

Führung / Kommunikation

TAG-Wohnungsmarktbericht 2017: Ostdeutsche Mittelstädte werden immer attraktiver – Umland der Metropolen profitieren

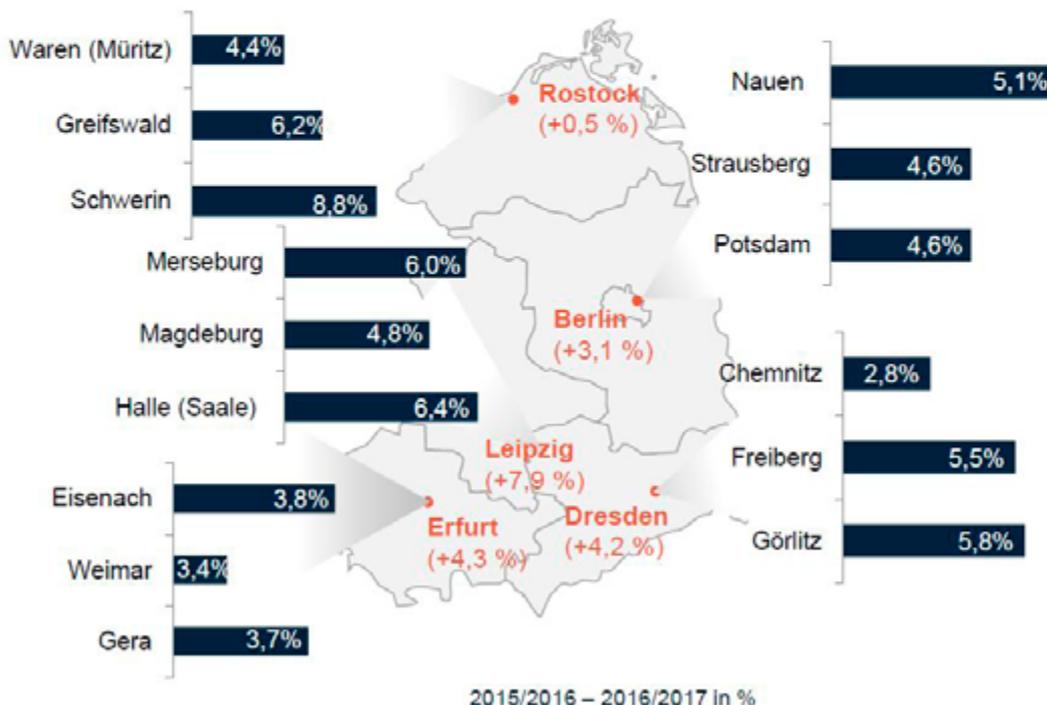
Die ostdeutschen Wohnungsmärkte sind weiter auf Wachstumskurs. Die Bevölkerungszahlen in den Städten steigen, die Leerstände gehen zurück. In der Folge steigen vielerorts die Mieten und Immobilienpreise. Die gute Nachricht: „Die dynamische Kaufkraftentwicklung führt trotz steigender Mieten zu einer stabilen und mancherorts sogar sinkenden Wohnkostenbelastung“, sagt Claudia Hoyer, Vorstand der TAG Immobilien AG. Das bestätigt der „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017“, den die TAG Immobilien AG jetzt veröffentlicht hat. Wie bereits im Vorjahr wurden für den Bericht 27 ostdeutsche Groß- und Mittelstädte von dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner Deutschland analysiert. In die Untersuchung eingeflossen sind u.a. Daten zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, zu Miet- und Kaufpreisen, zu Renditen und zur Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten.

II.3. Demografische Entwicklung



Die Entwicklung strahlt zunehmend auf das Umland der großen Städte aus.

Haushaltsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr



- Die Zahl der Haushalte nimmt deutlich zu – teilweise im Umland stärker als in den Großstädten.
- Stärkstes Haushaltswachstum verzeichnen u. a. Schwerin und Leipzig.

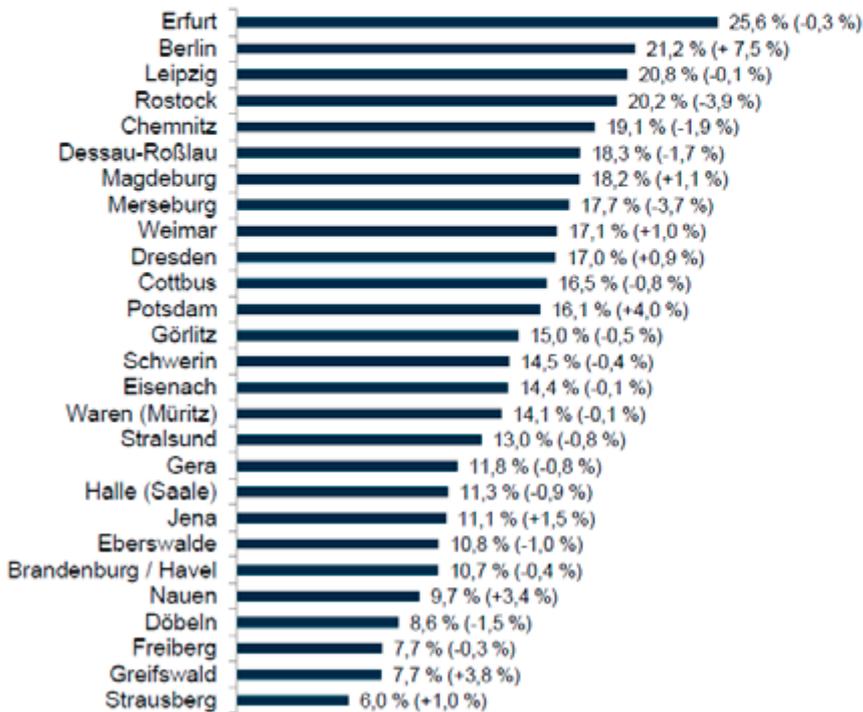
Wohnkostenbelastung in ausgewählten ostdeutschen Städten (Entwicklung von 2006 - 2017)

TAG Immobilien AG | 2017

II.1. Kaufkraft & Wohnkostenbelastung

Die wachsende Kaufkraft führt dazu, dass die Wohnkostenbelastung trotz steigender Mieten stabil bleibt oder sogar sinkt.

Entwicklung von Kaufkraft und Wohnkostenbelastung



- Kaufkraftanstieg in allen untersuchten Städten seit 2010 – um mindestens 6,0 % in Strausberg bis zu 25,6 % in Erfurt.
- Nur in neun von 27 Städten ist die Wohnkostenbelastungsquote von 2006 bis 2017 gestiegen.

TAG Immobilien AG | 2017

Steigende Kaufkraft dämpft Wohnkostenbelastung

In dem in diesem Jahr zum zweiten Mal erscheinenden Wohnungsmarktbericht wurde erstmals auch die Entwicklung der Wohnkostenbelastung in den neuen Bundesländern untersucht. Die Wohnkostenbelastungsquote beschreibt das Verhältnis zwischen Wohnkosten (Miete inklusive Nebenkosten) und Haushaltsnettoeinkommen. Grundsätzlich bewegt sich dieser Wert zwischen 17,5 % (in Chemnitz) und 26,6 % (in Jena). Zum Vergleich: In Berlin und Potsdam werden die Haushalte mit durchschnittlich fast 32 beziehungsweise 29 % belastet. In einigen Teilen Berlins liegt die Quote sogar bei bis zu 50 %. „Das Wohnen in Berlin und Potsdam ist also nicht nur in absoluten Zahlen, sondern auch in Relation zum verfügbaren Nettoeinkommen teurer als in allen anderen ostdeutschen Regionen“, so Hoyer weiter. Zugleich zeigt der Bericht, dass die ostdeutschen Städte insgesamt die Trendwende geschafft haben. Alle untersuchten Städte sind Zuzugsgewinner. Zweistellige Leerstandsdaten gibt es nur noch selten im Untersuchungsgebiet. Der verstärkte Zuzug in die ostdeutschen Städte hat dazu beigetragen, dass Leerstände zum Teil deutlich abgebaut werden konnten.



Steigende Mieten und Kaufpreise

Die Mietpreise sind in 24 der 27 untersuchten ostdeutschen Groß- und Mittelstädte seit dem Jahr 2012 deutlich gestiegen. Größtenteils sogar im zweistelligen Prozentbereich. Hinter Berlin (33,4 %) führen Leipzig (25,0 %) und das brandenburgische Strausberg (23,5 %) das Feld an. Wie Strausberg profitiert aber auch Nauen von der Lage im Berliner Umland. Hier stiegen die Mieten im Untersuchungszeitraum um 20,8 %. Deutliche Anstiege lassen sich auch bei den Preisen für Wohneigentum verzeichnen. So haben Nauen (+ 62,4 % im Neubau) und Strausberg (+ 74,9 % im Bestand) die stärksten Preissteigerungen innerhalb der letzten

Weitere Ergebnisse bzw. der vollständige „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017“ hier laden Sie das Pdf mit einem KLICK auf das Bild herunter.

fünf Jahre hinter sich. Dennoch ist der Immobilienkauf jenseits der Berliner Stadtgrenzen relativ gesehen immer noch günstig: Trotz des Anstieges der Kaufpreise von Bestandswohnungen zahlt man in Strausberg im Mittel noch rund 1.600 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung - etwa die Hälfte des Berliner Quadratmeterpreises. Mit am niedrigsten liegt der Quadratmeterpreis im Bestand mit rund 690 Euro im sächsischen Görlitz - und das bei einem Preissprung von + 39 % innerhalb der letzten fünf Jahre.

Bemerkenswert ist auch die Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. Während sich die Mietpreise eher moderat erhöht haben, sieht es bei den Kaufpreisen schon anders aus. Schwerin liegt mit einem Anstieg von 49,9 % im Neubau auf Platz vier der 27 untersuchten Städte. Hier kostet der Quadratmeter knapp 2.900 Euro. Absoluter Spitzenreiter in der Kaufpreisentwicklung für Neubauten ist Eisenach in Thüringen. Hier hat sich Wohneigentum im Neubau um 108,6 % verteuert. Der Quadratmeterpreis liegt nun bei rund 2.000 Euro.

Aktuelle Mieten und deren Entwicklung in ausgewählten ostdeutschen Städten

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 ↗
Großfowald	8,01	7,2 ↑	2.376	33,6 ↑
Waren	6,10	9,8 ↑	2.472	38,5 ↑
Berlin	10,00	33,4 ↑	4.638	37,9 ↑
Potsdam	9,99	17,7 ↑	3.795	13,1 ↗
Brandenburg	5,18	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 ↑

Über die TAG Immobilien AG

Die TAG Immobilien AG ist ein im MDAX gelistetes börsennotiertes Unternehmen mit einer mehr als 125-jährigen Geschichte. Die Hauptstandorte sind der Großraum Hamburg und Berlin, die Region Salzgitte sowie Thüringen/Sachsen und Nordrhein-Westfalen. Insgesamt bewirtschaftet der Konzern mit seiner Wohnmarke TAG Wohnen aktuell rund 83.000 Wohnungen sowie dazugehörige Gewerbeflächen, Garagen und Pkw-Stellplätze. Ziel des Unternehmens ist es, die Wohnqualität für seine Mieter zu verbessern. So passt die TAG etwa ihre Bestände den modernen Wohnbedürfnissen an, engagiert sich im Umfeld der Wohnquartiere und fördert eine gute Nachbarschaft. Durch ein umsichtiges Management seiner Immobilien und eine zukunftsorientierte Entwicklung seines Portfolios senkt der Konzern kontinuierlich den Leerstand und steigert den Wert seines Gesamtportfolios.

Lutz Ackermann



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.