

Die Wohnungswirtschaft Thüringen



Der Wohnungsmarkt in und um Erfurt

Erfurt, 20. Januar 2022

Frank Emrich, Verbandsdirektor



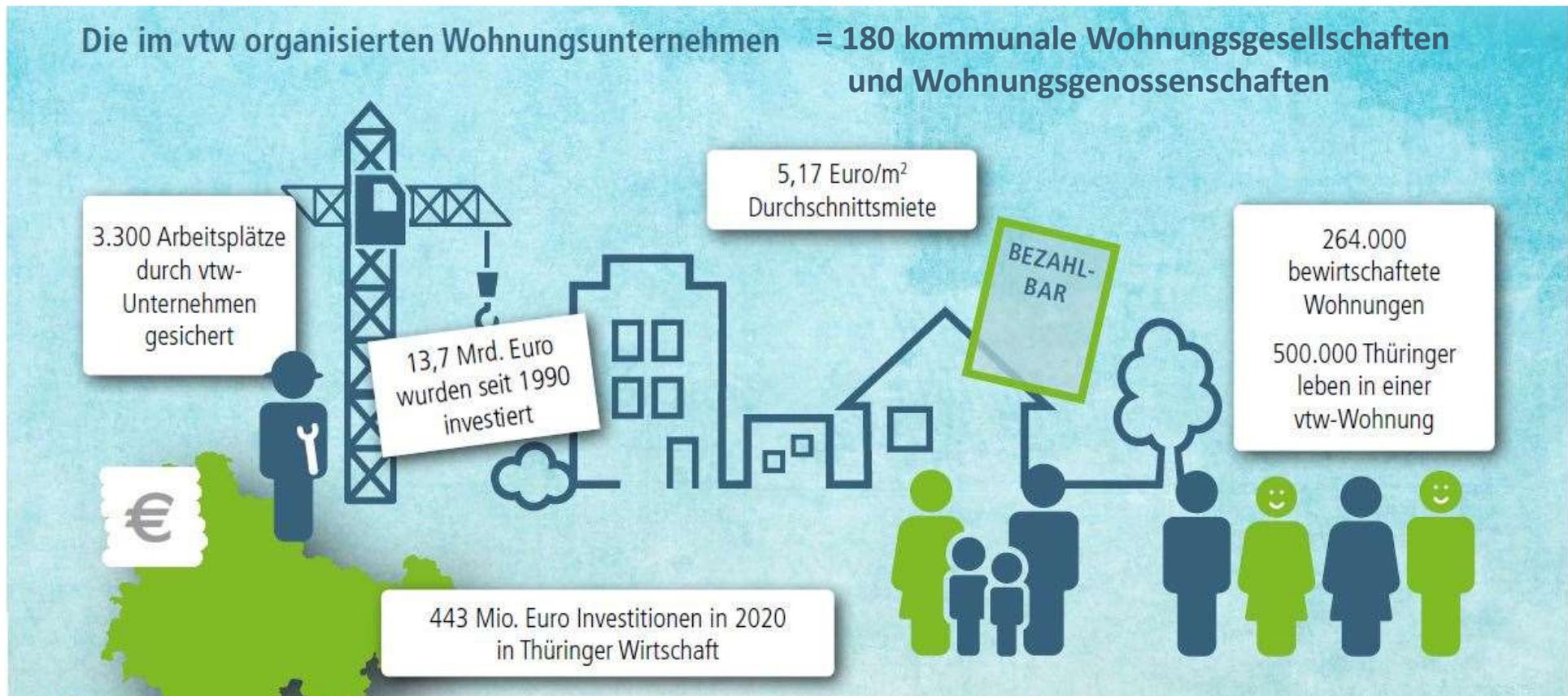
Agenda



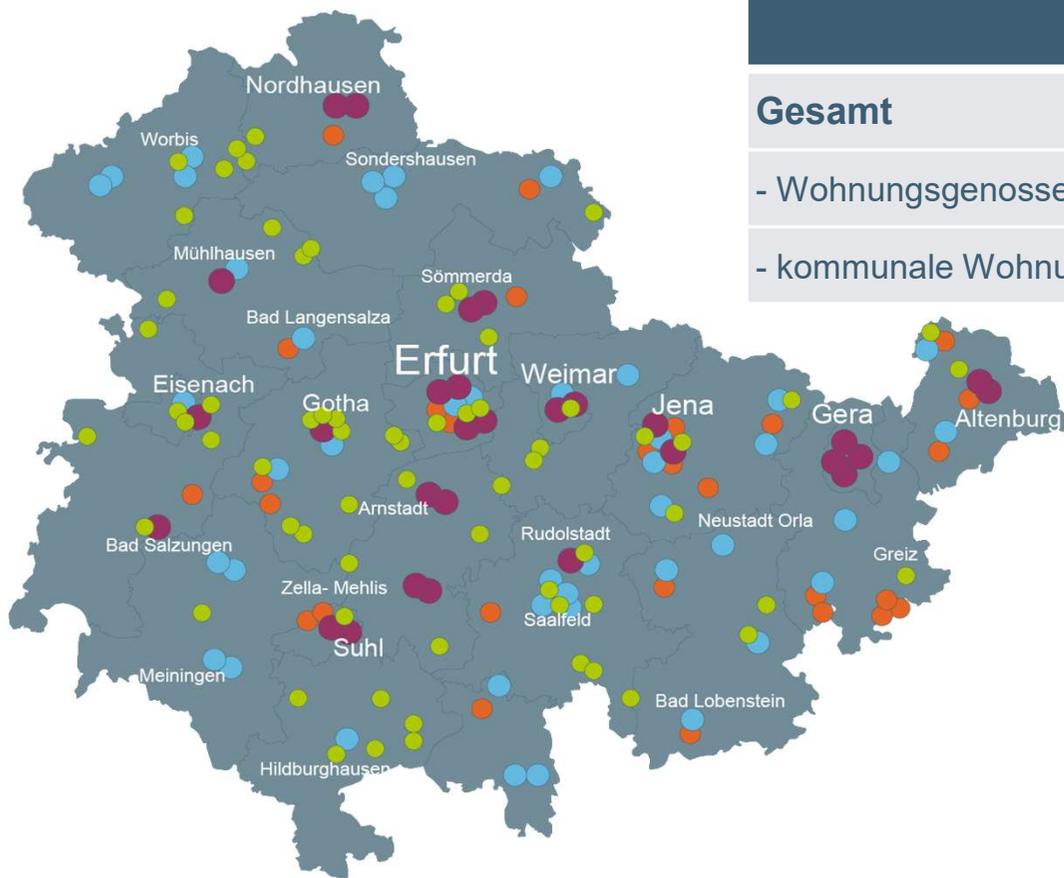
1. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
2. Wohnen kostet
3. Investitionen in den Bestand
4. Der Thüringer Mietwohnungsmarkt



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.



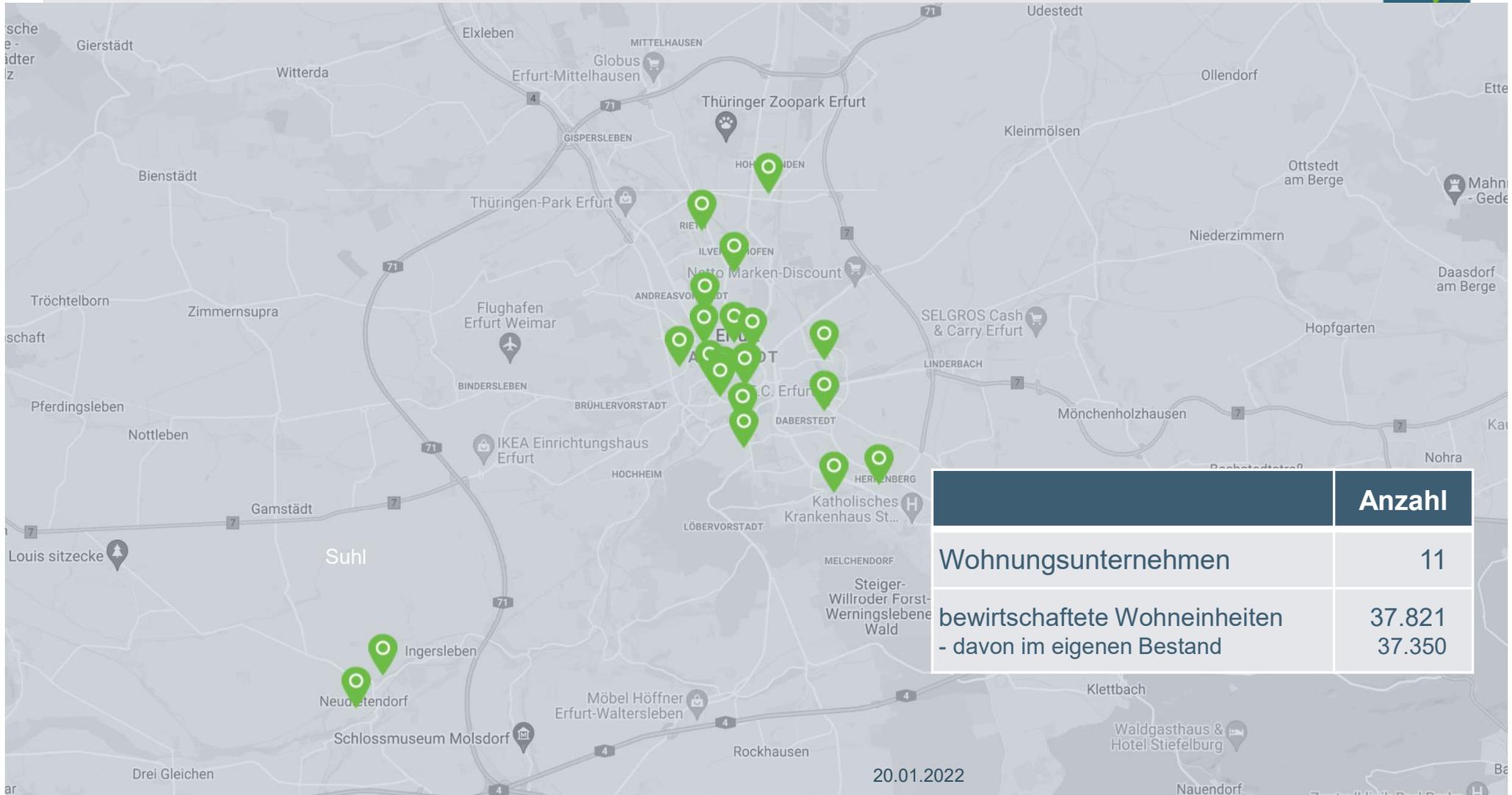
vtw | Mitglieder zum 01.07.2021



Mitglieder	Anzahl
Gesamt	222
- Wohnungsgenossenschaften	107
- kommunale Wohnungsunternehmen/Kommunen	68

Unternehmensgröße	Anzahl Unternehmen	Anzahl WE
≤ 500 WE	71	16.642
500 – 1.000 WE	27	19.207
1.001 – 3.000 WE	48	78.141
> 3.000 WE	30	151.997
Gesamt	176	265.987

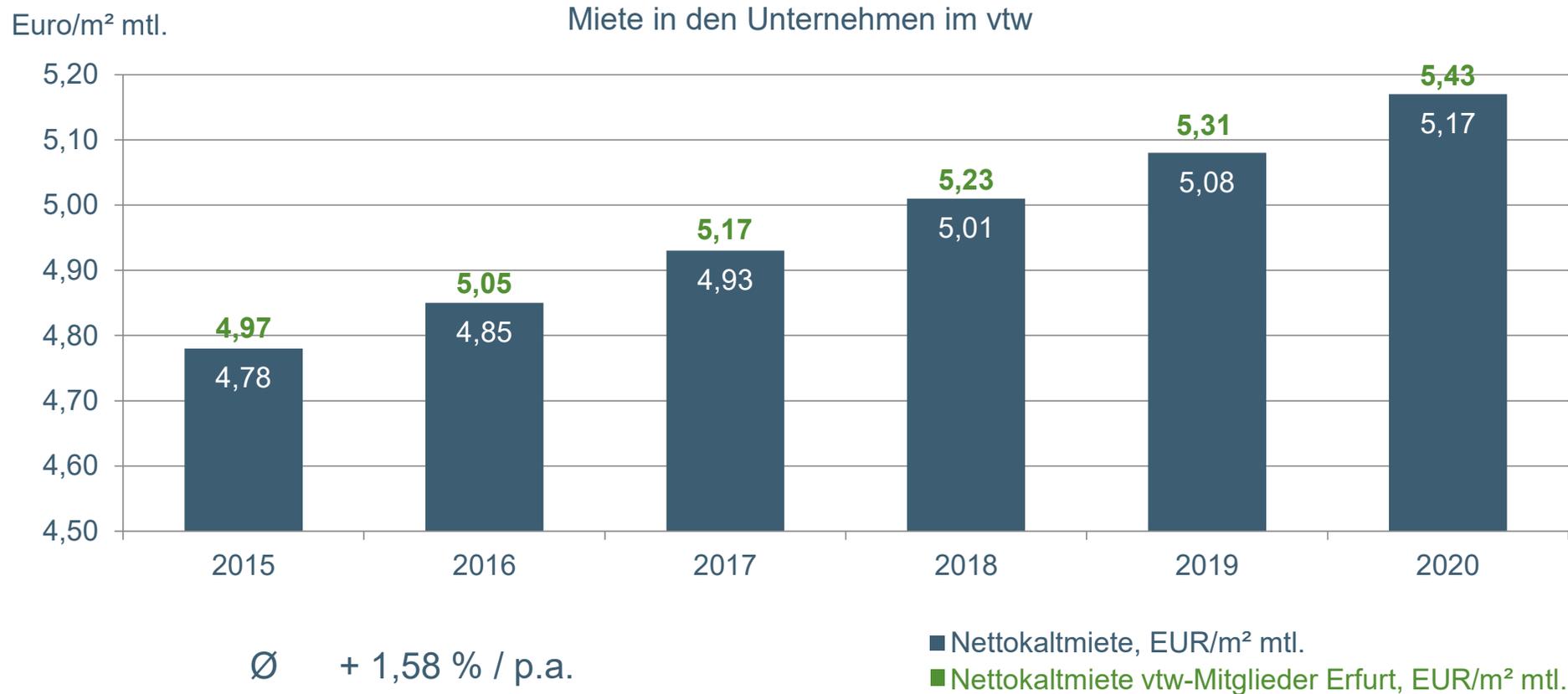
vtw | Mitglieder Region Erfurt zum 01.07.2021





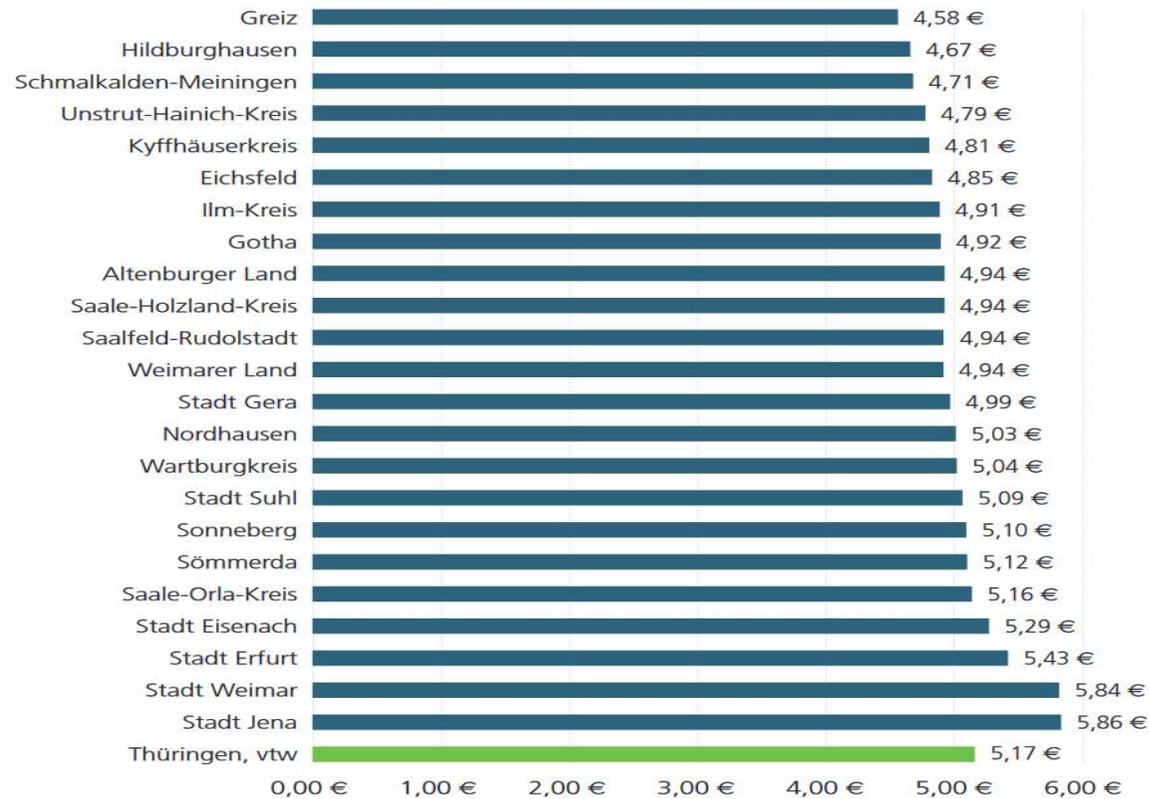
Wohnen kostet

Mietpreisentwicklung im vtw



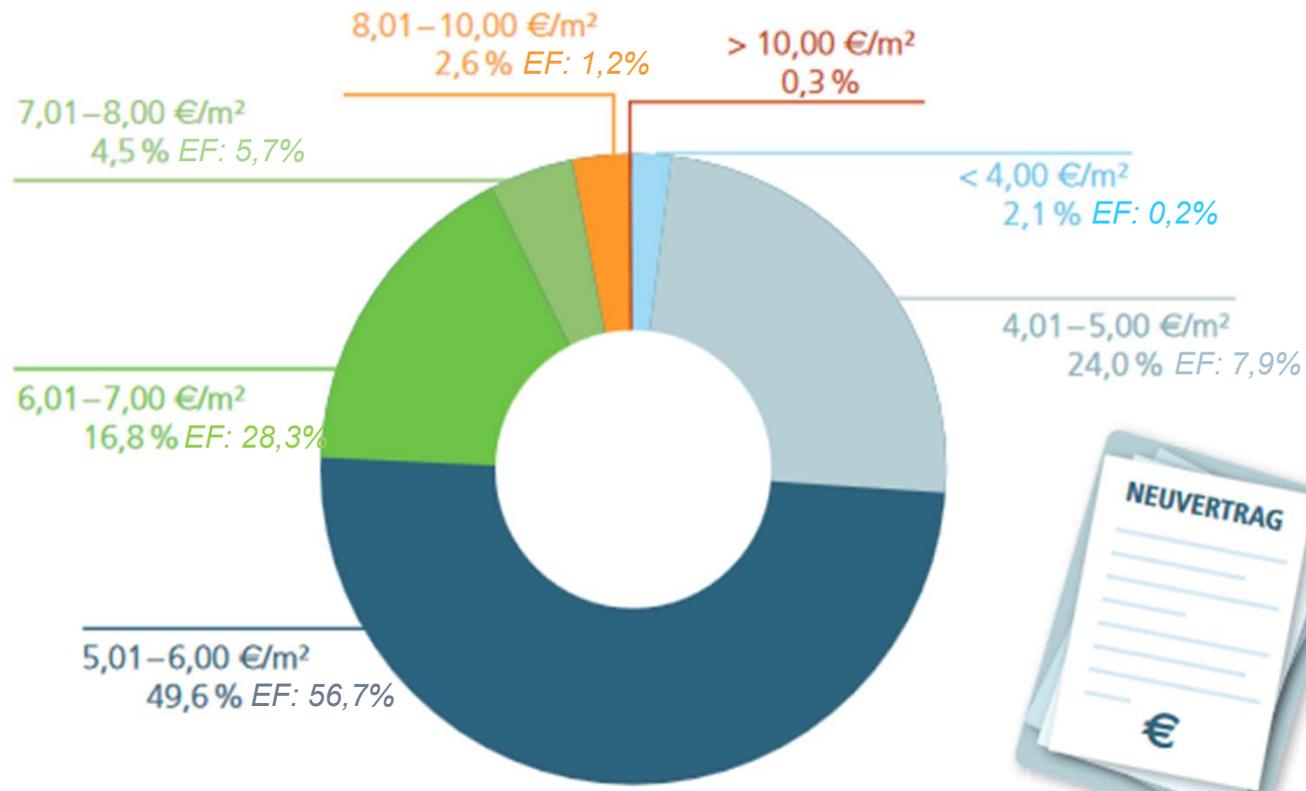


Durchschnittsmieten der vtw – Mitgliedsunternehmen nach Kreisen und kreisfreien Städten (€/m² monatlich)

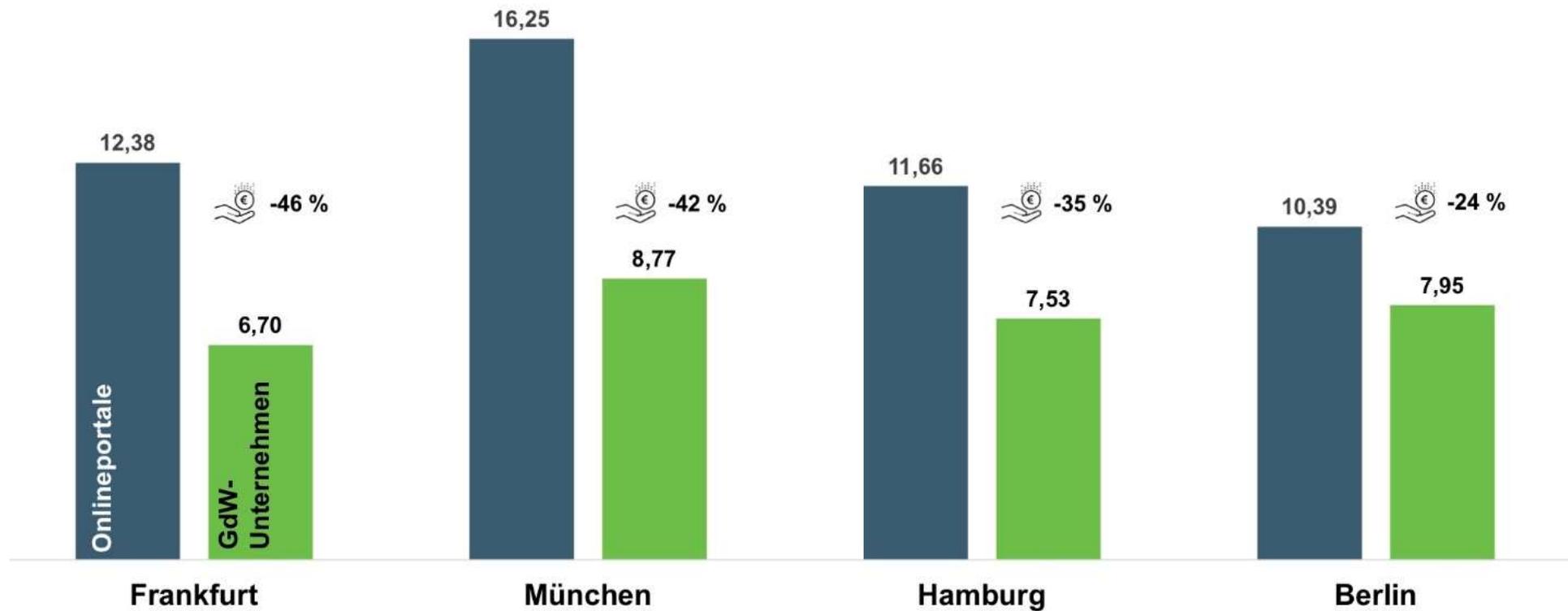




Neuvermietung im vtw nach Miethöhe



Wiedervermietungsrenten der GdW-Unternehmen der TOP 5 Großstädte im Vergleich zu Portalmieten

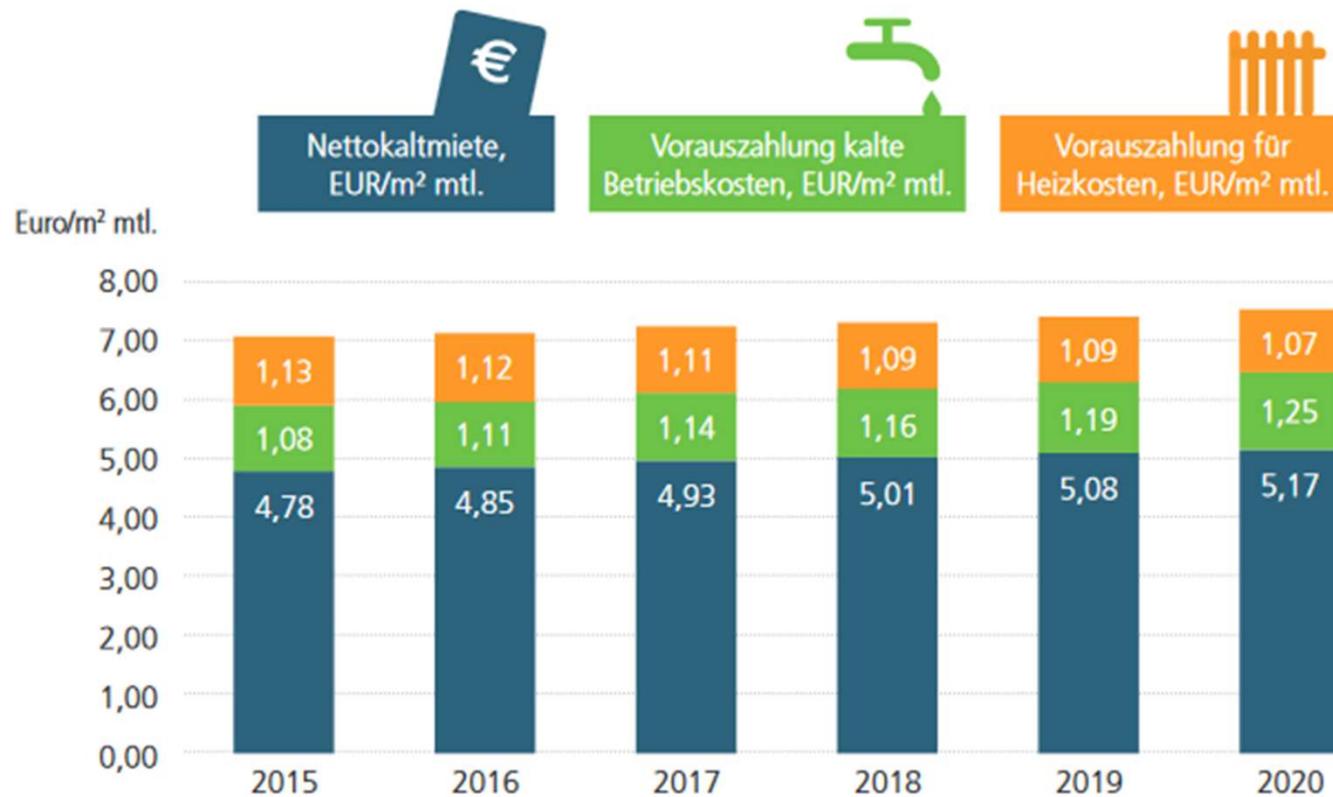


Quelle: ImmoScout24 WohnBarometer, Juni 2021 sowie GdW, Sondererhebung zur Erst- und Wiedervermietungsrenten bei den Unternehmen im GdW und für Berlin: BBU Marktmonitor 2020

Mieten und Angebotsmieten heute



Miete und Nebenkosten in den Unternehmen im vtw





„Warmmietenprognose“

aktuelle Nebenkosten warm	1,07 €/m ²
+ Energiekostensteigerung aktuell 100 %	+ 1,07 €/m ²
+ CO2 Preissteigerung ab 2022 geschätzt 35 €/Tonne auf 250 €/Tonne	+ 0,37 €/m ²
	<hr/>
	= + 2,51 €/m² im Monat

Prognose Warmmiete gesamt	Anteil Energiekosten
2020 (5,17 € + 1,25 € + 1,07) = 7,49 €	21 %
2026 (5,68 € + 1,25 € + 2,51) = 9,44 €	44 %



Investitionen in den Bestand

Investitionsbedarf zur Klimaneutralität im Bestand



Die nachfolgende Abbildung zeigt zunächst die Gesamtkosten bei Umsetzung *aller* technischen Maßnahmen vom Grunderhalt bis zum Einsatz Erneuerbarer Energien je Gebäuderepresentant:

Anlagen-variante	Gebäuderepresentant	Kosten in €	Kosten in €/qm
Wärmepumpe	Blockbau Teil-MOD	3.216.930	1.843
	Blockbau Voll-MOD	3.330.510	1.908
	WBS 70 Teil-MOD	5.201.965	1.480
	WBS 70 Voll-MOD	5.870.173	1.670
BHKW	Blockbau Teil-MOD	3.055.304	1.751
	Blockbau Voll-MOD	3.162.155	1.812
	WBS 70 Teil-MOD	4.905.611	1.395
	WBS 70 Voll-MOD	5.587.720	1.589



Investitionen im ländlichen Raum sehr problematisch – kostendeckende Mieten bis 11 €

Vortrag „Lebenszyklusbetrachtung eines WBS 70“
Prof. Dr. Norbert Raschper, 10.11.2021, 60. Baufachtagung vtw



Basis-Szenario: Rendite Land

- VoFi-Eigenkapitalrendite je Gebäudetyp

Gebäudetyp	keine Investition	Grund-erhalt	Teil-MOD	Voll-MOD	Erneuerb. Energien	
Blockbau_Teil-MOD_Land (WP)	-0,33	-7,65				
Blockbau_Voll-MOD_Land (WP)	0,72	-2,72				
WBS 70_Teil-MOD_Land (WP)	-1,24	-14,39				
WBS 70_Voll-MOD_Land (WP)	0,04	-5,29				
Blockbau_Teil-MOD_Land (BHKW)	-0,33	-8,35				
Blockbau_Voll-MOD_Land (BHKW)	0,72	-2,89				Rendite >= Mindestrendite
WBS 70_Teil-MOD_Land (BHKW)	-1,24	-15,96				Rendite > 0
WBS 70_Voll-MOD_Land (BHKW)	0,04	-5,46				Rendite < 0

Seite 19

DAS IST DER PUNKT.

Vortrag „Lebenszyklusbetrachtung eines WBS 70“
Prof. Dr. Norbert Raschper, 10.11.2021, 60. Baufachtagung vtw



Kostendeckende Mieten

- **Erforderliche Mieten*** zur Erreichung einer Mindestrendite von 2% im Vergleich zur **Zielmiete des Basis-Szenarios**

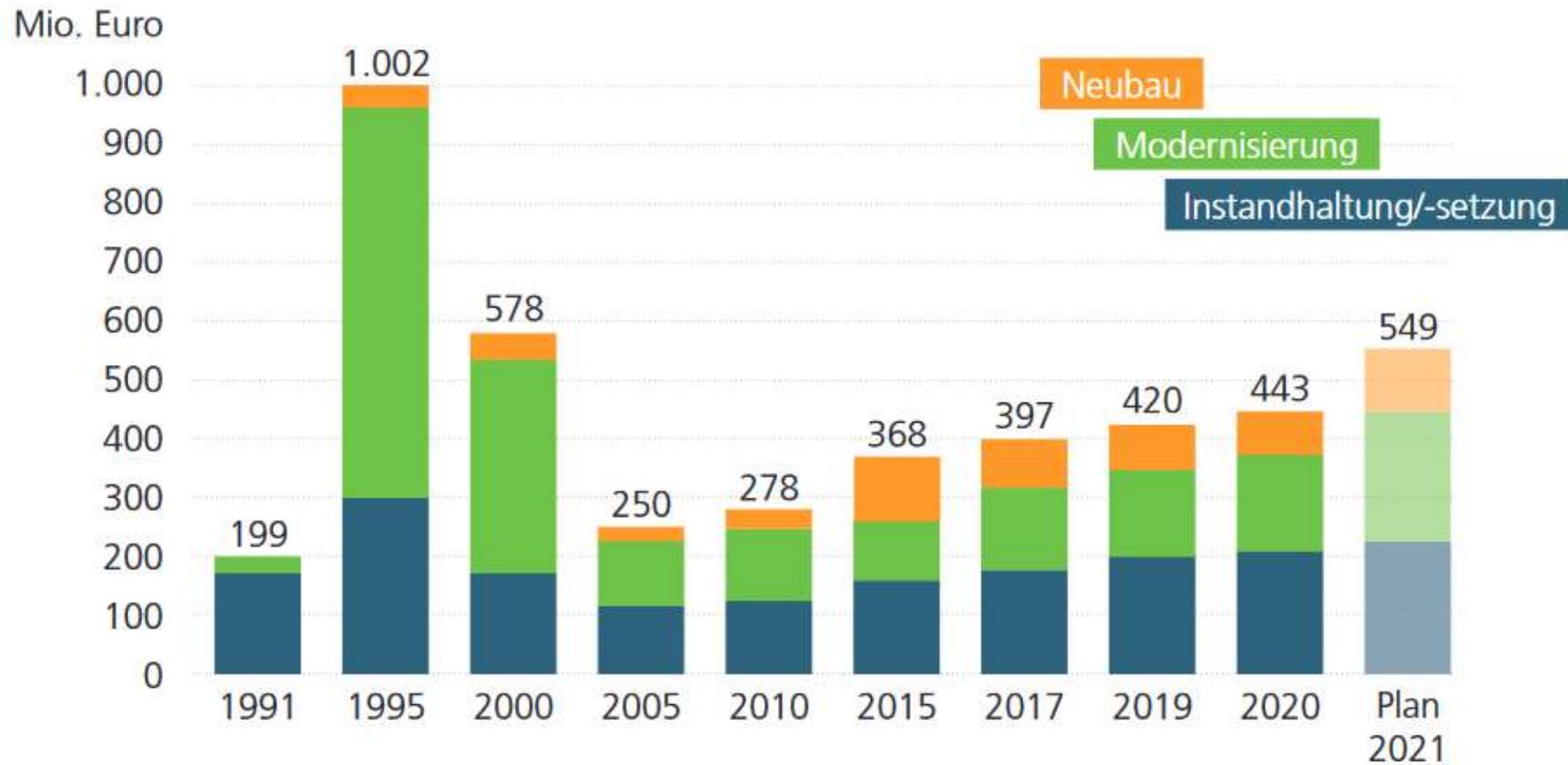
Gebäudetyp	Grunderhalt		Teil-MOD		Voll-MOD		Erneuerbare Energien	
Blockbau Teil-MOD Stadt (WP)	5,45	6,05	6,85	7,05	7,50	9,80	7,50	10,65
Blockbau Teil-MOD Land (WP)	4,50	6,35	5,85	7,70	6,30	10,12	6,30	11,00
WBS70 Voll-MOD Stadt (WP)	5,95	6,00	6,55	7,05	7,50	8,55	7,50	9,30
WBS70 Voll-MOD Land (WP)	5,00	6,60	5,55	7,50	6,30	8,95	6,30	9,75

* im Jahr nach Umsetzung der Maßnahme ohne Berücksichtigung gesetzlicher Mietsteigerungsbegrenzungen

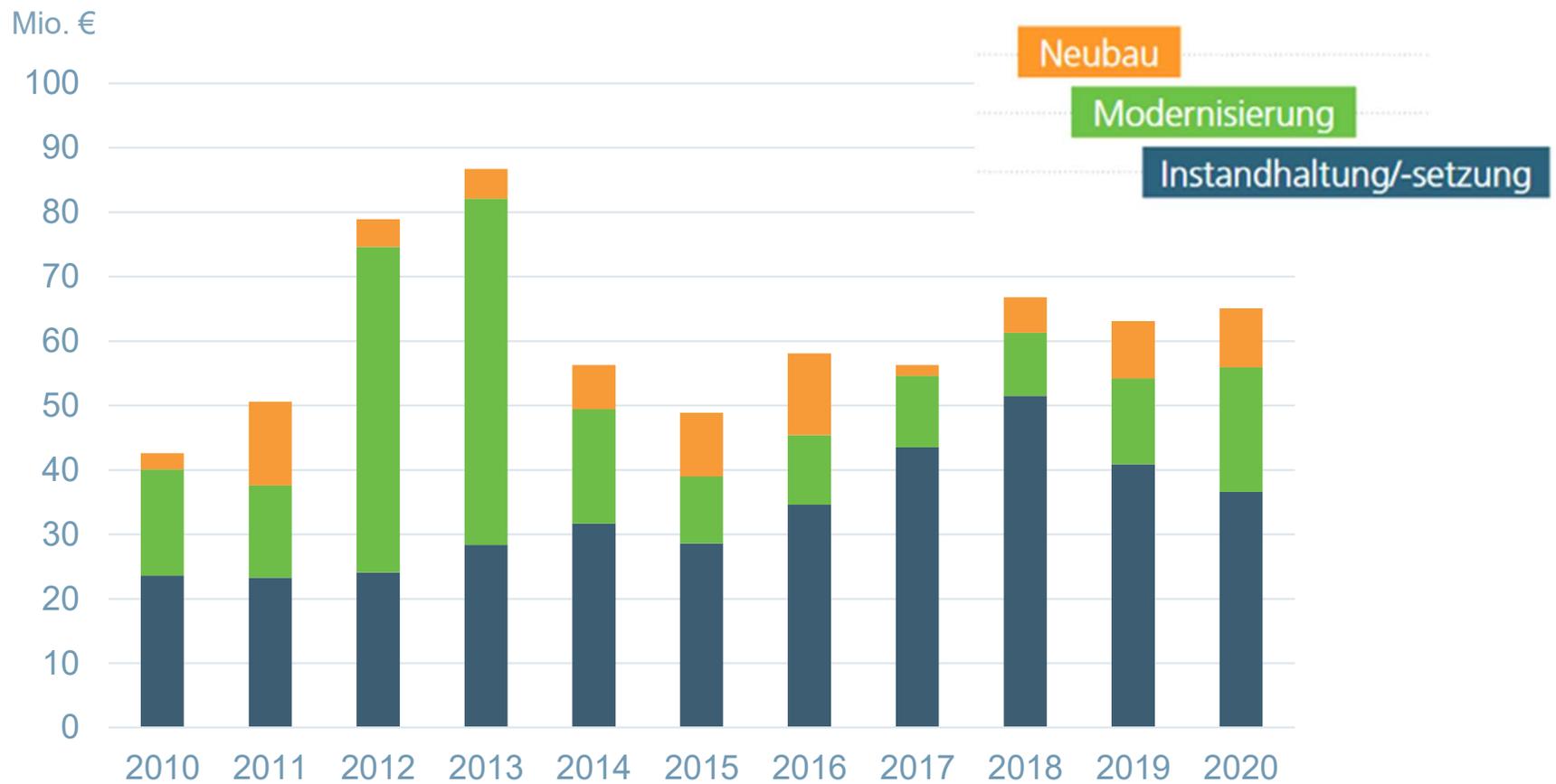
Seite 20

DAS IST DER PUNKT.

Investitionen der vtw – Mitgliedsunternehmen in Jahresscheiben



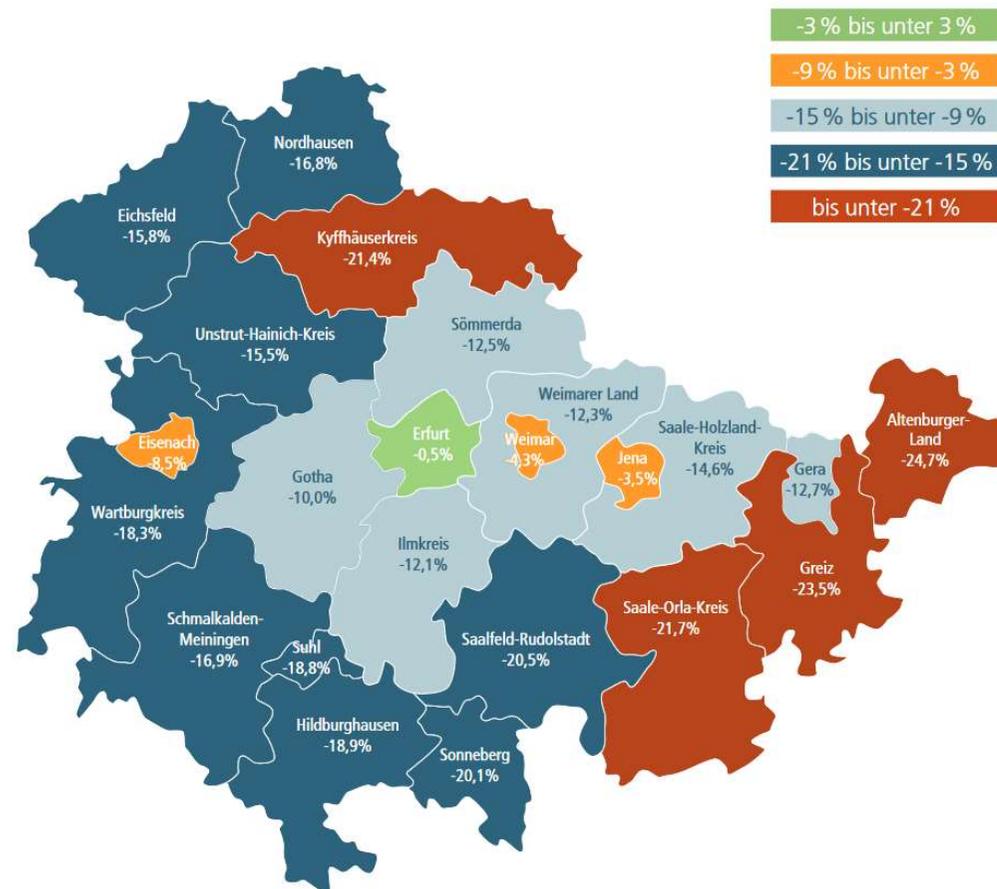
Investitionen der vtw – Mitgliedsunternehmen Erfurt in Jahresscheiben



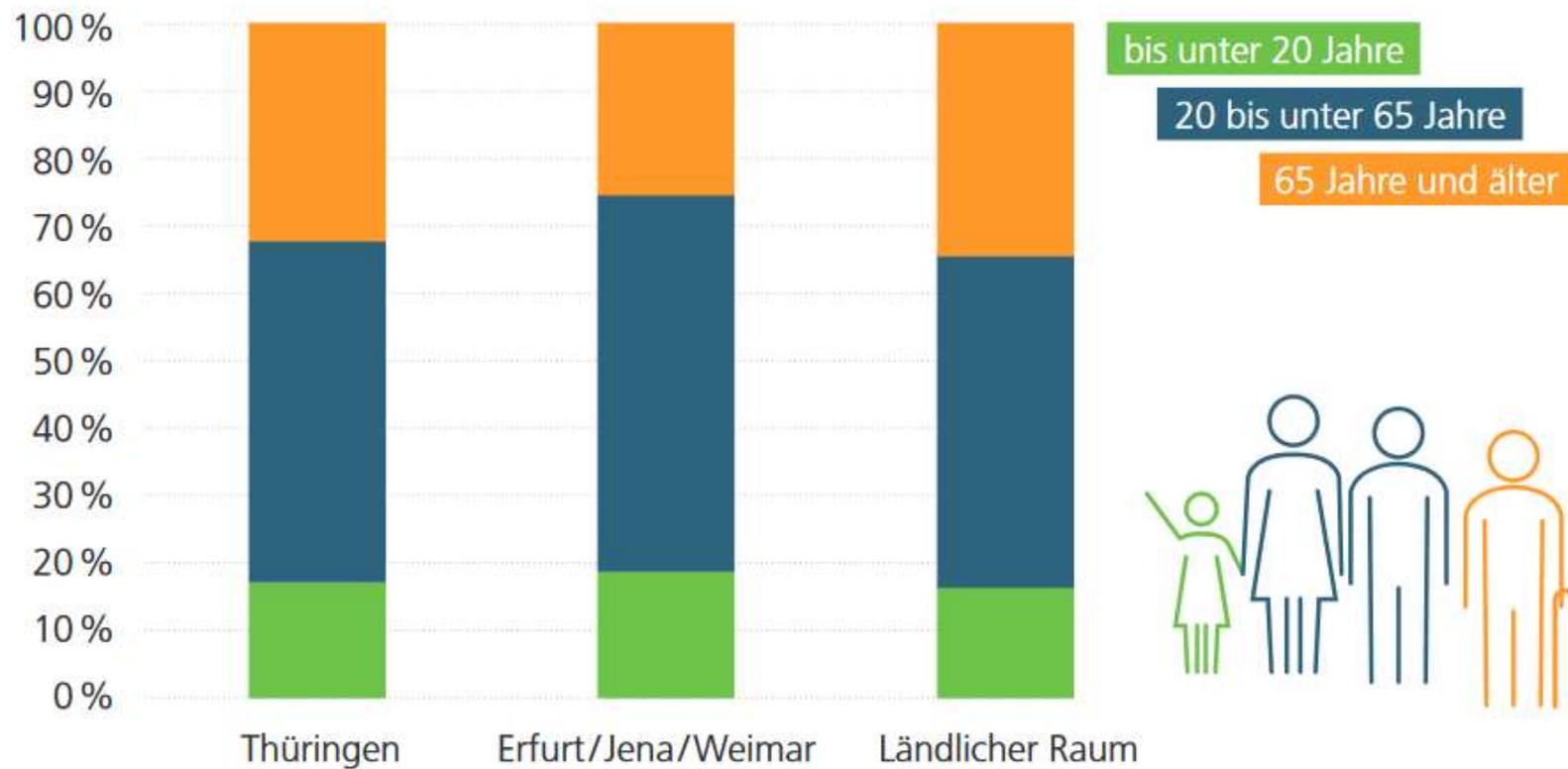


Der Thüringer Mietwohnungsmarkt

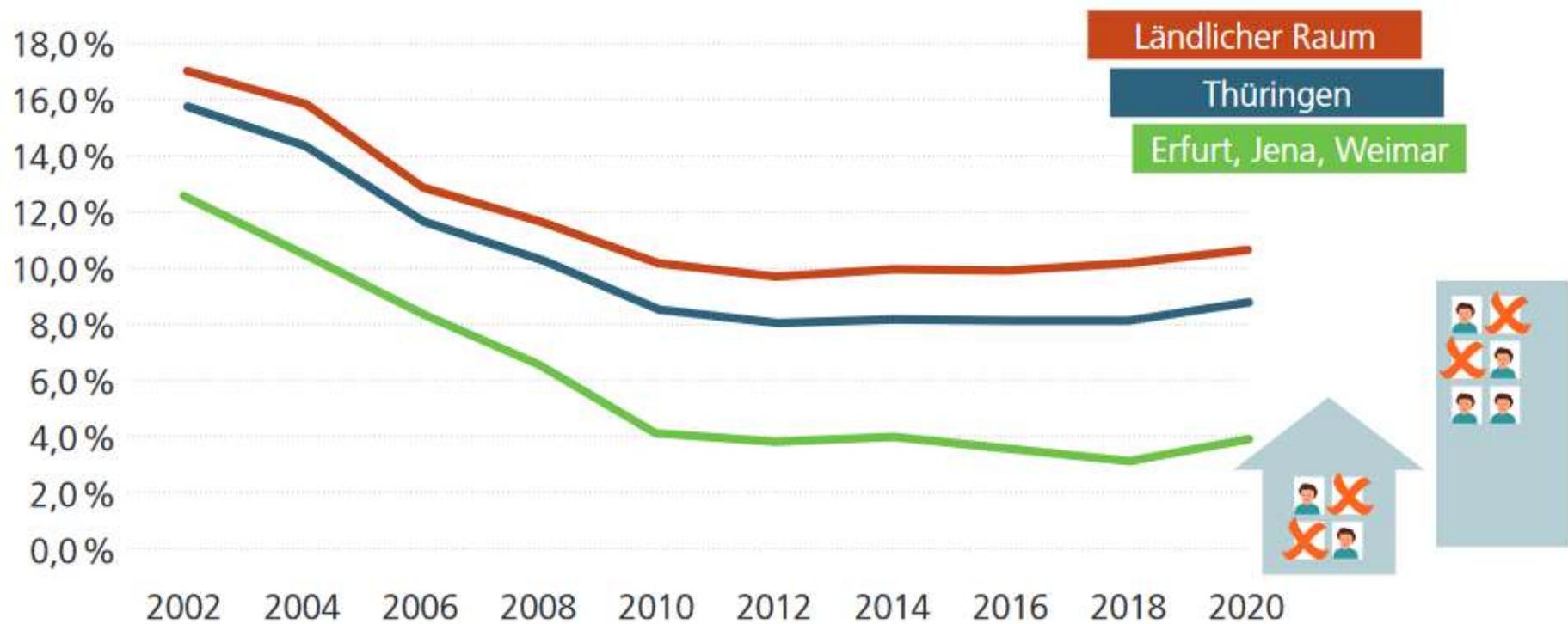
Bevölkerungsentwicklung in Thüringen 2017 – 2040 (BBSR)



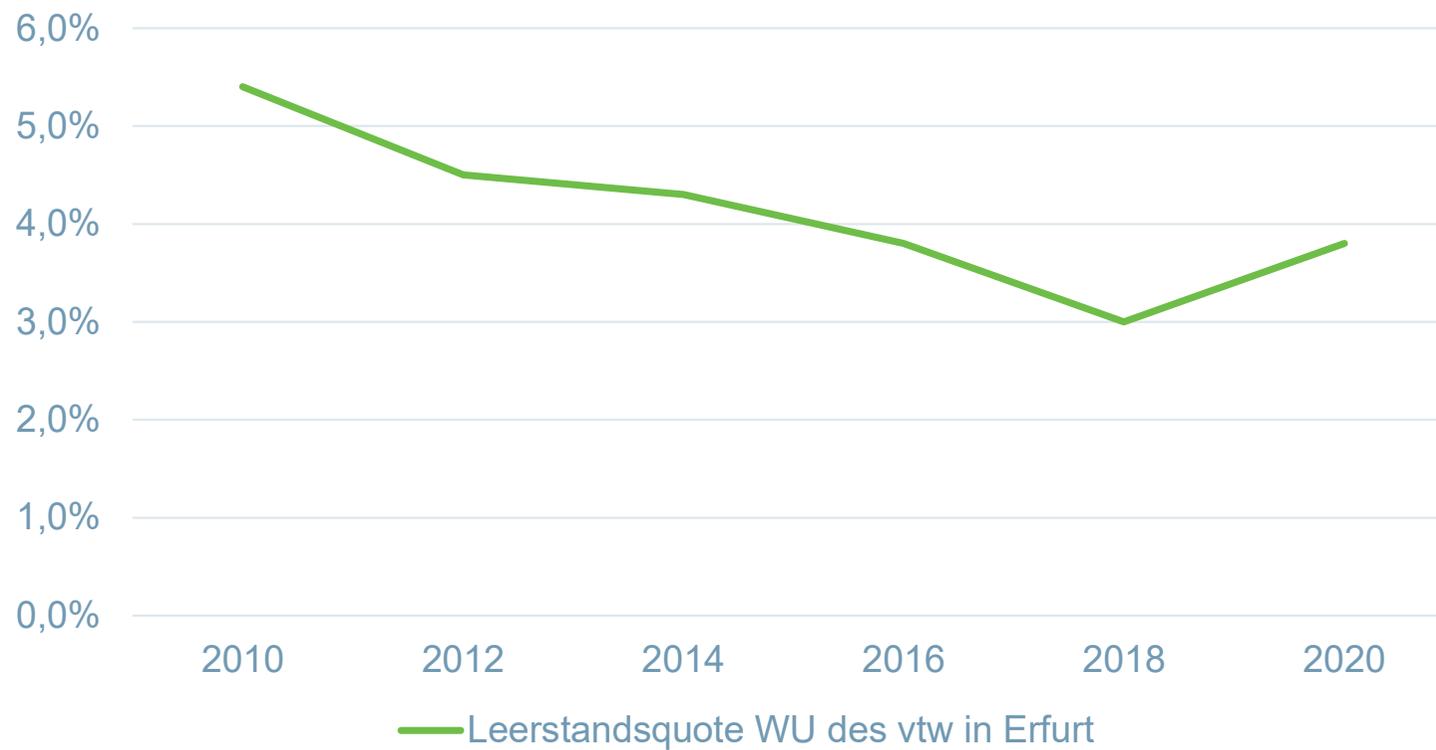
Voraussichtliche Altersstruktur Thüringen im Jahr 2040



Leerstandsquoten der vtw - Mitgliedsunternehmen



Leerstandsquoten der vtw – Mitgliedsunternehmen Erfurt





Arbeiten am „WIR-Quartier“ laufen planmäßig

Die Bauarbeiten am WIR-Quartier in Erfurt liegen voll im Zeitplan. Der Innenausbau der nagelneuen Wohn- und Geschäftshäuser am Juri-Gagarin-Ring 158 zeigt bereits deutlich sichtbare Fortschritte. Auf dem etwa 8.500 Quadratmeter großen Baugrundstück am nördlichen Rand der Erfurter Altstadt, direkt am baumbestandenen Gera-Flutgraben, entstehen rund 15.300 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche, darunter **146 Wohnungen**, Büro- und Praxisflächen sowie eine Tiefgarage mit zwei Ebenen, runden den Nutzungsmix ab. „Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir das Projekt bis Herbst kommenden Jahres abschließen können“, erklärt Tarik Wolf, Vorstand des zuständigen Projektentwicklers QUARTERBACK Immobilien AG.

Das durch das Erfurter Büro worschech architects entworfene Ensemble setzt sich aus zwei markanten, 53 und 45 Meter hohen Wohntürmen sowie einer sechsgeschossigen Stadtvilla zusammen. In den breiteren Sockelgeschossen der Hochhäuser werden hauptsächlich Gewerbeeinheiten untergebracht sein. Eine Besonderheit sind die **begrünten Fassaden der Türme**. „Dadurch verbessern wir das Mikroklima vor Ort, lindern die Feinstaubbelastung und fördern obendrein die Artenvielfalt“, erläutert Thomas Prax, Leiter der QUARTERBACK-Niederlassung in der Thüringer Landeshauptstadt. „Wir setzen damit im wahrsten Sinne des Wortes ein Türmchen Zeichen für nachhaltiges Bauen – auch über Erfurt hinaus.“

■ Generationsübergreifender Zusammenhalt

Das innovative Nutzungskonzept schafft eine nachhaltige Immobilie für alle Altersgruppen. „Das Projekt trägt ganz bewusst das ‚WIR‘ im Namen, denn der **generationsübergreifende Zusammenhalt** steht klar im Mittelpunkt“, sagt Anne-Katrin Köhler, zuständig für die Unternehmenskommunikation bei QUARTERBACK. „Hier sind alle Generationen unter einem Dach vereint – von Senioren, die betreutes altersgerechtes Wohnen in barrierefreien Einheiten in Seniorenwohngemeinschaften genießen können, über Familien und Paare jeden Alters in herkömmlichen Apartments bis zu den Jüngsten, für die eine **Kindertagesstätte** vorgesehen ist.“ Träger der Kita sowie der Senioren-WGs ist die AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe (AJS) gGmbH.

Um eine nachhaltige Nutzung der Immobilie zu gewährleisten, wird QUARTERBACK das Ensemble nach dessen Fertigstellung mit Unterstützung des Tochterunternehmens Anhöck & Kellner selbst vermieten. Neben dem WIR-Quartier verfolgt der deutschlandweit tätige Projektentwickler und Asset Manager in der Thüringer Landeshauptstadt derzeit noch etwa ein Dutzend weiterer Bauprojekte.

Quelle: PM Quarterback Immobilien AG

Neues Wohngebiet entsteht neben Steigerwaldstadion

Am Rand des Erfurter Steigers hat der Bau eines neuen Wohngebiets begonnen. Auf dem seit Jahren brachliegenden so genannten „Lingel-Gelände“ neben dem Steigerwaldstadion sind 325 Wohnungen geplant. Das teilte der Investor mit, die Leipziger Quarterback Immobilien AG.

Das Projektentwicklungsunternehmen will 15 Gebäude errichten. Vorgesehen sei eine Mischung aus Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau und Stadtvillen, wie das Unternehmen mitteilte. An der vielbefahrenen Kreuzung von Martin-Andersen-Nexö- und Arnstädter Straße sollen zudem ein fast 30 Meter hohes Bürohaus und 350 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Im Frühjahr 2025 soll das Gesamtprojekt fertig sein.

■ Erste Mieter könnten im Oktober 2024 einziehen

Ein Teil der Wohnungen soll mietpreisgebunden sein. Die Immobilien AG wolle „so eine vielfältige und ausgewogene Durchmischung der künftigen Bewohnerschaft“ gewährleisten, sagte ein Sprecher. Zudem wolle

man dafür sorgen, dass das „Quartier Lingel“ zu einem autoarmen Viertel werde. „Jede Menge Fahrradstellplätze, der ÖPNV-Anschluss sowie Car- und Bike-Sharing-Angebote sollen dazu beitragen.“ Die ersten Mieter könnten bereits im Oktober 2024 einziehen.

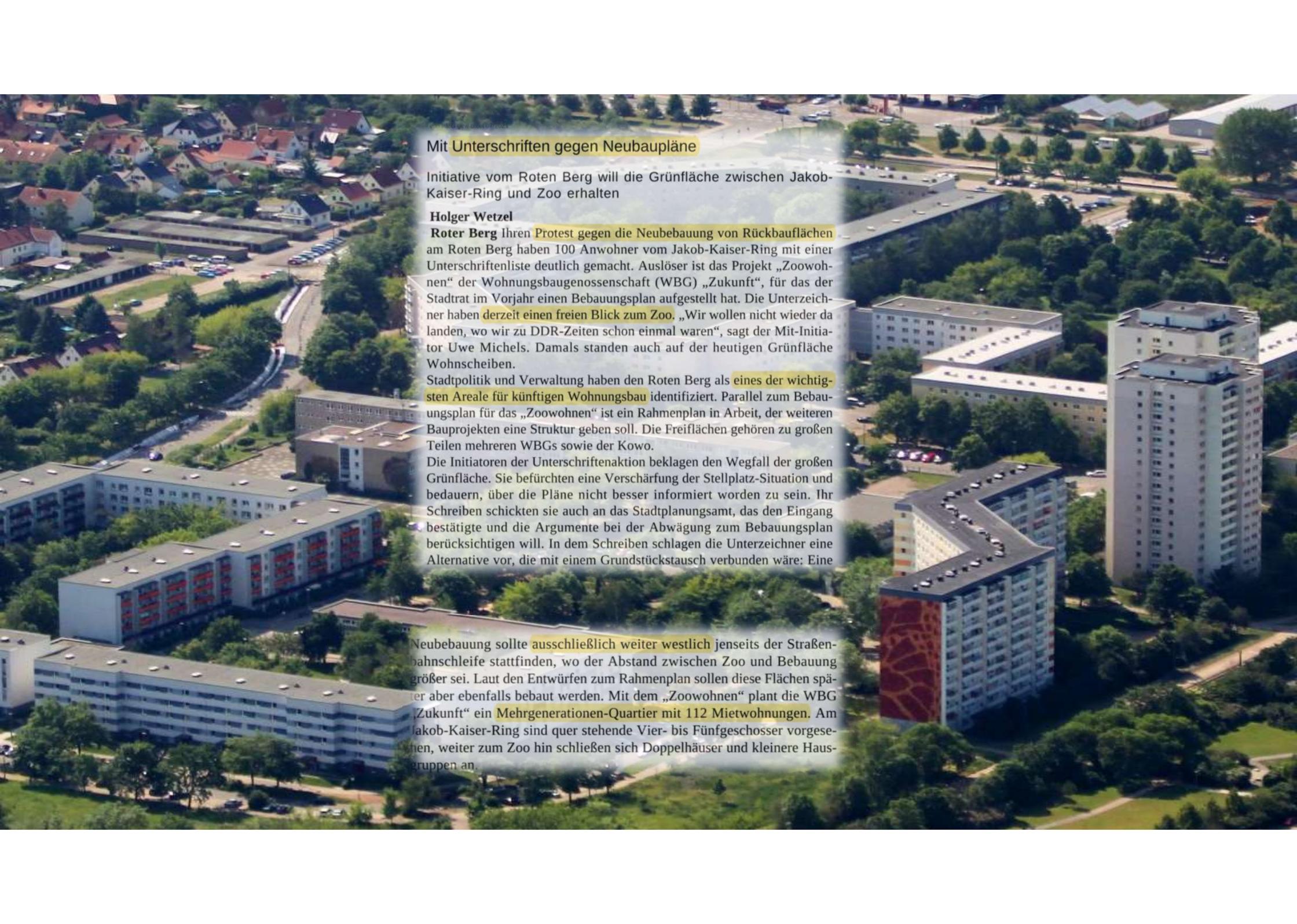
Der Baustart hatte sich jahrelang verzögert. Die Behörden hatten zahlreiche Änderungen verlangt – unter anderem wegen der dort lebenden Fledermäuse. Flugkorridore wurden eingerichtet, spezielle blendfreie LED-Beleuchtungen und Nistkästen sind geplant.

■ Einst größte Damenschuhfabrik Europas

Auf dem etwa 39.000 Quadratmeter großen Gelände stand einst die Schuhfabrik Lingel, die während der DDR-Zeit den Namen „VEB Schuhfabrik Paul Schäfer“ trug und die größte Damenschuhfabrik Europas war.

Quelle: PM Quarterback Immobilien AG



An aerial photograph of a residential area. In the foreground and middle ground, there are several multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs. Some buildings have colorful accents, like a red and yellow patterned facade. The buildings are interspersed with green spaces, trees, and parking areas. In the background, there are more residential houses with red roofs and a road. The overall scene is a mix of urban development and greenery.

Mit Unterschriften gegen Neubaupläne

Initiative vom Roten Berg will die Grünfläche zwischen Jakob-Kaiser-Ring und Zoo erhalten

Holger Wetzels

Roter Berg Ihren Protest gegen die Neubebauung von Rückbauflächen am Roten Berg haben 100 Anwohner vom Jakob-Kaiser-Ring mit einer Unterschriftenliste deutlich gemacht. Auslöser ist das Projekt „Zoowohnen“ der Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) „Zukunft“, für das der Stadtrat im Vorjahr einen Bebauungsplan aufgestellt hat. Die Unterzeichner haben derzeit einen freien Blick zum Zoo. „Wir wollen nicht wieder landen, wo wir zu DDR-Zeiten schon einmal waren“, sagt der Mit-Initiator Uwe Michels. Damals standen auch auf der heutigen Grünfläche Wohnscheiben.

Stadtpolitik und Verwaltung haben den Roten Berg als eines der wichtigsten Areale für künftigen Wohnungsbau identifiziert. Parallel zum Bebauungsplan für das „Zoowohnen“ ist ein Rahmenplan in Arbeit, der weiteren Bauprojekten eine Struktur geben soll. Die Freiflächen gehören zu großen Teilen mehreren WBGs sowie der Kowo.

Die Initiatoren der Unterschriftenaktion beklagen den Wegfall der großen Grünfläche. Sie befürchten eine Verschärfung der Stellplatz-Situation und bedauern, über die Pläne nicht besser informiert worden zu sein. Ihr Schreiben schickten sie auch an das Stadtplanungsamt, das den Eingang bestätigte und die Argumente bei der Abwägung zum Bebauungsplan berücksichtigen will. In dem Schreiben schlugen die Unterzeichner eine Alternative vor, die mit einem Grundstückstausch verbunden wäre: Eine

Neubebauung sollte ausschließlich weiter westlich jenseits der Straßenschleife stattfinden, wo der Abstand zwischen Zoo und Bebauung größer sei. Laut den Entwürfen zum Rahmenplan sollen diese Flächen später aber ebenfalls bebaut werden. Mit dem „Zoowohnen“ plant die WBG „Zukunft“ ein Mehrgenerationen-Quartier mit 112 Mietwohnungen. Am Jakob-Kaiser-Ring sind quer stehende Vier- bis Fünfgeschosser vorgesehen, weiter zum Zoo hin schließen sich Doppelhäuser und kleinere Hausgruppen an.

C-Städte bergen noch großes Potenzial für private Investoren

Immobilien gelten als stabile und sichere Wertanlage mit hohem Inflationschutz, selbst in Krisenzeiten. Vermietete Eigentumswohnungen sind dabei attraktiv. Doch wo finden Investoren, bei immer weiter steigenden Immobilienpreisen in deutschen Großstädten, noch geeignete Anlagemöglichkeiten? Die von Poll Immobilien-Experten haben die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise für Eigentumswohnungen in Deutschlands C-Städten sowie deren Entwicklung für die Jahre 2020, 2019 und 2010 gegenübergestellt und den Kaufpreisfaktor ermittelt und verglichen. Eine gute Orientierung für private Investoren bei der Suche nach einer neuen Wertanlage.

Lange galt ein Kaufpreisfaktor von 20 als Richtwert für ein sehr rentables Immobilieninvestment. Das bedeutet, Anleger haben den Kaufpreis durch die erwirtschafteten Mieteinnahmen nach 20 Jahren wieder ausgeglichen. Inzwischen hat sich der Maßstab jedoch verschoben. In den meisten deutschen Regionen gilt mittlerweile ein Kaufpreisfaktor von 25 als gängiger Wert und auch Vervielfältiger von 30 sind inzwischen keine Seltenheit mehr. Besonders in Großstädten und Metropolen übersteigen die Kaufpreisfaktoren diese Schwelle oft um ein Vielfaches.

„Die Kaufpreis-Mieten-Schere geht weiter auseinander. Kaufpreisfaktoren zwischen 15 und 19, wie es sie vor zehn Jahren noch gab, sind auch in den deutschen C-Städten heute sehr selten. Dennoch gibt es einige sehr interessante Standorte, wie zum Beispiel Saarbrücken, Magdeburg oder Wuppertal, wo Investoren attraktive Anloptionen finden“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei von Poll Immobilien.

Insgesamt sieben der 22 analysierten Standorte weisen einen Kaufpreisfaktor bei Eigentumswohnungen zwischen 20 und 25 auf. In Wuppertal (Kaufpreis 1.648 €/m²), dem Schlusslicht des Rankings, ist ein Investment aktuell am attraktivsten. Immobilienkäufer müssen dort im Schnitt 20,5 Jahreskaltmieten einrechnen. Dicht darauf folgen Magdeburg (Kaufpreis 1.545 €/m²) mit einem Vervielfältiger von 21, Saarbrücken (Kaufpreis 1.978 €/m²) mit 21,8 sowie Mönchengladbach (Kaufpreis 1.858 €/m²) mit 21,9. „Magdeburg ist nicht nur die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt, sondern gleichzeitig eine beliebte Universitätsstadt. Das sowie die positive Entwicklung der Stadt, aber auch die gute Infrastruktur durch die Anbindung an die Autobahnen A2 und A14 machen Magdeburg attraktiv für Investoren. Das merken wir vor allem an der verkürzten Vermarktungsdauer“, weiß Heike Hoffmann, Geschäftsstellenleiterin des von Poll Immobilien-Shops in Magdeburg. Doch auch in Mülheim an der Ruhr (Kaufpreis 2.085 €/m²), Bielefeld (Kaufpreis 2.291 €/m²) und Erfurt (Kaufpreis 2.267 €/m²) finden Interessenten noch Kaufpreisfaktoren zwischen 23,7 und 25,1.

Etwas über der idealen Kaufpreisfaktor-Spanne siedeln sich acht C-Städte an, in denen Anleger mit Indikatoren zwischen 26 und 30 kalkulieren müssen. Darunter fallen die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz

(Kaufpreis 3.746 €/m²) mit 26,5, Aachen (Kaufpreis 3.027 €/m²) mit 27,6, Osnabrück (Kaufpreis 2.867 €/m²) sowie Braunschweig (Kaufpreis 2.868 €/m²) mit 28,6 und Kiel (Kaufpreis 2.987 €/m²) mit 29,1. An der Schwelle von 30 Jahreskaltmieten befinden sich die Standorte Offenbach am Main (Kaufpreis 4.000 €/m²), Heidelberg (Kaufpreis 4.390 €/m²) und Darmstadt (Kaufpreis 4.188 €/m²) mit Vervielfältigern zwischen 30 und 30,4.

■ Kaufpreisfaktoren und ihre Entwicklung

Besonders interessant ist ein Blick auf diese Kaufpreisfaktoren und deren Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren. Immerhin fünf Städte, – Braunschweig, Kiel, Osnabrück, Mainz und Offenbach am Main, verzeichneten 2010 noch moderate Kaufpreisindikatoren zwischen 15 und 20. Während das Kaufpreis-Miete-Verhältnis in Offenbach (Main) und Mainz bis 2020 um 52,1 Prozent beziehungsweise 53,4 Prozent in die Höhe kletterte, waren es in Osnabrück bereits 63,9 Prozent und in Kiel satte 74,3 Prozent. Spitzenreiter im Zehn-Jahres-Vergleich ist jedoch Braunschweig mit einer 81,8 prozentigen Steigerung und der damit höchsten Kaufpreisfaktor-Entwicklung bei den C-Städten. Dabei verzeichnete Braunschweig 2010 – nach Mönchengladbach – mit 15,7 den zweitniedrigsten Kaufpreisindikator unter den C-Standorten.

Bei der Entwicklung der Kaufpreisfaktoren von 2019 auf 2020 ergibt sich hingegen ein anderes Bild. In diesem Zeitraum kletterte der Vervielfältiger in drei anderen C-Städten am stärksten nach oben. In Magdeburg stieg der Kaufpreisfaktor um 14,2 Prozent, in Rostock um 18 Prozent und in Osnabrück um 22,3 Prozent. „Seit Beginn der Pandemie konnten wir einen starken Zuzug in Rostock und dem umliegenden Gebiet aus anderen deutschen Regionen feststellen. Das ließ den bereits bestehenden Nachfrageüberhang bei Eigentumswohnungen weiter anwachsen. Diese Konstellation spiegelt sich deutlich in der Preisentwicklung wider. Für die kommenden Jahre erwarten wir erneute Wertzuwächse in diesem Segment, jedoch nicht im selben Ausmaß wie in den vergangenen beiden Jahren“, erläutert Frank Streuck, Geschäftsstellenleiter des von Poll Immobilien-Shops in Rostock und Warnemünde. Die niedrigsten Steigerungen gab es dagegen in Mülheim an der Ruhr mit 0,7 Prozent und Lübeck mit 0,4 Prozent. In Erlangen sank der Vervielfältiger sogar um 4,2 Prozent.

Allgemein unterschied sich die Höhe der Kaufpreisindikatoren vor zehn Jahren stark vom heutigen Niveau: Damals war Rostock mit einem Vervielfältiger von 26 die einzige C-Stadt mit einem Faktor, der über der 25er-Marke lag. Insgesamt elf der analysierten Regionen pendelten sich zwischen 15,2 (Mönchengladbach) und 19,7 (Offenbach am Main) ein. Die Vervielfältiger in den verbleibenden zehn Standorten rangierten im Jahr 2010 zwischen 20 (Bielefeld) und 24,8 (Regensburg). Darunter sind auch insgesamt vier Städte, die 2020 die mit Abstand höchsten Kaufpreisfaktoren aufrufen, wie Lübeck mit 20,2 (im Jahr 2010), Erlan-

gen mit 20,9 (im Jahr 2010) sowie Augsburg und Freiburg mit jeweils 21,7 (im Jahr 2010).

Im Jahr 2020 lag wiederum Erlangen (Kaufpreis 4.135 €/m²) mit 31,6 nur knapp über der 30er-Marke, während sich die Kaufpreisindikatoren in Freiburg (Kaufpreis 5.138 €/m²), Augsburg (Kaufpreis 4.397 €/m²) sowie Lübeck (Kaufpreis 3.578 €/m²) bereits zwischen 33,7 und 33,9 einordneten. „Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Anlageobjekt in Lübeck ist weiterhin ungebrochen hoch. Die Lübecker Region wird aufgrund der Nähe zur Metropole Hamburg auch von vielen Anlegern aus Hamburg und Umgebung als sehr attraktiv wahrgenommen. Wir verzeichnen besonders aus diesem Raum immer mehr Anfragen“, weiß Thorsten Claus, Geschäftsstellenleiter der von Poll Immobilien-Shops in Lübeck und Bad Schwartau.

Daran schließen sich mit etwas Abstand die Städte Regensburg (Kaufpreis 4.868 €/m²) mit 35,7 und Potsdam (Kaufpreis 4.481 €/m²) mit 36,8 an. Unangefochten an der Spitze des Kaufpreisfaktor-Rankings steht der Standort Rostock (Kaufpreis 3.484 €/m²). Dort müssen Investoren mit 40,7 Jahreskaltmieten am tiefsten in die Tasche greifen.

„Auch wenn die Kaufpreisfaktoren in diesen Regionen die einstigen Indikatoren zum Teil deutlich überschritten haben, sollten sich private Investoren keinesfalls abschrecken lassen. Im Gegenteil – die Berechnung des Verhältnisses von Kaufpreis zu Miete repräsentiert immer nur den Status quo“, gibt Daniel Ritter zu bedenken. Er fährt fort: „Um ein Investment als rentabel einzustufen, fokussieren sich viele hauptsächlich auf die erzielbare Mietrendite. Dennoch sollten Interessenten ebenso das künftige Entwicklungspotenzial des jeweiligen Standortes im Blick behalten. Insbesondere die Mikrolagen können sich in bestimmten Stadtteilen schnell verändern und stark zu deren Aufwertung sowie zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen. Erfahrene Makler können hier als regionale Experten mit spezifischen Marktkenntnissen und Know-how beratend zur Seite stehen.“

■ A-Städte zum Vergleich

Neben der Betrachtung der C-Städte ist für Investoren ein vergleichender Blick auf die durchschnittlichen Kaufpreisfaktoren der umliegenden Metropolen, den sogenannten sieben A-Städten lohnenswert. Die von Poll Immobilien-Experten zählen, aufgrund der starken Marktentwicklung, seit 2021 auch Leipzig zur A-Kategorisierung durch BulwinGesa. Die Kaufpreisfaktoren lagen bei den definierten A-Standorten, Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart, Köln und Leipzig, im Jahr 2020 erwartungsgemäß mehrheitlich über der 30er-Grenze. Lediglich in Stuttgart (Kaufpreis 4.868 €/m²) finden private Anleger noch Eigentumswohnungen zu einem Indikator von durchschnittlich 29,5. Danach kommen Köln (Kaufpreis 4.309 €/m²) mit 30,4, Leipzig (Kaufpreis 2.707 €/m²) mit 31,5 und Düsseldorf (Kaufpreis 4.354 €/m²) mit 33. In Frank-

furt am Main (Kaufpreis 6.351 €/m²) dauert es durchschnittlich 37,6 Jahreskaltmieten bis ein Investment wieder eingeholt wird, in Hamburg (Kaufpreis 5.549 €/m²) 38,7 und in der bayerischen Landeshauptstadt München (Kaufpreis 8.596 €/m²) sogar 39. Die deutsche Hauptstadt Berlin (Kaufpreis 5.000 €/m²) überschritt mit 41,8 sogar die 40er-Marke.

Weitere Ergebnisse und Vergleiche sind nachzulesen auf der Homepage unter www.von-poll.com.

Quelle: von Poll Immobilien GmbH



Euforma
Förderungsmanagement

Seien Sie auf der sicheren Seite.
Minimieren Sie Forderungsausfälle!

- **Bonitätsprüfung:** Überprüfung der finanziellen Situation als Entscheidungshilfe. Sie erhalten die Auskünfte sofort über das Online-Portal.
- **Adressermittlung:** Kunde unbekannt verzogen? Mit der Adressermittlung finden Sie ihn wieder.
- **Inkasso:** Beitreibung Ihrer offenen Rechnungen. Alles transparent dank des Online-Portals.
- **Anwaltliche Beratung:** Zu Rechtsfragen aller Art durch unseren Partner, Brinkmann Rechtsanwälte.

Keine Mitgliedschaft, keine Vertragsbindung, keine Mindestabnahme!

Besuchen Sie unsere Website oder rufen Sie uns an!

14.06.2022

Erfurter zieht es wieder aufs Land

Jeder zehnte Einwohner kommt aus dem Ausland. 1900 Geburten zu 2700 Sterbefällen

Von Frank Karmeyer

Erfurt. Erfurt verliert an Einwohnern: 339 Menschen waren Ende 2021 weniger im Einwohnermelderegister verzeichnet als zum Vorjahreszeitpunkt. Insgesamt 213.835 Personen haben laut Register in der Landeshauptstadt ihren Hauptwohnsitz. Diese Zahl teilt sich auf 104.363 Männer und 109.472 Frauen auf. Neu ist 2021, dass der prozentuale Ausländeranteil mit 11.409 Personen erstmals zweistellig auf 10 Prozent angewachsen ist. Das heißt: Jeder zehnte Erfurter kommt aktuell aus dem Ausland.

Der leichte Einwohnerschwund setzt den Trend des Vorjahres fort. Eine relevante oder gar besorgniserregende Größe sei das noch nicht. Der leichte Verlust resultiert aus dem Rückgang der Wanderungsgewinne", erläutert Norman Bulenda, Leiter der Statistik-Abteilung im Erfurter Rathaus. In den Vorjahren hatte Erfurt stets zugelegt, weil Menschen am stärksten aus Mittel-

des Bundeslandes ihren Wohnsitz nach Erfurt verlegten. Beispielsweise, um hier ihre Ausbildung oder ihr Studium zu absolvieren.

Mittlerweile, und das schon im zweiten Jahr, hat sich der Trend umgekehrt: „Wir verlieren Einwohner ans unmittelbare Umland“, sagt Bulenda: Zumeist seien es junge Familien, oft im Alter zwischen 30 und 45 Jahren mit Kindern, die mangels bezahlbarer Alternativen abwanderten, sich Baugrundstücke oder Einfamilienhäuser im Umland der Stadt suchten.

Stadt pendelt sich bei 213.000 Einwohnern ein

„Der Prozess der Suburbanisierung hat wieder an Fahrt gewonnen“, sagt der Statistiker zu diesem offenbar immer wieder in Zyklen auftretenden Phänomen. Drängte in den Nachwendejahren alles aufs Land, in der jüngeren Vergangenheit wieder in die Stadt mit ihren urbanen Vorzügen, sei bereits seit 2018 wieder eine stärkere Abwanderung aufs Land festzustellen.

Durch die geringer ausfallende Zuwanderung könne auch das Geburtendefizit 2021 nicht mehr ausgeglichen werden. Noch liegen dazu keine finalen Zahlen vor, nach aktueller Einschätzung aber werde die Anzahl der Geburten im Jahr 2021 bei knapp 1900 liegen. Dem gegenüber stehen geschätzte 2700 Sterbefälle.

Bei den aktuell etwa 213.000 Einwohnern werde Erfurt sich mittelfristig einpendeln, schätzt Bulenda. Hier könne die Stadtpolitik mit der Ausweisung von Baugrund positiven Einfluss nehmen. Eine Unbekannte in der Rechnung bleibt die Zahl der einwandernden Flüchtlinge aus Kriegs- und Krisengebieten: Gibt es einen hohen Zustrom, geht die Bevölkerungsprognose von einem Wachstum Erfurts sogar auf 219.000 Einwohner aus.

In den städtischen Stadtteilen Erfurts leben aktuell 114.538, in den Großwohnsiedlungen 55.219 und in den dörflichen Ortsteilen 44.078 Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr verloren die städtischen Stadt-

teile 136, die Großwohnsiedlungen 95 und die dörflichen Ortsteile 109 Einwohner. Hingegen konnten 11 Stadtteile Einwohner gewinnen. Die meisten Gewinne verzeichneten die Brühlervorstadt (+184), die Krämpfervorstadt (+151), das Rietz (+124) und Daberstedt (+70). Die meisten Neubürger aus dem Ausland zogen in die Großwohnsiedlungen. Andernorts beruhten Zuwächse auf dort neu entstandenen Wohngebieten.

Die meisten Einwohnerverluste waren in den Stadtteilen Löbervorstadt (-270), Berliner Platz (-89) und Hohenwinden (-84) festzustellen, wofür die Statistiker aktuell (noch) keine Erklärung haben. 2022 – ein Jahr ohne bislang geplante Wahlterminen – bietet der Abteilung Statistik und Wahlen zeitlichen Spielraum, auch dieser Frage genauer auf den Grund zu gehen.

Weitere Angaben zur Bevölkerung der Landeshauptstadt Erfurt sowie deren 53 Stadtteilen auf: www.erfurt.de/statistik

Baupreise explodieren: Stärkster Anstieg seit 1970

Neue Wohngebäude werden immer teurer: Das Statistische Bundesamt verzeichnet höchsten Anstieg seit 51 Jahren

von Tobias Kising

Berlin. Wer sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen will, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Nicht nur die Kaufpreise von Immobilien haben in der Corona-Krise rasant angezogen. Die Baupreise sind regelrecht explodiert. Wie das Statistische Bundesamt am Montag mitteilte, verteuerte sich das Bauen von neuen Wohngebäuden im November des vergangenen Jahres im Vergleich zum Vorjahresmonat um 14,4 Prozent. Einen stärkeren Anstieg hatte es nach Angaben der Wiesbadener Statistiker zuletzt im August 1970 gegeben, als die Baupreise um 17 Prozent im Vergleich zu 1969 zulegt hatten.

Zwei wesentliche Gründe nennt das Statistische Bundesamt für den stärksten Preisanstieg seit 51 Jah-

ren: Zum einen beeinflusst die Rechnung, dass im Jahr 2021 die Mehrwertsteuer befristet gesenkt gewesen ist. Doch selbst ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg noch 11,6 Prozent betragen. Das liege vor allem an den stark gestiegenen Materialpreisen, so die Wiesbadener Statistiker.

Besonders der Holzpreis beeinflusst demnach die hohe Kostensteigerung. Zimmer- und Holzbauarbeiten haben sich laut Statistischem Bundesamt im Vorjahresvergleich um 38,9 Prozent verteuert.

Die durch die Konjunkturprogramme angeheizte Nachfrage hatte unter anderem dazu geführt, dass die Nachfrage aus dem Ausland deutlich höher als vor der Pandemie war. Da zugleich der wichtige Holzmarkt Kanada einen Exportstopp verhängte und der Borkenkäfer so-



Dachdeckerarbeiten sind 17 Prozent teurer geworden. FOTO: PA

wie das Klima Bestände unbrauchbar gemacht hatten, kam es zu Engpässen – und stark steigenden Preisen.

Aber auch für andere Bautätigkeiten von neuen Wohngebäuden muss tiefer in die Tasche gegriffen

werden: Entwässerungskanalarbeiten verteuerten sich im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 18,2 Prozent, Dachdeckungsarbeiten um 17,1 Prozent und Klempnerarbeiten um 16,8 Prozent.

Immerhin: Die Bauindustrie ist zuversichtlich, dass die Preise in diesem Jahr weniger stark steigen dürften. „Allein durch den statistischen Basiseffekt, nämlich der starke Preisanstieg im Vorjahr, dürften die Wachstumsraten abflachen“, sagte Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie, unserer Redaktion. Er rechnet mit einer Entspannung zum Ende des ersten Halbjahres.

Darauf, dass sich der Markt von selbst wieder abkühlt, will sich Robert Feiger, Bundesvorsitzender der

Baugewerkschaft IG BAU, nicht verlassen. „Wichtig ist, dass der Staat jetzt gegensteuert, damit die Kosten für das Bauen – und damit fürs Wohnen – nicht aus dem Ruder laufen: mehr Förderungen, mehr Steueranreize, günstigeres Bauland“, forderte Feiger gegenüber unserer Redaktion.

Die stark gestiegenen Baupreise würden den Kampf gegen Wohnungsmangel nicht leichter machen, mahnte der IG-BAU-Chef. Es sei aber falsch, die Kostensteigerungen auf die höheren Löhne zurückzuführen. Diese seien im Zeitraum, in dem die Baukosten um 14,4 Prozent zugelegt haben, lediglich um rund zwei Prozent gestiegen. „Vielmehr sorgt die Pandemie für Lieferengpässe und explodierende Materialpreise – der Markt heizt sich auf“, sagte Feiger.

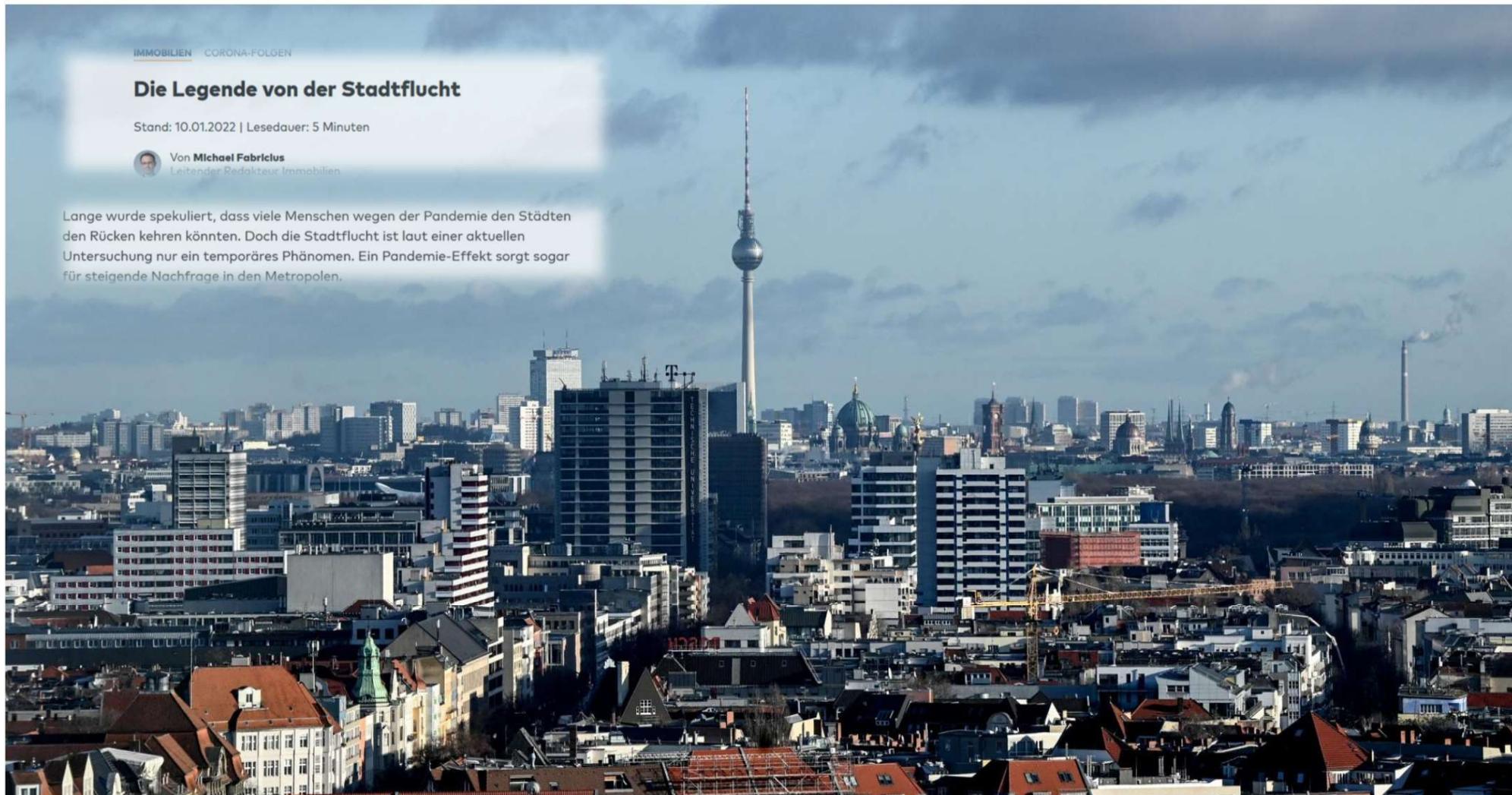
Die Legende von der Stadtfucht

Stand: 10.01.2022 | Lesedauer: 5 Minuten



Von **Michael Fabricius**
Leitender Redakteur Immobilien

Lange wurde spekuliert, dass viele Menschen wegen der Pandemie den Städten den Rücken kehren könnten. Doch die Stadtfucht ist laut einer aktuellen Untersuchung nur ein temporäres Phänomen. Ein Pandemie-Effekt sorgt sogar für steigende Nachfrage in den Metropolen.



Städte wie Berlin werden weiter viele Menschen anziehen. Auch, weil die internationale Zuwanderung bald wieder zunimmt

Quelle: dpa/Britta Pedersen

Kontakt



Frank Emrich
Verbandsdirektor

Telefon: +49 361 34010-220

E-Mail: frank.emrich@vtw.de