

Führung / Kommunikation

F+B-Wohn-Index Deutschland Q4/2017: Neuvertragsmieten in München sinken – Preise von Eigentumswohnungen über 50 % plus in zehn Jahren

Der F+B-Wohn-Index Deutschland als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im 4. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorquartal um 0,7 %, im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,7 %. „Die Wachstumsdynamik der letzten 15 Monate zeigt sich im bundesdeutschen Durchschnitt weiterhin eher moderat, die vor allem bei Angebotsmieten und teilweise auch bei Preisen die Spitze eines Preiszyklus markieren könnte“, kommentierte F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner die Ergebnisse. Angesichts eines weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus – gegenüber 2007 hat sich das Zinsniveau am Kapitalmarkt im Durchschnitt um über 90 % reduziert[1]- und demzufolge fehlender Anlagealternativen halte die ungewöhnliche und seit mehr als sechs Jahren anhaltende Spreizung zwischen der Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen und der Neuvertrags- und Bestandsmieten weiterhin an, so der F+B-Chef. Insbesondere in den Ballungsräumen werden die Grenzen der Finanzierbarkeit von Neubaumietwohnungen, aber auch von Wohnungen im Bestand, bis hinein in die Mittelschichtshaushalte deutlich sichtbar.

Gestützt wird diese Beobachtung durch den verfestigten Trend, dass Bestandsmieten bundesweit im Vergleich von Q4/2017 zum Vorquartal nur um 0,4 % anstiegen und sich der Preisanstieg der Neuvertragsmieten mit 0,4 % dem der Bestandsmieten – auf einem eher niedrigen Niveau - vollständig angeglichen hat. Eigentumswohnungen verteuerten sich dagegen im gleichen Zeitraum um 0,9 % und Einfamilienhäuser um 0,5 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal 4/2016 übertrafen Eigentumswohnungen mit 5,3 % und Einfamilienhäuser mit 3,9 % den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 3,7 %. Die Preise für einzelne Mehrfamilienhäuser zogen im Vergleich zum Vorquartal mit + 1,0 % an und konnten erneut gegen den Gesamttrend des Wohn-Index überdurchschnittlich wachsen. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für diese Anlageobjekte um 2,0 % - ein kontinuierlich leicht ansteigender Trend, welcher die wachsende Attraktivität dieser Vermögensanlage widerspiegelt. Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,2 % bzw. 1,5 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen nach wie vor unterhalb des Anstiegs des F+B-Wohn-Index, der also auch weiterhin von der Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen geprägt wird und liegen bei den Steigerungsraten in etwa auf dem Niveau des Anstiegs der Verbraucherpreise.

Quarterbericht Q4 2017

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohnern

Rang	Stadt	EW/Fläch	Preis	Änderung	Quartals	Jahres
1	München	3.532 €	+2,5%	+1,7%	+1.762 €	+1.427 €
2	Düsseldorf	3.100 €	+0,0%	+1,0%	+1.400 €	+1.114 €
3	Frankfurt	2.900 €	+0,0%	+1,0%	+1.300 €	+1.147 €
4	Stuttgart	2.800 €	+0,0%	+1,0%	+1.200 €	+1.074 €
5	Köln	2.700 €	+0,0%	+1,0%	+1.100 €	+1.014 €
6	Hamburg	2.600 €	+0,0%	+1,0%	+1.000 €	+974 €
7	Berlin	2.500 €	+0,0%	+1,0%	+900 €	+874 €
8	Wuppertal	2.400 €	+0,0%	+1,0%	+800 €	+814 €
9	Dresden	2.300 €	+0,0%	+1,0%	+700 €	+774 €
10	Regensburg	2.200 €	+0,0%	+1,0%	+600 €	+614 €
11	Karlsruhe	2.100 €	+0,0%	+1,0%	+500 €	+514 €
12	Freiburg	2.000 €	+0,0%	+1,0%	+400 €	+414 €
13	Leipzig	1.900 €	+0,0%	+1,0%	+300 €	+314 €
14	Chemnitz	1.800 €	+0,0%	+1,0%	+200 €	+214 €
15	Ulm	1.700 €	+0,0%	+1,0%	+100 €	+114 €
16	Heidelberg	1.600 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
17	Essen	1.500 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
18	Worms	1.400 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
19	Bayreuth	1.300 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
20	Salzungen	1.200 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
21	Bayreuth	1.100 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
22	Regensburg	1.000 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
23	Regensburg	900 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
24	Regensburg	800 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
25	Regensburg	700 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
26	Regensburg	600 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
27	Regensburg	500 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
28	Regensburg	400 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
29	Regensburg	300 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
30	Regensburg	200 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
31	Regensburg	100 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
32	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
33	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
34	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
35	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
36	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
37	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
38	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
39	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
40	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
41	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
42	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
43	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
44	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
45	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
46	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
47	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
48	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
49	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €
50	Regensburg	0 €	+0,0%	+1,0%	+0 €	+0 €

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

	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Mehrfamilienhäuser	Neuvertragsmieten	Bestandsmieten	F+B-Wohn-Index
Index 2017-IV (Ø 2004 = 100)	122,7	145,1	114,7	120,0	109,6	126,3
Änderung zum Vorquartal	0,5	0,9	1,0	0,4	0,4	0,7
Änderung zum Vorjahresquartal	3,9	5,3	2,0	2,2	1,5	3,7

Zum Quartalsbericht der TOP 50 in Städten ab 25.000 Einwohner als PDF. KLICKEN Sie Sie auf die Grafik

F+B-Wohn-Index 2017 © F+B 2018

Insgesamt zeigt sich der deutsche Markt für Wohn-Immobilien nach wie vor äußerst heterogen. „Dass nun auch seit einiger Zeit vermehrt B-, C- oder gar D-Standorte in den Fokus von professionellen Investoren, aber auch von Privathaushalten mit mittleren Einkommen rücken, die sich die teuren Kernstädte und Top-Standorte (als A-Standorte gelten die Top 7-Großstädte) nicht mehr leisten können, lässt auch dort Preise und – in relativem Abstand – auch die Mieten ansteigen“, sagte Leutner.

Die viel diskutierte Frage nach der Ausbildung bzw. Existenz einer Immobilienpreisblase ist nach Ansicht von F+B nicht eindeutig zu beantworten. „Klar ist, dass die Preisentwicklung zu einem nennenswerten Teil zinsgetrieben ist und die Renditen deshalb deutlich einbrechen“, erklärte der Immobilienmarktspezialist. Wer allerdings der Börsenweisheit des Frankfurter Bankiers Carl Mayer von Rothschild (1788-1855) folgt: „Kaufen, wenn die Kanonen donnern, verkaufen, wenn die Violinen spielen“, also antizyklisch investieren möchte, werde aktuell eher Wertsteigerungen realisieren und sich bei Ankäufen etwas zurückhalten. Hier zeige sich erneut, dass ein längerer Investitionszeitraum in der Branche eher erfolgsversprechend ist, als das kurzfristige Handelsgeschäft. Auf diese Weise werde auch das Risiko gemindert, Opfer eines Rückschlags der Marktentwicklung zu werden, wenn sich das Zinsniveau und die globalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändern.

Die Entwicklung im Langfristvergleich

Bei Einfamilienhäusern stieg der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q4/2017 zu Q4/2012, also in den letzten fünf Jahren, um 22,2 %, bei den Mehrfamilienhäusern (MFH) nur um 7,9 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 30,1 % die MFH deutlich mit 15,0 %. Eigentumswohnungen verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahre um 32,4 % und in den vergangenen zehn Jahren (Vergleich jeweils der vierten Quartale) sogar um 50,4 %.

Die Neuvertragsmieten veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 10,5 % und in den vergangenen zehn Jahren um 19,8 %. Bestandsmieten entwickelten sich naturgemäß etwas moderater um jeweils 5,8 % (Q4/2017 zu Q4/2012) und 8,0 % (Q4/2017 zu Q4/2007). Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der vierten Quartale um 20,6 % und binnen zehn Jahren um 30,4 %. Betrachtet man den maximalen Anstieg der Neuvertragsmieten in den 50 teuersten deutschen Städten über 25.000 Einwohner im Jahresvergleich der vierten Quartale 2017-2016, stehen folgende Städte an der Spitze:

Garmisch-Partenkirchen	+ 7,3 %	Kornwestheim	+ 7,1 %
Weil am Rhein	+ 5,5 %	Dreieich (LK Offenbach)	+ 5,0 %
Lörrach	+ 5,0 %		

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT

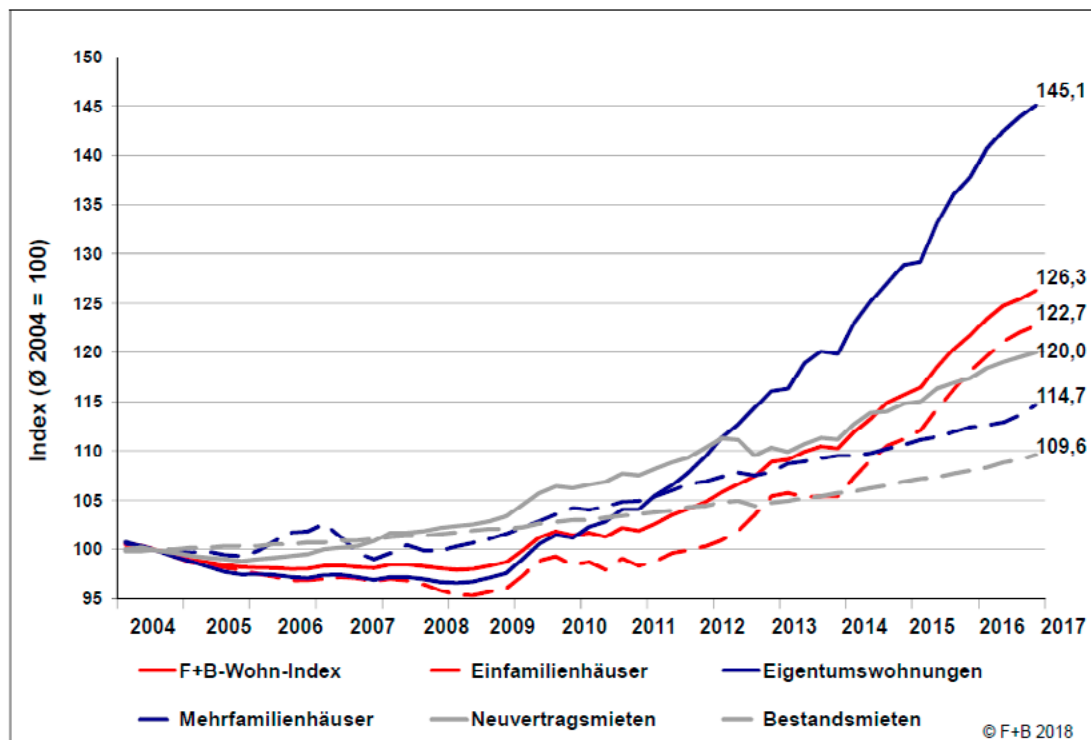


LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund

Auch weiterhin wird – wie in den Vorquartalen - damit in keiner deutschen Stadt im Durchschnitt die 10 %-Grenze der Mietpreisbremse erreicht. Insbesondere die Top 7-Metropolen rangieren deutlich darunter.

Preis- und Mietenentwicklung 2004-I bis 2017-IV Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2017
F+B 2018

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

Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Dachau, Kempten (Allgäu), Fürth und Friedberg/Hessen machten im Jahresvergleich der jeweils vierten Quartale 2017/2016 mit Steigerungsraten von 10,9 %, 8,0 %, 7,7 % und 7,4 % die größten Preissprünge. **Dachau verdrängte damit Kempten von dessen Spitzenplatz bei den Preissteigerungen von Eigentumswohnungen** und rückte mit einem Durchschnittspreis von 4.230 €/m² auf Position zwei vor. Kempten konnte seine rasante Aufwärtsentwicklung der letzten zwölf Monate dagegen nicht halten und musste zum Vorquartal Q3/2017 einen Preisrückgang von -3,0 % verzeichnen. Landsberg am Lech zeigte dagegen in den letzten zwölf Monaten eine wahre Achterbahnfahrt und machte zum Vorquartal mit einem Preisanstieg von 3,7 % 14 Rangplätze auf Position 36 gut, nachdem es in Q2/2017 einen signifikanten Preisrückgang zu verzeichnen hatte. Esslingen am Neckar kletterte ebenfalls 13 Rangplätze auf Position 32 und rief bei einem Plus von 4,9 % zum Vorjahresquartal einen Durchschnittspreis von 3.050 €/m² auf.

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 sieben (Vorquartal neun) Hamburg (3.940 €/m²). Frankfurt am Main verlor einen Rang auf Platz 13 (3.810 €/m²). Auf Rang 16 folgte Stuttgart (3.600 €/m²). Düsseldorf verbesserte sich vom 28. auf den 24. Platz (3.180 €/m²) und Köln (3.060 €/m²) kletterte auf Rangplatz 31. Die Wachstumsraten zwischen Q4/2017 und Q3/2017 bewegten sich zwischen -2,3 (München) und +1,9 % (Düsseldorf), wobei insbesondere der Rückgang in München bemerkenswert ist. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin lagen mit durchschnittlich 2.870 €/m² nur knapp unter dem nächstteuren Top 7-Standort Köln. Die Attraktivität der Bundeshauptstadt spiegelt sich auch in der Preissteigerungsrate zum Vorjahresquartal 4/2016 wider: +7,1 % (+1,0 % zum Vorquartal 3/2017). Insgesamt kletterte Berlin um fünf Plätze auf Rang 53, so dass mit dem Einzug in die Top 50 noch in 2018 zu rechnen ist.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.800 € (-100 Euro zum Vorquartal). Mit einem Maximalwert von 11.470 €/m² wird neben Hamburg (10.410 €/m²) ein fünfstelliger Wert erreicht. Aber die hohen Preise bleiben seit einigen Jahren nicht auf die Metropolen selbst beschränkt. „Angesichts der großen Nachfrage sind ‚Überschwappeffekte‘ auf die Umlandgemeinden zu beobachten“, sagte der F+B-Geschäftsführer. Die sieben Münchner Umlandgemeinden Dachau (Platz zwei), Olching (Platz vier), Unterschleißheim (Platz fünf), Germering (Platz acht), Fürstentfeldbruck (Platz elf), Freising (Platz zwölf), und Erding (Platz 15) bildeten auch im vierten Quartal 2017 die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig in diesem Zusammenhang ist der Preisrückgang in Fürstentfeldbruck um -3,2 % zu Q3/2017 auf jetzt 3.870 €/m², verbunden mit dem Verlust von fünf Rangplätzen innerhalb eines Quartals.

Auffällige Veränderungen im Preisgefüge zeigten z. B. einige Städte in **Baden-Württemberg**. Esslingen am Neckar wiederum konnte in preislicher Hinsicht an Boden gewinnen und verbesserte sich erneut um sieben Rangplätze auf nunmehr Platz 32 (+4,9 % im Jahresvergleich) und festigte einen klaren Aufwärtstrend als begehrten Investitionsstandort. Ettlingen dagegen büßte 17 Rangplatz auf Platz 49 (-2,8 % zum Vorquartal) ein. Filderstadt glänzte mit einem Plus von 3,9 % zu Q3/2017 und machte 13 Plätze auf Rang 39 gut. Überdurchschnittliche Preissteigerungsraten verzeichneten am unteren Ende der Preisskala die beiden Städte Stendal (+11,9 % zum Vorjahresquartal, allerdings mit deutlich abgeschwächter Tendenz und -1,9 % zum Vorquartal) sowie Quedlinburg (+5,9 % zum Vorquartal), das größere Verluste im dritten Quartal 2017 ausgleichen konnte. In Bernburg an der Saale zeigte sich eine uneinheitliche Entwicklung: Stiegen die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen zum Vorjahresquartal noch um +11,0 %, verlor das örtliche Preisgefüge zum Vorquartal um -5,4 %. Ebenfalls positiv entwickelte sich Altenburg mit +5,7 % zum Vor- und +11,7 % zum Vorjahresquartal. Riesa konnte verlorenen Boden gut machen mit +11,1 % zum Vorjahresquartal. Aber auch in Wittenberg konnte wieder ein Anstieg der Preise beobachtet werden (+6,4 % zum Vorquartal und +9,4 % zum Vorjahresquartal).

Rangliste der Mietentwicklung

Auch bei den Neuvermietungsrenten stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,20 €/m² für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen unverändert an der Spitze. Allerdings drehte sich die Mietentwicklung, die jahrelang nur den Weg nach oben kannte, erstmalig um: Die Miete sank im Vergleich zum Vorquartal um -0,5 % bzw. um 0,1 Euro je m². Gegenüber dem Vorjahresquartal 4/2016 war dagegen mit +0,7 % noch ein ganz leichtes Wachstum messbar. Die Spitzenrenten gingen erneut zurück auf jetzt 22,90 €/m². Damit sind deutlich Zeichen für ein Erreichen der Mietpreis-Spitze sichtbar.

Die in der Wiedervermietung einer Wohnung in Frankfurt am Main (11,00 €/m², Rangplatz drei) und Hamburg (10,30 €/m², Rangplatz zwölf) geforderten Mieten stiegen im vergangenen Jahr um +0,5 bzw. +1,3 %. Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart (Rangplatz sechs) wiesen mit 1,8 % und durchschnittlich 10,70 €/m², in Köln (Rangplatz 23) mit +1,1 % und 9,80 €/m² und Düsseldorf (Rangplatz 26, +1,0 %, 9,70 €/m²) allesamt Werte auf, die unterhalb des bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwertes für die Neuvertragsrenten von 2,2 % im Jahresvergleich lagen.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsrenten in Berlin immer noch unterhalb anderer Top-Standorte in Deutschland, was durch das nach wie vor unterdurchschnittliche Einkommens- und Kaufkraftniveau in der Hauptstadt erklärlich ist. Mit 8,30 €/m² für die Standardwohnung kletterte Berlin drei Ränge auf Platz 100. Im Jahresvergleich schwächte sich die Mietanstiegsdynamik mit 1,8 % weiter deutlich ab - auch im Vergleich des vierten Quartals 2017 mit dem dritten Quartal 2017 mit +0,5 % konnte noch kein signifikantes Anziehen der Wachstumsdynamik in Berlin beobachtet werden.

Die gravierendsten Mietrückgänge innerhalb der TOP-50-Standorte im Vergleich der beiden Quartale Q4-2017 zu Q3-2017 verzeichnete mit -3,3 % Unterschleißheim bei München, gefolgt von Leonberg mit -1,5 % und Hofheim/Taunus mit ebenfalls -1,5 %.

Zittau in Sachsen behielt mit einer Durchschnittsmiete von 4,40 €/m² € von allen knapp 500 untersuchten Städte den Titel als preiswertester Wohnstandort Deutschlands für Mieter. Den größten Preisrückgang in der Liste der Flop-50-Städte musste das ostwestfälische Höxter hinnehmen (-5,8 % im Vergleich zum Vorquartal). Grimma büßte binnen von drei Monaten -2,3 % ein, Mühlhausen/Thüringen um -1,7 %. Positiv entwickelte sich die Mieten in Staßfurt mit +2,9 % und einer Verbesserung um zwei Rangplätze. Gleiches gilt für Warstein mit +5,0 % zum Vorquartal und einem Aufstieg um 17 Rangplätze auf Platz 454.

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 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 knapp 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 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.

Manfred Neuhöfer

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-heute Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .