

## F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2017:

### Steigende Preise für Eigentumswohnungen zeigen anhaltenden Urbanisierungstrend

Der **F+B-Wohn-Index Deutschland** als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien stieg im **2. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorquartal mit leicht abgeschwächter Dynamik um 1,0 %**, im Vergleich zum **Vorjahresquartal um 5,2 %**. Die Wachstumsdynamik der letzten 12 Monate bleibt auf hohem Niveau und bewegt sich nach wie vor oberhalb der allgemeinen Preissteigerung. Der seit rund fünf Jahren anhaltende weit überdurchschnittliche Preisanstieg von Eigentumswohnungen signalisiert nach Auffassung von F+B einen anhaltenden Trend in die mittleren und größeren Städte, da diese Wohnform typisch ist für urbane Siedlungsformen., spiegelt aber auch die seither deutlich niedrigeren Zinsen und das wachsende Interesse an der Geldanlage in Immobilien. Weiterhin verläuft die Preisentwicklung von Mehrfamilien- bzw. Zinshäusern nach wie vor signifikant unterhalb des bundesweiten Wohn-Index. Hier machen sich die Einzel-Transaktionen in den vielen Mittel- und kleineren Großstädten in der Durchschnittsbetrachtung aller Transaktionen deutlich preismindernd bemerkbar, so dass das hohe Preisniveau der Top-7-Standorte im Bundesdurchschnitt nicht so sichtbar ist.

Während die **Bestandsmieten** im Vergleich von Q2/2017 zum Vorquartal nur leicht um 0,5 % anstiegen, hat sich der Preisanstieg der **Neuvertragsmieten** mit ebenfalls 0,5 % dem der Bestandsmieten angeglichen. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich dagegen im gleichen Zeitraum um 1,5 % und **Einfamilienhäuser** um 1,2 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal 2/2016 übertrafen Eigentumswohnungen mit 7,1 % und Einfamilienhäuser mit 6,1 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 5,2 %. Preise für einzelne **Mehrfamilienhäuser** bewegten sich preislich im Vergleich zum Vorquartal mit +0,3 % eher seitwärts, im Jahresvergleich wuchsen sie um 1,4 %. Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,4 % bzw. 1,4 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des F+B-Wohn-Index, die Neuvermietungsmieten aber deutlich oberhalb des Plus beim Verbraucherpreisindex von 1,6 % (Juni 2017).

Bei den aktuell im Vorfeld der Bundestagswahl diskutierten politischen Vorschlägen und Initiativen für **neue Förderinstrumente** gibt F+B zu bedenken, dass im Rückblick jedes in der Vergangenheit installierte Förderinstrument – wie auch regulatorische Eingriffe – seine Spuren im Preisgefüge hinterlassen hat. Häufig sind Fördermaßnahmen verpufft, weil sie preistreibend gewirkt haben wie bei der Eigenheimzulage. Andere flächendeckend und damit regional undifferenziert eingesetzten Instrumente wie die Sonder-AfA nach dem Fördergebietsgesetz haben sogar zu erheblichen Fehlanreizen und städtebaulichen Fehlentwicklungen geführt. F+B plädiert deshalb für eine dezidierte Folgeabschätzung jeder Maßnahme, um die positiven Wirkungen zu maximieren, die „Nebenwirkungen“ aber so klein wie möglich zu halten. Dabei plädiert F+B für eine realistische Erwartungshaltung. Das komplexe Geflecht zwischen gesetzlichen Regulierungen und Fördermaßnahmen unterschiedlichster staatlicher und halbstaatlicher Institutionen auf allen drei föderalen Ebenen macht eine Wohnungspolitik „aus einem

**Quartalsbericht Q2 2017**

Guss“ faktisch unmöglich. Eine verbesserte Abstimmung – zum Beispiel durch länderübergreifende Bündnisse für Wohnen - erscheint daher dringlich.

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

	<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>Neuvertragsmieten</b>	<b>Bestandsmieten</b>	<b>F+B-Wohn-Index</b>
<b>Index 2017-II (Ø 2004 = 100)</b>	121,1	142,5	112,9	119,0	108,8	124,7
<b>Änderung zum Vorquartal</b>	1,2	1,5	0,3	0,5	0,5	1,0
<b>Änderung zum Vorjahresquartal</b>	6,1	7,1	1,4	2,4	1,4	5,2

F+B-Wohn-Index 2017

© F+B 2017

**Die Entwicklung im Langfristvergleich**

Bei **Einfamilienhäusern** wuchs der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q2/2017 zu Q2/2012 um 21,9 %, bei den **Mehrfamilienhäusern** nur um 7,1 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 28,5 % die MFH deutlich mit 10,3 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahren um 33,5 % und in den vergangenen zehn Jahren (Vergleich jeweils der 2. Quartale) sogar um 47,0 %.

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 10,8 % und in den vergangenen zehn Jahren um 19,4 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich noch etwas moderater um jeweils 5,0 % (Q2/2017 zu Q2/2012) und 7,4 % (Q2/2017 zu Q2/2007). Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der zweiten Quartale um 20,8 % und binnen zehn Jahren um 28,8 %.

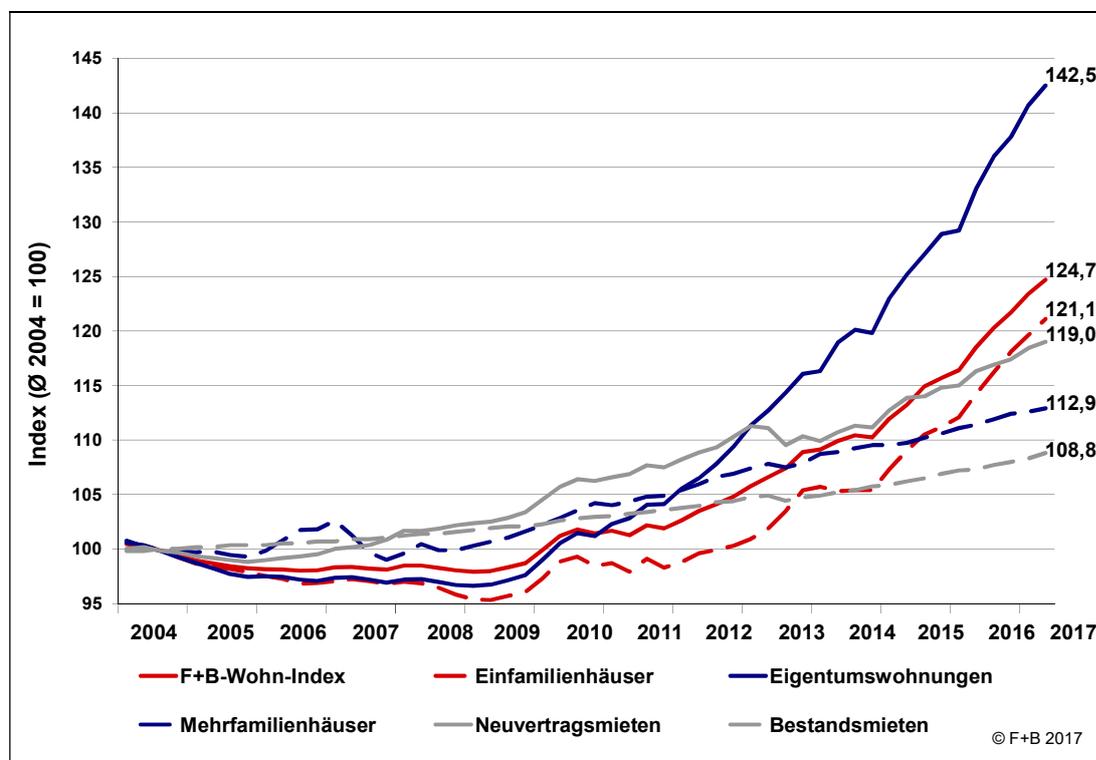
Betrachtet man die maximalen **Neuvertragsmietsteigerungen** in den 50 teuersten deutschen Städten über 25.000 Einwohner, so stehen im Jahresvergleich folgende Kommunen an der Spitze:

- Hattersheim am Main + 6,9 %
- Lörrach + 6,7 %
- Dreieich + 5,6 %
- Ostfildern + 4,5 %
- Ingolstadt + 4,4 %
- Leonberg + 3,9 %

In keiner Stadt wird damit **im Durchschnitt** annähernd die 10 %-Grenze der **Mietpreisbremse** erreicht. Insbesondere die Top 7-Metropolen rangieren weit darunter.

Quartalsbericht Q2 2017

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2017-II Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2017

© F+B 2017

Wie stellt sich das Geschehen nun auf der Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden dar?

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

Die Rangliste der fünfzig Städte über 25.000 Einwohnern mit den jeweils höchsten und den niedrigsten Mieten und Preisen beschreibt die Entwicklung sowohl im Vergleich von Q2/2017 zu Q1/2017 sowie zu Q2/2016 und bildet auch die entsprechenden lokalen Trends ab. Insgesamt werden auch in dieser Quartalsanalyse z. T. überraschende Verschiebungen in den Rangplätzen sichtbar. Gerade bei Investments abseits der Top 7-Standorte ist allerdings eine sorgfältige Prüfung der längerfristigen Preis- und Mietentrends erforderlich. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Entwicklung innerhalb der Großstädte sehr unterschiedlich verläuft. Dazu bietet F+B differenzierte Detailanalysen bis auf die PLZ- und Gebäudeebene an, ebenso wie eine Datenbank aller 494 deutschen Städte mit einer Wohnbevölkerung über 25.000 Einwohner.

## Quartalsbericht Q2 2017

### Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Kempten (Allgäu), Friedberg (Hessen), Hofheim am Taunus sowie Berlin machten im Jahresvergleich der jeweils zweiten Quartale 2017/2016 mit Steigerungsraten von 17,4 %, 12,9 %, 11,4 % und 10,7 % die größten Preissprünge. Kempten verteidigte damit erneut seinen Spitzenplatz bei den Preissteigerungen von Eigentumswohnungen und rückte damit innerhalb von neun Monaten um 20 Rangplätze und einem Durchschnittspreis von 3.260 €/m<sup>2</sup> auf Position 21 vor. Damit bleibt die Stadt im Allgäu der Aufsteiger des vergangenen Jahres. Landsberg am Lech katapultierte sich binnen eines einzigen Quartals von Rang 51 auf Rang 34 und verfügte in Q2/2017 über ein durchschnittliches Preisniveau von 3.020 €/m<sup>2</sup>. Hofheim am Taunus machte gar 25 Rangplätze gut und tauchte zum ersten Mal in der Liste der Top 50-Standorte auf. 3.060 €/m<sup>2</sup> wurden in Q2/17 für die Referenzwohnung aufgerufen.

Die **Top 7-Metropolen** verzeichneten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine kontinuierlich wachsende Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach Spitzenreiter München folgten auf Platz elf Hamburg (3.800 €/m<sup>2</sup>). Frankfurt am Main hat sich in Q2/17 auf Platz zwölf (3.740 €/m<sup>2</sup>) vorgeschoben. Auf Rang 14 folgte Stuttgart (3.620 €/m<sup>2</sup>). Düsseldorf verharrte auf Platz 24 (3.120 €/m<sup>2</sup>) und Köln (2.950 €/m<sup>2</sup>) rutschte auf Rangplatz 38 (von 37). Die Wachstumsraten zwischen Q2/2017 und Q1/2017 bewegten sich zwischen 0,5 (München) und 1,8 % (Frankfurt/Main), verloren also gegenüber dem letzten Wohn-Index deutlich an Dynamik. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin lagen mit durchschnittlich 2.800 €/m<sup>2</sup> nur noch knapp unter dem nächstteuren Top 7-Standort Köln. Die Attraktivität der Bundeshauptstadt spiegelt sich auch in der Preissteigerungsrate zum Vorjahresquartal 2/2017 wider: + 10,7 % (+2,2 % zum Vorquartal 1/2017). (+12,3 % zum Vorjahresquartal, +3,3 % zum Vorquartal). Jetzt auf Rangplatz 57 stehend, dürfte Berlin Ende 2017 in die Top 50 einziehen.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.870 €. Mit einem Maximalwert von 11.320 €/m<sup>2</sup> wird neben Hamburg (10.120 €/m<sup>2</sup>) ein fünfstelliger Wert erreicht. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Unterschleißheim (unverändert Platz zwei), Dachau (Platz vier), Olching (Platz fünf), Fürstenfeldbruck (Platz sechs), Freising (Platz neun), Germering (Platz zehn) und Erding (Platz 20) bildeten auch im zweiten Quartal 2017 die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig in diesem Zusammenhang ist der Aufstieg von Fürstenfeldbruck um fünf Rangplätze innerhalb eines Quartals (+ 3,5 % zu Q1/2017 auf jetzt 3.960 €/m<sup>2</sup>). In Germering setzte sich ein Abwärtstrend – allerdings von hohem Niveau aus – weiter fort (-2,8 % zum Vorquartal). Auch Freising musste mit – 1,9 % leichte Einbußen verzeichnen.

Die Gründe für diese im Zeitablauf deutlichen Ausschläge bei der Preisentwicklung sind in den quantitativ begrenzten Objektzahlen zu suchen, die in dem jeweiligen Zeitraum gehandelt wurden. Je nachdem, ob z. B. Neubauobjekte auf den Markt gekommen sind

## Quartalsbericht Q2 2017

oder primär ältere Bestandswohnungen angeboten wurden, schlugen die Preistrends stärker nach oben oder unten aus, als dies bei größeren Städten der Fall ist. Aus Sicht von F+B sollten deshalb bei kleineren Standorten Investitionsentscheidungen nur aufgrund langfristiger Zeitreihen und Trendanalysen sowie auf der Grundlage von differenzierten Standort- und Marktanalysen erfolgen.

Der **Brexit** wirft offenbar mit überwiegend deutlichen Preissteigerungen angesichts konkreter Ansiedlungspläne internationaler Finanzierungsinstitute seine Schatten in **Frankfurt am Main und dessen Umland** voraus. Während die Mainmetropole trotz einem Jahresplus von 6,0 % sich wieder den 12. Rangplatz zurückeroberte, verzeichnete Hofheim am Taunus (Rang 29) Preiszuwächse von + 6,6 % zum Vorquartal und + 11,4 % zum Vorjahresquartal. Bad Homburg v. d. Höhe glänzte mit einem Jahres-Plus von 9,8 % und befand sich und rückte auf dem 19. Rangplatz vor. Bad Homburg übernahm damit die Preisführerschaft im Frankfurter Umland. Oberursel mit nur noch 1,8 % zum Vorjahr (- 3,2 % zum Vorquartal) rutschte auf Platz 27 ab. Friedberg konnte dagegen weitere 15 Rangplätze gut machen (nun Platz 28) und verzeichnete mit einem Plus von 12,9 % im Vergleich zu Q2/16 einen Durchschnittspreis von 3.060 €/m<sup>2</sup>. Bad Vilbel rutschte um drei Plätze auf Rang 31 mit 3.050 €/m<sup>2</sup>.

Auffällige Veränderungen im Preisgefüge zeigten z. B. einige Städte in **Baden-Württemberg**. So büßte Bietigheim-Bissingen neun Rangplatz auf Platz 45 (+1,9 % zum Vorjahresquartal) ein, während Leinfelden-Echterdingen wieder sieben Positionen auf Platz 42 (+ 3,0 % zu Q1/2017). Esslingen am Neckar fiel mittlerweile aus den Top 50. Dagegen rückte Fürth von Platz 56 auf Platz 50 bei einem Jahresplus von 7,3 %.

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten verzeichneten am unteren Ende der Preisskala die beiden Städte Naumburg (Saale) (+ 4,6 % zum Vorquartal und + 8,1 % zum Vorjahresquartal) und Bernburg an der Saale (+ 6,8 % zum Vorquartal und + 9,2 % zum Vorjahresquartal). Möglicherweise haben die Bestrebungen, die Region Saale-Unstrut in die Welterbeliste aufzunehmen, hier für zusätzliche Nachfrage gesorgt.

Ebenfalls positiv entwickelten sich Köthen (Anhalt) mit + 8,8 % zum Vor- und + 13,6 % zum Vorjahresquartal. Stendal in Sachsen-Anhalt glänzte mit + 19,4 % zum Vorjahresquartal. Aber auch in Salzgitter (+ 2,2 % zu Q1/2017 und + 5,3 % zu Q2/2016) konnte wieder ein Anstieg der Preise beobachtet werden. Statistisch uneinheitlich präsentieren sich die Preisentwicklungen in Einbeck und in Bautzen. Während die Bierstadt zu Q1/2017 einen Rückgang von 4,1 % verzeichnete, was auch durch die Eingemeindung einer Nachbarstadt bedingt sein kann, stiegen die Preise im Jahresvergleich um 7,5 %. Die sorbische Kreisstadt zeigte die umgekehrte Entwicklung: So sanken die Preise in einem Jahr um - 6,2 %, stiegen aber wieder im letzten Quartal um + 6,9 %.

## Quartalsbericht Q2 2017

Den größten Preisrückgang für Eigentumswohnungen binnen eines Quartals verzeichnete Hoyerswerda mit – 4,8 %, sodass acht Rangplätze auf jetzt Platz 463 verloren wurden. Die Schlusslichter der Tabelle bilden nach wie vor Zeitz (Durchschnittspreis 650 €/m<sup>2</sup>), Görlitz (790 €/m<sup>2</sup>) und Plauen (810 €/m<sup>2</sup>).

### Rangliste der Neuvertragsmieten

Auch bei den Neuvermietungs-mieten stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,20 €/m<sup>2</sup> für zehn Jahre alte, 75 m<sup>2</sup> große Wohnungen unverändert an der Spitze. Der Mietenanstieg zum Vorjahresquartal entwickelt sich mit + 1,8 % stetig. Das Mietniveau gegenüber dem Vorquartal 1/2017 zog mit + 1,1 % leicht an. Enorm sind hier die Spitzenmieten, die maximal 22,30 €/m<sup>2</sup> erreichen.

Die Mieten in Frankfurt am Main (11,0 €/m<sup>2</sup>, Rangplatz drei) und Hamburg (10,20 €/m<sup>2</sup>, Rangplatz elf) stiegen im vergangenen Jahr um 1,9 bzw. 1,3 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz fünf) wiesen mit 1,4 % und durchschnittlich 10,50 €/m<sup>2</sup>, in Köln (Rangplatz 21) mit 1,9 % und 9,70 €/m<sup>2</sup> und Düsseldorf (Rangplatz 26, +1,9 %, 9,60 €/m<sup>2</sup>) allesamt Werte auf, die unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwertes für die Neuvertragsmieten von 2,4 % im Jahresvergleich lagen.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in Berlin immer noch unterhalb der anderen Top-Standorte in Deutschland, was durch das nach wie vor niedrige Kaufkraftniveau n der Hauptstadt erklärbar ist. Mit 8,20 €/m<sup>2</sup> für die Standardwohnung kletterte die Hauptstadt um fünf Ränge auf Platz 101. So verzeichneten die Marktmieten in der Hauptstadt im letzten Jahr mit 3,0 % eine erneut signifikante Aufwärtsbewegung, die auch im Vergleich des zweiten Quartals 2017 mit dem ersten Quartal 2017 mit +1,1 % sichtbar war.

Die höchste Mietsteigerung innerhalb der TOP-50-Standorte im Vergleich der beiden Quartale Q2-2017 zu Q1-2017 verzeichnete mit 4,4 % Unterschleißheim bei München, gefolgt von Neu-Isenburg und dem badischen Rheinfeldern mit jeweils + 3,0 %. Zittau in Sachsen behielt mit einer Durchschnittsmiete von 4,20 €/m<sup>2</sup> € von allen knapp 500 untersuchten Städte den Titel als preiswertester Wohnstandort Deutschlands. Den größten Preisrückgang in der Liste der Flop-50-Städte musste Saalfeld/Saale hinnehmen (-3,7 % im Vergleich zum Vorquartal). Nordenham fiel um 28 Rangplätze von Platz 420 auf 448 und verzeichnete einen Mietpreisrückgang von – 3,6 % zum Vorquartal.

### Enorme Spreizung von Mieten und Preisen

In der Regel stellen Marktberichte lediglich die Durchschnittswerte von Mieten und Preisen oder „Spitzenwerte“ dar. Die damit einhergehende investive, mediale und politische Aufmerksamkeit verkennt allerdings häufig die enormen Spannbreiten, die innerhalb

## Quartalsbericht Q2 2017

der einzelnen Städte sowie im interkommunalen Vergleich existieren. So variierten die Preise für typische Eigentumswohnungen in München je nach Straßenabschnitt im zweiten Quartal 2017 zwischen 2.850 und 11.320 €/m<sup>2</sup>. In Frankfurt am Main ist ebenfalls eine enorme Spannweite von 1.640 bis 7.590 €/m<sup>2</sup> auffällig. In Hamburg streuten die Preise zwischen 1.780 und 10.120 €/m<sup>2</sup>, in Münster (Westfalen) von 1.290 bis 5.110 €/m<sup>2</sup> sowie in Düsseldorf zwischen 1.730 und 6.710 €/m<sup>2</sup>. Naturgemäß schließt sich die Preisschere bei sinkendem Preisniveau. Aber auch eine Spanne von 750 bis 2.390 €/m<sup>2</sup> wie in Magdeburg ist beachtlich.

Ähnliches gilt für die Neuvertragsmieten. Je nach Straßenabschnitt schwankten die Mieten in München zwischen 8,50 und 22,30 €/m<sup>2</sup>. In Hamburg betrug die Spannweite 5,40 bis 20,40 €/m<sup>2</sup>, in Berlin 4,70 bis 17,00 €/m<sup>2</sup> sowie in Freiburg 6,40 bis 15,90 €/m<sup>2</sup>. Am unteren Ende der Rangliste wurden in Chemnitz mit 3,40 bis 7,10 €/m<sup>2</sup> oder 3,70 bis 7,80 €/m<sup>2</sup> in Neubrandenburg ebenfalls deutliche Spannweiten festgestellt.

### 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 für den F+B Wohn-Index Deutschland sind Angebotsdaten von knapp 30 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 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.

## Quartalsbericht Q2 2017

### Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q2'17	Rang Q1'17	Stadt	ETW-Preis Q2'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	5.870 €	0,5% →	2,6% ↑	2.850 € - 11.320 €
2	2	Unterschleißheim	4.300 €	1,2% ↗	3,9% ↑	3.590 € - 4.940 €
3	3	Garmisch-Partenkirchen	4.150 €	-1,5% ↘	8,1% ↑	3.170 € - 4.940 €
4	6	Dachau	4.040 €	3,4% ↑	3,2% ↑	3.250 € - 5.360 €
5	4	Olching	3.980 €	0,8% ↗	5,5% ↑	2.890 € - 4.960 €
6	11	Fürstenfeldbruck	3.960 €	3,5% ↑	4,0% ↑	3.140 € - 4.820 €
7	7	Konstanz	3.940 €	-0,1% →	1,6% ↗	2.620 € - 5.210 €
8	8	Freiburg im Breisgau	3.920 €	1,8% ↗	1,9% ↗	2.170 € - 6.300 €
9	5	Freising	3.860 €	-1,9% ↘	3,4% ↑	2.920 € - 5.130 €
10	9	Germering	3.840 €	-2,8% ↓	-1,8% ↘	3.300 € - 4.800 €
11	10	Hamburg	3.800 €	1,0% ↗	6,3% ↑	1.780 € - 10.120 €
12	13	Frankfurt am Main	3.740 €	1,8% ↗	6,0% ↑	1.640 € - 7.590 €
13	14	Regensburg	3.730 €	2,8% ↑	3,2% ↑	2.190 € - 5.910 €
14	12	Stuttgart	3.620 €	0,6% ↗	7,2% ↑	2.400 € - 6.640 €
15	15	Rosenheim	3.420 €	-0,5% ↘	2,0% ↗	2.540 € - 4.160 €
16	18	Ingolstadt	3.420 €	0,5% ↗	4,9% ↑	2.590 € - 4.380 €
17	17	Erlangen	3.400 €	1,5% ↗	1,9% ↗	2.430 € - 4.190 €
18	19	Tübingen	3.340 €	0,4% →	-1,6% ↘	2.430 € - 4.340 €
19	21	Bad Homburg v. d. Höhe	3.300 €	1,3% ↗	9,8% ↑	2.300 € - 4.530 €
20	16	Erding	3.300 €	0,5% →	-5,9% ↓	2.730 € - 4.040 €
21	23	Kempten (Allgäu)	3.260 €	7,2% ↑	17,4% ↑	2.220 € - 3.970 €
22	22	Würzburg	3.240 €	2,5% ↑	9,8% ↑	1.970 € - 4.940 €
23	25	Ulm	3.140 €	0,7% ↗	6,1% ↑	2.160 € - 5.200 €
24	24	Düsseldorf	3.120 €	0,6% ↗	7,5% ↑	1.730 € - 6.710 €
25	27	Mainz	3.120 €	0,4% →	5,6% ↑	1.850 € - 5.140 €
26	29	Heidelberg	3.110 €	1,3% ↗	0,7% ↗	1.680 € - 5.370 €
27	20	Oberursel (Taunus)	3.100 €	-3,2% ↓	1,8% ↗	2.190 € - 4.170 €
28	43	Friedberg	3.070 €	4,5% ↑	12,9% ↑	2.080 € - 3.670 €
29	54	Hofheim am Taunus	3.060 €	6,6% ↑	11,4% ↑	1.930 € - 3.740 €
30	30	Landshut	3.060 €	0,7% ↗	1,9% ↗	2.250 € - 4.190 €
31	28	Bad Vilbel	3.050 €	2,6% ↑	3,2% ↑	2.220 € - 4.110 €
32	30	Augsburg	3.040 €	0,5% ↗	4,7% ↑	1.840 € - 5.510 €
33	33	Fellbach	3.030 €	0,3% →	1,6% ↗	2.350 € - 3.710 €
34	51	Landsberg a. Lech	3.020 €	5,2% ↑	2,6% ↑	2.350 € - 3.790 €
35	35	Wiesbaden	2.970 €	2,4% ↑	6,1% ↑	1.910 € - 4.680 €
36	32	Friedrichshafen	2.970 €	-0,3% →	4,4% ↑	2.150 € - 3.970 €
37	26	Ettlingen	2.960 €	-3,3% ↓	1,3% ↗	2.450 € - 3.820 €
38	37	Köln	2.950 €	1,4% ↗	6,0% ↑	1.400 € - 5.620 €
39	39	Ostfildern	2.950 €	1,2% ↗	1,7% ↗	2.330 € - 3.640 €
40	38	Nürnberg	2.930 €	1,3% ↗	6,2% ↑	1.860 € - 4.650 €
41	41	Meerbusch	2.920 €	3,2% ↑	9,0% ↑	1.860 € - 3.820 €
42	49	Leinfelden-Echterdingen	2.890 €	3,0% ↑	0,6% ↗	2.310 € - 3.250 €
43	47	Ludwigsburg	2.890 €	1,5% ↗	4,4% ↑	2.020 € - 4.110 €
44	44	Waiblingen	2.880 €	1,4% ↗	2,8% ↑	2.100 € - 3.460 €
45	36	Bietigheim-Bissingen	2.880 €	-1,6% ↘	1,9% ↗	1.990 € - 4.070 €
46	45	Münster	2.870 €	0,6% ↗	0,4% →	1.290 € - 5.110 €
47	52	Darmstadt	2.860 €	1,0% ↗	0,1% →	1.390 € - 4.530 €
48	58	Karlsruhe	2.850 €	2,8% ↑	4,6% ↑	1.880 € - 3.990 €
49	34	Ahrensburg	2.830 €	-3,1% ↓	1,1% ↗	2.370 € - 3.950 €
50	56	Fürth	2.830 €	2,4% ↑	7,3% ↑	1.750 € - 3.700 €
nachrichtlich:						
57	62	Berlin	2.800 €	2,2% ↑	10,7% ↑	1.060 € - 6.870 €

Legende:

©F+B 2017

Preis einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

## Quartalsbericht Q2 2017

### Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q2'17	Rang		Spanne (Straßenabschnitte)
Q2'17	Q1'17			Vorquartal	Vorjahresq.	
494	494	Zeitz	650 €	0,6% ↗	-6,0% ↓	550 € - 1.100 €
493	492	Görlitz	790 €	4,7% ↑	0,0% →	600 € - 1.480 €
492	491	Plauen	810 €	1,3% ↗	2,7% ↑	600 € - 1.400 €
491	493	Staßfurt	830 €	2,9% ↑	-3,3% ↓	620 € - 1.040 €
490	486	Halberstadt	830 €	-1,8% ↘	-7,0% ↓	660 € - 1.250 €
489	482	Zittau	850 €	-1,5% ↘	-8,7% ↓	470 € - 1.020 €
488	488	Gera	860 €	1,5% ↗	9,7% ↑	540 € - 1.590 €
487	487	Aschersleben	860 €	0,2% →	-4,2% ↓	580 € - 1.210 €
486	482	Weißenfels	900 €	2,2% ↑	7,3% ↑	660 € - 1.480 €
485	489	Köthen (Anhalt)	900 €	8,8% ↑	13,6% ↑	570 € - 1.360 €
484	485	Sangerhausen	910 €	5,5% ↑	3,9% ↑	640 € - 1.130 €
483	481	Wittenberg	910 €	1,7% ↗	10,0% ↑	690 € - 1.150 €
482	478	Pirmasens	930 €	-0,9% ↘	-2,1% ↓	770 € - 1.220 €
481	484	Zwickau	930 €	3,3% ↑	6,9% ↑	550 € - 1.410 €
480	490	Bernburg (Saale)	940 €	6,8% ↑	9,2% ↑	600 € - 1.200 €
479	477	Naumburg (Saale)	980 €	4,6% ↑	8,1% ↑	790 € - 1.360 €
478	476	Chemnitz	980 €	-0,5% ↘	3,5% ↑	600 € - 1.670 €
477	478	Dessau-Roßlau	1.000 €	3,3% ↑	0,7% ↗	620 € - 1.310 €
476	473	Bitterfeld-Wolfen	1.010 €	0,4% →	0,5% →	590 € - 1.320 €
475	474	Stendal	1.010 €	0,1% →	19,4% ↑	700 € - 1.380 €
474	471	Altenburg	1.030 €	-0,2% →	5,6% ↑	800 € - 1.600 €
473	480	Idar-Oberstein	1.030 €	7,3% ↑	10,0% ↑	760 € - 1.330 €
472	475	Meißen	1.040 €	-0,8% ↘	-5,6% ↓	840 € - 1.440 €
471	472	Grimma	1.040 €	-3,3% ↓	-2,8% ↓	790 € - 1.370 €
470	469	Mühlhausen/Th.	1.040 €	-3,9% ↓	3,0% ↑	730 € - 1.510 €
469	468	Merseburg	1.050 €	0,7% ↗	9,4% ↑	780 € - 1.560 €
468	465	Plettenberg	1.050 €	-1,4% ↘	-6,8% ↓	940 € - 1.540 €
467	459	Sundern (Sauerland)	1.070 €	-4,2% ↓	-1,0% ↘	950 € - 1.710 €
466	470	Goslar	1.070 €	0,8% ↗	9,0% ↑	660 € - 1.650 €
465	466	Gotha	1.080 €	0,0% →	12,0% ↑	830 € - 1.630 €
464	467	Springe	1.090 €	-3,4% ↓	-0,4% →	970 € - 1.690 €
463	455	Hoyerswerda	1.100 €	-4,8% ↓	-10,8% ↓	990 € - 1.480 €
462	460	Hameln	1.120 €	-1,1% ↘	7,4% ↑	790 € - 1.540 €
461	461	Schönebeck (Elbe)	1.130 €	-1,5% ↘	13,0% ↑	710 € - 1.320 €
460	458	Einbeck	1.130 €	-4,1% ↓	7,5% ↑	920 € - 1.580 €
459	447	Riesa	1.150 €	2,0% ↑	0,0% →	940 € - 1.480 €
458	462	Nordhausen	1.150 €	-5,8% ↓	-0,3% →	820 € - 1.550 €
457	449	Petershagen	1.160 €	0,4% →	-4,8% ↓	940 € - 1.630 €
456	454	Güstrow	1.170 €	2,3% ↑	2,6% ↑	920 € - 1.940 €
455	457	Salzgitter	1.190 €	2,2% ↑	5,3% ↑	890 € - 1.830 €
454	456	Eisenhüttenstadt	1.190 €	-0,8% ↘	3,7% ↑	970 € - 1.450 €
453	452	Uelzen	1.210 €	-1,7% ↘	6,9% ↑	930 € - 1.540 €
452	440	Eisenach	1.220 €	-0,4% →	-0,1% →	900 € - 1.680 €
451	447	Peine	1.220 €	-1,0% ↘	3,7% ↑	930 € - 1.800 €
450	446	Magdeburg	1.230 €	2,2% ↑	6,6% ↑	750 € - 2.390 €
449	452	Bautzen	1.230 €	6,9% ↑	-6,2% ↓	940 € - 1.830 €
448	463	Völklingen	1.240 €	-3,4% ↓	5,9% ↑	1.050 € - 1.580 €
447	450	Rinteln	1.240 €	1,9% ↗	0,6% ↗	980 € - 1.710 €
446	444	Brandenburg a. d. H.	1.250 €	-2,6% ↓	1,7% ↗	720 € - 2.190 €
445	428	Pirna	1.250 €	1,5% ↗	3,0% ↑	830 € - 1.920 €

Legende:

©F+B 2017

Preis einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht Q2 2017

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q2'17	Rang Q1'17	Stadt	Marktmiete Q2'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
				Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	13,20 €	1,1% ↗	1,8% ↗	8,50 € -	22,30 €
2	3	Unterschleißheim	11,30 €	4,4% ↑	2,0% ↗	9,90 € -	12,60 €
3	2	Frankfurt am Main	11,00 €	0,0% →	1,9% ↗	6,40 € -	18,30 €
4	4	Germering	10,60 €	-0,9% ↘	-3,1% ↓	9,20 € -	12,70 €
5	8	Stuttgart	10,50 €	0,4% →	1,4% ↗	7,20 € -	18,60 €
6	6	Freising	10,50 €	-0,9% ↘	0,2% →	8,00 € -	14,00 €
7	9	Lörrach	10,50 €	1,2% ↗	6,7% ↑	7,20 € -	12,90 €
8	7	Olching	10,40 €	1,4% ↗	0,2% →	8,90 € -	13,20 €
9	5	Dachau	10,40 €	-1,4% ↘	0,0% →	8,90 € -	14,60 €
10	14	Tübingen	10,30 €	1,5% ↗	0,3% →	7,70 € -	12,30 €
11	11	Hamburg	10,20 €	0,4% →	1,3% ↗	5,40 € -	20,40 €
12	12	Fürstenfeldbruck	10,20 €	0,0% →	1,1% ↗	8,70 € -	12,90 €
13	15	Konstanz	10,10 €	0,5% →	-0,7% ↘	7,20 € -	13,50 €
14	13	Ingolstadt	10,10 €	-0,1% →	4,4% ↑	7,50 € -	13,20 €
15	17	Heidelberg	10,10 €	1,3% ↗	2,6% ↑	6,80 € -	14,30 €
16	10	Freiburg im Breisgau	10,10 €	-0,2% →	1,5% ↗	6,40 € -	15,90 €
17	16	Bad Homburg v. d. Höhe	10,00 €	0,9% ↗	2,8% ↑	7,00 € -	13,40 €
18	19	Mainz	9,90 €	0,7% ↗	2,1% ↑	7,10 € -	14,40 €
19	21	Leinfelden-Echterdingen	9,80 €	0,5% ↗	-0,3% →	7,80 € -	10,90 €
20	18	Weil am Rhein	9,80 €	-1,5% ↘	-1,6% ↘	7,80 € -	12,40 €
21	22	Köln	9,70 €	0,4% →	1,9% ↗	6,00 € -	14,90 €
22	30	Erding	9,70 €	2,9% ↑	-0,1% →	7,80 € -	11,00 €
23	25	Hofheim am Taunus	9,70 €	0,5% ↗	2,1% ↑	6,70 € -	11,60 €
24	20	Oberursel (Taunus)	9,70 €	-1,4% ↘	-0,1% →	7,70 € -	11,90 €
25	24	Düsseldorf	9,60 €	0,2% →	1,9% ↗	6,50 € -	15,60 €
26	23	Leonberg	9,60 €	-1,1% ↘	3,9% ↑	7,60 € -	12,50 €
27	38	Fellbach	9,50 €	1,0% ↗	-2,5% ↓	7,70 € -	11,50 €
28	25	Ostfildern	9,50 €	-0,2% →	4,5% ↑	7,70 € -	11,20 €
29	28	Darmstadt	9,50 €	-0,1% →	0,0% →	6,50 € -	12,90 €
30	40	Neu-Isenburg	9,50 €	3,0% ↑	3,5% ↑	7,50 € -	11,90 €
31	27	Böblingen	9,50 €	0,4% →	1,1% ↗	7,60 € -	12,30 €
32	47	Hattersheim am Main	9,50 €	1,8% ↗	6,9% ↑	7,60 € -	11,80 €
33	44	Dreieich	9,40 €	2,1% ↑	5,6% ↑	7,30 € -	11,20 €
34	28	Sindelfingen	9,30 €	-2,6% ↓	-2,1% ↓	7,50 € -	12,00 €
35	43	Offenbach am Main	9,30 €	1,2% ↗	3,8% ↑	6,80 € -	12,10 €
36	60	Rheinfelden (Baden)	9,30 €	3,0% ↑	2,7% ↑	7,10 € -	11,50 €
37	34	Ludwigsburg	9,30 €	-0,2% →	1,2% ↗	6,90 € -	11,40 €
38	39	Reinbek	9,20 €	0,5% ↗	2,9% ↑	7,10 € -	11,60 €
39	42	Wiesbaden	9,20 €	0,2% →	1,8% ↗	7,00 € -	12,80 €
40	49	Friedrichshafen	9,20 €	1,1% ↗	3,2% ↑	7,30 € -	11,60 €
41	31	Kelkheim (Taunus)	9,20 €	-1,7% ↘	0,3% →	7,90 € -	10,70 €
42	36	Bad Vilbel	9,20 €	-1,3% ↘	0,3% →	7,00 € -	12,40 €
43	32	Esslingen am Neckar	9,20 €	-1,1% ↘	2,1% ↑	7,10 € -	12,60 €
44	50	Würzburg	9,20 €	0,9% ↗	3,3% ↑	6,00 € -	11,80 €
45	52	Langen (Hessen)	9,20 €	0,4% →	2,6% ↑	7,50 € -	11,90 €
46	53	Norderstedt	9,10 €	0,7% ↗	1,8% ↗	7,10 € -	11,30 €
47	45	Wedel	9,10 €	0,2% →	0,7% ↗	6,80 € -	12,60 €
48	46	Erlangen	9,10 €	-0,7% ↘	1,0% ↗	6,50 € -	11,20 €
49	33	Regensburg	9,10 €	-1,6% ↘	0,3% →	5,70 € -	13,10 €
nachrichtlich:							
101	106	Berlin	8,20 €	1,1% ↗	3,0% ↗	4,70 € -	17,00 €

Legende:

©F+B 2017

Marktmiete einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht Q2 2017

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q2'17	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)		
Q2'17	Q1'17			Vorquartal	Vorjahresq.			
494	494	Zittau	4,20 €	-1,4%	↘	-1,9%	↘	2,80 € - 5,00 €
493	493	Gera	4,40 €	0,7%	↗	1,1%	↗	3,40 € - 6,40 €
492	491	Idar-Oberstein	4,50 €	-1,8%	↘	-4,1%	↘	3,60 € - 6,20 €
491	490	Plauen	4,50 €	0,0%	→	-0,7%	↘	3,60 € - 6,30 €
490	492	Görlitz	4,50 €	1,3%	↗	1,3%	↗	3,40 € - 7,00 €
489	489	Zeitz	4,60 €	0,4%	→	-0,7%	↘	3,50 € - 6,60 €
488	488	Staßfurt	4,60 €	-1,1%	↘	2,7%	↗	3,10 € - 5,50 €
487	487	Pirmasens	4,70 €	0,6%	↗	1,5%	↗	3,60 € - 5,80 €
486	485	Weißenfels	4,70 €	-2,3%	↘	-0,8%	↘	4,00 € - 7,30 €
485	486	Altenburg	4,70 €	0,2%	→	1,3%	↗	3,70 € - 6,50 €
484	481	Aschersleben	4,70 €	-1,9%	↘	0,6%	↗	3,20 € - 6,60 €
483	482	Sangerhausen	4,80 €	-1,8%	↘	-2,4%	↘	3,40 € - 6,00 €
482	483	Schönebeck (Elbe)	4,80 €	-0,6%	↘	-2,4%	↘	3,50 € - 6,20 €
481	478	Zwickau	4,90 €	-0,2%	→	0,6%	↗	3,30 € - 6,20 €
480	477	Chemnitz	4,90 €	-0,2%	→	0,8%	↗	3,40 € - 7,10 €
479	480	Hof	4,90 €	0,8%	↗	2,5%	↗	3,70 € - 6,10 €
478	479	Grimma	4,90 €	1,4%	↗	3,6%	↗	3,40 € - 5,90 €
477	474	Brandenburg an der Havel	4,90 €	0,0%	→	0,2%	→	3,50 € - 7,00 €
476	475	Halberstadt	4,90 €	-0,2%	→	-1,0%	↘	3,40 € - 6,50 €
475	483	Nordhausen	4,90 €	2,3%	↗	0,6%	↗	3,20 € - 6,00 €
474	476	Höxter	5,00 €	-0,8%	↘	2,9%	↗	3,80 € - 6,20 €
473	457	Saalfeld/Saale	5,00 €	-3,7%	↘	-4,2%	↘	4,10 € - 6,20 €
472	472	Riesa	5,00 €	0,4%	→	0,4%	→	4,00 € - 5,80 €
471	471	Bremerhaven	5,00 €	0,4%	→	0,4%	→	3,80 € - 7,10 €
470	459	Einbeck	5,00 €	-2,1%	↘	-1,0%	↘	4,10 € - 6,60 €
469	472	Meißen	5,00 €	1,4%	↗	1,2%	↗	4,30 € - 6,40 €
468	470	Hoyerswerda	5,00 €	-0,8%	↘	-3,1%	↘	4,10 € - 6,10 €
467	464	Zweibrücken	5,10 €	-1,0%	↘	-1,6%	↘	4,10 € - 6,00 €
466	467	Rinteln	5,10 €	-0,6%	↘	0,8%	↗	4,20 € - 6,60 €
465	468	Köthen (Anhalt)	5,10 €	1,2%	↗	2,0%	↗	3,30 € - 7,40 €
464	464	Stendal	5,10 €	-0,2%	→	-0,8%	↘	4,00 € - 7,20 €
463	459	Merseburg	5,10 €	-1,0%	↘	0,0%	→	3,90 € - 6,00 €
462	466	Warstein	5,10 €	-0,6%	↘	2,4%	↗	3,90 € - 6,60 €
461	462	Bernburg (Saale)	5,10 €	-0,6%	↘	-0,2%	→	3,40 € - 6,80 €
460	463	Dessau-Roßlau	5,10 €	0,0%	→	0,0%	→	3,50 € - 6,70 €
459	454	Frankfurt (Oder)	5,20 €	-0,2%	→	-1,1%	↘	4,00 € - 7,40 €
458	457	Petershagen	5,20 €	2,0%	↗	0,6%	↗	4,20 € - 6,90 €
457	459	Delitzsch	5,20 €	-0,6%	↘	4,2%	↗	3,50 € - 7,10 €
456	456	Bautzen	5,30 €	1,0%	↗	0,8%	↗	4,20 € - 7,40 €
455	445	Neubrandenburg	5,30 €	-2,0%	↘	0,2%	→	3,70 € - 7,80 €
454	455	Quedlinburg	5,30 €	1,3%	↗	6,0%	↗	3,40 € - 6,20 €
453	468	Meschede	5,30 €	4,3%	↗	2,3%	↗	4,30 € - 6,60 €
452	442	Pirna	5,30 €	-0,9%	↘	0,6%	↗	4,00 € - 7,40 €
451	452	Kreuztal	5,30 €	0,4%	→	-9,8%	↘	4,50 € - 7,20 €
450	445	Wittenberg	5,40 €	-0,2%	→	3,9%	↗	3,80 € - 6,60 €
449	442	Sundern (Sauerland)	5,40 €	-1,1%	↘	-0,7%	↘	4,40 € - 7,70 €
448	420	Nordenham	5,40 €	-3,6%	↘	1,5%	↗	4,10 € - 7,10 €
447	447	Uelzen	5,40 €	0,2%	→	1,7%	↗	4,20 € - 6,60 €
446	449	Eisenach	5,40 €	0,6%	↗	3,5%	↗	4,00 € - 7,00 €
445	434	Suhl	5,40 €	-0,7%	↘	2,3%	↗	4,00 € - 7,50 €

Legende:

©F+B 2017

Marktmiete einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

## Quartalsbericht Q2 2017

### 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

Dr. Bernd Leutner

F+B Forschung und Beratung  
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg

Tel.: 040/28 08 10 10  
E-Mail: [bleutner@f-und-b.de](mailto:bleutner@f-und-b.de)

Manfred Neuhöfer

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

Tel.: 0 21 37/9 37 91 31 (Büro Neuss)  
E-Mail: [mneuhöfer@f-und-b.de](mailto:mneuhöfer@f-und-b.de)

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