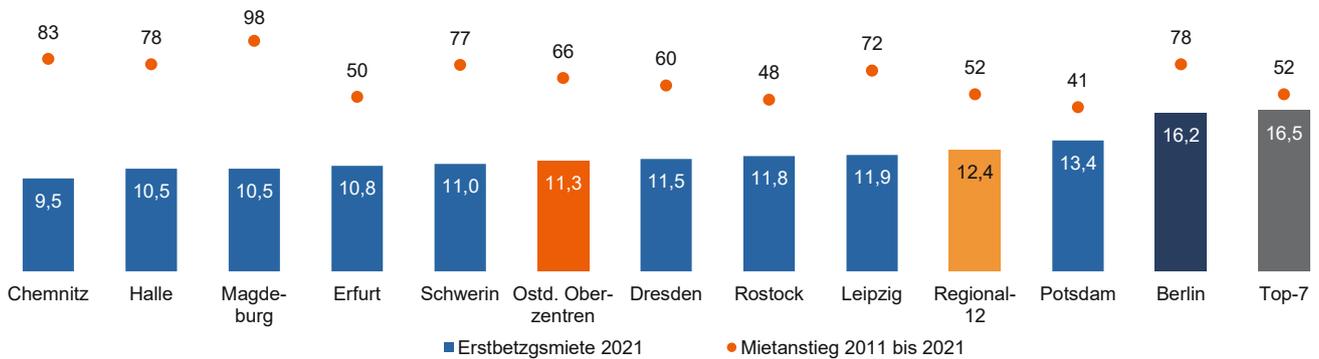


OSTDEUTSCHE WOHNUNGSMIETEN STIEGEN BINNEN ZEHN JAHREN ZWISCHEN 40 UND FAST 100 PROZENT
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M², MIETANSTIEG IN %



Quelle: bulwiengesa

2021 reichte die durchschnittliche Erstbezugsmiete in den ostdeutschen Oberzentren von 9,50 Euro je Quadratmeter in Chemnitz bis zu 13,40 Euro je Quadratmeter in Potsdam. Leipzig ist das zweit teuerste Oberzentrum mit knapp 12 Euro je Quadratmeter. Berlin ist der mit Abstand teuerste Standort. Im dritten Quartal 2022 stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete auf 17 Euro je Quadratmeter. Der zehnjährige Mietanstieg reicht von rund 40 Prozent in Potsdam bis zu einer Verdoppelung in Magdeburg. Im Durchschnitt stieg die Erstbezugsmiete in den neun Oberzentren binnen zehn Jahren um zwei Drittel, in Berlin lag das Plus bis 2021 bei gut 80 Prozent. Damit ist das Mietplus jeweils deutlich kräftiger als im bundesweiten Durchschnitt ausgefallen.

Mieten in ostdeutschen Oberzentren steigen binnen zehn Jahren um zwei Drittel

Fazit Wohnungsmarkt

Die erhoffte Entspannung der Wohnungsmärkte durch mehr Neubau und stagnierende Einwohnerzahlen bleibt aus. Es sind aber weniger die schnell steigenden Mieten, die das Wohnen oft noch unerschwinglicher machen. Schuld sind die rapide gestiegenen Heizkosten. Aber auch die Vermieter, die sich lange Zeit über zunehmende Mieten freuen konnten, haben Stress. Auf sie kommen Zahlungsrückstände aus Betriebskostenabrechnungen, galoppierende Preissteigerungen für Modernisierungen und Neubau sowie deutlich höhere Finanzierungskosten zu. Diese ungünstige Konstellation bremst den Neubau und Modernisierungen aus, sodass die wünschenswerte Verbesserung des städtischen Wohnungsangebots stockt.

Viele Stressfaktoren belasten den Wohnungsmarkt

Die Wohnungsnachfrage steigt 2022 – und wohl auch danach – wieder kräftiger. Der Grund sind Flüchtlinge aus der Ukraine und anderen Ländern. Zukünftig kommen wohl außerdem im Ausland angeworbene Fachkräfte hinzu. Insbesondere in Städten mit einem schon knappen Wohnungsangebot wie Berlin und Leipzig verschärft sich damit die Anspannung am Wohnungsmarkt. Dagegen sind die Chancen gut, dass höhere Leerstände wie in Chemnitz, Halle oder Magdeburg dadurch weiter reduziert werden können. Die steigende Nachfrage bei rückläufigem Neubau spricht für einen wieder beschleunigten Mietanstieg. Ob es dazu kommt, ist aber fraglich. Die privaten Haushalte leiden unter der hohen Inflation und insbesondere den gestiegenen Energiepreisen. Letztere setzen auch der rezessionsgefährdeten Wirtschaft zu, was wiederum den Arbeitsmarkt und damit das Einkommen der Haushalte dämpfen könnte.

Steigender Zuzug erhöht Stress für schon angespannte Wohnungsmärkte