

Carolin Fritzsche und Jonathan Old*

Die Preisentwicklung für Kaufimmobilien in Sachsen – Ein Überblick über die aktuellen Daten

Wie überall in Deutschland zieht es auch in Sachsen die Bevölkerung in die Städte. Entsprechend steigen die Kaufpreise für Wohnimmobilien – auch im näheren Umland zu den Großstädten. Allerdings ist die Wohnkostenbelastung in Sachsen im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands immer noch deutlich niedriger. In allen deutschen Großstädten liegt die durchschnittliche Mietbelastung bei 35,2 %, in sächsischen Großstädten liegt diese Quote bei 30,4 %.

EINLEITUNG

Immer mehr Menschen verlagern ihren Lebensmittelpunkt in die deutschen Städte und suchen dort nach einer Wohnung. Kann die Schaffung neuen Wohnraums mit der gestiegenen Nachfrage nicht Schritt halten, erhöhen sich die Preise. Auch in Sachsen zieht es die Bevölkerung in die Städte, wodurch ein Preisdruck auf den Wohnungsmarkt entsteht. In diesem Artikel betrachten wir die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien in sächsischen Gemeinden. Die Preisentwicklung in den Großstädten Chemnitz, Dresden und Leipzig und auch im jeweiligen Umland spiegelt die höhere Nachfrage nach Wohnraum in den urbanen Zentren wider. Eine ähnliche Preisentwicklung kann im gesamten Bundesgebiet beobachtet werden. Im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland ist die Wohnkostenbelastung der sächsischen Haushalte aber immer noch deutlich niedriger.

PREISENTWICKLUNG IN DEN SÄCHSISCHEN GEMEINDEN

Für unsere kleinräumige Betrachtung der Preisentwicklung von Kaufimmobilien greifen wir auf die Daten aus Umfragen unter Immobilienvermittlern der LBS (Bausparkasse der Sparkassen) zurück. Details zum Datensatz und statistischen Einschränkungen haben wir in Infobox 1 zusammengefasst.

Zunächst betrachten wir die jährlichen Preisänderungen der Kaufimmobilien in Sachsen sowohl für neu gebaute als auch für Bestandswohnungen in den einzelnen Gemeinden (vgl. Abb. 1).

In den sächsischen Agglomerationszentren Dresden, Leipzig und Chemnitz sind die Preise in den vergangenen fünf Jahren deutlich gestiegen. Die Preissteigerung im Markt für neu gebaute Wohnungen ist größer als bei Eigenheimen und Wohnungen im Bestand. In Gemeinden im unmittelbaren Umland zu den Großstädten haben sich die Preise ähnlich entwickelt; in beliebten Gemeinden wie Radebeul, Freital oder Markkleeberg sogar deutlich stärker. Je weiter sich eine

Infobox 1

Datensatz „Markt für Wohnimmobilien“ der LBS

Dieser Datensatz enthält Ergebnisse aus Umfragen von Immobilienvermittlern seit dem Jahr 2004. Im Jahr 2017 standen im Datensatz 956 Städte mit mindestens 20 000 Einwohnern (teilweise auch darunter) zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Kaufpreise für Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen sowohl im Neubau- als auch im Bestandswohnungsmarkt. Im Datensatz werden jeweils Preisspannen und der am häufigsten anzutreffende Wert unter Berücksichtigung folgender Kriterien angegeben:

- Reiheneigenheime: Mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 100 m², ohne Garage, ortsübliches Grundstück
- Eigentumswohnungen: Mittlere bis gute Wohnlage, drei Zimmer, Wohnfläche ca. 80 m², ohne Garage/Stellplatz

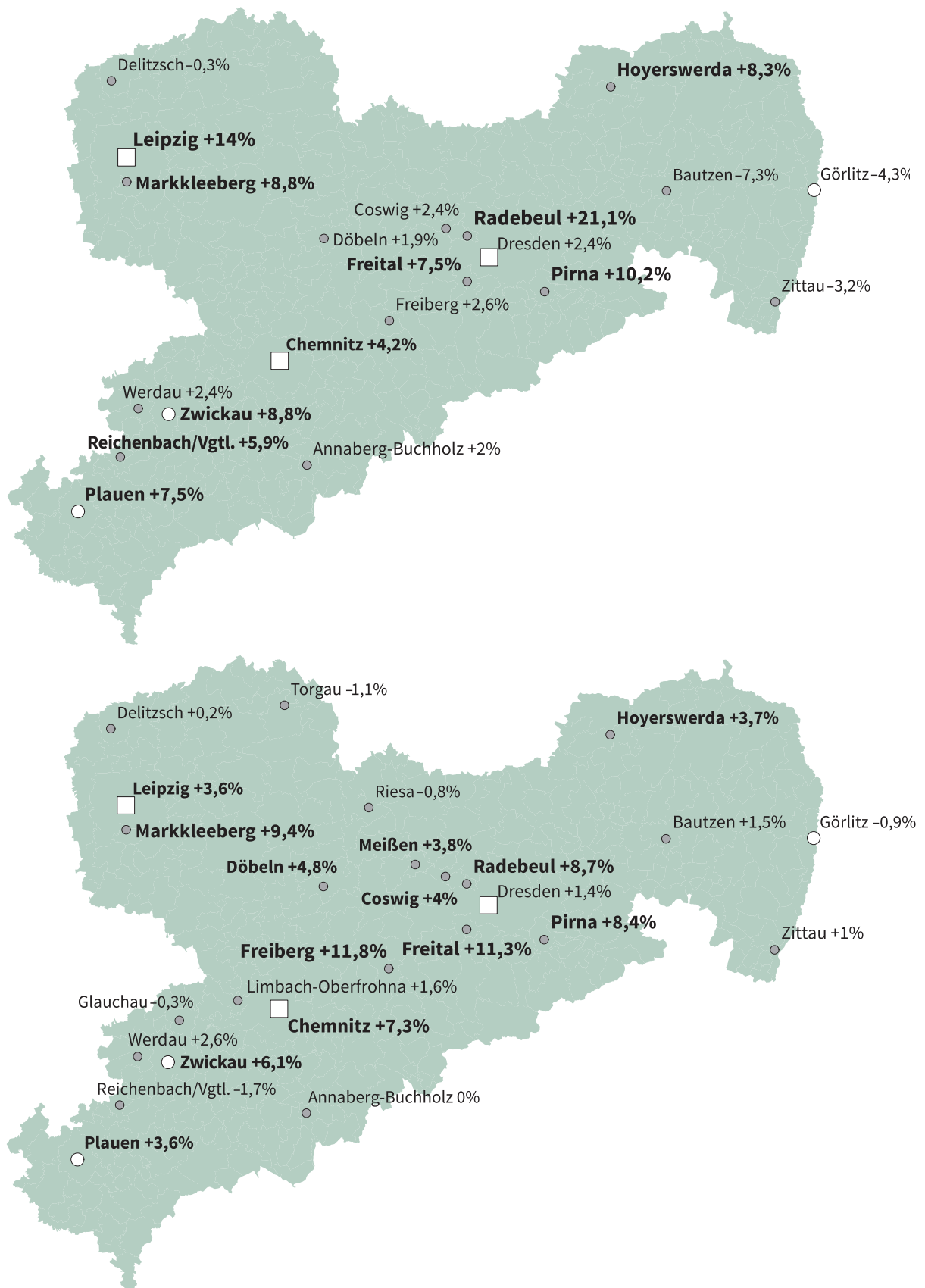
Bei der Zusammenstellung der Daten wurden daher grundsätzlich ähnliche Häuser und Wohnungen berücksichtigt. Dennoch sind heterogene Immobilien im Datensatz enthalten, da Unterschiede in einigen Eigenschaften der Immobilien (wie Baujahr, Anzahl der Bäder, Qualität der Umgebung usw.) nicht berücksichtigt werden. Innerhalb Sachsens sind die Unterschiede im Wohnungsbestand relativ gering (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015). Die Wohnungsmärkte in Ost- und Westdeutschland unterscheiden sich jedoch aufgrund verschiedener wirtschaftlicher, sozialer und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen der vergangenen 40 Jahre in manchen Eigenschaften etwas deutlicher (vgl. Banse et al. 2017). Beispielsweise ist der ostdeutsche Wohnungsbestand durchschnittlich wesentlich älter als der Wohnungsbestand in Westdeutschland.

Zur Inflationsbereinigung haben wir die Preise für sächsische Gemeinden mit dem Verbraucherpreisindex Sachsen und die Preise für übrige deutsche Gemeinden mit dem deutschen Verbraucherpreisindex umgerechnet.

* Carolin Fritzsche ist Doktorandin der Dresdner Niederlassung des ifo Instituts – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V. Jonathan Old war als Praktikant am ifo Institut in Dresden beschäftigt.

Abb.1

Jährliche Preisänderung von Kaufimmobilien im Neubau- (oben) und Bestandwohnungsmarkt (unten) in sächsischen Gemeinden (inflationbereinigt), 2012–2017



Quelle: LBS (2012, 2017), Darstellung des ifo Instituts.

Gemeinde von einer der drei großen Städte entfernt befindet (wie bspw. Annaberg-Buchholz, Görlitz oder Delitzsch), umso geringer fiel die Preissteigerung aus.

Für eine Differenzierung der Preisentwicklung nach Verstärterungsgrad haben wir die sächsischen Gemeinden in Großstädte (über 200 000 Einwohner), Umland der Großstädte, Mittelzentren und ländliche Regionen unterteilt (vgl. Abb. 2 und 3). Die Grundlage für diese Kategorien bilden Daten über Pendlerströme (vgl. Kluge und Thater 2013). Über die Zahl der Pendler zwischen zwei Gemeinden wurde von Kluge und Thater (2013) ein Anbindungskoeffizient berechnet. Gemeinden, die einen hohen Anbindungskoeffizienten zueinander besitzen, werden dann entsprechend zusammengeführt. Im Ergebnis erhalten wir voneinander abgegrenzte Regionen mit hoher Binnenverflechtung.

Die jährliche Preisänderung von Kaufimmobilien nach Verstärterungsgrad deutet darauf hin, dass es durch den Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt in den Großstädten zu einem Ausweichen in das Umland kommt. Der stetige Zustrom neuer Zugewanderter sorgt in den Großstädten für einen Überlauseffekt, durch den eine Abwanderung ins unmittelbare Umland angestoßen wird. Entsprechend haben sich die Preise in den Umlandgemeinden der drei großen Städte in Sachsen auch positiv entwickelt. Etwas anders sieht es bei den weiter entfernten Regionen aus: Hier finden sich zum einen „Kondensationskerne“ in Form von Mittel- und Kleinstädten (wie z. B. Zwickau oder Döbeln), wo eine leichte

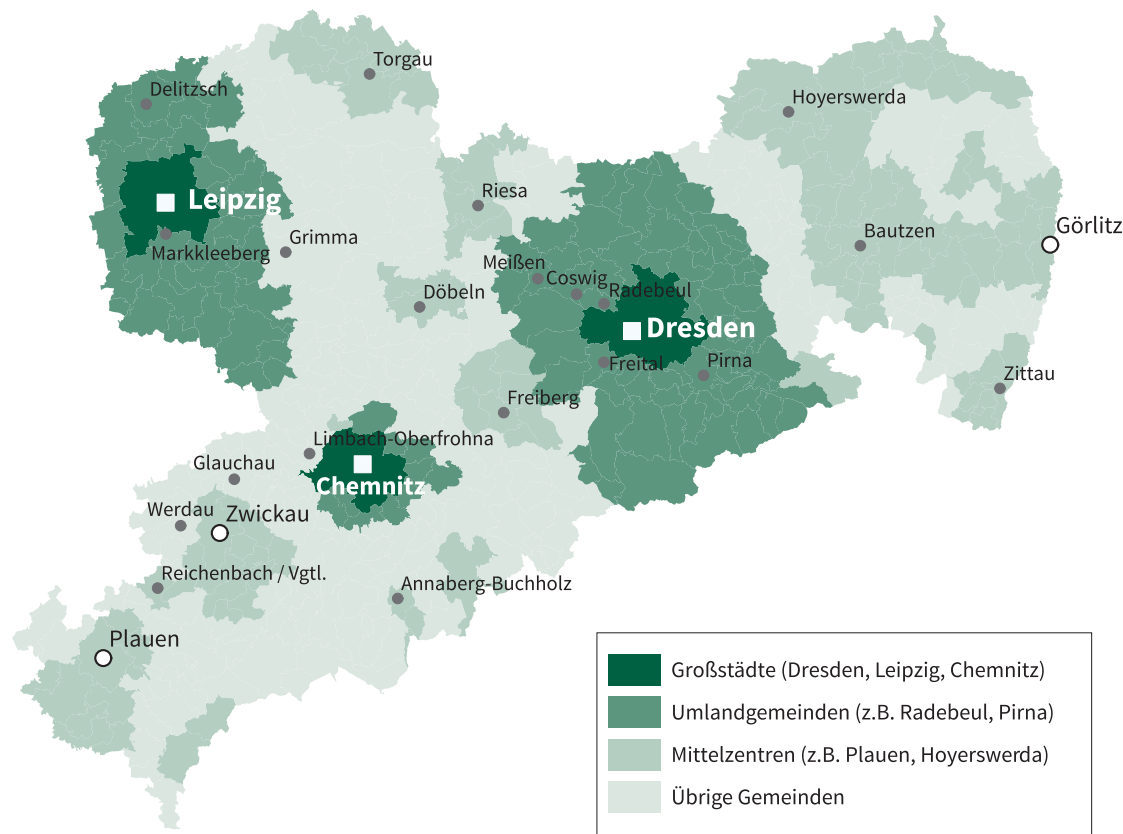
Preissteigerung zu beobachten ist. In den ländlichen Gemeinden ist hingegen die Wohnungsnachfrage kaum gestiegen; bezüglich Eigentumswohnungen im Bestand sind die Preise in den vergangenen fünf Jahren sogar gesunken.

VERGLEICH MIT DER GESAMTDEUTSCHEN ENTWICKLUNG

Für eine Beurteilung der Preisentwicklung in Sachsen, setzen wir diese zum einen ins Verhältnis zur Entwicklung des gesamtdeutschen Wohnungsmarktes und zum anderen zum Einkommen der privaten Haushalte.

In Abbildung 4 zeigen wir die durchschnittliche jährliche Preisänderung von Kaufimmobilien für Großstädte und andere Städte ab 20 000 Einwohnern in Sachsen und den übrigen Teilen Deutschlands. Auch in anderen deutschen Städten steigen die Preise in den Agglomerationszentren stärker als in den restlichen Gemeinden. Der Vergleich der sächsischen Preisentwicklung mit der gesamtdeutschen lässt kein klares Muster erkennen: Bei Neuimmobilien übertrifft der Preisanstieg in den sächsischen Großstädten den Rest von Deutschland, bei Bestandsimmobilien ist der Zusammenhang umgekehrt. In Städten mit weniger als 200 000 Einwohnern nehmen die Preise für Reiheneigenheime in Sachsen schneller als im Rest der Bundesrepublik zu, für Eigentumswohnungen langsamer. Diese Abweichungen lassen sich möglicherweise auf Unterschiede im Woh-

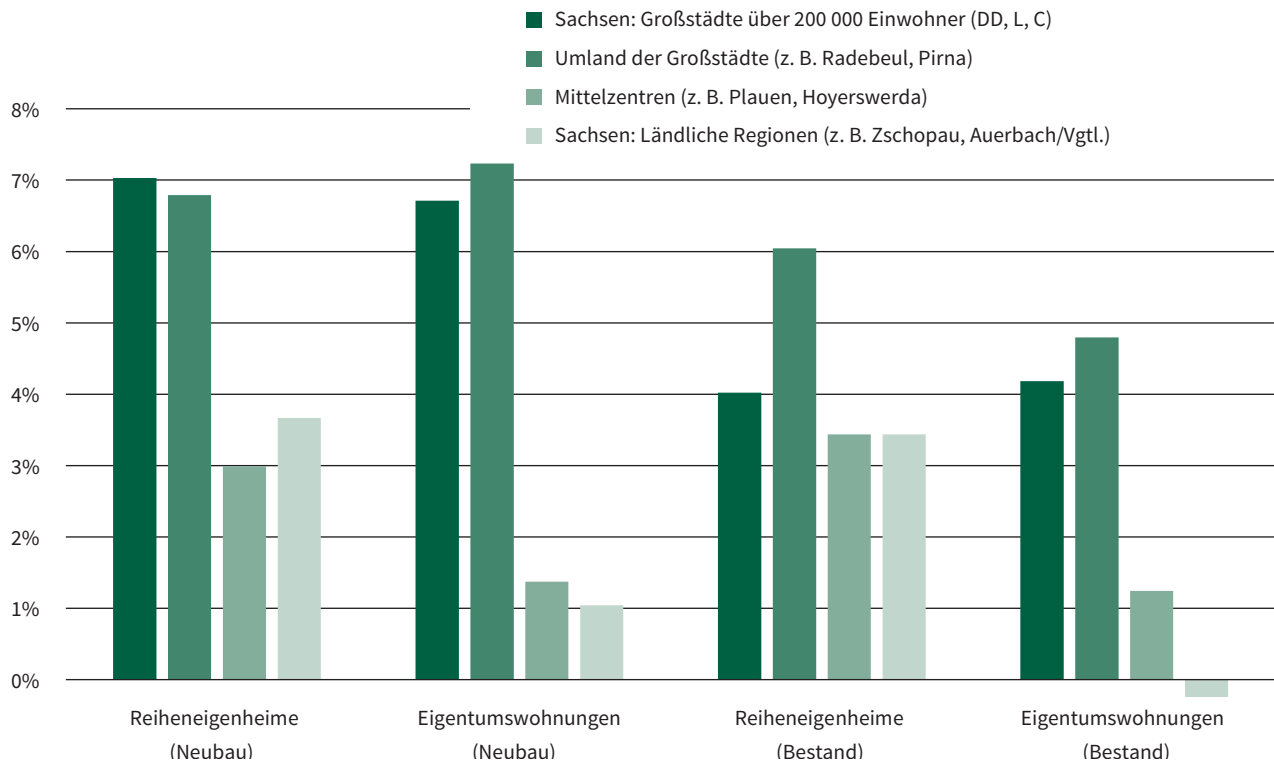
Abb. 2
Einteilung der sächsischen Gemeinden nach Verstärterungsgrad anhand von Pendlerströmen, 2011



Quelle: Kluge und Thater (2013), Darstellung des ifo Instituts.

Abb. 3

Jährliche Preisänderung von Kaufimmobilien nach Verstärkerungsgrad (inflationsbereinigt), 2012–2017 (in %)

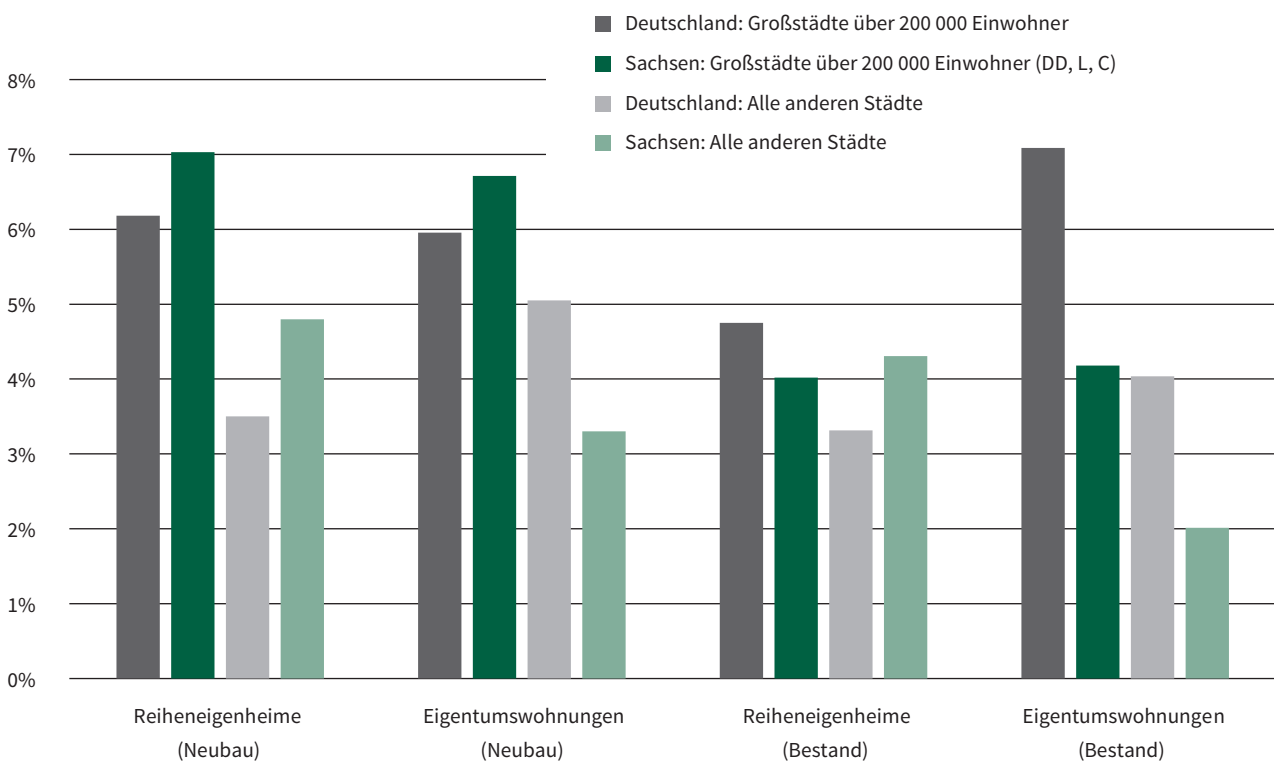


Quelle: LBS (2012, 2017), Darstellung des ifo Instituts.

© ifo Institut

Abb. 4

Jährliche Preisänderung von Kaufimmobilien nach Verstärkerungsgrad (inflationsbereinigt), 2012–2017, Sachsen vs. Deutschland insgesamt (in %)



Quelle: LBS (2012, 2017), Darstellung des ifo Instituts.

© ifo Institut

nungsbestand (bzgl. Baujahr, Ausstattung usw., vgl. Info-box 1) zwischen sächsischen und den restlichen deutschen Gemeinden zurückführen. Auch wirken sich neue Standards bei der energetischen Sanierung bei günstigeren Immobilien relativ stärker auf die Preise aus, weshalb möglicherweise die Preisentwicklung im Neubau in den sächsischen Gemeinden höher ausfällt.

Sächsische Einwohner geben insgesamt weniger für Wohnen aus als der durchschnittliche Bundesbürger. Mit Hilfe von Daten des BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystems und der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder haben wir Näherungswerte für die durchschnittliche Mietbelastung in den deutschen Kreisen berechnet.¹ Dazu stellen wir die Neu- und Wiedervermietungsmieten (in Euro je m²) in den Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland für eine durchschnittliche Wohnungsgröße (80 m²) ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016, vgl. Abb. 5). Bei einer Betrachtung der Großstädte (über 200 000 Einwohner) ergibt sich für Deutschland eine durchschnittliche Mietbelastung von 35,2% im Jahr 2015; in sächsischen Großstädten liegt diese Quote bei 30,4%. Auch in den übrigen Kreisen ist der Unterschied in der Mietbelastung sehr deutlich; die Mietbelastung beträgt 28,0% für Deutschland und 24,6% für Sachsen. Auch im Jahr 2012 war die Quote in Sachsen sowohl in den Großstädten als auch in den übrigen Kreisen niedriger als im Rest von Deutschland.

LITERATUR

Banse, J., Deilmann, C., Fritzsche, C., Hörnig, V., Kluge, J., Kretzschmar, D., Marquardt, G., Motzek, T., Ragnitz, J., Thum, M., und L. Vandrei (2017), Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt. ifo Dresden Studien 78, München/Dresden.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017), Neu- und Wiedervermietungsmieten 2004 bis 2014 (Angebotsmieten nettokalt), BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH.

Kluge, J. und C. Thater (2013), „Pendlerverflechtungen in Sachsen – Mögliche Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich“, ifo Dresden berichtet 20 (03), S. 3–9.

LBS (Hrsg.) (2012), Markt für Wohnimmobilien. Preisspiegel 2012, Berlin.

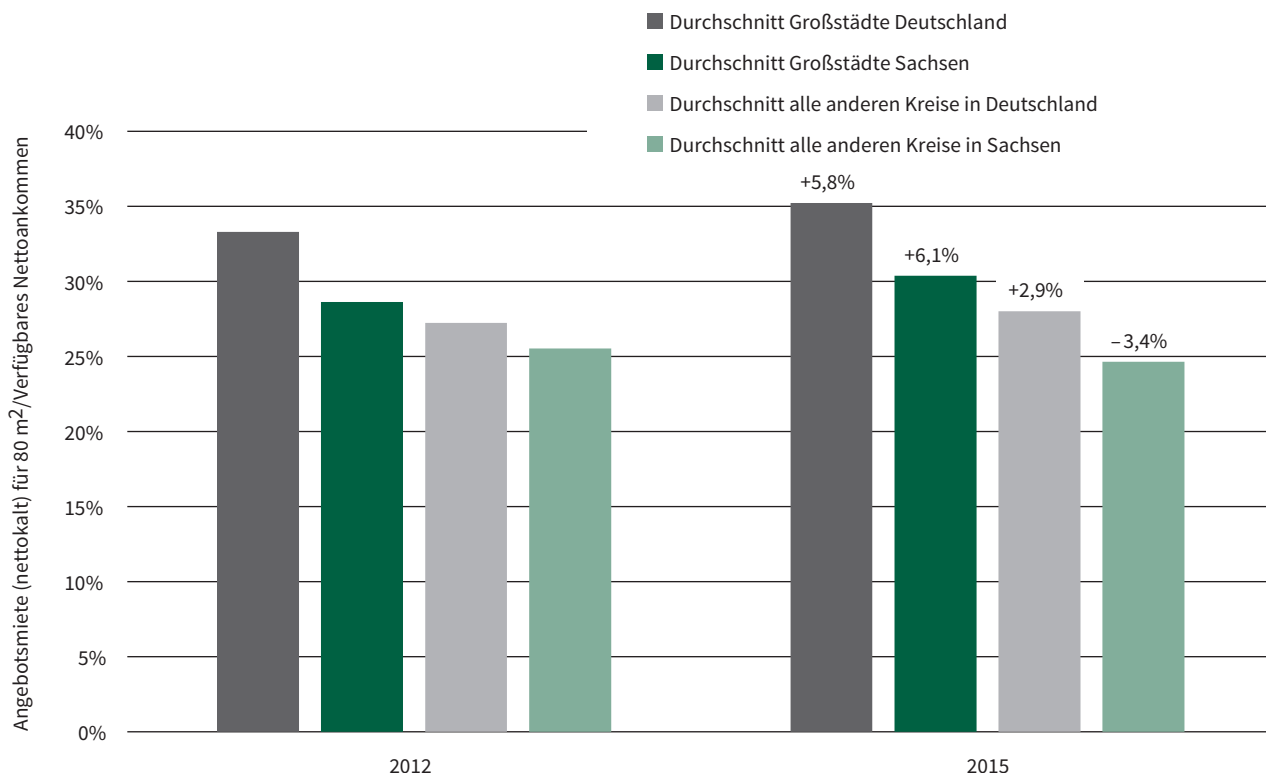
LBS (Hrsg.) (2017), Markt für Wohnimmobilien. Preisspiegel 2017, Berlin.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2015), Zensus 2011. Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Endgültige Ergebnisse, Wiesbaden.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2016), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3, Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2015, Frankfurt am Main.

1 Daten zu den Neu- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten) sind nur für einzelne Kreise und nicht für Gemeinden verfügbar.

Abb. 5
Mietbelastungsquote in Deutschland und Sachsen im Vergleich, 2012 vs. 2017, Großstädte vs. alle anderen Kreise



Quelle: BBSR (2017), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016), Darstellung des ifo Instituts.

© ifo Institut