

## PRESSEMITTEILUNG

### F+B-Mietspiegelindex 2020 informiert über Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten aller Mietspiegel in Deutschland

- **Mietspiegelwerte in Deutschland um 1,7 % gestiegen**
- **Stuttgart bleibt teuerste Metropole**
- **Metropolregionen Stuttgart und München deutlich teurer als der Bundesdurchschnitt**

**Hamburg, 25. März 2021.** In Deutschland schwächt sich nach den Angebotsmieten auch der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten, die in den Mietspiegeln dokumentiert werden, weiter ab. So sind 2020 die für viele Millionen Bestandsmietverhältnisse so wichtigen Vergleichsmieten um 1,7 % gestiegen – 0,1 Prozentpunkte weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt zeigt der Vergleich der Mietenniveaus ausgewählter Städte in Ost- und Westdeutschland, dass sich die Sonderstellung des Münchner Großraums abschwächt und Stuttgart und sein Umland ein ähnlich hohes Mietniveau erreicht. Die ersten zehn Rangplätze verteilen sich nahezu hälftig auf diese beiden süddeutschen Regionen:

#### Top-30 Gemeinden mit dem höchsten Niveau ortsüblicher Vergleichsmieten 2020

Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index
1	Karlsfeld	153	11	Darmstadt	127	21	Leonberg	121
2	Stuttgart	146	12	Kornwestheim	126	22	Esslingen am Neckar	121
3	Leinfelden-Echterdingen	146	13	Ditzingen	125	23	Düsseldorf	119
4	Germering	144	14	Remseck am Neckar	123	24	Köln	119
5	Tübingen	140	15	Wiesbaden	123	25	Mainz	118
6	Dachau	139	16	Frankfurt am Main	122	26	Bietigheim-Bissingen	117
7	München	137	17	Meerbusch	122	27	Waiblingen	117
8	Ludwigsburg	133	18	Fellbach	122	28	Ulm	117
9	Konstanz	132	19	Hamburg	121	29	Neu-Ulm	117
10	Erding	129	20	Norderstedt	121	30	Sindelfingen	116

F+B-Mietspiegelindex 2020

© F+B 2020

Dies ist das Ergebnis des aktuellen F+B-Mietspiegelindex 2020, der einzigen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland, die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg seit 1996 regelmäßig erstellt. Diese Daten spiegeln das Niveau und die Entwicklung der Mieten bestehender Mietverhältnisse wider, also der Wohnkosten, die Deutschlands Mieterinnen und Mieter im Durchschnitt derzeit zahlen müssen. Analysiert werden die Nettokaltmieten von typischen Normalwohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, mittlerer Ausstattung und Lage, in Gemeinden mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln. Für den F+B-Mietspiegelindex 2020 wurden die derzeit gezahlten Mieten für insgesamt 352 Städte und Gemeinden ausgewertet. Gemessen wird ebenfalls regelmäßig, wie verbreitet in Deutschlands Städten mittlerweile Mietspiegel sind.

Die Erhebungsergebnisse verdeutlichen, dass es Mietspiegel in der Regel zu einem nennenswerten Anteil erst in Städten und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern gibt. Von den insgesamt 1.599 Orten dieser Größenordnung verfügen 603 Gemeinden (38 %) über einen Mietspiegel. Ab einer Gemeindegröße von 20.000 Einwohnern (702 Orte) sind es insgesamt 59 %.

Grundsätzlich gilt: je größer die Städte, desto größer die Quote der Mietspiegel. So verfügen mittlerweile 93 % aller deutschen Metropolen (über 500.000 Einwohner) und 90 % aller Großstädte (ab 100.000 Einwohnern) über einen Mietspiegel (bis auf die Freie Hansestadt Bremen).

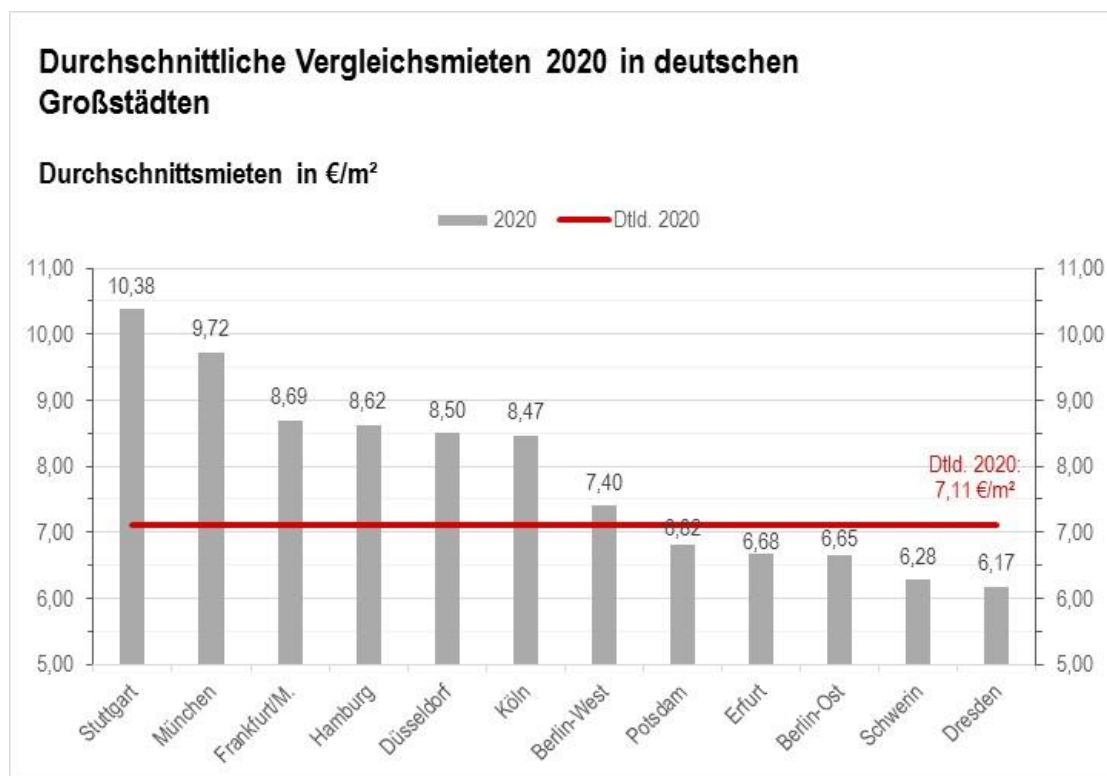
### Stuttgart bleibt vor München

„Die teuerste Großstadt für Mieter bleibt einmal mehr Stuttgart. Mieterinnen und Mieter zahlen in der Schwabenmetropole durchschnittlich 10,38 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete für ihre Wohnungen und liegen damit um 46 % über den 7,11 Euro pro Quadratmeter, die in den Mietspiegelstädten insgesamt im Durchschnitt gezahlt werden“, erläutert F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner. München liegt auf dem siebten Rangplatz mit einem Indexwert von 137. Dort zahlen Mieter durchschnittlich 9,72 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete.

Die teuerste Kommune Deutschlands ist erneut Münchens „kleiner Nachbar“ Karlsfeld im Landkreis Dachau mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,90 Euro pro Quadratmeter. Ebenfalls im Münchner Umland liegen die Städte Germering (Rang 4) und Dachau (Rang 6) mit 10,22 bzw. 9,85 Euro pro Quadratmeter. Die Universitätsstadt Tübingen liegt mit einem Indexwert von 140 dazwischen auf dem fünften Rangplatz.

„Hier zeigt sich, dass die alte Regel, ‚wer günstiger wohnen möchte, muss ins Umland ziehen‘, nicht mehr durchgreifend gilt. Das seit langem extrem hohe Preisniveau in den Kernstädten hat zu kontinuierlichen Ausweichbewegungen der Nachfrage nach Mietwohnungen in die Speckgürtel geführt. Die hohen Angebotsmieten der vergangenen Jahre spiegeln sich nun zeitversetzt auch bei den hohen ortsüblichen Vergleichsmieten wider“, erklärt Dr. Leutner.

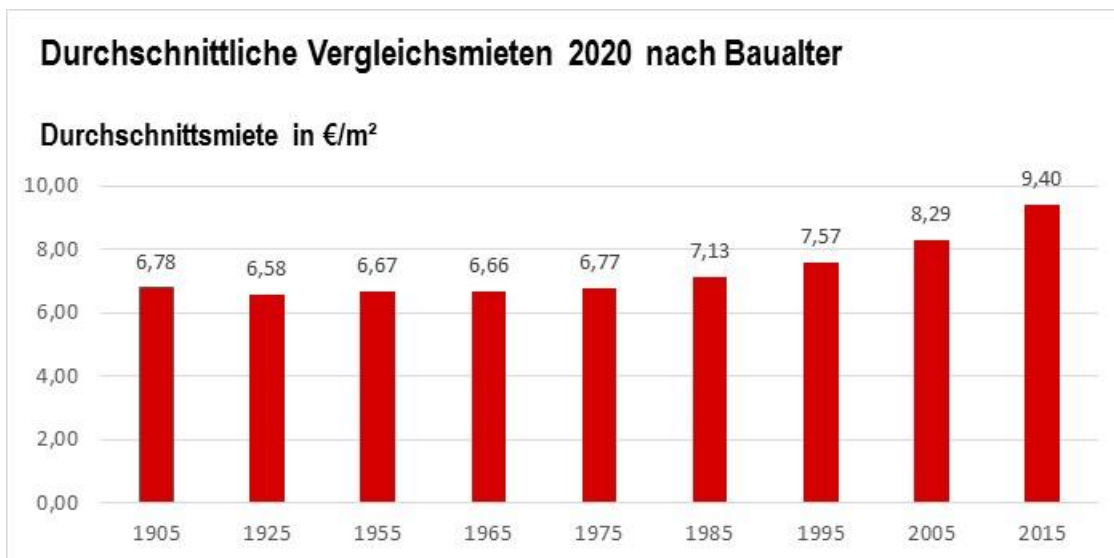
Frankfurt/Main folgt auf Rang 16, mit 8,69 Euro je Quadratmeter wird der Bundesdurchschnitt um 22 % übertroffen. Hamburg (Rang 19) liegt mit 8,62 Euro um 21 % darüber. In Düsseldorf und Köln (23. und 24. Platz) liegen die Mieten um 19 % höher als der Bundesdurchschnitt, dort bezahlen die Mieter durchschnittlich 8,50 bzw. 8,47 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete.



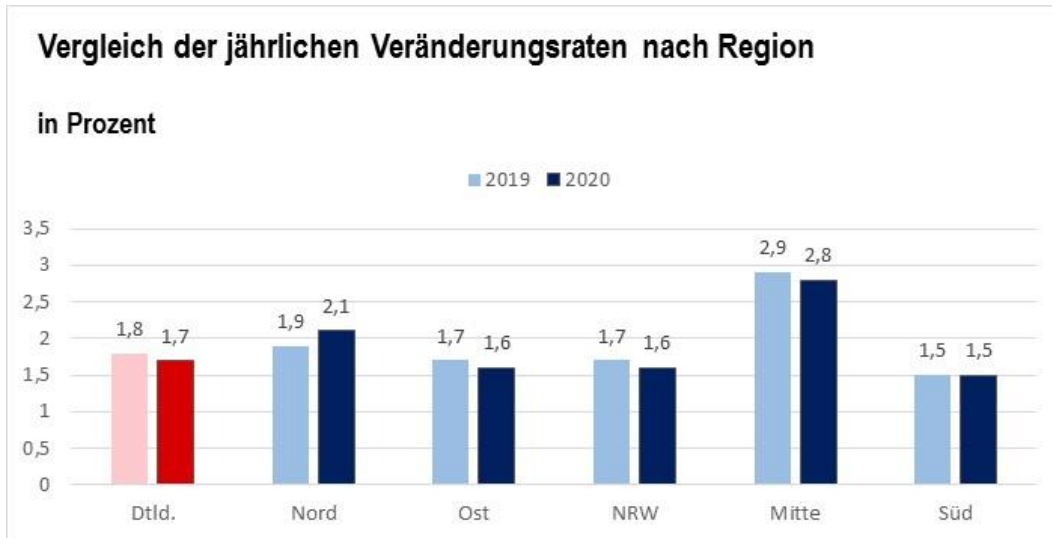
Glücklich können sich Bestandsmieterinnen und -mieter in den neuen Bundesländern schätzen. Das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten ist dort immer noch deutlich niedriger als in westdeutschen Städten. Jena, Potsdam und Rostock liegen auf den Indexrangplätzen 100 bis 95 mit einer Durchschnittsmiete von 7,10 bis 6,76 Euro pro Quadratmeter auf dem Niveau des Durchschnitts aller Mietspiegelstädte. Die übrigen Großstädte in Ostdeutschland rangieren überwiegend darunter. So zahlt man zum Beispiel in Erfurt im Schnitt 6,68 Euro pro Quadratmeter. In Schwerin und Dresden liegen die Durchschnittsmieten bei 6,28 bzw. 6,17 Euro für den Quadratmeter.

„Vergleichsweise günstig ist das Wohnen in Berlin, wenn man die Bestandsmieten in anderen Metropolregionen als Vergleichsmaßstab heranzieht. In den westlichen Stadtteilen Berlins kosten Bestandswohnungen momentan im Schnitt 7,40 Euro, in den östlichen 6,65 Euro pro Quadratmeter. Hier zeigt sich, welche finanziellen Vorteile Mieter mit alten Mietverträgen gegenüber Zuzüglern und allen anderen, die gerade umziehen wollen oder müssen, immer noch haben,“ erklärt der F+B-Chef. Allerdings sind die Bestandsmieten sowohl im Berliner Altbau- als auch im Neubausegment überdurchschnittlich angestiegen, während langjährige Mieter in den Großsiedlungen immer noch relativ preiswert leben.

„Deutschlandweit zeigt sich wieder das bekannte Muster: Je neuer eine Wohnung, desto höher ihre Miete. Die Spanne reicht von rd. 6,78 Euro im Altbau bis zu 9,40 Euro pro Quadratmeter im aktuellen Neubau“, kommentiert Dr. Leutner. Allerdings holen die sanierten und umfassend modernisierten Altbauwohnungen - besonders im Osten - überdurchschnittlich auf.



Der regionale Vergleich zeigt insbesondere in der Region Mitte erneut einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Jahr 2019. „Dem gegenüber steht eine gleichbleibende Entwicklung in der Region Süd. Wie auch schon bei den Angebotsmieten scheint man sich hier einer Grenze zu nähern, die zeigt, dass auch die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht mehr in den Himmel wachsen“, kommentiert Immobilienexperte Leutner. Die Veränderungen in NRW und im Osten entsprechen nahezu dem Bundesdurchschnitt. Eine leicht überdurchschnittliche Veränderung weist der Norden mit 2,1 % auf.



### **Über den F+B-Mietspiegelindex**

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg legt mit dem F+B-Mietspiegelindex eine aktuelle Auswertung amtlicher Daten über das Mietenniveau und die Mietentrends in deutschen Städten und Gemeinden mit über 20.000 Einwohnern vor. Differenziert nach Wohnungsteilmarktgruppen ist es mit den Ergebnissen möglich, das regionale Mietenniveau in allen Städten mit einem Mietspiegel einzuschätzen. So kann eine abgesicherte Beschreibung der Mietentwicklung seit Mitte der 1990er Jahre erfolgen. Vermieter, Investoren, Bauherren und Finanzdienstleister verlassen sich auf die so ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als nachhaltigem Indikator zur Bestimmung des Niveaus aktuell gezahlter Mieten.

Auf den vorhandenen Mietspiegeln basierend, stellt der F+B-Mietspiegelindex die Mietpreisstruktur jeder Stadt bezogen auf ein einheitliches Wägeschema der Struktur des Wohnungsbestandes dar. Niveauvergleiche zwischen den Wohnungsteilmärkten und zwischen den Kommunen werden auf diese Weise überhaupt erst ermöglicht.

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

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, berät Unternehmen, Verbände und staatliche Institutionen in Fragen der Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung, bei sozial- und umweltbezogenen Vorhaben der Stadtentwicklung und führt Untersuchungen zur regionalen Struktur- und Umweltforschung durch.

F+B unterstützt Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Mietspiegeln, bei der Wohnlagebewertung und bei der Ermittlung der Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II und XII.

F+B verfügt über langjährige Erfahrungen in der gutachterlichen Beratung von Bund, Ländern und Kommunen auf dem Gebiet der regionalen Wohnungs- und Immobilienmarktanalyse, der Fortentwicklung wohnungspolitischer Konzepte sowie der Moderation und Evaluation von Vorhaben der Wohnungs- und Sozialpolitik. Umfangreiche Erfahrungen wurden bei der Erarbeitung von Standort- und Immobilienmarktstudien, bei Mietpreisanalysen, Zielmietenkonzepten für Wohnungsunternehmen und bei der Portfolioanalyse von Immobilienbeständen gewonnen.

#### **Pressekontakt:**

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

Manfred Neuhöfer

Tel. (0 21 37) 9379131 (Standort Neuss)

E-Mail: [mneuhoefer@f-und-b.de](mailto:mneuhoefer@f-und-b.de)

[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)