

## Pressemitteilung

### Studie: Attraktive Renditen in ostdeutschen Mittelstädten

- **TAG Wohnungsmarktbericht 2018 untersucht erstmalig Risiko-Rendite-Verhältnis in Ostdeutschland**
- **Attraktive Renditen für Immobilieninvestoren zwischen 4 und 12 %, Risiken oftmals vergleichbar mit westdeutschen Städten**
- **Positive Perspektiven für die Wohnungsmärkte, sinkende Leerstände**
- **Niedrige Wohnkosten trotz steigender Mietpreise**

**Hamburg, 17. Oktober 2018** – An ostdeutschen Wohnstandorten können Investoren Renditen zwischen 4 und 12 % erwarten. Die Risiken bewegen sich dabei oftmals auf einem ähnlichen Niveau wie in westdeutschen Mittel- oder Großstädten. So ist es nicht risikoreicher in Rostock zu investieren als in Düsseldorf. Die Bruttoanfangsrendite liegt in der Hansestadt mit 6,0 % jedoch deutlich höher als in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt mit 4,3 %. Das Investitionsrisiko am Magdeburger Wohnungsmarkt ist vergleichbar mit dem in Bremen oder Münster. Mit 7,8 % gegenüber 5,8 beziehungsweise 4,3 % sind die Ertragsaussichten aber deutlich attraktiver. Und ob man in Halle an der Saale oder in Wiesbaden investiert, ist unter Risikoaspekten fast unerheblich – in Halle gibt es jedoch knapp 3 Prozentpunkte mehr Rendite.

Dies ermittelte der diesjährige „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland“ der TAG Immobilien AG. Für die Studie wurden von dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner Deutschland erneut 27 ostdeutsche Groß- und Mittelstädte analysiert. In die Untersuchung eingeflossen sind, wie bereits in den Vorjahren, unter anderem Daten zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, zu Miet- und Kaufpreisen und zu den Wohnkosten der Mieter. Neu ist der detaillierte Blick auf die regionalen Risiko-Rendite-Verhältnisse aus Investorensicht.

### Mehr Haushalte, sinkende Arbeitslosigkeit

„Zahlreiche ostdeutsche Regionen entwickeln sich sehr positiv und haben gute Zukunftsaussichten. Das zeigt der Blick auf Mieten, Kaufpreise, Konsum, Einkommen und Arbeitsmarkt“, sagt Claudia Hoyer, COO der TAG Immobilien AG. „Städte wie Rostock, Magdeburg oder Halle haben sich zu wettbewerbsfähigen Standorten für Immobilieninvestitionen entwickelt“, so Hoyer weiter. In Schwerin, Nauen und Görlitz ist die Bevölkerung in den Jahren 2014 bis 2016 mit einem Plus zwischen insgesamt 3,2 und 4 % stärker gewachsen als in Dresden (+ 2 %) oder Berlin (+ 3 %). Parallel legte die Zahl der Haushalte in Freiberg, Görlitz, Merseburg, Halle, Greifswald und Schwerin im Jahresvergleich zwischen 5,5 und 8,8 % zu. In Berlin und Dresden stieg sie um 3,1 bzw. 4,2 %.

### **Risiko-Rendite-Verhältnis in ostdeutschen Städten im Vergleich**

*Eine Grafik zu dem „Risiko-Rendite-Verhältnis in ostdeutschen Städten im Vergleich“ finden Sie in der angefügten PDF-Datei, in der die vollständige Pressemitteilung dargestellt ist.*

In allen 27 untersuchten Städten sind darüber hinaus die Arbeitslosenzahlen binnen sechs Jahren deutlich gesunken. Döbeln, Freiberg, Potsdam, Jena, Nauen und Eberswalde weisen mit weniger als 6 % aktuell die niedrigsten Arbeitslosenquoten in Ostdeutschland aus. Zuzug, Haushaltszahlen und rückläufige Arbeitslosigkeit lassen das Einkommensniveau auf der einen und die Nachfrage nach Wohnraum auf der anderen Seite steigen.

### **Mieten und Kaufpreise steigen**

Diese positive wirtschaftliche Entwicklung führte im Jahr 2017 erneut zu einem deutlichen Mietwachstum im Großteil der 27 untersuchten Städte. An neun Standorten erhöhte sich die angebotene Miete innerhalb eines Jahres um 3 bis 6 %, so beispielsweise in Stralsund, Eisenach, Weimar, Magdeburg und Jena. In weiteren sechs Städten (Cottbus, Leipzig, Strausberg, Schwerin, Nauen, Brandenburg a. d. H.) betrug das Mietwachstum 6 bis 10 %. In Berlin und Rostock erhöhten sich die inserierten Mieten im abgelaufenen Jahr sogar um 14,8 beziehungsweise 23,6 %.

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden erneut teurer. So stiegen sie an sechs Standorten um 3 bis 6 %, in weiteren sechs Städten um 6 bis 10 % und in Erfurt, Gera, Leipzig, Merseburg, Berlin und Waren an der Müritz um 10 bis 20 %. Das höchste Wachstum innerhalb eines Jahres verzeichneten Verkäufer von Bestandswohnungen in Rostock (+ 27 %) und Nauen (+ 42 %). Bei neugebauten Eigentumswohnungen erhöhten sich die angebotenen Kaufpreise vor allem in den thüringischen Städten und rund um Berlin und Potsdam erheblich mit Steigerungen zwischen 15 % (Strausberg und Jena) und ca. 30 % (Potsdam und Weimar). In Brandenburg a. d. H. wurden die inserierten Kaufpreise für Neubauwohnungen binnen eines Jahres um durchschnittlich 50 % teurer.

### **Entwicklung der Angebotsmieten und -preise in Ostdeutschland, 2018 vs. 2017 (1. HJ)**

*Eine Grafik zu der „Entwicklung der Angebotsmieten und -preise in Ostdeutschland, 2018 vs. 2017 (1. HJ)“ finden Sie in der angefügten PDF-Datei, in der die vollständige Pressemitteilung dargestellt ist.*

Der Wohnungsleerstand ist in allen ostdeutschen Regionen aufgrund der gestiegenen Wohnungsnachfrage weiter gesunken. Nur noch in Gera, Dessau-Roßlau und Görlitz sind zweistellige Leerstandsquoten zu beobachten. Berlin, Potsdam und Jena hingegen verfügen mit 1,1 % Leerstand kaum noch über Reserven. In Dresden (1,9 %), Rostock und Weimar (je 2 %), Waren an der Müritz

(2,4 %) und Erfurt (2,5 %) wird das Angebot ebenso knapp wie in Greifswald (3,5 %) oder Strausberg im Berliner Umland (3 %).

### **Mieten bleiben erschwinglich, Wohnkosten zum Teil unter 20 % des Haushaltsnettoeinkommens**

Trotz der dynamischen Entwicklungen bei den Mieten bleibt Wohnen in Ostdeutschland bezahlbar. Im Großteil der untersuchten Städte im Osten bezahlt man nur zwischen durchschnittlich 4,80 EUR/m<sup>2</sup> und knapp unter 9 EUR/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete. Lediglich Berlin (11,85 EUR/m<sup>2</sup>) und Potsdam (10,22 EUR/m<sup>2</sup>) liegen mit ihren durchschnittlichen Angebotsmieten im zweistelligen Bereich. Entsprechend liegt die Wohnkostenbelastungsquote in allen Städten (mit Ausnahme von Berlin und Potsdam) zwischen 20 und 25 %, in Teilen Sachsens sogar deutlich unter 20 %.

Der vollständige „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2018“ steht Ihnen kostenlos zum Download zur Verfügung: <https://www.tag-ag.com/service/downloads/wohnungsmarktbericht/>

### **Über die TAG Immobilien AG**

*Die TAG Immobilien AG ist ein im MDAX gelistetes börsennotiertes Unternehmen mit einer mehr als 125-jährigen Geschichte. Die Hauptstandorte sind der Großraum Hamburg und Berlin, die Region Salzgitter sowie Thüringen/Sachsen und Nordrhein-Westfalen. Insgesamt bewirtschaftet der Konzern mit seiner Wohnmarke TAG Wohnen aktuell rund 82.400 Wohnungen sowie dazugehörige Gewerbeflächen, Garagen und Pkw-Stellplätze. Ziel des Unternehmens ist es, die Wohnqualität für seine Mieter zu verbessern. So passt die TAG etwa ihre Bestände den modernen Wohnbedürfnissen an, engagiert sich im Umfeld der Wohnquartiere und fördert eine gute Nachbarschaft. Durch ein umsichtiges Management seiner Immobilien und eine zukunftsorientierte Entwicklung seines Portfolios senkt der Konzern kontinuierlich den Leerstand und steigert den Wert seines Gesamtportfolios und damit die Rendite auf Basis der einzelnen Aktie für Investoren.*

### **Pressekontakt:**

#### **RUECKERCONSULT GmbH**

Katja Binnyus

Tel. + 49 (0) 30 2844987 41

Fax +49 (0) 30 2844987 99

[binnyus@rueckerconsult.de](mailto:binnyus@rueckerconsult.de)

#### **TAG Immobilien AG**

Dominique Mann

Head of Investor & Public Relations

Tel. +49 (0) 40 380 32 300

Fax +49 (0) 40 380 32 388

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