

PRESSEMITTEILUNG

F+B-Wohn-Index Deutschland Q4/2018:

- **Berlin mit größter Mietpreisdynamik aller Top 7-Standorte**
- **F+B warnt vor uneingeschränkter Dominanz der Umwelt- gegenüber der Wohnungspolitik**
- **Regionalschwerpunkte Münster und Bielefeld**

Hamburg, 30. Januar 2019 - Der **F+B-Wohn-Index Deutschland** als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im **4. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal um 1,2 %** und im Vergleich zum **Vorjahresquartal um 6,5 %**. Die **Wachstumsdynamik** hat nach Beobachtungen des Analysehauses F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH damit im Herbst 2018 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes **wieder an Fahrt gewonnen**. Aktueller Anlass für eine verstärkte Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit für das Preis- und Mietenthema.

Preistreiber sind im langjährigen Trend die Eigentumswohnungen, aber insbesondere im Vergleich mehrerer Vorquartale auch die Ein- und Zweifamilienhäuser. „Die kräftige Nachfrage nach dem Baukindergeld, das insbesondere bei Gebrauchtimmobilien zum Tragen kommt, stabilisiert den **Drang ins Wohneigentum** zur Selbstnutzung offenbar auf hohem Niveau“, erklärte F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner. Ausweichbewegungen in die Verdichtungsräume oder sogar in den ländlichen Raum - lassen in Folge auch dort die Preise z. T. erheblich steigen.

Bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** stiegen die Preise zum Vorquartal 3/2018 um 1,3 % nach ebenfalls 1,3 % im Vergleich von Q3/2018 zu Q2/2018. Die über zwei Quartale in der Preisdynamik zweitplatzierten **Eigentumswohnungen** schwächten sich leicht ab und liegen jetzt beim Preisanstieg mit 1,3 % zum Vorquartal gleichauf mit dem Segment der Eigenheimer. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 4/2017 übertrafen allerdings die Einfamilienhäuser mit 9,2 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 6,5 % deutlich, während im Jahresvergleich die Eigentumswohnungen mit 5,8 % erneut leicht darunter lagen. Auch in diesem Berichtszeitraum war damit das Eigentumssegment maßgeblich für die Gesamtperformance des Wohn-Index verantwortlich.

Im Gegensatz dazu bewegten sich die **Bestandsmieten** bundesweit im Vergleich von Q4/2018 zum Vorquartal mit +0,4 % nur in einer ganz leichten Aufwärtsbewegung. Der **Preisanstieg der Neuvertragsmieten** legte im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vorquartal mit **1,0 % wieder deutlich zu**. Die Preise für einzelne **Mehrfamilienhäuser** zogen im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vorquartal mit 0,9 % leicht an. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für diese Anlageobjekte um 1,5 %. **Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 3,4 % bzw. 1,4 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen** nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Gesamt-Index von 6,5 %. Auch die relativen Abstände zum Gesamt-Index bleiben in etwa auf dem Niveau der Vorberichte. Zum Vergleich: Der Verbraucherpreisindex stieg zwischen 12/2017 und 12/2018 um 1,7 %. Der Anstieg der Neuvertragsmieten war somit doppelt so hoch, wie der Anstieg der Verbraucherpreise insgesamt.

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 2018-IV (Ø 2004 = 100)	139,9	164,8	116,3	124,1	110,8	139,8
Änderung zum Vorquartal	1,3	1,3	0,9	1,0	0,4	1,2
Änderung zum Vorjahresquartal	9,2	5,8	1,5	3,4	1,4	6,5

F+B-Wohn-Index 2018

© F+B 2019

F+B machte in seiner Analyse der letzten Wohn-Index-Quartalsberichte darauf aufmerksam, dass sich angesichts des anhaltend hohen Preis- und Mietniveaus in den Kernstädten insbesondere der wirtschaftsstarke Metropolregionen der **Zuzug aus den Nahregionen deutlich abgeschwächt hat**. „Positive Zuzugssalden werden tendenziell eher von der **Fernwanderung aus dem außer- und südosteuropäischen Ausland** getragen. Diese häufig einkommensschwächeren neuen Zuwanderer und die vielen Flüchtlinge, die nach Klärung Ihres Aufenthaltsstatus in die Normal-Mietwohnungsmärkte drängen, liefern sich mit sozial schwächeren Einheimischen und ‚Alt-Migranten‘ **Verdrängungs- und Preiswettbewerbe** um einen weiter schrumpfenden preiswerten Wohnungsbestand“, sagte F+B-Chef Dr. Bernd Leutner. Deshalb sind gerade dort höhere Mietsteigerungen zu verzeichnen als im gehobenen und im Luxussegment, die **deutliche Sättigungseffekte verzeichnen**.

Leutner weiter: „Wir warnen davor, insbesondere das **Baukindergeld als alleinigen Anreiz** dafür zu betrachten, Pendlerentfernungen von mehr als 30 Minuten in Kauf zu nehmen. Wie unsere **Pendlerstudie** von Anfang Januar 2019 gezeigt hat, sind sowohl beim PKW als auch beim ÖPNV z. T. **erhebliche Verspätungs- und Stauzuschläge** einzukalkulieren. **Drohende Benachteiligungen/Verteuerungen des Individualverkehrs** mit Verbrennungsmotoren und ein gleichzeitig aber nur schleppender Ausbau der Infrastruktur für die Elektromobilität lässt die **Pendelkosten** für einen Zeithorizont von mehr als fünf Jahren **nicht seriös kalkulieren**.“ Auch die **Bahn** habe in den letzten 15 Jahren deutlich mehr Strecken stillgelegt, als neue eröffnet. „Entsprechende Veränderungen der Pendelkosten und -zeitbedarfe **schlagen sofort auf die Immobilienwerte durch** – negativ wie positiv“ führte der F+B-Gründer aus.

Die Entwicklung im Langfristvergleich

Bei **Einfamilienhäusern** (EFH) stieg der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q4/2018 zu Q4/2013, also in den letzten fünf Jahren, um 31,0%, bei den **Mehrfamilienhäusern** (MFH) nur um 7,4 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 50,5 % die MFH deutlich mit 16,0 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahre im bundesweiten Mittel um 33,3 % und in den vergangenen zehn Jahren (im Vergleich jeweils der vierten Quartale) sogar um 71,0 %.

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 11,0 % und in den vergangenen zehn Jahren um 22,1 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich naturgemäß etwas moderater um jeweils 5,4 % (Q4/2018 zu Q4/2013) bzw. 8,8 % (Q4/2018 zu Q4/2008). Damit entwickelten sich die Bestandsmieten leicht oberhalb des

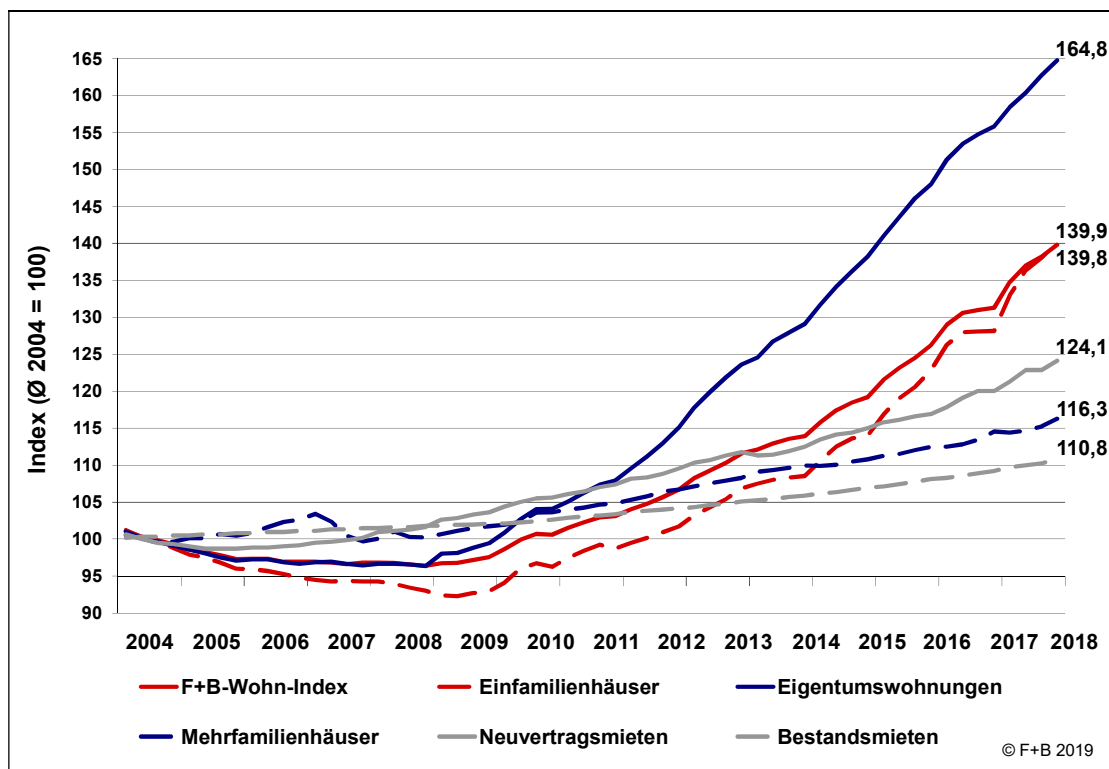
gemittelten Verbraucherpreisindex der Jahre 2014 bis 2018 in Höhe von 0,9 %. Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der vierten Quartale um 25,3 % und binnen zehn Jahren um 45,0 %.

F+B hält vor diesem Hintergrund **einfache Vergleichsberechnungen**, z. B. von Neubaumieten und Durchschnittseinkommen, für **wenig hilfreich**. Nur selten bemühen sich mittlere oder gar untere Einkommensbezieher um neugebaute freifinanzierte Wohnungen. Nachfrager nach frei finanzierten Neubauten sind Haushalte mit gehobenen oder hohen Einkommen. Diese machen preiswerte Wohnungen frei, in die Haushalte mit mittlerem oder niedrigem Einkommen einziehen können. Dieser „Sickereffekt“ sei zentraler Effekt einer marktwirtschaftlich organisierten Wohnungspolitik, so der Marktforscher. Das ist heute nicht anders als vor 30 Jahren. „Dass auf der anderen Seite **Sozialwohnungen und preisgünstige freifinanzierte Wohnungen fehlen**, ist insbesondere in den Wirtschaftsmetropolen der Top 7-Standorte und den begehrten Universitätsstädten dagegen unbestritten“, sagte F+B-Geschäftsführer Dr. Leutner. Die aktuelle Debatte um **massive Eingriffe in das Eigentumsrecht und die Gewerbefreiheit** trügen dabei sicherlich nicht zu einer Ermutigung von Investoren bei. Das gilt z. B. für Initiativen wie in Berlin, alle Wohnungsunternehmen mit Beständen über 3.000 WE, die nicht in landeseigenem oder genossenschaftlichem Besitz sind, zu **enteignen**. Auch ein **landesweiter Mietendeckel** mit vorgeschriebenen Miethöhen wird für Berlin mittlerweile diskutiert – ein Instrument, das es zu Zeiten der Wohnungszwangsbewirtschaftung in Westdeutschland unmittelbar nach dem Krieg und in der DDR gegeben hat, in Hamburg und Berlin allerdings bis in die 1970er Jahre. Mit fatalen Folgen für den Erhaltungszustand der Wohnungen.

Leutner weiter: „Alle massiven Eingriffe des Staates in die Mietenpolitik sowie die Eigentumsstruktur großer Marktakteure erfordern angesichts einer explosionsartig gestiegenen Wertentwicklung **enorme Summen Steuergelder** und sorgen für **keine einzige neugebaute Wohnung**.“ F+B erinnerte daran, dass zwischen 1998 und 2005 mehrere Hunderttausend öffentliche und kommunale Wohnungen für äußerst niedrige Quadratmeterpreise an Privatinvestoren verkauft wurden. Außerdem dürfe die **langfristige demografische Perspektive** in Deutschland durch **kurzfristigen Aktionismus** nicht in Vergessenheit geraten. „Auch wenn die Fertilitätsraten aktuell wieder steigen (2015: 1,5), reichen diese nicht aus, um den stetigen und langfristigen Schrumpfungsprozess der Bevölkerung zu verhindern“, heißt es dazu im Raumordnungsbericht 2017 der Bundesregierung (S. 11). Wenn sich aber die künftige Nachfrage verändert, verändert sich auch das Marktseitenverhältnis in den Teilmärkten, mit derzeit im Einzelnen noch nicht absehbarer Folge für Preis- und Wertentwicklung. Vorausschätzungen von Preisen und Mieten müssen diese Zusammenhänge berücksichtigen.

„Wir plädieren deshalb für eine Debatte, die die aktuell **uneingeschränkte Dominanz der Umweltpolitik** in Frage stellt, die sozialen Aspekte des Wohnens und Bauens wieder stärker betont und insbesondere auf der kommunalen Ebene ansetzt. Um Baulandausweisungen und Nachverdichtungsmaßnahmen zu beschleunigen, sollte die baugesetzlich normierte **Bürgerbeteiligung neu austariert** werden, damit Partizipation nicht zur bloßen Verhinderungsmacht der Besitzenden degeneriert“, griff Leutner die aktuelle wohnungspolitische Debatte auf.

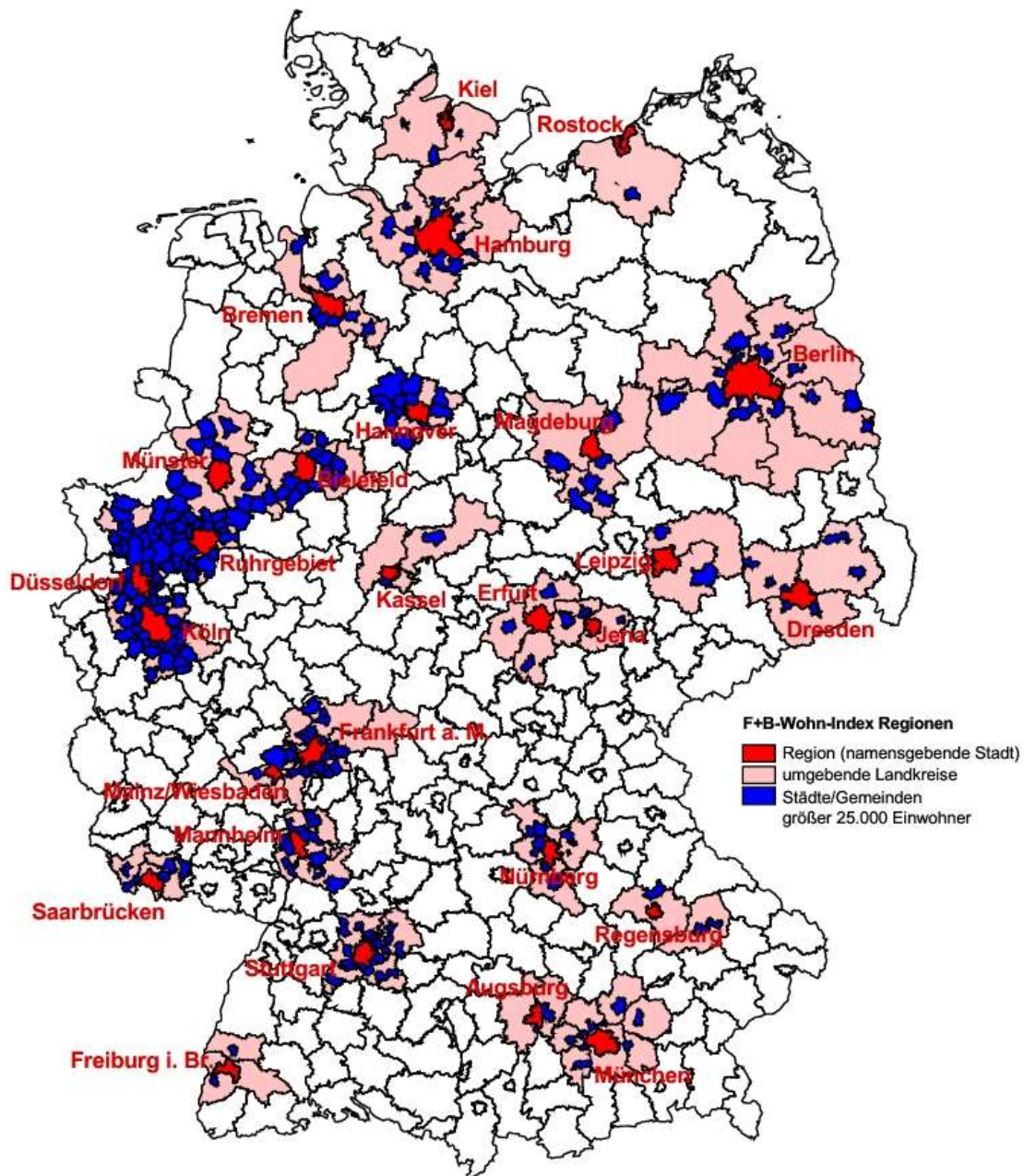
Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2018-IV Einzelindizes der Objektarten



Regionales Clustering des Wohn-Index

Mit dem Wohn-Index Q1-2018 führte F+B erstmals ein regionales Clustering der Wohnungsmarktentwicklung in insgesamt 27 Regionen bzw. Ballungsräumen ein. So kann die regionale Entwicklung von Preisen und Mieten auf einen Blick erfasst und mit der Kernstadt des jeweiligen Verdichtungsraumes ins Verhältnis gesetzt werden. 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. Die folgende Karte zeigt die Verteilung der Regionen:

F+B-Wohn-Index - Regionalcluster Wohnungsmärkte



© GfK GeoMarketing | www.gfk-geomarketing.de | Karte erstellt mit  RegioGraph
F+B-Wohn-Index 2018

© F+B 2019

F+B beleuchtet seit 2018 in jeder Quartalsberichterstattung die Preis- und Mietentwicklung in einzelnen Regionen genauer. Im Wohn-Index 4-2018 präsentieren wir Münster und Bielefeld.

Unter nachfolgendem Link kann die vollständige Tabelle mit allen 27 Regionalwerten heruntergeladen werden: [F+B-Wohn-Index Tabellenteil](#)

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Abgebildet sind jeweils die Preise für Eigentumswohnungen und die Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten.

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2013-IV	Preis 2017-IV	Preis 2018-IV	Miete 2013-IV	Miete 2017-IV	Miete 2018-IV
Bielefeld							
05711	Kreisfreie Stadt Bielefeld	1.775 €	2.092 €	2.211 €	6,67 €	7,01 €	7,09 €
05754	<i>Kreis Gütersloh</i>	1.660 €	2.001 €	2.063 €	6,36 €	6,62 €	6,70 €
05754008	Gütersloh	1.710 €	2.155 €	2.240 €	6,58 €	7,08 €	7,04 €
05754028	Rheda-Wiedenbrück	1.847 €	2.143 €	2.085 €	6,83 €	6,85 €	7,11 €
05754032	Rietberg	1.596 €	1.809 €	1.994 €	5,97 €	6,19 €	6,39 €
05754036	Schloß Holte-Stukenbrock	1.590 €	1.963 €	2.079 €	6,16 €	6,36 €	6,61 €
05754044	Verl	1.676 €	2.099 €	2.033 €	6,35 €	6,54 €	6,55 €
05758	<i>Kreis Herford</i>	1.428 €	1.650 €	1.725 €	5,61 €	5,76 €	5,81 €
05758004	Bünde	1.406 €	1.607 €	1.716 €	5,78 €	5,89 €	5,80 €
05758012	Herford	1.527 €	1.780 €	1.850 €	5,90 €	5,97 €	6,13 €
05758024	Löhne	1.331 €	1.544 €	1.577 €	5,61 €	5,74 €	5,86 €
05766	<i>Kreis Lippe</i>	1.479 €	1.657 €	1.654 €	5,68 €	5,79 €	5,88 €
05766008	Bad Salzuflen	1.645 €	1.842 €	1.928 €	6,17 €	6,30 €	6,38 €
05766020	Detmold	1.752 €	1.930 €	1.855 €	6,30 €	6,24 €	6,46 €
05766040	Lage	1.428 €	1.508 €	1.619 €	5,30 €	5,32 €	5,50 €
05766044	Lemgo	1.611 €	1.873 €	1.719 €	5,68 €	5,90 €	5,98 €
Münster							
05515	Kreisfreie Stadt Münster	2.771 €	3.416 €	3.628 €	8,47 €	8,85 €	9,10 €
05558	<i>Kreis Coesfeld</i>	1.626 €	1.824 €	1.851 €	6,00 €	6,15 €	6,33 €
05558012	Coesfeld	1.706 €	1.882 €	1.937 €	6,35 €	6,33 €	6,44 €
05558016	Dülmen	1.620 €	1.893 €	1.838 €	5,85 €	5,98 €	6,29 €
05566	<i>Kreis Steinfurt</i>	1.533 €	1.761 €	1.857 €	5,82 €	6,04 €	6,11 €
05566008	Emsdetten	1.649 €	1.934 €	2.060 €	6,10 €	6,23 €	6,51 €
05566012	Greven	1.755 €	1.927 €	2.020 €	6,36 €	6,46 €	6,37 €
05566028	Ibbenbüren	1.674 €	1.813 €	1.968 €	5,68 €	5,70 €	5,85 €
05566076	Rheine	1.537 €	1.645 €	1.750 €	5,87 €	6,03 €	6,15 €
05566084	Steinfurt	1.541 €	1.848 €	2.003 €	5,94 €	6,23 €	5,85 €
05570	<i>Kreis Warendorf</i>	1.464 €	1.817 €	1.924 €	5,88 €	6,07 €	6,23 €
05570004	Ahlen	1.417 €	1.743 €	1.764 €	5,70 €	5,75 €	6,12 €
05570008	Beckum	1.395 €	1.608 €	1.734 €	5,54 €	5,91 €	5,59 €
05570028	Oelde	1.486 €	1.750 €	1.906 €	5,82 €	5,75 €	6,11 €
05570052	Warendorf	1.649 €	2.135 €	2.196 €	6,29 €	6,45 €	6,49 €

Region Münster

Münster in Westfalen ist das Oberzentrum für einen großen ländlichen Bereich und mit seiner überregional bedeutsamen Universität sowie seinen Obergerichten von großer Strahlkraft. Das macht sich auch in den Preisen für Eigentumswohnungen bemerkbar, die sich binnen von fünf Jahren um 31 % auf jetzt 3.628 €/m² entwickelten. Die Angebotsmieten stiegen im gleichen Zeitraum um 7,4 % auf jetzt 9,10 €/m² - ein beachtlicher Wert für „Investors Liebling“ in Nordrhein-Westfalen. Das Kaufpreisgefälle zum Umland ist enorm und reicht von 1.734 €/m² in Beckum bis 2.196 €/m² in der Kreisstadt Warendorf selbst. Die Mieten reichen von 5,59 €/m² in Beckum bis 6,51 €/m² in Emsdetten. Das enorm flächige Umland ist klassisches Pendlerland für Wohneigentumsbildner. Hauptverkehrsmittel ist nach wie vor der PKW. Doch nicht überall lohnt sich das Wohnen im Umland. In der für Spiegel Online erstellten Pendlerstudie <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/verkehr-so-teuer-ist-das-pendeln-zur-arbeit-a-1244665.html> werden Kosten, Zeitaufwand und Wohnkosten gegenübergestellt.

Region Bielefeld

Bielefeld ist das Oberzentrum von Ostwestfalen-Lippe und besitzt mit seiner Universität sowie international bedeutenden Unternehmen, z. B. Dr. Oetker, DMG Mori AG (vormals Gildemeister AG, Maschinenbau), Schüco (Bauzulieferer) oder Goldbeck (Bauunternehmen) überregionale Bedeutung. Das spiegelt sich nur bedingt im Preisniveau für ETW wider. So stiegen die Preise für diese urbane Wohnform in fünf Jahren um 24,6 % auf heute 2.211 €/m². Die Mieten wuchsen dagegen nur um 6,3 % auf 7,09 €/m². Das Umland von Bielefeld ist klein- bis mittelstädtisch strukturiert und bietet auf den ersten Blick keine signifikanten Gründe, seinen Wohnsitz außerhalb der Kernstadt zu suchen. Das Immobilienpreisgefälle ist häufig nur schwach ausgeprägt oder sogar umgedreht. So sind Eigentumswohnungen in Gütersloh (Bertelsmann, Miele) 29 €/m² teurer als in Bielefeld. Insgesamt schwanken die Preise von 1.577 €/m² in Löhne bis 2.085 €/m² in Rheda-Wiedenbrück und eben der Stadt Gütersloh selbst. Bei den Mieten verhält es sich ähnlich: In Rheda-Wiedenbrück (knapp 50.000 Einwohner) werden um 0,02 €/m² höhere Angebotsmieten aufgerufen, als in der fast sieben Mal so großen Kernstadt Bielefeld. Dagegen lässt es sich mit 5,50 €/m² in Lage im Kreis Lippe verhältnismäßig günstig wohnen.

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, 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.

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