

## Aktuelle Entwicklung: Immobilienpreise und Mieten steigen weiter, aber schwächer als im Vorjahr

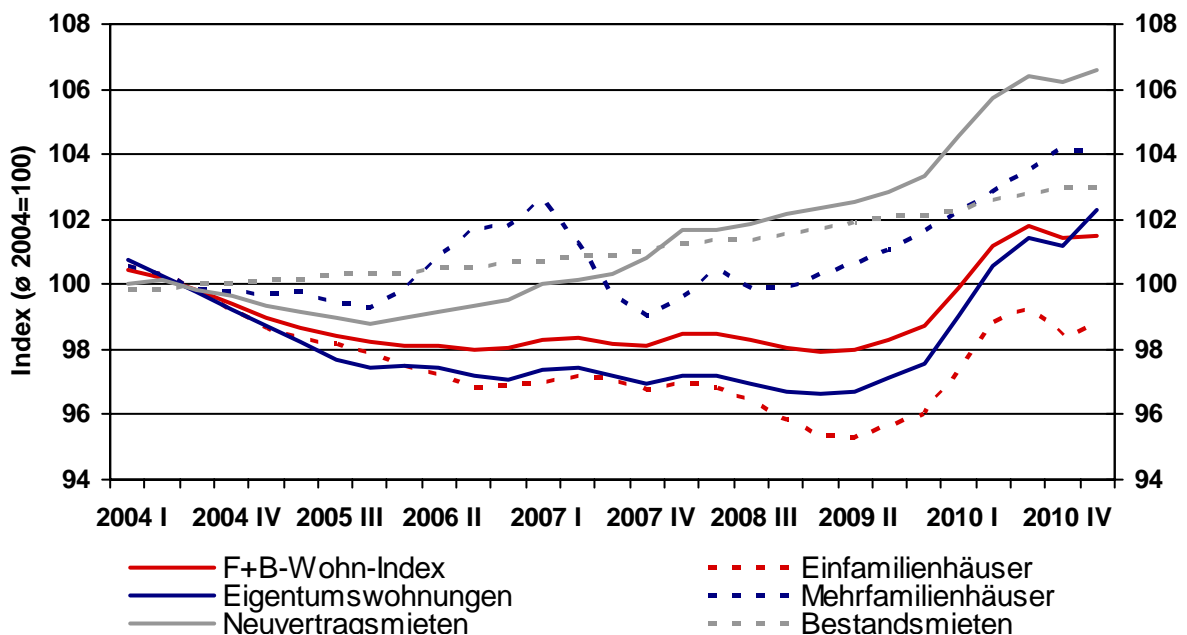
Der positive Trend in der Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten hält an. Nach der Korrektur im letzten Quartal der vergleichsweise deutlichen Steigerung seit Ende 2009 sind die Preise und Mieten nun wieder leicht angestiegen. Dies zeigt der aktuelle F+B-Wohn-Index, dessen Ergebnisse für das 1. Quartal 2011 die Hamburger Forscher vorgelegt haben.

Grund hierfür ist neben den weiterhin positiven wirtschaftlichen Aussichten auch die gestiegene Inflationsrate, welche den Effekt steigender Refinanzierungskosten kompensiert. Betrachtet man die realen Zahlen, d. h. die Wertentwicklung abzüglich der Inflation, sind die Preise und Mieten weitgehend unverändert – was aber für Immobilienbesitzer besser ist als die Entwicklung der letzten 10 Jahre, in denen sich die Realwerte im bundesweiten Trend verringert hatten.

### F+B-Wohn-Index nach Objektarten: Eigentumswohnungen werden teurer

Beim Vergleich der Objektarten sind keine spektakulären Divergenzen zu beobachten, einzig die Eigentumswohnungspreise konnten überdurchschnittlich zulegen, während die Mehrfamilienhäuser – zumindest partiell – von der Zinswende betroffen zu sein scheinen. Dies ist durchaus plausibel, da die Ertragschancen der als Renditeobjekte betrachteten Mehrfamilienhäuser mit steigenden Refinanzierungskosten schwinden, die Nachfrage entsprechend gedämpft wird. Zwar gilt dies prinzipiell auch für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, dort spielen aber auch individuelle Gründe und der längere Anlegerhorizont, der auch die Inflationserwartung berücksichtigt, eine wichtige Rolle.

Abbildung: Preis- und Mietentwicklung 2004-I - 2011-I: Einzelindizes der Objektarten



Über die letzten zwölf Monate gesehen hat sich der F+B-Wohn-Index um 1,6 % erhöht und liegt damit etwa auf dem Niveau der Inflationsrate in Deutschland (im Euro-Raum liegt sie deutlich höher). Auch hier wird die Entwicklung hauptsächlich von den Eigentumswohnungen mit einem Plus von 3,3 % getragen. Den größten Teil hierzu tragen wiederum die größten deutschen Städte bei, in welchen zuletzt eine steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen (bzw. ein zu geringes Angebot) zu verzeichnen waren.

**Die Preis- und Mietentwicklungen im Überblick: Index und Änderungen (in Prozent):**

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Mehrfamili- enhäuser	Neuver- tragsmieten	Bestands- mieten	F+B- Wohn-Index
Index 2011-I (Ø 2004=100)	98,7	102,3	104,0	106,6	103,0	101,5
Änderung zum Vorquartal	0,3	1,1	-0,2	0,3	0,0	0,1
Änderung zum Vorjahresq.	1,4	3,3	1,8	2,0	0,7	1,6

© F+B GmbH 2011

**Preis- und Mietentwicklung in den größten Städten: München bleibt Top-Standort**

Die Stadt München ist bei Preisen und Mieten einsamer Spitzenreiter, allerdings nur bei den Durchschnittswerten: Die Top-Preise und Mieten auf Straßenabschnittsebene werden in Hamburg gezahlt. Während in München das Niveau im Stadtgebiet durchweg hoch ist, gibt es in Hamburg, Berlin und Frankfurt immer noch Gebiete, wo man vergleichsweise günstig wohnen kann.

Noch deutlich preisgünstiger wird es am anderen Ende der Skala, hier lassen sich z. T. zehn Jahre alte Eigentumswohnungen für unter 500 €/m<sup>2</sup> finden, im Stadtdurchschnitt liegt Köthen mit 660 Euro für eine Eigentumswohnung auf dem letzten Platz, bei den Mieten stehen Staßfurt und Plauen mit jeweils 4,10 €/m<sup>2</sup> am Ende der Liste.

Bei den Trends hat das westlich an Hamburg angrenzende Wedel den größten Sprung gemacht und hat bei den Eigentumswohnungen 22 Plätze gewonnen und liegt nun auf Rang 41, bei den Mieten sind es 19 Plätze auf Rang 40. Verlierer sind die Städte Neubrandenburg und Schwedt/Oder mit zweistelligen Verlusten bei den ETW-Preisen, bei den Neuvertragsmieten bildet Brilon mit -4,6 % und dem Verlust von 20 Positionen auf Rang 493 (von 504) das Schlusslicht bei der aktuellen Entwicklung (vgl. nachfolgende tabellarische Übersichten).

Neben den Daten für den F+B-Wohn-Index werden vierteljährlich die jeweils 50 teuersten und günstigsten Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern – bezogen auf die Preise von Eigentumswohnungen und Wohnungs-Neuvertragsmieten – tabellarisch dargestellt. Neben dem durchschnittlichen Preis und der durchschnittlichen Marktmiete in der jeweiligen Stadt erfolgen die Anzeige der Änderung zum letzten Quartal und dem Vorjahresquartal sowie die Spanne der Preise und Mieten innerhalb des Stadtgebietes, gemessen an Werten auf Straßen- bzw. Straßenabschnittsebene.

Top 50 ETW-Preise (pro Quadratmeter, Städte mit mind. 25.000 Einwohnern)

Rang	Stadt	ETW-Preis		Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
		Q1 '11	Q4 '10	Q1 2011	Vorquartal		Vorjahresq.
1	München	3.580 €		3.580 €	0,4% →	6,7% ↑	2.320 € - 6.780 €
2	Garmisch-Partenkirchen	3.210 €		3.210 €	1,0% ↗	9,8% ↑	2.420 € - 3.720 €
3	Dachau	2.760 €		2.760 €	0,4% →	4,1% ↑	2.280 € - 3.640 €
4	Germering	2.700 €		2.700 €	-1,5% ↘	4,5% ↑	2.380 € - 3.070 €
5	Unterschleißheim	2.700 €		2.700 €	-0,3% →	1,4% ↗	2.390 € - 3.120 €
6	Konstanz	2.680 €		2.680 €	-0,9% ↘	4,7% ↑	1.840 € - 3.850 €
7	Freiburg im Breisgau	2.660 €		2.660 €	0,3% →	5,7% ↑	1.610 € - 4.230 €
8	Freising	2.630 €		2.630 €	3,4% ↑	5,9% ↑	2.020 € - 3.190 €
9	Fürstfeldbruck	2.560 €		2.560 €	0,2% →	4,5% ↑	2.030 € - 3.000 €
10	Hamburg	2.490 €		2.490 €	1,1% ↗	8,0% ↑	1.310 € - 7.280 €
11	Frankfurt am Main	2.460 €		2.460 €	1,2% ↗	5,8% ↑	1.220 € - 4.790 €
12	Erding	2.460 €		2.460 €	1,9% ↗	3,8% ↑	1.980 € - 2.990 €
13	Tübingen	2.450 €		2.450 €	-0,4% →	5,1% ↑	1.790 € - 3.090 €
14	Regensburg	2.380 €		2.380 €	1,7% ↗	6,0% ↑	1.630 € - 3.880 €
15	Heidelberg	2.370 €		2.370 €	0,5% →	0,6% ↗	1.300 € - 4.040 €
16	Stuttgart	2.340 €		2.340 €	0,6% ↗	3,1% ↑	1.610 € - 3.970 €
17	Erlangen	2.320 €		2.320 €	0,3% →	4,2% ↑	1.580 € - 3.000 €
18	Bad Homburg v. d. Höhe	2.280 €		2.280 €	-0,3% →	3,4% ↑	1.730 € - 3.090 €
19	Leinfelden-Echterdingen	2.260 €		2.260 €	2,0% ↗	2,8% ↑	1.960 € - 2.680 €
20	Bad Vilbel	2.250 €		2.250 €	2,6% ↑	8,9% ↑	1.720 € - 2.730 €
21	Würzburg	2.240 €		2.240 €	2,1% ↑	11,5% ↑	1.200 € - 3.180 €
22	Hofheim am Taunus	2.220 €		2.220 €	2,4% ↑	5,4% ↑	1.670 € - 2.760 €
23	Darmstadt	2.220 €		2.220 €	-0,1% →	6,6% ↑	1.470 € - 3.160 €
24	Dreieich	2.170 €		2.170 €	1,0% ↗	9,4% ↑	1.670 € - 2.560 €
25	Fellbach	2.170 €		2.170 €	1,2% ↗	2,3% ↑	1.820 € - 2.610 €
26	Ostfildern	2.160 €		2.160 €	2,7% ↑	3,3% ↑	1.840 € - 2.550 €
27	Düsseldorf	2.160 €		2.160 €	1,4% ↗	5,6% ↑	1.400 € - 3.900 €
28	Ingolstadt	2.150 €		2.150 €	0,9% ↗	3,3% ↑	1.720 € - 2.760 €
29	Esslingen am Neckar	2.150 €		2.150 €	-0,3% →	4,1% ↑	1.630 € - 2.810 €
30	Oberursel (Taunus)	2.150 €		2.150 €	0,6% ↗	-1,6% ↘	1.690 € - 2.780 €
31	Kelkheim (Taunus)	2.140 €		2.140 €	3,4% ↑	4,8% ↑	1.640 € - 2.330 €
32	Meerbusch	2.110 €		2.110 €	4,0% ↑	9,2% ↑	1.520 € - 2.680 €
33	Böblingen	2.100 €		2.100 €	0,9% ↗	1,9% ↗	1.680 € - 2.590 €
34	Münster	2.100 €		2.100 €	0,4% →	6,1% ↑	1.190 € - 3.640 €
35	Filderstadt	2.090 €		2.090 €	0,4% →	1,7% ↗	1.820 € - 2.580 €
36	Rosenheim	2.090 €		2.090 €	1,2% ↗	3,9% ↑	1.740 € - 2.490 €
37	Ludwigsburg	2.090 €		2.090 €	-0,5% →	2,8% ↑	1.660 € - 2.710 €
38	Mainz	2.080 €		2.080 €	0,3% →	2,9% ↑	1.450 € - 3.300 €
39	Friedrichshafen	2.080 €		2.080 €	-0,8% ↘	4,1% ↑	1.660 € - 2.610 €
40	Landshut	2.070 €		2.070 €	1,1% ↗	5,2% ↑	1.510 € - 2.830 €
41	Wedel	2.060 €		2.060 €	6,1% ↑	15,8% ↑	1.580 € - 2.370 €
42	Ravensburg	2.060 €		2.060 €	1,3% ↗	0,0% →	1.600 € - 2.550 €
43	Köln	2.050 €		2.050 €	1,4% ↗	4,5% ↑	1.200 € - 3.630 €
44	Kornwestheim	2.040 €		2.040 €	0,7% ↗	2,5% ↑	1.770 € - 2.570 €
45	Wiesbaden	2.040 €		2.040 €	0,4% →	1,9% ↗	1.430 € - 3.290 €
46	Ulm	2.040 €		2.040 €	1,6% ↗	4,0% ↑	1.480 € - 3.180 €
47	Herrenberg	2.030 €		2.030 €	2,8% ↑	-0,3% →	1.670 € - 2.460 €
48	Weinstadt	2.030 €		2.030 €	3,2% ↑	4,7% ↑	1.740 € - 2.350 €
49	Neu-Isenburg	2.020 €		2.020 €	-0,4% →	-2,8% ↓	1.650 € - 2.610 €
50	Kirchheim unter Teck	2.020 €		2.020 €	0,8% ↗	4,1% ↑	1.700 € - 2.310 €

Legende

Preis einer 70m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung+Zustand normal  
 Spanne: Preise in teuerster und günstigster Straßenabschnitt der Stadt

© F+B GmbH 2011

**Flop 50 ETW-Preise (pro Quadratmeter, Städte mit mind. 25.000 Einwohnern)**

Rang		Stadt	ETW-Preis		Änderung		Spanne	
Q1 '11	Q4 '10		Q1 2011	Vorquartal	Vorjahresq.	(Straßenabschnitte)		
504	503	Köthen (Anhalt)	660 €	-2,5% ↓	-10,4% ↓	510 € -	980 €	
503	504	Görlitz	700 €	3,0% ↑	2,5% ↑	460 € -	980 €	
502	502	Weißenfels	700 €	2,0% ↑	4,0% ↑	590 € -	1.180 €	
501	500	Zeitz	730 €	-1,5% ↓	-3,3% ↓	520 € -	1.040 €	
500	501	Nordhausen	730 €	1,4% ↑	-4,2% ↓	630 € -	900 €	
499	499	Gera	760 €	-1,0% ↓	-0,1% →	540 € -	1.120 €	
498	492	Merseburg	790 €	-5,2% ↓	-6,6% ↓	600 € -	1.050 €	
497	481	Schwedt/Oder	790 €	-10,8% ↓	-17,4% ↓	730 € -	1.090 €	
496	490	Naumburg (Saale)	810 €	-3,9% ↓	-8,5% ↓	690 € -	1.060 €	
495	496	Aschersleben	810 €	1,9% ↑	3,5% ↑	590 € -	1.140 €	
494	487	Bitterfeld-Wolfen	810 €	-4,6% ↓	-9,9% ↓	630 € -	1.080 €	
493	493	Riesa	830 €	2,7% ↑	0,8% ↑	630 € -	1.000 €	
492	478	Pirnasens	840 €	-6,5% ↓	-0,1% →	680 € -	1.030 €	
491	497	Hoyerswerda	840 €	6,5% ↑	-7,4% ↓	700 € -	1.000 €	
490	491	Dessau-Roßlau	840 €	0,4% →	-0,4% →	560 € -	1.230 €	
489	489	Plauen	840 €	-0,6% ↓	0,2% →	650 € -	1.210 €	
488	498	Staßfurt	850 €	10,3% ↑	5,2% ↑	610 € -	980 €	
487	488	Zwickau	850 €	-0,1% →	-2,3% ↓	540 € -	1.230 €	
486	494	Zittau	860 €	5,9% ↑	9,0% ↑	490 € -	860 €	
485	486	Meißen	860 €	0,2% →	-0,1% →	690 € -	1.130 €	
484	480	Mühlhausen/Thüringen	870 €	-3,0% ↓	-4,7% ↓	620 € -	1.120 €	
483	482	Güstrow	880 €	-0,2% →	-0,5% →	700 € -	1.030 €	
482	483	Rathenow	880 €	0,6% ↑	-0,8% ↓	690 € -	1.190 €	
481	476	Strausberg	880 €	-3,1% ↓	-7,0% ↓	760 € -	1.170 €	
480	495	Sangerhausen	880 €	9,7% ↑	7,6% ↑	700 € -	1.080 €	
479	485	Halberstadt	880 €	2,8% ↑	5,3% ↑	650 € -	1.040 €	
478	477	Limbach-Oberfrohna	900 €	-0,7% ↓	6,8% ↑	700 € -	1.070 €	
477	479	Wittenberg	900 €	0,6% ↑	1,6% ↑	610 € -	1.210 €	
476	484	Schönebeck (Elbe)	900 €	3,7% ↑	0,3% →	750 € -	1.090 €	
475	473	Uelzen	910 €	-0,3% →	-8,3% ↓	750 € -	1.220 €	
474	473	Altenburg	910 €	-0,3% →	7,6% ↑	700 € -	1.370 €	
473	471	Magdeburg	910 €	-2,2% ↓	-0,4% →	610 € -	1.540 €	
472	469	Bernau bei Berlin	920 €	-2,9% ↓	-1,7% ↓	750 € -	1.140 €	
471	464	Bernburg (Saale)	920 €	-5,4% ↓	6,4% ↑	680 € -	1.050 €	
470	465	Idar-Oberstein	940 €	-2,4% ↓	2,4% ↑	790 € -	1.360 €	
469	475	Delitzsch	940 €	3,9% ↑	3,5% ↑	640 € -	1.120 €	
468	472	Pirna	940 €	2,6% ↑	5,1% ↑	640 € -	1.210 €	
467	470	Chemnitz	950 €	1,1% ↑	1,1% ↑	600 € -	1.540 €	
466	467	Gotha	950 €	-0,7% ↓	-1,6% ↓	720 € -	1.230 €	
465	441	Neubrandenburg	960 €	-11,1% ↓	-5,6% ↓	780 € -	1.420 €	
464	461	Hof	960 €	-2,0% ↓	-3,6% ↓	830 € -	1.260 €	
463	460	Saalfeld/Saale	970 €	-3,2% ↓	-1,7% ↓	790 € -	1.150 €	
462	461	Stendal	970 €	-1,6% ↓	-4,3% ↓	600 € -	1.250 €	
461	468	Eisleben	970 €	2,0% ↑	6,7% ↑	680 € -	1.230 €	
460	463	Bautzen	970 €	0,2% →	5,5% ↑	780 € -	1.270 €	
459	443	Frankfurt (Oder)	1.000 €	-6,9% ↓	-5,2% ↓	820 € -	1.350 €	
458	432	Senftenberg	1.000 €	-8,8% ↓	-5,5% ↓	590 € -	1.240 €	
457	451	Goslar	1.010 €	-2,5% ↓	1,6% ↑	730 € -	1.490 €	
456	466	Neuruppin	1.010 €	5,1% ↑	11,6% ↑	710 € -	1.240 €	
455	457	Eisenhüttenstadt	1.010 €	0,4% →	7,0% ↑	920 € -	1.190 €	

Legende

Preis einer 70m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung+Zustand normal  
 Spanne: Preise in teuerster und günstigster Straßenabschnitt der Stadt

© F+B GmbH 2011

Quartalsbericht II-2011, Datenstand Q1 2011

Top 50 Wohnungsmieten (pro Quadratmeter, Städte mit mind. 25.000 Einwohnern)

Rang	Stadt	Marktmiete		Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)			
		Q1 '11	Q4 '10	Q1 2011	Vorquartal		Vorjahresq.		
1	1	München		11,60 €	-0,5%	↘	1,7%	↗	8,30 € - 19,40 €
2	2	Unterschleißheim		10,10 €	0,2%	→	1,1%	↗	8,80 € - 11,60 €
3	3	Frankfurt am Main		9,70 €	-0,6%	↘	1,8%	↗	6,50 € - 15,80 €
4	4	Germering		9,70 €	0,3%	→	0,9%	↗	8,60 € - 11,20 €
5	5	Dachau		9,50 €	0,3%	→	-0,2%	→	8,20 € - 12,70 €
6	9	Heidelberg		9,30 €	1,4%	↗	0,7%	↗	5,90 € - 14,10 €
7	6	Bad Homburg v. d. Höhe		9,20 €	-0,9%	↘	2,2%	↑	7,40 € - 11,70 €
8	8	Fürstfeldbruck		9,20 €	-0,1%	→	2,7%	↑	8,00 € - 10,60 €
9	7	Konstanz		9,10 €	-1,6%	↘	0,3%	→	6,60 € - 12,10 €
10	12	Freising		9,10 €	0,7%	↗	1,8%	↗	7,20 € - 10,90 €
11	10	Tübingen		9,10 €	-0,8%	↘	0,9%	↗	7,10 € - 11,00 €
12	19	Garmisch-Partenkirchen		9,00 €	3,0%	↑	1,2%	↗	7,00 € - 10,30 €
13	16	Hofheim am Taunus		8,90 €	1,1%	↗	2,9%	↑	7,20 € - 10,60 €
14	14	Stuttgart		8,90 €	0,2%	→	2,5%	↑	6,40 € - 13,20 €
15	13	Freiburg im Breisgau		8,90 €	-0,8%	↘	0,7%	↗	6,10 € - 13,80 €
16	17	Mainz		8,80 €	-0,1%	→	2,4%	↑	6,40 € - 12,10 €
17	15	Hamburg		8,80 €	-0,8%	↘	2,2%	↑	5,10 € - 19,80 €
18	11	Oberursel (Taunus)		8,80 €	-3,6%	↘	-0,2%	→	7,40 € - 10,60 €
19	18	Darmstadt		8,70 €	-1,1%	↘	1,6%	↗	6,90 € - 11,80 €
20	25	Fellbach		8,60 €	2,4%	↑	2,1%	↑	7,30 € - 10,10 €
21	26	Kelkheim (Taunus)		8,60 €	1,4%	↗	0,8%	↗	6,70 € - 9,60 €
22	24	Köln		8,50 €	0,2%	→	1,7%	↗	5,60 € - 12,80 €
23	21	Neu-Isenburg		8,50 €	-1,3%	↘	3,0%	↑	6,90 € - 10,10 €
24	20	Bad Vilbel		8,50 €	-1,6%	↘	0,8%	↗	6,90 € - 10,50 €
25	22	Leinfelden-Echterdingen		8,40 €	-1,8%	↘	1,0%	↗	7,30 € - 10,20 €
26	27	Düsseldorf		8,40 €	-0,1%	→	1,7%	↗	5,90 € - 14,30 €
27	30	Hattersheim am Main		8,40 €	1,0%	↗	2,2%	↑	6,90 € - 10,20 €
28	31	Dreieich		8,30 €	0,7%	↗	3,0%	↑	6,90 € - 10,00 €
29	29	Norderstedt		8,30 €	-0,1%	→	2,5%	↑	6,60 € - 9,60 €
30	28	Erding		8,30 €	-1,2%	↘	-1,4%	↘	6,90 € - 10,30 €
31	23	Ingolstadt		8,30 €	-3,4%	↘	1,6%	↗	6,90 € - 10,50 €
32	32	Wiesbaden		8,20 €	-0,1%	→	1,6%	↗	6,50 € - 11,40 €
33	34	Leonberg		8,20 €	0,2%	→	1,4%	↗	6,60 € - 9,50 €
34	37	Böblingen		8,20 €	0,9%	↗	0,1%	→	6,90 € - 10,10 €
35	36	Ludwigsburg		8,20 €	0,4%	→	0,6%	↗	6,80 € - 10,40 €
36	42	Kornwestheim		8,20 €	1,5%	↗	3,2%	↑	7,10 € - 10,00 €
37	37	Ostfildern		8,20 €	0,1%	→	1,0%	↗	7,10 € - 9,80 €
38	40	Sindelfingen		8,20 €	0,5%	→	-1,1%	↘	6,90 € - 9,70 €
39	33	Langen (Hessen)		8,20 €	-1,1%	↘	1,9%	↗	6,90 € - 9,30 €
40	59	Wedel		8,10 €	4,1%	↑	4,4%	↑	6,60 € - 9,60 €
41	42	Erlangen		8,10 €	0,5%	→	4,2%	↑	5,90 € - 10,40 €
42	35	Ravensburg		8,10 €	-1,1%	↘	0,0%	→	6,50 € - 9,60 €
43	48	Waiblingen		8,10 €	1,1%	↗	2,5%	↑	7,10 € - 9,40 €
44	50	Esslingen am Neckar		8,10 €	1,1%	↗	1,4%	↗	6,50 € - 9,80 €
45	44	Münster		8,00 €	-0,1%	→	4,7%	↑	5,30 € - 13,00 €
46	47	Filderstadt		8,00 €	0,4%	→	2,0%	↑	6,90 € - 9,80 €
47	41	Seevetal		8,00 €	-0,5%	→	1,6%	↗	6,60 € - 9,40 €
48	37	Ahrensburg		8,00 €	-1,6%	↘	2,4%	↑	6,60 € - 10,00 €
49	46	Regensburg		8,00 €	-0,4%	→	1,4%	↗	5,50 € - 11,80 €
50	49	Karlsruhe		8,00 €	0,1%	→	1,1%	↗	6,10 € - 10,20 €

Legende

Preis einer 70m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung+Zustand normal  
 Spanne: Preise in teuerster und günstigster Straßenabschnitt der Stadt

© F+B GmbH 2011

**Flop 50 Wohnungsmieten (pro Quadratmeter, Städte mit mind. 25.000 Einwohnern)**

Rang		Stadt	Marktmiete		Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q1 '11	Q4 '10		Q1 2011	Vorquartal	Vorjahresq.			
504	504	Staßfurt	4,10 €	5,1%	↑	-1,0%	↘	3,30 € - 5,30 €
503	503	Plauen	4,10 €	0,7%	↗	-0,2%	→	3,20 € - 5,50 €
502	502	Görlitz	4,20 €	0,5%	→	2,5%	↑	2,90 € - 5,30 €
501	501	Zittau	4,20 €	-1,2%	↘	0,2%	→	3,00 € - 4,60 €
500	498	Zeitz	4,40 €	-0,7%	↘	-1,6%	↘	3,30 € - 6,20 €
499	499	Idar-Oberstein	4,40 €	0,5%	→	-0,5%	→	3,80 € - 6,20 €
498	497	Gera	4,40 €	0,5%	→	0,7%	↗	3,40 € - 5,70 €
497	499	Stendal	4,50 €	2,3%	↑	-1,1%	↘	3,50 € - 7,10 €
496	493	Schönebeck (Elbe)	4,50 €	-1,5%	↘	-0,9%	↘	3,80 € - 5,60 €
495	490	Brandenburg an der Havel	4,50 €	-2,0%	↘	-0,9%	↘	3,30 € - 6,30 €
494	478	Hof	4,60 €	-3,4%	↓	-1,3%	↘	3,80 € - 5,70 €
493	473	Brilon	4,60 €	-4,6%	↓	-6,9%	↓	3,90 € - 5,70 €
492	485	Chemnitz	4,60 €	-1,7%	↘	-1,3%	↘	3,60 € - 6,20 €
491	496	Pirmasens	4,60 €	1,3%	↗	4,6%	↑	3,60 € - 5,20 €
490	494	Bernburg (Saale)	4,60 €	1,5%	↗	0,2%	→	3,70 € - 5,50 €
489	484	Zwickau	4,60 €	-1,7%	↘	-0,6%	↘	3,20 € - 5,90 €
488	486	Eisleben	4,60 €	-0,4%	→	0,7%	↗	3,40 € - 6,10 €
487	488	Altenburg	4,60 €	0,4%	→	2,4%	↑	3,80 € - 6,80 €
486	491	Nordhausen	4,70 €	1,3%	↗	-3,3%	↓	4,00 € - 5,80 €
485	488	Wittenberg	4,70 €	0,9%	↗	-0,9%	↘	3,60 € - 7,00 €
484	487	Höxter	4,70 €	0,9%	↗	0,6%	↗	3,80 € - 5,50 €
483	482	Warstein	4,70 €	-0,4%	→	-0,2%	→	4,10 € - 5,50 €
482	477	Limbach-Oberfrohna	4,70 €	-0,8%	↘	3,5%	↑	3,90 € - 5,70 €
481	473	Mühlhausen/Thüringen	4,70 €	-1,5%	↘	-0,6%	↘	3,50 € - 5,80 €
480	471	Uelzen	4,70 €	-2,1%	↓	-1,0%	↘	3,80 € - 6,10 €
479	494	Sangerhausen	4,80 €	4,6%	↑	-1,0%	↘	4,00 € - 6,20 €
478	465	Delitzsch	4,80 €	-1,8%	↘	0,2%	→	3,40 € - 6,30 €
477	469	Schmallenberg	4,80 €	-1,2%	↘	-3,0%	↓	3,90 € - 6,00 €
476	454	Meschede	4,80 €	-3,0%	↓	-3,0%	↓	4,10 € - 6,80 €
475	483	Halberstadt	4,80 €	2,6%	↑	3,2%	↑	3,80 € - 5,60 €
474	467	Hamel	4,80 €	-0,8%	↘	-1,4%	↘	3,80 € - 6,00 €
473	475	Meißen	4,80 €	1,0%	↗	-1,6%	↘	4,00 € - 6,00 €
472	491	Aschersleben	4,80 €	5,2%	↑	0,6%	↗	3,20 € - 6,20 €
471	475	Köthen (Anhalt)	4,80 €	1,3%	↗	-3,0%	↓	3,40 € - 5,80 €
470	461	Riesa	4,80 €	-1,0%	↘	0,6%	↗	3,90 € - 5,80 €
469	447	Bitterfeld-Wolfen	4,90 €	-3,2%	↓	-5,8%	↓	3,90 € - 6,50 €
468	463	Leipzig	4,90 €	-0,2%	→	1,0%	↗	3,50 € - 7,30 €
467	467	Magdeburg	4,90 €	0,2%	→	1,0%	↗	3,70 € - 7,00 €
466	461	Kulmbach	4,90 €	-0,4%	→	1,7%	↗	3,70 € - 6,10 €
465	479	Weißenfels	4,90 €	3,0%	↑	4,5%	↑	4,10 € - 7,40 €
464	460	Nienburg (Weser)	4,90 €	0,0%	→	-2,8%	↓	4,20 € - 5,60 €
463	454	Freital	4,90 €	-0,8%	↘	0,8%	↗	3,20 € - 6,20 €
462	469	Gotha	4,90 €	1,4%	↗	0,0%	→	4,00 € - 6,20 €
461	450	Neuruppin	4,90 €	-1,6%	↘	0,6%	↗	4,00 € - 6,00 €
460	463	Bramsche	4,90 €	0,8%	↗	-2,2%	↓	4,20 € - 6,10 €
459	480	Bremerhaven	4,90 €	4,2%	↑	5,4%	↑	3,90 € - 6,30 €
458	472	Rinteln	4,90 €	2,1%	↑	3,1%	↑	4,20 € - 5,70 €
457	480	Petershagen	4,90 €	4,7%	↑	7,4%	↑	3,90 € - 5,90 €
456	459	Dessau-Roßlau	5,00 €	0,8%	↗	3,6%	↑	3,60 € - 6,90 €
455	452	Saalfeld/Saale	5,00 €	-0,2%	→	2,3%	↑	4,00 € - 5,60 €

Legende

Preis einer 70m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung+Zustand normal  
 Spanne: Preise in teuerster und günstigster Straßenabschnitt der Stadt

© F+B GmbH 2011

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

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 22 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.

## 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.

## Kontakt

F+B Forschung und Beratung  
für Wohnen, Immobilien und Umwelt  
Dr. Bernd Leutner  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg  
Tel.: +49 (0) 40 28 08 10-0  
Fax: +49 (0) 40 28 08 10-20  
E-Mail: [bleutner@f-und-b.de](mailto:bleutner@f-und-b.de)  
[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)