

PRESSEMITTEILUNG

F+B-Wohn-Index Deutschland Q4/2019:

- **Neuvertragsmieten gehen in jeder zweiten der 50 teuersten Städte zurück**
- **Mieten in Stuttgart und München sinken**
- **Preisanstieg für Eigentumswohnungen schwächt sich ab**
- **Schwerpunkte: Hamburg, Düsseldorf und Erfurt**

Hamburg, 20. Januar 2020 - Der F+B-Wohn-Index Deutschland als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im 4. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal um 0,7 % und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,3 %. „Die mit unserem Index gemessene **Wachstumsdynamik** hat sich innerhalb des Jahres 2019 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes **abgeschwächt**, wobei sich die Teilsegmente allerdings deutlich unterschiedlich entwickelt haben“, erklärte F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner.

Die **Preise für Eigentumswohnungen (ETW)** und für **Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)** wachsen weiterhin - mit einem **Abstand von 0,7 bzw. 1,1 Prozentpunkten** allein im 4. Quartal 2019 – **deutlich stärker als die Neuvertragsmieten**. F+B weist in diesem Zusammenhang mit Interesse auf die offensichtliche Verschiebung in der Struktur der Investoren auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt hin. Offenbar ziehen sich nach Marktbeobachtungen großer Maklerhäuser wie JLL, CBRE oder Savills internationale Investoren zunehmend vom deutschen Markt zurück. Umgekehrt **stiegen die Anteile deutscher Institutioneller** von 78 % in 2018 auf mehr als 90 % in 2019 an. Als Grund wird die zunehmend unübersichtliche und kaum noch kalkulierbare Mietenregulierung angegeben, die sich zudem aufgrund der föderalen Struktur auch noch von Bundesland zu Bundesland unterscheidet. „Wir beobachten, dass offenbar für die anhaltende Auseinanderentwicklung von Mieten und Preisen nunmehr vor allem deutsche Wohnimmobilien AGs, offene Spezialfonds, vermögende Privat-Anleger, die öffentliche Hand sowie Selbstnutzer verantwortlich sind. Mangels Anlagealternativen und aufgrund des hohen Sicherheitsaspektes, der den Immobilien zugeschrieben wird, drehen also vor allem deutsche Käufer an der Preisschraube, werden aber auch bei einem Ende der Immobilienkonjunktur - aus welchen Gründen auch immer - die **Hauptleidtragenden** sein, wenn ein Preisverfall finanziell verarbeitet werden muss“, sagte Leutner.

Der F+B-Chef meint hier einen „**Herdeneffekt**“ zu erkennen, der aus der wirtschaftshistorischen Erfahrung heraus für die Nachzügler häufig nicht gut ausgeht. „Betrachtet man die letzten 25 Jahre, sind in der Immobilienwirtschaft immer wieder verzögerte Reaktionen deutscher Investoren auf internationale Kapitalmarktrends zu beobachten gewesen“, so der Wohnungsexperte. Zu Beginn und in der Hochphase des Verkaufs öffentlicher und Werkwohnungsbestände zwischen 1998 und 2005 waren fast ausschließlich anglo-**amerikanische Fonds** engagiert, die dann später enorme Gewinne realisieren konnten. **Deutsche Anleger und Wohnungs-Fonds** stießen erst relativ spät und dann auf einem schon hohen Preisniveau dazu. „Besonders

prozyklisch agiert hier die **öffentliche Hand**, die ihre Bestände aus heutiger Sicht zu Spottpreisen verkaufte, um diese nun mit enormen Aufschlägen z. T. wieder zurückzukaufen - teilweise auf einem Preisniveau, auf dem private Kaufinteressenten längst ausgestiegen sind“, kommentierte der Marktforscher.

Eigentumswohnungen verteuerten sich mit einem Preisanstieg von 0,7 % allein gegenüber dem Vorquartal Q3/2019. Bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** stiegen die Preise um 1,1 %, was eine **leicht anziehende Dynamik** erkennen lässt, die nach Ansicht von Bernd Leutner auch durch das erfolgreiche Baukindergeld getriggert wird. Im Vergleich zum Vorjahresquartal Q4/2018 liegen die ETW mit 5,4 % deutlich vor den Eigenheimen mit 3,8 %. Beide Objektarten übertreffen damit den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 3,3 % und sind nach wie vor für die Gesamtpformance des Wohn-Index verantwortlich.

Im Gegensatz dazu **stagnierten die Neuvertragsmieten** im Vergleich der Quartale Q4/2019 zu Q3/2019 erneut bei 0,0 %. Damit setzt sich der von F+B seit dem ersten Quartal 2019 berichtete **Trend von leicht sinkenden, maximal aber stagnierenden Angebotsmieten weiter fort!** Im Jahresvergleich mit dem 4. Quartal 2018 gehen die Angebotsmieten nun sogar leicht um -0,3 % zurück, mit sichtbarer Tendenz nach unten. Auch die Betrachtung der Top 50-Standorte in Deutschland mit dem höchsten Mietenniveau legt eine ähnliche Interpretation für eine sich verfestigende Marktberuhigung nahe. So sind im Vergleich zum Vorquartal in **23 der 50 teuersten Städte Deutschlands die Mieten gesunken** (im Vergleich der Quartale Q3/2019 zu Q2/2019 betraf dies erst 15 Städte). Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2018 gab es reale Mietpreisrückgänge in elf der teuersten 50 Städte. „Das kann man als Effekt verringerter Ertragserwartungen der Eigentümer bei der Neuvermietung, aber sicher auch als Ankündigungseffekt der geplanten Verschärfung der Mietpreisbremse interpretieren“, kommentierte der Immobilienexperte.

Die **Bestandsmieten** verteuerten sich bundesweit ganz leicht mit 0,4 % im Vergleich von Q4/2019 zum Vorquartal. Zum gleichen Vorjahresquartal verzeichnete F+B noch ein Anstieg von 1,4 %, „das bedeutet, dass sich entgegen der auf die Metropolen zentrierten Berichterstattung über die Neuvermietungs-mieten im bundesweiten Fokus die **Bestandsmieten als deutlich wachstumsstärker erweisen**“, bemerkte der F+B-Gründer, was man unter Gesichtspunkten einer flexiblen Marktmechanik (Verringerung von sogenannten „Lock-in-Effekten“) durchaus positiv einschätzen könne. Der Verbraucherpreisindex stieg im Zeitraum von Dezember 2018 bis Dezember 2019 um 1,5 %. Die **Mietentwicklung bei den Bestandsmieten bewegt sich also mittlerweile im Gleichklang mit der Inflationsrate**. Noch vor wenigen Jahren waren es insbesondere die Angebotsmieten, die neben den Energiekosten die größten Preistreiber im Warenkorb des Verbraucherpreisindex darstellten.

Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit **-0,3 % bzw. +1,4 %** im Vergleich zu ihren **Vorjahresquartalen** nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Gesamt-Index von 3,3 %. Auch die relativen Abstände zum Gesamt-Index bleiben in etwa auf dem Niveau der Vorperioden.

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

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Neuvertrags- mieten	Bestandsmie- ten	F+B- Wohn-Index
Index 2019-IV (Ø 2004 = 100)	145,3	173,6	123,8	112,3	144,5
Änderung zum Vorquartal	1,1	0,7	0,0	0,4	0,7
Änderung zum Vorjahresquartal	3,8	5,4	-0,3	1,4	3,3

F+B-Wohn-Index 2019

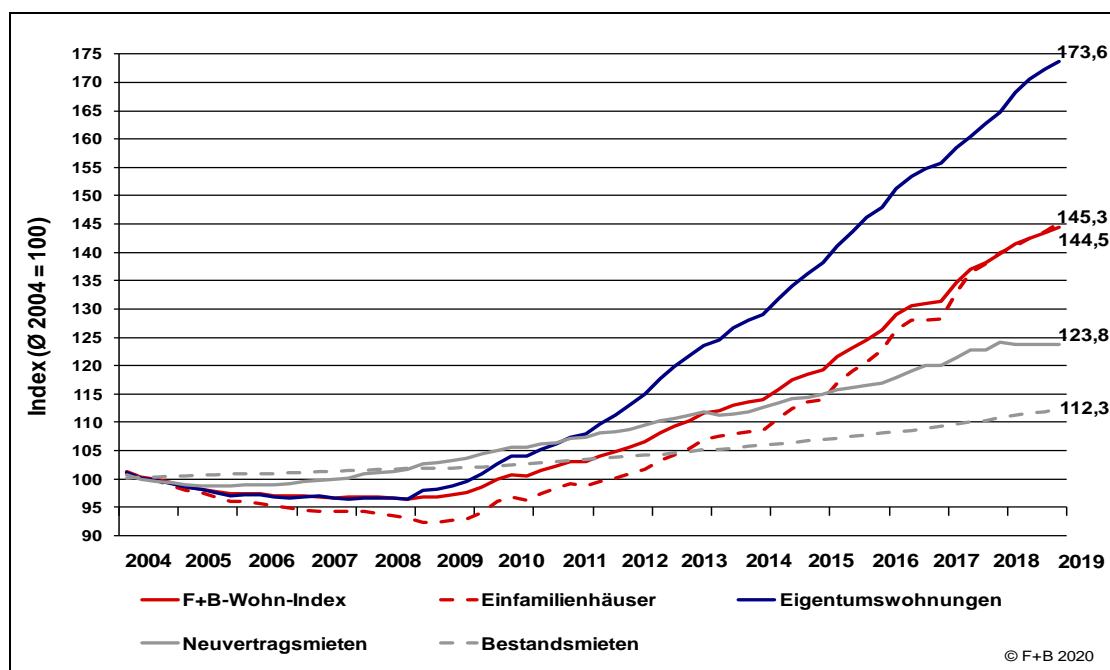
© F+B 2020

Die Entwicklung im Langfristvergleich

Der Index der Nutzungsart **Einfamilienhäuser** (EFH) stieg im Vergleich von Q4/2019 zu Q4/2014, also in den letzten fünf Jahren, um **33,8 %**. Im **Zehn-Jahresvergleich** wurden **56,3 %** gemessen. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten **fünf Jahre** im bundesweiten Mittel um **34,5 %** und in den vergangenen **zehn Jahren** sogar um **74,6 %**.

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten **fünf Jahren** um **10,0 %** und in den vergangenen **zehn Jahren** um **19,4 %**. Die **Bestandsmieten** entwickelten sich wie üblich etwas moderater um jeweils **6,1 %** (Q4/2019 zu Q4/2014) bzw. **10,0 %** (Q4/2019 zu Q4/2009). „Deutlich wird mittlerweile auch in der Langfristbetrachtung, dass sich der Abstand der Wachstumsdynamik zwischen Angebots- und Bestandsmieten verringert und die **Bestandsmieten an Dynamik gewinnen**“, 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 vierten Quartale um 26,8 % und binnen zehn Jahren um 48,1 %.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2019-IV Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2019

© F+B 2020

© F+B 2020

Preisentwicklung und Flächenangebot

Trotz aller politischen Appelle an die Wohnbevölkerung, die Ausweisung neuer Baugebiete, Nachverdichtungsmaßnahmen und Dachaufstockungen zu akzeptieren, sieht die lokalpolitische Realität häufig diametral anders aus. Insbesondere vor Kommunalwahlen knicken wahlkämpfende Politikerinnen und Politiker vor den Bürger- und Anwohnerinitiativen ein, die - häufig mit dem Argument des Naturschutzes - jede weitere Baumaßnahmen in ihrer Nachbarschaft bekämpfen. Wenn also die bestehenden Flächenpotenziale, auf denen bereits Baurecht besteht, sukzessive ausgeschöpft werden, wenn ein bestimmter Grundbestand an Frei- und Grünflächen unangetastet bleiben soll und wenn die großen Vorbehalte gegen neue Wohnhochhäuser in den Innenstädten bestehen bleiben, muss sich zwangsläufig das Interesse verstärkt auf eine Erschließung von Flächenreserven in den Wohnungsbeständen richten.

„Hier kommt es also entscheidend darauf an, Anreize zu schaffen, damit Einzelpersonen in sehr großen Wohnungen diese für größere Haushalte freimachen und Flächenpotenziale bei Einliegerwohnungen in Zwei-Familienhäusern aktiviert werden. Auch Mitwohnpotenziale durch Untervermietung und ein ‚Shared-Living‘ durch Wohngemeinschaften sollten aktiv erschlossen werden, um so zu einer besseren Wohnflächenauslastung zu kommen. Besonders im Fokus stehen hier kleine Seniorenhaushalte, die in ihren großen und aufgrund alter Mietverträge relativ preisgünstigen Wohnungen leben. Der ökonomische Anreiz, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, ist für sie gering, weil die Nettokaltmiete je Quadratmeter der neuen Wohnungen in der Regel deutlich höher liegt, als die der alten“, erklärt der F+B-Geschäftsführer. Ziel sollte es daher sein, für Senioren optimierte und mit Pflegeangeboten ergänzte kleine Wohnungen neu zu schaffen oder umzubauen. Leutner weiter: „Sollen Umzugsketten in relevanter Größenordnung initiiert werden, könnte die bestehende oder eine in Details modifizierte Mietpreisbremse dafür sorgen, dass die Nachvermietung der freigemachten großen Wohnungen für die dann folgenden Familien zu moderaten Mietpreisen erfolgt. Umzugsketten und Sickereffekte führen dann zu einer besseren Verteilung des zur Verfügung stehenden Wohnraums, ohne die Konsumentensouveränität einzuschränken.“ Gerade der Bau von Wohnungen für Senioren führt zu besonders hohen Freisetzungseffekten.

Folgen der Klimaschutzgesetzgebung für Pendlerverhalten und Wohnkosten

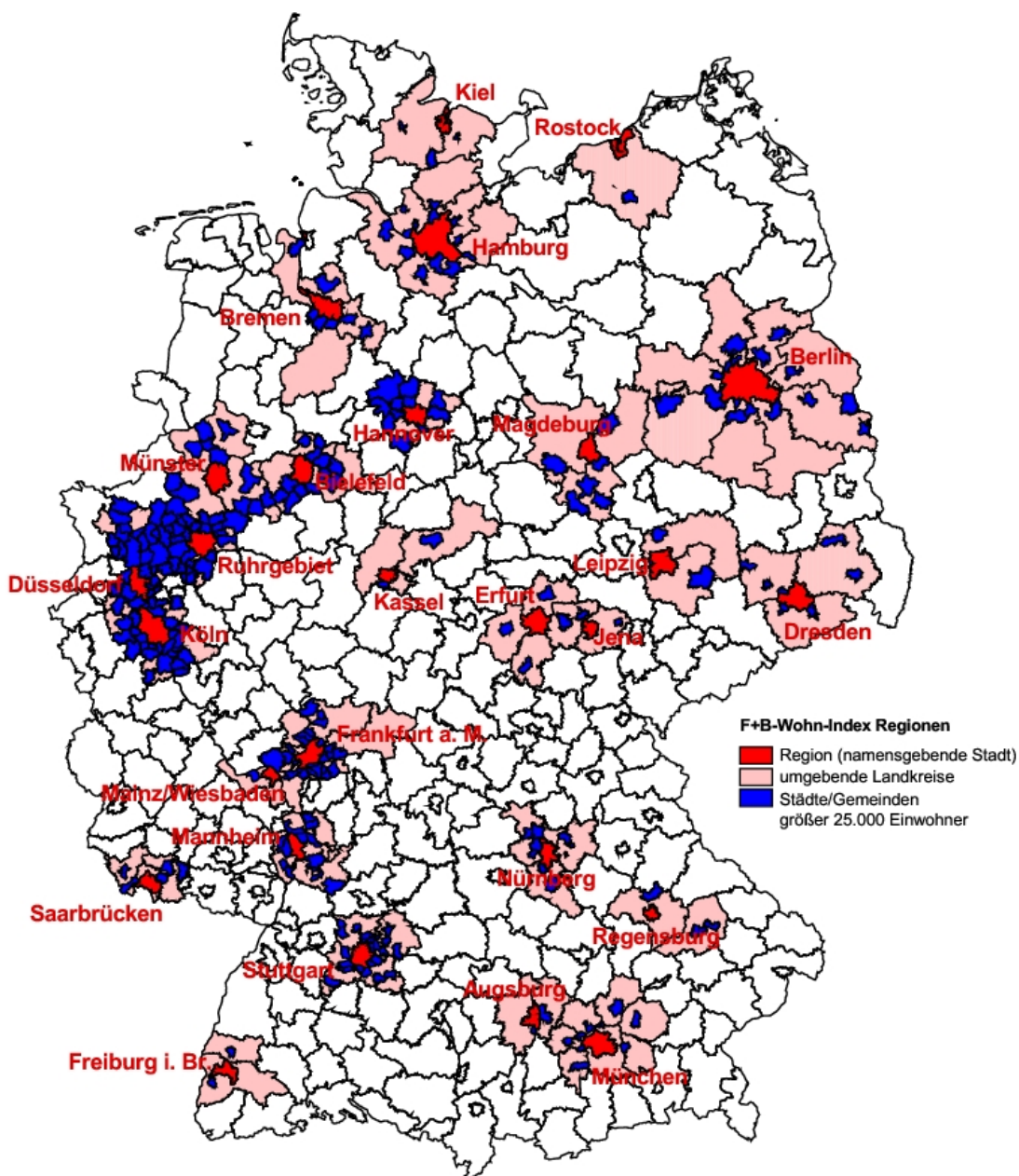
Im Rahmen der neuen Klimaschutzgesetzgebung wird die km-Pauschale ab 2021 erhöht. Zusammen mit der Verteuerung von fossilen Kraftstoffen aufgrund der CO₂-Abgabe und einer noch festzulegenden Veränderung der KFZ-Steuer ändern sich damit die finanziellen Grundlagen für das berufliche Pendeln grundlegend. „Wir rechnen damit, dass Wohnstandortentscheidungen im Umland der Ballungsräume, die primär auf dem PKW als Transportmittel basieren, schon mittelfristig zu erheblichen finanziellen Zusatzbelastungen der Umlandbewohner und Pendler führen. Gleichzeitig ist dort mit signifikanten Wertverlusten der Immobilien zu rechnen“, analysiert Bernd Leutner. Der Grund liegt vor allem in dem nur schleppend voranschreitenden Ausbau der Elektro-Ladeinfrastruktur auf dem Land und insgesamt in einer Erschwerung des Individualverkehrs in den Innenstädten durch Einführung von Umweltspuren, Verknappung von Parkraum etc. Wenn die Wohnstandorte im Umland einen Bahn-Anschluss besitzen, können die fiskalischen und Komfort beschränkenden Auswirkungen der

Klimaschutzgesetzgebung abgemildert werden. Hier besteht dann die begründete Hoffnung, dass die Immobilien zumindest wertstabil bleiben.

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 Berlin, Jena und Nürnberg. Als Bezugsgröße ist in dieser Tabelle in dem Referenzindex das Jahr 2014 auf 100 gesetzt. **Die vollständige Tabelle mit allen 27 Regionalwerten ist Bestandteil des Kaufprodukts.**

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014- IV	Preis 2018- IV	Preis 2019- IV	Idx 2014 =100	Miete 2014- IV	Miete 2018- IV	Miete 2019- IV	Idx 2014 =100
Hamburg									
02000	Freie und Hansestadt Ham- burg	3.398 €	4.541 €	4.719 €	139	10,11 €	10,50 €	10,51 €	104
01053	<i>Kreis Herzogtum Lauenburg</i>	1.651 €	2.057 €	2.241 €	136	6,68 €	7,18 €	7,16 €	107
01053032	Geesthacht	1.590 €	1.989 €	2.209 €	139	7,04 €	7,21 €	7,06 €	100
01056	<i>Kreis Pinneberg</i>	2.062 €	2.672 €	2.770 €	134	7,77 €	7,96 €	8,15 €	105
01056015	Elmshorn	1.768 €	2.377 €	2.336 €	132	7,04 €	6,99 €	7,31 €	104
01056039	Pinneberg	1.933 €	2.625 €	2.758 €	143	7,97 €	7,84 €	8,20 €	103
01056050	Wedel	2.487 €	3.156 €	3.298 €	133	8,74 €	9,17 €	9,09 €	104
01060	<i>Kreis Segeberg</i>	1.909 €	2.498 €	2.570 €	135	7,48 €	7,94 €	7,96 €	106
01060039	Henstedt-Ulzburg	2.049 €	2.547 €	2.644 €	129	7,70 €	8,23 €	7,94 €	103
01060063	Norderstedt	2.570 €	3.395 €	3.494 €	136	8,98 €	9,34 €	9,35 €	104
01062	<i>Kreis Stormarn</i>	2.308 €	2.889 €	2.995 €	130	8,10 €	8,51 €	8,47 €	105
01062001	Ahrensburg	2.724 €	3.458 €	3.433 €	126	8,77 €	9,34 €	8,70 €	99
01062060	Reinbek	2.550 €	3.132 €	3.268 €	128	8,95 €	9,34 €	9,32 €	104
03353	<i>Landkreis Harburg</i>	2.072 €	2.718 €	2.845 €	137	7,87 €	8,17 €	8,10 €	103
03353005	Buchholz in der Nordheide	2.317 €	2.858 €	3.088 €	133	8,39 €	8,56 €	8,70 €	104
03353031	Seevetal	2.174 €	2.816 €	3.008 €	138	8,43 €	8,82 €	8,77 €	104
03353040	Winsen (Luhe)	1.983 €	2.925 €	2.812 €	142	7,53 €	7,78 €	7,65 €	102
03359	<i>Landkreis Stade</i>	1.823 €	2.306 €	2.444 €	134	6,92 €	7,26 €	7,31 €	106
03359010	Buxtehude	2.158 €	2.687 €	2.847 €	132	7,63 €	7,88 €	7,89 €	103
03359038	Stade	1.871 €	2.323 €	2.409 €	129	6,78 €	7,20 €	7,20 €	106

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014- IV	Preis 2018- IV	Preis 2019- IV	Idx 2014 =100	Miete 2014- IV	Miete 2018- IV	Miete 2019- IV	Idx 2014 =100
Düsseldorf									
05111	Kreisfreie Stadt Düsseldorf	2.928 €	3.744 €	3.929 €	134	9,28 €	10,00 €	10,16 €	109
05112	Kreisfreie Stadt Duisburg	1.357 €	1.504 €	1.516 €	112	5,63 €	5,97 €	6,03 €	107
05158	<i>Kreis Mettmann</i>	2.024 €	2.459 €	2.504 €	124	7,26 €	7,57 €	7,58 €	104
05158004	Erkrath	1.989 €	2.436 €	2.548 €	128	7,18 €	7,64 €	7,52 €	105
05158008	Haan	1.962 €	2.246 €	2.473 €	126	7,09 €	7,32 €	7,33 €	103
05158012	Heiligenhaus	1.604 €	1.959 €	2.028 €	126	6,24 €	6,80 €	6,62 €	106
05158016	Hilden	2.351 €	2.846 €	2.904 €	124	8,01 €	8,37 €	8,36 €	104
05158020	Langenfeld (Rheinland)	2.311 €	2.803 €	2.864 €	124	7,93 €	8,09 €	8,07 €	102
05158024	Mettmann	1.923 €	2.334 €	2.358 €	123	7,33 €	7,53 €	7,82 €	107
05158026	Monheim am Rhein	1.967 €	2.500 €	2.445 €	124	6,79 €	7,41 €	7,26 €	107
05158028	Ratingen	2.376 €	2.952 €	2.856 €	120	8,16 €	8,58 €	8,63 €	106
05158032	Velbert	1.635 €	1.915 €	2.030 €	124	6,30 €	6,29 €	6,37 €	101
05162	<i>Kreis Rhein-Kreis Neuss</i>	2.022 €	2.516 €	2.551 €	126	7,29 €	7,71 €	7,75 €	106
05162004	Dormagen	1.942 €	2.422 €	2.380 €	123	7,07 €	7,44 €	7,58 €	107
05162008	Grevenbroich	1.748 €	2.030 €	2.044 €	117	6,45 €	6,72 €	6,65 €	103
05162016	Kaarst	2.044 €	2.538 €	2.573 €	126	7,46 €	7,70 €	7,77 €	104
05162020	Korschenbroich	1.779 €	2.108 €	2.230 €	125	6,57 €	6,90 €	6,96 €	106
05162022	Meerbusch	2.626 €	3.250 €	3.435 €	131	8,44 €	9,12 €	9,02 €	107
05162024	Neuss	2.072 €	2.643 €	2.639 €	127	7,52 €	7,97 €	8,08 €	107
Erfurt									
16051	Kreisfreie Stadt Erfurt	1.537 €	1.962 €	2.016 €	131	6,20 €	6,57 €	6,60 €	106
16055	Kreisfreie Stadt Weimar	1.529 €	1.829 €	1.878 €	123	6,28 €	6,50 €	6,54 €	104
16067	<i>Landkreis Gotha</i>	1.028 €	1.266 €	1.379 €	134	5,17 €	5,62 €	5,57 €	108
16067029	Gotha	1.084 €	1.331 €	1.465 €	135	5,18 €	5,67 €	5,60 €	108
16068	<i>Landkreis Sömmerda</i>	985 €	1.213 €	1.317 €	134	5,17 €	5,43 €	5,67 €	110
16068051	Sömmerda	991 €	1.236 €	1.362 €	137	5,25 €	5,37 €	5,72 €	109
16070	<i>Landkreis Ilm-Kreis</i>	1.189 €	1.382 €	1.464 €	123	5,55 €	5,95 €	6,07 €	109
16070029	Ilmenau	1.320 €	1.443 €	1.538 €	117	5,85 €	6,51 €	6,52 €	111
16071	<i>Landkreis Weimarer Land</i>	1.133 €	1.428 €	1.495 €	132	5,30 €	5,69 €	5,61 €	106
16071001	Apolda	1.123 €	1.377 €	1.465 €	130	5,21 €	5,69 €	5,49 €	105

Hamburg

Die Zeit der großen Mietsteigerungen ist in Hamburg und in vielen Umlandgemeinden vorbei. Stagnieren die Angebotsmieten seit einem Jahr um den Durchschnittswert von 10,50 €/m², sind sie in Geesthacht, Wedel, Henstedt-Ulzburg, Reinbek, Seevetal und Winsen (Luhe) um einige Cent gesunken. Je nach ÖPNV-Anbindung kann man im Hamburger Umland also durchaus für 7,20 €/m² in Stade, 8,70 €/m² in Ahrensburg oder für 9,35 €/m² in Norderstedt wohnen. Dagegen ist die Situation auf den Eigentumswohnungs-Märkten weniger entspannt. Hamburg selbst weist kontinuierliche Preissteigerungen auf, insbesondere für Neubauwohnungen. Das Preisgefälle zum Umland ist relativ groß: Statt aktuell 4.719 €/m² in Hamburg werden ETWs in Buxtehude für 2.847 €/m², in Reinbek für 3.268 €/m² und in Norderstedt für 3.494 €/m² angeboten. Nur an zwei Standorten wurden im Jahresvergleich leicht sinkende Preise gemessen: Elmsborn und Winsen (Luhe).

Düsseldorf

Wie bei den meisten TOP 7-Standorten ist auch in Düsseldorf ein ausgeprägtes Stadt-Umland-Gefälle zu beobachten. 10,16 €/m² für eine durchschnittliche Mietwohnung sind für die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt schon eine Ansage. Wer also aufs Geld schauen will oder muss, findet im Umland deutlich preiswertere Alternativen bei einem überwiegend sehr gut ausgebauten ÖPNV-System. Beispielsweise in Duisburg (6,03 €/m²), Velbert (6,37 €/m²), Mettmann (7,82 €/m²) oder Neuss (8,08 €/m²). Interessant ist dabei der Umstand, dass in sechs Umlandgemeinden die Mietpreise leicht gesunken sind. Schwerer wiegen aus Sicht der Stadt Düsseldorf vielleicht die Wegzüge der Käufer von Wohneigentum, die ins Umland ausweichen. Müssen in der rheinischen Metropole bereits im Durchschnitt knapp 4.000 Euro auf den Tisch gelegt werden, kostet Etageeigentum in Duisburg aktuell 1.516 €/m², in Dormagen 2.380 €/m², in Ratingen 2.856 €/m² und in Meerbusch 3.435 €/m².

Erfurt

Die Thüringische Landeshauptstadt wartet trotz einer wunderschön restaurierten und im Sommer fast mediterran anmutenden Altstadt mit einem sehr moderaten Preisniveau auf. Im Schnitt werden aktuell Mietwohnungen für 6,60 €/m² angeboten, was allerdings sicherlich auch an dem hohen Anteil Plattenbauten in der Innenstadt sowie in einigen Vororten liegt. Das relative Preisgefälle zu den Umlandgemeinden ist daher – anders als in Hamburg oder Düsseldorf – nicht mehr so groß. Am günstigsten wohnt es sich noch in Apolda mit 5,49 €/m². Weimar reicht mit 6,54 €/m² schon fast an das Niveau Erfurts heran. Bei den Preisen für Eigentumswohnungen ist der Abstand etwas größer. Kostet das Geschosseigentum in der Landeshauptstadt knapp über 2.000 €/m², kann man in Sömmerda schon für 1.362 €/m² Wohneigentum erwerben. In den noch kleineren Orten wird auch diese Marke häufig noch unterboten. Was den Mieter bzw. Käufer freut, ist aus Sicht von Investoren ein Problem, weil man bei diesem Preisniveau schnell an Rentabilitätsgrenzen stößt. Hinzu kommt noch die Gefahr steigender Leerstände, die sich erhöht, je weiter man sich von Erfurt entfernt.

Top-50: Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Kempten (Allgäu), Ettlingen, Friedberg (Bayern) und Unterschleißheim machten im Jahresvergleich der jeweils vierten Quartale 2019/2018 mit Steigerungsraten von 21,2 % (!), 9,4 %, 9,1 % und 7,3 % die größten Preissprünge. Insgesamt wurde bei der Analyse der Top 50-Liste bei den Preisen für Eigentumswohnungen deutlich, dass im vierten Quartal 2019 erneut Gemeinden aus Baden- Württemberg und Bayern die höchsten Preisdynamik aufwiesen. Das zeigte sich insbesondere im Vergleich zum Vorquartal, also zu Q3/2019: So stiegen die standardisierten Preise im Verhältnis zum Vorquartal in Friedberg um 9,9 % (!), Lindau (Bodensee) um 9,3 %, Landsberg a. Lech um 5,5 %, Leinfelden-Echterdingen um 5,2 % und Germering um 5,0 %. „Offenbar ist eine starke wirtschaftliche Situation verbunden mit hoher Lebensqualität und hohem Freizeitwert der Garant für eine dynamische Preisbildung. Sicherlich spielt aber auch der hohe Anteil an Selbstnutzern hier eine große Rolle. Und auffällig ist teilweise die Einstufung als Umlandgemeinden großer wirtschaftsstarker Metropolen mit den eingangs beschriebenen Folgen eines Zustroms vor allem einheimischer (Privat)-Investoren“, so 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 sieben (im Vorquartal acht) Frankfurt am Main (mit 4.920 €/m²). Auf Rang zehn (Vorquartal 11) folgte Hamburg (4.720 €/m²). Stuttgart (4.690 €/m²) wechselte auf Platz 11 (vorher Rang 10). Düsseldorf gewann einen Rangplatz auf jetzt Nr. 27 (3.930 €/m²) und Köln (3.680 €/m²) verlor zwei Plätze auf jetzt Nr. 42. Berlin stabilisierte sich im 4. Quartal 2019 mit einem Durchschnittspreis von 3.700 €/m² auf dem Rangplatz 39 (vorher 38). Die Veränderungsraten zwischen Q3/2019 und Q4/2019 bewegten sich zwischen +1,7 % (Düsseldorf) und 0,4 % (Stuttgart).

München belegte bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7.000 €/m². Mit einem standardisierten Maximalwert von 14.810 €/m² wird die 15.000 Euro-Grenze aber wieder leicht unterschritten. Neben Hamburg (12.000 €/m²) und Düsseldorf (10.450 €/m²) wird zum dritten Mal in Folge auch in Berlin mit 10.440 €/m² die 10.000 Euro-Grenze „geknackt“, erstmals nun auch in Frankfurt mit 10.190 €/m². Die sieben Münchner Umlandgemeinden Dachau (Platz 2), Unterschleißheim (Platz 3), Germering (Platz 4), Fürstfeldbruck (Platz 6), Olching (Platz 8), Erding (Platz 12) und Freising (Platz 17) bildeten auch im vierten Quartal 2019 mit der Kernstadt die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig sind die Preisrückgänge im Vergleich zum Vorquartal 3-19 in Hofheim am Taunus (-4,5 %) ebenso wie in Garmisch-Partenkirchen mit ebenfalls -4,5 % und Bad Homburg v. d. Höhe mit -4,0 %.

Insgesamt wiesen im Vergleich der Vorquartale von den 50 teuersten Städte 13 eine negative Preisentwicklung auf. Im Jahresvergleich traf dies auf acht von 50 Städten zu. Es zeigt sich insgesamt im Durchschnitt eine leicht abnehmende 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 vierten Quartale 2018-2019, stehen folgende Städte an der Spitze:

- Bietigheim-Bissingen +13,6 %
- Landsberg a. Lech +11,4 %
- Ettlingen + 8,6 %
- Dachau + 6,7 %
- Remseck am Neckar + 4,6 %
- Kirchheim unter Teck + 4,6 %

Bei den Neuvermietungsflächen stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 16,40 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen unverändert an der Spitze, allerdings 10 Cent weniger als noch im letzten Quartalbericht konstatiert. Dabei zeigte sich ein bemerkenswerter Rückgang der durchschnittlichen Angebotsmieten um -0,5 % zum Vorquartal und -0,6 % zum Vorjahresquartal. Die standardisierten Spitzenmieten verharren bei 30,30 €/m² und überschreiten im vierten Quartal in Folge die 30-Euro-Marke für Wohnungsmieten in Deutschland.

Die mit der Wiedervermietung einer Wohnung in Stuttgart (Rangplatz drei und 11,90 €/m²) aufgerufenen Mieten wiesen mit 0,8 % im Jahresvergleich nur noch einen marginalen Anstieg deutlich unterhalb der Inflationsrate auf. Im Vergleich zum Vorquartal sank das Mietniveau sogar um -1,8 %. Frankfurt am Main stand auf Rang vier mit 11,70 €/m² und +0,5 % zum Vorjahr. Hamburg (10,50 €/m², +0,1 %), Düsseldorf (10,20 €/m², +1,6 %) und Köln (10,10 €/m², +1,0 %) folgten auf den Rangplätzen 17, 28 und 36. Damit unterschritten München und Stuttgart sogar den bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwert für die Neuvertragsmieten von -0,3 % im Jahresvergleich z. T. deutlich. Gerade an den Top 7-Standorten zeigt sich eine deutlich nachlassende Mietsteigerungsdynamik. So auch in Berlin.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen entspannt sich die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin weiter. Mit 9,10 €/m² für die Standardwohnung stagnierte der durchschnittliche Mietpreis und lag um -1,2 % niedriger als vor 12 Monaten bzw. wuchs zum Vorquartal 3/2019 nur um +0,5 %. Vermutlich sind es kombinierte Ursachenbündel, die zu dieser insgesamt entspannenden Mietentwicklung führen, so Dr. Bernd Leutner: „Neben der Mietpreisbremse zeigen sich wohl die Auswirkungen der zusätzlichen Kappungsgrenze für Mieterhöhungen für die landeseigenen Wohnungsunternehmen. Wir vermuten allerdings auch, dass die Mietzahlungsfähigkeit der Berliner Mietinteressenten teilweise an ihre Grenzen stößt, was sich durch eine verstärkte Wanderungsbewegung ins Berliner Umland belegen lässt. Mit Spannung erwarten wir die Messergebnisse nach Einführung des Mietendeckels, ob er sich nun später als verfassungskonform herausstellt oder nicht.“

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 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 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 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.: 02137/9379131 (Büro Neuss)

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

www.f-und-b.de