

Um-Frage

F+B-Wohn-Index Deutschland: Immobilienpreise steigen wieder – Schere zwischen Regionen wird größer

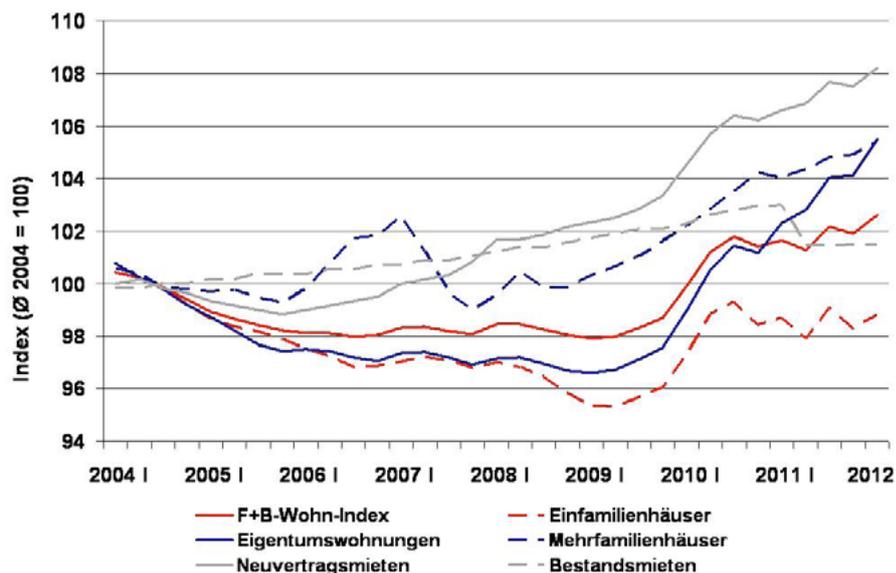
Der deutsche Immobilienmarkt erwacht aus der Stagnation. Während die Preise für Eigenheime weiter stabil sind, steigen die Preise für Eigentumswohnungen und die Wohnungsmieten im bundesdeutschen Durchschnitt aktuell wieder an. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stieg der F+B-Wohn-Index Deutschland im ersten Quartal 2012 um 1,1 Prozent auf einen Indexwert von 102,6 an, allein im Vergleich zum Vorquartal (4. Quartal 2011) war sogar ein Anstieg um 0,7 Prozent zu verzeichnen.

Wohnimmobilien in Deutschland werden ihrem Ruf als solide und langfristige Wohnanlage weiter gerecht“, stellt Dr. Bernd Leutner, Geschäftsführer der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, fest. „Getragen wird dies vor allem von anziehenden Preisen für Eigentumswohnungen - insbesondere in Süddeutschland.“ Während sich die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal um 1,3 Prozent (Vergleich zum Vorjahresquartal: plus 3,1 Prozent) und für Mehrfamilienhäuser immerhin noch um 0,5 Prozent (plus 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) erhöht haben, erhöhten sich die Preise für Eigenheime im selben Zeitraum geringfügig um 0,5 Prozent. Auch die Neuvertragsmieten bewegen sich im Durchschnitt leicht nach oben: um 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und um 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Regional gibt es allerdings große Unterschiede, so dass Investoren und private Kaufinteressenten vor dem Ankauf eine gründliche Regionalanalyse durchführen sollten. „Insgesamt entwickeln sich die Preise und Mieten für Wohnungen in den Städten und Gemeinden in Deutschland immer mehr auseinander“, so Dr. Leutner weiter. „Die Unterschiede bei den Preistrends sind beträchtlich und nehmen weiter zu, so dass wir von einer Scherenentwicklung sprechen können.“

Zum F+B-Wohn-Index Deutschland Quartalsbericht per [KLICK](#)

Bayern baut Spitzenposition bei Preisen für Eigentumswohnungen weiter aus

Seit langem verzeichnet München (Rangplatz 1) mit im Schnitt 3.850 Euro pro Quadratmeter (+ 6,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) die höchsten Eigentumswohnungspreise, gefolgt von einer Reihe von Gemeinden des Münchner Umlands mit immerhin noch knapp 3.000 Euro je Quadratmeter. Auf den ersten zehn Rangplätzen finden sich ausschließlich Städte im süddeutschen Raum, erst auf Rang 11 bzw. 13 liegen die Metropolen Hamburg bzw. Frankfurt mit durchschnittlichen ETW-Preisen von 2.620 Euro bzw. 2.550 Euro pro Quadratmeter. Auf Platz 18 erscheint Stuttgart, Düsseldorf erst auf Platz 28 und Köln gar erst auf Platz 44. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin (Rangplatz 168) sind mit durchschnittlich 1.700 Euro pro Quadratmeter nach wie vor sehr moderat.



Der Trend der regionalen Ausdifferenzierung setzt sich auch bei den Steigerungsraten fort. Die höchsten Steigerungsraten bei den Preisen für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnen erneut einige süddeutsche Städte: Kempten im Allgäu (Rangplatz 17) etwa mit plus 20 Prozent und Unterschleißheim (Rangplatz 4) mit 14 Prozent. Fast ebenso hoch steigen die ETW-Preise im Vergleich zum letzten Jahr in Bamberg (+ 13,7 Prozent), Rosenheim (+ 12,2 Prozent) und Regensburg (+ 10,2 Prozent). Demgegenüber blieben die Steigerungsraten in den Metropolen im Vergleich zum ersten Quartal 2011 moderat: München ragt mit plus 6,7 Prozent noch heraus. Hamburg verzeichnet einen Anstieg von 4,8 Prozent, Köln von 3,5 Prozent, Frankfurt immerhin mit 2,9 Prozent. Berlin zeigt ein Plus von 5,1 Prozent, allerdings von einem deutlich niedrigeren Niveau aus.

Am unteren Ende der Preisskala zeigen sich bei den Städten über 25.000 Einwohner nach wie vor kaum Änderungen der Rangplätze. Weißenfels, Köthen in Anhalt und Zeitz bieten mit Eigentumswohnungspreisen von maximal 700 Euro pro Quadratmeter einen außerordentlich günstigen Einstieg ins Eigentum. Die Preise haben dort, außer in Köthen, im letzten Jahr noch einmal deutlich nachgegeben, in Weißenfels um 3,8 Prozent in Gera um 3,2 Prozent. In Fürstenwalde und in Halberstadt lag der Preisrückgang im letzten Jahre bei mehr als zehn Prozent. Eine Ausnahme bildet die Weltkulturerbestadt Görlitz, wo die Preise um 4,1 Prozent im vergangenen Jahr zulegten.

Weltkulturerbestadt Görlitz

Neuvertragsmieten in süddeutschen Universitätsstädten steigen weiter - Berlin nach wie vor günstig

Auch bei den Neuvertragsmieten setzt sich der bisherige Trend weiter fort. München toppt mit durchschnittlichen Marktmieten von 12,10 Euro pro Quadratmeter für zehn Jahre alte, 75 Quadratmeter große Wohnungen alle anderen deutschen Städte. Der Mietanstieg betrug im letzten Jahr 3,0 Prozent.

In anderen Großstädten stagnieren die Neuvertragsmieten oder steigen nur leicht an. Dagegen sind in einigen Umlandgemeinden Hamburgs (in Buchholz in der Nordheide und in Reinbek) sowie Münchens überdurchschnittliche Zunahmen zu registrieren. Ganz oben bei den Mieten und beim Mietenanstieg liegen weiterhin auch die süddeutschen

Universitätsstädte. Die Mieten in Freiburg, Heidelberg, Tübingen oder Konstanz sind höher als in Hamburg oder Stuttgart. In Freiburg (Rang 11) stiegen die Durchschnittsmieten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,5 Prozent, in Konstanz (Rangplatz 6) sogar um 4,1 Prozent. Auf Platz sieben liegt Heidelberg mit einer Quadratmetermiete von 9,40 Euro (+0,1 Prozent). Auch in Regensburg (+4,0 Prozent auf 8,40 Euro) konnten erneut überdurchschnittliche Mietsteigerungen registriert werden.

Im Metropolenvergleich nach wie vor günstig sind die Mieten in Berlin. Mit 6,40 Euro pro Quadratmeter für die Standardwohnung (+2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) liegt die Hauptstadt mit Rangplatz 197 (unter den 504 Städten mit über 25.000 Einwohnern) auf dem Niveau von Pforzheim oder Bocholt. Nur Hannover und Bremen verzeichnen unter den Städten mit über 500.000 Einwohnern im Westen der Republik ein vergleichbar niedriges Mietenniveau.

Die niedrigsten Mieten in Deutschland zahlt man derzeit mit 4,10 Euro pro Quadratmeter erneut in Staßfurt (Rangplatz 504) oder in Görlitz und Stendal. Aber auch in Zittau und Plauen sowie Pirmasens und Hof sind die Mieten bei Neuverträgen vergleichsweise niedrig. Die Trends der Mietentwicklung war an diesen Standorten unterschiedlich: Vielfach waren sie rückläufig oder stagnierten. Die höchsten Preisrückgänge zeigten sich in Stendal (- 7,6 Prozent), Ibbenbüren (- 5,0 Prozent), Zweibrücken (- 4,5 Prozent), Sangershausen (- 4,3 Prozent) und Halberstadt (- 4,0 Prozent).

Andreas Riedel

*Metropolenvergleich:
Berlin immer noch günstig*

Über den F+B-Wohn-Index Deutschland

Der F+B-Wohn-Index Deutschland kombiniert deutschlandweit die Miet- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern. Der Index ermittelt somit quartalsweise eine zusammenfassende Betrachtung des gesamten Wohnsegments in Deutschland, die bis auf die Postleitzahl und Straßenabschnittsebene reicht.

Grundlage des F+B-Wohn-Index Deutschland sind Angebotsdaten von rund 24 Mio. Objekten. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und die Überprüfung auf Angebots-Dubletten bereinigt. Die Schätzung der regionalen Zeitreihen für die zugrunde liegenden Objektarten erfolgt mittels der hedonischen Regression, die Aggregation zu Bundesindizes richtet sich nach dem Wohnungsbestand.