

# WOHNUNGS- MARKTBERICHT

---

## OSTDEUTSCHLAND 2018



# Inhaltsverzeichnis

Editorial .....	3
Executive Summary .....	4
Interview mit Claudia Hoyer, TAG Immobilien AG .....	8
<b>Region Rostock</b> .....	10
■ Rostock	
■ Schwerin	
■ Stralsund	
■ Greifswald	
■ Waren	
<b>Region Berlin/Brandenburg</b> .....	14
■ Berlin	
■ Potsdam	
■ Brandenburg	
■ Eberswalde	
■ Strausberg	
■ Nauen	
Interview mit Martin Gornig, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung .....	18
<b>Region Leipzig</b> .....	20
■ Leipzig	
■ Halle	
■ Magdeburg	
■ Dessau-Roßlau	
■ Merseburg	
<b>Region Dresden</b> .....	24
■ Dresden	
■ Cottbus	
■ Görlitz	
<b>Region Erfurt</b> .....	28
■ Erfurt	
■ Jena	
■ Gera	
■ Weimar	
■ Eisenach	
<b>Region Chemnitz</b> .....	32
■ Chemnitz	
■ Freiberg	
■ Döbeln	
Interview mit Sören Uhle, Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft .....	36
Quellenverzeichnis .....	38
Impressum .....	39



# Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Menschen in diesem Land beschäftigt derzeit die Frage: „Wo kann ich mir das Wohnen noch leisten?“. In vielen Städten sind die Mieten in den vergangenen Jahren derart gestiegen, dass Durchschnittsverdiener mancherorts bis zur Hälfte ihres Nettoverdienstes für Wohnen ausgeben müssen. Etwa 40 % aller Haushalte zahlen mehr Miete, als es nach ihrem Einkommen leistbar wäre. Wie eine aktuelle Studie der Hans-Böckler-Stiftung belegt, haben rund 1,3 Mio. Haushalte nach Mietzahlung ein Resteinkommen unterhalb der Grundsicherung – das entspricht 10 % aller Großstadthaushalte.

Die Stimmen, die mehr und vor allem günstigen Wohnraum von Politik und Wohnungswirtschaft fordern, werden immer lauter. Aber der Neubau kommt nur schleppend voran, die Zahl der Sozialwohnungen sinkt kontinuierlich, weil immer mehr Wohnungen aus der Bindung fallen und dem freien Markt zu höheren Preisen zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich wird es in den Metropolen für Rentner, Berufsanfänger, Studenten und junge Familien immer schwieriger, eine finanzierbare Wohnung zu finden, weil es durch stetigen Zuzug in die großen Städte zunehmend enger und teurer wird. Nicht nur Hamburg, München und Köln können nicht mehr schnell genug ausreichend preisgünstigen Wohnraum für die wachsende Zahl ihrer Einwohner bereitstellen. Dasselbe gilt auch für Dresden oder Leipzig.

Diese Entwicklung birgt mehr und mehr Chancen für die Peripherie von Großstädten – im Westen wie im Osten. So profitieren ostdeutsche Städte wie Strausberg oder Nauen – dank guter Verkehrsverbindungen und günstigem Mietniveau – enorm von der Entwicklung des scheinbar alles dominierenden Duos Berlin/Potsdam. Universitätsstädte wie Freiberg beeindruckten mit positiven Fundamentaldaten – ebenso wie viele andere ostdeutsche Kommunen, die entgegen zahlreicher Prognosen weiter auf Wachstumskurs sind: Arbeitslosenzahlen und Wohnungsleerstände sinken, Beschäftigtenzahlen, Löhne und Kaufkraft steigen. Die ostdeutsche Wirtschaft blüht auf, die Unternehmer blicken zuversichtlich in die Zukunft.

Grund genug für uns, auch in diesem Jahr wieder einen detaillierten Blick auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt zu werfen. In unserem inzwischen dritten Wohnungsmarktbericht haben wir den Immobiliendienstleister Wüest Partner Deutschland wieder mit der vollständigen Auswertung aussagekräftiger Parameter zu den lokalen und regionalen Wohnungsmärkten beauftragt. Wir geben einen Überblick zu Mieten, Kaufpreisen, Vervielfältigern



und Renditen sowie zu den Leerständen und Wohnkostenbelastungsquoten in den einzelnen Regionen. Neu ist unser detaillierte Blick auf das Risiko-Rendite-Verhältnis innerhalb der Regionen – unabhängig von der jeweiligen Marktgröße: Wo gehen Investoren in Anbetracht der zu erwartenden Renditen zu hohe Risiken ein, wo sind noch versteckte Potenziale? Unsere Risiko-Rendite-Profile zeigen in vielen Fällen auch überraschende Erkenntnisse, so zum Beispiel dass die Risiken einer Investition in Eberswalde, Nauen oder Freiberg fast genauso niedrig sind wie in Potsdam, die Renditechancen aber teils doppelt so hoch.

Unsere Untersuchungen belegen einmal mehr, dass vor allem auch kleinere und mittlere Städte in den ostdeutschen Bundesländern Entwicklungspotenzial und Verdienstmöglichkeiten bergen – und so mancher bekannten Metropole die Stirn bieten können.

*Claudia Hoyer*

Claudia Hoyer  
Vorstand (COO)

*M. Thiel*

Martin Thiel  
Vorstand (CFO)

*Dr. Harboe Vaagt*

Dr. Harboe Vaagt  
Vorstand (CLO)

# Executive Summary

„Im Einkauf liegt der Gewinn“ – die Kaufmannsweisheit ist alt, aber immer noch aktuell. Nach wie vor bemisst sich der Gewinn einer Investition zu ganz wesentlichen Teilen daran, was man im Vorfeld dafür zahlen musste. Das gilt auch für den Wohnungsmarkt. Wer Wohnraum teuer einkauft, muss ihn anschließend zu stark steigenden Mieten anbieten, um auskömmliche Renditen erwirtschaften zu können. Mancherorts haben Wohnimmobilien aber schon Preise erreicht, die ein rentables Wirtschaften nur noch schwer möglich machen – auch in Ostdeutschland. So werden in Dresden beispielsweise Mehrfamilienhäuser bis in der Spitze zum 32-Fachen der Nettojahreskaltmiete gehandelt. Der Durchschnittswert liegt in Berlin beim fast 26-Fachen, in Leipzig beim 24-Fachen. Die Renditen sind dagegen in der Bundeshauptstadt mit durchschnittlich unter 4 % und in Leipzig mit knapp über 4 % nicht gerade üppig – auf dem gleichen Niveau liegen auch Hamburg oder Düsseldorf.

In Eisenach liegt die Durchschnittsrendite bei 8 %, in Potsdam bei identischem Risiko lediglich bei 4,7 %. Und ob man in der fast 250.000 Einwohner zählenden Großstadt Chemnitz

investiert oder in Waren an der Müritz mit seinen gut 21.000 Bürgern ist aus Sicht des Risiko-Rendite-Profiles nebensächlich. Denn dank des konjunkturellen Aufschwungs, flächen-

	Median Miete absolut 1. HJ 2018	Veränderung Δ 2013–2018 (1.HJ) in %	Kaufpreise absolut 1. HJ 2018 Neubau in EUR/m <sup>2</sup>	Veränderung Δ 2013–2018 (1. HJ) in %	Kaufpreise absolut 1. HJ 2018 Bestand in EUR/m <sup>2</sup>
Rostock	7,51	23,5% ↑	3.648	25,1% ↑	2.754
Schwerin	6,44	7,0% ↑	3.004	32,2% ↑	1.465
Stralsund	6,53	8,0% ↑	2.247	9,8% ↗	1.563
Greifswald	8,00	6,7% ↑	2.525	41,3% ↑	1.361
Waren	6,43	17,0% ↑	2.552	39,5% ↑	2.012
Berlin	11,58	41,1% ↑	5.434	55,6% ↑	3.624
Potsdam	10,22	19,6% ↑	4.836	37,9% ↑	2.994
Brandenburg (a.d.H.)	5,98	16,0% ↑	2.435	48,7% ↑	1.313
Eberswalde	5,85	10,6% ↑	2.757		955
Strausberg	7,33	22,6% ↑	2.974	29,1% ↑	1.687
Nauen	7,08	28,3% ↑	2.615	86,2% ↑	1.634
Leipzig	6,67	26,9% ↑	3.534	44,6% ↑	1.593
Halle	6,00	12,3% ↑	2.547	26,8% ↑	1.145
Magdeburg	6,00	15,9% ↑	2.373	22,3% ↑	1.116
Dessau-Roßlau	5,49	5,8% ↑	1.667	42,6% ↑	761
Merseburg	5,31	6,3% ↑	2.169	39,9% ↑	917
Dresden	7,60	15,6% ↑	3.350	29,3% ↑	1.894
Cottbus	5,94	12,2% ↑	2.171	19,8% ↗	1.250
Görlitz	4,85	8,2% ↑	1.972	2,8% →	685
Erfurt	7,36	12,9% ↑	3.032	30,5% ↑	1.698
Jena	8,97	4,2% ↗	3.163	39,5% ↑	2.063
Gera	5,00	6,7% ↑	2.226	43,7% ↑	685
Weimar	7,28	7,3% ↑	3.061	46,9% ↑	1.644
Eisenach	5,94	10,7% ↑	2.013	-8,8% ↓	1.200
Chemnitz	5,04	2,7% ↗	2.343	23,2% ↑	833
Freiberg	5,64	0,0% →	1.967	9,3% ↗	1.053
Döbeln	4,81	1,8% ↗	1.000	-11,5% ↓	701

deckend sinkender Arbeitslosenzahlen, anziehender Kaufkraft und schwindenden Wohnungsleerstands müssen auch die kleineren und mittleren Städte im Osten den Wettbewerb mit den großen und vor allem im Westen bekannteren Städten nicht scheuen.

### Mehr Einwohner, mehr Haushalte

Überall im Untersuchungsgebiet herrscht Aufbruchsstimmung. In Schwerin, Nauen und Görlitz ist die Bevölkerung in den Jahren 2014 bis 2016 mit einem Plus zwischen insgesamt 3,2 und 4 % stärker gewachsen als etwa im aufstrebenden Dresden (+2 %) oder gar im pulsierenden Berlin (+3 %). Ein Blick auf die Haushaltsentwicklung zwischen den Jahren 2015/2016 und 2016/2017 demonstriert die positive Entwicklung noch deutlicher: Während die Zahl der Haushalte in Freiberg, Görlitz, Merseburg, Halle, Greifswald und Schwerin im Jahresvergleich zwischen 5,5 und 8,8 % zulegen, stieg sie in Berlin und Dresden nur um 3,1 bzw. 4,2 %.

In allen 27 untersuchten Städten sind die Arbeitslosenzahlen binnen sechs Jahren von hohen zweistelligen Beträgen deutlich auf niedrige einstellige Werte gesunken. So kommt Strausberg auf ein Minus von 42 %, Brandenburg an der Havel und Döbeln auf mehr als 36 %. Rostock, Waren an der Müritz, Eberswalde, Dessau-Roßlau, Cottbus, Weimar, Chemnitz, Leipzig und Erfurt haben die Zahl der Arbeitslosen zwischen 30 und 35 % senken können. Aktuell weisen Döbeln, Freiberg, Potsdam, Jena, Nauen und Eberswalde mit weniger als 6 % die niedrigsten Arbeitslosenquoten innerhalb der untersuchten Regionen aus. Parallel dazu haben immer mehr Menschen im Osten feste Jobs bekommen. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verlief allerdings mit unterschiedlicher Gewichtung: Während sich Nauen im Havelland im direkten Einzugsgebiet von Berlin mit einem Zuwachs von 25 % geradezu als Shooting-Star präsentieren kann, ist im selben Zeitraum (2012–2017) die Zahl der Beschäftigten in Eberswalde nur um 0,6 % gestiegen. Äußerst positiv mit zweistelligen Zuwachsraten konnten sich indes Berlin,

Veränderung Δ 2013–2018 (1. HJ) in %	Leerstandsquote 2018 in %	Wohnkosten- belastungsquote 2018 in %	Entwicklung WKBQ Δ 2008–2018 in %-Punkten	
54,4 % ↑	2,0	25 %	-0,6 →	Rostock
8,6 % →	8,4	20 %	-2,3 ↓	Schwerin
59,6 % ↑	5,7	22 %	-1,9 ↓	Stralsund
20,3 % ↑	3,5	24 %	1,8 →	Greifswald
57,3 % ↑	2,4	21 %	-0,4 →	Waren
69,3 % ↑	1,1	35 %	9,5 ↑	Berlin
27,7 % ↑	1,1	29 %	0,7 →	Potsdam
32,3 % ↑	9,4	20 %	-0,6 →	Brandenburg (a.d.H.)
98,6 % ↑	9,0	22 %	-0,7 →	Eberswalde
35,2 % ↑	3,0	23 %	2,9 →	Strausberg
64,7 % ↑	5,0	23 %	3,6 →	Nauen
50,8 % ↑	4,7	23 %	-0,6 →	Leipzig
8,3 % →	7,9	21 %	-1,4 ↓	Halle
18,3 % →	5,2	21 %	-0,9 →	Magdeburg
4,0 % →	10,6	20 %	-3,3 ↓	Dessau-Roßlau
22,4 % ↑	6,1	18 %	-4,0 ↓	Merseburg
20,4 % ↑	1,9	23 %	0,1 →	Dresden
-7,4 % ↓	4,9	20 %	-2,9 ↓	Cottbus
48,4 % ↑	18,0	20 %	-2,1 ↓	Görlitz
17,8 % →	2,5	22 %	-0,2 →	Erfurt
12,3 % →	1,1	26 %	0,3 →	Jena
6,0 % →	12,0	19 %	-1,8 ↓	Gera
13,0 % →	2,0	24 %	0,3 →	Weimar
18,5 % →	8,5	21 %	-0,7 →	Eisenach
16,7 % →	8,6	17 %	-2,5 ↓	Chemnitz
18,4 % →	7,0	19 %	-0,3 →	Freiberg
11,1 % →	7,0	19 %	-3,6 ↓	Döbeln

## Risiko-Rendite-Profil 27 ostdeutsche Standorte (grün) im Vergleich mit 50 deutschen Referenzstädten (grau)



**Lesebeispiel:** Die Stadt Eisenach weist aus Investorensicht ein unterdurchschnittliches Risiko von 2,2 auf. Gleichzeitig können durchschnittlich 8 % Bruttoanfangsrendite erzielt werden. Die grüne Gerade markiert die Grenze zwischen einer Risiko-adäquaten Rendite und einem nicht angemessenen Risiko-Rendite-Verhältnis. Im Vergleich mit den 50 Referenzstädten verfügt Eisenach demnach über sehr gute Renditeaussichten bei leicht unterdurchschnittlichem Investitionsrisiko.

Für das Risiko-Rendite-Verhältnis der einzelnen Standorte wurden folgende Parameter herangezogen:

- Wohnraumversorgungsquote 2017
- Bevölkerungswachstum 2012–2016
- Faktor Baufertigstellungen/Haushalts-Wachstum
- Wohnkostenbelastung 2017
- Niveau Haushaltseinkommen 2017
- Haushaltseinkommensentwicklung 2013–2017
- Niveau Arbeitslosenquote 2017
- Veränderung Arbeitslosenquote 2013–2017
- Haushalte, die Empfänger von Wohngeld sind, je 1.000 Haushalte, 2014
- Durchschnitts-Mietentwicklung 2013 bis 2017
- Angebotsvolumen Mio. EUR 2017
- Durchschnitts-Kaufpreisentwicklung (MFH) 2013-2017

Leipzig, Greifswald, Dresden und Erfurt entwickeln. Und auch das kleine Strausberg hat 10% mehr Menschen beschäftigen können.

### Leerstand rapide gesunken

In allen ostdeutschen Regionen ist der Wohnungsleerstand weiter gesunken. Nur noch in drei Städten sind zweistellige Leerstandsquoten zu beobachten: Gera, Dessau-Roßlau und Görlitz sind hier noch gefordert. Andernorts wird die Wohnungsknappheit zunehmend zur Wohnungsnot. So verfügen Berlin, Potsdam und Jena mit 1,1 % Leerstand aus Sicht eines funktionierenden Woh-

nungsmarktes faktisch kaum über Reserven. Auch in Dresden (1,9%), Rostock und Weimar (je 2%), Waren an der Müritz (2,4%) und Erfurt (2,5%) wird das Angebot knapp. Selbst in Greifswald stehen nur noch 3,5% der Wohnungen leer, im prosperierenden Strausberg im Berliner Umland sind es noch knapp 3%.

Überall sind die Stadtverantwortlichen gefordert, die Weichen für mehr Wohnraum zu stellen, weil diese Städte weiter wachsen. Zum einen sorgt der Zuzug aus dem Umland für höheren Wohnungsbedarf, zum anderen wirbt Jena aktiv Arbeitskräfte aus anderen Bundesländern an, weil in Thüringen schon heutz-

tage tausende Fachkräfte fehlen und entsprechend viele Stellen unbesetzt bleiben. Wohnungswirtschaft und Fachkräfteagentur haben sich hier zusammengetan, um das Problem gemeinsam anzugehen. Ihre Werbestrategie: In Thüringen gibt es nicht nur Arbeit, sondern auch noch bezahlbaren Wohnraum.

### Wohnkostenbelastungsquote sinkt fast überall

Tatsächlich bezahlt man in den meisten untersuchten Städten im Osten nur zwischen durchschnittlich 4,81 EUR/m<sup>2</sup> und knapp unter 9 EUR/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete. Lediglich Berlin (11,85 EUR/m<sup>2</sup>) und Potsdam (10,22 EUR/m<sup>2</sup>) liegen mit ihren durchschnittlichen Angebotsmieten schon im zweistelligen Bereich. In der Bundeshauptstadt sind die Mieten 2017 allein im Vergleich zum Vorjahr um weitere 14,8% gestiegen. Das wurde nur noch von Rostock übertroffen, wo sich das Wohnen im selben Zeitraum sogar um 23,6% verteuert hat. Damit erfolgten nun auch in Rostock die lang erwarteten Nachholeffekte und spiegeln jetzt das ange-

messene Preisniveau realistisch wider. In den anderen Städten bewegen sich die Mieten fast ausnahmslos seit Jahren moderat nach oben – selbst in Städten, in denen das Wohnungsangebot noch reichlich vorhanden ist, gibt es Mietwachstum. So stiegen die Angebotsmieten in Görlitz seit 2013 um 8,2%, in Gera um 6,7% und in Dessau-Roßlau um 5,8%.

Die Wohnkostenbelastungsquote zeigt deutlich, wie günstig das Wohnen im Osten noch ist: In den meisten Städten – mit Ausnahme von Berlin (35%) und Potsdam (29%) – liegt sie zwischen 20 und 26%; in Teilen Sachsens sogar deutlich unter 20%. In der Mehrheit der untersuchten Städte wird das monatliche Budget aufgrund gestiegener Einkommen heutzutage sogar weniger stark belastet als noch vor zehn Jahren. Gestiegen ist die Wohnkostenbelastungsquote indes in Berlin mit 9,5%-Punkten sowie in Nauen (3,6%-Punkte) und Strausberg (2,9%-Punkte), wo sich aufgrund der geografischen Nähe zur Hauptstadt und der guten Verkehrsverbindungen der Zuzug aus Berlin bemerkbar macht. ■

## Methodik

### Auswahl der Regionen und Standorte

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

Die **Angaben zu Miet- und Kaufpreisen** basieren auf Daten von IDN Immodaten und wurden von Wüest Partner Deutschland bearbeitet und berechnet. Bei den Kaufpreisen wird analog zum Vorjahresbericht zwischen Neubau und Bestand unterschieden. Dadurch werden differenziertere Aussagen möglich – die Validität der Werte steigt.

Die **Angaben zu den Leerstandsquoten** basieren auf Daten von CBRE-empirica 2016, BBSR 2015 und dem TAG Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017, die von Wüest Partner Deutschland hierfür analysiert wurden.

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

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

**Angaben zu den Transaktionsvolumina** wurden den jeweiligen Grundstücksmarktberichten entnommen.

### Risiko-Rendite-Verhältnis:

Für die Ermittlung des spezifischen **Investmentrisikos** für die Nutzungsart Wohnen wurden die drei Hauptkriterien Nachfrage, Wirtschaft (Konsum, Einkommen, Arbeit) und Wohnungsmarkt (Preise, Entwicklung) berücksichtigt.

Die Kriterien wurden in Abhängigkeit der Ausprägung mit Noten von 1 (sehr geringes Risiko) bis 5 (sehr hohes Risiko) versehen. Das spezifische Investitionsrisiko berechnet sich, indem aus den drei Kennzahlen das gewichtete arithmetische Mittel gebildet wird (Nachfrage 40%, Wirtschaft 30%, Wohnungsmarkt 30%), so dass sich eine nach unserer Einschätzung relevante Größe für einen langfristig orientierten Wohnungsbestandhalter ergibt. Das sich aus dieser Berechnung ergebende städtespezifische Investitionsrisiko nimmt ebenfalls Werte zwischen 1 (sehr geringes Risiko) und 5 (sehr hohes Risiko) an.

Auf der **Renditeseite** wird als Kennzahl die durchschnittliche Rendite für Wohnimmobilieninvestments verwendet. Die Rendite (Bruttorendite bzw. Reziprokes des Mietaufwands) wurde für ausgewählte Standorte auf der Basis folgender Quellen ermittelt:

- Grundstücksmarktberichte
- beobachtete Transaktionen
- Marktberichte
- IDN-Immodaten
- eigene Datenbanken

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die absolute Größe des jeweiligen Marktes keinen Einfluss auf die Risikoermittlung genommen hat.

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.

# „Wir denken in Regionen“

TAG-Vorstand Claudia Hoyer äußert sich im Interview über Risiko-Rendite-Relationen, Kapitalrecycling, Kaufchancen im Umfeld von Metropolen und die Zukunftsfähigkeit von Regionen

## **Frau Hoyer, welches Ergebnis Ihrer aktuellen Studie hat Sie überrascht?**

Überrascht hat mich die Höhe des Mietanstiegs an manchen Standorten. Zum Beispiel in Schwerin mit einer Steigerung von mehr als 7 % im Vergleich zum letzten Jahr. Aber auch der Anstieg in Nauen, Brandenburg an der Havel und Strausberg im Umfeld von Berlin. Bemerkenswert ist dabei vor allem, dass der Mietanstieg vielerorts nicht zu einer höheren Belastung der Haushalte geführt hat. In mehr als der Hälfte der untersuchten Städte ist die Wohnkostenbelastungsquote konstant geblieben, obwohl die Mieten zum Teil deutlich gestiegen sind. Beispiele hierfür sind Schwerin oder Brandenburg an der Havel. Diese Standorte haben sich wirtschaftlich so gut entwickelt, dass die Kaufkraft im selben Maße wachsen konnte wie die Miete. Für uns ist es gut zu wissen, dass Mietentwicklungen von den Mietern tragbar sind.

## **Ihr Geschäftsmodell basiert auf dem Kauf, der Optimierung und der langfristigen Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen. Bei Opportunitäten verkaufen Sie aber auch Portfolios. Welche Vorteile bietet Ihnen diese Strategie?**

Wir nennen das „Kapitalrecycling“. Für uns bedeutet dies, unser Portfolio zwar langfristig, aber flexibel zu entwickeln. Je nach Standort kommt der Zeitpunkt für einen Verkauf früher oder später. In Städten, die eine immense Nachfrage und damit enorme Preissteigerungen erzeugen und in denen wir gleichzeitig unser Portfolio optimal entwickelt haben, erwägen wir auch den Verkauf von Beständen. Wir reinvestieren dieses Geld natürlich wieder – in Regionen und Standorte, wo wir noch viel Potenzial für die Zukunft sehen und wo wir durch unser Asset Management die Objekte weiter entwickeln können. Da wir uns mit dem reinvestierten Geld mehr Miete einkaufen, können wir auch ohne zusätzlichen Eigenkapitaleinsatz unser Portfolio stetig erweitern und unseren FFO erhöhen.

## **Wo sehen Sie in Deutschland derzeit das größte Potenzial für den Kauf von Bestandswohnungen?**

Vor allem im Umfeld von Metropolen gibt es noch gute Perspektiven. In Nauen beispielsweise stieg die Angebotsmiete innerhalb eines Jahres um rund 9 % – bei einer unveränderten Wohnkostenbelastungsquote und einer Bruttorendite von im Schnitt 10 %.

Investitionspotenzial sehen wir überall dort, wo sich Miete und Wirtschaft parallel positiv entwickeln. Aus unserer Sicht

gibt es noch zahlreiche Standorte, auf die das zutrifft. Limitierender Faktor ist derzeit allerdings das zum Teil knappe Angebot.

## **Einige Marktexperten sehen den Zenit am Wohnungsmarkt für bestimmte Standorte erreicht. Würden Sie derzeit Bestände veräußern?**

Bei dieser Frage spielt die Marktlage eine große Rolle. Prinzipiell würden wir an solchen Standorten verkaufen, an denen die Preise ein Niveau erreichen, das eine langfristig orientierte Bewirtschaftung im Verhältnis zu den Eigenkapitalkosten nicht mehr attraktiv macht. Oder anders gesagt: In einigen Regionen wachsen die Kaufpreise für Wohnimmobilien wesentlich schneller als die Mieten. Dort ist es für uns schlichtweg nicht mehr sinnvoll, die Bestände zu halten. Wenn wir Objekte veräußern, wollen wir das Geld jedoch reinvestieren. Der momentane Engpass am Markt bedingt nun die Situation, dass wir aktuell nur begrenzt renditestarke Kaufchancen haben.

In den vergangenen Jahren haben wir regelmäßig kleinere Teile unseres Bestandes verkauft, teilweise zur Portfoliobereinigung, zum Teil im Rahmen der

beschriebenen „Kapitalrecyclingstrategie“ – wie z. B. in Berlin. Natürlich gibt es die eine oder andere Metropole wie Rostock oder Potsdam, wo die steigende Wohnkostenbelastung Indiz dafür ist, dass hier mittlerweile ein Niveau erreicht ist, auf dem es nicht permanent weiter nach oben gehen kann. Bei der überwiegenden Anzahl der von uns untersuchten Standorte zeigt sich jedoch eine gesunde Entwicklung, bei der die Dynamik am Immobilienmarkt an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt ist. Hier sehen wir auch langfristig noch gutes Potenzial.

## **Neben den hochpreisigen Wohnungsmärkten mit Mietpreisbremse gibt es in Deutschland etliche Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten. Wie gelingt in solchen Lagen die Investition in Bestände?**

Für uns ist es wichtig, die Märkte gut zu kennen. Wir sind mit unseren Mitarbeitern direkt vor Ort und können dadurch die Nachfrage nach bestimmten Produkten gut einschätzen. Durch Grundrissveränderungen oder moderne Ausstattungen generieren wir ein Angebot, das am Standort bislang nicht oder nicht ausreichend vorhanden ist. Damit schaffen wir mitunter auch erst eine Nachfrage. Beispielsweise haben wir in Chemnitz Maisonette-Wohnungen in Plattenbauten eingerichtet.

„Natürlich gibt es die eine oder andere Metropole wie Rostock oder Potsdam, wo mittlerweile ein Niveau erreicht ist, auf dem es nicht permanent weiter nach oben gehen kann. Bei der überwiegenden Anzahl der untersuchten Standorte zeigt sich jedoch eine gesunde Entwicklung, bei der die Dynamik am Immobilienmarkt an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt ist.“



Claudia Hoyer, ist 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.

Wir passen viele Grundrisse an, weil wir festgestellt haben, dass die Nachfrage nach großen Wohnungen an zahlreichen Standorten gestiegen, das Angebot aber nicht ausreichend ist. Oder wir kombinieren Wohnungen mit bestimmten Zusatzleistungen wie z. B. spezielle Anlaufstellen für ältere Menschen. Für einen besonderen Mehrwert sind die Menschen bereit, eine entsprechende Miete zu zahlen.

**Ihr Marktbericht zeigt anhand der Risiko-Rendite-Profile, dass viele kleinere Städte eine attraktivere Rendite bei ähnlichen Risiken haben als Metropolen. Welche Schlüsse ziehen Sie daraus für das TAG-Portfolio?**

Zuallererst sehen wir uns in unserer Portfolio-Strategie bestätigt. Zahlreiche Standorte, die bislang oft infrage gestellt wurden, haben sich zu aussichtsreichen Investitionsstandorten gewandelt. Es lassen sich dort sehr viel höhere Renditen erwirtschaften, als in einer der größeren Metropolen. Ich sehe hier unsere Strategie mit Zahlen untermauert. Konkretes Beispiel ist Halle: Das Risikoprofil der Stadt ist ausgewogen, die Renditechancen attraktiv. Aber auch Standorte wie etwa Magdeburg, Nauen, Freiberg oder Eberswalde sind auf Basis der Risiko-Rendite-Profile aus Investitionssicht vielversprechend.

***In Bezug auf Ostdeutschland war in der Vergangenheit immer die Rede von Nachholbedarf und Strukturschwächen. Heute fokussiert sich die Debatte mehr und mehr auf die Zukunftsfähigkeit von Standorten. Wieviel Zugkraft besitzen in Ihren Augen die ostdeutschen Städte?***

Zunächst halte ich die Differenzierung entlang des Ost-West-Gegensatzes für überholt. Wir denken in „Regionen“. Zukunftsfähig sind aus unserer Sicht Regionen, die eine vernünftige wirtschaftliche Entwicklung als Basis haben. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, die Anbindung an den Arbeitsplatz, Unternehmensansiedlungen – all das macht eine Stadt zukunftsfähig.

Im Vergleich zu zahlreichen Städten im westlichen Teil Deutschlands wurde in den vergangenen Jahrzehnten sehr viel in die Infrastruktur ostdeutscher Städte investiert. Es ist nun an der Zeit, diese Entwicklung positiv zu nutzen. Ostdeutsche Städte haben mittlerweile eine gute Basis, um eine attraktive Alternative zu sein und damit um mehr Ansiedlungen werben zu können. Im Land Brandenburg beispielsweise passiert dies gerade intensiv. Auch andere ostdeutsche Regionen haben viel anzubieten. Aber lesen Sie selbst! ■

# Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

■ Mietpreise in EUR/m<sup>2</sup>

(1. HJ 2018 Median, Wüest Partner Deutschland)

■ Leerstandsquote 2017 in %

(Quelle siehe Methodik)

## Demografie



Einwohnerzahl  
31.12.16

Einwohnerentwicklung  
Δ 2014–2016

Haushalte  
2016/17

Haushaltsentwicklung  
2015/16 vs. 2016/17

	Einwohnerzahl 31.12.16	Einwohnerentwicklung Δ 2014–2016	Haushalte 2016/17	Haushaltsentwicklung 2015/16 vs. 2016/17
Rostock	207.513	1,6% ↔	118.498	0,5% ↔
Schwerin	95.668	3,8% ↑	55.344	8,8% ↑
Stralsund	59.101	2,7% ↑	32.105	2,1% ↔
Greifswald	57.985	2,3% ↔	30.889	6,2% ↑
Waren (Müritz)	21.367	1,5% ↔	10.764	4,4% ↔

Quellen: Destatis, GfK

## Kaufkraft

Kaufkraftindex je Haushalt  
2018 (D = 100)

Kaufkraft je Haushalt  
Δ 2011–2018

Wohnkosten-  
belastungsquote 2018

Wohnkostenbelastungs-  
quote Δ 2008–2018  
in %-Punkten

	Kaufkraftindex je Haushalt 2018 (D = 100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2011–2018	Wohnkosten- belastungsquote 2018	Wohnkostenbelastungs- quote Δ 2008–2018 in %-Punkten
Rostock	73,9	16,4% ↑	25 %	-0,6 ↔
Schwerin	80,0	16,6% ↑	20 %	-2,3 ↓
Stralsund	73,6	14,5% ↑	22 %	-1,9 ↓
Greifswald	75,3	6,2% ↔	24 %	1,8 ↔
Waren (Müritz)	83,0	12,1% ↑	21 %	-0,4 ↔

Quellen: GfK, Wüest Partner Deutschland

## Arbeitsmarkt

Arbeitslosenquote  
2017

Entwicklung Arbeitslosen-  
zahl Δ 2011 – 2017

Entwicklung der SVP-  
Beschäftigten Δ 2012 – 2017

Pendler-Saldo 2017  
(Einpendler – Auspendler)

	Arbeitslosenquote 2017	Entwicklung Arbeitslosen- zahl Δ 2011 – 2017	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2012 – 2017	Pendler-Saldo 2017 (Einpendler – Auspendler)
Rostock	8,1	-31% ↓	9,3% ↔	10.516
Schwerin	8,7	-27% ↓	6,7% ↔	15.363
Stralsund	9,3	-17% ↓	5,0% ↔	4.777
Greifswald	9,5	-21% ↓	14,7% ↑	6.175
Waren (Müritz)	9,9	-30% ↓	9,0% ↔	2.753

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

# Chancenreiche Wasser-Städte

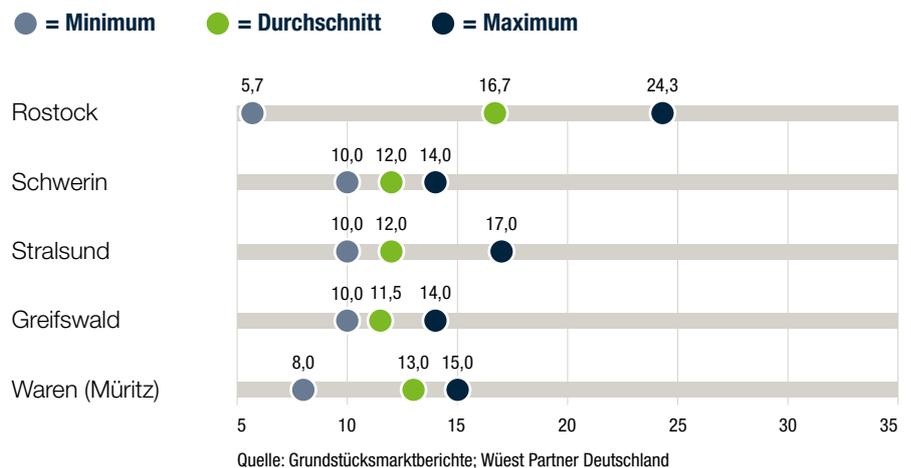
An Mecklenburg-Vorpommerns Küsten und Seen lässt es sich gut leben. Immer mehr Menschen zieht es nach Rostock, Schwerin, Stralsund, Greifswald und Waren an der Müritz. Die Bevölkerung wächst, die Kaufkraft steigt. Es gibt Jobs und günstigen Wohnraum.

Mecklenburg-Vorpommern rüstet sich für die Zukunft. Ministerpräsidentin Manuela Schwesig hat die Digitalisierung des Landes zur Chefsache erklärt und auch gleich zwei Standorte ausgemacht, an denen die ersten Innovationszentren entstehen sollen: Greifswald und Rostock. Beides Universitätsstädte, beide auf Wachstumskurs. Sowohl die Bevölkerungszahlen stiegen zwischen 2014 und 2016 um 2,3% bzw. 1,6%, als auch die Zahl der Haushalte. Mit den neuen Forschungszentren, in denen sich junge Gründer mit digitalen Geschäftsideen ansiedeln sollen, wird der wirtschaftliche Aufwärtstrend weiter unterstützt. In Sachen Lebensqualität punkten beide Ostsee-Städte ohnehin schon. Außerdem gibt es hier noch günstigen Wohnraum. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt bei 7,51 EUR/m<sup>2</sup>, im oberen Preissegment werden durchschnittlich 11,53 EUR/m<sup>2</sup> inseriert. Seit 2013 haben die Angebotsmieten im Schnitt um 23,5% angezogen. Dennoch bleibt Rostock eine vergleichsweise preiswerte Großstadt: Neubau gibt es durchschnittlich für 3.648 EUR/m<sup>2</sup>, Wohnungen im Bestand noch für 2.754 EUR/m<sup>2</sup>. Auch Besitzer von Bestandswohnungen dürfen damit rechnen, dass ihr Eigentum weiter im Wert steigen wird: Allein zwischen 2013 und 2018 sind die Kaufpreise um 54% gestiegen – stärker als in Leipzig (51%) oder Dresden (20%). Denn in der prosperierenden Hansestadt, in der es nur noch 2% Leerstand gibt, ist der Bedarf an Wohnungen groß, das Angebot trotz zahlreicher Neubauprojekte noch lange nicht ausreichend.

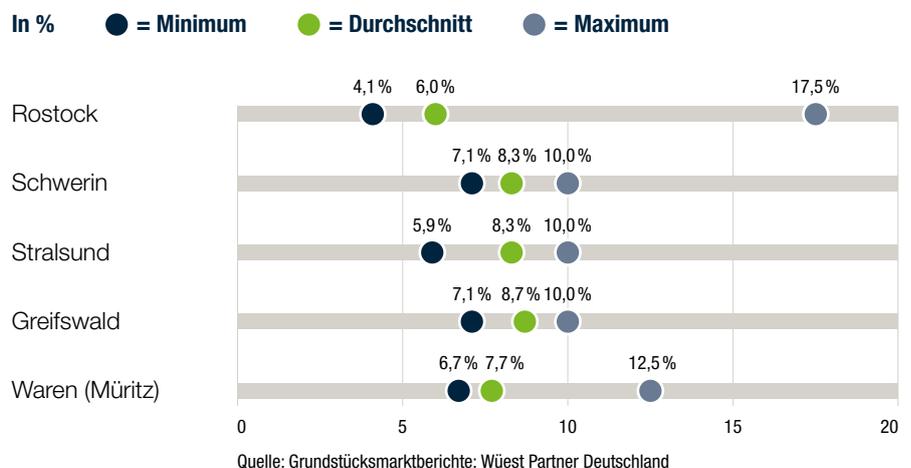
## Greifswald: höchste Renditechancen

Ähnlich sieht es in Greifswald aus, wo die Stadtverantwortlichen (ebenso wie in Rostock) die Mietpreisbremse einführen werden, weil der Wohnungsbedarf

## Rohertstragsfaktoren



## Bruttorendite

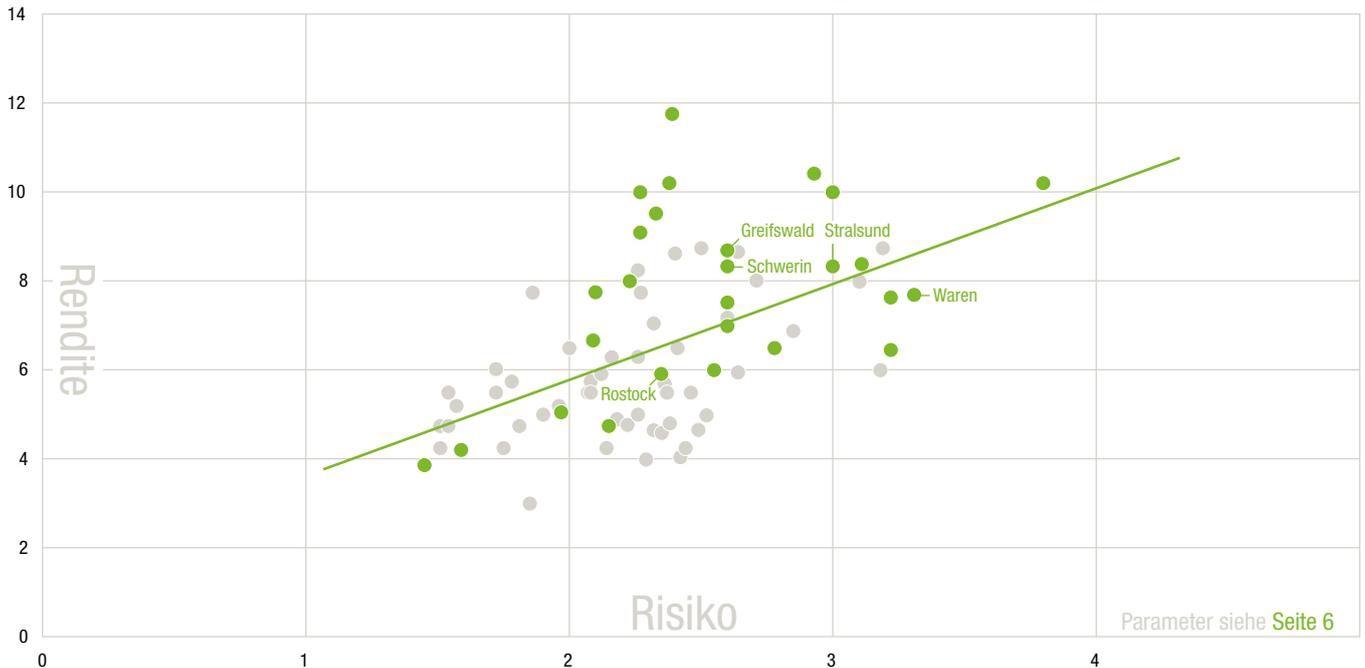


groß ist, und die Sorge vor zu hohen Mietsteigerungen wächst. Dabei zahlt man im Durchschnitt 8 EUR/m<sup>2</sup> Neuvermietungsmiete, in der Spitze allerdings schon 10,53 EUR/m<sup>2</sup> – das entspricht dem Niveau von Dresden. Der Durchschnittspreis von Neubauwohnungen ist binnen fünf Jahren um 41% gestiegen und liegt bei 2.525 EUR/m<sup>2</sup>. Bestandsobjekte kann man zwischen 748 und 2.223 EUR/m<sup>2</sup> erwerben. Von allen untersuchten Nord-Städten hat Greifswald mit einem Kaufpreisfaktor von 11,5 die

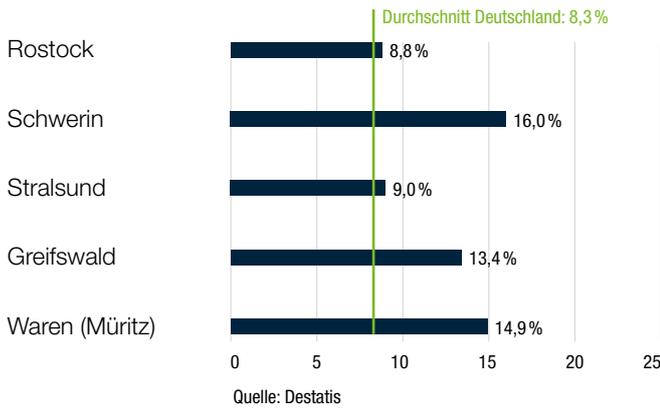
höchsten Renditechancen. Mit durchschnittlich 8,7% liegt die Kreisstadt fast gleichauf mit Stralsund und Schwerin. In der Spitze lassen sich an allen drei Standorten bis zu 10% Rendite erzielen.

In Rostock zu investieren ist aus Risiko-Rendite-Sicht nicht waghalsiger als in Düsseldorf – mit dem Unterschied, dass in Rostock die Rendite mit rund 6,0% höher liegt als in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt, wo es 4,3% sind. Auch Greifswald und Schwerin bieten bei gleichem Risiko mit 8,7 und 8,3%

## Risiko-Rendite-Profil Risiko-Rendite-Verhältnisse der Region im Vergleich



## BIP-Entwicklung in % 2011–2015

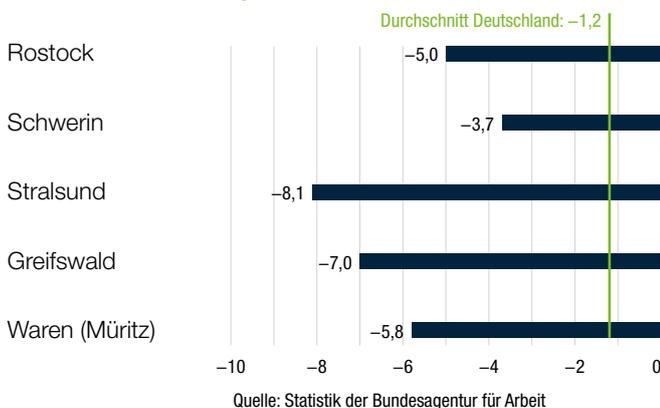


höhere Renditen als etwa Offenbach/Main (6%) oder die VW-Stadt Wolfsburg (7,2%). Und wer in Bremerhaven, Oberhausen oder Trier Wohnungen kaufen will, kann dies auch in Stralsund oder Waren an der Müritz tun, wo sich aber mehr verdienen lässt.

### Schwerin: demografische Gewinnerin

In der Landeshauptstadt sind Investitionen in Wohnimmobilien ein kalkulierbares Risiko. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 3,8% (2014–2016) und steigenden Haushaltszahlen von 8,8% (2016–2017) ist Schwerin eine demografische Gewinnerin. Mehr als 15.000 Menschen pendeln täglich hierhin zur Arbeit; die Zahl der Arbeitslosen ist in den vergangenen Jahren um mehr als 27% gesunken (2011–2017), die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten binnen fünf Jahren um 6,7% gewachsen. Dennoch liegen die Angebotsmieten auf einem bezahlbaren Niveau zwischen 4,91 und 8,50 EUR/m<sup>2</sup>. Weil es aber in Schwerin – wie auch andernorts in Mecklenburg-Vorpommern – meist lange dauert, bis neue Baugebiete ausgewiesen und Bauanträge genehmigt werden, sind hier die Mieten allein seit 2017 um 7,3% gestiegen. Die Engpässe spiegeln sich auch in den Kaufpreisen für Neubauwohnungen wider: Mit rund 3.000 EUR/m<sup>2</sup> im Mittel ist es hier nicht günstiger als in Erfurt, Weimar oder Jena. Binnen fünf Jahren haben die Preise um 32% angezogen. Bestandswohnungen sind in der Spitze für rund 2.500 EUR/m<sup>2</sup> zu bekommen.

## Arbeitslosenquote Veränderung 2013–2017 in %-Punkten



### Waren: Kurort mit Perspektive

Seit 2013 hat sich der Preis für Bestandswohnungen in Waren an der Müritz um 57% verteuert. Nur Stralsund hat mit 60-prozentiger Verteuerung einen noch größeren Sprung vollzogen, liegt aber mit Durchschnittspreisen von 1.500 EUR/m<sup>2</sup> deutlich unter den Werten von Waren, wo man mit rund 2.000 EUR/m<sup>2</sup> rechnen muss. Im Neubaubereich übertrifft man in Waren im

oberen Preissegment mit knapp 4.800 EUR/m<sup>2</sup> selbst die Spitzenwerte von Erfurt, Dresden und Leipzig.

Was die Stadt mit 21.000 Einwohnern vergleichsweise „teuer“ macht, ist ihre geografische Lage an einem der größten Binnenseen Deutschlands sowie der Status als Kurort. Die Gesundheits- und Sozialwirtschaft ist das stärkste wirtschaftliche Feld des Heilbades. Wer auch immer dort einen neuen Job finden sollte, braucht auch eine Wohnung, von denen nur 2,4% leer stehen. Auf dem engen Markt liegt die durchschnittlich angebotene Miete bei 6,43 EUR/m<sup>2</sup>, im oberen Preissegment bei 10 EUR/m<sup>2</sup>. Das ist mehr als in Schwerin und Stralsund.

**Stralsund: moderate Mietsteigerungen**

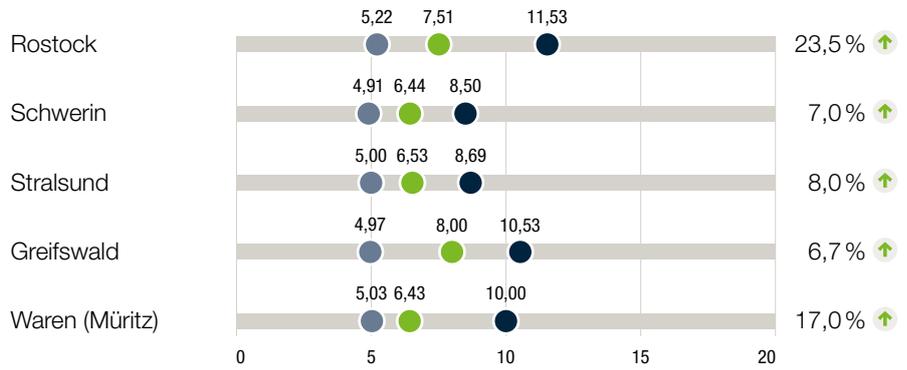
Das „Tor zu Rügen“ ist mehr als 800 Jahre alt und schon immer ein Tourismuszentrum gewesen. Aber auch die IT-Branche siedelt sich hier verstärkt an. Die Bevölkerung wächst, die Kaufkraft steigt – allein zwischen 2011 und 2018 um 14,5%. Wer hier lebt, zahlt zwischen 5 und 8,69 EUR/m<sup>2</sup> Miete und belastet sein monatliches Budget gerade mal mit 22% für Wohnen. Mit einem Plus von 8% seit 2013 gelten die Mieten als moderat steigend. Neubauwohnungen sind hier mit durchschnittlich 2.247 EUR/m<sup>2</sup> die preiswertesten in der untersuchten Region. Das obere Preissegment liegt im Schnitt bei 2.869 EUR/m<sup>2</sup>.

**Ausblick**

Die hohe Lebensqualität der Städte im Norden ist unbestritten: Wasser, Strände, historische Bausubstanz in den Innenstädten. Aber auch wirtschaftlich können Mecklenburg-Vorpommerns Perlen mithalten: Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen steigen genauso wie die Kaufkraft. Das Mietpreisniveau ist trotz stetigen Anstiegs noch vergleichsweise niedrig, Wohneigentum zu Kaufpreisen zu erwerben, die es andernorts längst nicht mehr gibt. Die Einstiegspreise sind selbst im Neubau moderat. Der Mangel an Wohnungen birgt aber nicht nur für Neubauten enorme Wachstumspotenziale, sondern auch für Bestandsobjekte und Mieten. ■

**Mieten** Mietpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>

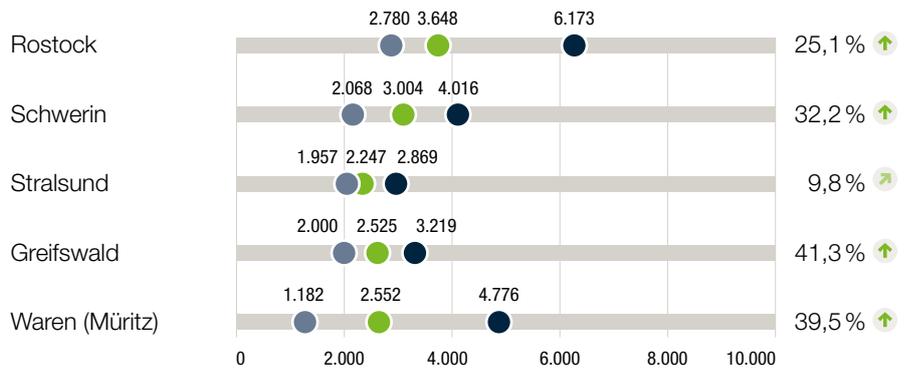
● = Min. ● = Median ● = Maxi. ↑ = Veränderung Median 2018 zu 2013 in %



Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von IDN Immodaten

**Kaufpreise Neubau** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>

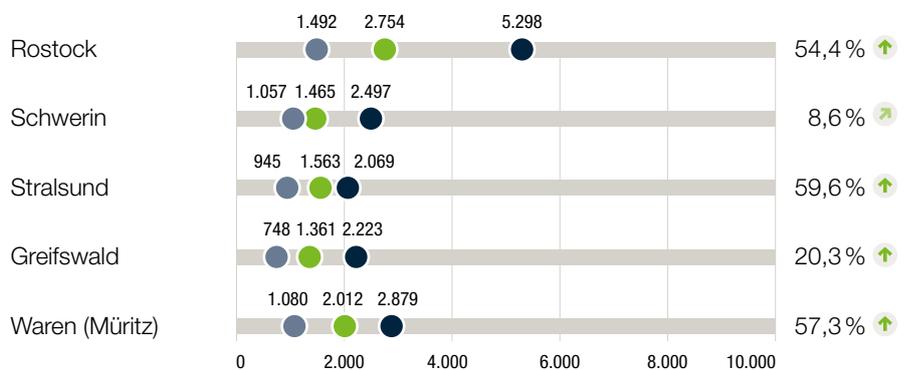
● = Min. ● = Median ● = Maxi. ↑ = Veränderung Median 2018 zu 2013 in %



Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von IDN Immodaten

**Kaufpreise Bestand** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>

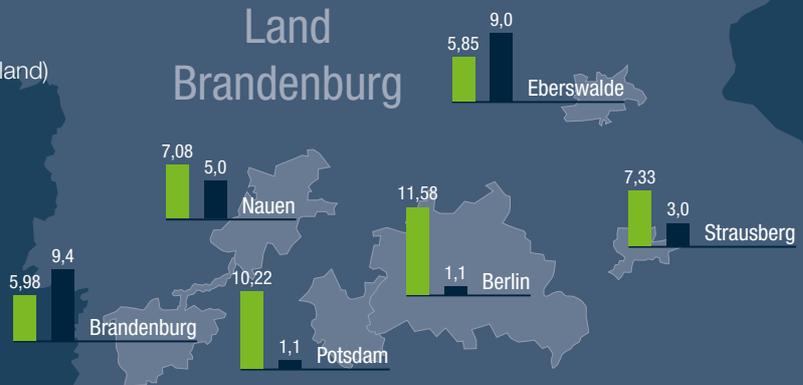
● = Min. ● = Median ● = Maxi. ↑ = Veränderung Median 2018 zu 2013 in %



Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von IDN Immodaten

# Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m<sup>2</sup>  
(1. HJ 2018 Median, Wüest Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2017 in %  
(Quelle siehe Methodik)



## Demografie

	Einwohnerzahl 31.12.2016	Einwohnerentwicklung Δ 2014–2016	Haushaltszahl 2016/17	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16–2016/17
Berlin	3.574.830	3,0% ↑	2.008.823	3,1% ↗
Potsdam	171.810	4,7% ↑	94.680	4,6% ↗
Brandenburg	71.664	0,9% →	38.489	2,5% ↗
Eberswalde	40.019	2,9% ↑	21.352	2,5% ↗
Strausberg	26.387	1,7% ↗	13.761	4,6% ↗
Nauen	17.436	4,0% ↑	8.235	5,1% ↑

Quellen: Destatis, GfK

## Kaufkraft

	Kaufkraftindex je Haushalt 2018 (D = 100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2011–2018	Wohnkostenbelastungsquote 2018	Wohnkostenbelastungsquote Δ 2008–2018 in %-Punkten
Berlin	80,4	20,6% ↑	35%	9,5 ↑
Potsdam	87,9	15,4% ↑	29%	0,7 →
Brandenburg	79,0	12,8% ↑	20%	-0,6 →
Eberswalde	72,0	11,9% ↑	22%	-0,7 →
Strausberg	83,3	8,8% ↗	23%	2,9 ↗
Nauen	87,5	11,6% ↑	23%	3,6 ↗

Quellen: GfK, Wüest Partner Deutschland

## Arbeitsmarkt

	Arbeitslosenquote 2017	Entwicklung Arbeitslosen- zahl Δ 2011–2017	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2012–2017	Pendlersaldo 2017 (Einpendler – Auspendler)
Berlin	8,5	-26% ↓	19,8% ↑	129.398
Potsdam	5,5	-18% ↓	8,1% ↗	16.231
Brandenburg	9,0	-37% ↓	8,1% ↗	2.325
Eberswalde	5,8	-33% ↓	0,6% →	1.909
Strausberg	6,3	-42% ↓	10,2% ↑	-1.191
Nauen	5,7	-25% ↓	24,8% ↑	613

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

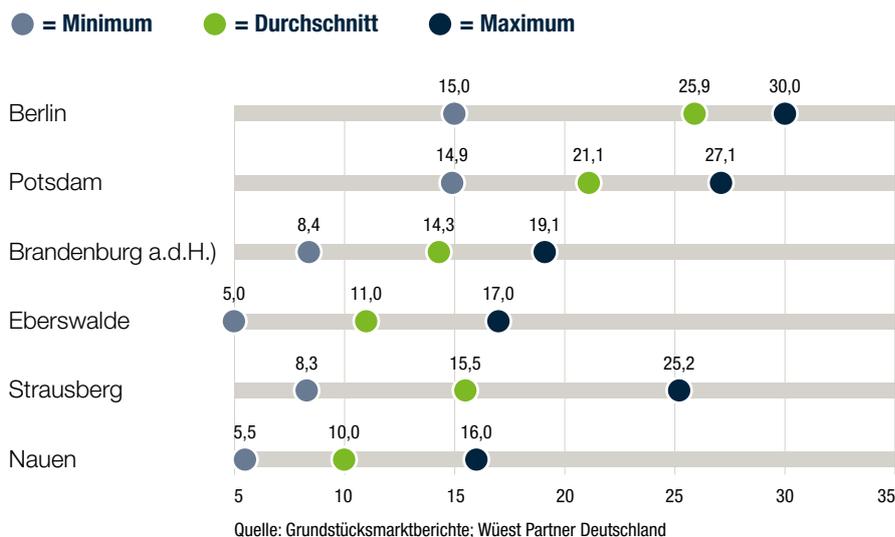
# Das Umland steigt weiter auf

Berlin und Potsdam sind entwicklungspolitische Stars. Die eine Stadt ist hipp, die andere schick. In beiden Städten lässt es sich gut leben, wenn man entsprechende Einkommen hat. Junge Familien, Studenten und geringer Verdienende wählen indes immer häufiger das Umland wie Strausberg, Nauen, Eberswalde und Brandenburg als Wohnstandort – allesamt aufstrebende Städte in der Peripherie.

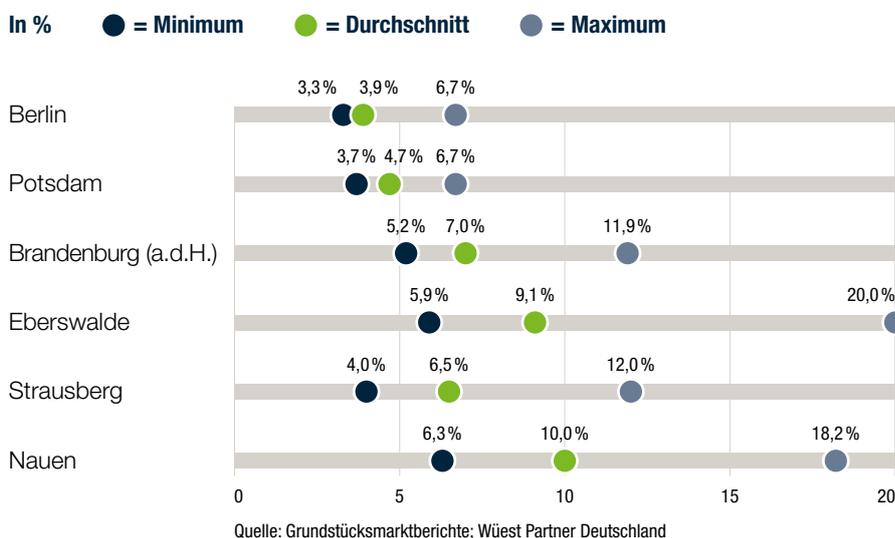
In Berlin herrscht weiterhin Wohnungsknappheit. Die Stadt wächst im Rekordtempo – allein 2016/2017 zog es im Saldo mehr als 40.000 Menschen dorthin. Parallel sind gerade einmal 14.000 neue Wohnungen dazu gekommen. Zu viel Bürokratie, zu wenig Bauland, beklagen Investoren. Statt mehr, wird immer weniger gebaut. Da wundert es kaum, dass die Angebotsmieten allein im vergangenen Jahr um fast 15 % gestiegen sind; seit 2013 haben sie um ganze 41 % zugelegt. Im Durchschnitt zahlen Berliner für eine neue Wohnung schon 11,58 EUR/m<sup>2</sup>, im oberen Preissegment 18,00 EUR/m<sup>2</sup> – für Ostdeutschland ist das einsame Spitze. Nur Potsdam liegt mit 10,22 EUR/m<sup>2</sup> ebenfalls im zweistelligen Bereich. Nirgends im Untersuchungsgebiet ist die Wohnkostenbelastungsquote mit 35 % so hoch wie in der Spree-Metropole. Ein Jahr zuvor lag sie noch bei 32 %. Wer Eigentum erwerben will, muss schnell sein, denn binnen eines Jahres sind die Preise für Bestandsimmobilien um 18 % gestiegen. Innerhalb von fünf Jahren lag das Plus bei fast 70 %. Im Durchschnitt muss man in Berlin für Bestand mit 3.624 EUR/m<sup>2</sup> kalkulieren, im Neubau mit 5.434 EUR/m<sup>2</sup> – ein Preisanstieg von 56 % seit 2013.

Im benachbarten Potsdam ist es nicht viel anders. Laut Statistischem Landesamt kostet der Quadratmeter Bauland hier schon 304 Euro (in Berlin: 695 Euro). Das sind 22 % mehr als 2017. Entsprechend steigen auch Bestandswohnungen stetig im Wert. Im vergangenen Jahr verteuerten sie sich um 7 %, seit 2013 um insgesamt 28 %. Neubau wird für rund 4.800 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. Das wird sich ebenfalls weiter auf die Mieten in Potsdam auswirken, die in den vergangenen Jahren um etwa 4 % jährlich gestiegen sind, 2017 waren es 2,3 %. Das Mietniveau ist mit 8 bis 12,88 EUR/m<sup>2</sup> nach

## Rohertagsfaktoren



## Bruttorendite



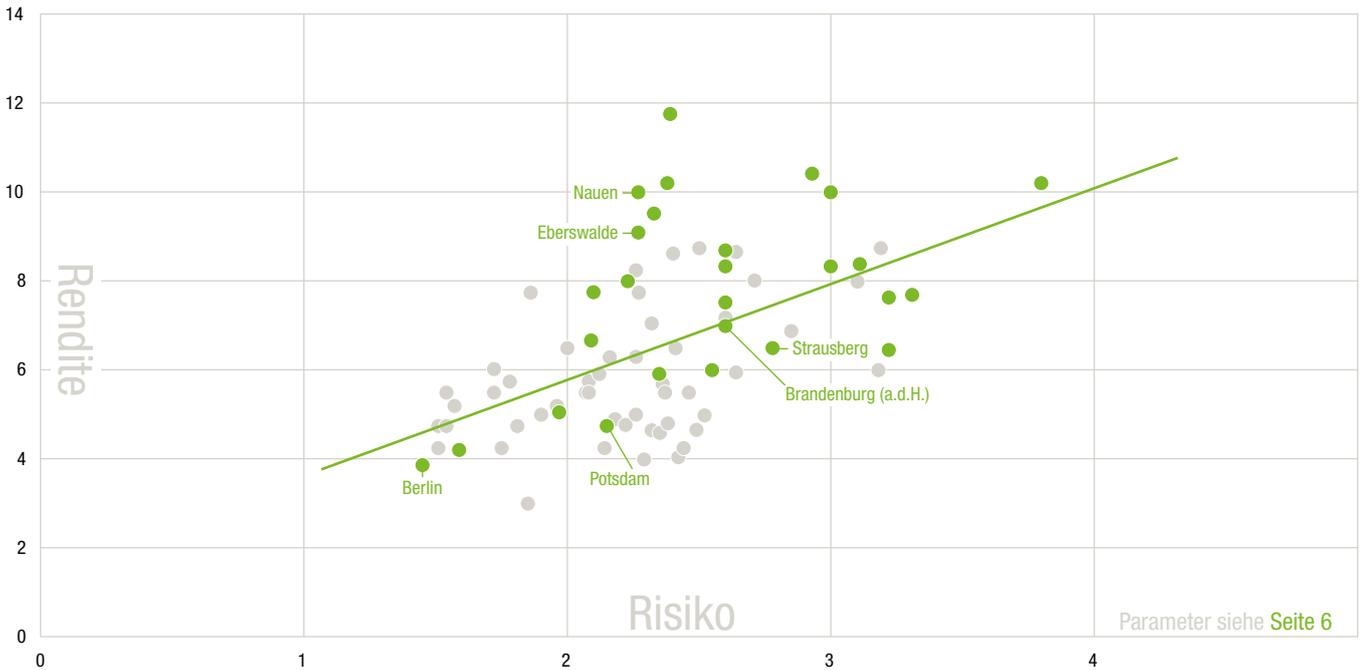
Berlin das höchste aller untersuchten ostdeutschen Städte.

### Nauen wächst stärker als Berlin

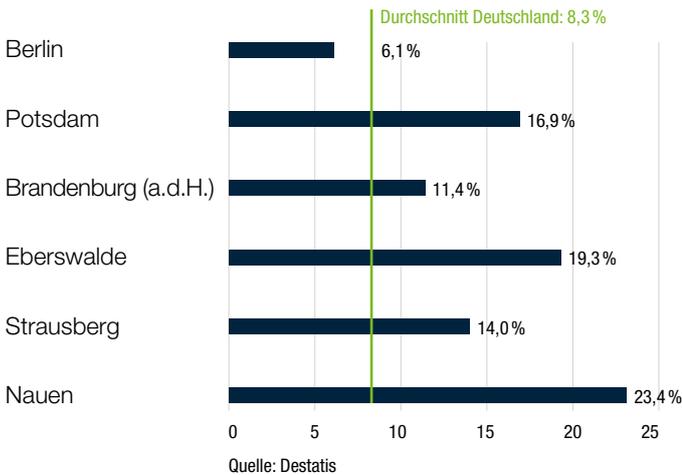
Wesentlich günstiger lebt es sich dagegen in der Peripherie. Sowohl Strausberg als auch Nauen profitieren vom explodierenden Mietmarkt in der Metropolregion.

In Nauen ist die Bevölkerung zwischen 2014 und 2016 mit 4 % sogar stärker gewachsen als in Berlin. Dasselbe gilt für das Haushaltswachstum: In Nauen stieg die Zahl binnen eines Jahres um 5,1 %, in Strausberg um 4,6 %. Die Konsequenz: In beiden Städten nimmt der Siedlungsdruck zu – nicht nur im Wohnungsbereich.

## Risiko-Rendite-Profil Risiko-Rendite-Verhältnisse der Region im Vergleich



## BIP-Entwicklung in % 2011–2015



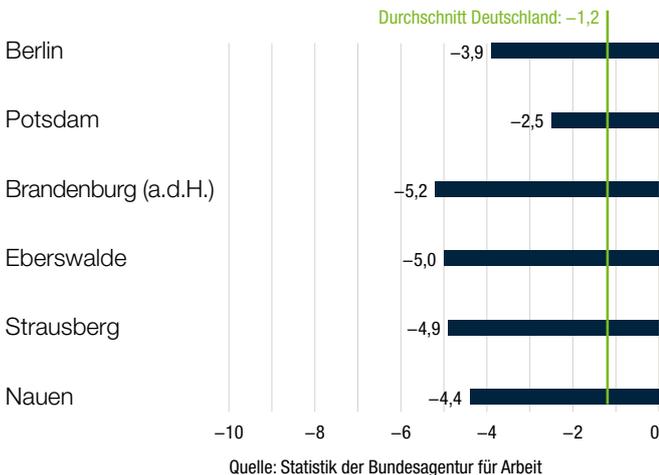
Auch immer mehr Gewerbebetriebe suchen nach bezahlbaren Flächen im Umland.

### Strausberg: Fortschritt im Takt der S-Bahn

Strausberg weist gerade wieder ein neues Gewerbegebiet mit 11,3 Hektar Fläche aus, das genauso auf rege Nachfrage stoßen wird, wie 46 geplante Apartments für Berliner Studenten, da sind sich die Stadtverantwortlichen sicher. Denn mit der S-Bahn geht es alle 20 Minuten in Richtung Berlin Hauptbahnhof. Derzeit prüft die Landesregierung aufgrund der hohen Nachfrage die Einführung des 10-Minuten-Takts. Das würde die Attraktivität der rund 26.000 Einwohner zählenden Kleinstadt, die es geschafft hat, die Zahl seiner Arbeitslosen binnen sechs Jahren um rund 42 % zu reduzieren, noch erhöhen.

Haben die Mieten in Strausberg auch angezogen – allein im vergangenen Jahr um 6,8 % (seit 2013 um 22,6 %), zahlt man im Durchschnitt nicht mehr als 7,33 EUR/m<sup>2</sup>; in Nauen sind es 7,08 EUR/m<sup>2</sup>. In der Spitze kommt man in Nauen auf 9 EUR/m<sup>2</sup> – Tendenz steigend. Denn im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten schon wieder um 9 % gestiegen. Weil in Nauen inzwischen fast alle Grundstücke innerorts verkauft sind, macht das auch Bestandswohnungen immer wertvoller: Seit 2013 haben die Preise für Eigentum um 65 % zugelegt; seit 2017 um ganze 42 %, soviel wie sonst nirgendwo in Ostdeutschland.

## Arbeitslosenquote Veränderung 2013–2017 in %-Punkten



### Brandenburg: wirtschaftlich aufwärts

Die beiden größeren Städte der Region sind Brandenburg an der Havel und die „Waldstadt“ Eberswalde. Seitdem alle Orte mit schneller Bahnanbindung nach Berlin rasant wachsen, rücken auch die beiden Städte „in der zweiten Reihe“ in den Fokus von Mietern und Käufern – zumal hier im Schnitt noch weniger als 6 EUR/m<sup>2</sup> Miete angeboten werden. Selbst in der Spitze kommen

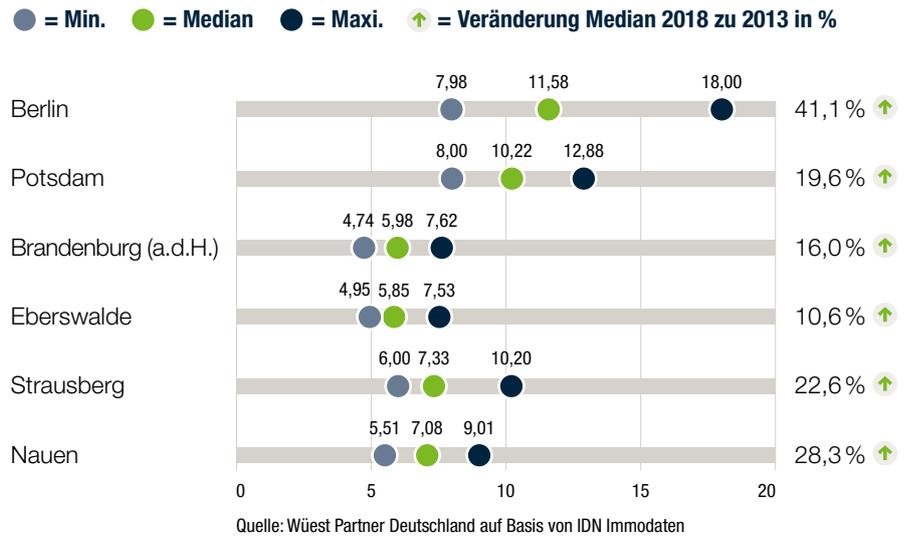
die Städte nicht an 8 EUR/m<sup>2</sup> heran. Auch Bestandswohnungen sind noch günstig und kosten in Brandenburg durchschnittlich 1.300 EUR/m<sup>2</sup>. Wohnkostenbelastungsquoten von 20 bis 22% sprechen genauso für die beiden Städte, wie die extrem gesunkenen Arbeitslosenzahlen von minus 37% in Brandenburg und minus 33% in Eberswalde. Hier ist die Fachhochschule mit ihren 18 Studiengängen einer der wichtigsten Arbeitgeber. Auch wirtschaftlich geht es am Rande Berlins bergauf. Brandenburg an der Havel hat binnen fünf Jahren die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um gut 8% steigern können.

In Berlin lassen sich im Schnitt weniger als 4% Rendite erwirtschaften; in Potsdam sind es 4,7%, in Nauen und Eberswalde bei fast identischem Risiko aber zwischen 9 und 10%. Das ist auch mehr, als es in vergleichbaren westdeutschen Städten wie Mönchengladbach, Krefeld oder Dortmund (zwischen 7 und 8%) an Rendite zu erzielen gäbe. Und in Strausberg (2,8) und Brandenburg an der Havel (2,6) ist das Risiko nicht sehr viel höher als in Hamburg (2,4), dafür sind die Renditechancen deutlich besser.

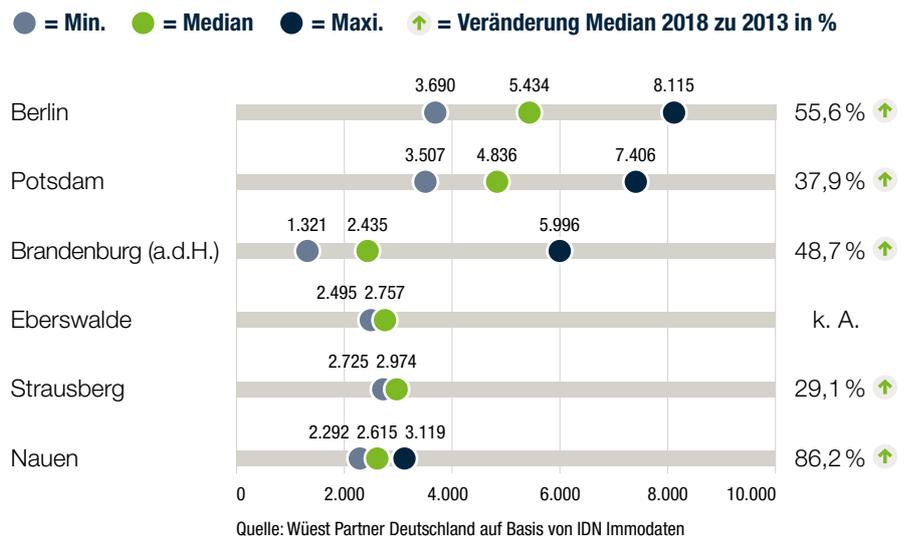
**Ausblick**

Berlin und Potsdam haben viel zu bieten, werden aber auch für immer mehr Menschen unerschwinglich. Wer Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum sucht, wird häufig in den verkehrstechnisch gut angebundenen Gemeinden Brandenburgs fündig. Auch Standorte im Umland wie Eberswalde oder Brandenburg rücken in den Fokus derer, die sich lieber vor Ort einen Arbeitsplatz suchen und günstig wohnen möchten – beides ist hier möglich. Oder aber längere Anfahrtswege nach Berlin in Kauf nehmen und dafür beschaulich, naturverbunden und ohne Verkehrschaos in ihrer Freizeit leben wollen. Als Vermieter kann man hier aufgrund der Prosperität der Städte mit weiter steigenden Mieten rechnen. ■

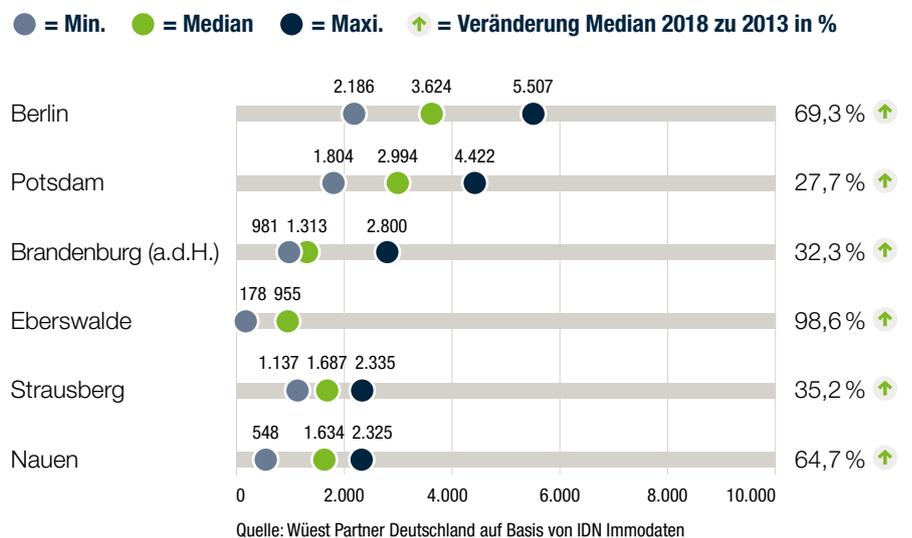
**Mieten** Mietpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



**Kaufpreise Neubau** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



**Kaufpreise Bestand** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



# „Im Osten gibt es viel Stadt für wenig Geld“

Interview mit Martin Gornig, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin)

**Ostdeutsche Städte haben in den vergangenen Jahren stark aufgeholt. Unternehmen siedeln sich an, die Kaufkraft ist gestiegen, viele Städte erfreuen sich regen Zuzugs. Ein nachhaltiger Trend? Wie schätzen Sie die Zukunftsfähigkeit von Städten aus der „zweiten Reihe“, wie z. B. Brandenburg an der Havel, Halle an der Saale oder Schwerin ein?**

Die gute gesamtwirtschaftliche Konjunktur und die Renaissance der Stadt als Wirtschaftsstandort sind zwei grundlegende Trends, die auch das Wachstum vieler ostdeutscher Städte befeuert haben. Gegenwärtig ist nicht zu erkennen, dass sich an diesen Trends schnell etwas ändert. So belasten zwar Diskussionen um Zollerhebungen die Exporterwartungen, im Euroraum dagegen stabilisiert sich die Aufwärtsbewegung. Die Städte bleiben mit ihren ausgebauten Infrastrukturen und ihrem vielfältigen Arbeitskräfteangebot besonders attraktiv für die Wirtschaft.

Die Attraktivität der Städte kann dabei auch auf nicht ganz so große Standorte ausstrahlen. Dies gilt vor allem dann, wenn wie bei den genannten Beispielen zusätzlich gute Anbindungen an Metropolen wie Hamburg, Berlin oder auch Leipzig bestehen.

**Welche Gewinner-Städte sehen Sie in den Neuen Bundesländern und worin liegt der Erfolg jeweils begründet?**

Erfolg und Misserfolg liegen oft dicht beieinander. Manchmal sind es nur Kleinigkeiten oder Zufälligkeiten, die die Entwicklung in die eine oder andere Richtung drehen. Eine Namensliste wäre daher spekulativ. Allerdings kann man eine Reihe von Kriterien benennen, die eher für eine positive Entwicklungsperspektive sprechen. Ein Beispiel: Auch bei steigenden Einwanderungszahlen wird der demografische Wandel dazu führen, dass immer weniger junge Menschen in den Arbeitsmarkt wechseln. Diese jungen Menschen aber sind das Wachstumselixier der Zukunft. Entsprechend steigt die Attraktivität von Städten, die dieses Wachstumselixier produzieren. Voran stehen die großen Universitätsstandorte, aber auch kleinere Städte mit exzellenten Fachhochschulen zählen dazu.

**Mobilität und eine gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung spielen eine wesentliche Rolle, um Unternehmen als Arbeitgeber für die Region zu gewinnen. Wie sind die ostdeutschen Regionen diesbezüglich aufgestellt, gibt es noch Defizite bzw. welche Empfehlungen können Sie geben?**

Wie wichtig hervorragende Verkehrsanbindungen sind, ist insbesondere bei der gewerblichen Wirtschaft zu beobachten. So wäre Mitteldeutschland ohne Autobahnkreuze und Großflughäfen nicht zu dem Logistikzentrum geworden, das es heute ist. Künftig dürften daneben hervorragende Infrastrukturen im Personenverkehr für viele Unternehmen wichtiger werden. Der digi-



Prof. Dr. Martin Gornig ist Forschungsdirektor Industriepolitik und stellvertretender Leiter der Abteilung Unternehmen und Märkte am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung, DIW Berlin. An der Technischen Universität Berlin ist er als Honorarprofessor für Stadt- und Regionalökonomie tätig. Seine aktuellen Forschungsschwerpunkte sind Analysen zu den Investitionsmustern des digitalen Wandels auf regionaler wie nationaler Ebene.

tale Wandel verändert die Arbeitslandschaft auch in räumlicher Hinsicht. Vielfach fokussiert sich die Berufstätigkeit nicht mehr auf einen Ort, sondern ist geprägt durch Wechsel zwischen Homeoffice, Kundenbetreuung, Netzwerktreffen usw.

Vorteilsschaffend sind sowohl effiziente innerstädtische Mobilitätskonzepte als auch gute überregionale Anbindungen. Dass Ostdeutschland über kein internationales Flugdrehkreuz verfügt, ist in

weiten Landesteilen von Nachteil und dürfte sich auch mit der Eröffnung des BER nicht grundlegend ändern.

**Der wirtschaftliche Boom wirkt sich positiv auf die Immobilienmärkte aus. Welche Entwicklungen erwarten Sie für die ostdeutschen Wohnungsmärkte?**

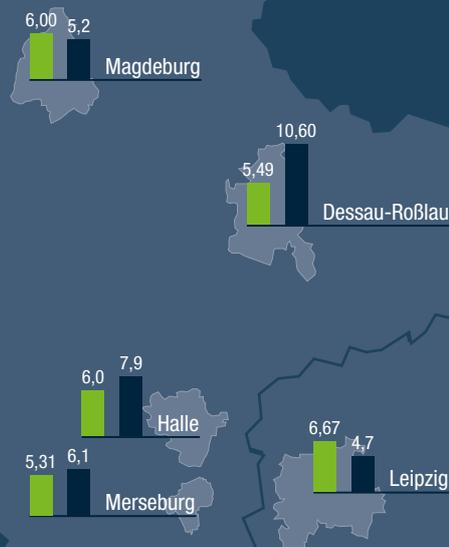
Die Zeiten des großen Mengenwachstums durch Migration und demografische Entwicklung sind vorbei. Im überregionalen Standortwettbewerb scheint Ostdeutschland aber gut aufgestellt. Hier gibt es im Vergleich zum Westen der Republik immer noch viel Stadt für wenig Geld. Innerhalb der Städte dürfte es dennoch bei abnehmendem Mengenwachstum wieder zu stärkeren Ausdifferenzierungen zwischen den Quartieren, Lagen und Qualitäten kommen. Die Verfügbarkeit vielfältiger und flexibler Verkehrsinfrastrukturen wird dabei mehr und mehr zu einem Asset. ■

**„Im überregionalen Standortwettbewerb scheint Ostdeutschland gut aufgestellt. Hier gibt es im Vergleich zum Westen der Republik immer noch viel Stadt für wenig Geld.“**



# Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m<sup>2</sup>  
(1. HJ 2018 Median, Wüest Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2017 in %  
(Quelle siehe Methodik)



## Demografie

	Einwohnerzahl 31.12.2016	Einwohnerentwicklung Δ 2014–2016	Haushaltszahl 2016/17	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16–2016/17
Leipzig	571.088	4,9% ↑	328.183	7,9% ↑
Halle (Saale)	238.005	2,4% ↗	135.909	6,4% ↑
Magdeburg	238.136	2,5% ↑	133.450	4,8% ↗
Dessau-Roßlau	82.505	-0,7% ↘	44.062	0,5% ↘
Merseburg	33.931	1,8% ↗	17.704	6,0% ↑

Quellen: Destatis, GfK

## Kaufkraft

	Kaufkraftindex je Haushalt 2018 (D=100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2011–2018	Wohnkosten- belastungsquote 2018	Wohnkostenbelastungs- quote Δ 2008–2018 in %-Punkten
Leipzig	74,5	22,0% ↑	23 %	-0,6 ↘
Halle (Saale)	73,0	9,9% ↗	21 %	-1,4 ↘
Magdeburg	75,8	14,2% ↑	21 %	-0,9 ↘
Dessau-Roßlau	80,4	17,2% ↑	20 %	-3,3 ↘
Merseburg	82,3	21,1% ↑	18 %	-4,0 ↘

Quellen: GfK, Wüest Partner Deutschland

## Arbeitsmarkt

	Arbeitslosenquote 2017	Entwicklung Arbeitslosen- zahl Δ 2011–2017	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2012–2017	Pendlersaldo 2017 (Einpender – Auspendler)
Leipzig	6,9	-32% ↓	17,8% ↑	35.797
Halle (Saale)	9,4	-14% ↓	4,3% ↗	10.134
Magdeburg	8,5	-16% ↓	6,2% ↗	17.673
Dessau-Roßlau	7,8	-33% ↓	-0,8% ↘	3.211
Merseburg	7,3	-13% ↓	0,9% ↘	1.251

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

# Auf Erfolgskurs in Mitteldeutschland

Leipzig bekommt Konkurrenz. Sowohl Halle als auch Merseburg und Dessau-Roßlau profitieren vom wirtschaftlichen Boom in der Metropolregion Mitteldeutschland. Auch Magdeburg floriert und baut immer mehr Wohnungen, um den wachsenden Bedarf zu decken.

In Halle wird gebaut. Überall in der Stadt sucht man nach Grundstücken, um den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum zu decken. So entstehen demnächst allein in einer alten Teefabrik bis zu 100 neue Eigentumswohnungen. Daneben werden Baugruben für sozialen Wohnungsbau, Mietwohnungen und Senioren-Apartments ausgehoben. 2017 sind hier schon 574 Wohnungen für 215,8 Mio. Euro gebaut worden.

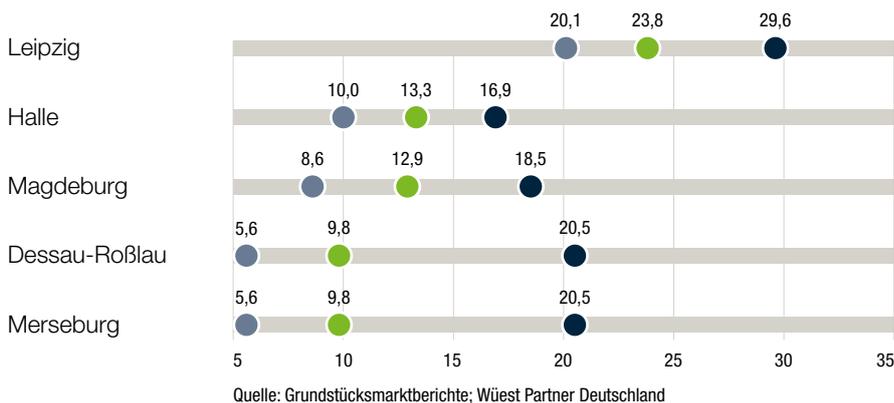
Leipzigs „kleine Schwester“ mausert sich zu einer ernst zu nehmenden Konkurrentin der benachbarten Metropole. Die kleine Stadt an der Saale kann mit Freizeitangeboten, niedrigen Lebenshaltungskosten und guter Verkehrsinfrastruktur punkten. Außerdem erwartet Studenten hier eine exzellente Ausbildung: In sieben Fächern gilt Halle als eine der Top-Unis in Deutschland. Laut Ranking des Centrums für Hochschulentwicklung (CHE) bietet die Martin-Luther-Universität herausragende Studienbedingungen in Chemie, Geografie, Geowissenschaften, Medizin, Pflegewissenschaften, Physik und Zahnmedizin.

Fast 240.000 Einwohner zählt Halle inzwischen; die Zahl der Haushalte hat mit einem Plus von 6,4% innerhalb eines Jahres zusätzlich einen gewaltigen Sprung gemacht. Leipzig kann das mit fast 8% zwar toppen, hat dafür aber auch mit extremen Preissteigerungen zu kämpfen: Die Eigentumspreise für Bestandswohnungen sind dort seit 2013 um 51% nach oben geschneit; Neubau hat sich um 45% verteuert. Während in Leipzig im Schnitt schon rund 3.500 EUR/m<sup>2</sup> für eine Neubauwohnung gezahlt werden müssen, liegt man in Halle noch 1.000 EUR/m<sup>2</sup> darunter. Bestandswohnungen kosten in Leipzig in der Spitze mehr als 3.000 EUR/m<sup>2</sup>, in Halle 2.000 EUR/m<sup>2</sup>.

Auch bei den Mieten bewegt sich Leipzig mit 9,54 EUR/m<sup>2</sup> im oberen Segment schon deutlich über dem Mietniveau von

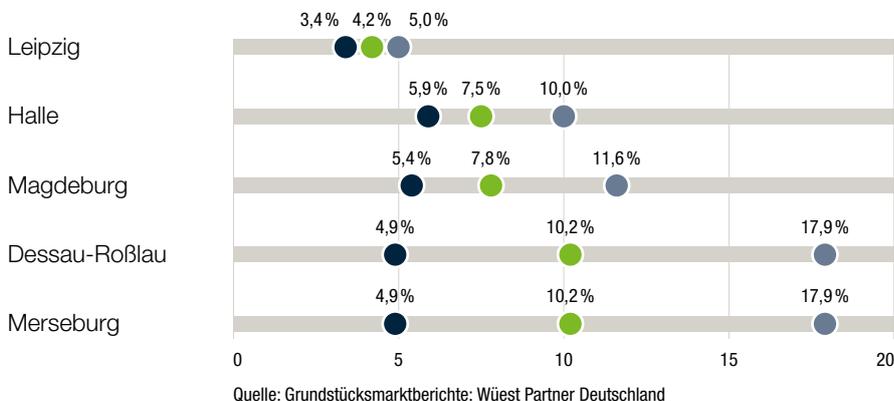
## Rohrertragsfaktoren

● = Minimum   ● = Durchschnitt   ● = Maximum



## Bruttorendite

In %   ● = Minimum   ● = Durchschnitt   ● = Maximum



Halle, wo im ersten Halbjahr 2018 7,93 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt wurden. Im Durchschnitt liegen die Angebotsmieten mit 6,67 EUR/m<sup>2</sup> in Leipzig und 6 EUR/m<sup>2</sup> in Halle im guten Mittelfeld für Ostdeutschland.

### Magdeburg: Wachstum in der Landeshauptstadt

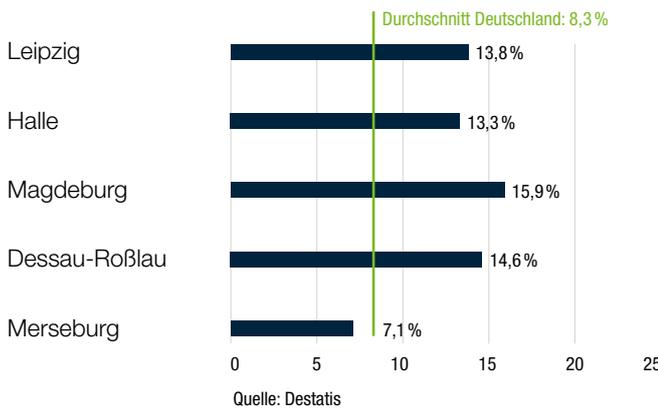
In Magdeburg stieg die durchschnittlich angebotene Miete im Vergleich zum Vorjahr um 4,1% auf 6 EUR/m<sup>2</sup>. In Dessau-Roßlau und Merseburg liegt sie noch darunter. Wohneigentum gibt es in der

Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt für durchschnittlich weniger als 1.200 EUR/m<sup>2</sup> – allerdings sind die Preise für Bestandswohnungen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 bereits um 10% gestiegen. Das Wachstum der Stadt spiegelt sich auch im sinkenden Wohnungsleerstand von aktuell nur noch 5,2% sowie in einer Bruttorendite von 7,8% wider, die nur unwesentlich über der von Halle liegt (7,5%). Um der Nachfrage gerecht zu werden, sind allein im vergangenen Jahr 562 Wohnungen für fast 152 Mio. Euro

## Risiko-Rendite-Profil Risiko-Rendite-Verhältnisse der Region im Vergleich



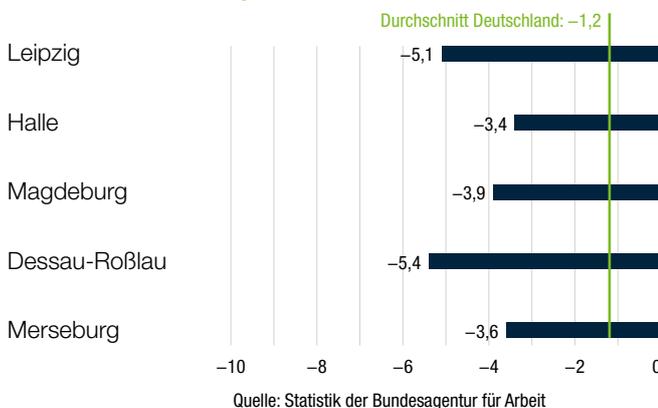
## BIP-Entwicklung in % 2011–2015



entstanden, sagt das „Verbändebündnis Wohnen“. Investoren planen zurzeit, weitere 100 Mio. Euro in den Bau von Wohnungen auf dem Gelände der einstigen Bördebrauerei zu stecken. Rund 45.000 Quadratmeter Wohnfläche sollen entstehen. Und auch der Wissenschaftshafen könnte bald eine Wohnadresse sein: Die Stadt bietet dort ein 15.500 Quadratmeter großes Grundstück für Wohnbebauung zum Verkauf an.

Leipzig hat fast Berliner Niveau erreicht, was sich in begrenzten Renditechancen von durchschnittlich 4,2 % widerspiegelt. Deutlich besser schneiden Magdeburg – bei vergleichbarem Risiko wie in Bremen oder Münster – und Merseburg ab, wo es nicht risikoreicher als in Hamburg oder Kiel ist, dafür aber im Schnitt 10,2 % und somit zweistellige Renditen zu erwarten sind. Und ob man in Halle oder Wiesbaden investiert, ist unter Risikoaspekten unerheblich: In Halle gibt es im Schnitt 3 % mehr Rendite. Risikofreudige Investoren erwarten in Dessau-Roßlau mehr als 10 % Rendite.

## Arbeitslosenquote Veränderung 2013–2017 in %-Punkten



### Merseburg profitiert von Unternehmensansiedlungen

Auch die deutlich kleineren Städte Merseburg und Dessau-Roßlau sind auf Erfolgskurs. Merseburg profitiert von seiner geografischen Lage im Herzen der Metropolregion Mitteldeutschland, wo die Wirtschaft in Leipzig und Halle brummt. Der Funke ist auf den Chemieindustrie-Standort Merseburg übergelungen, wo derzeit vor allem die Logistikbranche für Nachfrage sorgt. Aber auch zahlreiche Kleinunternehmen und Mittelständler haben sich hier angesiedelt. Laut Auskunft der Stadt sind schon fast alle Gewerbeflächen vergeben. Die Zahl der Haushalte ist innerhalb eines Jahres um 6 % gestiegen.

### Dessau-Roßlau: moderater Mietanstieg

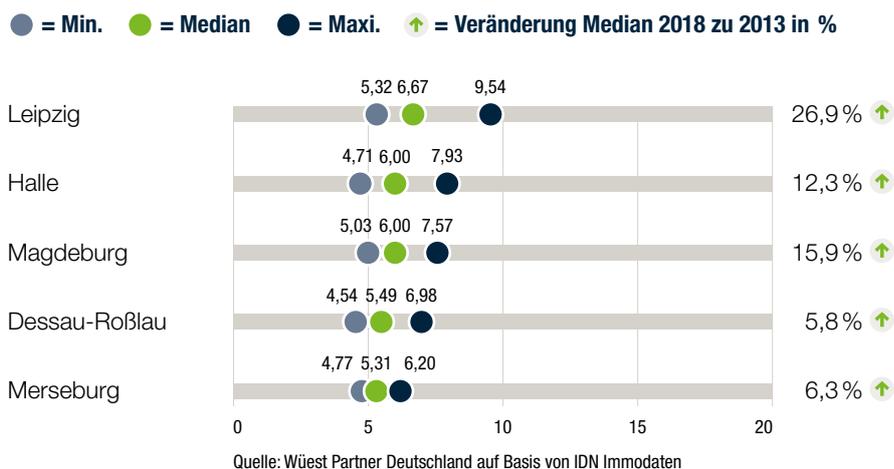
In die Verschönerung der Dessauer Innenstadt werden gerade

13 Mio. Euro investiert. Nach und nach erhalten die Plattenbauten eine neue Fassade; punktuell wird abgerissen und neu gebaut. Immerhin leben in der rund 40 Kilometer von Halle entfernten Stadt ca. 82.000 Menschen. Ihr monatliches Budget wird mit 20% durch Miete und Nebenkosten belastet. Trotz des noch hohen Leerstands von 10,6%, steigen die Mieten in Dessau: Innerhalb eines Jahres legten sie um 2% zu. Dessau-Roßlau ist zwar die einzige analysierte Stadt, in der die Zahl der Einwohner leicht gesunken ist (-0,7%, 2014–2016), dafür aber ist die Zahl der Haushalte zwischen 2015/2016 und 2016/2017 um 0,5% gewachsen. Die Arbeitslosigkeit liegt unter der von Magdeburg und Halle und ist mit 7,8% vergleichsweise niedrig. Die Kaufkraft der Dessauer Haushalte ist mit 17% deutlich gestiegen (2011–2018) und damit in der Region die zweithöchste nach Merseburg. Demgegenüber stehen die niedrigsten Kaufpreiskoeffizienten: Im Durchschnitt zahlen Investoren weniger als das Zehnfache der Jahresnettokaltmiete für Mehrfamilienhäuser in Dessau. Sowohl hier als auch in Merseburg lassen sich deshalb mit mehr als 10% die höchsten durchschnittlichen Renditen erzielen.

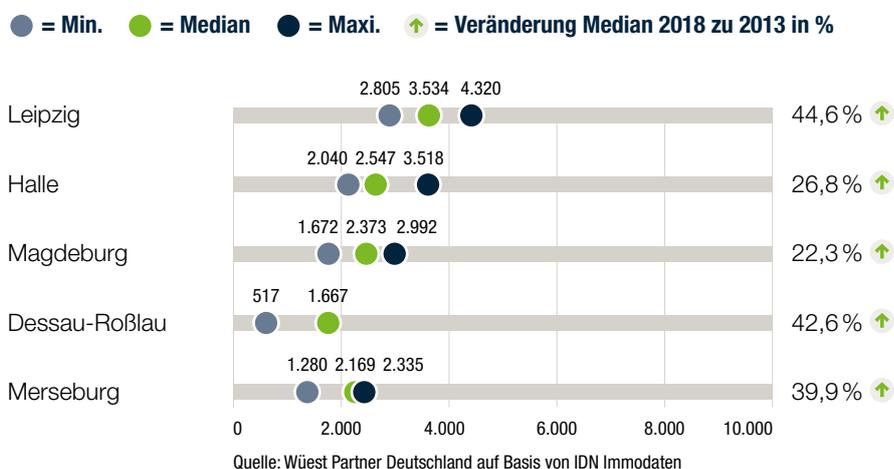
**Ausblick**

In Magdeburg und Halle sind im vergangenen Jahr mehr als 1.000 neue Wohnungen gebaut worden. Insgesamt wurden in den beiden größten Städten Sachsen-Anhalts rund 367,6 Mio. Euro in den Neubau investiert. Denn auch in Ostdeutschland hält der Trend zum Wohnen in der Stadt unvermindert an. Besonders deutlich macht sich das in Leipzig bemerkbar, wo die Haushaltszahlen am stärksten steigen, und die Bevölkerung stetig wächst. Aber auch Merseburg und Dessau-Roßlau profitieren vom demografischen und wirtschaftlichen Aufschwung der großen Städte, in denen das Wohnen immer teurer wird. Die Alternative liegt häufig in der günstigen kleineren Nachbarschaft. ■

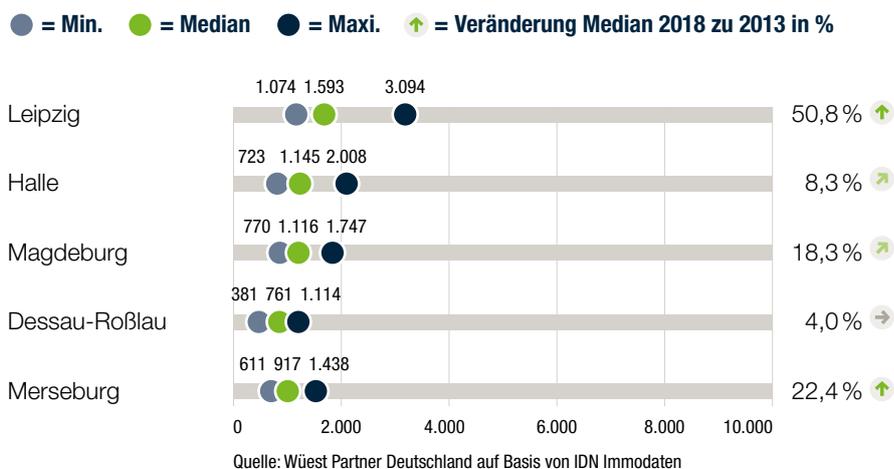
**Mieten** Mietpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



**Kaufpreise Neubau** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



**Kaufpreise Bestand** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



# Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m<sup>2</sup>  
(1. HJ 2018 Median, Wüest Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2017 in %  
(Quelle siehe Methodik)

Land  
Brandenburg

Sachsen

5,94  
4,9  
Cottbus

7,60  
1,9  
Dresden

18,0  
4,85  
Görlitz

## Demografie

	Einwohnerzahl 31.12.2016	Einwohnerentwicklung Δ 2014–2016	Haushaltszahl 2016/17	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16–2016/17
Dresden	547.172	2,0% ↗	303.140	4,2% ↗
Cottbus	100.416	0,9% →	57.752	0,0% →
Görlitz	55.904	3,2% ↗	30.661	5,8% ↗

Quellen: Destatis, GfK

## Kaufkraft

	Kaufkraftindex je Haushalt 2018 (D=100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2011–2018	Wohnkosten- belastungsquote 2018	Wohnkostenbelastungs- quote Δ 2008–2018 in %-Punkten
Dresden	81,8	17,5% ↗	23%	0,1 →
Cottbus	80,6	23,8% ↗	20%	-2,9 ↘
Görlitz	70,9	16,6% ↗	20%	-2,1 ↘

Quellen: GfK, Wüest Partner Deutschland

## Arbeitsmarkt

	Arbeitslosenquote 2017	Entwicklung Arbeitslosen- zahl Δ 2011–2017	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2012–2017	Pendleraldo 2017 (Einpendler – Auspendler)
Dresden	6,1	-28% ↓	10,8% ↗	38.767
Cottbus	8,4	-35% ↓	3,0% ↗	8.930
Görlitz	8,4	-20% ↓	7,2% ↗	3.593

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

# Dreigestirn mit Potenzial

Cottbus profitiert vom wirtschaftlichen Aufschwung in der Lausitz, was sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Auch Görlitz' Immobilienmarkt entwickelt sich dank des Zuzugs polnischer Nachbarn besser als prognostiziert. Und Dresden kann die enorm wachsende Nachfrage nach Wohnungen kaum noch befriedigen. In der Elb-Metropole gibt es Wartelisten für Plattenbauten.

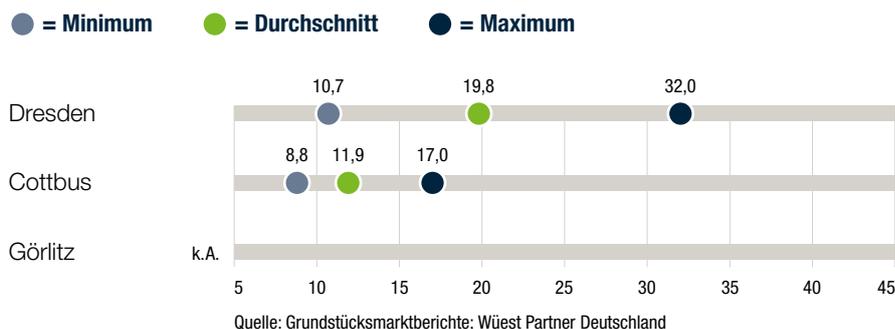
Sie ist die zweitgrößte Stadt in Brandenburg. Im Westen hat man sie denoch kaum auf dem Zettel. Da kennt man vor allem die dominierende Landeshauptstadt Potsdam vor den Toren Berlins. Das könnte sich jedoch ändern. Denn Cottbus ist längst aus seinem Dornröschenschlaf erwacht. Binnen sechs Jahren ist die Zahl der Arbeitslosen um 35 % gesunken, die Kaufkraft pro Haushalt mit rund 24 % so stark gewachsen wie in keiner anderen Stadt im Untersuchungsgebiet, und der Wohnungsleerstand im einstigen Textilwirtschaftszentrum beträgt nicht einmal mehr 5 %.

Dem wirtschaftlichen Aufschwung in der Lausitz sei Dank: 2017 lag die Ausführquote der Industrie in Südbrandenburg bei 20,5%. Gefragt sind vor allem elektrische Ausrüstungen, Metallenerzeugnisse und Gummi- sowie Kunststoffwaren, die hauptsächlich ins benachbarte Polen geliefert werden – im vergangenen Jahr im Wert von 1,1 Mrd. Euro.

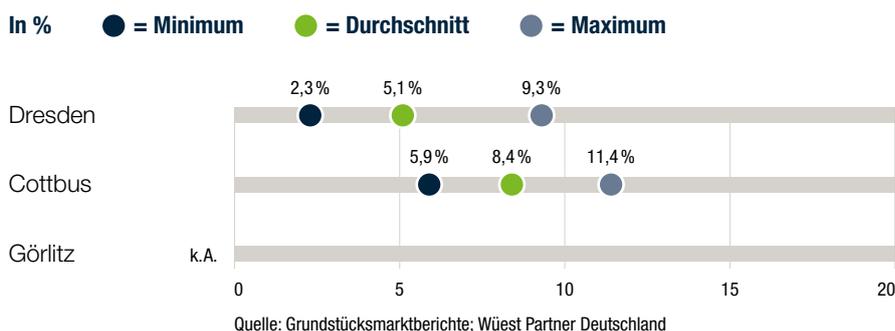
## Cottbus: Leerstand unter 5 %

Schon länger reicht das Wohnungsangebot in Cottbus nicht mehr aus, um mit der steigenden Nachfrage Schritt zu halten. Und das trotz entsprechender Maßnahmen: Altbauten werden saniert, am Stadtrand neue Projekte entwickelt, in der Innenstadt jede Lücke geschlossen. Besonders begehrt bei Käufern sind Bestandsimmobilien aus den Baujahren 1900 bis 1948. Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte entfielen 2017 rund 40% der Verkäufe auf diese Immobilien. Unsaniert lag der mittlere Gesamtkaufpreis bei rund 78.000 Euro. Im sanierten Altbau in mittlerer bis guter Wohnlage wurden durchschnittlich 1.577 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt, so der Gutachterausschuss. Im Neubau zahlt man bereits Durchschnittspreise von 2.171 EUR/m<sup>2</sup>. Die Mieten sind mit knapp unter 6 EUR/

## Rohertragsfaktoren



## Bruttorendite



m<sup>2</sup> höher als in Görlitz und haben das Niveau von Magdeburg, Halle und Eisenach – Tendenz steigend. Innerhalb eines Jahres haben sich die Durchschnittsmieten um 6,6% verteuert. Damit es auch weiterhin Wohnungsangebote für alle Einkommensgruppen gibt, will man in Cottbus rund 150 neue Wohnungen bauen – eine Mischung aus sozialem und freiem Wohnungsbau, Seniorenangeboten und Eigentum.

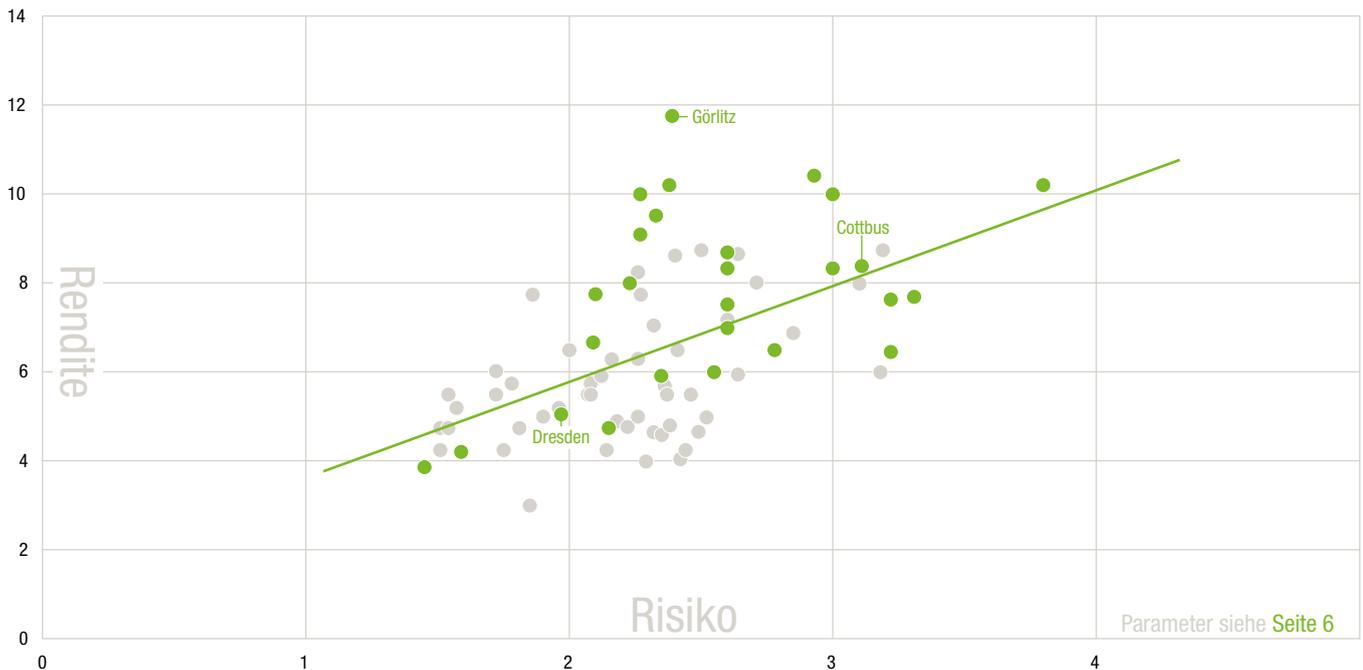
## Dresden: Wartelisten für Plattenbau-Wohnungen

In Dresden ist die Wohnsituation fast „dramatisch“: Wohnungsgenossenschaften haben wieder Wartelisten für Plattenbauten eingeführt, weil es mehr Interessenten als Wohnungen gibt. Zu DDR-Zeiten musste man gut zehn Jahre auf eine

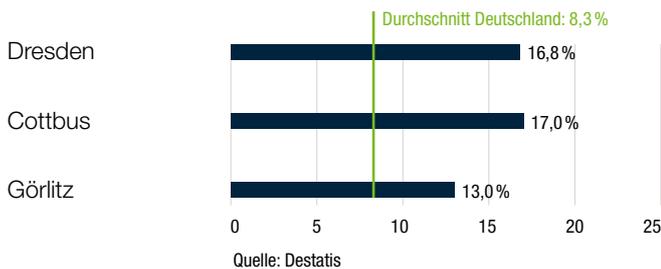
Wohnung warten. Das will man jetzt verhindern. Tatsächlich aber stehen in der Elb-Metropole weniger als 2% der Wohnungen leer und angesichts des Zuzugs in den vergangenen Jahren wird es langsam eng. Mit im Schnitt dem 20-fachen der Jahresnettokaltmiete werden hier mit die teuersten Mehrfamilienhäuser im ganzen Untersuchungsgebiet gehandelt – die Renditen liegen bei maximal 9,3%; im Durchschnitt lassen sich gut 5% erwirtschaften. Zum Vergleich: In Cottbus liegt der Durchschnittswert bei 8,4%.

In Dresden mangelt es an jeder Art von Wohnraum. Vor allem aber am günstigen. Jetzt macht sich bemerkbar, dass Dresden vor zwölf Jahren alle kommunalen Wohnungsbestände verkauft hat. Immerhin haben 18% der Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und

## Risiko-Rendite-Profil Risiko-Rendite-Verhältnisse der Region im Vergleich



## BIP-Entwicklung in % 2011–2015

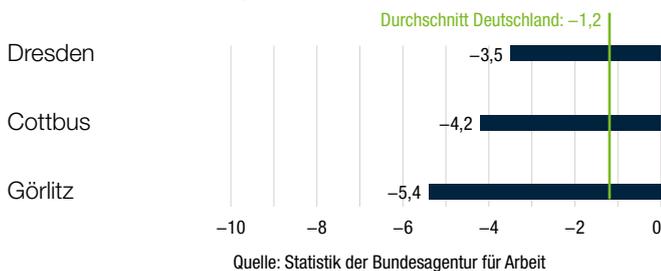


Durchschnittsmieten von 7,60 EUR/m<sup>2</sup> sind hier zu viel. Für Normalverdiener sind das hingegen attraktive Mieten, die man in einer vergleichbaren westdeutschen Großstadt nicht mehr findet. Für Eigentümer in Dresden eröffnen sich langfristig hervorragende Chancen auf kontinuierliche Mieteinnahmen mit moderatem Steigerungspotenzial: Im Vergleich zum Vorjahr sind die durchschnittlich angebotenen Mieten um 4,1 % gestiegen.

### Görlitz: Wohnungsnachfrage steigt

Görlitz ist der östlichste Punkt der Bundesrepublik und liegt direkt an der polnischen Grenze. Man braucht nur kurz über die Oder-Neiße-Brücke zu gehen und ist schon beim Nachbarn. Das funktioniert auch anders herum – und wird von immer mehr Menschen praktiziert. Sie kommen nicht nur zum Arbeiten nach Görlitz, sondern beziehen hier ein festes Quartier – inklusive ihrer Familien. Rentner aus dem Westen, Studenten aus dem In- und Ausland, die sich an der Fachhochschule Zittau/Görlitz in einen von insgesamt 40 Studiengängen einschreiben wollen, junge Familien, die günstigen Wohnraum suchen. Sie alle findet man im pittoresken Görlitz, das im Sommer auch viele Touristen anzieht – hauptsächlich wegen seiner imposanten historischen Altstadt, die schon in zahlreichen Verfilmungen als Kulisse diente. Außerdem ist es auch nicht weit nach Tschechien. Prag liegt nur zwei Autostunden entfernt.

## Arbeitslosenquote Veränderung 2013–2017 in %-Punkten



Wer sich hier niederlässt, kann mit günstigen Mietwohnungen rechnen, für die im Mittel 4,85 EUR/m<sup>2</sup> und im oberen Bereich durchschnittlich 6,47 EUR/m<sup>2</sup> gefordert werden. Bestandswohnungen werden im Schnitt für 685 EUR/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten und sind damit auch für Geringverdiener erschwinglich. Neubau ist für durchschnittlich knapp 2.000 EUR/m<sup>2</sup> zu haben. Das immer noch niedrige Miet- und Kaufpreisniveau ist auf den hohen Wohnungsleerstand von 18 % zurückzuführen, der aber stetig

abgebaut wird. Nicht alle Wohnungsbestände sind zu vermieten, weil sie veraltet sind. Die Mieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr dennoch um 2,6%, – stärker als in Chemnitz, Halle oder gar in Potsdam, wo die Mieten mit mehr als 10 Euro im Mittel aber schon am oberen Ende angekommen sind.

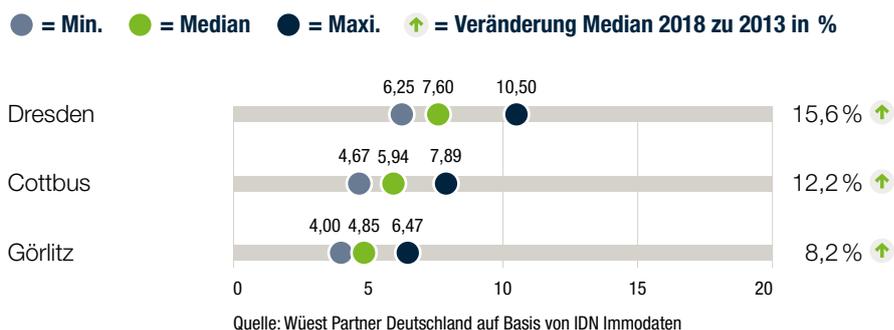
Das Bevölkerungswachstum von 3,2% (2014–2016) spricht genauso für Görlitz wie die steigende Zahl an Haushalten (5,8%, 2016–2017), eine der zehn höchsten Wachstumsraten aller 27 untersuchten Städte.

Im boomenden Dresden liegt die Durchschnittsrendite bei 5,1%, bei niedrigem Investitionsrisiko. In einer ähnlichen Liga spielen im Westen Heidelberg, Reutlingen und Ingolstadt. Bei nur leicht höherem Risiko – vergleichbar mit Investitionen in Hamburg oder Düsseldorf – ist die Rendite mit 11,8% in Görlitz mehr als doppelt bzw. fast schon dreimal so hoch. Und ob man in Cottbus, Trier oder Bremerhaven Wohnungen kauft, ist nur aus Renditesicht abzuwägen: In Cottbus lässt sich auf jeden Fall mehr verdienen.

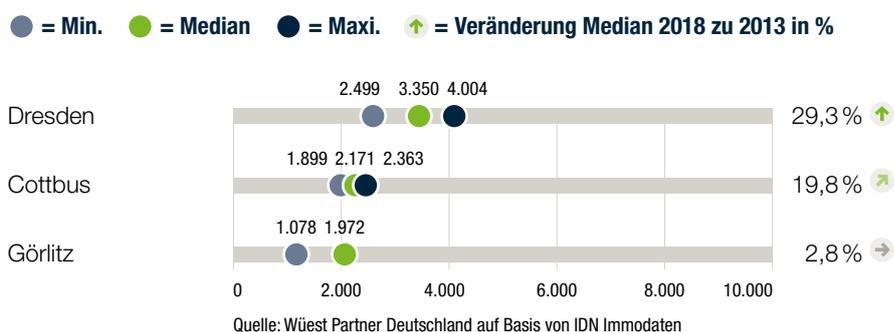
**Ausblick**

Cottbus erlebt eine wirtschaftliche Renaissance, was zu mehr Einwohnern und deutlich mehr Wohnungsbedarf führt. Weil seit der Wende wenig neu gebaut wurde, steigen dort die Mieten deutlicher als in Dresden und bieten gute Renditechancen. Die sächsische Landeshauptstadt ist aus Vermietersicht ein Dauerbrenner. Denn günstiger Wohnraum ist in der boomenden Elb-Metropole inzwischen mehr als knapp. Görlitz ist auf einem guten Weg und gewinnt durch Zuzug und Firmenansiedlungen mehr Einwohner. Bereits seit 2013 steigen auch hier die Mieten moderat. ■

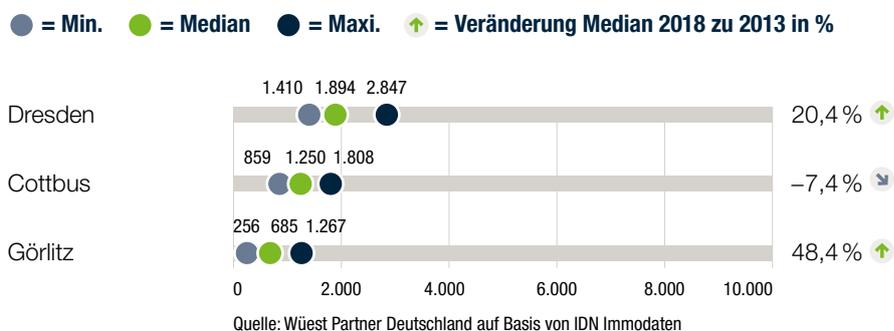
**Mieten** Mietpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



**Kaufpreise Neubau** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



**Kaufpreise Bestand** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



Dresden

# Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen



## Demografie

	Einwohnerzahl 31.12.2016	Einwohnerentwicklung Δ 2014–2016	Haushaltszahl 2016/17	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16–2016/17
Erfurt	211.113	2,4 % ↑	110.073	4,3 % ↑
Jena	110.321	2,0 % ↑	61.916	3,0 % ↑
Gera	94.750	0,3 % →	55.114	3,7 % ↑
Weimar	64.355	1,4 % ↑	35.305	3,4 % ↑
Eisenach	42.588	1,7 % ↑	23.247	3,8 % ↑

Quellen: Destatis, GfK

## Kaufkraft

	Kaufkraftindex je Haushalt 2018 (D=100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2011–2018	Wohnkosten- belastungsquote 2018	Wohnkostenbelastungs- quote Δ 2008–2018 in %-Punkten
Erfurt	84,8	19,9 % ↑	22 %	-0,2 →
Jena	80,0	12,3 % ↑	26 %	0,3 →
Gera	75,4	12,7 % ↑	19 %	-1,8 ↓
Weimar	79,2	21,0 % ↑	24 %	0,3 →
Eisenach	79,5	16,4 % ↑	21 %	-0,7 →

Quellen: GfK, Wüest Partner Deutschland

## Arbeitsmarkt

	Arbeitslosenquote 2017	Entwicklung Arbeitslosen- zahl Δ 2011–2017	Entwicklung der SVP- Beschäftigten Δ 2012–2017	Pendlersaldo 2017 (Einpender – Auspendler)
Erfurt	6,7	-30 % ↓	10,4 % ↑	26.890
Jena	5,6	-12 % ↓	7,8 % ↑	14.343
Gera	9,0	-26 % ↓	2,8 % ↑	1.917
Weimar	6,1	-33 % ↓	4,1 % ↑	1.045
Eisenach	6,6	-22 % ↓	5,1 % ↑	6.859

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

# Thüringen kommt bestens voran

Erfurt, Jena, Gera, Weimar und Eisenach – allesamt Städte in Thüringen, die eine positive Bilanz ziehen können. Im Laufe der Jahre haben sie ihre zweistelligen Arbeitslosenzahlen in untere einstellige Werte verwandelt, immer mehr Einwohner gewonnen und jede Menge neue Jobs geschaffen. Fehlen nur noch die passenden Wohnungen. Denn davon gibt es mancherorts schon jetzt viel zu wenige.

In Thüringen sind zurzeit 3.800 Stellen unbesetzt, für die man keine Facharbeiter findet. Um das Problem zu lösen, gehen Wohnungswirtschaft und Fachkräfteagentur nun ganz neue Wege. Sie haben sich zusammengeschlossen und werben gemeinsam bundesweit für ihren Freistaat, in dem es nicht nur reichlich Arbeit, sondern auch bezahlbaren Wohnraum gibt. In Städten wie Erfurt, Gera, Weimar und Eisenach liegen die Durchschnittsmieten zwischen 5,00 und 7,36 EUR/m<sup>2</sup>, im bundesweiten Vergleich ist das günstig. Im vergangenen Jahr sind laut Landesamt für Statistik in Thüringen insgesamt 3.220 neue Wohnungen zum Bestand dazugekommen. In der Universitätsstadt Jena hingegen halbierte sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen auf 327.

Mit knapp 9 EUR/m<sup>2</sup> durchschnittlicher Angebotsmiete sticht Jena als teuerste Stadt Thüringens hervor. Im oberen Segment liegt die Angebotsmiete sogar schon bei mehr als 11 EUR/m<sup>2</sup>. Mit 26% ist die Wohnkostenbelastungsquote die höchste im Bundesland und nach Berlin und Potsdam (35 bzw. 29%) die dritthöchste der untersuchten ostdeutschen Städte. Auch Bestandswohnungen sind nicht unter durchschnittlich 2.000 EUR/m<sup>2</sup> zu bekommen. Selbst in der Landeshauptstadt Erfurt liegt der Wert mit 1.698 EUR/m<sup>2</sup> noch darunter.

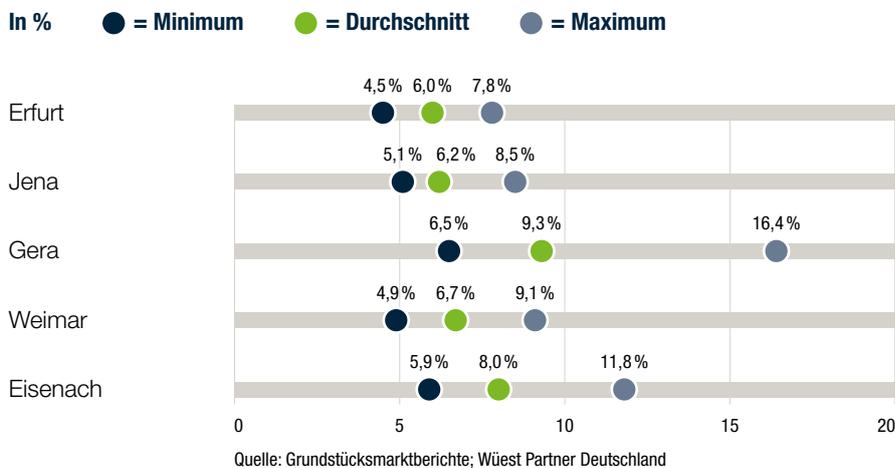
## Erfurt und Jena prosperieren

In Jena stehen mit 1,1% Leerstand faktisch keine Wohnungen mehr leer. Gleichzeitig wächst die Stadt und will künftig jährlich mindestens 1.800 Fachkräfte dazu gewinnen. Denn in der Forscher- und Universitätsstadt boomen digitale Wirtschaft und Medizintechnik und sorgen für Wohlstand und Prosperität. Zwischen 2012 und 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig

## Rohertragsfaktoren



## Bruttorendite

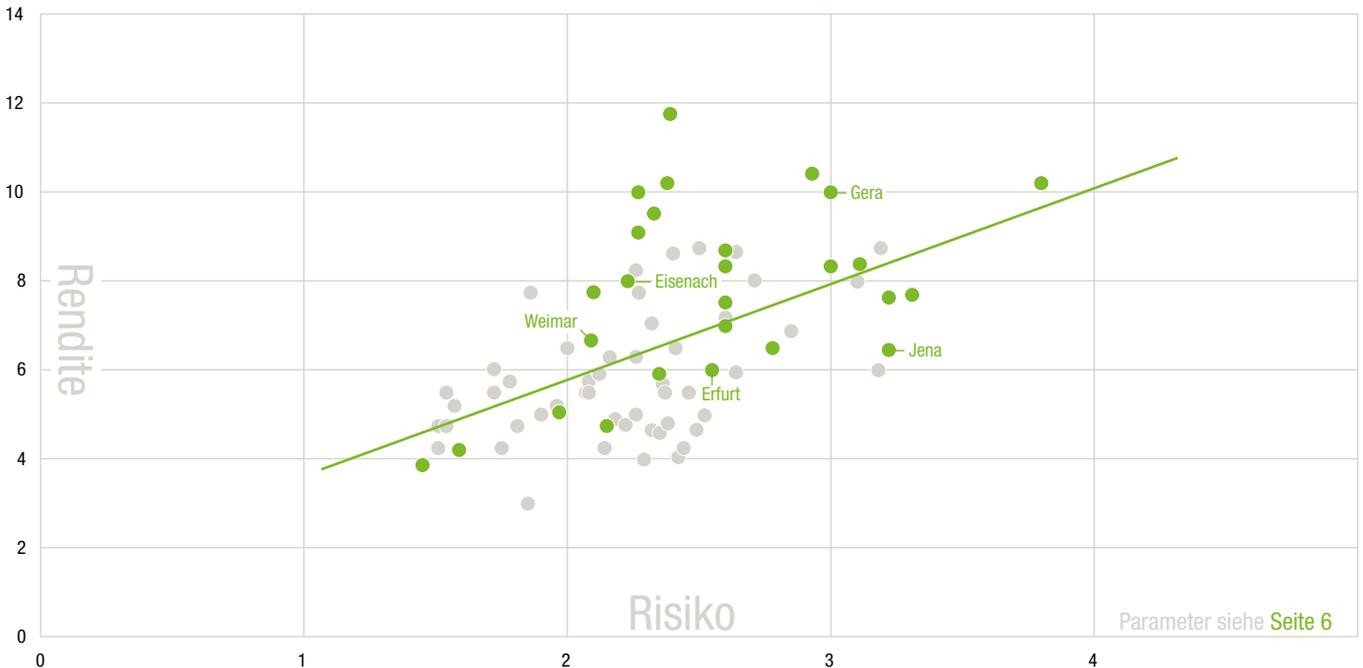


Beschäftigten um 7,8%. Nur in Erfurt gab es mit einem Plus von 10,4% noch mehr Menschen, die in den vergangenen fünf Jahren einen festen Job gefunden haben. Mit einem Bevölkerungswachstum von 2,4% (2014–2016) und steigenden Haushaltzahlen liegt Erfurt auch sonst an der Spitze der untersuchten thüringischen Städte. Inzwischen stehen hier nur noch 2,5% der Wohnungen leer, was für weiter steigende Mieten spricht.

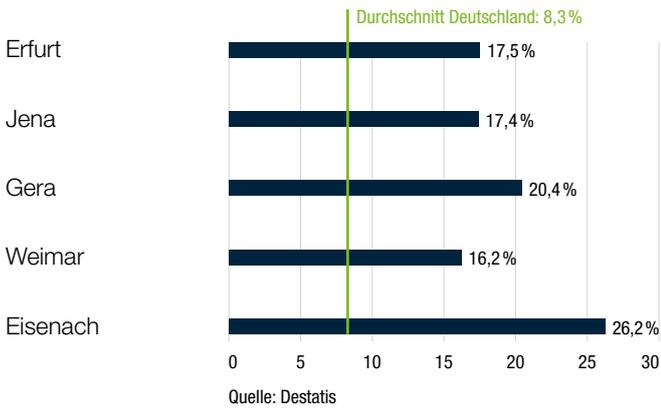
## Trendwende in Gera

Merklich günstiger ist das Wohnen nur noch in Gera, wo man im Schnitt mit 5 EUR/m<sup>2</sup> rechnen muss und selbst im oberen Segment noch unter 6 EUR/m<sup>2</sup> liegt. Noch immer verzeichnet Gera einen hohen Wohnungsleerstand, der rund 12% beträgt – der höchste unter den thüringischen Städten. Der Abbau der Arbeitslosigkeit um gut 26% (2011–2017), die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes (+2,8% Beschäftigte) sowie das Wachs-

## Risiko-Rendite-Profil Risiko-Rendite-Verhältnisse der Region im Vergleich



## BIP-Entwicklung in % 2011–2015



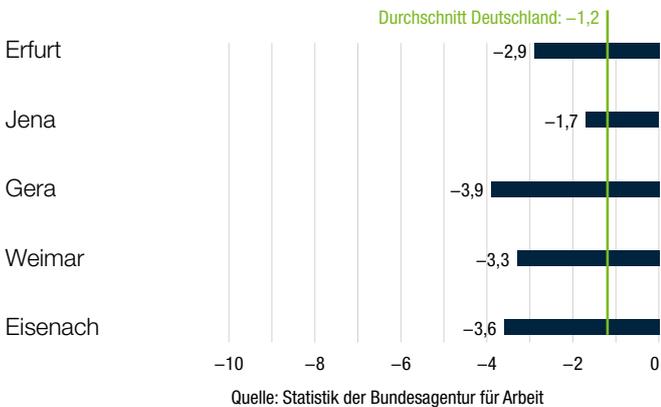
tum der Haushalte um 3,7 % (2016–2017), deuten aber auf eine Trendwende hin. Dazu gehören neben millionenschweren Investitionen in die Sanierung von Altbeständen der Wohnungsgenossenschaften auch die Umwandlung eines seit Jahren leer stehenden Wohnblocks in ein modernes Studentenwohnheim – das erste in Gera. Man spekuliert auf Studenten aus dem nur 30 Autominuten entfernten Jena, für die das Wohnen in der gefragten Universitätsstadt inzwischen sehr teuer ist. Auch Ilmenauer und Weimarer Studenten haben die Bauherren auf der Agenda.

### Stadtumbau in Eisenach in vollem Gange

Vor allem in Weimar, wo der Wohnungsleerstand nur 2 % beträgt und man im Mittel mit 7,28 EUR/m<sup>2</sup> Kaltmiete rechnen muss, ist es für Geringverdiener und Studierende schwieriger geworden, eine adäquate Wohnung zu finden. Zumal die Bevölkerung weiter wächst und jetzt schon auf 65.000 Einwohner zusteuert. Ähnlich sieht es in Eisenach aus: mehr Jobs, mehr Bürger, mehr Haushalte. Und der Umbau der Stadt ist noch in vollem Gange. Es wird abgerissen, saniert, neu gebaut – und mit durchschnittlichen Mieten zwischen 5 und 7,40 EUR/m<sup>2</sup> immer noch preiswert gewohnt. 2013 waren die Mieten noch niedriger, seitdem sind sie um 10,7 % nach oben geklettert, allein im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 %. Auch Wohneigentum hat sich in Eisenach in den vergangenen fünf Jahren mit einem Plus von 18 % erheblich verteuert. In diesem Jahr sind Wohnungen im Bestand um weitere 10 % im Wert gestiegen. Dennoch sind Bestandswohnungen noch für viele Haushalte erschwinglich. Im Durchschnitt kostet der Traum von der eigenen Immobilie nur 1.200 EUR/m<sup>2</sup>. Auch Käufer von Mehrfamilienhäusern können in Eisenach mit günstigen Kaufpreiskalkulationen kalkulieren, die im Durchschnitt nicht mehr als 12,5 betragen und in der Spitze bei maximal 17 liegen.

Erfurt, Jena, Gera und Weimar bieten mit Vielfältigern zwi-

## Arbeitslosenquote Veränderung 2013–2017 in %-Punkten



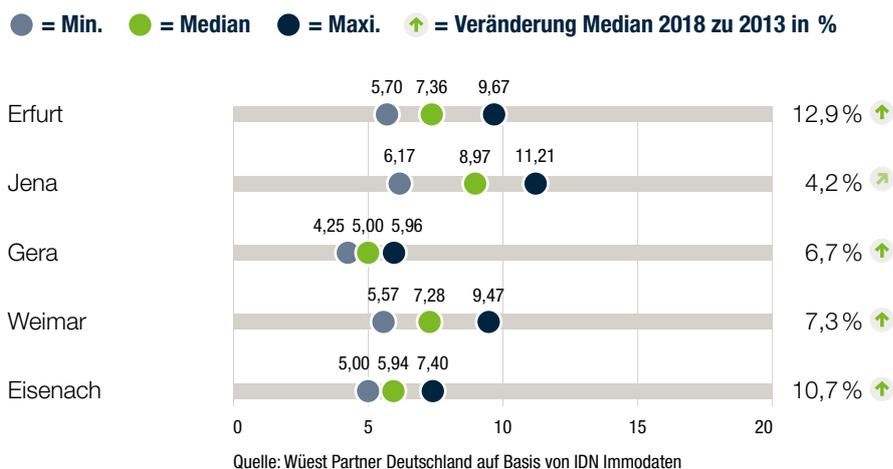
schen 10,8 und 16,8 noch interessante Einkaufspreise. Bei überschaubarem Risiko können durchschnittliche Renditen zwischen 6 (Erfurt, Jena) und 9,3% (Gera) erzielt werden.

Weimar und Eisenach bergen für Investoren nicht mehr Risiko als Münster oder Mainz. Beide Städte übertreffen diese jedoch mit Renditen von 6,7 und 8% gegenüber 4,3% in der westfälischen Universitätsstadt und 5,5% in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt. Erfurt oder Wiesbaden? Fast egal: gleiche Risikoklasse, leicht höhere Rendite in Erfurt. Jena und Gera liegen beim Risiko auf ähnlicher Höhe und sind mit Investments in Oberhausen und Bremerhaven vergleichbar. Aber in Gera ist die Rendite mit rund 9% höher als in den hier genannten Städten im Westen, wo sie zwischen 8 und 8,8% liegt.

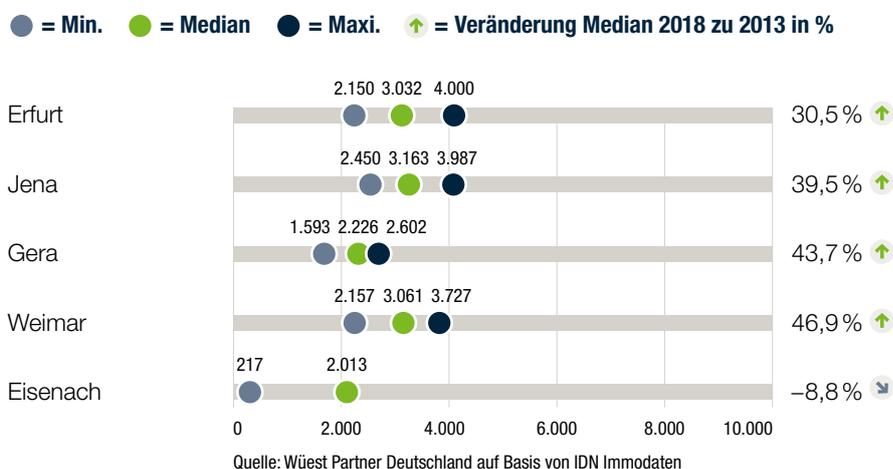
**Ausblick**

Thüringen hat die Weichen für die Zukunft längst gestellt. In der Region Erfurt/Jena wachsen die Städte und floriert die Wirtschaft – wenn auch mit unterschiedlicher Intensität. Der allgemeine Aufwärtstrend hat die Wohnungsleerstände weiter sinken lassen. In Jena, Weimar und Erfurt sind kaum noch Reserven vorhanden. Das macht gut erhaltene oder modernisierte Bestandsimmobilien zu einem wertvollen Gut. Trotz kontinuierlicher Mietanstiege gehören Thüringens Städte zu den Orten, an denen das Wohnen maximal ein Viertel des Haushaltseinkommens für Miete verbraucht. Ein wichtiger Indikator für das prosperierende Land, das dringend Fachkräfte aus anderen Bundesländern anwerben will. Denn ein Job mit entsprechendem Wohnungsangebot ist ein überzeugendes Argument. ■

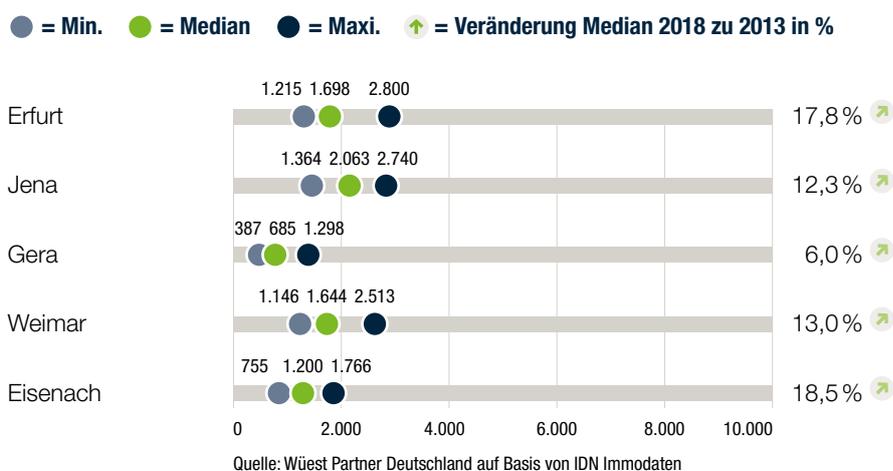
**Mieten** Mietpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



**Kaufpreise Neubau** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



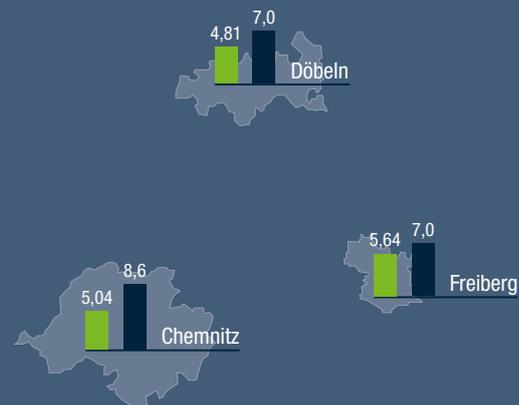
**Kaufpreise Bestand** Kaufpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup>



# Wirtschaftliche und demografische Kennzahlen

- Mietpreise in EUR/m<sup>2</sup>  
(1. HJ 2018 Median, Wüest Partner Deutschland)
- Leerstandsquote 2017 in %  
(Quelle siehe Methodik)

Sachsen



## Demografie

	Einwohnerzahl 31.12.2016	Einwohnerentwicklung Δ 2014–2016	Haushaltszahl 2016/17	Haushaltsentwicklung Δ 2015/16–2016/17
Chemnitz	246.353	1,2% ↗	134.861	2,8% ↗
Freiberg	41.642	2,0% ↗	23.355	5,5% ↗
Döbeln	23.823	10,7% ↗	13.313	9,6% ↗

Quellen: Destatis, GfK

## Kaufkraft

	Kaufkraftindex je Haushalt 2018 (D=100)	Kaufkraft je Haushalt Δ 2011–2018	Wohnkosten- belastungsquote 2018	Wohnkostenbelastungs- quote Δ 2008–2018 in %-Punkten
Chemnitz	80,4	17,4% ↗	17%	-2,5 ↘
Freiberg	74,4	11,4% ↗	19%	-0,3 ↘
Döbeln	74,7	17,4% ↗	19%	-3,6 ↘

Quellen: GfK, Wüest Partner Deutschland

## Arbeitsmarkt

	Arbeitslosenquote 2017	Entwicklung Arbeitslosen- zahl Δ 2011–2017	Entwicklung der SVP-Be- schäftigten Δ 2012–2017	Pendlersaldo 2017 (Einpender – Auspendler)
Chemnitz	7,0	-33% ↘	7,1% ↗	24.607
Freiberg	5,3	-17% ↘	-1,0% ↘	5.203
Döbeln	5,3	-36% ↘	8,5% ↗	603

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

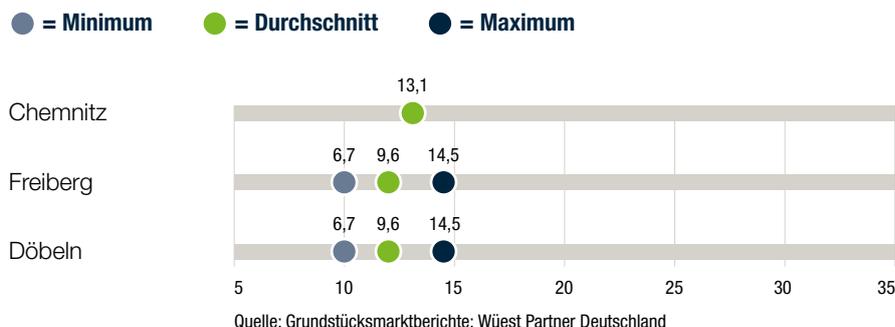
# Im Land der Macher

In Sachsen ist man bestens für die Zukunft gerüstet. In Chemnitz, Freiberg und Döbeln brummt die Wirtschaft und sinken die Arbeitslosenzahlen drastisch. Das konjunkturelle Hoch und die Konzentration auf neue Technologien bescheren der Region Wachstum und eröffnen langfristige Perspektiven. Das gilt auch für den Wohnungsmarkt.

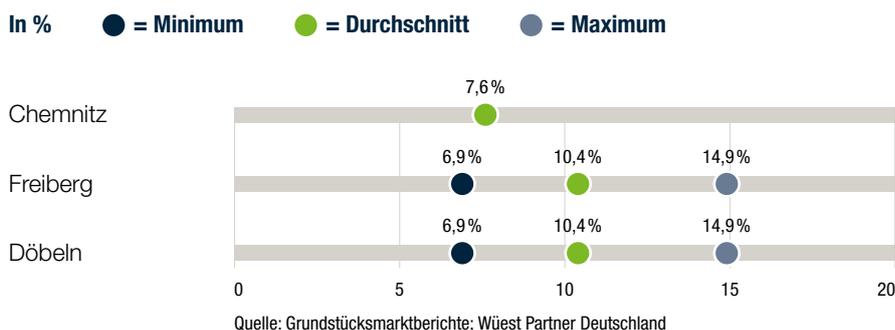
In Chemnitz ist die Stimmung gut. Bald könnte die Stadt im Südwesten Sachsens wieder die 250.000-Einwohner-Grenze erreichen – schon heutzutage ist sie nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Stadt im Freistaat. Man ist selbstbewusst und bewirbt sich als „Kulturhauptstadt Europa 2025“. Die Wirtschaft floriert: In manchen Branchen, wie der IT-Industrie, werden schon Löhne auf Westniveau gezahlt. Das Chemnitzer Bruttojahreseinkommen liegt mit 28.809 Euro (+3,8% seit 2017) an der Spitze Sachsens, wo in den vergangenen Jahren mehr als 40.000 neue Jobs geschaffen wurden.

Entsprechend zuversichtlich blicken auch die Unternehmen in Chemnitz nach vorne. Laut aktueller IHK-Umfrage ist die Mehrheit aller befragten Firmenchefs zufrieden mit der wirtschaftlichen Entwicklung und sieht optimistisch in die Zukunft. Ob Maschinenbau oder Automobilindustrie, ob Metallverarbeitung oder Werkstofftechnik – überall boomt das Geschäft und bringt der Stadt für 2018 Einnahmen von 260 Mio. Euro. Der Erfolg spiegelt sich im drastischen Abbau der Arbeitslosenzahlen um 33% (2010–2017) wider und zeigt sich im wachsenden Pendlersaldo mit fast 25.000 Menschen, die täglich in die sächsische Großstadt zum Arbeiten kommen. Das so genannte Chemnitzer Modell stützt diese Entwicklung: In den letzten 16 Jahren wurden die Bahnverbindungen ins Umland für rund 300 Mio. Euro ausgebaut. Feste Jobs gibt es inzwischen immer mehr; die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist innerhalb von fünf Jahren um 7% gestiegen. Diese starke wirtschaftliche Entwicklung sollte Investoren auch auf dem Wohnungsmarkt noch deutliche Potenziale bieten, denn die Mieten sind mit durchschnittlich 5,04 EUR/m<sup>2</sup> in Chemnitz immer noch günstig.

## Rohrertragsfaktoren



## Bruttorendite



### Döbeln: Leerstand drastisch gesunken

In Döbeln ist der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sogar noch höher: Bei knapp 24.000 Einwohnern stieg die Zahl derer, die fest in Lohn und Brot stehen, innerhalb von 5 Jahren um 8,5%. Die Bevölkerung ist zwischen 2014 und 2016 um fast 11% gewachsen; die Zahl der Haushalte hat binnen eines Jahres um fast 10% zugelegt. Die Arbeitslosenzahlen reduzierten sich parallel innerhalb von sechs Jahren um 36%. Die niedrige Arbeitslosenquote von 5,3% (2017) könnte noch weiter sinken, wenn erst einmal der Landesrechnungshof nach Döbeln gezogen ist. 2021 sollen die Finanzkontrolleure ihren gemieteten Standort in Leipzig verlassen und in die landeseigene ehemalige Döbelner Kaserne umziehen. Das könnte

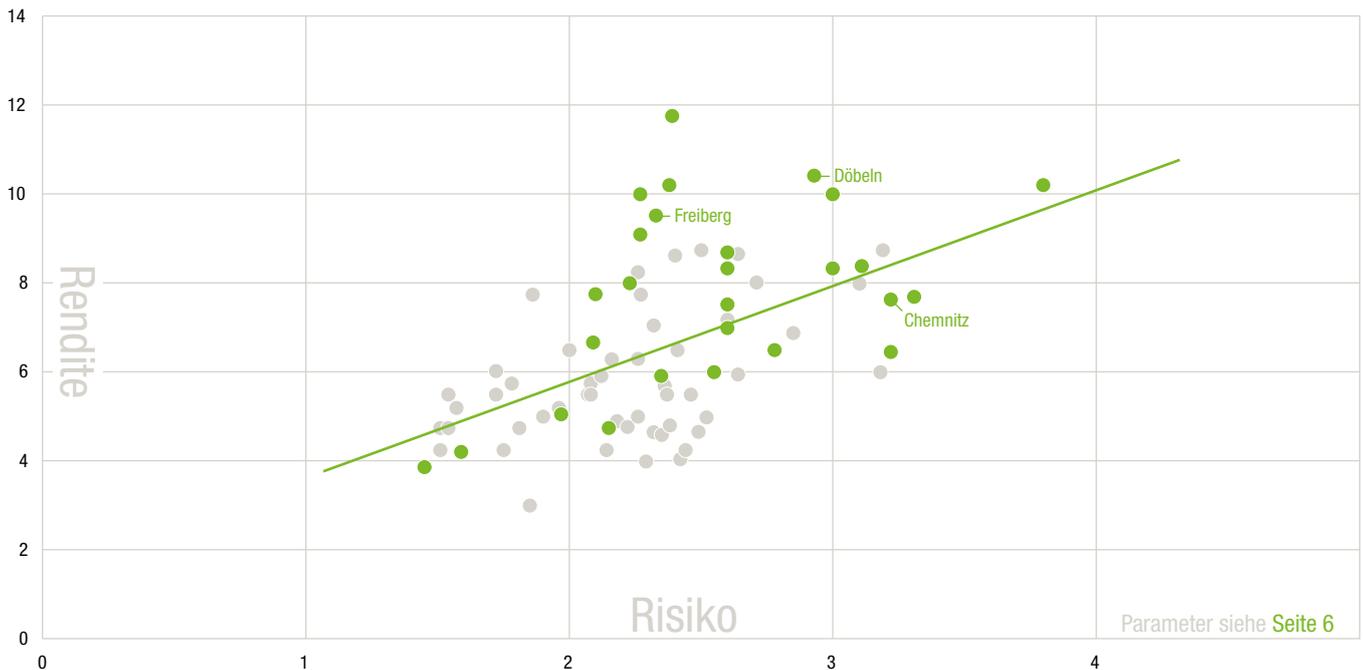
sich auch positiv auf den lokalen Wohnungsmarkt auswirken – immerhin beschäftigt der Rechnungshof rund 190 Mitarbeiter.

Döbelns zweitgrößte Wohnungsgeossenschaft GWG baut zum ersten Mal seit 50 Jahren wieder neu – weil immer mehr junge Familien, aber auch zugezogene ältere Menschen aus dem Umland Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen nachfragen. Aktuell stehen nur noch etwa 7% ihrer Bestände leer. Bei 5,57 EUR/m<sup>2</sup> liegt die Miete durchschnittlich im oberen Preissegment. Die Durchschnittsmiete liegt in Döbeln bei 4,81 EUR/m<sup>2</sup> – der günstigste Wert in der Region. In Chemnitz zahlt man rund 5 EUR/m<sup>2</sup>, in Freiberg 5,64 EUR/m<sup>2</sup>.

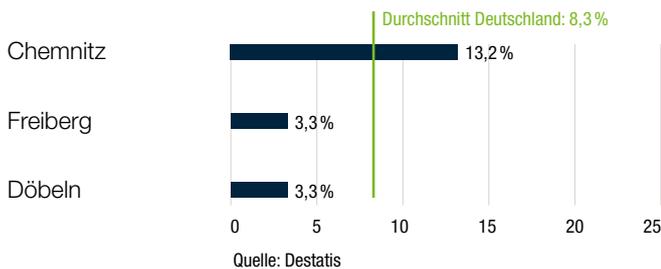
### Forscherstadt Freiberg

Die Universitätsstadt, in der man günstig wohnen und Eigentumswohnungen noch

## Risiko-Rendite-Profil Risiko-Rendite-Verhältnisse der Region im Vergleich

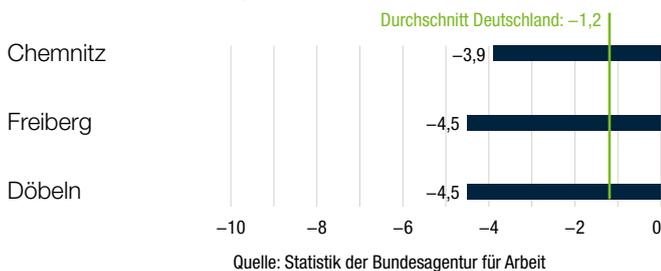


## BIP-Entwicklung in % 2011–2015



für 1.053 EUR/m<sup>2</sup> kaufen kann, macht positive Schlagzeilen. In diesem Jahr stehen der Stadt und ihren 41.000 Einwohnern 53 Mio. Euro – davon 20 Mio. Euro Eigenmittel – für weitere Investitionen zur Verfügung. Dank guter Konjunktur und üppiger Steuereinnahmen von prognostizierten 25 Mio. Euro in diesem Jahr werden erstmals seit der Wende Steuerhebesätze gesenkt. Und auch die Forscher machen von sich reden: So haben Wissenschaftler der TU Bergakademie Freiberg nach vielen Jahren des Tüftelns einen Super-Werkstoff aus Metall und Keramik für die Automobil- und Luftfahrtindustrie entwickelt, der Autos und Flugzeuge sicherer machen und damit Menschenleben retten kann.

## Arbeitslosenquote Veränderung 2013–2017 in %-Punkten



### Extrem niedrige Wohnkostenbelastungsquoten

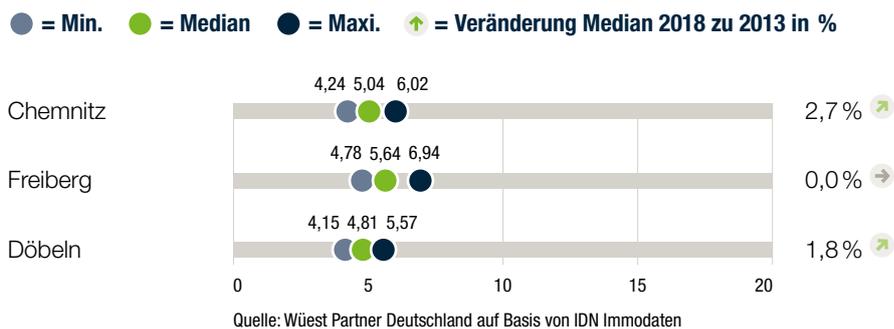
Freiberg und Döbeln entwickeln sich dank des allgemeinen konjunkturellen Hochs viel besser als bislang vorausgesagt wurde. Auch Chemnitz befindet sich auf Wachstumskurs. Alle drei Städte in der Region punkten mit steigender Kaufkraft bei immer noch extrem niedrigen Wohnkostenbelastungsquoten, die zwischen 17 und 19% liegen. Selbst Wohneigentum ist erschwinglich – trotz zweistelliger Preisanstiege seit 2013. Weil die Ausgangswerte für Eigentumswohnungen aber niedrig waren und auch jetzt noch Einstiege für Bestandsimmobilien zwischen 380 und 500 EUR/m<sup>2</sup> möglich sind, können sich auch Familien mit Kindern und kleineren Einkommen erlauben, Eigentum zu erwerben.

Wer hätte das von Freiberg gedacht? Die kleine Uni-Stadt in Sachsen birgt ähnliches Risiko bei Investitionen wie die Metropolen Hamburg, Heidelberg und Mannheim. Freiberg schneidet aber mit einer Renditeerwartung von 9,5% deutlich besser ab als diese West-Städte, die bei 4 bis 5% liegen. In Döbeln ist das Risiko gleich hoch wie in Saarbrücken, wo es aber 3,5%-Punkte weniger Rendite gibt. Und Chemnitz schlägt Trier immerhin bei gleichem Risiko um 1,6%-Punkte Rendite.

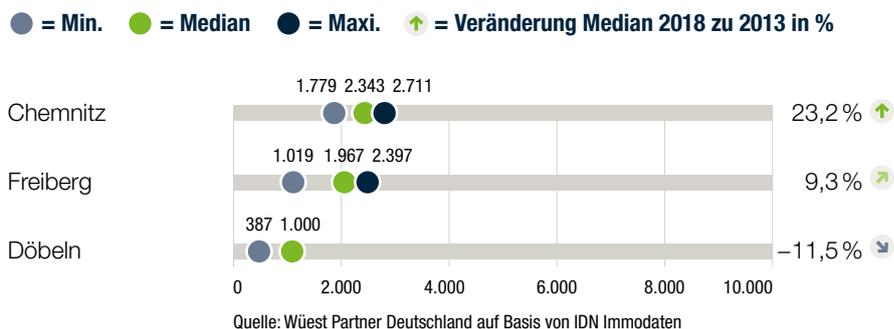
### Ausblick

Für Investoren sind Chemnitz, Döbeln und Freiberg lukrative Standorte. Niedrige durchschnittliche Kaufpreiskoeffizienten von unter 10 und 13 (Chemnitz) erlauben, zusätzliches Kapital in Sanierung und Renovierung älterer Bausubstanz zu investieren. Die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum und damit sinkende Leerstände lassen Bestandsimmobilien im Wert steigen. ■

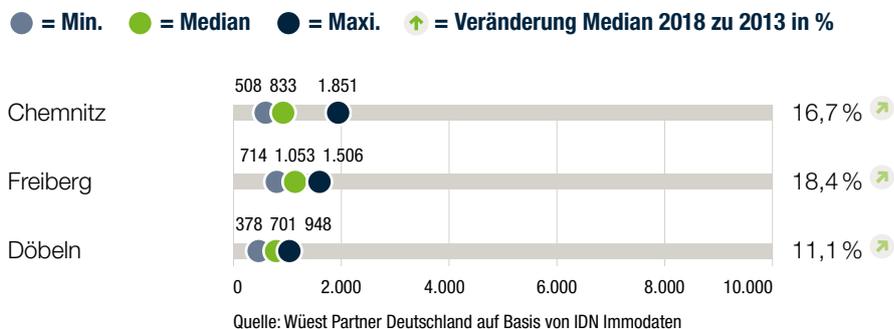
### Mieten Mietpreisspanne in EUR/m²



### Kaufpreise Neubau Kaufpreisspanne in EUR/m²



### Kaufpreise Bestand Kaufpreisspanne in EUR/m²



Chemnitz

# „Innovation kann nur aus der Vielfalt entstehen“

Interview mit Sören Uhle, Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

**Chemnitz ist ein klarer Zuzugsgewinner und erfreut sich seit Jahren steigender Einwohnerzahlen. Welche Erfolgsfaktoren sind hierfür aus Ihrer Sicht ausschlaggebend?**

Nun, wenn man dafür zunächst versucht die Perspektive der Zugezogenen einzunehmen, dann wirkt Chemnitz wohl nach außen wieder zunehmend attraktiver. Die Unternehmen hier vor Ort sind in spannenden und wirtschaftlich erfolgreichen Branchen und Themen unterwegs, dadurch können sie attraktive Arbeitsplätze schaffen. Wenn dann auch noch das familiäre Umfeld stimmt, die soziale Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen überzeugt und die kulturellen Angebote Abwechslung und Vielfalt versprechen, dann wird die Entscheidung, den Lebensmittelpunkt nach Chemnitz zu verlagern, realistisch. Chemnitz als lebenswerte Stadt, als kleine Großstadt, Stadt der kurzen Wege und der engen persönlichen Kontakte – diese Mischung ist schon besonders.

**Gemeinsam mit der Region Südwestsachsen zählt Chemnitz zu den 36 Innovationsführern in Europa. Was macht Chemnitz und die Region so attraktiv?**

Innovation kann nur aus der Vielfalt entstehen – aus einer Vielfalt von Sichtweisen, von Lebensentwürfen und Biografien, aus gegenseitiger Achtung und Respekt vor der Meinung und der Leistung anderer. Innovation gedeiht nur in Freiheit. Die Gedanken sind frei, das wird nicht nur von unseren Carrillonneuren im Turm des Neuen Rathauses intoniert, das ist zusammen mit den Räumen, die wir bieten können – den physischen wie den geistigen – die Grundlage für die zukunftsweisenden Entwicklungen in Chemnitz. Eine vielfältige Forschung und Anwendungsentwicklung der Technischen Universität mit über 11.000 Studierenden, dazu zwei Fraunhofer Institute mit der Expertise für ressourceneffiziente Produktion und Smarte Systeme sowie zahlreiche Wissenschafts- und Industrieverbünde bilden die innovationsfreudige Basis, an der die Unternehmen der Region partizipieren können. Hier finden sie Partner für Kooperationen und gut ausgebildete, junge Mitarbeiter, die Chemnitz als Startpunkt ihrer Karrieren sehen und mit Energie an der Zukunft arbeiten. Eine Besonderheit stellt die unglaublich dynamische IT-Szene dar, die vor allem im B2B-Geschäft Softwarelösungen für die Industrie anbieten kann und wichtigste Querschnittsfunktion für die etablierten Branchen darstellt, um Prozesse zu automatisieren und zu digitalisieren. Das Netzwerk zahlreicher Unternehmen, die exklusiv Lösungen für automatisiertes Fahren anbieten, ist ein guter Beleg dafür. Die Weiterentwicklung des Technologiecampus direkt an der Technischen Universität Chemnitz für F&E-Unternehmen ist

**„Hier finden sie Partner für Kooperationen und gut ausgebildete, junge Mitarbeiter, die Chemnitz als Startpunkt ihrer Karrieren sehen und mit Energie an der Zukunft arbeiten. Eine Besonderheit stellt die unglaublich dynamische IT-Szene dar.“**



Sören Uhle, ist Geschäftsführer der CWE – Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

ein weiteres Potenzial für überdurchschnittliche Wertschöpfung auf Basis von Innovationen.

**Wie ist es gelungen, einen so starken Mittelstand in Chemnitz aufzubauen und welche Rolle spielt hierbei die Wirtschaftsfördereinrichtung der Stadt Chemnitz?**

Unser starker Mittelstand hat eine lange Tradition. Die Chemnitzer Region gilt als Wiege der industriellen Revolution auf dem europäischen Festland. Die Unternehmen können sich zum Teil auf eine mehr als einhundertjährige, ingenieursgetriebene Entwicklung berufen, die aus dem Geist der Tüftler und der mutigen Pioniere schöpft. Die teilweise genialen Ideen Einzelner wurden von gut organisierten Unternehmen und Kollektiven zu tragfähigen und die Industrien prägenden Produkten und Technologien weiterentwickelt. Die Vielfalt und die Nähe der einzelnen Akteure bieten dabei immer wieder Potenzial für herausragende Erfindungen und tragfähige Geschäftsmodelle. Unsere Hauptaufgabe als Wirtschaftsförderung besteht deshalb vor allem darin, das Wachstum der Unternehmen zu begleiten und mit Verwaltungshandeln zu synchronisieren. Gerade für kleinere Unternehmen ist es eine wichtige Voraussetzung für Investitionen, einen berechenbaren und verlässlichen Ermöglicher an der Seite zu haben, der die Brücke bildet zwischen Wirtschaft und Verwaltung und die entsprechenden Netzwerke für neue Kooperationsansätze etabliert, koordiniert und aktiviert.

## Interview

Im Ergebnis steht der Mehrwert für Unternehmen, die Vorteile gegenüber dem Wettbewerb generieren. Das Standortmarketing macht diese Expertisen nach außen dann sichtbar.

**Wo sehen Sie Chemnitz und die Region in 15 Jahren? Werden der wirtschaftliche Aufschwung und der Zuzug weiter anhalten?**

In 15 Jahren ist Chemnitz eine bekannte Europäische Kulturhauptstadt mit 270.000 Einwohnern. Für Chemnitz ist moderates Wachstum realistisch und erstrebenswert. Mindestens genauso wichtig ist Krisenresistenz, ähnlich wie 2008. Obwohl wir eine stark exportorientierte Wirtschaft haben, konnten wir durch die äußerst kleinteilige Wirtschaft negative Effekte gut abfedern oder vermeiden. Diversifizierung in den Wertschöpfungsketten und das klare Bekenntnis zu Chemnitz als Industriestandort sind die Grundlage dafür.

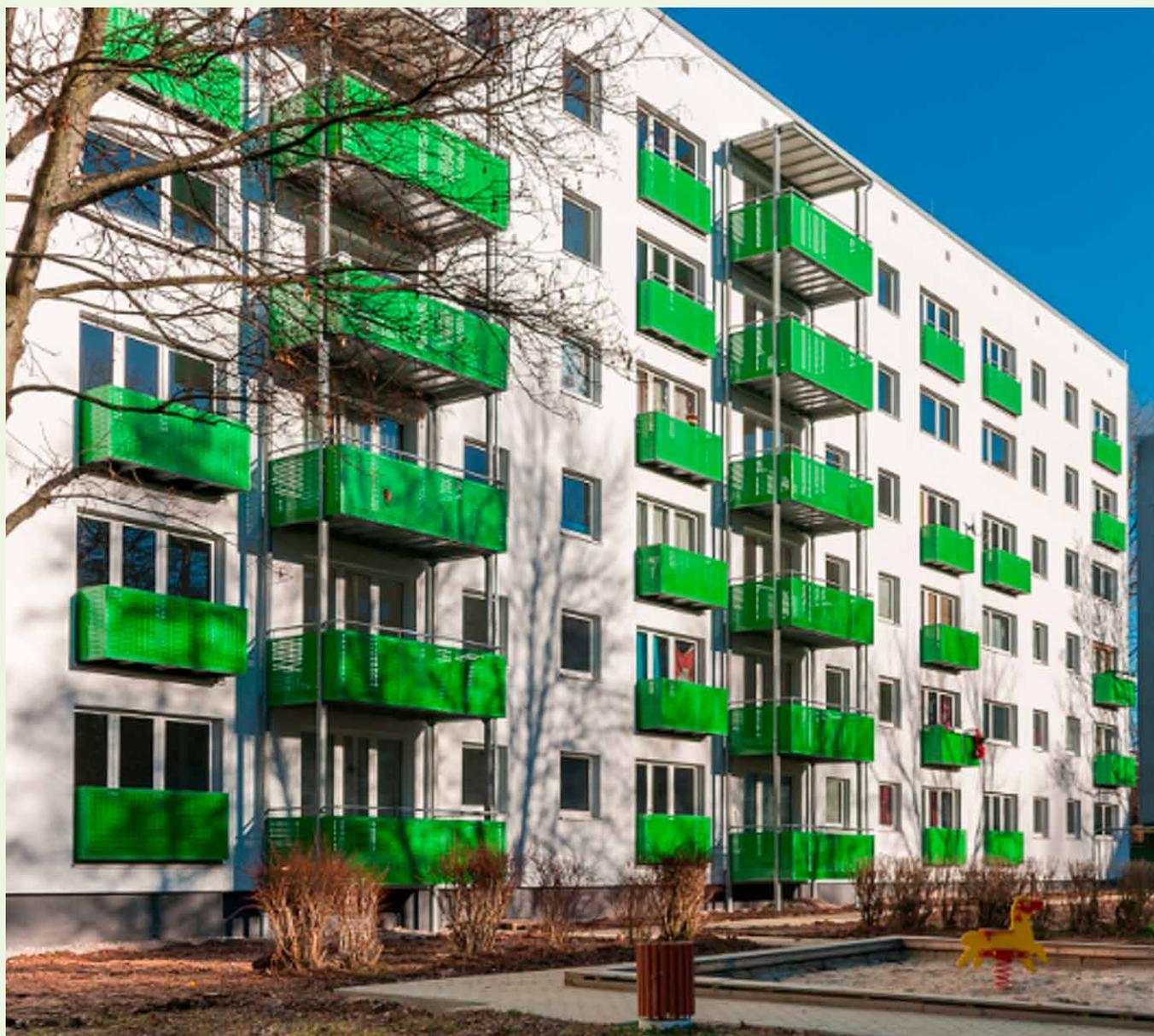
Der Zweiklang aus Industrie- und Kulturstadt ist für Chemnitz zukunftsweisend, denn nur wenn die kulturelle Dimension des

wirtschaftlichen Erfolgs erkannt und gestärkt wird, können das Wachstum und die dynamische Entwicklung auf neuen und etablierten wirtschaftlichen Gebieten anhalten. Kulturelle Vielfalt und Offenheit für andere Einflüsse sind die Essenz.

Die Klammer lautet: „Arbeit. Wohlstand. Schönheit.“, der Titel des Gemäldes von Max Klinger aus dem Jahre 1911, das über dem Stadtverordnetensaal Botschaft und Inspiration zugleich ist. Es geht um Arbeit, die Wohlstand ermöglicht und Lebensqualität schafft und Sinn stiftet.

**Wie schätzen Sie die Chancen für kleinere und mittelgroße Städte in Ostdeutschland generell ein?**

Grundsätzlich stehen die Werkzeuge für eine gelingende Stadtentwicklung allen anderen Städten auch zur Verfügung: Räume nutzen, Netzwerke bilden, Partner gewinnen, Ressourcen sinnvoll verwenden, die Stärken stärken und mit Leidenschaft und Selbstbewusstsein die eigene Stadt positionieren. Die Chance haben alle, aber Chemnitz ist im Vorteil. ■



# Quellenverzeichnis

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
- BBU-Jahresstatistik
- Bundesagentur für Arbeit
- CBRE-empirica-Leerstandsindex 2016
- GfK GeoMarketing GmbH
- Grundstücksmarktberichte der Städte
- Hans-Böckler-Stiftung: Wohnverhältnisse in Deutschland- eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, 2017
- IDN Immodaten
- Prognos: „Wo lebt es sich am besten? – Die große Deutschland-Studie“, 2018
- Risiko-Rendite-Ranking (2016) des Immobiliendienstleisters Dr. Lübke & Kelber
- Stadt Waren (Müritz): Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2015
- Statistisches Bundesamt – Destatis
- Statistische Landesämter der Bundesländer und Internetseiten der Städte
- Statistischer Quartalsbericht Stadt Leipzig, 2016
- TAG Immobilien AG, Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2016
- Thüringer Landesamt für Statistik
- Wüest Partner Deutschland

## Internetseiten

- [www.leipzig-studieren.de/uni-leipzig/die-anderen-ueber-uns/rankings](http://www.leipzig-studieren.de/uni-leipzig/die-anderen-ueber-uns/rankings)
- [www.lvz.de/Region/Doebeln/Grosse-Wohnungen-gehen-in-fuenf-Minuten-weg](http://www.lvz.de/Region/Doebeln/Grosse-Wohnungen-gehen-in-fuenf-Minuten-weg)
- [www.rbb24.de/politik/beitrag/2018/02/pendeln-zwischen-brandenburg-und-berlin-kleine-anfrage.html](http://www.rbb24.de/politik/beitrag/2018/02/pendeln-zwischen-brandenburg-und-berlin-kleine-anfrage.html)
- [www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsmarkt-so-rasant-steigen-brandenburgs-immobilienpreise/22796548.html](http://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsmarkt-so-rasant-steigen-brandenburgs-immobilienpreise/22796548.html)
- [www.uni-leipzig.de/service/kommunikation/medienredaktion/nachrichten.html?ifab\\_modus=detail&ifab\\_id=3544](http://www.uni-leipzig.de/service/kommunikation/medienredaktion/nachrichten.html?ifab_modus=detail&ifab_id=3544)
- [www.waren-mueritz.de/de/wirtschaft-investition/daten](http://www.waren-mueritz.de/de/wirtschaft-investition/daten)

# Impressum

## Herausgeber

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

## Redaktion

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

## Marktdaten

Wüest Partner Deutschland  
W&P Immobilienberatung GmbH

## Artdirektion

Kaiserwetter GmbH

## Fotos

Seite 18: DIW Berlin  
Seite 36: Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Alle sonstigen Bilder: TAG Immobilien AG

## 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

10/2018 ©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.

