

## **F+B-Wohn-Index Deutschland zeigt Frühlingserwachen auf den Immobilienmärkten: Immobilienpreise ziehen wieder an**

Nach der Beruhigung auf den Immobilienmärkten im letzten Halbjahr 2011 steigen die Preise wieder merklich. Während die Preise für Eigenheime noch stabil sind, erhöhen sich die Preise für Eigentumswohnungen und die Wohnungsmieten im bundesweiten Durchschnitt zurzeit wieder.

Das liegt sicherlich einerseits an dem bekannten Phänomen verstärkter saisonaler Marktaktivität im Frühjahr, andererseits an den Trends der Wirtschaftsentwicklung: Die Wirtschaftsaussichten haben sich wieder aufgehellt, so dass die Prognoseinstitute ihre Annahmen zum Teil deutlich nach oben korrigieren. Angesichts der Unsicherheiten der Vermögensanlage an den Börsen gewinnen Immobilien als Sachwerte und langfristiger Inflationsschutz wieder an Bedeutung. Insbesondere in den größeren Städten und deren Umland sowie den Universitätsstädten ziehen deshalb die Preise stärker an. Im Vergleich zum Vorjahresquartal I 2011 stieg der F+B-Wohn-Index Deutschland um 1,1 % auf einen Indexwert von 102,6. Gegenüber dem Vorquartal war wegen des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und wieder steigender Einkommen allein ein Anstieg um 0,7 % zu verzeichnen, nachdem im Vorquartal noch eine leichte Eintrübung um 0,3 % zu beobachten war.

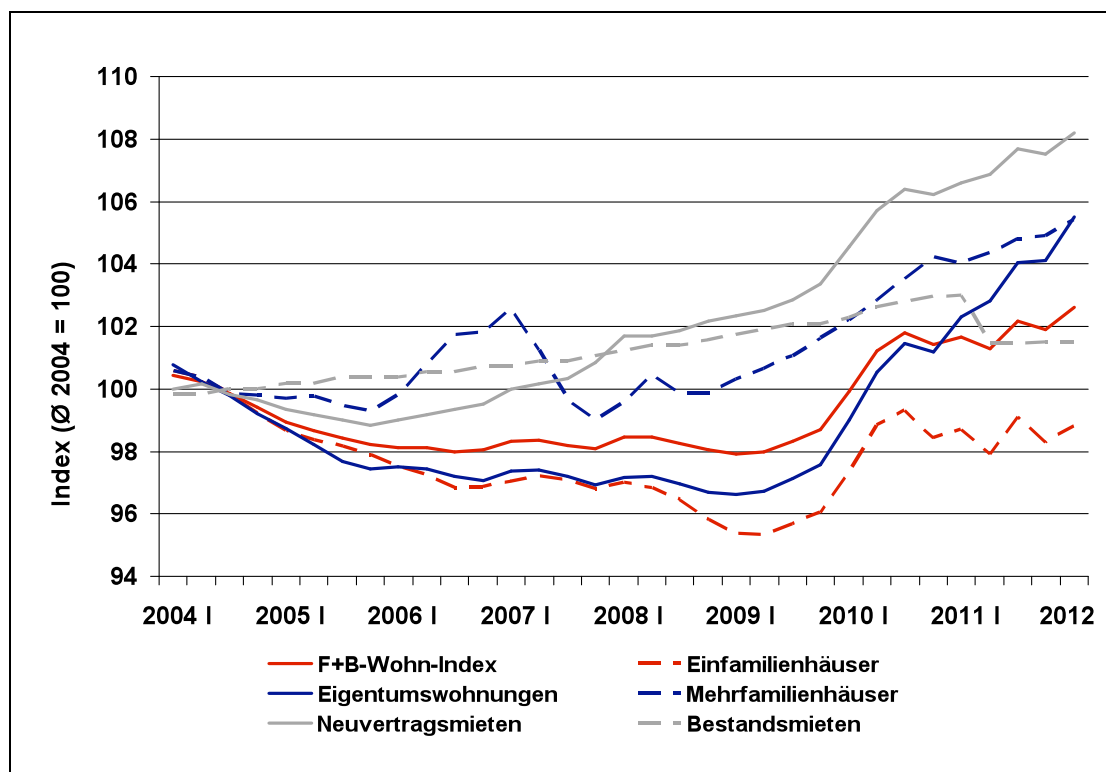
### ***F+B-Wohn-Index nach Objektarten: Preise für ETW steigen weiter, Eigenheimpreise stabil***

Während sich die Preise von Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahreswert um 3,1 % 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. Die Fundamentaldaten der Marktentwicklung, ein nach wie vor niedriges Zinsniveau, wieder erhöhte Einkommenserwartungen und stabile bis zumeist moderat steigende Mieten lassen die Preisentwicklung plausibel erscheinen. Längerfristig ist zu beachten, dass niedrigere Einkommenszuwächse und vielfach ungünstige demografische Rahmenbedingungen den Markt künftig stärker prägen werden.

Quartalsbericht II-2012, Datenstand Q1 2012

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2012-I: Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2012

© F+B 2012

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 2012-I (Ø 2004 = 100)	98,8	105,5	105,4	108,2	101,5	<b>102,6</b>
Änderung zum Vorquartal	0,5	1,3	0,5	0,6	0,0	<b>0,7</b>
Änderung zum Vorjahresquartal	0,1	3,1	1,3	1,5	-1,5	<b>1,1</b>

F+B-Wohn-Index 2012

© F+B 2012

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

Die Preise und Mieten für Wohnungen in den Städten und Gemeinden in Deutschland entwickeln sich immer mehr auseinander. Es ist eine Scherentwicklung zu beobachten. Die Unterschiede bei den Preistrends sind beträchtlich und nehmen noch zu. 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 Neuvertragsmieten detaillierter analysiert.

Dokumentiert werden die durchschnittlichen standardisierten Preise und Marktmieten in der jeweiligen Stadt, die Änderungen zum letzten Quartal und zum Vorjahresquartal

## Quartalsbericht II-2012, Datenstand Q1 2012

sowie die Spanne der Preise und Mieten innerhalb des Stadtgebietes, gemessen an Werten auf Straßen- bzw. Straßenabschnittsebene. Durch die Qualitätsbereinigung lassen sich die Trends der Marktentwicklung und die Preisstrukturen verlässlich kennzeichnen.

**Die höchsten Eigentumswohnungspreise** sind seit langem in München (Rangplatz 1) und in einer Reihe von Gemeinden des Münchener Umlandes aufzubringen. Preise von 3.850 € pro Quadratmeter sind in der bayrischen Landeshauptstadt für Eigentumswohnungen zu entrichten, immerhin noch knapp 3.000 € in den begehrten Umlandgemeinden. Hohe Preise sind mit durchschnittlich 2.930 € pro Quadratmeter bzw. 2.830 € aber auch in Konstanz (jetzt Rang 5) und in Freiburg (Rangplatz 7) zu beobachten. Erst auf den Plätzen 11 und 13 folgen die Metropolen Hamburg und Frankfurt, auf Platz 18 erscheint Stuttgart, Düsseldorf erst auf Platz 28 und Köln gar erst auf Platz 44. Die **Eigentumswohnungspreise in Berlin** sind mit durchschnittlich knapp 1.700 € pro Quadratmeter nach wie vor sehr moderat. Die Hauptstadt erreicht damit gerade einmal Platz 168 der Top 500-Städte in Deutschland.

Errechnet man einen „**München-Index**“, vergleicht man also die Preise der übrigen deutschen Metropolen mit der bayrischen Metropole mit Herz, so erreicht Hamburg 68 %, Stuttgart 62 % und Frankfurt 67 % der Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen in München. Nach wie vor besonders günstig sind die Preise in Berlin. Sie erreichen gerade einmal 43 % des durchschnittlichen Preisniveaus in München, nur noch unterboten von den Preisen in Dresden und Leipzig, wo vergleichbare Wohnungen um mehr als 65 % günstiger sind als in der bayrischen Boomtown.

**Die höchsten Steigerungsraten** gegenüber dem Vorjahr verzeichnen einige süddeutsche Städte. Für Kempten im Allgäu etwa ermitteln wir ein Preisplus seit 2011 von über 20 %, für Unterschleißheim von immerhin 14 %. Fast ebenso hoch stiegen die ETW-Preise im letzten Jahr in Bamberg (+13,7 %), in Rosenheim (+12,2 %) und in Regensburg (+10,2 %).

Demgegenüber bleiben die **Steigerungsraten in den Metropolen** im Vergleich zum ersten Quartal 2011 moderat: Hamburg mit +4,8 %, Frankfurt mit +2,9 %, Köln mit +3,5 %, getoppt noch von Berlin, aber von deutlich niedrigerem Niveau aus, mit +5,1 %. Der Anstieg in München ragt mit +6,7 % noch heraus - Ausdruck einer hohen Attraktivität der Eigentumswohnung als Konsum- und als Investitionsgut. In einigen Städten der Top 50 Standorte ist aber nach unserer Indexberechnung auch ein Rückgang der Preise zu beobachten, so in Hofheim im Taunus (-4,3 %), in Bad Vilbel (-1,8 %) aber auch in Darmstadt (-3,6 %), auch hier Ausdruck und Beleg einer differenzierten regionalen Marktentwicklung, welche näherer Analyse bedarf.

Bei den **Städten über 25.000 Einwohner am unteren Ende der Preisskala** zeigten sich kaum Änderungen der Rangplätze: Weißenfels, Köthen in Anhalt und Zeitz bieten mit Eigentumswohnungspreisen von 700 €/m<sup>2</sup> und darunter einen außerordentlich

## Quartalsbericht II-2012, Datenstand Q1 2012

günstigen Einstieg ins Eigentum, nur ein Fünftel der Preise in München werden hier erzielt. Die Preise haben dort, außer in Köthen, im letzten Jahr noch einmal deutlich nachgegeben, in Weißenfels um 3,8 %, in Gera um 3,2 %. Keineswegs sind das aber die Spitzenplätze beim Rückgang der Preise. In Fürstenwalde oder in Halberstadt lag der Preisrückgang im letzten Jahr bei mehr als 10 %, in Freital mit -9,9 % nur knapp darunter. Heraus ragt hier die Weltkulturerbe-Stadt Görlitz, wo die Preise um 4,1 % im vergangenen Jahr zulegen. Die Preisrückgänge sind Ausdruck der sich immer stärker differenzierenden Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die Daten bestätigen, dass nur regionalisierte Analysen die Marktentwicklung angemessen erfassen können.

Auch bei den **Neuvertragsmieten** topt München mit standardisierten Marktmieten von 12,10 €/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 Jahr mit 3,0 % moderat verlief, so gelten die Mieten in der Stadt trotz der überdurchschnittlichen Einkommen für viele Bevölkerungsgruppen als kaum tragbar.

Die Mieten in Frankfurt (jetzt Rangplatz 4) sind für eine Standardwohnung immerhin 22 % niedriger, in Hamburg und Stuttgart (Rangplatz 13 bzw. 14) sogar um 26 % niedriger als in München. Während die Neuvermietungsmieten in den Großstädten stagnieren oder nur leicht steigen, sind überdurchschnittliche Anstiege in einigen Umlandgemeinden Hamburgs (in Buchholz in der Nordheide und in Reinbek) sowie Münchens zu registrieren.

Ganz oben bei den Mieten und beim Mietenanstieg liegen aber auch die Universitätsstädte. Bedingt durch die hier höhere Fluktuation sind die Mieten etwa in Freiburg, Heidelberg oder in Tübingen und Konstanz höher als in Hamburg, oder Stuttgart. Die Mieten in Freiburg sind im vergangenen Jahr um 3,5 %, in Konstanz sogar um 4,1 % angestiegen. In vielen Universitätsstädten boomt deshalb der Markt für Studentenwohnungen, mit denen die Angebotslücken gefüllt werden sollen. Die Marktentwicklung ist aber angesichts der demografischen Trends sorgfältig zu analysieren. Zentrale Frage ist langfristig, welche Attraktivitätsfaktoren künftig eine Rolle spielen. Nicht auszuschließen ist, dass es bei einem Anstieg der Studierendenquote angesichts stagnierender Familieneinkommen zu einem Anstieg der „Elternwohner“ unter den Studenten kommt und sich die Untermietangebote wieder ausweiten. Die Nachfrage nach besonderen studentischen Wohnformen würde damit nicht wie erwartet wachsen.

Im Metropolenvergleich nach wie vor günstig sind die **Mieten in Berlin**. Mit 6,40 € pro Quadratmeter für die Standardwohnung liegt die Stadt mit Rangplatz 197 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. Auch der Anstieg der Mieten war in Berlin im vergangenen Jahr mit 2,2 % vergleichsweise moderat.

## Quartalsbericht II-2012, Datenstand Q1 2012

Die **niedrigsten Mieten in Deutschland** zahlt man derzeit mit 4,10 €/m<sup>2</sup> in Staßfurt (Rangplatz 504) oder in Görlitz und Stendal, wo nur rd. ein Drittel der für vergleichbare Bleiben in München zu entrichtenden Mieten gefordert werden. Aber auch in Zittau und Plauen (Rangplätze 500 bzw. 501) 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 Stendal (Rangplatz 502), wo die Mieten zwischen 2011 und 2012 um 7,6 % nachgegeben haben.

Die **fünf Städte unter den Flop 50 mit den höchsten Mietrückgängen** waren

Stendal	-7,6 %,
Ibbenbühren	-5,0 %,
Zweibrücken	-4,5 %,
Sangershausen	-4,3 % und
Halberstadt	-4,0 %.

Nach wie vor überraschend niedrig sind die Mieten mit durchschnittlich 5 € pro Quadratmeter in Magdeburg und Leipzig. Diese Städte liegen auf Rang 464 bzw. 465 der Rangskala deutscher Städte. Sie sind damit hinsichtlich der Wohnkosten als außerordentlich attraktive Standorte anzusehen, an denen die Preise nach wie vor stagnieren.

## Quartalsbericht II-2012, Datenstand Q1 2012

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/Quartiere (seit 2004 verfügbar)
- **F+B-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 II-2012, Datenstand Q1 2012**
**Top 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang		Stadt	ETW-Preis Q1 2012	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q1 '12	Q4 '11			Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	3.850 €	2,2% ↑	6,7% ↑	2.500 € - 7.370 €
2	2	Garmisch-Partenkirchen	3.380 €	2,7% ↑	3,5% ↑	2.560 € - 4.000 €
3	6	Dachau	2.970 €	4,1% ↑	8,4% ↑	2.360 € - 4.010 €
4	4	Unterschleißheim	2.970 €	3,4% ↑	14,0% ↑	2.490 € - 3.240 €
5	3	Konstanz	2.930 €	0,8% ↗	7,5% ↑	1.960 € - 4.160 €
6	5	Germering	2.860 €	0,1% →	3,9% ↑	2.530 € - 3.320 €
7	7	Freiburg im Breisgau	2.830 €	1,4% ↗	5,8% ↑	1.650 € - 4.700 €
8	8	Fürstfeldbruck	2.770 €	1,9% ↗	8,7% ↑	2.130 € - 3.150 €
9	9	Freising	2.720 €	2,8% ↑	2,9% ↑	2.220 € - 3.440 €
10	12	Regensburg	2.620 €	4,8% ↑	10,2% ↑	1.800 € - 4.160 €
11	10	Hamburg	2.620 €	1,5% ↗	4,8% ↑	1.380 € - 7.480 €
12	13	Erding	2.610 €	4,6% ↑	5,4% ↑	2.080 € - 3.020 €
13	11	Frankfurt am Main	2.550 €	0,3% →	2,9% ↑	1.270 € - 5.170 €
14	16	Erlangen	2.500 €	3,4% ↑	7,2% ↑	1.740 € - 3.170 €
15	14	Tübingen	2.490 €	0,8% ↗	0,8% ↗	1.840 € - 3.180 €
16	15	Heidelberg	2.450 €	0,0% →	3,5% ↑	1.250 € - 4.010 €
17	43	Kempten (Allgäu)	2.390 €	13,8% ↑	20,2% ↑	1.510 € - 3.160 €
18	17	Stuttgart	2.380 €	1,2% ↗	1,8% ↗	1.640 € - 4.170 €
19	19	Ingolstadt	2.360 €	1,6% ↗	9,1% ↑	1.790 € - 2.960 €
20	18	Bad Homburg v. d. Höhe	2.360 €	1,1% ↗	2,2% ↑	1.810 € - 3.280 €
21	21	Rosenheim	2.350 €	3,6% ↑	12,2% ↑	1.800 € - 2.640 €
22	25	Leinfelden-Echterdingen	2.280 €	1,8% ↗	2,4% ↑	1.980 € - 2.530 €
23	28	Ostfildern	2.270 €	2,8% ↑	5,4% ↑	1.850 € - 2.610 €
24	26	Würzburg	2.250 €	0,5% →	1,1% ↗	1.230 € - 3.220 €
25	24	Friedrichshafen	2.240 €	-0,1% →	7,7% ↑	1.730 € - 3.020 €
26	20	Fellbach	2.240 €	-1,8% ↘	3,3% ↑	1.900 € - 2.590 €
27	21	Oberursel (Taunus)	2.230 €	-1,6% ↘	2,4% ↑	1.750 € - 2.860 €
28	27	Düsseldorf	2.230 €	-0,3% →	2,7% ↑	1.350 € - 4.170 €
29	47	Bamberg	2.230 €	6,9% ↑	13,7% ↑	1.430 € - 2.810 €
30	31	Dreieich	2.210 €	1,5% ↗	2,7% ↑	1.730 € - 2.660 €
31	23	Bad Vilbel	2.210 €	-2,3% ↓	-1,8% ↘	1.720 € - 2.950 €
32	30	Esslingen am Neckar	2.200 €	0,5% →	2,7% ↑	1.570 € - 3.000 €
33	51	Kornwestheim	2.180 €	5,9% ↑	6,8% ↑	1.640 € - 2.670 €
34	42	Mainz	2.180 €	3,7% ↑	4,9% ↑	1.490 € - 3.520 €
35	40	Filderstadt	2.180 €	3,2% ↑	3,9% ↑	1.820 € - 2.520 €
36	37	Landshut	2.180 €	2,7% ↑	4,8% ↑	1.530 € - 2.910 €
37	38	Ulm	2.170 €	2,7% ↑	6,2% ↑	1.520 € - 3.480 €
38	32	Münster	2.170 €	-0,2% →	2,7% ↑	1.200 € - 3.890 €
39	33	Ettlingen	2.160 €	0,6% ↗	6,5% ↑	1.710 € - 2.720 €
40	39	Böblingen	2.150 €	1,9% ↗	2,8% ↑	1.710 € - 2.640 €
41	44	Ludwigsburg	2.150 €	2,5% ↑	3,1% ↑	1.630 € - 2.800 €
42	46	Meerbusch	2.140 €	2,8% ↑	1,7% ↗	1.440 € - 2.830 €
43	49	Kelkheim (Taunus)	2.140 €	2,9% ↑	0,8% ↗	1.800 € - 2.370 €
44	41	Köln	2.140 €	1,5% ↗	3,5% ↑	1.200 € - 3.750 €
45	34	Darmstadt	2.130 €	-0,5% →	-3,6% ↓	1.420 € - 2.990 €
46	47	Neu-Isenburg	2.130 €	2,3% ↑	6,5% ↑	1.630 € - 2.640 €
47	35	Emmendingen	2.120 €	-0,7% ↘	8,1% ↑	1.620 € - 2.550 €
48	52	Leonberg	2.110 €	2,9% ↑	4,7% ↑	1.700 € - 2.520 €
49	29	Hofheim am Taunus	2.110 €	-4,2% ↓	-4,3% ↓	1.670 € - 2.770 €
50	45	Sindelfingen	2.110 €	0,9% ↗	5,5% ↑	1.670 € - 2.470 €

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 II-2012, Datenstand Q1 2012

### Flop 50 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	ETW-Preis Q1 2012	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q1 '12	Q4 '11			Vorquartal	Vorjahresq.	
504	504	Weißenfels	680 €	6,8% ↑	-3,8% ↓	560 € - 1.100 €
503	503	Köthen (Anhalt)	690 €	-2,4% ↓	2,7% ↑	470 € - 930 €
502	501	Zeitz	700 €	-2,9% ↓	0,3% →	560 € - 1.030 €
501	502	Görlitz	730 €	0,7% ↗	4,1% ↑	520 € - 990 €
500	500	Gera	730 €	0,4% →	-3,2% ↓	510 € - 1.540 €
499	496	Nordhausen	750 €	-5,8% ↓	2,7% ↑	630 € - 950 €
498	491	Halberstadt	760 €	-8,6% ↓	-12,4% ↓	560 € - 1.090 €
497	493	Pirmasens	790 €	-3,0% ↓	-8,4% ↓	660 € - 990 €
496	486	Wittenberg	790 €	-8,0% ↓	-9,8% ↓	580 € - 1.060 €
495	492	Limbach-Oberfroha	800 €	-3,4% ↓	-9,5% ↓	690 € - 1.040 €
494	497	Bitterfeld-Wolfen	800 €	0,5% ↗	-0,6% ↘	600 € - 960 €
493	490	Plauen	800 €	-3,5% ↓	-5,1% ↓	650 € - 1.320 €
492	499	Schwedt/Oder	820 €	4,5% ↑	3,8% ↑	670 € - 950 €
491	472	Delitzsch	850 €	-8,5% ↓	-5,8% ↓	620 € - 1.110 €
490	489	Sangerhausen	850 €	1,8% ↗	2,4% ↑	650 € - 1.040 €
489	493	Riesa	850 €	5,3% ↑	2,0% ↑	660 € - 1.040 €
488	488	Dessau-Roßlau	860 €	1,9% ↗	3,4% ↑	560 € - 1.120 €
487	498	Altenburg	860 €	9,8% ↑	-6,2% ↓	660 € - 1.300 €
486	495	Aschersleben	870 €	8,4% ↑	12,1% ↑	570 € - 1.130 €
485	478	Eisleben	870 €	-3,4% ↓	-2,4% ↓	600 € - 1.190 €
484	475	Fürstenwalde/Spree	880 €	-4,2% ↓	-15,5% ↓	780 € - 1.330 €
483	484	Zwickau	880 €	-0,6% ↘	2,8% ↑	500 € - 1.250 €
482	476	Zittau	890 €	-2,4% ↓	4,8% ↑	600 € - 940 €
481	487	Merseburg	900 €	5,5% ↑	11,6% ↑	640 € - 1.090 €
480	477	Pirna	900 €	-0,6% ↘	-3,7% ↓	720 € - 1.300 €
479	485	Meißen	900 €	4,5% ↑	11,9% ↑	660 € - 1.110 €
478	467	Mühlhausen/Thür.	920 €	-3,4% ↓	4,8% ↑	760 € - 1.150 €
477	473	Magdeburg	920 €	-0,2% →	0,3% →	590 € - 1.580 €
476	482	Naumburg (Saale)	930 €	4,2% ↑	10,6% ↑	710 € - 1.090 €
475	450	Senftenberg	930 €	-11,2% ↓	-4,6% ↓	560 € - 1.140 €
474	483	Gotha	930 €	4,7% ↑	-3,4% ↓	690 € - 1.150 €
473	471	Chemnitz	930 €	0,3% →	-0,3% →	650 € - 1.610 €
472	481	Hoyerswerda	940 €	4,3% ↑	12,7% ↑	700 € - 1.060 €
471	460	Brandenburg a.d.H.	940 €	-6,6% ↓	-10,7% ↓	750 € - 1.450 €
470	478	Staßfurt	950 €	4,8% ↑	10,0% ↑	710 € - 1.040 €
469	456	Idar-Oberstein	960 €	-5,5% ↓	1,6% ↗	810 € - 1.400 €
468	451	Bautzen	970 €	-7,0% ↓	5,0% ↑	750 € - 1.270 €
467	480	Rathenow	970 €	7,7% ↑	9,5% ↑	690 € - 1.170 €
466	474	Uelzen	970 €	5,2% ↑	9,0% ↑	740 € - 1.200 €
465	464	Springe	980 €	-0,7% ↘	-10,6% ↓	840 € - 1.260 €
464	461	Hameln	990 €	-1,7% ↘	-6,8% ↓	680 € - 1.240 €
463	447	Freital	990 €	-6,4% ↓	-9,9% ↓	750 € - 1.570 €
462	466	Peine	1.000 €	2,8% ↑	-6,4% ↓	830 € - 1.290 €
461	470	Saalfeld/Saale	1.000 €	5,9% ↑	3,5% ↑	720 € - 1.120 €
460	469	Stendal	1.010 €	6,1% ↑	8,3% ↑	780 € - 1.160 €
459	459	Northeim	1.010 €	0,1% →	-2,6% ↓	850 € - 1.350 €
458	465	Eisenhüttenstadt	1.010 €	2,6% ↑	3,7% ↑	910 € - 1.250 €
457	430	Arnstadt	1.020 €	-9,0% ↓	-7,3% ↓	820 € - 1.450 €
456	455	Güstrow	1.020 €	0,1% →	8,1% ↑	810 € - 1.130 €
455	468	Bernburg (Saale)	1.030 €	8,2% ↑	14,5% ↑	710 € - 1.120 €

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 II-2012, Datenstand Q1 2012**
**Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner**

Rang		Stadt	Marktmiete Q1 2012	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)	
Q1 '12	Q4 '11			Vorquartal	Vorjahresq.		
1	1	München	12,10 €	0,4% →	3,0% ↑	8,30 € -	19,30 €
2	2	Unterschleißheim	10,30 €	-0,1% →	1,6% ↗	9,30 € -	11,60 €
3	4	Germering	10,30 €	4,7% ↑	5,6% ↑	8,90 € -	11,80 €
4	5	Frankfurt am Main	9,90 €	1,2% ↗	1,9% ↗	6,70 € -	15,80 €
5	3	Dachau	9,70 €	-1,6% ↘	2,0% ↗	8,30 € -	13,80 €
6	6	Konstanz	9,50 €	-1,6% ↘	4,1% ↑	6,90 € -	12,30 €
7	7	Heidelberg	9,40 €	-1,3% ↘	0,1% →	6,20 € -	14,40 €
8	9	Bad Homburg v. d. Höhe	9,30 €	-0,1% →	1,5% ↗	7,40 € -	11,80 €
9	12	Oberursel (Taunus)	9,30 €	1,6% ↗	3,2% ↑	7,20 € -	10,90 €
10	13	Fürstfeldbruck	9,30 €	1,9% ↗	1,3% ↗	7,80 € -	10,60 €
11	11	Freiburg im Breisgau	9,30 €	0,4% →	3,5% ↑	6,20 € -	14,30 €
12	10	Freising	9,20 €	-0,8% ↘	2,4% ↑	7,50 € -	11,10 €
13	8	Tübingen	9,20 €	-2,3% ↓	0,4% →	7,30 € -	11,10 €
14	16	Hofheim am Taunus	9,20 €	2,2% ↑	1,8% ↗	7,40 € -	10,80 €
15	14	Hamburg	9,00 €	0,3% →	1,8% ↗	5,30 € -	19,90 €
16	15	Stuttgart	9,00 €	0,0% →	0,6% ↗	6,70 € -	13,40 €
17	18	Mainz	8,90 €	0,9% ↗	1,1% ↗	6,40 € -	12,00 €
18	19	Darmstadt	8,80 €	0,2% →	1,2% ↗	6,80 € -	11,70 €
19	17	Garmisch-Partenkirchen	8,80 €	-1,6% ↘	-2,7% ↓	7,00 € -	10,50 €
20	20	Ingolstadt	8,80 €	-0,1% →	4,9% ↑	7,10 € -	10,70 €
21	21	Fellbach	8,70 €	-0,2% →	0,7% ↗	7,50 € -	9,90 €
22	24	Köln	8,70 €	1,0% ↗	1,4% ↗	5,20 € -	13,10 €
23	22	Neu-Isenburg	8,70 €	-0,3% →	1,5% ↗	7,10 € -	10,70 €
24	26	Düsseldorf	8,60 €	0,6% ↗	2,0% ↑	5,90 € -	14,60 €
25	24	Erding	8,60 €	0,0% →	2,9% ↑	7,40 € -	9,90 €
26	27	Kelkheim (Taunus)	8,60 €	0,5% →	-0,5% →	7,40 € -	9,70 €
27	23	Leinfelden-Echterdingen	8,50 €	-1,5% ↘	0,1% →	7,30 € -	9,60 €
28	30	Bad Vilbel	8,50 €	0,6% ↗	-0,7% ↘	6,50 € -	10,90 €
29	31	Ostfildern	8,50 €	1,1% ↗	3,8% ↑	7,00 € -	9,70 €
30	31	Hattersheim am Main	8,50 €	0,7% ↗	1,2% ↗	7,00 € -	9,90 €
31	42	Langen (Hessen)	8,40 €	2,4% ↑	1,8% ↗	7,00 € -	9,60 €
32	28	Dreieich	8,40 €	-0,8% ↘	1,3% ↗	6,90 € -	10,30 €
33	35	Erlangen	8,40 €	1,0% ↗	2,9% ↑	6,20 € -	10,50 €
34	35	Ludwigsburg	8,40 €	0,6% ↗	2,1% ↑	6,80 € -	10,60 €
35	39	Ahrensburg	8,40 €	1,6% ↗	3,6% ↑	6,90 € -	11,10 €
36	56	Buchholz in der Nordheide	8,40 €	5,0% ↑	6,8% ↑	6,90 € -	9,90 €
37	34	Regensburg	8,40 €	0,2% →	4,0% ↑	5,70 € -	12,10 €
38	39	Wiesbaden	8,40 €	1,2% ↗	1,0% ↗	6,50 € -	11,50 €
39	29	Böblingen	8,40 €	-1,5% ↘	-0,2% →	7,00 € -	10,10 €
40	42	Reinbek	8,30 €	1,1% ↗	6,7% ↑	6,90 € -	10,40 €
41	39	Karlsruhe	8,30 €	0,7% ↗	3,1% ↑	6,30 € -	10,40 €
42	50	Friedrichshafen	8,30 €	1,8% ↗	2,5% ↑	6,40 € -	10,00 €
43	46	Sindelfingen	8,30 €	0,6% ↗	0,6% ↗	7,00 € -	9,60 €
44	37	Esslingen am Neckar	8,30 €	0,0% →	1,5% ↗	6,90 € -	10,10 €
45	47	Waiblingen	8,30 €	0,9% ↗	1,9% ↗	6,70 € -	9,50 €
46	31	Norderstedt	8,20 €	-1,8% ↘	-1,0% ↘	6,70 € -	9,70 €
47	38	Leonberg	8,20 €	-0,2% →	0,4% →	6,80 € -	9,60 €
48	47	Filderstadt	8,20 €	0,1% →	1,9% ↗	7,10 € -	9,60 €
49	50	Münster	8,20 €	0,7% ↗	2,0% ↗	5,60 € -	13,00 €
50	55	Meerbusch	8,20 €	1,9% ↗	2,4% ↑	6,10 € -	10,50 €

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 II-2012, Datenstand Q1 2012

Flop 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q1 2012	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q1 '12	Q4 '11			Vorquartal	Vorjahresq.	
504	504	Staßfurt	4,10 €	1,7% ↗	2,2% ↑	3,40 € - 4,90 €
503	503	Görlitz	4,20 €	1,7% ↗	-1,0% ↓	3,40 € - 5,20 €
502	498	Stendal	4,20 €	-3,6% ↓	-7,6% ↓	3,70 € - 5,40 €
501	502	Zittau	4,30 €	-0,7% ↓	2,1% ↑	3,50 € - 4,80 €
500	497	Plauen	4,40 €	-1,4% ↓	2,1% ↑	3,60 € - 6,10 €
499	501	Gera	4,40 €	-0,2% →	-1,8% ↓	3,40 € - 7,90 €
498	496	Zeitz	4,40 €	-0,7% ↓	0,2% →	3,80 € - 6,00 €
497	498	Idar-Oberstein	4,50 €	3,0% ↑	3,2% ↑	3,80 € - 6,20 €
496	494	Chemnitz	4,60 €	1,1% ↗	-1,7% ↓	3,60 € - 6,10 €
495	493	Pirmasens	4,60 €	-0,2% →	-1,9% ↓	3,70 € - 5,50 €
494	485	Halberstadt	4,60 €	-1,7% ↓	-4,0% ↓	3,60 € - 6,10 €
493	488	Wittenberg	4,60 €	-0,4% →	0,0% →	3,30 € - 6,10 €
492	495	Altenburg	4,70 €	3,8% ↑	0,6% ↗	3,80 € - 6,70 €
491	477	Bernburg (Saale)	4,70 €	-3,3% ↓	0,4% →	3,90 € - 5,80 €
490	498	Sangerhausen	4,70 €	6,2% ↑	-4,3% ↓	3,70 € - 5,80 €
489	486	Zwickau	4,70 €	0,0% →	-0,2% →	3,30 € - 5,90 €
488	488	Hof	4,70 €	1,1% ↗	-0,2% →	3,90 € - 5,70 €
487	487	Weißenfels	4,70 €	1,1% ↗	-0,8% ↓	4,00 € - 7,20 €
486	484	Brandenburg an der Havel	4,70 €	0,2% →	-0,2% →	3,90 € - 6,40 €
485	492	Mühlhausen/Thüringen	4,70 €	3,1% ↑	-1,7% ↓	4,00 € - 5,90 €
484	481	Schönebeck (Elbe)	4,70 €	0,2% →	1,7% ↗	3,10 € - 5,60 €
483	488	Limbach-Oberfrohna	4,70 €	1,9% ↗	-0,6% ↓	4,10 € - 5,70 €
482	491	Aschersleben	4,80 €	2,6% ↑	-0,2% →	3,00 € - 6,00 €
481	478	Brilon	4,80 €	-1,2% ↓	1,5% ↗	3,90 € - 5,70 €
480	481	Eisleben	4,80 €	0,8% ↗	3,9% ↑	3,20 € - 6,30 €
479	483	Nordhausen	4,80 €	1,9% ↗	3,9% ↑	4,00 € - 5,30 €
478	479	Höxter	4,80 €	0,2% →	0,0% →	3,90 € - 5,50 €
477	480	Neuruppin	4,80 €	1,3% ↗	-2,6% ↓	3,40 € - 5,80 €
476	466	Petershagen	4,80 €	-2,8% ↓	-3,8% ↓	4,10 € - 6,20 €
475	472	Meißen	4,90 €	-0,8% ↓	-0,8% ↓	4,00 € - 6,40 €
474	474	Köthen (Anhalt)	4,90 €	0,4% →	1,5% ↗	3,70 € - 6,70 €
473	469	Sundern (Sauerland)	4,90 €	-1,2% ↓	0,2% →	4,10 € - 6,00 €
472	473	Uelzen	4,90 €	1,2% ↗	1,4% ↗	3,90 € - 6,10 €
471	476	Hameln	4,90 €	1,7% ↗	0,2% →	3,70 € - 5,80 €
470	466	Espelkamp	4,90 €	-1,0% ↓	-1,0% ↓	4,40 € - 6,00 €
469	460	Ibbenbüren	4,90 €	-1,8% ↓	-5,0% ↓	4,20 € - 6,00 €
468	470	Warstein	5,00 €	0,2% →	2,7% ↑	4,20 € - 5,70 €
467	463	Dessau-Roßlau	5,00 €	-0,4% →	0,6% ↗	3,50 € - 6,40 €
466	457	Delitzsch	5,00 €	-1,4% ↓	1,4% ↗	4,00 € - 5,90 €
465	463	Leipzig	5,00 €	-0,4% →	-0,4% →	3,40 € - 7,70 €
464	468	Magdeburg	5,00 €	0,2% →	1,2% ↗	3,90 € - 6,60 €
463	457	Freital	5,00 €	-1,0% ↓	0,6% ↗	3,80 € - 6,00 €
462	456	Nienburg (Weser)	5,00 €	-1,0% ↓	-0,8% ↓	4,30 € - 6,20 €
461	443	Pirna	5,00 €	-1,8% ↓	-1,6% ↓	4,20 € - 6,30 €
460	443	Arnsberg	5,00 €	-1,8% ↓	-1,8% ↓	4,20 € - 6,40 €
459	453	Merseburg	5,00 €	-0,8% ↓	-0,4% →	3,90 € - 6,20 €
458	474	Riesa	5,00 €	3,7% ↑	3,7% ↑	3,90 € - 5,80 €
457	463	Einbeck	5,00 €	0,8% ↗	-1,0% ↓	4,30 € - 6,00 €
456	447	Naumburg (Saale)	5,10 €	-0,6% ↓	-2,9% ↓	4,20 € - 6,30 €
455	460	Zweibrücken	5,10 €	0,6% ↗	-4,5% ↓	4,40 € - 5,80 €

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 2012

## Quartalsbericht II-2012, Datenstand Q1 2012

### 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 zum F+B-Wohn-Index Deutschland sind Angebotsdaten von rund 24 Mio. Objekten. Die Preisdaten werden korrigiert um empirische Transaktionsabschläge und durch Georeferenzierung und 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. Quadratmetern 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, die wichtigste empirische 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