



Magdeburg Leipzig
Berlin Erfurt
Potsdam Dresden
Rostock Jena

**IMMOBILIENMÄRKTE BERLIN
UND OSTDEUTSCHLAND 2015**

Inhalt

Editorial	5
Executive Summary	6
Wirtschaftliches Umfeld	10
Berlin	10
Ostdeutschland	12
Interview: DekaBank – „Polarisierung zwischen begehrten »Schwarmstädten« und Abwanderungsgebieten“	17
Transaktions-Markt	20
Berlin	20
Ostdeutschland	22
Büroimmobilien-Markt	24
Berlin	24
Ostdeutschland	26
Einzelhandelsimmobilien-Markt	30
Berlin	30
Ostdeutschland	33
Hotelimmobilien-Markt	36
Berlin	36
Ostdeutschland	38
Quellenverzeichnis	40
Kontakte	42
Impressum	43

Sehr geehrte Damen und Herren,

rund 25 Jahre nach der Wiedervereinigung und den einhergehenden strukturellen Umbrüchen können wir für das vergangene Jahr auf eine wirtschaftliche Dynamik in Ostdeutschland zurückblicken, die der Gesamtdeutschlands in nichts nachsteht. Nach Angaben des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder expandierte die gesamtwirtschaftliche Leistung der ostdeutschen Bundesländer im Jahr 2014 preisbereinigt um 1,6 %. Damit wuchs die ostdeutsche Wirtschaft mit der gleichen Wachstumsrate wie Deutschland insgesamt. Berlin konnte im vergangenen Jahr sogar ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr aufweisen. Entsprechend groß ist die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien, denn wichtige Marktindikatoren entwickeln sich weiter positiv: Die Zahl der Bürobeschäftigten steigt, die Arbeitslosenquoten sinken und die für den Einzelhandel relevante Kaufkraft wächst vielerorts. Hinzu kommt der anhaltend florierende Städtetourismus. Auf der Einkaufsliste der Investoren stehen deutsche Gewerbeobjekte – ob Büros, Einzelhandelsimmobilien oder Hotels – daher ganz oben. So registrierte der Berliner Markt für gewerbliche Immobilieninvestitionen allein im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr ein Plus von rund 19 %. In Ostdeutschland verdoppelte sich der Investitionsumsatz im Vergleich der Jahre 2013/2014.

Unsere diesjährige Studie „Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland“ analysiert, wie die gewerblichen Teilmärkte von der soliden konjunkturellen Entwicklung profitieren. Neben Berlin, das seine Spitzenposition beispielsweise im Einzelhandelssegment weiter ausbaute, lohnt auch der Blick auf die großen ostdeutschen Städte. So konnten Leipziger Büroflächen aufgrund der deutlich gestiegenen Bürobeschäftigung 2014 zu höheren Preisen vermietet werden als noch 2013. Deutlich wird auch, dass nicht nur B-Städte, sondern auch B-Lagen bzw. Nebenkernlagen zunehmend nachgefragt werden. Die TLG IMMOBILIEN ist seit über 20 Jahren als aktiver



Peter Finkbeiner und Niclas Karoff

Portfolio Manager in Berlin und in den Wachstumsregionen Ostdeutschlands aktiv. Die großen ostdeutschen Städte Dresden, Leipzig und Rostock stehen dabei neben Berlin im Fokus unserer unternehmerischen Tätigkeit. Zudem sind die Regionalzentren Erfurt, Jena, Magdeburg und Potsdam als weitere wichtige Teilmärkte Kernbestandteil dieser Studie, die ausführlich über die Transaktions-, Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilienmärkte berichtet. Wie wichtig die Analyse des wirtschaftlichen und demografischen Umfelds sowie aktueller Markttrends ist, macht das Interview mit Dr. Ulrich Kater – Chefvolkswirt der DekaBank – auf den Seiten 17 bis 19 deutlich. Die „Polarisierung zwischen begehrten »Schwarmstädten« und Abwanderungsgebieten“ wird die Immobilienmärkte künftig stärker als bisher beeinflussen, so eine der Kernaussagen. Herrn Dr. Kater möchten wir an dieser Stelle ganz herzlich für seine Stellungnahme danken!

Die lokale Expertise und das frühzeitige Erkennen von Trends sind es, die den Erfolg einer jeden Immobilieninvestition maßgeblich mitbestimmen. Mit der hier vorliegenden Studie möchten wir daher auch in diesem Jahr zu einer verbesserten Markttransparenz beitragen, in die auch die Marktkenntnis unserer Teams vor Ort eingeflossen ist. Wir wünschen Ihnen eine interessante und erkenntnisreiche Lektüre.

Berlin, im September 2015

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

EXECUTIVE SUMMARY

BERLIN BAUT SPITZENPOSITION WEITER AUS, LEIPZIG MIT BESONDERER DYNAMIK

Seit 1992 veröffentlicht die TLG IMMOBILIEN den Report „Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland“, der neben detaillierten Einblicken in den Gewerbeimmobilienmarkt der Hauptstadt auch einen Überblick über die Immobilienmärkte der ostdeutschen Städte Dresden, Erfurt, Jena, Leipzig, Magdeburg, Potsdam und Rostock liefert. Abgesehen von der dynamischen Entwicklung am Berliner Immobilienmarkt, der immer mehr Kapital anzieht, überzeugen vor allem Leipzig, Dresden und Rostock mit positiven Fundamentaldaten und steigenden Mietpreisen.

BERLIN

Büromarkt Berlin:

Leerstandsrate fällt auf 5 %, steigende Durchschnittsmieten und stabile Spitzenmieten

Im Jahr 2014 stieg das reale Bruttoinlandsprodukt in der Hauptstadt um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr, was im bundesweiten Vergleich (+ 1,6 %) einem deutlich höheren Anstieg entspricht.¹ Diese positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch in einem hohen Anstieg der Bürobeschäftigten wider. Rund 695.400 Bürobeschäftigte arbeiteten 2014 in Berlin, ein Plus von 2,7 % gegenüber dem Vorjahr.² Insbesondere dienstleistungsorientierte Unternehmen treiben dabei die Berliner Wirtschaft maßgeblich an und tragen zur wachsenden Zahl der Bürobeschäftigten entscheidend bei. Dies hat Auswirkungen auf das verfügbare Flächenangebot – so ist die Büroleerstandsquote im Vergleich mit anderen deutschen Metropolen mit nur 5 % im Jahr 2014 sehr niedrig, 2011 lag sie noch bei 7 %.³ Der hohen Nachfrage entsprechend verzeichneten die Durchschnittsmieten für Berliner Büros im Jahresvergleich 2013/2014 einen Anstieg von 7,3 %. Im Spitzensegment hingegen blieb das Mietniveau nahezu konstant (+ 2,3 %).⁴ So bewegten sich die Mieten in den 1A-Bürolagen Berlins weiterhin zwischen 20 und 23 EUR/m².

Einzelhandelsmarkt Berlin:

Spitzenmieten steigen auf bis zu 300 EUR/m², internationale Einzelhändler zieht es in die Hauptstadt

Die Rahmenbedingungen am Berliner Markt für Einzelhandelsimmobilien sind ausgesprochen gut: Zum einen sank die Arbeitslosenquote zwischen Juni 2014 und Juni 2015 weiter von 11 auf 10,5 %, zum anderen ist die Einzelhandelskaufkraft der Berliner im Jahr 2014 pro Kopf um 3,4 % auf 5.493 EUR gestiegen. Daneben registrierte die Spree-metropole erneut einen Übernachtungsrekord – knapp 28,7 Millionen Übernachtungen wurden im vergangenen Jahr gezählt. Diese Faktoren erklären unter anderem die Beliebtheit Berlins für den Einzelhandel. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) zählt Berlin neben München zu den zehn attraktivsten Handelsstandorten Europas und wird in puncto Expansion von internationalen Einzelhändlern als wichtiges „Eintrittstor“ nach Europa gesehen.⁵ Hinsichtlich der Mietentwicklung profitieren vor allem die Toplagen und Geschäftskerne von der hohen Flächennachfrage. Die markantesten Anstiege bei den Einzelhandelsmieten zeigten sich 2014 erneut im Spitzensegment. Nachdem die Miete für größere Flächen ab 150 m² im Jahresvergleich 2012/2013 bereits von 180 EUR/m² in der Spitze auf 250 EUR/m² angestiegen war, ließ sich zwischen 2013 und 2014 ein wiederholter Anstieg auf bis zu 300 EUR/m² registrieren. Darüber hinaus konnten auch für kleinere Flächen bis 100 m² deutliche Mietpreissteigerungen realisiert werden. In den Geschäftszentren Berlins erreichten die Spitzenmieten im Jahr 2014 vereinzelt eine Höhe von 180 EUR/m² – ein Plus von 12,5 % gegenüber 2013.

Hotelmarkt Berlin:

Trotz Wettbewerbsdruck höhere Zimmererlöse und Auslastung, 1.700 neue Hotelzimmer in Berlin im Jahr 2014

Rund 12 Millionen Touristen bescherten den Berliner Hotels im Jahr 2014 knapp 28,7 Millionen Übernachtungen. Das Rekordergebnis mit einem Übernachtungsplus von 6,5 %⁶ gegenüber dem Vorjahr ist dabei vor allem auf Berlins bedeutende Rolle als Destination für sowohl Geschäfts- als auch Freizeitreisende zurückzuführen. Die gleichermaßen hohe Attraktivität für beide Gruppen führt tendenziell zu einer höheren und gleichmäßigeren Zimmerauslastung in der Hauptstadt. Die durchschnittliche Zimmerauslastung der Berliner Hotellerie erreichte im Jahr 2014 einen Rekordstand von 74,2 %. Zudem stieg in Berlin der Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) zwischen 2013 und 2014 um rund 4,2 % auf 66,35 EUR an. Der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) erreichte eine Höhe von 89 EUR (+ 2 %) und lag damit 2 EUR über dem gesamtdeutschen Durchschnitt.⁷

Investitionsmarkt Berlin:

Transaktionsvolumen übertrifft den zehnjährigen Durchschnitt um 27 %

Der Berliner Markt für gewerbliche Immobilieninvestitionen registrierte im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr ein Plus von rund 19 % und erreichte ein Transaktionsvolumen von knapp 4,28 Mrd. EUR. Dieses Ergebnis übertrifft den zehnjährigen Durchschnitt um 27 % und ist das beste Resultat seit 2007. Die anhaltende Dynamik im Jahresvergleich 2013/2014 ist in erster Linie auf die Gruppe der Hotelimmobilien sowie Entwicklungsgrundstücke und gemischt genutzten Objekte zurückzuführen. Wenngleich die Umsatzanteile dieser Segmente teils deutliche Steigerungen verzeichneten, entfällt der größte Anteil nach wie vor auf Büroimmobilien. Büros in der Hauptstadt vereinten 2014 rund 40 % des Investitionsvolumens auf sich (1,72 Mrd. EUR).⁸ Während im Jahresvergleich 2013/2014 etwa 6,1 % mehr Kapital in Berliner Büroimmobilien investiert wurde, verbuchten Einzelhandelsimmobilien einen Rückgang (rd. 31 %).⁹ Die Ursache ist primär darin zu sehen, dass langfristig orientierte Käufer ihre in den vergangenen Jahren erworbenen Objekte derzeit noch halten wollen¹⁰, so dass ein Angebotsengpass am Markt besteht.

¹ Statistisches Bundesamt
² bulwiengesa 2015
³ bulwiengesa 2015

⁴ Savills Research
⁵ JLL (2014): Pressemitteilung vom 27.11.2014, München und Berlin zählen zu den zehn attraktivsten Handelsstandorten Europas

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015): Pressemitteilung vom 18.2.2015 „Tourismus in Berlin auch 2014 wieder mit neuen Höchstzahlen“
⁷ Colliers International (2014): Hotelmarkt Berlin 2014/2015, PwC (2015): Room for growth – European cities hotel forecast for 2015 and 2016 for 20 gateway cities from Amsterdam to Zurich, STR Global 2015

⁸ BNP Paribas Real Estate (2015): Investmentmarkt Deutschland – Property Report 2015
⁹ BNP Paribas Real Estate
¹⁰ CBRE (2015): Investmentmarkt Berlin, 4/2014

EXECUTIVE SUMMARY

OSTDEUTSCHLAND

Büromärkte in Ostdeutschland:

Positive Dynamik bei Bürobeschäftigung führt zu sinkenden Leerstandsquoten

Die Büroimmobilienmärkte der ostdeutschen Zentren profitieren von den derzeit günstigen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der deutschen Wirtschaft. Die Arbeitslosenquoten in vielen großen, ostdeutschen Städten sinken kontinuierlich. Als Resultat dieser Entwicklung ist mit Ausnahme Potsdams auch die Bürobeschäftigung in den ostdeutschen Zentren zwischen 2013 und 2014 gestiegen, am deutlichsten in Leipzig um fast 4 % und Jena mit plus 2,6 %. Aber auch am Dresdner (+ 1,6 %) und am Rostocker Büromarkt (+ 1,2 %) waren positive Entwicklungen zu verzeichnen. Da der Büroneubau mit dem Beschäftigtenzuwachs nicht ganz Schritt hält, sanken die Leerstandsraten in sechs der sieben Städte im vergangenen Jahr erneut. Wenngleich Potsdam nicht dazu gehört, herrscht hier mit einem Büroleerstand von 4,9 % der niedrigste Angebotsüberhang, gefolgt von Rostock mit einem Büroleerstand von 7,6 %. Trotz der positiven Dynamik am Beschäftigungsmarkt ließen sich die Büroimmobilienmärkte in den ostdeutschen Städten nur bedingt anstecken. In Dresden und Magdeburg wurden über alle Bürosegmente hinweg die gleichen Mietpreisspannen wie im Vorjahr registriert. Hingegen wurden Leipziger Büros mit gutem Nutzwert in der Spitze für rund 4 % mehr vermietet als im Jahr 2013 – es konnten Mieten bis 12,50 EUR/m² erzielt werden.

Einzelhandelsmärkte in Ostdeutschland:

Höhere Kaufkraft und steigende Mieten – nicht nur in den Geschäftskernen

Die für den Handel maßgebliche Kaufkraft liegt in fast allen ostdeutschen Wachstumszentren zwar nach wie vor unterhalb des Bundesdurchschnitts, dennoch konnten in allen großen ostdeutschen Städten Steigerungsraten verzeichnet werden – die höchste mit einem Plus von 8,3 % zwischen 2011 und 2014 in Leipzig. Die Potsdamer übertrafen 2014 mit 5.672 EUR pro Kopf sogar erstmalig den Bundesdurchschnitt von 5.657 EUR.¹¹ Leipzig punktet nicht nur mit Blick auf die wachsende Kaufkraft, sondern auch hinsichtlich der Mietpreishöhe. Sowohl bei größeren als auch bei kleineren Einzelhandelsflächen im Geschäftskern weist Leipzig Mietpreisspannen mit dem höchsten Spitzenwert auf (85 EUR/m² bzw. 130 EUR/m²). Aber auch die Mietpreise abseits der Toplagen entwickeln sich dynamisch. Rostock registrierte vor allem in Nebenkernlagen steigende Mietpreise. Für größere Flächen ab 150 m² wurden in der Spitze 11,50 EUR/m² erzielt, 4,5 % mehr als ein Jahr zuvor. Für kleinere Flächen bis 100 m² stiegen die Mietpreise in Nebenkernlagen sogar um rund ein Drittel von maximal 30 auf 40 EUR/m².

Hotelmärkte in Ostdeutschland:

Dresden, Leipzig und Rostock mit Vorreiterrolle

Dresden und Leipzig entwickeln sich zunehmend zu Touristenmagneten und konnten im Jahr 2014 mit zusammen 7,2 Millionen die meisten Übernachtungen in ostdeutschen Zentren (ohne Berlin) auf sich vereinen. In Dresden stieg die Zahl der Übernachtungen mit einem Plus von 7,6 % so stark wie in keiner anderen großen ostdeutschen Stadt – inklusive Berlin! Die höchsten Erlöse pro Zimmer (RevPAR) mit 63,78 EUR bzw. 52,25 EUR realisierten wie im Vorjahr die Hotels in Rostock bzw. Leipzig. Wenig überraschend weisen hier auch die Auslastung der Zimmer mit jeweils knapp 69 % und die durchschnittlichen Zimmerpreise mit 92,91 EUR (in Rostock) bzw. 75,82 EUR (in Leipzig) die höchsten Werte auf. Dresden konnte 2014 bei einer deutlich gestiegenen Zimmerauslastung von knapp 67 % mit 72,20 EUR die dritthöchsten Zimmerpreise erzielen.¹²

Investitionsmärkte in Ostdeutschland:

Verdoppelung des gewerblichen Investitionsumsatzes

Der Blick auf die ostdeutschen Bundesländer (ohne Berlin) zeigt das gewachsene Investoreninteresse an kleineren Märkten. Gegenüber 2013 verdoppelte sich hier der Investitionsumsatz im Jahr 2014 von 1,36 auf 2,7 Mrd. EUR.¹³ Insbesondere Leipzig zählt aufgrund seiner seit Jahren überdurchschnittlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung zu den dynamischsten Städten in Deutschland und rückt in der Investorennachfrage kontinuierlich nach vorne auf.¹⁴ Das Investitionsvolumen verdoppelte sich in der Messestadt im Vergleich der Jahre 2013 und 2014 sogar: In Leipziger Gewerbeimmobilien wurden im vergangenen Jahr 516 Mio. EUR investiert, der Großteil davon in Einzelhandels- (36,6 %) und Büroimmobilien (26,9 %). Neben Einzelhandels- und Büroimmobilien stieg das Transaktionsvolumen vor allem auch in den Segmenten Logistik und Hotel stark an¹⁵, was für die wachsende Bedeutung Leipzigs als Logistikkreuzung und als Reiseziel für Geschäfts- und Städtereisende spricht.

¹¹ GfK GeoMarketing, 2015

¹² Statistische Landesämter, STR Global 201

¹³ Savills (2015): Auswertung für die TLG IMMOBILIEN AG

¹⁴ Aengevelt (2015): Pressemitteilung vom 17.4.2015, Leipzig – Deutlicher Umsatzanstieg

¹⁵ BNP Paribas Real Estate (2015)

IMMOBILIENMARKT BERLIN: FLORIERENDE WIRTSCHAFT SORGT FÜR INVESTITIONSCHANCEN

Größte Investitionschancen – der Immobilienmarkt, insbesondere der der deutschen Hauptstadt, profitiert besonders stark vom Anlagedruck der Investoren. Grund sind die geringen Renditen für viele Anlageklassen. Wegen des intensiven Wettbewerbs um lukrative Objekte wird zwar auch in Berlin das Angebot knapper, die Preise sind allerdings im Vergleich zu London, Paris oder auch München noch als moderat anzusehen. Die Studie „Emerging Trends in Real Estate Europe 2015“, herausgegeben vom Urban Land Institute (ULI) und PricewaterhouseCoopers (PwC), weist Berlin auf Platz 1 als die Stadt mit den derzeit größten Investitionschancen am Immobilienmarkt aus. Befragt wurden rund 500 Experten in Europa, darunter Fonds- und Investmentmanager, Projektentwickler, Asset- und Property Manager sowie Finanzierer. Da München von den Investoren mittlerweile als sehr hochpreisig wahrgenommen wird, lohnen sich Investitionen in der bayerischen Landeshauptstadt immer weniger. In der Folge rutschte München von Rang 1 im Vorjahr in der Erhebung 2015 auf Platz 11 ab. Berlin dagegen kletterte 2015 im Vorjahresvergleich von Platz 4 auf Rang 1. Die Einschätzung der Marktexperten ist neben dem im internationalen Vergleich noch günstigen Preisniveau Berlins vor allem auf die exzellente Entwicklung bei den Fundamentaldaten der Stadt zurückzuführen.¹⁶

Weiter sinkende Arbeitslosenquoten¹⁷ zusammen mit steigenden Einwohnerzahlen¹⁸ und Zuwächsen bei der Kaufkraft¹⁹ sind gute Ausgangsbedingungen, um langfristig erfolgreich am Berliner Markt für Gewerbeimmobilien investieren zu können. Hinzu kommen der positive Trend der Berliner Wirtschaft und ein wachsendes Besucheraufkommen, das zu einem Viertel zu den Einzelhandelsumsätzen in der Metropole beiträgt.²⁰ Allein im Jahresvergleich 2013/2014 stieg die Zahl der Übernachtungen in Berlin um rund 6,5% – zwischen 2012 und 2014 betrug das Plus sogar 15,2%.²¹ Verglichen mit anderen Top-Destinationen im Städtetourismus – wie München und Ham-



Berlin: In Europa Stadt mit derzeit größten Investitionschancen am Immobilienmarkt

burg – sind diese Zuwachsraten bemerkenswert: In der Isarmetropole lag das Übernachtungsplus zwischen 2012 und 2014 bei knapp 13% und in Hamburg übernachteten 2014 rund 8,5% mehr Gäste als 2012.²² Aber nicht nur die Tourismuswirtschaft zeichnet sich durch ihre Dynamik aus. Wie der Konjunkturbericht der Industrie- und Handelskammern in Berlin-Brandenburg belegt, blicken die meisten Unternehmen zuversichtlich auf die kommenden Monate. Industrie- und Bauunternehmen, Händler und Dienstleister rechnen damit, dass sich die positiven konjunkturellen Impulse in den kommenden Monaten weiter verstärken werden. Der abwertende Euro kommt der exportierenden Industrie ebenso entgegen wie dem Tourismusstandort Berlin. Somit verdeutlicht auch der Geschäftsklimaindex

der Hauptstadtregion, welcher sich aus Lage- und Erwartungseinschätzungen der Unternehmen berechnet, die gute Stimmung. Der Index liegt zu Jahresbeginn 2015 mit 128 Zählern nur einen Punkt unterhalb des Vorjahresergebnisses, jedoch zehn Punkte oberhalb des Stands zu Jahresbeginn 2013. Damals zeigte der Index lediglich 118 Punkte an.²³

Magnet für Arbeitskräfte – die Beliebtheit Berlins macht sich nicht nur beim Blick auf die steigenden Übernachtungszahlen bemerkbar, sondern auch hinsichtlich der Einwohnerzahlen. Zwischen 2009 und 2013 hat die Hauptstadt mit rund 160.000 Personen ungefähr so viele Einwohner hinzugewonnen wie in der Nachbarstadt Potsdam wohnen.²⁴ Ende Juni 2014 lag die Einwohnerzahl um 47.000

Personen über der von Ende Juni 2013.²⁵ Einen wichtigen Grundstein zur positiven Einwohnerentwicklung leistet die zunehmende Versorgung mit Arbeitsplätzen in Berlin. Nach Angaben im Städteranking 2014 vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Wirtschaftswoche und Immobilienscout 24 stieg die Arbeitsplatzversorgung im Zeitraum 2008 bis 2013 um 7,7 Prozentpunkte – das Mittel aller 69 Vergleichsstädte lag bei einem Plus von 4,4 Prozentpunkten. Darüber hinaus betrug der Saldo aus Gewerbean- und -abmeldungen im Jahr 2013 3,4 je 1.000 Einwohner. Auch in diesem Punkt liegt Berlin unter allen Vergleichsstädten weit vorne und belegt Rang 3 von 69 untersuchten kreisfreien Großstädten in Deutschland.²⁶

Die Aussichten für 2015 sprechen dafür, dass die gute Stimmung am Berliner Arbeitsmarkt weiter anhält. Laut der Unternehmensverbände Berlin-Brandenburgs (UVB) wird für 2015 mit mindestens 25.000 neuen Stellen in Berlin gerechnet. Die gute Entwicklung der Startups hat einen bedeutenden Anteil an dieser Prognose.²⁷ Zudem gelingt es Berlin, sich am internationalen Arbeitsmarkt hervorragend zu behaupten. The Boston Consulting Group und Step Stone haben in einer Studie zum Thema Jobmobilität analysiert, dass Deutschland ein attraktives Ziel für Arbeitnehmer und bei den Befragten das beliebteste nicht-englischsprachige Land weltweit ist. Zwischen April und Juni 2014 wurden im Zuge der Erhebung mehr als 200.000 Arbeitskräfte aus 189 Ländern befragt. Als Ziel für einen Auslandsjob schneidet nicht nur Deutschland aufgrund von stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und attraktiven Lebensbedingungen sehr gut ab, sondern auch Berlin. Die Metropole zwischen Spree und Havel befindet sich unter den zehn begehrtesten Städten für einen Arbeitsaufenthalt im Ausland – neben London, New York und Paris.²⁸ Diese Stellung im nationalen und internationalen Städtewettbewerb kommt nachhaltig allen Immobilienmarktsegmenten zu Gute.

¹⁶ ULI/pwc (2015): Emerging Trends in Real Estate Europe 2015, S. 29/30/74

¹⁷ Bundesagentur für Arbeit (02/2015): Bestand an Arbeitslosen und Arbeitslosenquote

¹⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015)

¹⁹ GfK Geomarketing (2015)

²⁰ DG HYP (2015): Regionale Immobilienzentren Deutschland, S. 18

²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

²² Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Pressemitteilungen; Bayerisches Landesamt für Statistik: Datenabfragen

²³ Konjunkturreport 2015: Die konjunkturelle Lage in der Region Berlin-Brandenburg zum Jahresbeginn 2015, S. 5

²⁴ IBB (2015): IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 5

²⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

²⁶ IW Köln/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout 24 (2014): Städteranking 2014

²⁷ Berliner Wirtschaft (04/2015): Das Magazin der Industrie- und Handelskammer zu Berlin, S. 55

²⁸ BCG/Step Stone (10/2014): Presseinformation zur Studie „Decoding Global Talent“

IMMOBILIENMARKT OSTDEUTSCHLAND: STÄDTE MIT BUNDESWEIT HÖCHSTER DYNAMIK

Der Osten Deutschlands präsentiert sich knapp 26 Jahre nach dem Mauerfall stark wie nie zuvor: Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) – in Zusammenarbeit mit Immobilienscout 24 und der Wirtschaftswoche – zählt Leipzig, Berlin und Erfurt mittlerweile zu den zehn dynamischsten Standorten Deutschlands. Damit sind Städte in den östlichen Bundesländern nach dem Süden der Bundesrepublik am häufigsten unter den zehn ersten Plätzen des jährlich erscheinenden Städterankings des IW Köln vertreten. Dazu schaffen es viele ostdeutsche Standorte wie Potsdam, Dresden und Jena in die obere Tabellenhälfte der 69 untersuchten kreisfreien deutschen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Mit einer durchschnittlichen Punktzahl von 52,7 erzielen die Großstädte in den östlichen Bundesländern die höchste Dynamik aller deutschen Regionen. Der Mittelwert aller untersuchten Städte liegt bei 50 Punkten. Grundlage des Rankings sind Indikatoren aus den Bereichen Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Wohnimmobilienmarkt und Lebensqualität.²⁹

Potsdam – anhaltende Zuwanderung und niedrige Arbeitslosigkeit: Der kontinuierliche Einwohneranstieg seit 2006 weist auf die hohe Attraktivität Potsdams als Wohn- und Arbeitsstandort hin. Zur Jahresmitte 2014 zählte die Havelstadt im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt knapp 2.400 Einwohner mehr. Bereits im Jahresvergleich 2012/2013 betrug das Einwohnerplus mehr als 2.000.³⁰ Diese Entwicklung ist vor allem auf die Zuwanderung, aber auch auf ein natürliches Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Ein Grund für den Zuzug ist das breite Angebot an Ausbildungs-, Studien- und Arbeitsplätzen in der Landeshauptstadt. Als Indikator dieser Entwicklung kann der Index der Beschäftigungsentwicklung herangezogen werden, der sich seit 2006 deutlich positiv entwickelte. Die Zuwächse bei der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

liegen erheblich über der wachsenden Bevölkerungszahl.³¹ Auch die Arbeitslosenquote fällt in Potsdam mit Blick auf die großen, kreisfreien ostdeutschen Städte und Berlin im Juni 2015 mit 6,7% am niedrigsten aus.³² Der geringe Anteil an Arbeitslosen ist unter anderem das Ergebnis der Dynamik bei den Gewerbeanmeldungen. Nach Angaben des IW-Städterankings stieg der Gewerbesaldo zwischen 2008 und 2013 um 2,9 je 1.000 Einwohner, während er im Mittel aller 69 untersuchten Städte um 0,4 sank – Rang 1 für Potsdam.³³

Rostock – Wirtschaftszentrum mit hoher Lebensqualität: Die Hansestadt konnte ihre Stellung im Jahr 2014 als IT- und Dienstleistungsstandort sowie als Zentrum der Windenergiebranche weiter festigen. Die Ansiedlung eines Test-beziehungsweise Entwicklungsbüros der comdirect Bank, die Ausweitung des Service Centers des Autoverleihers Sixt am Standort Rostock sowie der Bau einer Betriebsstätte



Rostock

durch die EnBW AG für ihren Offshore-Windpark spiegeln die wirtschaftliche Dynamik der Stadt wider.³⁴ Zudem verzeichneten die Rostocker Hafenanlagen im Jahr 2014 einen Anstieg der umgeschlagenen Güter von 3 Millionen Tonnen – ein Plus von 13% im Vorjahresvergleich.³⁵ Die wirtschaftlichen Erfolge der Stadt zeigen sich auch mit Blick auf das Bruttoinlandsprodukt und die Arbeitslosenquote. Das Bruttoinlandsprodukt Rostocks stieg zwischen 2008 und 2012 um 11,2% – ein Wert oberhalb des Durchschnitts von 8,1%, den das IW Köln im Rahmen seines Städterankings 2014 der 69 kreisfreien, deutschen Großstädte ermittelt hat.³⁶ Die Arbeitslosenquote sank innerhalb von vier Jahren von 12,5% im Juni 2011 auf 9,6% im Juni 2015.³⁷ Neben ökonomischen Faktoren punktet die Hansestadt auch mit ihrer Lebensqualität. Nach Angaben der DekaBank führen insbesondere der hohe Grünflächenanteil und die niedrige Kriminalitätsrate dazu, dass Rostock in puncto Lebensqualität Rang 14 der insgesamt 39 analysierten deutschen Großstädte mit mindestens 200.000 Einwohnern belegt.³⁸

Dresden – Bevölkerungs- und Übernachtungszahlen steigen weiter: Sachsens Landeshauptstadt ist bei ihren Einwohnern beliebt. In einem bundesweiten Vergleich der Lebensattraktivität in 27 deutschen Großstädten sind die Dresdner am zufriedensten.³⁹ Dresdens Anziehungskraft resultiert insbesondere aus dem attraktiven Arbeitsplatzangebot. Neben High-Tech- und Dienstleistungsunternehmen haben sich zahlreiche mittelständische Firmen, Forschungsinstitute und Unternehmen aus dem Mikroelektronikcluster in der Stadt angesiedelt.⁴⁰ Infolgedessen ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2008 und 2014 um mehr als 13% gestiegen. Insbesondere die Jugendlichen profitierten von dieser Entwicklung, denn zwischen 2008 und 2013 sank die Jugend-



Dresden

arbeitslosigkeit in Dresden um ganze 6 Prozentpunkte, so stark wie in keiner anderen deutschen Großstadt.⁴¹ Auf der anderen Seite bietet die Landeshauptstadt mit ihrer Lage an der Elbe und den zahlreichen Kulturstätten wie der Semperoper und dem Dresdner Zwinger einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Lebenszufriedenheit der Dresdner resultiert in seit Jahren steigenden Bevölkerungszahlen. Im Jahr 2014 wurden fast 5.500 Einwohner mehr registriert als 2013. Der Bevölkerungsanstieg erhöhte sich damit nochmals. Der Zuwachs ist zum Großteil auf die Zuwanderung junger Leute zurückzuführen, die unter anderem Dresdens elf Hochschulen zum Ziel haben.⁴² Schließlich zeigt sich die Attraktivität Dresdens auch sehr deutlich an den wachsenden Tourismuszahlen: Ende 2014 stieg die Zahl der Übernachtungen auf ca. 4,5 Millionen und liegt damit 7,6% höher als im Vorjahr.⁴³

²⁹ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/Immobilienscout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

³⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landeshauptstadt Potsdam (2014): Regionaler Wachstumskern Landeshauptstadt Potsdam, Statusbericht Oktober 2014

³¹ Landeshauptstadt Potsdam (2014): Regionaler Wachstumskern Landeshauptstadt Potsdam, Statusbericht Oktober 2014

³² Bundesagentur für Arbeit (2015): Datenabfrage am 1.7.2015

³³ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/Immobilienscout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

³⁴ <http://www.rostock-business.com/de/rostock-news/artikel/grosse-marken-solides-wachstum-und-erstklassige-veranstaltungen.html>, Abruf am 5.5.2015

³⁵ Rostock Business (2015): Newsletter 01/2015 der Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH

³⁶ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/Immobilienscout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

³⁷ Bundesagentur für Arbeit (2015): Datenabfrage am 1.7.2015

³⁸ DekaBank (2014): DekaBank Städteranking 2014, S. 23

³⁹ Landeshauptstadt Dresden (2014) unter: <http://www.dresden.de/de/02/06/09/Lebensqualitaet.php>, Abruf am 13.5.2015

⁴⁰ Riche & Oertel Immobilien: Marktbericht Dresden 2014/2015

⁴¹ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/Immobilienscout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

⁴² Landeshauptstadt Dresden (2015): Pressemitteilung vom 21.1.2015 „Dresdens Bevölkerung wächst weiter“

⁴³ Focus (2015): „Dresden legt bei Übernachtungszahlen zu“ vom 2.3.2015



Leipzig

Leipzig – am schnellsten wachsende Großstadt Deutschlands: Das Wirtschaftszentrum Leipzig wird als Arbeits- und Wohnstandort immer attraktiver: Dies bestätigt das jüngste Städteranking des IW Köln mit Blick auf die Entwicklung der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Zwischen den Jahren 2011 und 2013 stieg die Zahl der Einwohner in Leipzig – bedingt durch hohe Wanderungsgewinne – um 5,7% und damit im bundesweiten Städtevergleich am stärksten. Im Mittel der 69 vom IW Köln analysierten kreisfreien deutschen Großstädte betrug der Einwohner-Zuwachs 1,8%.⁴⁴ Nach Zensusdaten⁴⁵ überholte Leipzig zwischen 2013 und 2014 sogar Dresden und ist mit nunmehr knapp 536.000 Einwohnern die größte Stadt Sachsens. Leipzigs Bevölkerungswachstum geht einher mit einer hohen Dynamik bei der Wirtschaftsleistung – mit einem Plus des Bruttoinlandsprodukts von 17,2% im Zeitraum 2008 bis 2012

belegt die Stadt im Vergleich der 69 deutschen Großstädte den sechsten Rang. Die zunehmende Wirtschaftskraft macht sich auch bei der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen bemerkbar. Hier rangiert die Messestadt unter den 69 Städten auf dem ersten Platz des Dynamikrankings – zwischen 2008 und 2014 stieg die Beschäftigtenzahl um 19,5%.⁴⁶ Einzig die Arbeitslosenquote liegt in Leipzig trotz stark sinkender Tendenz mit 9,4% (Stand: Juni 2015) noch leicht über der Quote Ostdeutschlands mit 8,8%.⁴⁷

Magdeburg – gleichmäßiges Wirtschaftswachstum und Produktivitätsgewinn: Die Landeshauptstadt ist mit mehr als 230.000 Einwohnern das politische und wirtschaftliche Zentrum Sachsen-Anhalts. Die Stadt an der Elbe punktet laut Analysen der DekaBank und des IW Köln insbesondere mit ihrer wirtschaftlichen Stabilität und einem Wachstum an Produktivität. Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem verzeichnete von 2008 bis 2012 ein Plus von 9,4%, was Magdeburg im Städteranking des IW Köln den 11. Rang von insgesamt 69 untersuchten deutschen Großstädten einbringt.⁴⁸

Der DekaBank zufolge erreicht Magdeburg mit Blick auf die Relation zwischen der Höhe und der Volatilität des Wirtschaftswachstums im Zeitraum 2003 bis 2012 den zweitbesten Wert hinter Berlin. Demzufolge fällt das Wirtschaftswachstum in Magdeburg sehr gleichmäßig aus.⁴⁹ Insbesondere der Maschinen- und Anlagebau, der in Magdeburg auf eine 150-jährige Tradition zurückblickt, trägt mit rund 60 Unternehmen und etwa 11.000 Beschäftigten zur starken wirtschaftlichen Dynamik der Stadt bei.⁵⁰ Diese spiegelt sich auch im Rückgang der Jugendarbeitslosigkeit wider. Die Arbeitslosenquote der Jugendlichen sank in Magdeburg zwischen 2008 und 2013 um 3,2 Prozentpunkte. Nach Angaben des IW-Städterankings 2014 ist das der fünftbeste Wert unter den 69 deutschen Großstädten.⁵¹

Erfurt – unter den Top 10 der dynamischsten Großstädte Deutschlands: Neben Berlin und Leipzig verzeichnet in Ostdeutschland derzeit Thüringens Landeshauptstadt eine besonders dynamische Entwicklung. Im IW-Städteranking 2014 belegt Erfurt im Dynamikvergleich Rang 9 unter den 69 untersuchten kreisfreien Großstädten in Deutschland – in der Vorjahresanalyse war es noch Rang 30. Durch den positiven konjunkturellen Trend sanken beispielsweise die Zahlen der überschuldeten Erwachsenen und der Empfänger von Arbeitslosengeld II im Zeitraum 2008 bis 2013 so deutlich, dass Erfurt in diesen Kategorien den Spitzenplatz einnimmt.⁵² Erfurts wirtschaftlicher Erfolg hat eine breite Basis: Sowohl der Maschinen- und Anlagenbau, die Bereiche Mikrotechnologie und Photovoltaik als auch die Logistikbranche haben sich als Kernkompetenz Erfurts fest etabliert.⁵³ In Erfurts Gewerbegebieten wie dem Güterverkehrszentrum und dem Internationalen Logistikzentrum werden die Flächen bereits knapp.⁵⁴ Einen weiteren Impuls



Erfurt

für die wirtschaftliche Entwicklung – auch für die Tourismuswirtschaft – erhält Erfurt bis zum Jahr 2017 mit dem Ausbau des Erfurter Hauptbahnhofs zu einem ICE-Knotenpunkt und dadurch verkürzten Reisezeiten nach Berlin, München, Frankfurt und Dresden.⁵⁵ Die Chancen für ein weiteres Wirtschaftswachstum stehen damit gut – schon im Vergleich der Jahre 2010 und 2012 wuchs das Bruttoinlandsprodukt in Erfurt um 4,3% (Deutschland: +4,2%).⁵⁶

Jena – forschungstarker Standort mit sehr guten Zukunftschancen: Die thüringische Universitätsstadt ist bekannt für ihre Optikerunternehmen Carl Zeiss und Jenoptik. Aber auch zahlreiche Forschungseinrichtungen wie das Max-Planck- oder das Leibniz-Institut sowie weitere Hochtechnologieunternehmen nutzen die Ballung an wissenschaftlicher Kompetenz in der Stadt. Die beiden Hochschulen zählen mittlerweile rund 24.000 Studierende⁵⁷ und etwa 4.500 Wissenschaftler forschen in der Stadt.⁵⁸ Im Städteranking des IW Köln, das 69 deutsche Großstädte miteinander vergleicht, belegt Jena dementsprechend neben Großstädten wie Berlin, München, Stuttgart und Dresden einen Rang unter den Top 10 im Forschungsindex.⁵⁹ Aber nicht nur für Studierende und Forscher ist Jena interessant. In der Stadt sind ebenso internationale Konzerne und kleine und mittelständische Unternehmen ansässig, nicht nur aus der Forschungsbranche, sondern auch aus dem modernen Handwerk und der Gastronomie. Der Zukunftsatlas von Prognos bescheinigt Jena sehr hohe Zukunftschancen: Im Vergleich der 402 Städte belegt die Stadt Rang 26, in der Rubrik Demografie sogar Platz 6.⁶⁰ Die Bevölkerungsprognose von Analyse und Konzepte geht davon aus, dass Jena zumindest bis zum Jahr 2030 weiter wachsen wird. Im Vergleich zu 2013 soll die Zahl der Einwohner um 3,6% auf etwa 109.000 zunehmen, durch einen positiven Geburtensaldo und Zuzug insbesondere aus den neuen Bundesländern und dem Ausland.⁶¹

⁴⁴ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

⁴⁵ Statistisches Landesamt Sachsen, Bevölkerungsforschung auf Basis der Zensusdaten vom 9. 5. 2011

⁴⁶ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

⁴⁷ Bundesagentur für Arbeit (2015): Datenabfrage am 1.7.2015

⁴⁸ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

⁴⁹ DekaBank (2014): DekaBank Städteranking 2014, S. 12

⁵⁰ Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH: Brancheninformation Maschinenbau und <http://www.magdeburg.de/Start/Wirtschaft-Arbeit/Wirtschaftsstandort/Schwerpunktbranchen/index.php?NavID=37.808.1&La=1>, Abruf am 6.5.2015

⁵¹ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

⁵² IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

⁵³ Stadtverwaltung Erfurt – WirtschaftsAtlas 2011, S. 10ff.

⁵⁴ Thüringer Allgemeine vom 21.1.2015: „Erfurt begibt sich auf die Suche nach neuen Gewerbegebieten“

⁵⁵ <http://www.ice-knoten.de/ueberblick/>, Abruf am 7.5.2015

⁵⁶ Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

⁵⁷ Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH: Jena – Daten und Fakten, März 2015

⁵⁸ Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH: Standortprofil Jena

⁵⁹ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich

⁶⁰ <http://www.prognos.com/publikationen/zukunftsatlas-regionen/> – Abruf am 7.5.2015

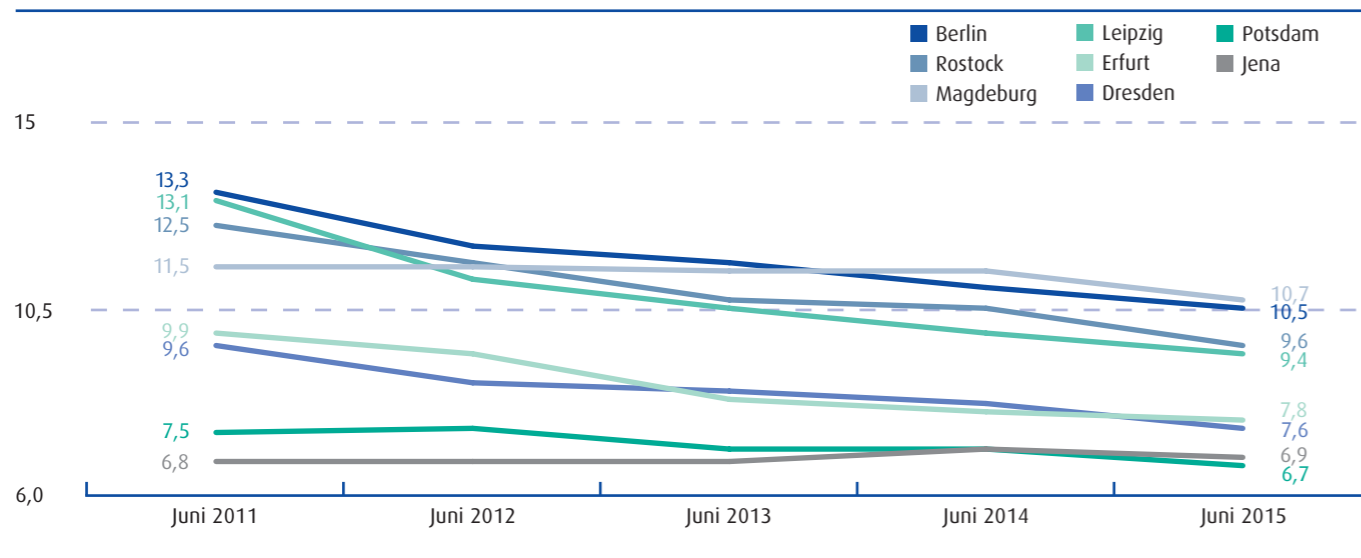
⁶¹ Jena: Bevölkerungsprognose 2014 Kurzbericht

DEMOGRAFIE UND WIRTSCHAFT IN BERLIN UND GROSSEN OSTDEUTSCHEN STÄDTEN

Stadt	Einwohnerzahl (30.06.2014)	Entwicklung Einwohnerzahl absolut (1. Hj. 2013/1. Hj. 2014)	BIP je Erwerbstätigen in EUR (2012)	Veränderung BIP je Erwerbstätigen in % (2010/2012)
Berlin	3.440.991	46.861	59.944	2,2
Potsdam	162.425	2.374	49.131	2,9
Rostock	203.421	893	56.761	2,6
Dresden	531.982	6.053	48.919	-1,9
Leipzig	535.732	12.013	50.155	8,5
Magdeburg	230.815	1.057	49.537	3,7
Erfurt	205.276	1.520	44.162	4,3
Jena	107.422	797	54.525	10,4
Deutschland	80.925.000	339.300	64.084	4,2

Quelle: Einwohnerzahlen – Statistische Landesämter, alle Angaben nach Zensus 2011
 BIP je Erwerbstätigen – Statistische Ämter der Länder: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Arbeitslosenquoten 2011–2015 in % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2015)



INTERVIEW

MIT DR. ULRICH KATER

Mit dem Ziel, deutsche Großstädte hinsichtlich ihrer Attraktivität als Immobilienstandorte zu bewerten, hat die DekaBank ein Städteranking entwickelt, das alle deutschen Städte mit mindestens 200.000 Einwohnern berücksichtigt. Das Abschneiden der Städte im Gesamtranking ist das Resultat der Bewertung einzelner Themengebiete, dazu zählen Wohlstand, die Situation am Arbeitsmarkt, Lebensqualität, Erreichbarkeit, wirtschaftliche Stabilität, Demografie und Bildung. Darüber hinaus analysiert die DekaBank in regelmäßig erscheinenden Länderanalysen neben dem volkswirtschaftlichen Umfeld die Situation am Kapitalmarkt und an den Gewerbeimmobilienmärkten und zeigt Investitionschancen auf.

„Polarisierung zwischen begehrten »Schwarmstädten« und Abwanderungsgebieten“

Im DekaBank Städteranking vom Dezember 2014 schneiden Berlin und Leipzig in puncto wirtschaftlicher Stabilität unter den 39 untersuchten deutschen Städten am besten ab. Im Gesamtergebnis belegen beide Städte allerdings nur mittlere Plätze. Neben Berlin und Leipzig verzeichnete auch Magdeburg ein hohes, gleichmäßiges Wirtschaftswachstum.

Wodurch zeichnet sich die Wirtschaftsstruktur von Berlin und Leipzig aus und wodurch lässt sich das besonders stabile Wirtschaftswachstum, auch in Magdeburg, erklären?

Dr. Kater: Berlin und Leipzig zeichnen sich durch unterschiedliche wirtschaftliche Schwerpunkte aus. In der Bundeshauptstadt hat das klassische produzierende Gewerbe nur noch eine geringe Bedeutung, dafür spielen Kreativwirtschaft, Biotechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologien führende Rollen. Sie sind zum Teil stark verflochten mit der einheimischen Universitäts- und Forschungslandschaft. In Adlershof befindet sich eines der größten Wissenschafts- und Technologiecluster Deutschlands. In Leipzig haben sich führende Unternehmen der exportorientierten Automobilbranche niedergelassen mit einer Vielzahl von nachgelagerten Zulieferbetrieben,

außerdem verfügt auch hier der Dienstleistungssektor über eine diversifizierte Branchenstruktur. In Magdeburg besteht ein deutliches Übergewicht im Bereich der öffentlichen und sonstigen Dienstleistungen, bedingt durch die Funktion als Landeshauptstadt. Das Wirtschaftswachstum war vermutlich dadurch sehr stabil.

Dresden ist neben München unter allen Großstädten in Deutschland die Stadt mit dem stärksten prozentualen Bevölkerungszuwachs zwischen 2002 und 2012. Auch Leipzig schneidet beim Bevölkerungswachstum sehr gut ab.

Welches sind die Gründe für den erheblichen Bevölkerungsanstieg in den beiden sächsischen Städten? Schließlich belegen Dresden und Leipzig bei Wohlstand, Lebensqualität und Bildung nur mittlere Ränge.

Dr. Kater: Dresden und Leipzig gehören zu den sogenannten „Schwarmstädten“, die von einer hohen Zuwanderung insbesondere aus der Altersgruppe der 20- bis 35-jährigen profitierten. Diese schätzen die traditionsreichen Universitäten und zahlreichen weiteren Hochschulen und die Berufschancen in High-Tech-Branchen, die gerade in Dresden („Silicon Saxony“) sehr stark vertreten sind. Außerdem bieten beide Städte ein breites kulturelles Angebot und weithin intakte Wohnungsmärkte ohne Überhitzungserscheinungen. Lebensqualität ist im Übrigen ein sehr subjektiver Faktor, der sich nur schwer quantifizieren lässt, daher sollte man diese Position im Städteranking nicht überbewerten.

Vor dem Hintergrund der guten Platzierung ostdeutscher Städte und Berlins in einzelnen Kategorien, welche Entwicklungen sehen Sie mit Blick auf die jeweiligen Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilienmärkte? Lohnen sich angesichts bereits sehr hoher Kaufpreise in den „Big 7“ Investitionen an B-Standorten wie Dresden und Magdeburg künftig mehr als bisher?

Dr. Kater: Berlin muss man hier getrennt betrachten, es spielt in der Liga der „Big 7“ in Deutschland und genießt bei in- und ausländischen Investoren einen sehr hohen Stellenwert. Insbesondere der Büromarkt hat sich nach der Überhitzung in den 1990er Jahren sehr positiv entwickelt, die Leerstandsquote bewegt sich auf dem niedrigsten Niveau seit 20 Jahren. Der Einzelhandelsmarkt profitiert von der Vielfalt der 1A-Lagen, hier ist vor allem die äußerst dynamische Entwicklung im Umfeld des Hackeschen Marktes zu erwähnen. Als Hotelstandort erlebt die Bundeshauptstadt einen Boom, der sich langsam abschwächt, aber nach wie vor durch die großen Zuwächse bei den Übernachtungen gestützt wird. Dresden und Leipzig als B-Städte stellen sicherlich lohnenswerte Alternativen dar, auch wenn sie sich der Renditekompression nicht entziehen konnten. Gerade Einzelhandel und Hotelmarkt haben sich hier positiv entwickelt, während das Bürosegment dahinter etwas zurücksteht. Magdeburg dürfte von diesem Trend eher weniger profitieren, dafür weist der Markt eine zu geringe Größe auf.

Wo sehen Sie die ostdeutschen Städte hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in zehn Jahren? Konzentriert sich die positive Entwicklung nur auf einzelne Städte wie Dresden und Leipzig oder rechnen Sie auch mit positiven Effekten auf die umliegenden Landkreise und kleineren Städte?

Dr. Kater: Es ist in der Tat so, dass sich Dresden und Leipzig sowie einige kleinere Städte wie Erfurt oder Jena auf Sicht von zehn Jahren deutlich besser entwickeln werden als andere Städte wie z.B. Cottbus, Gera oder Schwerin, die unter kontinuierlicher Abwanderung und strukturellen wirtschaftlichen Schwächen leiden. Die Polarisierung zwischen begehrten „Schwarmstädten“ und Abwanderungsgebieten dürfte sich langfristig noch verstärken. Ähnlich wie im

Umland von Berlin profitieren auch die benachbarten Landkreise von Dresden und Leipzig von der wirtschaftlichen Stärke der Kernstädte, allerdings überwiegend die Gemeinden im unmittelbaren Umfeld.

Die Bundesregierung hat in ihrer Frühjahrsprognose das Wachstum der deutschen Wirtschaft – vor allem aufgrund von Sondereffekten wie dem niedrigen Ölpreis, dem guten Konsumklima und dem schwachen Euro – von einem Plus des realen Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,5 % im Jahr 2015 auf 1,8 % korrigiert.

Werden bestimmte Immobilienmärkte (z. B. Einzelhandel) besonders profitieren oder wird der Aufschwung alle Immobilienmärkte gleichermaßen erreichen?

Dr. Kater: Ein stabiler Arbeitsmarkt, steigende Löhne, geringe Preissteigerungen und ein extrem niedriges Zinsniveau begünstigen auch weiterhin den privaten Konsum. Davon sollte der Einzelhandel stärker profitieren, allerdings ist die hohe Dynamik des Online-Handels zu beachten, die im stationären Handel und damit auch bei Einzelhandelsimmobilien zu strukturellen Veränderungen führen wird. Eine Sonderrolle spielen Nahversorgungsimmobilien und der Lebensmitteleinzelhandel – hier hat der Online-Handel bisher nur eine geringe Bedeutung.

Darüber hinaus profitiert der Logistikimmobilienmarkt vom expansiven Online-Handel. Auch für den Hotelmarkt sehen wir gute Chancen, denn bei Städtereisen gibt es – anders als bei Geschäftsreisen – noch viel Potenzial nach oben. Am Büromarkt ist die Entwicklung zögerlicher, bisher hat der konjunkturelle Aufschwung noch nicht zu einer deutlichen Nachfragesteigerung an den Mietmärkten geführt.

Vita

Dr. Ulrich Kater ist seit 2004 Chefvolkswirt der DekaBank, Frankfurt am Main, und seit 2006 Vorsitzender der Kommission Wirtschaft und Finanzen im Verband Öffentlicher Banken (VÖB). Der promovierte Volkswirt war von 1995 bis 1999 im Stab der „Fünf Wirtschaftsweisen“ (Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung) für die Themen Geldpolitik und Kapitalmarkt verantwortlich und begleitete seit 1999 den Aufbau der Volkswirtschaftlichen Abteilung der DekaBank.

Kurzporträt DekaBank

Die **DekaBank** ist das Wertpapierhaus der Sparkassen, gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften bildet sie die Deka-Gruppe. Mit Total Assets in Höhe von rund 220 Mrd. EUR (per 31.12.2014) sowie rund 4 Millionen betreuten Depots ist sie einer der größten Wertpapierdienstleister in Deutschland. Sie eröffnet privaten und institutionellen Anlegern Zugang zu einer breiten Palette an Anlageprodukten und Dienstleistungen. Das Geschäftsfeld Immobilien bündelt die weltweite Immobilienkompetenz der Deka-Gruppe.

www.dekabank.de

DER BERLINER TRANSAKTIONS-MARKT: INVESTITIONSVOLUMEN AUF REKORDNIVEAU GESTIEGEN

Berlin zieht immer mehr Kapital an – verglichen mit dem Vorjahr registrierte der Berliner Markt für Immobilieninvestitionen im Jahr 2014 ein Plus von rund 19% und erreichte ein Transaktionsvolumen von insgesamt knapp 4,28 Mrd. EUR. Dieses Ergebnis übertrifft den zehnjährigen Durchschnitt um 27% und ist das beste Resultat seit 2007 – im Jahr vor dem Höhepunkt der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise wurden 6,88 Mrd. EUR am Berliner Markt investiert. Mit Blick auf das aufgewendete Kapital ist die anhaltende Dynamik im Jahresvergleich 2013/2014 in erster Linie auf die Gruppe der Hotelimmobilien sowie die Kategorie „sonstige Immobilien“

Büroobjekte weiterhin mit größtem Umsatzanteil
Wenngleich die Umsatzanteile von Hotelimmobilien, Entwicklungsgrundstücken und gemischt genutzten Objekten am Berliner Transaktionsvolumen teils deutliche Steigerungen zwischen 2013 und 2014 verzeichneten, entfällt der größte Anteil nach wie vor auf Büroimmobilien. Büros in der Hauptstadt vereinten 2014 rund 40% des Investitionsvolumens auf sich. Die große Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot hat den Wettbewerb unter den Investoren, insbesondere im Core-Bereich, weiter steigen lassen.⁶³ Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in zen-

Investitionsumsatz nach Nutzungsarten in Berlin in Millionen EUR

Jahr	Büro	Einzelhandel	Logistik/ Light Industrial	Hotel	Sonstige	Gesamt
2010	1.487	1.376	71	72	167	3.173
2011	794	940	59	147	396	2.335
2012	1.881	1.153	83	432	300	3.848
2013	1.621	1.297	166	200	305	3.589
2014	1.720	888	187	351	1.131	4.276

Quelle: BNP Paribas Real Estate

zurückzuführen, wozu hauptsächlich Entwicklungsgrundstücke und gemischt genutzte Objekte zählen. Zum einen spiegelt sich der boomende Tourismus in der Hauptstadt auch im Transaktionsvolumen wider – in Berliner Hotels wurde 2014 etwa 75% mehr als 2013 investiert. Zum anderen vertrauen Projektentwickler auf die weiterhin positive wirtschaftliche und demografische Entwicklung Berlins und fragen verstärkt freie Grundstücke nach.⁶²

tralen Lagen ist dementsprechend innerhalb des Zeitraums 2010 bis 2014 von 5,3 auf 4,6% gesunken, die Rendite für dezentral gelegene Berliner Büroobjekte fiel von 7,5 auf 6,8%.⁶⁴ Während im Jahresvergleich 2013/2014 etwa 6,1% mehr Kapital in Berliner Büroimmobilien investiert wurde, verbuchten Einzelhandelsimmobilien einen deutlichen Rückgang. Das Investitionsvolumen sank hier um mehr als 30%.⁶⁵ Die Ursache ist primär darin zu sehen, dass langfristig orientierte Käufer ihre in den vergangenen Jahren erworbenen Objekte derzeit noch halten wollen⁶⁶, so dass ein Angebotsengpass am Markt besteht.

Ausgeglichene Verteilung des eingesetzten Kapitals
Kein Einmaleffekt – das besonders hohe Investitionsvolumen im Jahr 2014 hängt in Berlin weniger von großen Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich ab als in anderen Städten. Das eingesetzte Kapital in der Spreemetropole verteilt sich relativ ausgewogen auf die verschiedenen Größenklassen, wobei der höchste Umsatzanteil (rund 28%) auf die Kategorie 50 bis 100 Mio. EUR entfällt. Abschlüsse mit mehr als 100 Mio. EUR rangieren auf Platz 2 (rund 24%). Die geringere Abhängigkeit von Großabschlüssen ist charakteristisch für Berlin und kann als Stärke des Marktes interpretiert werden.⁶⁷ Gleichwohl gab es 2014 sowohl in der City West als auch in der City Ost marktbestimmende Transaktionen. Unweit der Berliner Gedächtniskirche wechselte das in Bau befindliche Projekt „Upper West“ den Eigentümer. Der Asset Manager RFR Holding erwarb das „Upper West“ für 250 Mio. EUR – eine der größten Transaktionen in Berlin im Jahr 2014. In der City Ost zählte der Verkauf des Hackeschen Quartiers mit einem Volumen von mehr als 150 Mio. EUR zu den bedeutendsten Transaktionen des Jahres.⁶⁸ Beide Objekte stehen exemplarisch für den hohen Stellenwert gemischt genutzter Objekte, die 2014 in Berlin gehandelt wurden. Die Nutzungen umfassen Büro, Handel und Hotel.

Für das laufende Jahr 2015 erwartet das international tätige Beratungsunternehmen BNP Paribas Real Estate in

Verbindung mit dem stabilen Arbeitsmarkt und einem noch längerfristig sehr niedrigen Zinsniveau ein ebenfalls sehr hohes Transaktionsvolumen weit oberhalb des langjährigen Durchschnitts.⁶⁹ Bereits im ersten Quartal 2015 lag das gewerbliche Transaktionsvolumen in Berlin mit rund 1,3 Mrd. EUR 6% über dem Ergebnis des Boomjahres 2007 und zeigt damit den besten jemals registrierten Jahresauftakt an.⁷⁰

Dienstleistungsmetropole Berlin: Preise für gewerbliche Bauflächen steigen

Der Dienstleistungssektor prägt Berlin, ist Wachstumsmotor und bedeutende Wertschöpfungsquelle. Im vergangenen Jahr wuchs die reale Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich in Berlin um 2% und damit stärker als im Bundesdurchschnitt (+1,4%). Dass Bauflächen für dienstleistungsorientierte Gewerbeflächen in der Hauptstadt dementsprechend stark nachgefragt sind, zeigt der Blick auf die Bodenpreise. Während die Bodenpreise für Industriestandorte und produktionsnahe Betriebe im Vergleich der Jahre 2013 und 2014 stagnierten, stiegen die Spitzenpreise für dienstleistungsorientierte Flächen um ein Drittel von 750 auf 1.000 EUR/m² an. Die günstigsten Bauflächen für den Dienstleistungssektor wurden nach wie vor – wie schon in den Jahren 2012 und 2013 – bereits für 220 EUR/m² am Markt gehandelt.

Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen in Berlin

Stadt	Industriestandorte	Flächen für produktionsnahe Betriebe	dienstleistungsorientierte Gewerbeflächen
Berlin	30–90	120–180	220–1.000
Entwicklung	➔	➔	↗

Entwicklung Bodenpreise in EUR/m²

↗ steigende Bodenpreise ➔ konstante Bodenpreise ↘ fallende Bodenpreise

Quellenangaben: entwickelt aus dem Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/15; IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015; DIP Markt und Fakten 2015; Aengevelt City Report 2015; RDM Preisspiegel 2014; eigenen Erhebungen

⁶² BNP Paribas Real Estate (2015): Investmentmarkt Deutschland – Property Report 2015
⁶³ BNP Paribas Real Estate (2015): Investmentmarkt Deutschland – Property Report 2015
⁶⁴ Bulwiengesa, 2015

⁶⁵ BNP Paribas Real Estate
⁶⁶ CBRE (2015): Investmentmarkt Berlin, Q4 2014

⁶⁷ BNP Paribas Real Estate (2015): Investmentmarkt Deutschland – Property Report 2015
⁶⁸ Transaktionsliste von bulwiengesa, 2015

⁶⁹ BNP Paribas Real Estate (2015): Investmentmarkt Deutschland – Property Report 2015
⁷⁰ BNP Paribas Real Estate (2015): At a Glance – Investmentmarkt Berlin Q1 2015

TRANSAKTIONS-MARKT OSTDEUTSCHLAND: VERDOPPELUNG DES INVESTITIONSUMSATZES

Die gewerblichen Immobilienmärkte jenseits der deutschen Top-Metropolen gewinnen aus Investorensicht zunehmend an Attraktivität. Laut einer Befragung von 250 Investoren durch die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC führt unter anderem der starke Investoren-Wettbewerb um Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den größten deutschen Städten dazu, dass B-Städte stärker in den Fokus rücken. Im Gegensatz zu den Metropolen weisen Regionalstädte – darunter Dresden, Erfurt und Magdeburg – der PwC-Erhebung zufolge geringere Transaktionsvolumina und höhere Risiken auf, jedoch auch die höchsten Mietrenditen.⁷¹ Das gewachsene Interesse an kleineren Märkten zeigt auch ein Blick auf die ostdeutschen Bundesländer (ohne Berlin). Gegenüber 2013 verdoppelte sich hier der Investitionsumsatz im Jahr 2014 von 1,36 auf 2,7 Mrd. EUR.⁷² Auf dem Berliner Grundstücksmarkt wurden im Jahr 2014 mit 477 Transaktionen ein Geldumsatz von 2.606 Mio. EUR und ein Flächenumsatz von 268 ha erreicht. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Geldumsatz um bis zu 15 %. Den größten Anstieg des Geldumsatzes mit mehr als 25 % verzeichneten aber Leipzig und Rostock. Mit einem Geldumsatz von 371 bzw. 243 Mio. EUR belegen die beiden Märkte unter den ostdeutschen Städten den zweiten und dritten Rang. Das niedrigste Ergebnis von 8 Mio. EUR des Geldumsatzes im Jahr 2014 registrierte Magdeburg, was einen deutlichen Rückgang von mehr als 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Transaktions-Markt Leipzig: Mehr Abschlüsse und höheres Investitionsvolumen in allen Marktsegmenten

Leipzig zählt aufgrund seiner seit Jahren überdurchschnittlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung zu den dynamischsten Städten in Deutschland und rückt in der Investorennachfrage kontinuierlich nach vorne auf.⁷³ Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate verdoppelte sich das Investitionsvolumen in der Messestadt im Vergleich der Jahre 2013 und 2014 sogar: In Leipziger Gewerbeimmobilien

wurden im vergangenen Jahr 516 Mio. EUR investiert, der Großteil davon in Einzelhandels- (36,6 %) und Büroimmobilien (26,9 %).⁷⁴ Abgesehen von einer insgesamt merklich gestiegenen Zahl an Abschlüssen und einer Dominanz an kleinen und mittleren Investitionen unter 25 Mio. EUR beruht das hohe Investitionsvolumen im Jahr 2014 auch auf einigen größeren Transaktionen. Dazu gehören der Verkauf der Petersbogen Einkaufspassage sowie der Erwerb des Forums am Brühl durch die TLG IMMOBILIEN AG im dritten Quartal 2014. Der Verkauf des Petersbogens verhalf dem Einzelhandelssegment beim Umsatzanteil 2014 an die Spitze – im ersten Quartal 2015 vereinten Büroobjekte wieder den meisten Umsatz auf sich.⁷⁵ Das starke Interesse der Investoren an Leipziger Büroimmobilien spiegelt sich in weiter sinkenden Nettoanfangsrenditen wider. Die Rendite für Büros in den besten Lagen sank zwischen dem dritten Quartal 2014 und dem ersten Quartal 2015 von 5,5 auf 5,3 %.⁷⁶

Bodenpreise gewerbliche Flächen

	Stadt	Gewerbegebiet	Entwicklung
BB	Potsdam	30–220	↗
	Rostock	20–60	↗
SN	Dresden	25–125	→
	Leipzig	15–90	↗
ST	Magdeburg	20–55	→
TH	Erfurt	18–40	↘
	Jena	60–190	→

Bodenpreise in EUR/m²

↗ steigende Bodenpreise → konstante Bodenpreise ↘ fallende Bodenpreise

Quellenangaben: entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten; IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015; Plötz Immobilienführer 2015; DIP Markt und Fakten 2015; Aengevelt Cityreports 2015; eigenen Erhebungen

Steigendes Transaktionsvolumen in Dresden und Magdeburg

Beide Landeshauptstädte weisen im Jahresvergleich 2013/2014 steigende Transaktionsvolumina auf, wobei das gewerbliche Investitionsvolumen vor allem in Magdeburg deutlich zunahm. Gegenüber 2013 stieg das Transaktionsvolumen im Jahr 2014 hier um 81 % auf 156 Mio. EUR an und liegt damit etwa ein Drittel über dem mittleren Niveau der jüngsten Dekade (Ø 2004–2013: rund 116 Mio. EUR pro Jahr). Besonders deutlich war der Umsatzzuwachs im Segment der Büro- und Geschäftshäuser. Nach Analysen von Aengevelt wurde in Magdeburg in diesem Segment mit rund 119 Mio. EUR ein Plus von 143 % gegenüber 2013 registriert.⁷⁷ Zu den marktbestimmenden Transaktionen in Magdeburg zählte beispielsweise der Erwerb des Ulrichshauses – ein zentral zwischen Hauptbahnhof und Elbe gelegenes Büro- und Geschäftshaus – durch einen Spezialfonds von F&C REIT.⁷⁸

Am Dresdner Markt für Gewerbeinvestitionen fiel das Umsatzwachstum mit einem Plus von knapp 9 % im Jahresvergleich 2013/2014 moderater aus – das Transaktionsvolumen erreichte 2014 eine Höhe von 336 Mio. EUR, was mit Blick auf die jüngste Dekade dem Durchschnitt entspricht (Ø 2004–2013: 337 Mio. EUR pro Jahr).⁷⁹ Darüber hinaus verzeichnete die Elbmetropole 2014 im Vergleich der ostdeutschen Städte eine der größten Transaktionen: Für 70 Mio. EUR wechselte das Projekt Prager Carré an der Prager Straße den Besitzer.⁸⁰ Auf den zunehmenden Engpass an Core-Immobilien in Dresden weisen die sinkenden, aber unverändert überdurchschnittlich hohen Anfangsrenditen hin. Die Spannweite marktüblicher Renditen für Geschäftshäuser in besten Lagen reicht aktuell von 6 bis 7,5 % – ein Jahr zuvor waren es noch 6,5 bis 8,5 %. Anfangsrenditen für Büros in der Dresdner City bewegen sich zwischen 6,6 und 7,5 % – Anfang 2014 lag die untere Schwelle noch bei 7 %.⁸¹

Grundstücksmarkt Gewerbe 2014

	Stadt	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Entwicklung Geldumsatz
BB	Berlin	477	268 ha	2.606 Mio. EUR	↗
	Potsdam	80	40 ha	235 Mio. EUR	↑
MV	Rostock	390	67 ha	243 Mio. EUR	↗↗
	Dresden	118	71 ha	238 Mio. EUR	↗
SN	Leipzig	284	142 ha	371 Mio. EUR	↗↗
	Magdeburg	308	277 ha	8 Mio. EUR	↘↘
TH	Erfurt	65	23 ha	67 Mio. EUR	↘↘
	Jena	25	10 ha	38 Mio. EUR	↘

Entwicklung des Geldumsatzes

↗ steigend um bis zu 15 % ↑ steigend um bis zu 25 % ↗↗ steigend um mehr als 25 %
→ konstant
↘ sinkend um bis zu 15 % ↓ sinkend um bis zu 25 % ↘↘ sinkend um mehr als 25 %

Quellen: Örtliche Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten

⁷¹ PwC (2015): Real Estate Investor Survey Germany

⁷² Savills (2015): Auswertung für die TLG IMMOBILIEN AG

⁷³ Aengevelt (2015): Pressemitteilung vom 17.4.2015, Leipzig – Deutlicher Umsatzzuwachs

⁷⁴ BNP Paribas Real Estate (2015)

⁷⁵ BNP Paribas Real Estate (2015): At a Glance – Investmentmarkt Leipzig Q3 2014 und Q1 2015

⁷⁶ BNP Paribas Real Estate (2015): At a Glance – Investmentmarkt Leipzig Q3 2014 und Q1 2015

⁷⁷ Aengevelt (2015): Pressemitteilung vom 7.5.2015, Magdeburg – Bestes Ergebnis seit 2007

⁷⁸ Transaktionsliste von bulwiengesa, 2015

⁷⁹ Aengevelt (2015): Pressemitteilung vom 21.4.2015, Dresden – Deutliches Wachstum gegenüber 2013

⁸⁰ Transaktionsliste von bulwiengesa, 2015

⁸¹ Aengevelt (2015): Pressemitteilung vom 21.4.2015, Dresden – Deutliches Wachstum gegenüber 2013

WEITERE POSITIVE ENTWICKLUNG DES BERLINER BÜRO-MARKTS – MIETWACHSTUM ZIEHT DYNAMISCH NACH

Seit Jahren befindet sich die Berliner Wirtschaft im Aufschwung. Im Jahr 2014 stieg das reale Bruttoinlandsprodukt in der Hauptstadt um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr, was im bundesweiten Vergleich (+ 1,6 %) einem deutlich höheren Anstieg entspricht.⁸² Mit dieser Entwicklung lag Berlin an der Spitze der Bundesländer, nur einen Platz hinter Baden-Württemberg (+ 2,4 %).⁸³

Auch der gesamtwirtschaftlich dominierende Dienstleistungssektor entwickelte sich in Berlin positiver im Vergleich zu Deutschland. So lag im Jahr 2014 das Wachstum der realen Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich in Berlin mit 2 % um 0,6 Prozentpunkte höher als der bundesweite Durchschnitt (+ 1,4 %).⁸⁴

Die Hauptstadt verzeichnete ebenfalls die proportional meisten Unternehmensgründungen in Deutschland. Mit 121 Gewerbeneugründungen je 10.000 Einwohner lag Berlin deutlich über dem zweitplatzierten Hamburg (101 Neuerichtungen je 10.000 Einwohner) sowie dem gesamtdeutschen Niveau (73 Neuerichtungen je 10.000 Einwohner).⁸⁵

Trotz einer aktuell noch überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit (10,5 % in Berlin gegenüber 6,2 % in Deutschland im Juni 2015)⁸⁶ stieg die Beschäftigung in Berlin seit 2003 kontinuierlich an. Auch 2014 erzielte Berlin mit einem Plus von 1,8 % im Jahr 2014 eine um 0,9 Prozentpunkte höhere Wachstumsrate der Erwerbstätigen als im bundesweiten Durchschnitt auf (+ 0,9 %).⁸⁷

Die Berliner Wirtschaft und der dortige Arbeitsmarkt werden maßgeblich durch dienstleistungsorientierte Unternehmen angetrieben. So waren 2014 rund 88 % der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor tätig. Im Vergleich zum Vorjahr

stieg die Gesamtbeschäftigung im Dienstleistungssektor um 2 %. Mit jeweils 3 % Beschäftigtenwachstum verzeichneten vor allem der Handel, das Tourismus- und Gastgewerbe sowie die Informations- und Kommunikationsbranche eine starke Dynamik.⁸⁸ Der Berliner Büromarkt profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Hauptstadt.

Berlin an der Spitze der fünf größten Büromarktstandorte Deutschlands

Der Berliner Büromarkt bot 2014 ca. 18,7 Millionen m² Bürofläche⁸⁹ und erreichte im gesamten Jahr 2014 einen Flächenumsatz von ca. 609.000 m², was einem Anstieg von knapp 34 % im Vergleich zum Vorjahresergebnis entspricht.⁹⁰ Diese Ergebnisse platzieren Berlin an erster Stelle der fünf größten Büromarktstandorte Deutschlands. Der größte Anteil am Flächenumsatz entfällt auf die Citylagen, zu denen unter anderem Büromarktlagen in Charlottenburg, in Schöneberg und Wilmersdorf sowie am Hauptbahnhof, am Checkpoint Charlie/Spittelmarkt und am Hackeschen Markt zählen.⁹¹ Verantwortlich für diese positive Entwicklung ist vor allem die Dynamik der Branchen Finanzdienstleistung, Industrie/Bau, Forschung/Biotechnologie sowie Technologie, Medien und Telekommunikation.⁹²

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre, insbesondere des Dienstleistungssektors, spiegelt sich in einem hohen Anstieg der Bürobeschäftigten in Berlin wider. So gab es im Jahr 2014 ca. 695.400 Bürobeschäftigte in der Hauptstadt, was Berlin die Spitzenposition unter den deutschen Großstädten einbringt. Diese resultiert aus einem starken Anstieg der Bürobeschäftigten gegenüber dem Vorjahr von insgesamt 2,7 %. Unter den großen ostdeutschen Städten konnte nur Leipzig mit 3,9 % ein höheres Wachstum in diesem Zeitraum registrieren.⁹³

Verfügbares Flächenangebot gesunken

Die durchschnittliche Büroleerstandsquote betrug 2014 in Berlin 5 % und ist innerhalb von drei Jahren um 2 Prozentpunkte gesunken.⁹⁴ Trotz der sinkenden Leerstände in Berlin blieb das Neubauvolumen im Jahr 2014 auf einem relativ niedrigen Niveau im Vergleich zur Nachfrage. So sind zwar die Flächen im Bau gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf 286.000 m² gestiegen, jedoch ist das verfügbare Flächenangebot wegen der erheblichen Leerstandsreduzierung im Jahresvergleich um 11 % gesunken.⁹⁵

Durchschnittliche Mieten steigen, Spitzenmieten stabil

Der hohen Nachfrage entsprechend verzeichneten laut Savills die Durchschnittsmieten für Berliner Büros im Jahresvergleich 2013/2014 einen Anstieg von 7,3 %. Im Spitzensegment hingegen blieb das Mietniveau nahezu konstant (+ 2,3 %).⁹⁶ Nach Prognosen von BNP Paribas Real Estate wird ein Anstieg der Höchstmieten im Jahr 2015 erwartet, was vor allem den positiven Aussichten für die Berliner Wirtschaft, der steigenden Nachfrage und dem niedrigen Volumen der verfügbaren Flächen zu verdanken ist.⁹⁷

Die Mietpreisspannen für Büroflächen in Berlin in den besten Bürolagen (1A-Bürolagen) blieben 2014 stabil und oszillierten um das Niveau von 20 bis 23 EUR/m². Die größten Preiszuwächse verzeichneten dabei die Toplagen Potsdamer und Leipziger Platz mit einem Mietpreisanstieg von 5 % im Vergleich zum Vorjahr auf 23 EUR/m², die Toplagen in der City West und Ost mit einem Wachstum von 12 % auf 22 bzw. 21,50 EUR/m². Auch die Umgebung des Hauptbahnhofs gehörte mit Mieten von ca. 20,50 EUR/m² zu den teuersten Lagen der Hauptstadt.⁹⁸ Die stabilen bzw. gestiegenen Mieten lassen Berliner Büroobjekte für Anleger weiterhin äußerst attraktiv

erscheinen – die Anfangsrenditen in zentralen Lagen sanken im Jahresvergleich 2013/2014 von 4,8 auf 4,6 %.⁹⁹

In den Citylagen bewegten sich die Mietpreisspannen mit 12 bis 22 EUR/m² ebenfalls auf einem hohen Niveau. Die Mieten variieren jedoch abhängig von der Bauqualität nach oben und unten. In diesem Segment waren die Preissteigerungen zudem besonders kräftig. So wuchsen die Mietpreise in den Citylagen Hackescher Markt und Charlottenburg zweistellig und erreichten Mieten von 19,50 bzw. 14,50 EUR/m².¹⁰⁰ Währenddessen blieben die Mietpreisspannen in den Cityrandlagen und Nebenlagen auf einem stabilen Niveau von 7,50 bis 13 EUR/m², bzw. 6 bis 12 EUR/m². Da sich die Nachfrage nach Büroflächen in Berlin auch längst auf B-Lagen erstreckt, wurden auch in dezentralen Büromarktlagen sinkende Renditen verzeichnet – nach 7,1 % im Jahr 2013 sank die Anfangsrendite 2014 auf 6,8 %.¹⁰¹

Mietpreisspannen für Büroflächen in Berlin

Lagen	Berlin
1A-Bürolagen	20,00–23,00
Citylagen	12,00–22,00
Cityrandlagen	7,50–13,00
Nebenlagen	6,00–12,00

Quelle: entwickelt aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015; Plötz Immobilienführer 2015; DIP Markt und Fakten 2015; BNP Paribas Real Estate Office Market 2015; CB Richard Ellis Büromarkt Berlin 2014; Savills Büromarktbericht 2014; Jones Lang Lasalle Einzelhandels- und Office Profile 2014; Engel & Völkers 2014-15; Colliers 2014/15; Aengevelt City Report 2015; Orientierungsrahmen der IHK Berlin 2014; eigenen Erhebungen

⁸² Statistisches Bundesamt
⁸³ Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“: Angaben vor VGR-Revision 2014

⁸⁴ Statistisches Bundesamt

⁸⁵ Statistisches Bundesamt

⁸⁶ Bundesagentur für Arbeit

⁸⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁸⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁸⁹ bulwiengesa (gekaufte Daten)

⁹⁰ BNP Paribas RE, „Büromarkt Deutschland. Property Report 2015“

⁹¹ BNP Paribas RE, „Büromarkt Deutschland. Property Report 2015“

⁹² CBRE, „Vermietungsumsatz in den fünf großen Büromärkten fünf Prozent über Vorjahr“ vom 8.1.2015

⁹³ bulwiengesa (gekaufte Daten)

⁹⁴ bulwiengesa (gekaufte Daten)

⁹⁵ BNP Paribas RE, „Büromarkt Deutschland. Property Report 2015“

⁹⁶ Savills Research

⁹⁷ BNP Paribas RE, „Büromarkt Deutschland. Property Report 2015“

⁹⁸ BNP Paribas RE, „Büromarkt Deutschland. Property Report 2015“

⁹⁹ bulwiengesa (gekaufte Daten)

¹⁰⁰ BNP Paribas RE, „Büromarkt Deutschland. Property Report 2015“

¹⁰¹ bulwiengesa (gekaufte Daten)

BÜROIMMOBILIEN-MARKT OSTDEUTSCHLAND: POSITIVE DYNAMIK BEI BÜROBESCHÄFTIGUNG FÜHRT ZU SINKENDEN LEERSTANDSQUOTEN

Die Büroimmobilienmärkte in Ostdeutschland haben eine enorme Entwicklung hinter sich. In den 1990er Jahren entstand ein gewaltiges Überangebot an Büroflächen, das zu Leerstandsquoten von 20 bis 25 % geführt hatte. Seit zehn Jahren sinkt der Angebotsüberhang jedoch deutlich. Auch im vergangenen Jahr machten sich die günstigen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der deutschen Wirtschaft in Ostdeutschland positiv bemerkbar. In allen sieben hier untersuchten Großstädten sank die Arbeitslosenquote erneut deutlich. Allen voran Rostock mit einem Rückgang um 0,9 Prozentpunkte auf 9,6 % im Juni 2015. Damit liegt die Arbeitslosenquote nun in sechs von sieben Städten unter 10 %. Ausnahme bildet hier Magdeburg mit einer Quote von 10,7 %, doch auch hier sank die Zahl der Arbeitslosen innerhalb des vergangenen Jahres um deutliche 0,7 Prozentpunkte. Als Resultat dieser Entwicklungen ist mit Ausnahme Potsdams auch die Bürobeschäftigung in den ostdeutschen Zentren gestiegen, am deutlichsten in Leipzig mit fast 4 % und Jena mit plus 2,6 %. Aber auch am Dresdner (+ 1,6 %) und am Rostocker Büromarkt (+ 1,2 %) waren deutlich mehr Menschen beschäftigt.

Rückgang der Leerstandsrate in sechs der sieben großen ostdeutschen Städte

Da der Büroneubau mit dem Beschäftigtenzuwachs nicht ganz Schritt hält, sanken die Leerstandsraten in sechs der sieben Städte im vergangenen Jahr erneut. Leipzig konnte aufgrund des hohen Beschäftigungszuwachses die Quote sogar um 2,3 Prozentpunkte auf 13,5 % senken. Dies ist im Vergleich noch immer der zweithöchste Büroleerstand (nach Erfurt mit 15,8 %). Der Trend ist jedoch positiv. Der niedrigste Angebotsüberhang herrscht mit 4,9 % in Potsdam, das von seiner Nähe zu Berlin und dem Status als Landeshauptstadt profitiert, gefolgt von Rostock mit einem Büroleerstand

von 7,6 %. Rostock ist zwar keine Landeshauptstadt und kann daher nicht mit dem entsprechenden Verwaltungsbedarf kalkulieren, stellt aber dennoch den bedeutendsten Wirtschaftsstandort in Mecklenburg-Vorpommern dar. Der Büroleerstand in Magdeburg und Dresden liegt mit 9,4 % und 9,6 % ebenfalls unter der 10-Prozent-Marke, während Jena mit 10,6 % noch Aufholpotenzial birgt. Die thüringische Studentenstadt stellt jedoch mit nicht einmal 490.000 m² Fläche auch den kleinsten der ostdeutschen Büromärkte dar.

Die wichtigsten Bürostandorte Ostdeutschlands sind nach wie vor Dresden und Leipzig mit jeweils rund 110.000 Bürobeschäftigten und rund 2,7 Millionen m² Bürofläche. Während jedoch Dresdens Büroschwerpunkte als Landeshauptstadt auf dem öffentlichen Dienst, der Verwaltung sowie den Universitäten und Forschungsinstituten basieren, stammen die Bürobeschäftigten in Leipzig aus den „sonstigen Dienstleistungen“, Beratungsgesellschaften und Verwaltungen von Industrieunternehmen.¹⁰²

Allerorts stabile Mieten, deutliches Plus in Potsdam

Trotz der positiven Dynamik am Beschäftigungsmarkt ließen sich die Büroimmobilienmärkte in den ostdeutschen Städten nur bedingt anstecken. In Dresden und Magdeburg wurden über alle Bürosegmente hinweg die gleichen Mietpreisspannen wie im Vorjahr registriert. In Dresden werden Büros mit gutem Nutzwert nach wie vor für 8,50 bis 12 EUR/m² vermietet, in Magdeburg für 7,50 bis 10,50 EUR/m². Leipziger Büros mit gutem Nutzwert wurden hingegen in der Spitze für rund 4 % mehr vermietet als im Jahr 2013. Für entsprechende Flächen konnten Mieten zwischen 8,50 bis 12,50 EUR/m² erzielt werden – Rang 2 hinter Potsdam. Fast die gleichen Preise werden auch in Rostock verlangt; die Mietpreisspanne reicht

hier von 8,50 bis 12 EUR/m². Eine deutliche Steigerung der Mieten verzeichnete der Erfurter Markt für Büros mit einfachem bis mittlerem Nutzwert. Diese erhöhten sich um 25 % von 6 EUR auf 7,50 EUR/m². In Erfurt ist der Verwaltungs- und Dienstleistungsbereich einer der wichtigsten Beschäftigungszweige, deren künftige Trends maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungen an den lokalen Büroimmobilienmärkten haben werden.

Die deutlichsten Veränderungen gab es jedoch erneut in Potsdam. Hier konnten trotz des zuletzt leicht gestiegenen Überangebots sowohl die Mieten für Büros mit einfachem und mittlerem Nutzwert als auch die für Büros mit gutem Nutzwert gesteigert werden. Die Mieten für einfache bis

mittlere Büros stiegen in der Spitze um rund 6 % auf bis zu 9,50 EUR/m², die Preise für Büros mit gutem Nutzwert sogar um 12,5 %. Entsprechende Objekte wurden 2014 für Quadratmeterpreise von 9,50 bis 13,50 EUR vermittelt. Die brandenburgische Landeshauptstadt trotz damit dem kürzlich eingesetzten Trend des Beschäftigungsrückgangs im Bürobereich. Traditionell sind in Potsdam öffentliche Verwaltung und Unternehmen der TMT-Branche stark vertreten (Technologie, Medien und Telekommunikation). Da jedoch in den kommenden Jahren verschiedene Großprojekte in Potsdam fertiggestellt werden sollen – wie z. B. der Neubau der Investitionsbank des Landes Brandenburg – ist mit einem positiven Trend zu rechnen.

Dresden: Margonhaus



BÜROKENNZAHLEN

	Anzahl Bürobeschäftigte (2014)	Veränderung Büro- beschäftigte in % (2013/2014)	Büroleerstand in % (2014)	Veränderung Leerstandsrate in Prozentpunkten (2011/2014)	Büroflächen- bestand in m ² (2014)	Veränderung Büroflächen- bestand in % (2011/2014)
BB Berlin	695.427	2,7	5,0	-2,0	18.736.911	1,5
MV Potsdam	40.078	-1,1	4,9	0,5	1.321.305	1,1
MV Rostock	38.888	1,2	7,6	-0,6	992.702	1,7
SN Dresden	110.962	1,6	9,6	-1,0	2.683.958	-0,3
SN Leipzig	110.034	3,9	13,5	-5,2	2.742.347	-1,1
ST Magdeburg	45.910	0,4	9,4	-1,5	1.428.830	0,5
TH Erfurt	52.176	0,7	15,8	-1,4	1.617.575	1,3
TH Jena	24.747	2,6	10,6	-0,9	488.408	4,0

Quellenangabe: bulwiengesa, 2015 (revidierte Daten für Bürobeschäftigte 2013)

MIETPREISSPANNEN FÜR BÜROFLÄCHEN IN OSTDEUTSCHLAND

Stadt	einfacher bis mittlerer Nutzwert ¹	Entwicklung	guter Nutzwert ²	Entwicklung
BB Potsdam	5,00–9,50	↗	9,50–13,50	↗
MV Rostock	6,00–8,50	→	8,50–12,00	→
MV Dresden	4,50–9,00	→	8,50–12,00	→
SN Leipzig	5,00–8,50	→	8,50–12,50	↗
ST Magdeburg	4,00–7,50	→	7,50–10,50	→
ST Erfurt	4,50–7,50	↗	8,00–10,50	↗
TH Jena	5,00–8,00	→	8,50–11,00	→

¹ Flächen in geschäftlicher Randlage, zeitgemäß ausgestattetes Gebäude ohne Anspruch auf Repräsentanz

² Flächen in der Innenstadt und bevorzugten Lagen, überwiegend Neubau mit moderner Ausstattung

Mietpreise in EUR/m²

↗ steigende Mieten → konstante Mieten ↘ fallende Mieten

Wesentliche Bedeutung für die Ermittlung der ortsüblichen Büro- und Einzelhandel-Gewerbemieten haben Lage- und Standortkriterien gefolgt von der Objektgröße sowie Art und Qualität der Ausstattung. Auch hier werden Preisspannen angegeben, um unterschiedlichen Ausprägungen der Vergleichskriterien Rechnung zu tragen.

Quellenangaben: entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten; örtlichen IHK-Preisspiegeln; IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015; Plötz Immobilienführer 2015; DIP Markt und Fakten und Städtereports 2015; BNP Paribas Real Estate Property Report 2015; Aengevelt City Reports 2015; Engel & Völkers 2014/15; eigenen Erhebungen

EINZELHANDELSIMMOBILIEN-MARKT BERLIN: ANSTIEG DER SPITZENMIETEN UND HOHE ANZIEHUNGSKRAFT AUF INTERNATIONALE EINZELHÄNDLER

Die Entwicklung Berlins zu einer der weltweit begehrtesten Metropolen – ob für Touristen, Studenten, Zuziehende, Unternehmen oder Immobilieninvestoren – setzte sich auch im Jahr 2014 fort. Erneut stieg die Zahl der Einwohner um mehr als 40.000, das Hotel- und Gastgewerbe verzeichnete neue Übernachtungsrekorde und die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2014/2015 um 3,2 % im Vergleich zum Wintersemester des Vorjahres.¹⁰³ Die Zahl der Arbeitslosen ist im Gegenzug abermals gesunken – die Arbeitslosenquote sank zwischen Juni 2014 und Juni 2015 weiter von 11 % auf 10,5 %.¹⁰⁴ Aufgrund der besseren Beschäftigungslage ist die Einzelhandelskaufkraft der Berliner im Jahr 2014 pro Kopf um 3,4 % auf 5.493 EUR gestiegen. Dem Berliner Einzelhandel mit seinen zahlreichen gut frequentierten Einkaufslagen bescherten diese Faktoren 1,3 % mehr Umsatz.¹⁰⁵

Höhere Mieten vor allem in den Toplagen und Geschäftskernen

Am Berliner Markt für Einzelhandelsimmobilien machten sich diese positiven Entwicklungen deutlich bemerkbar: Die markantesten Anstiege bei den Einzelhandelsmieten zeigten sich 2014 erneut im Spitzensegment. Nachdem die Miete für größere Flächen ab 150 m² im Jahresvergleich 2012/2013 bereits von 180 EUR/m² in der Spitze auf 250 EUR/m² angestiegen war, ließ sich zwischen 2013 und 2014 ein wiederholter Anstieg auf bis zu 300 EUR/m² registrieren. Und auch in den Geschäftskernen abseits der Berliner Toplagen rund um Kurfürstendamm, Friedrichstraße und Hackescher Markt verzeichneten die Spitzenmieten einen Anstieg von rund 4 % von 120 auf 125 EUR/m². Darüber hinaus konnten am Berliner Markt für Einzelhandelsflächen auch für kleinere Flächen bis 100 m² deutliche Mietpreiserhöhungen realisiert werden. Vereinzelt erreichten die Spitzenmieten im Jahr 2014 in den Geschäftskernen Berlins eine Höhe von 180 EUR/m² – ein Plus von 12,5 % gegenüber 2013. In den westlichen Top-Lagen betrug das Plus

bei kleineren Flächen 3,3 %. Pro Quadratmeter Ladenfläche konnten hier Mieten von bis zu 310 EUR verlangt werden.

Internationale Einzelhändler und Luxusmarken zieht es nach Berlin

Die Anstiege bei den Einzelhandelsmieten – insbesondere in den von Passanten hoch frequentierten 1A-Lagen der Stadt – lassen sich unter anderem durch die hohe Anziehungskraft erklären, die Berlin auf Einzelhändler ausübt. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) zählt Berlin neben München zu den zehn attraktivsten Handelsstandorten Europas. Zwar ist London wegen seiner Marktgröße, der hohen Markttransparenz und der grundsätzlichen Einzelhandelsfreundlichkeit die klare Nummer 1 als Sprungbrett für einen Markteintritt in Europa, jedoch wird auch Berlin als wichtiges „Eintrittstor“ nach Europa gesehen.¹⁰⁶ Im Besonderen gilt das für internationale Luxusmarken wie Dolce & Gabbana, Louis Vuitton oder Prada, die – zusätzlich zur Friedrichstraße – der Berliner Kurfürstendamm anlockt. Innerhalb der vergangenen fünf bis zehn Jahre hat der Ku'damm laut JLL stark an Bedeutung gewonnen und sich permanent weiterentwickelt. Der frühere Abstand zu den führenden westdeutschen Luxusmeilen in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München wurde ausgeglichen. Von den 20 Luxusmarken mit der höchsten Dichte an Ladenlokalen in Europa sind mittlerweile 15 in Berlin vertreten. Grund dieses Bedeutungsgewinns ist, dass internationale Marken neben der Kaufkraft auch insbesondere flanierende Touristen, gewachsene Handelsstrukturen sowie eine gelungene Mischung aus Tradition und adäquater Architektur in den Fokus ihrer Standortbewertung setzen. Insbesondere die touristische Attraktivität wirkt sich positiv auf die Expansionsentscheidungen internationaler Händler aus und ist eine Stärke Berlins. Im Jahr 2014 zählte die Hauptstadt knapp 28,7 Millionen Übernachtungen – dies bedeutet Rang 1 und fast 7 % des Gesamtaufkommens in Deutschland. Zum Vergleich: Im Jahr 1992 hatte der Anteil Berlins noch bei 2,5 % gelegen.¹⁰⁷

EINZELHANDELSKENNZAHLEN

	Einzelhandelskaufkraft in EUR pro Einwohner (2014)	Veränderung Einzelhandelskaufkraft in EUR pro Einwohner in % (2011/2014)	Einzelhandelsumsatz in EUR pro Einwohner (2014)	Veränderung Einzelhandelsumsatz in EUR pro Einwohner in % (2011/2014)	Einzelhandelszentralität (2014)
Berlin	5.493	8,8	5.182	2,1	105,2
Potsdam	5.672	6,7	3.951	1,3	77,0
Rostock	5.194	5,9	4.698	0,6	101,5
Dresden	5.372	6,2	5.212	1,1	108,9
Leipzig	5.161	8,3	4.728	0,1	104,4
Magdeburg	5.150	4,6	5.513	-1,0	119,8
Erfurt	5.233	3,0	5.466	2,4	116,2
Jena	5.268	4,0	5.191	-1,1	110,0

Quelle: GfK GeoMarketing, 2015

¹⁰³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015): Pressemitteilungen

¹⁰⁴ Bundesagentur für Arbeit, Juli 2015

¹⁰⁵ GfK GeoMarketing, 2015 und 2014

¹⁰⁶ JLL (2014): Pressemitteilung vom 27.11.2014,

München und Berlin zählen zu den zehn attraktivsten Handelsstandorten Europas

¹⁰⁷ JLL (2015): Pressemitteilung vom 10.3.2015, Berliner Ku'damm lockt internationale Luxuslabels



MIETPREISSPANNEN FÜR EINZELHANDELSFLÄCHEN IN BERLIN

Mieten für Einzelhandelsflächen bis ca. 100 m²

	Nebenkern	Geschäftskern	Top-Lagen
Berlin-Ostteil	10–40	40–140	140–230
Entwicklung	↗	↗	→
Berlin-Westteil	15–40	40–150	170–310
Entwicklung	↗	↘	↗
Spitze	75	180	330

Mietpreise in EUR/m²-Ladenfläche

↗ steigende Mietpreise → konstante Mietpreise ↘ fallende Mietpreise

Quellenangaben: entwickelt aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015; Brockhoff Mietspiegel 2015; Plötz Immobilienführer 2015; DIP Markt und Fakten 2015; BNP Paribas Real Estate Property Retail Report 2015; Orientierungsrahmen der IHK Berlin 2014; CBRE 2014; Aengevelt City Report 2015; eigenen Erhebungen

Mieten für Einzelhandelsflächen ab 150 m²

	Nebenkern	Geschäftskern	Top-Lagen
Berlin	7–25	20–125	140–300
Entwicklung	→	↗	↗

Mietpreise in EUR/m²-Ladenfläche

↗ steigende Mietpreise → konstante Mietpreise ↘ fallende Mietpreise

Quellenangaben: entwickelt aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015; Orientierungsrahmen der IHK Berlin 2014; Brockhoff Mietspiegel 2015; Jones Lang Lasalle 2014; eigenen Erhebungen

EINZELHANDELSIMMOBILIEN-MARKT OSTDEUTSCHLAND: STEIGENDE KAUFKRAFT UND WACHSENDE TOURISTISCHE NACHFRAGE

Der Einzelhandel in den ostdeutschen Großstädten konnte von der allgemeinen positiven Marktlage in Deutschland profitieren. Der florierende Städtetourismus bescherte allen sieben Städten ein deutliches Plus an Touristen – allen voran Dresden mit plus 7,6 % bei den Übernachtungen, Magdeburg mit plus 6,3 % und Rostock mit plus 4,4 % innerhalb eines Jahres.¹⁰⁸ Darüber hinaus gewannen die Städte auch Einwohner hinzu – insbesondere Leipzig mit plus 2,3 % – und in allen sieben großen ostdeutschen Städten waren im Vergleich der Monate Juni 2014 und Juni 2015 weniger Menschen arbeitslos. Die Einzelhändler konnten sich daher die steigenden Einkommen und den stärkeren touristischen Konsum zunutze machen. Die Umsatzentwicklung im Einzelhandel wird aktuell maßgeblich durch den nach wie vor wachsenden Online-Handel beeinflusst. Kaum davon betroffen ist jedoch der Handel mit Lebensmitteln, weil der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz aktuell bei nur rund 1 % liegt. Laut Prognose der GfK wird er auch in den nächsten zehn Jahren auf nicht einmal 5 % steigen.¹⁰⁹

Die für den Handel maßgebliche Kaufkraft liegt in den ostdeutschen Wachstumszentren zwar nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt – dennoch stehen den Menschen mittlerweile überall mehr als 5.150 EUR pro Kopf für den jährlichen Konsum zur Verfügung. Die Potsdamer übertrafen mit 5.672 EUR pro Kopf sogar erstmalig den Bundesdurchschnitt von 5.657 EUR. Da hier im vergangenen Jahr außerdem die Sortimentsbeschränkung für Geschäfte in den Potsdamer Bahnhofspassagen gelockert wurde, geht die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in Potsdam für das laufende Jahr von einer deutlichen Umsatzsteigerung und einer zunehmenden Einzelhandelszentralität aus.¹¹⁰ 15 neue Geschäfte siedelten sich dort inzwischen auf 4.500 m² bis dato leer stehenden Verkaufsflächen an und ergänzen nun das Sortiment.¹¹¹

Wenig Dynamik bei kleinen Flächen, steigende Mieten für große Flächen in Potsdam, Leipzig und Dresden

Die Mieten im Einzelhandel entwickelten sich im vergangenen Jahr in den betrachteten sieben ostdeutschen Städten überwiegend stabil bis steigend. Nach wie vor werden die höchsten Mieten in den Citylagen von Leipzig, Dresden und Erfurt gezahlt. Auffällig ist die trotz der günstigen Rahmenbedingungen geringe Dynamik bei kleineren Einzelhandelsflächen bis 100 m². Lediglich in den Dresdner und Rostocker Nebenkernlagen sowie im Geschäftskern von Erfurt stiegen in diesem Segment die Mietpreise. In Dresden wurden in der Spitze bis zu 120 EUR/m² gezahlt, in Leipzig 140 EUR/m² und in Erfurt unverändert 150 EUR/m². Zu berücksichtigen ist allerdings, dass im klassischen Lebensmitteleinzelhandel niedrigere Mietpreisspannen üblich sind.

Etwas dynamischer entwickelten sich die Mieten für größere Einzelhandelsflächen ab 150 m². Hier gab es in der Spitze Preissteigerungen von rund 14 % auf bis zu 40 EUR/m² im Potsdamer Geschäftskern. Vereinzelt wurden sogar Spitzenpreise in Höhe von 55 EUR/m² erzielt. Ein Jahr zuvor konnten Vermieter nur bis zu 35 bis 50 EUR/m² erzielen. Die Preisspanne für Potsdamer Nebenkernlagen verringerte sich jedoch von 6 bis 12 EUR/m² im Jahr 2013 auf 6 bis 10,50 EUR in 2014. Für das laufende Jahr ist für die zentralen Einkaufslagen Potsdams von einer positiven Entwicklung auszugehen.¹¹²

Am höchsten sind im Segment der größeren Einzelhandelsflächen die Mieten in Leipzig mit in der Spitze 85 EUR/m². Im vergangenen Jahr sind diese noch einmal um rund 6 % gestiegen. Die höchsten Mieten werden dabei in den zentralen Lagen, wie z. B. an der Petersstraße und der Grimmaischen Straße erzielt, die von der Eröffnung des City-Tunnels und der Fertigstellung diverser Projekte wie z. B. dem „Handelshof“ und dem Universitätsneubau am Au-

¹⁰⁸ Statistische Landesämter

¹⁰⁹ GfK Prognose 2025 Online-Anteil am Gesamtumsatz

¹¹⁰ GfK GeoMarketing

¹¹¹ Comfort: Comfort Städte Report Potsdam, 2014

¹¹² Comfort: Comfort Städte Report Potsdam, 2014

gustusplatz profitieren.¹¹³ Betrachtet man die im Vergleich zum Vorjahr um 3 % gestiegene Einzelhandelskaufkraft der Leipziger, die steigende Attraktivität der sächsischen Metropole für in- und ausländische Touristen und weitere in der Entwicklung befindliche Projekte¹¹⁴, ist von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Ladenflächen und einer entsprechend positiven Entwicklung am Markt für Leipziger Einzelhandelsimmobilien auszugehen.

In Dresden blieben die Mieten in 2014 mit bis zu 65 EUR/m² in den teureren Geschäftskernlagen stabil. Im Vergleich der sieben untersuchten Städte fallen jedoch die um mehr als 40 % gestiegenen Mietpreise für große Einzelhandelsflächen in Dresdner Nebenkernlagen auf. 2013 reichte die Spanne hier bis zu 11 EUR/m², ein Jahr später wurden bereits bis zu 16 EUR/m² gezahlt. Da die Mietpreise im Geschäftskern jedoch stagnierten, kann dies als Hinweis dafür genommen werden, dass die Dresdner Einzelhändler auf Nebenkernlagen ausweichen. Allerdings befinden sich mit dem „Prager Carée“ und dem „Jüdenhof“ Projekte in der Realisierung, die die Dresdner Innenstadt als attraktiven Shoppingstandort in den Fokus von nationalen und internationalen Einzelhändlern rückt, so dass mittelfristig mit steigenden Mieten in den zentralen Einkaufslagen Dresdens zu rechnen ist.¹¹⁵ Hinzu kommen die nach wie vor steigende touristische Attraktivität der sächsischen Landeshauptstadt und die Sogwirkung ins Umland, denn mit einer guten Einzelhandelszentralität von rund 109 haben die Dresdner Geschäfte eine große Anziehungskraft auf die umliegenden Gemeinden.

Auch die Mieten für kleinere Einzelhandelsflächen in der Hansestadt Rostock sind stabil geblieben bzw. teilweise gestiegen. Interessant ist, dass vor allem in Nebenkernlagen steigende Mietpreise erzielt wurden. Für größere Flächen ab 150 m² wurden in der Spitze 11,50 EUR/m² erzielt, 4,5 % mehr als ein Jahr zuvor. Für kleinere Flächen bis 100 m² stiegen die Mietpreise in Nebenkernlagen sogar um rund ein Drittel von maximal 30 auf 40 EUR/m². Ursache dafür könnten unter anderem die Erweiterungen des Ostsee-Parks in Rostock-Sievershagen und des Warnow-Parks im Stadtteil Lütten Klein sein, die sich am westlichen Rostocker Stadtrand befinden.¹¹⁶

MIETPREISSPANNEN FÜR EINZELHANDELSFLÄCHEN IN OSTDEUTSCHLAND

Mieten für kleinere Einzelhandelsflächen – bis ca. 100 m²

	Stadt	Nebenkern ¹	Entwicklung	Geschäftskern ²	Entwicklung	Spitzenpreise
BB	Potsdam	9,00–15,00	➔	18,00–80,00	➔	80
MV	Rostock	10,00–40,00	↗	40,00–80,00	↗	90
SN	Dresden	10,00–40,00	↗	50,00–110,00	➔	120
SN	Leipzig	15,00–40,00	➔	45,00–130,00	➔	140
ST	Magdeburg	7,00–20,00	➔	15,00–55,00	➔	60
TH	Erfurt	5,00–12,00	➔	35,00–120,00	↗	150
TH	Jena	8,00–12,00	➔	25,00–60,00	➔	60

Mieten für größere Einzelhandelsflächen – ab ca. 150 m²

	Stadt	Nebenkern ¹	Entwicklung	Geschäftskern ²	Entwicklung	Spitzenpreis
BB	Potsdam	6,00–10,50	↘	10,00–40,00	↗	55
MV	Rostock	8,00–11,50	➔	11,00–50,00	➔	60
SN	Dresden	7,00–16,00	↗	40,00–65,00	➔	70
SN	Leipzig	8,00–16,00	↘	40,00–85,00	➔	110
ST	Magdeburg	4,50–6,50	➔	11,00–20,00	➔	25
TH	Erfurt	5,00–8,00	↘	40,00–60,00	↘	100
TH	Jena	6,00–10,00	➔	15,00–35,00	↗	38

¹ Flächen in guter Lage innerhalb geschlossener Wohnquartiere oder in Stadtteilzentren

² Flächen in zentraler innerstädtischer Lage mit hoher Passantenfrequenz und breitem Branchenbesatz

Mietpreise in EUR/m²

↗ steigende Mieten ➔ konstante Mieten ↘ fallende Mieten

Wesentliche Bedeutung für die Ermittlung der ortsüblichen Büro- und Einzelhandels-Gewerbemieten haben Lage- und Standortkriterien gefolgt von der Objektgröße sowie Art und Qualität der Ausstattung. Auch hier werden Preisspannen angegeben, um unterschiedlichen Ausprägungen der Vergleichskriterien Rechnung zu tragen.

Quellenangaben: entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten; örtlichen IHK-Preisspiegeln; IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015; Plötz Immobilienführer 2015; Brockhoff Mietspiegel 2015; DIP Markt und Fakten und Städtereports 2015; BNP Paribas Real Estate Property Report 2015; Aengevelt City Reports 2015; Jones Lang Lasalle 2014; Engel & Völkers Retail Opportunities 2014; CBRE 2014; Cushmann & Wakefield 2014; eigenen Erhebungen

¹¹³ BNP Paribas Real Estate: Frequenzreport Leipzig, Q2 2014 UND Aengevelt Research, Pressemitteilung vom 17.4.2015

¹¹⁴ Aengevelt Research, Pressemitteilung vom 17.4.2015

¹¹⁵ Comfort: Comfort Städte Report Dresden, 2014

¹¹⁶ Comfort: Comfort Städte Report Rostock, 2014



BERLIN: TROTZ WETTBEWERBSDRUCK HÖHERE ZIMMERERLÖSE UND AUSLASTUNG



Berlin: Ramada Hotel

Die Hauptstadt ist nach wie vor Reiseziel Nummer 1 in Deutschland und verzeichnete 2014 erneut einen Übernachtungsrekord. Die rund 12 Millionen Touristen bescherten den Berliner Hotels knapp 28,7 Millionen Übernachtungen. Damit hat sich die Zahl in Berlin seit 2004 mehr als verdoppelt – allein im Vorjahresvergleich registrierten die Berliner Hotels ein Übernachtungsplus von 6,5%.¹¹⁷ Nach Prognose der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC wird Berlin bereits bis Ende 2016 die 30-Millionen-Marke überschritten haben.¹¹⁸ Somit stehen die Chancen für Berlin gut, noch näher an Paris heranzurücken. Gemessen am Übernachtungsaufkommen belegt die Metropole an der Seine den zweiten Platz in Europa mit rund 36 Millionen Übernachtungen im Jahr 2014 – hinter der britischen Hauptstadt London, die das Ranking mit 53 Millionen Übernachtungen anführt.¹¹⁹

Berlin-Tourismus steht auf breiter Basis

Charakteristisch für den Tourismusstandort Berlin ist seine Bedeutung zu etwa gleichen Teilen als Destination für sowohl Geschäfts- als auch Freizeitreisende. Die Geschäftsreisennachfrage begründet sich insbesondere durch die wachsende Berliner Wirtschaft, die Messen sowie diverse politische Institutionen und Forschungseinrichtungen. Die Nachfrage im Freizeitsegment leitet sich von der historischen Bedeutsamkeit der Stadt sowie den vielzähligen kulturellen Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten ab.¹²⁰ Eine Umfrage der Deutschen Zentrale für Tourismus (DZT) im Jahr 2014 unter rund 11.000 Deutschlandreisenden zu ihren beliebtesten Sehenswürdigkeiten ergab, dass unter den Top 10 drei Berliner Höhepunkte zu finden sind – das Brandenburger Tor (Platz 4), die Berliner Mauer/East Side Gallery (Platz 5) und das Weltkulturerbe Museumsinsel

Berlin (Platz 10). Auch als Kongressstandort ist Berlin unter den Tagungsdestinationen die Nummer 1 in Deutschland: 2014 kamen 11 Millionen Teilnehmer – und damit 3 % mehr im Vergleich zum Vorjahr – zu rund 131.000 Veranstaltungen (+ 4 %) in die deutsche Hauptstadt. Erstmals generierte der Tagungs- und Kongressmarkt 7 Millionen Hotelübernachtungen – ein Plus gegenüber 2013 von 4,5%.¹²¹

Anstieg der Hotelkennzahlen belegt positive Geschäftsentwicklung

Der hohe Stellenwert Berlins für Geschäfts- und Freizeitreisende gleichermaßen führt tendenziell zu einer höheren und gleichmäßigeren Zimmerauslastung in der Hauptstadt, anders als beispielsweise in Frankfurt am Main, das vor allem von Geschäftsreisenden besucht wird, die die Hotelzimmer hauptsächlich an den Wochentagen belegen.¹²² Die durchschnittliche Zimmerauslastung der Berliner Hotellerie erreichte im Jahr 2014 einen Rekordstand von 74,2%, was Berlin Rang 7 im Vergleich der nach PwC-Angaben 20 bedeutendsten Hotelstandorte Europas einbringt (Rang 1 London, 83 % Auslastung). Im Vorjahresvergleich stieg die Zimmerauslastung in Berlin 2014 um 1,5 Prozentpunkte. Trotz des steigenden Wettbewerbs – laut touristischem Datenanbieter STR Global kamen 2014 insgesamt 1.700 neue Hotelzimmer auf den Berliner Hotelmarkt – konnten in Berlin nachfragebedingt auch beim Zimmererlös und beim durchschnittlichen Zimmerpreis teils beachtliche Steigerungsraten verzeichnet werden. Der Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) stieg in Berlin zwischen 2013 und 2014 um rund 4,2 % auf 66,35 EUR an, der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) erreichte eine Höhe von 89 EUR (+ 2 %). Zwar liegen die Zimmerpreise in den übrigen deutschen Top-Standorten mit Ausnahme Kölns (88 EUR) höher, an der Spitze München mit 110 EUR, mussten jedoch auch zum

Teil Rückgänge gegenüber 2013 hinnehmen. In Frankfurt am Main sank der ADR um 2,6 %, in Köln um 1 % und in München stagnierten die Zimmerpreise im Durchschnitt. Mit 89 EUR liegen die durchschnittlichen Zimmerpreise in Berlin 2 EUR über denen Gesamtdeutschlands.¹²³

Größter Markt für Hotelinvestitionen – 2.800 Zimmer im Bau oder in der Planung¹²⁴

Berlin ist mit einer Vielzahl von neuen, auch trendsetzenden Hotelprojekten wie die neuen Moxy Hotels der Marriott Gruppe und IKEA größter Markt für Hotelinvestitionen in Deutschland. Aufgrund der stabilen beziehungsweise sehr hohen Gäste- und Übernachtungszahlen sowie der lang erwarteten und aktuell für 2017 angekündigten Eröffnung des Flughafens BER legen vor allem Kettenhotels ihren Investmentfokus auf Berlin.¹²⁵ Im Umfeld des neuen Flughafens planen die Ketten Steigenberger und Moxy für 2015 Hotelöffnungen.¹²⁶ Aber nicht nur in Flughafennähe, sondern auch in Berlins zentralen Lagen der City Ost und West entstehen derzeit neue Hotels. Unweit des Wittenbergplatzes und des Alexanderplatzes werden 2015 und 2018 ein Riu- und ein Hilton-Hotel mit jeweils rund 350 Zimmern eröffnen.¹²⁷ Das mit Abstand größte Hotelprojekt in Berlin ist das Motel One Upper West in Sichtweite der Gedächtniskirche mit etwa 580 Zimmern auf 18 Etagen und einer voraussichtlichen Eröffnung im Jahr 2016.¹²⁸

¹¹⁷ Visit Berlin (2015): Berlin in Rankings – die deutsche Hauptstadt im nationalen und internationalen Vergleich, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹¹⁸ Haufe (2015): Berliner Hotels verzeichnen Besucherrekorde vom 3.3.2015, unter: http://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/pwc-berliner-hotels-verzeichnen-besucherrekorde_84324_295310.html, abgerufen am 5.6.2015

¹¹⁹ Colliers International (2014): Hotelmarkt Berlin 2014/2015, PwC (2015): Room for growth – European cities hotel forecast for 2015 and 2016 for 20 gateway cities from Amsterdam to Zurich, S. 32

¹²⁰ Der Tagesspiegel vom 19.02.2015: „Rekordzahlen in der Hauptstadt – Touristen lieben Berlin“

¹²¹ Colliers International (2014): Hotelmarkt Berlin 2014/2015

¹²² PwC (2015): Room for growth – European cities hotel forecast for 2015 and 2016 for 20 gateway cities from Amsterdam to Zurich, S. 32

¹²³ Colliers International (2014): Hotelmarkt Berlin 2014/2015

¹²⁴ http://www.ahgz.de/neueroeffnungen/moxy-soll-im-fruehjahr-2015-in-deutschland-starten_200012210155.html, abgerufen am 5.6.2015; <http://www.steigenbergerhotelgroup.com/documents/10516/15303/Region+Berlin.pdf>, abgerufen am 5.6.2015

¹²⁵ <http://www.riu.com/de/Paises/deutschland/berlin/hotel-riu-plaza-berlin/>, abgerufen am 5.6.2015, http://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/in-berlin-entsteht-weltweit-groesstes-hampton-by-hilton_262_295336.html/ und <http://www.superior-hotel.net/home/groesstes-hampton-by-hilton-soll-in-berlin-entstehen/>, abgerufen am 5.6.2015¹²⁷

¹²⁶ CBRE: Hotelmarkt Deutschland Market View 2013, die Zahl zu Frankfurt ist im Text S. 4, die Zahl zu Düsseldorf im Text auf Seite 3.

¹²⁸ <http://www.upper-west.de/> und <http://press.visitberlin.de/de/pressemeldung/neues-aus-der-city-west>, abgerufen am 5.6.2015, [booking.com](http://www.booking.com) und [hotelreservierung.de](http://www.hotelreservierung.de)

HOTELIMMOBILIEN-MARKT OSTDEUTSCHLAND: DRESDEN, LEIPZIG UND ROSTOCK SIND OSTDEUTSCHLANDS LEUCHTFEUER

Der deutsche Hotelimmobilienmarkt gehört nach wie vor zu den attraktivsten in Europa und auch die ostdeutschen Märkte werden dabei immer interessanter. Unter den Top 10 der Städte mit den meisten Hotelprojektentwicklungen stehen Leipzig mit knapp 1.000 neuen Zimmern und Dresden mit 400 Zimmern auf den Rängen 7 und 9 – zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln.¹²⁹ Unter anderem werden im nächsten Jahr 166 Zimmer im Adina Apartment Hotel in Leipzig und rund 100 Zimmer im Amedia Hotel Jüdenhof in Dresden eröffnet.¹³⁰

Dresden und Leipzig entwickeln sich zunehmend zu Touristenmagneten und können im Jahr 2014 mit zusammen 7,2 Millionen die meisten Übernachtungen in ostdeutschen Zentren (ohne Berlin) auf sich vereinen. Insbesondere Dresden zog im vergangenen Jahr deutlich mehr Gäste an als in 2013. Die Zahl der Übernachtungen stieg um 7,6 %, so stark wie in keiner anderen großen ostdeutschen Stadt – inklusive Berlin.

Dresden, Leipzig und Rostock rentabel, wachsende Attraktivität in Magdeburg

Aber auch in allen anderen hier untersuchten ostdeutschen Großstädten entwickelten sich die Übernachtungszahlen im vergangenen Jahr positiv. Überraschenderweise liegt Magdeburg mit einer Steigerung um 6,3 % im Vergleich zu 2013 auf Rang 2. Rostock konnte mit knapp 1,9 Millionen Übernachtungen ein Plus von 4,4 % verbuchen. Die gestiegene touristische Attraktivität Magdeburgs lässt sich auch an der Entwicklung der wichtigsten Hotelkennzahlen ablesen: Die Hotels in der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts konnten ihren durchschnittlichen Erlös pro Zimmer (RevPAR) innerhalb des vergangenen Jahres um 10 % steigern. Mit 29,45 EUR pro Zimmer liegt dieser im ostdeutschen Städtevergleich jedoch nach wie vor am untersten Ende der Skala. Die

höchsten Erlöse mit 63,78 EUR bzw. 52,25 EUR realisierten wie im Vorjahr die Hotels in Rostock und Leipzig. Wenig überraschend sind hier auch die Auslastung der Zimmer mit knapp 69 % und die durchschnittlichen Zimmerpreise mit 92,91 EUR (in Rostock) beziehungsweise 75,82 EUR (in Leipzig) am rentabelsten. Dresden konnte 2014 bei einer deutlich gestiegenen Zimmerauslastung von knapp 67 % mit 72,20 EUR die dritthöchsten Preise erzielen.

Dresden, Leipzig und Rostock bleiben demnach die erfolgreichsten ostdeutschen Hotelmärkte. Dies resultiert aus ihrer touristischen Anziehungskraft aufgrund von zahlreichen historischen Kulturstätten beziehungsweise der attraktiven Küstenlage. Allerdings holt Magdeburg auf.

Potsdamer Hotelmarkt im Mittelfeld, Erfurt erneut Schlusslicht

Potsdam siedelt sich im Mittelfeld an. Merklich gestiegen ist in der brandenburgischen Landeshauptstadt jedoch die Zimmerauslastung. Nach einem deutlichen Plus um 3,6 Prozentpunkte liegt diese im Jahr 2014 bei mittlerweile 64,4 %. Und auch den Erlös pro Zimmer konnten die Potsdamer Hotels im vergangenen Jahr spürbar steigern: Der RevPAR erhöhte sich von 43,26 EUR pro Zimmer um 4,4 % auf 45,15 EUR. Im ostdeutschen Vergleich erzielten jedoch nach wie vor nur Hotelzimmer in Magdeburg und Erfurt noch niedrigere Erlöse. Erfurt gehört im Jahr 2014 mit leicht rückläufigen Hotelkennzahlen zu den Verlierern unter den ostdeutschen Städten. Mit minus 1,3 % verringerte sich der durchschnittliche Erlös pro Zimmer in den Erfurter Hotels auf 38,07 EUR. Auch die Zimmerauslastung zeigte einen leichten Rückgang um 0,6 Prozentpunkte auf 62,8 %, ebenso wie die Zimmerpreise, die um 0,4 % auf durchschnittlich 60,66 EUR zurückgingen.¹³¹

HOTELKENNZAHLEN

	Anzahl der Übernachtungen (2014)	Übernachtungen, Entwicklung in % (2011-2014)	durchschnittliche Zimmerauslastung in % (2014)	Erlös pro Zimmer in EUR, RevPAR (2014)	durchschnittlicher Zimmerpreis in EUR, ADR (2014)	
BB	Berlin	28.688.700	28,3	74,2	66,35	89,39
	Potsdam	1.035.800	13,8	64,4	45,15	70,15
MV	Rostock	1.898.000	25,5	68,6	63,78	92,91
	Dresden	4.441.896	16,9	66,9	48,30	72,20
SN	Leipzig	2.764.851	29,5	68,9	52,25	75,82
ST	Magdeburg	569.791	7,0	48,0	29,45	61,35
	Erfurt	772.487	6,4	62,8	38,07	60,66
TH	Jena	313.100	2,6	n.v.	n.v.	n.v.

Quellen: Statistische Landesämter, STR Global

Hotelpreisspannen (Doppelzimmer) Berlin und Ostdeutschland 2015, nach Sternekategorien (1/2, 3, 4/5)

	* **	Entwicklung	** *	Entwicklung	*** ****	Entwicklung	
BB	Berlin	32-160	➔	35-300	↗	50-615	↗
	Potsdam	55-100	➔	55-155	↗	60-180	↗
MV	Rostock*	30-90	➔	45-125	↘	60-320	↗
	Dresden	35-85	➔	35-125	➔	45-220	➔
SN	Leipzig	30-100	↗	38-150	↗	40-190	➔
ST	Magdeburg	40-66	➔	50-108	↘	55-135	↘
	Erfurt	44-84	↗	64-150	↗	75-175	↗
TH	Jena	45-79	↗	55-80	↘	65-130	↗

* inkl. Warnemünde

DZ oder Zweibett-Zimmer, 2 Personen, Bad oder Dusche und WC, tagesaktuell frei, inkl. Messepreise. Stichtage: 15.3./28.3./12.4./26.4./10.5./24.5.; 15.3. Buchmesse Leipzig

Quelle: Holiday Check, hotel.de, hrs.de, booking.com, hotelreservierung.de, eigene Berechnungen

Hotelpreise in EUR ↗ steigende Hotelpreise ➔ konstante Hotelpreise ↘ fallende Hotelpreise

¹²⁹ www.tophotelprojects.com/de/wieviele-hotels-werden-noch-deutschland-gebaut; Zugriff 29.5.2015

¹³⁰ www.hotelier.de/hotellerie/hotelgewerbe/38086-neue-hotels-geplante-hotels-hotelneubau-hotelprojekte-und-hoteleroeffnungen#Deutschland; Zugriff 29.5.2015

¹³¹ Alle Zahlen von STR Global, 2015

QUELLENVERZEICHNIS

Aengevelt Cityreports 2015

Aengevelt (2015): Pressemitteilung vom 17.4.2015, Leipzig – Deutlicher Umsatzanstieg
 Aengevelt (2015): Pressemitteilung vom 21.4.2015, Dresden – Deutliches Wachstum gegenüber 2013
 Aengevelt (2015): Pressemitteilung vom 7.5.2015, Magdeburg – Bestes Ergebnis seit 2007
ahgz.de/neueroeffnungen/moxy-soll-im-fruehjahr-2015-in-deutschland-starten,200012210155.html
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015): Pressemitteilung vom 18.2.2015 „Tourismus in Berlin auch 2014 wieder mit neuen Höchstzahlen“
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015): Pressemitteilungen
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2015
 Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“: Angaben vor VGR-Revision 2014
 Arbeitskreis der Industrie- und Handelskammern Berlin und Brandenburg: Konjunkturreport 2015 – Die konjunkturelle Lage in der Region Berlin-Brandenburg zum Jahresbeginn 2015
 Bayerisches Landesamt für Statistik: Datenabfragen
 BCG/Step Stone (10/2014): Presseinformation zur Studie „Decoding Global Talent“
 Bericht über den Berliner Grundstückmarkt 2014/15
 Berliner Wirtschaft (04/2015): Das Magazin der Industrie- und Handelskammer zu Berlin
 BNP Paribas Real Estate (2015): At a Glance – Investmentmarkt Berlin Q1 2015
 BNP Paribas Real Estate (2015): At a Glance – Investmentmarkt Leipzig Q3 2014 und Q1 2015
 BNP Paribas Real Estate (2015): Büromarkt Deutschland – Property Report 2015
 Büromarkt Leipzig, Q1 2015
 BNP Paribas Real Estate (2015): Investmentmarkt Deutschland – Property Report 2015
 BNP Paribas Real Estate, 2015
 BNP Paribas Real Estate: Frequenzreport Leipzig, Q2 2014
 Booking.com
 Brockhoff Mietspiegel 2015
 bulwiengesa, 2015
 Bundesagentur für Arbeit (02/ und 07/2015):

Bestand an Arbeitslosen und Arbeitslosenquote, Datenabfrage und Datenzulieferung
 Bundesagentur für Arbeit, Juli 2015
 CBRE: Büromarkt Berlin 2014
 CBRE: Marktberichte 2014
 CBRE (2015): „Vermietungsumsatz in den fünf großen Büromärkten fünf Prozent über Vorjahr“ vom 8. Januar 2015
 CBRE (2015): Berlin Büromarkt, Q1 2015
 CBRE (2015): Investmentmarkt Berlin, Q4 2014
 Colliers International: Büromarktberichte 2014/2015
 Colliers International (2014): Hotelmarkt Berlin 2014/2015
 Comfort: Comfort Städte Report Dresden, 2014
 Comfort: Comfort Städte Report Potsdam, 2014
 Comfort: Comfort Städte Report Rostock, 2014
 Cushmann & Wakefield: Marktberichte 2014
 DekaBank (2014): DekaBank Städteranking 2014
 Der Tagesspiegel vom 19.02.2015: „Rekordzahlen in der Hauptstadt – Touristen lieben Berlin“
 DG HYP (2015): Regionale Immobilienzentren Deutschland
 DIP Markt und Fakten und Städtereports 2015
dresden.de/de/02/06/09/Lebensqualitaet.php
 Engel & Völkers 2014-2015
 Engel & Völkers, Retail Opportunities 2014
 Focus (2015): „Dresden legt bei Übernachtungszahlen zu“ vom 02.03.2015
 GfK GeoMarketing, 2014
 GfK GeoMarketing, 2015
 Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten
 Grundstücksmarktberichte 2014/2015 für Potsdam, Rostock, Dresden, Leipzig, Magdeburg, Erfurt und Jena
haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/in-berlin-entsteht-weltweit-groesstes-hampton-by-hilton_262_295336.html/
haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/pwc-berliner-hotels-verzeichnen-besucher-rekorde_84324_295310.html
 Hermes Medien
 HolidayCheck.de
 Hotel.de

hotelier.de/hotellerie/hotelgewerbe/38086-neue-hotels-geplante-hotels-hotelneubau-hotelprojekte-und-hoteleroeffnungen#Deutschland
 Hotelreservierung.de
 HRS.de
 IBB (2015): IBB Wohnungsmarktbericht 2014
ice-knoten.de/ueberblick/
 Ifo-Institut (2015): ifo-Pressemitteilung von Juli 2015 – „Anhaltende Expansion der ostdeutschen Wirtschaft“
 IHK Berlin (2014): Orientierungsrahmen
 IHK-Pressespiegeln für Potsdam, Rostock, Dresden, Leipzig, Magdeburg, Erfurt und Jena
 IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015
 IW Köln/Wirtschaftswoche/Immobilienscout 24 (2014): Städteranking 2014 – Deutsche Großstädte im Vergleich
 Jena: Bevölkerungsprognose 2014 Kurzbericht
 JLL: Einzelhandels- und Office Profile 2014
 JLL (2014): Pressemitteilung vom 27.11.2014, München und Berlin zählen zu den zehn attraktivsten Handelsstandorten Europas
 JLL (2014): Pressemitteilung vom 27.11.2014, München und Berlin zählen zu den zehn attraktivsten Handelsstandorten Europas
 JLL (2015): Pressemitteilung vom 10.03.2015, Berliner Ku'damm lockt internationale Luxuslabels
 Landeshauptstadt Dresden (2015): Pressemitteilung vom 21.01.2015 „Dresdens Bevölkerung wächst weiter“
 Landeshauptstadt Potsdam (2014): Regionaler Wachstumskern Landeshauptstadt Potsdam, Statusbericht Oktober 2014
magdeburg.de/Start/Wirtschaft-Arbeit/Wirtschaftsstandort/Schwerpunktbranchen/index.php?NavID=37.808.1&La=1
 Plötz Immobilienführer 2015
press.visitberlin.de/de/pressemeldung/neues-aus-der-city-west
prognos.com/publikationen/zukunftsatlas-regionen/
 PwC (2015): Real Estate Investor Survey Germany
 PwC (2015): Room for growth - European cities hotel forecast for 2015 and 2016 for 20 gateway cities from Amsterdam to Zurich

RDM Preisspiegel 2014

Richet & Oertel Immobilien: Marktbericht Dresden 2014/2015
riu.com/de/Paises/deutschland/berlin/hotel-riu-plaza-berlin/
 Rostock Business (2015): Newsletter 01/2015 der Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH
rostock-business.com/de/rostock-news/artikel/grosse-marken-solides-wachstum-und-erstklassige-veranstaltungen.html
 avills (2015): Auswertung für die TLG IMMOBILIEN AG
 Savills Research
 Savills: Büromarktbericht 2014
 Stadtverwaltung Erfurt – Wirtschafts atlas 2011
 Statistische Landesämter
 Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Pressemitteilungen
 Statistisches Bundesamt
 Statistisches Landesamt Sachsen: Bevölkerungsforschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011
steigenbergerhotelgroup.com/documents/10516/15303/Region+Berlin.pdf
 STR Global, 2015
superior-hotel.net/home/groesstes-hampton-by-hilton-soll-in-berlin-entstehen/
 Thüringer Allgemeine vom 21.01.2015: „Erfurt begibt sich auf die Suche nach neuen Gewerbegebieten“
tophotelprojects.com/de/wieviele-hotels-werden-noch-deutschland-gebaut; Zugriff 29.5.2015
 ULI/PwC (2015): Emerging Trends in Real Estate Europe 2015
upper-west.de/
 Visit Berlin (2015): Berlin in Rankings – die deutsche Hauptstadt im nationalen und internationalen Vergleich, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder
 Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH:
 Jena – Daten und Fakten, März 2015
 Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH:
 Standortprofil Jena

KONTAKTE

TLG IMMOBILIEN AG
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin
Tel. 030 2470 50
Fax 030 2470 7337
E-Mail: kontakt@tlg.de

Niederlassung Nord

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin
Tel. 030 24 303 310
Fax 030 24 303 309
E-Mail: nord@tlg.de

Kundenservice
Tel. 0800 854 00 00
Fax: 030 24 303 123

Niederlassung Süd

Budapester Straße 3
01069 Dresden
Tel. 0351 4913 0
Fax 0351 4913 460
E-Mail: sachsen@tlg.de

Kundenservice
Tel. 0800 854 854 8
Fax 0351 4913 460

IMPRESSUM

Herausgeber:
TLG IMMOBILIEN AG
Unternehmenskommunikation
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Konzeption, Projektmanagement, Redaktion:
RUECKERCONSULT GmbH, Berlin

Gesamtherstellung:
DUO Werbeagentur, Berlin

Datenbasis 12/2014

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit
der enthaltenen Informationen wird keine
Haftung übernommen.

Copyright:

09/2015 © TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
Das Werk (einschließlich Tabellen, Grafiken) ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwendung ohne Zustimmung des Herausgebers ist unzulässig und strafbar.
Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung
sowie Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Tel. 030 2470 50

Fax 030 2470 7337

www.tlg.de