



In Kooperation mit
Wüest Partner
Deutschland

Pressekonferenz
18. Oktober 2017
10 Uhr

**Wohnungsmarktbericht
Ostdeutschland 2017**

TAG
Immobilien AG

Die gesamte Studie online verfügbar unter:
<https://www.tag-ag.com/service/downloads/wohnungsmarktbericht/>

Referenten



Claudia Hoyer (COO)
Vorstand
TAG Immobilien AG

Thema:
Intention der Studie
und Vorstellung der
Regionen



Martin Thiel (CFO)
Vorstand
TAG Immobilien AG

Thema:
Vorstellung der
Kernergebnisse



Karsten Jungk
Geschäftsführer und Partner
Wüest Partner Deutschland

Thema:
Datenerhebung

Inhaltsverzeichnis

I.	Intention der Studie	4
II.	Kernergebnisse der Studie	5
–	Kaufkraftentwicklung und Wohnkostenbelastung	
–	Mieten und Kaufpreise	
–	Demografische Entwicklung	
–	Renditen	
III.	Region Rostock	10
IV.	Region Berlin/Brandenburg	12
V.	Region Leipzig	14
VI.	Region Dresden	16
VII.	Region Erfurt	18
VIII.	Region Chemnitz	21

I. Intention der Studie

Abbildung der aktuellen Entwicklung der analysierten 27 Groß- und Mittelstädte in Ostdeutschland

- Marktentwicklung durch Einbezug von Wohnkostenbelastungsquote und Wanderungssalden aufzeigen
- Aktuelle Marktdaten zu Mieten, Kaufpreisen, Leerständen und Renditen bieten
- Transparenz für kleinere Immobilienmärkte erhöhen
- Die Trendwende im Osten untermauern



Stralsund, Heinrich Mann Straße



Brandenburg an der Havel



Dessau-Roßlau

II. Kernergebnisse der Studie

1. Die wachsende Kaufkraft führt dazu, dass die Wohnkostenbelastung trotz steigender Mieten stabil bleibt oder sogar sinkt.
2. Die ostdeutschen Mittelstädte werden immer attraktiver und wachsen – das lässt die Mieten und Kaufpreise weiter steigen.
3. Die Entwicklung strahlt zunehmend auf das Umland der großen Städte aus.
4. Die prosperierenden Regionen Ostdeutschlands bieten attraktive Renditen für Eigentümer und Investoren.



Dresden, Georg-Marwitz-Straße



Gera, Otto-Rothe-Straße

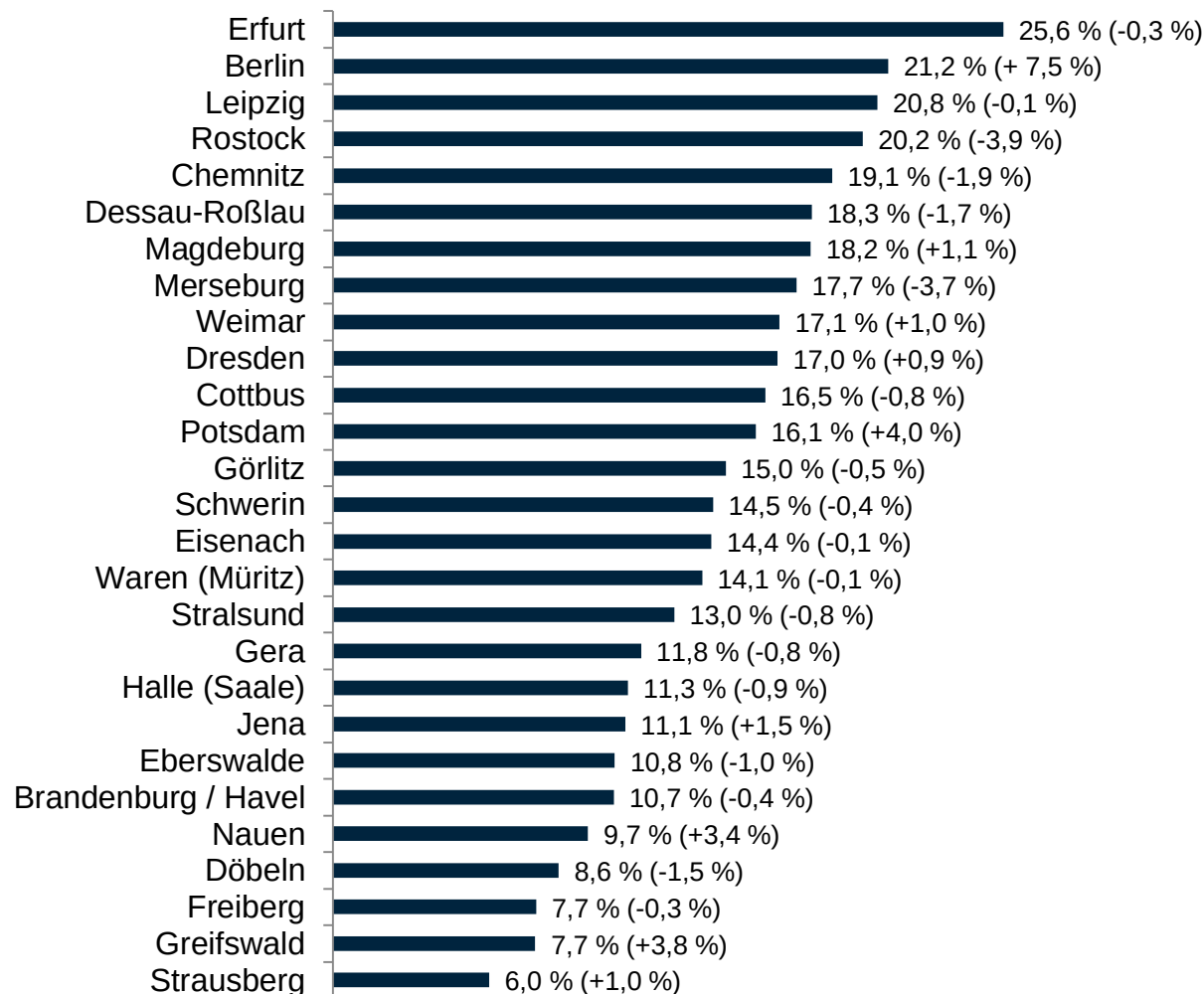


Freiberg, Am Mühlenteich

II.1. Kaufkraft & Wohnkostenbelastung

Die wachsende Kaufkraft führt dazu, dass die Wohnkostenbelastung trotz steigender Mieten stabil bleibt oder sogar sinkt.

Entwicklung von Kaufkraft und Wohnkostenbelastung



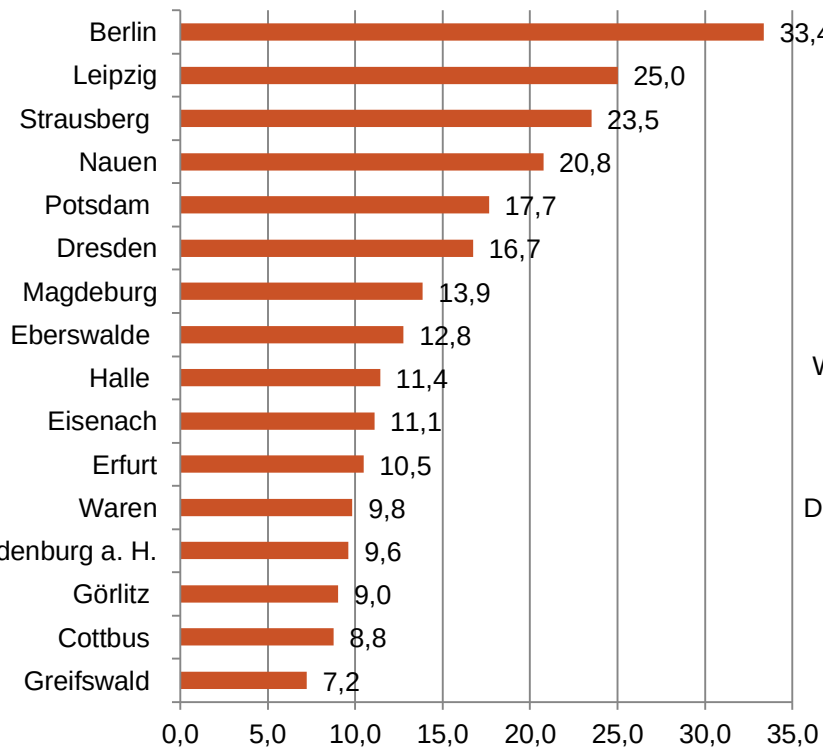
- Kaufkraftanstieg in allen untersuchten Städten seit 2010 – um mindestens 6,0 % in Strausberg bis zu 25,6 % in Erfurt.
- Nur in neun von 27 Städten ist die Wohnkostenbelastungsquote von 2006 bis 2017 gestiegen.

II.2. Mieten & Kaufpreise

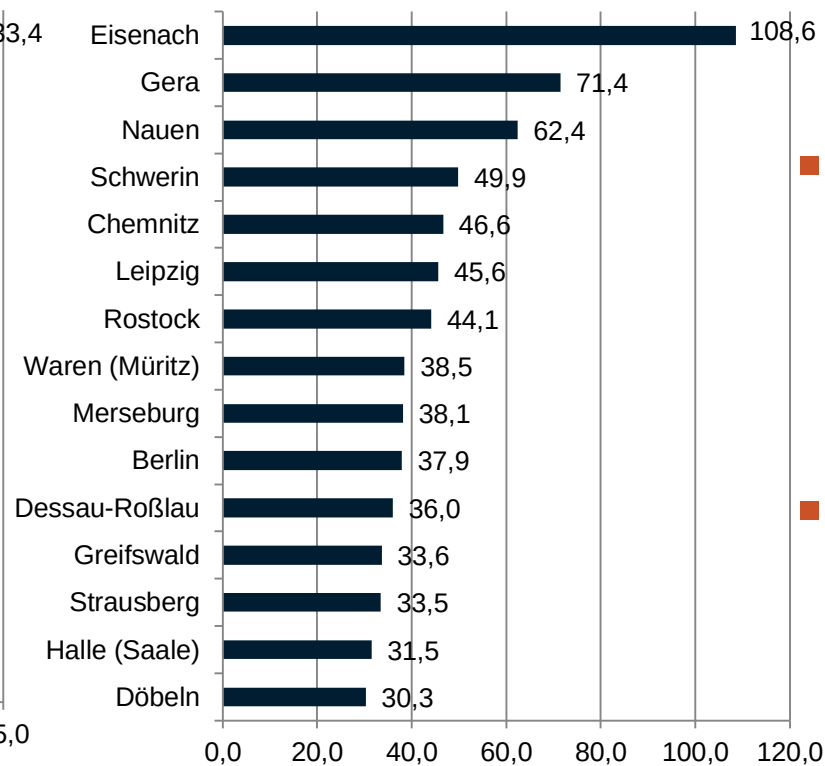
Die ostdeutschen Mittelstädte werden immer attraktiver und wachsen – das lässt die Mieten und Kaufpreise weiter steigen.

Miet- und Kaufpreisentwicklung in ausgewählten ostdeutschen Städten

Mieten



Kaufpreise (Neubau)

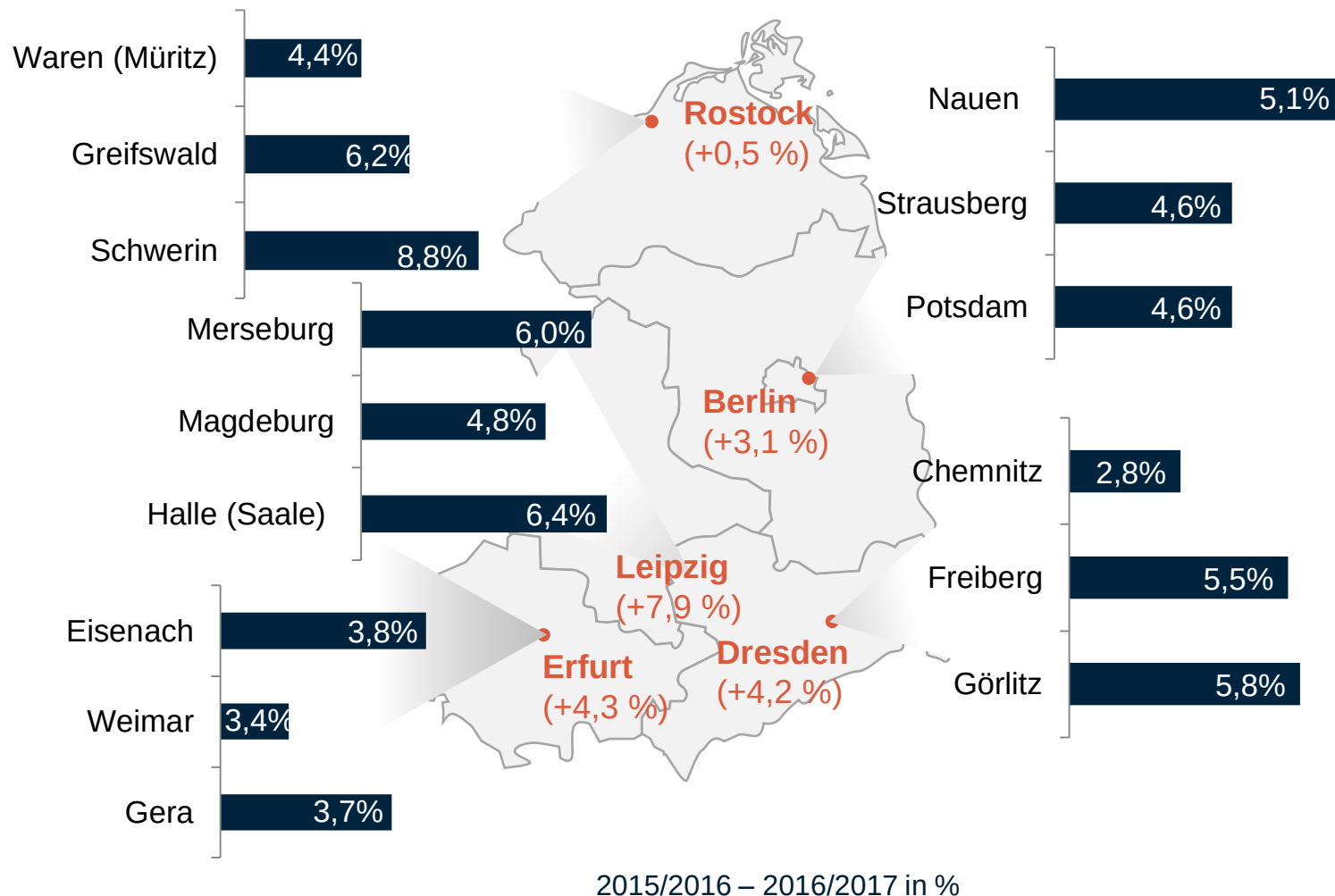


- Mietpreissteigerung von 0,6 % in Jena bis 33,4 % in Berlin seit 2012 – in elf Städten um mehr als 10 %.
- In 23 Städten sind die Neubau-Kaufpreise um mehr als 10 % gestiegen. Spektrum: von 5,6 % in Freiberg bis 108,6 % in Eisenach.
- Kaufpreise im Bestand steigen maximal bis zu 74,9 % in Strausberg.

II.3. Demografische Entwicklung

Die Entwicklung strahlt zunehmend auf das Umland der großen Städte aus.

Haushaltsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr

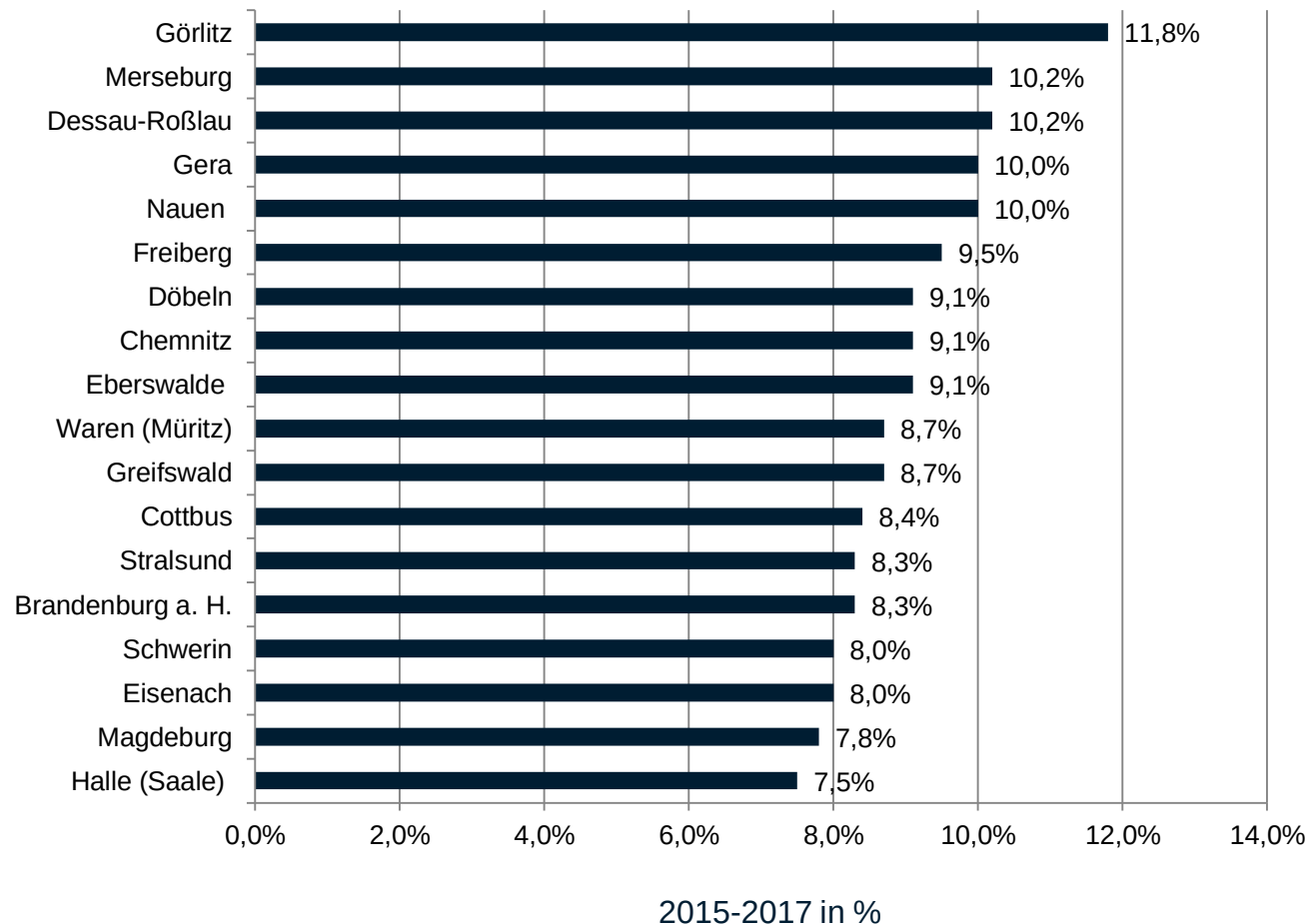


- Die Zahl der Haushalte nimmt deutlich zu – teilweise im Umland stärker als in den Großstädten.
- Stärkstes Haushaltswachstum verzeichnen u. a. Schwerin und Leipzig.

II.4. Renditen

Prosperierende Regionen bieten attraktive Renditen

Durchschnittliche Bruttorenditen (hier gezeigt > 7,5 %)



- Top Renditen finden sich an Standorten wie Halle (Saale) mit 7,5 % bis 11,8 % in Görlitz.
- Die Bruttorenditen in Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig und Rostock liegen im Durchschnitt bei 4,5 bis 5,9 %.
- Erfurt, Jena, Strausberg und Weimar bieten Renditen von rund 6,6 %.

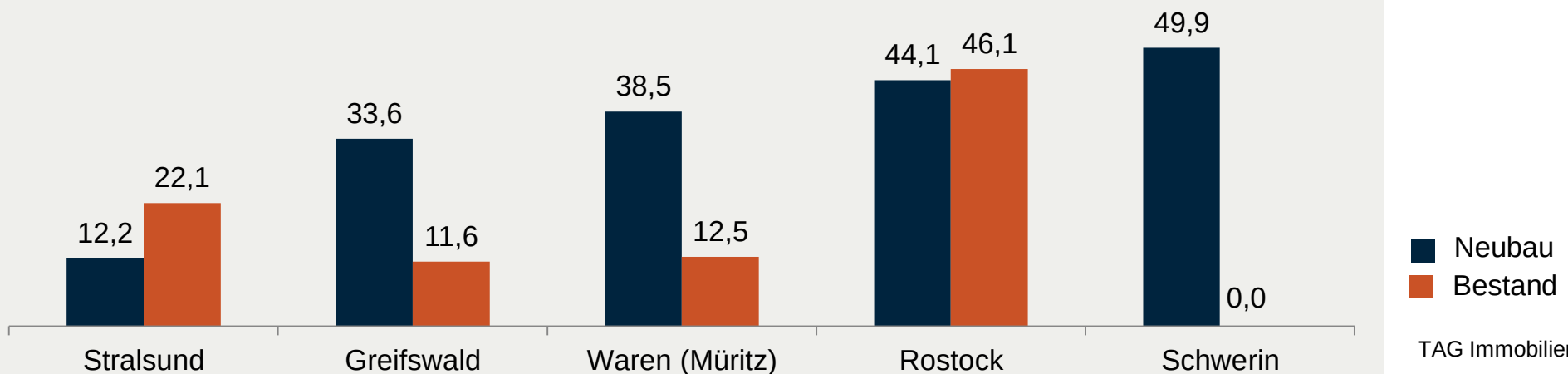
III. Region Rostock



Kaufpreise steigen weiter stark

- Kaufpreise für Neubau und Bestand steigen in Rostock mit 44 % bzw. 46 % deutlich, Schwerins Kaufpreise für Neubauten liegen mit 50 % an der Spitze der Region.
- Auch Greifswald und Waren (Müritz) erleben einen Boom.
- In puncto Kaufpreise im Neubau ist Waren (Müritz) mit 2.472 €/m² teurer als Greifswald (2.376 €/m²) und Stralsund (2.235 €/m²). Im Bestand toppt es sogar auch noch Schwerin – nur Rostock ist teurer.

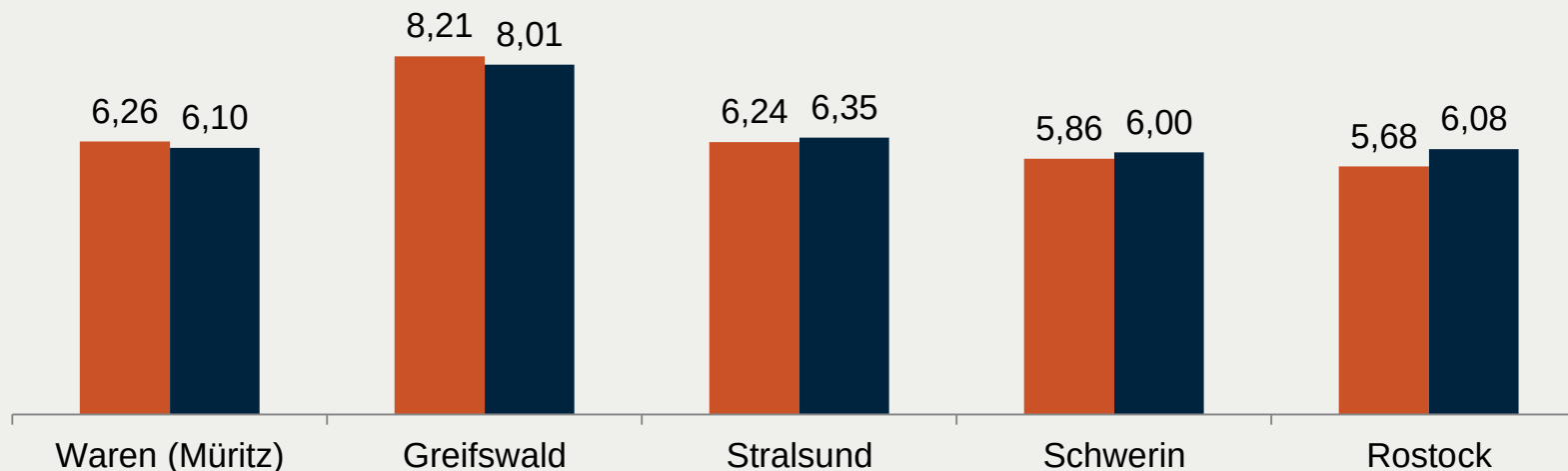
Kaufpreisentwicklung Neubau und Bestand (2012 - 1. HJ 2017) in %



III. Region Rostock

- **Wohnkostenbelastung:** Rostocks Wohnkostenbelastungsquote sinkt seit 2006 um rund 4 %.
- Stralsunds **Wohnkostenbelastungsquote** sinkt um 0,8 %. Annähernd gleichbleibende Wohnkostenbelastung in Waren (Müritz) und Schwerin (-0,1 % bzw. -0,4 %).
- **Steigende Wohnungsmieten** innerhalb eines Jahres verzeichnen Schwerin (2,4 %) und Stralsund (1,7 %). In Greifswald und Waren (Müritz) sind die Mieten um rund 2,5 % gesunken. Im Fünf-Jahres-Vergleich stiegen diese jedoch deutlich um 7,2 % bzw. 9,8 %.

Wohnungsmieten (EUR/m²/Monat)



■ 1. HJ 2017
■ 1. HJ 2016

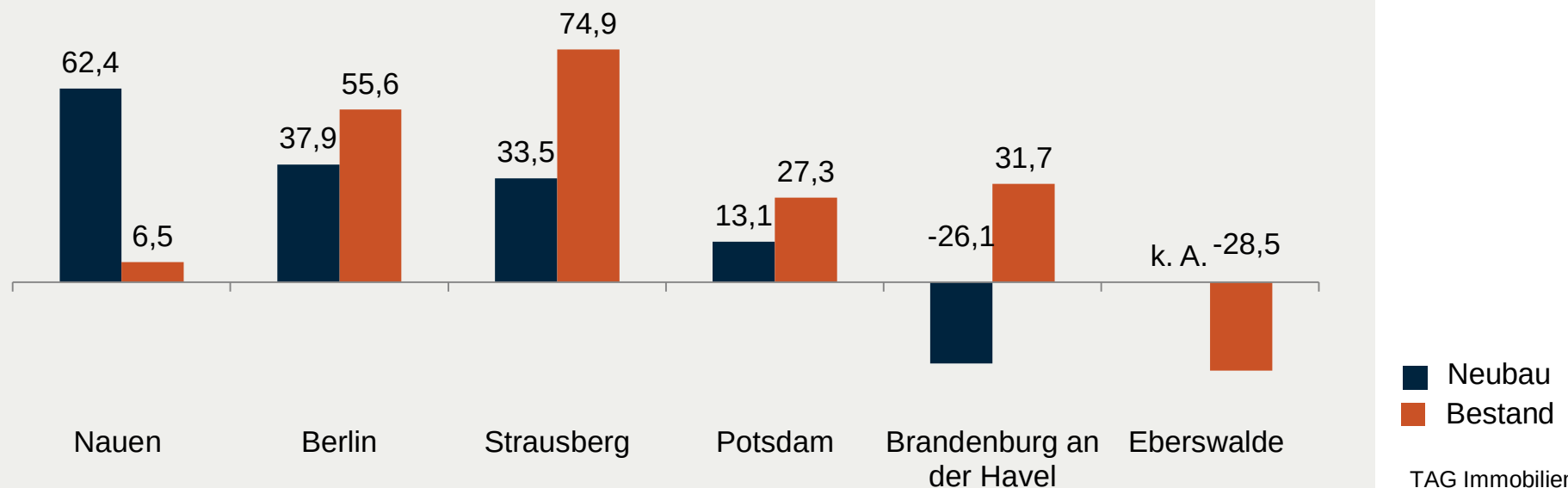
IV. Region **Berlin/Brandenburg**

Starker Anstieg der Kaufpreise im Berliner Umland

- In Nauen größter Anstieg der Kaufpreise für Neubauten – aber auch in Strausberg und Potsdam steigen die Preise. Im Bestand sogar noch stärker - bis zu 75 %.
- Die Peripherie verzeichnet jedoch in Brandenburg/Havel (Neubau) und Eberswalde (Bestand) sinkende Kaufpreise.

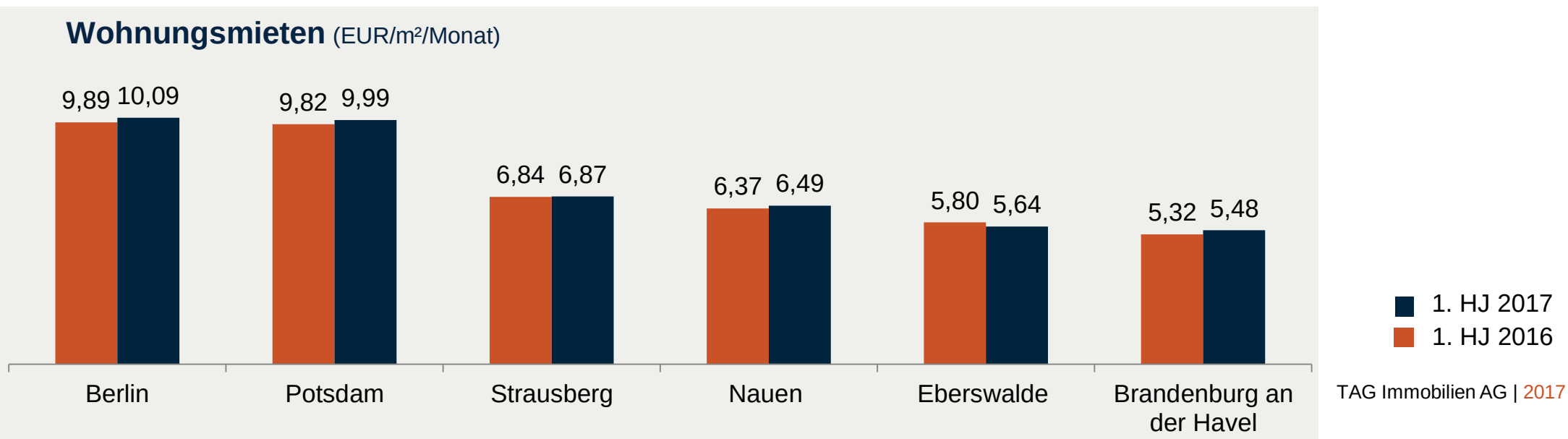


Kaufpreisentwicklung Neubau und Bestand (2012- 1. HJ 2017) in %



IV. Region Berlin/Brandenburg

- Auch in der **Mietentwicklung** liegt das Umland vor der Peripherie: Strausberg und Nauen weisen Steigerungen von 23,5 % bzw. 20,8 % innerhalb von 5 Jahren auf (2012 – 1. HJ 2017). Potsdam folgt mit 17,7 %.
- Auch in Eberswalde und Nauen steigen die Mieten – um 12,8 % bzw. 9,6 %.
- Im Gegensatz zu anderen Regionen steigt die **Wohnkostenbelastungsquote**: In Berlin aufgrund des starken Mietenanstiegs auf durchschnittlich 31,6 %, mancherorts liegt die Quote bereits bei 50 %. Potsdam verzeichnet einen Anstieg von 4 % und Strausberg um 1 %.
- Leicht rückläufig ist die Quote in Eberswalde (1 %) und Brandenburg/Havel (0,4 %).



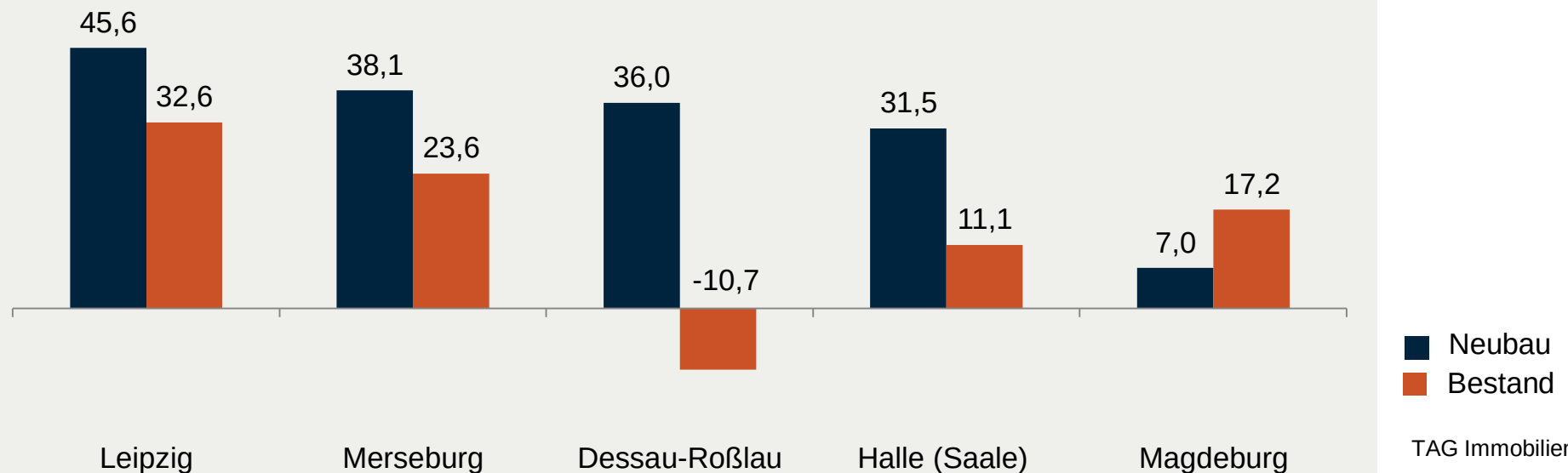
V. Region Leipzig



Rasanter Anstieg der Haushalte nicht nur in Leipzig

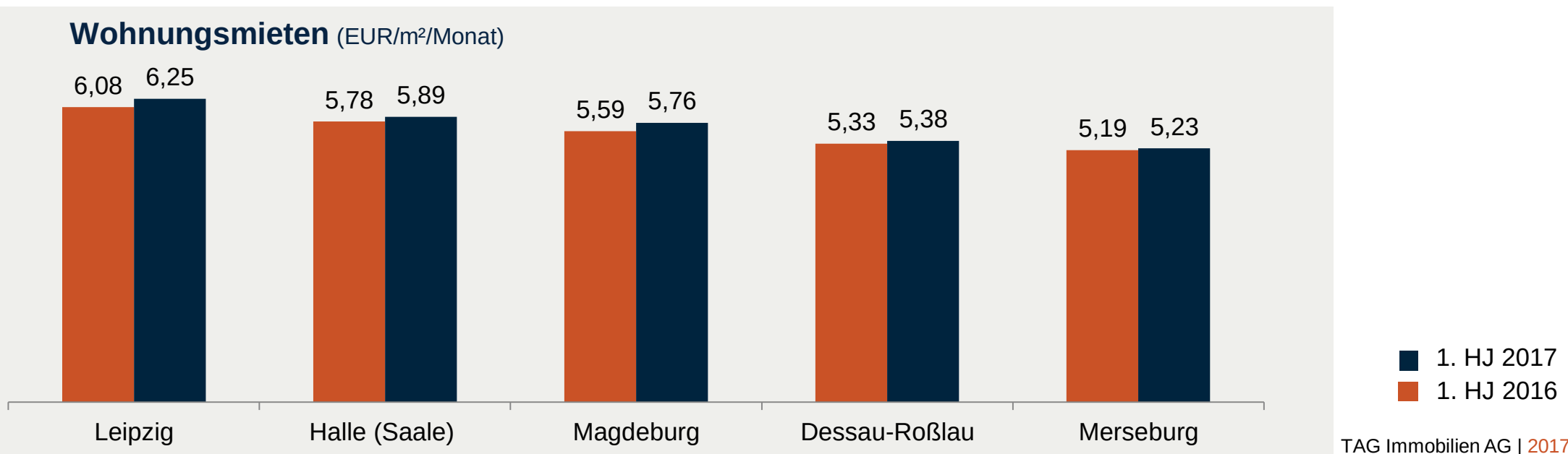
- Nicht nur in der Metropole Leipzig wächst die Zahl der Haushalte (um 7,9 % innerhalb eines Jahres). Auch die regionalen Zentren Halle (Saale), Merseburg und Magdeburg verbuchen steigende Haushaltszahlen (1. HJ 2016 – 1. HJ 2017) von 4,8 % bis 6,4 %.
- Der stark aufkommende Bedarf ist auch in der Preisentwicklung der Neubauten spürbar – vor allem in Leipzig, Merseburg, Dessau-Roßlau und Halle (Saale).

Kaufpreisentwicklung Neubau und Bestand (2012- 1. HJ 2017) in %



V. Region Leipzig

- Innerhalb eines Jahres verzeichnet Magdeburg einen Anstieg der Medianmieten von 3,1 % und toppt damit sogar Leipzig (2,8 %). Auch die anderen regionalen Zentren verzeichnen Steigerungen von 0,7 % bis 1,8 %.
- Im Fünf-Jahres-Vergleich liegt Leipzig weiter vorne mit einer Mietensteigerung von 25 %. Aber auch Magdeburg und Halle weisen Steigerungen von über 10 % auf.
- Die stark gestiegene Kaufkraft (zwischen 11,3 % und 20,8 %) lässt die **Wohnkostenbelastungsquoten** überall sinken. In Merseburg sogar um 3,7 %. Einzig in Magdeburg steigt die Belastung der Haushalte um 1,1 % an.



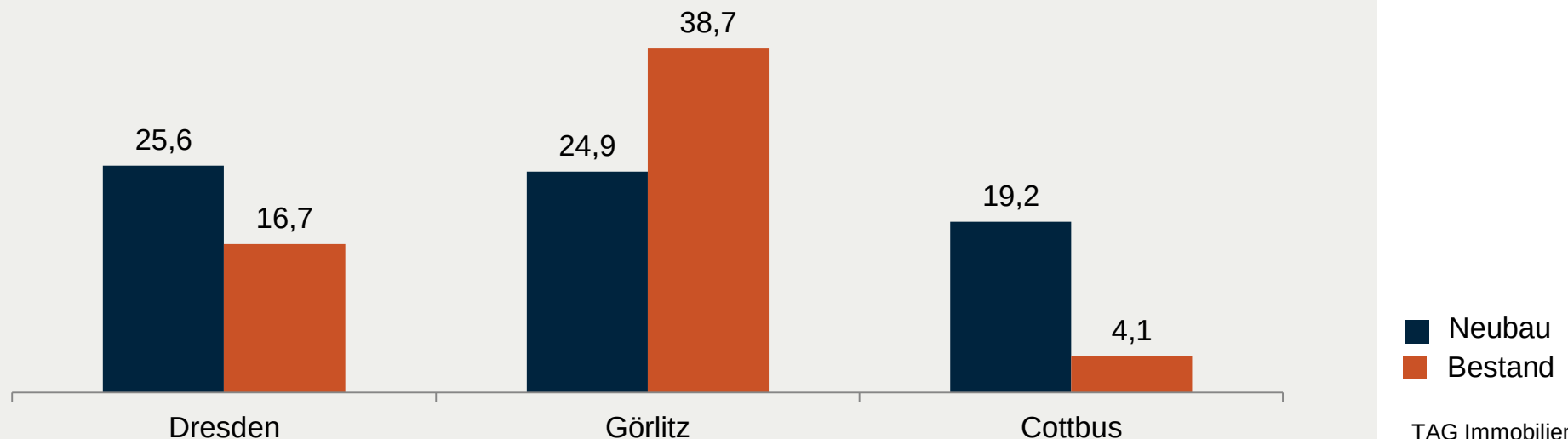
VI. Region Dresden



Großer Anstieg der Kaufpreise im Bestand und Neubau

- Im Neubau sind die Kaufpreise annähernd gleichmäßig gestiegen – zwischen 19,2 % in Cottbus und 25,6 % in Dresden.
- Die Preise für Bestands-Wohnimmobilien stiegen in Görlitz um 38,7 %.
- Grund ist der ebenfalls steigende Bedarf durch ein Wachstum der Haushalte von 4,2 % in Dresden und 5,8 % in Görlitz. Und auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt in beiden Städten um rund 10 %.

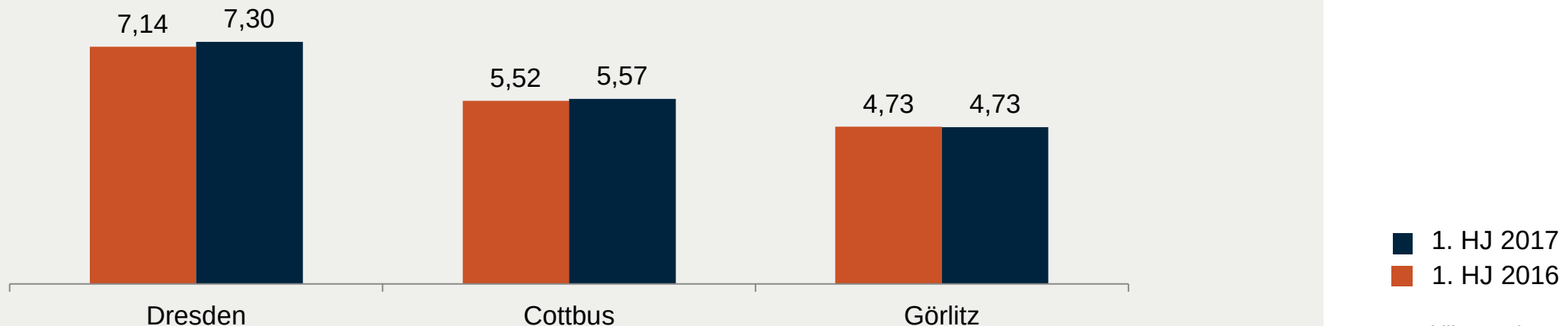
Kaufpreisentwicklung Neubau und Bestand (2012 - 1. HJ 2017) in %



VI. Region Dresden

- Die Medianmieten in Dresden stiegen innerhalb von fünf Jahren (seit 2012) um 16,7 % – im Vergleich zum Vorjahr sind es 2,1 %. Selbst Cottbus und Görlitz verzeichnen seit 2012 ein Plus von rund 9 %, was den gestiegenen Bedarf nach Wohnraum widerspiegelt.
- Die **Wohnkostenbelastungsquote** in Dresden stieg von 2006 bis 2017 nur moderat um 0,9 % an. Für Cottbus und Görlitz gibt es sogar eine leicht rückläufige Entwicklung um 0,8 % bzw. 0,5 %.

Wohnungsmieten (EUR/m²/Monat)



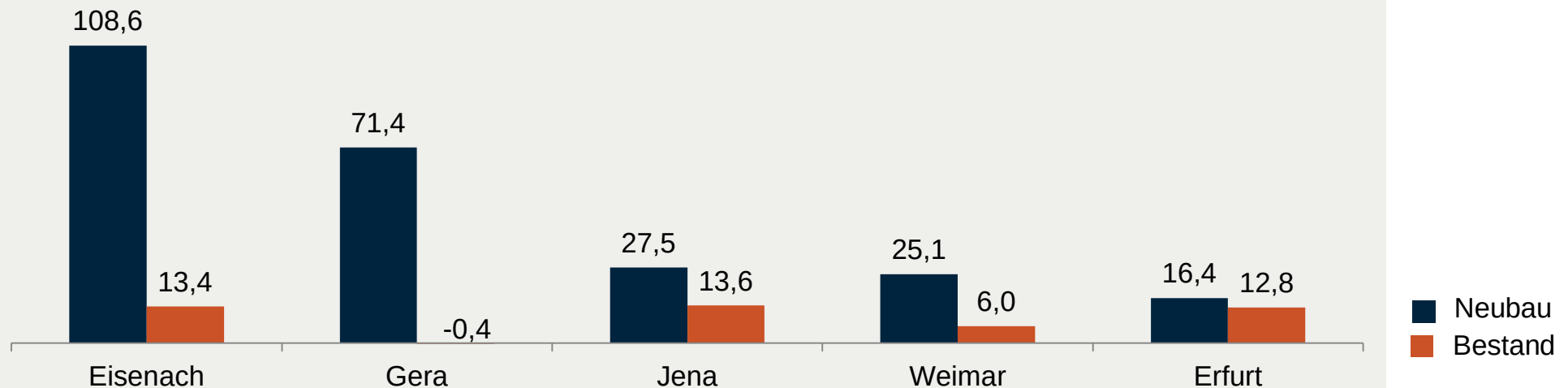
VII. Region **Erfurt**



Kaufpreisboom in Eisenach und Gera

- In Eisenach rasanter Anstieg der Kaufpreise für neue Wohnimmobilien von 108,6 %. Auch in Gera steigen die Kaufpreise stark um über 71 % an.
- Der steigende Bedarf generiert sich aus der steigenden Haushaltszahl (von 3 % in Jena bis 4,3 % in Erfurt) und der teils drastisch gesunkenen Arbeitslosenquote von 25,6 % bis 34,8 % (Jena mit -13,1 %).
- Die Kaufpreise im Bestand steigen dagegen moderater mit rund 13 % in Jena, Eisenach und Erfurt.

Kaufpreisentwicklung Neubau und Bestand (2012- 1. HJ 2017) in %



VII. Region Erfurt

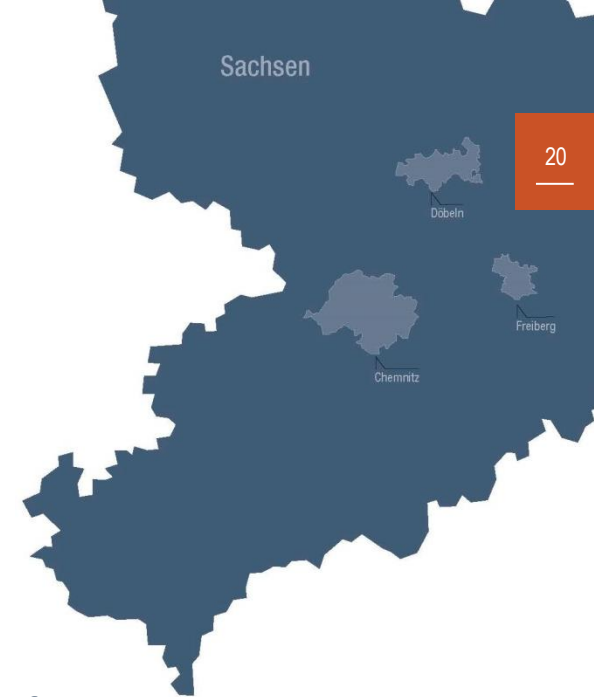
- Innerhalb eines Jahres erhöhten sich die Medianmieten um 0,9 % in Erfurt bis 2,7 % in Eisenach. Nur Weimar verzeichnet einen minimalen Rückgang um 0,3 %.
- Im Fünf-Jahres-Vergleich entwickeln sich alle Städte positiv. Spitzenreiter sind Eisenach und Erfurt mit rund 11 %.
- Durch die seit 2010 überall zweistellig gestiegene Kaufkraft sinkt die **Wohnkostenbelastungsquote**. So werden Haushalte beispielsweise in Gera leicht entlastet (um 0,8 %).
- In Jena und Weimar, wo Haushalte 2017 bereits relativ hoch belastet sind (26,6 % und 24,9 %), steigt die Quote um 1,5 %, bzw. 1 % an.



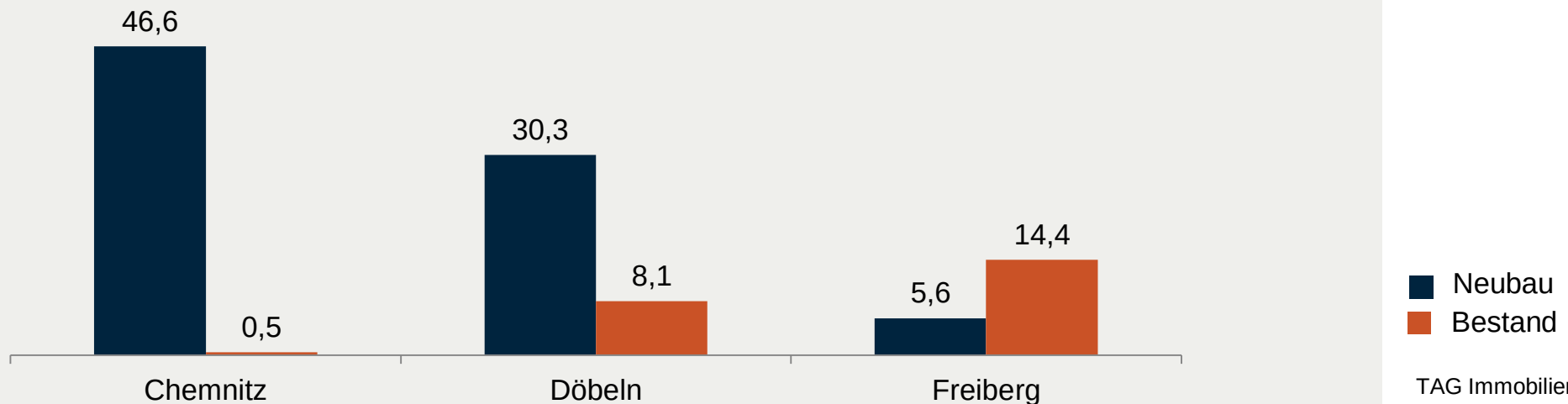
VIII. Region Chemnitz

Wachsender Bedarf in Chemnitz lässt Neubau-Kaufpreise steigen

- Die Kaufpreise (Neubau) stiegen in Chemnitz seit 2012 um fast die Hälfte. Einflussfaktoren sind die seit 2010 um 19 % gestiegene Kaufkraft bei einer gleichzeitig um 33 % gesunkenen Arbeitslosenquote.
- Auch Döbeln verzeichnet einen spürbaren Preisanstieg. Grund hierfür kann die geringe Bautätigkeit von nur 0,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner sein (2009-2015, p.a.)



Kaufpreisentwicklung Neubau und Bestand (2012 - 1. HJ 2017) in %

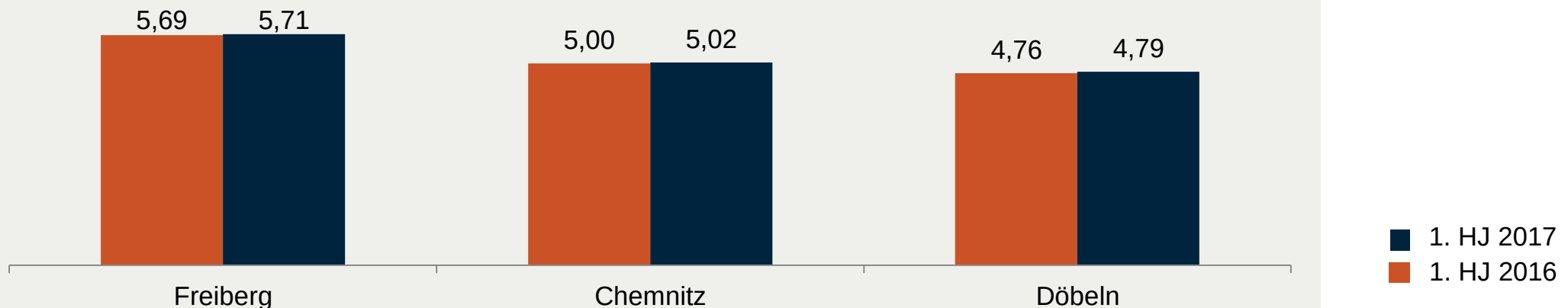


■ Neubau
■ Bestand

VIII. Region Chemnitz

- Von 2016 auf 2017 ergaben sich bei den Medianmieten in der Region moderate Steigerungsraten zwischen 0,4 % bis 0,7 %.
- Die **Wohnkostenbelastungsquote** sinkt seit 2006 in Chemnitz und Döbeln spürbar um 1,9 % bzw. 1,5 % und belastet die Haushalte der Region zwischen 17,5 % in Chemnitz und 20,0 % in Freiberg gering.

Wohnungsmieten (EUR/m²/Monat)



TAG Contacts

Dominique Mann
Head of Investor & Public Relations

Phone: +49 40 380 32-305

Fax: +49 40 380 32-388

ir@tag-ag.com

TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Phone: +49 40 380 32-0

Fax: +49 40 380 32-388

www.tag-ag.com