

12. NOVEMBER 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Immobilienklima Ost- und West-Deutschland: 1.000 Euro weniger für den Quadratmeter im Osten

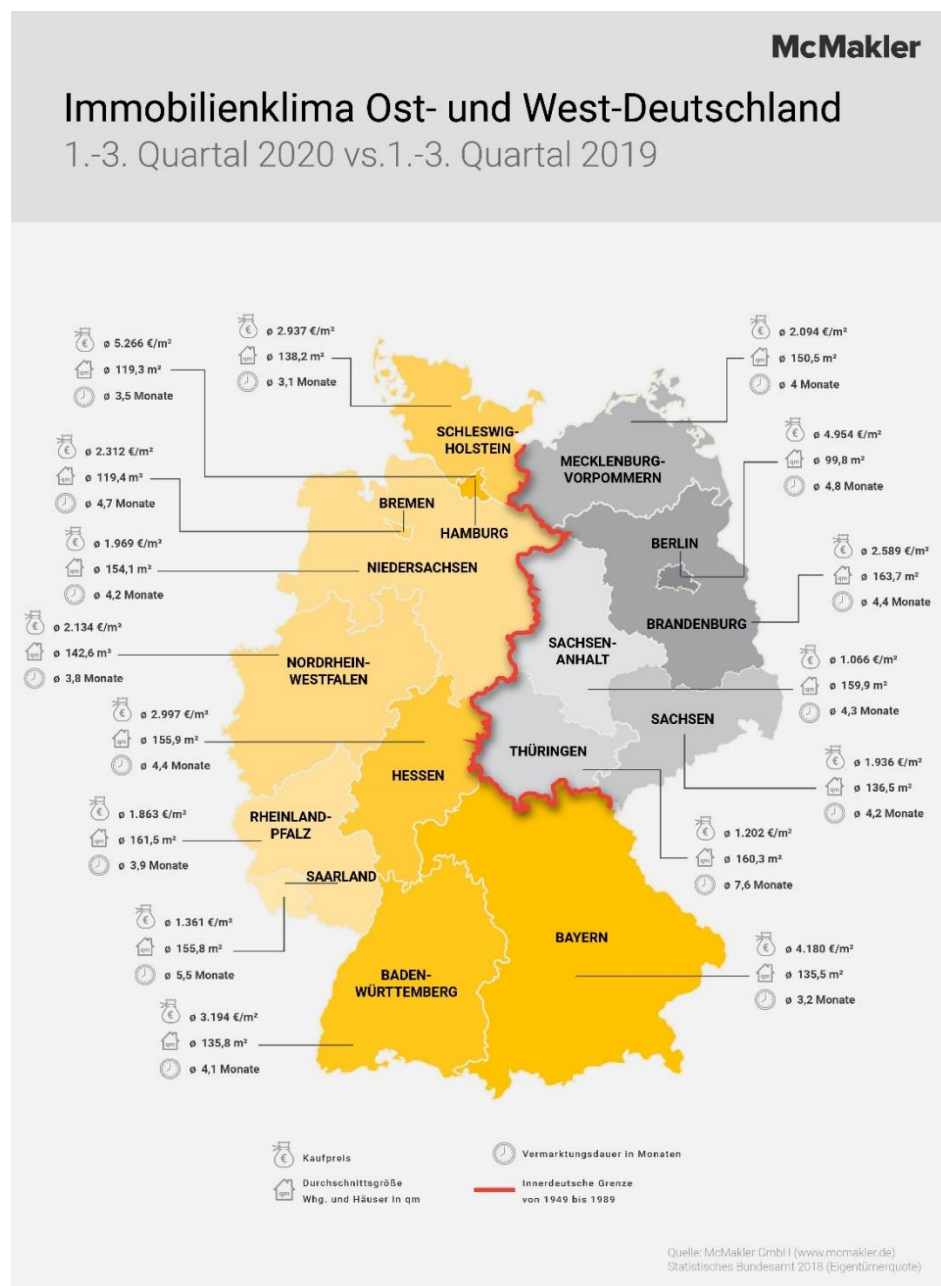
- *Egal ob Ost oder West, Immobilienpreise bei den Spitzenreitern auf ähnlich hohem Preisniveau: in Berlin bei durchschnittlich 4.954 €/m², in Hamburg bei 5.266 €/m²*
- *Stärkste Preissteigerungen im Osten in Sachsen mit 10,6 Prozent, im Westen in Bayern mit zehn Prozent*
- *Kaum Unterschiede hingegen bei der durchschnittlichen Vermarktungsdauer, diese liegt sowohl im Osten als auch im Westen zwischen vier und fünf Monaten*

Berlin, 12. NOVEMBER 2020 – BRD und DDR: Zwei deutsche Staaten auf dem Gebiet Deutschlands. Von 1949 bis zur Wiedervereinigung im Jahr 1990 unterschieden sich die westliche Bundesrepublik Deutschland (BRD) und die östliche Deutsche Demokratische Republik (DDR) komplett in ihren Politik- und Wirtschaftssystemen. Eine unterschiedliche Entwicklung, die sich auch maßgeblich auf den Immobilienmarkt beider Länder ausgewirkt hat. Doch wie sieht es 31 Jahre nach dem Mauerfall aus? Wer wohnt wo eher im Eigentum, wer zur Miete? Wo müssen Immobilienkäufer am tiefsten in die Tasche greifen? Und wo werden Immobilien am schnellsten vermarktet? McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler, hat in seiner aktuellen Analyse den Ost-West-Vergleich für Deutschland angestellt und das erste bis dritte Quartal 2020 mit dem Vorjahreszeitraum verglichen.

Bei der Eigentümerquote unterscheiden sich Ost- und West-Deutschland noch immer um 13,5 Prozentpunkte. Während im Osten 31,4 Prozent der Deutschen in einer eigenen Immobilien wohnen, lebt im Westen mit 44,9 Prozent fast jeder zweite im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. „In keinem östlichen Bundesland liegt die Eigentümerquote über 50 Prozent. Dieser Marke am nächsten kommen die Brandenburger. Hier wohnen immerhin 47,8 Prozent in den eigenen vier Wänden. Im Vergleich zu Vorjahren lässt sich aber festhalten, dass die Eigentümerquote im Osten flächendeckend zugenommen hat“, erklärt Felix Jahn, CEO und Gründer von McMakler.

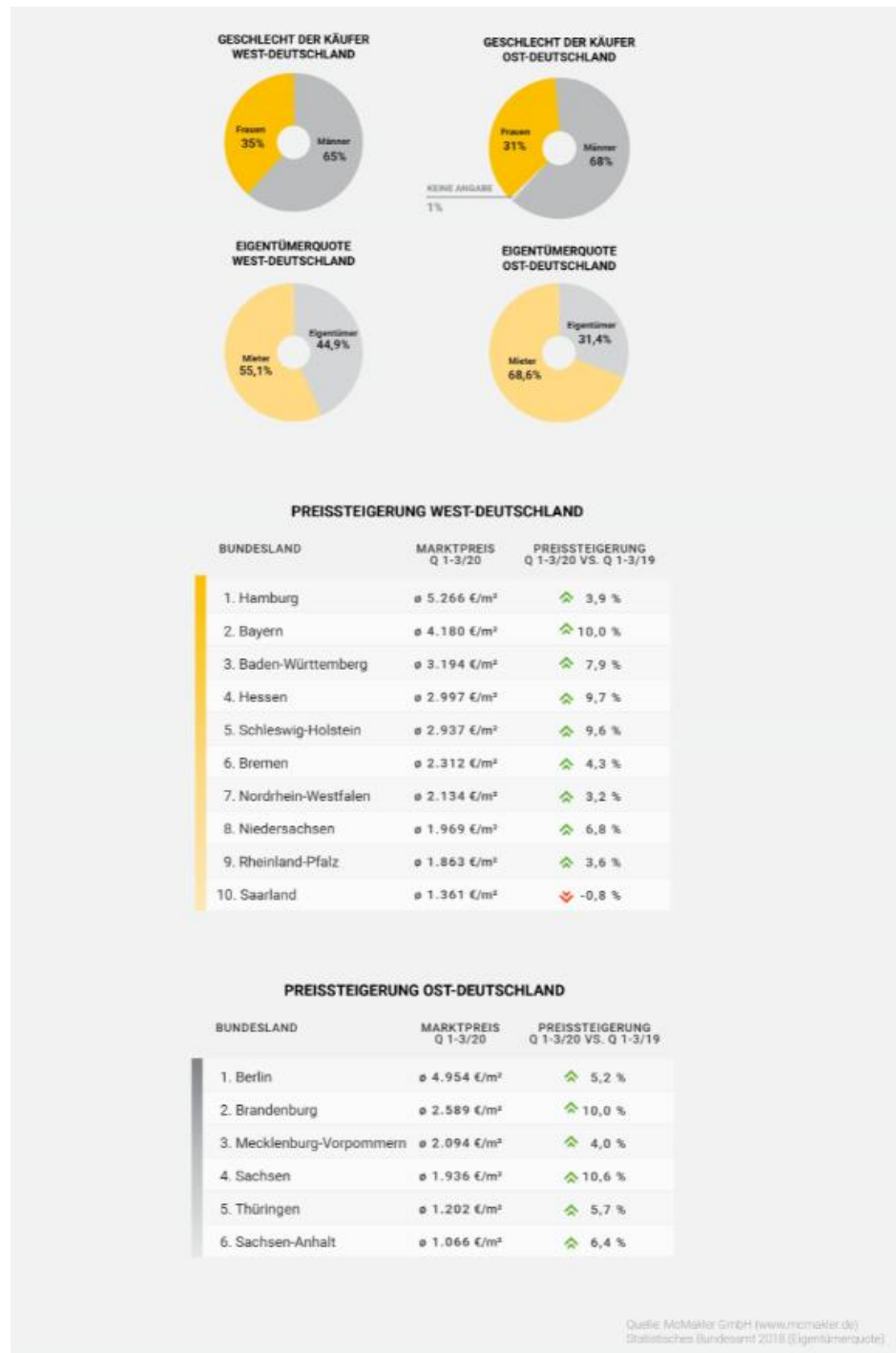
In den westlichen Bundesländern besitzen dagegen mehr Menschen eine Immobilie. Mit einer Eigentümerquote von 64,7 Prozent führt das Saarland das Ranking an. Nur in Hamburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen wohnt die Mehrheit zur Miete. Nicht verwunderlich: Hamburg als Stadtstaat verzeichnet mit 23,9 Prozent die geringste Eigentümerquote der westlichen Bundesländer. Nur das Ost-Schlusslicht Berlin weist mit 17,4 Prozent eine noch geringere Eigentümerquote vor. Damit ist und bleibt die Hauptstadt eine Mieterstadt.

Nach mehr als 30 Jahren sind auch bei den Immobilienpreisen noch deutliche Unterschiede zwischen den ehemals zweigeteilten Ländern Deutschlands sichtbar. Mit immerhin durchschnittlich 1.000 €/m² weniger müssen Kaufinteressenten beim Kauf einer Immobilie in ostdeutschen Bundesländern rechnen als im Westen. Im Osten zahlen Käufer durchschnittlich 1.878 €/m², im Westen 2.832 €/m². Allerdings steigen die Immobilienpreise in Ostdeutschland mit durchschnittlich 8,9 Prozent etwas stärker an als im Westen mit 7,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.



Bei den Spitzenreitern im Kaufpreis-Ranking nähert sich der Osten immer mehr dem westlichen Preisniveau. Während in Hamburg, in der westlichen Hälfte Deutschlands, Käufer 5.266 €/m² zahlen, müssen sie in Berlin mit

durchschnittlich 4.954 €/m² rechnen. Bei den westlichen Bundesländern folgt Bayern mit 4.180 €/m² auf dem zweiten Platz im Ranking, im Osten ist es Brandenburg – allerdings mit erheblichem Abstand – mit 2.589 €/m². Damit müssen Käufer in Berlin fast doppelt so viel für den Quadratmeter Eigentum rechnen als im Nachbarbundesland Brandenburg.



„Zwar verzeichnet Brandenburg die zweitwertesten Immobilienpreise im Osten, liegt allerdings im Gesamt-Vergleich aller deutschen Bundesländer nur im Mittelfeld. Das Land profitiert aber ganz klar von der Hauptstadtlage im Herzen

Brandenburgs sowie von der starken Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdams in den letzten Jahren. Das spiegeln auch die stark steigenden Preise um immerhin zehn Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum wider,“ sagt Jahn von McMakler. Und weiter: „Außerdem sind der neue Investitionsstandort von Tesla in Grünheide und die Eröffnung des Flughafens BER weitere wichtige und langfristige Wirtschaftstreiber.“

Am günstigsten ist es in Westdeutschland in Niedersachsen mit 1.969 €/m², in Rheinland-Pfalz mit 1.863 €/m² und im Saarland mit 1.361 €/m². Noch günstiger ist es dagegen im Osten Deutschlands. Während Käufer in Thüringen durchschnittlich 1.202 €/m² zahlen, sind es in Sachsen-Anhalt nur 1.066 €/m².

Im preislichen Mittelfeld der westlichen Bundesländer liegen Baden-Württemberg mit 3.194 €/m², gefolgt von Hessen mit 2.997 €/m², Schleswig-Holstein mit 2.937 €/m², Bremen mit 2.312 €/m² und Nordrhein-Westfalen mit 2.134 €/m². Der CEO von McMakler sagt dazu: „Die Immobilienpreise sind im Westen Deutschlands aufgrund einer historisch bedingten besseren Infrastruktur in vielen Großstädten und Ballungsgebieten vielerorts teurer als im Osten. Aber die östlichen Bundesländer holen auf, auch dank attraktiver Investitionen und vieler Neubauprojekte.“ Im Osten fällt das preisliche Mittelfeld daher merklich kleiner aus: In Mecklenburg-Vorpommern zahlen Immobilienkäufer 2.094 €/m², während in Sachsen 1.936 €/m² anfallen. Damit bewegen sich die durchschnittlichen Preise des Mittelfeldes in Ost-Deutschland unter denen des Westens.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigen die Immobilienpreise am stärksten in Sachsen mit satten 10,6 Prozent. Im Westen klettern die Quadratmeterpreise am höchsten in Bayern mit zehn Prozent. „Die großen und außerordentlich gut sanierten Städte des Bundeslandes Sachsen – Dresden und Leipzig – sind im Laufe der letzten Jahre wahre Magneten für Investoren und private Kleinanleger geworden. Hinzu kommt, dass die Städte über umfangreiche Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote verfügen. Das zieht immer mehr jüngere Menschen an, die auch langfristig bleiben wollen“, erläutert Felix Jahn.

Spürbar steigende Immobilienpreise verzeichnen auch Hessen mit 9,7 Prozent und Schleswig-Holstein mit 9,6 Prozent. Gefolgt von Baden-Württemberg mit 7,9 Prozent, Niedersachsen mit 6,8 Prozent und Bremen mit 4,3 Prozent. Im Gegensatz dazu bewegen sich die Immobilienpreise in den östlichen Bundesländern moderater nach oben: in Sachsen-Anhalt um 6,4 Prozent, in Thüringen um 5,7 Prozent, in Berlin um 5,2 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern um vier Prozent.

Auffällig ist, dass in nur drei westlichen Bundesländern ein Preisanstieg unter vier Prozent zu beobachten ist. Dazu gehören Hamburg mit 3,9 Prozent,

Rheinland-Pfalz mit 3,6 Prozent und Nordrhein-Westfalen mit 3,2 Prozent. Das Saarland ist aktuell das einzige Bundesland in ganz Deutschland, wo die Preise gegenüber dem Vorjahreszeitraum fallen, wenn auch nur um geringe 0,8 Prozent.

Interessant ist auch ein Blick auf die durchschnittliche Vermarktungsdauer von Immobilien in Ost- und West-Deutschland. In den östlichen Bundesländern wird die Käufersuche nach 4,9 Monaten abgeschlossen, im Westen nach vier Monaten. Jahn von McMakler fasst zusammen: „Ein Blick auf die Bundesländerebene zeigt, dass Thüringens siebeneinhalb Monate ungewöhnlich lang sind. In allen anderen östlichen Bundesländern findet sich innerhalb von vier bis fünf Monaten ein Käufer.“ Am schnellsten geht es dabei in Mecklenburg-Vorpommern. Hier dauert der Verkauf der Immobilie in der Regel vier Monate. Dahinter folgen Sachsen mit 4,2 Monaten, Sachsen-Anhalt mit 4,3 Monaten, Brandenburg mit 4,4 Monaten und schließlich Berlin mit 4,8 Monaten Vermarktungsdauer.

Im Westen dagegen verkaufen Eigentümer am schnellsten in Schleswig-Holstein mit nur 3,1 Monaten, gefolgt von Bayern mit 3,2 Monaten, Hamburg mit 3,5 Monaten, Nordrhein-Westfalen mit 3,8 Monaten und Rheinland-Pfalz mit 3,9 Monaten. Zwischen vier und fünf Monate dauert es in Baden-Württemberg, Niedersachsen, Hessen und Bremen. Mit 5,5 Monaten Vermarktungsdauer ist das Saarland das eindeutige Schlusslicht im Ranking der westdeutschen Bundesländer.

*McMakler stellt außerdem eine Auswertung zur **Entwicklung der Mietpreise in Ost- und West-Deutschland** für das erste bis dritte Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf seiner Website zur Verfügung: <https://www.mcmakler.de/ratgeber/analysen/ost-west#2-mietpreis-ranking-mieter-in-bayern-zahlen-doppelt-so-viel-wie-in-sachsen-anhalt>*

*Einen Vergleich der **Immobilienmarktentwicklung für Ost- und West-Berlin** als Sonderfall in der Geschichte kann hier abgerufen werden: <https://www.mcmakler.de/ratgeber/analysen/ost-west-berlin>*

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2018) verschiedener Immobilienportale für das erste bis dritte Quartal 2020 und dem Vorjahreszeitraum. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Bei der Eigentümerquote beruft sich McMakler auf die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 sowie auf die Fachserie 15, Sonderheft 1, EVS 2018, welche durch das Statistische Bundesamt zur Verfügung gestellt wurden. Die Ergebnisse zur Vermarktungsdauer gehen auf eine Analyse der McMakler-Transaktionen seit 2016 zurück.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 300 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist mit über 40 Prozent gestützter Markenbekanntheit das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.