



F+B-Mietspiegelindex 2009
Mieten in Deutschland noch leicht gestiegen

Dr. Michael Clar/Ulrike Stüdemann

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon +49 (0)40 280 810-0
Telefax +49 (0)40 280 810-20
Internet: www.f-und-b.de
E-Mail: service@f-und-b.de

F+B legt aktuellen Mietspiegelindex 2009 vor

Mieten in Deutschland nur noch leicht gestiegen

In Deutschland steigen die Mieten weiter, aber nicht mehr in dem Tempo, wie noch vor einem Jahr. Die durchschnittliche Mietsteigerung vom Vormietspiegel zum aktuell gültigen Mietspiegel für eine 65 m² große Wohnung mittlerer Ausstattung und Lage beträgt gegenwärtig 0,6 % pro Jahr; 2008 wurden 0,8 %ige Steigerungen registriert und 1996 beispielsweise lag der Mietenanstieg noch bei knapp 4 %.

Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, in Norddeutschland gab es diesmal in der Summe gar keine Mietsteigerungen. Im Süden in Baden-Württemberg und Bayern sind sie dagegen mit 1,5 % mehr als doppelt so hoch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.

Dies sind Ergebnisse einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland, die F+B als aktuelle Studie "F+B-Mietspiegelindex 2009" vorgelegt hat. F+B verfügt über ein bundesweit einzigartiges Archiv, in dem die Mietspiegel von 500 deutschen Gemeinden ab 10.000 Einwohnern seit 1995 gesammelt und ständig aktualisiert werden. Auf der Grundlage dieser Daten errechnen die Hamburger Spezialisten für Immobilienmarktforschung jährlich überregionale Vergleichsdaten für Wohnungsmieten.

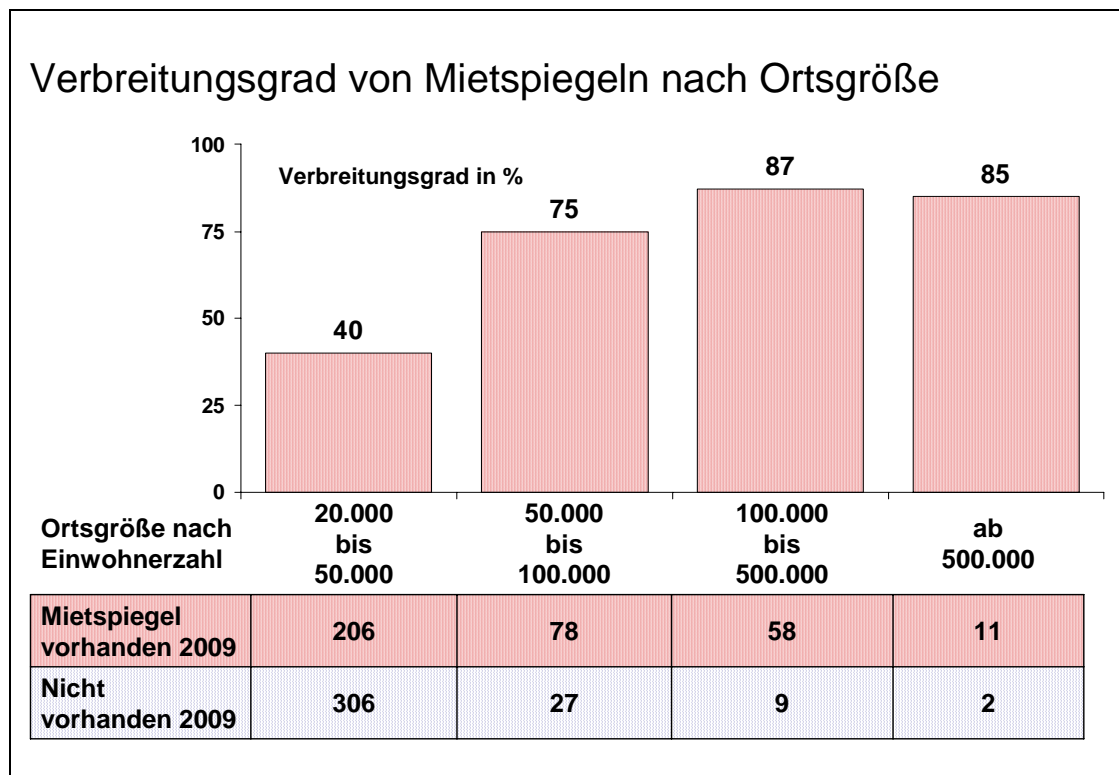
Wichtigste aktuelle Datengrundlage für das regionale Mietniveau

Die Mietspiegeldatenbank von F+B ist die aktuellste Datengrundlage für das regionale Mietniveau in Deutschland. Die Ergebnisse sind eine wichtige Hilfe für Wohnungsanbieter und -nachfrager, Sachverständige und Makler, Banken und Investoren für die Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung und der Mietentrends. Angaben zu den nachhaltig erzielbaren Mieten können für Wohnungen in allen wichtigen Teilmarktsegmenten des Normalwohnungsmarkts abgeleitet werden.

Die mietrechtlichen Grundlagen für die Erstellung und Verwendung von Mietspiegeln bilden § 558a, § 558c und § 558d BGB. Danach sind Mietspiegel Übersichten über die üblicherweise in einer Stadt bezahlten Wohnungsmieten. Sie sollen Vermietern und Mietern einen Überblick über das örtliche Mietpreisgefüge geben und dadurch zu einem fairen Interessensausgleich insbesondere bei Mieterhöhungen beitragen.

500 amtliche Mietspiegel als Grundlage der Marktstudie

Obwohl es für die Kommunen keine Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln gibt, verfügen gegenwärtig 500 Gemeinden (32 %) mit über 10.000 Einwohnern über Mietspiegel. Insbesondere Großstädte über 100.000 Einwohner haben zu rd. 85 % einen Mietspiegel, bei den mittelgroßen Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern liegt der Verbreitungsgrad bei 75 % und bei den Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern immerhin noch bei 40 %.



F+B-Mietspiegelindex 2009

© F+B 2009

Erwartungsgemäß sind Mietwohnungen im Süden Deutschlands weitaus teurer als anderswo

Die Stadt München und einzelne Umlandgemeinden behaupten unangefochten ihre Spitzenplätze. In München zahlen die Mieter 71 % mehr für ihre Wohnung als im Bundesdurchschnitt. Mit rd. 20 bis 30 % überdurchschnittlichen Mieten folgen Städte wie Wiesbaden, Stuttgart, Köln oder Düsseldorf.

In Hamburg, Frankfurt/Main und Mainz kostet das Wohnen auch rd. 15 % mehr, recht günstig ist es dagegen in Berlin. In der Hauptstadt liegt das Mietenniveau in den westlichen Stadtteilen derzeit 7 % und im Ostteil sogar 12 % unter dem deutschen Mittelwert.

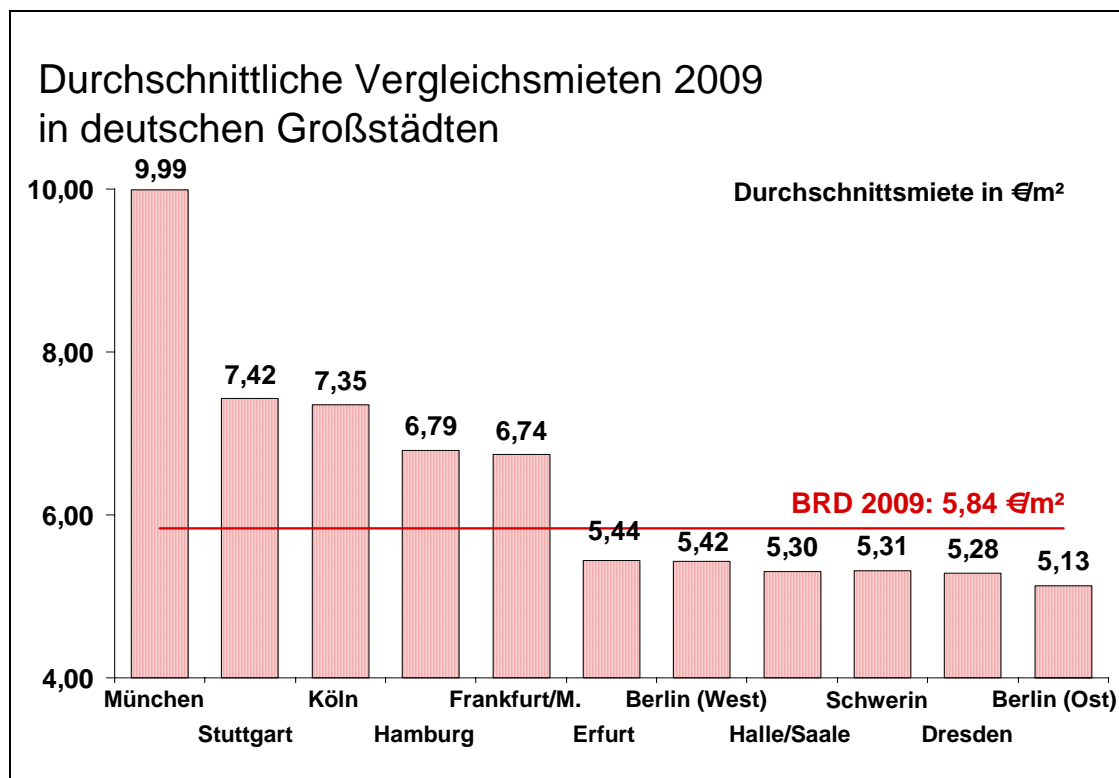
Top 30 – Die Top 30 Städte mit dem höchsten Mietenniveau 2009

Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index
1	München	171	11	Leonberg	123	21	Winnenden	115
2	Germering	138	12	Ditzingen	123	22	Frankfurt am Main	115
3	Dachau	133	13	Fellbach	123	23	Remseck am Neckar	115
4	Wiesbaden	128	14	Düsseldorf	123	24	Freiburg im Breisgau	115
5	Stuttgart	127	15	Heidelberg	121	25	Mainz	114
6	Leinfelden-Echterdingen	127	16	Taunusstein	118	26	Bergisch Gladbach	114
7	Köln	126	17	Waiblingen	117	27	Esslingen am Neckar	114
8	Hilden	125	18	Neuss	117	28	Rösrath	114
9	Konstanz	124	19	Hamburg	116	29	Jena	113
10	Norderstedt	124	20	Weinstadt	116	30	Solingen	112

Gesamtindex BRD = 100

F+B-Mietspiegelindex 2009

Für die Mieter in München bedeutet das, dass sie mit im Schnitt 9,99 €/m² fast 85 % mehr für ihre monatliche Nettokaltmiete veranschlagen müssen als die Berliner (5,42 €/m²). Auch in anderen westdeutschen Großstädten sind die Mieten überdurchschnittlich hoch, so müssen in Stuttgart und Köln rd. 7,40 €/m² bezahlt werden und in Hamburg und Frankfurt/Main im Durchschnitt knapp 6,80 €/m².

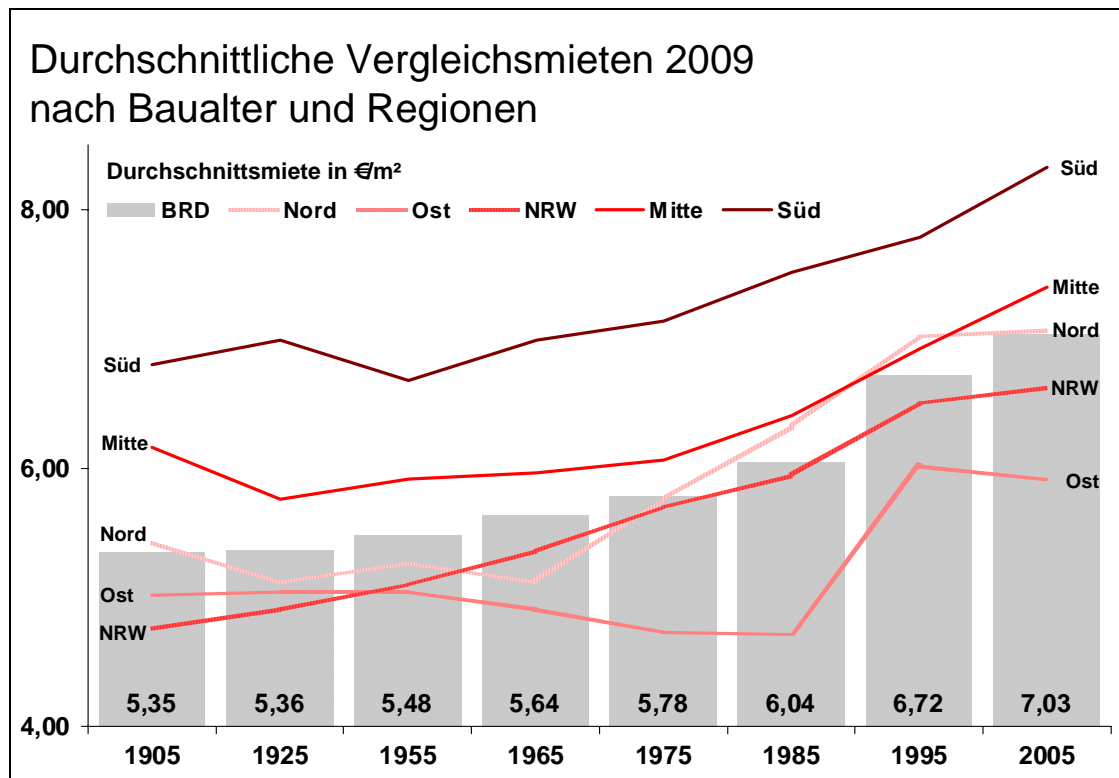


Gesamtindex BRD = 100, F+B-Mietspiegelindex 2009

© F+B 2009

In den ostdeutschen Großstädten ist das Mietenniveau moderater und im Vergleich zum deutschen Mittelwert von 5,84 €/m² unterdurchschnittlich. In Erfurt wenden die Mieter im Durchschnitt 5,44 €/m² im Monat auf, in Halle/Saale, Schwerin und Dresden kommen sie mit etwas weniger aus (rd. 5,30 €/m²). In Berlin (Ost) liegt die Vergleichsmiete zurzeit bei 5,13 €/m².

Bei der Betrachtung von Wohnungstypen werden die unterschiedlichen Nachfrageeffekte in Ost- und Westdeutschland offensichtlich. Während in den westlichen Regionen en gros die Regel gilt, je jünger die Wohnung, desto höher die Miete, sind in Ostdeutschland die Altbaubestände inzwischen teurer als die Wohnungen aus der Zeit des Wiederaufbaus bis in die 1980er-Jahre und erst die Nachwendewohnungen haben ein deutlich höheres Mietenniveau.



Gesamtindex BRD = 100, F+B-Mietspiegelindex 2009

© F+B 2009

Insgesamt zeigt der Vergleich der Mietenniveaus erneut das anhaltende West-Ost-Gefälle und die Sonderstellung des Münchner Großraums mit seinem überdurchschnittlichen Mieten.

Zu finden sind diese Zahlen in der Broschüre
"Mieten in Deutschland 2009 – F+B-Mietspiegelindex“.

Die Broschüre kann für 25 Euro (inkl. MwSt. und Versand) bei F+B bezogen werden.

Ihre Ansprechpartnerin für Ihre Fragen und nähere Erläuterungen:

Ulrike Stüdemann
F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH,
Adenauerallee 28, 20097 Hamburg
Tel. +49 (0) 40 280 810-18
Fax +49 (0) 40 280 810-20
E-Mail: <mailto:ustuedemann@f-und-b.de>

Für Ihre Bestellung wenden Sie sich an:

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH,
Adenauerallee 28, 20097 Hamburg
Tel. +49 (0) 40 280 810-0
Fax +49 (0) 40 280 810-20
E-Mail: <mailto:Service@f-und-b.de>

Telefon: 040/280 810-0
Telefax: 040/280 810-20
E-Mail: mietspiegel@f-und-b.de
Internet: www.f-und-b.de



F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Bestellung

Die Informationen sind ausschließlich für Ihren persönlichen Gebrauch bzw. für den internen Gebrauch im Unternehmen bestimmt. Veröffentlichungen bedürfen unserer Genehmigung.

Anzahl

**F+B-Mietspiegelindex als Broschüre
für Städte mit Mietspiegeln ab 20.000 Einwohner**

Broschüre, ca. 30 Seiten, ausführlicher Tabellenteil
Einzelpreis 25,00 Euro inkl. 7 % Mehrwertsteuer und Versandkosten

**F+B-Mietspiegelindex als Datenbank
für alle Städte mit Mietspiegeln ab 10.000 Einwohner**

Excel-Datenbank der stichtagsnormierten Mieten und Mietenindex
Einzelpreis 380,00 Euro zzgl. 19 % Mehrwertsteuer

F+B-Mietenindex für Landkreise

Karte und Excel-Datenbank des Mietenindex
Einzelpreis 450,00 Euro zzgl. 19 % Mehrwertsteuer

Herrn/Frau/Firma

PLZ/Ort

Straße/Hausnummer

Telefon/E-Mail (für eventuelle Rückfragen)

Datum/Unterschrift