



Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	2
Editorial	3
Executive Summary	4
Interview mit Martin Thiel, TAG Immobilien AG	7
Region Rostock	8
▪ Rostock	
▪ Schwerin	
▪ Stralsund	
▪ Greifswald	
▪ Waren	
Region Berlin/Brandenburg	12
▪ Berlin	
▪ Potsdam	
▪ Brandenburg	
▪ Eberswalde	
▪ Strausberg	
▪ Nauen	
Interview mit André Adami, bulwiengesa AG	17
Region Leipzig	18
▪ Leipzig	
▪ Halle	
▪ Magdeburg	
▪ Dessau-Roßlau	
▪ Merseburg	
Region Dresden	22
▪ Dresden	
▪ Cottbus	
▪ Görlitz	
Region Erfurt	26
▪ Erfurt	
▪ Jena	
▪ Gera	
▪ Weimar	
▪ Eisenach	
Interview mit Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln	31
Region Chemnitz	32
▪ Chemnitz	
▪ Freiberg	
▪ Döbeln	
Quellenverzeichnis	36
Impressum, Haftungsausschluss	37

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen. Wie oft haben Wahlforscher geirrt, wie oft Volkswirte sich bei Konjunkturfragen verkalkuliert, wie oft Meteorologen mit ihren Wettervoraussagen daneben-gelegen. Und wie oft haben wir immer wieder gehört: „Ostdeutschland, das sind aussterbende Landstriche. Städte wie Dresden oder Leipzig werden sich ganz gut entwickeln. Aber im Großen und Ganzen bedeutet der Osten vor allem: Geburtenrückgang, Abwanderung, Arbeitslosigkeit und Alterung der Bevölkerung.“

Tatsächlich hat sich in Ostdeutschland längst eine Trendwende vollzogen. Und es geht weiter voran. Nicht nur in Vorzeigestädten wie Potsdam oder Jena, sondern auch in Greifswald oder Waren an der Müritz. Einwohnerzahlen und Geburtenraten steigen vielerorts, die Arbeitslosenzahlen sind teils rapide gesunken. Es gibt wieder Jobs und eine hohe Lebensqualität, und die Bevölkerung wird immer jünger. So viel zu den Prognosen.



Die positiven Entwicklungen in den unterschiedlichen Regionen Ostdeutschlands sind für uns Motivation genug, uns noch intensiver mit diesen Wohnungsmärkten zu beschäftigen und als Bestandhalter zahlreicher Wohnungen an ausgewählten Standorten Chancen und Risiken für künftige Investments zu analysieren.

In unserem nun zum zweiten Mal erscheinenden Wohnungsmarktbericht haben wir den Immobiliendienstleister Wüest Partner Deutschland wieder mit der vollständigen Auswertung aussagekräftiger Parameter zu den lokalen und regionalen Wohnungsmärkten beauftragt. Hier geben wir einen Überblick zu Mieten, Kaufpreisen, Vervielfältigern und Renditen sowie zu den Leerstandsquoten in den einzelnen Regionen.

Ein weiterer Fokus des Wohnungsmarktreports 2017 liegt auf der wirtschaftlichen Entwicklung der Haushalte, deren Kaufkraft und erstmalig auch auf der Belastung durch die Wohnkosten. Weil viele Menschen mittlerweile einen großen Teil ihres Nettogehaltes für Miete ausgeben müssen, war es für uns wichtig, zu evaluieren, wie stark diese Kosten in den von uns ausgewählten Regionen zu Buche schlagen. Eines können wir jetzt schon verraten: Im Gegensatz zu vielen deutschen Großstädten ist die Wohnkostenbelastungsquote in Ostdeutschland trotz deutlich steigender Mieten in den vergangenen Jahren häufig nicht gestiegen, sondern sogar gesunken.

Dennoch zieht auch im Osten das Preisniveau stetig an. So mancher Standort hat extreme Preissprünge hinter sich, etwa Strausberg bei Berlin, wo sich innerhalb von fünf Jahren der Quadratmeterpreis für Wohneigentum im Bestand um rund 75 % erhöht hat.

Wir sind überzeugt, dass sich als Investor nicht nur ein Blick dorthin lohnt, wo ohnehin schon seit geraumer Zeit sehr knappes Angebot auf hohe Nachfrage trifft – wie etwa in Berlin, Potsdam, Leipzig oder Dresden. Im Gegenteil: Die kleinen Perlen Ostdeutschlands haben enormes Potenzial. Da kann man auch einen zweiten Blick riskieren.

Claudia Hoyer
Vorstand (COO)

Martin Thiel
Vorstand (CFO)

Dr. Harboe Vaagt
Vorstand (CLO)

Executive Summary

In Ostdeutschland lässt es sich gut leben. Das weiß man in Erfurt und Leipzig schon lange, genauso wie in Rostock oder Greifswald. Inzwischen merkt man das aber auch im Westen. Immer häufiger finden Menschen aus den alten Bundesländern in Ostdeutschland ein neues Zuhause. Die große Zahl an Zuwanderern aus verschiedenen Ländern trägt ebenfalls zum positiven demografischen Ergebnis bei: Alle im Rahmen dieser Studie untersuchten Städte sind Zuzugsgewinner. Das trifft nicht nur auf Dresden und Jena zu, sondern beispielsweise auch auf die kleine Universitätsstadt

Freiberg, die immerhin allein 2015 fast 1.000 neue Einwohner gewinnen konnte, ebenso wie auf das brandenburgische Eberswalde, das binnen eines Jahres rund 600 neue Bürger bekommen hat.

Berlins Peripherie boomt

Zuzug aus dem Ausland, Urbanisierungstrend und das gute Wirtschaftswachstum sind in West wie Ost die Motoren, die für Bevölkerungszuwachs, steigende Mieten und anziehende Kaufpreise sorgen. Dabei gilt aber keineswegs zwangsläufig: Je größer die Stadt, desto hö-

Mieten, Kaufpreise, Leerstandsquoten und Wohnkostenbelastung

Stadt	Median Miete absolut 1. HJ 2017	Veränderung in % Δ 2012-2017 (1. HJ)	Kaufpreise in EUR / m ² absolut 1. HJ 2017 Neubau	Veränderung in % Δ 2012-2017 (1. HJ)
Rostock	6,08	-0,5 →	3.523	44,1 ↑
Schwerin	6,00	0,0 →	2.895	49,9 ↑
Stralsund	6,35	5,4 ↑	2.235	12,2 ↗
Greifswald	8,01	7,2 ↑	2.376	33,6 ↑
Waren	6,10	9,8 ↑	2.472	38,5 ↑
Berlin	10,09	33,4 ↑	4.638	37,9 ↑
Potsdam	9,99	17,7 ↑	3.795	13,1 ↗
Brandenburg	5,48	9,6 ↑	1.600	-26,1 ↓
Eberswalde	5,64	12,8 ↑	1.256	k. A.
Strausberg	6,87	23,5 ↑	2.600	33,5 ↑
Nauen	6,49	20,8 ↑	2.678	62,4 ↑
Leipzig	6,25	25,0 ↑	3.349	45,6 ↑
Halle (Saale)	5,89	11,4 ↑	2.231	31,5 ↑
Magdeburg	5,76	13,9 ↑	2.305	7,0 ↗
Dessau-Roßlau	5,38	5,8 ↑	1.583	36,0 ↑
Merseburg	5,23	4,6 ↗	1.762	38,1 ↑
Dresden	7,30	16,7 ↑	3.077	25,6 ↑
Cottbus	5,57	8,8 ↑	2.042	19,2 ↗
Görlitz	4,73	9,0 ↑	1.883	24,9 ↑
Erfurt	7,02	10,5 ↑	2.571	16,4 ↗
Jena	8,57	0,6 →	2.755	27,5 ↑
Gera	4,86	3,6 ↗	2.217	71,4 ↑
Weimar	7,00	6,6 ↑	2.371	25,1 ↑
Eisenach	5,76	11,1 ↑	2.013	108,6 ↑
Chemnitz	5,02	4,1 ↗	2.150	46,6 ↑
Freiberg	5,71	3,3 ↗	1.967	5,6 →
Döbeln	4,79	4,0 ↗	1.230	30,3 ↑

her die Preisanstiege. So haben etwa Nauen (+ 62 % im Neubau) und Strausberg (+ 75 % im Bestand) die heftigsten Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen hinter sich (2012-HJ1 2017). Der Grund: Beide Städte liegen in der Peripherie Berlins, das für viele Bewohner zu teuer wird. Deshalb orientiert man sich jenseits der Stadtgrenzen, was auch dort für anziehendes Preisniveau sorgt. Dennoch ist es meist ein guter Deal: Trotz eines Anstiegs der Kaufpreise von Bestandswohnungen von knapp 75 % innerhalb von fünf Jahren zahlt man in Strausberg im Mittel noch rund 1.600 EUR/m² für eine Bestands-

wohnung; in Berlin sind es rund 3.100 EUR/m² – ein Plus von mehr als 50 % innerhalb von fünf Jahren. Ein Preissprung, den so ähnlich auch Görlitz (39 %) vollzogen hat. Allerdings zahlt man hier im Bestand mit 686 EUR/m² mit am wenigsten. Auch Eberswalde, Dessau-Roßlau, Merseburg, Gera, Chemnitz und Döbeln bleiben trotz steigender Preise unterhalb der 1.000 EUR/m² -Grenze.

Moderate Wohnkostenbelastungsquote

Grundsätzlich liegen auch die Mieten in den ostdeutschen Städten weiterhin auf einem Niveau, das private

Kaufpreise in EUR / m ² absolut 1. HJ 2017 Bestand	Veränderung in % Δ 2012-2017 (1. HJ)	Leerstandsquote (verschiedene Quellen) 2015 in %	Wohnkosten- belastungsquote 2017 in %	Entwicklung in %-Punkten WKBQ Δ 2006-2017
2.174	46,1 ↑	2,0	20,9	-3,9 ↓
1.399	0,0 →	8,4	20,7	-0,4 →
1.566	22,1 ↑	5,7	22,6	-0,8 ↓
1.331	11,6 ↗	3,5	24,6	3,8 ↑
1.696	12,5 ↗	2,4	20,7	-0,1 →
3.073	55,6 ↑	1,2	31,6	7,5 ↑
2.805	27,3 ↑	1,2	29,2	4,0 ↑
1.317	31,7 ↑	9,4	20,0	-0,4 →
704	-28,5 ↓	9,7	22,6	-1,0 ↓
1.591	74,9 ↑	3,0	23,0	1,0 ↗
1.154	6,5 ↗	5,0	22,5	3,4 ↑
1.381	32,6 ↑	5,3	22,9	-0,1 →
1.111	11,1 ↗	8,0	21,6	-0,9 ↓
1.012	17,2 ↗	5,4	20,7	1,1 ↗
744	-10,7 ↓	10,5	20,4	-1,7 ↓
783	23,6 ↑	6,0	19,2	-3,7 ↓
1.755	16,7 ↗	2,0	23,2	0,9 ↓
1.208	4,1 →	5,0	21,3	-0,8 ↓
686	38,7 ↑	18,0	20,5	-0,5 →
1.534	12,8 ↗	2,5	21,6	-0,3 →
1.978	13,6 ↗	1,1	26,6	1,5 ↗
607	-0,4 →	12,0	19,2	-0,8 ↓
1.489	6,0 →	2,0	24,9	1,0 ↗
1.095	13,4 ↗	8,5	21,0	-0,1 →
768	0,5 →	9,0	17,5	-1,9 ↓
1.058	14,4 ↗	7,0	20,0	-0,3 →
669	8,1 →	13,0	19,2	-1,5 ↓

Quelle: CBRE-empirica, GfK, BBSR, TAG Immobilien AG (Wohnungsmarktbericht 2016), Wuest Partner Deutschland, www.immodaten.net

Haushalte nicht über Gebühr belastet. Im Gegenteil: In zahlreichen Städten ist die Wohnkostenbelastung sogar gesunken – eine Begleiterscheinung von schwindenden Arbeitslosenquoten und steigender Kaufkraft. In allen im Rahmen dieser Untersuchung betrachteten Städten ist die Zahl der Arbeitslosen teils sehr stark gesunken – etwa in Strausberg und Weimar um mehr als 34 % (2010-2016). Gleichzeitig hat die Kaufkraft der Haushalte enorm zugelegt – häufig zweistellig. So konnte die thüringische Landeshauptstadt Erfurt die Kaufkraft pro Haushalt um über 25 % steigern; Rostock, Berlin und Leipzig immerhin um mehr als 20 %. Aber nicht nur hier fällt die Wohnkostenbelastungsquote weniger ins Gewicht. Auch in Eberswalde, Cottbus und Gera ist die Belastung gesunken. Grundsätzlich bewegt sich der Wert zwischen 17,5 % (Chemnitz) und 26,6 % (Jena). Demgegenüber ist in Berlin und Potsdam, wo die Haushalte mit durchschnittlich fast 32 bzw. 29 % belastet werden, das Wohnen nicht nur in absoluten Zahlen, sondern auch in Relation zum verfügbaren Nettoeinkommen gesehen teurer als an vielen anderen Standorten. In einigen Teilen Berlins liegen die Wohnkostenbelastungsquoten bei bis zu 50 %. Sowohl in der Spreemetropole wie auch in Brandenburgs Landeshauptstadt sind die Wohnungsmärkte schon länger angespannt, was sich auch im extrem niedrigen Leerstand von weniger als 2 % widerspiegelt. Nur in Jena

gibt es mit 1,1 % noch weniger Flächenreserven. In Görlitz stehen mit rund 18 % noch die meisten freien Wohnungen zur Verfügung.

Sinkende Leerstände und steigende Mieten

Zweistellige Leerstandsdaten gibt es allerdings nur noch selten im Untersuchungsgebiet: Der verstärkte Zuzug in die ostdeutschen Städte hat dazu beigetragen, dass Leerstände abgebaut und Mieten mindestens stabil bleiben konnten. Zwischen 2012 und 2017 sind die Mieten überall gestiegen. In Leipzig legten sie um satte 25 % zu, in Strausberg um 23,5 %, in Dresden um 16,7 % und in Magdeburg um fast 14 %. In den meisten Städten zahlt man im Mittel aber immer noch zwischen 5 und 7 -EUR/m². Potsdam und Berlin spielen mit um 10 EUR/m² in einer eigenen Liga.

Hoher Kaufpreiskoeffizient in Berlin und Potsdam

Dasselbe gilt auch für die Kaufpreiskoeffizienten bei Wohnimmobilien. In Berlin (Spitze: Faktor 30) und Potsdam (Faktor 27) kosten sie mit dem mindestens 15-Fachen schon so viel wie andernorts im Maximalfall – etwa in Schwerin, Greifswald, Gera oder Chemnitz. Häuser in Topzustand und Bestlage werden aber auch in Merseburg, Erfurt oder Weimar schon zum gut 20-Fachen gehandelt. ■

Methodik

Auswahl der Regionen und Standorte

Die Auswahl der in diesem Marktbericht analysierten Regionen und Standorte erfolgte anhand zweier Kriterien: Als Herausgeber des Berichtes wählten wir ostdeutsche Groß- und Mittelstädte aus, die im Fokus unseres Interesses standen. Diese wurden von Wüest Partner Deutschland bei Bedarf um weitere in der Region bedeutende Standorte mit Versorgungsfunktion ergänzt.

Angaben zu Miet- und Kaufpreisen basieren auf Daten von IDN Immodaten und wurden von Wüest Partner Deutschland bearbeitet und berechnet. Abweichend zum Vorjahresbericht wird bei den Kaufpreisen zwischen Neubau und Bestand unterschieden. Damit erreichen wir eine größere Differenzierung.

Die Angaben zu den Leerstandsquoten basieren auf Daten von CBRE-empirica 2015, BBSR 2015 und dem TAG Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2016, die von Wüest Partner Deutschland hierfür analysiert wurden.

Die Angaben zu den Einwohnerzahlen basieren auf unterschiedlichen Quellen zum 31.12.2015. Die Zahlen zur jeweiligen Einwohnerentwicklung entstammen den Angaben des Statistischen Bundesamtes.

Die Angaben zu den Haushaltszahlen entstammen der GfK und beziehen sich auf Gemeindeebene.

Die Wohnkostenbelastungsquote beschreibt das Verhältnis zwischen Wohnkosten (Miete inklusive Nebenkosten) und Haushaltsnettoeinkommen (Summe aller Nettoeinkünfte, d.h. nach Steuern und Sozialabgaben).

Weitere Datenquellen, die für die im Bericht abgebildeten Tabellen und Grafiken sowie für die Aussagen in den Kapiteln verwendet wurden, finden sich am Ende des Berichtes im Quellenverzeichnis.

„Wachstum durch Modernisierung“

Steigende Kaufpreise in vielen Städten und Regionen stellen auch Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen. Ankäufe und Neubau sind teuer geworden, gleichzeitig gehen die damit erzielbaren Renditen zurück. Eine Alternative bieten hier Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes, wie das Beispiel der TAG Immobilien AG zeigt.

Herr Thiel, welche Ziele verfolgen Sie mit der Bestandsmodernisierung?

Hier gilt es zunächst die notwendige Instandhaltung, um die wir uns selbstverständlich auch kümmern, von der Modernisierung als ein darüber hinausgehendes Investment zu unterscheiden. Bei Letzterem geht es uns darum, unseren Bestand durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen in seinem Wert zu steigern. In der Fachsprache werden diese Investitionen auch CAPEX genannt. Neben umfassenden Hausmodernisierungen investieren wir dabei den Großteil unserer Mittel in Wohnungen, die oftmals über längere Zeit leer standen und in ihrem Zustand kaum mehr vermietbar waren. So gelingt uns ein systematischer Leerstandsabbau und die damit einhergehende Wertsteigerung unseres Portfolios.

Wie rechnet sich das?

2016 investierten wir insgesamt rund 47 Mio. Euro in die Modernisierung unseres Portfolios. Davon haben wir überwiegend größere Wohnanlagen und leer stehende Wohnungen und zu einem geringeren Teil Wohnungen bei Mieterwechsel modernisiert. Bei der Modernisierung des Leerstands erzielt die TAG eine Anfangsverzinsung von durchschnittlich knapp 50 %. Die Refinanzierung ist also nach einfacher Rechnung innerhalb von zwei Jahren nach der Neuvermietung möglich. Wichtiger als die Anfangsverzinsung ist aber die Rendite und damit die Lebensdauer der Maßnahmen. Bei normalen Wohnungsanierungen muss diese mindestens zwischen 20 und 30 % liegen, damit sich eine akzeptable Rendite ergibt.

Welche Kriterien bestimmen die Investitionsentscheidung sonst noch?

Neben der erzielbaren Rendite sind für uns die Objektlage und die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt entscheidend. Unsere Mitarbeiter analysieren genau, wie die Nachfragesituation vor Ort ist und welche erzielbare Marktmiete sich daraus ergibt. Von der wachsenden Nachfrage profitieren neben den Metropolen zunehmend auch kleinere und mittelgroße Städte in Ostdeutschland. Städte wie Chemnitz oder Halle wachsen. Gleichzeitig gibt es in diesen Städten in manchen Lagen noch ver-



Martin Thiel ist CFO der TAG Immobilien AG

gleichsweise hohe Leerstände, bei denen es sich häufig um ältere, nicht vermietbare Flächen handelt. Genau hier ist es für uns attraktiv zu investieren und die Leerstände wirksam zu reduzieren. Investitionen in Bestände mit hohem Leerstand lohnen sich aber nur dann, wenn die einzelne Maßnahme zum jeweiligen Standort passt.

Haben Sie ein konkretes Beispiel?

2014 haben wir im sächsischen Freiberg ein Objekt mit 128 Wohnungen erworben. Die Stadt gehört zu den wachsenden Mittelstädten in Ostdeutschland. Zum Zeitpunkt des Ankaufs standen mehr als 10 % der Wohnungen leer. Wir haben uns deshalb zur Innensanierung von Wohnungen entschieden – neue Sanitäreinrichtungen, Fußböden, Zimmertüren sowie ein neuer Anstrich bzw. Tapeten. Alle Wohnungen konnten nach Abschluss der Modernisierung, die pro Einheit nur etwa vier Wochen dauerte, vermietet werden. Den investierten 67.000 Euro standen im ersten Jahr etwa 33.000 Euro auf der Einnahmenseite entgegen. Die erzielte Anfangsrendite belief sich somit auf fast 50 %. Am Ende der Maßnahme standen nur noch 2,3 % der Wohnungen im Objekt leer.

Modernisierung führt zu höheren Mieten.

Wie sieht es mit der Akzeptanz vor Ort aus?

Entscheidend sind für uns die jeweilige Mieterstruktur und die vor Ort erzielbaren Marktmieten. Wenn wir das außer Acht ließen, wären wir nicht erfolgreich. In der Praxis bedeutet dies, dass wir die Mieten bei Modernisierungen im bewohnten Zustand nur moderat erhöhen. Dies wird auch von unseren Mietern akzeptiert. Im Übrigen gilt: Überall dort, wo wir durch Modernisierung den Leerstand abbauen, tragen wir zur Stabilisierung und Revitalisierung der Quartiere bei. Auf diese Weise führen wir den lokalen Wohnungsmärkten derzeit jährlich rund 1.000 Wohnungen zu, die den heutigen Bedürfnissen der Mieter entsprechen. ■

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen



Demografie

Stadt	Einwohnerzahl 31.12.2015	Einwohnerentwicklung Δ 2013-2015	Haushaltszahl 2016/2017	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16-2016/17	Wanderungssaldo 2015
Rostock	206.011	1,3% ↻	118.498	0,5% ↻	1.889
Schwerin	96.800	5,7% ↑	55.344	8,8% ↻	4.960
Stralsund	58.041	1,3% ↻	32.105	2,1% ↻	789
Greifswald	57.286	1,5% ↑	30.889	6,2% ↑	667
Waren	21.153	1,0% ↻	10.764	4,4% ↻	2.272*

*LK Meckl. Seenplatte

Quellen: GfK; Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte

Kaufkraft

Stadt	Kaufkraftindex je Haushalt 2017 (D = 100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2017	Wohnkostenbelastungsquote 2017	Wohnkostenbelastungsquote Δ 2006-2017 in %-Punkten
Rostock	74,0	20,2% ↑	20,9%	-3,9 ↻
Schwerin	76,7	14,5% ↑	20,7%	-0,4 ↻
Stralsund	72,4	13,0% ↑	22,6%	-0,8 ↻
Greifswald	76,0	7,7% ↻	24,6%	3,8 ↻
Waren	83,1	14,1% ↑	20,7%	-0,1 ↻

Quelle: GfK, Wüest Partner Deutschland

Arbeitsmarkt

Stadt	Arbeitslosenquote 2016	Entwicklung Arbeits- losenzahl Δ 2010-2016	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2011-2016	Pendlersaldo 2016 (Einpender minus Auspender)
Rostock	9,80	-23,55% ↓	9,9% ↻	10.830
Schwerin	9,80	-25,13% ↓	4,8% ↻	15.240
Stralsund	11,40	-9,70% ↻	2,7% ↻	4.654
Greifswald	11,70	-10,10% ↓	10,6% ↑	6.388
Waren	12,10	-18,15% ↓	9,3% ↻	2.689

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die Zukunft der Seestädte

Rostock, Schwerin, Stralsund, Greifswald und Waren an der Müritz sind Mecklenburg-Vorpommerns wichtigste Aushängeschilder. Es gibt immer weniger Arbeitslose und immer mehr Jobs – vor allem im wachsenden Dienstleistungsbereich. Trotz steigender Miet- und Kaufpreise bleibt das Wohnen hier vergleichsweise günstig.

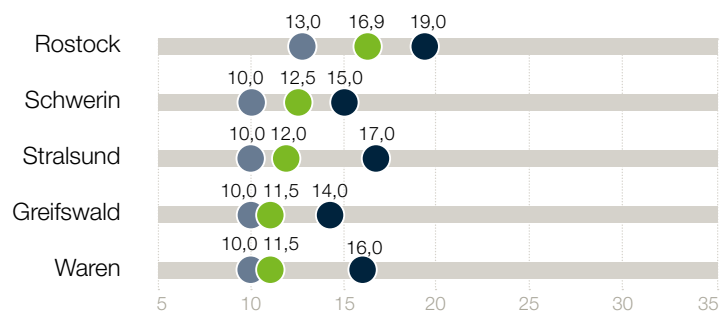
Greifswald ist ein echter Gewinner. Im demografischen Kampf um Einwohner schlägt sich die kleine Hansestadt nicht nur innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns hervorragend. Mit einem Haushaltswachstum von 6,2 % spielt es in der Liga von Städten wie Jena (3 %) und Dresden (4,2 %). Die Folgen auf dem Wohnungsmarkt: Greifswald ist die teuerste Stadt im Land. Gut 8,00 EUR/m² zahlt man hier zurzeit im Mittel – mehr als in allen anderen Städten der Region. Zwar haben die Mieten in Rostock im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 um 7 % angezogen, dennoch liegt die Median-Miete nur bei knapp über 6,00 EUR/m². Schwerin kommt trotz Mietsteigerung nur auf 6,00 EUR/m², Stralsund auf 6,35 EUR/m². Das insgesamt vergleichsweise niedrige Mietniveau belastet die Haushalte entsprechend gering – und das seit zehn Jahren. In diesem Zeitraum ist die Wohnkostenbelastungsquote weitgehend stabil geblieben, vielerorts ist sie aufgrund steigender Kaufkraft sogar gesunken. Nur in einigen Teilen Rostocks werden Haushalte heutzutage stärker als früher belastet – in den beliebten Stadtteilen Warnemünde und Hohe Düne direkt an der Ostseeküste ist die Quote um 7 %-Punkte auf 28 % gestiegen. Zum Vergleich: In Berlin liegt sie in der Spitze bei rund 50 %.

Waren: deutliche Preissteigerung

In Waren an der Müritz werden die Haushalte gerade mal mit rund 21 % belastet. Dabei hat die kleine Stadt mit einer Durchschnittsmiete von aktuell 6,10 EUR/m² die deutlichsten Preissteigerungen der vergangenen Jahre hinter sich: Von 2012 bis 2017 haben die Mieten hier um 9,8 % zugelegt. Der Grund: Das staatlich anerkannte Heilbad und Wassersportparadies ist ein

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

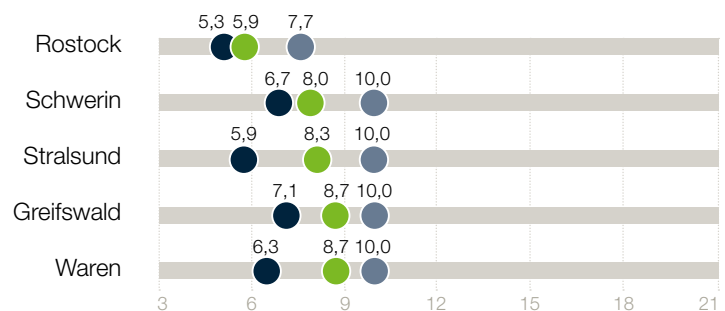
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis: Schwerin (HJ1 2017), Rostock (2016), übrige Städte 2015

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis: Schwerin (HJ1 2017), Rostock (2016), übrige Städte 2015

Transaktionsvolumen

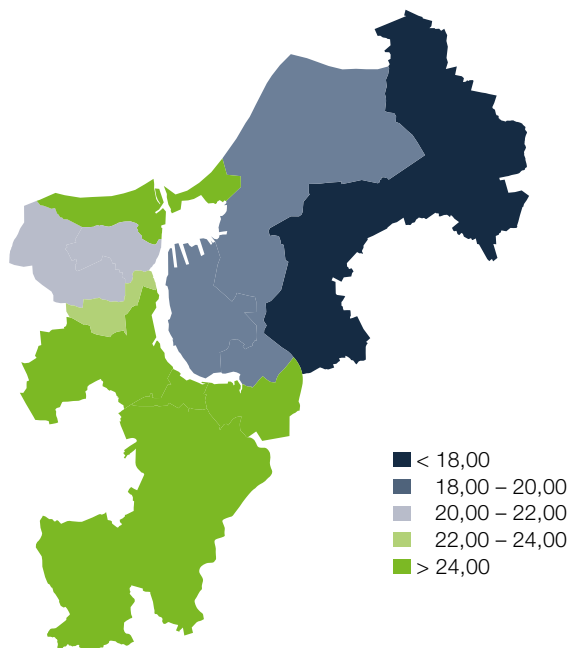
Stadt	Wohnen 2016 in Mio. EUR
Rostock	394
Schwerin	197
Stralsund	60
Greifswald*	400
Waren	105

Das Transaktionsvolumen umfasst bebaute Grundstücke (bB), unbebaute Baugrundstücke (uB) sowie Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE)

Quelle: Grundstücksmarktberichte, *Daten für den gesamten Landkreis
Datenbasis: Schwerin (HJ1 2017), Rostock (2016), übrige Städte 2015

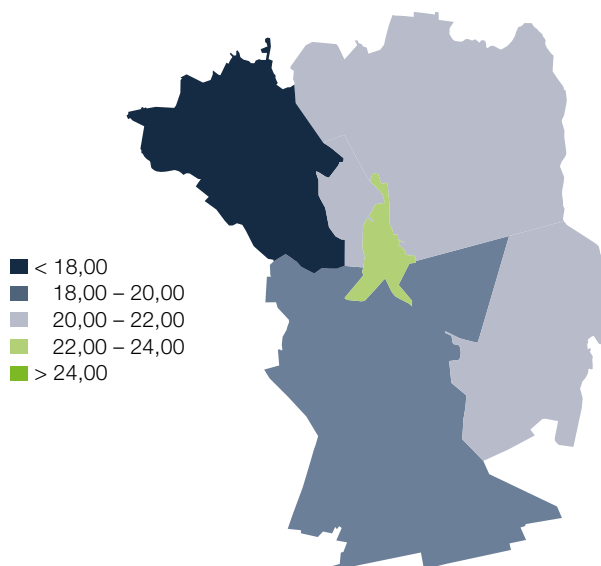
Rostock

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



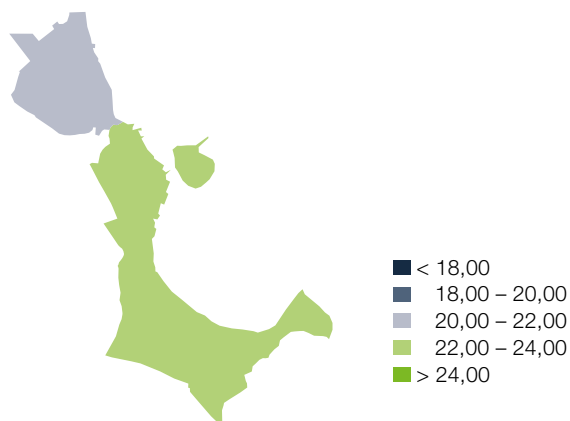
Schwerin

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



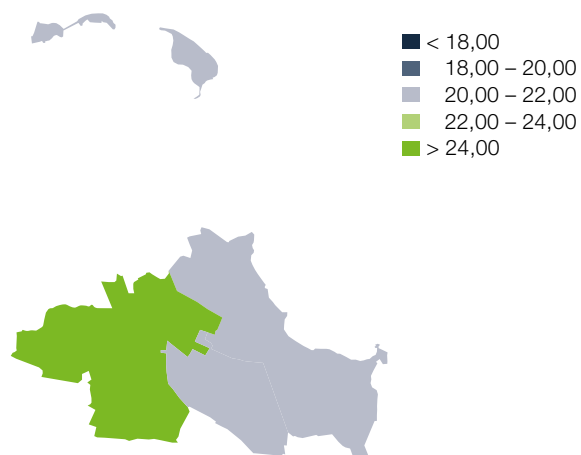
Stralsund

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



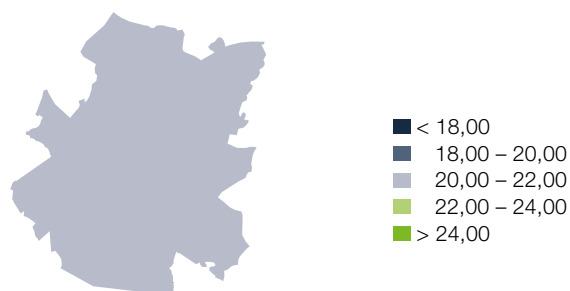
Greifswald

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Waren

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Touristen-Hotspot mit echtem Gewinnerpotenzial. Die Zahl der Beschäftigten ist zwischen 2011 und 2016 um 9,3 % gestiegen. Mit einem Zentralitätsindex von mehr als 150 empfiehlt sich das Städtchen mit seinen rund 21.000 Einwohnern zudem als Einkaufsmagnet für die nähere Umgebung.

Greifswald: Hochschule sorgt für Prosperität

Als Einkaufsstadt kann Greifswald nicht punkten, dafür aber als Hochschulstandort, der für allgemeine Prosperität sorgt. Die Bevölkerung ist zwischen 2013 und 2015 auf mehr als 57.000 Einwohner (+ 1,5 %) gewachsen,

und die Zahl der Sozialversicherungsbeschäftigten ist seit 2012 mit 10,6 % nirgends in der Region so stark gestiegen wie hier – Tendenz weiter steigend. Das bleibt nicht ohne Folgen für den Wohnungsmarkt: Der Leerstand liegt bei nur noch 3,5 %. Und das, obwohl hier seit 2009 die meisten neuen Wohnungen gebaut wurden. Nur Rostock kann mit 2 % Leerstand einen ähnlich geringen Wert aufweisen – bei sehr viel geringerer Bautätigkeit.

Rostock: teure Wohnimmobilien

Bei der Verteuerung von Kaufobjekten nehmen Rostock und Schwerin die Spitzenpositionen ein. Im ersten Halbjahr dieses Jahres kosteten Neubauwohnungen in der Hansestadt rund 3.500 EUR/m² (Neubau) – ein Plus von 44 % gegenüber dem Jahr 2012. In der Landeshauptstadt zahlt man für eine Neubauwohnung im Mittel fast 2.900 EUR/m² (+ 50 %). Allerdings haben die anderen Städte der Region schon in den Jahren zuvor teils heftige Preissteigerungen hinter sich. So ist neu gebautes Wohneigentum in

Waren innerhalb von fünf Jahren um rund 39 % teurer geworden (aktuell rund 2.500 EUR/m²). Greifswald hat im selben Zeitraum eine Steigerung um rund 34 % erlebt. Hier kostet der Quadratmeter Wohneigentum 2.400 EUR (Neubau). In Schwerin, Stralsund, Greifswald und Waren werden Wohnimmobilien durchschnittlich für Faktoren zwischen 11,5-fach und 12,5-fach gehandelt. Generell gilt: Die gesamte Region ist auf Entwicklungskurs und das Preisniveau wird künftig weiter anziehen.

Ausblick: Mecklenburg-Vorpommerns Städte am Meer oder Seen gelten als besonders lebenswerte Orte. Das wird auch so bleiben. Zwar werden die Mieten infolge der Angebotsverknappung weiter anziehen, aber aufgrund ihres niedrigen Niveaus im Vergleich zur Kaufkraft die Haushalte nicht so stark belasten wie in anderen Regionen. Ähnlich sieht es für Wohneigentum aus: Die Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sind immer noch verhältnismäßig niedrig. Investoren haben gute Chancen, günstig Eigentum zu erwerben und können auf steigende Preise setzen. ■

Mietpreise

Stadt	Mieten in EUR/m ²	Mieten in EUR/m ²	Mieten in EUR/m ²	Veränderung in %
	2012	1. HJ 2016	1. HJ 2017	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Rostock	6,10	5,68	6,08	-0,5 % →
Schwerin	6,00	5,86	6,00	0,0 % →
Stralsund	6,02	6,24	6,35	5,4 % ↑
Greifswald	7,47	8,21	8,01	7,2 % ↑
Waren	5,56	6,26	6,10	9,8 % ↑

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

Kaufpreise

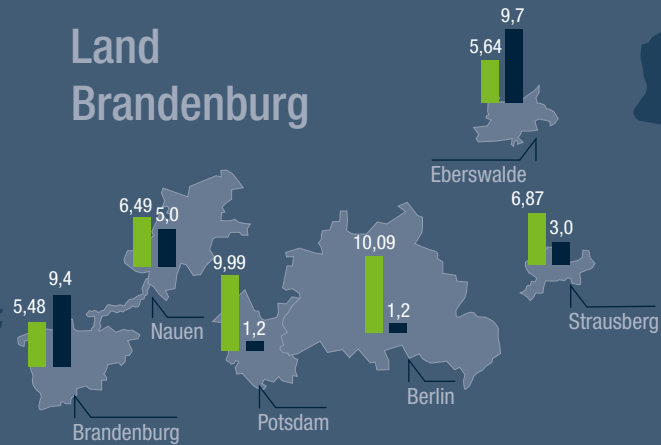
Stadt	Kaufpreise in EUR/m ²	Veränderung in %	Kaufpreise in EUR/m ²	Veränderung in %
	absolut 1. HJ 2017 Neubau	Δ 2012-2017 (1. HJ)	absolut 1. HJ 2017 Bestand	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Rostock	3.523	44,1 % ↑	2.174	46,1 % ↑
Schwerin	2.895	49,9 % ↑	1.399	0,0 % →
Stralsund	2.235	12,2 % ↑	1.566	22,1 % ↑
Greifswald	2.376	33,6 % ↑	1.331	11,6 % ↑
Waren	2.472	38,5 % ↑	1.696	12,5 % ↑

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von Immodaten.net; Medianpreise

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m²
(1. HJ 2017 Median, Wüest Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2015 in %
(Quelle siehe Methodik)

Land Brandenburg



Demografie

Stadt	Einwohnerzahl 31.12.2015	Einwohnerentwicklung Δ 2013-2015	Haushaltszahl 2016/2017	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16-2016/17	Wanderungssaldo 2015
Berlin	3.520.031	2,9% ↑	2.008.823	3,1% ↗	41.085
Potsdam	167.745	3,9% ↑	94.680	4,6% ↗	3.344
Brandenburg	71.574	0,8% →	38.489	2,5% ↗	895
Eberswalde	39.303	1,2% ↗	21.352	2,5% ↗	597
Strausberg	26.213	1,8% ↗	13.761	4,6% ↗	369
Nauen	16.943	2,0% ↑	8.235	5,1% ↑	222

Quellen: GfK; Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte

Kaufkraft

Stadt	Kaufkraftindex je Haushalt 2017 (D = 100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2017	Wohnkostenbelastungsquote 2017	Wohnkostenbelastungsquote Δ 2006-2017 in %-Punkten
Berlin	79,4	21,2% ↑	31,6%	7,5 ↑
Potsdam	86,1	16,1% ↑	29,2%	4,0 ↗
Brandenburg	77,2	10,7% ↑	20,0%	-0,4 →
Eberswalde	70,4	10,8% ↑	22,6%	-1,0 →
Strausberg	80,9	6,0% ↗	23,0%	1,0 →
Nauen	85,3	9,7% ↗	22,5%	3,4 ↗

Quelle: GfK, Wüest Partner Deutschland

Arbeitsmarkt

Stadt	Arbeitslosenquote 2016	Entwicklung Arbeits- losenquote Δ 2010-2016	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2011-2016	Pendlersaldo 2016 (Einpender minus Auspendler)
Berlin	9,80	-21,70% ↓	18,6% ↑	121.357
Potsdam	6,70	-12,12% ↓	6,4% ↗	15.608
Brandenburg	10,90	-22,80% ↓	5,9% ↗	2.425
Eberswalde	7,10	-25,98% ↓	0,2% →	2.181
Strausberg	7,80	-34,22% ↓	9,2% ↗	-1.017
Nauen	7,40	-14,36% ↓	18,6% ↑	244

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die zweite Reihe rückt nach vorne

Berlin und Potsdam sind die unbestrittenen Wohn-Favoriten. Weil es dort aber zunehmend enger und teurer wird, zieht es immer mehr Mieter und Käufer in die Speckgürtel dieser Städte. Die besten Zukunftschancen haben die Standorte mit schnellen Verkehrsanbindungen wie Strausberg und bald auch Nauen.

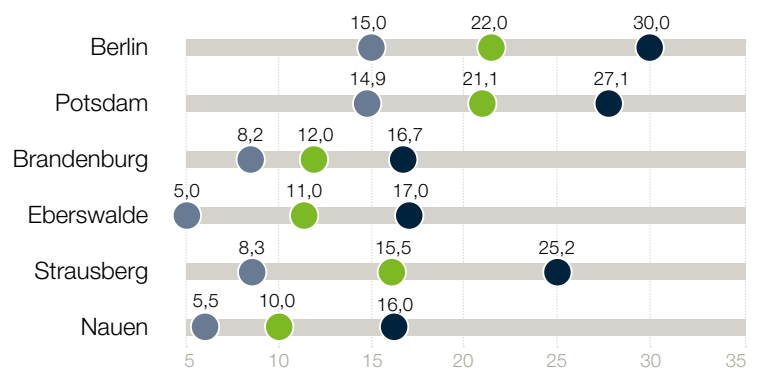
Keine Frage, das prosperierende Berlin ist ein Magnet für junge Leute aus aller Herren Länder. Die boomende Start-up-Szene sorgt für neue Jobs; das facettenreiche Publikum verschafft der Bundeshauptstadt internationales Flair. Zwischen 2011 und 2016 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 18,6 % zugelegt. Ein Beleg dafür, dass die Wirtschaft an der Spree brummt. Da wundert es kaum, dass auch die demografische Prognose für die 3,5-Millionen-Metropole äußerst positiv ist: Bis 2030 soll laut wegweiser-kommune.de Berlin um weitere 10,3 % wachsen. Nur das schicke Potsdam nebenan könnte mit einem Wachstum von 11,6 % noch mehr neue Bürger anziehen.

Umland profitiert von geringen Leerständen

Schon heutzutage sind die Wohnungsmärkte in beiden Städten angespannt: Insgesamt stehen in Berlin und Potsdam nur noch 1,2 % (2015) der Wohnungen leer. Und das, obwohl in Potsdam in den vergangenen Jahren fleißig gebaut wurde: Laut Statistischem Bundesamt 4,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner sind in der alten Garnisonsstadt vor den Toren Berlins entstanden – so viel wie in keiner anderen Stadt in der Region Berlin-Brandenburg. 9,99 EUR/m² beträgt hier die Median-Miete. Berlin ist mit 10,10 EUR/m² inzwischen sogar noch ein bisschen teurer – ein Plus von 33,4 % innerhalb von fünf Jahren. Im Rest der Region ist es deutlich günstiger, doch auch hier sind die Mieten seit 2012 kontinuierlich gestiegen: Brandenburg an der Havel kommt auf eine Miete von 5,50 EUR/m², ein Plus von fast 10 %; in Eberswalde zahlt man mit 5,60 EUR/m² inzwischen 12,8 % mehr als noch 2012. Strausberg und

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

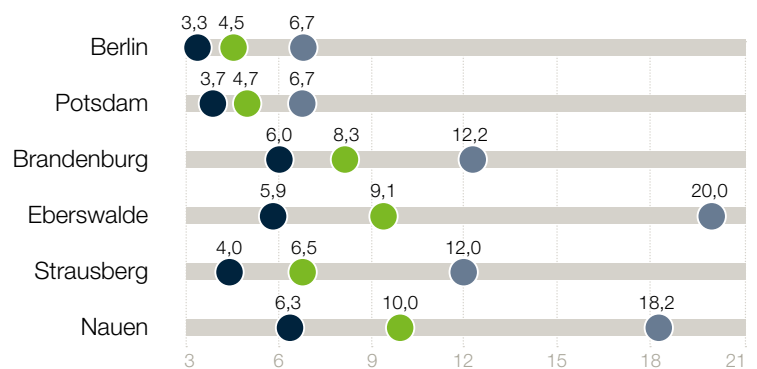
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis: 2016

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis: 2016

Transaktionsvolumen

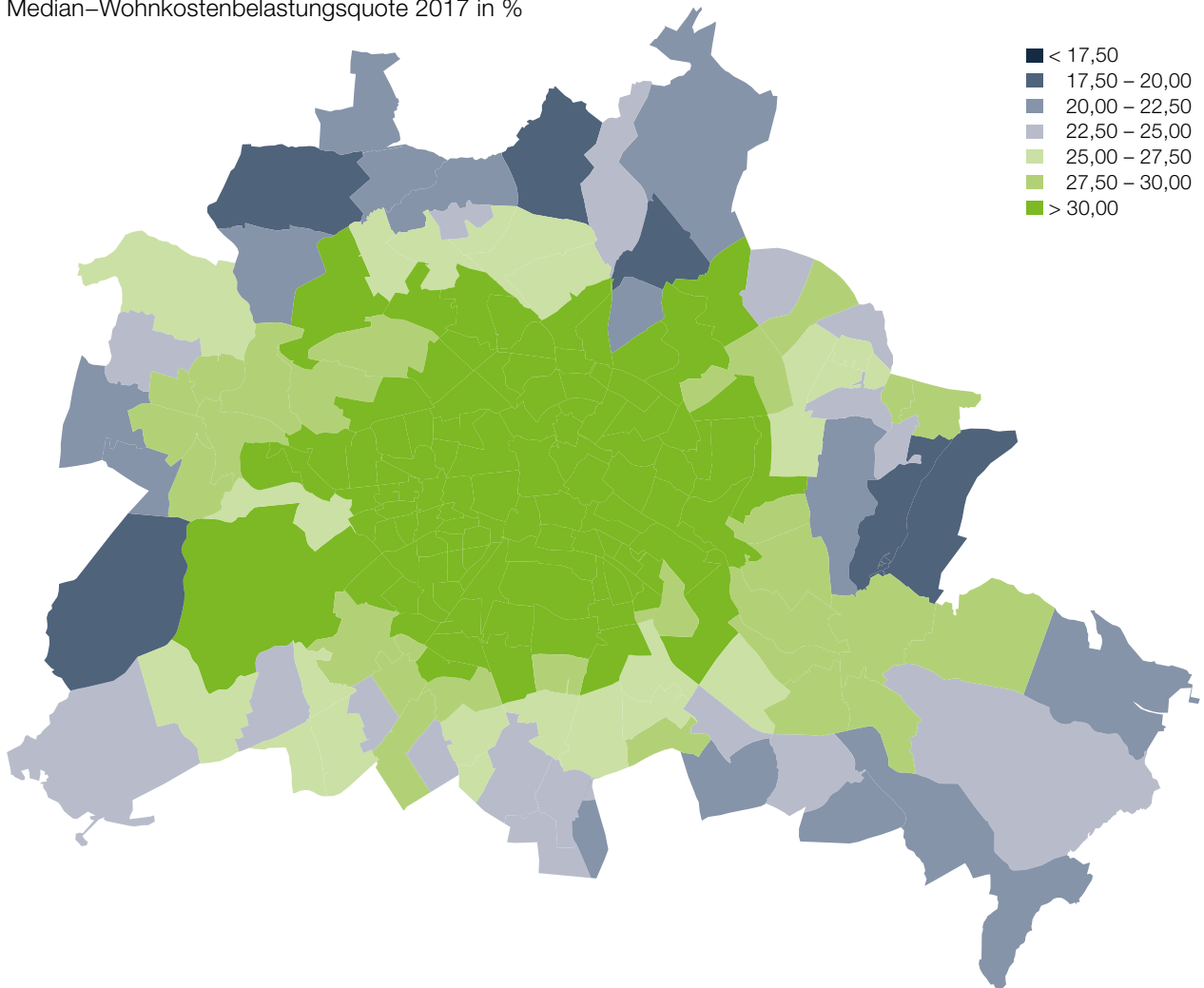
Stadt	Wohnen 2016 in Mio. EUR
Berlin*	13.783
Potsdam	1.071
Brandenburg	93
Eberswalde*	392
Strausberg**	306
Nauen***	49

*Landkreis Barnim Quelle: Grundstücksmarktberichte
Landkreis Märkisch-Oderland *Landkreis Havelland

Das Transaktionsvolumen umfasst bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum. Berlin: Volumen bezogen auf Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe) bzw. auf Flächen für Geschosswohnungsbau. Potsdam: Volumen bezogen auf Bauland für Geschosswohnungsbau. Nauen: Volumen bezogen auf den gesamten Landkreis.

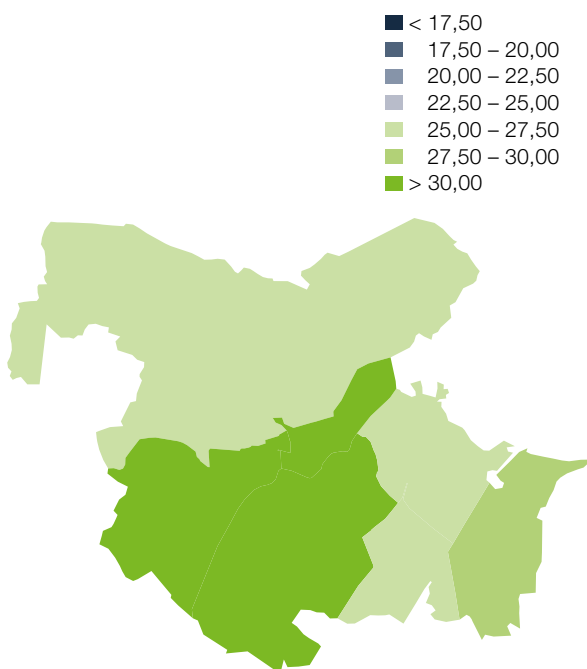
Berlin

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



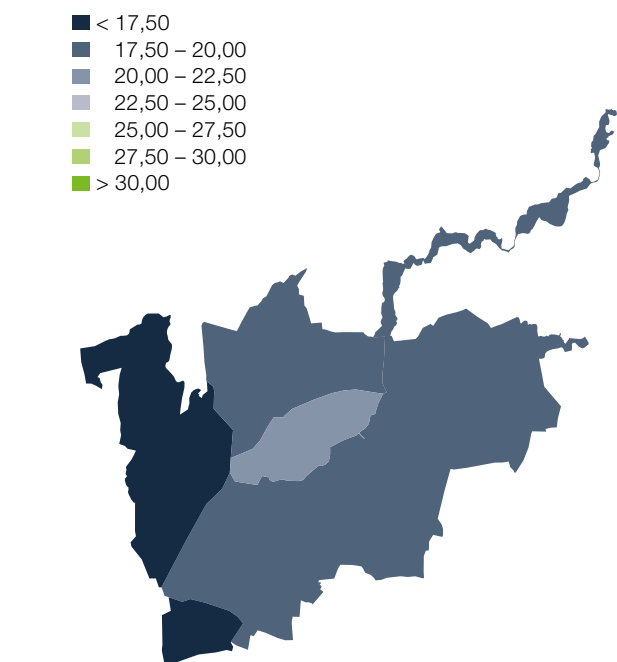
Potsdam

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



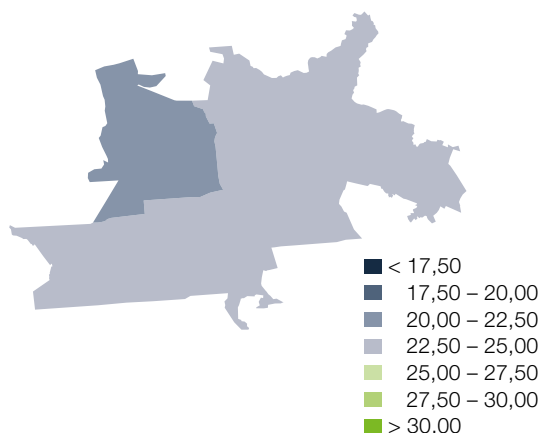
Brandenburg

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Eberswalde

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Nauen weisen sogar Steigerungen von 23,5 und 20,8 % auf, dennoch liegen die Mieten noch unter 7,00 EUR/m².

Kaufpreise in der Peripherie steigen teilweise rapide an

Die Sogwirkung Berlins hat auch gravierende Auswirkungen auf die Immobilienpreise in der Stadt – und auf das Umland. In den vergangenen fünf Jahren hat der

Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin um etwa 56 % auf derzeit rund 3.100 EUR/m² im Bestand sowie um fast 38 % auf rund 4.600 EUR/m² im Neubau zugelegt. Im benachbarten Potsdam ist es mit 2.800 EUR/m² (Bestand) und 3.800 EUR/m² (Neubau) nur geringfügig günstiger. Dagegen fällt das aktuelle Preisniveau für eine Wohnung im Bestand in Eberswalde (700 EUR/m²) oder Brandenburg (1.300 EUR/m²) deutlich ab. Strausberg, das von der geografischen Nähe zu Berlin profitiert, hat hingegen binnen fünf Jahren Preissteigerungen von 75 % (Bestand) erlebt.

Weil immer mehr Familien aus Berlin ins umliegende Brandenburg ziehen, steigen in der Peripherie die Kaufpreise teilweise rapide an. Je näher dran an Berlin, desto kostspieliger wird es. Allein in Nauen ist innerhalb der vergangenen fünf Jahre der Quadratmeterpreis im Neubau um rund 62 % in die Höhe geschossen: Mit aktuell 2.700 EUR/m² ist die Kleinstadt im Havelland zurzeit der dritt-teuerste Standort in der untersuchten Region. Tendenz weiter steigend. Der Grund für den explosionsartigen Preisanstieg: Die S-Bahn-Strecke von Berlin-Spandau soll über Falkensee bis nach Nauen verlängert werden. Als Reaktion auf wachsende Pendlerströme und über-volle Regionalzüge auf dieser Strecke sieht das Land

Mietpreise

Stadt	Mieten in EUR/m ²		Mieten in EUR/m ²		Mieten in EUR/m ²		Veränderung in %	
	2012	1. HJ 2016	1. HJ 2017	2012	2016	2017	Δ 2012-2017 (1. HJ)	2017
Berlin	7,56	9,89	10,09	33,4 %	↑			
Potsdam	8,49	9,82	9,99	17,7 %	↑			
Brandenburg	5,00	5,32	5,48	9,6 %	↑			
Eberswalde	5,00	5,80	5,64	12,8 %	↑			
Strausberg	5,56	6,84	6,87	23,5 %	↑			
Nauen	5,38	6,37	6,49	20,8 %	↑			

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

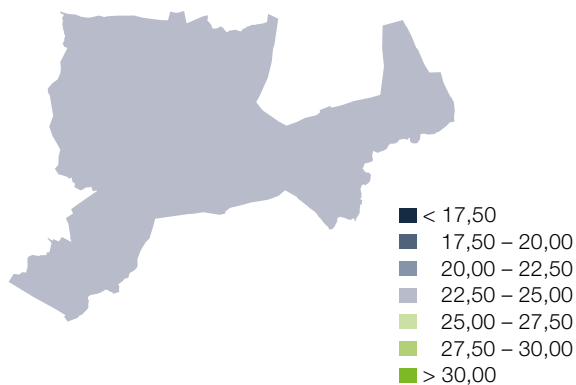
Kaufpreise

Stadt	Kaufpreise in EUR/m ²		Kaufpreise in EUR/m ²		Veränderung in %	
	absolut 1. HJ 2017 Neubau	Δ 2012-2017 (1. HJ)	absolut 1. HJ 2017 Bestand	Δ 2012-2017 (1. HJ)	2017	2017
Berlin	4.638	37,9 % ↑	3.073	55,6 % ↑		
Potsdam	3.795	13,1 % ↑	2.805	27,3 % ↑		
Brandenburg	1.600	-26,1 % ↓	1.317	31,7 % ↑		
Eberswalde	1.256	k.A.	704	-28,5 % ↓		
Strausberg	2.600	33,5 % ↑	1.591	74,9 % ↑		
Nauen	2.678	62,4 % ↑	1.154	6,5 % ↑		

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

Strausberg

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Brandenburg nach einer in 2016 veröffentlichten Studie jetzt Handlungsbedarf. Die Aussicht auf eine schnelle Verbindung von Nauen, das nur 18 Kilometer vom Berliner Stadtrand entfernt ist, wird schon jetzt eingepreist.

Strausberg: S-Bahn-Anschluss als Preisgarant

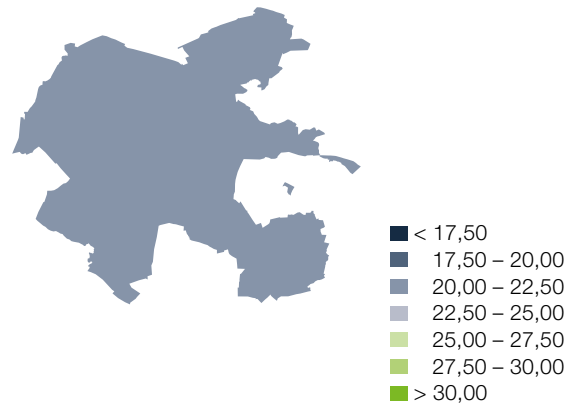
Noch liegt der Kaufpreisfaktor für ein Mehrfamilienhaus im 17.000 Einwohner großen Nauen bei durchschnittlich 10-fach; entsprechend ist eine Rendite um durchschnittlich 10,0 % zu erwirtschaften. Mit der S-Bahn-Verlängerung dürften sich die Parameter aber verschieben. Im 54 Kilometer von Berlin entfernten Strausberg sorgt der S-Bahn-Anschluss, den es seit 1948 gibt, mittlerweile für einen durchschnittlichen Kaufpreisfaktor von 15,5-Fach. In der Spitze werden mehr als das 25-Fache gezahlt. Zum Vergleich: In Potsdam liegt der Spitzenfaktor beim 27,1-Fachen, in Berlin beim 30-Fachen und mehr. Auch das nordöstlich von Berlin liegende Eberswalde rückt immer mehr in den Dunstkreis der Bundeshauptstadt. Immerhin ist man auch von hier aus in 30 Minuten mit dem Zug in Berlin-Gesundbrunnen. Und die 39.000 Einwohner zählende Stadt im Landkreis Barnim hat sogar eine eigene Fachhochschule – mit 17 verschiedenen Studiengängen. Weitere Pluspunkte: günstige Mieten und Immobilienpreise. Seit zwei Jahren wächst die Stadt erstmals seit der Wende wieder. Das Ergebnis: 597 Neubürger.

Brandenburg an der Havel: Sinkende Wohnkosten durch steigende Kaufkraft

In das urbane Brandenburg an der Havel mit seinen Restaurants, Cafés und eigenem Theater zog es sogar 895 neue Einwohner. Die Stadt liegt zwar auch außerhalb des sogenannten Berliner Speckgürtels, punktet aber als eines der vier Oberzentren in Brandenburg. Der Index der Einzelhandelszentralität (GfK) liegt mit 116 höher als der in Berlin (106,7). Auch die Kaufkraft pro Haushalt ist in den vergangenen sieben Jahren um

Nauen

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



10,7 % gestiegen – mehr als in Strausberg oder Nauen. Und die Wohnkosten belasten den Haushalt je nach Wohnlage mit 17 bis höchstens 22 %. In Eberswalde, Nauen und Strausberg kann mit 21 bis 23 % ähnlich günstig gewohnt werden. Trotz anziehender Mieten ist die Wohnkostenbelastungsquote in Brandenburg und Eberswalde in den vergangenen zehn Jahren rückläufig gewesen. Anders als in Berlin, Potsdam und Nauen. Strausberg blieb stabil.

Berlin: Hohe Wohnkosten belasten

In Teilen Berlin-Charlottenburgs belasten die Wohnkosten das monatliche Haushaltsbudget mit 40 bis 44 % besonders heftig. 2006 lag die Quote dort noch zwischen 29 und 30 %. In Friedrichshain – zwischen Friedrichstraße und Spreeufer – liegt die Wohnkostenbelastungsquote sogar bei 46 %. Und wer mitten in Ost-Berlin im Umfeld von Checkpoint Charlie und Jüdischem Museum Quartier einzieht, muss sich auf Belastungen von bis zu 51 % einstellen – ein Plus von 20 %-Punkten innerhalb von zehn Jahren. In Potsdam geht es mit Quoten zwischen 20 und 31 % homogener zu. Aber selbst in der brandenburgischen Landeshauptstadt ist das Wohnen teilweise anteilig günstiger geworden: Im Stadtteil Babelsberg sank die Belastung der Wohnkosten aufgrund steigender Kaufkraft von 30 % auf 27 %.

Ausblick: Berlin und Potsdam werden auch künftig die Stars der Metropolregion bleiben. Beide Städte sind weiterhin auf Wachstumskurs. Aber nicht jeder wird sich das Wohnen dort leisten können. Das macht auch Städte in der Peripherie wie Strausberg, Nauen oder Eberswalde zu potenziellen Wohnkandidaten. Auch hier steigen Mieten und Kaufpreise – und bieten gute Chancen für Investoren. Aber das insgesamt niedrigere Preisniveau belastet vor allem das monatliche Budget von jungen Familien, Singles und Senioren viel weniger als in der Großstadt. ■

„Die positive Miet- und Kaufpreisentwicklung wird sich auf einem etwas moderateren Niveau fortsetzen“

Wohnungsmarktspezialist André Adami, Niederlassungsleiter beim Immobilienresearch-Unternehmen bulwiengesa AG in Berlin, über die positive Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten, unterschiedliche Einschätzungen und die Miet- und Kaufpreistrends.



Herr Adami, alle im Rahmen der Studie untersuchten Städte sind Zuzugsgewinner. Wie wirkt das aus Ihrer Sicht zukünftig auf die Wohnimmobilienmärkte aus?

Diese Städte profitierten in den vergangenen Jahren neben dem Zuzug aus dem Ausland vor allem auch von Landfluchtenden. Insbesondere junge Menschen ziehen zur Ausbildung und zum Studium in die ostdeutschen Städte. Neu dabei ist, dass sie im Anschluss dort auch Arbeitsplätze finden, sodass keine Notwendigkeit besteht, in die alten Bundesländer fortzuziehen. Dieser Trend ist nachhaltig und wird sich wahrscheinlich noch in den kommenden Jahren verstärken.

Welche Ergebnisse der Studie haben Sie überrascht?

Erstaunlich war, dass die positiven Entwicklungen auch schon in den kleinen Städten wie Freiberg oder Waren stattfinden. Bei einzelnen Zahlen zu Miet- und Kaufpreisentwicklung kommen wir bei bulwiengesa zu einer etwas anderen Einschätzung. Beispielsweise schätzen wir laut unserer Daten und Analysen die Entwicklung in Rostock etwas positiver ein: Für uns gehört die Hansestadt zu einer der gefragtesten Städte in den neuen Bundesländern.

Gerade Städte in der Peripherie Berlins wie etwa Nauen oder Strausberg profitieren vom Boom der Hauptstadt. Wie sehen Sie hier die weitere Entwicklung?

Berlin allein wird die wachsende Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren nicht decken können. Aufgrund

des innerstädtischen Flächenmangels investieren Projektentwickler bereits zunehmend im Umland bzw. im sogenannten Speckgürtel, zum Beispiel in Potsdam, Schönefeld oder Königs Wusterhausen. Langfristig werden alle Städte und Gemeinden mit einer sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) und einer entsprechend schnellen Verbindung nach Berlin vom Wachstum der Hauptstadt profitieren.

Mittlerweile steigen in vielen der untersuchten Städte die Mieten und Kaufpreise. Ein nachhaltiger Trend?

Die Wirtschafts- und Einkommenssituation hat sich in den wachsenden Städten der neuen Bundesländer nachhaltig verbessert. Deshalb kann und wird auch mehr Geld für attraktiven Wohnraum ausgegeben. Die positive Miet- und Kaufpreisentwicklung wird sich auf einem etwas moderateren Niveau als in den vergangenen Jahren fortsetzen.

Trotz steigender Mieten sind in zahlreichen Städten die Wohnbelastungskosten sogar gesunken. Das liegt vor allem an einer kräftigen Zunahme der Kaufkraft und der sinkenden Arbeitslosigkeit. Wie schätzen Sie das für die Mietmärkte ein?

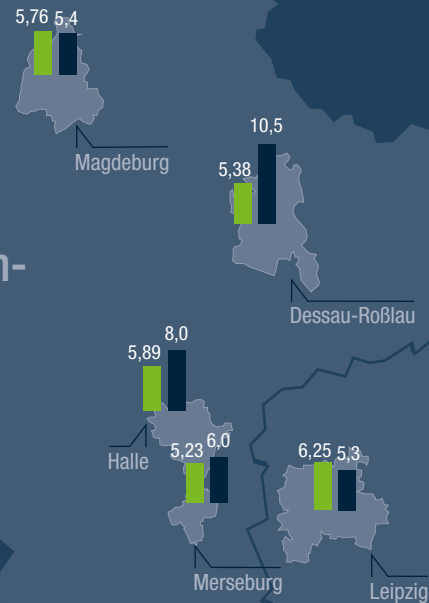
Der Mietwohnungsmarkt wird sich weiter ausdifferenzieren, sowohl in Bezug auf das Angebot als auch die Nachfrage. Einfache, eventuell sogar unsanierte Wohnungen sollten weiterhin genauso angeboten werden wie topsanierte Stuckaltbauten oder barrierefreie Neubauten mit Klimaanlage.

Auch die Kaufpreiskosten bei Mehrfamilienhäusern sind kräftig gestiegen – vielerorts liegen diese schon beim 20-Fachen. Haben wir da schon das Ende der „Fahnenstange“ erreicht? Oder wo sehen Sie noch Spielräume?

Die Kaufpreiskosten sind durch niedrige Zinsen und mangels anderer Anlageprodukte auf ein Rekordniveau gestiegen. Erst bei nachhaltig höheren Zinsen werden die Faktoren wieder sinken. Für die kommenden zwei bis drei Jahre erwartet bulwiengesa eher eine Stagnation; positive Ausnahmen sind Städte wie Potsdam oder Leipzig, in denen ein ausgeprägter Strukturwandel zu erwarten ist. ■

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m²
(1. HJ 2017 Median, Wüest Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2015 in %
(Quelle siehe Methodik)



Demografie

Stadt	Einwohnerzahl 31.12.2015	Einwohnerentwicklung Δ 2013-2015	Haushaltszahl 2016/2017	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16-2016/17	Wanderungssaldo 2015
Leipzig	560.472	5,4% ↑	328.183	7,9% ↑	15.347
Halle	236.991	2,3% ↑	135.909	6,4% ↑	5.243
Magdeburg	235.723	2,0% ↑	133.450	4,8% ↗	4.022
Dessau-Roßlau	82.919	-0,8% →	44.062	0,5% →	548
Merseburg	34.052	1,9% ↗	17.704	6,0% ↑	961

Quelle: GfK, Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte

Kaufkraft

Stadt	Kaufkraftindex je Haushalt 2017 (D = 100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2017	Wohnkostenbelastungsquote 2017	Wohnkostenbelastungsquote Δ 2006-2017 in %-Punkten
Leipzig	73,3	20,8% ↑	22,9%	-0,1 →
Halle	72,3	11,3% ↑	21,6%	-0,9 →
Magdeburg	76,9	18,2% ↑	20,7%	1,1 →
Dessau-Roßlau	80,7	18,3% ↑	20,4%	-1,7 ↘
Merseburg	79,7	17,7% ↑	19,2%	-3,7 ↘

Quelle: GfK, Wüest Partner Deutschland

Arbeitsmarkt

Stadt	Arbeitslosenquote 2016	Entwicklung Arbeits- losenanzahl Δ 2010-2016	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2011-2016	Pendlersaldo 2016 (Einpender minus Auspendler)
Leipzig	8,80	-28,61% ↓	18,4% ↑	37.179
Halle	10,80	-16,99% ↓	3,4% ↗	11.910
Magdeburg	10,50	-13,58% ↓	2,6% ↗	17.995
Dessau-Roßlau	10,20	-26,75% ↓	-1,9% →	3.196
Merseburg	8,40	-15,96% ↓	57,4% ↑	1.420

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Überflieger in Sachsen, Gutes in Sachsen-Anhalt

Leipzig ist ein demografischer Superstar. Die boomende Großstadt zieht mit ihrer dynamischen Entwicklung an allen anderen Städten in der Region vorbei. Aber auch Halle, Magdeburg, Dessau-Roßlau und Merseburg schlagen sich gut – abseits des Rampenlichts: steigende Haushaltszahlen, stabiles Mietniveau, anziehende Kaufpreise.

Mehr als 1000 Jahre alt und dynamischer als je zuvor. Das soll Leipzig erst mal jemand nachmachen. Nicht nur in Sachsen ist die zehntgrößte Stadt Deutschlands ein Shootingstar: wachsende Einwohnerzahlen, boomende Wirtschaft, steigende Kaufkraft. „Leibz’sch“ steht für alles, wovon andere Städte nur träumen können. Mit einem positiven Wanderungssaldo von mehr als 15.000 (2015) Menschen konnte keine andere ostdeutsche Stadt so viele neue Bürger gewinnen wie Leipzig. Einzige Ausnahme ist Berlin, das mit einem Saldo von 41.000 in einer eigenen Liga spielt.

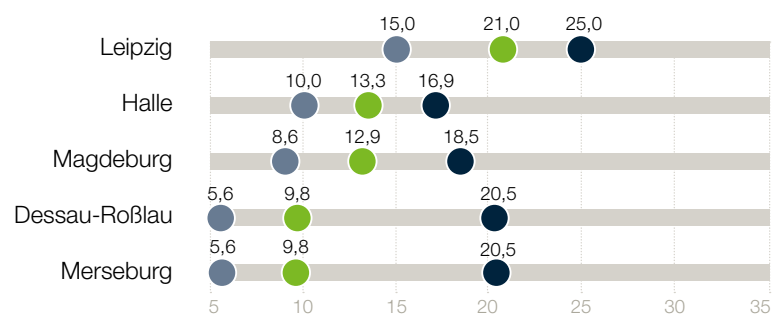
Leipzig: Jobs und Lebensqualität

Was Leipzig so unwiderstehlich macht? Dank Porsche und BMW, DHL, Amazon und Ebay haben sich gleich mehrere Wirtschaftsgiganten hier angesiedelt. Die Universität sorgt dafür, dass der akademische Nachwuchs gleich zur Stelle ist – und langfristig bleibt. Die Stadt wird immer jünger: Das Durchschnittsalter der Leipziger ist seit 2011 um genau ein Jahr gesunken – von 43,8 auf nun 42,8 Jahre. Grund ist vor allem der Zuwachs an Kindern und Jugendlichen. Denn viele Zuzügler sind junge Familien. Die Anzahl der unter Sechsjährigen stieg innerhalb von zehn Jahren um die Hälfte auf nunmehr 35.000, die der Sechs- bis 15-Jährigen sogar um 53,9 % auf 39.300.

Die Arbeitslosenzahl in Leipzig ist seit 2010 um rund 29 % gesunken und lag 2016 bei 8,8 %. Es gibt Jobs – und Lebensqualität. Laut einer Studie des Kölner Instituts für Handelsforschung erhält Leipzig auch Bestnoten in Sachen „Ambiente und Flair“. Hohe Lebensqualität ist

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

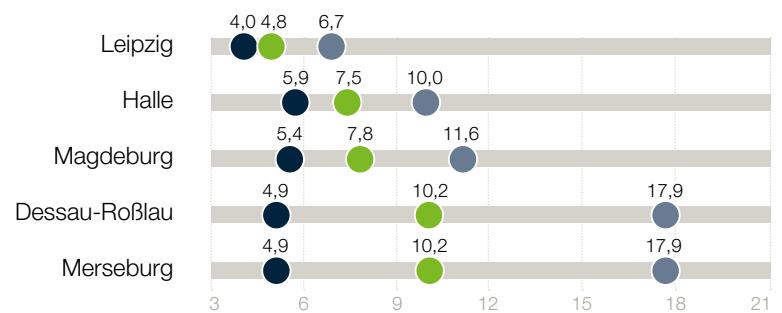
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis 2017, (Leipzig 2016)

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis 2017, (Leipzig 2016)

Transaktionsvolumen

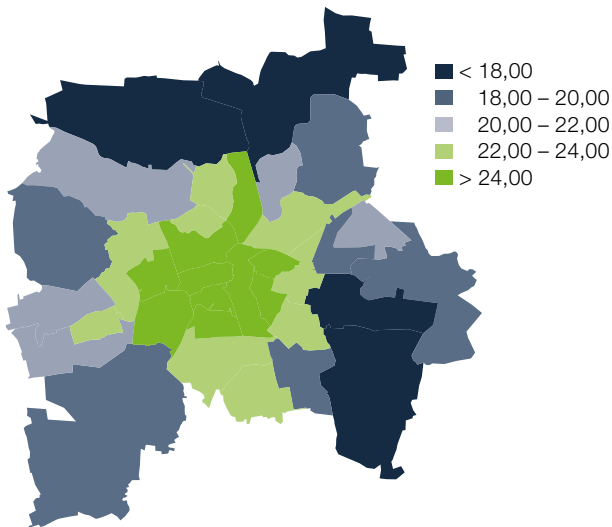
Stadt	Wohnen 2016 in Mio. EUR
Leipzig	2.902
Halle	536
Magdeburg	567
Dessau-Roßlau	103
Merseburg	193

Quelle: Grundstücksmarktberichte

Das Transaktionsvolumen umfasst umfasst bebaute Grundstücke (bB), unbebaute Baugrundstücke (uB) sowie Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE)
Merseburg: bezogen auf den Landkreis Saalekreis

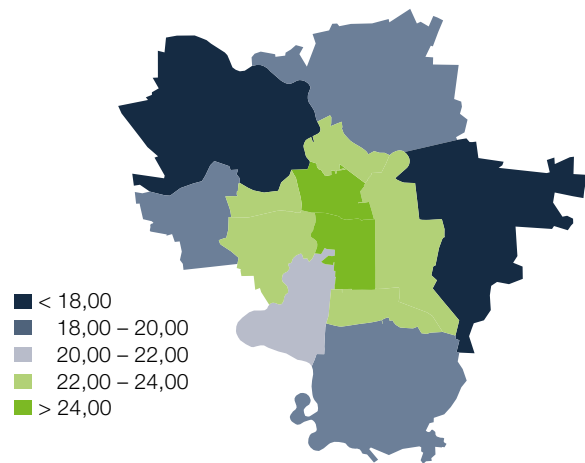
Leipzig

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



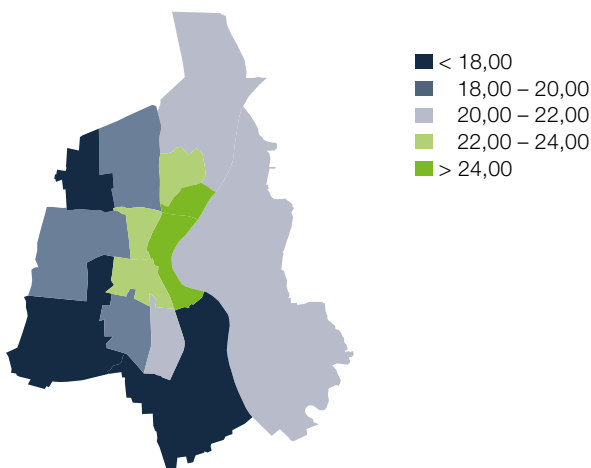
Halle

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Magdeburg

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



vor allem für die jüngere Bevölkerung ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Standortwahl. Dass Leipzig dabei gut abschneidet ist mit ein Grund für die positive Bevölkerungsprognose: Das Amt für Statistik geht 2030 von 720.000 Einwohnern aus. Zurzeit leben hier mehr als 560.000 Menschen.

Wohnkosten auf niedrigem Niveau

Der Wiederaufstieg Leipzigs dürfte künftig auch den lokalen Wohnungsmarkt stärker als bislang beeinflussen und für anziehende Mieten und höhere Kaufpreise sorgen. Zurzeit stehen nur noch 5,3 % aller Wohnungen leer, die Mieten liegen im Mittel bei 6,25 EUR/m², der Kaufpreis bei 1.381 EUR/m² im Bestand – ein Plus innerhalb von

fünf Jahren von rund 33 %. Die Wohnkostenbelastung hält sich mit durchschnittlich 22,9 % aber auf niedrigem Niveau und hat sich trotz Mietsteigerungen von 25 % seit 2012 nicht verändert.

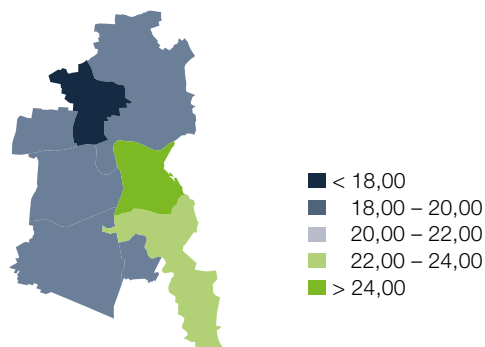
Sachsen-Anhalt: Halle profitiert vom Leipziger Boom

In Sachsen-Anhalt (Halle, Magdeburg, Dessau-Roßlau, Merseburg) ist die Wohnkostenbelastungsquote noch etwas geringer. Sie liegt im Durchschnitt zwischen rund 19,2 % und 21,6 %. Generell gilt: In den meisten Wohnbezirken dieser Städte ist die Quote in den vergangenen zehn Jahren sogar gesunken – und das trotz steigender Mieten. Ein Indiz für eine gleichzeitig gestiegene Kaufkraft. In der Landeshauptstadt zahlen Mieter im Mittel 5,76 EUR/m² – 3 % mehr als noch im ersten Halbjahr 2016. Zwischen 2012 und 2017 haben die Mieten um fast 14 % zugelegt. In Dessau-Roßlau (5,38 EUR/m²) und Merseburg (5,23 EUR/m²) liegt das Median-Mietniveau ebenfalls unter 6,00 EUR/m². Das zeigt: Angesichts wachsender Haushaltszahlen ist Potenzial für weitere Mietsteigerungen vorhanden.

Da Merseburg vor den Toren Leipzigs liegt und daher eine willkommene Wohnalternative ist, haben hier die Preise für neu gebautes Wohneigentum in den vergangenen fünf Jahren mit 38 % am deutlichsten angezogen. Der Quadratmeter Wohneigentum kostet dort aktuell 1.762 EUR/m² (Neubau). Ein kräftiger Preisanstieg ist auch im nahe gelegenen Halle zu beobachten: Hier zahlt man durchschnittlich rund 2.230 EUR/m² im Neubau (+ 31,5 % im Vergleich zu 2012). In Magdeburg ist der Preis im Neubau im selben Zeitraum um 7 % nach oben geklettert. Wer eine Eigentumswohnung kaufen will, muss jetzt im Mittel mit 2.305 EUR/m² rechnen.

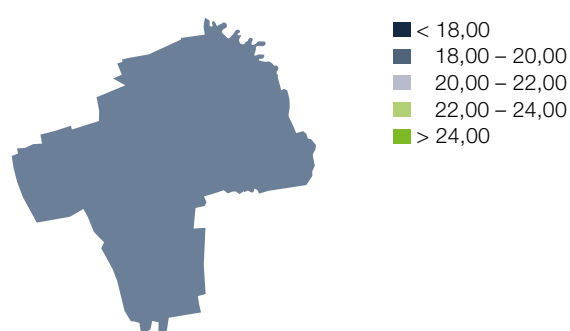
Dessau-Roßlau

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Merseburg

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Dessau-Roßlau und Merseburg: Preise steigen wieder

Hat Dessau-Roßlau seit 2012 auch Abschlüge hinnehmen müssen, steigen die Preise für Wohneigentum seit Kurzem auch hier wieder: Für Bestandswohnungen liegen sie mit 744 EUR/m² bzw. 783 EUR/m² in Dessau und Merseburg jedoch deutlich unter der 1.000-EUR/m²-Marke. In beiden Städten spiegeln die sehr weit auseinanderdriftenden Kaufpreiskoeffizienten von 5,6 bis 20,5 das unterschiedliche Kaufangebot wider – aber auch die Breite der Chancen und Risiken einer Investition. Die positive Entwicklung der Kaufkraft, die seit 2010 um 17,7 % und 18,3 % gestiegen ist, spricht ebenso für die Zukunft der Mittelstädte wie die Zunahme der Haushal-

te. Allein Merseburg zählt seit 2015/16 bis heute 6 % mehr Haushalte. Vor allem aus dem Umland zieht es viele ältere Menschen in die größeren Kreisstädte, weil sie dort besser auf sie zugeschnittene Wohnangebote finden. In Merseburg stehen nur noch 6 % der Wohnungen leer; in Dessau-Roßlau sind es rund 10 %.

Ausblick: Leipzig bleibt auf rasantem Erfolgskurs. Auch Magdeburg und Halle entwickeln sich positiv, denn Miet- und Kaufpreise ziehen zum Teil deutlich an. Selbst Dessau-Roßlau und Merseburg erleben eine kleine Renaissance und profitieren sowohl vom Zuzug älterer Menschen als auch von der wachsenden Zahl ausländischer Mitbürger. ■

Mietpreise

Stadt	Mieten in EUR / m ²	Mieten in EUR / m ²	Mieten in EUR / m ²	Veränderung in %
	2012	1. HJ 2016	1. HJ 2017	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Leipzig	5,00	6,08	6,25	25,0 % ↑
Halle	5,28	5,78	5,89	11,4 % ↑
Magdeburg	5,06	5,59	5,76	13,9 % ↑
Dessau-Roßlau	5,09	5,33	5,38	5,8 % ↑
Merseburg	5,00	5,19	5,23	4,6 % ↗

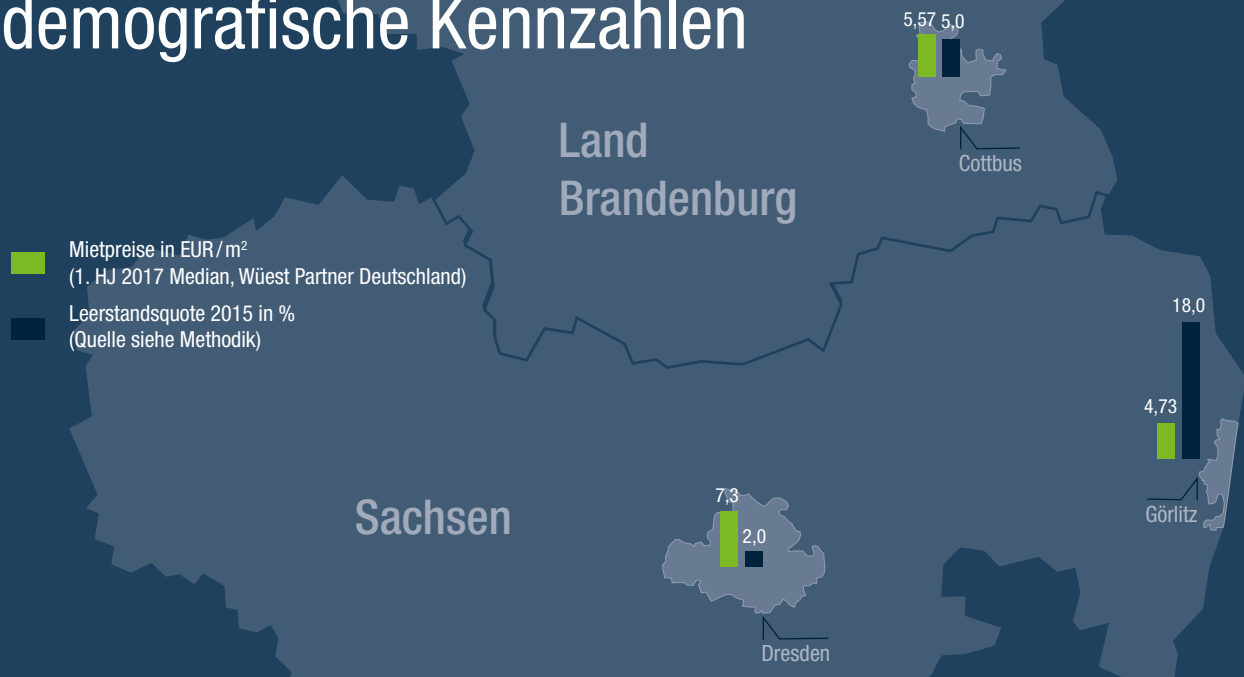
Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

Kaufpreise

Stadt	Kaufpreise in EUR / m ²	Veränderung in %	Kaufpreise in EUR / m ²	Veränderung in %
	absolut 1. HJ 2017 Neubau	Δ 2012-2017 (1. HJ)	absolut 1. HJ 2017 Bestand	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Leipzig	3.349	45,6 % ↑	1.381	32,6 % ↑
Halle	2.231	31,5 % ↑	1.111	11,1 % ↗
Magdeburg	2.305	7,0 % ↗	1.012	17,2 % ↗
Dessau-Roßlau	1.583	36,0 % ↑	744	-10,7 % ↓
Merseburg	1.762	38,1 % ↑	783	23,6 % ↑

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen



Demografie

Stadt	Einwohnerzahl 31.12.2015	Einwohnerentwicklung Δ 2013-2015	Haushaltszahl 2016/2017	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16-2016/17	Wanderungssaldo 2015
Dresden	543.825	2,5% ↑	303.140	4,2% ↑	6.686
Cottbus	99.687	0,1% →	57.752	0,0% →	700
Görlitz	55.255	2,2% ↑	30.661	5,8% ↑	1.401

Quelle: GfK, Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte

Kaufkraft

Stadt	Kaufkraftindex je Haushalt 2017 (D = 100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2017	Wohnkostenbelastungsquote 2017	Wohnkostenbelastungsquote Δ 2006-2017 in %-Punkten
Dresden	80,7	17,0% ↑	23,2%	0,9 →
Cottbus	74,8	16,5% ↑	21,3%	-0,8 →
Görlitz	70,0	15,0% ↑	20,5%	-0,5 →

Quelle: GfK, Wüest Partner Deutschland

Arbeitsmarkt

Stadt	Arbeitslosenquote 2016	Entwicklung Arbeitslosenquote Δ 2010-2016	Entwicklung der SVP-Beschäftigten Δ 2011-2016	Pendlersaldo 2016 (Einpendler minus Auspendler)
Dresden	7,30	-29,16% ↓	9,8% ↑	37.876
Cottbus	9,40	-29,69% ↓	-0,7% →	9.124
Görlitz	10,10	-20,45% ↓	9,7% ↑	4.287

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Dauerbrenner und Spätzünder im Freistaat

Dresden setzt seinen Siegeszug fort. Doch auch Cottbus und Görlitz wachsen weiter und haben wieder mehr Einwohner gewinnen können. Und die finden vor Ort stabile und bezahlbare Mieten sowie Kaufpreise und ein urbanes Umfeld, die den Erwerb von Wohneigentum möglich machen.

Die Stadt an der Elbe ist der ewige Musterknabe. Die Wirtschaft brummt, die Bevölkerung wächst, die Kaufkraft der Haushalte steigt – und der Wohnungsleerstand sinkt stetig. Zurzeit gibt es nur noch eine eiserne Reserve von 2,0 %. Das bleibt nicht ohne Folgen für den Wohnungsmarkt. Es wird langsam eng; die Stadt will sogar ein neues Wohnungsbauprogramm auflegen und demnächst mit der Planung von zunächst 800 zusätzlichen und vor allem günstigen Wohnungen beginnen. Im Mittel zahlen die Dresdener inzwischen schon 7,30 EUR/m² – nur in Jena, Potsdam und Berlin ist es teurer. Dasselbe gilt für die Preise: Mit einem Kaufpreis von 3.077 EUR/m² im Neubau gehört Dresden zu den teuersten Städten des Untersuchungsgebietes. Das spiegelt sich auch in den Kaufpreiskennfaktoren wider: Zwischen dem 16- und 23-Fachen kosten Wohnimmobilien in der sächsischen Landeshauptstadt.

Dresdens Wohnkosten belasten verhältnismäßig gering

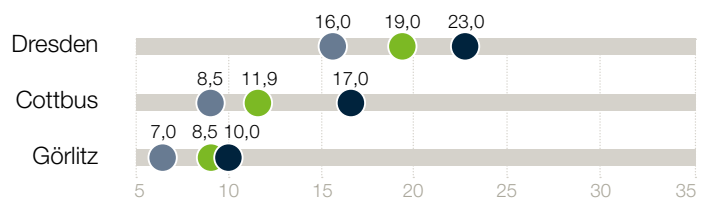
Die Dresdner können sich das leisten. Der Durchschnittshaushalt verfügte im Februar 2016 über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.090 Euro – 1 % mehr als 2014. Daher belasten die Wohnkosten die Haushalte auch nur mit durchschnittlich 23 %. Selbst im Zentrum der Stadt liegt der Wert höchstens bei 30 %. In Berlin belasten vergleichbar gute Wohnlagen die Haushalte bereits mit 40 bis 50 %. Für Investoren bietet die Stadt, die sich der einzigen „Exzellenz-Hochschule“ Ostdeutschlands rühmen darf, dennoch erhebliches Potenzial.

Attraktivität von Cottbus und Görlitz steigt weiter

Risikofreudigere Anleger können in Görlitz oder Cottbus fündig werden.

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

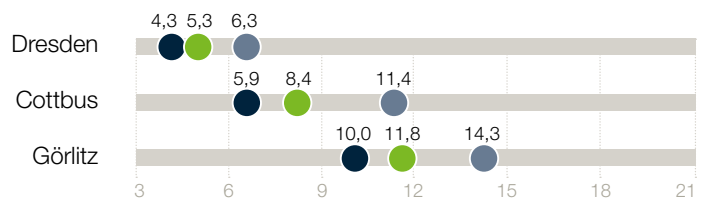
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis: 2015, (Cottbus 2016)

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis: 2015, (Cottbus 2016)

Transaktionsvolumen

Stadt	Wohnen 2015 in Mio. EUR
Dresden	1.955
Cottbus*	94
Görlitz**	154

*2015 **2014

Quelle: Grundstücksmarktberichte

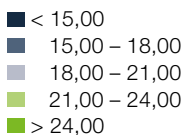
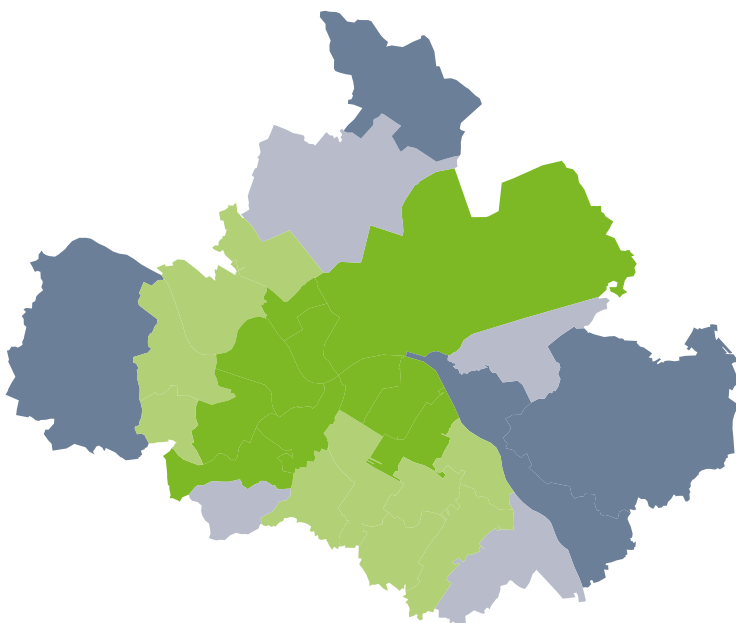
Das Transaktionsvolumen umfasst bebaute Grundstücke (bB), unbebaute Baugrundstücke (uB) sowie Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE)



Dresden, Haenel-Clauß-Straße

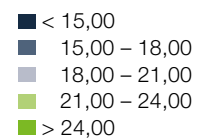
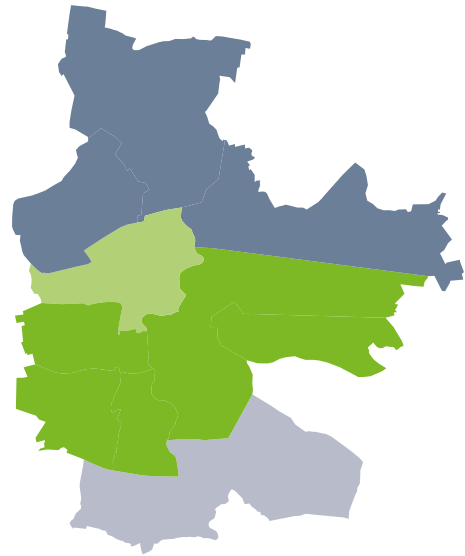
Dresden

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Cottbus

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Hier werden Wohnimmobilien in der Spitze zum 17-Fachen (Cottbus) oder sogar nur zum 10-Fachen (Görlitz) gehandelt. Die durchschnittlichen Renditen liegen bei 8,4 % und 11,8 %. Dabei sind beide Städte keineswegs auf der Verliererseite unterwegs. Die Mieten sind seit Jahren stabil bis leicht steigend. In Cottbus kostet die Miete im Mittel 5,57 EUR/m²; in Görlitz sind es seit 2016 kon-

stant 4,73 EUR/m² – nach 9 % Steigerung in den Jahren 2012 bis 2017. Cottbus hat im selben Zeitraum ein Plus von 8,8 % erreicht. In beiden Fällen ist von weiter anziehenden Mieten auszugehen.

Denn in der Lausitz geht es voran: Cottbus hat seit Ende vergangenen Jahres seinen Status als Großstadt wiedererlangt und kann sich wachsender Einwohnerzahlen erfreuen, die jenseits der 100.000 liegen. Dem Zuzug von Zuwanderern und auch Studenten sei Dank. Und Görlitz hat schon 2015 einen positiven Wanderungssaldo verbuchen können: In der Grenzstadt an der Neiße sind rund 1.400 neue Bürger angekommen – vor allem aus Hessen. Bei westdeutschen Rentnern steht Görlitz hoch im Kurs. Erst Ende 2016 ging das letzte sogenannte „Probewohnen“ zu Ende. Ein Projekt, bei dem Menschen aus dem In- und Ausland eine Woche lang kostenlos in der Görlitzer Innenstadt wohnen durften. Die Hälfte der Teilnehmer war mindestens 60 Jahre alt und kam aus einer Großstadt. Das Fazit: 80 % der Probewohner könnten sich vorstellen, nach Görlitz zu ziehen; die meisten fanden, dass die alte Handelsstadt „sehr gastfreundlich, sauber“ und die Nähe zur polnischen Nachbarstadt Zgorzelec „besonders reizvoll“ ist.

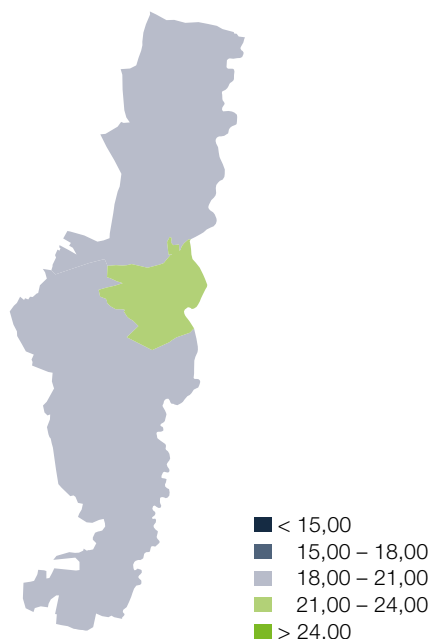
Die Popularität von Görlitz findet sich in folgenden Zahlen: Bis 2016 ist binnen fünf Jahren die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 9,7 %



Senftenberg, Ernst-Thälmann-Straße

Görlitz

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Görlitz, Königschufen

gestiegen. Selbst die Kaufpreise für Wohneigentum haben einen gewaltigen Sprung nach oben gemacht: Im ersten Halbjahr 2017 zahlte man 1.883 EUR/m² im Neubau und 686 EUR/m² im Bestand. Im Fünf-Jahres-Rückblick lag die Preissteigerung im Bestand bei fast 39 % – mehr als doppelt so hoch wie in Dresden und um ein Vielfaches höher als in Cottbus. Dafür fällt der Quadratmeter-Preis in Cottbus mit 1.208 EUR/m² (Bestand) in etwa doppelt so hoch aus.

Ausblick: Dresden gehört schon lange zu den Gewinnern der Wende. Die Elbmetropole gilt als eine der zukunftsträchtigsten deutschen Städte; die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnraum sind attraktiv, auch wenn die erzielbaren Renditen noch moderat ausfallen. Auch Cottbus und Görlitz entwickeln sich positiver als einst prognostiziert: Mehr Einwohner heißt auch zusätzlicher Bedarf an Wohnungen. Infolgedessen sinken die Leerstände und steigen die Mieten und Kaufpreise. ■

Mietpreise

Stadt	Mieten in EUR / m ²	Mieten in EUR / m ²	Mieten in EUR / m ²	Veränderung in %
	2012	1. HJ 2016	1. HJ 2017	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Dresden	6,25	7,14	7,30	16,7 % ↑
Cottbus	5,13	5,52	5,57	8,8 % ↑
Görlitz	4,34	4,73	4,73	9,0 % ↑

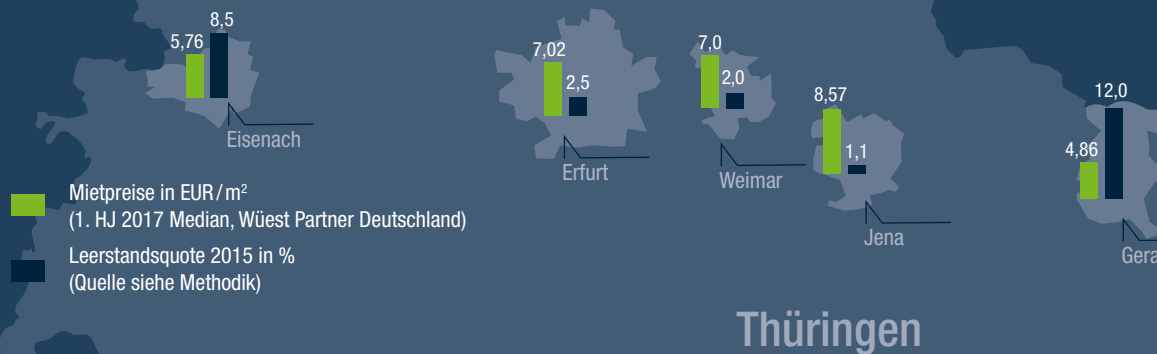
Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

Kaufpreise

Stadt	Kaufpreise in EUR / m ²	Veränderung in %	Kaufpreise in EUR / m ²	Veränderung in %
	absolut 1. HJ 2017 Neubau	Δ 2012-2017 (1. HJ)	absolut 1. HJ 2017 Bestand	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Dresden	3.077	25,6 % ↑	1.755	16,7 % ↗
Cottbus	2.042	19,2 % ↗	1.208	4,1 % →
Görlitz	1.883	24,9 % ↑	686	38,7 % ↑

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen



Demografie

Stadt	Einwohnerzahl 31.12.2015	Einwohnerentwicklung Δ 2013-2015	Haushaltszahl 2016/2017	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16-2016/17	Wanderungssaldo 2015
Erfurt	210.118	2,6% ↑	110.073	4,3% ↗	4.068
Jena	109.527	1,7% ↔	61.916	3,0% ↗	1.224
Gera	96.011	1,1% ↔	55.114	3,7% ↗	2.173
Weimar	64.131	1,3% ↔	35.305	3,4% ↗	870
Eisenach	42.417	2,0% ↑	23.247	3,8% ↗	757

Quelle: GfK, Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte

Kaufkraft

Stadt	Kaufkraftindex je Haushalt 2017 (D = 100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2017	Wohnkostenbelastungsquote 2017	Wohnkostenbelastungsquote Δ 2006-2017 in %-Punkten
Erfurt	85,9	25,6% ↑	21,6%	-0,3 ↔
Jena	79,4	11,1% ↑	26,6%	1,5 ↗
Gera	74,1	11,8% ↑	19,2%	-0,8 ↔
Weimar	77,8	17,1% ↑	24,9%	1,0 ↔
Eisenach	79,2	14,4% ↑	21,0%	-0,1 ↔

Quelle: GfK, Wüest Partner Deutschland

Arbeitsmarkt

Stadt	Arbeitslosenquote 2016	Entwicklung Arbeits- losenzahl Δ 2010-2016	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2011-2016	Pendlersaldo 2016 (Einpendler minus Auspendler)
Erfurt	7,50	-26,51% ↓	6,3% ↗	26.655
Jena	6,60	-13,13% ↓	7,7% ↗	14.603
Gera	9,90	-31,30% ↓	0,3% ↔	1.861
Weimar	7,30	-34,75% ↓	2,9% ↗	1.189
Eisenach	7,70	-25,63% ↓	6,5% ↗	6.980

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Boomender Wohnungsbedarf

Thüringen ist gut für die Zukunft gerüstet. Weil in den größeren Städten im Freistaat in den vergangenen 15 Jahren wenig neue Wohnungen entstanden oder sogar Bestand abgerissen wurde, konnten Leerstände im großen Stil abgebaut werden. Die Wohnungsmärkte erhalten neue Impulse durch anziehendes Bevölkerungswachstum, die Mieten und Kaufpreise steigen weiter. Auch die „Platte“ – oder anders ausgedrückt: Bauten in Elementbauweise, bleiben für viele Menschen eine preiswerte Wohnalternative.

Thüringens regionale Zentren profitieren derzeit von einem steigenden Bevölkerungswachstum. In den größten Städten des Freistaates – Erfurt, Jena, Gera, Weimar und Eisenach – legte die Anzahl der Haushalte in den Jahren 2015 bis 2017 um 3,7 % (Gera) bis 4,3 % (Erfurt) zu. Weil in den vergangenen Jahren sehr wenig gebaut wurde, liegen die Leerstände dementsprechend in Erfurt, Jena oder Weimar bei gerade einmal zwischen 1,1 und 2,5 %. Kein Wunder also, dass vielerorts die Mieten und Kaufpreise steigen. Vor allem die Landeshauptstadt Erfurt wächst und braucht mehr Wohnraum.

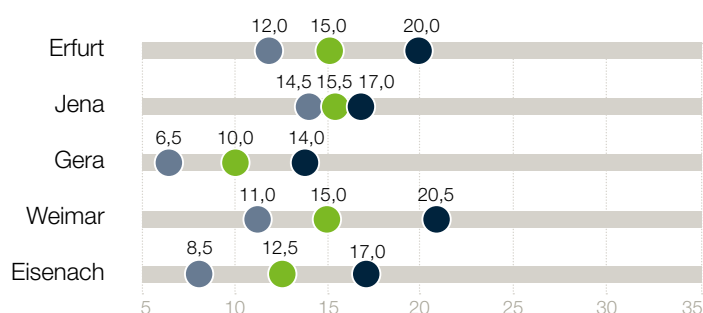
Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft (Kowo) plant sogar eine Wiederauflage des Fertigteilbaus: Bis 2021 sollen im Norden der Stadt 300 Wohnungen in einer Art modernem Plattenbau entstehen, teilweise als Sozialwohnungen.

Erfurt: wirtschaftliches Wachstum treibt Wohnungsmärkte

In Erfurt steigt die Wohnungsnachfrage. Mehr als 4.000 Neubürger haben sich allein 2015 in der Landeshauptstadt niedergelassen; der Wohnungsleerstand liegt bei 2,5%. Rund 14.000 Unternehmen aus den Bereichen Maschinen- und Anlagenbau, Medien- und Kreativwirtschaft, Gartenbau, Nahrungsgüterindustrie, Mikrotechnologie und Photovoltaik sorgen für wirtschaftliches Wachstum. Zwischen 2010 und 2016 haben die Erfurter ihre Arbeitslosenquote um 26,5 % konsequent und im wahrsten Sinne des Wortes „heruntergearbeitet“. Zurzeit sind nur noch rund 7,5 % von ihnen ohne Job.

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

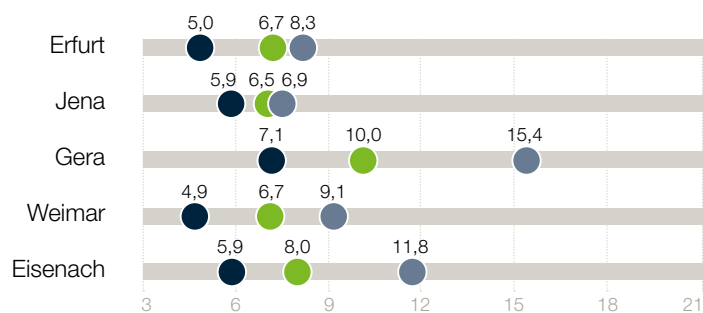
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis 2016/2017

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland, Datenbasis 2016/2017

Transaktionsvolumen

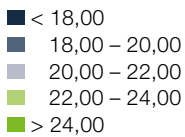
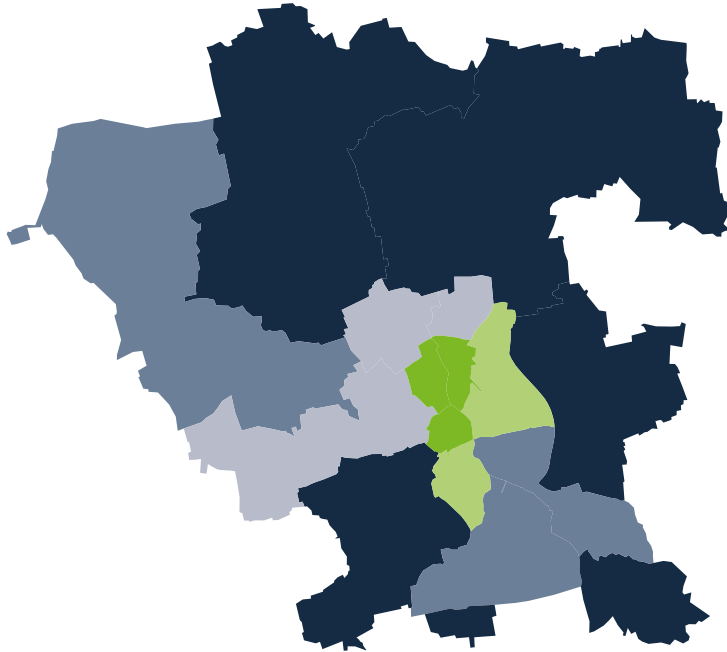
Stadt	Wohnen 2016 in Mio. EUR
Erfurt	441
Jena	212
Gera	105
Weimar	121
Eisenach	58

Quelle: Grundstücksmarktberichte

Das Transaktionsvolumen umfasst bebaute Grundstücke (bB), unbebaute Baugrundstücke (uB) sowie Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE)

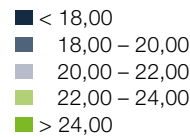
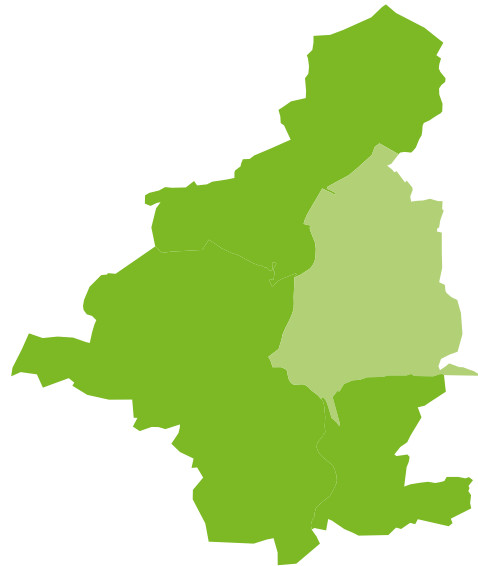
Erfurt

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



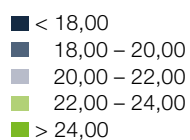
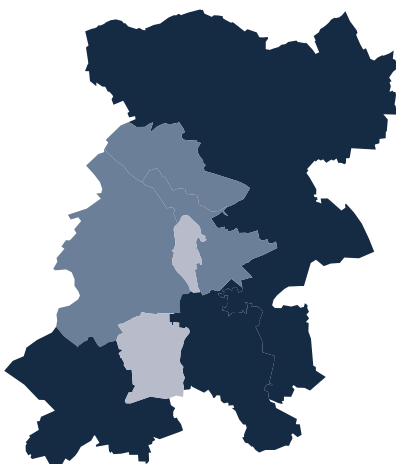
Jena

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Gera

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Weimar, Gera und Eisenach haben ähnliche Kraftakte hinter sich. In Jena war die Arbeitslosigkeit nie so gravierend; aber auch hier hatten mal mehr als 13 % der Einwohner keine Anstellung. Binnen fünf Jahren hat Jena das hinter sich gelassen und kann auf 7,7 % mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte verweisen. Erfolgreich waren auch Eisenach mit 6,5 % und Erfurt mit 6,3 % Beschäftigtenwachstum.

Weimar, Gera und Eisenach mit sinkenden Leerständen

Die bessere Beschäftigungssituation spiegelt sich überall in Thüringen in den lokalen Wohnungsmärkten wider: Die Leerstände sinken, in Weimar stehen nur noch 2 % Wohnraum leer, selbst Gera und Eisenach weisen eine positive Tendenz auf.



Weimar, Humboldtstraße



Erfurt, Katzenberg

Jena: teuerste Stadt, nur noch geringe Mietsteigerungen

In der Forscher- und Universitätsstadt Jena wird es aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs noch enger als in Erfurt. Hier stehen nur noch 1,1 % der Wohnungen leer. Und das, obwohl hier mit jährlich 3,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (2009 bis 2015) der meiste Wohnraum in Thüringen entstanden ist (Statistisches Bundesamt). In Jena zahlt man mit 8,57 EUR/m² die höchsten Mieten in Ostdeutschland (Berlin und Potsdam ausgenommen), Weimar und Erfurt kommen im Mittel auf 7,00 EUR/m², Eisenach auf 5,76 EUR/m²; in Gera ist es mit 4,86 EUR/

m² am günstigsten. Ist Jena auch die teuerste Stadt, hat es hier seit Jahren nur noch geringe Mietsteigerungen gegeben (0,6 %). Die Stadt hat anscheinend die Grenze der Wohnkostenbelastung erreicht. Anders sieht es in Erfurt aus, wo das Mietniveau (2011 bis 2017) um 10,5 % gestiegen ist; in Eisenach sogar um 11 % und in Weimar um 7 %.

Jena führt die Städte der Region auch bei der Wohnkostenbelastungsquote an: Mit 26,6 % schlägt sie nur noch in Potsdam und Berlin höher zu Buche. Allerdings ist sie in Jena innerhalb der vergangenen zehn Jahre nur noch um 1,5 % gestiegen. In Berlin hat sie im selben

Mietpreise

Stadt	Mieten in EUR / m ²	Mieten in EUR / m ²	Mieten in EUR / m ²	Veränderung in %
	2012	1. HJ 2016	1. HJ 2017	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Erfurt	6,35	6,96	7,02	10,5 % ↑
Jena	8,52	8,47	8,57	0,6 % →
Gera	4,69	4,76	4,86	3,6 % ↗
Weimar	6,57	7,02	7,00	6,6 % ↑
Eisenach	5,18	5,60	5,76	11,1 % ↑

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

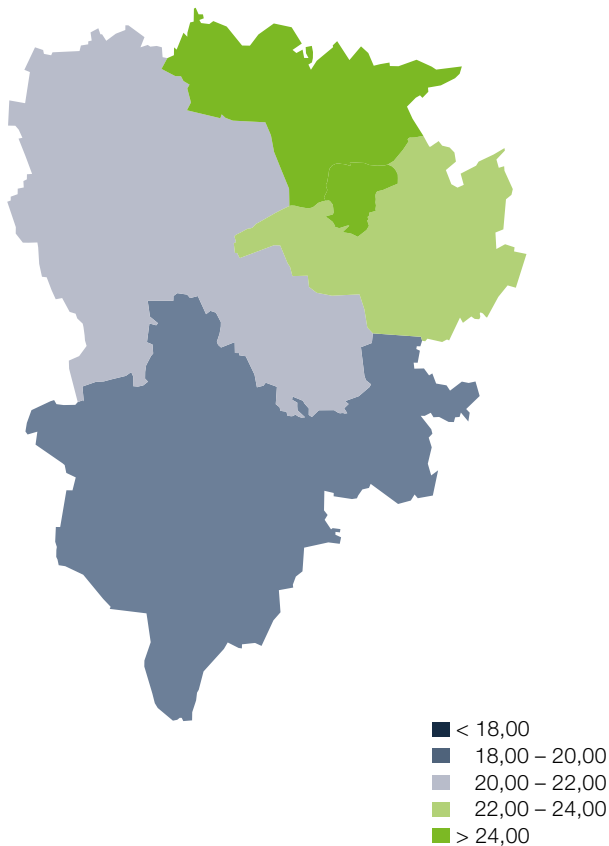
Kaufpreise

Stadt	Kaufpreise in EUR / m ²	Veränderung in %	Kaufpreise in EUR / m ²	Veränderung in %
	absolut 1. HJ 2017 Neubau	Δ 2012-2017 (1. HJ)	absolut 1. HJ 2017 Bestand	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Erfurt	2.571	16,4 % ↗	1.534	12,8 % ↗
Jena	2.755	27,5 % ↑	1.978	13,6 % ↗
Gera	2.217	71,4 % ↑	607	-0,4 % →
Weimar	2.371	25,1 % ↑	1.489	6,0 % →
Eisenach	2.013	108,6 % ↑	1.095	13,4 % ↗

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

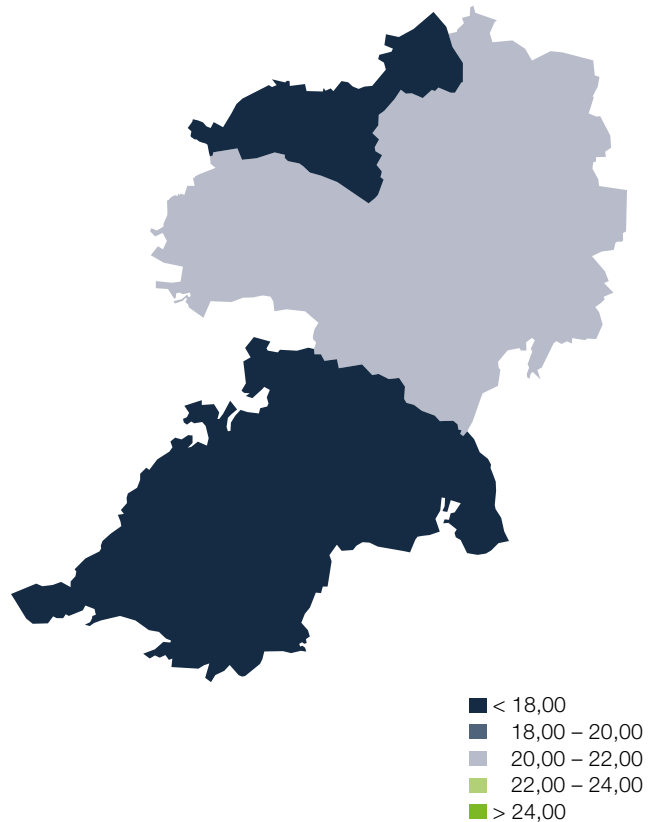
Weimar

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Eisenach

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Zeitraum um 7,5 % zugelegt. In Weimar ist die Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten mit fast 25 % ebenfalls vergleichsweise hoch. Der Wert ist aber binnen der letzten Dekade nur noch um 1 % gestiegen. Gera, Eisenach und Erfurt sind dagegen mit Belastungsquoten zwischen gut 19 und 21,6 % vergleichsweise günstige Wohnorte.

Eisenach: Kaufpreise verdoppeln sich

Ähnlich verläuft auch die Gewichtung bei den Kosten für Wohneigentum. Alle Quadratmeterpreise liegen im Neubau über 2.000 Euro, Jena liegt an der Spitze mit rund 2.800 EUR/m². Ebenso wie bei den Mieten ist der Wert aber weitgehend konstant. Anders in Eisenach: Die Stadt hat den höchsten Preissprung aller Standorte hinter sich. In den vergangenen fünf Jahren haben sich neu gebaute Wohnungen um über 100 % verteuert. Wohnimmobilien in Top-Lage und bestem Zustand werden zum 17-Fachen gehandelt – genauso wie in Jena.

Im Durchschnitt liegen die Preise in der Region zwischen dem 10-Fachen bis 15-Fachen der Jahresmiete; die

durchschnittliche Rendite variiert zwischen 6,5 % und 10,0 %. In der Spitze bietet Gera mit 15,4 % die größten Renditen – bei entsprechendem Risiko. Neben der TAG, die in Gera rund 7.000 Wohneinheiten verwaltet, setzt auch die Kapitalanlagegesellschaft Benson Elliot auf die Zukunft der Otto-Dix-Stadt. Die Londoner haben sich 2016 bei der Wohnungsbaugesellschaft GWB eingekauft und wollen als Mehrheitseigner rund 6.700 Wohneinheiten sukzessive modernisieren. Das wird auch nötig sein, denn allein zwischen 2013 und 2015 hat sich die Bevölkerungszahl der kreisfreien Stadt in Ostthüringen um 1,1 % auf rund 96.000 Einwohner erhöht.

Ausblick: Der demografische Wandel scheint der Region Erfurt/Jena weniger anzuhaben als einst prognostiziert. Überall steigen Mieten und Kaufpreise, weil es wirtschaftlich bergauf geht und die Arbeitslosenquoten teils dramatisch gesunken sind. Weil man konsequent Leerstand abgebaut hat, herrscht mancherorts eher Wohnungsmangel als Überschuss. Für Investoren ergeben sich dadurch neue Chancen. ■

Bildung ist ein entscheidender Standortfaktor

Wie schätzen Sie die Situation an den Wohnungsmärkten Ostdeutschlands heute – mehr als ein Vierteljahrhundert nach der Wiedervereinigung Deutschlands – ein?

Generell nähern sich die Entwicklungen in den alten und in den neuen Bundesländern immer mehr an. Dominierten in den 1990er-Jahren vor allem Ost-West-Wanderungsbewegungen, so spielen diese heute kaum noch eine Rolle. Vielmehr werden die Wohnungsmärkte inzwischen primär durch Wanderungsbewegungen in Wachstumskerne – und eine entsprechende Abwanderung aus anderen Regionen – geprägt. Das lässt sich in den alten Bundesländern ebenso beobachten wie in den neuen. Bei diesen Wachstumskernen handelt es sich teilweise um Metropolen und Ballungsräume, aber eben auch um eine ganze Reihe von Mittelstädten, die eine eigene Anziehungskraft entfalten.

Die ostdeutsche Wirtschaft hat nach der Wiedervereinigung den Wechsel von einem planwirtschaftlichen System in die Marktwirtschaft durchlaufen. Inwieweit ist dieser Transformationsprozess heute noch für die Wohnungsmärkte der neuen Bundesländer relevant?

Transformationsprozesse und der damit verbundene Strukturwandel brauchen oft lange Zeit. So hatte beispielsweise das Ruhrgebiet seit den 1960er- und 1970er-Jahren die Ablösung von der Kohle- und Stahlindustrie zu verkraften, die teilweise bis heute noch nicht abgeschlossen ist. Ähnlich verhält es sich in einigen Regionen Ostdeutschlands, die stark durch Industriezweige geprägt waren, die heute obsolet sind beziehungsweise deren Unternehmen international nicht wettbewerbsfähig waren. Inzwischen hat sich die Situation allerdings deutlich ausdifferenziert, was sich auch auf die jeweiligen Wohnungsmärkte auswirkt.

Worin kommt diese Differenzierung zum Ausdruck und welche Gründe gibt es dafür?

In einigen Fällen konnten alte Industriestandorte in Ostdeutschland durch erfolgreiche Neuansiedlung von Unternehmen erhalten beziehungsweise „modernisiert“ werden. Ein Beispiel dafür ist etwa die Elektronikindustrie im Raum Dresden. In anderen Fällen ist es aber auch gelungen, Standorte völlig neu zu positionieren. Dabei sind vor allem jene Städte privilegiert, in denen es Universitäten, Fachhochschulen oder andere höhere Bildungseinrichtungen gibt. Das Stichwort lautet „Wertschöpfung durch Wissen“. Im Umfeld dieser Einrichtungen haben sich häufig zahlreiche innovative Unternehmen angesiedelt, die in ihrem jeweiligen Marktsegment



Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

sehr erfolgreich sind und inzwischen nachhaltig wachsen. Bildung wird insofern immer mehr zu einem entscheidenden Standortfaktor.

Und wie wirkt sich das auf die Wohnungsmärkte dieser Städte aus?

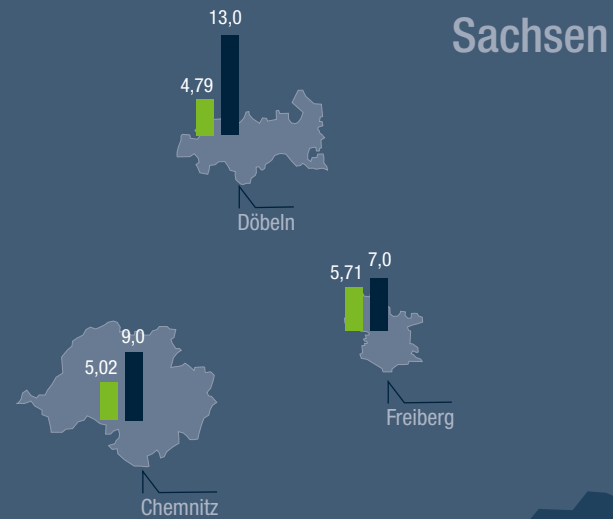
Zunächst einmal sind diese Standorte als Studienorte sehr beliebt. Hier finden Studierende häufig leichter eine Unterkunft zu niedrigeren Wohnkosten, und die Studienbedingungen sind oftmals besser als an den großen „Massenuniversitäten“ der alten Bundesländer. Insofern gibt es eine gewisse Zuwanderung von Studierenden aus den alten Bundesländern, aber auch aus dem Ausland. Wo im Umfeld der Bildungsinstitutionen neue Unternehmen und neue Arbeitsplätze entstehen, wächst die Bevölkerung insgesamt und nachhaltig. Das beobachten wir in Jena ebenso wie in Freiberg oder in anderen Städten, die auf den ersten Blick relativ klein wirken, aber doch ein signifikantes Bevölkerungswachstum verzeichnen.

Wie wirkt sich die Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylsuchenden nach Deutschland auf die ostdeutschen Wohnungsmärkte aus?

Diese Form der Zuwanderung spielt insgesamt – entgegen der medialen Wahrnehmung – eine eher untergeordnete Rolle. Zum einen sehen viele derjenigen, die wir aus humanitären Gründen in Deutschland aufgenommen haben, ihre persönliche Lebensperspektive doch eher in ihren Heimatländern, sobald die Bedingungen das wieder zulassen. Und zum anderen werden diejenigen, die dauerhaft in Deutschland bleiben oder im Rahmen der Arbeitsmarktmigration hierherkommen, erst allmählich für die Wohnungsmärkte relevant und werden sich dann – wie viele andere auch – vor allem Wohnungen in den Städten suchen. ■

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m²
(1. HJ 2017 Median, Wüest Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2015 in %
(Quelle siehe Methodik)



Demografie

Stadt	Einwohnerzahl 31.12.2015	Einwohnerentwicklung Δ 2013-2015	Haushaltszahl 2016/2017	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16-2016/17	Wanderungssaldo 2015
Chemnitz	248.645	2,7% ↑	134.861	2,8% ↑	6.137
Freiberg	41.641	3,4% ↑	23.355	5,5% ↑	996
Döbeln	21.730	0,1% ↔	13.313	9,6% ↑	348

Quelle: GfK, Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte

Kaufkraft

Stadt	Kaufkraftindex je Haushalt 2017 (D = 100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2017	Wohnkostenbelastungsquote 2017	Wohnkostenbelastungsquote Δ 2006-2017 in %-Punkten
Chemnitz	80,7	19,1% ↑	17,5%	-1,9 ↓
Freiberg	73,6	7,7% ↑	20,0%	-0,3 ↔
Döbeln	73,8	8,6% ↑	19,2%	-1,5 ↓

Quelle: GfK, Wüest Partner Deutschland

Arbeitsmarkt

Stadt	Arbeitslosenquote 2016	Entwicklung Arbeits- losenzahl Δ 2010-2016	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2011-2016	Pendlersaldo 2016 (Einpendler minus Auspendler)
Chemnitz	8,40	-33,06% ↓	4,6% ↑	23.848
Freiberg	6,60	-3,10% ↓	-1,9% ↔	5.497
Döbeln	6,60	-33,42% ↓	3,8% ↑	534

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Punktsieg für die Sachsen

Chemnitz, Freiberg und Döbeln liegen geografisch weiter abseits im Land. Dennoch sind sie alles andere als hinterwäldlerisch. Als Hochschulstädte und Standorte für die Entwicklung und Fertigung innovativer Technologien erleben sie eine wahre Renaissance – mit positiven Folgen für die lokalen Immobilienmärkte.

Chemnitz muss sich mehr anstrengen. Das fordert der Bauindustrieverband Sachsen. 2016 sind nur 306 neue Wohnungen auf den Markt gekommen – 28,2 % weniger als im Vorjahr. Das reicht auf keinen Fall, sagen die Bauprofis. Um der steigenden Zahl an Einwohnern gerecht zu werden, hätten es mindestens 450 sein müssen.

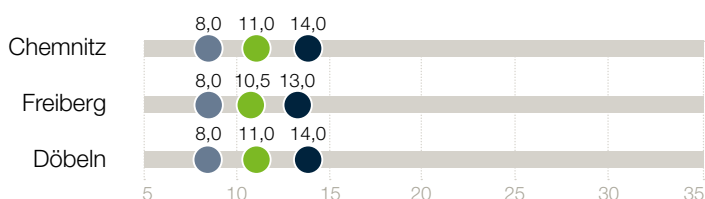
Starker Mittelstand und Innovationsfähigkeit

Der allgemeine wirtschaftliche Aufschwung hat auch Chemnitz erfasst. 2015 sind schon mehr als 6.000 Menschen in den Südwesten Sachsens gezogen, was die Stadt wieder in die Nähe der 250.000-Einwohner-Marke rücken lässt. Nicht nur ihre Technische Universität mit Weltruf lockt die Neuankömmlinge. Auch zahlreiche neue Jobs, die im Umfeld von Uni oder Maschinen- und Anlagenbau sowie Auto- und Zulieferindustrie entstehen, sind für den Aufwärtstrend verantwortlich.

Der Mittelstand macht die Stärke Chemnitz' und der Region Südwestsachsen aus. Die Kooperation von lokalen und regionalen Unternehmen miteinander wie auch mit den wissenschaftlichen Institutionen sorgt für überdurchschnittlich viele Innovationen, die der Region jetzt auch die Position „Innovation Leader“ einbringen. Laut „European Innovation Scoreboard“ der europäischen Kommission 2016 zählt Südwestsachsen beim Vergleich von 214 Regionen zu den 36 Innovationsführern in Europa. In Ostdeutschland finden sich daneben nur die Regionen Dresden und Berlin in dieser Kategorie wieder. Gegenüber der letzten Untersuchung 2014 hat sich die Innovationsfähigkeit von Chemnitz und Umgebung sogar noch weiter verbessert. Punktsieg für die Sachsen.

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

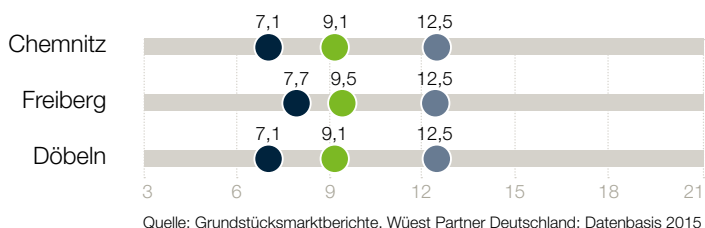
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland; Datenbasis 2015

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest Partner Deutschland; Datenbasis 2015

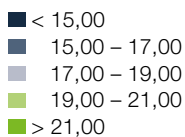
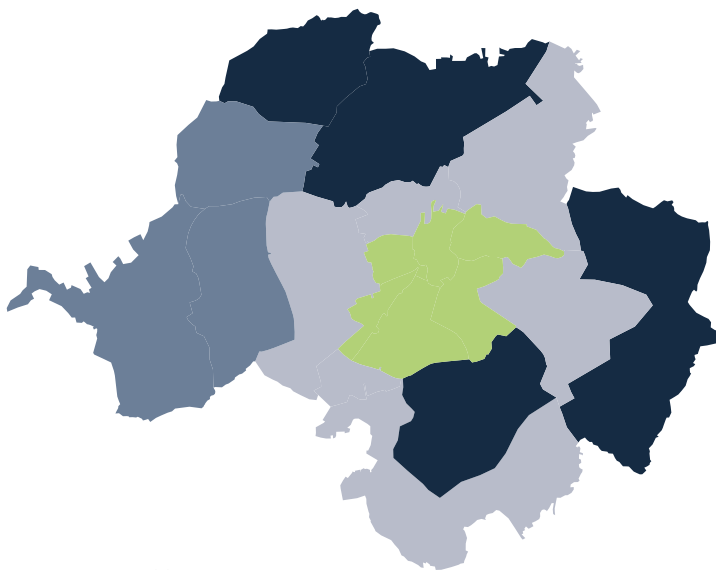
Es liegen keine aktuellen Transaktionsvolumina für die Region aus 2016 bzw. 2015 vor



Chemnitz, Franz-Mehring-Straße

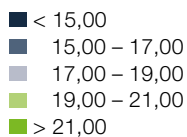
Chemnitz

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Freiberg

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Geringe Wohnkosten und steigende Haushaltszahlen

Wer hier hinzieht, findet nicht nur Arbeit, sondern auch günstige Wohnungen. In Chemnitz liegt die



Freiberg, Am Mühlenteich

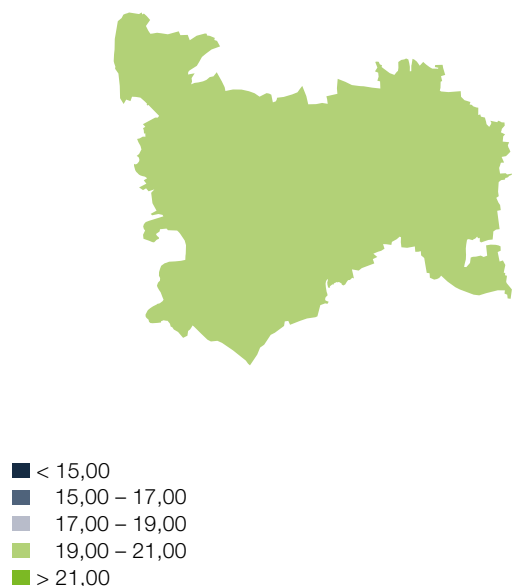
Miete im Mittel bei knapp über 5 EUR/m². Aber auch in Freiberg (5,71 EUR/m²) und Döbeln in Mittelsachsen (4,79 EUR/m²) gibt es Wohnraum für den kleinen Geldbeutel. Die Wohnkosten schlagen in allen drei Städten nur mit Werten zwischen 17,5 und 20,0 % des Haushaltsbudgets zu Buche. Damit ist die Region die preiswerteste überhaupt im Rahmen dieser Untersuchung. Hier können sich auch junge Leute und Familien mit schmalen Einkommen Wohneigentum leisten. In Chemnitz (768 Euro) und Döbeln (669 Euro) zahlt man für einen Quadratmeter Wohnraum im Bestand weit unter 1.000 Euro; in Freiberg mit seiner Bergakademie sind es 1.058 Euro.

Allein in den vergangenen fünf Jahren sind die Kaufpreise (Bestand) hier um mehr als 14 % gestiegen; in Döbeln immerhin um gut 8 %. In beiden Fällen ist das ein Indikator für die positive Entwicklung der Städte. Freiberg hat allein 2015 fast 1.000 neue Bürger gewonnen. Im gesamten Landkreis Mittelsachsen, zu dem auch Döbeln gehört, waren es 1.769 Menschen. Der damit zusammenhängende wachsende Bedarf an Wohnungen wird sich positiv auf die künftige Entwicklung des Marktes auswirken.

Inzwischen gibt es schon nirgends mehr „horrenden“ Leerstand zu beklagen. Mit 7 bis 9 % freier Wohnflächen stehen Chemnitz und Freiberg nicht schlechter da als Schwerin oder Halle (Saale). Das macht alle

Döbeln

Median-Wohnkostenbelastungsquote 2017 in %



Döbeln, Meißener Straße

drei Städte auch für Investoren interessant – zumal die Kaufpreisfaktoren noch so niedrig sind wie nirgendwo sonst: Wohnimmobilien werden zum 8- bis 14-Fachen gehandelt; die Renditen bewegen sich zwischen 7 und 12,5 %. Angesichts der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort ergibt sich ein attraktives Rendite-Risiko-Profil.

Ausblick: Der deutliche Aufschwung in der Region Chemnitz sorgt für Jobs und Nachfrage nach neuem Wohnraum. Vor allem junge Leute aus dem Hochschul-umfeld und Facharbeiter aus dem Bereich innovativer Technologien lassen sich hier nieder. Um sie zu halten, werden die Städte wieder mehr modernen Wohnraum bauen bzw. zur Verfügung stellen müssen. ■

Mietpreise

Stadt	Mieten in EUR / m ²	Mieten in EUR / m ²	Mieten in EUR / m ²	Veränderung in %
	2012	1. HJ 2016	1. HJ 2017	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Chemnitz	4,82	5,00	5,02	4,1 ↗
Freiberg	5,53	5,69	5,71	3,3 ↗
Döbeln	4,61	4,76	4,79	4,0 ↗

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

Kaufpreise

Stadt	Kaufpreise in EUR / m ²	Veränderung in %	Kaufpreise in EUR / m ²	Veränderung in %
	absolut 1. HJ 2017 Neubau	Δ 2012-2017 (1. HJ)	absolut 1. HJ 2017 Bestand	Δ 2012-2017 (1. HJ)
Chemnitz	2.150	46,6 ↗	768	0,5 →
Freiberg	1.967	5,6 →	1.058	14,4 ↗
Döbeln	1.230	30,3 ↗	669	8,1 →

Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von immodaten.net; Medianpreise

Quellenverzeichnis:

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

BBU-Jahresstatistik

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015

GfK GeoMarketing GmbH

Grundstücksmarktberichte der Städte

IDN Immodaten

Risiko-Rendite-Ranking (2016) des Immobiliendienstleisters Dr. Lübke & Kelber

Stadt Waren (Müritz): Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2015

Statistisches Bundesamt – destatis

Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte

Statistischer Quartalsbericht Stadt Leipzig, 2016

TAG Immobilien AG, Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2016

Thüringer Landesamt für Statistik

Wüest Partner Deutschland

Internetseiten:

Homepage der Stadt Brandenburg a. d. Havel: www.stadt-brandenburg.de/

Homepage der Stadt Cottbus: www.cottbus.de

Homepage der Stadt Merseburg: www.merseburg.de

Homepage der Stadt Rostock: www.rostock.de

Homepage der Landeshauptstadt Schwerin: www.schwerin.de

Homepage der Stadt Stralsund: www.stralsund.de

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2016/11/Studie-VBB-S-Bahn-Nauen.html>

https://www.cottbus.de/verwaltung/gb_ii/buergerservice/statistik/bevoelkerung.html

<http://www.thueringer-allgemeine.de/web/zgt/leben/detail/-/specific/Nachfrage-nach-Wohnungen-in-der-Platte-steigt-wieder-709837574>

http://www.wfe-erzgebirge.de/de/Aktuelles/Aktuelle_Informationen_1220.html?news1605.id=2286

<http://www.sz-online.de/nachrichten/zu-wenig-wohnungsbau-in-chemnitz-und-leipzig-3749369.html>

<http://www.dnn.de/Dresden/Lokales/Dresdner-fuerchten-die-Dunkelheit>

Impressum

Herausgeber:

TAG Immobilien AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Tel. +49 (0)40 380 32-0
Fax +49 (0)40 380 32-388
info@tag-ag.com
www.tag-ag.com

Redaktion:

Claudia Hoyer (V.i.S.d.P.),
Susanne Osadnik

Marktdaten:

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH

Artdirektion:

Dominik Arndt

Fotos:

Titel: TAG Immobilien AG
Seite 3: Marlene Gawrisch, Berlin
Seite 7: Franziska Glück, Hamburg
Seite 17: bulwiengeas AG
Seite 29: Steffen Spitzner, Gera (Bild rechts)
Seite 31: Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

TAG Immobilien AG:
Seiten: 23, 24, 25, 29, 33, 34, 35

Konzeption, Projektmanagement:

Nikolaus von Raggamby, Susanne Franz (RUECKERCONSULT GmbH)

Haftungsausschluss:

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen. Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Copyright:

10/2017 © TAG Immobilien AG, Hamburg

Die in diesem Marktbericht erstellten Inhalte (einschließlich der Tabellen und Grafiken) unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Externe Quellen sind als solche gekennzeichnet. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung der TAG Immobilien AG.

