

## **F+B-Wohn-Index Deutschland: Im Durchschnitt Preisberuhigung, aber Scherenentwicklung bei der regionalen Preisentwicklung**

Der Euphorie auf den Immobilienmärkten des letzten Halbjahres 2011 in Deutschland folgt merkbar eine Beruhigung. Weder die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen noch die Mieten steigen im bundesweiten Durchschnitt zurzeit weiter an.

Das liegt sicherlich einerseits an dem bekannten Phänomen verringerter Marktaktivität zum Jahresende, andererseits an den Trends der Wirtschaftsentwicklung: Der wirtschaftliche Aufschwung vollzog sich vor allem im ersten Halbjahr 2011. Dieses nahmen die Prognostiker zum Anlass, ihre Annahmen zur Jahresmitte zum Teil deutlich nach oben zu korrigieren, woraufhin sie die Vorausschätzungen zum Jahresende aber wieder etwas zurücknehmen mussten.

Das galt offenbar auch für die Immobilienanbieter. Insgesamt befindet sich die deutsche Wirtschaft und in der Folge auch der Immobilienmarkt derzeit in einer stabilen Phase. Im Vergleich zum Vorjahresquartal IV 2010 stieg der F+B-Wohn-Index Deutschland um 0,5 % auf 101,9 an. Gegenüber dem Vorquartal war trotz des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und wieder steigender Einkommen sogar eine leichte Eintrübung um 0,3 % zu verzeichnen.

Diese Ergebnisse unterscheiden sich von den kürzlich vorgestellten Index-Daten der Bundesbank, die 2011 im Vergleich zu 2010 von einem Preisanstieg um 5,5 % ausgeht, aber nur die Entwicklung in den größten 125 Städten betrachtet. Mit den F+B-Daten wird die dort diagnostizierte Grundtendenz eines sich deutlich beschleunigten Preisauftriebs für die größeren Städte bestätigt, für den Gesamtmarkt aber deutlich relativiert.

### ***F+B-Wohn-Index nach Objektarten: ETW steigen weiter, Eigenheimpreise stabil***

Während sich die Preise von Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahreswert um 2,9 % erhöht haben, waren die Preise für Eigenheime im selben Zeitraum nahezu stabil (- 0,1 %). Nachdem die Entwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Jahren 2009 und 2010 zunächst mit der in anderen Marktsegmenten mithielt, ist seit Ende 2010 eine Stagnation zu beobachten.

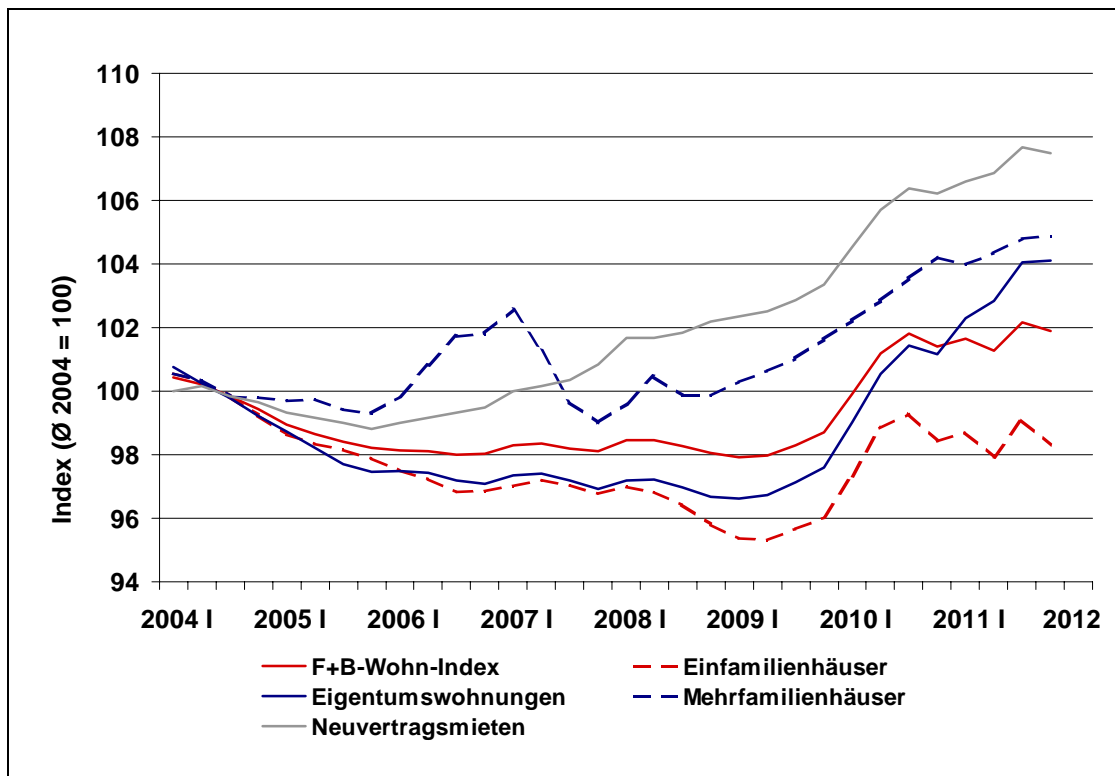
Dieser Trend schlägt aufgrund der Marktbedeutung von Einfamilienhäusern für den Immobilienmarkt entsprechend stark auf den F+B-Wohn-Index als Gesamtindex für Deutschland durch.

Keinesfalls kann von der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, die nach unserer Ansicht die erhöhte Attraktivität von Sachwertinvestitionen widerspiegeln, auf den Gesamtmarkt geschlossen werden. Außer in einigen Städten besteht auch kein Grund über die Gefahren der Bildung von Immobilienpreisblasen zu spekulieren. Längerfristig ist zu beachten, dass niedrige Einkommenszuwächse und vielfach ungünstige demografische Rahmenbedingungen den Markt künftig stärker prägen werden.

**Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011**

Auch die Neuvermietungsflächen sind im letzten Jahr mit plus 1,2 % überdurchschnittlich angestiegen. Steigende Neuvermietungsflächen und niedrigere Kapitalisierungszinsen prägen auch die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern, bei denen sich im letzten Jahr bundesweit aber nur ein Anstieg der Preise um knapp 1 % nachweisen ließ. Deutlich höher waren die Preisanhebungen in größeren Städten und auch in den Universitätsstandorten, so dass Investoren zu einer sorgfältigen Regionalanalyse der Marktentwicklung zu raten ist.

**Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2011-IV: Einzelindizes der Objektarten**



F+B-Wohn-Index 2012

© F+B 2012

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

	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Mehrfamilienhäuser	Neuvertragsmieten	F+B-Wohn-Index
<b>Index 2011-IV (Ø 2004 = 100)</b>	98,3	104,1	104,9	107,5	<b>101,9</b>
<b>Änderung zum Vorquartal</b>	-0,8	0,1	0,1	-0,1	<b>-0,3</b>
<b>Änderung zum Vorjahresquartal</b>	-0,1	2,9	0,7	1,2	<b>0,5</b>

F+B-Wohn-Index 2012

© F+B 2012

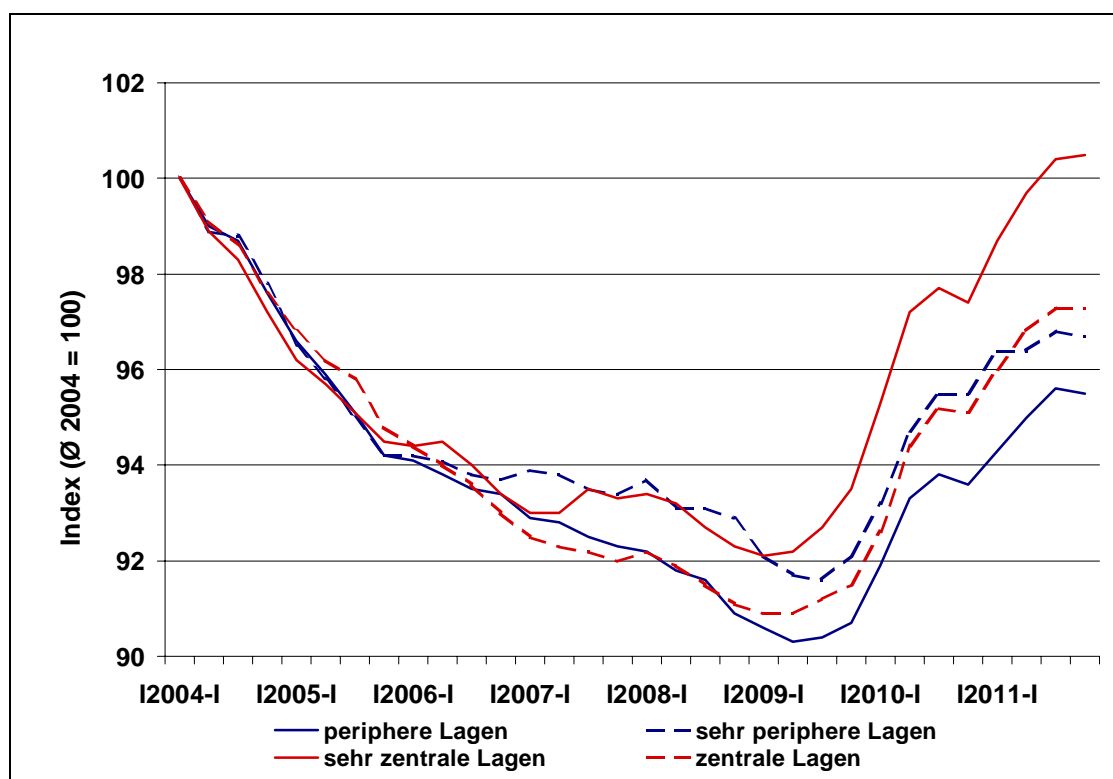
Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011

**F+B-Wohn-Index: Regionale Preisentwicklung unterscheidet sich je nach Zentralität der Lage deutlich – das Beispiel der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser**

Wichtigster Treiber der regionalen Marktentwicklung ist neben touristischer Attraktivität und der Bevölkerungsentwicklung die Zentralität der Lage, also die Erreichbarkeit von Städten und Gemeinden über Straßen- und ÖPNV-Verbindungen. Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind vor allem in den sehr zentralen Lagen Deutschlands bereits seit dem 2. Quartal 2009 stark angestiegen (bei Preisen von im Durchschnitt 2.000 €/m<sup>2</sup>), und zwar um knapp neun Prozentpunkte bis Ende 2011 - bei einer Stagnation im letzten Quartal.

Bei Städten und Gemeinden in zentralen Lagen (Durchschnittspreis rd. 1.500 €/m<sup>2</sup>) begann der Aufschwung erst Ende 2009 und führte zu einem Preisanstieg von nur 7 % bis Ende 2011. Im Nachlauf dieser Trends belebte sich auch in den übrigen Lagen das Preisgeschehen ab Anfang 2010. Der Preisanstieg seit 2009 in Gemeinden und Städten in peripheren und sehr peripheren Lagen (Durchschnittspreise von 1.100/1.000 €/m<sup>2</sup>) liegt aber im Mittel lediglich bei 5 %.

**F+B-Wohn-Index für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Zentralität**



## Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011

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

Auch bei den Städten und Gemeinden in Deutschland sind die Unterschiede bei Preisen und Preistrends beträchtlich. Neben den Daten für den F+B-Wohn-Index Deutschland werden deshalb vierteljährlich die Preis- und Mietentrends für die 50 teuersten und die 50 günstigsten Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern – bezogen auf die Preise von Eigentumswohnungen und Wohnungs-Neuvertragsmieten analysiert. Dokumentiert werden die durchschnittlichen Preise und Marktmieten in der jeweiligen Stadt, die Änderungen zum letzten Quartal und zum Vorjahresquartal sowie die Spanne der Preise und Mieten innerhalb des Stadtgebietes, gemessen an Werten auf Straßen- bzw. Straßenabschnittsebene.

Die höchsten Eigentumswohnungspreise sind in München (Rangplatz 1) und in einer Reihe von Gemeinden des Münchener Umlandes aufzubringen, hohe Preise sind aber auch in Konstanz (jetzt Rang 3) und in Freiburg (Rangplatz 7) zu beobachten. Erst auf den Plätzen 10 und 11 folgen die Metropolen Hamburg und Frankfurt, auf Platz 17 erscheint Stuttgart, Düsseldorf erst auf Platz 25 und Köln gar erst auf Platz 41.

Hohe Steigerungsraten gegenüber dem Vorjahr verzeichnen einige Städte im Umland. Die Mittelalterstadt Memmingen am Rande des Allgäus (Rangplatz 46) mit plus 12 %, das noble Ahrensburg (Rangplatz 34) im Nordosten Hamburgs gar mit plus 17 %. Demgegenüber bleiben die Steigerungsraten in den Metropolen im Jahre 2011 moderat. Düsseldorf mit plus 5,3 %, München mit plus 4,2 %, Frankfurt mit plus 3,7 %, Hamburg mit plus 3,5 %. Dies sind insgesamt Preissteigerungen, die man kaum als Ausdruck eines Sachwert-Booms interpretieren kann.

Bei den Städten über 25.000 Einwohner am unteren Ende der Preisskala zeigten sich kaum Änderungen der Rangplätze: Gera, Köthen in Anhalt und Weißenfels bieten mit Eigentumswohnungspreisen von unter 720 €/m<sup>2</sup> einen günstigen Einstieg ins Eigentum. Die Preise haben dort, außer in Köthen, im letzten Jahr noch einmal deutlich nachgegeben, in Weißenfels gar um 6,5 %.

Keineswegs sind das aber die Spitzenplätze beim Rückgang der Preise. In Schwedt/Oder, in Hoyerswerda und in Görlitz lag der Preiserückgang im letzten Jahr bei mehr als 19 %, in Zittau nach den aktuellen Daten bei rd. 24 %. Die Preiserückgänge sind Ausdruck der sich immer stärker differenzierenden Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt. Erforderlich sind deshalb immer stärker regionalisierte Analysen.

Auch bei den Neuvermietungsmieten topt München mit standardisierten Marktmieten von 12 €/m<sup>2</sup> für zehn Jahre alte 75 m<sup>2</sup> große Wohnungen alle anderen deutschen Städte. Wenn auch der Mietenanstieg im letzten Jahre mit 2,3 % moderat verlief, so fürchten die Wohnungspolitiker in anderen Städten doch die „Münchener Verhältnisse“ und brüten über Instrumenten zur Sicherung eines Wohnungsbestandes mit tragbaren Mieten.

Die Mieten in Frankfurt (jetzt Rangplatz 4) sind für eine Standardwohnung immerhin 19 % niedriger, in Hamburg und Stuttgart (Rangplatz 13/14) sogar um 25 % als in München. Während die Neuvermietungsrenten in den Großstädten stagnieren oder nur leicht steigen, sind überdurchschnittliche Anstiege in den Umlandgemeinden Stuttgarts, Hamburgs und Frankfurts zu registrieren.

Ganz oben bei den Mieten und beim Mietenanstieg liegen aber auch die Universitätsstädte, Zentrale Frage ist langfristig, für welche Standorte sich die Studenten der Zukunft entscheiden. Mit Sicherheit wird es bei weniger attraktiven Universitäten zu einem Rückgang der Nachfrage führen. Möglicherweise kommt es angesichts stagnierender Einkommen auch zu einem Anstieg der „Elternwohner“. Die Nachfrage nach studentischen Wohnformen würde sich damit verringern.

Die niedrigsten Mieten in Deutschland zahlt man derzeit in Görlitz (Rangplatz 504), mit 4,10 €/m<sup>2</sup> nur rd. ein Drittel der für vergleichbare Bleiben in München zu entrichtenden Mieten. Aber auch in Staßfurt und Plauen, in Sangerhausen und Zittau (Rangplätze 500 bis 503) sind die Mieten bei Neuvermietung vergleichsweise niedrig. Unter den Städten in den westdeutschen Bundesländern werden in Idar-Oberstein, in Pirmasens und in Hof Wohnungen mit vergleichbar niedrigen Mieten angeboten. Die Trends der Mietentwicklung waren auch an diesen Standorten unterschiedlich. Vielfach gehen sie weiter zurück oder stagnieren. Die höchsten Preisrücknahmen im letzten Jahr zeigten sich im Übrigen in Zweibrücken (Rangplatz 455, 5,10 €/m<sup>2</sup>), wo die Mieten um 7,7 % nachgegeben haben.

## Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011

Die Daten sind Teil einer Datenbank über Immobilienpreise und Mieten die von F+B seit 2001 aus mehr als 1.500 Quellen gesammelt und nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewertet wird (amtliche Quellen, Zeitungen und Immobilienportale, Veröffentlichungen von Städten und Gemeinden, Gutachterausschüssen und Amtsgerichten sowie Transaktionsdaten von Finanzierungsinstituten). Diese laufenden Informationen über die Entwicklung der Immobilienmärkte werden in Form von Marktpreisdatenbanken regionalisiert aufbereitet und als Datenbanken und Marktstudien Interessenten exklusiv zur Verfügung gestellt. Die Daten (rd. 25 Mio. Verkäufe und Vermietungsaufgaben allein seit 2001) sind einheitlich nach fachlichen Standards der Wirtschaftsstatistik und der Ökonometrie aufbereitet, geocodiert und für Gemeinden, Postleitzahlbereiche (PLZ) sowie teilweise bis auf die Ebene der Straßenabschnitte verfügbar. Sie ermöglichen, außer fundierten kleinräumlichen Standort- und Marktanalysen, eine marktnahe Analyse, eine verlässliche Immobilienbewertung und ein abgesichertes Risiko-Controlling.

- **F+B-Bodenpreise:** Datenbank der Bodenpreise für Wohngrundstücke, in räumlicher Differenzierung nach Gemeinden oder PLZ-Bereichen (seit 2001 verfügbar)
- **F+B-Marktmieten:** Datenbank der Marktmieten (Neuvermietungsmieten) für Wohnen und Gewerbe in räumlicher Differenzierung standardmäßig auf der Ebene der PLZ-5-Ebene/Quartiere (seit 2004 verfügbar)
- **FB-Mietspiegelindex:** Datentabelle/Marktstudie der ortsüblichen Vergleichsmieten für Standardwohnungen in der Untergliederung nach Baualter und Wohnungsgröße für alle Gemeinden in Deutschland mit Mietspiegeln (seit 1996)
- **F+B-Marktpreise:** Datenbank der Immobilienpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien auf der Grundlage von Angebotsdaten (bundesweit flächendeckend für alle PLZ/Quartiere in Deutschland; seit 2002 verfügbar)
- **F+B-Marktrating:** Standort- und Marktrating von Wohnimmobilien auf der Grundlage einer Indikatorenanalyse aktueller Marktdaten nach TEGoVa-Standard (Gesamtrating und Teilratings für fünf Faktorenbereiche), für alle PLZ (seit 2006)
- **F+B-Marktmonitoring:** Deutschlandweiter Immobilienindex bis auf die Ebene der PLZ, Preis- und Mietenentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (seit 2010)
- **Wohnlageindex:** Datenbank der Wohnlageeinstufung aller Straßenabschnitte in Städten und Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern (Entwicklung und Fortschreibung in Kooperation mit AZ Direct; **seit 2006 verfügbar**)
- **F+B-Wohn-Index Deutschland:** Index, der deutschlandweit die Mieten-/Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern kombiniert. Daten zum gesamten Wohnsegment, Aktualisierung quartalsweise, bis auf die Postleitzahlbereiche und Quartiere (seit 2010)

**Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011**
**Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4 2011	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4 '11	Q3 '11			Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	3.720 €	0,3% →	4,2% ↑	2.440 € - 7.400 €
2	2	Garmisch-Partenkirchen	3.270 €	-0,6% ↘	2,5% ↑	2.540 € - 3.930 €
3	5	Konstanz	2.880 €	2,4% ↑	6,2% ↑	1.970 € - 4.100 €
4	4	Unterschleißheim	2.860 €	1,9% ↗	5,6% ↑	2.430 € - 3.160 €
5	6	Dachau	2.840 €	1,7% ↗	3,5% ↑	2.330 € - 3.950 €
6	3	Germering	2.840 €	-0,9% ↘	3,4% ↑	2.520 € - 3.250 €
7	7	Freiburg im Breisgau	2.790 €	2,2% ↑	4,7% ↑	1.610 € - 4.530 €
8	9	Fürstfeldbruck	2.690 €	2,7% ↑	5,1% ↑	2.090 € - 3.120 €
9	8	Freising	2.630 €	-0,7% ↘	3,7% ↑	2.200 € - 3.410 €
10	10	Hamburg	2.560 €	0,3% →	3,5% ↑	1.320 € - 7.360 €
11	11	Frankfurt am Main	2.520 €	0,8% ↗	3,7% ↑	1.240 € - 5.190 €
12	13	Regensburg	2.490 €	0,6% ↗	6,2% ↑	1.760 € - 4.080 €
13	12	Erding	2.480 €	-0,4% →	3,4% ↑	2.050 € - 2.960 €
14	14	Tübingen	2.460 €	0,0% →	-0,4% →	1.880 € - 3.170 €
15	15	Heidelberg	2.400 €	0,1% →	2,0% ↑	1.240 € - 4.060 €
16	17	Erlangen	2.400 €	3,0% ↑	3,2% ↑	1.700 € - 3.120 €
17	16	Stuttgart	2.340 €	-0,8% ↘	0,9% ↗	1.640 € - 4.070 €
18	20	Ingolstadt	2.330 €	2,6% ↑	9,0% ↑	1.790 € - 2.880 €
19	18	Bad Homburg v. d. Höhe	2.330 €	0,5% ↗	1,2% ↗	1.790 € - 3.440 €
20	22	Oberursel (Taunus)	2.310 €	2,5% ↑	8,2% ↑	1.760 € - 2.870 €
21	24	Fellbach	2.280 €	2,5% ↑	7,1% ↑	1.910 € - 2.590 €
22	23	Würzburg	2.250 €	0,3% →	2,5% ↑	1.220 € - 3.270 €
23	21	Leinfelden-Echterdingen	2.250 €	-0,8% ↘	1,8% ↗	1.980 € - 2.520 €
24	19	Bad Vilbel	2.250 €	-2,0% ↓	2,0% ↗	1.730 € - 2.990 €
25	25	Düsseldorf	2.240 €	0,9% ↗	5,3% ↑	1.400 € - 4.270 €
26	27	Friedrichshafen	2.220 €	0,9% ↗	6,2% ↑	1.700 € - 3.030 €
27	33	Rosenheim	2.210 €	3,0% ↑	7,1% ↑	1.730 € - 2.590 €
28	32	Dreieich	2.210 €	2,7% ↑	2,3% ↑	1.730 € - 2.670 €
29	29	Ettlingen	2.200 €	1,3% ↗	8,3% ↑	1.720 € - 2.730 €
30	28	Esslingen am Neckar	2.190 €	0,5% ↗	1,8% ↗	1.630 € - 2.970 €
31	31	Ostfildern	2.190 €	1,2% ↗	4,1% ↑	1.840 € - 2.590 €
32	34	Hofheim am Taunus	2.190 €	2,3% ↑	1,4% ↗	1.680 € - 2.790 €
33	30	Münster	2.170 €	0,0% →	3,7% ↑	1.170 € - 3.940 €
34	50	Ahrensburg	2.160 €	5,0% ↑	16,9% ↑	1.740 € - 2.800 €
35	26	Darmstadt	2.150 €	-3,3% ↓	-3,0% ↓	1.430 € - 3.010 €
36	37	Filderstadt	2.130 €	0,5% ↗	2,3% ↑	1.830 € - 2.500 €
37	41	Emmendingen	2.130 €	1,1% ↗	9,7% ↑	1.630 € - 2.590 €
38	39	Ulm	2.130 €	0,6% ↗	5,7% ↑	1.460 € - 3.400 €
39	47	Meerbusch	2.110 €	1,9% ↗	3,9% ↑	1.430 € - 2.820 €
40	35	Mainz	2.110 €	-0,8% ↘	1,3% ↗	1.460 € - 3.500 €
41	40	Köln	2.100 €	-0,4% →	3,2% ↑	1.180 € - 3.760 €
42	43	Böblingen	2.100 €	-0,3% →	0,8% ↗	1.700 € - 2.630 €
43	41	Landshut	2.090 €	-0,9% ↘	2,1% ↑	1.520 € - 2.850 €
44	56	Sindelfingen	2.090 €	2,8% ↑	3,3% ↑	1.670 € - 2.440 €
45	38	Ludwigsburg	2.080 €	-1,7% ↘	-0,6% ↘	1.630 € - 2.690 €
46	65	Memmingen	2.080 €	4,2% ↑	11,8% ↑	1.680 € - 2.530 €
47	52	Kelkheim (Taunus)	2.080 €	1,4% ↗	0,1% →	1.790 € - 2.350 €
48	35	Friedberg	2.080 €	-2,2% ↓	9,7% ↑	1.640 € - 2.470 €
49	46	Leonberg	2.070 €	0,0% →	2,6% ↑	1.690 € - 2.510 €
50	64	Bamberg	2.070 €	3,4% ↑	6,2% ↑	1.380 € - 2.750 €

Legende:

©F+B 2012

Preis einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

**Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011**
**Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang		Stadt	ETW-Preis Q4 2011	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q4 '11	Q3 '11			Vorquartal	Vorjahresq.	
504	504	Weißenfels	660 €	4,9% ↑	-6,5% ↓	550 € - 1.090 €
503	503	Köthen (Anhalt)	700 €	3,7% ↑	1,6% ↗	470 € - 970 €
502	502	Gera	720 €	-3,2% ↓	-5,5% ↓	500 € - 1.580 €
501	500	Zeitz	730 €	-6,7% ↓	-1,2% ↘	540 € - 1.040 €
500	498	Schwedt/Oder	750 €	-5,7% ↓	-20,0% ↓	670 € - 950 €
499	501	Altenburg	790 €	1,2% ↗	-14,8% ↓	650 € - 1.280 €
498	497	Aschersleben	790 €	-1,2% ↘	4,2% ↑	550 € - 1.080 €
497	488	Halberstadt	810 €	-6,0% ↓	-5,4% ↓	580 € - 1.120 €
496	495	Bitterfeld-Wolfen	810 €	-1,1% ↘	-1,7% ↘	600 € - 980 €
495	493	Nordhausen	810 €	-1,7% ↘	11,1% ↑	640 € - 970 €
494	498	Görlitz	820 €	3,2% ↑	19,1% ↑	560 € - 1.070 €
493	496	Plauen	820 €	0,9% ↗	-2,1% ↓	650 € - 1.330 €
492	494	Pirmasens	830 €	1,1% ↗	-8,6% ↓	690 € - 1.010 €
491	492	Dessau-Roßlau	840 €	1,0% ↗	1,1% ↗	550 € - 1.100 €
490	487	Sangerhausen	840 €	-2,7% ↓	6,7% ↑	570 € - 1.030 €
489	490	Riesa	840 €	0,0% →	3,4% ↑	660 € - 1.030 €
488	481	Limbach-Oberfrohna	850 €	-4,4% ↓	-6,1% ↓	710 € - 1.060 €
487	478	Merseburg	860 €	-4,8% ↓	1,8% ↗	640 € - 1.090 €
486	485	Wittenberg	860 €	-2,3% ↓	-5,0% ↓	590 € - 1.110 €
485	488	Zwickau	870 €	1,3% ↗	1,4% ↗	490 € - 1.250 €
484	491	Meißen	870 €	4,9% ↑	5,2% ↑	690 € - 1.100 €
483	486	Naumburg (Saale)	890 €	2,2% ↑	4,5% ↑	700 € - 1.080 €
482	471	Eisleben	900 €	-3,4% ↓	0,2% →	600 € - 1.190 €
481	462	Fürstenwalde/Spree	910 €	-6,7% ↓	-9,8% ↓	790 € - 1.350 €
480	466	Gotha	910 €	-3,8% ↓	-4,2% ↓	690 € - 1.160 €
479	476	Rathenow	910 €	0,7% ↗	4,1% ↑	690 € - 1.160 €
478	483	Staßfurt	910 €	3,7% ↑	14,4% ↑	690 € - 1.030 €
477	468	Delitzsch	930 €	-2,0% ↓	1,2% ↗	650 € - 1.140 €
476	476	Güstrow	930 €	2,1% ↑	6,8% ↑	710 € - 1.040 €
475	473	Uelzen	930 €	1,0% ↗	1,4% ↗	730 € - 1.180 €
474	468	Eisenhüttenstadt	930 €	-1,1% ↘	-2,4% ↓	880 € - 1.220 €
473	472	Chemnitz	940 €	0,4% →	0,8% ↗	630 € - 1.590 €
472	484	Hoyerswerda	940 €	7,0% ↑	18,5% ↑	720 € - 1.080 €
471	474	Pirna	950 €	3,6% ↑	1,4% ↗	720 € - 1.220 €
470	480	Saalfeld/Saale	950 €	7,3% ↑	-6,5% ↓	700 € - 1.090 €
469	482	Mühlhausen/Thür.	960 €	8,2% ↑	3,1% ↑	750 € - 1.130 €
468	466	Magdeburg	960 €	0,6% ↗	2,1% ↑	590 € - 1.600 €
467	479	Stendal	960 €	6,6% ↑	4,7% ↑	760 € - 1.120 €
466	475	Bernburg (Saale)	960 €	5,4% ↑	1,3% ↗	690 € - 1.090 €
465	460	Peine	990 €	0,9% ↗	-3,5% ↓	830 € - 1.270 €
464	468	Schönebeck (Elbe)	1.000 €	5,4% ↑	15,6% ↑	660 € - 1.070 €
463	452	Springe	1.000 €	-3,8% ↓	-7,0% ↓	850 € - 1.280 €
462	461	Petershagen	1.010 €	2,9% ↑	-5,8% ↓	810 € - 1.280 €
461	464	Northeim	1.010 €	4,6% ↑	1,0% ↗	850 € - 1.340 €
460	451	Brandenburg Havel	1.010 €	-3,4% ↓	5,5% ↑	770 € - 1.490 €
459	456	Hof	1.010 €	-0,4% →	3,8% ↑	820 € - 1.210 €
458	458	Idar-Oberstein	1.010 €	0,5% →	5,5% ↑	820 € - 1.430 €
457	455	Neuruppin	1.010 €	-0,6% ↘	13,0% ↑	660 € - 1.410 €
456	454	Hameln	1.020 €	-1,4% ↘	-2,5% ↓	690 € - 1.270 €
455	465	Zittau	1.020 €	6,8% ↑	23,7% ↑	650 € - 990 €

Legende:

©F+B 2012

Preis einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt



**Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011**
**Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang Q4 '11	Rang Q3 '11	Stadt	Marktmiete Q4 2011	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	12,00 €	0,4% →	2,3% ↑	8,40 € - 19,60 €
2	2	Unterschleißheim	10,50 €	0,7% ↗	4,1% ↑	9,30 € - 11,60 €
3	3	Dachau	9,80 €	-1,0% ↘	3,0% ↑	8,30 € - 13,80 €
4	5	Frankfurt am Main	9,70 €	-0,7% ↘	-0,4% →	6,70 € - 15,80 €
5	4	Germering	9,70 €	-0,9% ↘	0,8% ↗	8,80 € - 11,50 €
6	7	Heidelberg	9,60 €	0,1% →	4,1% ↑	6,30 € - 14,90 €
7	6	Konstanz	9,50 €	-1,0% ↘	3,0% ↑	6,90 € - 12,50 €
8	8	Tübingen	9,30 €	-0,1% →	2,1% ↑	7,50 € - 11,20 €
9	9	Freising	9,30 €	-0,4% →	2,8% ↑	7,50 € - 11,10 €
10	11	Bad Homburg v. d. Höhe	9,20 €	0,2% →	-0,6% ↘	7,50 € - 12,10 €
11	13	Fürstfeldbruck	9,20 €	0,8% ↗	-0,3% →	7,90 € - 10,60 €
12	10	Freiburg im Breisgau	9,10 €	-1,2% ↘	2,1% ↑	6,20 € - 14,60 €
13	15	Hamburg	9,00 €	0,1% →	1,0% ↗	5,20 € - 19,60 €
14	14	Stuttgart	9,00 €	-0,8% ↘	0,9% ↗	6,60 € - 13,60 €
15	12	Oberursel (Taunus)	8,90 €	-2,9% ↓	-1,8% ↘	7,20 € - 10,80 €
16	16	Garmisch-Partenkirchen	8,90 €	-0,2% →	1,4% ↗	7,10 € - 10,60 €
17	18	Hofheim am Taunus	8,80 €	0,1% →	0,1% →	7,40 € - 10,70 €
18	21	Leinfelden-Echterdingen	8,80 €	2,1% ↑	2,7% ↑	7,40 € - 9,60 €
19	24	Ingolstadt	8,80 €	1,9% ↗	2,0% ↗	7,10 € - 10,70 €
20	17	Mainz	8,70 €	-1,1% ↘	-0,8% ↘	6,30 € - 11,90 €
21	20	Fellbach	8,70 €	1,3% ↗	3,2% ↑	7,50 € - 9,90 €
22	21	Darmstadt	8,70 €	1,3% ↗	-0,2% →	6,70 € - 11,70 €
23	19	Neu-Isenburg	8,70 €	0,1% →	0,8% ↗	7,10 € - 10,70 €
24	21	Erding	8,60 €	0,0% →	2,1% ↑	7,30 € - 9,90 €
25	25	Köln	8,60 €	0,0% →	0,7% ↗	5,30 € - 13,20 €
26	27	Kelkheim (Taunus)	8,60 €	0,1% →	1,7% ↗	7,50 € - 9,70 €
27	29	Dreieich	8,50 €	0,7% ↗	2,7% ↑	6,90 € - 10,30 €
28	25	Düsseldorf	8,50 €	-0,8% ↘	0,8% ↗	5,90 € - 14,70 €
29	32	Böblingen	8,50 €	1,2% ↗	4,2% ↑	7,00 € - 10,10 €
30	28	Hattersheim am Main	8,40 €	-0,6% ↘	1,7% ↗	7,00 € - 9,90 €
31	30	Bad Vilbel	8,40 €	-0,5% →	-2,3% ↓	6,50 € - 10,90 €
32	34	Norderstedt	8,40 €	0,6% ↗	0,4% →	6,80 € - 9,70 €
33	31	Ostfildern	8,30 €	-1,0% ↘	2,0% ↗	7,00 € - 9,60 €
34	52	Reinbek	8,30 €	3,2% ↑	5,5% ↑	6,80 € - 10,30 €
35	33	Regensburg	8,30 €	-0,8% ↘	3,1% ↑	5,60 € - 12,10 €
36	42	Ludwigsburg	8,30 €	0,6% ↗	1,1% ↗	6,80 € - 10,20 €
37	34	Ahrensburg	8,30 €	-0,8% ↘	0,7% ↗	6,90 € - 11,00 €
38	36	Erlangen	8,30 €	0,0% →	1,7% ↗	6,20 € - 10,40 €
39	43	Leonberg	8,20 €	0,2% →	0,4% →	6,80 € - 9,60 €
40	43	Esslingen am Neckar	8,20 €	0,2% →	2,6% ↑	6,90 € - 10,10 €
41	47	Waiblingen	8,20 €	1,1% ↗	2,2% ↑	6,70 € - 9,50 €
42	38	Wiesbaden	8,20 €	-0,5% →	-0,4% →	6,60 € - 11,60 €
43	36	Sindelfingen	8,20 €	-0,6% ↘	1,1% ↗	7,00 € - 9,60 €
44	45	Seevetal	8,20 €	0,1% →	1,5% ↗	6,70 € - 9,70 €
45	41	Karlsruhe	8,20 €	-0,5% →	2,4% ↑	6,30 € - 10,50 €
46	38	Kornwestheim	8,20 €	-0,7% ↘	1,2% ↗	7,00 € - 10,20 €
47	48	Filderstadt	8,10 €	0,6% ↗	1,6% ↗	7,00 € - 9,60 €
48	54	Münster	8,10 €	1,2% ↗	0,9% ↗	5,70 € - 13,50 €
49	38	Langen (Hessen)	8,10 €	-1,7% ↘	-1,9% ↘	6,90 € - 9,50 €
50	50	Friedrichshafen	8,10 €	0,4% →	-0,1% →	6,40 € - 10,60 €

Legende:

©F+B 2012

Marktmiete einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal

Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

**Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011**

**Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang Q4 '11	Rang Q3 '11	Stadt	Marktmiete Q4 2011	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
504	503	Görlitz	4,10 €	0,2% →	-1,5% ↘	3,10 € - 5,20 €
503	503	Staßfurt	4,10 €	2,0% ↗	5,6% ↑	3,40 € - 4,90 €
502	500	Plauen	4,30 €	-0,2% →	1,9% ↗	3,30 € - 5,90 €
501	495	Sangerhausen	4,40 €	-4,6% ↓	-4,4% ↓	3,20 € - 5,80 €
500	501	Zittau	4,40 €	0,7% ↗	2,8% ↑	3,50 € - 4,80 €
499	499	Idar-Oberstein	4,40 €	-1,4% ↘	0,2% →	3,70 € - 6,10 €
498	501	Stendal	4,40 €	1,4% ↗	-1,1% ↘	3,70 € - 5,40 €
497	497	Gera	4,40 €	-1,1% ↘	-0,5% →	3,20 € - 7,90 €
496	498	Zeitz	4,40 €	-0,7% ↘	0,2% →	3,60 € - 6,00 €
495	496	Altenburg	4,50 €	-0,9% ↘	-3,5% ↓	3,70 € - 6,70 €
494	494	Chemnitz	4,50 €	-0,9% ↘	-3,6% ↓	3,60 € - 6,10 €
493	493	Pirmasens	4,60 €	-0,6% ↘	0,2% →	3,70 € - 5,50 €
492	484	Mühlhausen/Thüringen	4,60 €	-1,5% ↘	-3,9% ↓	4,00 € - 5,90 €
491	482	Aschersleben	4,60 €	-2,3% ↓	0,9% ↗	3,00 € - 6,00 €
490	485	Limbach-Oberfrohna	4,70 €	-0,9% ↘	-2,7% ↓	4,10 € - 5,60 €
489	491	Wittenberg	4,70 €	0,4% →	1,1% ↗	3,30 € - 6,20 €
488	488	Schönebeck (Elbe)	4,70 €	0,0% →	2,0% ↗	3,10 € - 5,50 €
487	488	Weißenfels	4,70 €	0,0% →	-1,3% ↘	4,00 € - 7,20 €
486	480	Hof	4,70 €	-2,1% ↓	-4,5% ↓	3,90 € - 5,70 €
485	490	Zwickau	4,70 €	0,6% ↗	-1,3% ↘	3,30 € - 6,00 €
484	485	Eisleben	4,70 €	0,0% →	1,7% ↗	3,20 € - 6,20 €
483	485	Nordhausen	4,70 €	1,1% ↗	3,5% ↑	4,00 € - 5,20 €
482	477	Höxter	4,70 €	-1,0% ↘	-0,6% ↘	3,90 € - 5,50 €
481	491	Halberstadt	4,80 €	2,4% ↑	1,7% ↗	3,60 € - 6,10 €
480	483	Brandenburg an der Havel	4,80 €	0,2% →	-0,4% →	4,00 € - 6,40 €
479	473	Meschede	4,80 €	-0,4% →	-4,2% ↓	4,00 € - 6,70 €
478	471	Hameln	4,80 €	-0,6% ↘	-1,2% ↘	3,60 € - 5,80 €
477	463	Einbeck	4,80 €	-2,0% ↓	-1,8% ↘	4,20 € - 5,90 €
476	480	Bernburg (Saale)	4,90 €	1,9% ↗	6,4% ↑	3,90 € - 5,90 €
475	466	Uelzen	4,90 €	-1,0% ↘	0,2% →	3,90 € - 6,10 €
474	473	Köthen (Anhalt)	4,90 €	0,6% ↗	2,5% ↑	3,60 € - 6,30 €
473	475	Riesa	4,90 €	0,8% ↗	0,0% →	3,90 € - 5,80 €
472	466	Neuruppin	4,90 €	-0,6% ↘	-1,8% ↘	3,40 € - 6,00 €
471	472	Neubrandenburg	4,90 €	0,6% ↗	-0,6% ↘	3,40 € - 6,90 €
470	479	Brilon	4,90 €	2,5% ↑	0,4% →	3,90 € - 5,70 €
469	475	Meißen	4,90 €	1,7% ↗	2,3% ↑	4,00 € - 6,30 €
468	465	Dessau-Roßlau	4,90 €	0,4% →	0,6% ↗	3,50 € - 6,40 €
467	462	Magdeburg	5,00 €	0,0% →	1,0% ↗	3,90 € - 6,60 €
466	469	Espelkamp	5,00 €	1,4% ↗	-1,4% ↘	4,40 € - 6,00 €
465	478	Warstein	5,00 €	4,0% ↑	3,3% ↑	4,10 € - 5,70 €
464	463	Petershagen	5,00 €	0,6% ↗	3,8% ↑	4,20 € - 6,30 €
463	461	Leipzig	5,00 €	0,0% →	-0,2% →	3,40 € - 7,80 €
462	442	Gotha	5,00 €	-2,3% ↓	2,0% ↑	4,00 € - 6,20 €
461	460	Ibbenbüren	5,00 €	0,8% ↗	-4,7% ↓	4,20 € - 6,10 €
460	466	Delitzsch	5,00 €	2,6% ↑	2,6% ↑	4,00 € - 6,10 €
459	438	Neunkirchen	5,00 €	-2,3% ↓	-0,6% ↘	4,00 € - 6,40 €
458	459	Rinteln	5,00 €	0,6% ↗	4,3% ↑	4,30 € - 6,20 €
457	455	Flensburg	5,00 €	0,0% →	-1,8% ↘	3,90 € - 6,60 €
456	434	Kulmbach	5,10 €	-2,7% ↓	0,8% ↗	3,80 € - 6,30 €
455	442	Zweibrücken	5,10 €	-1,8% ↘	-7,7% ↓	4,40 € - 5,90 €

Legende:

Marktmiete einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

©F+B 2011

## Quartalsbericht I-2012, Datenstand Q4 2011

### Datengrundlage und Methodik des F+B-Wohn-Index Deutschland

Der F+B-Wohn-Index Deutschland kombiniert deutschlandweit die Miet- und Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilienhäusern. Der Index 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, 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 23 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. Seit 2006 hat F+B Portfolios mit einem Gesamtvolumen von 14 Mio. Quadratmeter BGF und rund 20 Mrd. Euro untersucht und bewertet. 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, der wichtigsten empirischen 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.

### Kontakt

Dr. Bernd Leutner  
Ulrike Stüdemann

F+B Forschung und Beratung  
für Wohnen, Immobilien und Umwelt  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg  
Telefon: +49 (0)40 / 28 08 10-0  
Service@f-und-b.de