

## PRESSEMITTEILUNG

### F+B-Wohn-Index Deutschland Q1/2020:

- **Neuvertragsmieten ziehen wieder deutlich an**
- **Mieten in München und Berlin sinken weiter**
- **Preise für Eigenheime und ETW wachsen kräftig**
- **Corona: Zahl der Annoncen erholt sich wieder**
- **Corona: ETW-Preise im März und Anfang April stark schwankend, erholen sich Mitte April aber wieder**
- **Corona: Angebotsmieten geben kaum nach**

**Hamburg, 27. April 2020** - Der F+B-Wohn-Index Deutschland als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im 1. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 2,9 % und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,0 %. „Die mit unserem Index gemessene **Wachstumsdynamik** hat zu Beginn des ersten Quartals 2020 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes **deutlich an Dynamik gewonnen**, wobei die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen hier erwartungsgemäß die größten Beiträge lieferten“, erklärte F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner.

Die **Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)** und für **Eigentumswohnungen (ETW)** sind nach einem verhaltenen Jahr 2019 – mit einem **Abstand von 3,2 bzw. 2,2 Prozentpunkten** allein im 1. Quartal 2020 – wieder **deutlich stärker als die Neuvertragsmieten gewachsen**. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich mit einem Preisanstieg von 2,8 % allein gegenüber dem Vorquartal Q4/2019. Bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** stiegen die Preise um 3,8 %, was die Attraktivität dieser Wohnform bei den Privathaushalten erkennen lässt, die sich – allen Unkenrufen und dem angeblichen Trend zum „Smart Living“ zum Trotz – offenbar ungebrochener Beliebtheit erfreut. „Das erinnert uns an die polemische Debatte um die SUVs. Von den politisch-medialen Eliten verdammt – von den Leuten gerade in den besseren Vierteln trotzdem geliebt und gekauft“, bemerkte Leutner. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal Q1/2019 liegen die ETW mit 6,1 % knapp hinter den Eigenheimen mit 6,9 %. Beide Objektarten übertreffen damit den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 5,0 % und sind nach wie vor für die Gesamtperformance des Wohn-Index verantwortlich.

Nach einer 12-monatigen Stagnationsphase bewegen sich auch **die Neuvertragsmieten** im Vergleich der Quartale Q1/2020 zu Q4/2019 nominal um 0,6 % wieder leicht aufwärts. Auch im Jahresvergleich mit dem 1. Quartal 2019 steigen die Angebotsmieten wieder um 0,6 %. „Damit ist die Stagnationsphase vorerst beendet“, kommentiert der F+B-Wohnungsmarktexperte. Auch die Betrachtung der Top 50-Standorte in Deutschland mit dem höchsten Mietenniveau legt eine ähnliche Interpretation für eine anziehende Dynamik nahe. So sind im Vergleich zum Vorquartal nur noch in **13 der 50 teuersten Städte Deutschlands die Mieten gesunken** (im Vergleich der Quartale

Q4/2019 zu Q3/2019 betraf dies 23 Städte). Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2019 gab es reale Mietpreisrückgänge in acht der teuersten 50 Städte.

Die **Bestandsmieten** verteuerten sich bundesweit nominal ganz leicht mit 0,3 % im Vergleich von Q1/2020 zum Vorquartal. Zum gleichen Vorjahresquartal verzeichnete F+B noch einen Anstieg von 1,2 %, „das bedeutet, dass sich die **Bestandsmieten auf Jahressicht noch als wachstumsstärker als die Neuvermietungsmieten erweisen**“, bemerkt der F+B-Chef. Der Verbraucherpreisindex stieg im Zeitraum von März 2019 bis März 2020 um 1,4 %. Die **Entwicklung bei den Bestandsmieten** bewegt sich also leicht unterhalb **der Inflationsrate**. Bernd Leutner: „Auch weiterhin kann zumindest im Bundesdurchschnitt mitnichten davon gesprochen werden, dass die Mieten im Vergleich zu anderen Gütern und Dienstleistungen die Preistreiber par excellence sind.“

**Neuvertragsmieten und Bestandsmieten** verteuerten sich mit **0,6 % bzw. 1,2 %** im Vergleich zu ihren **Vorjahresquartalen** nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Gesamt-Index von 5,0 %. Auch der relative Abstand der Mieten zum Gesamt-Index wächst wieder – ebenso wie die Schere zwischen Mieten und Wohnungspreisen.

#### F+B-Wohn-Index: Preis- und Mietenentwicklung – Index und Änderungen (in %)

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Neuvertrags- mieten	Bestands- mieten	F+B- Wohn-Index
Index 2020-I (Ø 2004 = 100)	150,8	178,5	124,5	112,6	148,6
Änderung zum Vor- quartal	3,8	2,8	0,6	0,3	2,9
Änderung zum Vor- jahresquartal	6,9	6,1	0,6	1,2	5,0

F+B-Wohn-Index 2020

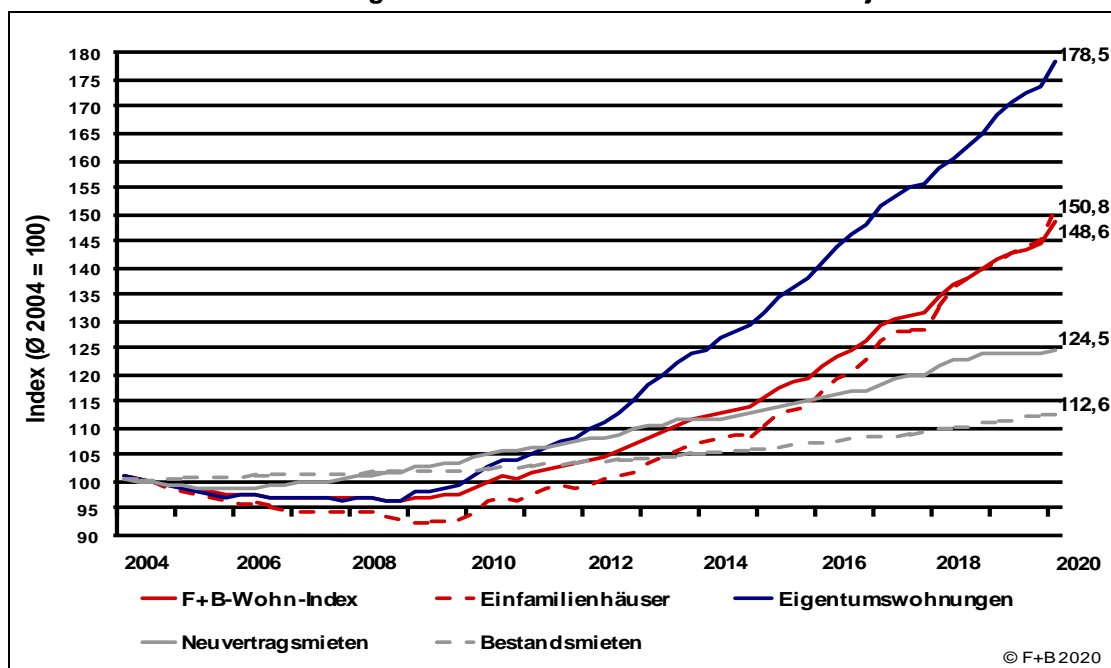
© F+B 2020

#### Die Entwicklung im Langfristvergleich

Der Index der Nutzungsart **Einfamilienhäuser** (EFH) stieg im Vergleich von Q1/2020 zu Q1/2015, also in den letzten fünf Jahren, um **36,4 %**. Im **Zehn-Jahresvergleich** wurden **60,3 %** gemessen. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten **fünf Jahre** im bundesweiten Mittel um **35,5 %** und in den vergangenen **zehn Jahren** sogar um **76,8 %**.

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten **fünf Jahren um 9,7 %** und in den vergangenen **zehn Jahren um 19,3 %**. Die **Bestandsmieten** entwickelten sich wie üblich etwas moderater um jeweils **6,0 %** (Q1/2020 zu Q1/2015) bzw. **10,3 %** (Q1/2020 zu Q1/2010). „In der Langfristbetrachtung verringert sich weiterhin der Abstand der Wachstumsdynamik zwischen Angebots- und Bestandsmieten“, sagte Leutner. Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene deutschlandweite F+B-Wohn-Index über alle Arten bei Wohnimmobilien (Eigentums- und Mietwohnungen) stieg im Fünf-Jahresvergleich der ersten Quartale um 28,3 % und binnen zehn Jahren um 50,6 %.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2020-I Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2020

© F+B 2020

© F+B 2020

### Corona-Krise: Auswirkungen auf die Angebotssituation von Eigentumswohnungen und Angebotsmieten

Spätestens seit dem 15. März ist das Wirtschaftsleben in Deutschland durch die Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus massiv eingeschränkt. In der Immobilienwirtschaft sind heftige Diskussionen darüber entbrannt, ob und mit wie stark die Corona-Krise Wirkungen auf ihre Branche entfaltet. Die bisher vielfach ohne empirischen Bezug quasi „aus dem Bauch“ geäußerten Erwartungen unterscheiden sich nennenswert. Deshalb ist F+B dieser Frage im Rahmen der Arbeiten am Wohn-Index für das erste Quartal 2020 als Sonderthema der Veröffentlichung auf empirischer Basis nachgegangen. Betrachtet wurden dabei die Bundesländer, der sich daraus ergebende Bundesdurchschnitt sowie die TOP 7-Standorte. Untersuchungszeitraum ist die 10. bis zur 16. Kalenderwoche. In den Beginn der 12. Kalenderwoche fällt mit dem 16. März das offizielle Startdatum für den Shutdown in Deutschland. Deshalb ist die 12. KW das zeitliche Scharnier für die vorher-nachher-Betrachtung.

#### Wirkungen auf die Miet-Wohnungsmärkte

Entwicklung der Anzahl der neu angebotenen Mietwohnungen in Deutschland und den Top 7-Standorten zwischen KW 10 und KW 16 (Index: KW 10 = 100)

	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16
<b>Bundesdurchschnitt</b>	100,0	93,7	64,7	63,7	84,1	61,7	85,1
<b>Durchschnitt TOP 7-Standorte</b>	100,0	95,1	72,6	71,1	85,5	60,3	88,0

F+B Wohn-Index 2020

In Deutschland nahm die Anzahl der neu annoncierten Mietwohnungen von der 10. bis zur 15. KW deutlich um ca. 38 % ab. Die Entwicklung ist in ihrem Verlauf durch deutliche Schwankungen geprägt. In der 16. KW stabilisierte sich die Anzahl wieder leicht, dennoch mit einem 15 prozentigen negativen Delta im Vergleich zur KW 10.

In den sieben größten deutschen Städten zeigte sich ein ähnliches Bild, auch hier war die KW 15 der Zeitraum des größten Einbruchs bei den Mietannoncen: Rund 40 Prozentpunkte betrug das Delta zum Ausgangswert in KW 10. Aber schon eine Woche später wurden 28 Prozentpunkte aufgeholt.

Die Entwicklung der Miethöhen pro Monat, gemessen in Euro je qm Wohnfläche, verlief dagegen deutlich gleichmäßiger und war von nur kleinen Ausschlägen geprägt. Im betrachteten Zeitraum sind Schwankungen von lediglich -0,2 und +2,2 Prozentpunkten zu erkennen. „Somit lassen sich bei der Analyse der Mietpreisentwicklung keine bzw. kaum „Corona-Effekte“ erkennen“, erklärte F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner.

**Entwicklung der Durchschnittsmieten neu angebotener Mietwohnungen in Deutschland und den TOP 7-Standorten zwischen der KW 10 und der KW 16 in €/m<sup>2</sup>/Monat (Index: KW 10 = 100)**

Stadt	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	Gesamt
Berlin	14,29	14,40	14,39	14,21	15,88	16,09	15,21	<b>14,93</b>
Düsseldorf	14,48	14,05	13,08	13,88	13,50	13,69	13,55	<b>13,75</b>
Frankfurt	18,88	16,87	17,57	16,26	17,60	16,88	17,20	<b>17,32</b>
Hamburg	14,70	14,09	16,16	13,96	13,97	14,23	14,46	<b>14,51</b>
Köln	14,17	13,36	14,64	15,85	14,89	13,66	13,81	<b>14,34</b>
München	22,51	20,89	20,60	22,27	21,18	22,79	21,64	<b>21,70</b>
Stuttgart	16,14	18,04	16,40	16,45	14,77	16,18	16,10	<b>16,30</b>
<b>Miethöhe: Durchschnitt TOP 7-Standorte</b>	<b>16,45</b>	<b>15,96</b>	<b>16,12</b>	<b>16,13</b>	<b>15,97</b>	<b>16,22</b>	<b>16,00</b>	<b>16,12</b>
<b>Index-Entwicklung: Durchschnitt TOP 7-Standorte</b>	<b>100,0</b>	<b>97,0</b>	<b>98,0</b>	<b>98,0</b>	<b>97,1</b>	<b>98,6</b>	<b>97,2</b>	
<b>Index-Entwicklung: Bundesdurchschnitt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>102,2</b>	<b>99,8</b>	<b>101,4</b>	<b>100,5</b>	<b>101,3</b>	

F+B Wohn-Index 2020

Dies bestätigt sich auch in der Betrachtung der Mietpreisentwicklung in den TOP 7-Standorten. In der 10. KW betrug die monatliche Durchschnittsmiete 16,45 €/m<sup>2</sup>, in der 16. KW fiel sie mit 16,12 €/m<sup>2</sup> nur knapp drei % niedriger aus. Die Entwicklung verlief auch innerhalb der Städtegruppe durchaus unterschiedlich.

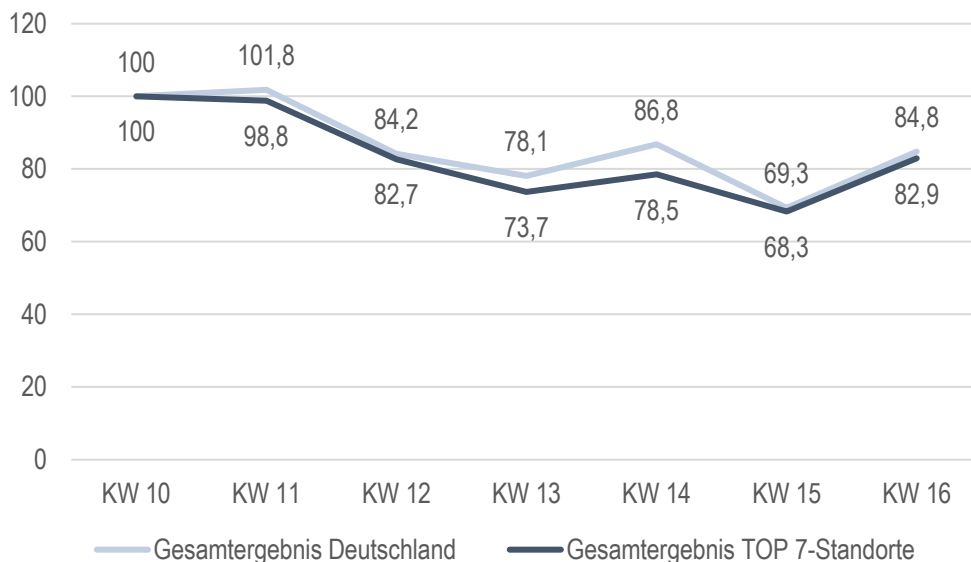
„Wir beobachten, dass der Spielraum bei der Gestaltung von Miethöhen offenbar deutlich geringer ist als bei Preisen von Eigentumswohnungen. Anders ausgedrückt: Vermieter verzichten eher auf die sofortige Vermietung als unverzüglich einer kommenden

negativen Wirtschaftsentwicklung voraussehend, die Miethöhe zu reduzieren. Weder sind in hohem Maße Preisanpassungen nach oben zu beobachten, die sich durch partielle Verknappungstendenzen hätten ergeben können, noch sehen wir in breitem Rahmen eine ‚Discountmentalität‘ zur Vermarktung in diesem schwierigen Marktumfeld“, kommentierte Leutner.

**Wirkungen auf die Märkte von Eigentumswohnungen**

Im Vergleich mit der Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsvolumina von Eigentumswohnungen in Deutschland lagen die Werte der TOP 7-Standorte zwischen der KW 10 und der KW 15 stets unter den gesamtdeutschen Werten: Im Schnitt schrumpften die Angebotsvolumina neuer ETW-Annoncen in den sieben größten deutschen Städten etwas stärker als im bundesdeutschen Durchschnitt.

**Vergleich der Entwicklungen der Angebotsvolumina neu angebotener Eigentumswohnungen in den TOP 7-Standorten und in Deutschland zwischen der KW 10 und der KW 16 (Index: KW 10 = 100)**



F+B Wohn-Index 2020

Besonders auffällig war dieser Trend in den Kalenderwochen 13 und 14, hier wurden in den TOP 7-Standorten 4,4 % bzw. 8,3 % weniger Wohnungen angeboten als bundesweit. „Bei der Angebotsentwicklung von ETW im Untersuchungszeitraum zeigten sich eindeutige ‚Corona-Effekte‘“, stellte der Immobilienmarktforscher fest.

**Entwicklung der durchschnittlichen Preise neu angebotener Eigentumswohnungen in Deutschland zwischen der KW 10 und der KW 16 in €/m²/Monat (Index: KW 10 = 100)**

	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	Gesamt
<b>Bundesdurchschnitt</b>	100,0	100,8	101,2	97,1	101,6	103,4	102,6	
<b>Bundesdurchschnitt</b>	3.723	3.753	3.767	3.616	3.783	3.849	3.820	3.759

F+B Wohn-Index 2020

Es zeigt sich, dass im deutschlandweiten Durchschnitt das Preisniveau zwar schwankte, aber zumindest am Ende des Messzeitraumes nicht absackte – im Gegenteil. In der 16. KW lag das bundesweite Preisniveau 2,6 Indexpunkte höher als am Ausgangspunkt der Messung Anfang März.

In Preisen ausgedrückt bedeutete dies einen leichten Anstieg von ca. 3.700 €/m<sup>2</sup>/Monat in KW 10 auf ca. 3.800 €/m<sup>2</sup>/Monat in KW 16 im Bundesdurchschnitt. Der gemittelte Preis für eine Eigentumswohnung lag im Betrachtungszeitraum bei 3.759 €/m<sup>2</sup>/Monat.

**Entwicklung der durchschnittlichen Preise neu angebotener Eigentumswohnungen in den TOP 7-Standorten zwischen der KW 10 und der KW 16 in €/m<sup>2</sup>/Monat (Index: KW 10 = 100)**

Stadt	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	Gesamt
Berlin	6.064	5.889	5.842	5.915	6.190	5.956	6.007	5.980
Düsseldorf	5.997	6.498	4.937	4.422	5.750	6.778	4.587	5.567
Frankfurt	7.591	7.994	5.865	7.968	7.321	10.699	7.976	7.916
Hamburg	6.913	6.566	8.009	6.517	6.556	7.198	7.845	7.086
Köln	4.851	5.246	5.402	4.822	5.386	4.668	4.780	5.049
München	8.969	10.685	10.560	10.400	9.528	10.859	10.058	10.151
Stuttgart	5.692	5.786	6.445	5.040	6.473	4.877	7.244	6.100
<b>ETW-Preise: Durchschnitt TOP 7-Standorte</b>	<b>6.582</b>	<b>6.952</b>	<b>6.723</b>	<b>6.548</b>	<b>6.743</b>	<b>7.710</b>	<b>6.928</b>	<b>6.870</b>
<b>Index-Entwicklung: Durchschnitt TOP 7-Standorte</b>	<b>100,0</b>	<b>105,6</b>	<b>102,1</b>	<b>99,5</b>	<b>102,4</b>	<b>117,1</b>	<b>105,3</b>	

F+B Wohn-Index 2020

Das Preisniveau der Top 7-Standorte lag naturgemäß deutlich höher: Die Entwicklung der nominalen Durchschnittspreise für ETW verlief überwiegend gradlinig. Von der KW 10 zur KW 15 allerdings war bei den Preisen ein deutlicher Anstieg von durchschnittlich rund 6.600 €/m<sup>2</sup> in KW 10 auf rund 7.700 €/m<sup>2</sup> in KW 15 zu beobachten. Danach verringerten sich die Preise wieder bis auf etwa 6.900 €/m<sup>2</sup>, allerdings bei deutlichen Unterschieden zwischen den Städten.

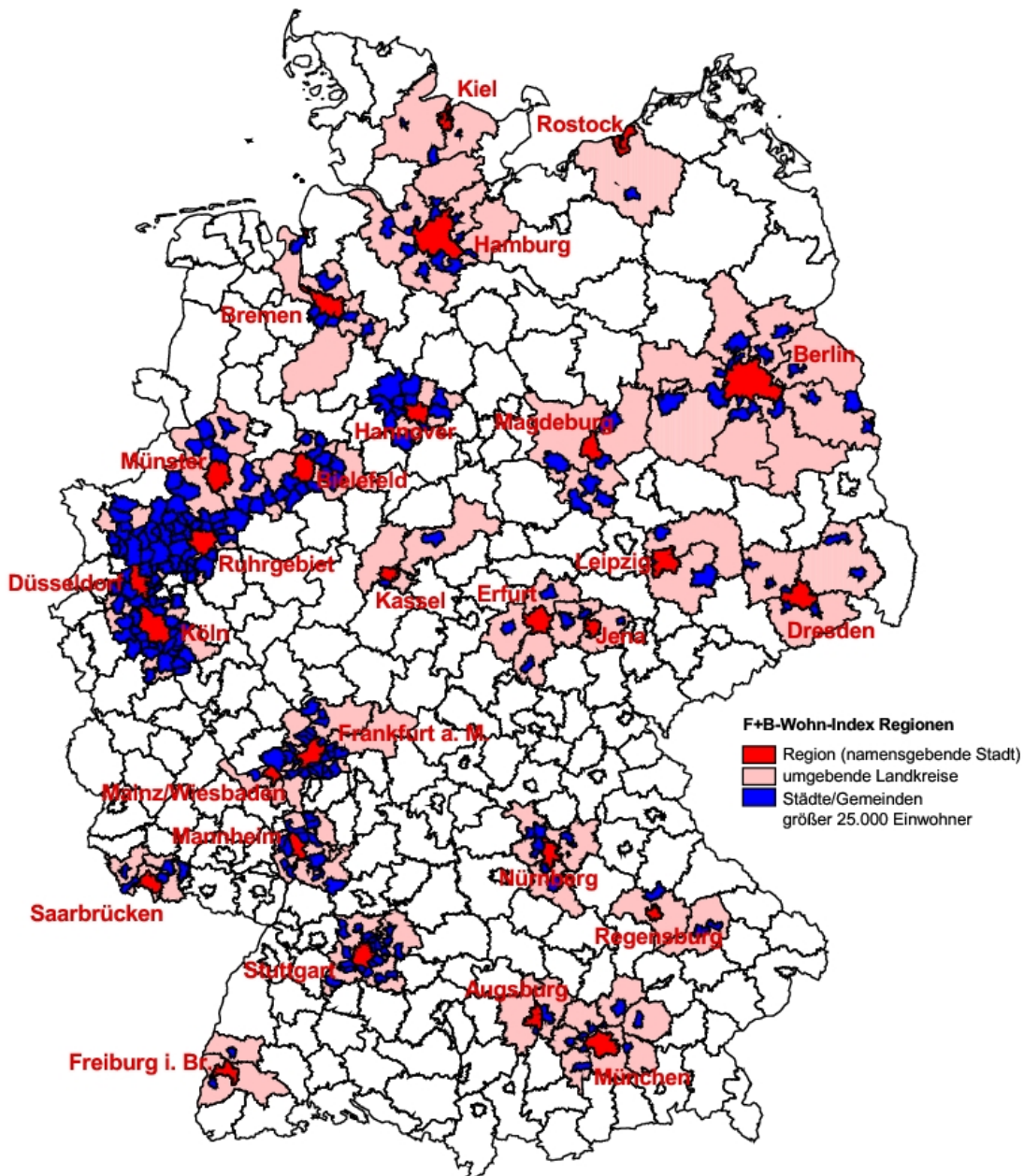
„Insgesamt warnen wir nachdrücklich vor Panikmache und vorschnellen Schlussfolgerungen ‚aus dem Bauch‘ auf der Grundlage scheinbar plausibler Hypothesen. Die Immobilien- und insbesondere die Wohnungswirtschaft funktionieren nicht nach Art der Aktienmärkte, wo äußerst kurzfristige Reaktionen auf weltpolitische und ökonomische Entwicklungen abzulesen sind. Wohnungsmärkte sind auch heute noch eher träge, so dass Indikatoren erst zeitverzögerte Messergebnisse zeigen“, fasste Dr. Leutner zusammen.



## Regionales Clustering des Wohn-Index

Mit dem Wohn-Index Q1/2018 hat F+B erstmals ein regionales Clustering der Wohnungsmarktentwicklung in insgesamt 27 Regionen bzw. Ballungsräumen eingeführt. So kann die regionale Entwicklung von Preisen und Mieten auf einen Blick erfasst und zur Kernstadt des jeweiligen Verdichtungsraumes ins Verhältnis gesetzt werden, was für eine regionale Wohnungsmarktpolitik immer wichtiger wird. Zusammengefasst werden in der Regel alle angrenzenden kreisfreien Städte und die kreisangehörigen Gemeinden mit über 25.000 Einwohnern, die in den umliegenden Landkreisen der Kernstädte liegen. F+B aggregiert die Wohnungsmarktdaten für folgende Regionen:

### F+B-Wohn-Index - Regionalcluster Wohnungsmärkte



## F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Abgebildet sind jeweils die Preise für Eigentumswohnungen und die Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten für die Regionen Kassel, Kiel, Köln und Regensburg. Als Bezugsgröße ist in dieser Tabelle in dem Referenzindex das Jahr 2015 auf 100 gesetzt. **Die vollständige Tabelle mit allen 27 Regionalwerten ist Bestandteil des Kaufprodukts.**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2015-I	Preis 2019-I	Preis 2020-I	Idx 2015 =100	Miete 2015-I	Miete 2019-I	Miete 2020-I	Idx 2015 =100
<b>Kassel</b>									
<b>06611</b>	<b>Kreisfreie Stadt Kassel</b>	<b>1.869 €</b>	<b>2.347 €</b>	<b>2.448 €</b>	<b>131</b>	<b>6,59 €</b>	<b>6,79 €</b>	<b>6,96 €</b>	<b>106</b>
03159	Landkreis Göttingen	1.643 €	2.051 €	2.091 €	127	6,72 €	7,09 €	7,12 €	106
03159016	Göttingen	2.119 €	2.615 €	2.717 €	128	7,97 €	8,42 €	8,48 €	106
06633	Landkreis Kassel	1.394 €	1.718 €	1.789 €	128	5,75 €	6,09 €	6,17 €	107
06633003	Baunatal	1.609 €	2.004 €	2.032 €	126	5,95 €	6,44 €	6,22 €	105
<b>Kiel</b>									
<b>01002</b>	<b>Kreisfreie Stadt Kiel</b>	<b>2.277 €</b>	<b>2.916 €</b>	<b>3.129 €</b>	<b>137</b>	<b>6,73 €</b>	<b>7,20 €</b>	<b>7,50 €</b>	<b>111</b>
01004	Kreisfreie Stadt Neumünster	1.322 €	1.682 €	1.845 €	140	5,49 €	5,72 €	5,95 €	108
01057	Kreis Plön	1.824 €	2.330 €	2.493 €	137	6,79 €	7,51 €	7,54 €	111
01057062	Preetz	1.719 €	2.188 €	2.289 €	133	6,77 €	7,25 €	7,50 €	111
01058	Kreis Rendsburg-Eckernförde	1.697 €	2.168 €	2.296 €	135	6,25 €	6,53 €	6,59 €	105
01058135	Rendsburg	1.374 €	1.717 €	1.713 €	125	5,70 €	5,81 €	5,91 €	104
<b>Köln</b>									
<b>05315</b>	<b>Kreisfreie Stadt Köln</b>	<b>2.823 €</b>	<b>3.678 €</b>	<b>3.751 €</b>	<b>133</b>	<b>9,43 €</b>	<b>10,06 €</b>	<b>10,31 €</b>	<b>109</b>
05158	Kreis Mettmann	2.074 €	2.475 €	2.557 €	123	7,35 €	7,67 €	7,64 €	104
05158004	Erkrath	2.032 €	2.435 €	2.429 €	120	7,29 €	7,81 €	7,38 €	101
05158008	Haan	2.043 €	2.372 €	2.456 €	120	7,17 €	7,53 €	7,46 €	104
05158012	Heiligenhaus	1.589 €	1.972 €	2.123 €	134	6,25 €	6,71 €	6,53 €	104
05158016	Hilden	2.389 €	2.836 €	2.799 €	117	8,09 €	8,46 €	8,32 €	103
05158020	Langenfeld (Rheinland)	2.399 €	2.804 €	3.051 €	127	8,10 €	8,21 €	8,42 €	104
05158024	Mettmann	2.045 €	2.327 €	2.502 €	122	7,28 €	7,57 €	7,76 €	107
05158026	Monheim am Rhein	2.023 €	2.613 €	2.583 €	128	6,98 €	7,76 €	7,47 €	107
05158028	Ratingen	2.440 €	2.952 €	2.980 €	122	8,28 €	8,68 €	8,80 €	106
05158032	Velbert	1.634 €	1.923 €	2.087 €	128	6,31 €	6,33 €	6,37 €	101
05162	Kreis Rhein-Kreis Neuss	2.045 €	2.558 €	2.638 €	129	7,44 €	7,77 €	7,84 €	105
05162004	Dormagen	1.995 €	2.425 €	2.516 €	126	7,22 €	7,51 €	7,73 €	107
05162008	Grevenbroich	1.739 €	2.045 €	2.120 €	122	6,53 €	6,78 €	6,60 €	101
05162016	Kaarst	1.978 €	2.584 €	2.575 €	130	7,67 €	7,79 €	7,81 €	102
05162020	Korschenbroich	1.860 €	2.256 €	2.210 €	119	6,71 €	7,07 €	7,21 €	107
05162022	Meerbusch	2.660 €	3.306 €	3.666 €	138	8,61 €	9,11 €	9,13 €	106
05162024	Neuss	2.103 €	2.687 €	2.714 €	129	7,65 €	8,01 €	8,13 €	106



Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2015-I	Preis 2019-I	Preis 2020-I	Idx 2015 =100	Miete 2015-I	Miete 2019-I	Miete 2020-I	Idx 2015 =100
<b>Köln</b>									
05314	Kreisfreie Stadt Bonn	2.709 €	3.301 €	3.459 €	128	8,58 €	8,84 €	8,98 €	105
05316	Kreisfreie Stadt Leverkusen	1.903 €	2.391 €	2.474 €	130	7,05 €	7,58 €	7,52 €	107
05362	<i>Kreis Rhein-Erft-Kreis</i>	1.958 €	2.345 €	2.329 €	119	7,57 €	7,92 €	8,02 €	106
05362008	Bergheim	1.485 €	1.582 €	1.522 €	102	6,49 €	6,76 €	6,82 €	105
05362012	Brühl	2.292 €	2.876 €	2.734 €	119	8,12 €	8,45 €	8,89 €	109
05362020	Erfstadt	1.743 €	1.818 €	1.777 €	102	7,12 €	7,62 €	7,37 €	104
05362024	Frechen	2.266 €	2.716 €	2.961 €	131	8,06 €	8,41 €	8,78 €	109
05362028	Hürth	2.378 €	2.751 €	2.622 €	110	8,45 €	8,75 €	8,65 €	102
05362032	Kerpen	1.634 €	1.888 €	1.854 €	113	6,92 €	7,28 €	7,47 €	108
05362036	Pulheim	2.240 €	2.897 €	2.850 €	127	8,38 €	8,66 €	8,86 €	106
05362040	Wesseling	1.878 €	2.589 €	2.707 €	144	7,82 €	8,10 €	7,97 €	102
	<i>Kreis Rheinisch-Bergischer</i>								
05378	<i>Kreis</i>	1.982 €	2.441 €	2.587 €	131	7,60 €	7,94 €	8,07 €	106
05378004	Bergisch Gladbach	2.203 €	2.765 €	2.855 €	130	8,30 €	8,72 €	8,74 €	105
05378016	Leichlingen (Rhld.)	1.997 €	2.345 €	2.784 €	139	7,51 €	7,79 €	7,97 €	106
05378024	Overath	1.846 €	2.337 €	2.406 €	130	6,85 €	7,56 €	7,57 €	111
05378028	Rösrath	2.119 €	2.470 €	2.686 €	127	7,81 €	8,08 €	8,31 €	106
05378032	Wermelskirchen	1.639 €	1.915 €	1.929 €	118	6,41 €	6,33 €	6,75 €	105
05382	<i>Kreis Rhein-Sieg-Kreis</i>	1.983 €	2.541 €	2.600 €	131	7,08 €	7,44 €	7,45 €	105
05382008	Bad Honnef	2.223 €	3.003 €	3.219 €	145	7,59 €	8,15 €	8,02 €	106
05382012	Bornheim	2.079 €	2.623 €	2.669 €	128	7,20 €	7,72 €	7,62 €	106
05382020	Hennef (Sieg)	1.989 €	2.543 €	2.564 €	129	7,02 €	7,15 €	6,88 €	98
05382024	Königswinter	2.063 €	2.542 €	2.844 €	138	7,27 €	7,82 €	7,67 €	106
05382028	Lohmar	1.974 €	2.409 €	2.395 €	121	6,99 €	7,18 €	7,42 €	106
05382044	Niederkassel	2.103 €	2.903 €	2.718 €	129	7,17 €	7,62 €	7,64 €	107
05382048	Rheinbach	2.055 €	2.464 €	2.625 €	128	6,86 €	7,14 €	6,83 €	100
05382056	Sankt Augustin	1.807 €	2.502 €	2.544 €	141	7,34 €	7,71 €	7,57 €	103
05382060	Siegburg	2.331 €	2.901 €	2.965 €	127	7,70 €	8,10 €	8,12 €	105
05382068	Troisdorf	2.116 €	2.601 €	2.616 €	124	7,09 €	7,46 €	7,62 €	107
<b>Regensb.</b>									
<b>09362</b>	<b>Kreisfreie Stadt Regensburg</b>	<b>3.501 €</b>	<b>4.459 €</b>	<b>4.590 €</b>	<b>131</b>	<b>8,89 €</b>	<b>9,35 €</b>	<b>9,26 €</b>	<b>104</b>
09263	Kreisfreie Stadt Straubing	2.106 €	3.076 €	3.174 €	151	6,36 €	6,39 €	6,59 €	104
09278	<i>Landkreis Straubing-Bogen</i>	1.676 €	2.622 €	2.596 €	155	5,87 €	6,80 €	6,70 €	114
09278118	Bogen	1.773 €	2.311 €	2.364 €	133	6,11 €	6,99 €	6,92 €	113
09375	<i>Landkreis Regensburg</i>	2.311 €	3.148 €	3.265 €	141	7,17 €	7,99 €	8,09 €	113
09375190	Regenstauf	2.369 €	2.863 €	3.029 €	128	7,32 €	7,35 €	7,53 €	103

## Kassel

Die nordhessische Metropole zählt noch zu den preiswerteren Großstädten in Deutschland. Eigentumswohnungen werden im 1. Quartal 2020 für durchschnittlich 2.448 Euro je qm angeboten, allerdings stolze 31 % mehr als noch vor fünf Jahren. Die Angebotsmieten liegen mit 6,96 Euro je qm noch knapp unter der sieben Euro-Grenze und sind in den letzten fünf Jahren nur moderat angestiegen. Im Grenzgebiet zu Niedersachsen gelegen, weist die Universitätsstadt Göttingen ein deutlich höheres Preis- und Mietniveau auf: 2.717 Euro je qm für die ETW und 8,48 Euro je qm für die Mietwohnung. Das Kasseler Umland empfiehlt sich mit deutlichem Preisgefälle. So findet man im gesamten Landkreis Kassel ETW für im Schnitt 1.789 Euro je qm. Die Mieten in Baunatal z. B. sind mit 6,22 Euro je qm als preiswert zu bezeichnen.

## Kiel

Im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten ist in Kiel interessanterweise ein relativ hohes Preisniveau bei Eigentumswohnungen zu beobachten, welches aktuell bei 3.129 Euro je qm liegt. Dagegen ist das Angebotsmietniveau mit 7,50 Euro je qm für diese Städtekatégorie moderat. Preisdämpfend wirkt sicherlich das große Preisdelta zu den Umlandkreisen und -gemeinden - mit Ausnahme des touristisch geprägten Landkreises Plön. So kann z. B. Geschosseigentum in der Kreisstadt Rendsburg bereits für 1.713 Euro je qm erworben werden, das Mietniveau liegt dort bei 5,91 Euro je qm. Insgesamt bewegen sich Preise und Mieten im Kieler Umland auch seit Jahren eher seitwärts, was zu einem Teil sicherlich auf die demographische Entwicklung in dieser ländlich geprägten Region zurückzuführen ist. Ob das günstige Wohnkostenniveau in dieser Kernregion Schleswig-Holsteins dazu beigetragen hat, dass die Menschen in diesem Bundesland die glücklichsten in Deutschland sind<sup>1</sup>, kann an dieser Stelle allerdings nicht verifiziert werden.

## Köln

Die Domstadt liegt im Zentrum eines dichten Verflechtungsraumes. Als drittgrößte Millionenstadt Deutschlands gehört Köln allerdings zu den preiswerteren Top 7-Städten. Geschosseigentum kostet aktuell im Durchschnitt 3.751 Euro je qm, 33 % mehr als vor fünf Jahren. Im mittelstädtisch und suburban geprägten Kölner Umland existieren viele preiswerte Standortalternativen, die allerdings für Menschen mit Arbeitsplatz in Köln mit Pendelkosten zu „erkaufen“ sind. Auffallend ist in der Region das vielfach leicht sinkende Preisniveau für ETW. Das gilt für die Städte Erkrath, Hilden, Monheim, Korschenbroich, Bergheim, Brühl, Ertstadt, Hürth, Kerpen, Pulheim und Niederkassel. Zwischen 1.800 und 2.600 Euro kosten hier die Alternativen – bei einer überwiegend sehr guten ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt.

Das Mietniveau in Köln liegt aktuell bei 10,31 Euro je qm. Auch hier sind an vielen Standorten des Umlands deutlich niedriger und zudem leicht zurückgehende Angebotsmieten zu beobachten, so in Erkrath, Hilden, Grevenbroich, Leverkusen, Ertstadt, Hürth, Bornheim, Hennef (Sieg), Rheinbach und Sankt Augustin. Neue Mietwohnungen

---

<sup>1</sup> Deutsche Post Glücksatlas 2019

kosten hier im Schnitt zwischen 7,50 und 8,75 Euro je qm. In dem großen Alternativangebot in der Kölner Region liegen sicherlich Gründe dafür, dass das Kölner Wohnkostenniveau moderat einzustufen ist. Aber der echte Kölner will halt nur in Köln wohnen.

## **Regensburg**

Die Hauptstadt der bayerischen Oberpfalz ist aus Sicht von Wohnungssuchenden ein teures Pflaster, kosten doch Eigentumswohnungen aktuell 4.590 Euro je qm und Mietwohnungen 9,26 Euro je qm. Will man im Umland preiswerter mieten oder kaufen, muss man sich schon weiter von Regensburg wegbewegen, z. B. in den Landkreis Straubing-Bogen, nach Straubing selbst, nach Bogen oder nach Regenstauf. Dort sind noch Preise von unter 2.600 Euro je qm für Eigentumswohnungen bzw. Mieten unterhalb von sieben Euro je qm zu finden. Da Regensburg in einem weiten ländlichen Raum das einzige Oberzentrum zwischen Nürnberg und Passau darstellt, kommen Liebhaber von Urbanität in diesem schönen Fleckchen Erde an der Donaustadt allerdings nicht vorbei.

## **Top-50: Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen**

Ettlingen, Kempten (Allgäu), Ravensburg, Pfaffenhofen an der Ilm, Lindau (Bodensee) und Würzburg machten im Jahresvergleich der jeweils ersten Quartale 2020/2019 mit Steigerungsraten von 13,8 %, 9,6 %, 8,8 %, je 7,4 % und 5,8 % die größten Preissprünge. Insgesamt wurde bei der Analyse der Top 50-Liste bei den Preisen für Eigentumswohnungen deutlich, dass im ersten Quartal 2020 erneut Gemeinden aus Baden-Württemberg und Bayern die höchsten Preisdynamik aufwiesen. Das zeigte sich insbesondere im Vergleich zum Vorquartal, also zu Q4/2019: So stiegen die standardisierten Preise in Freising um 8,2 %, in Böblingen um 7,7 %, in Ravensburg um 7,5 %, in Friedrichshafen und in Pfaffenhofen an der Ilm um jeweils 5,5 %. „Aus Investorensicht bleiben diese Standorte eine sichere, wenn auch renditeschwache Kapitalanlage. Vorerst stimmen noch die ökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen. Standorte der Automobilindustrie und ihrer Zulieferer sollten dagegen kritisch analysiert werden“, empfahl Leutner.

Die Top 7-Metropolen verzeichneten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine weiterhin kontinuierlich wachsende Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach dem Spitzenreiter München folgte auf Platz sechs (im Vorquartal sieben) Frankfurt am Main (mit 5.110 €/m<sup>2</sup>). Auf Rang zehn (Vorquartal 11) folgte Stuttgart (4.900 €/m<sup>2</sup>), Hamburg verlor zwei Rangplätze auf jetzt Nr. 12 (4.800 €/m<sup>2</sup>). Düsseldorf gewann zwei Rangplätze auf jetzt Nr. 25 (4.080 €/m<sup>2</sup>) und Köln (3.750 €/m<sup>2</sup>) verlor fünf Plätze auf jetzt Nr. 47. Berlin stabilisierte sich im 1. Quartal 2020 mit einem Durchschnittspreis von 3.820 €/m<sup>2</sup> auf dem Rangplatz 38 (vorher 39). Die Veränderungsraten zwischen Q1/2020 und Q4/2019 bewegten sich zwischen +1,7 % (Hamburg) und 4,4 % (Stuttgart).

München belegte bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7.240 €/m<sup>2</sup>. Mit

einem standardisierten Maximalwert von 15.200 €/m<sup>2</sup> wird die 15.000 Euro-Grenze erneut überschritten. Neben Hamburg (12.040 €/m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (10.450 €/m<sup>2</sup>) wird zum vierten Mal in Folge auch in Berlin mit 10.470 €/m<sup>2</sup> sowie erneut in Frankfurt mit 10.270 €/m<sup>2</sup> die 10.000 Euro-Grenze „geknackt“. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Dachau (Platz 2), Germering (Platz 3), Unterschleißheim (Platz 4), Fürstenfeldbruck (Platz 7), Olching (Platz 8), Freising (Platz 13) und Erding (Platz 16) bildeten auch im ersten Quartal 2020 mit der Kernstadt die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig sind die Preisrückgänge im Vergleich zum Vorquartal 4/2019 in Landsberg am Lech (-3,4 %) ebenso wie in Fellbach mit -2,3 % und Erding mit -2,2 %.

Insgesamt wiesen im Vergleich der Vorquartale von den 50 teuersten Städte sechs eine negative Preisentwicklung auf. Im Jahresvergleich traf dies ebenfalls auf sechs von 50 Städten zu. Es zeigt sich insgesamt im Durchschnitt auch hier wie auf Bundesebene eine leicht zunehmende Preisdynamik.

### **Top-50: Rangliste der Mietentwicklung**

Betrachtet man den maximalen Anstieg der Neuvertragsmieten in den 50 teuersten deutschen Städten über 25.000 Einwohner im Jahresvergleich der ersten Quartale 2019-2020, stehen folgende Städte an der Spitze:

- Freiburg im Breisgau +14,3 %
- Bietigheim-Bissingen +13,6 %
- Germering +12,8 %
- Fürstenfeldbruck +12,4 %
- Dachau +11,4 %
- Garmisch-Partenkirchen +11,3 %

Bei den Neuvermietungsflächen stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 16,10 €/m<sup>2</sup> für zehn Jahre alte, 75 m<sup>2</sup> große Wohnungen unverändert an erster Stelle, allerdings 30 Cent weniger als im Vorquartal. Dabei zeigte sich ein weiterer Rückgang der durchschnittlichen Angebotsmieten um -2,2 % zum Vorquartal und -0,8 % zum Vorjahresquartal. „Wir können nun feststellen, dass die Spitze der enormen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre nun offenbar gebrochen ist. München bleibt das teuerste Pflaster Deutschlands, gleichwohl sind offenbar absolute Obergrenzen getestet worden, die nicht überschritten werden“, erklärte dazu der F+B-Geschäftsführer. Die standardisierten Spitzenmieten verharren bei 30,50 €/m<sup>2</sup> und überschreiten jetzt regelmäßig die 30-Euro-Marke für Wohnungsmieten in Deutschland.

Die mit der Wiedervermietung einer Wohnung in Stuttgart (Rangplatz fünf und 12,40 €/m<sup>2</sup>) aufgerufenen Mieten wiesen mit 4,8 % im Jahresvergleich wieder einen deutlich kräftigeren Anstieg auf als in den vergangenen zwei Jahren. Im Vergleich zum Vorquartal stieg das Mietniveau sogar um 3,9 %. Damit ist auch hier der Abwärtstrend

vorerst gestoppt. Frankfurt am Main stand auf Rang sieben mit 12,10 €/m<sup>2</sup> und +4,4 % zum Vorjahr. Hamburg (10,70 €/m<sup>2</sup>, +2,6 %), Köln (10,30 €/m<sup>2</sup>, +2,5 %) und Düsseldorf (10,30 €/m<sup>2</sup>, +2,5 %) folgten auf den Rangplätzen 22, 29 und 30. Alle Standorte toppen damit deutlich den bundesweiten Wohn-Indexwert für die Neuvertragsmieten von 0,6 % im Jahresvergleich z. T. deutlich. F+B stellt fest, dass es an den Top 7-Standorten wieder eine anziehende Mietdynamik gibt. Ganz anders in Berlin.

Im Gegensatz zu den anderen deutschen Metropolen entspannt sich die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin weiter. Mit 8,90 €/m<sup>2</sup> für die Standardwohnung wurde ein weiterer leichter Rückgang im ersten Quartal verzeichnet. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag um -2,4 % niedriger als vor 12 Monaten bzw. sank zum Vorquartal um -1,9 %. Die Bundeshauptstadt rutschte infolgedessen vom 72. Rangplatz auf Nr. 90 ab und hat sich wohl für lange Zeit aus den Top 50 verabschiedet. „Wir gehen davon aus, dass sich hier im ersten Quartal bereits die ersten Auswirkungen des Mietendeckels zeigen, der im Februar in Kraft getreten ist“, so Dr. Bernd Leutner.

Insgesamt weisen in der Top-50-Rangliste im Vergleich zum Vorquartal noch 13 Städte einen realen Rückgang bei den Angebotsmieten auf. Im Vorjahresvergleich sind es acht Städte.

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

Der F+B Wohn-Index Deutschland kombiniert deutschlandweit die Miet- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen. 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 über 30 Mio. Objekten, einer der größten Preis- und Marktdatenbanken in Deutschland. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung. Außerdem erfolgt eine plausibilisierende Überprüfung auf Angebots-Dubletten. 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 14 Mitarbeitern und einem bundesweiten Netzwerk von Immobilienfachleuten zu den 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.: 02137/9379131 (Büro 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)