

Führung / Kommunikation

F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2016: Um 4,7 % gegenüber 2/2015 gewachsen – Immobilienpreise steigen deutlich stärker als Mieten

Sowohl im Vergleich der beiden Quartale 2/2016 zu 1/2016, in der Gegenüberstellung mit dem Vorjahresquartal und im 10-Jahresvergleich 2/2016 zu 2/2006 haben sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen deutlich oberhalb der Neuvertrags- und vor allem der Bestandsmieten entwickelt. Das dürfte der Debatte um eine Blasenbildung am deutschen Wohnimmobilienmarkt neue Nahrung geben.



Manfred Neuhöfer. Foto: F+B

So verteuerten sich Eigentumswohnungen in bundesweiten Durchschnitt vom ersten zum zweiten Vierteljahr 2016 um 3,0 %, im Vergleich zum 2. Quartal 2015 um 6,3 % und innerhalb der letzten 10 Jahre um 36,8 %. Die Neuvertragsmieten veränderten sich in den gleichen Vergleichszeiträumen um jeweils +1,1%, +2,1 % und 17,6 %. Bestandsmieten wuchsen etwas moderater um jeweils +0,1 % (Q2/2016 zu Q1/2016), +1,1 % (Q2/2016 zu Q2/2015) und +6,3 % (Q2/2016 zu Q2/2006). Zum Vergleich: Der seit 2004 fortgeschriebene F+B-Wohnindex (Preise und Mieten) stieg im Vergleich der beiden ersten Quartale 2016 um 1,8 %, im Jahres-

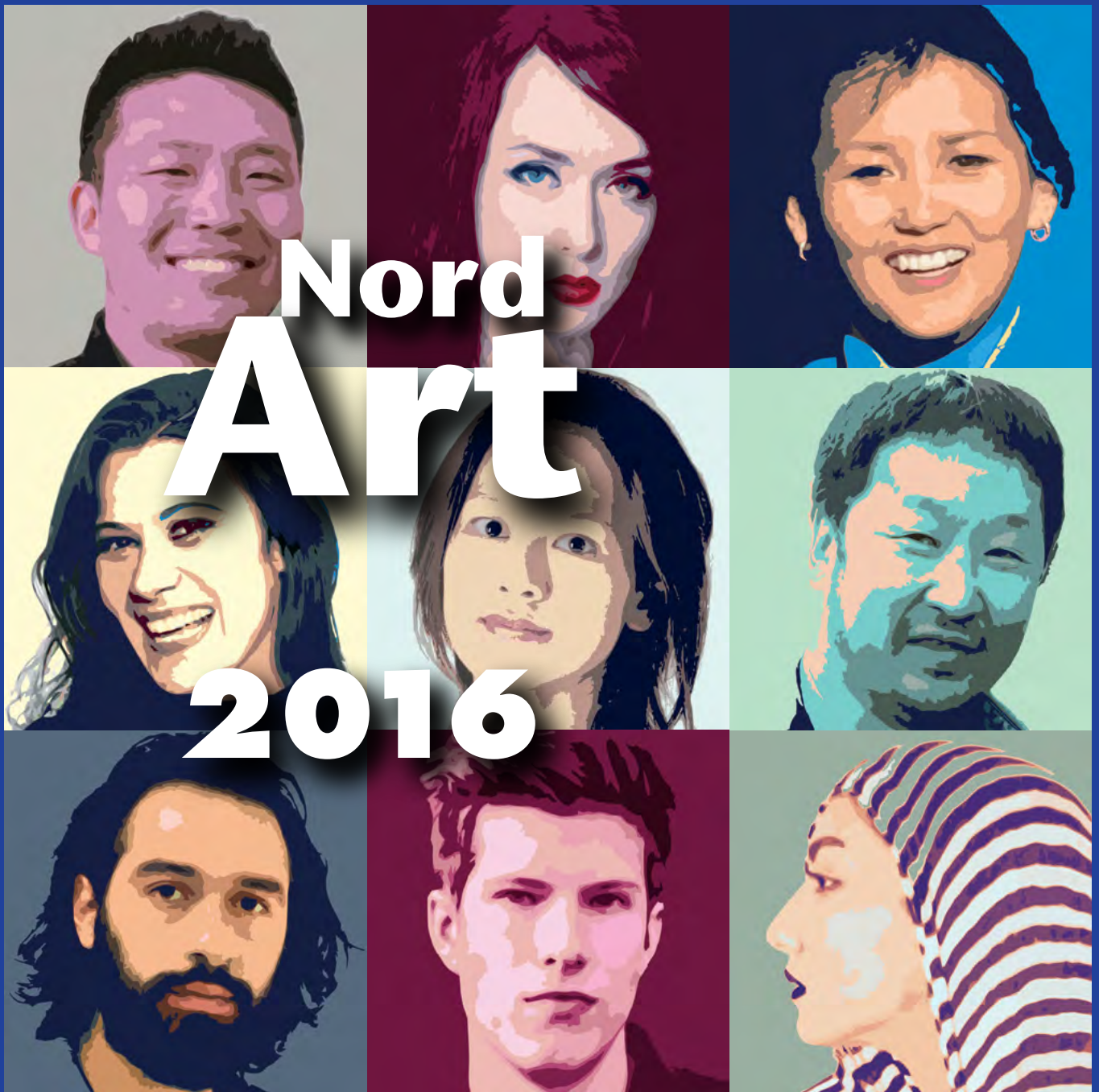
[Hier zum F+B-Wohn-Index
Quartalsbericht 02-2016 per
Klick !!!](#)

vergleich der jeweiligen zweiten Quartale 2016 und 2015 um 4,7 % und im 10-Jahresvergleich um 21,8 %. Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern zeigte sich im bundesweiten Durchschnitt eine deutlich schwächere Wachstumsdynamik. Bei Einfamilienhäusern wuchs der F+B-Wohnindex für diese Nutzungsart im Vergleich von Q2/2016 zu Q1/2016 um 1,9 %, bei den Mehrfamilienhäusern nur um 0,3 %. Im Jahresvergleich ein ähnliches Bild: + 4,7 % bei den EFH zu +1,5 % bei den MFH. Im 10-Jahresvergleich haben ebenfalls die kleinteiligen EFH mit +19,3 % zu +9,6 % bei den MFH deutlich die Nase vorn. Damit ist die Wachstumsdynamik des gesamten F+B-Wohnindex auch über einen langen Betrachtungszeitraum fast überwiegend durch Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser getrieben. Dagegen verlaufen die Entwicklung der Bestandsmieten und Preise von Mehrfamilienhäusern nach wie vor deutlich unterdurchschnittlich – auch im Langfristvergleich.

Die Analyse der politisch besonders sensiblen Entwicklung der Neuvertragsmieten hat im Bundesdurchschnitt der letzten Jahre Folgendes gezeigt: Während neu abgeschlossene Mietverträge sich zwischen den jeweils zweiten Quartalen 2016 und 2015 um 2,1 % verteuerten, betrugen die Steigerungsraten von Q2/2015 zu Q2/2014 noch +2,9 %, von Q2/2014 zu Q2/2013 waren es +1,2 % und von Q2/13 zu Q2/12 +1,8 %. Trotz dieser Schwankungen wurde die allgemeine Teuerungsrate stets übertroffen. Aktuell scheinen sich die Steigerungsraten aber abzuschwächen.

[Die Entwicklung der Neuvertragsmieten](#)

 KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

04/06 — 09/10 2016

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2016 Israelischer Pavillon
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

F+B-Wohn-Index:

Preis- und Mietenentwicklung – Index und Änderungen (in %)

	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Mehrfamilienhäuser	Neuvertragsmieten	Bestandsmieten	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

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

Die Datenanalyse hat gezeigt, dass von 494 Städten und Gemeinden mit über 25.000 Einwohnern mit dem hessischen Lampertheim (31.491 Einwohner, Platz 156 in der Rangliste nach der Miethöhe) nur eine einzige Kommune mehr als 10 % Mietsteigerung zwischen den jeweils zweiten Quartalen 2016 und 2015 zu verzeichnen hatte. Während es im Jahresvergleich häufig deutlich über der Inflationsrate liegende Mietsteigerungen gibt, sind aber auch in den Top 50-Städten Rückgänge bei den Mieten keine Einzelfälle. So reduzierten sich die Mieten in Dachau im Jahresvergleich um -3,8 %, in Ingolstadt um 3,2%, in Esslingen am Neckar um -2,1 % und in Geestland in Niedersachsen sogar um -5,5%.

In München (Rangplatz 1) und in einer Reihe von Gemeinden des Münchener Umlandes werden – wie zu erwarten – nach wie vor die höchsten Eigentumswohnungspreise festgestellt. Durchschnittlich 5.560 € pro Quadratmeter sind mittlerweile in der bayrischen Landeshauptstadt für Eigentumswohnungen zu entrichten. Die begehrten Umlandgemeinden wie u. a. Unterschleißheim (Rang 2 und mit +9,5 % Spitzenreiter im Vergleich des zweiten mit dem ersten Quartal 2016), Germering (Rang 3), Fürstenfeldbruck (Rang 8) oder Freising (Rang 9) folgen im Preisniveau unmittelbar dahinter.

Die Top 7-Metropolen verzeichnen aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern kontinuierlich wachsende Preise mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach München folgen auf den Plätzen 12 und 13 Hamburg (3.510 €/m²) und Frankfurt (3.410 €/m²), auf Platz 15 erscheint Stuttgart (3.310 €/m²), Düsseldorf (2.880 €/m²) erst auf Platz 27 und Köln (2.740 €/m²) belegt den Rangplatz 42. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin sind qualitätsbereinigt mit durchschnittlich 2.470 €/m² nach wie vor moderat. Berlin hat sich allerdings innerhalb eines Quartals um weitere zwei Rangplätze der Top 500-Städte in Deutschland vorgearbeitet.

Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten gegenüber dem Vorjahr verzeichneten Unterschleißheim (+12,0 %), Kempten (+15,0 %), Weißenfels in Sachsen-Anhalt (+27,8 %) und Zittau (+24,7 %). Berlin liegt mit 6,7 % weiterhin über dem Bundesdurchschnitt. In München, Hamburg, Köln, Stuttgart und Düsseldorf ziehen in einer Spanne zwischen 2,7 und 6,2 % die Preise für Eigentumswohnungen wieder an.

Auch bei den Neuvermietungs-mieten ist München mit Marktmieten von durchschnittlich 12,90 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen nach wie vor Spitzenreiter. Der Mietenanstieg im letzten Jahr war mit 1,6 % aber wieder leicht anziehend. Die Mieten in Frankfurt (10,80 €/m², Rangplatz 4) und Hamburg (10,10 €/m², Rangplatz 11) stiegen im vergangenen Jahr ebenfalls nur geringfügig um jeweils 1,2 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz 8) weisen mit 1,8 % und durchschnittlich 10,20 €/m², in Köln (Rangplatz 23) mit 1,7 % und 9,50 €/m² und Düsseldorf (Rangplatz 28, +2,1 %, 9,40 €/m²) allesamt Werte auf, die unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B-Wohnindexwertes für die Neuvertragsmieten von 2,1 % im Jahresvergleich liegen.

Nach wie vor günstig sind die Mieten in Berlin innerhalb der Gruppe der Top 7-Standorte. Mit 7,90 €/m² für die Standardwohnung liegt die Stadt mittlerweile auf dem Rangplatz 109. In der Hauptstadt verzeichneten die Marktmieten im letzten Jahr mit plus 1,9 % eine wieder signifikante Aufwärtsbewegung.

Mietrückgänge keine Einzelfälle

Weißenfels plus 27,8 %, Zittau plus 24,7 %

Manfred Neuhöfer

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 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.

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 Kundstamm 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-Mietspiegel-index 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.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann
ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
