

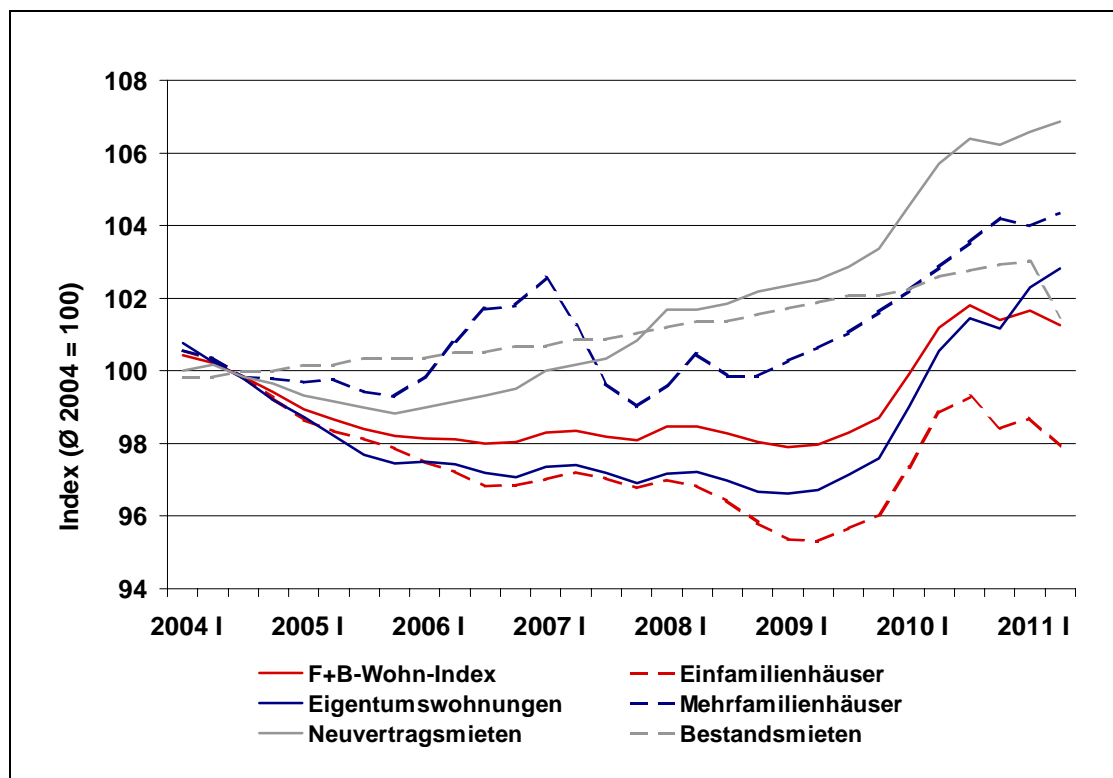
## F+B-Wohn-Index Deutschland: Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten in Deutschland gebremst und uneinheitlich

Seit den erheblichen Preis- und Mietsteigerungen bis Ende 2010 hat sich die Entwicklung des F+B-Wohn-Index Deutschland, welcher die Mieten- und Preisentwicklung aller Objektarten wiedergibt, deutlich abgeschwächt. Während Eigentumswohnungspreise und Neuvertragsmieten weiter steigen, sind bei Eigenheimpreisen und Bestandsmieten nunmehr im Vergleich zum Vorjahresquartal leichte Rückgänge zu verzeichnen. Der aktuelle F+B-Wohn-Index für das 2. Quartal 2011 spiegelt damit die Unsicherheit auf den Finanzmärkten im Verlauf des vergangenen Halbjahres wider, reflektiert aber auch die Abkühlung der deutschen Wirtschaft.

### **F+B-Wohn-Index nach Objektarten: Neuvertragsmieten und Preise für Eigentumswohnungen steigen weiter**

Die Renaissance von Immobilien als Vermögenanlagen ist vor allem an der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern abzulesen. In prosperierenden Wirtschaftsräumen versprechen diese Kapitalanlagen trotz leicht sinkender Bestandsmieten langfristig akzeptable Renditen. Die gestiegene Nachfrage nach diesen städtisch geprägten Objekttypen wirkt sich entsprechend positiv auf die Preise aus.

### Preis- und Mietenentwicklung 2004-I bis 2011-II: Einzelindizes der Objektarten



**Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 2011**

Demgegenüber ist die Entwicklung bei Eigenheimen durch stagnierende Preise von Einfamilienhäusern außerhalb der Städte und sinkenden Preisen in ländlichen Regionen geprägt. Zwar stiegen die Eigenheimpreise parallel zur Konjunktorentwicklung bis Ende 2010 in selbem Tempo wie die der Wohnungen, fallen seither aber wieder. Individuelle Nachfrager reagieren erwartungsgemäß eingeschüchtert auf die Irritationen an den Finanzmärkten als institutionelle oder private Kapitalanleger.

In den letzten zwölf Monaten hat sich der F+B-Wohn-Index Deutschland insgesamt nur um 0,1 % erhöht und liegt damit merklich unter der Inflationsrate.

**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 2011-II (Ø 2004 = 100)	97,9	102,8	104,4	106,9	101,5	<b>101,3</b>
Änderung zum Vorquartal	-0,8	0,5	0,3	0,3	-1,5	<b>-0,2</b>
Änderung zum Vorjahresquartal	-0,9	2,3	1,5	1,1	-1,1	<b>0,1</b>

F+B-Wohn-Index 2011

© F+B 2011

***F+B-Wohn-Index für die Bundesländer und Landeshauptstädte:  
Hamburg und München beherrschen die Ranglisten***

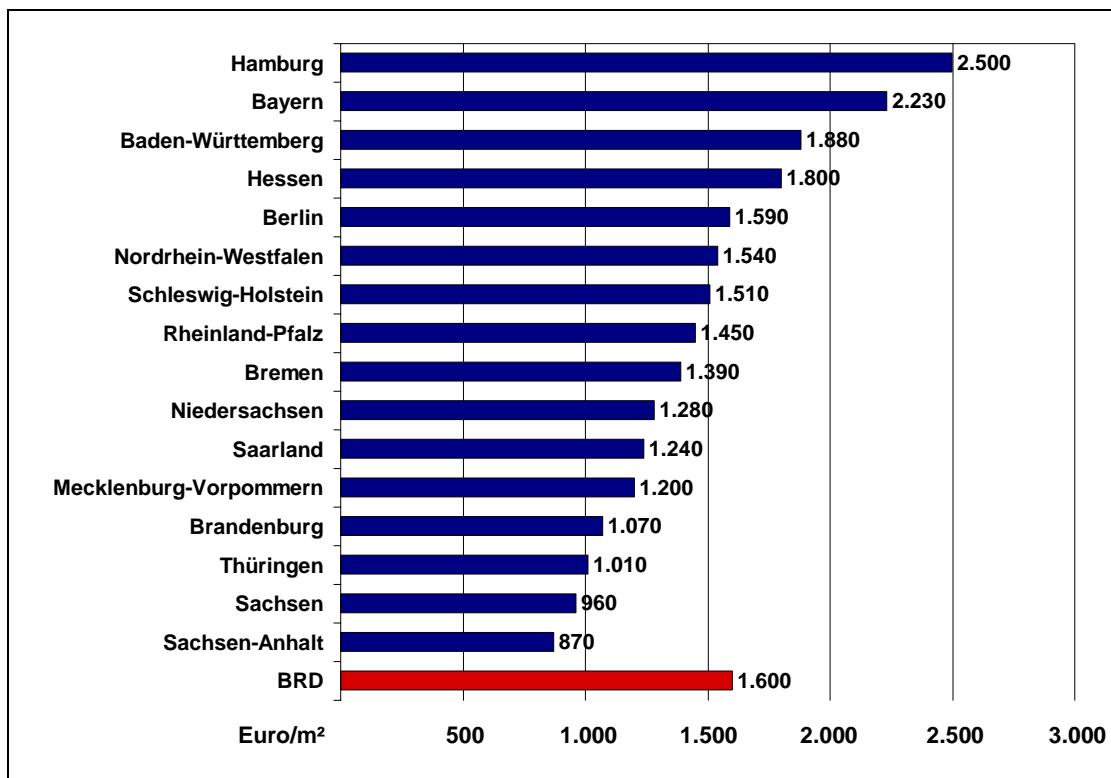
Im 2. Quartal 2011 kosteten zehn Jahre alte Eigentumswohnungen mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bundesdurchschnittlich 1.600 €/m<sup>2</sup>. In etwa so viel müssen auch die Berliner und Immobilieninteressenten in Nordrhein-Westfalen anlegen. In Hamburg und Bayern kosten solche Wohnungen allerdings 900 bzw. gut 600 €/m<sup>2</sup> mehr, in der bayerischen Landeshauptstadt sind die Preise pro Quadratmeter sogar über 2.000 €/m<sup>2</sup> höher.

Die Rangliste der Eigentumswohnungspreise nach Bundesländern führt erwartungsgemäß der Stadtstaat Hamburg (2.500 €/m<sup>2</sup>) an. Die beiden großen Südländer Bayern (2.230 €/m<sup>2</sup>) und Baden-Württemberg (1.880 €/m<sup>2</sup>) belegen die Plätze 2 und 3. Das Ranking der Landeshauptstädte wird aber mit Abstand von München (3.610 €/m<sup>2</sup>) dominiert, vor Hamburg (2.500 €/m<sup>2</sup>) und Stuttgart (2.350 €/m<sup>2</sup>).

Bei der Länderbetrachtung fällt nicht nur das Süd-Nord-Preisgefälle auf, sondern auch die erheblichen Unterschiede nach Wirtschaftsräumen. Neben Berlin und Nordrhein-Westfalen gehört auch Hessen (1.800 €/m<sup>2</sup>) zu den Ländern mit höherem Preisniveau. Das Flächenland Niedersachsen (1.280 €/m<sup>2</sup>) reiht sich aber, ebenso wie die ostdeutschen Länder, unterhalb des Bundesdurchschnitts ein.

**Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 2011**

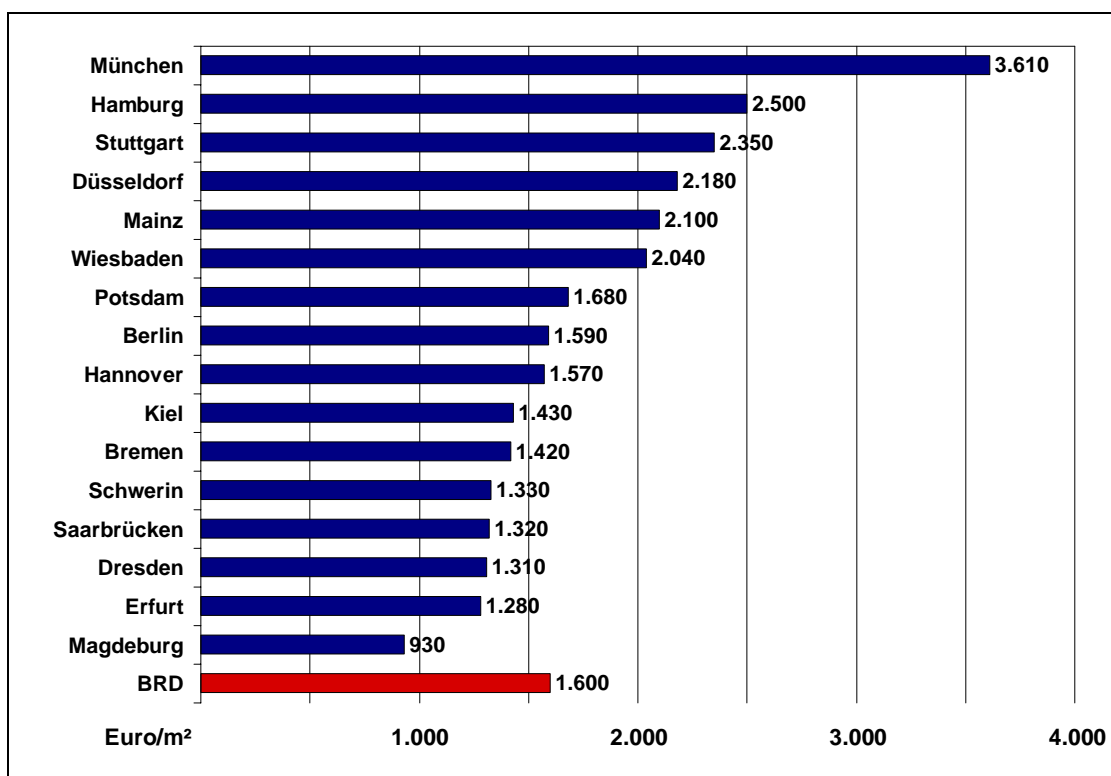
**Preise für Eigentumswohnungen 2011-II nach Bundesländern**



Preis einer 70m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal.

© F+B 2011

**Preise für Eigentumswohnungen 2011-II nach Landeshauptstädten**



Preis einer 70m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal.

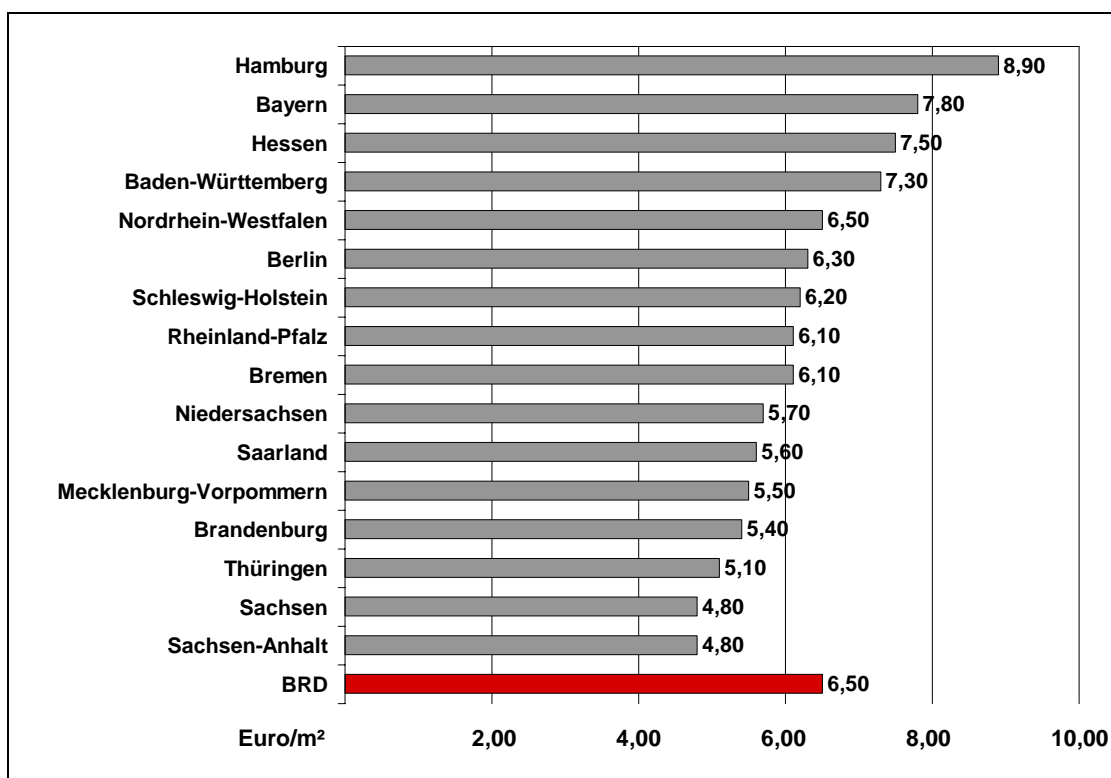
© F+B 2011

**Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 2011**

Für die Neuvertragsmieten ergibt sich ein ähnliches Bild, auch hier führt Hamburg (8,90 €/m<sup>2</sup>) die Länder an, vor Bayern (7,80 €/m<sup>2</sup>), Hessen (7,50 €/m<sup>2</sup>) und Baden-Württemberg (7,30 €/m<sup>2</sup>). Im Bundesdurchschnitt wurden im 2. Quartal 6,50 €/m<sup>2</sup> für eine 70-Quadratmeterwohnung verlangt und auch hier sortieren sich Berlin und Nordrhein-Westfalen beim Mittelwert ein.

Spitzenreiter bei den Landeshauptstädten ist mit 11,70 €/m<sup>2</sup> ebenfalls wieder München. Es folgen gleichauf Stuttgart und Hamburg sowie Mainz (8,80 €/m<sup>2</sup>). Günstiger können Umzugswillige derzeit Wohnungen zum Beispiel in Saarbrücken und Kiel (6,00 €/m<sup>2</sup>) oder in Erfurt und Schwerin (5,50 €/m<sup>2</sup>) anmieten.

**Neuvertragsmieten 2011-II nach Bundesländern**

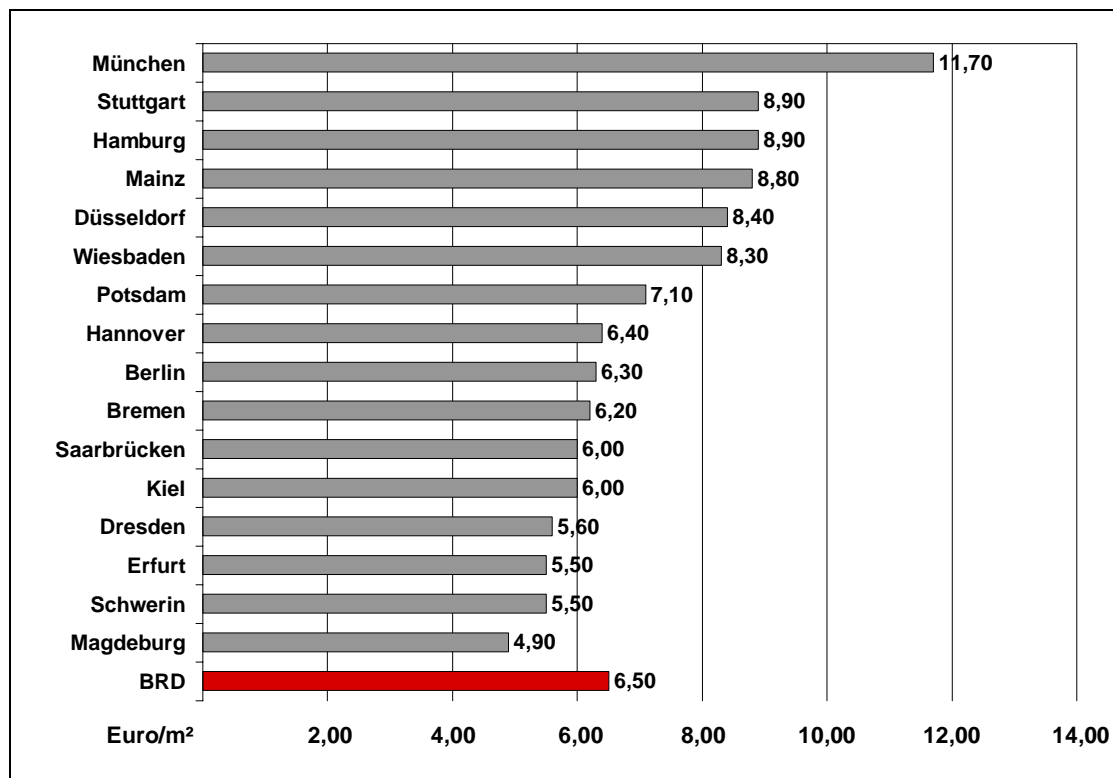


Neuvertragsmiete einer 70m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal.

© F+B 2011

Bei den Eigentumswohnungspreisen und bei den Mieten sind München und die Region Südbayern nicht zu schlagen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise in der Metropole noch um mehr als 5 % angestiegen, während die Marktmieten stagnierten. Die innerstädtische Streuung der Preise und Mieten ist aber in Hamburg am größten, wo an den teuersten Straßen qualitätsbereinigt 6.000 €/m<sup>2</sup> mehr gezahlt werden als in den preiswertesten Quartieren. Die Streubreite der Preise von Eigentumswohnungen entspricht 240 % des Durchschnittspreises, weit höher als in Frankfurt (153 %) und in München (128 %) gefolgt von Düsseldorf und Köln (120 %) – Ausdruck der facettenreichen großstädtischen Wohnungsmärkte.

### Neuvertragsmieten 2011-II nach Landeshauptstädten



Neuvertragsmiete einer 70m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal.

© F+B 2011

Auch die relative Spanne der Mieten nach Straßenabschnitten ist in Hamburg mit 164 % der Durchschnittsmiete einsame Spitze, in Düsseldorf sind es 100 %, in Frankfurt am Main und München 95 %.

Unter den Top 50-Städten verzeichnen vor allem die Frankfurter Umlandstandorte überdurchschnittliche Mietanhebungen: Hofheim am Taunus mit 3,6 %, Oberursel 2,1 % oder Neu-Isenburg mit 3,1 %. Aber auch das noble Ahrensburg im Osten der Hamburger Metropolregion ragt mit einem Mietenplus von 2,9 % heraus.

In den Flop 50-Städten mit besonders niedrigem Mietenniveau geben die Mieten im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr noch einmal 0,7 % nach, besonders stark in Staßfurt (-5,9 %) oder in Idar-Oberstein (-5,1 %). Dagegen verzeichnet der Markt in Uelzen oder Rinteln, aber auch in Görlitz deutliche Mietanhebungen – allerdings von einem niedrigen Niveau ausgehend.

Bei den Eigentumswohnungen ist unter den 50 Städten mit den moderatsten Preisen ein Rückgang von 1,1 % im Vergleich zum Vorjahresquartal zu beobachten. Und hier ebenfalls eine antagonistische Entwicklung: Schwedt verliert zweistellig (-15,3 %), auch Rathenow (-7,8 %) und Delitzsch (-9,1 %) weisen hohe Preisabschläge auf; dagegen steigen die Preise in Zittau (14,3 %) oder in Görlitz (7 %).

**Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 2011**

---

Neben den Daten für den F+B-Wohn-Index Deutschland 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. Dokumentiert werden die durchschnittlichen Preise und Marktmieten in der jeweiligen Stadt, die Änderungen zum letzten Quartal und dem Vorjahresquartal sowie die Spanne der Preise und Mieten innerhalb des Stadtgebietes, gemessen an Werten auf Straßen- bzw. Straßenabschnittsebene.

**Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 2011**
**Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang Q2 '11	Rang Q1 '11	Stadt	ETW-Preis Q2 2011	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	3.610 €	0,6% ↗	5,2% ↑	2.360 € - 6.990 €
2	2	Garmisch-Partenkirchen	3.320 €	2,8% ↑	6,4% ↑	2.470 € - 3.810 €
3	3	Germering	2.840 €	3,3% ↑	8,0% ↑	2.430 € - 3.150 €
4	8	Unterschleißheim	2.720 €	3,6% ↑	0,4% →	2.390 € - 3.090 €
5	4	Dachau	2.690 €	1,6% ↘	-1,9% ↘	2.270 € - 3.810 €
6	5	Konstanz	2.690 €	0,4% →	2,2% ↑	1.860 € - 3.930 €
7	7	Freising	2.660 €	0,5% →	7,9% ↑	2.070 € - 3.320 €
8	6	Freiburg im Breisgau	2.660 €	0,2% →	3,1% ↑	1.600 € - 4.370 €
9	9	Fürstenfeldbruck	2.610 €	2,2% ↑	5,2% ↑	2.050 € - 3.050 €
10	10	Hamburg	2.500 €	0,5% →	5,3% ↑	1.310 € - 7.280 €
11	12	Frankfurt am Main	2.460 €	0,0% →	2,9% ↑	1.220 € - 4.980 €
12	11	Erding	2.450 €	1,1% ↘	1,2% ↗	2.030 € - 2.900 €
13	13	Tübingen	2.440 €	1,1% ↘	0,8% ↗	1.850 € - 3.160 €
14	14	Regensburg	2.380 €	0,4% →	3,7% ↑	1.660 € - 3.950 €
15	17	Erlangen	2.360 €	1,5% ↗	4,2% ↑	1.650 € - 2.990 €
16	16	Stuttgart	2.350 €	0,9% ↗	1,1% ↗	1.660 € - 3.980 €
17	18	Bad Homburg v. d. Höhe	2.350 €	2,3% ↑	6,5% ↑	1.770 € - 3.250 €
18	15	Heidelberg	2.330 €	1,5% ↘	-3,2% ↓	1.270 € - 3.980 €
19	24	Oberursel (Taunus)	2.290 €	5,3% ↑	4,1% ↑	1.730 € - 2.820 €
20	20	Leinfelden-Echterdingen	2.260 €	1,5% ↗	2,1% ↑	1.960 € - 2.500 €
21	22	Würzburg	2.240 €	0,8% ↗	6,3% ↑	1.220 € - 3.240 €
22	25	Fellbach	2.230 €	2,7% ↑	3,8% ↑	1.870 € - 2.540 €
23	19	Bad Vilbel	2.230 €	0,9% ↘	5,0% ↑	1.670 € - 2.840 €
24	23	Darmstadt	2.220 €	0,2% →	1,4% ↗	1.440 € - 3.120 €
25	26	Ingolstadt	2.210 €	2,6% ↑	5,9% ↑	1.760 € - 2.750 €
26	30	Ostfildern	2.190 €	2,0% ↗	2,2% ↑	1.810 € - 2.550 €
27	21	Hofheim am Taunus	2.190 €	1,5% ↘	1,1% ↗	1.720 € - 2.780 €
28	26	Düsseldorf	2.180 €	1,1% ↗	4,5% ↑	1.390 € - 4.010 €
29	29	Esslingen am Neckar	2.160 €	0,8% ↗	2,8% ↑	1.660 € - 2.850 €
30	32	Rosenheim	2.160 €	2,8% ↑	4,7% ↑	1.760 € - 2.570 €
31	38	Friedrichshafen	2.160 €	4,0% ↑	7,3% ↑	1.670 € - 2.550 €
32	28	Dreieich	2.120 €	1,7% ↘	3,7% ↑	1.690 € - 2.570 €
33	34	Münster	2.110 €	0,4% →	2,5% ↑	1.170 € - 3.710 €
34	36	Ludwigsburg	2.100 €	0,7% ↗	1,8% ↗	1.660 € - 2.670 €
35	46	Ahrensburg	2.100 €	3,6% ↑	7,6% ↑	1.680 € - 2.700 €
36	39	Mainz	2.100 €	1,7% ↗	2,1% ↑	1.460 € - 3.360 €
37	33	Filderstadt	2.100 €	0,0% →	-0,2% →	1.810 € - 2.480 €
38	37	Böblingen	2.100 €	0,6% ↗	0,4% →	1.690 € - 2.600 €
39	42	Ravensburg	2.090 €	2,0% ↑	1,6% ↗	1.630 € - 2.590 €
40	43	Ulm	2.090 €	1,9% ↗	3,1% ↑	1.460 € - 3.270 €
41	31	Kelkheim (Taunus)	2.080 €	1,7% ↘	1,1% ↗	1.750 € - 2.350 €
42	41	Köln	2.080 €	1,1% ↗	3,5% ↑	1.190 € - 3.680 €
43	46	Ettlingen	2.070 €	2,0% ↗	4,5% ↑	1.650 € - 2.620 €
44	34	Meerbusch	2.070 €	1,3% ↘	3,3% ↑	1.530 € - 2.730 €
45	44	Kornwestheim	2.070 €	1,2% ↗	5,5% ↑	1.740 € - 2.600 €
46	58	Friedberg	2.050 €	3,5% ↑	9,1% ↑	1.550 € - 2.340 €
47	51	Leonberg	2.050 €	1,5% ↗	1,0% ↗	1.670 € - 2.470 €
48	45	Wiesbaden	2.040 €	0,1% →	-0,1% →	1.440 € - 3.360 €
49	50	Karlsruhe	2.040 €	1,1% ↗	2,3% ↑	1.530 € - 2.640 €
50	54	Sindelfingen	2.030 €	1,5% ↗	0,5% ↗	1.650 € - 2.430 €

Legende:

©F+B 2011

Preis einer 70m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal

Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

**Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 2011**
**Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang		Stadt	ETW-Preis Q2 2011	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q2 '11	Q1 '11			Vorquartal	Vorjahresq.	
504	503	Weißenfels	670 €	-3,8% ↓	-4,9% ↓	580 € - 1.170 €
503	504	Köthen (Anhalt)	680 €	1,0% ↗	-6,8% ↓	510 € - 920 €
502	502	Zeitz	720 €	1,6% ↗	-1,0% ↘	520 € - 1.020 €
501	501	Görlitz	720 €	1,8% ↗	7,0% ↑	470 € - 980 €
500	500	Nordhausen	760 €	4,2% ↑	2,0% ↑	640 € - 900 €
499	499	Gera	760 €	-0,9% ↘	0,3% →	530 € - 1.150 €
498	493	Meißen	790 €	-4,5% ↓	-5,9% ↓	670 € - 1.090 €
497	497	Schwedt/Oder	800 €	-1,6% ↘	-15,3% ↓	730 € - 1.070 €
496	495	Sangerhausen	810 €	-1,0% ↘	-4,3% ↓	610 € - 990 €
495	491	Riesa	820 €	-1,9% ↘	2,6% ↑	640 € - 980 €
494	498	Aschersleben	820 €	3,0% ↑	-0,6% ↘	550 € - 1.080 €
493	490	Merseburg	820 €	-1,6% ↘	2,1% ↑	610 € - 1.040 €
492	489	Plauen	820 €	-2,2% ↓	-0,1% →	650 € - 1.370 €
491	480	Halberstadt	830 €	-4,7% ↓	-5,9% ↓	600 € - 1.030 €
490	492	Dessau-Roßlau	830 €	0,6% ↗	-4,6% ↓	540 € - 1.160 €
489	488	Bitterfeld-Wolfen	840 €	-0,1% →	-5,5% ↓	640 € - 1.030 €
488	484	Pirmasens	840 €	-1,9% ↘	-2,4% ↓	690 € - 1.020 €
487	496	Naumburg (Saale)	840 €	3,4% ↑	-2,9% ↓	620 € - 1.060 €
486	470	Altenburg	850 €	-6,8% ↓	0,5% →	690 € - 1.360 €
485	485	Wittenberg	850 €	-0,1% →	3,0% ↑	570 € - 1.060 €
484	473	Delitzsch	850 €	-5,5% ↓	-9,1% ↓	620 € - 1.090 €
483	494	Hoyerswerda	850 €	4,1% ↑	2,0% ↑	690 € - 1.000 €
482	483	Zwickau	850 €	-0,7% ↘	-3,4% ↓	500 € - 1.230 €
481	476	Rathenow	860 €	-3,6% ↓	-7,8% ↓	680 € - 1.150 €
480	478	Schönebeck (Elbe)	860 €	-2,3% ↓	-3,5% ↓	680 € - 1.010 €
479	487	Güstrow	860 €	2,3% ↑	-0,2% →	700 € - 1.010 €
478	486	Staßfurt	880 €	3,7% ↑	7,6% ↑	630 € - 980 €
477	479	Limbach-Oberfrohna	880 €	1,0% ↗	3,0% ↑	730 € - 1.090 €
476	469	Pirna	890 €	-2,8% ↓	2,8% ↑	700 € - 1.170 €
475	474	Uelzen	900 €	0,0% →	-5,0% ↓	740 € - 1.190 €
474	482	Mühlhausen/Thür.	900 €	4,3% ↑	4,0% ↑	680 € - 1.130 €
473	475	Bernburg (Saale)	900 €	1,0% ↗	0,1% →	680 € - 1.040 €
472	472	Eisleben	910 €	0,4% →	-0,4% →	610 € - 1.200 €
471	481	Zittau	920 €	6,0% ↑	14,3% ↑	600 € - 900 €
470	461	Saalfeld/Saale	920 €	-5,2% ↓	-9,4% ↓	780 € - 1.140 €
469	471	Magdeburg	930 €	2,0% ↗	2,0% ↗	590 € - 1.530 €
468	459	Stendal	930 €	-6,0% ↓	0,4% →	620 € - 1.270 €
467	467	Chemnitz	940 €	-1,0% ↘	0,3% →	640 € - 1.560 €
466	464	Gotha	950 €	-1,3% ↘	-2,4% ↓	700 € - 1.210 €
465	465	Idar-Oberstein	950 €	-0,8% ↘	1,8% ↗	800 € - 1.310 €
464	468	Bautzen	960 €	3,7% ↑	4,1% ↑	740 € - 1.210 €
463	458	Eisenhüttenstadt	960 €	-3,0% ↓	0,4% →	880 € - 1.230 €
462	463	Hof	970 €	1,0% ↗	-4,9% ↓	820 € - 1.200 €
461	477	Strausberg	980 €	10,7% ↑	0,6% ↗	760 € - 1.170 €
460	460	Wernigerode	980 €	0,0% →	-5,3% ↓	760 € - 1.300 €
459	466	Bernau bei Berlin	990 €	3,9% ↑	0,6% ↗	770 € - 1.170 €
458	451	Northeim	990 €	-5,7% ↓	-2,6% ↓	880 € - 1.370 €
457	453	Fürstenwalde/Spree	990 €	-3,6% ↓	-4,1% ↓	810 € - 1.370 €
456	457	Senftenberg	1.010 €	1,2% ↗	1,7% ↗	620 € - 1.240 €
455	456	Petershagen	1.010 €	0,6% ↗	-0,1% →	830 € - 1.310 €

Legende:

©F+B 2011

Preis einer 70m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal

Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt



**Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 2011**
**Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang Q2'11	Rang Q1'11	Stadt	Marktmiete Q2 2011	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	11,70 €	0,1% →	0,6% ↗	8,00 € - 19,30 €
2	2	Unterschleißheim	10,30 €	1,6% ↗	3,0% ↑	9,10 € - 11,30 €
3	4	Germering	9,70 €	0,3% →	1,2% ↗	8,70 € - 11,30 €
4	3	Frankfurt am Main	9,70 €	-0,5% ↘	-0,1% →	6,70 € - 15,90 €
5	5	Dachau	9,50 €	-1,3% ↘	-2,0% ↘	8,20 € - 13,40 €
6	6	Heidelberg	9,40 €	0,3% →	1,8% ↗	6,10 € - 14,20 €
7	9	Konstanz	9,30 €	1,5% ↗	-0,1% →	6,70 € - 12,20 €
8	13	Oberursel (Taunus)	9,20 €	2,2% ↑	2,1% ↑	7,10 € - 10,70 €
9	7	Bad Homburg v. d. Höhe	9,10 €	-0,9% ↘	-1,8% ↘	7,50 € - 12,00 €
10	9	Tübingen	9,10 €	-0,3% →	-0,9% ↘	7,30 € - 11,10 €
11	16	Freiburg i. B.	9,10 €	1,7% ↗	0,7% ↗	6,20 € - 14,20 €
12	11	Hofheim am Taunus	9,00 €	0,1% →	3,6% ↑	7,30 € - 10,60 €
13	11	Freising	9,00 €	0,0% →	0,0% →	7,50 € - 10,90 €
14	13	Garmisch-Partk.	9,00 €	-0,3% →	0,4% →	7,10 € - 10,30 €
15	15	Stuttgart	8,90 €	0,2% →	0,4% →	6,70 € - 13,40 €
16	17	Hamburg	8,90 €	0,3% →	0,7% ↗	5,20 € - 19,80 €
17	8	Fürstfeldbruck	8,90 €	-3,2% ↓	-1,7% ↘	7,90 € - 10,50 €
18	18	Mainz	8,80 €	0,5% →	1,5% ↗	6,40 € - 12,00 €
19	19	Darmstadt	8,70 €	-0,3% →	-0,8% ↘	6,90 € - 11,50 €
20	20	Fellbach	8,60 €	-0,3% →	1,5% ↗	7,50 € - 9,80 €
21	23	Neu-Isenburg	8,60 €	0,6% ↗	3,1% ↑	7,00 € - 10,50 €
22	23	Köln	8,50 €	0,1% →	0,7% ↗	5,60 € - 13,00 €
23	29	Erding	8,50 €	1,8% ↗	0,1% →	7,10 € - 9,80 €
24	28	Böblingen	8,50 €	1,3% ↗	1,9% ↗	7,00 € - 9,80 €
25	30	Ingolstadt	8,50 €	1,8% ↗	2,5% ↑	7,10 € - 10,60 €
26	26	Düsseldorf	8,40 €	-0,2% →	0,6% ↗	5,90 € - 14,30 €
27	30	Dreieich	8,40 €	1,3% ↗	1,4% ↗	6,80 € - 10,20 €
28	21	Kelkheim (Taunus)	8,40 €	-2,2% ↓	-2,1% ↓	7,50 € - 9,60 €
29	23	Leinfelden-Echterdingen	8,40 €	-1,4% ↘	-0,8% ↘	7,30 € - 9,50 €
30	33	Wiesbaden	8,30 €	0,8% ↗	2,1% ↑	6,60 € - 11,50 €
31	22	Bad Vilbel	8,30 €	-2,7% ↓	-2,1% ↓	6,50 € - 10,80 €
32	39	Ostfildern	8,30 €	1,8% ↗	2,2% ↑	6,90 € - 9,50 €
33	27	Hattersheim a. Main	8,30 €	-0,7% ↘	-1,1% ↘	7,00 € - 9,80 €
34	36	Sindelfingen	8,30 €	0,7% ↗	-0,4% →	6,90 € - 9,70 €
35	35	Ludwigsburg	8,20 €	0,0% →	0,1% →	6,80 € - 10,20 €
36	42	Esslingen a. N.	8,20 €	1,0% ↗	2,1% ↑	6,80 € - 9,80 €
37	32	Norderstedt	8,20 €	-1,2% ↘	-0,1% →	6,60 € - 9,80 €
38	52	Mörfelden-Walldorf	8,10 €	1,5% ↗	3,0% ↑	6,80 € - 9,50 €
39	38	Kornwestheim	8,10 €	-0,6% ↘	-0,2% →	7,00 € - 10,10 €
40	43	Waiblingen	8,10 €	0,0% →	0,2% →	6,60 € - 9,40 €
41	46	Karlsruhe	8,10 €	0,6% ↗	0,4% →	6,20 € - 10,30 €
42	44	Friedrichshafen	8,10 €	0,5% →	2,0% ↑	6,70 € - 9,80 €
43	40	Erlangen	8,10 €	-0,7% ↘	0,6% ↗	6,20 € - 10,00 €
44	53	Meerbusch	8,10 €	1,0% ↗	1,4% ↗	6,40 € - 10,30 €
45	37	Leonberg	8,10 €	-1,8% ↘	-1,2% ↘	6,80 € - 9,50 €
46	46	Ahrensburg	8,10 €	-0,1% →	2,9% ↑	6,70 € - 10,80 €
47	34	Langen (Hessen)	8,10 €	-2,5% ↓	-1,8% ↘	6,90 € - 9,40 €
48	40	Ravensburg	8,10 €	-1,2% ↘	-1,5% ↘	6,60 € - 9,60 €
49	48	Filderstadt	8,00 €	-0,2% →	1,8% ↗	7,00 € - 9,50 €
50	49	Regensburg	8,00 €	-0,1% →	0,5% ↗	5,50 € - 11,80 €

Legende:

©F+B 2011

Marktmiete einer 70m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 2011

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q2 2011	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q2 '11	Q1 '11			Vorquartal	Vorjahresq.	
504	504	Staßfurt	4,00 €	-1,0% ↓	-5,9% ↓	3,30 € - 5,00 €
503	502	Zittau	4,20 €	-0,9% ↓	1,5% ↗	3,50 € - 4,70 €
502	503	Görlitz	4,20 €	1,0% ↗	4,7% ↑	3,00 € - 5,20 €
501	499	Idar-Oberstein	4,30 €	-3,0% ↓	-5,1% ↓	3,70 € - 5,80 €
500	501	Plauen	4,30 €	0,9% ↗	3,1% ↑	3,20 € - 5,90 €
499	498	Gera	4,40 €	-1,1% ↓	-1,8% ↓	3,40 € - 5,70 €
498	500	Zeitz	4,40 €	0,2% →	-1,8% ↓	3,30 € - 6,10 €
497	497	Stendal	4,40 €	-2,2% ↓	-3,5% ↓	3,70 € - 5,80 €
496	495	Altenburg	4,50 €	-2,6% ↓	-3,9% ↓	3,80 € - 6,80 €
495	488	Pirmasens	4,50 €	-3,6% ↓	-0,2% →	3,60 € - 5,40 €
494	486	Brandenburg a. d. Havel	4,60 €	-2,5% ↓	-3,2% ↓	4,00 € - 6,40 €
493	490	Nordhausen	4,60 €	-1,1% ↓	-3,6% ↓	4,00 € - 5,20 €
492	493	Chemnitz	4,60 €	-0,6% ↓	-2,5% ↓	3,60 € - 6,20 €
491	495	Eisleben	4,60 €	0,7% ↗	-0,2% →	3,10 € - 6,20 €
490	492	Wittenberg	4,60 €	-0,4% →	-1,5% ↓	3,40 € - 5,90 €
489	479	Sangerhausen	4,70 €	-3,1% ↓	-2,7% ↓	3,60 € - 5,90 €
488	477	Halberstadt	4,70 €	-3,3% ↓	-0,8% ↓	3,60 € - 5,60 €
487	488	Zwickau	4,70 €	0,4% →	-1,1% ↓	3,30 € - 6,00 €
486	490	Schönebeck (Elbe)	4,70 €	1,1% ↗	2,8% ↑	3,60 € - 5,40 €
485	482	Aschersleben	4,70 €	-1,3% ↓	-0,2% →	3,00 € - 6,00 €
484	482	Limbach-Oberfrohna	4,70 €	-1,3% ↓	-1,1% ↓	3,90 € - 5,80 €
483	485	Hof	4,70 €	-0,4% →	-2,7% ↓	3,90 € - 5,80 €
482	494	Bernburg (Saale)	4,80 €	3,5% ↑	2,1% ↑	3,80 € - 5,60 €
481	480	Mühlhausen/Thüringen	4,80 €	0,0% →	0,4% →	3,90 € - 5,90 €
480	482	Weißenfels	4,80 €	0,4% →	2,4% ↑	4,00 € - 7,40 €
479	475	Warstein	4,80 €	-1,0% ↓	-2,2% ↓	4,10 € - 5,60 €
478	473	Höxter	4,80 €	-1,6% ↓	-2,6% ↓	3,90 € - 5,60 €
477	467	Delitzsch	4,80 €	-2,2% ↓	-2,0% ↓	3,80 € - 6,10 €
476	468	Hameln	4,80 €	-2,0% ↓	-4,6% ↓	3,50 € - 5,90 €
475	480	Köthen (Anhalt)	4,80 €	0,4% →	-0,2% →	3,50 € - 5,90 €
474	471	Meißen	4,80 €	-1,2% ↓	-2,4% ↓	4,10 € - 6,20 €
473	472	Meschede	4,80 €	-0,8% ↓	-2,2% ↓	4,10 € - 6,70 €
472	474	Riesa	4,90 €	-0,2% →	-1,2% ↓	3,90 € - 5,80 €
471	464	Dessau-Roßlau	4,90 €	-1,0% ↓	1,0% ↗	3,50 € - 6,40 €
470	477	Uelzen	4,90 €	1,0% ↗	4,3% ↑	3,90 € - 6,10 €
469	466	Magdeburg	4,90 €	-0,6% ↓	0,6% ↗	3,80 € - 7,00 €
468	446	Neubrandenburg	4,90 €	-3,7% ↓	5,6% ↑	3,40 € - 6,70 €
467	468	Sundern (Sauerland)	4,90 €	0,4% →	-0,8% ↓	4,10 € - 5,90 €
466	451	Espelkamp	4,90 €	-2,4% ↓	-0,4% →	4,40 € - 6,00 €
465	453	Nienburg (Weser)	4,90 €	-2,0% ↓	-0,4% →	4,30 € - 6,20 €
464	487	Brilon	4,90 €	5,1% ↑	1,6% ↗	4,00 € - 5,70 €
463	475	Bramsche	4,90 €	1,9% ↗	-3,7% ↓	4,20 € - 6,00 €
462	464	Bitterfeld-Wolfen	4,90 €	0,2% →	-1,4% ↓	4,00 € - 6,20 €
461	460	Neuruppin	4,90 €	-0,6% ↓	0,2% →	3,70 € - 6,00 €
460	458	Leipzig	5,00 €	-0,6% ↓	-0,4% →	3,40 € - 7,70 €
459	462	Freital	5,00 €	0,2% →	0,6% ↗	3,70 € - 5,90 €
458	452	Rinteln	5,00 €	-1,2% ↓	3,1% ↑	4,20 € - 5,90 €
457	458	Gotha	5,00 €	0,0% →	-0,4% →	3,90 € - 6,10 €
456	449	Wernigerode	5,00 €	-1,4% ↓	-2,5% ↓	3,90 € - 6,40 €
455	455	Flensburg	5,00 €	0,6% ↗	-0,6% ↓	3,90 € - 6,60 €

Legende:

Marktmiete einer 70m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

©F+B 2011

## Quartalsbericht III-2011, Datenstand Q2 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 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  
Telefon: +49 (0)40 / 28 08 10-0  
bleutner@f-und-b.de  
www.f-und-b.de