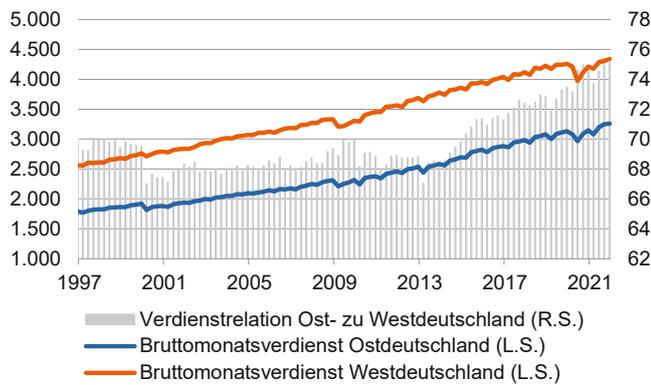
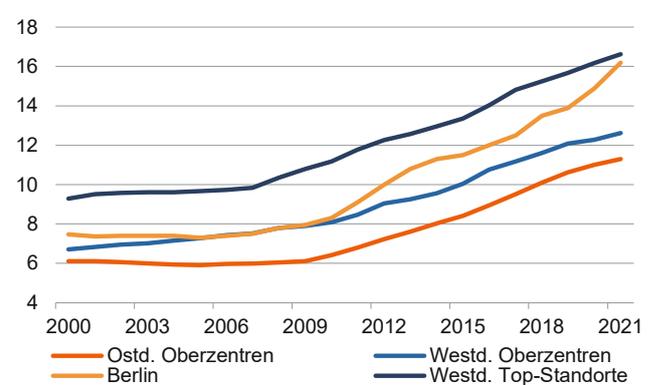


DER LOHNABSTAND IST NOCH RECHT GROß, ABER ER SCHRUMPT L.S.: IN EURO, R.S.: IN %



Quelle: Destatis

OSTDEUTSCHE MIETEN SIND KAUM NIEDRIGER ALS IM "WESTEN" DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M²



Quelle: bulwiengesa

Ohnehin fallen in Ostdeutschland die Erstbezugsmieten in Relation zu westdeutschen Standorten gemessen an der Einkommenshöhe besonders hoch aus. Das ist besonders in Berlin sichtbar, da praktisch kein relevanter Mietabstand zum Durchschnitt der westdeutschen Top-Standorte besteht. Bei den Oberzentren ist der Abstand etwas größer. Hier bewegt sich die Erstbezugsmiete der ostdeutschen Oberzentren bei etwa 90 Prozent des westdeutschen Niveaus.

Erstbezugsmieten in Ostdeutschland fallen in Relation zum Einkommen eher hoch aus

Bei der durchschnittlichen relativen Einkommensbelastung mit Wohnkosten sind dagegen keine Unterschiede zwischen Ost und West erkennbar. Nach den Daten der Einkommens- und Verbrauchstichprobe von 2018 machen die Wohnkosten in Ost- und Westdeutschland jeweils genau ein Viertel des verfügbaren Einkommens aus. Absolut gesehen sind die Ausgaben der ostdeutschen Haushalte für das Wohnen aber rund 20 Prozent niedriger als in Westdeutschland. Dafür dürften vor allem günstigere Mieten für Bestandswohnungen verantwortlich sein. Steigen die Heizkosten in Ost und West absolut im gleichen Umfang, würde die relative Wohnkostenbelastung in Ostdeutschland durch das niedrigere Einkommen aber stärker zunehmen.

Wohnkostenbelastung ist in Ost und West mit 25 Prozent gleich hoch

Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte anziehen

Ein Grund für eine steigende Mietwohnungsnachfrage ist der wieder stärkere Zuzug nach Deutschland, vor allem durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Dadurch wuchs die Einwohnerzahl im ersten Halbjahr 2022 in Berlin sowie allen ostdeutschen Flächenländern. Zur Jahresmitte 2022 lebten in Ostdeutschland 170.000 Menschen mehr als ein Jahr zuvor. In den fünf Jahren davor konnten jedoch nur Berlin und Brandenburg Einwohnerzuwächse verzeichnen. In Mecklenburg-Vorpommern war die Bevölkerung stabil, in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sank sie jedoch.

Durch Einwohnerwachstum steigt die Wohnungsnachfrage

Die Entwicklung der Zuwanderung ist langfristig nur schwer abschätzbar. Das gilt auch für die Bleibedauer der Ukrainer, die im Unterschied zu anderen Zuwanderern kein Bleibemotiv haben, sondern meistens wohl so schnell wie möglich in ihre bisherige Heimat zurückkehren wollen, trotz guter Chancen auf dem Arbeitsmarkt.

Wohnungsnachfrage durch Kriegsflüchtlinge ist schwer kalkulierbar

Die Unterbringung der ukrainischen Kriegsflüchtlinge stellt viele Regionen vor große Herausforderungen, weil der Wohnraum ohnehin knapp ist. In den ostdeutschen Flächenländern dürften dagegen durch höhere Wohnungsleerstände oft noch Wohnungsreserven vorhanden sein. Die verfügbaren Daten zum Wohnungs-

In ostdeutschen Flächenländern stehen noch relativ viele Wohnungen leer