IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

18.4.2013 Ausgabe 15/2013 www.immobilien-zeitung.de

IMMOBILIENMARKT OSTDEUTSCHLAND

In Ballungszentren ziehen die Preise an



Die Erfurter Innenstadt hat sich zum beliebten Einzelhandelsstandort entwickelt, und die Mieten zogen in den vergangenen Jahren an. Zahlen und Vergleichswerte können unter www.tlg.de, Stichwort Immobilienmarkt Ostdeutschland, abgerufen werden. Bild: Lührmann

In den ostdeutschen Metropolregionen sind die Miet- und Kaufpreise in den vergangenen Jahren teils kräftig gestiegen. Das ist das Ergebnis des Sieben-Jahres-Vergleichs, den die TLG Immobilien für den Zeitraum zwischen 2006 und 2012 erstellt hat. Grundlage für die Vergleichszahlen ist eine Auswertung der Berichte zum Immobilienmarkt Ostdeutschland, die vor dem Verkauf der TLG Wohnen und der TLG Immobilien jährlich erschienen sind.

Stabile oder wachsende Einwohnerzahlen, eine Zunahme der Haushalte und steigende Einkommen haben in fast allen untersuchten Teilbereichen die Miet- und Kaufpreise nach oben klettern lassen. „Zwar reichen die starken ostdeutschen Regionen bei der absoluten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und bei den Wohlstandskennzahlen bislang nicht an den Westen heran, jedoch bringt die wirtschaftliche Dynamik in den Ballungszentren eine beachtliche Belebung des Immobilienmarkts mit sich", fasst Niclas Karoff, Geschäftsführer der TLG Immobilien, die Ergebnisse des Vergleichs zusammen.

Besonders bei hochwertigen Alt- und Neubauwohnungen müssen Kaufinteressenten in den sieben im Vergleich betrachteten Städten Potsdam, Rostock, Dresden, Leipzig, Magdeburg, Jena und Erfurt meist deutlich mehr hinblättern als 2006.

Die höchsten Mieten werden mit 10,50 Euro/m² (2006: 7,50 Euro/m²) in Neubauwohnungen in Potsdam verlangt, wo aufgrund kontinuierlich wachsender Einwohnerzahlen das Angebot an Mietwohnungen inzwischen äußerst knapp ist und mit 0,9% Leerstand unter der Fluktuationsreserve liegt. Auch bei den modernisierten Altbauten hat Potsdam mit Spitzenmieten von 10 Euro/m² (2006: 8.00 Euro/m²) die Nase vorn. Teuerstes Pflaster beim Kauf einer Eigentumswohnung in den neuen Bundesländern ist Dresden. Bis zu 4.400 Euro/m² werden für Einheiten im Neubau verlangt. 2006 waren es lediglich 3.000 Euro.

Bei Eigentumswohnungen im Altbau behauptet sich hingegen erneut Potsdam als teuerste Landeshauptstadt in den neuen Bundesländern. Bis zu 3.800 Euro/m² werden in diesem Segment aufgerufen und damit 52% mehr als 2006 (2.500 Euro/m²). Und auch die günstigsten Einheiten in Altbauten sind in Potsdam teurer als in den sechs anderen Vergleichsstädten. Während dort ein Quadratmeterpreis von mindestens 1.100 Euro gezahlt werden muss, schlagen beim Schlusslicht Magdeburg lediglich 400 Euro und damit sogar 200 Euro/m² weniger als 2006 zu Buche.

Magdeburg holt bei Eigentum in der gehobenen Kategorie auf

Ganz im Gegensatz dazu haben die Kaufpreise sowohl bei Alt- wie bei Neubauwohnungen der gehobenen Kategorie in der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt deutlich zugelegt und stiegen im Vergleichszeitraum im Altbau beim Spitzenwert von 1.300 auf 2.000 Euro/m² und im Neubau von 1.500 auf 2.250 Euro/m². Mit diesen Kaufpreisen hinkt Magdeburg zwar noch immer hinter den anderen Städten her, verzeichnet aber (neben Dresden beim Altbau und Erfurt beim Neubau) prozentual die höchsten Preissteigerungen im Segment für gehobenes Wohneigentum seit dem Jahr 2006.

Einzelhandelsmieten in Erfurt haben kräftig zugelegt

Deutliche Aufwärtstrends zeigt die Auswertung der ermittelten Zahlen auch im Bereich Einzelhandel. Hier haben Leipzig und Dresden mit Spitzenmieten von 120 bzw. 110 Euro/m² für Ladenflächen unter 100 m² zwar nach wie vor die Nase vorn. Die höchsten Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren verzeichnete allerdings Erfurt in diesem Segment: Von bescheidenen 7,50 Euro/m² stieg die erzielbare Mindestmiete in zentralen Innenstadtlagen der thüringischen Landeshauptstadt zwischen 2006 und 2012 auf 35 Euro/m², was einer Steigerung von 367% entspricht. Die Spitzenmiete für kleine Läden kletterte im Vergleichszeitraum sogar von 50 auf 90 Euro/m² und spielt Erfurt den dritten Platz im Ranking ein (Potsdam 75 Euro/m², Rostock 70 Euro/m² und Magdeburg sowie Jena 60 Euro/m²). Bei den Flächen mit einer Größe von über 150 m² werden in Erfurt mit bis zu 80 Euro/m² sogar die höchsten Ladenmieten im Vergleich mit den anderen sechs Städten fällig.

Überraschungssieger bei den Mietpreisen für Büroflächen ist Rostock. Entgegen dem Trend in den anderen Vergleichsstädten stieg in der Hansestadt nicht nur der Mietzins für Büros mit einfacher bis mittelwertiger Ausstattung (6,50 bis 8 Euro/m²), sondern auch für hochwertig ausgebaute Flächen – und zwar sowohl in randstädtischer als auch in zentraler Innenstadtlage – auf 8,50 bis 12 Euro/m². Lediglich in Potsdam und Erfurt lag die Spitzenmiete für Büros 2012 ebenso hoch. Allerdings wurde dieser Quadratmeterpreis in Potsdam schon 2006 erzielt und war zwischenzeitlich auf 11 Euro/m² gesunken, während in Erfurt die Spitzenmiete im vergangenen Jahr sogar 0,50 Euro/m² niedriger ausfiel als 2006. *(mv)*

Kaufpreisentwicklung für gehobene Alt- und Neubauwohnungen:

In Potsdam kostet Eigentum im Altbau mehr als im Neubau

Stadt	Maximale Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro/m²								Veränderung in %			
	2006		2008		2010		2012		2006 auf 2012		2010 auf 2012	
	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau
Potsdam	2.500	3.000	3.700	3.200	3.800	3.200	3.800	3.500	52,0	16,7	0	9,4
Rostock	1.700	2.500	3.000	2.000	3.200	3.800	2.500	3.600	47,1	44,0	-21,9	-5,3
Dresden	2.300	3.000	3.400	3.000	3.600	2.900	3.600	4.400	56,6	46,7	0	51,7
Leipzig	3.000	2.300	2.500	2.800	3.000	2.900	2.500	2.800	-16,7	21,7	-16,7	-3,4
Magdeburg	1.300	1.500	1.250	1.600	2.000	2.000	2.000	2.250	53,8	50,0	0	12,5
Erfurt	2.100	2.000	1.800	2.000	2.200	2.000	2.200	3.000	-4,8	50,0	0	50,0
Jena	2.100	2.000	1.850	2.200	2.200	2.400	2.400	2.450	14,3	22,5	9,1	2,1

© Immobilien Zeitung; Quelle: TLG