vorjahresquartal	3,9	5,3	2,0	2,2	1,5	3,7

F+B-Wohn-Index 2017

© F+B 2018

¹ Der Kapitalmarktzinssatz lag nach Angaben der Bundesbank 2007, also vor 10 Jahren, noch bei rd. 4 %, im Jahre 2017 im Durchschnitt aber bei unter 0.4 %!

Quartalsbericht Q4 2017

Verbraucherpreisindex

Zeitraum		Index	in %
10 Jahre	Index 2010 IV = 100	109,89	9,89
5 Jahre	Index 2012 IV = 100	104,96	4,96
1 Jahr	Index 2016 IV = 100	101,66	1,66
1 Quartal	Index 2017 III = 100	100,46	0,46

Quelle: DESTATIS

Insgesamt zeigt sich der deutsche Markt für Wohn-Immobilien nach wie vor äußerst heterogen. Dass nun auch seit einiger Zeit vermehrt B-, C- oder gar D-Standorte in den Fokus von professionellen Investoren, aber auch von Privathaushalten mit mittleren Einkommen rücken, die sich die teuren Kernstädte und Top-Standorte (als A-Standorte gelten die Top 7-Großstädte) nicht mehr leisten können, lässt auch dort Preise und – in relativem Abstand – auch die Mieten ansteigen.

Die viel diskutierte Frage nach der Ausbildung bzw. Existenz einer Immobilienpreisblase ist nach Ansicht von F+B nicht eindeutig zu beantworten. Klar ist, dass die Preisentwicklung zu einem nennenswerten Teil Zins-getrieben ist und die Renditen deshalb deutlich einbrechen. Wer allerdings der Börsenweisheit des Frankfurter Bankiers Carl Mayer von Rothschild (1788-1855) folgt: „Kaufen, wenn die Kanonen donnern, verkaufen, wenn die Violinen spielen“, also antizyklisch investieren möchte, wird aktuell eher Wertsteigerungen realisieren und sich bei Ankäufen etwas zurückhalten. Hier zeigt sich erneut, dass ein längerer Investitionszeitraum in der Branche eher erfolgsversprechend ist, als das kurzfristige Handelsgeschäft. Auf diese Weise wird auch das Risiko gemindert, Opfer eines Rückschlags der Marktentwicklung zu werden, wenn sich das Zinsniveau und die globalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändern.

Die Entwicklung im Langfristvergleich

Bei **Einfamilienhäusern** stieg der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q4/2017 zu Q4/2012, also in den letzten fünf Jahren, um 22,2 %, bei den **Mehrfamilienhäusern (MFH)** nur um 7,9 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 30,1 % die MFH deutlich mit 15,0 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahre um 32,4 % und in den vergangenen zehn Jahren (im Vergleich jeweils der vierten Quartale) sogar um 50,4 %.

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 10,5 % und in den vergangenen zehn Jahren um 19,8 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich naturgemäß etwas moderater um jeweils 5,8 % (Q4/2017 zu Q4/2012) und 8,0 % (Q4/2017 zu Q4/2007). Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der vierten Quartale um 20,6 % und binnen zehn Jahren um 30,4 %.
– tu felix Immobilienbesitzer!

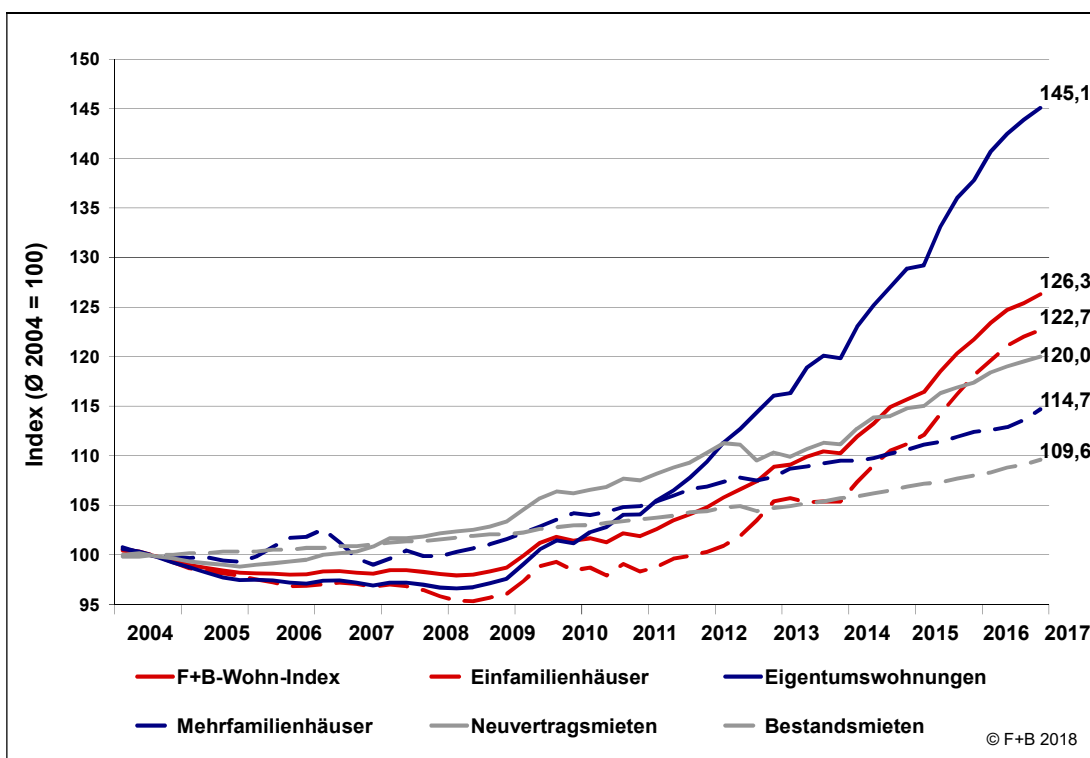
Quartalsbericht Q4 2017

Betrachtet man den maximalen **Anstieg der Neuvertragsmieten** in den 50 teuersten deutschen Städten über 25.000 Einwohner im Jahresvergleich der vierten Quartale 2017-2016, stehen folgende Städte an der Spitze:

- Garmisch-Partenkirchen + 7,3 %
- Kornwestheim + 7,1 %
- Weil am Rhein + 5,5 %
- Dreieich (LK Offenbach) + 5,0 %
- Lörrach + 5,0 %

Auch weiterhin wird – wie in den Vorquartalen - damit in keiner deutschen Stadt **im Durchschnitt** die 10 %-Grenze der **Mietpreisbremse** erreicht. Insbesondere die Top 7-Metropolen rangieren deutlich darunter.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2017-IV Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2017

© F+B 2018

Wie stellt sich das Geschehen auf der Ebene der einzelnen Kommunen dar?

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

Die Rangliste der fünfzig Städte über 25.000 Einwohnern mit den jeweils höchsten und den niedrigsten Mieten und Preisen beschreibt die Entwicklung sowohl im Vergleich von Q4/2017 zu Q3/2017 als auch zu Q4/2016 und bildet auch die entsprechenden lokalen Trends ab. Insgesamt gilt es weiterhin zu beachten, dass die Entwicklung innerhalb der Großstädte sehr unterschiedlich verläuft. Dazu bietet F+B differenzierte

Quartalsbericht Q4 2017

Detailanalysen bis auf die PLZ- und Straßenabschnittsebene an, ebenso wie eine Datenbank aller knapp 500 deutschen Städte mit einer Wohnbevölkerung über 25.000 Einwohner.

Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Dachau, Kempten (Allgäu), Fürth und Friedberg/Hessen machten im Jahresvergleich der jeweils vierten Quartale 2017/2016 mit Steigerungsraten von 10,9 %, 8,0 %, 7,7 % und 7,4 % die größten Preissprünge. Dachau verdrängte damit Kempten von dessen Spitzenplatz bei den Preissteigerungen von Eigentumswohnungen und rückte mit einem Durchschnittspreis von 4.230 €/m² auf Position zwei vor. Kempten konnte seine rasante Aufwärtsentwicklung der letzten zwölf Monate dagegen nicht halten und musste zum Vorquartal Q3/2017 einen Preisrückgang von -3,0 % verzeichnen. Landsberg am Lech zeigte dagegen in den letzten zwölf Monaten eine wahre Achterbahnfahrt und machte zum Vorquartal mit einem Preisanstieg von 3,7 % 14 Rangplätze auf Position 36 gut, nachdem es in Q2/2017 einen signifikanten Preisrückgang zu verzeichnen hatte. Esslingen am Neckar kletterte ebenfalls 13 Rangplätze auf Position 32 und rief bei einem Plus von 4,9 % zum Vorjahresquartal einen Durchschnittspreis von 3.050 €/m² auf.

Die **Top 7-Metropolen** verzeichneten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine kontinuierlich wachsende Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach Spitzenreiter München folgten auf Platz sieben (Vorquartal neun) Hamburg (3.940 €/m²). Frankfurt am Main verlor einen Rang auf Platz 13 (3.810 €/m²). Auf Rang 16 folgte Stuttgart (3.600 €/m²). Düsseldorf verbesserte sich vom 28. auf den 24. Platz (3.180 €/m²) und Köln (3.060 €/m²) kletterte auf Rangplatz 31. Die Wachstumsraten zwischen Q4/2017 und Q3/2017 bewegten sich zwischen -2,3 (München) und +1,9 % (Düsseldorf), wobei insbesondere der Rückgang in München bemerkenswert ist. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin lagen mit durchschnittlich 2.870 €/m² nur knapp unter dem nächstteuren Top 7-Standort Köln. Die Attraktivität der Bundeshauptstadt spiegelt sich auch in der Preissteigerungsrate zum Vorjahresquartal 4/2016 wider: +7,1 % (+1,0 % zum Vorquartal 3/2017). Insgesamt kletterte Berlin um fünf Plätze auf Rang 53, so dass mit dem Einzug in die Top 50 noch in 2018 zu rechnen ist.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.800 € (-100 Euro zum Vorquartal). Mit einem Maximalwert von 11.470 €/m² wird neben Hamburg (10.410 €/m²) ein fünfstelliger Wert erreicht. Aber die hohen Preise bleiben seit einigen Jahren nicht auf die Metropolen selbst beschränkt. Angesichts der großen Nachfrage sind „Überschwappeneffekte“ auf die Umlandgemeinden zu beobachten. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Dachau (Platz zwei), Olching (Platz vier), Unterschleißheim (Platz fünf), Germering (Platz acht), Fürstenfeldbruck (Platz elf), Freising (Platz zwölf), und Erding (Platz 15) bildeten auch

Quartalsbericht Q4 2017

im vierten Quartal 2017 die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig in diesem Zusammenhang ist der Preisrückgang in Fürstfeldbruck um -3,2 % zu Q3/2017 auf jetzt 3.870 €/m², verbunden mit dem Verlust von fünf Rangplätzen innerhalb eines Quartals. In Freising erholten sich die Preise mit +3,7 % zum Vorquartal etwas und konnten den Verlust im Jahresvergleich von insgesamt -3,1 % wieder kompensieren. Die Gründe für diese im Zeitablauf deutlichen Ausschläge bei der Preisentwicklung sind in den quantitativ begrenzten Objektzahlen zu suchen, die in dem jeweiligen Zeitraum gehandelt wurden. Je nachdem, ob z. B. Neubauobjekte auf den Markt gekommen sind oder primär ältere Bestandswohnungen angeboten wurden, schlugen die Preistrends stärker nach oben oder unten aus, als dies bei größeren Städten der Fall ist.

Auffällige Veränderungen im Preisgefüge zeigten z. B. einige Städte in **Baden-Württemberg**. Esslingen am Neckar wiederum konnte in preislicher Hinsicht an Boden gewinnen und verbesserte sich erneut um sieben Rangplätze auf nunmehr Platz 32 (+4,9 % im Jahresvergleich) und festigte einen klaren Aufwärtstrend als begehrten Investitionsstandort. Ettlingen dagegen büßte 17 Rangplätze auf Platz 49 (-2,8 % zum Vorquartal) ein. Filderstadt glänzte mit einem Plus von 3,9 % zu Q3/2017 und machte 13 Plätze auf Rang 39 gut.

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten verzeichneten am unteren Ende der Preisskala die beiden Städte Stendal (+11,9 % zum Vorjahresquartal, allerdings mit deutlich abgeschwächter Tendenz und -1,9 % zum Vorquartal) sowie Quedlinburg (+5,9 % zum Vorquartal), die größere Verluste im dritten Quartal 2017 ausgleichen konnte. In Bernburg an der Saale zeigte sich eine uneinheitliche Entwicklung: Stiegen die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen zum Vorjahresquartal noch um +11,0 %, verlor das örtliche Preisgefüge zum Vorquartal um -5,4 %.

Ebenfalls positiv entwickelte sich Altenburg mit +5,7 % zum Vor- und +11,7 % zum Vorjahresquartal. Riesa konnte verlorenen Boden gut machen mit +11,1 % zum Vorjahresquartal. Aber auch in Wittenberg konnte wieder ein Anstieg der Preise beobachtet werden (+6,4 % zum Vorquartal und +9,4 % zum Vorjahresquartal).

Den größten Preisrückgang für Eigentumswohnungen binnen eines Quartals verzeichnete Nordhausen mit -8,5 %, so dass 17 Rangplätze auf jetzt Platz 470 verloren wurden. Schlusslichter der Tabelle bilden Zeitz (Durchschnittspreis 670 €/m²), Weißenfels (790 €/m²) und Plauen (ebenfalls 790 €/m²). Den größten Verlust binnen eines Jahres erlitt Saalfeld/Saale mit -19,5 %.

Rangliste der Mietentwicklung

Auch bei den Neuvermietungsmieten stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,20 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen unverändert an der Spitze. Allerdings drehte sich die Mietentwicklung, die jahrelang nur den Weg nach oben kannte, erstmalig um: Die Miete sank im Vergleich zum Vorquartal um -0,5 % bzw. um 0,1 Euro je m². Gegenüber dem Vorjahresquartal 4/2016 war dagegen mit

Quartalsbericht Q4 2017

+0,7 % noch ein ganz leichtes Wachstum messbar. Die Spitzenmieten gingen erneut zurück auf jetzt 22,90 €/m². Damit sind deutliche Zeichen für ein Erreichen der Mietpreis-Spitze sichtbar.

Die in der Wiedervermietung einer Wohnung in Frankfurt am Main (11,00 €/m², Rangplatz drei) und Hamburg (10,30 €/m², Rangplatz zwölf) geforderten Mieten stiegen im vergangenen Jahr um +0,5 bzw. +1,3 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz sechs) wiesen mit 1,8 % und durchschnittlich 10,70 €/m², in Köln (Rangplatz 23) mit +1,1 % und 9,80 €/m² und Düsseldorf (Rangplatz 26, +1,0 %, 9,70 €/m²) allesamt Werte auf, die unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwertes für die Neuvertragsmieten von 2,2 % im Jahresvergleich lagen.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in Berlin immer noch unterhalb anderer Top-Standorte in Deutschland, was durch das nach wie vor unterdurchschnittliche Einkommens- und Kaufkraftniveau in der Hauptstadt erklärlich ist. Mit 8,30 €/m² für die Standardwohnung kletterte Berlin drei Ränge auf Platz 100. Im Jahresvergleich schwächte sich die Mietanstiegsdynamik mit 1,8 % weiter deutlich ab - auch im Vergleich des vierten Quartals 2017 mit dem dritten Quartal 2017 mit +0,5 % konnte noch kein signifikantes Anziehen der Wachstumsdynamik in Berlin beobachtet werden.

Die gravierendsten Mietrückgänge innerhalb der TOP-50-Standorte im Vergleich der beiden Quartale Q4-2017 zu Q3-2017 verzeichnete mit -3,3 % Unterschleißheim bei München, gefolgt von Leonberg mit -1,5 % und Hofheim/Taunus mit ebenfalls -1,5 %.

Zittau in Sachsen behielt mit einer Durchschnittsmiete von 4,40 €/m² € von allen knapp 500 untersuchten Städte den **Titel als preiswertester Wohnstandort Deutschlands** für Mieter. Den größten Preisrückgang in der Liste der Flop-50-Städte musste das ostwestfälische Höxter hinnehmen (-5,8 % im Vergleich zum Vorquartal). Grimma büßte binnen von drei Monaten -2,3 % ein, Mühlhausen/Thüringen um -1,7 %. Positiv entwickelte sich die Mieten in Staßfurt mit +2,9 % und einer Verbesserung um zwei Rangplätze. Gleiches gilt für Warstein mit +5,0 % zum Vorquartal und einem Aufstieg um 17 Rangplätze auf Platz 454.

Enorme Spreizung von Mieten und Preisen

In der Regel stellen Marktberichte lediglich die Durchschnittswerte von Mieten und Preisen oder „Spitzenwerte“ dar. Die damit einhergehende investive, mediale und politische Aufmerksamkeit verkennt allerdings häufig die enormen Spannbreiten, die innerhalb der einzelnen Städte sowie im interkommunalen Vergleich existieren. So variierten die Preise für typische Eigentumswohnungen in München je nach Straßenabschnitt im vierten Quartal 2017 zwischen 2.760 und 11.470 €/m². In Frankfurt am Main ist ebenfalls eine enorme Spannweite von 1.750 bis 7.840 €/m² auffällig. In Hamburg streuten die Preise zwischen 1.800 und 10.410 €/m², in Münster (Westfalen) von 1.310 bis

Quartalsbericht Q4 2017

5.200 €/m² sowie in Düsseldorf zwischen 1.700 und 7.230 €/m². Naturgemäß schließt sich die Preisschere bei sinkendem Preisniveau. Aber auch eine Spanne von 780 bis 2.380 €/m² wie in Magdeburg ist für diesen lokalen Teilmarkt beachtlich.

Ähnliches gilt für die Neuvertragsmieten. Je nach Straßenabschnitt differieren die Mieten in München zwischen 8,20 und 21,90 €/m². In Hamburg betrug die Spannweite 5,20 bis 20,40 €/m², in Berlin 4,70 bis 17,00 €/m² sowie in Freiburg 6,50 bis 16,30 €/m². Am unteren Ende der Rangliste wurden in Görlitz mit 3,30 bis 7,00 €/m² oder mit 3,40 bis 7,10 €/m² in Chemnitz ebenfalls deutliche relative Spannweiten bei einem sehr niedrigen Niveau der Mieten festgestellt.

Datengrundlage und Methodik des F+B-Wohn-Index Deutschland

Der F+B Wohn-Index Deutschland kombiniert deutschlandweit die Miet- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern. Der Index ermöglicht somit quartalsweise eine zusammenfassende Betrachtung des gesamten Wohnsegments in Deutschland, die bis auf die Postleitzahl und Straßenabschnittsebene reicht.

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

Quartalsbericht Q4 2017

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q4'17	Rang Q3'17	Stadt	ETW-Preis Q4'17	Änderung			Spanne (Straßenabschnitte)	
				Vorquartal	Vorjahresq.			
1	1	München	5.800 €	-2,3%	↓	-1,7%	↘	2.760 € - 11.470 €
2	4	Dachau	4.230 €	1,3%	↗	10,9%	↑	3.400 € - 5.710 €
3	3	Garmisch-Partenkirchen	4.190 €	-0,9%	↘	5,9%	↑	3.300 € - 5.140 €
4	5	Olching	4.160 €	0,2%	→	4,7%	↑	3.030 € - 5.260 €
5	2	Unterschleißheim	4.150 €	-1,1%	↘	-2,2%	↓	3.620 € - 4.970 €
6	7	Freiburg im Breisgau	4.090 €	0,9%	↗	3,8%	↑	2.220 € - 6.970 €
7	9	Hamburg	3.940 €	1,4%	↗	5,5%	↑	1.800 € - 10.410 €
8	8	Germering	3.930 €	-2,1%	↓	-1,6%	↘	3.310 € - 4.830 €
9	10	Konstanz	3.890 €	0,3%	→	-1,6%	↘	2.610 € - 5.410 €
10	11	Regensburg	3.880 €	0,1%	→	6,8%	↑	2.340 € - 6.140 €
11	6	Fürstenfeldbruck	3.870 €	-3,2%	↓	-0,1%	→	3.270 € - 5.030 €
12	13	Freising	3.820 €	3,7%	↑	-3,1%	↓	2.740 € - 4.980 €
13	12	Frankfurt am Main	3.810 €	0,7%	↗	3,6%	↑	1.750 € - 7.840 €
14	17	Ingolstadt	3.640 €	1,8%	↗	3,4%	↑	2.600 € - 4.570 €
15	14	Erding	3.620 €	-2,8%	↓	0,8%	↗	2.930 € - 4.350 €
16	15	Stuttgart	3.600 €	-0,8%	↘	1,8%	↗	2.380 € - 6.990 €
17	18	Erlangen	3.480 €	1,0%	↗	3,1%	↑	2.450 € - 4.650 €
18	19	Tübingen	3.430 €	1,3%	↗	2,4%	↑	2.480 € - 4.480 €
19	16	Rosenheim	3.410 €	-1,7%	↘	-3,1%	↓	2.570 € - 4.620 €
20	23	Heidelberg	3.310 €	2,4%	↑	7,2%	↑	1.640 € - 5.550 €
21	21	Bad Homburg v. d. Höhe	3.310 €	0,5%	→	1,5%	↗	2.400 € - 4.700 €
22	22	Würzburg	3.300 €	0,7%	↗	6,8%	↑	2.080 € - 4.970 €
23	24	Ulm	3.220 €	1,3%	↗	1,9%	↗	2.190 € - 5.520 €
24	28	Düsseldorf	3.180 €	1,9%	↗	5,3%	↑	1.700 € - 7.230 €
25	27	Mainz	3.180 €	1,9%	↗	3,5%	↑	1.950 € - 5.170 €
26	20	Kempten (Allgäu)	3.180 €	-3,0%	↓	8,0%	↑	2.370 € - 3.980 €
27	25	Oberursel (Taunus)	3.160 €	-0,8%	↘	-1,4%	↘	2.280 € - 4.310 €
28	29	Landshut	3.160 €	-0,5%	↘	0,9%	↗	2.360 € - 4.480 €
29	31	Augsburg	3.130 €	1,2%	↗	2,1%	↑	1.890 € - 5.780 €
30	26	Friedberg	3.110 €	-0,1%	→	7,4%	↑	2.240 € - 3.950 €
31	38	Köln	3.060 €	1,7%	↗	4,6%	↑	1.450 € - 5.950 €
32	45	Esslingen am Neckar	3.050 €	1,4%	↗	4,9%	↑	2.250 € - 4.430 €
33	40	Darmstadt	3.040 €	3,3%	↑	5,1%	↑	1.390 € - 4.650 €
34	30	Bad Vilbel	3.030 €	-2,7%	↓	-1,8%	↘	2.320 € - 4.270 €
35	44	Münster	3.030 €	3,0%	↑	5,7%	↑	1.310 € - 5.200 €
36	50	Landsberg a. Lech	3.030 €	3,7%	↑	-1,8%	↘	2.440 € - 3.920 €
37	36	Wiesbaden	3.020 €	0,4%	→	2,4%	↑	1.960 € - 4.700 €
38	34	Ostfildern	3.020 €	1,1%	↗	2,8%	↑	2.400 € - 3.760 €
39	52	Filderstadt	3.000 €	3,9%	↑	4,4%	↑	2.490 € - 3.520 €
40	33	Leinfelden-Echterdingen	2.990 €	-1,9%	↘	1,5%	↗	2.430 € - 3.560 €
41	37	Fellbach	2.990 €	-1,0%	↘	1,5%	↗	2.390 € - 3.880 €
42	42	Nürnberg	2.980 €	1,5%	↗	4,0%	↑	1.920 € - 4.840 €
43	39	Fürth	2.980 €	0,6%	↗	7,7%	↑	1.870 € - 3.900 €
44	35	Friedrichshafen	2.970 €	0,1%	→	1,5%	↗	2.230 € - 4.090 €
45	41	Ahrensburg	2.960 €	0,4%	→	1,6%	↗	2.420 € - 4.050 €
46	46	Ludwigsburg	2.950 €	-0,3%	→	2,0%	↑	2.140 € - 4.240 €
47	56	Hofheim am Taunus	2.940 €	3,5%	↑	6,0%	↑	1.970 € - 3.830 €
48	49	Karlsruhe	2.920 €	0,0%	→	6,3%	↑	1.950 € - 4.210 €
49	32	Ettlingen	2.910 €	-2,8%	↓	0,2%	→	2.470 € - 3.880 €
50	51	Meerbusch	2.890 €	0,7%	↗	4,4%	↑	1.960 € - 3.940 €
nachrichtlich:								
53	58	Berlin	2.870 €	1,0%	↑	7,1%	↑	1.130 € - 7.210 €

Legende:

©F+B 2018

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

Quartalsbericht Q4 2017

Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4'17	Q3'17			Vorquartal	Vorjahresq.		
494	494	Zeitz	670 €	6,5% ↑	-3,5% ↓	490 € -	990 €
493	488	Weißenfels	790 €	-6,5% ↓	-10,3% ↓	630 € -	1.400 €
492	491	Plauen	790 €	-2,0% ↘	-2,9% ↓	580 € -	1.360 €
491	489	Zittau	800 €	-6,4% ↓	-9,1% ↓	510 € -	980 €
490	490	Görlitz	800 €	-3,4% ↓	-4,1% ↓	600 € -	1.500 €
489	492	Staßfurt	810 €	-3,7% ↓	-3,7% ↓	640 € -	1.080 €
488	493	Köthen (Anhalt)	820 €	0,4% →	0,2% →	580 € -	1.370 €
487	483	Sangerhausen	830 €	-1,4% ↘	-5,0% ↓	610 € -	1.060 €
486	487	Gera	870 €	2,1% ↑	5,0% ↑	540 € -	1.710 €
485	486	Halberstadt	870 €	2,8% ↑	1,9% ↗	640 € -	1.170 €
484	485	Aschersleben	890 €	1,5% ↗	3,6% ↑	580 € -	1.230 €
483	479	Dessau-Roßlau	910 €	-2,4% ↓	-4,3% ↓	590 € -	1.470 €
482	482	Zwückau	920 €	2,8% ↑	2,1% ↑	540 € -	1.410 €
481	484	Wittenberg	950 €	6,4% ↑	9,4% ↑	680 € -	1.160 €
480	479	Bitterfeld-Wolfen	970 €	1,3% ↗	0,1% →	630 € -	1.280 €
479	476	Bernburg (Saale)	970 €	-5,4% ↓	11,0% ↑	620 € -	1.480 €
478	471	Idar-Oberstein	970 €	1,3% ↗	11,8% ↑	750 € -	1.320 €
477	481	Pirmasens	970 €	4,9% ↑	6,3% ↑	740 € -	1.170 €
476	477	Chemnitz	1.010 €	2,4% ↑	1,6% ↗	610 € -	2.020 €
475	478	Naumburg (Saale)	1.020 €	7,0% ↑	6,0% ↑	740 € -	1.310 €
474	468	Stendal	1.060 €	-1,9% ↘	11,9% ↑	760 € -	1.500 €
473	472	Gotha	1.060 €	3,7% ↑	2,6% ↑	800 € -	1.660 €
472	464	Merseburg	1.080 €	0,4% →	9,3% ↑	810 € -	1.610 €
471	463	Hameln	1.090 €	-3,7% ↓	-2,3% ↓	790 € -	1.530 €
470	453	Nordhausen	1.090 €	-8,5% ↓	-10,0% ↓	810 € -	1.520 €
469	454	Hoyerswerda	1.090 €	-7,7% ↓	-13,9% ↓	930 € -	1.390 €
468	466	Goslar	1.110 €	0,6% ↗	4,2% ↑	650 € -	1.730 €
467	465	Mühlhausen/Th.	1.110 €	-0,2% →	-2,9% ↓	770 € -	1.630 €
466	473	Quedlinburg	1.120 €	5,9% ↑	-3,9% ↓	820 € -	1.610 €
465	470	Einbeck	1.120 €	7,8% ↑	-4,3% ↓	880 € -	1.530 €
464	461	Schönebeck (Elbe)	1.120 €	-3,6% ↓	1,0% ↗	720 € -	1.500 €
463	475	Meißen	1.120 €	5,5% ↑	4,6% ↑	760 € -	1.390 €
462	455	Saalfeld/Saale	1.130 €	-7,7% ↓	-19,5% ↓	970 € -	1.490 €
461	460	Sundern (Sauerland)	1.130 €	-3,6% ↓	-0,7% ↘	940 € -	1.690 €
460	467	Plettenberg	1.130 €	1,9% ↗	5,7% ↑	900 € -	1.480 €
459	468	Grimma	1.140 €	5,0% ↑	2,6% ↑	680 € -	1.380 €
458	474	Altenburg	1.150 €	5,7% ↑	11,7% ↑	840 € -	1.680 €
457	456	Rinteln	1.190 €	3,1% ↑	-3,7% ↓	840 € -	1.630 €
456	462	Petershagen	1.190 €	-0,6% ↘	1,3% ↗	870 € -	1.590 €
455	451	Eisenhüttenstadt	1.210 €	-0,2% →	3,6% ↑	960 € -	1.440 €
454	457	Salzgitter	1.210 €	1,8% ↗	5,9% ↑	850 € -	1.910 €
453	437	Bautzen	1.220 €	-2,4% ↓	3,4% ↑	910 € -	1.770 €
452	459	Güstrow	1.220 €	3,3% ↑	3,0% ↑	930 € -	1.930 €
451	443	Eisenach	1.230 €	-1,4% ↘	4,3% ↑	910 € -	1.700 €
450	458	Riesa	1.230 €	4,0% ↑	11,1% ↑	930 € -	1.560 €
449	449	Uelzen	1.260 €	3,3% ↑	4,0% ↑	970 € -	1.630 €
448	447	Magdeburg	1.270 €	0,6% ↗	5,0% ↑	780 € -	2.380 €
447	444	Halle/Saale	1.280 €	1,0% ↗	5,4% ↑	770 € -	2.220 €
446	452	Freiberg	1.280 €	3,2% ↑	-1,6% ↘	910 € -	1.700 €
445	428	Meschede	1.290 €	-0,5% ↘	-2,5% ↓	1.050 € -	1.670 €

Legende:

©F+B 2018

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

Quartalsbericht Q4 2017

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q4'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q4'17	Q3'17			Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	13,20 €	-0,5% ↓	0,7% ↗	8,20 € -	21,90 €
2	4	Germering	11,30 €	4,5% ↑	0,9% ↗	9,20 € -	12,70 €
3	3	Frankfurt am Main	11,00 €	0,2% →	0,5% ↗	6,40 € -	18,60 €
4	2	Unterschleißheim	11,00 €	-3,3% ↓	1,5% ↗	10,00 € -	12,70 €
5	5	Dachau	10,70 €	-0,1% →	-0,9% ↓	9,00 € -	14,70 €
6	6	Stuttgart	10,70 €	0,5% →	1,8% ↗	7,20 € -	19,30 €
7	8	Freising	10,50 €	0,2% →	-0,7% ↓	7,80 € -	14,20 €
8	17	Fürstenfeldbruck	10,50 €	2,6% ↑	0,7% ↗	8,80 € -	13,10 €
9	7	Lörrach	10,50 €	-1,1% ↓	5,0% ↑	8,00 € -	13,60 €
10	10	Olching	10,30 €	-0,4% →	3,2% ↑	8,90 € -	13,30 €
11	12	Ingolstadt	10,30 €	0,5% →	1,0% ↗	7,70 € -	13,50 €
12	10	Hamburg	10,30 €	0,3% →	1,3% ↗	5,20 € -	20,40 €
13	13	Konstanz	10,30 €	0,6% ↗	2,1% ↑	7,10 € -	13,40 €
14	9	Tübingen	10,30 €	-1,3% ↓	-0,5% →	7,80 € -	12,80 €
15	15	Heidelberg	10,20 €	0,1% →	1,3% ↗	6,50 € -	14,50 €
16	18	Mainz	10,10 €	1,2% ↗	2,7% ↑	7,20 € -	14,60 €
17	14	Freiburg im Breisgau	10,10 €	-0,5% →	2,1% ↑	6,50 € -	16,30 €
18	21	Weil am Rhein	10,10 €	2,7% ↑	5,5% ↑	7,80 € -	12,50 €
19	16	Bad Homburg v. d. Höhe	10,10 €	-0,3% →	0,9% ↗	7,10 € -	13,50 €
20	19	Erding	10,00 €	-0,6% ↓	2,2% ↑	7,90 € -	11,20 €
21	23	Oberursel (Taunus)	10,00 €	1,8% ↗	2,0% ↑	7,80 € -	12,00 €
22	24	Leinfelden-Echterdingen	9,90 €	-0,3% →	0,3% →	8,00 € -	11,50 €
23	22	Köln	9,80 €	0,0% →	1,1% ↗	6,00 € -	15,60 €
24	25	Ostfildern	9,80 €	0,2% →	5,0% ↑	8,10 € -	11,70 €
25	34	Kornwestheim	9,70 €	2,1% ↑	7,1% ↑	7,60 € -	11,70 €
26	26	Düsseldorf	9,70 €	0,0% →	1,0% ↗	6,50 € -	15,70 €
27	20	Hofheim am Taunus	9,70 €	-1,5% ↓	1,0% ↗	6,80 € -	11,80 €
28	28	Darmstadt	9,60 €	0,1% →	-0,1% →	6,40 € -	13,00 €
29	32	Böblingen	9,60 €	0,2% →	0,6% ↗	7,70 € -	12,30 €
30	31	Fellbach	9,60 €	-0,1% →	1,9% ↗	7,80 € -	11,70 €
31	46	Sindelfingen	9,60 €	4,4% ↑	1,4% ↗	7,40 € -	12,50 €
32	29	Neu-Isenburg	9,50 €	-1,0% ↓	3,3% ↑	7,60 € -	12,00 €
33	37	Kelkheim (Taunus)	9,50 €	0,5% ↗	0,4% →	7,90 € -	10,90 €
34	29	Bad Vilbel	9,50 €	-0,7% ↓	-0,1% →	7,20 € -	12,70 €
35	48	Filderstadt	9,50 €	3,3% ↑	1,8% ↗	8,10 € -	11,10 €
36	27	Leonberg	9,40 €	-1,5% ↓	-0,6% ↓	7,80 € -	13,70 €
37	33	Offenbach am Main	9,40 €	0,2% →	3,3% ↑	6,80 € -	12,20 €
38	55	Garmisch-Partenkirchen	9,40 €	4,0% ↑	7,3% ↑	7,20 € -	11,10 €
39	35	Dreieich	9,40 €	0,2% →	5,0% ↑	7,50 € -	11,40 €
40	47	Reinbek	9,30 €	2,3% ↑	3,8% ↑	7,20 € -	11,80 €
41	51	Ludwigsburg	9,30 €	1,1% ↗	1,9% ↗	6,90 € -	11,50 €
42	35	Hattersheim am Main	9,30 €	-0,1% →	0,3% →	7,80 € -	12,10 €
43	40	Wiesbaden	9,30 €	0,2% →	1,0% ↗	6,70 € -	12,80 €
44	54	Langen (Hessen)	9,30 €	1,6% ↗	1,6% ↗	7,60 € -	12,10 €
45	37	Ahrensburg	9,20 €	-0,6% ↓	1,7% ↗	7,60 € -	12,80 €
46	44	Münster	9,20 €	1,0% ↗	3,6% ↑	5,90 € -	14,60 €
47	48	Erlangen	9,20 €	0,7% ↗	2,9% ↑	6,60 € -	11,30 €
48	39	Norderstedt	9,20 €	-0,5% ↓	1,5% ↗	7,30 € -	11,20 €
49	51	Esslingen am Neckar	9,20 €	0,1% →	-1,2% ↓	7,40 € -	12,70 €
50	41	Regensburg	9,20 €	-0,5% ↓	-0,1% →	5,80 € -	13,20 €
nachrichtlich:							
100	103	Berlin	8,30 €	0,5% ↗	1,8% ↗	4,70 € -	17,00 €

Legende:

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

©F+B 2018

Quartalsbericht Q4 2017

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q3'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4'17	Q3'17			Vorquartal	Vorjahresq.	
494	494	Zittau	4,40 €	0,5% →	0,9% ↗	3,20 € - 5,00 €
493	493	Gera	4,40 €	0,0% →	0,5% →	3,40 € - 6,60 €
492	490	Idar-Oberstein	4,50 €	-0,4% →	-2,4% ↓	3,60 € - 6,20 €
491	492	Plauen	4,60 €	0,2% →	0,9% ↗	3,60 € - 6,30 €
490	489	Görlitz	4,60 €	0,2% →	4,3% ↑	3,30 € - 7,00 €
489	488	Zeitz	4,60 €	-0,6% ↘	2,0% ↗	3,60 € - 6,80 €
488	490	Staßfurt	4,60 €	2,9% ↑	2,4% ↑	3,10 € - 5,70 €
487	487	Pirmasens	4,70 €	-1,1% ↘	0,0% →	3,60 € - 5,90 €
486	485	Altenburg	4,70 €	-0,8% ↘	-0,2% →	3,70 € - 6,60 €
485	480	Grimma	4,80 €	-2,3% ↓	-0,4% →	3,00 € - 6,00 €
484	486	Weißenfels	4,80 €	0,2% →	0,4% →	3,60 € - 7,40 €
483	482	Nordhausen	4,80 €	-1,0% ↘	-0,2% →	3,30 € - 6,00 €
482	479	Chemnitz	4,80 €	-0,6% ↘	-0,6% ↘	3,40 € - 7,10 €
481	464	Höxter	4,80 €	-5,8% ↓	-1,0% ↘	3,80 € - 6,10 €
480	480	Zwickau	4,80 €	-0,2% →	-0,6% ↘	3,40 € - 6,20 €
479	484	Schönebeck (Elbe)	4,90 €	0,2% →	1,3% ↗	3,60 € - 6,40 €
478	483	Aschersleben	4,90 €	-0,4% →	3,6% ↑	3,30 € - 6,70 €
477	478	Halberstadt	4,90 €	-2,0% ↓	-2,8% ↓	3,40 € - 6,60 €
476	473	Riesa	5,00 €	-0,4% →	0,0% →	4,10 € - 5,90 €
475	476	Brandenburg an der Havel	5,00 €	0,8% ↗	1,6% ↗	3,50 € - 7,00 €
474	476	Sangerhausen	5,00 €	0,6% ↗	1,6% ↗	3,50 € - 6,10 €
473	467	Hoyerswerda	5,00 €	-1,4% ↘	-2,5% ↓	4,10 € - 6,00 €
472	470	Meißen	5,00 €	-0,2% →	1,4% ↗	4,40 € - 6,50 €
471	461	Bernburg (Saale)	5,00 €	-1,9% ↘	-2,7% ↓	3,40 € - 7,60 €
470	471	Bremerhaven	5,00 €	0,8% ↗	1,4% ↗	4,00 € - 7,20 €
469	475	Hof	5,10 €	1,6% ↗	4,3% ↑	3,50 € - 6,30 €
468	474	Saalfeld/Saale	5,10 €	1,6% ↗	-0,8% ↘	4,10 € - 6,10 €
467	468	Köthen (Anhalt)	5,10 €	0,8% ↗	2,0% ↗	3,40 € - 7,70 €
466	455	Rinteln	5,10 €	-0,4% →	2,0% ↗	4,20 € - 6,60 €
465	453	Quedlinburg	5,10 €	-1,5% ↘	0,0% →	3,40 € - 7,00 €
464	464	Frankfurt (Oder)	5,20 €	-0,8% ↘	0,0% →	4,00 € - 7,60 €
463	468	Zweibrücken	5,20 €	1,8% ↗	2,6% ↑	4,00 € - 6,10 €
462	458	Dessau-Roßlau	5,20 €	-0,8% ↘	2,2% ↑	3,50 € - 7,80 €
461	462	Delitzsch	5,20 €	-0,2% →	2,0% ↗	3,70 € - 7,30 €
460	462	Stendal	5,20 €	0,0% →	2,0% ↗	4,10 € - 7,30 €
459	466	Einbeck	5,20 €	0,6% ↗	0,8% ↗	4,10 € - 6,70 €
458	458	Merseburg	5,20 €	-0,6% ↘	1,2% ↗	4,00 € - 6,10 €
457	458	Bautzen	5,20 €	-1,1% ↘	0,8% ↗	4,20 € - 7,40 €
456	452	Petershagen	5,20 €	1,0% ↗	4,4% ↑	4,10 € - 6,90 €
455	451	Naumburg (Saale)	5,20 €	-0,4% →	-0,6% ↘	4,40 € - 6,80 €
454	471	Warstein	5,20 €	5,0% ↑	2,3% ↑	4,00 € - 6,60 €
453	455	Neubrandenburg	5,20 €	0,4% →	-1,7% ↘	3,60 € - 7,90 €
452	448	Sundern (Sauerland)	5,30 €	-0,8% ↘	-2,4% ↓	4,40 € - 7,70 €
451	445	Mühlhausen/Thüringen	5,30 €	-1,7% ↘	2,1% ↑	4,20 € - 7,40 €
450	454	Wittenberg	5,30 €	1,9% ↗	0,0% →	3,90 € - 6,60 €
449	457	Meschede	5,30 €	2,1% ↑	4,3% ↑	4,30 € - 6,60 €
448	450	Suhl	5,40 €	0,8% ↗	-2,0% ↓	4,00 € - 7,50 €
447	448	Eisenach	5,40 €	0,4% →	1,5% ↗	4,20 € - 7,10 €
446	427	Schwedt/Oder	5,40 €	-0,2% →	-4,6% ↓	4,30 € - 7,80 €
445	444	Halle/Saale	5,40 €	0,0% →	0,2% →	3,80 € - 8,10 €

Legende:

©F+B 2018

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

Quartalsbericht Q4 2017

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

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

Ansprechpartner

Manfred Neuhöfer

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

Tel.: 02137/93 79 131 (Büro Neuss)

E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de

www.f-und-b.de