

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 13. April 2022

Wohnungsmarkt Ostdeutschland: Größere Renditechancen für Investoren ausserhalb der Metropolen

- Aktuelle Wüest Partner Studie gibt Daten und Perspektiven zum ostdeutschen Wohnungsmarkt
- Potsdam, Erfurt sowie Rostock sind mit Renditen im mittleren Bereich attraktiv für Investoren
- Trend geht zu kleineren Wohnungen mit höheren Mieten
- Berlin nimmt bei Neubauten mit über 17 EUR/qm Miete den ersten Platz ein

Der ostdeutsche Wohnungsmarkt ist immer noch von großen regionalen Unterschieden geprägt. Das ist ein zentrales Ergebnis der aktuellen Studie „Ostdeutsche Wohnungsmärkte: Daten und Perspektiven 2022“ von Wüest Partner, die die Entwicklung von Demografie, Wirtschaftskraft und Wohnungsmärkten in den fünf neuen Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen sowie der Bundeshauptstadt Berlin untersucht. Bei der Betrachtung der Wohnungsmärkte geht die Studie auf den Wohnungsbestand, das Baugeschehen sowie den Miet- und Eigentumswohnungsmarkt und den Markt für Mehrfamilienhäuser ein. Ebenso wird in der Studie aufgezeigt, welche Städte das profitabelste Verhältnis von Risiko zu Rendite aufweisen inklusive Prognosen zur künftigen Entwicklung der Standorte.

Attraktives Rendite-Risiko-Profil außerhalb der Boom-Städte Berlin, Leipzig und Dresden

Mit über 10 Prozent bietet Plauen in Sachsen risikofreudigen Investoren die höchste Rendite im Wohnungsbereich. Auch in Dessau-Roßlau und Gera sind Renditen zwischen acht und neun Prozent zu erzielen. Alle drei Städte verzeichnen zwar Bevölkerungsrückgänge von durchschnittlich minus vier Prozent, zeigen jedoch eine stabile bis positive Entwicklungsprognose ihrer Wirtschaftskraft. Die Boom-Städte Berlin, Leipzig und Dresden zeichnen sich dagegen zwar durch ein geringes Investitionsrisiko aus, ermöglichen Investoren aber auch nur geringe Durchschnittsrenditen zwischen drei und vier Prozent, in der Spitze deutlich darunter. Attraktiv für risikoscheue Investoren sind die Landeshauptstädte Potsdam und Erfurt sowie Rostock als bevölkerungsreichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns mit durchschnittlichen Renditeerwartungen zwischen vier und fünf Prozent. Alle drei Großstädte besitzen eine positive Prognose ihrer Wirtschaftskraft, gleichzeitig sind die Kaufpreise dort noch nicht so stark angestiegen wie zum Beispiel in Berlin.

Entwicklung des Wohnungsmarkts: Kleine Wohnungen zu höheren Mieten

Generell ist festzustellen, dass die Ballungsräume und die wirtschaftlich starken Regionen in Ostdeutschland von überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum und geringen Leerstandsquoten geprägt sind. Allerdings sind die Medianmieten in den letzten 10 Jahren deutlich gestiegen, in Berlin um über 107 Prozent, in Potsdam um rund 70 Prozent und in Leipzig um rund 52 Prozent. Auch die Wohnkostenbelastungsquote liegt in 13 von 20 ostdeutschen Städten über dem Bundesdurchschnitt von 20,3 Prozent. Die höchste Quote erreicht hierbei Berlin mit 37 Prozent, die niedrigste Quote verzeichnet Plauen mit rund 18 Prozent. Der Trend geht daher zu kleineren Wohnungen bei zugleich jedoch höheren Quadratmetermieten. Bei Projektentwicklungen für Eigentum verhält

es sich dagegen anders: Hier erzielen drei- und mehr-Zimmer-Wohnungen im Neubau häufig höhere Quadratmeterpreise.

Mietpreise für Neubauwohnungen in Berlin und Potsdam am höchsten

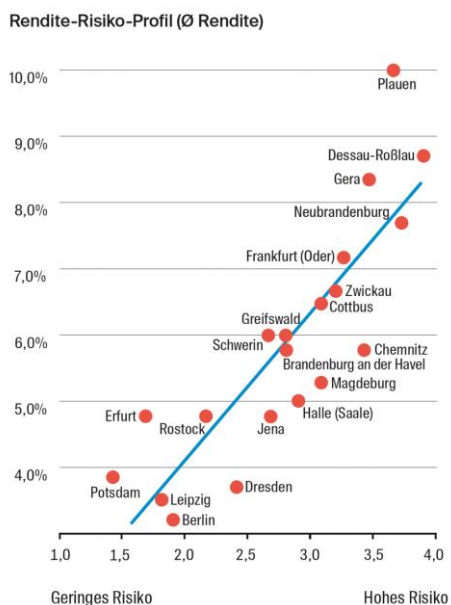
Neubauwohnungen sind in Berlin mit einer Medianmiete von 17,38 EUR/qm am teuersten, gefolgt von Potsdam mit 14,84 EUR/qm und Rostock sowie Jena mit über 12,00 EUR/qm. Diese Reihenfolge zeigt sich auch bei den Mediankaufpreisen für Neubau-Eigentumswohnungen. Hier liegen die Preise in Berlin bei rund 7.400 EUR/qm, in Potsdam bei knapp 7.000 EUR/qm und in Rostock, Dresden sowie Leipzig bei 4.500 EUR/qm.

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser steigen um 16 Prozent

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser stiegen im Vergleich zu 2021 in Ostdeutschland um rund 16 Prozent. Wie auch schon bei den Mietpreisen, sind Potsdam mit 4.583 EUR /qm und Berlin mit 3.984 EUR /qm im Durchschnitt am teuersten. Städte mit schrumpfenden Einwohnerzahlen wiesen deutlich niedrigere Durchschnittskaufpreise auf, wie zum Beispiel Plauen mit 645 EUR/qm und Gera mit 838 EUR/qm.

Karsten Jungk, Partner und Geschäftsführer von Wüest Partner Deutschland, fasst den Ausblick auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt zusammen: «Unsere Studie zeigt deutlich: Die etablierten und teuren Wohnungsmärkte wie etwa in Berlin sehen einer gedämpften Entwicklung entgegen. Wegen der inzwischen sehr hohen Wohnkostenbelastung sind weiteren Mietsteigerungen trotz hoher Nachfrage Grenzen gesetzt. Ebenso sind die Renditen historisch niedrig in einer Zeit mit Druck auf den Zinsen. Dagegen profitieren die Städte mit niedrigerem Preisniveau von den guten Rahmenbedingungen sowie dem knappen Wohnungsangebot in den Metropolen und holen sowohl in den Miet- als auch in den Investmentmärkten auf.»

Die vollständigen Ergebnisse der Ostdeutschland Wohnungsmarkt Studie finden Sie hier: [Ostdeutschlandstudie](#)



Bildquelle: Wüest Partner

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung. Im Besitz der 25 Partner:innen mit über 320 Mitarbeitenden an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz. In Deutschland mit Standorten in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf [LinkedIn](#) und [Twitter](#).

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de
