

# Regionale Mieten- und Preisentwicklung in Deutschland

- + Markttrends in 27 Regionen mit 402 Standorten
- + Ranking der Mieten und Preise für die Top 50 Städte
- + Sonderauswertung Entwicklung der Energiekennwerte bei annoncierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen

Ergebnisse des F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2021

Hamburg, 19. August 2021

# Inhalt

<b>1 F+B-WOHN-INDEX DEUTSCHLAND Q2/2021</b>	<b>3</b>
<b>2 DIE ENTWICKLUNG IM LANGFRISTVERGLEICH</b>	<b>5</b>
<b>3 REGIONALES CLUSTERING DES F+B-WOHN-INDEX</b>	<b>7</b>
<b>4 TOP 50 DER PREISE UND MIETEN</b>	<b>21</b>
4.1 Rangliste der Preise von Eigentumswohnungen	21
4.2 Rangliste der Mietentwicklung	25
4.3 Enorme Spreizung von Preisen und Mieten	28
<b>5 ENTWICKLUNG DER ENERGIEKENNWERTE BEI ANNONCIERTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN, MIETWOHNUNGEN UND EIGENHEIMEN</b>	<b>29</b>
5.1 Der rechtliche Rahmen des Energieausweises	29
5.2 Die F+B-Analyse	31
<b>6 DATENGRUNDLAGE UND METHODIK F+B-WOHN-INDEX DEUTSCHLAND</b>	<b>36</b>
<b>7 WEITERE PRODUKTE ZUM F+B-WOHN-INDEX</b>	<b>37</b>
<b>8 F+B FORSCHUNG UND BERATUNG FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN UND UMWELT GMBH</b>	<b>38</b>

# 1 F+B-WOHN-INDEX DEUTSCHLAND Q2/2021

Der F+B-Wohn-Index Deutschland als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im 2. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal um 0,7 % und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,2 %. Die mit dem Index gemessene Wachstumsdynamik hat sich also im Verlauf des 2. Quartals 2021 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes abgeschwächt. Ursache waren die deutlich reduzierten Preissteigerungen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Das Eigentumssegment dämpfte also erstmals nach vielen Jahren die Entwicklung des Gesamt-Indexes, während die Mieten überdurchschnittlich anzogen. Ob diese bemerkenswerte Entwicklung eine Trendumkehr darstellt, kann aktuell noch nicht sicher beurteilt werden. Deutlich wird aber auf jeden Fall, dass der deutsche Wohnungsmarkt in Bewegung ist.

Nach einer kurzen Aufholphase im 1. Quartal 2021 hat sich Preisdynamik im Eigentumssegment im Vergleich zu Neuvertrags- und Bestandsmieten also deutlich abgeschwächt. Eigentumswohnungen verteuerten sich mit einem Preisanstieg von 1,0 % gegenüber dem Vorquartal Q1/2021. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen die Preise nur noch um 0,4 %. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal Q2/2020 lagen die Eigentumswohnungen mit 4,5 % deutlich vor den Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich um 3,6 % verteuerten.

Bei der Interpretation dieser Entwicklung sollte die Entwicklung der Anzeigenvolumina berücksichtigt werden. So sind die Anzeigen im Wohneigentum-Segment (ETW und EZFH) von Q2 zu Q1-2021 um 23 % zurückgegangen. Ein Teil dieses Rückganges ist nach Ansicht von F+B auf ein Mehr an Direktvermarktung unter Umgehung der Online-Portale zurückzuführen. Verschiebungen bei den Anteilen der einzelnen Preissegmente beeinflussen dann aber auch die indexierte Darstellung der Preisentwicklung. Kaufimmobilien werden immer schneller abverkauft, der sogenannte „time on market“ sinkt. Für das obere Preissegment trifft dies in besonderem Maße zu, so dass insgesamt weniger Wohnungen aus diesem Segment gleichzeitig öffentlich angeboten werden.

Die nunmehr zweieinhalbjährige Stagnationsphase bei den Neuvertragsmieten ist offenbar beendet. So sind diese im Vergleich der Quartale Q2/2021 zu Q1/2021 um 1,1 % und damit wieder deutlich gestiegen. Im Jahresvergleich mit dem 2. Quartal 2020 lag die Wachstumsrate der Angebotsmieten noch bei 0,5 %. Auch die Betrachtung der Top 50-Standorte in Deutschland mit dem höchsten Mietenniveau legt eine ähnliche Interpretation für diese Trendumkehr nahe. So waren im Vergleich zum Vorquartal nur noch in 12 der 50 teuersten Städte Deutschlands die Mieten bei der Neuvermietung gesunken, während das im davor liegenden Dreimonatszeitraum noch für 17 Städte zutraf. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2020 gab es reale Mietpreisrückgänge in 11 der teuersten 50 Städte (im davor liegenden Quartalsvergleich Q1-21 zu Q1-20 traf