

WOHNUNGSMARKTBERICHT

OSTDEUTSCHLAND 2018



Die gesamte Studie ist online verfügbar unter:

<https://www.tag-ag.com/service/downloads/wohnungsmarktbericht/>

Referenten



Claudia Hoyer
Vorstand (COO)
TAG Immobilien AG



Martin Thiel
Vorstand (CFO)
TAG Immobilien AG



Karsten Jungk
Geschäftsführer und Partner
Wüest Partner Deutschland

Inhaltsverzeichnis

I.	Intention der Studie	4
II.	Kernfrage: Wie zukunftsfähig sind ostdeutsche Städte?	5
–	Faktor Wirtschaft	6
–	Faktor Demografie	7
–	Faktor Wohnungsmarkt	8
–	Faktor Wohnkosten	9
–	Verhältnis Risiko vs. Rendite	10
III.	Region Rostock	11
IV.	Region Berlin/Brandenburg	14
V.	Region Leipzig	17
VI.	Region Dresden	20
VII.	Region Erfurt	23
VIII.	Region Chemnitz	26

I. Intention der Studie

Abbildung der Zukunftsfähigkeit von 27 Groß- und Mittelstädten in Ostdeutschland

- Die Märkte und die wohnungswirtschaftlich relevanten Indikatoren kontinuierlich beobachten.
- Aktuelle Marktdaten zu Mieten, Kaufpreisen, Leerständen und Renditen bieten.
- Transparenz für kleinere Immobilienmärkte erhöhen.
- Die Trendwende der Immobilienmärkte im Osten verdeutlichen.



II. Kernfrage: Wie zukunftsfähig sind ostdeutsche Städte?

1. Faktor Wirtschaft

Entwicklungen am Arbeitsmarkt, bei der Kaufkraft, beim Bruttoinlandsprodukt sowie das Pendleraufkommen geben Aufschluss.

2. Faktor Demografie

Die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie gesellschaftliche Trends sind hier relevant.

3. Faktor Wohnungsmarkt

Eine ausgewogene Miet- und Preisdynamik ist ausschlaggebend für Entscheidungen zu Neubau, Modernisierung und Instandhaltung.

4. Faktor Wohnkosten

Die Höhe der Wohnkosten entscheidet über die Ansiedlung von Fachkräften und Familien.

5. Verhältnis Risiko vs. Rendite

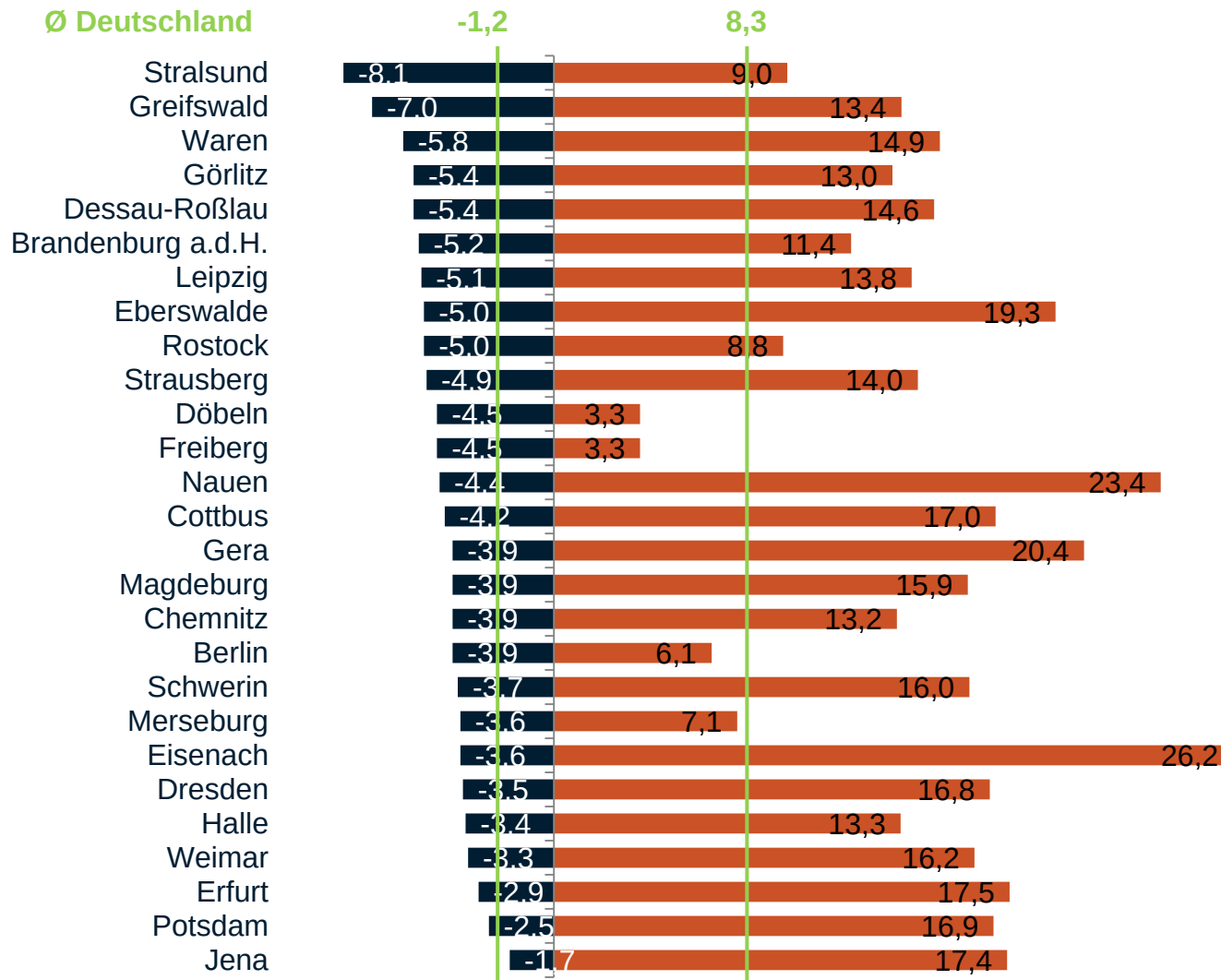
Für Wohnungsinvestoren sind Renditeoptionen bei kalkulierbaren Risiken ausschlaggebend.



II.1. Faktor Wirtschaft

Ein durchweg dynamischer Arbeitsmarkt lässt die Produktivität und die Einkommen steigen.

Entwicklung Arbeitslosenquote und BIP Ostdeutschland im Vergleich zu Deutschland:



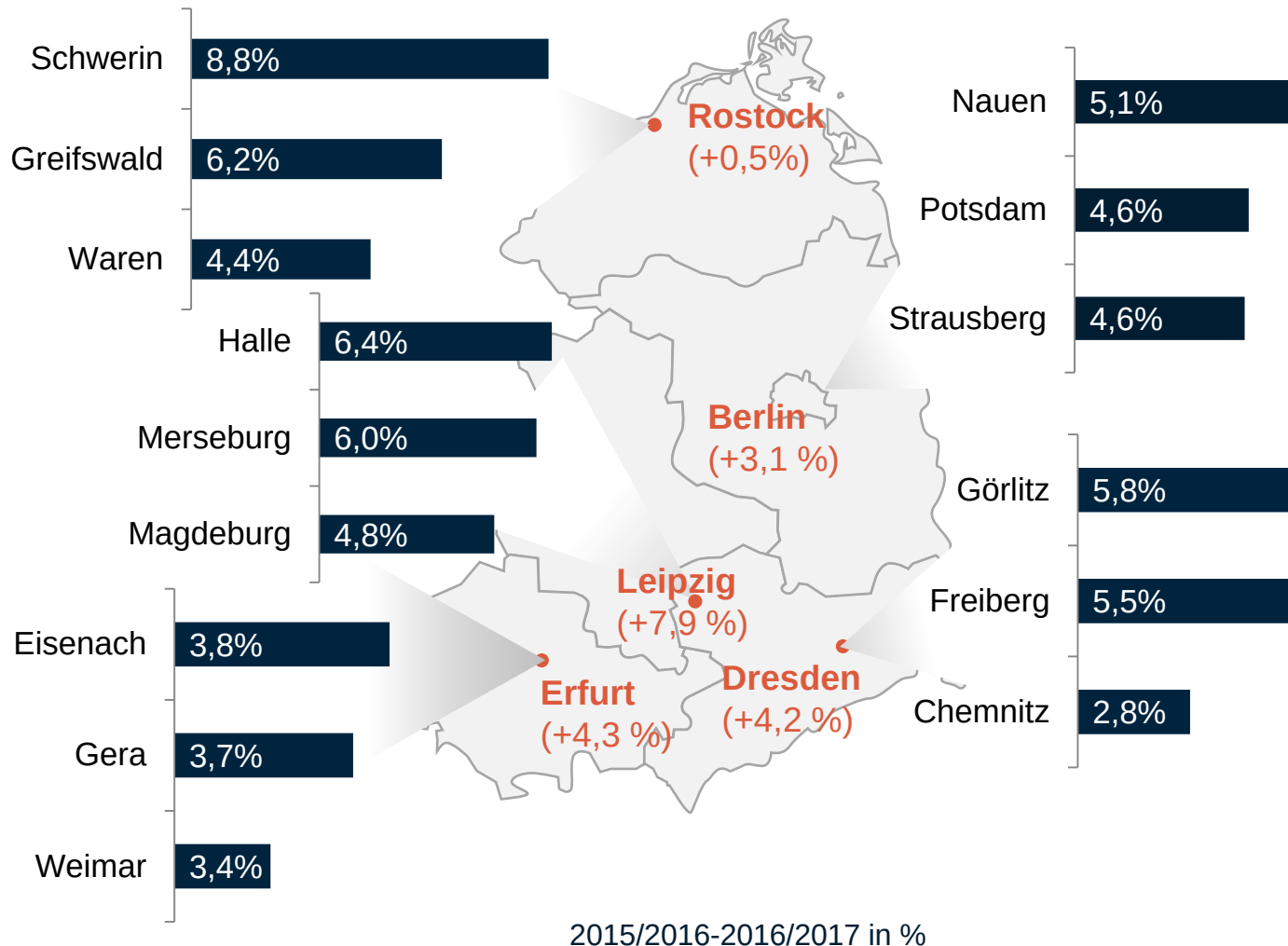
- Mehrheitlich stieg die Zahl der **Beschäftigten** in den vergangenen fünf Jahren. Beispiele: Nauen, Berlin, Leipzig, Greifswald, Dresden, Erfurt und Strausberg mit Wachstum >10% (2012-2017).
- Das **Pendleraufkommen** erhöhte sich v. a. in Dresden, Chemnitz, Potsdam, Erfurt und Berlin.
- Die **Kaufkraft** wuchs in allen Städten deutlich. Beispiele: Cottbus, Leipzig, Merseburg, Weimar, Berlin, Erfurt mit Wachstum von $\geq 20\%$ (2011-2018).

■ Arbeitslosenquote 2013-2017 in %-Punkten
■ BIP 2011-2015 in %

II.2. Faktor **Demografie**

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre wirkt sich ebenso positiv auf die Zahl der Haushalte und damit auf die Wohnungsnachfrage aus.

Haushaltsentwicklung



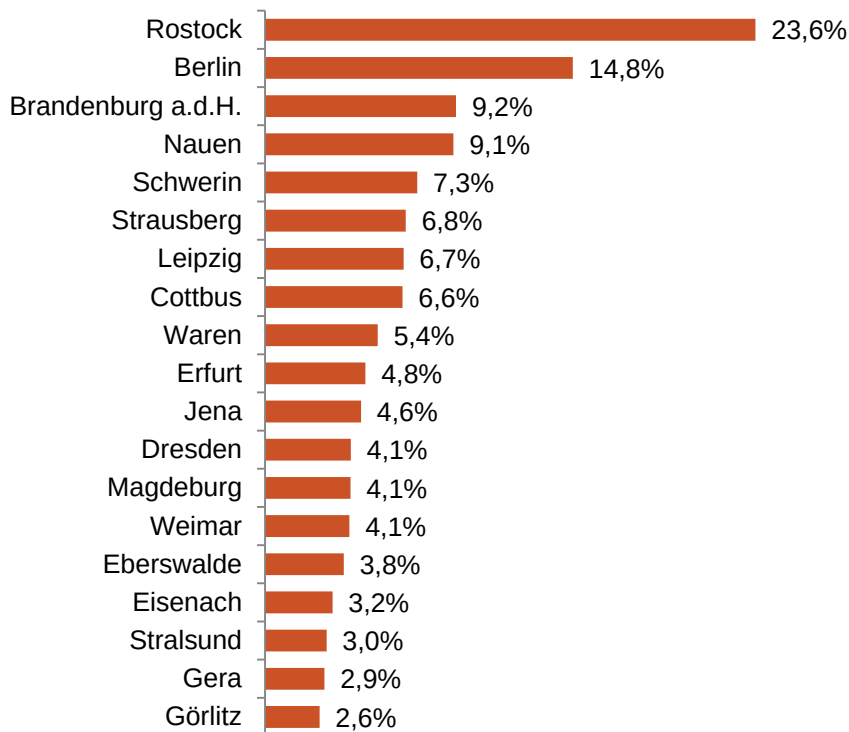
- Die Zahl der Haushalte steigt im Umland der Großstädte deutlich.
- Stärkstes Haushaltswachstum in Schwerin, Leipzig, Halle und Greifswald.

II.3. Faktor Wohnungsmarkt

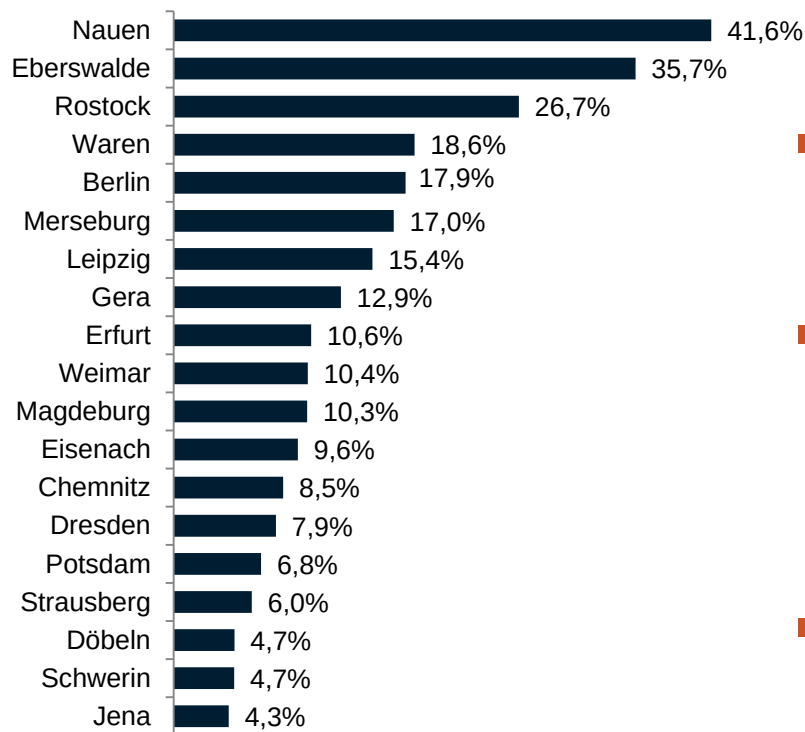
Durch Zuzug ins Umland der Großstädte steigen dort die Mieten und Preise für Wohnraum.

Miet- und Kaufpreisentwicklung in ausgewählten ostdeutschen Städten

Mieten



Kaufpreise (Bestand)

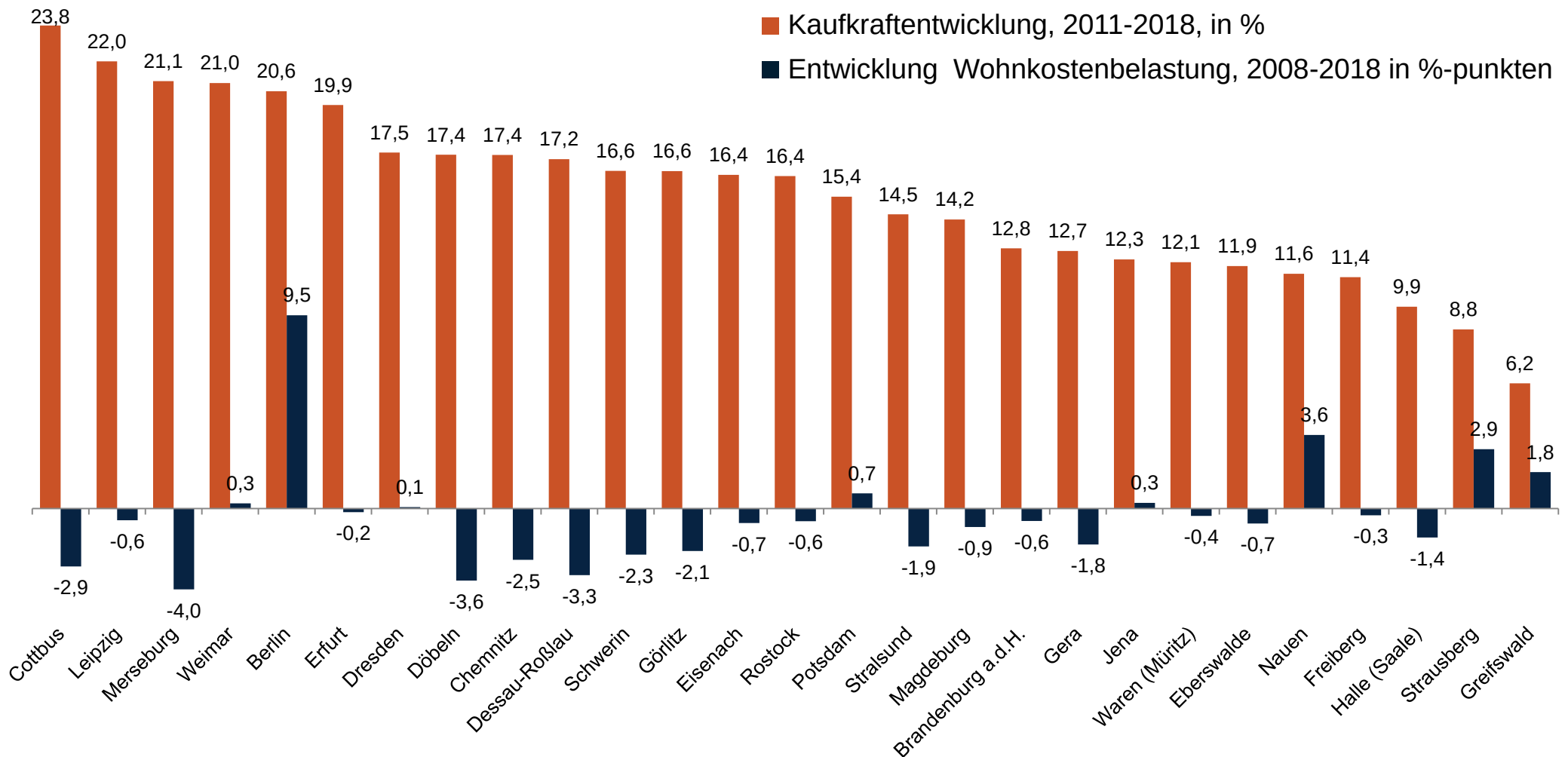


- Angebotsmieten steigen innerhalb eines Jahres fast ausnahmslos.
- Wachstum liegt zw. 0,3% in Döbeln und 23,6 % in Rostock.
- In 23 Städten sind die Kaufpreise im Bestand im Vergleich zu 2017 gestiegen – davon in 11 um mehr als 10%.
- Kaufpreise im Neubau steigen zw. 3% in Magdeburg und > 50% in Brandenburg a. d. H.

Entwicklung Mieten und Preise 1. HJ 2018 vs. 1. HJ 2017 in %

II.4. Faktor Wohnkosten

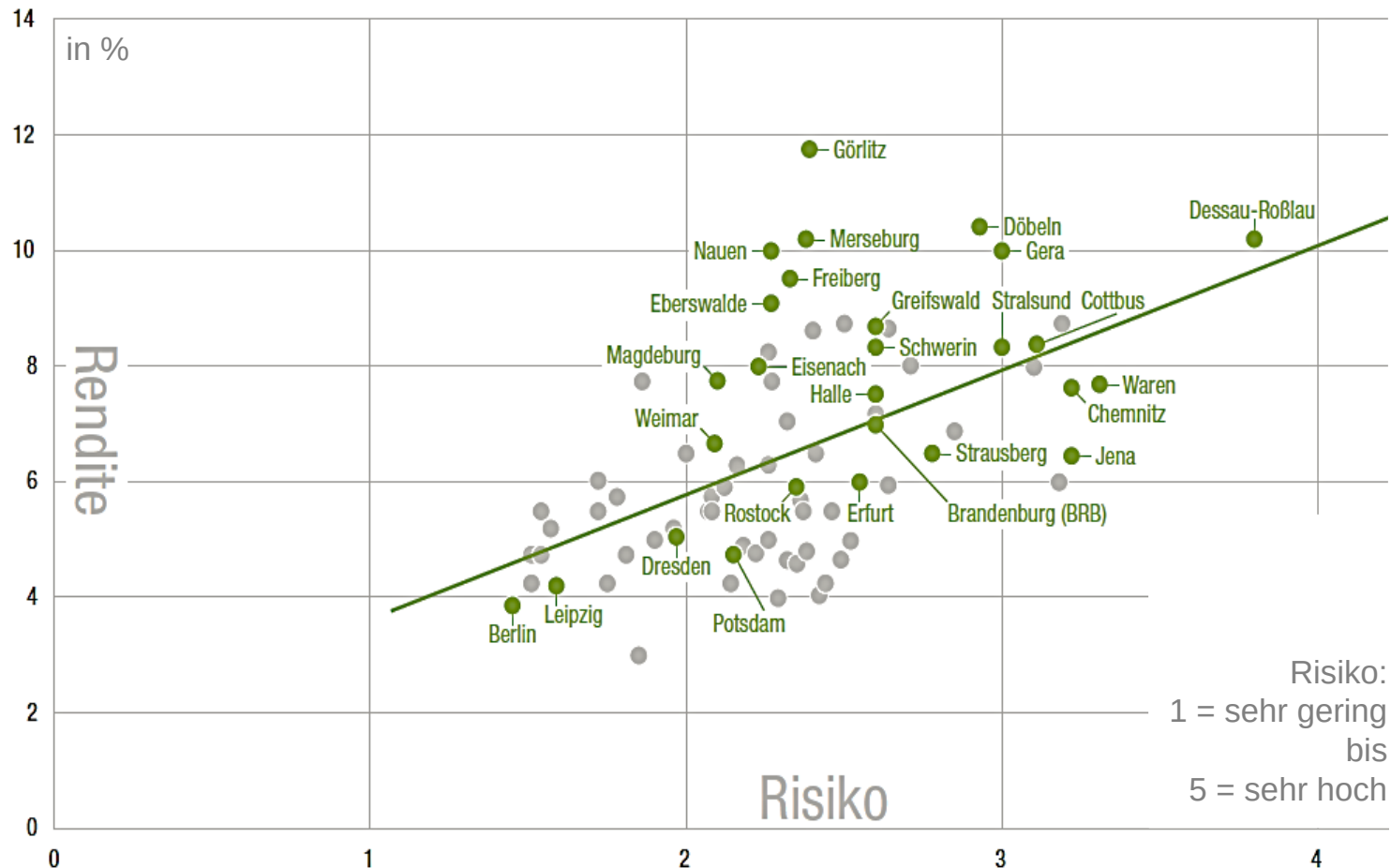
Die Wohnkostenbelastung sinkt trotz steigender Mieten - dank der positiven Kaufkraftdynamik - mehrheitlich.



II.5. Verhältnis Risiko vs. Rendite

Konjunktureller Aufschwung, flächendeckend sinkende Arbeitslosenzahlen, anziehende Kaufkraft und schwindender Wohnungsleerstand machen die kleineren und mittleren Städte im Osten attraktiv.

Risiko-Rendite-Profil, ostdeutsche Städte im Vergleich mit 50 Referenzstädten



- Weimar bei gleichem Risiko interessanter als Potsdam.
- Greifswald und Schwerin mittlerweile attraktiver als Erfurt.
- Zahlreiche Standorte im Osten mit Rendite-Aussichten von 8 bis 10% und daher je nach Risikoakzeptanz echte Anlagealternativen für Investoren.

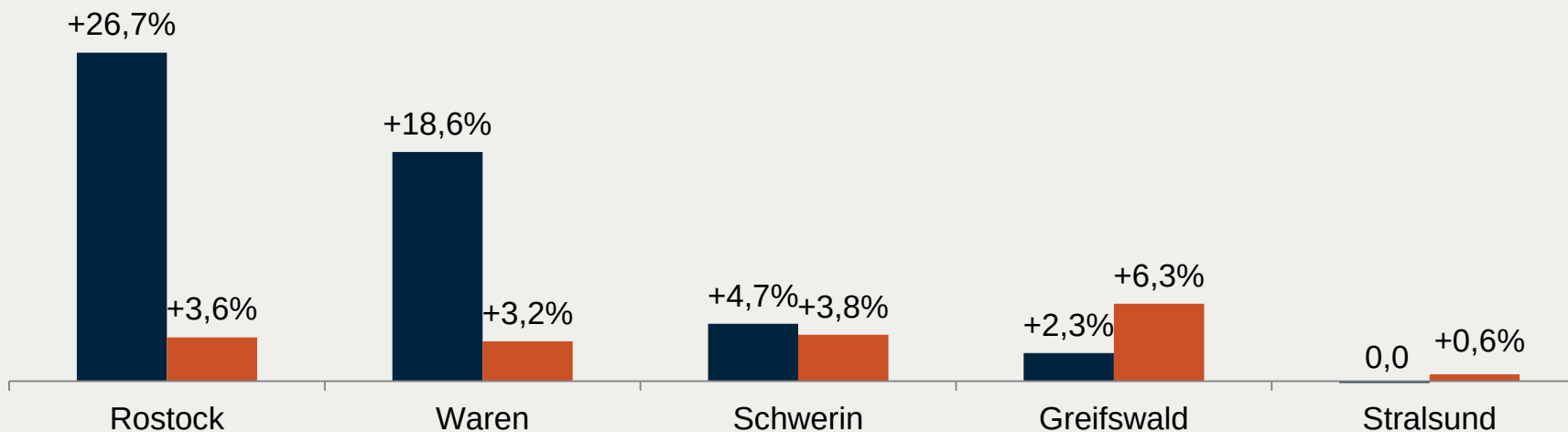
III. Region Rostock



Kaufpreise steigen weiter stark

- Bestandsimmobilien steigen in Rostock und Waren (Müritz) erheblich im Wert – Rostock: 2.750 EUR/m², Waren: 2.000 EUR/m².
- Neubauten in Greifswald, Schwerin, Rostock und Waren sind sehr gefragt.
- Neubaupreise liegen zwischen 2.550 (Greifswald und Waren) und 3.650 EUR/m² (Rostock).
- Schwerin: Nach sehr deutlichen Steigerungen in den vergangenen zwei Jahren derzeit stagnierende Preise bei Neu- und Bestandsbauten.

Kaufpreisentwicklung Bestand und Neubau (1. HJ 2018 vs. 1 HJ 2017) in %



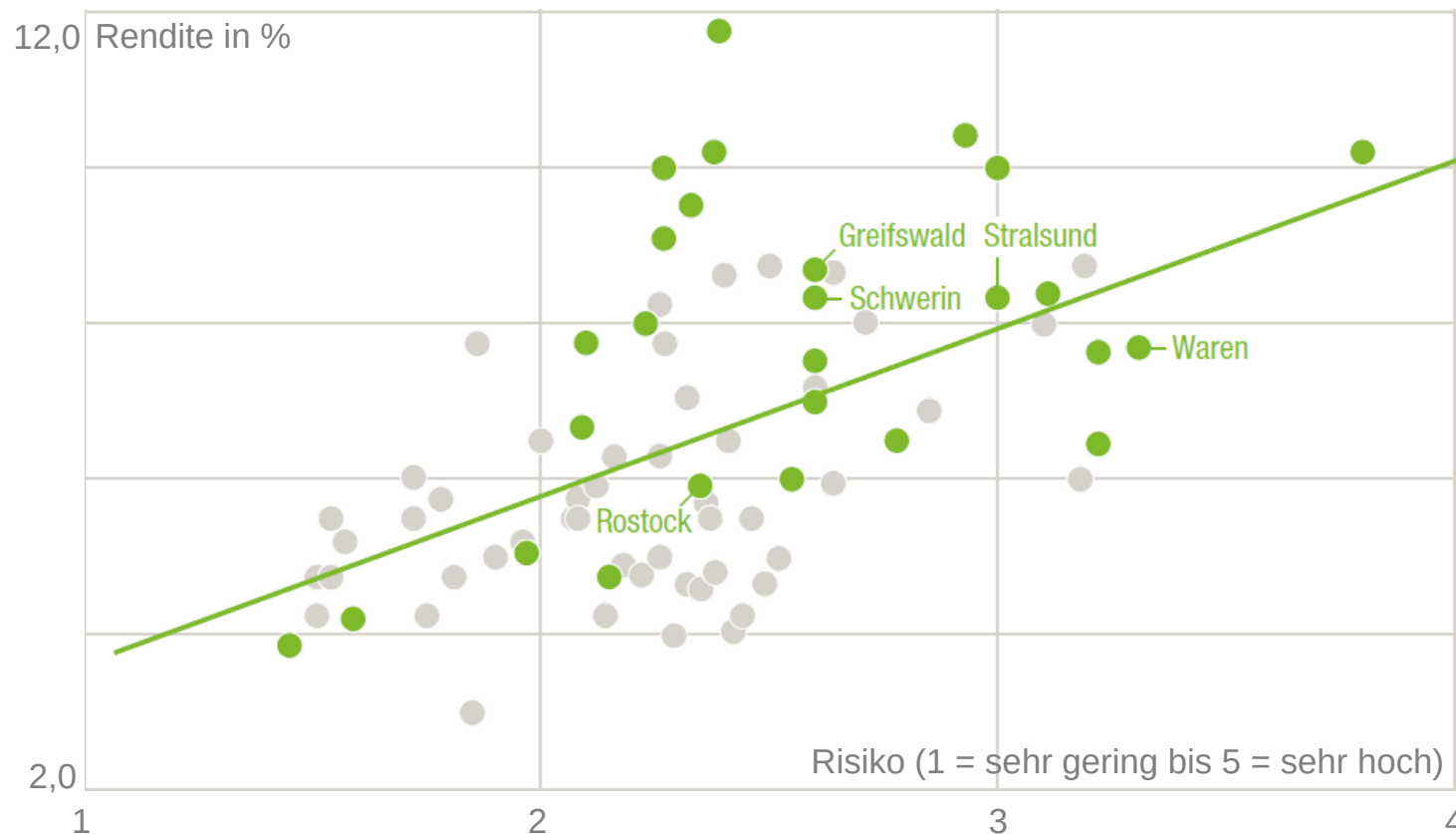
■ Bestand
■ Neubau

III. Region Rostock

Attraktive Risiko-Rendite-Verhältnisse in Mecklenburg-Vorpommern

- Wohninvestments in Greifswald und Schwerin mit ähnlich durchschnittlichem Risiko wie in Erfurt, aber mit Renditemöglichkeiten von rund 8,5%.
- 8,3% Rendite in Schwerin für Investoren mit etwas höherer Risikoakzeptanz.

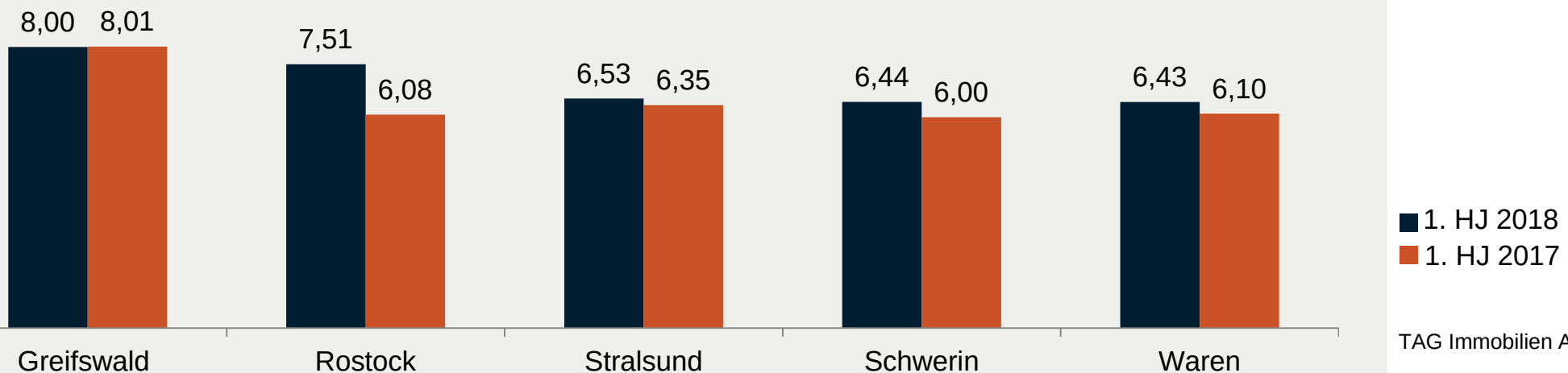
Risiko-Rendite-Profil Region Rostock



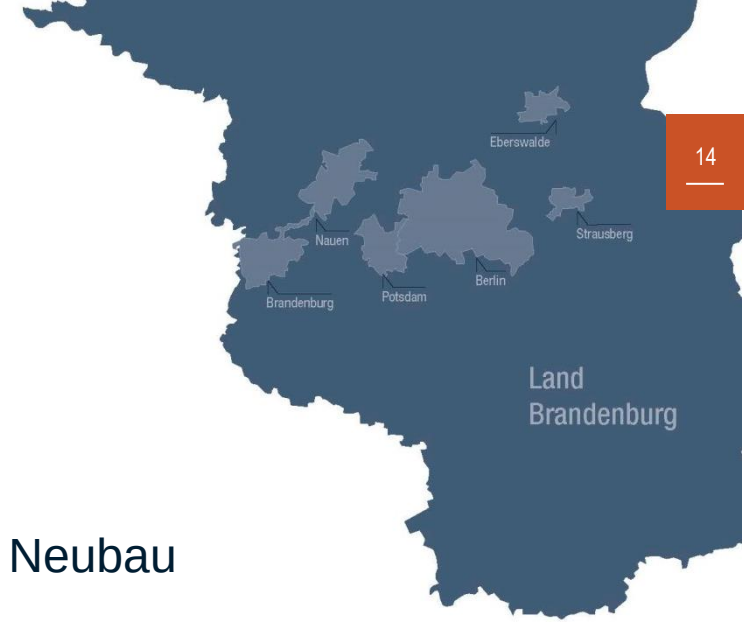
III. Region Rostock

- In Rostock steigen innerhalb eines Jahres die **Wohnungsmieten** mit 23,6% auffallend stark. Ursache sind v. a. Neubauprojekte, die erstmalig vermietet wurden.
- Auch Schwerin (+7,3%), Waren (+5,4%) und Stralsund (+3,0%) mit erneutem Mietwachstum.
- In Greifswald konstante Preise bei bereits überdurchschnittlichen 8 EUR/m².

Wohnungsmieten (2018 vs. 2017) in EUR/m²/Monat



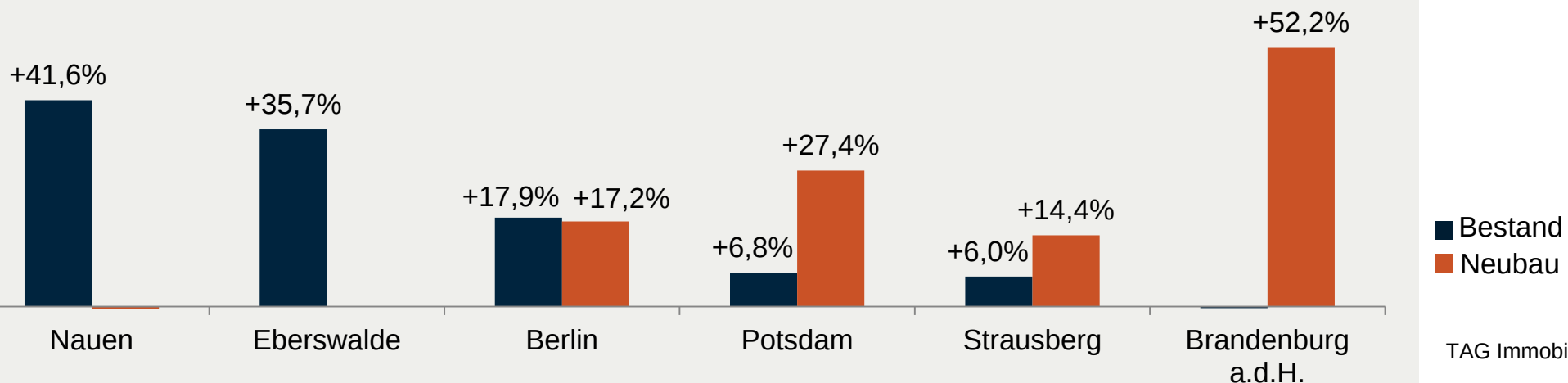
IV. Region **Berlin/Brandenburg**



Starker Anstieg der Kaufpreise im Berliner Umland

- Preise für Bestand steigen in Nauen und Eberswalde erheblich.
- In Brandenburg a.d.H., Potsdam und Strausberg wird hingegen Neubau deutlich teurer.
- Bestandspreise liegen zwischen 1.000 (Eberswalde) und 1.700 EUR/m² (Strausberg), in Potsdam bei 3.000 und Berlin bei 3.600 EUR/m².
- Neubau kostet im Umland 2.400 bis 3.000 EUR/m², in Potsdam rund 4.800, in Berlin ca. 5.400 EUR/m².

Kaufpreisentwicklung Bestand und Neubau (1. HJ 2018 vs. 1 HJ 2017) in %

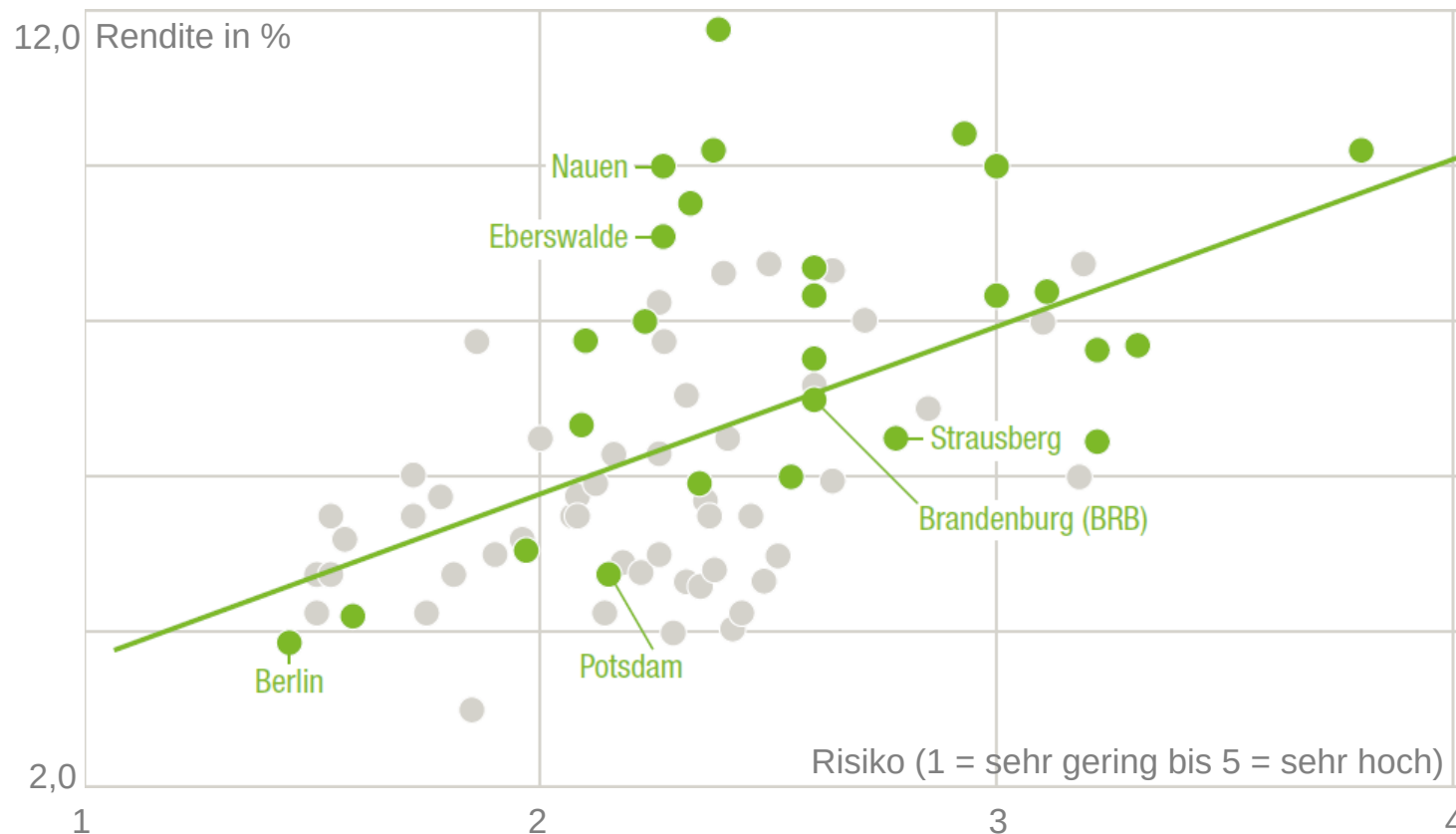


IV. Region **Berlin/Brandenburg**

Für Investoren interessantes Berliner Umland

- Eberswalde und Nauen mit Renditeoptionen von 9 bis 10% bei unterdurchschnittlichem Risiko.
- Brandenburg a.d.H. attraktiv bei mittleren Renditen und Risiken.

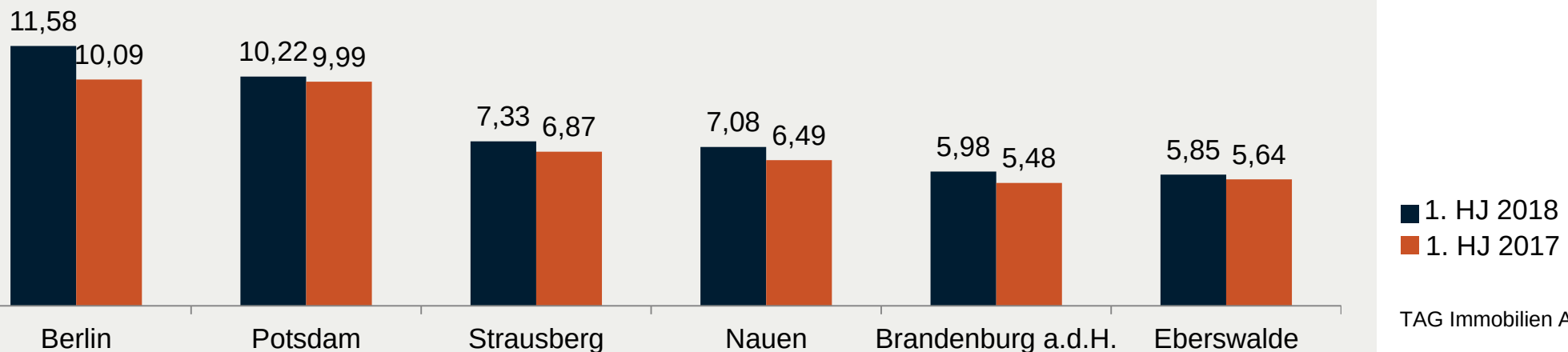
Risiko-Rendite-Profil Region Berlin/Brandenburg



IV. Region **Berlin/Brandenburg**

- Starke **Mietentwicklung** innerhalb eines Jahres in Brandenburg a.d.H. (+9,2%), Nauen (+9,1%) und Strausberg (+6,8%).
- Auch in Eberswalde und Potsdam steigen die Mieten – um 3,8 bzw. 2,3%.
- Stärkster Anstieg erneut in Berlin mit +14,8% auf bereits hohem Niveau.

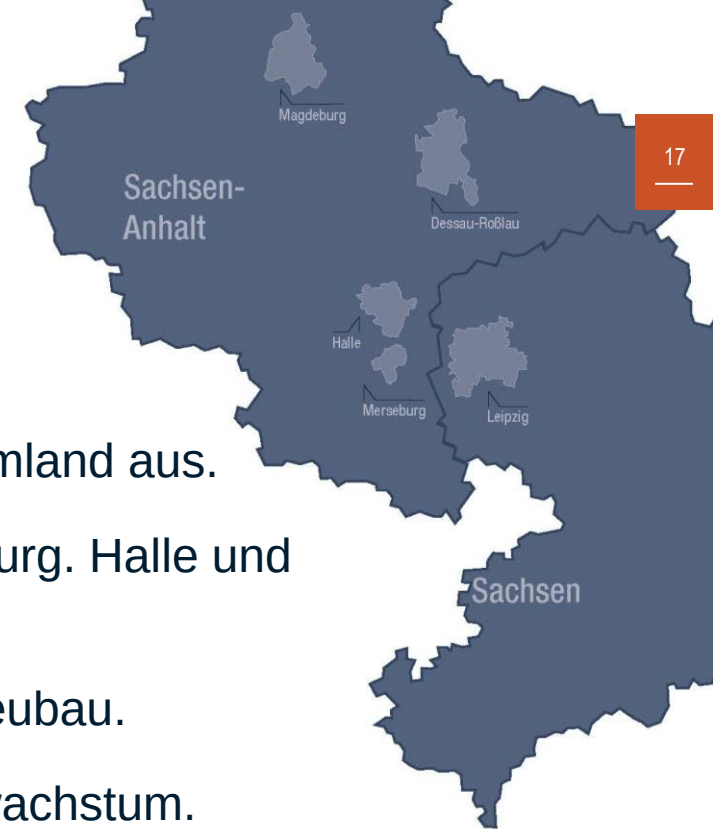
Wohnungsmieten (2018 vs. 2017) in EUR/m²/Monat



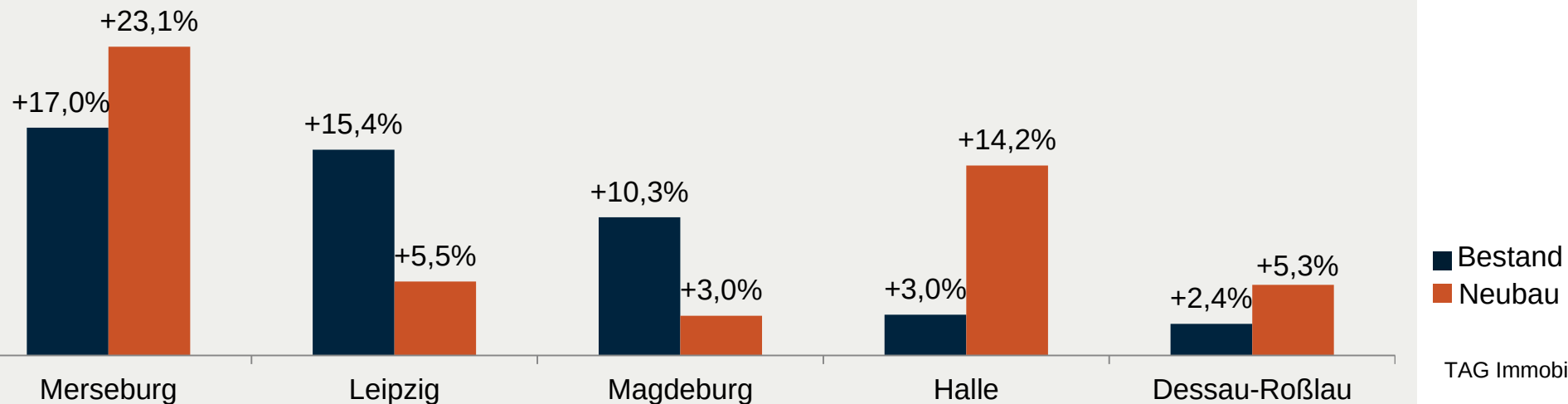
V. Region Leipzig

Steigende Preise im Leipziger Umland

- Der wachsende Wohnraumbedarf in Leipzig wirkt sich auf das Umland aus.
- Die Preise für Neu- und Bestandsbauten steigen auch in Merseburg, Halle und Dessau-Roßlau im Jahresvergleich.
- Vor allem in Merseburg mit + 17% im Bestand und +23,1% im Neubau.
- Neue Wohnungen sind vor allem in Halle gefragt: +14,2% Preiswachstum.



Kaufpreisentwicklung Bestand und Neubau (1. HJ 2018 vs. 1 HJ 2017) in %

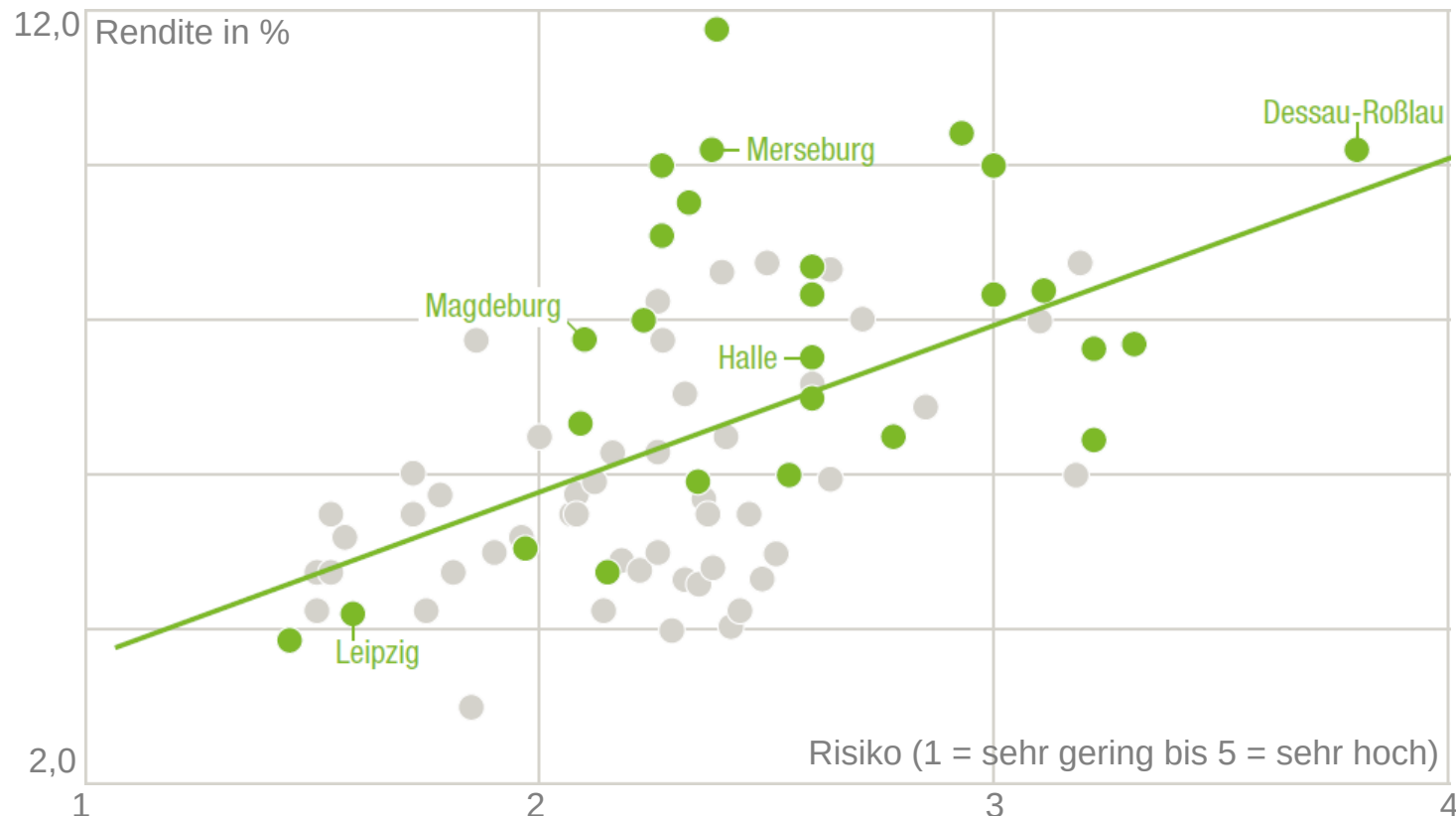


V. Region Leipzig

Vielfältige Risiko-Rendite-Optionen

- Magdeburg aus Risiko-Rendite-Sicht sehr interessant mit rund 8% Rendite bei unterdurchschnittlichem Risiko.
- Merseburg und Halle ebenfalls attraktiv.
- Risikobereite Investoren gehen nach Dessau-Roßlau.

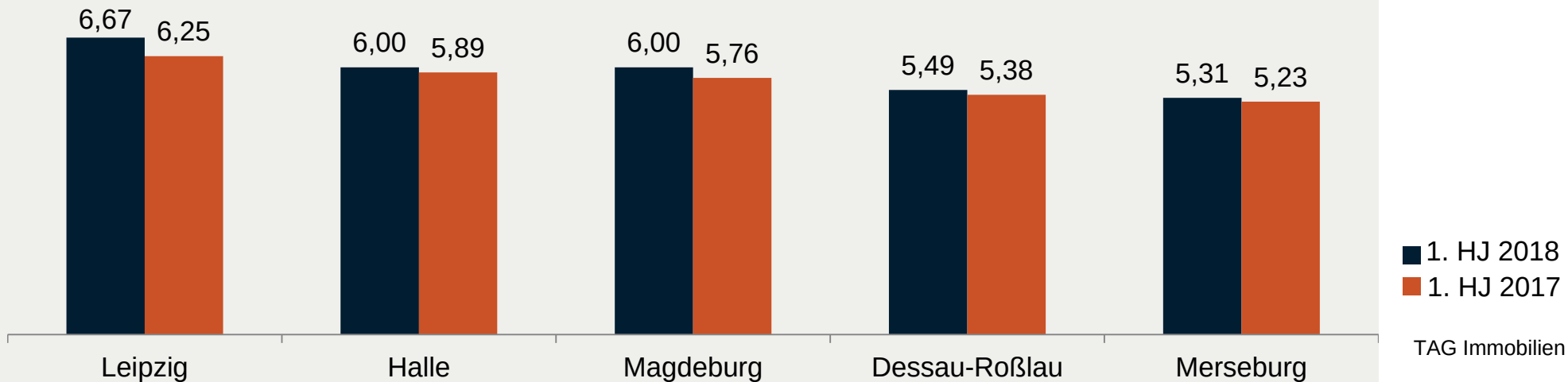
Risiko-Rendite-Profil Region Leipzig



V. Region Leipzig

- Innerhalb eines Jahres v. a. Mietsteigerungen in Leipzig (+6,7%) und Magdeburg (+4,1%).
- Moderates Mietwachstum aber auch in Dessau-Roßlau (+2,0%), Halle (+1,9%) und Merseburg (+1,6%).
- Bezahlbare Mieten in allen fünf Städten bei Preisen zwischen 5,30 und 6,70 EUR/m².

Wohnungsmieten (2018 vs. 2017) in EUR/m²/Monat



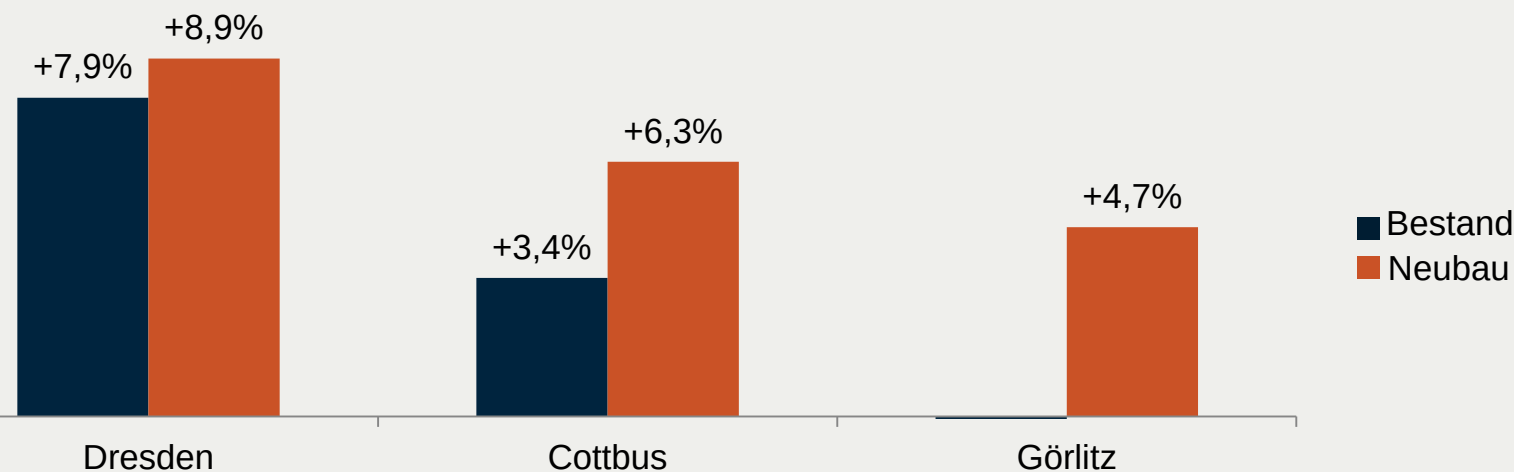
VI. Region Dresden

Kontinuierlicher Anstieg der Kaufpreise

- Im Neubau stiegen die Kaufpreise innerhalb eines Jahres in der Region annähernd gleichmäßig – zwischen 4,7% in Görlitz und 8,9% in Dresden.
- Die Preise für Bestands-Wohnimmobilien stiegen in Dresden und Cottbus ebenfalls merklich, in Görlitz stagnieren sie nach deutlichem Anstieg in 2016.



Kaufpreisentwicklung Bestand und Neubau (1. HJ 2018 vs. 1 HJ 2017) in %

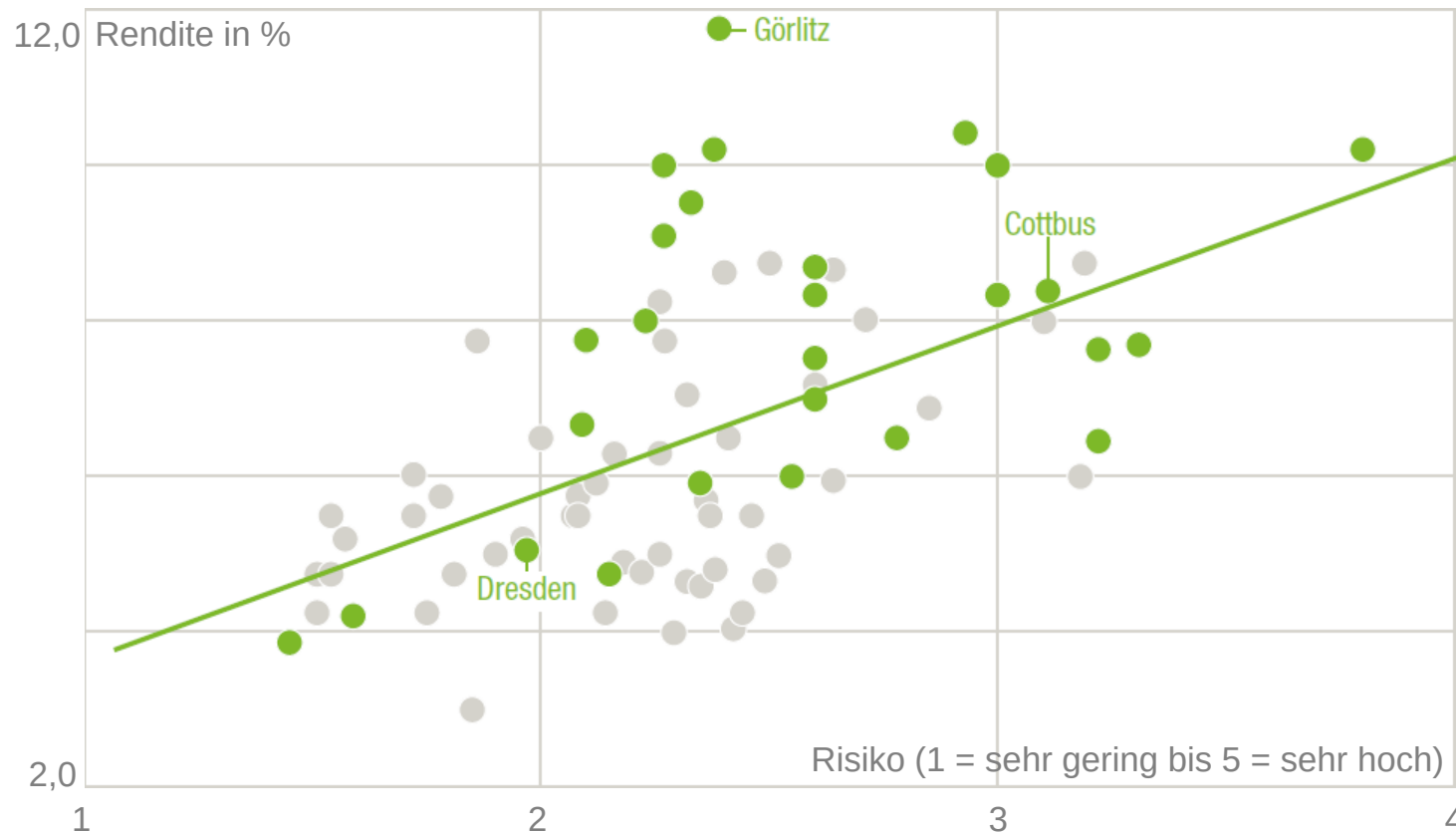


VI. Region Dresden

Risiko-Rendite-Verhältnisse: Hot-Spot Görlitz

- Görlitz bietet knapp 12% Rendite bei durchschnittlichem Investitionsrisiko.
- Cottbus mit ausgewogenem Risiko-Rendite-Profil.

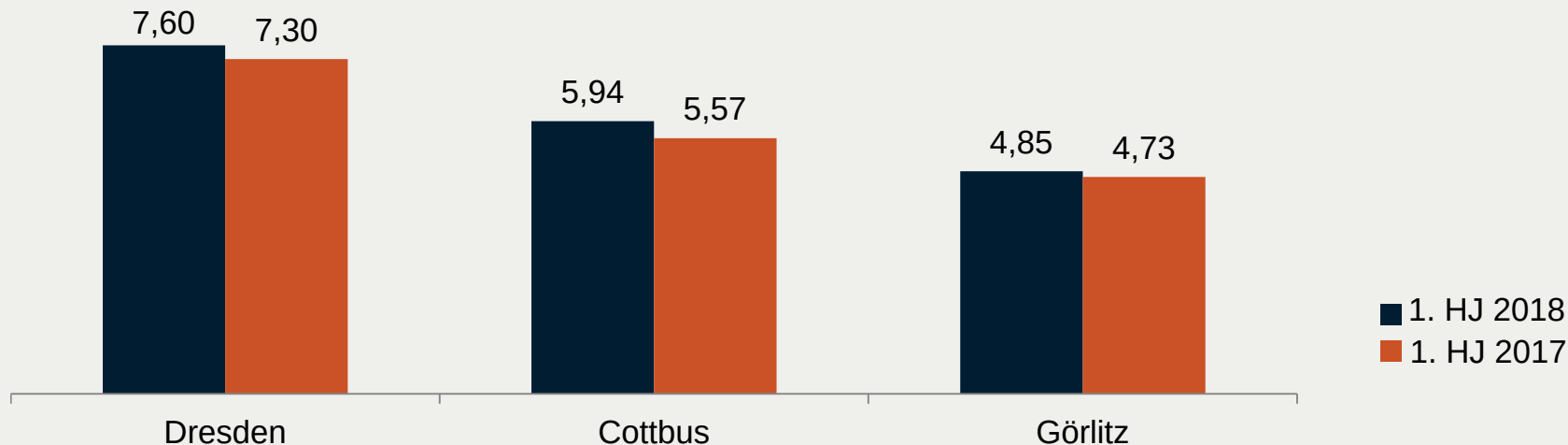
Risiko-Rendite-Profil Region Dresden



VI. Region Dresden

- Die steigende Wohnraumnachfrage lässt nicht nur in Dresden die **Mieten** steigen (+4,1%), sondern auch in den Randstädten Cottbus (+6,6%) und Görlitz (+2,6%).
- Mit einer durchschnittlichen **Wohnkostenbelastungsquote** von 20% sind Cottbus und Görlitz noch gut bezahlbar. Dresden liegt mit 23% nur etwas höher.

Wohnungsmieten (2018 vs. 2017) in EUR/m²/Monat



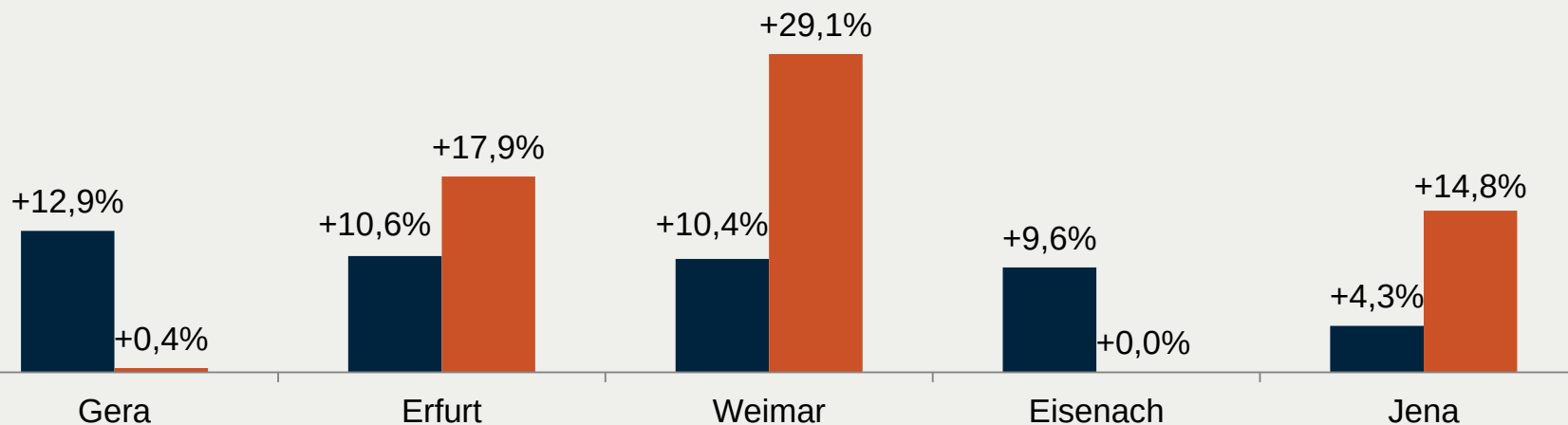
VII. Region **Erfurt**



Kaufpreisboom in Thüringen

- In der gesamten Region steigen die Preise für Bestandswohnungen binnen eines Jahres deutlich um rund 10% und mehr.
- Ausnahme Jena: Mit mehr als 2.000 EUR/m² sind Wohnungen hier bereits verhältnismäßig teuer.
- Jenaer Neubauwohnungen steigen jedoch weiter deutlich im Wert, ebenso Neubauten in Erfurt und Weimar.

Kaufpreisentwicklung Bestand und Neubau (1. HJ 2018 vs. 1 HJ 2017) in %

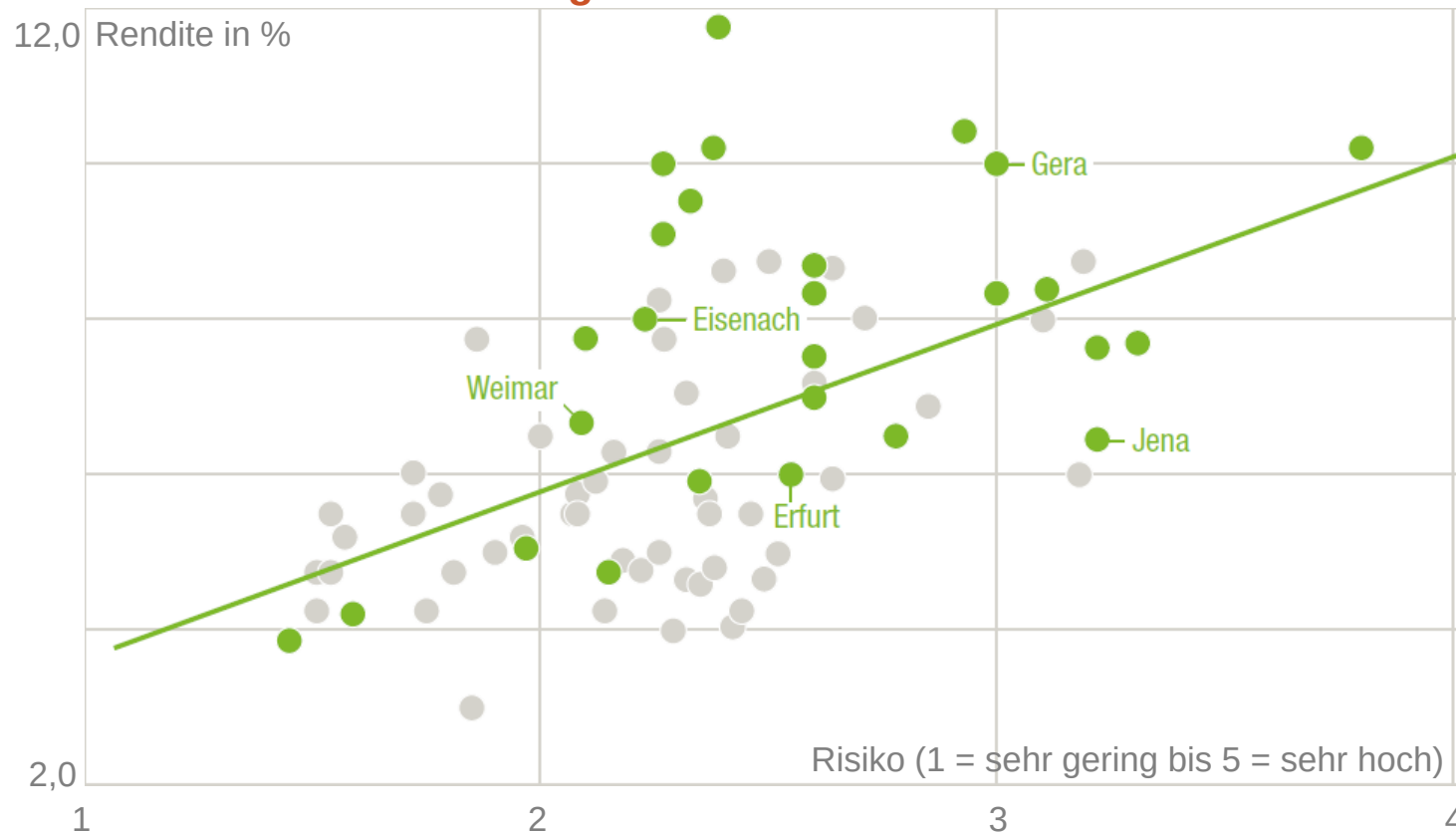


VII. Region **Erfurt**

Attraktive Risiko-Rendite-Verhältnisse in Thüringens zweiter Reihe

- Weimar, Eisenach und Gera zeigen ausgeglichene Risiko-Rendite-Relationen: Die Renditeoptionen steigen bei wachsendem Risiko.
- Weimar mit unterdurchschnittlichem Risiko vergleichbar mit Potsdam, jedoch mit 1%-Punkt besserer Rendite.

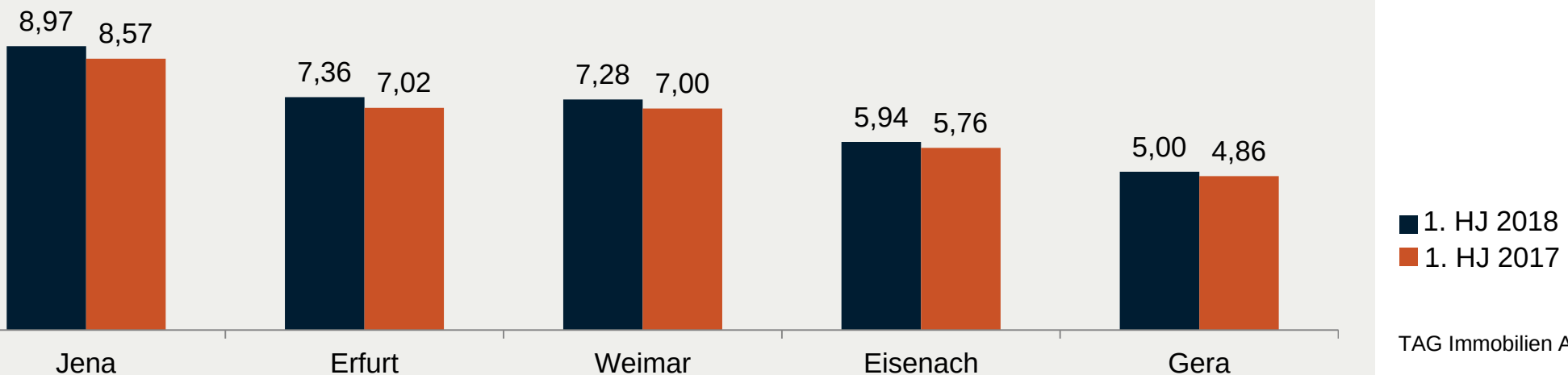
Risiko-Rendite-Profil Region Erfurt



VII. Region Erfurt

- Die Angebotsmieten erhöhten sich in Thüringen vergleichsweise gleichlaufend zwischen 2,9% (Gera) und 4,8% (Erfurt).
- Mieten in Jena mit knapp 9 EUR/m² bereits auf hohem Niveau, in Gera und Eisenach mit unter 6 EUR/m² noch gut bezahlbar.
- Die Wohnkostenbelastung liegt zwischen 19% in Gera und 26% in Jena.

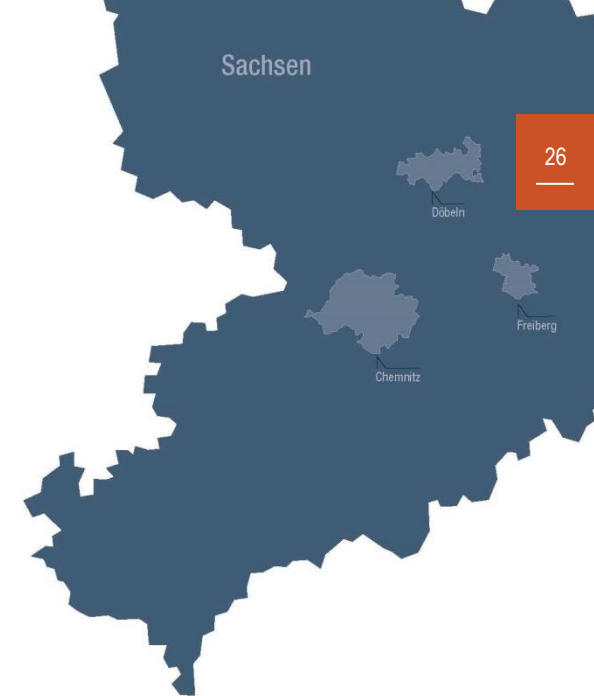
Wohnungsmieten (2018 vs. 2017) in EUR/m²/Monat



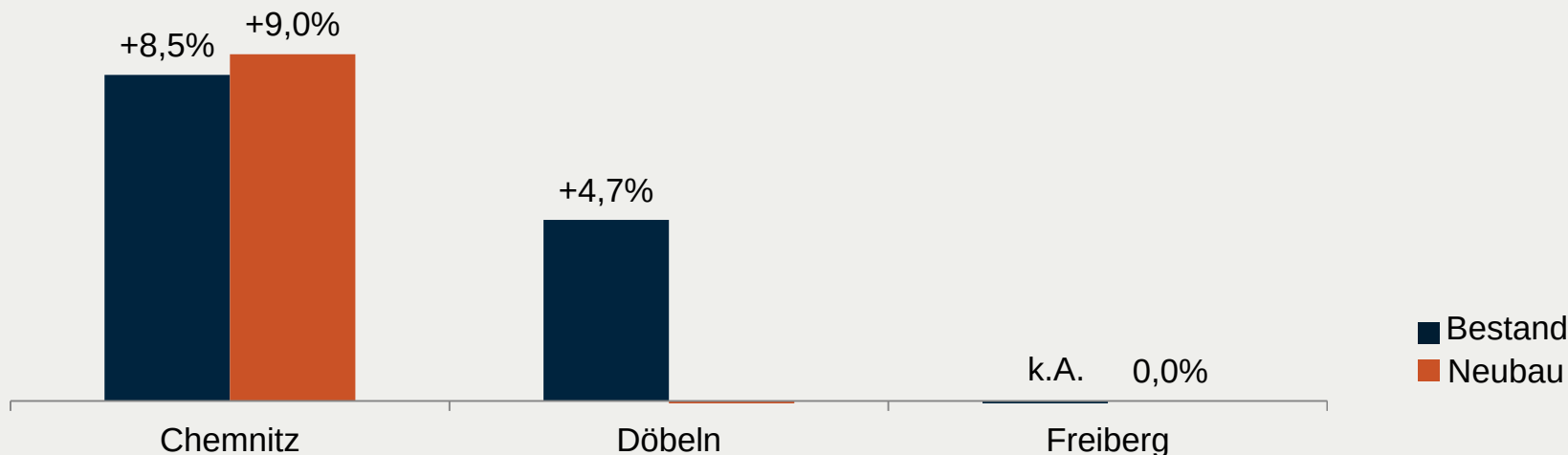
VIII. Region Chemnitz

Wachsender Bedarf an Wohnraum in Chemnitz lässt Neubau-Kaufpreise steigen

- Die Kaufpreise stiegen in Chemnitz innerhalb eines Jahres erheblich, sowohl im Neubau als auch im Bestand.
- Steigende Preise auch für Bestandswohnungen in Döbeln.
- Neubau spielt in Döbeln und Freiberg noch keine große Rolle.



Kaufpreisentwicklung Bestand und Neubau (1. HJ 2018 vs. 1 HJ 2017) in %

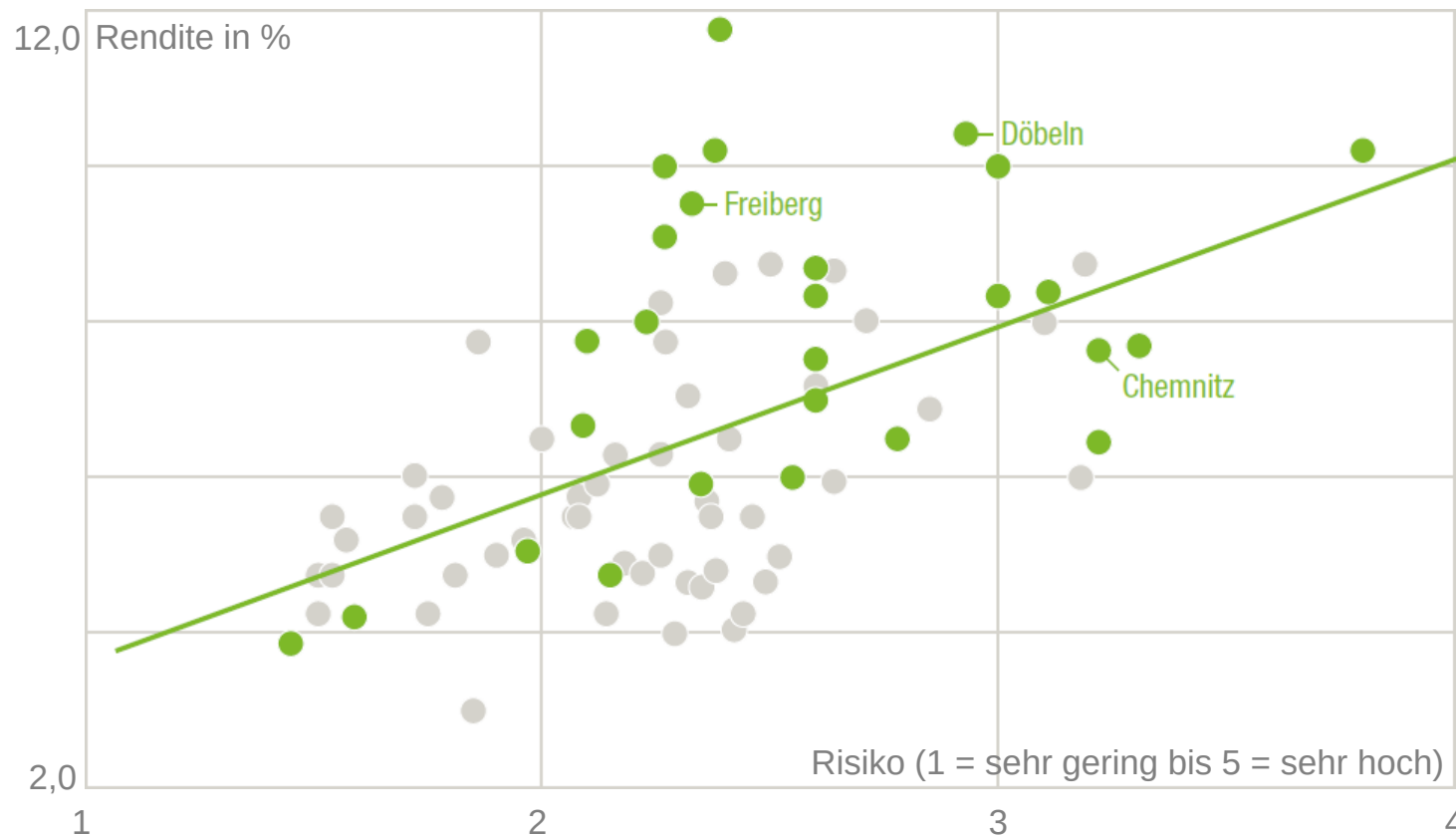


VIII. Region Chemnitz

Risiko-Rendite-Verhältnisse in

- Freiberg mit durchschnittlichen Investitionsrisiken, aber Renditeoptionen von knapp 10%.
- Döbeln ebenfalls mit Renditen von 10% bei höheren Risiken.

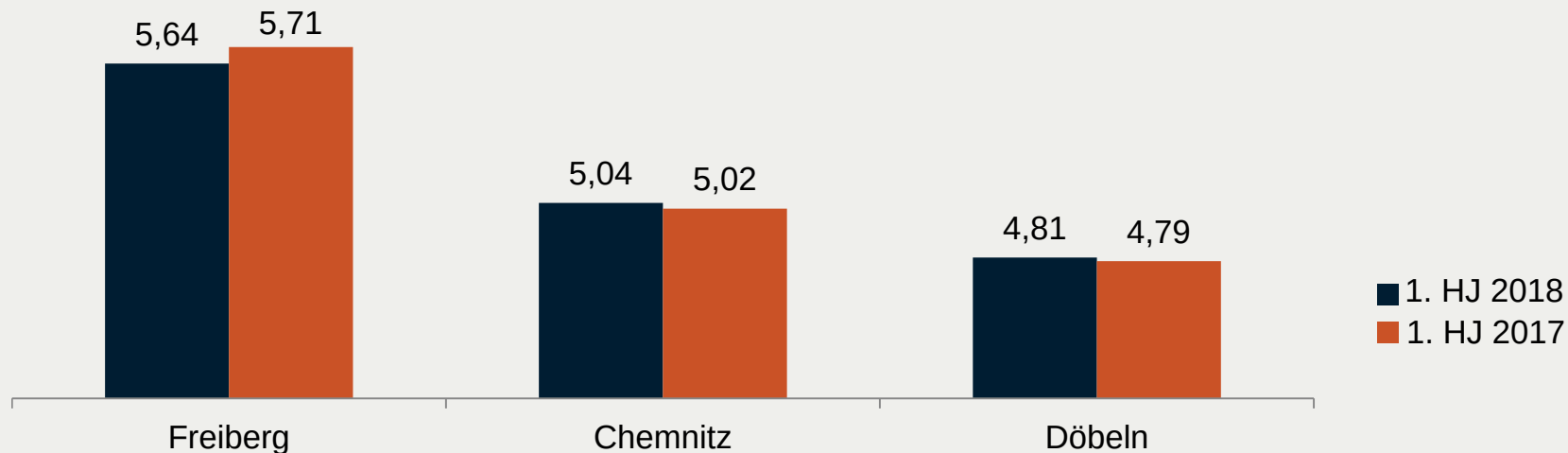
Risiko-Rendite-Profil Region Chemnitz



VIII. Region Chemnitz

- Die **Angebotsmieten** in der Region Chemnitz stagnieren im Jahresvergleich.
- Im Fünf-Jahresvergleich ergeben sich leichte Mietsteigerungen von 1,8% in Döbeln und 2,7% in Chemnitz.

Wohnungsmieten (2018 vs. 2017) in EUR/m²/Monat



TAG Kontakte

Dominique Mann
Investor & Public Relations

+49 40 380 32-305

+49 40 380 32-388

ir@tag-ag.com

TAG Immobilien AG

Steckelhörn 5
20457 Hamburg

+49 40 380 32-0

+49 40 380 32-388

www.tag-ag.com