

F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2016:

Immobilienpreise steigen deutlich stärker als Mieten

F+B-Wohn-Index von Mieten und Preisen um 4,65 % gegenüber Vorjahresquartal 02/2015 gestiegen

Sowohl im Vergleich der beiden Quartale 2/16 zu 1/16, im Jahresvergleich 2/16 zu 2/15 und im 10-Jahresvergleich 2/16 zu 2/06 haben sich die Preise für Einfamilien- und Reihenhäuser und für Eigentumswohnungen deutlich oberhalb der neuvertrags- und Bestandsmieten entwickelt. Das dürfte der Debatte um eine Blasenbildung am deutschen Wohnimmobilienmarkt neue Nahrung geben. Die Preis-Rallye auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten geht weiter – wenn offenbar auch nicht mehr in der Dynamik wie noch Anfang 2015. Die weitere Entwicklung wird zeigen, ob der Markt im ersten Quartal 2016 mit einer Steigerung des F+B-Wohnindex von nur noch 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal (4/15) lediglich eine zyklische Abschwungbewegung eingeleitet hat oder ob wir bereits den Beginn einer Marktsättigung sehen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum Anfang 2015 ist der Wohnindex für Mieten und Preise für Häuser und Wohnungen insgesamt in Deutschland um 4,0 % gestiegen und erreicht einen Indexwert von 116,4 im Vergleich zum Basiswert in 2004. So zeigen die Preise für Einfamilienhäuser im Jahresvergleich mit 4,4 % - ebenso wie die für Eigentumswohnungen mit 5,0 % - (noch) eine relativ große Wachstumsdynamik.

Dagegen haben sich die Neuvertrags- und auch die Bestandsmieten im Bundesdurchschnitt der letzten 12 Monate verhaltener entwickelt. Während z. B. die Nettokaltmieten neuer Mietverträge des zweiten Vierteljahres 2015 im Verhältnis zum gleichen Quartal 2014 noch um 2,9 % wuchsen, wurden im Vergleich der Quartale 1/16 zu 1/15 nur noch 2,0 % gemessen. Die Bestandsmieten veränderten sich in diesen Zeiträumen mit 0,9 % bzw. 1,2 % auf einem noch niedrigeren Niveau. Im Vergleich der Indexentwicklung in der Zeitreihe seit 2004 nehmen mittlerweile die Bestandsmieten mit einem Indexwert von 106,2 in Q1/16 gegenüber dem Spitzenreiter Eigentumswohnungen (Indexwert 125,2) den letzten Platz ein.

Im kurzfristigeren Vergleich jeweils zweier unmittelbar aufeinander folgender Quartale zeigt sich ein differenzierteres Bild. So schwächte sich der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen im Vergleich von Q 1/16 zu Q 4/15 deutlich auf 0,2 % ab. Im Quartalsvergleich 2/15 zu 1/15, also rund neun Monate vorher, waren es noch 1,8 %. Für Einfamilienhäuser halbierte sich der Preisanstieg in den gleichen Zeiträumen von 1,6 auf 0,8 %. Bei einem unverändert niedrigen Zinsniveau und einer konstant stabilen Wirtschaftslage können folglich nur Nachfragerückgänge die Ursache sein. Ein Rückgang der Nachfrage wiederum kann auf eine Marktsättigung in der Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer hindeuten. Anders ausgedrückt: Wer im Eigentum wohnen möchte und es sich irgendwie leisten kann, hat sich mittlerweile seinen Traum erfüllt. Auf der anderen Seite hat das Preisgefüge für Kapitalanleger vielerorts ein Niveau erreicht, das wohnungswirtschaftliche Investments bei der gleichzeitig restriktiver werdenden Mietenregulierung zur Liebhaberei werden lässt.

Quartalsbericht III-2016, Datenstand Q2 2016

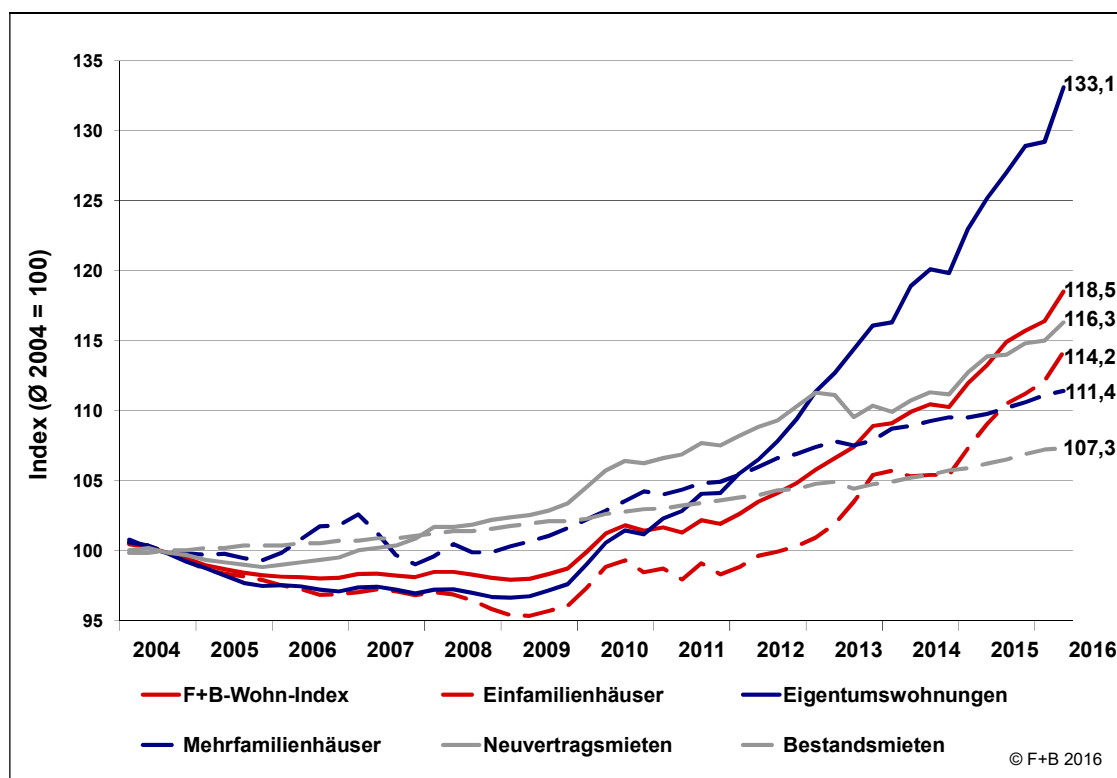
F+B-Wohn-Index: Preis- und Mietentwicklung – Index und Änderungen (in %)

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Mehrfamilien- häuser	Neuvertrags- mieten	Bestands- mieten	F+B- Wohn-Index
Index 2016-II (Ø 2004 = 100)	114,2	133,1	111,4	116,3	107,3	118,5
Änderung zum Vorquartal	1,9	3,0	0,3	1,1	0,1	1,8
Änderung zum Vorjahresquartal	4,7	6,3	1,5	2,1	1,1	4,7

F+B-Wohn-Index 2016

© F+B 2016

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2016-II Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2016

© F+B 2016

F+B-Wohn-Index: Top 50 der Preise und Mieten

Die Rangliste der fünfzig Städte mit den höchsten Mieten und Preisen spiegelt die Entwicklung des vergangenen Jahres nahezu einheitlich wider. Während im Jahresvergleich Q1/16 zu Q 1/15 sowohl bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen als auch bei den Neuvertragsmieten fast überall noch Steigerungen zu verzeichnen sind, stagnieren im Vergleich der Quartale 1/16 zu 4/15 beide Parameter deutlich häufiger oder fallen bei einer Reihe von Gemeinden sogar. Der auf Basis der bundesweiten

Quartalsbericht III-2016, Datenstand Q2 2016

Durchschnittswerte gebildete Wohn-Index mit dem jüngsten Trend einer sich abflachenden Preisdynamik wird hier in der Detailanalyse der Städte und Kommunen über 25.000 Einwohner bestätigt.

In München (Rangplatz 1) und in einer Reihe von Gemeinden des Münchener Umlandes werden – wie zu erwarten - die höchsten **Eigentumswohnungspreise** festgestellt. Durchschnittlich 5.290 € pro Quadratmeter sind mittlerweile in der bayrischen Landeshauptstadt für Eigentumswohnungen zu entrichten. Die begehrten Umlandgemeinden wie Dachau (Rang 3), Fürstenfeldbruck (Rang 9) oder Erding (Rang 14) folgen unmittelbar dahinter. Auch im Vergleich der Quartale 1/16 und 4/15 weiter steigende Preise verzeichnen Rosenheim (Rang 16) mit durchschnittlich 3.160 €/m², Leinfelden-Echterdingen (Rang 27) mit 2.800 €/m² und Kempten (Rang 40) mit 2.660 €/m². Deutlich verloren haben – sowohl beim Rangplatz als auch bei den Preisen - im Kurzfristvergleich der Quartale 1/16 zu 4/15 - Germering bei München, Konstanz, Tübingen, Ulm und Fellbach.

Auf den Plätzen 11 und 13 folgen die Metropolen Hamburg (3.440 €/m²) und Frankfurt (3.320 €/m²), auf Platz 15 erscheint Stuttgart (3.180 €/m²), Düsseldorf (2.800 €/m²) erst auf Platz 28 und Köln (2.660 €/m²) belegt den Rangplatz 41. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin sind qualitätsbereinigt mit durchschnittlich 2.390 €/m² nach wie vor sehr moderat und gingen von Q 4/15 zu Q 1/16 sogar um 0,3 % zurück. Berlin hat sich trotzdem auf Platz 84 der Top 500-Städte in Deutschland vorgearbeitet.

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten gegenüber dem Vorjahr verzeichneten Ettlingen (+12,5 %), Friedberg (+11,7 %) und Ulm (+10,1 %). Berlin liegt mit 6,5 % weiterhin über dem Bundesdurchschnitt (5,0 %). In München, Hamburg, Köln, Stuttgart und Düsseldorf sind zwischen 1,3 und 5,5 % nur mehr verhaltene Wachstumsraten bei den Preisen für Eigentumswohnungen zu beobachten.

Auch bei den **Neuvermietungsrenten** ist München mit Marktmieten von 12,70 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen nach wie vor Spitzenreiter. Der Mietanstieg im letzten Jahr war mit 0,3 % aber sehr moderat. Die Mieten in Frankfurt (10,70 €/m², Rangplatz 3) und Hamburg (10,00 €/m², Rangplatz 10) stiegen im vergangenen Jahr ebenfalls nur geringfügig um 0,9 bis 1,5 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz 8) weisen mit 1,3 % und durchschnittlich 10,00 €/m², in Köln (Rangplatz 22) mit 1,8 % und 9,40 €/m² und Düsseldorf (Rangplatz 28, +2,1 %, 9,30 €/m²) nicht mehr die hohen Wachstumsraten der früheren Jahre auf.

Im Metropolenvergleich nach wie vor günstig sind die Mieten in Berlin. Mit 7,70 €/m² für die Standardwohnung liegt die Stadt auf dem Rangplatz 116. In der Hauptstadt stiegen die Marktmieten im letzten Jahr mit plus 0,9 % deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 2,0 %.

Quartalsbericht III-2016, Datenstand Q2 2016
Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q2'16	Rang Q1'16	Stadt	ETW-Preis Q2'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	5.560 €	3,5% ↑	4,0% ↑	2.780 € - 10.770 €
2	2	Unterschleißheim	4.250 €	9,5% ↑	12,0% ↑	3.390 € - 4.670 €
3	5	Germering	3.920 €	4,4% ↑	5,0% ↑	3.230 € - 4.650 €
4	4	Garmisch-Partenkirchen	3.830 €	-0,3% →	10,0% ↑	2.930 € - 4.560 €
5	3	Dachau	3.790 €	-0,1% →	0,6% ↗	3.150 € - 5.210 €
6	7	Konstanz	3.790 €	3,8% ↑	1,2% ↗	2.550 € - 5.090 €
7	8	Freiburg im Breisgau	3.780 €	2,9% ↑	8,2% ↑	2.160 € - 6.220 €
8	9	Fürstfeldbruck	3.710 €	3,1% ↑	3,3% ↑	3.000 € - 4.350 €
9	10	Freising	3.690 €	3,1% ↑	4,3% ↑	2.700 € - 4.800 €
10	6	Olching	3.580 €	-1,0% ↓	3,3% ↑	2.740 € - 4.210 €
11	12	Regensburg	3.560 €	2,9% ↑	8,6% ↑	2.120 € - 5.420 €
12	11	Hamburg	3.510 €	2,3% ↑	2,7% ↑	1.770 € - 9.480 €
13	13	Frankfurt am Main	3.410 €	2,6% ↑	3,2% ↑	1.630 € - 7.030 €
14	14	Erding	3.390 €	2,6% ↑	-1,5% ↓	2.680 € - 3.960 €
15	15	Stuttgart	3.310 €	4,1% ↑	6,2% ↑	2.130 € - 6.060 €
16	16	Rosenheim	3.290 €	4,2% ↑	5,5% ↑	2.410 € - 3.940 €
17	19	Erlangen	3.290 €	5,1% ↑	3,8% ↑	2.280 € - 4.200 €
18	18	Tübingen	3.240 €	2,3% ↑	4,9% ↑	2.280 € - 4.050 €
19	17	Ingolstadt	3.110 €	0,1% →	-0,1% →	2.440 € - 4.120 €
20	21	Heidelberg	3.040 €	2,7% ↑	8,4% ↑	1.580 € - 5.270 €
21	24	Oberursel (Taunus)	3.000 €	3,5% ↑	2,8% ↑	2.070 € - 3.910 €
22	20	Bad Vilbel	2.960 €	3,1% ↑	5,0% ↑	2.180 € - 3.970 €
23	29	Landshut	2.950 €	5,7% ↑	5,9% ↑	2.050 € - 3.950 €
24	25	Ulm	2.940 €	2,5% ↑	11,6% ↑	2.030 € - 4.680 €
25	23	Bad Homburg v. d. Höhe	2.940 €	2,5% ↑	7,6% ↑	2.140 € - 4.120 €
26	26	Würzburg	2.930 €	2,3% ↑	4,3% ↑	1.840 € - 4.540 €
27	28	Düsseldorf	2.880 €	3,4% ↑	4,4% ↑	1.580 € - 5.910 €
28	30	Mainz	2.860 €	3,6% ↑	5,3% ↑	1.790 € - 4.620 €
29	43	Fellbach	2.850 €	3,7% ↑	2,0% ↑	2.210 € - 3.430 €
30	34	Augsburg	2.840 €	3,9% ↑	7,0% ↑	1.740 € - 4.820 €
31	36	Darmstadt	2.830 €	4,7% ↑	5,2% ↑	1.560 € - 4.520 €
32	27	Leinfelden-Echterdingen	2.830 €	1,9% ↗	3,9% ↑	2.250 € - 3.110 €
33	22	Ettlingen	2.820 €	-1,8% ↓	6,1% ↑	2.280 € - 3.580 €
34	33	Landsberg a. Lech	2.820 €	3,3% ↑	11,4% ↑	2.180 € - 3.520 €
35	39	Ostfildern	2.810 €	3,3% ↑	8,6% ↑	2.160 € - 3.360 €
36	44	Esslingen am Neckar	2.800 €	4,6% ↑	9,0% ↑	2.000 € - 3.990 €
37	31	Münster	2.800 €	1,7% ↗	5,0% ↑	1.320 € - 5.020 €
38	35	Wiesbaden	2.790 €	2,5% ↑	6,8% ↑	1.760 € - 4.600 €
39	56	Friedrichshafen	2.780 €	6,1% ↑	2,2% ↑	2.060 € - 3.700 €
40	32	Ahrensburg	2.780 €	-0,5% →	7,8% ↑	2.260 € - 3.720 €
41	40	Kempten (Allgäu)	2.770 €	7,4% ↑	15,0% ↑	1.920 € - 3.490 €
42	41	Köln	2.740 €	2,7% ↑	4,9% ↑	1.310 € - 5.490 €
43	45	Filderstadt	2.730 €	4,1% ↑	7,9% ↑	2.220 € - 3.180 €
44	48	Nürnberg	2.730 €	3,8% ↑	7,6% ↑	1.680 € - 4.300 €
45	62	Bietigheim-Bissingen	2.710 €	3,5% ↑	9,4% ↑	1.830 € - 3.670 €
46	46	Kornwestheim	2.710 €	3,2% ↑	3,3% ↑	2.040 € - 3.400 €
47	50	Leonberg	2.690 €	4,3% ↑	7,4% ↑	2.110 € - 3.350 €
48	38	Ludwigsburg	2.680 €	-0,4% →	1,9% ↗	1.870 € - 3.870 €
49	55	Waiblingen	2.660 €	2,3% ↑	0,2% →	2.020 € - 3.300 €
50	37	Hofheim am Taunus	2.650 €	0,8% ↗	-0,1% →	1.790 € - 3.380 €
nachrichtlich:						
82	84	Berlin	2.470 €	3,6% ↑	6,7% ↑	920 € - 6.400 €

Legende:

©F+B 2016

Preis einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
 Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht III-2016, Datenstand Q2 2016
Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q2'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q2'16	Q1'16			Vorquartal	Vorjahresq.	
494	492	Zeitz	700 €	7,2% ↑	7,1% ↑	540 € - 1.080 €
493	491	Görlitz	780 €	6,7% ↑	10,2% ↑	570 € - 1.440 €
492	490	Köthen (Anhalt)	780 €	1,8% ↗	-3,2% ↓	530 € - 1.250 €
491	488	Gera	780 €	3,3% ↑	-0,4% →	540 € - 1.230 €
490	489	Plauen	810 €	3,2% ↑	4,4% ↑	610 € - 1.340 €
489	483	Stendal	840 €	0,5% →	-4,2% ↓	630 € - 1.240 €
488	486	Staßfurt	850 €	-0,5% →	13,8% ↑	660 € - 1.010 €
487	482	Zwickau	850 €	2,2% ↑	0,1% →	560 € - 1.340 €
486	485	Bernburg (Saale)	860 €	1,9% ↗	8,0% ↑	630 € - 1.220 €
485	484	Sangerhausen	880 €	5,1% ↑	-3,7% ↓	630 € - 1.110 €
484	487	Wittenberg	890 €	10,1% ↑	6,8% ↑	620 € - 1.200 €
483	473	Gotha	900 €	-1,1% ↘	-0,1% →	750 € - 1.290 €
482	478	Halberstadt	920 €	3,2% ↑	9,3% ↑	670 € - 1.220 €
481	479	Weißenfels	920 €	8,6% ↑	27,8% ↑	630 € - 1.380 €
480	469	Chemnitz	930 €	-1,7% ↘	-1,0% ↘	590 € - 1.560 €
479	475	Idar-Oberstein	930 €	0,4% →	4,2% ↑	710 € - 1.250 €
478	481	Aschersleben	930 €	8,1% ↑	20,8% ↑	570 € - 1.190 €
477	480	Zittau	950 €	7,6% ↑	24,7% ↑	450 € - 990 €
476	474	Schönebeck (Elbe)	960 €	5,6% ↑	4,5% ↑	590 € - 1.260 €
475	477	Pirmasens	960 €	8,8% ↑	8,7% ↑	730 € - 1.230 €
474	466	Bitterfeld-Wolfen	970 €	-2,7% ↓	-0,4% →	680 € - 1.270 €
473	476	Naumburg (Saale)	970 €	7,3% ↑	18,2% ↑	710 € - 1.260 €
472	463	Altenburg	980 €	-3,9% ↓	-0,3% →	780 € - 1.590 €
471	472	Merseburg	990 €	3,0% ↑	3,7% ↑	740 € - 1.270 €
470	467	Goslar	990 €	1,0% ↗	0,1% →	670 € - 1.560 €
469	470	Dessau-Roßlau	1.010 €	4,7% ↑	9,6% ↑	610 € - 1.290 €
468	464	Hameln	1.040 €	0,6% ↗	1,7% ↗	710 € - 1.440 €
467	459	Grimma	1.040 €	-2,3% ↓	7,6% ↑	750 € - 1.310 €
466	449	Einbeck	1.050 €	-2,8% ↓	0,0% →	860 € - 1.500 €
465	453	Eberswalde	1.050 €	-0,2% →	-10,5% ↓	700 € - 1.470 €
464	471	Springe	1.050 €	9,2% ↑	-5,1% ↓	940 € - 1.530 €
463	455	Suhl	1.060 €	-3,1% ↓	-18,4% ↓	870 € - 1.540 €
462	468	Mühlhausen/Thür.	1.060 €	8,3% ↑	21,4% ↑	680 € - 1.410 €
461	453	Eisenhüttenstadt	1.070 €	0,0% →	-4,4% ↓	890 € - 1.330 €
460	457	Salzgitter	1.090 €	2,3% ↑	0,7% ↗	820 € - 1.630 €
459	452	Riesa	1.120 €	-0,9% ↘	3,3% ↑	940 € - 1.310 €
458	458	Schwedt/Oder	1.120 €	6,0% ↑	16,0% ↑	840 € - 1.500 €
457	444	Güstrow	1.120 €	-5,0% ↓	-0,3% →	910 € - 1.890 €
456	440	Völklingen	1.130 €	-6,3% ↓	-0,4% →	990 € - 1.510 €
455	460	Sundern (Sauerland)	1.130 €	2,1% ↑	8,4% ↑	940 € - 1.640 €
454	447	Plettenberg	1.140 €	0,1% →	-2,9% ↓	970 € - 1.580 €
453	462	Meißen	1.140 €	2,5% ↑	10,8% ↑	830 € - 1.400 €
452	451	Uelzen	1.140 €	4,7% ↑	11,7% ↑	860 € - 1.410 €
451	456	Quedlinburg	1.160 €	8,2% ↑	9,4% ↑	880 € - 1.550 €
450	450	Magdeburg	1.160 €	4,3% ↑	7,4% ↑	690 € - 2.240 €
449	465	Delitzsch	1.160 €	9,6% ↑	24,5% ↑	680 € - 1.340 €
448	441	Nordhausen	1.170 €	0,6% ↗	5,0% ↑	910 € - 1.510 €
447	461	Pirna	1.170 €	7,4% ↑	10,8% ↑	780 € - 1.690 €
446	412	Meschede	1.180 €	-7,3% ↓	-6,9% ↓	1.040 € - 1.660 €
445	445	Peine	1.180 €	3,1% ↑	2,2% ↑	930 € - 1.580 €

Legende:

©F+B 2016

Preis einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
 Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht III-2016, Datenstand Q2 2016

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang	Rang		Stadt	Marktmiete Q2'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)		
	Q2'16	Q1'16			Vorquartal	Vorjahresq.			
1	1	1	München	12,90 €	1,3%	↗	1,6%	↗	7,60 € - 22,00 €
2	2	2	Unterschleißheim	11,00 €	1,9%	↗	1,5%	↗	9,70 € - 12,40 €
3	4	3	Germering	10,90 €	1,6%	↗	1,9%	↗	9,10 € - 12,30 €
4	3	4	Frankfurt am Main	10,80 €	0,7%	↗	1,2%	↗	6,50 € - 17,90 €
5	7	5	Freising	10,40 €	2,2%	↑	3,1%	↑	7,80 € - 13,60 €
6	5	6	Dachau	10,20 €	-1,5%	↘	-3,8%	↓	8,70 € - 14,30 €
7	11	7	Olching	10,20 €	1,5%	↗	0,5%	→	8,80 € - 11,90 €
8	8	8	Stuttgart	10,20 €	1,3%	↗	1,8%	↗	7,10 € - 16,10 €
9	6	9	Konstanz	10,20 €	-0,3%	→	1,9%	↗	7,40 € - 13,50 €
10	8	10	Tübingen	10,10 €	1,3%	↗	1,5%	↗	7,50 € - 11,90 €
11	10	11	Hamburg	10,10 €	0,7%	↗	1,2%	↗	5,30 € - 20,10 €
12	14	12	Weil am Rhein	10,00 €	1,3%	↗	4,1%	↑	7,80 € - 12,10 €
13	17	13	Freiburg im Breisgau	9,90 €	1,8%	↗	0,7%	↗	6,60 € - 15,80 €
14	11	14	Fürstentfeldbruck	9,90 €	-1,4%	↘	0,3%	→	8,50 € - 11,70 €
15	16	15	Heidelberg	9,90 €	1,5%	↗	1,5%	↗	6,70 € - 14,40 €
16	15	16	Bad Homburg v. d. Höhe	9,80 €	1,0%	↗	1,6%	↗	7,50 € - 12,70 €
17	20	17	Oberursel (Taunus)	9,70 €	2,1%	↑	2,2%	↑	7,50 € - 11,60 €
18	30	18	Lörrach	9,70 €	4,4%	↑	3,7%	↑	6,80 € - 11,70 €
19	19	19	Mainz	9,70 €	0,9%	↗	1,3%	↗	7,00 € - 14,10 €
20	13	20	Leinfelden-Echterdingen	9,60 €	-1,6%	↘	1,1%	↗	7,60 € - 10,60 €
21	18	21	Ingolstadt	9,60 €	0,0%	→	-3,2%	↓	7,20 € - 12,50 €
22	21	22	Erding	9,60 €	0,5%	↗	-0,4%	→	7,60 € - 10,70 €
23	22	23	Köln	9,50 €	0,8%	↗	1,7%	↗	5,80 € - 14,70 €
24	24	24	Hofheim am Taunus	9,50 €	1,9%	↗	2,7%	↑	6,60 € - 11,30 €
25	26	25	Fellbach	9,40 €	0,5%	↗	3,1%	↑	7,60 € - 11,20 €
26	26	26	Darmstadt	9,40 €	0,9%	↗	1,6%	↗	7,00 € - 12,50 €
27	23	27	Böblingen	9,40 €	1,0%	↗	2,1%	↑	7,60 € - 12,00 €
28	28	28	Düsseldorf	9,40 €	0,9%	↗	2,1%	↑	6,50 € - 15,10 €
29	33	29	Sindelfingen	9,40 €	2,9%	↑	3,2%	↑	7,40 € - 10,90 €
30	29	30	Leonberg	9,20 €	-0,1%	→	1,8%	↗	7,40 € - 11,40 €
31	30	31	Ostfildern	9,10 €	0,6%	↗	-1,9%	↘	7,60 € - 11,00 €
32	49	32	Kelkheim (Taunus)	9,10 €	2,6%	↑	1,1%	↗	7,80 € - 10,50 €
33	24	33	Neu-Isenburg	9,10 €	-2,9%	↓	3,0%	↑	7,30 € - 11,30 €
34	32	34	Wedel	9,10 €	-0,9%	↘	2,0%	↑	6,80 € - 12,50 €
35	34	35	Bad Vilbel	9,10 €	-0,2%	→	-0,1%	→	7,00 € - 12,10 €
36	45	36	Regensburg	9,10 €	1,7%	↗	1,0%	↗	5,60 € - 12,80 €
37	36	37	Ludwigsburg	9,00 €	0,6%	↗	1,8%	↗	6,60 € - 11,10 €
38	40	38	Wiesbaden	9,00 €	0,8%	↗	2,3%	↑	6,90 € - 12,90 €
39	38	39	Erlangen	9,00 €	1,0%	↗	1,0%	↗	6,40 € - 11,70 €
40	38	40	Reinbek	9,00 €	0,8%	↗	0,4%	→	7,00 € - 11,40 €
41	41	41	Norderstedt	8,90 €	0,2%	→	0,7%	↗	7,10 € - 11,40 €
42	53	42	Ahrensburg	8,90 €	1,8%	↗	1,8%	↗	7,50 € - 12,30 €
43	43	43	Esslingen am Neckar	8,90 €	0,1%	→	-2,1%	↓	7,60 € - 12,50 €
44	45	44	Garmisch-Partenkirchen	8,90 €	-0,1%	→	0,6%	↗	7,00 € - 10,80 €
45	71	45	Rheinfelden (Baden)	8,90 €	6,5%	↑	6,5%	↑	6,70 € - 11,00 €
46	48	46	Friedrichshafen	8,90 €	0,9%	↗	1,5%	↗	7,10 € - 11,40 €
47	51	47	Karlsruhe	8,90 €	0,0%	→	0,7%	↗	6,40 € - 11,80 €
48	54	48	Hattersheim am Main	8,80 €	0,9%	↗	-0,6%	↘	7,40 € - 11,40 €
49	35	49	Offenbach am Main	8,80 €	-0,9%	↘	2,2%	↑	6,60 € - 11,80 €
50	49	50	Filderstadt	8,80 €	-0,8%	↘	3,3%	↑	7,80 € - 10,60 €
nachrichtlich:									
109	116		Berlin	7,90 €	1,7%	↗	1,9%	↗	4,60 € - 16,30 €

Legende:

Marktmiete einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

©F+B 2016

Quartalsbericht III-2016, Datenstand Q2 2016
Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q2'16	Änderung			Spanne (Straßenabschnitte)	
Q2'16	Q1'16			Vorquartal	Vorjahresq.			
494	492	Staßfurt	4,30 €	1,9%	↗	-1,8%	↘	3,40 € - 5,40 €
493	491	Zittau	4,30 €	0,9%	↗	-0,9%	↘	2,70 € - 5,00 €
492	490	Gera	4,40 €	-0,2%	→	-0,5%	→	3,60 € - 5,50 €
491	487	Görlitz	4,50 €	0,0%	→	0,4%	→	3,30 € - 7,00 €
490	485	Pirmasens	4,50 €	-1,3%	↘	-1,5%	↘	3,50 € - 5,80 €
489	489	Plauen	4,60 €	2,0%	↗	0,7%	↗	3,50 € - 6,30 €
488	488	Zeitz	4,60 €	1,3%	↗	-0,7%	↘	3,40 € - 6,60 €
487	484	Aschersleben	4,60 €	0,7%	↗	2,5%	↗	3,10 € - 6,30 €
486	483	Altenburg	4,70 €	0,4%	→	0,0%	→	3,60 € - 7,20 €
485	486	Idar-Oberstein	4,70 €	1,9%	↗	1,7%	↗	3,70 € - 6,20 €
484	482	Hof	4,70 €	0,6%	↗	-0,2%	→	3,60 € - 5,90 €
483	478	Weißenfels	4,70 €	-0,8%	↘	-0,6%	↘	4,00 € - 7,30 €
482	478	Grimma	4,70 €	-0,2%	→	0,0%	→	3,50 € - 5,80 €
481	478	Zwickau	4,80 €	0,8%	↗	-1,0%	↘	3,30 € - 6,10 €
480	474	Chemnitz	4,80 €	0,2%	→	0,0%	→	3,50 € - 7,00 €
479	471	Höxter	4,80 €	-0,8%	↘	-3,2%	↘	3,70 € - 6,10 €
478	476	Nordhausen	4,90 €	1,5%	↗	-0,6%	↘	3,80 € - 6,00 €
477	474	Brandenburg an der Havel	4,90 €	0,8%	↗	0,8%	↗	3,90 € - 7,10 €
476	473	Sangerhausen	4,90 €	-0,2%	→	2,1%	↗	3,40 € - 5,90 €
475	481	Halberstadt	4,90 €	2,9%	↗	1,9%	↗	3,40 € - 6,00 €
474	477	Schönebeck (Elbe)	4,90 €	2,9%	↗	2,9%	↗	3,00 € - 6,40 €
473	463	Delitzsch	4,90 €	-1,2%	↘	-0,2%	→	3,40 € - 6,30 €
472	471	Bremerhaven	4,90 €	0,0%	→	1,0%	↗	3,70 € - 7,10 €
471	466	Riesa	4,90 €	0,0%	→	-0,6%	↘	4,00 € - 5,50 €
470	469	Warstein	4,90 €	0,0%	→	0,2%	→	3,90 € - 6,40 €
469	470	Meißen	5,00 €	1,4%	↗	1,0%	↗	4,30 € - 6,00 €
468	466	Quedlinburg	5,00 €	0,4%	→	3,1%	↗	3,60 € - 6,20 €
467	468	Köthen (Anhalt)	5,00 €	0,8%	↗	-1,2%	↘	3,20 € - 7,20 €
466	448	Rinteln	5,00 €	-0,8%	↘	4,4%	↗	4,10 € - 6,50 €
465	461	Mühlhausen/Thüringen	5,10 €	1,6%	↗	-1,2%	↘	4,00 € - 6,60 €
464	459	Merseburg	5,10 €	0,2%	→	0,4%	→	3,80 € - 5,90 €
463	456	Wittenberg	5,10 €	0,4%	→	-0,4%	→	3,30 € - 6,40 €
462	463	Einbeck	5,10 €	2,8%	↗	0,2%	→	4,00 € - 6,50 €
461	453	Petershagen	5,10 €	-0,4%	→	-3,0%	↘	4,30 € - 7,00 €
460	461	Saalfeld/Saale	5,10 €	1,4%	↗	-2,7%	↘	4,10 € - 6,10 €
459	456	Meschede	5,10 €	0,8%	↗	3,9%	↗	4,10 € - 6,50 €
458	465	Stendal	5,10 €	2,0%	↗	2,8%	↗	3,90 € - 7,10 €
457	459	Dessau-Roßlau	5,10 €	1,0%	↗	-1,3%	↘	3,60 € - 6,90 €
456	431	Lage	5,10 €	-3,9%	↘	-1,3%	↘	4,40 € - 6,20 €
455	493	Geestland	5,10 €	-3,9%	↘	-5,5%	↘	3,80 € - 7,50 €
454	446	Naumburg (Saale)	5,10 €	0,0%	→	0,8%	↗	4,20 € - 6,00 €
453	453	Eisenach	5,20 €	0,2%	→	0,0%	→	3,90 € - 6,80 €
452	452	Bernburg (Saale)	5,20 €	1,8%	↗	0,8%	↗	3,60 € - 6,90 €
451	453	Zweibrücken	5,20 €	1,2%	↗	3,2%	↗	4,30 € - 6,00 €
450	456	Neubrandenburg	5,20 €	2,0%	↗	-1,5%	↘	3,60 € - 7,80 €
449	451	Frankfurt (Oder)	5,20 €	1,2%	↗	0,6%	↗	4,00 € - 7,90 €
448	444	Hoyerswerda	5,20 €	1,8%	↗	5,3%	↗	4,00 € - 6,10 €
447	442	Nordenham	5,20 €	0,8%	↗	-0,2%	→	4,10 € - 6,70 €
446	449	Bautzen	5,20 €	0,6%	↗	1,4%	↗	4,10 € - 7,40 €
445	450	Suhl	5,30 €	1,4%	↗	-2,2%	↘	4,30 € - 7,40 €

Legende:

©F+B 2016

Marktmiete einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht III-2016, Datenstand Q2 2016

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

Der F+B-Wohn-Index Deutschland kombiniert deutschlandweit die Miet- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern. Der Index ermittelt somit quartalsweise eine zusammenfassende Betrachtung des gesamten Wohnsegments in Deutschland, die bis auf die Postleitzahl und Straßenabschnittsebene reicht.

Grundlage zum F+B-Wohn-Index Deutschland sind Angebotsdaten von rund 25 Mio. Objekten, der größten Preis- und Marktdatenbank in Deutschland. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und Überprüfung auf Angebots-Dubletten und Fortläufer bereinigt. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zugrunde 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.

Kontakt

Dr. Bernd Leutner
Ulrike Stüdemann

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

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Tel.: 040/28 08 10-12
ustuedemann@f-und-b.de

www.f-und-b.de