

in Kooperation mit:  
**Wüest & Partner**

# Pressekonferenz 12. Oktober 2016



## Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2016

**TAG**

Immobilien AG



# Inhaltsverzeichnis

I.	Intention der Studie	3
II.	Ergebnisse	4
	▪ Mieten und Kaufpreise	
	▪ Renditen	
	▪ Demografie	
III.	Region Rostock	7
IV.	Region Berlin/Brandenburg	9
V.	Region Leipzig	11
VI.	Region Dresden	13
VII.	Region Erfurt	15
VIII.	Region Chemnitz	17

# I. Intention der Studie

## Wohnungsmarktbericht analysiert 27 Groß- und Mittelstädte in Ostdeutschland

- Transparenz über den ostdeutschen Wohnungsmarkt schaffen
- Trendwende im Osten aufzeigen und belegen
- Chancen und Risiken einzelner ostdeutscher Standorte beleuchten



Döbeln, Theodor-Kunzemann-Straße



Görlitz, Biesnitzer Straße

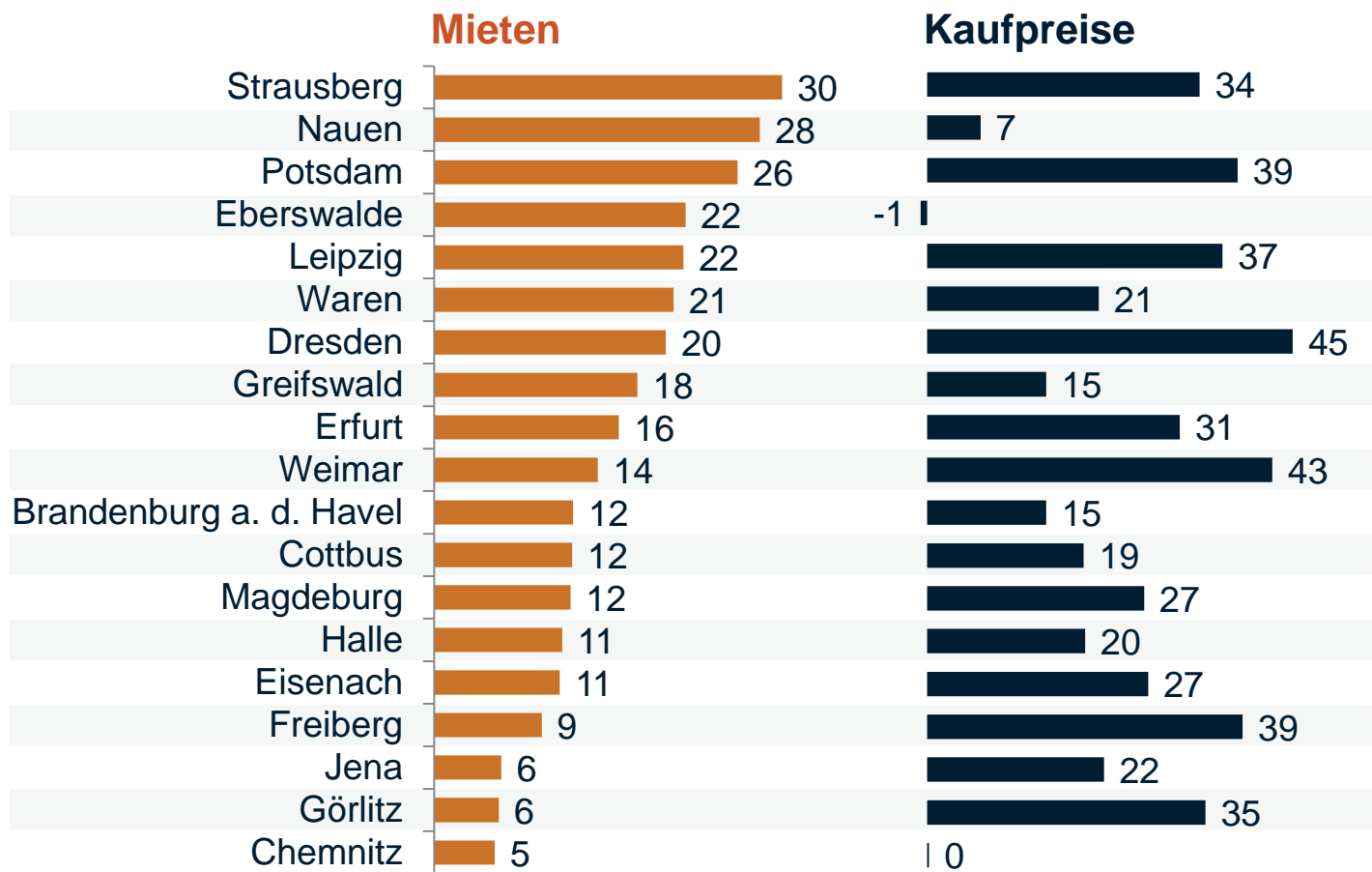


Gera, Lasurstraße

# II. Ergebnisse Mieten und Kaufpreise

Steigende Attraktivität und Zuzug treiben Mieten und Kaufpreise in Ostdeutschland in die Höhe

## Miet- und Kaufpreisentwicklung in ausgewählten ostdeutschen Städten



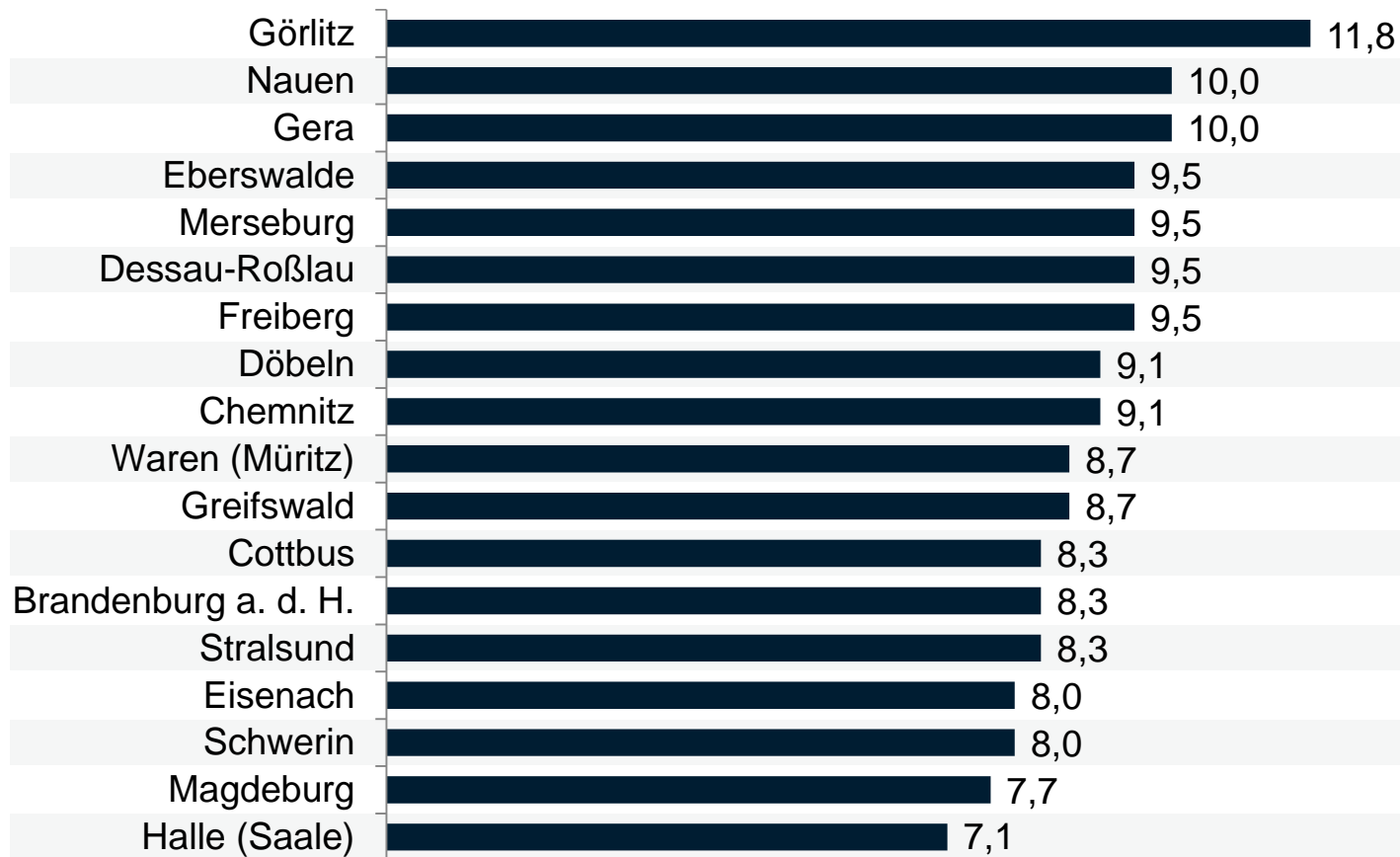
2011 bis 2016 in %

- In 11 ostdeutschen Standorten sehr starke Kaufpreiserhöhungen von mehr als 30% in fünf Jahren.
- In weiteren 10 ostdeutschen Standorten Kaufpreiserhöhungen von 10-30% in fünf Jahren.

# II. Ergebnisse Renditen

## Ostdeutsche B-Städte locken mit Renditen von 9% und mehr

### Durchschnittliche Bruttorenditen



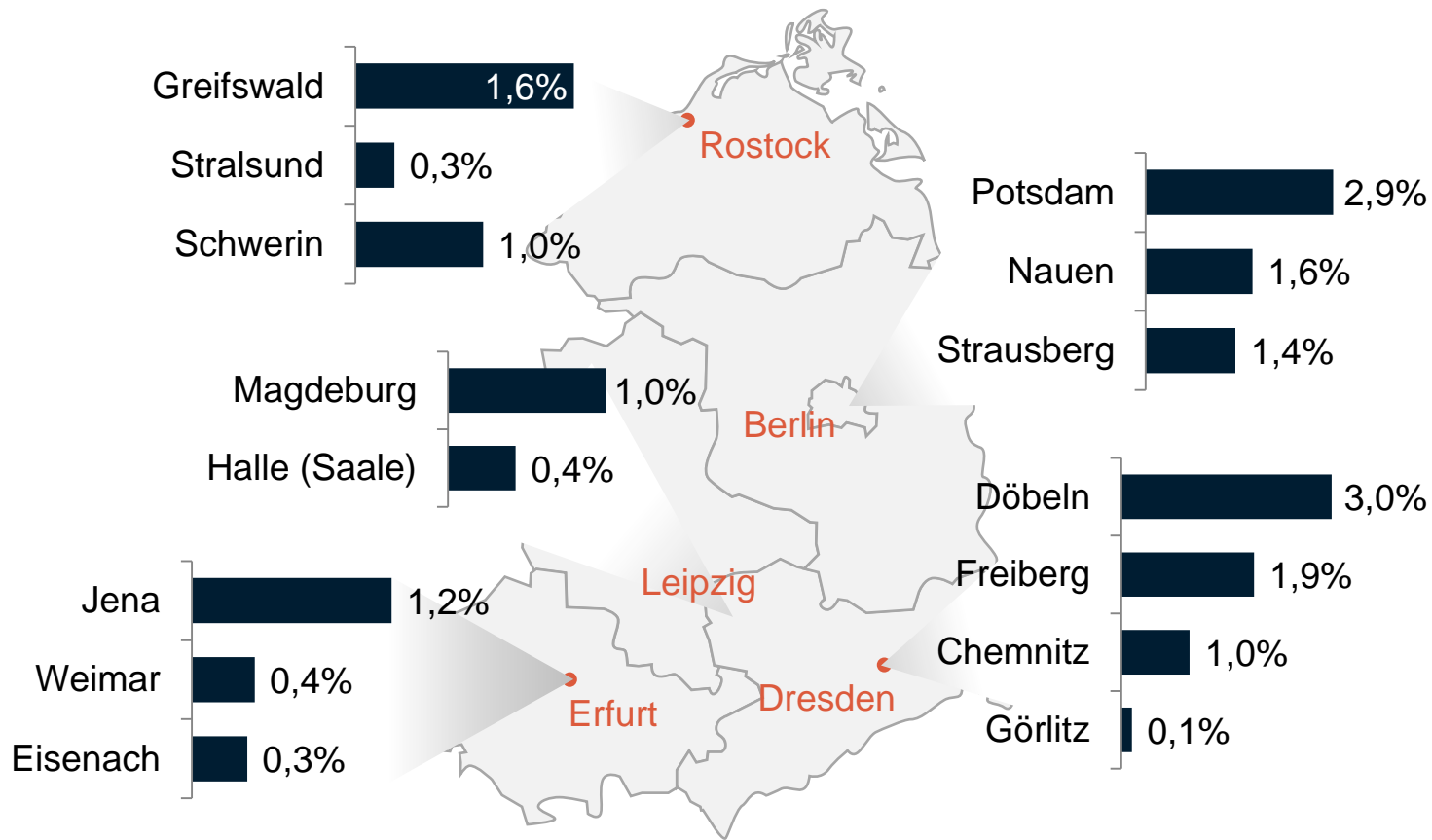
- Bruttorenditen in den „Leuchttädten“ des Ostens (Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig und Rostock) sind zuletzt auf 4,5 - 6,3% gefallen.
- In den „Hidden Champions“ Jena, Strausberg, Weimar und Erfurt liegen sie bei 6,5 - 6,7%.
- In den restlichen 18 untersuchten Mittelstädten des Ostens sind durchschnittliche Renditen von 7 - 12% erzielbar.

2015 in %

# II. Ergebnisse **Demografie**

## Das Umland der Metropolen erfreut sich wachsender Beliebtheit

### Einwohnerentwicklung



2012 bis 2014

- Der Bevölkerungsrückgang der Nachwendejahre ist in Ostdeutschland zum Stillstand gekommen.
- In den Jahren 2012 bis 2014 ist die Zahl der Einwohner in 14 der 27 untersuchten Standorte um 1% oder mehr gewachsen.
- Das stärkste Wachstum ergab sich in Leipzig (+4,5%), Döbeln (+3,0%) und Potsdam (+2,9%).

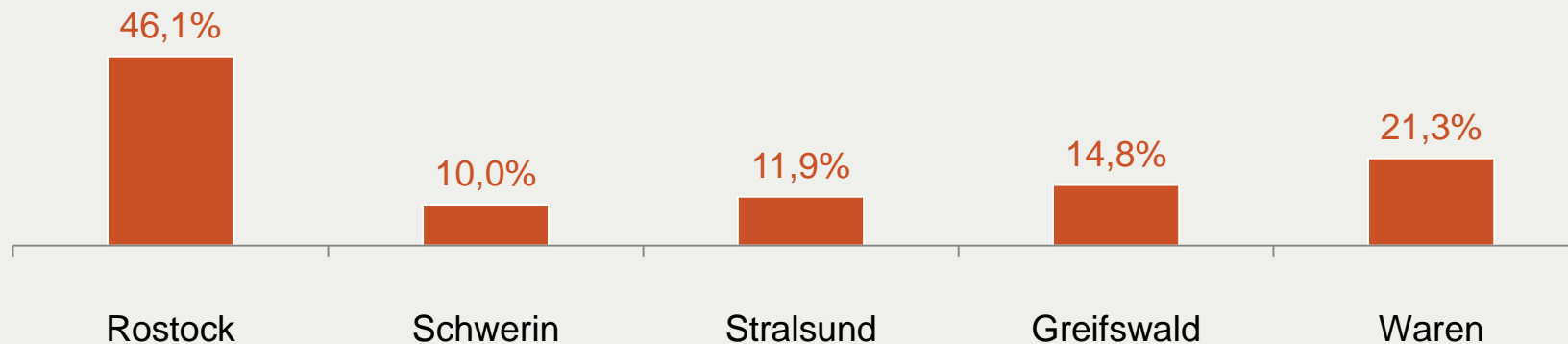
# III. Region Rostock

## Der Nordosten wird bei Haushalten und Investoren immer beliebter

- Die Kaufpreise stiegen an allen fünf wichtigen Standorten im Nordosten Deutschlands merklich
- Rostock ist mit Abstand am beliebtesten und mit Preisen von mehr als 2.400 EUR/m<sup>2</sup> mittlerweile teurer als Dresden, Jena und Leipzig
- Waren an der Müritz erlebt als Wohnstandort einen regelrechten Boom: Kaufpreissteigerung von mehr als 20% innerhalb von fünf Jahren

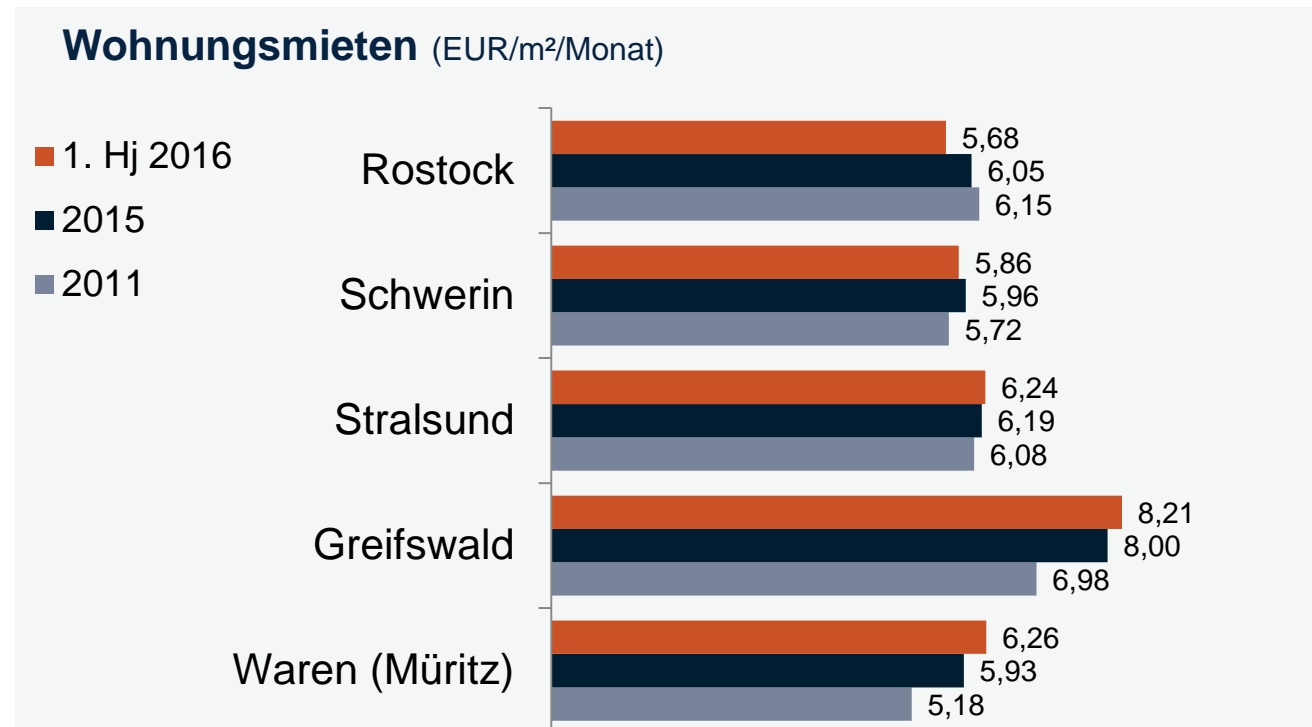


**Kaufpreisentwicklung** (EUR/m<sup>2</sup>/Monat)



2011 bis 1. Hj. 2016

# III. Region Rostock



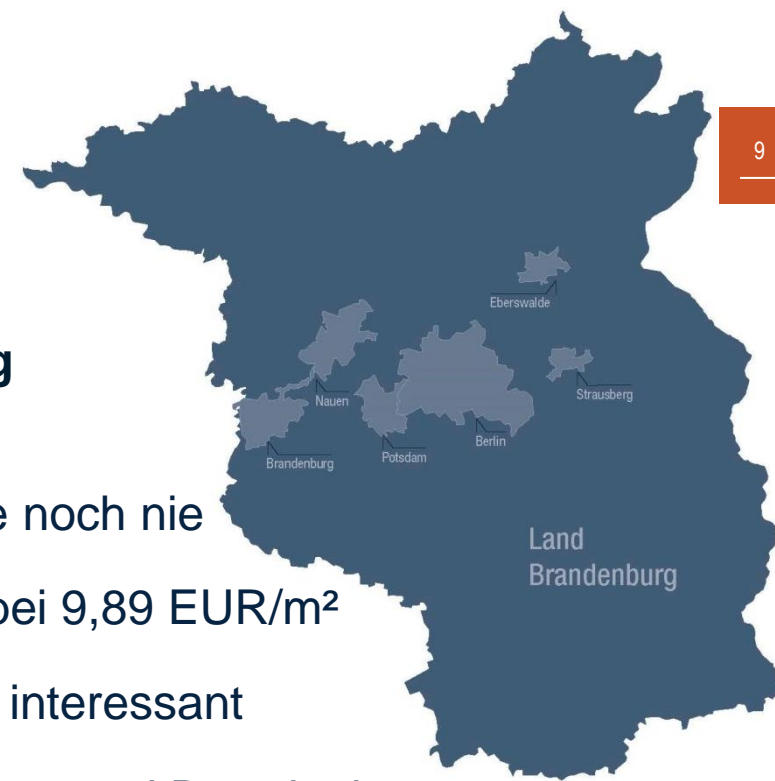
- Die Wohnungsmieten stiegen vor allem in Waren (+21%) und Greifswald (+18%)
- Attraktive Wohnlagen und die Greifswalder Uni sind hier Preistreiber
- Die Mieten in Stralsund und Schwerin stiegen (noch) nur leicht (+2,7 bzw. 2,5%)
- Rostock erlebt nach deutlichen Preissteigerungen bis 2011 momentan einen Mietrückgang



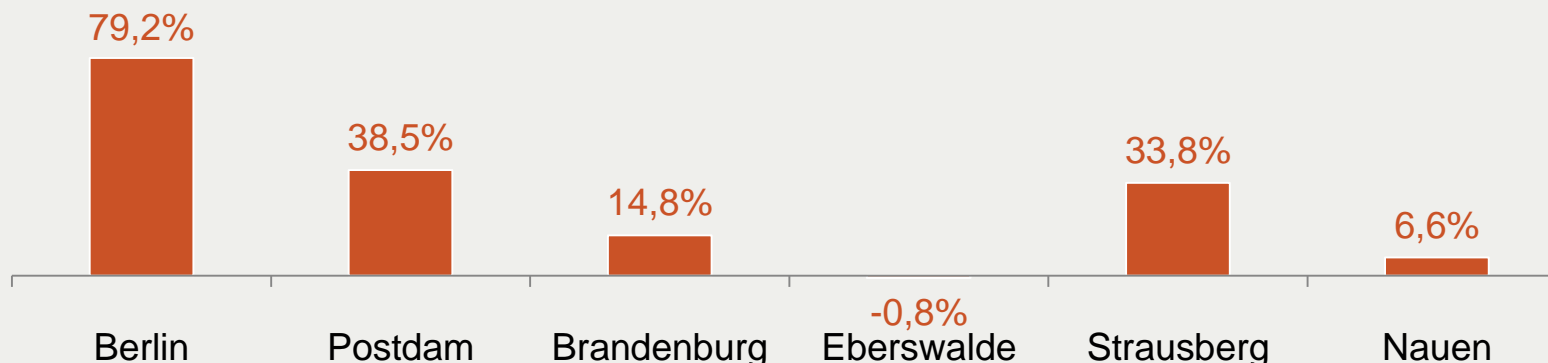
# IV. Region **Berlin/Brandenburg**

## Potsdam, Strausberg, Nauen, Eberswalde und Brandenburg profitieren vom angespannten Berliner Wohnungsmarkt

- Wohneigentum in Berlin mit rund EUR 3.200 so teuer wie noch nie
- Die angebotenen Mieten lagen im ersten Halbjahr 2016 bei 9,89 EUR/m<sup>2</sup>
- Das macht für Wohnraumsuchende das Berliner Umland interessant
- Kaufpreise und Bautätigkeit in Potsdam, Strausberg, Nauen und Brandenburg stiegen deutlich

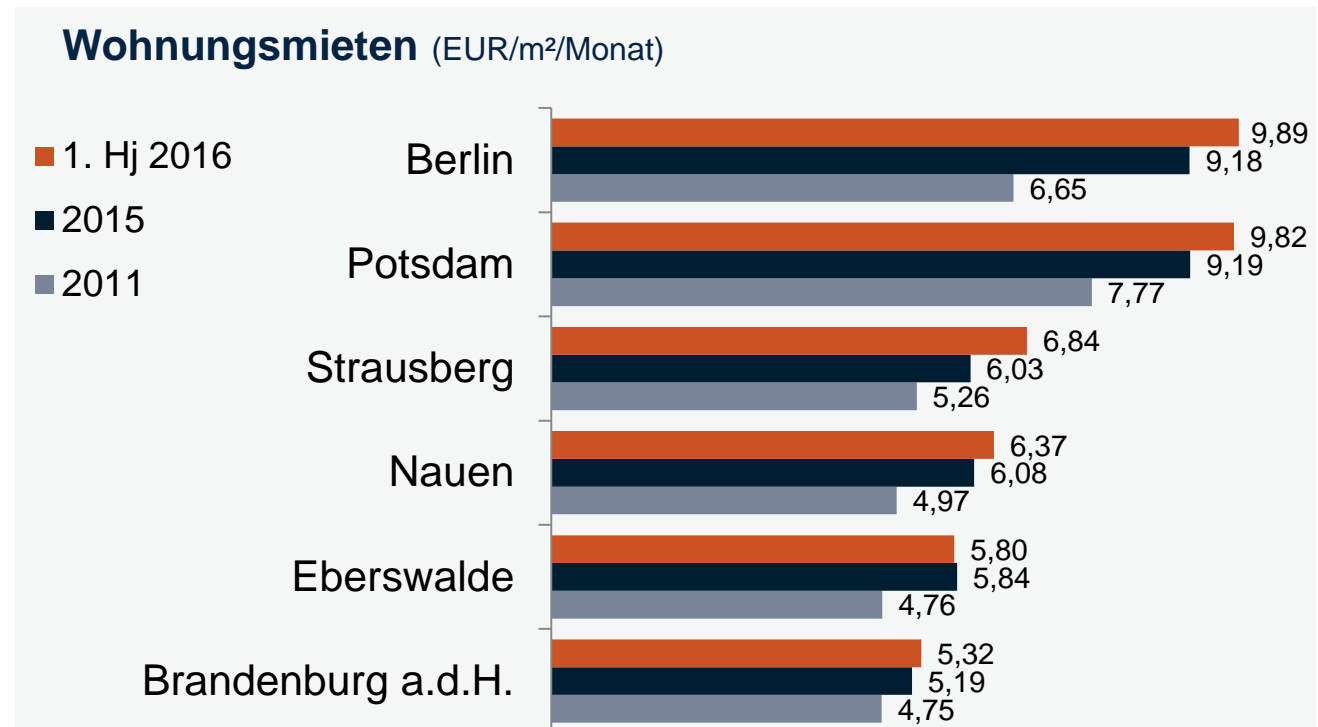


**Kaufpreisentwicklung** (EUR/m<sup>2</sup>/Monat)



2011 bis 1. Hj. 2016

# IV. Region **Berlin/Brandenburg**



- Mit 49% stiegen die Wohnungsmieten in Berlin innerhalb der letzten fünf Jahre so stark wie nirgendwo sonst in Ostdeutschland
- Mietwachstum in Strausberg bei 30%, in Nauen bei 28%
- Durchschnittliche Bruttorenditen: in Eberswalde und Nauen bei 10%, in Brandenburg a. d. H. bei 8%, Strausberg 6%, Potsdam und Berlin 5%

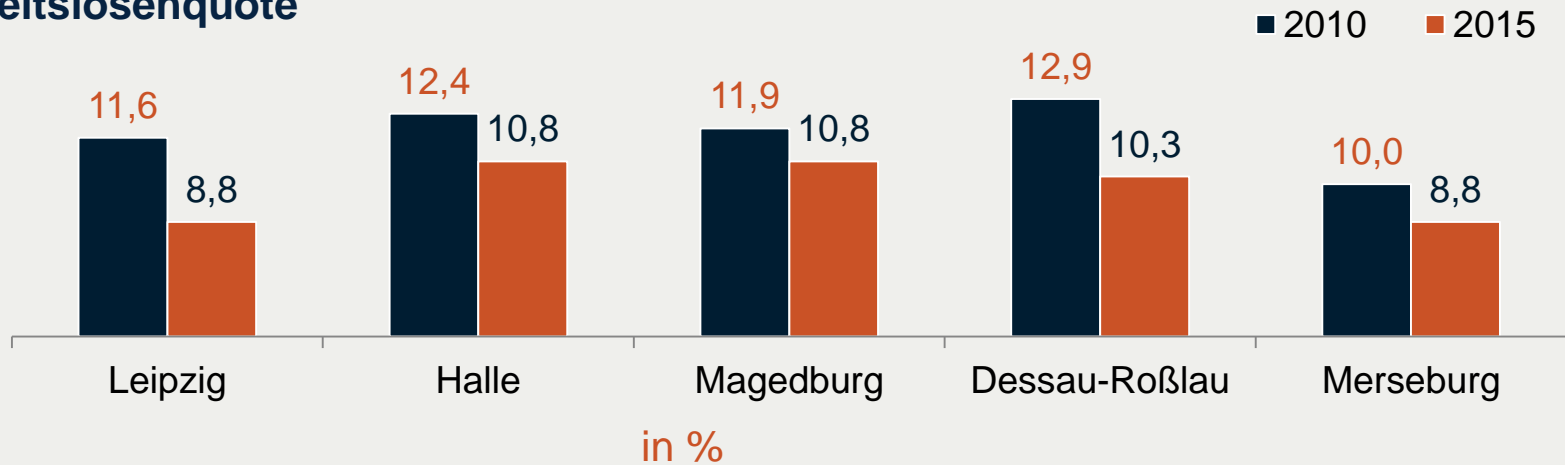
# V. Region Leipzig

## Die Region Leipzig wächst und zieht Beschäftigte an

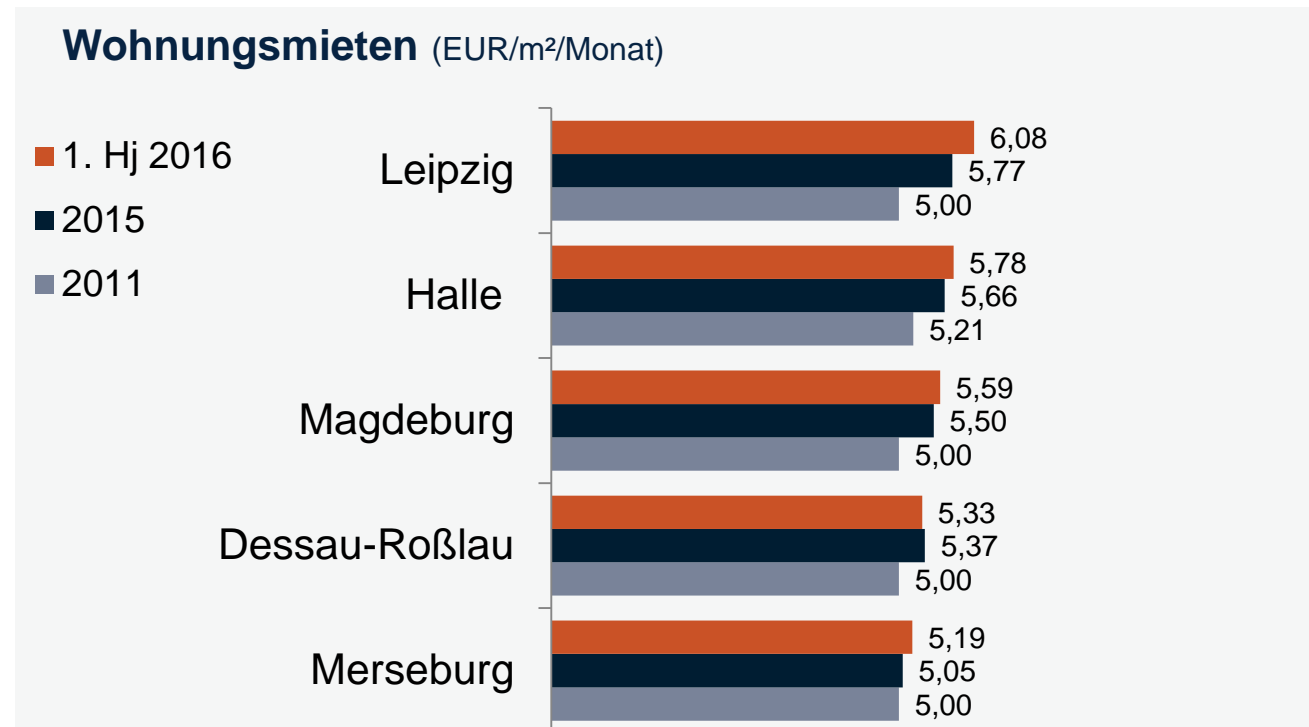
- Die Region verfügt mit Leipzig, Halle und Magdeburg gleich über drei Standorte mit mehr als 200.000 Einwohnern
- Die Bevölkerung stieg hier zwischen 2012 und 2014 um 0,4% (Halle), 1,0% (Magdeburg) bzw. 4,5% (Leipzig)
- Die Arbeitslosigkeit sinkt deutlich, wenn auch von hohem Niveau startend



### Arbeitslosenquote



# V. Region Leipzig



- Die Wohnungsmieten sind auch in dieser Region überall gestiegen:
  - Leipzig (+21,6%), Magdeburg (+11,8%) und Halle (+11,1%) werden deutlich teurer, wenn auch auf noch niedrigem Niveau
- Erheblicher Anstieg der Kaufpreise:
  - Leipzig: +37%, Halle: +20%, Magdeburg: +27%, Merseburg: +31%

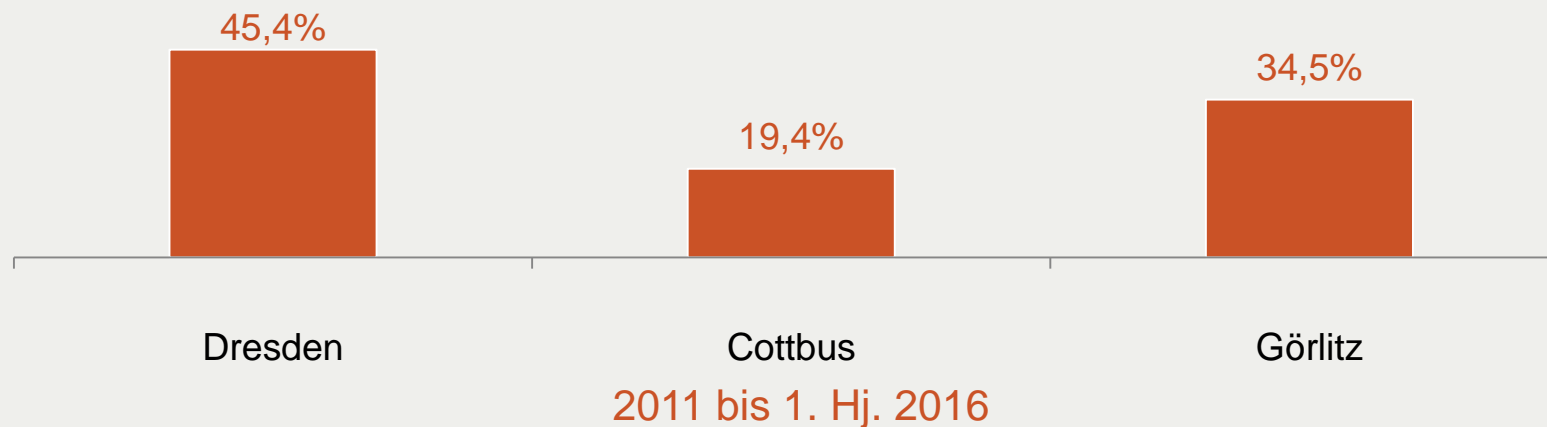
# VI. Region Dresden

## Dresden, Cottbus und Görlitz sind in ihrer Region wichtige Versorgungszentren

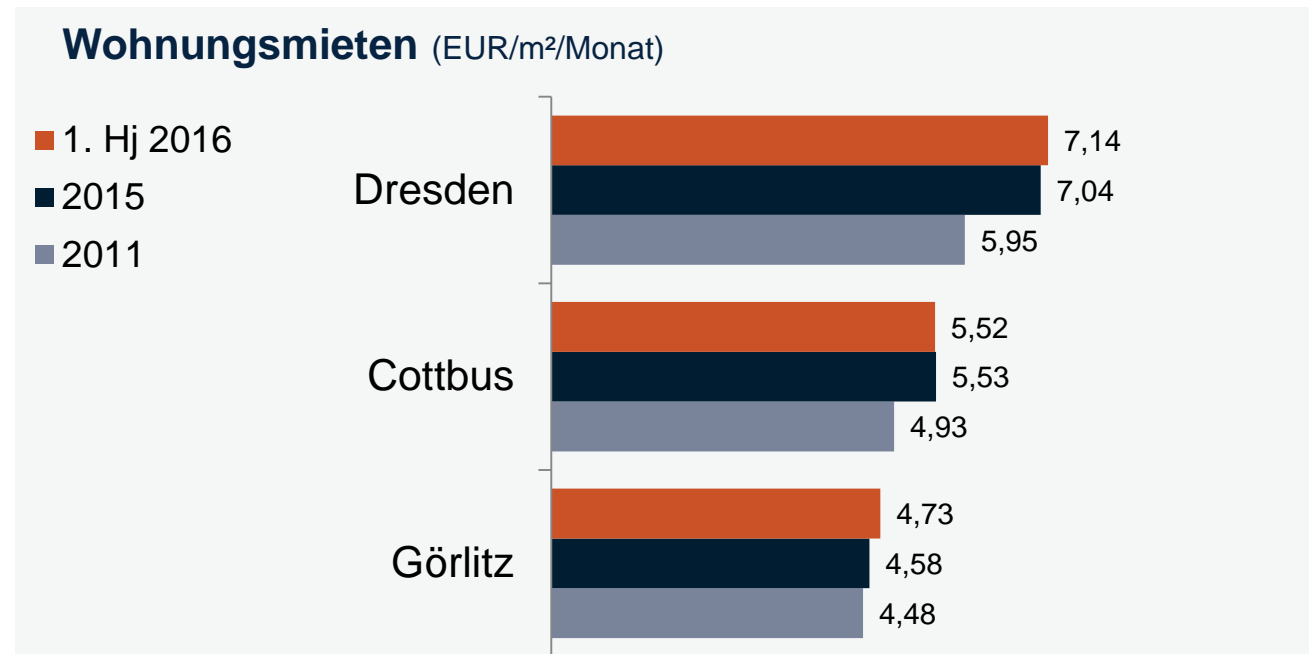
- Einzelhandelszentralität liegt zwischen 111 in Dresden und 132 in Cottbus
- Aus dem Umland pendeln täglich zahlreiche Berufstätige in die drei Zentren
- Kaufpreise für Wohnungen entwickelten sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch



### Kaufpreisentwicklung (EUR/m<sup>2</sup>/Monat)



# VI. Region Dresden

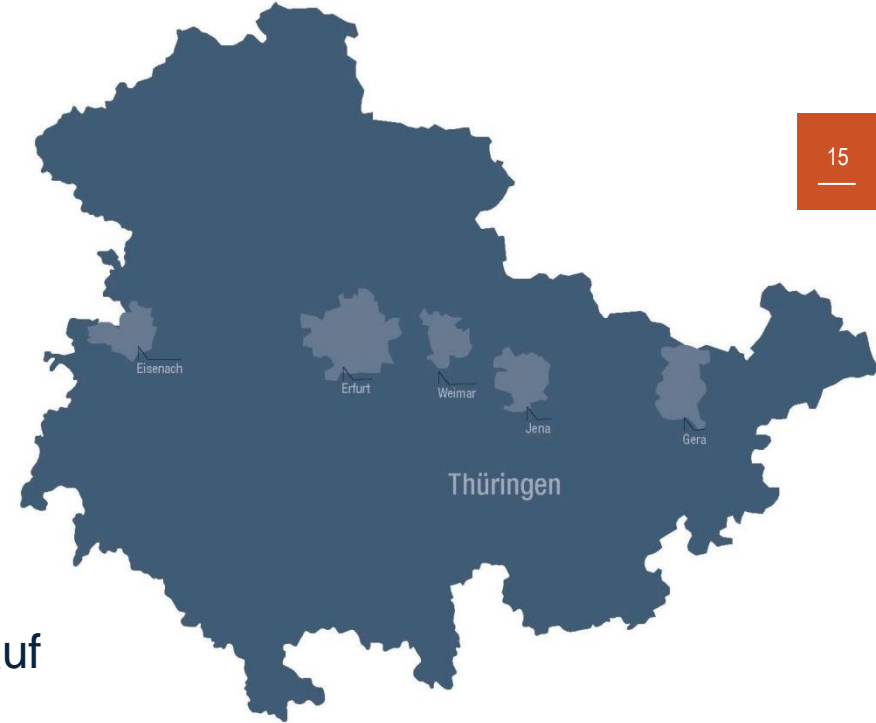


- Die Wohnungsmieten sind in allen drei Standorten in den vergangenen fünf Jahren gestiegen
  - Dresden: +20,1%
  - Cottbus: +12,0%
  - Görlitz: +5,6%

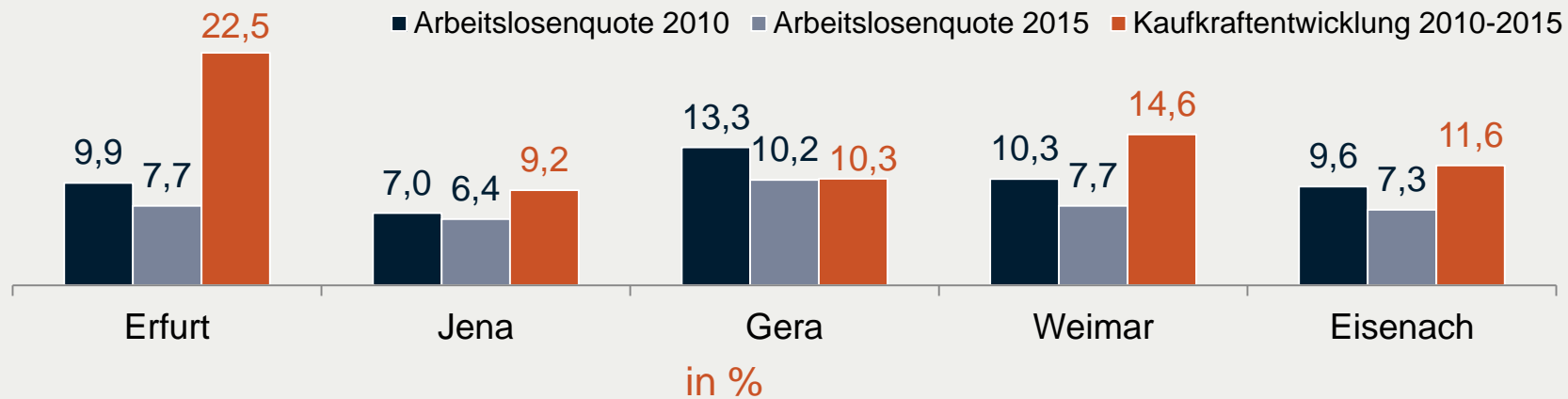
# VII. Region Erfurt

## Region Erfurt prosperiert

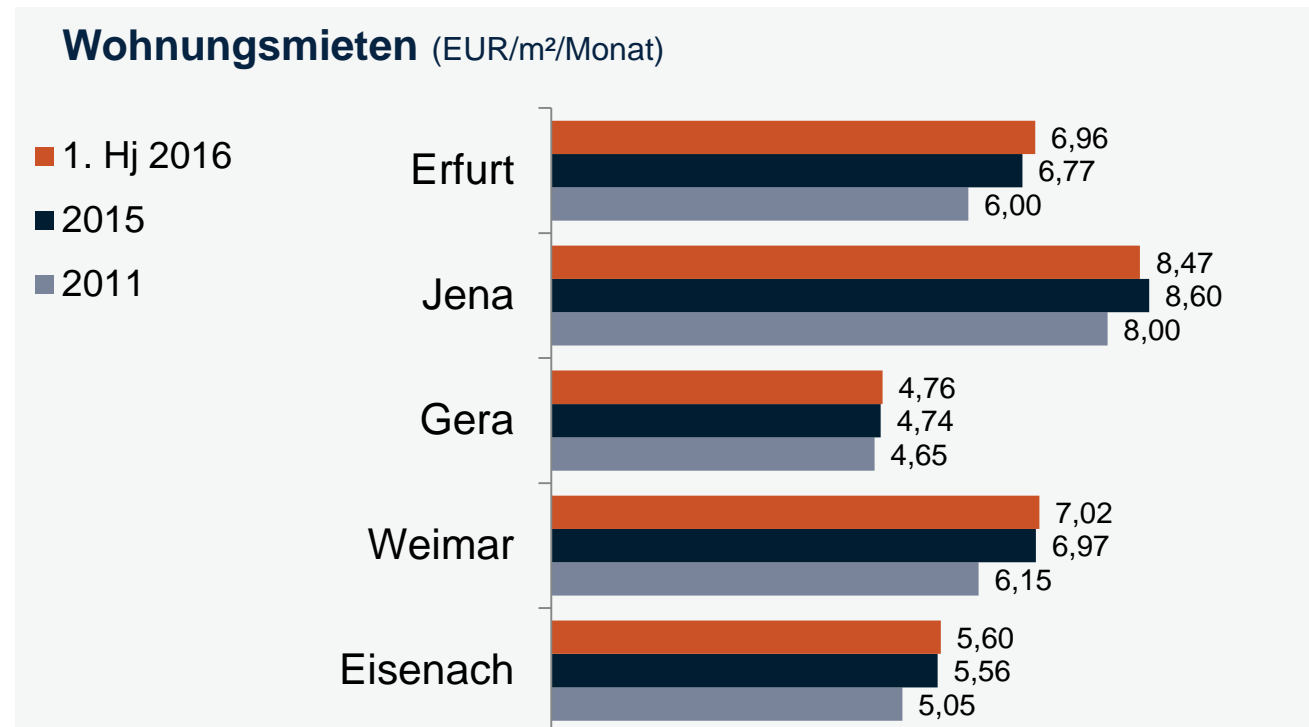
- Arbeitslosigkeit sinkt
- Kaufkraft steigt
- Der Leerstand sinkt erheblich: in Erfurt und Weimar auf unter 5%, in Jena auf unter 1,5%
- In Erfurt und Jena stieg die Zahl der Einwohner zwischen 2012 und 2014 um 1,3 bzw. 1,2% auf 210.000 bzw. 110.000



### Arbeitslosenquote und Kaufkraftentwicklung



# VII. Region Erfurt



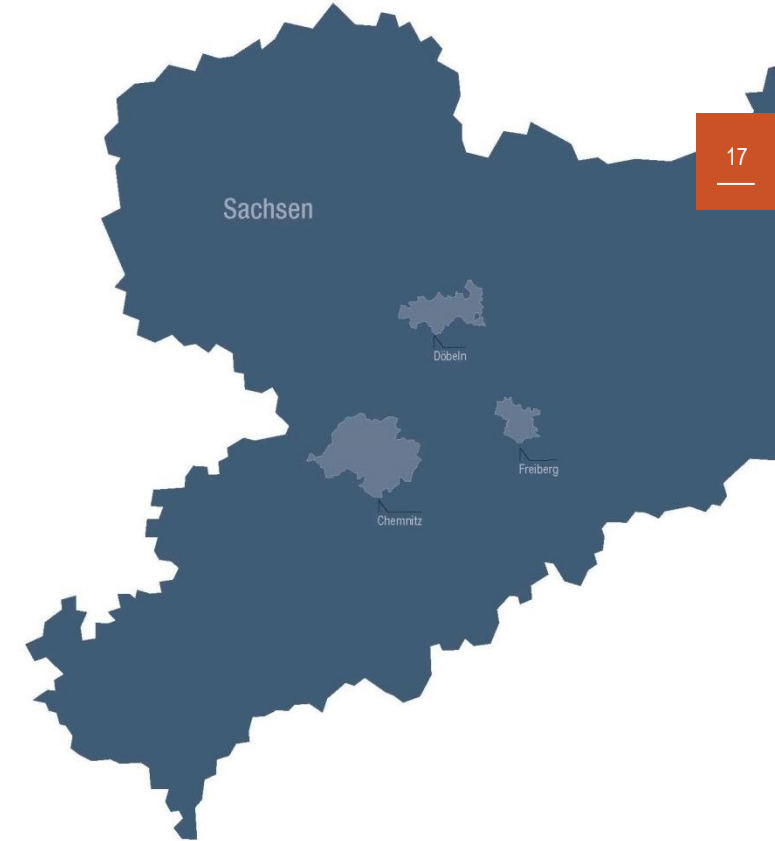
- Die Wohnungsmieten sind an allen fünf Standorten in den vergangenen fünf Jahren gestiegen
  - Mit 16% am stärksten in Erfurt, es folgen Weimar (+14,2%), Eisenach (+10,9%), Jena (+5,8%) und Gera (+2,4%)
- Auch die Kaufpreise sind teilweise erheblich gestiegen
  - Weimar: +43%, Erfurt: +31%, Eisenach: +27%, Jena: +22%



# VIII. Region Chemnitz

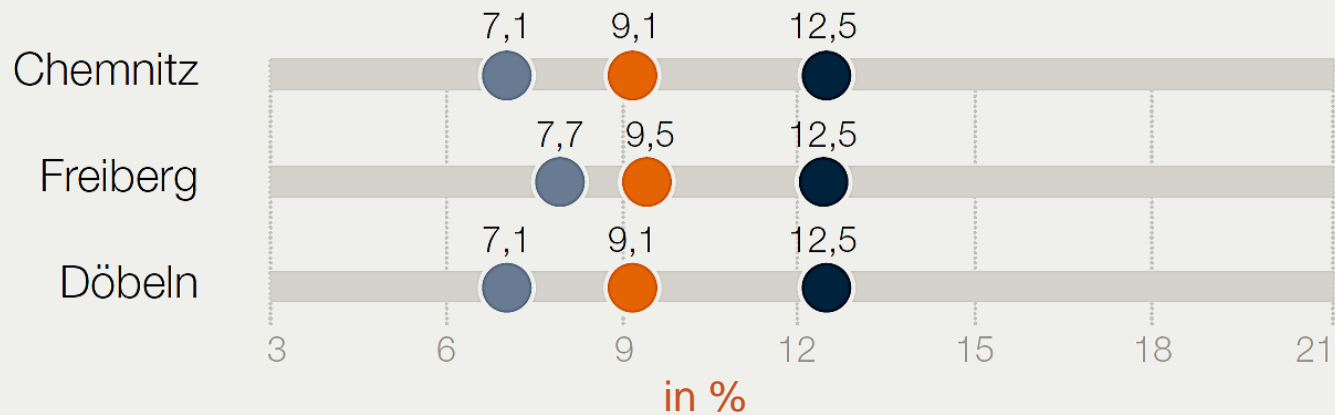
## Investoren bieten sich interessante Renditen

- Durchschnittliche Renditen von 9% erzielbar
- Dem Investitionsrisiko muss mit einer entsprechenden Strategie begegnet werden
- Chemnitz, Freiberg und Döbeln übernehmen für ihr Umland eine wichtige Versorgungsfunktion
- In der Folge sinkt die Arbeitslosigkeit und steigt die Kaufkraft

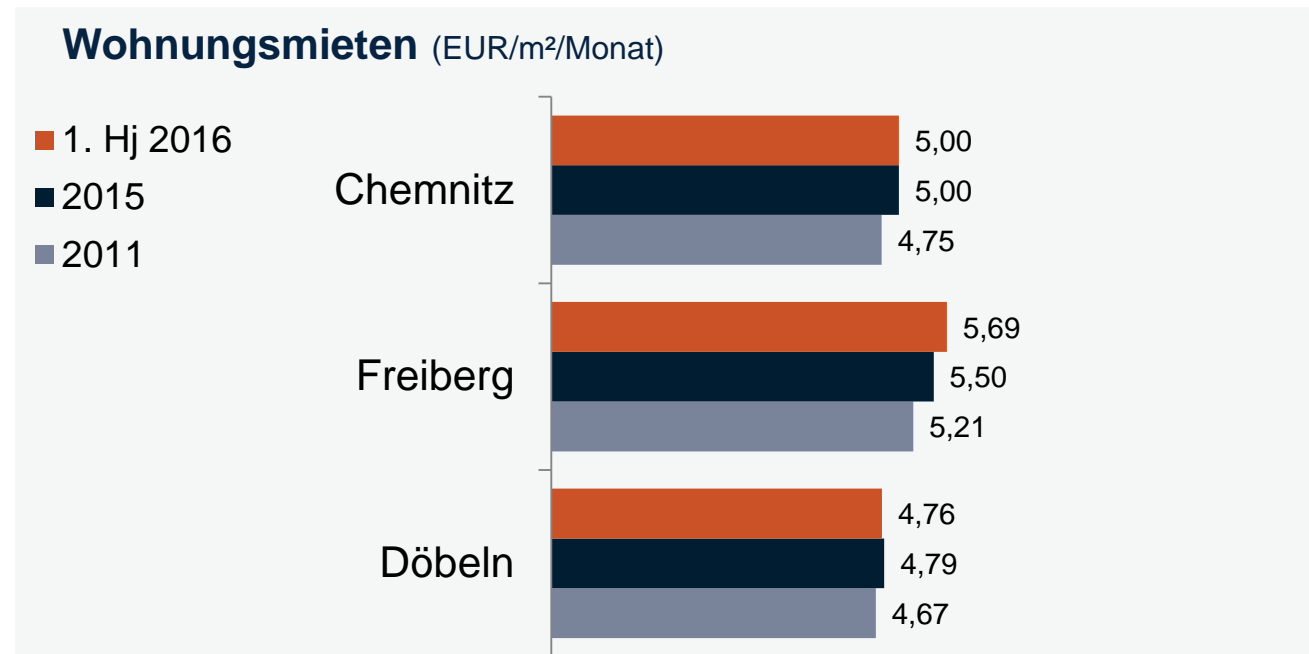


### Bruttorenditen

● = Minimum ● = Durchschnitt ● = Maximum



# VIII. Region Chemnitz



- Die Wohnungsmieten sind in allen drei Standorten in den vergangenen fünf Jahren gestiegen
  - Chemnitz: +5,3%
  - Freiberg: +9,3%
  - Döbeln: +1,9%

# TAG Kontakt

A light blue map of Germany serves as the background. Numerous small orange squares are scattered across the map, representing TAG office locations. Some of these squares are accompanied by city names in white text: Berlin, Leipzig, Dresden, Erfurt, and Chemnitz.

Dominique Mann  
Head of Investor & Public Relations

Julia Mirow  
Investor & Public Relations

## **TAG Immobilien AG**

Steckelhörn 5  
20457 Hamburg

Fon: +49 40 380 32-300

Fax: +49 40 380 32-388

[www.tag-ag.com](http://www.tag-ag.com)

[ir@tag-ag.com](mailto:ir@tag-ag.com)