

PRESSEMITTEILUNG

F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2020:

- **Bestandsmieten wachsen stärker als Neuvertragsmieten**
- **Preisanstieg für Eigenheime hat den von ETW abgehängt**
- **Berlin: Schattenmieten mit 6,58 €/m² Unterschied zur gesetzlichen Mietendeckel-Miete – Neumietern drohen seit Ende Februar Nachforderungen in Millionenhöhe**

Hamburg, 10. August 2020 - Der F+B-Wohn-Index Deutschland als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im 2. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 1,7 % und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,1 %. Die mit dem Index gemessene Wachstumsdynamik hat sich also im Verlauf des 2. Quartals 2020 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes abgeschwächt, wobei vor allem die Preise für Einfamilienhäuser die größten Wachstumsbeiträge lieferten, erklärt F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) und für Eigentumswohnungen (ETW) sind mit einem Abstand von 2,5 bzw. 0,9 Prozentpunkten allein im 2. Quartal 2020 – zwar immer noch stärker als die Neuvertragsmieten gewachsen, allerdings verringerten sich die Abstände im Vergleich zum 1. Quartal. F+B beobachtet infolgedessen ein in der Bundesperspektive leichtes Abschwächen der Preisdynamik im Eigentumssegment gegenüber den Neuvertragsmieten. Eigentumswohnungen verteuerten sich mit einem Preisanstieg von 1,3 % allein gegenüber dem Vorquartal Q1/2020. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen die Preise um 2,9 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal Q2/2019 liegen die ETW mit 5,9 % nunmehr deutlich hinter den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 9,0 %. „Damit dominieren erstmalig nach vielen Jahren Eigenheime die Gesamtperformance des Wohn-Index allein. Angesichts historisch einmalig niedriger Kreditzinsen erscheint es für viele Nachfrager wirtschaftlicher zu sein, anstatt zu mieten, in selbst genutzte Eigentumsobjekte zu investieren“, erklärte Leutner.

Nach einer nunmehr fast 18-monatigen Stagnationsphase bewegen sich die Neuvertragsmieten im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich der Quartale Q2/2020 zu Q1/2020 auch weiterhin nur minimal mit 0,4 % nach oben. „Im Jahresvergleich mit dem 2. Quartal 2019 lag die Wachstums-rate der Angebotsmieten mit 1,0 % zwar etwas höher, hat sich aber in den letzten 3 Monaten wieder abgeschwächt. Im Bundesdurchschnitt ist der Mietenanstieg somit überschaubar“, so der Wohnungsmarktexperte. Auch die Betrachtung der Top 50-Standorte in Deutschland mit dem höchsten Mietenniveau legt eine ähnliche Interpretation für eine nachlassende Dynamik nahe. So sind im Vergleich zum Vorquartal in 18 der 50 teuersten Städte Deutschlands die Mieten bei der Neuvermietung gesunken (im Vergleich der Quartale Q1/2020 zu Q4/2019 betraf dies 13 Städte). Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2019 gab es reale Mietpreistrüggänge in 6 der teuersten 50 Städte. Ab Mitte März mögen sich auch die Folgen der Corona-Maßnahmen ausgewirkt haben, die zunächst zu einem Rückgang von Angeboten und Mieten geführt haben, ohne dass F+B bei der Analyse nach Kalenderwochen

nennenswerte Preisreduktionen beobachtet hat. „Wir sehen in den Nachfrage-Hochburgen aber auch einen Effekt, der in den Bundesländern mittlerweile geschärften Regelungen der Mietpreis-Bremse“, so Leutner.

Die Bestandsmieten verteuerten sich bundesweit mit 0,3 % ganz leicht im Vergleich von Q2/2020 zum Vorquartal. Zum gleichen Vorjahresquartal verzeichnete F+B noch einen Anstieg von 1,3 %, so dass - wie schon im letzten Quartalsbericht - die Bestandsmieten in der Jahressicht um 0,3 Prozentpunkte oberhalb der Angebotsmieten gewachsen sind. Zum Vergleich: Der Verbraucherpreisindex stieg im Zeitraum von Juni 2019 bis Juni 2020 um 0,9 %. Dr. Leutner: „Die Entwicklung bei den Bestandsmieten bewegt sich damit konstant leicht oberhalb der Inflationsrate.“

Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 1,0 % bzw. 1,3 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Gesamt-Index von 6,1 %. Die relativen Abstände zum Gesamt-Index wuchsen im Jahresvergleich weiter – ebenso wie die Schere von Mieten und Wohnungspreisen.

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

	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Neuvertragsmieten	Bestandsmieten	F+B-Wohn-Index
Index 2020-II (Ø 2004 = 100)	155,3	180,8	125,0	112,9	151,2
Änderung zum Vorquartal	2,9	1,3	0,4	0,3	1,7
Änderung zum Vorjahresquartal	9,0	5,9	1,0	1,3	6,1

F+B-Wohn-Index 2020

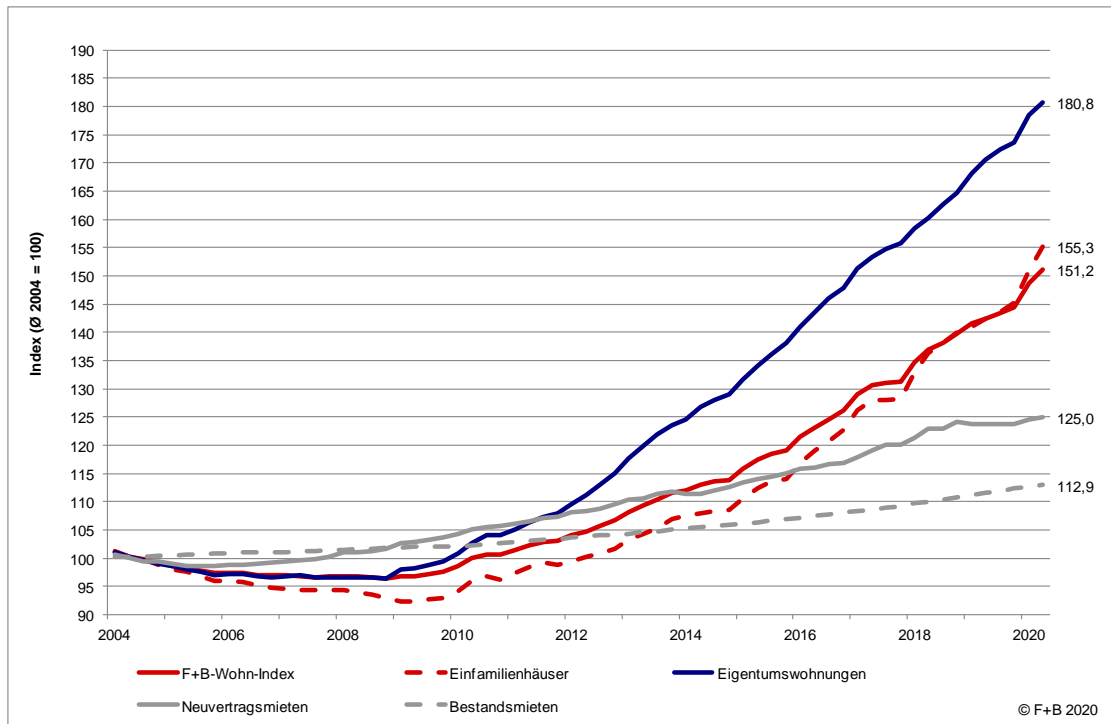
© F+B 2020

Die Entwicklung im Langfristvergleich

Der Index der Nutzungsart Einfamilienhäuser (EFH) stieg im Vergleich von Q2/2020 zu Q2/2015, also in den letzten fünf Jahren, um 38,0 %. Im Zehn-Jahresvergleich wurden 61,7 % gemessen. Eigentumswohnungen verteuerten sich innerhalb der letzten 5 Jahre im bundesweiten Mittel um 34,7 % und in den vergangenen 10 Jahren sogar um 76,1 %.

Die Neuvertragsmieten veränderten sich in den letzten 5 Jahren um 9,5 % und in den vergangenen 10 Jahren um 19,0 %. Die Bestandsmieten entwickelten sich wie üblich etwas moderater um jeweils 6,2 % (Q2/2020 zu Q2/2015) bzw. 10,4 % (Q2/2020 zu Q2/2010). „In der Langfristbetrachtung verringert sich weiterhin langsam aber kontinuierlich der Abstand in der Wachstumsdynamik zwischen Angebots- und Bestandsmieten“, analysierte der F+B-Chef. Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene deutschlandweite F+B-Wohn-Index über alle Arten bei Wohnimmobilien (Eigentums- und Mietwohnungen) stieg im 5-Jahresvergleich der zweiten Quartale um 28,7 % und binnen 10 Jahren um 51,3 %.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2020-II Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2020

© F+B 2020

„Schattenmieten“ in Berlin – ein gespaltener Wohnungsmarkt

Insgesamt entwickelt sich in Berlin aufgrund des seit dem 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Mietendeckels (MietenWoG Bln) ein zweigeteilter Mietenmarkt mit "Schattenmieten", wie manch einer die vielfach noch vereinbarten Marktmieten bezeichnet, auf der einen Seite und den "offiziellen" Mietendeckel-Mieten auf der anderen Seite. Für Forschungsinstitute wie F+B wird es infolgedessen zur Herausforderung, das "wahre" Niveau der Angebotsmieten zu erfassen. Letztendlich müssen zwei unterschiedliche Mietkategorien mindestens bis zur endgültigen Klärung der Verfassungskonformität des Berliner Mietendeckels eingeführt werden, was F+B erstmals in einer Einzelanalyse für alle erfassten Neuvermietungsmieten unternommen hat.

Zu den wesentlichen Regelungen des „Mietendeckels“ gehören ein Mietenstopp, die Festlegung von Mietobergrenzen und die Begrenzung der Modernisierungumlage, ab November 2020 auch Mietabsenkungen. Für Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurde (Neubau) oder für öffentlich geförderte Wohnungen, gilt das Gesetz nicht. Nach einem neuen Urteil des Landgerichts Berlin gelten die Mietobergrenzen erst seit dem 23.2.20. Mieterhöhungen über die Obergrenzen hinaus sind nach Auffassung des Gerichts erst nach diesem Zeitpunkt verboten.

F+B hat die Zahl der annoncierten Mietwohnungen vor und nach dem Stichtag 23.2.20 gemessen und als entscheidende Kriterien nach der Gebäudegröße, dem angegebenen Baujahr und der Ausstattung differenziert. F+B hat dabei, insbesondere seit die-

sem Zeitpunkt, die Existenz von zwei Mietangaben in ein- und derselben Wohnungsannonce beobachtet. Im zentral platzierten Preisfeld wird die Marktmiete angegeben, die es auch vor dem „Mietendeckel“ gegeben hat und die unabhängig von dieser gesetzlichen Maßnahme unter „normalen“ mietrechtlichen Bedingungen erhoben worden wäre. Diese ist Grundlage des Mietvertrages.

Im Fließtext werden dann vielfach die regulierten und gekappten Miethöhen nach dem „Mietendeckel“ angegeben. Verbunden ist dies mit dem Hinweis, dass sich der Vermieter die rückwirkende Nachforderung der Differenz zwischen Mietendeckelmiete und Marktmiete vorbehält, sollte sich die Verfassungswidrigkeit der Ersteren erweisen. Dieser Regelung muss der Mieter dann im Mietvertrag zustimmen.

Markt- und „Schatten“-mieten in Berlin

	1.1.2020 bis 22.2.2020						ab 23.2.2020 vermietet					
	Marktmiete		Obergrenze Mietentabelle		(indiv.) Differenz		Marktmiete		Obergrenze Mietentabelle		(indiv.) Differenz	
	aM	Anzahl	aM	Anzahl	aM	Anzahl	aM	Anzahl	aM	Anzahl	aM	Anzahl
mit eindeutigen Grenzwert	12,09	398	6,51	398	5,58	398	13,22	666	6,50	666	6,72	666
mit Grenzwert nach Annahme(n)	13,24	1404	7,03	1404	6,22	1404	13,75	2467	7,20	2467	6,55	2467
ohne Grenzwert-Zuweisung, Baujahr>2013	17,07	812		0		0	17,61	2513		0		0
insgesamt	14,26	2614	6,91	1802	6,08	1802	15,41	5646	7,05	3133	6,58	3133

aM = arithmetisches Mittel

Ein Grenzwert aus der Mietentabelle des MietenWoG Bln kann für 666 Mietwohnungen, die nach dem 23.2.20 öffentlich angeboten und vermietet wurden, „passgenau“ zugewiesen werden. Für 2.467 Annoncen mussten von F+B wahrscheinliche Annahmen z. B. zum Ausmaß von Modernisierungen getroffen werden, die aus Fließtext und den Beschreibungen der Exposés entnommen wurden. 2.513 im Betrachtungszeitraum angebotene (Neubau-)Objekte fallen nicht in den Geltungsbereich der Mietentabelle – hier wurde entsprechend kein Grenzwert zugewiesen. In rund einem Drittel aller Online-Annoncen seit dem 23.2.20 konnten keine Grenzwerte zugewiesen werden, weil diese aus den im Anzeigentext genannten Wohnungsmerkmalen nicht ermittelbar waren. Auch Wohnungssuchende können in diesen Fällen die Mietdeckelmiete nicht ohne weiteres sehen, sondern müssen sich diese mühsam selbst ermitteln oder ggf. vom Vermieter erfragen.

Die Differenzen zwischen Mietendeckelmiete und Marktmiete sind eklatant. So muss bei den 3.133 Wohnungen, die seit dem 23.2.20 bis zum 30.6.20 angeboten wurden

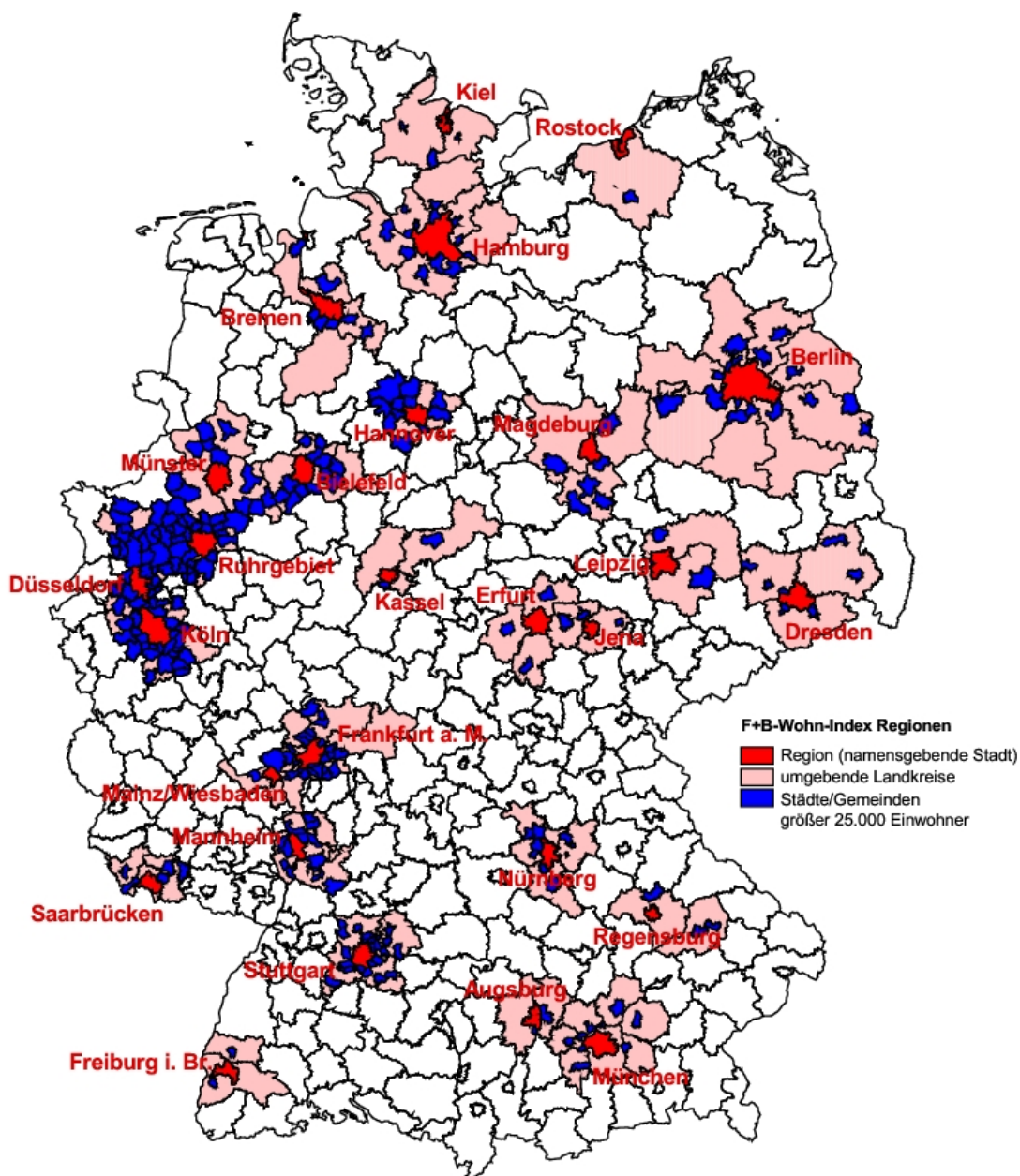
und die von F+B mit einem eindeutigen oder einem angenommenen Grenzwert identifiziert werden konnten, von einer gedeckelten Durchschnittsmiete von 7,05 €/ m² ausgegangen werden. Die angegebene Marktmiete dieser Wohnungen lag aber im Durchschnitt bei 13,63 €/m². Die Differenz beträgt also 6,58 €/m². Hochgerechnet auf die Anzahl der annoncierten Wohnungen und die durchschnittliche Wohnungsgröße von 60 m² geht es hier um monatlich rund 1,2 Mio. € (oder seit dem 23.2.20 bis zum 30.06.2020 um 5,3 Mio. €, bzw. knapp 1.700 € pro Wohnung), die allein diese Berliner Mieter seit dem 23.2.20 nachzahlen müssten, falls sich das Gesetz als verfassungswidrig herausstellt.

Dr. Bernd Leutner: „Je länger sich die Entscheidung hinzieht, umso größer sind die drohenden Nachforderungen, die auf die Berliner Neumieter seit Ende Februar 2020 zukommen können, nachdem der Rückgriff auf die Mietsituation vom 18.6.19 durch das Urteil des Landgerichts Berlin vorerst unterbunden wurde. Unterstellt man zunächst überschlägig, dass die Vermieter sämtlicher rd. 8.000 frei finanzierten Wohnungen, die pro Monat neu vermietet werden, Marktmieten vereinbaren, aber vorläufig nur die Obergrenzen-Mieten vereinnahmen, würde sich die Summe der nachzuzahlenden Mieten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m² pro Monat auf 3,2 Mio. €, für den Zeitraum ab dem 23.02.2020 bis zum 30.6. somit auf rd. 13,5 Mio. € belaufen.“ Nimmt man die städtischen Wohnungsunternehmen heraus, für die besondere Rahmenbedingungen bei der Gestaltung von Neuvermietungsmiten gelten, so sind es überschlägig immerhin 2,7 Mio. € pro Monat oder 11,3 Mio. € allein bis zur Jahresmitte, die von den Mietern nachzuzahlen wären. Gleichzeitig markieren diese Beträge aber auch die Vorteile, die die neue gesetzliche Regelung den neu mietenden Nachfragern zweifellos bietet.

Regionales Clustering des Wohn-Index

Mit dem Wohn-Index Q1/2018 hat F+B erstmals ein regionales Clustering der Wohnungsmarktentwicklung in insgesamt 27 Regionen bzw. Ballungsräumen eingeführt. So kann die regionale Entwicklung von Preisen und Mieten auf einen Blick erfasst und zur Kernstadt des jeweiligen Verdichtungsraumes ins Verhältnis gesetzt werden, was für eine regionale Wohnungsmarktpolitik immer wichtiger wird. 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. F+B aggregiert die Wohnungsmarktdaten für folgende Regionen:

F+B-Wohn-Index - Regionalcluster Wohnungsmärkte



F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Abgebildet sind jeweils die Preise für Eigentumswohnungen und die Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten für die Regionen Hannover, Mainz/ Wiesbaden und Saarbrücken. Als Bezugsgröße ist in dieser Tabelle in dem Referenzindex das Jahr 2015 auf 100 gesetzt. Die vollständige Tabelle mit allen 27 Regionalwerten ist Bestandteil des Kaufprodukts.

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2015-II	Preis 2019-II	Preis 2020-II	Idx 2015 =100	Miete 2015-II	Miete 2019-II	Miete 2020-II	Idx 2015 =100
Hannover									
03241	Landkreis Region Hannover	2.064 €	2.711 €	2.829 €	137	7,10 €	7,54 €	7,83 €	110
03241001	Hannover	2.419 €	3.208 €	3.328 €	138	7,68 €	8,16 €	8,40 €	109
03241002	Barsinghausen	1.422 €	1.802 €	1.901 €	134	5,75 €	5,82 €	6,26 €	109
03241003	Burgdorf	1.597 €	1.896 €	2.001 €	125	6,31 €	6,74 €	7,31 €	116
03241005	Garbsen	1.656 €	2.377 €	2.430 €	147	6,17 €	6,70 €	6,93 €	112
03241009	Laatzen	1.734 €	2.278 €	2.385 €	138	6,77 €	6,54 €	7,13 €	105
03241010	Langenhagen	1.998 €	2.613 €	2.773 €	139	6,99 €	7,75 €	7,98 €	114
03241011	Lehrte	1.487 €	1.736 €	1.913 €	129	6,15 €	6,36 €	6,71 €	109
03241012	Neustadt am Rübenberge	1.386 €	1.714 €	1.669 €	120	5,52 €	5,98 €	6,22 €	113
03241015	Seelze	1.587 €	2.014 €	2.316 €	146	6,18 €	6,18 €	6,70 €	108
03241017	Springe	1.228 €	1.478 €	1.590 €	129	5,45 €	5,80 €	5,98 €	110
03241019	Wedemark	1.664 €	2.337 €	2.348 €	141	6,71 €	6,77 €	7,00 €	104
03241021	Wunstorf	1.607 €	2.043 €	2.155 €	134	6,02 €	6,40 €	6,62 €	110
Mainz/Wiesbaden									
06414	Kreisfreie Stadt Wiesbaden	2.921 €	3.713 €	3.807 €	130	8,98 €	9,49 €	9,60 €	107
07315	Kreisfreie Stadt Mainz	2.911 €	3.735 €	3.936 €	135	9,59 €	10,11 €	10,31 €	108
06433	Landkreis Groß-Gerau	2.082 €	2.755 €	2.893 €	139	8,22 €	8,53 €	8,51 €	104
06433008	Mörfelden-Walldorf	2.293 €	2.951 €	3.108 €	136	8,88 €	9,04 €	9,47 €	107
06433012	Rüsselsheim	2.048 €	2.811 €	2.920 €	143	8,22 €	8,28 €	8,23 €	100
07339	Landkreis Mainz-Bingen	2.041 €	2.502 €	2.604 €	128	7,31 €	7,82 €	7,71 €	105
07339030	Ingelheim am Rhein	2.321 €	2.796 €	2.918 €	126	7,92 €	8,29 €	8,39 €	106

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2015-II	Preis 2019-II	Preis 2020-II	Idx 2015 =100	Miete 2015-II	Miete 2019-II	Miete 2020-II	Idx 2015 =100
Saarbrücken									
	Landkreis Regionalverband								
10041	Saarbrücken	1.630 €	1.964 €	2.026 €	124	6,47 €	6,80 €	6,91 €	107
10041100	Saarbrücken	1.830 €	2.199 €	2.279 €	125	6,94 €	7,32 €	7,42 €	107
10041519	Völklingen	1.279 €	1.608 €	1.652 €	129	5,69 €	6,11 €	6,14 €	108
<i>10043</i>	<i>Landkreis Neunkirchen</i>	<i>1.350 €</i>	<i>1.583 €</i>	<i>1.654 €</i>	<i>123</i>	<i>5,74 €</i>	<i>5,97 €</i>	<i>6,12 €</i>	<i>107</i>
10043114	Neunkirchen	1.441 €	1.673 €	1.753 €	122	5,78 €	6,10 €	6,16 €	107
<i>10044</i>	<i>Landkreis Saarlouis</i>	<i>1.482 €</i>	<i>1.814 €</i>	<i>1.949 €</i>	<i>132</i>	<i>6,33 €</i>	<i>6,76 €</i>	<i>6,74 €</i>	<i>106</i>
10044115	Saarlouis	1.665 €	2.096 €	2.324 €	140	6,86 €	7,44 €	7,34 €	107
<i>10045</i>	<i>Landkreis Saarpfalz-Kreis</i>	<i>1.522 €</i>	<i>1.833 €</i>	<i>1.882 €</i>	<i>124</i>	<i>6,28 €</i>	<i>6,67 €</i>	<i>6,63 €</i>	<i>106</i>
10045114	Homburg	1.691 €	2.060 €	2.040 €	121	6,46 €	6,90 €	6,79 €	105
10045117	St. Ingbert	1.490 €	1.732 €	1.842 €	124	6,63 €	6,81 €	6,85 €	103

F+B-Wohn-Index 2020

©F+B 2020

Hannover

Die Region Hannover gilt als prosperierende landeshauptstädtische Region, die allerdings aufgrund bei Mieten und Preisen nicht das Niveau von Hamburg oder Düsseldorf erreicht. Wohnen zur Miete in der Kernstadt ist mit aktuell 8,40 €/m² noch „leistbar“, zumal sich die Mieten in den letzten 5 Jahren nur moderat erhöht haben. Umlandgemeinden wie Langenhagen oder Neustadt am Rübenberge weisen deutlich höhere Mietsteigerungsraten im Langfristvergleich auf. Trotzdem sind in der Region aktuell noch deutlich günstigere Mieten zwischen 5,98 €/m² in Springe und 7,98 €/m² in Langenhagen möglich – allerdings z. T. bei deutlich verlängerten Pendelzeiten, wenn man einen Job in der Landeshauptstadt hat.

Wohneigentum ist besonders in Garbsen in den letzten 5 Jahren besonders teuer geworden – mit höheren Steigerungsraten als in Hannover selbst. Gleiches gilt für Seelze und Wedemark. Hier werden Wohnpräferenzen derjenigen sichtbar, die sich für Wohneigentum im Umland entscheiden. Mit Quadratmeterpreisen von aktuell 1.590 € in Springe bis 2.773 € in Langenhagen kann sicherlich von einem akzeptablen Preisniveau gesprochen werden.

Mainz/ Wiesbaden

Im ewigen Vergleich der beiden benachbarten Landeshauptstädte weist Mainz das höhere Immobilienpreisniveau auf. Gleiches gilt für die Neuvertragsmieten. Das mag manche überraschen, gilt Wiesbaden doch häufig als die „feinere Adresse“. Mit knapp 4.000 €/m² kratzt Mainz aktuell an der 4.000 €-Grenze. Auch die Indexentwicklung in den letzten 5 Jahren ist bei Mainz mit +35 Indexpunkten etwas dynamischer als in der hessischen Schwesterstadt mit +30 Indexpunkten. Wer es preiswerter möchte, dem bietet das Umland in Landkreis Mainz-Bingen oder im Landkreis Groß-Gerau entsprechende Alternativen unter 3.000 €.

Bei den Mieten sieht es ähnlich aus, hat doch Mainz mittlerweile die 10 €-Grenze je Quadratmeter überschritten, Wiesbaden aber noch nicht. Rüsselsheim fällt mit einem seit 5 Jahren völlig stagnierenden Mietniveau auf, was die strukturellen Herausforderungen dieser Industriestadt widerspiegelt. Richtig günstig zur Miete wohnen kann man im Landkreis Mainz-Bingen mit durchschnittlich 7,71 €/m².

Saarbrücken

Nahezu das gesamte Saarland wirkt immobilienwirtschaftlich sehr homogen. So beträgt der Mietabstand des teuersten Standortes Saarbrücken mit aktuell 7,42 €/m² zum günstigsten Standort Völklingen mit 6,14 €/m² relativ klein. Gleiches gilt für die ETW-Preise. Hier schlagen in der Landeshauptstadt 2.279 €/m² zu Buche, in Völklingen 1.652 €/m². Dass das Saarland als Region deutschlandweit die höchsten Wohneigentumsquote besitzt, wird am Preisniveau nicht so ohne weiteres deutlich. Der noch nicht bewältigte Strukturwandel und eine ebenso strukturschwache lothringische Nachbarschaft lassen die Immobilienpreise nicht in den Himmel wachsen. Wer an die Potenziale des Saarlandes mit seiner wunderschönen Landschaft und seinem savoir vivre glaubt, findet hier seine Chancen.

Top-50: Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Kornwestheim, Rosenheim, Norderstedt, Freiburg im Breisgau und Radolfzell (Bodensee) machten im Jahresvergleich der jeweils 2. Quartale 2020/2019 mit Steigerungsraten von 16,3 %, 14,3 %, 8,5 %, 7,9 % und 7,8 % die größten Preissprünge. Insgesamt wurde bei der Analyse der Top 50-Liste bei den Preisen für Eigentumswohnungen deutlich, dass im 2. Quartal 2020 erneut Gemeinden aus Baden- Württemberg und Bayern die höchsten Preisdynamik aufwiesen. Das zeigte sich insbesondere im Vergleich zum Vorquartal, also zu Q1/2020: So stiegen die standardisierten Preise in Rosenheim um 9,1 %, in Garmisch-Partenkirchen um 5,5 %, in Fellbach und Friedrichshafen um 5,2 % sowie in Kelkheim (Taunus) um 5,1 %. Die genannten Städte sind überwiegend Standorte für lokale oder regionale Investoren. „Dezidierte Marktkenntnisse der lokalen Mikrolagen, Kapitalanlagen für Privatvermögen und die individuelle Altersvorsorge sowie Kauf zur Selbstnutzung stehen hier häufig im Vordergrund, so dass alleinige Renditemotive seltener dominieren. Werterhalt und Sicherheit stehen als Motive häufig ganz oben. Trotzdem sollten nach Empfehlung von F+B die Beschäftigungsperspektiven an den jeweiligen Standorten geprüft werden. Am Beispiel der Luftfahrt- und der Automobilindustrie mit ihren Zulieferern wird deutlich, dass der industrielle Wandel auch in bisher prosperierenden Landstrichen zu Verwerfungen führen kann“, machte Leutner deutlich.

Die Top 7-Metropolen verzeichneten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine weiterhin dynamische Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach dem Spitzenreiter München (mit Preisen für Eigentumswohnungen von durchschnittlich 7.220 €) folgte auf Platz 5 (im Vorquartal 6) Frankfurt am Main (mit 5.240 €/m²). Auf Rang 11 (Vorquartal 10) folgte Stuttgart

(4.930 €/m²), Hamburg verharrte auf Rangplatz 12 (4.900 €/m²). Düsseldorf verteidigte seinen 25. Rangplatz (4.130 €/m²), während Berlin mit einem Durchschnittspreis von 3.900 €/m² auf den Rangplatz 35 (vorher 37) vorrückte. Köln (3.820 €/m²) gewann 5 Plätze auf jetzt Nr. 42. Die Veränderungsdaten zwischen Q2/2020 und Q1/2020 bewegten sich zwischen 2,5 % (Frankfurt) und 0,4 % (Stuttgart).

München belegte bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen unangefochten seinen 1. Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7.220 €/m², allerdings mit einem leichten Rückgang von -0,3 % zum Vorquartal. Auffällig sind die Preisrückgänge im Vergleich zum Vorquartal 1/2020 in Lindau (Bodensee) (-7,0 %) ebenso wie in Germering mit -6,2 % und Dachau mit -3,5 %. Insgesamt wiesen im Vergleich zum Vorquartal Q1-2020 von den 50 teuersten Städten 12 eine negative Preisentwicklung auf. Im Jahresvergleich traf dies ebenfalls auf 10 von 50 Städten zu. Es zeigt sich insgesamt im Durchschnitt auch hier wie auf Bundesebene eine leicht abnehmende Preisdynamik.

Top-50: Rangliste der Mietentwicklung

Bei den Neuvermietungsdaten stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 16,30 €/m² für 10 Jahre alte, 75 m² große Wohnungen unverändert an erster Stelle, 20 Cent mehr als im Vorquartal. Dabei konnte sich der leichte Rückgang der Angebotsmieten in den vergangenen 3 Quartalen wieder in ein leichtes Wachstum umkehren. So wuchsen die Mieten um 1,1 % zum Vorquartal und 1,8 % zum Vorjahresquartal. „München bleibt das teuerste Pflaster Deutschlands, obwohl nach Auffassung von F+B die Zeiten exorbitanter Mietpreissteigerungen in München vorbei sind“, sagte Dr. Leutner.

Die Wachstumsdynamik der Neuvertragsmieten hat sich an vielen der 50 teuersten Mietstandorten in Deutschland innerhalb von 3 Monaten weiter abgemildert. Besonders auffällig sind ebenfalls heterogene Entwicklungen in Bayern, Baden-Württemberg und Hessen (jeweils Q2/2020 zu Q1/2020):

Fürstentfeldbruck	+6,5 %
Filderstadt	+6,6 %
Bad Vilbel	+5,4 %
Garmisch-Partenkirchen	-7,0 %
Rosenheim	-5,4 %
Unterschleißheim	-5,1 %

Die mit der Wiedervermietung einer Wohnung in Stuttgart (Rangplatz 4 und 12,50 €/m²) aufgerufenen Mieten wiesen mit 5,3 % im Jahresvergleich wieder einen deutlich kräftigeren Anstieg auf als in den vergangenen 2 Jahren. Im Vergleich zum Vorquartal stieg das Mietniveau aber nur noch um 0,7 %. Frankfurt am Main stand auf Rang 7 mit 12,00 €/m² und +4,1 % zum Vorjahr. Hamburg (10,80 €/m², +3,6 % zum Vorjahresquartal),

Düsseldorf (10,30 €/m², +2,9 %) und Köln (10,30 €/m², +2,5 %) und folgten auf den Rangplätzen 18, 29 und 31. Alle Standorte toppen damit den bundesweiten Wohn-Indexwert für die Neuvertragsmieten von 1,0 % im Jahresvergleich z. T. deutlich. „F+B stellt fest, dass es an den Top 7-Standorten gerade im Corona-Quartal 2-20 nur noch eine sehr verhaltene Mietdynamik gab. Andererseits sind aber auch keine gravierenden Mietrückgänge zu beobachten. Der Mietmarkt zeigt sich überraschend robust und aus Vermietersicht stabil“, fasst der F+B-Geschäftsführer zusammen.

Im Gegensatz zu den anderen deutschen Metropolen entspannt sich die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin weiter. Mit 8,80 €/m² für die Standardwohnung wurde im aktuellen Quartal -wie auch schon im ersten Quartal 2020 ein weiterer leichter Rückgang verzeichnet. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag um -2,9 % niedriger als vor 12 Monaten bzw. sank zum Vorquartal um -1,5 %. Die Bundeshauptstadt rutschte infolgedessen vom 89. Rangplatz auf Platz 100 ab.

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. 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, einer der größten Preis- und Marktdatenbanken in Deutschland. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung. Außerdem erfolgt eine plausibilisierende Überprüfung auf Angebots-Dubletten. 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 14 Mitarbeitern und einem bundesweiten Netzwerk von Immobilienfachleuten zu den 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