

F+B-Wohn-Index Deutschland Q1/2019

- **Neuvertragsmieten sinken erstmals leicht binnen von drei Monaten – auch in München**
- **Wohnungswirtschaftliche Eliten unterschätzen emotionale Ebene ihres Handelns**

Hamburg, 08. Mai 2019 - Der **F+B-Wohn-Index Deutschland** als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im **1. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal um 1,2 %** und im Vergleich zum **Vorjahresquartal um 5,0 %**. Die **Wachstumsdynamik** ist nach Beobachtungen von F+B im Frühjahr 2019 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes ungebrochen. Sie befeuert damit die immer emotionaler geführte öffentliche Debatte insbesondere um die Wohnungsmieten.

Preistreiber sind im langjährigen Trend nach wie vor die Eigentumswohnungen, sowie im Vergleich mehrerer Vorquartale auch die Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** stiegen die Preise zum Vorquartal 4/2018 um 0,8 %. Die im letzten Jahr hinsichtlich der Preisdynamik häufig zweitplatzierten **Eigentumswohnungen** holten dagegen kräftig auf und setzten sich jetzt mit einem Preisanstieg von 2,1 % zum Vorquartal unangefochten an die Spitze. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 1/2018 liegen allerdings die Einfamilienhäuser mit 6,1 % nahezu gleichauf mit den Eigentumswohnungen (+ 6,2 %). Beide Objektarten übertreffen den Durchschnittswert des F+B-Wohn-Index von 5,0 % deutlich. Damit ist auch in diesem Berichtszeitraum das Eigentumssegment maßgeblich für die Gesamtentwicklung des Wohn-Index verantwortlich.

Im Gegensatz dazu **sanken die Neuvertragsmieten** im Vergleich der Quartale 1-19 zu 4-18 **erstmalig seit 2005** um -0,3 % bundesweit! Im Jahresvergleich zum 1. Quartal 2018 konnte noch ein Wachstum der Angebotsmieten um 2,0 % gemessen werden. Hier kann in der deutschlandweiten Durchschnittsbetrachtung festgestellt werden, dass das Wachstum der Neuvertragsmieten aktuell eine Pause einlegt. Ob sich dieser Trend auch in den nächsten Quartalen festigt, ist wahrscheinlich eine der spannendsten Fragen der Wohnungspolitik überhaupt. Auf der Ebene von Städten oder Stadtteilen sieht das im Einzelfall natürlich anders aus.

Bestandsmieten befanden sich bundesweit im Vergleich von Q1/2019 zum Vorquartal mit 0,4 % in einer nur ganz leichten Aufwärtsbewegung. Zum gleichen Vorjahresquartal konnte ein Anstieg von 1,4 % festgestellt werden, also – wie erwartet – unterhalb der Dynamik von Neuvertragsmieten. Hier sind die empirischen Belege für die sinkende Fluktuationsrate und eine insgesamt sinkende Umzugsbereitschaft der Mieter zu finden. Wer umzieht, muss in der Regel je Quadratmeter mit einer deutlich höheren Miete rechnen. Anders ausgedrückt: Mobilität wird behindert, wenn nicht bestraft.

Der Preisanstieg für einzelne **Mehrfamilienhäuser** schwächte sich im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vorquartal mit nur noch 0,2 % leicht ab. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für diese Anlageobjekte um 1,9 %. **Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit 2,0 % bzw. 1,4 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen** nach wie vor deutlich unterhalb des Anstiegs des Gesamt-Index von

5,0 %. Auch die relativen Abstände zum Gesamt-Index bleiben in etwa auf dem Niveau der Vorberichte. Zum Vergleich: der Verbraucherpreisindex stieg zwischen März 2018 und März 2019 um 1,3 %. Der nominale Anstieg der Neuvertragsmieten überstieg damit die Inflationsrate um 0,7 Prozentpunkte, die Bestandsmieten hingegen nur um 0,1 Prozentpunkte.

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 2019-I (Ø 2004 = 100)	141,0	168,2	116,6	123,8	111,2	141,5
Änderung zum Vorquartal	0,8	2,1	0,2	-0,3	0,4	1,2
Änderung zum Vorjahresquartal	6,1	6,2	1,9	2,0	1,4	5,0

F+B-Wohn-Index 2019

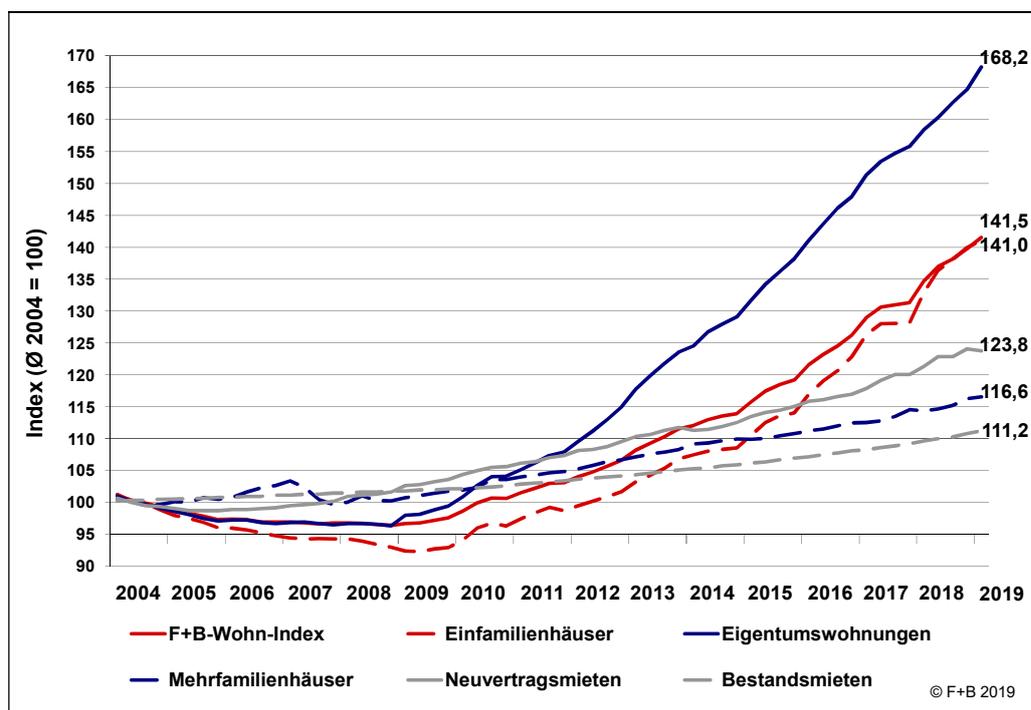
© F+B 2019

Die Entwicklung im Langfristvergleich

Bei **Einfamilienhäusern** (EFH) stieg der Index für diese Nutzungsart im Vergleich von Q1/2019 zu Q1/2014, also in den letzten fünf Jahren, um 31,2%, bei den **Mehrfamilienhäusern** (MFH) nur um 6,8 %. Im Zehn-Jahresvergleich übertreffen ebenfalls die EFH mit 52,7 % die MFH deutlich mit 15,7 %. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb der letzten fünf Jahre im bundesweiten Mittel um 35,1 % und in den vergangenen zehn Jahren (im Vergleich jeweils der ersten Quartale) sogar um 71,7 %.

Die **Neuvertragsmieten** veränderten sich in den letzten fünf Jahren um 11,2 % und in den vergangenen zehn Jahren um 20,5 %. **Bestandsmieten** entwickelten sich naturgemäß etwas moderater um jeweils 5,7 % (Q1/2019 zu Q1/2014) bzw. 9,3 % (Q1/2019 zu Q1/2009). Zum Vergleich: Der seit 2004 vierteljährlich fortgeschriebene F+B-Wohn-Index über alle Nutzungsarten bei Wohnimmobilien (Preise und Mieten) stieg im Fünf-Jahresvergleich der ersten Quartale um 26,3 % und binnen zehn Jahren um 46,3 %.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2019-I Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2019

© F+B 2019

Nervosität in der Wohnungspolitik

Die geschilderten Preisentwicklungen - insbesondere der Mieten - in den letzten fünf Jahren sind der Hintergrund einer sich rasant verschärfenden wohnungspolitischen Debatte, die nun auch radikale Maßnahmen wie die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen, einen generellen Mietestopp oder Enteignungen androht, wenn ein innerstädtisches Grundstück nicht bebaut wird. Und das nicht nur in Berlin. F+B macht darauf aufmerksam, dass sich hier offenbar erhebliche Kommunikationsdefizite zwischen den wirtschaftlichen und politischen Eliten sowie den „normalen“ Stadtbewohnern auftun. Erstere argumentieren mit klassischen Sachargumenten, ergehen sich in einer kleinteiligen Debatte um Dutzende von Einzelmaßnahmen, die dann im föderalen Interessensdickicht und in den engmaschigen Netzen einer alle Lebensbereiche vollständig regelnden Gesetzgebung auf der Strecke bleiben.

Die von den enorm steigenden Mieten betroffenen Normal- oder Transfereinkommensbezieher der prosperierenden Ballungsräume wiederum fühlen plötzlich, dass ein Grundbedürfnis des Menschen, nämlich das Wohnen, in der ihnen gewohnten Form und Qualität akut bedroht ist. Das ist eine neue Erfahrung für die heute lebende Generation und führt zu heftigen emotionalen Reaktionen. Unser Zwischenfazit lautet: Politik und Wirtschaftselite – auch in der Wohnungswirtschaft und ihren Verbänden – reagiert auf Emotionalität unsicher und hilflos. Beide Seiten verstehen sich offenbar nicht.

F+B plädiert hier für deutlich mehr politischen Mut, auch unangenehme Wahrheiten zu benennen und auszuhalten. Politische Argumente müssen die emotionalen Befindlichkeiten, Ängste und Wut ernst nehmen und diese Kommunikationsebenen nicht ins diskursive Abseits wegdefinieren. Andererseits müssen aber auch Instrumente eingesetzt werden, die kurz- und mittelfristig nachweisbar Wirkung entfalten. Beispiele:

- Wer die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bürgerbegehren und Anwohnerproteste (wie gegen die Bebauung des Tempelhofer Feldes in Berlin) verhindert, kann nicht gleichzeitig die Wohnungsnot in den Städten und steigende Mieten anprangern.
- Es gibt politische Ziele, die sich ausschließen, die daraus entstehenden Konflikte müssen demokratisch entschieden werden. Der zentrale Widerspruch manifestiert sich nach Ansicht von F+B aktuell zwischen den Erfordernissen einer expansiven Baupolitik und einer extrem restriktiven Umweltpolitik. Wer propagiert, dass bauökonomische, soziale und ökologische Ziele völlig harmonisch gleichzeitig verfolgt werden können, macht sich unglaubwürdig.
- Preise zeigen die Knappheit von Gütern an. Wenn München, Freiburg, Berlin-Kreuzberg und der Hamburger Szenestadtteil Ottensen eine solche Sogwirkung entfalten, dass die Mehr-Nachfrage auch durch eine noch so expansive Baupolitik niemals befriedigt werden kann, steigen die Preise bis zu dem Punkt, an dem sich viele Nachfrager diese Wohnkosten nicht mehr leisten können. Versuche, dieses basale ökonomische Prinzip durch staatliche Subventionen auszuhebeln, um einem wie immer gearteten Gleichheitsgrundsatz („die Stadt gehört allen“) zu genügen, führen zu einem weiteren Gerechtigkeitsproblem. Warum sollten die Steuerzahler in Pirmasens oder Eisenhüttenstadt die Wohnkosten der Mieter in den teuren In-Stadtvierteln heruntersubventionieren?
- Der Bund hat seine direkten und indirekten Aufwendungen für die Wohnungsbauförderung seit den 1950er Jahren extrem reduziert. So betrug der Anteil der wichtigsten Wohnungsbauförderprogramme am Bundeshaushalt 1954 noch 17,8 %. 2004 hingegen erreichten größere Förderprogramme wie die Eigenheimzulage nur noch 1,1 %. 2014 stellte der Bund den Ländern schließlich rund 0,04 % des bereinigten Bundeshaushalts für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung. Darin spiegeln sich deutlich veränderte politische Prioritäten wider, die als Resultat der aktuellen Debatte durchaus wieder verändert werden können (oder sollten). Harte politische Auseinandersetzungen werden dabei aber kaum zu vermeiden sein: Expansive Rentenpolitik vs. Wohnungsbauförderung, Aufstockung des Verteidigungshaushalts vs. Subventionierung des gebäudetechnischen Klimaschutzes etc.

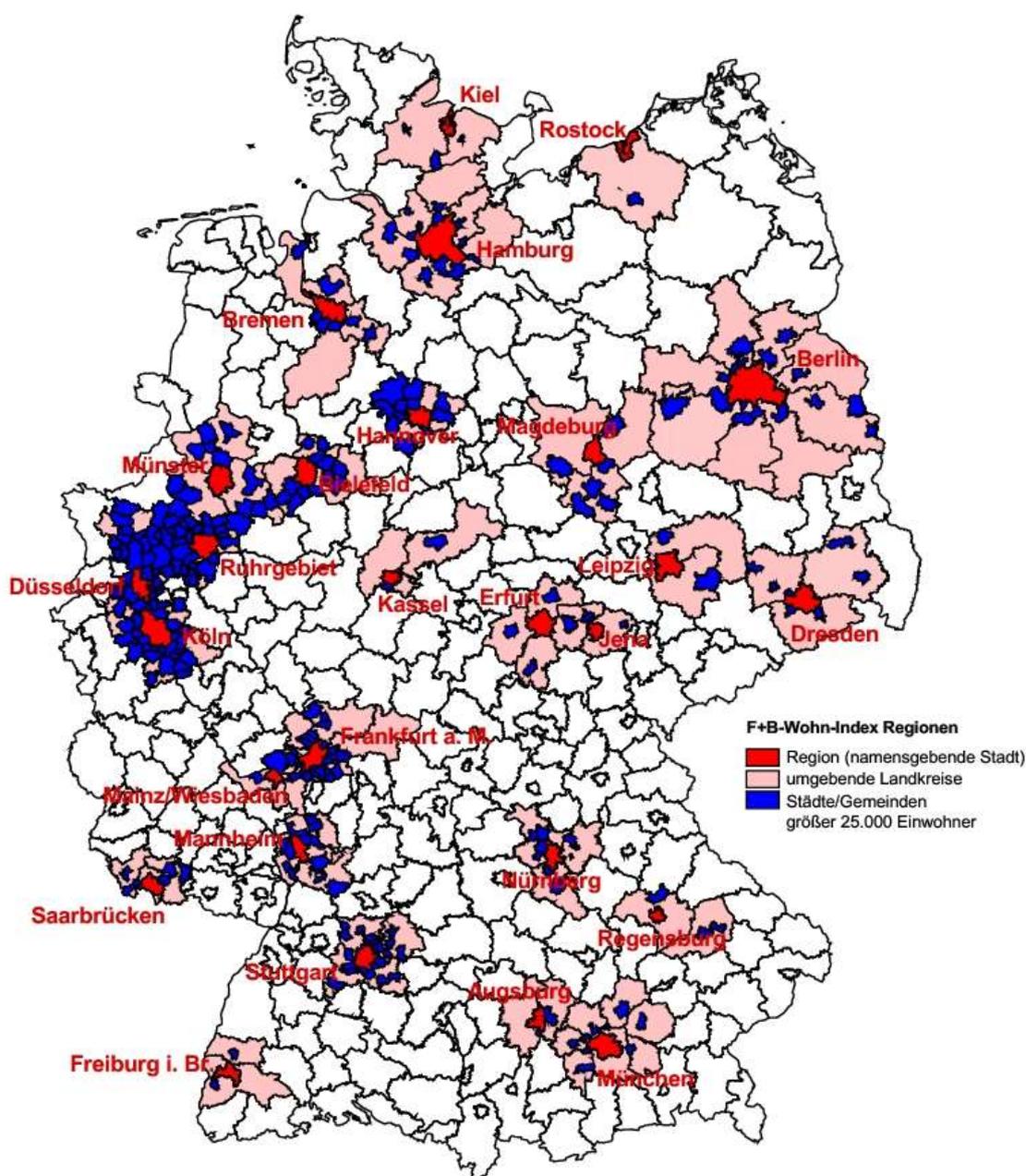
Freiwillige Verzichte der Wohnungswirtschaft

Angesichts der hohen Mietbelastung in vielen Städten sollten nach Anregung von F+B auch privatwirtschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen und Kleinvermieter ihre Mietanpassungspolitik auf freiwilliger Basis überprüfen und anpassen. Die Politik könnte im Rahmen der in vielen Städten installierten „Bündnisse für das Wohnen“ Eigentümer für eine „Soziale Wohnungswirtschaft“ als zentralem Inhalt eines „moralischen Appells“ („moral suasion“) gewinnen. Die Gegenleistung könnte neben dem privilegierten Zugang zu Fördermitteln und Grundstücken vor allem in der vertraglich zugesicherten Abwehr von weitergehenden Regulierungen oder Eingriffen in das Marktgeschehen selbst sein. Damit könnte die aktuelle Debatte entschärft werden, was der ganzen Branche nutzt. Als übergeordnete Rahmengesetzgebung könnten dabei auch Kapitalmarkt regulierende Maßnahmen ernsthaft erwogen werden, um Übernahmen sozial engagierter Unternehmen durch markt-aggressive international agierende Investoren zu verhindern. Das wäre allerdings eine politische Kehrtwende um 180 Grad, weil zwischen 1997 und 2015 auf allen staatlichen Ebenen eine marktorientierte liberale Politik installiert wurde.

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 Wohnungspolitik 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. Als Bezugsgröße ist in dieser Tabelle in dem ein Referenzindex das Jahr 2014 auf 100 gesetzt.

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Augsburg									
09761	Kreisfreie Stadt Augsburg	2.504 €	3.786 €	3.975 €	159	7,90 €	8,77 €	9,33 €	118
09771	Landkreis Aichach-Friedberg	2.244 €	3.220 €	3.347 €	149	6,95 €	8,36 €	8,68 €	125
09771130	Friedberg	2.556 €	3.366 €	3.396 €	133	7,18 €	8,05 €	8,76 €	122
09772	Landkreis Augsburg	2.185 €	3.241 €	3.249 €	149	7,14 €	8,14 €	8,29 €	116
09772163	Königsbrunn	2.295 €	3.302 €	3.308 €	144	7,36 €	7,93 €	8,53 €	116
Berlin									
11000	Kreisfreie Stadt Berlin	2.272 €	3.367 €	3.588 €	158	7,90 €	8,83 €	9,33 €	118
12051	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel	1.042 €	1.391 €	1.425 €	137	4,94 €	5,14 €	5,25 €	106
12053	Kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)	1.136 €	1.467 €	1.499 €	132	5,17 €	5,36 €	5,43 €	105
12054	Kreisfreie Stadt Potsdam	2.235 €	2.860 €	3.039 €	136	7,49 €	7,80 €	8,10 €	108
12060	Landkreis Barnim	1.056 €	1.539 €	1.616 €	153	5,97 €	6,18 €	6,36 €	107
12060020	Bernau bei Berlin	1.088 €	1.731 €	1.674 €	154	6,51 €	6,50 €	6,90 €	106
12060052	Eberswalde	1.124 €	1.539 €	1.667 €	148	5,55 €	5,65 €	5,64 €	102
12061	Landkreis Dahme-Spreewald	1.344 €	1.938 €	2.132 €	159	6,32 €	6,83 €	7,10 €	112
12061260	Königs Wusterhausen	1.459 €	2.148 €	2.234 €	153	6,79 €	7,26 €	7,48 €	110
12063	Landkreis Havelland	1.198 €	1.734 €	1.867 €	156	5,64 €	6,22 €	6,25 €	111
12063080	Falkensee	1.476 €	2.207 €	2.441 €	165	6,68 €	7,50 €	7,35 €	110
12064	Landkreis Märkisch-Oderland	1.099 €	1.565 €	1.663 €	151	5,55 €	5,93 €	6,03 €	109
12064472	Strausberg	1.393 €	1.885 €	2.110 €	151	6,02 €	6,51 €	6,50 €	108
12065	Landkreis Oberhavel	1.279 €	1.864 €	1.978 €	155	6,19 €	6,72 €	6,76 €	109
12065136	Hennigsdorf b. Berlin	1.417 €	2.051 €	2.288 €	161	6,23 €	6,68 €	7,00 €	112
12065144	Hohen Neuendorf	1.457 €	1.951 €	2.102 €	144	6,74 €	7,17 €	7,06 €	105
12065256	Oranienburg	1.307 €	1.958 €	1.901 €	145	6,57 €	7,21 €	7,37 €	112
12067	Landkreis Oder-Spree	1.150 €	1.492 €	1.624 €	141	5,80 €	5,87 €	6,18 €	107
12067120	Eisenhüttenstadt	1.220 €	1.417 €	1.501 €	123	5,76 €	5,58 €	5,91 €	103
12067144	Fürstenwalde/Spree	1.200 €	1.568 €	1.875 €	156	5,54 €	5,58 €	5,78 €	104
12069	Landkreis Potsdam-Mittelmark	1.484 €	2.128 €	2.316 €	156	6,43 €	7,18 €	7,33 €	114
12069616	Teltow	1.656 €	2.487 €	2.857 €	173	7,07 €	8,06 €	8,49 €	120
12072	Landkreis Teltow-Fläming	1.181 €	1.667 €	1.818 €	154	5,91 €	6,28 €	6,46 €	109
12072017	Blankenfelde-Mahlow	1.306 €	2.020 €	2.206 €	169	6,92 €	7,45 €	7,53 €	109
12072240	Ludwigsfelde	1.568 €	2.087 €	2.253 €	144	6,37 €	6,72 €	7,23 €	114

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Bielefeld									
05711	Kreisfreie Stadt Bielefeld	1.780 €	2.152 €	2.234 €	126	6,58 €	7,04 €	7,12 €	108
05754	Kreis Gütersloh	1.667 €	2.042 €	2.072 €	124	6,25 €	6,60 €	6,71 €	107
05754008	Gütersloh	1.722 €	2.167 €	2.235 €	130	6,45 €	7,01 €	7,14 €	111
05754028	Rheda-Wiedenbrück	1.864 €	2.151 €	2.084 €	112	6,72 €	7,00 €	6,98 €	104
05754032	Rietberg	1.635 €	1.998 €	1.959 €	120	5,94 €	6,06 €	6,32 €	106
05754036	Schloß Holte-Stukenbrock	1.494 €	2.083 €	2.049 €	137	6,09 €	6,22 €	6,66 €	109
05754044	Verl	1.681 €	2.140 €	2.152 €	128	6,26 €	6,71 €	6,40 €	102
05758	Kreis Herford	1.425 €	1.665 €	1.744 €	122	5,62 €	5,77 €	5,83 €	104
05758004	Bünde	1.464 €	1.656 €	1.680 €	115	5,69 €	5,79 €	5,90 €	104
05758012	Herford	1.529 €	1.787 €	1.924 €	126	5,86 €	6,01 €	6,06 €	103
05758024	Löhne	1.344 €	1.606 €	1.590 €	118	5,66 €	5,80 €	5,72 €	101
05766	Kreis Lippe	1.482 €	1.695 €	1.712 €	116	5,60 €	5,82 €	5,97 €	107
05766008	Bad Salzufflen	1.683 €	1.934 €	2.001 €	119	6,18 €	6,21 €	6,48 €	105
05766020	Detmold	1.760 €	1.956 €	1.896 €	108	6,14 €	6,35 €	6,45 €	105
05766040	Lage	1.466 €	1.589 €	1.754 €	120	5,28 €	5,39 €	5,60 €	106
05766044	Lemgo	1.541 €	1.911 €	1.911 €	124	5,46 €	5,98 €	6,08 €	111
Bremen									
04011	Kreisfreie Stadt Bremen	1.832 €	2.441 €	2.503 €	137	6,82 €	7,30 €	7,43 €	109
03251	Landkreis Diepholz	1.423 €	1.734 €	1.795 €	126	6,01 €	6,31 €	6,46 €	107
03251037	Stuhr	1.617 €	2.143 €	2.240 €	139	6,78 €	7,04 €	7,08 €	104
03251047	Weyhe	1.537 €	2.058 €	2.203 €	143	6,81 €	6,97 €	7,34 €	108
03356	Landkreis Osterholz	1.468 €	2.024 €	2.002 €	136	6,20 €	6,59 €	6,51 €	105
03356007	Osterholz-Scharmbeck	1.343 €	1.848 €	1.830 €	136	6,08 €	6,46 €	6,26 €	103
03361	Landkreis Verden	1.494 €	1.931 €	1.943 €	130	6,29 €	6,73 €	6,95 €	110
03361001	Achim	1.717 €	2.097 €	2.158 €	126	6,68 €	7,02 €	7,24 €	108
03361012	Verden (Aller)	1.547 €	2.033 €	1.946 €	126	6,27 €	7,04 €	7,14 €	114
03401000	Kreisfreie Stadt Delmenhorst	1.320 €	1.738 €	1.747 €	132	5,53 €	6,18 €	6,25 €	113
03461	Landkreis Wesermarsch	1.202 €	1.490 €	1.662 €	138	5,10 €	5,28 €	5,39 €	106
03461007	Nordenham	1.216 €	1.483 €	1.695 €	139	5,09 €	5,20 €	5,32 €	105
Dresden									
14612	Kreisfreie Stadt Dresden	1.745 €	2.107 €	2.223 €	127	6,10 €	6,37 €	6,49 €	106
14625	Landkreis Bautzen	956 €	1.062 €	1.157 €	121	4,97 €	5,11 €	5,19 €	104
14625020	Bautzen	975 €	1.123 €	1.144 €	117	5,08 €	5,06 €	5,12 €	101
14625240	Hoyerswerda	1.112 €	1.088 €	1.230 €	111	4,93 €	5,08 €	5,12 €	104
14627	Landkreis Meißen	1.128 €	1.376 €	1.427 €	127	5,20 €	5,36 €	5,38 €	103
14627140	Meißen	1.064 €	1.253 €	1.310 €	123	4,87 €	5,03 €	5,04 €	103
14627210	Radebeul	1.885 €	2.339 €	2.488 €	132	6,47 €	6,87 €	6,89 €	106
14627230	Riesa	1.074 €	1.186 €	1.225 €	114	4,74 €	4,87 €	4,97 €	105

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Dresden									
14628	<i>Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge</i>	1.066 €	1.297 €	1.450 €	136	5,13 €	5,23 €	5,20 €	101
14628110	Freital	1.067 €	1.430 €	1.586 €	149	5,20 €	5,36 €	5,38 €	103
14628270	Pirna	1.131 €	1.372 €	1.574 €	139	5,11 €	5,17 €	5,12 €	100
Düsseldorf									
05111	Kreisfreie Stadt Düsseldorf	2.804 €	3.577 €	3.752 €	134	9,19 €	9,81 €	10,09 €	110
05112	Kreisfreie Stadt Duisburg	1.343 €	1.464 €	1.498 €	112	5,62 €	5,91 €	5,94 €	106
05158	<i>Kreis Mettmann</i>	1.933 €	2.342 €	2.427 €	126	7,21 €	7,50 €	7,61 €	106
05158004	Erkrath	1.869 €	2.392 €	2.313 €	124	7,15 €	7,41 €	7,74 €	108
05158008	Haan	1.918 €	2.224 €	2.360 €	123	7,05 €	7,27 €	7,57 €	107
05158012	Heiligenhaus	1.582 €	1.813 €	1.960 €	124	6,27 €	6,59 €	6,63 €	106
05158016	Hilden	2.153 €	2.645 €	2.813 €	131	7,95 €	8,29 €	8,38 €	105
05158020	Langenfeld (Rheinland)	2.275 €	2.701 €	2.833 €	125	7,88 €	8,40 €	8,25 €	105
05158024	Mettmann	1.868 €	2.348 €	2.315 €	124	7,03 €	7,24 €	7,47 €	106
05158026	Monheim am Rhein	1.865 €	2.475 €	2.452 €	131	6,87 €	7,18 €	7,66 €	111
05158028	Ratingen	2.209 €	2.759 €	2.858 €	129	8,16 €	8,48 €	8,56 €	105
05158032	Velbert	1.608 €	1.773 €	1.895 €	118	6,20 €	6,35 €	6,28 €	101
05162	<i>Kreis Rhein-Kreis Neuss</i>	2.005 €	2.434 €	2.511 €	125	7,24 €	7,60 €	7,78 €	107
05162004	Dormagen	2.022 €	2.339 €	2.398 €	119	7,10 €	7,27 €	7,50 €	106
05162008	Grevenbroich	1.678 €	2.075 €	2.043 €	122	6,32 €	6,65 €	6,84 €	108
05162016	Kaarst	2.051 €	2.386 €	2.534 €	124	7,61 €	7,76 €	7,72 €	101
05162020	Korschenbroich	1.853 €	2.044 €	2.125 €	115	6,56 €	6,73 €	6,85 €	104
05162022	Meerbusch	2.593 €	3.212 €	3.248 €	125	8,23 €	8,92 €	9,16 €	111
05162024	Neuss	2.024 €	2.536 €	2.640 €	130	7,40 €	7,83 €	8,01 €	108
Erfurt									
16051	Kreisfreie Stadt Erfurt	1.526 €	1.882 €	1.989 €	130	6,11 €	6,47 €	6,58 €	108
16055	Kreisfreie Stadt Weimar	1.447 €	1.715 €	1.756 €	121	6,21 €	6,55 €	6,51 €	105
16067	<i>Landkreis Gotha</i>	993 €	1.209 €	1.235 €	124	5,07 €	5,52 €	5,58 €	110
16067029	Gotha	1.043 €	1.302 €	1.272 €	122	5,00 €	5,61 €	5,58 €	112
16068	<i>Landkreis Sömmerda</i>	957 €	1.248 €	1.307 €	137	5,34 €	5,58 €	5,59 €	105
16068051	Sömmerda	954 €	1.321 €	1.339 €	140	5,55 €	5,69 €	5,72 €	103
16070	<i>Landkreis Ilm-Kreis</i>	1.132 €	1.359 €	1.396 €	123	5,65 €	5,86 €	5,94 €	105
16070029	Ilmenau	1.139 €	1.256 €	1.342 €	118	6,11 €	6,30 €	6,30 €	103
16071	<i>Landkreis Weimarer Land</i>	1.184 €	1.397 €	1.450 €	122	5,42 €	5,54 €	5,56 €	103
16071001	Apolda	1.198 €	1.363 €	1.378 €	115	5,45 €	5,42 €	5,51 €	101

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Frankfurt a. M.									
06412	Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main	3.200 €	4.537 €	4.743 €	148	10,87 €	11,44 €	11,55 €	106
06413	Kreisfreie Stadt Offenbach am Main	2.063 €	3.065 €	3.167 €	154	8,52 €	8,98 €	9,24 €	108
06433	<i>Landkreis Groß-Gerau</i>	1.928 €	2.585 €	2.581 €	134	8,00 €	8,44 €	8,46 €	106
06433008	Mörfelden-Walldorf	2.027 €	2.678 €	2.786 €	137	8,51 €	8,86 €	9,10 €	107
06433012	Rüsselsheim	1.965 €	2.698 €	2.556 €	130	8,04 €	7,99 €	8,28 €	103
06434	<i>Landkreis Hochtaunuskreis</i>	2.623 €	3.457 €	3.677 €	140	9,11 €	9,74 €	9,84 €	108
06434001	Bad Homburg v. d. Höhe	2.805 €	3.813 €	3.959 €	141	9,92 €	10,68 €	10,72 €	108
06434002	Friedrichsdorf	2.652 €	3.110 €	3.412 €	129	8,59 €	9,15 €	9,23 €	107
06434008	Oberursel (Taunus)	2.863 €	3.925 €	4.054 €	142	9,73 €	10,35 €	10,22 €	105
06435	<i>Landkreis Main-Kinzig-Kreis</i>	1.753 €	2.259 €	2.359 €	135	7,00 €	7,54 €	7,66 €	109
06435014	Hanau	1.987 €	2.462 €	2.649 €	133	7,58 €	8,19 €	8,23 €	109
06435019	Maintal	1.827 €	2.633 €	2.618 €	143	7,89 €	8,56 €	8,44 €	107
06436	<i>Landkreis Main-Taunus-Kreis</i>	2.582 €	3.351 €	3.552 €	138	9,03 €	9,40 €	9,57 €	106
06436005	Hattersheim am Main	2.448 €	2.825 €	2.934 €	120	8,62 €	9,05 €	9,03 €	105
06436007	Hofheim am Taunus	2.771 €	3.609 €	4.065 €	147	9,05 €	9,47 €	9,46 €	105
06436008	Kelkheim (Taunus)	2.536 €	3.352 €	3.461 €	136	8,74 €	8,77 €	9,54 €	109
06438	<i>Landkreis Offenbach</i>	2.137 €	2.808 €	2.948 €	138	8,15 €	8,56 €	8,73 €	107
06438001	Dietzenbach	1.670 €	2.324 €	2.378 €	142	7,96 €	8,01 €	8,11 €	102
06438002	Dreieich	2.580 €	3.249 €	3.403 €	132	8,57 €	9,27 €	9,18 €	107
06438006	Langen (Hessen)	2.350 €	3.087 €	3.214 €	137	8,65 €	9,25 €	9,19 €	106
06438008	Mühlheim am Main	2.070 €	2.771 €	2.855 €	138	7,76 €	8,23 €	8,05 €	104
06438009	Neu-Isenburg	2.479 €	3.016 €	3.278 €	132	9,02 €	9,34 €	9,86 €	109
06438011	Rodgau	1.817 €	2.624 €	2.750 €	151	7,50 €	7,92 €	7,76 €	103
06438012	Rödermark	2.036 €	2.599 €	2.731 €	134	7,71 €	7,54 €	7,94 €	103
06440	<i>Landkreis Wetteraukreis</i>	1.855 €	2.406 €	2.477 €	134	7,39 €	7,71 €	7,82 €	106
06440002	Bad Nauheim	2.384 €	3.072 €	3.049 €	128	8,25 €	8,74 €	8,76 €	106
06440003	Bad Vilbel	2.522 €	3.350 €	3.427 €	136	9,28 €	9,77 €	9,65 €	104
06440005	Butzbach	1.696 €	2.062 €	2.210 €	130	6,80 €	6,75 €	7,26 €	107
06440008	Friedberg (Hessen)	2.058 €	2.679 €	2.790 €	136	7,78 €	7,89 €	7,94 €	102
Freiburg i. Br.									
08311	Stadtkreis Freiburg im Breis- gau	3.526 €	4.442 €	4.565 €	129	9,99 €	10,50 €	11,28 €	113
08315	<i>Landkreis Breisgau-Hoch- schwarzwald</i>	2.391 €	3.189 €	3.355 €	140	7,94 €	9,29 €	9,38 €	118
08315006	Bad Krozingen	2.839 €	3.400 €	3.661 €	129	8,58 €	9,94 €	9,84 €	115
08316	<i>Landkreis Emmendingen</i>	2.126 €	2.808 €	2.969 €	140	7,73 €	8,58 €	8,64 €	112
08316011	Emmendingen	2.337 €	2.972 €	3.271 €	140	8,27 €	8,41 €	9,24 €	112

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Hamburg									
02000	Freie und Hansestadt Ham- burg	3.269 €	4.354 €	4.534 €	139	10,03 €	10,35 €	10,52 €	105
01053	<i>Kreis Herzogtum Lauenburg</i>	1.640 €	1.985 €	2.111 €	129	6,49 €	7,00 €	7,20 €	111
01053032	Geesthacht	1.528 €	1.979 €	1.985 €	130	6,69 €	7,13 €	7,15 €	107
01056	<i>Kreis Pinneberg</i>	2.019 €	2.576 €	2.660 €	132	7,77 €	7,87 €	8,04 €	103
01056015	Elmshorn	1.732 €	2.233 €	2.276 €	131	6,81 €	7,17 €	7,13 €	105
01056039	Pinneberg	1.957 €	2.616 €	2.654 €	136	7,98 €	7,63 €	7,68 €	96
01056050	Wedel	2.449 €	3.081 €	3.206 €	131	8,77 €	9,06 €	9,03 €	103
01060	<i>Kreis Segeberg</i>	1.809 €	2.428 €	2.441 €	135	7,39 €	7,80 €	7,94 €	107
01060039	Henstedt-Ulzburg	1.939 €	2.507 €	2.379 €	123	7,56 €	7,92 €	8,03 €	106
01060063	Norderstedt	2.407 €	3.297 €	3.377 €	140	8,98 €	9,23 €	9,41 €	105
01062	<i>Kreis Stormarn</i>	2.211 €	2.803 €	2.881 €	130	8,11 €	8,34 €	8,58 €	106
01062001	Ahrensburg	2.464 €	3.329 €	3.369 €	137	8,63 €	9,00 €	9,34 €	108
01062060	Reinbek	2.682 €	3.179 €	3.056 €	114	8,79 €	9,20 €	9,05 €	103
03353	<i>Landkreis Harburg</i>	1.972 €	2.522 €	2.730 €	138	7,78 €	8,08 €	8,22 €	106
03353005	Buchholz in der Nordheide	2.242 €	2.670 €	2.886 €	129	8,33 €	8,51 €	8,54 €	103
03353031	Seevetal	2.111 €	2.638 €	2.874 €	136	8,28 €	8,71 €	9,02 €	109
03353040	Winsen (Luhe)	1.836 €	2.612 €	2.740 €	149	7,48 €	7,63 €	7,75 €	104
03359	<i>Landkreis Stade</i>	1.773 €	2.177 €	2.312 €	130	6,86 €	7,15 €	7,40 €	108
03359010	Buxtehude	2.101 €	2.526 €	2.603 €	124	7,47 €	7,64 €	7,99 €	107
03359038	Stade	1.764 €	2.177 €	2.377 €	135	6,73 €	7,00 €	7,23 €	107
Hannover									
03241	Landkreis Region Hannover	1.813 €	2.498 €	2.583 €	142	6,65 €	7,33 €	7,54 €	113
03241001	Hannover	2.093 €	2.956 €	3.063 €	146	7,11 €	7,96 €	8,07 €	114
03241002	Barsinghausen	1.362 €	1.499 €	1.644 €	121	5,55 €	6,10 €	6,27 €	113
03241003	Burgdorf	1.412 €	1.733 €	1.721 €	122	5,87 €	6,09 €	6,41 €	109
03241005	Garbsen	1.529 €	2.058 €	2.182 €	143	5,91 €	6,51 €	6,94 €	117
03241009	Laatzen	1.518 €	2.084 €	2.183 €	144	6,13 €	6,60 €	6,60 €	108
03241010	Langenhagen	1.787 €	2.482 €	2.585 €	145	6,75 €	7,38 €	7,78 €	115
03241011	Lehrte	1.318 €	1.678 €	1.641 €	125	5,85 €	6,19 €	6,48 €	111
03241012	Neustadt am Rübenberge	1.293 €	1.639 €	1.651 €	128	5,44 €	5,38 €	5,54 €	102
03241015	Seelze	1.370 €	1.925 €	1.942 €	142	5,83 €	6,16 €	6,57 €	113
03241017	Springe	1.146 €	1.381 €	1.427 €	125	5,18 €	5,44 €	5,94 €	115
03241019	Wedemark	1.528 €	1.940 €	2.158 €	141	6,53 €	7,02 €	7,23 €	111
03241021	Wunstorf	1.397 €	1.957 €	1.929 €	138	5,76 €	6,13 €	6,62 €	115

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Jena									
16053	Kreisfreie Stadt Jena	1.882 €	2.170 €	2.147 €	114	7,29 €	7,19 €	7,50 €	103
16071	Weimarer Land	1.184 €	1.397 €	1.450 €	122	5,42 €	5,54 €	5,56 €	103
16071001	Apolda	1.198 €	1.363 €	1.378 €	115	5,45 €	5,42 €	5,51 €	101
16074	Saale-Holzland-Kreis	1.009 €	1.250 €	1.347 €	133	5,23 €	5,38 €	5,37 €	103
16074018	Eisenberg	950 €	1.078 €	1.198 €	126	4,77 €	4,79 €	4,84 €	101
Kassel									
06611	Kreisfreie Stadt Kassel	1.685 €	2.210 €	2.318 €	138	6,40 €	6,71 €	6,80 €	106
03159	Landkreis Göttingen	1.571 €	1.934 €	1.987 €	126	6,51 €	7,07 €	7,07 €	109
03159016	Göttingen	1.983 €	2.426 €	2.495 €	126	7,64 €	8,41 €	8,41 €	110
06633	Landkreis Kassel	1.330 €	1.634 €	1.709 €	128	5,58 €	5,99 €	6,10 €	109
06633003	Baunatal	1.600 €	1.999 €	1.986 €	124	5,49 €	6,22 €	6,38 €	116
Kiel									
01002	Kreisfreie Stadt Kiel	2.145 €	2.791 €	2.871 €	134	6,61 €	7,08 €	7,23 €	109
01004	Kreisfreie Stadt Neumünster	1.322 €	1.652 €	1.662 €	126	5,37 €	5,64 €	5,69 €	106
01057	Kreis Plön	1.782 €	2.198 €	2.311 €	130	6,62 €	7,32 €	7,70 €	116
01057062	Preetz	1.737 €	2.067 €	2.130 €	123	6,51 €	7,17 €	7,32 €	112
01058	Kreis Rendsburg-Eckernförde	1.616 €	2.114 €	2.155 €	133	6,07 €	6,46 €	6,46 €	106
01058135	Rendsburg	1.358 €	1.644 €	1.667 €	123	5,64 €	5,85 €	5,79 €	103
Köln									
05315	Kreisfreie Stadt Köln	2.633 €	3.467 €	3.572 €	136	9,20 €	9,66 €	10,23 €	111
05158	Kreis Mettmann	1.933 €	2.342 €	2.427 €	126	7,21 €	7,50 €	7,61 €	106
05158004	Erkrath	1.869 €	2.392 €	2.313 €	124	7,15 €	7,41 €	7,74 €	108
05158008	Haan	1.918 €	2.224 €	2.360 €	123	7,05 €	7,27 €	7,57 €	107
05158012	Heiligenhaus	1.582 €	1.813 €	1.960 €	124	6,27 €	6,59 €	6,63 €	106
05158016	Hilden	2.153 €	2.645 €	2.813 €	131	7,95 €	8,29 €	8,38 €	105
05158020	Langenfeld (Rheinland)	2.275 €	2.701 €	2.833 €	125	7,88 €	8,40 €	8,25 €	105
05158024	Mettmann	1.868 €	2.348 €	2.315 €	124	7,03 €	7,24 €	7,47 €	106
05158026	Monheim am Rhein	1.865 €	2.475 €	2.452 €	131	6,87 €	7,18 €	7,66 €	111
05158028	Ratingen	2.209 €	2.759 €	2.858 €	129	8,16 €	8,48 €	8,56 €	105
05158032	Velbert	1.608 €	1.773 €	1.895 €	118	6,20 €	6,35 €	6,28 €	101

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Köln									
05162	<i>Kreis Rhein-Kreis Neuss</i>	2.005 €	2.434 €	2.511 €	125	7,24 €	7,60 €	7,78 €	107
05162004	Dormagen	2.022 €	2.339 €	2.398 €	119	7,10 €	7,27 €	7,50 €	106
05162008	Grevenbroich	1.678 €	2.075 €	2.043 €	122	6,32 €	6,65 €	6,84 €	108
05162016	Kaarst	2.051 €	2.386 €	2.534 €	124	7,61 €	7,76 €	7,72 €	101
05162020	Korschenbroich	1.853 €	2.044 €	2.125 €	115	6,56 €	6,73 €	6,85 €	104
05162022	Meerbusch	2.593 €	3.212 €	3.248 €	125	8,23 €	8,92 €	9,16 €	111
05162024	Neuss	2.024 €	2.536 €	2.640 €	130	7,40 €	7,83 €	8,01 €	108
05314	Kreisfreie Stadt Bonn	2.512 €	3.131 €	3.275 €	130	8,38 €	8,74 €	8,80 €	105
05316	Kreisfreie Stadt Leverkusen	1.882 €	2.274 €	2.397 €	127	6,84 €	7,21 €	7,68 €	112
05362	<i>Kreis Rhein-Erft-Kreis</i>	1.831 €	2.212 €	2.264 €	124	7,38 €	7,83 €	7,89 €	107
05362008	Bergheim	1.392 €	1.580 €	1.512 €	109	6,35 €	6,64 €	6,73 €	106
05362012	Brühl	2.165 €	2.502 €	2.801 €	129	8,14 €	8,56 €	8,35 €	103
05362020	Erfstadt	1.583 €	1.938 €	1.786 €	113	6,84 €	7,27 €	7,49 €	110
05362024	Frechen	2.148 €	2.718 €	2.608 €	121	7,80 €	8,52 €	8,47 €	109
05362028	Hürth	2.132 €	2.717 €	2.566 €	120	8,28 €	8,66 €	8,78 €	106
05362032	Kerpen	1.550 €	1.805 €	1.858 €	120	6,75 €	7,23 €	7,22 €	107
05362036	Pulheim	2.170 €	2.516 €	2.829 €	130	7,97 €	8,50 €	8,52 €	107
05362040	Wesseling	1.699 €	2.231 €	2.444 €	144	7,46 €	8,07 €	8,03 €	108
05378	<i>Kreis Rheinisch-Bergischer Kreis</i>	1.893 €	2.320 €	2.404 €	127	7,46 €	7,79 €	7,83 €	105
05378004	Bergisch Gladbach	2.114 €	2.587 €	2.760 €	131	8,06 €	8,61 €	8,65 €	107
05378016	Leichlingen (Rhld.)	1.999 €	2.367 €	2.362 €	118	7,42 €	7,65 €	7,68 €	104
05378024	Overath	1.788 €	2.228 €	2.278 €	127	6,94 €	7,13 €	7,36 €	106
05378028	Rösrath	1.890 €	2.422 €	2.359 €	125	7,63 €	7,89 €	7,73 €	101
05378032	Wermelskirchen	1.543 €	1.741 €	1.802 €	117	6,57 €	6,48 €	6,36 €	97
05382	<i>Kreis Rhein-Sieg-Kreis</i>	1.933 €	2.396 €	2.508 €	130	6,87 €	7,22 €	7,42 €	108
05382008	Bad Honnef	2.092 €	2.590 €	2.869 €	137	7,37 €	7,86 €	8,21 €	111
05382012	Bornheim	2.102 €	2.478 €	2.603 €	124	7,14 €	7,16 €	7,85 €	110
05382020	Hennef (Sieg)	1.924 €	2.403 €	2.544 €	132	6,77 €	7,15 €	7,20 €	106
05382024	Königswinter	2.110 €	2.404 €	2.609 €	124	7,10 €	7,52 €	7,81 €	110
05382028	Lohmar	1.876 €	2.284 €	2.279 €	121	6,84 €	7,00 €	7,23 €	106
05382044	Niederkassel	2.126 €	2.564 €	2.831 €	133	6,95 €	7,48 €	7,67 €	110
05382048	Rheinbach	1.847 €	2.676 €	2.298 €	124	6,78 €	6,97 €	7,08 €	104
05382056	Sankt Augustin	1.819 €	2.369 €	2.495 €	137	7,17 €	7,56 €	7,60 €	106
05382060	Siegburg	2.179 €	2.769 €	2.834 €	130	7,40 €	7,93 €	7,93 €	107
05382068	Troisdorf	1.965 €	2.445 €	2.581 €	131	6,83 €	6,99 €	7,39 €	108

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Leipzig									
14713	Kreisfreie Stadt Leipzig	1.266 €	1.660 €	1.773 €	140	4,97 €	5,28 €	5,46 €	110
14729	Landkreis Leipzig	947 €	1.220 €	1.260 €	133	4,70 €	4,75 €	4,86 €	103
14729160	Grimma	1.110 €	1.137 €	1.095 €	99	4,56 €	4,43 €	4,60 €	101
14730	Landkreis Nordsachsen	884 €	1.126 €	1.156 €	131	4,75 €	4,86 €	4,90 €	103
14730070	Delitzsch	1.018 €	1.171 €	1.220 €	120	4,92 €	5,03 €	5,04 €	102
Magdeburg									
15003	Kreisfreie Stadt Magdeburg	1.108 €	1.313 €	1.409 €	127	5,11 €	5,36 €	5,39 €	105
15083	Landkreis Börde	829 €	1.077 €	1.130 €	136	4,64 €	4,82 €	4,86 €	105
15083415	Oschersleben (Bode)	890 €	1.160 €	1.235 €	139	4,51 €	4,66 €	4,73 €	105
15086	Landkreis Jerichower Land	848 €	1.053 €	1.065 €	126	4,66 €	4,90 €	4,87 €	105
15086015	Burg	866 €	1.045 €	1.139 €	132	4,72 €	4,89 €	4,79 €	101
15089	Landkreis Salzlandkreis	866 €	1.001 €	1.015 €	117	4,65 €	4,87 €	4,91 €	106
15089015	Aschersleben	999 €	1.051 €	1.053 €	105	4,87 €	4,88 €	4,92 €	101
15089030	Bernburg (Saale)	986 €	1.235 €	1.170 €	119	4,87 €	5,18 €	5,09 €	105
15089305	Schönebeck (Elbe)	959 €	1.163 €	1.177 €	123	4,73 €	4,90 €	5,06 €	107
15089310	Staßfurt	832 €	877 €	977 €	117	4,25 €	4,65 €	4,66 €	110
Mainz/Wiesbaden									
06414	Kreisfreie Stadt Wiesbaden	2.727 €	3.447 €	3.589 €	132	8,86 €	9,29 €	9,48 €	107
07315	Kreisfreie Stadt Mainz	2.590 €	3.478 €	3.597 €	139	9,35 €	9,88 €	10,35 €	111
06433	Landkreis Groß-Gerau	1.928 €	2.585 €	2.581 €	134	8,00 €	8,44 €	8,46 €	106
06433008	Mörfelden-Walldorf	2.027 €	2.678 €	2.786 €	137	8,51 €	8,86 €	9,10 €	107
06433012	Rüsselsheim	1.965 €	2.698 €	2.556 €	130	8,04 €	7,99 €	8,28 €	103
07339	Landkreis Mainz-Bingen	1.884 €	2.364 €	2.422 €	129	7,15 €	7,66 €	7,73 €	108
07339030	Ingelheim am Rhein	2.131 €	2.630 €	2.511 €	118	7,71 €	8,20 €	8,34 €	108

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Mannheim									
08222	Stadtkreis Mannheim	2.078 €	2.792 €	2.961 €	142	7,96 €	8,56 €	8,62 €	108
06431	Landkreis Bergstraße	1.888 €	2.436 €	2.425 €	128	7,07 €	7,82 €	8,00 €	113
06431002	Bensheim	2.234 €	2.746 €	2.589 €	116	8,02 €	9,03 €	8,90 €	111
06431011	Heppenheim (Bergstraße)	1.971 €	2.590 €	2.446 €	124	7,53 €	8,18 €	8,38 €	111
06431013	Lampertheim	1.796 €	2.359 €	2.511 €	140	6,79 €	7,63 €	7,87 €	116
06431020	Viernheim	2.136 €	2.666 €	2.626 €	123	7,25 €	8,26 €	8,37 €	115
07311	Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz)	1.611 €	1.944 €	2.042 €	127	6,41 €	6,64 €	6,92 €	108
07314	Kreisfreie Stadt Ludwigshafen am Rhein	1.587 €	2.088 €	2.255 €	142	7,05 €	7,73 €	7,87 €	112
07318	Kreisfreie Stadt Speyer	1.999 €	2.509 €	2.683 €	134	7,53 €	8,07 €	8,41 €	112
07338	Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis	1.733 €	2.195 €	2.352 €	136	6,85 €	7,35 €	7,50 €	109
07338025	Schifferstadt	1.616 €	2.028 €	2.327 €	144	7,00 €	7,29 €	7,47 €	107
08221	Stadtkreis Heidelberg	2.988 €	3.860 €	4.147 €	139	9,81 €	10,28 €	10,78 €	110
08226	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	1.994 €	2.606 €	2.753 €	138	7,44 €	8,03 €	8,20 €	110
08226041	Leimen	1.862 €	2.474 €	2.698 €	145	7,41 €	7,90 €	8,25 €	111
08226085	Sinsheim	1.775 €	2.120 €	2.294 €	129	6,62 €	7,05 €	7,12 €	108
08226096	Weinheim	2.135 €	2.987 €	3.210 €	150	8,10 €	8,99 €	9,00 €	111
08226098	Wiesloch	2.061 €	2.789 €	2.959 €	144	7,50 €	8,03 €	8,31 €	111
München									
09162	Kreisfreie Stadt München	5.321 €	6.765 €	6.911 €	130	13,41 €	15,97 €	16,82 €	125
09174	Landkreis Dachau	3.332 €	4.564 €	4.629 €	139	9,36 €	11,23 €	10,78 €	115
09174115	Dachau	3.555 €	4.771 €	4.885 €	137	9,74 €	11,13 €	10,98 €	113
09175	Landkreis Ebersberg	3.350 €	4.818 €	4.840 €	144	9,38 €	11,36 €	11,39 €	121
09175132	Vaterstetten	4.101 €	5.610 €	6.152 €	150	10,29 €	12,60 €	12,66 €	123
09177	Landkreis Erding	2.826 €	3.748 €	4.475 €	158	8,26 €	9,43 €	9,08 €	110
09177117	Erding	3.136 €	3.885 €	4.431 €	141	8,84 €	9,86 €	9,22 €	104
09178	Landkreis Freising	3.014 €	4.187 €	3.902 €	129	8,79 €	9,87 €	9,85 €	112
09178124	Freising	3.348 €	4.603 €	3.874 €	116	9,45 €	9,71 €	9,99 €	106
09179	Landkreis Fürstenfeldbruck	3.406 €	4.680 €	4.762 €	140	9,44 €	11,39 €	11,56 €	122
09179121	Fürstenfeldbruck	3.440 €	4.768 €	4.647 €	135	8,90 €	10,40 €	10,88 €	122
09179123	Germering	3.519 €	4.749 €	4.858 €	138	10,00 €	12,17 €	12,12 €	121
09179142	Olching	3.448 €	4.597 €	4.806 €	139	8,82 €	10,99 €	11,01 €	125
09184	Landkreis München	4.067 €	5.531 €	5.817 €	143	11,02 €	13,70 €	13,47 €	122
09184149	Unterschleißheim	3.462 €	5.070 €	5.366 €	155	10,17 €	13,00 €	12,70 €	125
09188	Landkreis Starnberg	3.963 €	5.287 €	5.422 €	137	10,25 €	12,23 €	11,94 €	116
09188139	Starnberg	4.137 €	4.896 €	5.064 €	122	10,56 €	11,74 €	11,33 €	107

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Münster									
05515	Kreisfreie Stadt Münster	2.782 €	3.508 €	3.622 €	130	8,41 €	8,82 €	9,07 €	108
05558	<i>Kreis Coesfeld</i>	1.637 €	1.844 €	1.900 €	116	5,96 €	6,25 €	6,36 €	107
05558012	Coesfeld	1.729 €	1.941 €	2.004 €	116	6,20 €	6,40 €	6,42 €	104
05558016	Dülmen	1.683 €	1.862 €	1.957 €	116	5,82 €	5,98 €	6,03 €	104
05566	<i>Kreis Steinfurt</i>	1.548 €	1.800 €	1.918 €	124	5,85 €	6,10 €	6,15 €	105
05566008	Emsdetten	1.762 €	1.976 €	2.074 €	118	6,15 €	6,36 €	6,40 €	104
05566012	Greven	1.722 €	1.911 €	2.141 €	124	6,26 €	6,50 €	6,34 €	101
05566028	Ibbenbüren	1.684 €	1.896 €	2.062 €	122	5,58 €	5,81 €	5,90 €	106
05566076	Rheine	1.523 €	1.712 €	1.762 €	116	5,90 €	6,08 €	6,21 €	105
05566084	Steinfurt	1.563 €	1.889 €	2.058 €	132	5,89 €	6,19 €	6,29 €	107
05570	<i>Kreis Warendorf</i>	1.484 €	1.851 €	1.915 €	129	5,88 €	6,13 €	6,31 €	107
05570004	Ahlen	1.451 €	1.707 €	1.694 €	117	5,60 €	5,78 €	6,11 €	109
05570008	Beckum	1.452 €	1.626 €	1.749 €	120	5,54 €	5,94 €	5,98 €	108
05570028	Oelde	1.456 €	1.794 €	1.891 €	130	5,88 €	5,90 €	6,36 €	108
05570052	Warendorf	1.654 €	2.247 €	2.224 €	134	6,36 €	6,48 €	6,26 €	98
Nürnberg									
09564	Kreisfreie Stadt Nürnberg	2.446 €	3.310 €	3.473 €	142	8,09 €	8,68 €	8,99 €	111
09562	Kreisfreie Stadt Erlangen	3.065 €	3.920 €	4.217 €	138	8,59 €	8,99 €	9,77 €	114
09563	Kreisfreie Stadt Fürth	2.410 €	3.094 €	3.247 €	135	7,71 €	8,14 €	8,39 €	109
09565	Kreisfreie Stadt Schwabach	2.172 €	2.742 €	2.914 €	134	6,84 €	7,03 €	6,84 €	100
09572	<i>Landkreis Erlangen-Höchstadt</i>	2.271 €	2.980 €	3.105 €	137	7,30 €	7,91 €	8,06 €	110
09572132	Herzogenaurach	2.486 €	3.285 €	3.379 €	136	7,81 €	8,47 €	8,33 €	107
09573	<i>Landkreis Fürth</i>	2.112 €	2.755 €	2.844 €	135	6,99 €	7,46 €	7,91 €	113
09573134	Zirndorf	2.214 €	2.800 €	2.883 €	130	7,16 €	7,15 €	7,63 €	107
09574	<i>Landkreis Nürnberger Land</i>	2.022 €	2.640 €	2.731 €	135	7,07 €	7,61 €	8,00 €	113
09574138	Lauf a. d. Pegnitz	2.273 €	2.947 €	3.071 €	135	7,38 €	7,55 €	8,11 €	110
09576	<i>Landkreis Roth</i>	1.925 €	2.488 €	2.582 €	134	6,42 €	7,12 €	6,96 €	108
09576143	Roth	1.928 €	2.478 €	2.575 €	134	6,28 €	6,70 €	6,80 €	108
Regensburg									
09362	Kreisfreie Stadt Regensburg	3.244 €	4.301 €	4.423 €	136	8,64 €	9,24 €	9,82 €	114
09263	Kreisfreie Stadt Straubing	1.907 €	2.794 €	3.002 €	157	6,16 €	6,47 €	6,48 €	105
09278	<i>Landkreis Straubing-Bogen</i>	1.545 €	2.475 €	2.786 €	180	5,53 €	6,56 €	6,87 €	124
09278118	Bogen	1.525 €	2.271 €	2.525 €	166	5,81 €	6,68 €	7,10 €	122
09375	<i>Landkreis Regensburg</i>	2.058 €	2.976 €	3.048 €	148	6,95 €	7,82 €	8,27 €	119
09375190	Regenstauf	2.097 €	2.692 €	2.763 €	132	6,98 €	7,56 €	7,31 €	105

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Ruhrgebiet									
05112	Kreisfreie Stadt Duisburg	1.343 €	1.464 €	1.498 €	112	5,62 €	5,91 €	5,94 €	106
05113	Kreisfreie Stadt Essen	1.584 €	1.802 €	1.887 €	119	6,26 €	6,73 €	6,81 €	109
05117	Kreisfreie Stadt Mülheim an der Ruhr	1.677 €	1.941 €	2.043 €	122	6,87 €	7,16 €	7,20 €	105
05119	Kreisfreie Stadt Oberhausen	1.436 €	1.603 €	1.583 €	110	6,03 €	6,25 €	6,31 €	105
05170	<i>Kreis Wesel</i>	1.602 €	1.800 €	1.816 €	113	6,58 €	6,71 €	6,74 €	102
05170008	Dinslaken	1.718 €	1.916 €	1.825 €	106	6,72 €	6,88 €	6,89 €	103
05170012	Hamminkeln	1.522 €	1.914 €	1.872 €	123	6,12 €	6,30 €	6,40 €	105
05170020	Kamp-Lintfort	1.480 €	1.730 €	1.806 €	122	6,61 €	6,45 €	6,65 €	101
05170024	Moers	1.754 €	1.929 €	2.051 €	117	6,87 €	7,02 €	7,06 €	103
05170028	Neukirchen-Vluyn	1.694 €	1.828 €	1.855 €	110	6,69 €	6,97 €	6,88 €	103
05170032	Rheinberg	1.674 €	1.598 €	1.623 €	97	6,60 €	6,55 €	6,54 €	99
05170044	Voerde (Niederrhein)	1.374 €	1.598 €	1.611 €	117	6,06 €	6,16 €	6,17 €	102
05170048	Wesel	1.487 €	1.686 €	1.674 €	113	6,43 €	6,64 €	6,57 €	102
05512	Kreisfreie Stadt Bottrop	1.564 €	1.817 €	1.926 €	123	6,06 €	6,25 €	6,24 €	103
05513	Kreisfreie Stadt Gelsenkirchen	1.366 €	1.431 €	1.438 €	105	5,02 €	5,39 €	5,42 €	108
05562	<i>Kreis Recklinghausen</i>	1.485 €	1.614 €	1.659 €	112	5,79 €	5,91 €	5,98 €	103
05562004	Castrop-Rauxel	1.598 €	1.697 €	1.763 €	110	5,93 €	6,13 €	6,16 €	104
05562008	Datteln	1.357 €	1.576 €	1.435 €	106	5,71 €	5,74 €	5,87 €	103
05562012	Dorsten	1.422 €	1.664 €	1.737 €	122	5,91 €	6,02 €	6,18 €	105
05562014	Gladbeck	1.404 €	1.525 €	1.634 €	116	5,79 €	5,93 €	6,04 €	104
05562016	Haltern am See	1.617 €	1.747 €	1.859 €	115	6,29 €	6,11 €	6,12 €	97
05562020	Herten	1.517 €	1.632 €	1.618 €	107	5,71 €	5,79 €	5,91 €	104
05562024	Marl	1.447 €	1.539 €	1.583 €	109	5,72 €	5,91 €	5,78 €	101
05562028	Oer-Erkenschwick	1.532 €	1.562 €	1.604 €	105	5,68 €	5,88 €	5,98 €	105
05562032	Recklinghausen	1.534 €	1.692 €	1.761 €	115	5,72 €	5,84 €	5,91 €	103
05562036	Waltrop	1.608 €	1.596 €	1.523 €	95	6,06 €	6,29 €	6,50 €	107
05911	Kreisfreie Stadt Bochum	1.534 €	1.808 €	1.847 €	120	6,11 €	6,44 €	6,44 €	105
05913	Kreisfreie Stadt Dortmund	1.614 €	1.873 €	1.968 €	122	6,27 €	6,76 €	6,85 €	109
05914	Kreisfreie Stadt Hagen	1.445 €	1.470 €	1.505 €	104	5,45 €	5,73 €	5,73 €	105
05915	Kreisfreie Stadt Hamm	1.329 €	1.545 €	1.591 €	120	5,42 €	5,73 €	5,85 €	108
05916	Kreisfreie Stadt Herne	1.338 €	1.467 €	1.473 €	110	5,51 €	5,76 €	5,78 €	105
05954	<i>Kreis Ennepe-Ruhr-Kreis</i>	1.585 €	1.829 €	1.916 €	121	6,09 €	6,26 €	6,30 €	103
05954008	Ennepetal	1.459 €	1.510 €	1.593 €	109	5,80 €	5,95 €	5,92 €	102
05954012	Gevelsberg	1.664 €	1.764 €	1.826 €	110	5,99 €	6,00 €	6,05 €	101
05954016	Hattingen	1.684 €	1.936 €	2.061 €	122	6,24 €	6,45 €	6,43 €	103
05954024	Schwelm	1.674 €	1.741 €	2.011 €	120	6,02 €	6,41 €	6,37 €	106
05954028	Sprockhövel	1.721 €	1.965 €	1.903 €	111	6,45 €	6,42 €	6,33 €	98
05954032	Wetter (Ruhr)	1.473 €	1.761 €	1.898 €	129	5,90 €	6,05 €	6,13 €	104
05954036	Witten	1.549 €	1.915 €	1.952 €	126	6,07 €	6,24 €	6,31 €	104

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Ruhrgebiet									
05978	Kreis Unna	1.556 €	1.743 €	1.763 €	113	5,68 €	5,95 €	5,92 €	104
05978004	Bergkamen	1.449 €	1.621 €	1.566 €	108	5,04 €	5,37 €	5,39 €	107
05978020	Kamen	1.587 €	1.699 €	1.769 €	111	5,82 €	5,89 €	5,89 €	101
05978024	Lünen	1.517 €	1.785 €	1.780 €	117	5,38 €	5,76 €	5,79 €	108
05978028	Schwerte	1.602 €	1.779 €	1.812 €	113	5,95 €	6,22 €	6,09 €	102
05978032	Selm	1.489 €	1.722 €	1.837 €	123	5,67 €	5,87 €	5,75 €	101
05978036	Unna	1.626 €	1.813 €	1.894 €	116	6,25 €	6,45 €	6,43 €	103
05978040	Werne	1.856 €	1.870 €	1.953 €	105	6,05 €	6,31 €	6,46 €	107
Rostock									
13003	Kreisfreie Stadt Rostock	1.822 €	2.307 €	2.313 €	127	6,37 €	6,66 €	6,62 €	104
13072	Landkreis Rostock	1.395 €	1.711 €	1.694 €	121	5,64 €	5,90 €	5,92 €	105
13072043	Güstrow	1.190 €	1.249 €	1.245 €	105	5,10 €	5,23 €	5,33 €	105
Saarbrücken									
10041	Landkreis Regionalverband Saarbrücken	1.513 €	1.801 €	1.956 €	129	6,23 €	6,67 €	6,76 €	109
10041100	Saarbrücken	1.674 €	1.995 €	2.195 €	131	6,72 €	7,14 €	7,26 €	108
10041519	Völklingen	1.245 €	1.520 €	1.553 €	125	5,44 €	6,06 €	6,07 €	112
10043	Landkreis Neunkirchen	1.275 €	1.530 €	1.581 €	124	5,50 €	5,89 €	5,97 €	109
10043114	Neunkirchen	1.309 €	1.611 €	1.648 €	126	5,69 €	6,02 €	5,99 €	105
10044	Landkreis Saarlouis	1.415 €	1.747 €	1.791 €	127	6,09 €	6,57 €	6,72 €	110
10044115	Saarlouis	1.552 €	2.102 €	2.056 €	132	6,49 €	7,46 €	7,45 €	115
10045	Landkreis Saarpfalz-Kreis	1.446 €	1.640 €	1.794 €	124	6,01 €	6,50 €	6,53 €	109
10045114	Homburg	1.579 €	1.782 €	1.971 €	125	6,12 €	6,75 €	6,87 €	112
10045117	St. Ingbert	1.429 €	1.551 €	1.687 €	118	6,11 €	6,53 €	6,39 €	105

F+B-Wohn-Index - Tabelle Regionalcluster Wohnungsmärkte

Region/ LK/GKZ	Landkreis/Ort	Preis 2014-I	Preis 2018-I	Preis 2019-I	Idx 2014 =100	Miete 2014-I	Miete 2018-I	Miete 2019-I	Idx 2014 =100
Stuttgart									
08111	Stadtkreis Stuttgart	3.135 €	4.310 €	4.532 €	145	10,31 €	11,55 €	12,12 €	118
08115	Landkreis Böblingen	2.356 €	3.198 €	3.311 €	141	8,80 €	9,66 €	9,97 €	113
08115003	Böblingen	2.514 €	3.287 €	3.428 €	136	9,22 €	9,94 €	9,85 €	107
08115021	Herrenberg	2.213 €	2.915 €	2.943 €	133	8,14 €	8,28 €	8,73 €	107
08115028	Leonberg	2.506 €	3.452 €	3.440 €	137	9,12 €	9,56 €	10,24 €	112
08115045	Sindelfingen	2.340 €	3.278 €	3.466 €	148	9,15 €	10,29 €	10,77 €	118
08116	Landkreis Esslingen	2.363 €	3.177 €	3.238 €	137	8,57 €	9,30 €	9,73 €	114
08116019	Esslingen am Neckar	2.551 €	3.375 €	3.494 €	137	8,92 €	9,43 €	9,97 €	112
08116033	Kirchheim unter Teck	2.257 €	3.142 €	3.299 €	146	8,29 €	9,35 €	9,38 €	113
08116049	Nürtingen	2.197 €	2.936 €	2.992 €	136	8,06 €	8,54 €	9,06 €	112
08116077	Filderstadt	2.565 €	3.258 €	3.208 €	125	8,71 €	8,93 €	9,72 €	112
08116078	Leinfelden-Echterdingen	2.665 €	3.464 €	3.572 €	134	9,60 €	10,39 €	10,72 €	112
08116080	Ostfildern	2.569 €	3.361 €	3.120 €	121	9,13 €	9,48 €	10,27 €	112
08118	Landkreis Ludwigsburg	2.443 €	3.257 €	3.399 €	139	8,64 €	9,57 €	9,91 €	115
08118046	Kornwestheim	2.510 €	3.135 €	3.197 €	127	9,31 €	10,17 €	10,29 €	111
08118048	Ludwigsburg	2.623 €	3.430 €	3.554 €	135	9,08 €	9,78 €	10,23 €	113
08118073	Vaihingen a. d. Enz	1.928 €	2.509 €	2.653 €	138	7,42 €	8,55 €	9,07 €	122
08118079	Bietigheim-Bissingen	2.558 €	3.523 €	3.521 €	138	8,40 €	9,00 €	8,77 €	104
08118081	Remseck am Neckar	2.529 €	3.109 €	3.447 €	136	8,58 €	9,30 €	10,06 €	117
08119	Landkreis Rems-Murr-Kreis	2.287 €	3.143 €	3.224 €	141	8,05 €	8,90 €	8,73 €	108
08119008	Backnang	2.040 €	2.885 €	3.054 €	150	7,59 €	8,17 €	7,51 €	99
08119020	Fellbach	2.723 €	3.634 €	3.749 €	138	9,13 €	9,52 €	9,88 €	108
08119067	Schorndorf	2.257 €	3.101 €	2.915 €	129	7,80 €	8,58 €	8,52 €	109
08119079	Waiblingen	2.455 €	3.466 €	3.592 €	146	8,47 €	9,32 €	9,40 €	111
08119085	Winnenden	2.248 €	3.222 €	3.281 €	146	8,05 €	8,56 €	7,93 €	99
08119091	Weinstadt	2.501 €	3.329 €	3.387 €	135	8,27 €	9,41 €	9,02 €	109

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

Im Folgenden werden Eigentumswohnungs-Preise und Neuvertragsmieten für die jeweils 50 teuersten Standorte aufbereitet. Diese Auflistung ermöglicht - zusätzlich zum Regional-Clustering - einen bundesweiten Vergleich der Top-Standorte auf einen Blick und auf ihre relative Entwicklungsdynamik untereinander. Die Rangliste der fünfzig Städte über 25.000 Einwohnern mit den jeweils höchsten Mieten und Preisen beschreibt die Entwicklung sowohl im Vergleich von Q1/2019 zu Q4/2018 als auch zu Q1/2018 und bildet auch die entsprechenden lokalen Trends ab. Mit einer ökonometrischen Analyse werden Strukturunterschiede zwischen den Städten eliminiert, genauso wie Veränderungen in der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes. Dadurch sind die Aussagen besonders verlässlich und abgesichert.

Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen

Erding, Hofheim am Taunus, Remseck am Neckar und Ulm machten im Jahresvergleich der jeweils ersten Quartale 2019/2018 mit Steigerungsraten von 14,1 %, 12,6 %, 10,9 % und 9,0 % die größten Preissprünge. Insgesamt wurde bei der Analyse der Top 50-Liste bei den Preisen für Eigentumswohnungen deutlich, dass Anfang 2019 Gemeinden aus Baden-Württemberg die höchsten Preisdynamiken aufwiesen. So stiegen die Preise für das Teileigentum in Leinfelden-Echterdingen um 7,1 %, in Böblingen um 7,0 % und in Fellbach um 6,7 % - binnen drei Monate!

Die **Top 7-Metropolen** verzeichneten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern eine weiterhin kontinuierlich wachsende Preisentwicklung mit kaum veränderten Rangplatzierungen. Nach dem Spitzenreiter **München** folgte auf Platz acht (im Vorquartal identisch) **Frankfurt am Main** (mit 4.740 €/m²). **Hamburg** (4.530 €/m²) verharrte auf Platz elf. Auf Rang 12 folgte **Stuttgart** (ebenfalls 4.530 €/m²). **Düsseldorf** blieb auf dem 28. Platz (3.750 €/m²) und **Köln** (3.570 €/m²) verlor vier Rangplätze auf Nr. 38. **Berlin** stieg im 1. Quartal 2019 mit einem Durchschnittspreis von 3.590 €/ m² auf Platz 37. Die Veränderungsraten zwischen Q4/2018 und Q1/2019 bewegten sich zwischen +3,8 % (Berlin) und 0,3 % (München). Berlin holt weiter mit großen Schritten auf, was insofern auch empirisch die öffentlich-mediale Debatte um die Wohnungspolitik in der Bundeshauptstadt stützt.

München belegte unangefochten seinen ersten Rangplatz mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.910 €/m². Mit einem standardisierten Maximalwert von 15.300 €/m² wird erstmals die 15.000 Euro-Grenze überschritten. Neben Hamburg (11.960 €/m²) und Düsseldorf (10.090 €/m²) wird so in drei Städten in der Spitze ein fünfstelliger Wert erreicht. Die **sieben Münchner Umlandgemeinden** Unterschleißheim (Platz zwei), Dachau (Platz fünf), Germering (Platz sechs), Olching (Platz sieben), Fürstfeldbruck (Platz neun), Erding (Platz 13) und Freising (Platz 26) bildeten auch im ersten Quartal 2019 mit der Kernstadt die Region der teuersten Städte Deutschlands. Auffällig in diesem Zusammenhang ist der extreme **Preisrückgang** in Freising um -7,4 % zum Vorquartal auf jetzt 3.870 €/m², verbunden mit dem Verlust von

weiteren zehn Rangplätzen. Freising befindet sich seit einem Jahr auf einer kontinuierlichen Abwärtsbewegung, die sich als stabil herausgestellt hat. Innerhalb eines Jahres haben ETW um -15,8 % an Wert eingebüßt! Großer Gewinner des Münchner Umlands ist dagegen Erding mit einer Preissteigerung von 5,1 % innerhalb von drei Monaten.

Rangliste der Mietentwicklung

Betrachtet man den maximalen **Anstieg der Neuvertragsmieten** in den 50 teuersten deutschen Städten über 25.000 Einwohner im Jahresvergleich der ersten Quartale 2018-2019, stehen folgende Städte an der Spitze:

- | | |
|--------------------------|----------|
| - Rosenheim | + 17,6 % |
| - Garmisch-Partenkirchen | + 13,7 % |
| - Ingolstadt | + 10,6 % |
| - Filderstadt | + 8,8 % |
| - Kelheim (Taunus) | + 8,8 % |
| - Erlangen | + 8,7 % |

Bei den Neuvermietungsflächen stand **München** mit Marktmieten von durchschnittlich **16,80 €/m²** für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen unverändert an der Spitze (-1,3 % zum Vorquartal und +5,3 % zum Vorjahresquartal). Die standardisierten Spitzenmieten erreichen jetzt 30,00 €/m² und damit erstmals in Deutschland die **30-Euro-Marke für Wohnungsmieten**. Die Wachstumsdynamik der Neuvertragsmieten hat sich damit an einigen nachfragestarken Standorten beschleunigt. Wobei hier deutlich zu sehen ist, dass es nicht unbedingt die großen Metropolen sind, die die höchsten Wachstumsdynamiken in Deutschland aufweisen. Allerdings sind die Marktsegmente in diesen mittelgroßen Städten auch deutlich kleiner. Kleinteilige Projektentwicklungen und Aufwertungen können hier noch überdurchschnittliche Renditen abwerfen.

Die mit der Wiedervermietung einer Wohnung in **Stuttgart** (Rangplatz drei und 12,10 €/m²) aufgerufenen Mieten wiesen mit +4,9 % im Jahresvergleich ebenfalls einen deutlichen Anstieg oberhalb der Inflationsrate auf. **Frankfurt am Main** stand auf Rang fünf mit 11,60 €/m² und +1,0 %. **Hamburg** (10,50 €/m², +1,6 %), **Köln** (10,20 €/m², +5,9 %) und **Düsseldorf** (10,10 €/m², +2,9 %) folgten auf den Rangplätzen 19, 26 und 30. Damit überflügelten München, Stuttgart, Düsseldorf und Köln den bundesdurchschnittlichen F+B-Wohn-Indexwert für die Neuvertragsmieten von 2,0 % im Jahresvergleich.

Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen zeigt sich die Entwicklung der Angebotsmieten in **Berlin uneinheitlich**. Mit 9,30 €/m² für die Standardwohnung lag der durchschnittliche Mietpreis um 0,20 € bzw. -1,7 % niedriger als drei Monate zuvor. Berlin verlor deshalb neun Rangplätze auf nunmehr Platz 57 im ersten Quartal 2019. Im Jahresvergleich verharrte die Mietanstiegsdynamik mit 5,7 % auf noch hohem Niveau. Ob die Entwicklung zu Jahresbeginn 2019 eine Reaktion auf die massiven Mieterproteste ist oder andere Ursachen hat und ob sie sich verstetigt, werden die Folgeanalysen zeigen.

Die gravierendsten **Mietrückgänge** innerhalb der Top-50-Standorte im Vergleich der beiden Quartale Q1-2019 zu Q4-2018 verzeichnete Freising mit -10,0 % (!), gefolgt von Lindau am Bodensee mit -8,4 % und Fellbach mit -4,7 %.

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 der einzelnen Städte sowie im interkommunalen Vergleich existieren. So variierten die Preise für typische Eigentumswohnungen in München je nach Straßenabschnitt im ersten Quartal 2019 standardisiert zwischen 3.210 und 15.300 €/m². In Frankfurt am Main war ebenfalls eine enorme Spannweite von 2.060 bis 9.680 €/m² auffällig. In Hamburg streuten die Preise zwischen 1.940 und 11.960 €/m², in Münster von 1.640 bis 6.520 €/m² sowie in Düsseldorf zwischen 2.010 und 10.090 €/m².

Ähnliches gilt für die Neuvertragsmieten. Je nach Straßenabschnitt differierten die Mieten in München zwischen 9,80 und 30,00 €/m². In Hamburg betrug die Spannweite 5,40 bis 22,90 €/m², in Berlin 5,40 bis 19,50 €/m² sowie in Düsseldorf 6,50 bis 22,60 €/m².

Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang Q1'19	Rang Q4'18	Stadt	ETW-Preis Q1'19	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	6.910 €	0,3% →	2,2% ↑	3.210 € - 15.300 €
2	3	Unterschleißheim	5.370 €	8,9% ↑	5,8% ↑	4.470 € - 6.260 €
3	2	Konstanz	5.030 €	2,2% ↑	5,1% ↑	3.140 € - 7.340 €
4	5	Garmisch-Partenkirchen	4.900 €	2,7% ↑	6,4% ↑	3.610 € - 6.160 €
5	6	Dachau	4.890 €	3,2% ↑	2,4% ↑	4.010 € - 6.780 €
6	7	Germering	4.860 €	4,2% ↑	2,3% ↑	4.010 € - 6.010 €
7	4	Olching	4.810 €	-0,9% ↓	4,5% ↑	3.680 € - 6.200 €
8	8	Frankfurt am Main	4.740 €	2,3% ↑	4,5% ↑	2.060 € - 9.680 €
9	10	Fürstfeldbruck	4.650 €	4,0% ↑	-2,5% ↓	3.860 € - 6.060 €
10	9	Freiburg im Breisgau	4.570 €	0,8% ↗	2,8% ↑	2.490 € - 7.560 €
11	11	Hamburg	4.530 €	2,6% ↑	4,1% ↑	1.940 € - 11.960 €
12	12	Stuttgart	4.530 €	3,1% ↑	5,2% ↑	2.830 € - 8.950 €
13	14	Erding	4.430 €	5,1% ↑	14,1% ↑	3.410 € - 5.350 €
14	13	Regensburg	4.420 €	1,7% ↗	2,8% ↑	3.000 € - 8.480 €
15	17	Erlangen	4.220 €	2,0% ↗	7,6% ↑	2.880 € - 5.850 €
16	22	Heidelberg	4.150 €	5,1% ↑	7,4% ↑	1.940 € - 7.400 €
17	15	Tübingen	4.130 €	-1,2% ↓	0,4% →	2.940 € - 5.380 €
18	20	Ingolstadt	4.080 €	1,7% ↗	2,2% ↑	3.010 € - 5.900 €
19	24	Hofheim am Taunus	4.070 €	4,6% ↑	12,6% ↑	3.000 € - 5.300 €
20	18	Rosenheim	4.060 €	-0,6% ↓	-1,0% ↓	2.780 € - 5.220 €
21	19	Oberursel (Taunus)	4.050 €	-0,2% →	3,3% ↑	2.920 € - 5.360 €
22	21	Lindau (Bodensee)	4.040 €	0,8% ↗	5,8% ↑	2.860 € - 6.030 €
23	25	Augsburg	3.980 €	3,5% ↑	5,0% ↑	2.630 € - 7.790 €
24	23	Bad Homburg v. d. Höhe	3.960 €	1,3% ↗	3,8% ↑	2.780 € - 5.910 €
25	26	Landsberg a. Lech	3.890 €	1,9% ↗	-2,7% ↓	2.870 € - 5.180 €
26	16	Freising	3.870 €	-7,4% ↓	-15,8% ↓	3.140 € - 6.610 €
27	29	Ulm	3.840 €	4,3% ↑	9,0% ↑	2.560 € - 6.450 €
28	28	Düsseldorf	3.750 €	1,6% ↗	4,9% ↑	2.010 € - 10.090 €
29	37	Fellbach	3.750 €	6,7% ↑	3,2% ↑	2.820 € - 5.080 €
30	27	Landshut	3.680 €	-2,4% ↓	2,6% ↑	2.640 € - 5.580 €
31	49	Friedrichshafen	3.640 €	7,0% ↑	6,5% ↑	2.640 € - 4.970 €
32	30	Münster	3.620 €	-0,2% →	3,3% ↑	1.640 € - 6.520 €
33	31	Radolfzell am Bodensee	3.620 €	0,2% →	1,2% ↗	2.660 € - 5.360 €
34	32	Mainz	3.600 €	0,8% ↗	3,4% ↑	2.260 € - 5.940 €
35	46	Waiblingen	3.590 €	5,0% ↑	3,6% ↑	2.430 € - 4.870 €
36	35	Wiesbaden	3.590 €	1,6% ↗	4,1% ↑	2.160 € - 6.000 €
37	41	Berlin	3.590 €	3,8% ↑	6,6% ↑	1.450 € - 9.970 €
38	34	Köln	3.570 €	0,9% ↗	3,0% ↑	1.490 € - 7.440 €
39	57	Leinfelden-Echterdingen	3.570 €	7,1% ↑	3,1% ↑	2.870 € - 4.200 €
40	33	Ludwigsburg	3.550 €	0,1% →	3,6% ↑	2.650 € - 5.760 €
41	47	Pfaffenhofen a. d. Ilm	3.540 €	3,8% ↑	0,6% ↗	2.940 € - 4.720 €
42	53	Bietigheim-Bissingen	3.520 €	5,3% ↑	-0,1% →	2.640 € - 4.890 €
43	51	Esslingen am Neckar	3.490 €	3,9% ↑	3,5% ↑	2.610 € - 5.480 €
44	39	Nürnberg	3.470 €	-0,1% →	4,9% ↑	2.280 € - 6.190 €
45	50	Sindelfingen	3.470 €	2,9% ↑	5,7% ↑	2.490 € - 4.790 €
46	60	Kelkheim (Taunus)	3.460 €	5,5% ↑	3,3% ↑	2.910 € - 4.310 €
47	58	Remseck am Neckar	3.450 €	4,0% ↑	10,9% ↑	2.750 € - 3.960 €
48	41	Leonberg	3.440 €	-0,3% →	-0,3% →	2.820 € - 5.310 €
49	43	Würzburg	3.430 €	-0,3% →	1,0% ↗	2.180 € - 5.730 €
50	67	Böblingen	3.430 €	7,0% ↑	4,3% ↑	2.760 € - 4.360 €

Legende:

©F+B 2019

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

Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q1'19	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)		
Q1'19	Q4'18			Vorquartal	Vorjahresq.			
1	1	München	16,80 €	-1,3%	↘	5,3%	↑	9,80 € - 30,00 €
2	2	Unterschleißheim	12,70 €	-3,9%	↓	-2,3%	↓	11,60 € - 15,60 €
3	3	Stuttgart	12,10 €	1,0%	↗	4,9%	↑	8,30 € - 22,40 €
4	4	Germering	12,10 €	2,4%	↑	-0,4%	→	10,40 € - 14,50 €
5	4	Frankfurt am Main	11,60 €	-2,4%	↓	1,0%	↗	7,00 € - 20,50 €
6	6	Lörrach	11,40 €	-2,5%	↓	0,0%	→	8,70 € - 15,70 €
7	13	Freiburg im Breisgau	11,30 €	3,7%	↑	7,4%	↑	6,70 € - 17,30 €
8	23	Rosenheim	11,20 €	7,3%	↑	17,6%	↑	8,10 € - 12,60 €
9	8	Konstanz	11,10 €	-2,4%	↓	4,2%	↑	7,40 € - 15,90 €
10	10	Olching	11,00 €	0,0%	→	0,2%	→	9,70 € - 14,70 €
11	7	Dachau	11,00 €	-3,7%	↓	-1,3%	↘	9,00 € - 15,30 €
12	9	Weil am Rhein	11,00 €	-1,6%	↘	0,1%	→	8,60 € - 13,80 €
13	27	Fürstfeldbruck	10,90 €	5,3%	↑	4,6%	↑	9,10 € - 13,60 €
14	12	Tübingen	10,80 €	-0,6%	↘	1,6%	↗	8,00 € - 13,40 €
15	15	Heidelberg	10,80 €	1,9%	↗	4,9%	↑	7,10 € - 16,10 €
16	17	Sindelfingen	10,80 €	2,0%	↑	4,7%	↑	8,60 € - 14,00 €
17	21	Bad Homburg v. d. Höhe	10,70 €	3,3%	↑	0,4%	→	7,40 € - 15,20 €
18	15	Leinfelden-Echterdingen	10,70 €	1,3%	↗	3,2%	↑	8,80 € - 12,60 €
19	14	Hamburg	10,50 €	-0,9%	↘	1,6%	↗	5,40 € - 22,90 €
20	23	Ingolstadt	10,40 €	0,2%	→	10,6%	↑	8,10 € - 12,90 €
21	32	Mainz	10,40 €	2,3%	↑	4,8%	↑	7,40 € - 15,40 €
22	19	Garmisch-Partenkirchen	10,40 €	-1,3%	↘	13,7%	↑	7,90 € - 12,60 €
23	22	Kornwestheim	10,30 €	-0,6%	↘	1,2%	↗	8,50 € - 12,40 €
24	29	Ostfildern	10,30 €	0,9%	↗	8,3%	↑	8,20 € - 11,80 €
25	41	Leonberg	10,20 €	6,1%	↑	7,1%	↑	8,00 € - 13,90 €
26	33	Köln	10,20 €	1,3%	↗	5,9%	↑	5,90 € - 17,40 €
27	20	Ludwigsburg	10,20 €	-1,8%	↘	4,6%	↑	7,50 € - 15,10 €
28	36	Oberursel (Taunus)	10,20 €	3,2%	↑	-1,3%	↘	8,20 € - 12,90 €
29	23	Darmstadt	10,20 €	-1,7%	↘	3,8%	↑	7,20 € - 13,60 €
30	31	Düsseldorf	10,10 €	-0,3%	→	2,9%	↑	6,50 € - 22,60 €
31	37	Remseck am Neckar	10,10 €	1,8%	↗	8,2%	↑	8,20 € - 11,30 €
32	30	Rheinfelden (Baden)	10,00 €	-1,6%	↘	-1,6%	↘	8,00 € - 13,70 €
33	11	Freising	10,00 €	-10,0%	↓	2,9%	↑	8,30 € - 15,20 €
34	35	Esslingen am Neckar	10,00 €	0,6%	↗	5,7%	↑	7,90 € - 14,60 €
35	23	Fellbach	9,90 €	-4,7%	↓	3,8%	↑	7,80 € - 13,40 €
36	40	Neu-Isenburg	9,90 €	1,1%	↗	5,6%	↑	8,00 € - 12,50 €
37	28	Böblingen	9,90 €	-4,1%	↓	-0,9%	↘	8,40 € - 13,00 €
38	51	Regensburg	9,80 €	4,0%	↑	6,3%	↑	6,80 € - 16,00 €
39	52	Erlangen	9,80 €	3,6%	↑	8,7%	↑	6,70 € - 13,00 €
40	47	Filderstadt	9,70 €	2,2%	↑	8,8%	↑	8,30 € - 11,30 €
41	18	Lindau (Bodensee)	9,70 €	-8,4%	↓	-4,6%	↓	7,90 € - 15,00 €
42	34	Bad Vilbel	9,70 €	-4,1%	↓	-1,2%	↘	7,30 € - 13,50 €
43	45	Friedrichshafen	9,70 €	1,0%	↗	3,0%	↑	7,70 € - 12,70 €
44	59	Kelkheim (Taunus)	9,50 €	2,7%	↑	8,8%	↑	7,90 € - 11,30 €
45	42	Würzburg	9,50 €	-0,6%	↘	0,5%	↗	6,30 € - 14,20 €
46	50	Wiesbaden	9,50 €	0,3%	→	2,0%	↑	7,00 € - 14,30 €
47	56	Hofheim am Taunus	9,50 €	1,2%	↗	-0,1%	→	7,60 € - 12,10 €
48	54	Karlsruhe	9,40 €	0,7%	↗	2,9%	↑	6,50 € - 13,60 €
49	61	Norderstedt	9,40 €	1,8%	↗	2,0%	↗	7,50 € - 11,50 €
50	42	Ravensburg	9,40 €	-1,9%	↘	4,7%	↑	6,80 € - 11,40 €
nachrichtlich:								
57	48	Berlin	9,30 €	-1,7%	↘	5,7%	↑	5,40 € - 19,50 €

Legende:

©F+B 2019

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

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 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 über 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 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