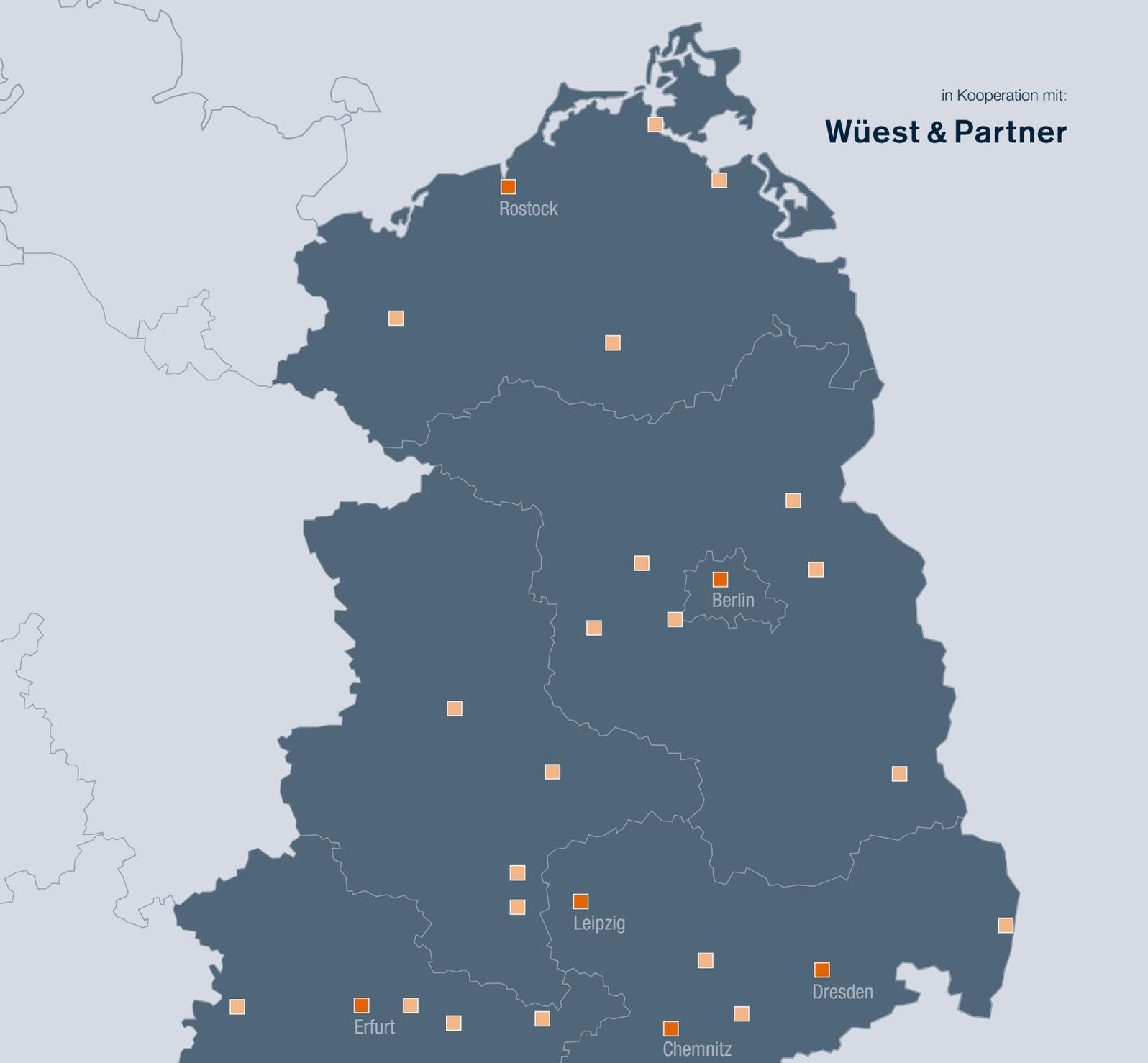


in Kooperation mit:

Wüest & Partner



Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2016

TAG
Immobilien AG

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhalt | 2 |
| Editorial | 3 |
| Executive Summary | 4 |
| Interview mit Manuel Slupina, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung | 6 |
| Region Berlin/Brandenburg | 8 |
| ▪ Berlin | |
| ▪ Potsdam | |
| ▪ Brandenburg | |
| ▪ Eberswalde | |
| ▪ Strausberg | |
| ▪ Nauen | |
| Kommentar von Karsten Jungk, Wüest & Partner Deutschland | 13 |
| Region Chemnitz | 18 |
| ▪ Chemnitz | |
| ▪ Freiberg | |
| ▪ Döbeln | |
| Region Dresden | 14 |
| ▪ Dresden | |
| ▪ Cottbus | |
| ▪ Görlitz | |
| Region Erfurt | 22 |
| ▪ Erfurt | |
| ▪ Jena | |
| ▪ Gera | |
| ▪ Weimar | |
| ▪ Eisenach | |
| Interview mit Claudia Hoyer, TAG Immobilien AG | 27 |
| Region Leipzig | 28 |
| ▪ Leipzig | |
| ▪ Halle | |
| ▪ Magdeburg | |
| ▪ Dessau-Roßlau | |
| ▪ Merseburg | |
| Region Rostock | 32 |
| ▪ Rostock | |
| ▪ Schwerin | |
| ▪ Stralsund | |
| ▪ Greifswald | |
| ▪ Waren | |
| Quellenverzeichnis | 34 |
| Impressum, Haftungsausschluss | 37 |

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit mehr als einem Vierteljahrhundert gehören Ost und West wieder zusammen. In dieser Zeit haben sich vor allem die neuen Bundesländer sehr verändert: neue Infrastruktur, Förderprogramme für die lokale Wirtschaft, Sanierung von Wohnungsbeständen. Die Maßnahmen des „Aufbau Ost“ waren vielfältig und sollten die massive Abwanderung nach Westdeutschland verhindern. Das funktionierte in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung nur bedingt.

Heutzutage sieht es anders aus. Ostdeutschland hat längst eine Trendwende vollzogen. Und das nicht nur in seinen Metropolen Dresden, Leipzig oder Jena, die schon seit den 90er Jahren im Licht des allgemeinen Interesses standen. Inzwischen zieht es auch Menschen aus dem Westen in den Osten. Sie kommen zum Studieren an die großen Universitäten, aber auch an die kleineren Fachhochschulen – etwa ins mecklenburgische Greifswald oder ins sächsische Freiberg. Die ältere (West-)Generation war die erste, die die mittelgroßen Städte mit großem kulturellem Erbe und lebenswertem Ambiente zu schätzen wusste. Nicht zu vergessen die zahlreichen modernisierten Altbauwohnungen in den Zentren ostdeutscher Perlen wie Weimar oder Görlitz, die hier für deutlich weniger Miete zu haben sind als in westdeutschen Großstädten. So mancher Kölner oder Hamburger hat im Osten ein neues Zuhause gefunden – und dadurch ein deutliches Plus im Geldbeutel.



Wohnen ist in Ostdeutschland günstiger als im Westen. Immer noch. Und das, obwohl Mieten wie auch Kaufpreise in den meisten Regionen teils zweistellig gestiegen sind. Davon profitieren nicht nur die kleineren Städte im Speckgürtel von Berlin oder Dresden, wo die Einwohnerzahlen kontinuierlich steigen und Wohnraum knapp und teuer wird. Der Wunsch der Menschen, in einem urbanen Umfeld zu leben, beschert auch Kreisstädten wie Merseburg oder Dessau wieder mehr Bevölkerung.

Als Wohnungsunternehmen mit ostdeutschem Fokus haben wir an den Entwicklungen in diesen Standorten ein besonderes Interesse. Welche Chancen bieten die ostdeutschen Mittel- und Großstädte aus Sicht eines Bestandhalters und Investors? Welche Risiken und Herausforderungen gilt es anzunehmen und zu berücksichtigen, um auch bislang vernachlässigte Standorte positiv zu entwickeln?

Um Ihnen und uns diese Fragen beantworten zu können, haben wir den Immobiliendienstleister Wüest & Partner mit der vollständigen Erfassung und Auswertung aussagekräftiger Parameter zu ausgewählten ostdeutschen Wohnungsmärkten beauftragt. Der Vergleich von Mieten, Kaufpreisen, Vervielfältigern, Renditen sowie Standortdaten der einzelnen Städte förderte spannende Ergebnisse zutage. Unser Report zeigt erstmals detaillierte räumlich-differenzierte Entwicklungen, die jeder Investor kennen sollte. Eine der wichtigsten Erkenntnisse sei an dieser Stelle vorweggenommen: War bislang häufig vom „ostdeutschen Immobilienmarkt“ die Rede, können wir nach unseren Analysen klar feststellen: Es gibt nicht einen Immobilienmarkt, sondern viele verschiedene Märkte. Lassen Sie sich überraschen ...

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Claudia Hoyer
Vorstand (COO)

Martin Thiel
Vorstand (CFO)

Dr. Harboe Vaagt
Vorstand (CLO)

Executive Summary

Der Blick auf die ostdeutschen Wohnungsmärkte offenbart eine Trendumkehr. Der Fortzug aus den neuen Bundesländern ist gestoppt. Aber ebenso wie in anderen Regionen ist auch der ostdeutsche Wohnungsmarkt heterogen und es entscheidet die Kombination diverser Faktoren, wie sich Mieten und Kaufpreise entwickeln. Stadt oder Land spielen dabei genauso eine Rolle wie regionale Zugehörigkeit, Verkehrsanbindungen, wirtschaftliche und demografische Entwicklungen. Sind die Preise in den vergangenen Jahren teilweise auch zweistellig gestiegen, ist Wohnen in den neuen Bundesländern immer noch vergleichsweise günstig – bei ebenso lebenswerter und attraktivem Umfeld wie im Westen. Dieser Pluspunkt beschert ostdeutschen Städten zusehends mehr Bewohner, auch aus den alten Bundesländern. Und es eröffnet Investoren zahlreiche Chancen.

Überproportionale Wohnraumnachfrage in den großen Städten

Auch im Osten wirkt sich der allgemeine „Urbanisierungstrend“ positiv aus. Metropolen wie Berlin, Leipzig, Jena und Dresden sind in den vergangenen Jahren ganz klare Zuzugsgewinner. Dasselbe trifft auch auf einzelne Landeshauptstädte wie etwa Potsdam, Erfurt oder Magdeburg zu. Kleinere Universitätsstädte wie Freiberg und Greifswald ziehen viele junge Menschen an, die urban leben wollen, sich aber die Mieten in den Großstädten nicht leisten können. Alle diese Städte haben in den vergangenen zehn Jahren überproportional von der Nachfrage nach Wohnraum profitiert.

Auch die in unserem Report näher betrachteten kleineren Städte im Speckgürtel Berlins schlagen sich gut – vor allem, wenn sie über entsprechende Verkehrsverbindungen in die Hauptstadt verfügen. Je teurer und voller es in Berlin (und auch Potsdam) wird, desto größer sind die Wachstumschancen für Ortschaften in der Peripherie. Etwa für das 54 Kilometer entfernte Strausberg mit seinen 26.000 Einwohnern, wo schon heutzutage Zinshäuser in der Spitze mit Faktoren bis zum 25-fachen gehandelt werden – mehr als in jeder anderen untersuchten Stadt in Brandenburg. Für solche Zahlen ist der S-Bahn-Anschluss nach Berlin verantwortlich. Ein sehr großer Teil der Strausberger sind Pendler und kommt innerhalb von 45 Minuten zum Hauptbahnhof.

Deutlich gesunkene Leerstandsquoten

Die Städte an der Ostsee spielen in einer eigenen Liga – auch, was das Verhältnis Mieten zu Kaufpreisen angeht. Sowohl in Greifswald als auch in Stralsund und Rostock sind die Preise für Wohneigentum teils extrem gestiegen. Innerhalb von zehn Jahren hat der Quadratmeterpreis in Rostock im Schnitt um fast 60 % zugelegt, in Greifswald um etwa 35 %. Hier ist auch die durchschnittliche Miete mit rund 8 €/qm mit Abstand am höchsten in ganz Mecklenburg-Vorpommern. In Schwerin, Stralsund, Rostock und Waren an der Müritz zahlt man im Mittel hingegen nur zwischen 5 und knapp über 6 €/qm. In Rostock ist offensichtlich der Zenit der Mietpreisentwicklung schon frühzeitig erreicht worden, wohingegen die Kaufpreise vermutlich weiter anziehen werden.

In der überwiegenden Zahl der ostdeutschen Städte haben sich die Mieten aber grob im Gleichklang zu den Kaufpreisen entwickelt. In den „etwas schwächeren“ Städten mit geringerem Mietniveau und niedrigeren Kaufpreisen wie etwa Chemnitz, Eisenach, Gera oder Dessau-Roßlau sind die Kaufpreise im Laufe der vergangenen zehn Jahre zunächst deutlich gesunken – trotz bereits geringen Niveaus und liegen teilweise weit unter 1.000 €/qm. Die Mieten sind im Zehn-Jahres-Vergleich hingegen weitgehend leicht gestiegen. Das ist vielerorts der Tatsache geschuldet, dass relativ wenige neue Wohnungen entstanden sind und gleichzeitig alte marode Wohnungsbestände zurückgebaut wurden. So sind viele in den 1990er Jahren noch zweistellige Leerstandsquoten inzwischen auf unter 10 % gesunken.

Chemnitz und Freiberg als neue Schwarmstädte

Ein interessantes Phänomen ist auch das Bevölkerungswachstum in den Orten, die bislang eher unter massiver Abwanderung gelitten haben. Der Grund: Zum einen sorgen die Geflüchteten aus den Krisengebieten des Nahen Ostens für steigende Bevölkerungszahlen. Zum anderen kehren auch ältere Menschen ihren Dörfern immer häufiger den Rücken und ziehen in die nächst gelegene Kreisstadt, wo es bessere Infrastruktur und seniorenerechte Wohnmöglichkeiten gibt. Beides beschert etwa Merseburg und Dessau wieder positive Einwohnersalden.





Auch Chemnitz kann wieder echten Einwohnerzuwachs vorweisen: Innerhalb eines Jahres (2014-15) stieg die Zahl der Bürger um 3.560. Ebenso das kleine Freiberg mit seinen inzwischen mehr als 40.000 Einwohnern. Beide Orte gelten mittlerweile sogar als so genannte „Schwarmstädte“ (ebenso wie Leipzig und Dresden), die aus eigener Kraft für Neubürger sorgen und nicht nur etwas vom Glanz einer benachbarten Großstadt abbekommen.

Mittelstädte mit Renditen zwischen 5 und 8 %

Eine bedeutende Rolle in unserer Analyse spielt darüber hinaus, wo man künftig noch in Wohnraum investieren kann. Die in diesem Bericht untersuchten Städte und Regionen liefern dazu ein differenziertes Bild. Die stark divergierenden Renditen und Vervielfältiger spiegeln deutlich die regionalen Risiken (Ertragsausfall durch Einwohnerrückgang) und Potenziale (Bevölkerungswachstum und kleinere Haushalte) wider. Je besser ein Standort für die Zukunft gerüstet ist, desto höher sind dort die Kauffaktoren und desto niedriger die Renditen. So kommen Berlin

und Potsdam auf Spitzenfaktoren zwischen dem 25- bis 30-fachen für Mehrfamilienhäuser. Entsprechend mager fallen die Renditen mit 4,5 bis 5 % aus.

In Erfurt, Weimar, Rostock oder Jena liegen die Kauffaktoren durchschnittlich zwischen dem 15- bis 16-fachen, was Renditen von rund 6,5 % verspricht. Und in Eisenach, Cottbus, Schwerin oder Stralsund muss man im Durchschnitt mit dem 12-fachen rechnen (8 % Rendite). Zweistellige Bruttorenditen sind in Görlitz, Gera oder Nauen zu erwarten.

Noch haben nicht viele Investoren die ostdeutschen Städte im Visier – mit Ausnahme Berlins. Dabei sind es vor allem die mittelgroßen Städte, die noch enormes Entwicklungspotenzial bieten, weil sie auf Wachstumskurs sind, positive Zukunftsprognosen besitzen und immer noch niedrige Mieten und Kaufpreise aufweisen. Aus dieser Perspektive betrachtet sind die Perlen im Osten nicht nur Leipzig, Dresden oder Jena, sondern genauso Städte wie Greifswald, Freiberg oder Strausberg.

„Neue Chancen für mittelgroße Städte im Osten“

Herr Slupina, Ostdeutschland hat in den vergangenen 25 Jahren rund 14 Prozent seiner Einwohner verloren. Wir verbinden das gerne mit dem Bild des „entvölkerten“ Ostens. Dabei gibt es durchaus Regionen, die Einwohner gewinnen. Müssen wir unser pauschales Bild vom Osten korrigieren?

Das müssen wir ganz sicher. Richtig ist, dass die fünf ostdeutschen Bundesländer seit 1990 rund zwei Millionen Menschen durch Abwanderung und Sterbeüberschüsse verloren haben. Aber das gilt nicht überall gleichermaßen. Es sind vor allem die ländlichen Regionen abseits der großen Städte, die besonders hohe Einwohnerverluste zu beklagen hatten – etwa in großen Teilen Mecklenburg-Vorpommerns, der Altmark, der Oberlausitz oder in der Prignitz. Und eine Trendwende ist derzeit nicht in Sicht.

Sind ländliche Regionen damit die Verlierer?

Es gibt auch die berühmte Ausnahme von der Regel. Wir haben in früheren Untersuchungen gesehen, dass es entgegen des allgemeinen Trends der Landflucht auch sehr kleine, entlegene Orte gab, die stabil geblieben sind. Häufig sind es feste dörfliche Strukturen und eine außergewöhnlich hohe Vereinsdichte, die zu dieser positiven Entwicklung der Orte beitragen hat. Genauer lässt sich das nicht beschreiben. Aber im Allgemeinen gilt: Je weiter ein Dorf von einer größeren Stadt weg ist, desto schlechter sieht es für die Zukunft aus.

Welche Rolle spielt die Nähe zu Berlin?

Ein sehr große. Je näher an Berlin gelegen, desto besser die Aussichten. Orte im Umland der Hauptstadt mit entsprechender Infrastruktur und Bahn- oder S-Bahnbindung profitieren vom Wachstum Berlins und von dort steigenden Miet- und Kaufpreisen. Aber Berlin ist eben nicht der gesamte Osten. Lassen wir Berlin mal beiseite, sind es vor allem Leipzig und Jena die viele junge Leute anziehen. Aber auch zahlreiche andere Großstädte, wie etwa Magdeburg, Rostock oder Erfurt, haben sich im Laufe der Jahre positiv entwickelt und verzeichnen wieder Bevölkerungszuwächse.

Was macht sie aus Sicht der Zuwanderer attraktiv?

Auch die Großstädte im Osten haben eine Durststrecke hinter sich und sind über Jahre immer weiter geschrumpft. Zahlreiche Förderprogramme im Rahmen des Stadtumbaus Ost begünstigten die Trendwende. Die verfallenen – teils sehr schönen – historischen

Kerne wurden saniert, Plattenbauten abgerissen oder revitalisiert. Es wurde auch viel neu gebaut. Übrigens auch auf dem platten Land, wo einstige DDR-Bürger ihren Traum vom Eigenheim mit Garten erfüllten. Waren die 90er Jahre eher die Zeit des Wegzugs aus den maroden Städten, kamen nach der Jahrtausendwende aber viele Einwohner wieder zurück. Und natürlich auch neue hinzu.

Selbst Leute aus dem Westen zieht es inzwischen in den Osten. Wer kommt und warum?

Das kann ich im Einzelnen nicht sagen. Aber 2013 gab es erstmals im Ost-West-Vergleich einen positiven Saldo zugunsten des Ostens. Und es waren die Senioren ab 65 Jahren, die es als erste in den Osten zog. Inzwischen kommen aber auch jüngere Leute und junge Familien aus dem Westen in Metropolen wie Leipzig oder Jena. Das Leben ist hier attraktiv, und die Städte im Osten brauchen den Vergleich zu jenen im Westen nicht mehr scheuen. Mit den jeweiligen Motiven haben wir uns aber nicht beschäftigt.

Dafür aber mit Wanderungsbewegungen innerhalb Ostdeutschlands. Wen zieht es wohin?

Wir haben verschiedene Gruppierungen ausgemacht, die unterschiedliche Verhaltensweisen zeigen. Die sogenannten Bildungswanderer zieht es vor allem in die Großstädte, Leipzig, Dresden, Jena. Die Berufswanderer gehen dahin, wo sie einen qualifizierten Job finden – also auch meist in die größeren Städte. Die Familienwanderer sind die einzigen, die sich noch ansatzweise für den ländlichen Raum interessieren, weil sie dort in Ruhe abseits des Stadtrummels ihre Kinder erziehen können. Im Vergleich zu früher bleiben aber auch sie häufiger in den Städten, wo es Arbeit und bessere Infrastruktur in Form von Kindergärten und Schulen gibt. Interessant sind die Ruhestandswanderer. Menschen ab 65, die sich aus kleinen Dörfern in Richtung urbanes Umfeld bewegen. Dabei bevorzugen sie nicht die Großstädte, sondern kleinere bis mittelgroße Städte wie Schmalkalden oder Meiningen.

Oder Arnstadt, Köthen oder Waren an der Müritz?

Wenn sie ohnehin in der Nähe leben, ja. Denn diese Klientel bleibt vergleichsweise häufig in der vertrauten Region. Sie ziehen vor allem in die nächst gelegenen Städte in der Größenordnung von 10.000 bis 50.000



Einwohner, wo die Wege zum Arzt und zum Einkaufen kurz sind und es entsprechende Grundversorgung vor Ort gibt; öffentlichen Nahverkehr, Krankenhäuser und möglichst auch seniorengerechten Wohnraum. Für diese mittelgroßen Städte im Osten tut sich damit eine neue Chance auf, wenn sie die ältere Generation bei ihren Planungen berücksichtigen.

Diese Städte ziehen aber auch junge Leute an ...

Sofern sie Universitäten oder Fachhochschulen besitzen, können sie sich in der Tat auch über verstärkten Zuspruch junger Menschen freuen. Städte wie Schmalkalden, Mittweida oder Ilmenau bleiben für die Studenten jedoch häufig nur eine Durchgangsstation. Mit Mitte 20, wenn sie mit dem Studium fertig sind, kehren sie ihren Studienorten den Rücken und ziehen zumeist in die Großstädte, wo sie den Berufseinstieg finden.

Manuel Slupina, geboren am 06.12.1979 in Köln, ist Diplom Volkswirt und arbeitet seit Anfang 2011 als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Dort ist er zuständig für den Bereich der regionalen demografischen Entwicklung in Deutschland. In seinen Studien hat er sich mit den Gründen und Folgen des wachsenden demografischen Gefälles zwischen den attraktiven Großstädten und peripheren, dünn besiedelten Regionen beschäftigt.

Er ist einer der Autoren der aktuellen Studie "Im Osten auf Wanderschaft – Wie Umzüge die demografische Landkarte zwischen Rügen und Erzgebirge verändern". Die Studie beschäftigt sich mit den Wanderungsbewegungen der Bevölkerung in den fünf ostdeutschen Flächenländern. Sie beleuchtet, welche Gemeinden für junge Menschen, Familien oder Ruheständler attraktiv sind und gibt damit einen Einblick in die unterschiedliche demografische Zukunft der ostdeutschen Regionen.

Das Ergebnis: Neben den begehrten Großstädten Leipzig, Dresden und Jena haben auch kleinere Städte durchaus Wachstumspotenzial. Kritisch wird es für Dörfer, die abseits liegen. Je weiter weg von der nächsten Stadt, desto ungünstiger die demografische Entwicklung.

Methodik

Auswahl der Regionen und Standorte

Die Auswahl der in diesem Marktbericht analysierten Regionen und Standorte erfolgte anhand zweier Kriterien: Als Herausgeber des Berichtes wählte die TAG Immobilien AG ostdeutsche Groß- und Mittelstädte aus, die im Fokus ihres Interesses standen.

Diese wurden von Wüest & Partner 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.

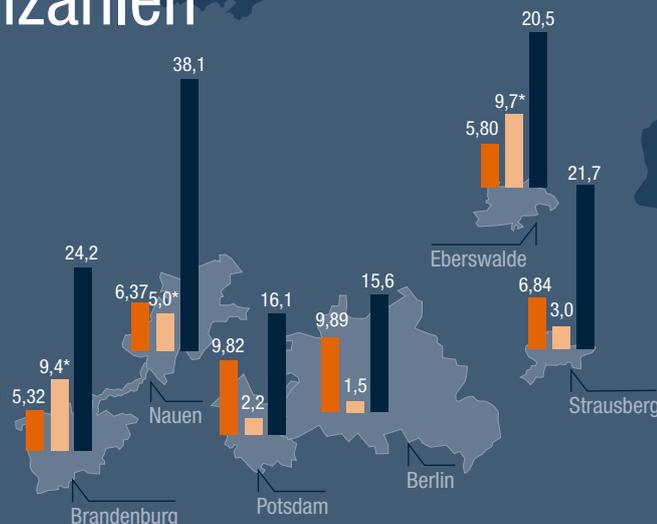
Die Angaben zu den Einwohnerzahlen basieren auf unterschiedlichen Quellen zu verschiedenen Zeitpunkten im Jahr 2015. Die Zahlen zur jeweiligen Einwohnerentwicklung entstammen den Angaben des Statistischen Bundesamtes.

Die Angaben zu den Haushaltszahlen entstammen dem BBSR- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Sie existieren jedoch nur auf der Ebene der Kreise, so dass die kreisweite Entwicklung der Haushaltszahlen als grobe Näherung für die Entwicklung der jeweiligen Städte dient. Tendenziell entwickelten sich die Städte eher besser als der Kreisdurchschnitt.

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.

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m²
(HJ1 2016 Median, Wüest & Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2014/2015 in %
(diverse Quellen, *Zensus 2011)
- Eigentümerquote in %
(Zensus 2011)



Demografie

| Stadt | Einwohnerzahl 2015 | Einwohnerentwicklung Δ 2012-2014 | Haushaltszahl 2015 | Haushaltsentwicklung Δ 2013-2015* |
|-------------|--------------------|---|--------------------|--|
| Berlin | 3.520.031 | 2,8 % | 1.978.148 | 1,8 % |
| Potsdam | 166.825 | 2,9 % | 92.548 | 1,9 % |
| Brandenburg | 71.475 | -0,2 % | 38.181 | -1,1 % |
| Eberswalde | 39.277 | -0,2 % | 21.171 | 2,0 % |
| Strausberg | 26.099 | 1,4 % | 13.574 | 1,0 % |
| Nauen | 16.886 | 1,6 % | 8.098 | 1,6 % |

*Aktuelle Haushaltszahlen des BBSR existieren nur auf Kreisebene. Es wird daher die kreisweite Entwicklung der Haushaltszahlen als grobe Näherung auf die jeweiligen Städte angewendet.

Quellen: Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte; Statistisches Bundesamt; BBSR; GfK

Land
Brandenburg

Kaufkraft

| Stadt | Kaufkraftindex je Haushalt 2015 (D = 100) | Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2015 | Einzelhandelszentralität 2016 Index (D = 100) |
|-------------|---|--|---|
| Berlin | 78,8 | 17,1 % | 106,1 |
| Potsdam | 86,2 | 13,2 % | 92,6 |
| Brandenburg | 77,7 | 8,4 % | 116,9 |
| Eberswalde | 70,7 | 8,3 % | 104,8 |
| Strausberg | 82,6 | 5,3 % | 127,9 |
| Nauen | 87,9 | 10,0 % | 74,3 |

Quelle: GfK Geomarketing

Arbeitsmarkt

| Stadt | Arbeitslosenquote 2015 | Entwicklung Arbeitslosenquote Δ 2010-2015 | Entwicklung der SVP-Beschäftigten Δ 2010-2015 | Pendlersaldo 2015 (Einpender minus Auspendler) |
|-------------|------------------------|--|--|--|
| Berlin | 10,1 % | -15,7 % | 16,7 % | 111.074 |
| Potsdam | 6,9 % | -8,6 % | 7,3 % | 15.428 |
| Brandenburg | 11,4 % | -14,6 % | 7,7 % | 2.366 |
| Eberswalde | 7,5 % | -20,4 % | 0,7 % | 2.168 |
| Strausberg | 8,5 % | -21,8 % | 16,5 % | -948 |
| Nauen | 7,4 % | -7,9 % | 11,6 % | -320 |

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die heimlichen Stars in der zweiten Reihe

Im prosperierenden Berlin bleibt Wohnraum ein knappes und damit wertvolles Gut. Im benachbarten Potsdam sieht es nicht viel anders aus. Deshalb rücken die brandenburgischen Städte in der Peripherie in den Fokus von Mietern und Käufern. Je besser die Verkehrsanbindung in die Hauptstadt desto attraktiver der Standort.

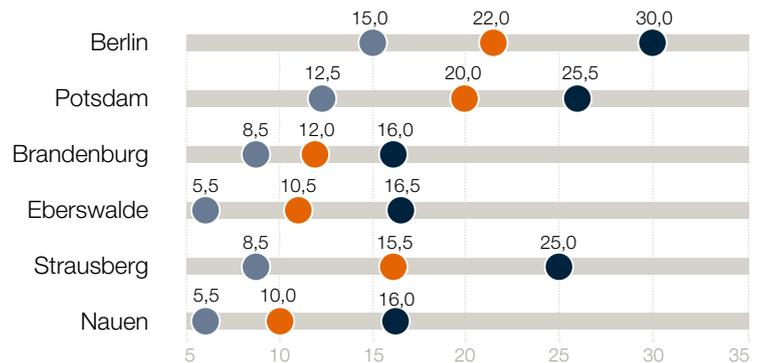
Berlin ist in. Und schon lange nicht mehr nur „arm, aber sexy“. Ganz im Gegenteil. Jährlich wächst die Berliner Wirtschaft im Durchschnitt um 2,1 % und liegt damit sogar über dem Bundesdurchschnitt (1,4 %). Das (reale) Bruttoinlandsprodukt stieg 2015 um 3 % und bescherte Berlin im Ranking der Bundesländer den zweiten Platz – gleich hinter Baden-Württemberg. Auch die Zahl der Sozialversicherungsbeschäftigten steigt kontinuierlich. In den vergangenen vier Jahren waren 14% mehr Berliner fest angestellt als noch 2010. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in einem anderen Wert wider: dem Bevölkerungswachstum.

Leben zurzeit schon 3,5 Millionen Menschen in der Bundeshauptstadt, werden es voraussichtlich 2030 gut 3,7 Millionen sein. Das bleibt nicht ohne Folgen für den Wohnungsmarkt. Wohnraum ist ein wertvolles Gut geworden, knapp und teurer. In den vergangenen zehn Jahren haben die Mieten um 55 % angezogen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 9,10 € (2014-16); zwischen 2004 und 2006 musste man nur 5,87 €/qm zahlen

Steigende Mieten und Preise in Berlin und Potsdam Kommen im Durchschnitt auch rund 4.000 Neubauwohnungen jährlich dazu, mangelt es weiterhin vor allem an bezahlbaren Wohnungen. Wer angesichts niedriger Zinsen die Chance nutzen und eine Wohnung kaufen will, muss inzwischen tief in die Tasche greifen: In Berlin kostet der Quadratmeter durchschnittlich über 3.000 €, das sind mehr als 75 % mehr als noch 2004. Damit toppt die Spree-Metropole selbst das benachbarte Potsdam. Die Landeshauptstadt war lange Zeit das teuerste Pflaster in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Vor zehn Jahren zahlten die Pots-

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

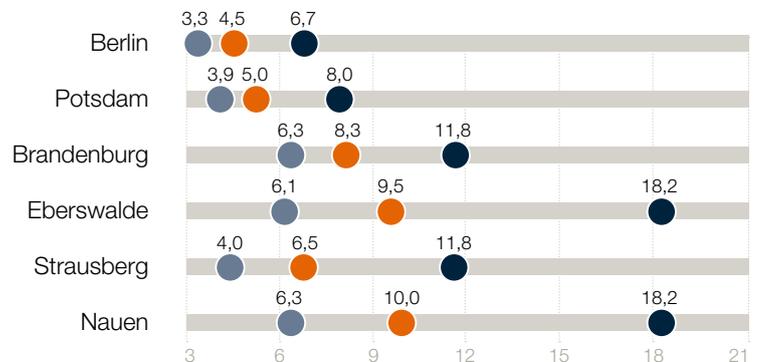
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Transaktionsvolumen

| Stadt | Wohnen 2015 in Mio. EUR |
|--------------|-------------------------|
| Berlin* | 13.783 |
| Potsdam | 979 |
| Brandenburg* | 211 |
| Eberswalde | 279 |
| Strausberg | 364 |
| Nauen | 53 |

*2014

Quelle: Grundstücksmarktberichte

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.

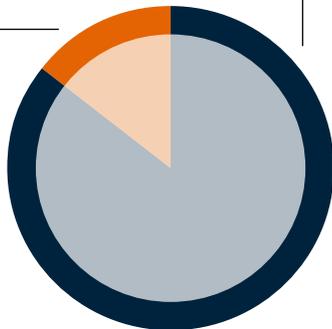
Wirtschaftsstruktur Berlin

Land- und Forstwirtschaft

0 %

Dienstleistungen

85,7 %



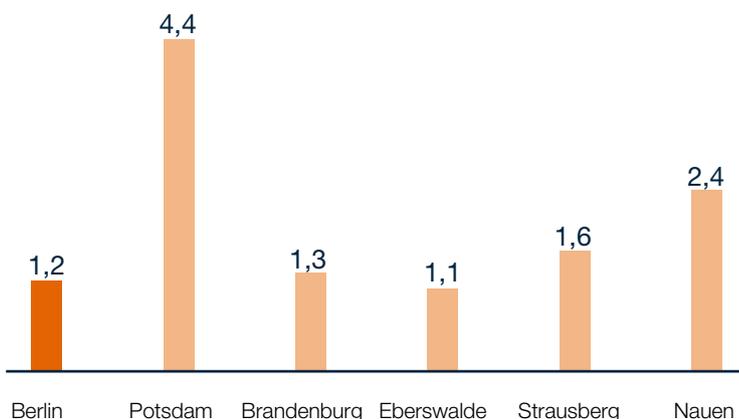
Produzierendes Gewerbe

14,2 %

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Bautätigkeiten

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner Ø 2008-2014 p. a.



Quelle: Statistisches Bundesamt



Fußgängerzone in Potsdam

damer im Durchschnitt schon mehr als 7 €/qm Miete, inzwischen sind es 9,82 €/qm – eine Steigerung um mehr als ein Drittel. Auch Eigentum ist in diesem Zeitraum um fast 33 % teurer geworden. Im Schnitt muss man mit 2.780 €/qm (2014-16) rechnen. Gemeinsam mit Berlin kann Potsdam auch die höchsten Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser aufweisen, die in der Spitze bis zum 25,5-fachen reichen (Berlin: Faktor 30).

Renditen von 8 bis 10 % Was in Berlin und Potsdam als logische Konsequenz von stetig steigender Nachfrage nach Wohnraum erscheint – immerhin leben in beiden Städten zusammen schon mehr als 80 Prozent der Gesamtbevölkerung des Kernraumes der Metropolregion – überrascht auf den ersten Blick in einer Stadt wie Strausberg mit seinen rund 26.000 Einwohnern. Auch hier werden Zinshäuser bis zum 25-fachen gehandelt; im Schnitt zum 15-fachen – mehr als in jeder anderen untersuchten Stadt im Land Brandenburg. In Eberswalde, Brandenburg an der Havel und Nauen werden Faktoren bis maximal 16/16,5 gezahlt; die durchschnittlichen Bruttorenditen liegen zwischen 8 und 10 %. In Strausberg kommt man auf 6,5 %, in Potsdam auf 5 % und in Berlin nur noch auf 4,5 %.

Da höhere Renditen auch immer mit höherem Risiko einhergehen, lohnt ein Blick auf die Fundamentaldaten der ausgewählten Städte: Fast überall sind die Arbeitslosenzahlen zweistellig gesunken; etwa in Eberswalde um 20 % (2010-15) auf 7,5 %, in Strausberg um fast 22 % auf 8,5 % und in Brandenburg um 15 % auf 11,4 %. Im vergangenen Jahr lag die Kaufkraft je Haushalt in Nauen mit einem Index von 87,9 (Deutschland = 100) höher als in Potsdam (86,2) und nahezu überall wird die Zahl der Haushalte bis 2025 weiter steigen – am stärksten in Eberswalde mit 6,4 %. Für Berlin (3 %) liegt der Wert am niedrigsten. Der Grund: In Berlin leben ohnehin schon mehr als die Hälfte aller Einwohner in Single-Haushalten, so dass der Effekt der Singularisierung, der in den brandenburgischen Städten noch zu erwarten ist, hier nicht so hoch ausfallen dürfte.



Brandenburg an der Havel, Bergstraße

Kaufpreise

| Stadt | Kaufpreise in EUR / m ² | | | Veränderung in % |
|-------------|------------------------------------|-------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Berlin | 1.795 | 3.012 | 3.217 | 79,2% ↑ |
| Potsdam | 2.150 | 2.852 | 2.978 | 38,5% ↑ |
| Brandenburg | 1.115 | 1.159 | 1.280 | 14,8% ↗ |
| Eberswalde | 1.031 | 1.001 | 1.023 | -0,8% → |
| Strausberg | 1.325 | 1.697 | 1.773 | 33,8% ↑ |
| Nauen | 1.104 | 1.271 | 1.177 | 6,6% ↗ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Mieten

| Stadt | Mieten in EUR / m ² / Monat | | | Veränderung in % |
|-------------|--|------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Berlin | 6,65 | 9,18 | 9,89 | 48,7% ↑ |
| Potsdam | 7,77 | 9,19 | 9,82 | 26,3% ↑ |
| Brandenburg | 4,75 | 5,19 | 5,32 | 12,0% ↑ |
| Eberswalde | 4,76 | 5,84 | 5,80 | 21,8% ↑ |
| Strausberg | 5,26 | 6,03 | 6,84 | 30,1% ↑ |
| Nauen | 4,97 | 6,08 | 6,37 | 28,2% ↑ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise



Strausberg, Parkstraße

Die positive Entwicklung in den brandenburgischen Städten ist zum Teil der allgemein günstigen Wirtschaftslage zu verdanken. Aber auch der relativen Nähe zur Metropole Berlin und ihrer guten Erreichbarkeit. Dadurch zieht es immer mehr Berliner aus der teuren Stadt in die günstigere Peripherie: So profitiert vor allem das 54 km entfernte Strausberg von seinem S-Bahn-Anschluss, den es seit 1948 gibt. Der Berliner Hauptbahnhof ist in 45 Minuten zu erreichen. Rund 12.300 Pendler – fast die Hälfte der Strausberger Bevölkerung – nutzen den Anschluss täglich.

Anbindung zahlt sich aus Auch das knapp 17.000 Einwohner zählende Nauen nordwestlich von Potsdam und nur 18 km vom Berliner Stadtrand entfernt, verfügt über einen Bahnanschluss. Der Regionalzug fährt im 30-Minuten-Takt – seit Dezember 2015 sogar bis zum Berliner Südkreuz. Denn schon heutzutage pendeln 4.900 Menschen täglich in die Hauptstadt. Nauen hat deshalb die Parkfläche am Bahnhof erweitert. Seit 2003 wächst die Bevölkerung wieder, bis 2030 um weitere 1,8 %. Deshalb wird aktuell über den Ausbau des Schienennetzes, der eine schnellere Taktung der Züge erlauben würde, diskutiert. Sogar ein eigener S-Bahnanschluss ist nicht ausgeschlossen. Von Eberswalde aus ist man mit dem Zug innerhalb von 30 Minuten in Berlin-Gesundbrunnen. Das sorgt auch hier für Zuzug. 2015 kamen 355 Berliner in die Stadt,

in deren Fachhochschule man unter 17 verschiedenen Studiengängen auswählen kann. Und in das urbane Brandenburg mit seinen Restaurants, Cafés, eigenem Theater und einem Beschäftigungszuwachs von mehr als 5 % (2011-15) zog es im vergangenen Jahr 336 Großstädter. Die Stadt fördert die Ansiedlung von Neubürgern verstärkt, in dem sie Plätze für Kitas und Horte schafft.

Ob Brandenburg, Strausberg, Nauen oder Eberswalde – alle Städte im Umkreis von Berlin haben gute Zukunftsaussichten. Das macht sich auch im zurzeit noch sehr moderaten Mietniveau bemerkbar - trotz teils zweistelliger Mietzuwächse im Zehn-Jahres-Vergleich. In Nauen legten die Mieten in diesem Zeitraum um fast 31 % zu. Und in Strausberg, wo gut 10 % des Bestandes aus den Baujahren 2000 und später stammen, um 21 %. Dennoch zahlt man hier überall im Durchschnitt nur zwischen 5,16 und 6,10 €/qm.

Ausblick: Berlin und Potsdam sind unumstrittene Stars am Wohnhimmel der Metropolregion. Weil das Wohnen dort aber sehr viel teurer geworden ist, zieht es immer mehr Menschen in den nahen und weiteren Speckgürtel. Das macht auch Städte in der zweiten Reihe wie Strausberg, Nauen oder Eberswalde zu attraktiven Wohnalternativen. Weil Berlin weiter wächst, erhöhen sich daher auch die Wachstumschancen für kleinere Städte und Gemeinden im Umland. ■

Mittelstädte: Profiteure von Stadt- und Landflucht

Viele Statistiken offenbaren ihren interessantesten Gehalt erst auf den zweiten Blick. Das gilt aktuell in ganz besonderem Maße für die in der Öffentlichkeit und in den Medien häufig thematisierten Daten zur Bevölkerungsentwicklung bestimmter Städte und Regionen in Deutschland. Doch nur wer sich die Zeit für den „zweiten Blick“ nimmt und bei der Analyse ins Detail geht, gewinnt ein wirklich realistisches Bild – und kann daraus belastbare Schlussfolgerungen für die Wohnungsmarktentwicklung ziehen.

Im Falle der Standorte, an denen sich zurzeit eine besonders angespannte Wohnungsmarktsituation mit deutlichen Nachfrageüberhängen abzeichnet, bedeutet das vor allem, sich mit den Veränderungen der Nachfrage, insbesondere den Nachfragergruppen, auseinanderzusetzen.

Denn gerade hier kommt es aktuell zur Überlagerung von unterschiedlichen Trends, die leicht ein verzerrtes Gesamtbild ergeben und zu Fehlschlüssen verleiten können.

Kein Zweifel, Berlin wächst seit nunmehr rund einem Jahrzehnt um die Einwohnerzahl einer Klein- bis Mittelstadt – und das Jahr für Jahr. Und auch in München, Hamburg und in den anderen großen Metropolen mit ihren wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen sieht es kaum anders aus. Doch die Quellen dieses Bevölkerungswachstums haben sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend verändert. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) diagnostizierte kürzlich, dass der Wanderungssaldo in den deutschen Top-7-Städten zurzeit nur noch allein aufgrund des Zuzugs aus dem Ausland positiv bleibt. Lässt man den Zuzug aus dem Ausland beiseite und betrachtet allein die einheimische Bevölkerung, ergibt sich dagegen der ernüchternde Befund, dass schon seit 2014 mehr Menschen die betreffenden Großstädte verlassen als dorthin zuziehen. Natürlich stellt sich die Frage, wohin die Betroffenen abwandern. Die Antwort klingt banal: „Ins Umland!“

Erstaunen mag das vor allem jene, die in den vergangenen Jahren einen Trend zurück in die urbanen Milieus der Großstadt wahrgenommen haben. In den Feuilletons ist dieser Trend bis heute ein häufiges Thema. Haben wir es heute also nicht mehr mit Land-, sondern mit einer erneuten Stadtflicht zu tun? Für diejenigen, die sich aus unterschiedlichen Blickwinkeln mit der Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte auseinandersetzen,

stellt sich diese Frage noch etwas differenzierter. Denn das Umland der Metropolen ist keine homogene städtebauliche Struktur, sondern bietet eine Vielfalt unterschiedlicher Standorte. Sieht man genauer hin, dann zeigt sich, dass es vor allem Mittelstädte und kleinere Großstädte sind, die von dem jüngsten Trend der Binnenmigration profitieren. Dies gilt vor allem für das Umfeld der Top-7-Städte, aber keineswegs nur dort. In den neuen Bundesländern zeichnet sich beispielsweise ab, dass Mittelstädte merklich von der Landflucht profitieren. So verzeichnen nicht nur Städte wie Dresden, Rostock oder Leipzig inzwischen wieder steigende Einwohnerzahlen, sondern auch Standorte wie Halle/Saale, Weimar oder Greifswald. Gerade in ländlich geprägten Gebieten, die von Abwanderung betroffen sind und die

sich bei Weitem nicht mehr nur auf den Osten Deutschlands beschränken, erfahren Mittelstädte oft eine Aufwertung als Versorgungszentren für eine Umgebung, deren Infrastruktur häufig ebenso ausgedünnt wirkt wie deren Bevölkerungsdichte.

Ein Teil der ostdeutschen Mittelstädte profitiert seit jüngster Zeit von einem weiteren Trend: Die Stadtflicht aus den

»Zuzugstrend aus überbelegten Wohnungsmärkten lässt Mittelstädte wachsen«

überbelegten Wohnungsmärkten der Großstädte. Zumindest bei denjenigen Mittelstädten, die im Einzugsbereich von Großstädten mit unzureichendem Wohnungsangebot liegen, dürfte die Abwanderung von dort sich mittelfristig als zweite wesentliche Quelle eines vielleicht moderaten, aber doch immer stabileren Bevölkerungswachstums etablieren. In Nauen und Strausberg ist beispielsweise ein deutlicher Zuzugstrend aus der Hauptstadt für das Wachstum der bislang eher kleinen Standorte verantwortlich. Ob dieser Trend auf lange Sicht Bestand hat, lässt sich heute noch nicht sagen. Investoren sollten diese Entwicklungen aber zumindest aufmerksam im Blick behalten.

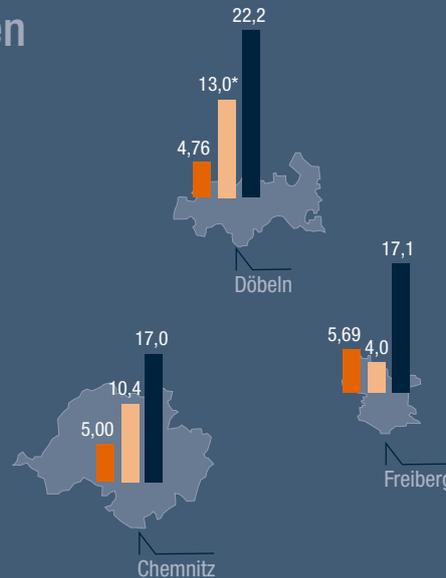


Karsten Jungk ist seit 2009 Geschäftsführer und seit 2015 Partner bei Wüest & Partner Deutschland. Der Diplom-Kaufmann und öffentlich bestellte Sachverständige verantwortet im Unternehmen die Bereiche Immobilienbewertung, Transaktionsberatung, Strategische Portfolioberatung sowie Markt- und Standortanalysen. Als Immobilienökonom und MRICS hat er detaillierte Kenntnisse über die deutschen Immobilienmärkte und ist verantwortlich für die Veröffentlichung zahlreicher Marktanalysen und -berichte.

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

Sachsen

- Mietpreise in EUR/m²
(HJ1 2016 Median, Wüest & Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2014/2015 in %
(diverse Quellen, *Zensus 2011)
- Eigentümerquote in %
(Zensus 2011)



Demografie

| Stadt | Einwohnerzahl 2015 | Einwohnerentwicklung Δ 2012-2014 | Haushaltszahl 2015 | Haushaltsentwicklung Δ 2013-2015* |
|----------|--------------------|--|--------------------|---|
| Chemnitz | 247.745 | 1,0% ↔ | 133.077 | -1,4% ↓ |
| Freiberg | 40.823 | 1,9% ↔ | 22.814 | -1,2% ↓ |
| Döbeln | 23.861 | 3,0% ↑ | 13.240 | -1,2% ↓ |

*Aktuelle Haushaltszahlen des BBSR existieren nur auf Kreisebene. Es wird daher die kreisweite Entwicklung der Haushaltszahlen als grobe Näherung auf die jeweiligen Städte angewendet.

Quellen: Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte; Statistisches Bundesamt; BBSR; GfK

Kaufkraft

| Stadt | Kaufkraftindex je Haushalt 2015 (D = 100) | Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2015 | Einzelhandelszentralität 2016 Index (D = 100) |
|----------|---|---|---|
| Chemnitz | 79,9 | 14,7% ↑ | 118,5 |
| Freiberg | 74,6 | 6,4% ↔ | 134,5 |
| Döbeln | 72,5 | 3,9% ↔ | 130,9 |

Quelle: GfK Geomarketing

Arbeitsmarkt

| Stadt | Arbeitslosenquote 2015 | Entwicklung Arbeitslosenquote Δ 2010-2015 | Entwicklung der SVP-Beschäftigten Δ 2010-2015 | Pendlersaldo 2015 (Einpendler minus Auspendler) |
|----------|------------------------|--|--|---|
| Chemnitz | 8,5% | -27,4% ↓ | 4,8% ↔ | 23.838 |
| Freiberg | 6,8% | -14,4% ↓ | 2,5% ↔ | 5.587 |
| Döbeln | 6,8% | -30,2% ↓ | -12,1% ↓ | 608 |

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Versteckte Perlen in Sachsen

Chemnitz, Freiberg und Döbeln liegen zwar geografisch abseits der großen Städte in Sachsen. Dennoch gelingt es ihnen, vor allem junge Leute aus der Region anzuziehen. Das macht aus einstigen Abwanderungsstädten sogar „Schwarmstädte“.

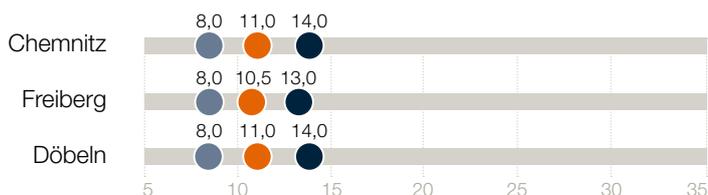
In Chemnitz jubelt man, in Freiberg erst recht. Und selbst das kleine Döbeln bekommt etwas ab vom neuen Glanz. Eine aktuelle Studie des privaten Forschungsinstituts empirica weist jetzt nicht nur Leipzig und Dresden, sondern auch Chemnitz und Freiberg als so genannte „Schwarmstädte“ aus. Beide mittelsächsische Städte (mit Döbeln) ziehen neue Bewohner an – und zwar aus eigener Kraft und profitieren nicht von einer Metropole in unmittelbarer Nähe, heißt es bei empirica.

Noch günstige Mieten und Preise Vor allem junge Leute kommen in die beiden Hochschulstädte. Freiberg verliert zwar Einwohner an Dresden, schafft es aber auch, Neubürger aus dem unmittelbaren Umland anzuziehen und kommt auf rund 41.000 Einwohner. Chemnitz kann ebenso nach Jahren der Abwanderung wieder echtes Bevölkerungswachstum vorweisen: 2015 lebten rund 248.000 Menschen in der Universitätsstadt.

Wer zuzieht, kann sicher sein, günstig zu wohnen. Im Durchschnitt zahlt man in Chemnitz, Freiberg und Döbeln nur zwischen 4,73 € und 5,61 €/qm – und das seit gut zehn Jahren. In diesem Zeitraum sind die Mieten in Chemnitz und Döbeln nur geringfügig um 2 bis 3 % gestiegen; in Freiberg hingegen um fast 15 %. Hier haben auch im selben Zeitraum die Preise für Wohneigentum um fast 31 % zugelegt. Ein Phänomen, das man eher aus deutschen Metropolen kennt, wo die Kaufpreise sich teils doppelt so schnell entwickelt haben wie die Mieten. Dennoch zahlt man in Freiberg im Durchschnitt der letzten beiden Jahre beim Kauf einer Immobilie gerade einmal 1.335 €/qm; im kleinen Döbeln waren es nur 773 €/qm und in Chemnitz kam man in den

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

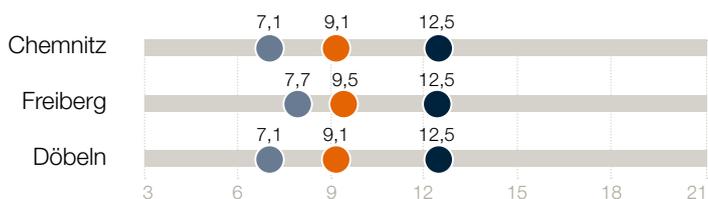
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Transaktionsvolumen

| Stadt | Wohnen 2015 in Mio. EUR |
|-----------|-------------------------|
| Chemnitz* | 330 |
| Freiberg* | 334 |
| Döbeln* | 334 |

*2014

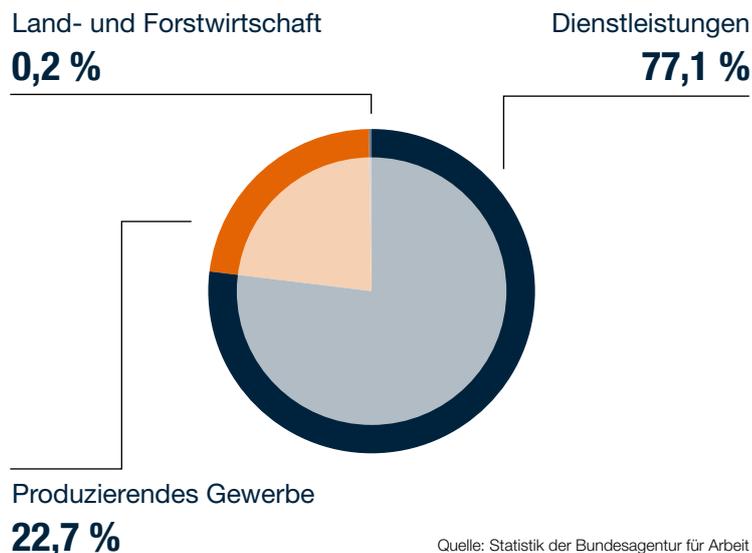
Quelle: Grundstücksmarktberichte

Das Transaktionsvolumen umfasst bebaute Grundstücke (bB), unbebaute Baugrundstücke (uB) sowie Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE). Döbeln, Freiberg: Bezugsraum ist LK Mittelsachsen, kleinräumige Daten nicht verfügbar



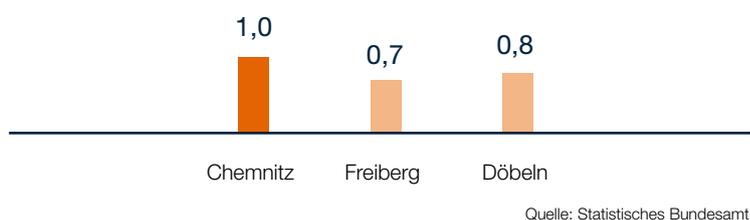
Chemnitz, Hotel Mercure und Stadthalle

Wirtschaftsstruktur Chemnitz



Bautätigkeiten

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner Ø 2008-2014 p. a.



Freiberg, Petersstraße

vergangenen beiden Jahren nur auf 892 €/qm – ein Minus von 26 % innerhalb von zehn Jahren.

Inzwischen erholt sich Chemnitz aber. Die Wirtschaft wächst und zieht Investoren aus anderen Bundesländern an. So will ein bayerisches Unternehmen aufgrund „der optimalen Anbindung an die Autobahn A72“ eine siebenstellige Summe in einen neuen Gewerbepark investieren. Das wird neue Arbeitsplätze schaffen und vielleicht auch den ohnehin schon positiven Pendlersaldo von fast 24.000 verbessern. Auch nach Freiberg kommen mit rund 5.600 täglich mehr Menschen zum Arbeiten in die Stadt als rausfahren. Und selbst Döbeln kann einen positiven Saldo von rund 600 Pendlern aufweisen.

Sanierung und Abriss zeigen Wirkung Der Aufschwung macht sich auch im sinkenden Wohnungsleerstand bemerkbar. Standen 2011 in Chemnitz noch fast 13,7 % des Wohnungsbestandes leer, waren es 2014 nur noch 10,4 %. Freiberg hatte schon vor sechs Jahren nur eine Leerstandsquote von 7,9 % - relativ wenig für sächsische Verhältnisse. Immerhin gilt Sachsen laut empirica noch als „Leerstandspitzenreiter“ Deutschlands. Allerdings stehen viele Bestände dem Wohnungsmarkt gar nicht zur Verfügung, weil sie unsaniert sind. Das gilt auch in der Region Chemnitz, wo derjenige die Nase vorn hat, der den Altbeständen neues Leben einhaucht. Weil in Chemnitz und Freiberg marode Immobilien auch mal abgerissen oder saniert werden, wird ihnen „Stabilisierungspotenzial“ attestiert (empirica).

Das gilt auch für die Kaufkraft der Menschen in der Region. Pro Haushalt ist sie in Chemnitz um 14,7 %, in Freiberg um 6,4 % und in Döbeln um 3,9 % gestiegen (2010-15). Die Arbeitslosenquote ist in den drei Städten hingegen innerhalb der letzten fünf Jahre erheblich zurückgegangen: in Döbeln um 30,2 % auf 6,8 %, in Chemnitz um 27,4 % auf 8,5 % und in Freiberg um 14,4 % auf 6,8 %.

In puncto „Strahlkraft“ des Einzelhandels auf das Umland ziehen die Städte mit ihren Angeboten wiederum viel Kaufkraft aus dem Umland ins Zentrum der Städte. Dabei schlagen Freiberg und Döbeln sogar das sehr viel größere Chemnitz, das „nur“ einen Index-Wert von 118,5 gegenüber Freiberg (134,5) und Döbeln (130,9) erreicht.

Investoren können in allen drei Städten der Region noch zu attraktiven Faktoren einkaufen, die andernorts längst nicht mehr zu bekommen sind: Zinshäuser werden im Durchschnitt in Chemnitz und Döbeln zum 11-fachen, in Freiberg zum 10,5-fachen gehandelt. Die durchschnittlichen Renditen liegen über 9 %, in der Spitze bei bis zu 12,5 %.

Ausblick: Die Region Chemnitz hat viele Jahre mit Abwanderung und hoher Arbeitslosigkeit zu kämpfen gehabt. Seit einigen Jahren gibt es jedoch wieder eine positive Entwicklung: die Bevölkerung wächst, die Wirtschaft auch – und der Wohnungsleerstand nimmt ab. Gute Aussichten für Immobilien-Investoren. ■



Döbeln, Theodor-Kunzemann-Straße

Kaufpreise

| Stadt | Kaufpreise in EUR / m ² | | | Veränderung in % |
|----------|------------------------------------|-------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Chemnitz | 879 | 863 | 881 | 0,2% → |
| Freiberg | 980 | 1.309 | 1.363 | 39,2% ↑ |
| Döbeln | 720 | 797 | 680 | -5,6% ↓ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

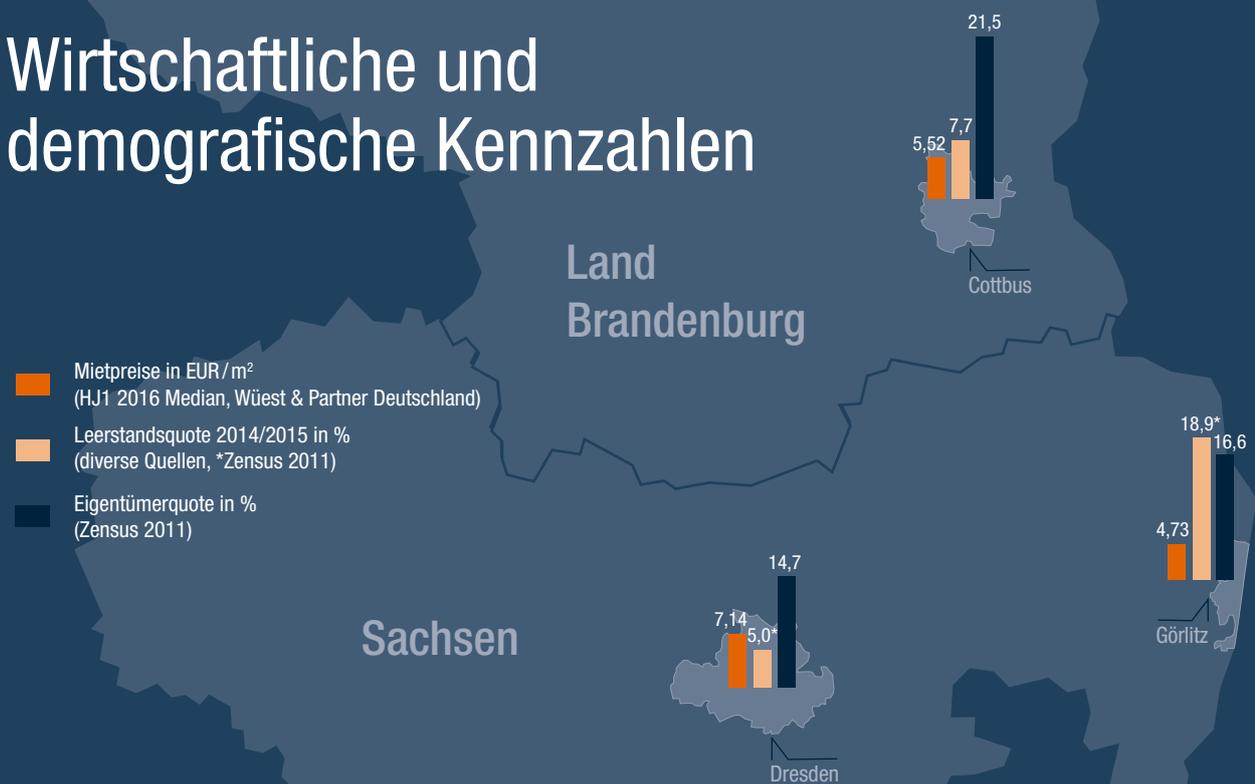
Mieten

| Stadt | Mieten in EUR / m ² / Monat | | | Veränderung in % |
|----------|--|------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Chemnitz | 4,75 | 5,00 | 5,00 | 5,3% ↑ |
| Freiberg | 5,21 | 5,50 | 5,69 | 9,3% ↑ |
| Döbeln | 4,67 | 4,79 | 4,76 | 1,9% → |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m²
(HJ1 2016 Median, Wüest & Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2014/2015 in %
(diverse Quellen, *Zensus 2011)
- Eigentümerquote in %
(Zensus 2011)



Demografie

| Stadt | Einwohnerzahl 2015 | Einwohnerentwicklung Δ 2012-2014 | Haushaltszahl 2015 | Haushaltsentwicklung Δ 2013-2015* |
|---------|--------------------|---|--------------------|--|
| Dresden | 538.678 | 2,1% | 297.159 | 1,3% |
| Cottbus | 99.489 | -0,4% | 58.046 | -1,4% |
| Görlitz | 54.382 | 0,1% | 29.634 | -1,3% |

*Aktuelle Haushaltszahlen des BBSR existieren nur auf Kreisebene. Es wird daher die kreisweite Entwicklung der Haushaltszahlen als grobe Näherung auf die jeweiligen Städte angewendet.

Quellen: Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte; Statistisches Bundesamt; BBSR; GfK

Kaufkraft

| Stadt | Kaufkraftindex je Haushalt 2015 (D = 100) | Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2015 | Einzelhandelszentralität 2016 Index (D = 100) |
|---------|---|--|---|
| Dresden | 81,2 | 14,6% | 110,9 |
| Cottbus | 73,5 | 11,4% | 132,3 |
| Görlitz | 71,6 | 14,6% | 122,6 |

Quelle: GfK Geomarketing

Arbeitsmarkt

| Stadt | Arbeitslosenquote 2015 | Entwicklung Arbeitslosenquote Δ 2010-2015 | Entwicklung der SVP-Beschäftigten Δ 2010-2015 | Pendlersaldo 2015 (Einpendler minus Auspendler) |
|---------|------------------------|--|--|---|
| Dresden | 7,4% | -24,1% | 10,6% | 37.483 |
| Cottbus | 9,7% | -24,1% | -3,5% | 9.064 |
| Görlitz | 11,0% | -13,6% | 10,3% | 4.431 |

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Besser als im Westen

Dresden, Cottbus und Görlitz entwickeln sich sehr unterschiedlich. Was sie aber eint, sind weiterhin niedrige Mieten – trotz Preissteigerungen. Selbst in der sächsischen Hauptstadt gibt es noch das, was man in westdeutschen Landesmetropolen lange suchen muss: bezahlbare Neubauwohnungen.

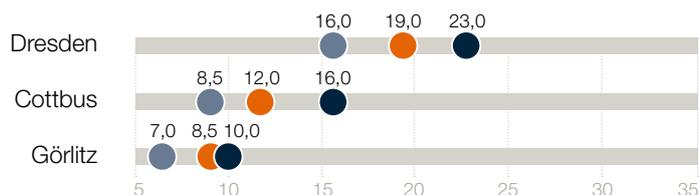
Dresden gehört zu den Musterknaben unter den ostdeutschen Großstädten. Hier floriert die Wirtschaft, wächst die Bevölkerung, zieht es viele Touristen hin. Schon heutzutage zählt das Elbflorenz fast 550.000 Bürger. Da wundert es kaum, dass Wohnraum immer teurer wird. Im Zehn-Jahres-Rückblick sind die Preise für Eigentumswohnungen um mehr als 48 % gestiegen (Cottbus: + 12 %; Görlitz: + 2,8 %), Mehrfamilienhäuser werden in der Spitze zum 23-fachen (Cottbus: 16-fach; Görlitz: 10-fach) gehandelt; die Bruttorenditen liegen bei maximal 6,3 % (Cottbus: 11,8 %; Görlitz: 14,3 %). Und die durchschnittlichen Mieten legten in diesem Zeitraum um 26 % zu (Cottbus: + 6,5%; Görlitz: + 8,6%). Im Vergleich mit westdeutschen Großstädten bleiben die realen Mieten aber immer noch niedrig. Die Durchschnittsmiete beträgt in Dresden 6,98 €/qm (2014-16). In Cottbus zahlt man 5,47 €/qm und in Görlitz 4,56 €/qm. Allerdings lagen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr dieses Jahres teils höher als in 2015: In Görlitz legte die Miete um 3,2 % auf 4,73 €/qm zu, in Dresden um 1,2 % auf 7,14 €/qm.

Vierthöchste Preise in Dresden Der Preis für Wohneigentum liegt in der sächsischen Landeshauptstadt durchschnittlich bei 2.149 €/qm (2014-16) – dem vierthöchsten Wert in Ostdeutschland, hinter Berlin, Potsdam und Rostock. In Cottbus kommt man auf 1.334 €/qm und in Görlitz auf 638 €/qm, wobei hier jedoch im HJ1 2016 eine deutliche Preissteigerung um mehr als 20 % auf 762 €/qm zu verzeichnen war.

Eine Untersuchung des Immobiliendienstleisters Dr. Lübke & Kelber unter 18 ostdeutschen Städten hat ergeben, dass Dresden im aktuellen Risiko-Rendite-Ranking auf dem zweiten Rang

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

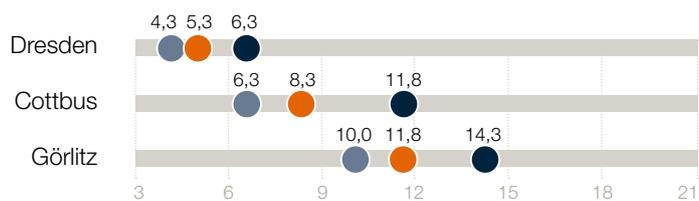
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Transaktionsvolumen

| Stadt | Wohnen 2015 in Mio. EUR |
|----------|-------------------------|
| Dresden | 1.955 |
| Cottbus | 121 |
| Görlitz* | 154 |

*2014

Quelle: Grundstücksmarktberichte

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



Cottbus, Altmarkt

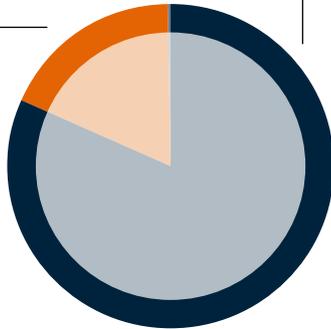
Wirtschaftsstruktur Dresden

Land- und Forstwirtschaft

0,2 %

Dienstleistungen

81,7 %



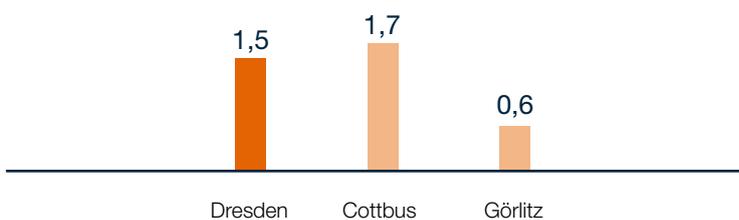
Produzierendes Gewerbe

18,1 %

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Bautätigkeiten

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner Ø 2008-2014 p. a.



Quelle: Statistisches Bundesamt



Dresden, Blick über die Elbe auf barocke Altstadt

liegt – direkt hinter Potsdam. Ihr Urteil: Der Kauf eines Mehrfamilienhauses ist hier eine höchst lukrative Geldanlage – aufgrund der positiven sozioökonomischen Entwicklung, der aktuellen Miet- und Kaufpreise sowie der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum.

Bevölkerungsrückgang gestoppt Und wie sieht es in Görlitz und im südbrandenburgischen Cottbus aus? In Görlitz dominierte im Jahr 2011 noch der Leerstand (fast 19 %), was den geringen Neubau von nur 30 Wohneinheiten jährlich erklärt. Allerdings wurde nach der Wende jede Menge historische Bausubstanz umfangreich saniert. Das Kleinod an der polnischen Grenze hat den Krieg fast unbeschadet überstanden, so dass die Innenstadt heutzutage mit architektonischen Highlights aus verschiedenen Epochen glänzen kann. Auch ein Grund, warum z.B. westdeutsche Senioren ihren Altersruhesitz hierhin verlegten. Das Lebensmotto: gut und billiger als im Westen wohnen, mehr von der Rente haben. Inzwischen kommen Neubürger auch von jenseits der Neiße. Denn auch in Polen ist günstiger Wohnraum Mangelware, in Görlitz aber noch zu haben. Dementsprechend zeichnet sich eine Trendwende ab. Seit 2012 sinken die Einwohnerzahlen in Görlitz nicht mehr, sondern stabilisieren sich bei etwa 54.400. Es gilt hier die positiven Impulse des Zuzugs zu nutzen und für die neuen Zielgruppen Angebote bereitzustellen. Auch in Cottbus ist der Bevölkerungsrückgang zu einem Stillstand gekommen. In den Jahren 2012 bis 2014 betrug der Verlust nur noch insgesamt 0,4 %. Gebaut wurde angesichts des noch bestehenden Leerstands von rund 5 % (2011) allerdings wenig. Die steigende Zuwanderung dürfte aber auch hier für neue Nachfrage sorgen. Arbeitsmarkt und Einzelhandel weisen positive Vorzeichen auf: In den vergangenen fünf Jahren sank die Arbeitslosenquote in Cottbus um 24 % auf erstmalig unter 10 % (9,7 %). Aus dem Umland pendeln täglich etwa 9.000 Beschäftigte mehr nach Cottbus als aus der Stadt heraus. Und der Einzelhandel zieht mit einer

Zentralitätskennziffer von 132 so viel Konsum aus den umliegenden Gemeinden nach Cottbus wie nur wenige andere Städte in dieser Größenordnung. Private Geldgeber sehen die Potenziale Cottbus' und wollen in den kommenden Jahren bis zu 1.000 neue Wohnungen mit einem geschätzten Projektvolumen von 100 Mio. € bauen. Baulücken in der Innenstadt sollen gefüllt, Altbestand abgerissen werden und auf brach liegenden Grundstücken Mehrfamilienhäuser entstehen – neuer Wohnraum für Familien und auch Angestellte der Technischen Universität.

Ausblick: Dresden gehört in jeder Beziehung zu den Wendegewinnern. Der Elbmetropole wird eine glänzende Zukunft attestiert, was sich auch positiv auf den lokalen Immobilienmarkt auswirken wird. Wo mehr Menschen erwartet werden, braucht man auch Wohnraum. Görlitz hat die Weichen für eine positive demografische Entwicklung gestellt. Und Cottbus nähert sich durch die steigende Zahl an Einwanderern wieder der 100.000-Einwohner-Grenze, was sich ebenfalls positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken wird. ■



Görlitz, Biesnitzer Straße

Kaufpreise

| Stadt | Kaufpreise in EUR / m ² | | | Veränderung in % |
|---------|------------------------------------|-------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Dresden | 1.532 | 2.165 | 2.228 | 45,4% ↑ |
| Cottbus | 1.111 | 1.254 | 1.326 | 19,4% ↑ |
| Görlitz | 566 | 596 | 762 | 34,5% ↑ |

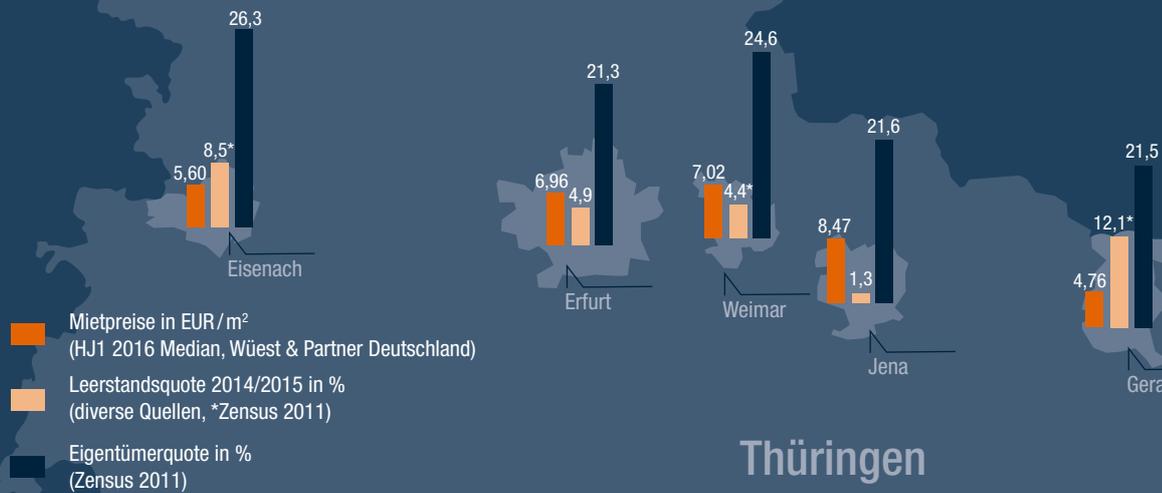
Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Mieten

| Stadt | Mieten in EUR / m ² / Monat | | | Veränderung in % |
|---------|--|------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Dresden | 5,95 | 7,04 | 7,14 | 20,1% ↑ |
| Cottbus | 4,93 | 5,53 | 5,52 | 12,0% ↑ |
| Görlitz | 4,48 | 4,58 | 4,73 | 5,6% ↑ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen



Demografie

| Stadt | Einwohnerzahl 2015 | Einwohnerentwicklung Δ 2012-2014 | Haushaltszahl 2015 | Haushaltsentwicklung Δ 2013-2015* |
|----------|--------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Erfurt | 210.118 | 1,3% ↗ | 107.569 | 0,4% ↔ |
| Jena | 109.527 | 1,2% ↗ | 61.300 | 0,8% ↗ |
| Gera | 96.011 | -0,9% ↘ | 54.084 | -1,9% ↘ |
| Weimar | 64.131 | 0,4% ↔ | 34.660 | 1,2% ↗ |
| Eisenach | 42.417 | 0,3% ↔ | 22.840 | -0,5% ↔ |

*Aktuelle Haushaltszahlen des BBSR existieren nur auf Kreisebene. Es wird daher die kreisweite Entwicklung der Haushaltszahlen als grobe Näherung auf die jeweiligen Städte angewendet.

Quellen: Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte; Statistisches Bundesamt; BBSR; GfK

Kaufkraft

| Stadt | Kaufkraftindex je Haushalt 2015 (D = 100) | Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2015 | Einzelhandelszentralität 2016 Index (D = 100) |
|----------|---|-----------------------------------|---|
| Erfurt | 86,1 | 22,5% ↗ | 112,8 |
| Jena | 80,1 | 9,2% ↗ | 106,4 |
| Gera | 75,1 | 10,3% ↗ | 118,1 |
| Weimar | 78,2 | 14,6% ↗ | 83,9 |
| Eisenach | 79,3 | 11,6% ↗ | 127,2 |

Quelle: GfK Geomarketing

Arbeitsmarkt

| Stadt | Arbeitslosenquote 2015 | Entwicklung Arbeitslosenquote Δ 2010-2015 | Entwicklung der SVP-Beschäftigten Δ 2010-2015 | Pendleraldo 2015 (Einpendler minus Auspendler) |
|----------|------------------------|---|---|--|
| Erfurt | 7,7 | -22,3% ↘ | 6,2% ↗ | 26.199 |
| Jena | 6,4 | -8,4% ↘ | 11,4% ↗ | 15.028 |
| Gera | 10,2 | -23,5% ↘ | 0,2% ↔ | 2.278 |
| Weimar | 7,7 | -25,1% ↘ | 4,2% ↗ | 1.845 |
| Eisenach | 7,3 | -23,6% ↘ | 8,5% ↗ | 7.286 |

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Es darf wieder gebaut werden

Thüringen ist gut für die Zukunft gerüstet. Weil in vielen Städten der Region wenig gebaut wurde, konnten Mieten und Eigentumspreise weiter steigen. Jetzt bekommen die Wohnungsmärkte neue Anreize durch die wachsende Zahl an Einwohnern.

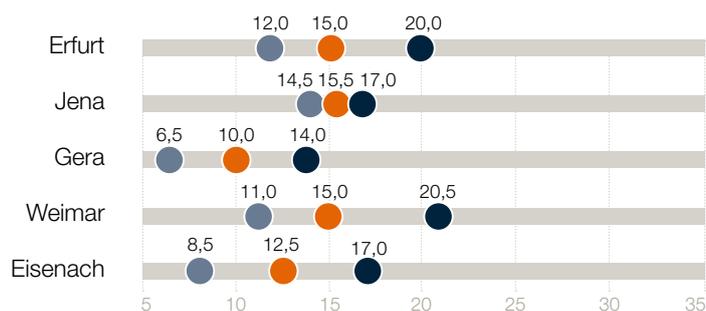
Für die Wohnungsmärkte in Erfurt, Eisenach und Weimar sind es gute Nachrichten: Das Deutsche Institut der Wirtschaft in Köln (IW) sieht für alle drei Städte weiteren Bedarf an Wohnungen. Die Thüringer haben Nachholbedarf, weil in den vergangenen Jahren sehr wenig gebaut wurde. Zwischen 2008 und 2014 sind in Erfurt durchschnittlich nur 1,4 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner dazugekommen (Bundesdurchschnitt: 2,1); in Weimar waren es 0,9 und in Eisenach nur 0,8.

Sanierung und Neubau statt Abriss Die Landeshauptstadt Erfurt will daher bis 2022 rund 4.000 neue Wohneinheiten bauen – verteilt auf 60 Wohnbauprojekte. Unterstützt wird das Vorhaben durch europäische Fördermittel in Höhe von 36 Millionen Euro. Weil die Bevölkerung wieder wächst und Erfurt auf Einwohnerzahlen aus Vorwendezeiten hofft, will man die alten Plattenbauten nicht abreißen, sondern sanieren lassen. Denn vor allem junge Leute zieht es in die günstigen Wohnungen. In diesem Jahr gab es erstmals einen positiven „Platten-Saldo“: Zogen auch 2.000 Bewohner fort, kamen 3.700 neue Bewohner dazu.

Auch in Jena werden seit Jahren keine alten Wohnblocks mehr abgerissen, sondern saniert. Selbst alte Verwaltungsgebäude in der Innenstadt erhalten Wohnraumstatus. Denn der Wohnungsmarkt ist trotz zahlreicher Neubauten eng geworden. Obwohl mit jährlich gut 3,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner in der Universitäts- und Forscherstadt der meiste Wohnraum in Thüringen entstanden ist, reicht es nicht. Jena ist auf Wachstumskurs: In den vergangenen Jahren (2008-14) sind 4,7 % mehr Menschen zugezogen. Die Durchschnittsmieten sind mit 8,47 €/qm (1. Halbjahr 2016) die höchsten in Ostdeutschland (Berlin und Potsdam ausgenommen).

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

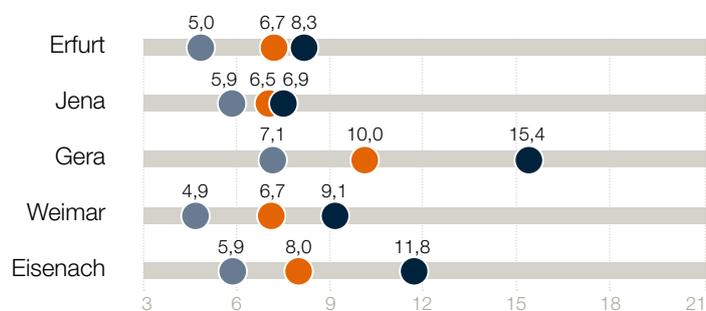
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

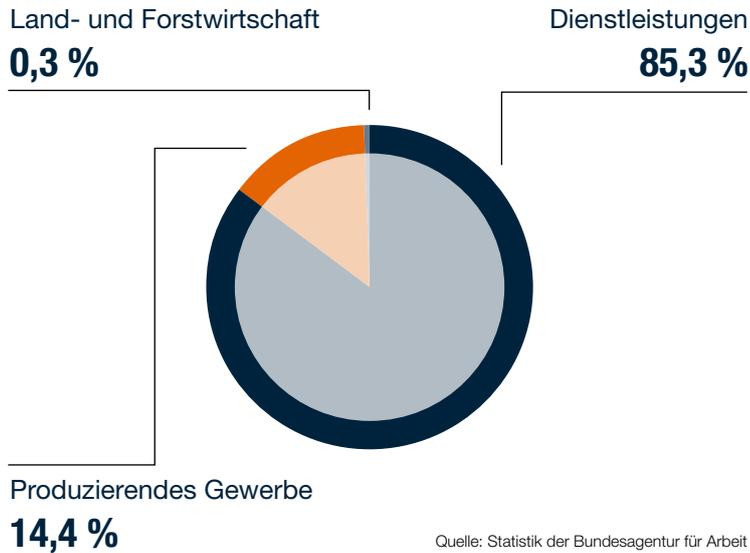
Transaktionsvolumen

| Stadt | Wohnen 2015 in Mio. EUR |
|----------|-------------------------|
| Erfurt | 463 |
| Jena | 173 |
| Gera | 78 |
| Weimar | 106 |
| Eisenach | 52 |

Quelle: Grundstücksmarktberichte

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

Wirtschaftsstruktur Erfurt



Bautätigkeiten

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner Ø 2008-2014 p. a.



Gera, Markt

Innerhalb von zehn Jahren sind sie um fast 28 % gestiegen. Mittlerweile gilt hier auch die Mietpreisbremse. Und sozialer Wohnungsbau ist längst ein Thema. Denn nicht jedermann kann sich so hohe Mieten leisten. Die Politik diskutiert inzwischen über Baukostenzuschüsse für Investoren, um wieder bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. 2017 könnten dafür 14 Millionen Euro bereitgestellt werden.

Wieder investiert wird auch im nur 35 Kilometer entfernten Gera. Der Private Equity Investor Benson Elliot hat sich bei der lokalen Wohnungsbaugesellschaft (GWB) eingekauft, und ist jetzt Mehrheitseigentümer des Bestands von 6.700 Wohnungen. Die Briten wollen in den kommenden Jahren zahlreiche Wohneinheiten sanieren und modernisieren und setzen auf den Aufschwung in der einst zweitgrößten Stadt des Landes. Zwar hat Gera in den vergangenen Jahren gut 6 % seiner Bevölkerung verloren. Aber in puncto Kaufkraft liegt die Otto-Dix-Stadt mit Jena fast gleichauf. Und bei der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit hat man es sogar geschafft, die Quote (2010-15) um fast 24 % auf 10 % zu senken.

Weiterer Lichtblick: Seit 2014 ziehen auch wieder jüngere Menschen aus dem Umland nach Gera und bescheren der Stadt das erste Einwohnerplus seit 27 Jahren. Das wird auch zum weiteren Abbau des Wohnungsleerstands beitragen, der vor fünf Jahren noch bei 12 % lag.

Stabiler Grundstücksmarkt Eisenach und Weimar mussten vor einigen Jahren noch Einwohnerverluste hinnehmen (2008-11). Nun steigen die Zahlen aber wieder an. Die Bevölkerung wird vor allem in Eisenach und Erfurt wieder wachsen.

Auf die Immobilienpreise hatten sich auch die Einwohnerverluste der Vorjahre nicht negativ ausgewirkt. Im Gegenteil. Laut aktuellem Landesimmobilienmarktbericht 2016 verfügt „Thüringen trotz demografischen Wandels über einen stabilen Grundstücksmarkt“. Und Wohneigentum ist so teuer wie noch



Gera, Lasurstraße

Kaufpreise

| Stadt | Kaufpreise in EUR / m ² | | | Veränderung in % |
|----------|------------------------------------|-------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Erfurt | 1.376 | 1.759 | 1.808 | 31,4% ↑ |
| Jena | 1.716 | 2.108 | 2.092 | 22,0% ↑ |
| Gera | 759 | 651 | 650 | -14,3% ↓ |
| Weimar | 1.173 | 1.660 | 1.676 | 42,8% ↑ |
| Eisenach | 915 | 1.079 | 1.167 | 27,4% ↑ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Mieten

| Stadt | Mieten in EUR / m ² / Monat | | | Veränderung in % |
|----------|--|------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Erfurt | 6,00 | 6,77 | 6,96 | 16,0% ↑ |
| Jena | 8,00 | 8,60 | 8,47 | 5,8% ↑ |
| Gera | 4,65 | 4,74 | 4,76 | 2,4% → |
| Weimar | 6,15 | 6,97 | 7,02 | 14,2% ↑ |
| Eisenach | 5,05 | 5,56 | 5,60 | 10,9% ↑ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise



Eisenach, An der Tongrube

nie. Der durchschnittliche Preis für Ein- und Zweifamilienhäuser ist um 7 % (2015-16) gestiegen, liegt aktuell bei fast 102.000 €.

Steigende Mieten und Preise Auch die Mieten haben angezogen. Im Zehn-Jahres-Vergleich sind sie in Erfurt um 22,5 % auf 6,70 €/qm gestiegen (seit kurzem gilt hier auch die Mietpreisbremse); in Weimar um 26,6 % auf 6,95 €/qm, in Eisenach um 10,9 % auf 5,55 €/qm (Durchschnitt der Jahre 2014–16) und in Gera um 7 % auf 4,72 €/qm. Eigentumswohnungen kosten in Thüringens Hauptstadt im Mittel der letzten zwei Jahre 1.745 €/qm (+ 33 % in zehn Jahren), in Weimar zahlt man 1.664 €/qm (+18,8 %). Die Lutherstadt Eisenach ist in diesem Zeitraum um 11 % günstiger geworden. Jedoch: Lag der Quadratmeterpreis in Eisenach zwei Jahre lang bei 1.071 € (2014-16), ist der Angebotspreis allein im ersten Quartal dieses Jahres aber um mehr als 8 % gestiegen – auf 1.159 €/qm und auf 1.167 €/qm im zweiten Quartal. Die geschichtsträchtige Stadt ist eine der Kandidatinnen mit

den herausragendsten Zukunftschancen in Thüringen. Das IW in Köln sieht Eisenach aufgrund seiner sozio-ökonomischen Lage und seiner wirtschaftlichen Entwicklung im bundesweiten Regionalranking sogar unter den besten 100 von 402 untersuchten Städten und Kreisen. Jena hingegen spielt ohnehin in einer anderen Liga – eher in der von Dresden und Rostock. Der Quadratmeter Eigentum kostet 2.122 €/qm (Durchschnitt der Jahre 2014–16) und hat damit innerhalb einer Dekade fast um 34 % zugelegt. Zinshäuser wechseln sowohl hier als auch in Erfurt und Weimar durchschnittlich zum 15-fachen den Besitzer und bringen 6,5 % ein.

Ausblick: Noch nie war Wohneigentum in Thüringen so teuer wie heute. Das ist zum einen der geringen Bautätigkeit geschuldet, zum anderen der wieder wachsenden Zahl an Einwohnern in stabilem wirtschaftlichen Umfeld. Für die Wohnungsmärkte sind dadurch positive Impulse zu erwarten. ■

„Für uns zählt Qualität – nicht Quantität.“

Frau Hoyer, in mehreren Studien ist derzeit die Rede davon, dass auch ostdeutsche Städte der zweiten Reihe wieder Menschen anziehen. Was bedeutet diese Diagnose für die TAG Immobilien AG?

Für uns sind diese Ergebnisse eine Bestätigung unserer Strategie, den Investmentfokus bereits vor rund fünf Jahren neben Norddeutschland auch auf Ostdeutschland zu legen. Wir haben unter anderem darauf gesetzt, dass der Fortzug aus den ostdeutschen Städten zu einem Stillstand kommen wird und damit gerechnet, dass die zahlreichen Förder- und Aufbaumaßnahmen in den neuen Bundesländern Früchte tragen werden. Dieser Zeitpunkt ist jetzt nachweislich da. Nichtsdestotrotz ist für uns eine intensive Beschäftigung mit den Rahmenbedingungen wichtig. Investitionen müssen gut durchdacht und die künftig zu erwartenden Entwicklungen berücksichtigt werden.

Die Mieten an Ihren Standorten sind verhältnismäßig niedrig. Lohnt es sich denn, in die Bestände zu investieren – sie instand zu setzen und zu sanieren?

Selbstverständlich, schließlich sind die Anforderungen an preiswerten Wohnraum auch geringer als an Luxuswohnungen. Verbunden mit höheren Mieten nach Sanierung und einem Leerstandsabbau lassen sich solche Investitionen sehr gut rechnen. Bei der Entscheidung, welche Bestände wir sanieren oder modernisieren, ist für uns ausschlaggebend, wie die Zukunftsperspektiven des jeweiligen Mikrostandortes zu bewerten sind. Mitunter kann ein Standort auch nur für spezielle Zielgruppen – z. B. Rentner oder Familien besonders attraktiv sein. Dann gilt es, die Bestände dementsprechend zu entwickeln und auf die Nutzer zuzuschneiden.

Nach welchen Kriterien wählen Sie entsprechende Bestände aus, in die Sie investieren?

Entscheidend ist, ob sich die Investitionen langfristig auszahlen. Neben den makro- und mikroökonomischen Faktoren, die mittelfristig positiv oder zumindest stabil sein müssen, spielt das Rendite-Risiko-Verhältnis eine gravierende Rolle. Der „Run“ auf Immobilien hat teilweise dazu geführt, dass die Renditen sinken, die Risiken aber gleich bleiben. Hier agieren wir sehr preisdiszipliniert. Zudem investieren wir nur in Regionen, wo wir eine ausgeprägte Marktkenntnis durch unsere eigenen Teams vor Ort haben und wir wählen gern Portfolios mit höheren Leerständen oder spezifischen Problemen, die wir dann durch gezielte Asset-Management-Konzepte wertsteigernd entwickeln können.



Claudia Hoyer ist seit Juli 2012 Vorstand (COO) der TAG Immobilien AG. In dieser Funktion verantwortet sie unter anderem das Property- und Asset-Management und den An- und Verkauf von Wohnimmobilien.

Wäre es nicht einfacher, nur in die ostdeutschen Leuchtstädte Dresden, Leipzig und Rostock zu investieren statt auch in kleine Mittelstädte wie Eberswalde oder Weimar?

Entscheidend für uns ist, inwieweit wir Werte schaffen können. In den Mittelstädten sehen wir hohes Potenzial in der Entwicklung, auch durch den Umzugstrend aus dem dörflichen Raum in diese Städte. Häufig gibt es hier noch Portfolios mit Instandhaltungsstau und Leerständen, welche man mit einem zielgerichteten Property- und Asset-Management beseitigen kann. Für uns zählt Qualität – nicht Quantität.

Ihre Wohnungsbestände konzentrieren sich auf Nord- und Ostdeutschland? Werden Sie Ihren Fokus aufgrund der Erkenntnisse aus Ihrem Bericht künftig anpassen?

Wir haben bereits vor Jahren mit der Übernahme großer Portfolios gerade in den neuen Bundesländern auf die positive Entwicklung dieser Regionen gesetzt. Auch unsere Zukäufe aus der letzten Zeit erfolgten bspw. in den Städten Chemnitz und Freiberg, die nunmehr sogar als Schwarmstädte bezeichnet werden können. Daher werden wir an unserer erfolgreichen Strategie weiter festhalten.

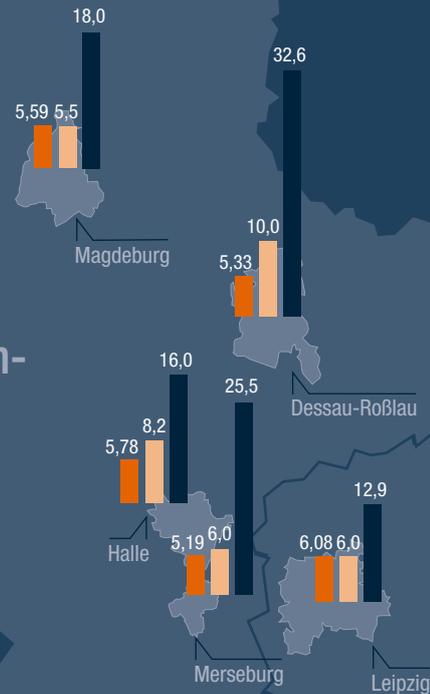
Ab welcher Größenordnung lohnt sich für Sie eine Investition in neue Bestände?

Wie gesagt, zählt für uns die Qualität, nicht die Quantität. Um das Kapital, das uns von unseren Investoren zur Verfügung gestellt wird, möglichst optimal einsetzen zu können und Skaleneffekte zu heben, sind größere Bestände natürlich von Vorteil. Sofern wir in einer Stadt bereits über Immobilienbesitz verfügen, kann aber auch bereits ein Ankauf von ca. 100 Einheiten Sinn machen, weil die Verwaltungsstrukturen bereits komplett vorhanden sind.

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m²
(HJ1 2016 Median, Wüest & Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2014/2015 in %
(diverse Quellen)
- Eigentümerquote in %
(Zensus 2011)

Sachsen-Anhalt



Demografie

| Stadt | Einwohnerzahl 2015 | Einwohnerentwicklung Δ 2012-2014 | Haushaltszahl 2015 | Haushaltsentwicklung Δ 2013-2015* |
|---------------|--------------------|--|--------------------|---|
| Leipzig | 552.878 | 4,5% ↑ | 317.413 | 1,3% ↑ |
| Halle | 235.757 | 0,4% → | 131.936 | -1,0% ↓ |
| Magdeburg | 235.522 | 1,0% ↔ | 130.602 | -0,5% ↓ |
| Dessau-Roßlau | 82.927 | -1,8% ↓ | 44.422 | -1,8% ↓ |
| Merseburg | 36.642 | -0,6% ↓ | 17.332 | -0,3% ↓ |

*Aktuelle Haushaltszahlen des BBSR existieren nur auf Kreisebene. Es wird daher die kreisweite Entwicklung der Haushaltszahlen als grobe Näherung auf die jeweiligen Städte angewendet.

Quellen: Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte; Statistisches Bundesamt; BBSR; GfK

Kaufkraft

| Stadt | Kaufkraftindex je Haushalt 2015 (D = 100) | Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2015 | Einzelhandelszentralität 2016 Index (D = 100) |
|---------------|---|--|---|
| Leipzig | 73,8 | 18,2% ↑ | 105,2 |
| Halle | 74,0 | 10,9% ↑ | 101,2 |
| Magdeburg | 77,7 | 16,4% ↑ | 115,1 |
| Dessau-Roßlau | 80,2 | 14,4% ↑ | 112,7 |
| Merseburg | 81,7 | 17,4% ↑ | 134,9 |

Quelle: GfK Geomarketing

Arbeitsmarkt

| Stadt | Arbeitslosenquote 2015 | Entwicklung Arbeitslosenquote Δ 2010-2015 | Entwicklung der SVP-Beschäftigten Δ 2010-2015 | Pendleraldo 2015 (Einpendler minus Auspendler) |
|---------------|------------------------|--|--|--|
| Leipzig | 8,8 | -24,0% ↓ | 17,9% ↑ | 38.045 |
| Halle | 10,8 | -12,7% ↓ | 1,8% → | 11.641 |
| Magdeburg | 10,8 | -9,2% ↓ | 2,5% ↔ | 18.199 |
| Dessau-Roßlau | 10,3 | -19,9% ↓ | -1,2% → | 3.232 |
| Merseburg | 8,8 | -12,4% ↓ | 0,3% → | 1.477 |

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

„Stars“ und „Normalos“ nebeneinander

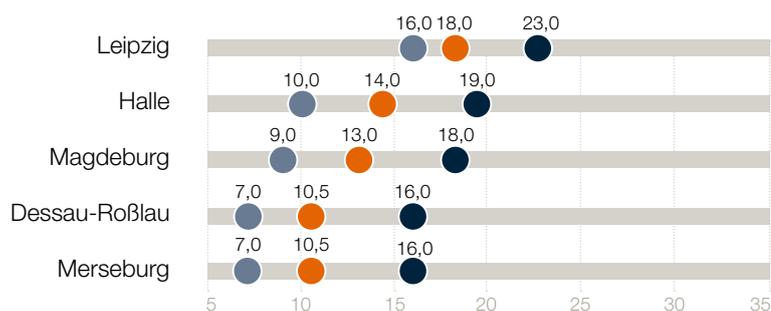
Leipzig zieht in seiner Entwicklung an allen anderen Städten der Region vorbei. Aber auch Magdeburg und Halle schlagen sich gut im Kampf um mehr Bürger. Dessau-Roßlau und Merseburg wirken vor allem auf ältere Menschen anziehend.

Sachsen ist Deutschlands Altershochburg. Nirgends wohnen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung so viele hochbetagte Menschen wie hier. Von 100 Einwohnern im Freistaat haben schon rund 7 ihren 80. Geburtstag gefeiert. In Leipzig ist es genau anders herum. Sachsens größte Stadt unterzieht sich einer stetigen Verjüngungskur. Die Zahl der 6 bis 15-Jährigen ist seit 2011 um fast 54 % gestiegen. Das ist zum einen auf viele Zuzügler, aber auch auf steigende Geburtenraten zurückzuführen. Leipzig gilt daher als so genannte „Schwarmstadt Nummer 1“. Von allen Städten in der Region hat sie die positivste Bevölkerungsentwicklung erlebt und soll bis 2030 um weitere 8,8 % wachsen. Vor allem junge Menschen zieht es in die Universitätsstadt, die urbane Treiben bietet – bei moderaten Lebenshaltungskosten. So sind zwar die Durchschnittsmieten im Zehn-Jahres-Vergleich um fast 13 % gestiegen, liegen aber mit durchschnittlich 5,60 €/qm weit unter dem Niveau westdeutscher Großstädte.

Unterschiedliche Miet- und Preisentwicklung Auch in Sachsen-Anhalt (Halle, Magdeburg, Dessau-Roßlau, Merseburg) kommt man mit 5,05 bis 5,61 €/qm auf ein ähnliches Mietniveau, wobei Magdeburg nach Leipzig mit mehr als 14 % die höchsten Mietsteigerungen innerhalb der vergangenen zehn Jahre erfahren hat. Die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt liegt auch bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen (2014-16) für Eigentumswohnungen auf der Ebene von Halle (1.302 €/qm) und Leipzig (1.486 €/qm). Von 2014 bis 2016 zahlte man in Magdeburg 1.209 €/qm; im ersten Halbjahr dieses Jahres lagen die Angebotspreise allerdings schon 13 % höher (1.369 €/qm). Im Zehn-Jahres-Vergleich hat Magdeburg

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

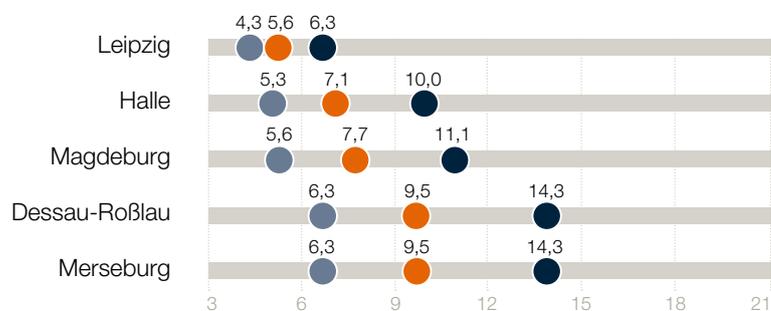
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Transaktionsvolumen

| Stadt | Wohnen 2015 in Mio. EUR |
|----------------|-------------------------|
| Leipzig | 2.822 |
| Halle* | 352 |
| Magdeburg* | 358 |
| Dessau-Roßlau* | 87 |
| Merseburg* | 169 |

*2014

Quelle: Grundstücksmarktberichte

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

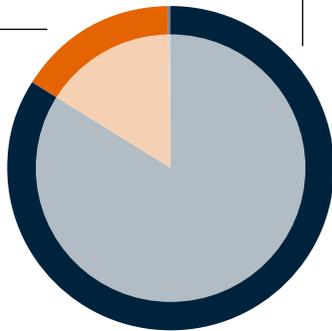
Wirtschaftsstruktur Leipzig

Land- und Forstwirtschaft

0,1 %

Dienstleistungen

84,0 %



Produzierendes Gewerbe

15,9 %

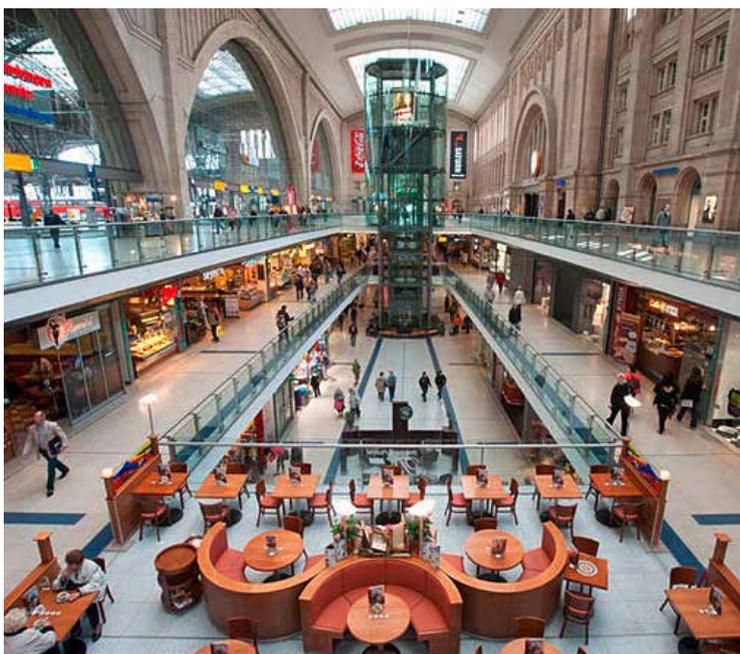
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Bautätigkeiten

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner Ø 2008-2014 p. a.



Quelle: Statistisches Bundesamt



Leipzig, Hauptbahnhof

mit Preissteigerungen für Wohneigentum um 17,4 % sogar noch mehr zugelegt als Leipzig (16,9 %); Halle bleibt in diesem Ranking allerdings die Pole-Position mit einem Plus von fast 22 %.

Dessau-Roßlau (-23,5%) und Merseburg (-18 %) haben in diesem Zeitraum beträchtliche zweistellige Preisabschläge hinnehmen müssen. Hier zahlt man zurzeit (Durchschnitt 2014-16) nur 783 €/qm (Dessau-Roßlau) und 960 €/qm (Merseburg) – aber, zumindest in Merseburg stieg der Angebotspreis im ersten Halbjahr 2016 auf 1.034 €/qm. Vermutlich wirkt sich hier der aktuelle Bautrend in der nachgefragten Innenstadt aus, wo vor allem teure Eigentumswohnungen gebaut werden.

Der unterschiedlichen Entwicklung in den fünf Städten entsprechen auch die Vielfältiger, zu denen Mehrfamilienhäuser gehandelt werden: Am günstigsten ist es in Merseburg und Dessau-Roßlau, wo sie durchschnittlich mit Faktor 10,5 gehandelt werden; am teuersten ist das boomende Leipzig mit Faktor 18, und das Mittelfeld belegen Halle mit Faktor 14 und Magdeburg mit Faktor 13.

Renditen zwischen 5 und 10 % Aufgrund ihrer stabilen Bevölkerungszahlen und des kontinuierlichen Wachstums sind neben Leipzig auch das benachbarte Halle und Magdeburg zu Anlagezielen institutioneller Anleger geworden, die ganze Wohnimmobilienpakete erwerben – mit entsprechenden Auswirkungen. In Magdeburg hat die verstärkte Nachfrage die Bruttoanfangsrenditen (2015) in der Spitze um mehr als 100 Basispunkte sinken lassen. Dennoch liegt die Rendite mit durchschnittlich 7,7 % (Halle: 7,1 %) immer noch weit über den Erträgen in vergleichbaren westdeutschen Städten. Im angesagten Leipzig lassen sich durchschnittlich noch immer 5,6 % Rendite erzielen. In Merseburg und Dessau-Roßlau spiegelt die Durchschnittsrendite von 9,5 % das höhere Anlagerisiko wider, das auch in der negativen Bevölkerungsprognose begründet liegt. Im Zuge der demografischen Entwicklung erleben aber gerade Merseburg und Dessau

derzeit einen Aufschwung. Vor allem aus dem Umland zieht es viele ältere Menschen in die größeren Kreisstädte, weil es dort besser auf sie zugeschnittenen Wohnraum gibt. Dazu kommt die wachsende Zahl an Einwanderern, die für Nachfrage sorgt. In Merseburg ist der Wohnungsleerstand inzwischen auf 9 % gesunken (2001: 22 %); und Dessau-Roßlau hat in den vergangenen Monaten zum ersten Mal seit der Wiedervereinigung wieder Einwohner hinzugewonnen.

Ausblick: Leipzig ist heute schon Demografie-Gewinner. Auch Magdeburg und Halle können sich ähnlich entwickeln, was in allen drei Städten zu weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen führen wird. Merseburg und Dessau-Roßlau können mittelfristig sowohl mit dem Zuzug der älteren Bevölkerung aus dem Umland als auch mit der wachsenden Zahl an ausländischen Bürgern punkten. Beides wird sich positiv auf Neubauvorhaben und Bestandsimmobilien auswirken. ■



Dessau, Elbpavillon

Kaufpreise

| Stadt | Kaufpreise in EUR / m ² | | | Veränderung in % |
|---------------|------------------------------------|-------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Leipzig | 1.187 | 1.507 | 1.622 | 36,7% ↑ |
| Halle | 1.158 | 1.250 | 1.385 | 19,6% ↑ |
| Magdeburg | 1.078 | 1.161 | 1.369 | 26,9% ↑ |
| Dessau-Roßlau | 905 | 733 | 730 | -19,4% ↓ |
| Merseburg | 788 | 920 | 1.034 | 31,2% ↑ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Mieten

| Stadt | Mieten in EUR / m ² / Monat | | | Veränderung in % |
|---------------|--|------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Leipzig | 5,00 | 5,77 | 6,08 | 21,6% ↑ |
| Halle | 5,21 | 5,66 | 5,78 | 11,1% ↑ |
| Magdeburg | 5,00 | 5,50 | 5,59 | 11,8% ↑ |
| Dessau-Roßlau | 5,00 | 5,37 | 5,33 | 6,7% ↑ |
| Merseburg | 5,00 | 5,05 | 5,19 | 3,8% ↑ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m²
(HJ1 2016 Median, Wüest & Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2014/2015 in %
(diverse Quellen)
- Eigentümerquote in %
(Zensus 2011)



Demografie

| Stadt | Einwohnerzahl 2015 | Einwohnerentwicklung Δ 2012-2014 | Haushaltszahl 2015 | Haushaltsentwicklung Δ 2013-2015* |
|------------|--------------------|---|--------------------|--|
| Rostock | 206.033 | 0,6% ↻ | 118.272 | -0,4% ↻ |
| Schwerin | 93.024 | 1,0% ↻ | 52.742 | -0,8% ↻ |
| Stralsund | 58.241 | 0,3% ↻ | 31.889 | -0,5% ↻ |
| Greifswald | 56.685** | 1,6% ↻ | 30.180 | -0,8% ↻ |
| Waren | 21.354 | -0,2% ↻ | 10.586 | -1,2% ↻ |

*Aktuelle Haushaltszahlen des BBSR existieren nur auf Kreisebene. Es wird daher die kreisweite Entwicklung der Haushaltszahlen als grobe Näherung auf die jeweiligen Städte angewendet. **2014
Quellen: Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte; Statistisches Bundesamt; BBSR; GfK

Kaufkraft

| Stadt | Kaufkraftindex je Haushalt 2015 (D = 100) | Kaufkraft je Haushalt Δ 2010-2015 | Einzelhandelszentralität 2016 Index (D = 100) |
|------------|---|--|---|
| Rostock | 73,0 | 15,4% ↑ | 105,0 |
| Schwerin | 78,7 | 14,4% ↑ | 114,5 |
| Stralsund | 73,3 | 11,3% ↑ | 98,4 |
| Greifswald | 79,9 | 10,2% ↑ | 98,6 |
| Waren | 85,1 | 13,7% ↑ | 150,0 |

Quelle: GfK Geomarketing

Arbeitsmarkt

| Stadt | Arbeitslosenquote 2015 | Entwicklung Arbeitslosenanzahl Δ 2010-2015 | Entwicklung der SVP-Beschäftigten Δ 2010-2015 | Pendleraldo 2015 (Einpendler minus Auspendler) |
|------------|------------------------|---|--|--|
| Rostock | 9,9 | -21,6% ↓ | 10,0% ↑ | 11.017 |
| Schwerin | 9,9 | -21,5% ↓ | 4,4% ↻ | 14.897 |
| Stralsund | 13,0 | -4,2% ↻ | -0,3% ↻ | 4.654 |
| Greifswald | 12,8 | -2,7% ↻ | 10,6% ↑ | 6.600 |
| Waren | 12,7 | -11,5% ↓ | 12,2% ↑ | 2.610 |

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Wasser-Städte mit Zukunft

Mecklenburg-Vorpommern hat mehr lebenswerte Domizile als „nur“ Rostock und Schwerin zu bieten. Auch Waren an der Müritz, Stralsund und vor allem Greifswald haben sich positiv entwickelt. Seit Jahren steigen dort Mieten und Kaufpreise

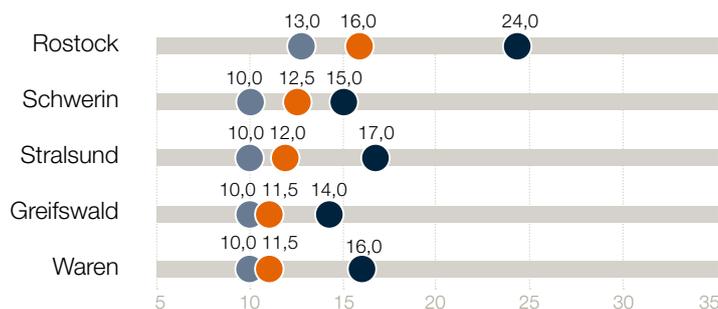
Wer hätte das gedacht? Die teuerste Stadt in Mecklenburg-Vorpommern ist ... Greifswald. Die gut 56.000 Einwohner zählende alte Hansestadt an der Ostseeküste soll sogar eine Mietpreisbremse bekommen, weil die Mieten inzwischen so stark gestiegen sind. Mit durchschnittlich 8 €/qm (Durchschnitt 2014-16) übertrumpft Greifswald sogar die Schwergewichte Rostock und Schwerin, in denen man ebenso wie Stralsund nur um 6 €/qm zahlen muss. In Waren an der Müritz ist es mit 5,85 €/qm noch etwas günstiger.

Greifswald wächst Allein im ersten Halbjahr 2016 ist die Durchschnittsmiete in Greifswald nochmals gestiegen – auf 8,21 €/qm. Damit hat die alte Universitätsstadt innerhalb von zehn Jahren Preissteigerungen von mehr als 40 % hinter sich. Der Grund: Die Hochschule gilt als eine der besten in Deutschland. Entsprechend viele junge Menschen zieht es hierher. Von 2008 bis 2014 ist die Bevölkerung um 4,7 % gewachsen; jeder fünfte Einwohner studiert. Wohnraum wird knapp – das obwohl hier mehr gebaut wurde als in den anderen Städten der Region. Der Anteil an neuen Mehrfamilienhäusern (2008-14) liegt mit 19,4 % sehr viel höher als in Rostock (12 %) oder Schwerin (6,6 %). Im Bundesdurchschnitt sind in diesem Zeitraum 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner entstanden; in Greifswald waren es 4,8. Auch Schwerin und Waren an der Müritz lagen mit 2,5 bzw. 2,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner leicht über dem bundesweiten Schnitt.

Enormes Preiswachstum in Rostock Bei der Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegt allerdings Rostock an der Spitze aller nordostdeutschen Städte. Im Durchschnitt lagen die

Vervielfältiger / Rohertragsfaktoren

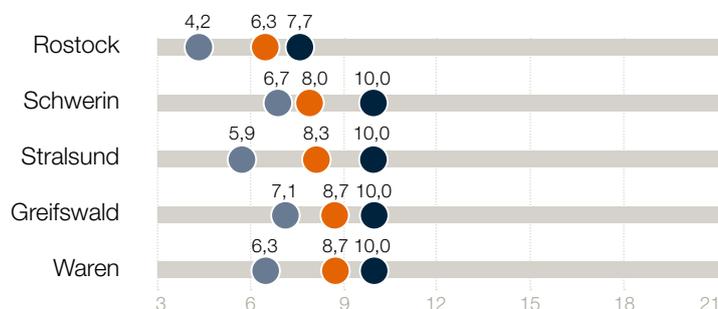
● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Bruttorendite

in % ● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



Quelle: Grundstücksmarktberichte, Wüest & Partner Deutschland

Transaktionsvolumen

| Stadt | Wohnen 2015 in Mio. EUR |
|-------------|-------------------------|
| Rostock | 563 |
| Schwerin | 172 |
| Stralsund | 60 |
| Greifswald* | 400** |
| Waren | 105** |

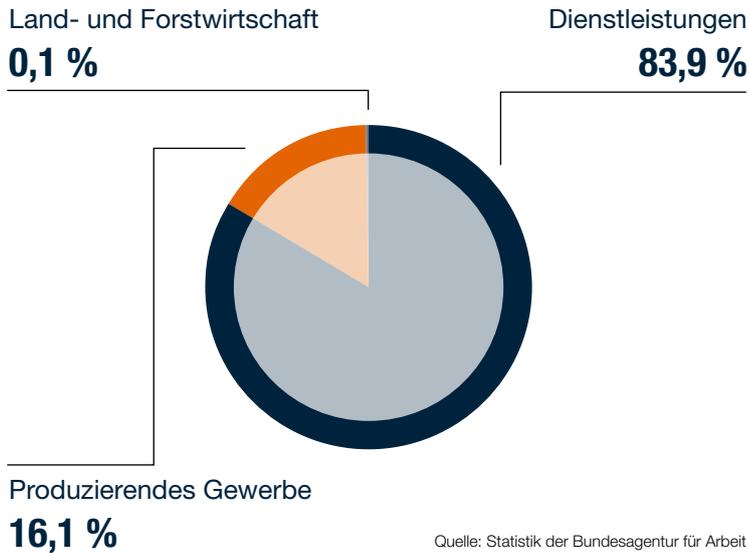
*2014.

Quelle: Grundstücksmarktberichte

**Daten für den gesamten Landkreis

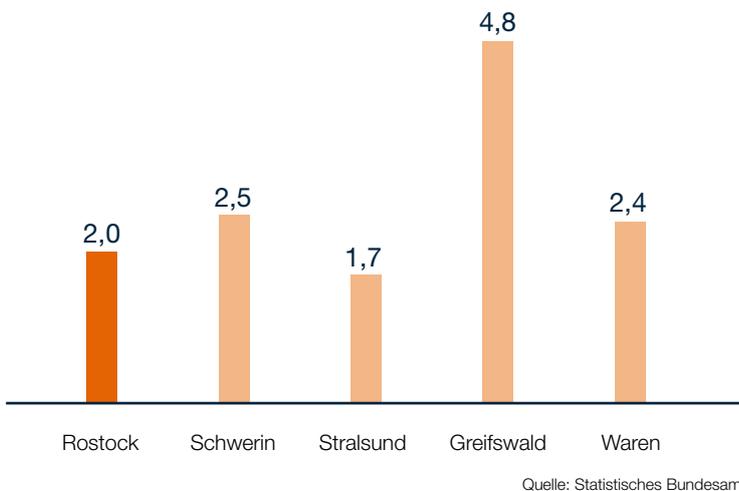
Das Transaktionsvolumen umfasst bebaute Grundstücke (bB), unbebaute Baugrundstücke (uB) sowie Wohnungs- und Teileigentum (WE/TE)

Wirtschaftsstruktur Rostock



Bautätigkeiten

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner Ø 2008-2014 p. a.



Rostock, Altstadt

Angebotspreise (2014-16) bei 2.357 €/qm – 58,7 % mehr als noch vor zehn Jahren. Alle anderen Städte dieser Region kommen in diesem Zeitraum auf Quadratmeterpreise zwischen 1.400 und 1.500 Euro. Den geringsten Preissprung machte dabei die schon immer am oberen Preislimit liegende Landeshauptstadt Schwerin mit nur 5,7 %. In Greifswald verteuerte sich Wohneigentum innerhalb der letzten zehn Jahre im Schnitt um fast 35 % und in Stralsund um fast 33 %.

Die Preise in Waren erhöhten sich zehn Jahre lang moderat, mit insgesamt rund 9 % Zuwachs. Im ersten Halbjahr 2016 schnellten sie im Vergleich zum Vorjahr direkt um 13,7 % nach oben. Mit 1.646 Euro kostet der Quadratmeter in Waren nun mehr als in Schwerin (1.532 €/qm).

Renditen zwischen 8 und 9 % Bei den Einkaufsfaktoren behauptet sich Rostock wieder als Spitzenreiter mit einem Vervielfältiger von 16. Ansonsten werden Zinshäuser im Nordosten der Republik durchschnittlich zwischen dem 11,5-fachen und 12,5-fachen gehandelt. Entsprechend fallen die Bruttorenditen mit 8 bis 8,7 % (in der Spitze 10 %) ähnlich homogen aus; in Rostock sind im Durchschnitt 6,3 % zu erwirtschaften, maximal 7,7 %.

Sowohl in Rostock (2013: 2,1 %) als auch in Greifswald gibt es faktisch keinen Leerstand mehr; selbst in Waren liegt er unter 4 %. Mit den meisten leerstehenden Wohnungen hat Schwerin zu kämpfen. Aber trotz einer Quote von mehr als 10 % (2011) sind die Mieten stabil geblieben.

Ausblick: Die „Wasser“-Städte in Mecklenburg-Vorpommern werden auch künftig lebenswerte Orte sein, die sie für ihre Einwohner attraktiv machen – dank Tourismus und Universitäten. Trotz teils extremer Preissteigerungen bei Mieten und Wohneigentum liegen die Kauf-Vervielfältiger weit unter dem Niveau vergleichbarer Städte im Westen. Das macht sie auch aus Investorensicht interessant. ■



Stralsund, Philipp-Julius-Weg

Kaufpreise

| Stadt | Kaufpreise in EUR / m ² | | | Veränderung in % |
|------------|------------------------------------|-------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Rostock | 1.668 | 2.408 | 2.437 | 46,1% ↑ |
| Schwerin | 1.393 | 1.462 | 1.532 | 10,0% → |
| Stralsund | 1.429 | 1.512 | 1.600 | 11,9% → |
| Greifswald | 1.421 | 1.593 | 1.631 | 14,8% → |
| Waren | 1.357 | 1.448 | 1.646 | 21,3% ↑ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Mieten

| Stadt | Mieten in EUR / m ² / Monat | | | Veränderung in % |
|------------|--|------|----------|------------------|
| | 2011 | 2015 | HJ1 2016 | Δ 2011–2016 |
| Rostock | 6,15 | 6,05 | 5,68 | -7,8% ↓ |
| Schwerin | 5,72 | 5,96 | 5,86 | 2,5% → |
| Stralsund | 6,08 | 6,19 | 6,24 | 2,7% → |
| Greifswald | 6,98 | 8,00 | 8,21 | 17,6% ↑ |
| Waren | 5,18 | 5,93 | 6,26 | 20,7% ↑ |

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

Quellenverzeichnis:

Aengevelt, Pressemitteilung vom 29.6.2016: ZBI Gruppe erwirbt über AENGEVELT rd. 500 Wohnungen in Magdeburg
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
 BBU-Jahresstatistik
 CBRE -empirica- Leerstandsindex 2014
 GfK GeoMarketing GmbH
 Grundstücksmarktberichte der Städte
 Hansestadt Stralsund: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2.Fortschreibung
 IDN Immodaten
 Stadt Waren (Müritz): Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2014
 Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern
 Statistisches Bundesamt – destatis
 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
 Thüringer Landesamt für Statistik
 Wüest & Partner Deutschland / Ottenströer - Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
 Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

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.apobank.de/content/dam/g8008-0/Immobilie/marktberichte/immobilienmarkt_erfurt.pdf
https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/jpk_brandenburg_2016_-final-.pdf
<https://www.berlinjournal.biz/berliner-lassen-wohnungen-in-eberswalde-und-brandenburghavel-knapp-werden>
http://www.cbre.de/de_de/news_events/news_detail?p_id=14559
http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/zahlen-fakten/zahlenfakten_bevoelkerungsstand.html
www.cottbus.de/mitteilungen/2016-06/private_investoren_planen_etwa_1000_wohnungen_in_cottbus.html
http://www.freiberg.de/freiberg/content.nsf/docname/Webseite_6FEC1BE83C78E20DC1257FE9003621EA?OpenDocument
<http://www.gdv.de/2016/01/wo-die-meisten-ueber-80-jaehrigen-leben/>
<http://interaktiv.otz.de/geraer-zugezogenen-atlas>
http://www.invest-in-vorpommern.de/fileadmin/inhalt/downloads/Votr%C3%A4ge_2._Immobilientag/20160511_2._Immotag_Dr._Stefan_Fassbinder_Wohnen_in_Greifswald.pdf
http://www.jena.de/fm/1727/Wohnstadt%20Jena%202015%20-%20Analysen%20und%20Prognosen%20gesamt_neu.pdf
<http://jena.otz.de/web/lokal/wirtschaft/detail/-/specific/Sozialer-Wohnungsbau-koennte-sich-auch-in-Jena-bald-lohnen-1268254635>
<http://www.leipzig.de/news/news/der-statistische-quartalsbericht-i-2016>
https://www.leipzig.ihk.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/SOP/Standort_und_Ansiedlungsberatung/Sonstiges/2015-09-03_Preisspiegel_final-kurz_PK_mit_UEberblick.pdf
<http://www.mz-web.de/dessau-rosslau/trendwende-in-dessau-rosslau-einwohnerzahl-erstmal-nach-wiedervereinigung-gestiegen-23573668>
<http://www.ostsee-zeitung.de/Vorpommern/Greifswald/Uni-Nummer-zwei-im-deutschen-Osten>
http://rathaus.rostock.de/sixcms/detail.php?template=seite_stadt_mietspiegel_de&sid1=rostock_01.c.261.de&sid2=rostock_01.c.387.de&sid3=rostock_01.c.405.de
<http://www.thueringen.de/th9/tlvermgeo/landesamt/aktuelles/themen/92432/index.aspx>
www.thueringer-allgemeine.de/startseite/detail/-/specific/Studie-zu-Wohnraum-Hoher-Baubedarf-in-Erfurt-Weimar-Jena-und-Suhl-95836921
www.thueringer-allgemeine.de/web/zgt/wirtschaft/detail/-/specific/Platte-in-Erfurt-wieder-beliebter-1045323585

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

Markdaten:

Wüest & Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH

Artdirektion:

Dominik Arndt

Fotos:

Xyz

**Konzeption, Projektmanagement:**

Nikolaus von Raggamby, Katja Binnyus (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:

10/2016 © 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.

