

Studie „Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland 2015“

TLG IMMOBILIEN AG, 15. September 2015



AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- Transaktionsmarkt
- Highlights am Büroimmobilien-Markt
- Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt
- Highlights am Hotelimmobilien-Markt

ANHALTENDER ZUZUG ALS VORAUSSETZUNG FÜR INVESTITIONEN

	Stadt	Einwohnerzahl (30.06.2014)	Entwicklung Einwohnerzahl absolut (1. Hj. 2013/ 1. Hj. 2014)
	Berlin	3.440.991	46.861
BB	Potsdam	162.425	2.374
MV	Rostock	203.421	893
SN	Dresden	531.982	6.053
	Leipzig	535.732	12.013
ST	Magdeburg	230.815	1.057
TH	Erfurt	205.276	1.520
	Jena	107.422	797
	Deutschland	80.925.000	339.300

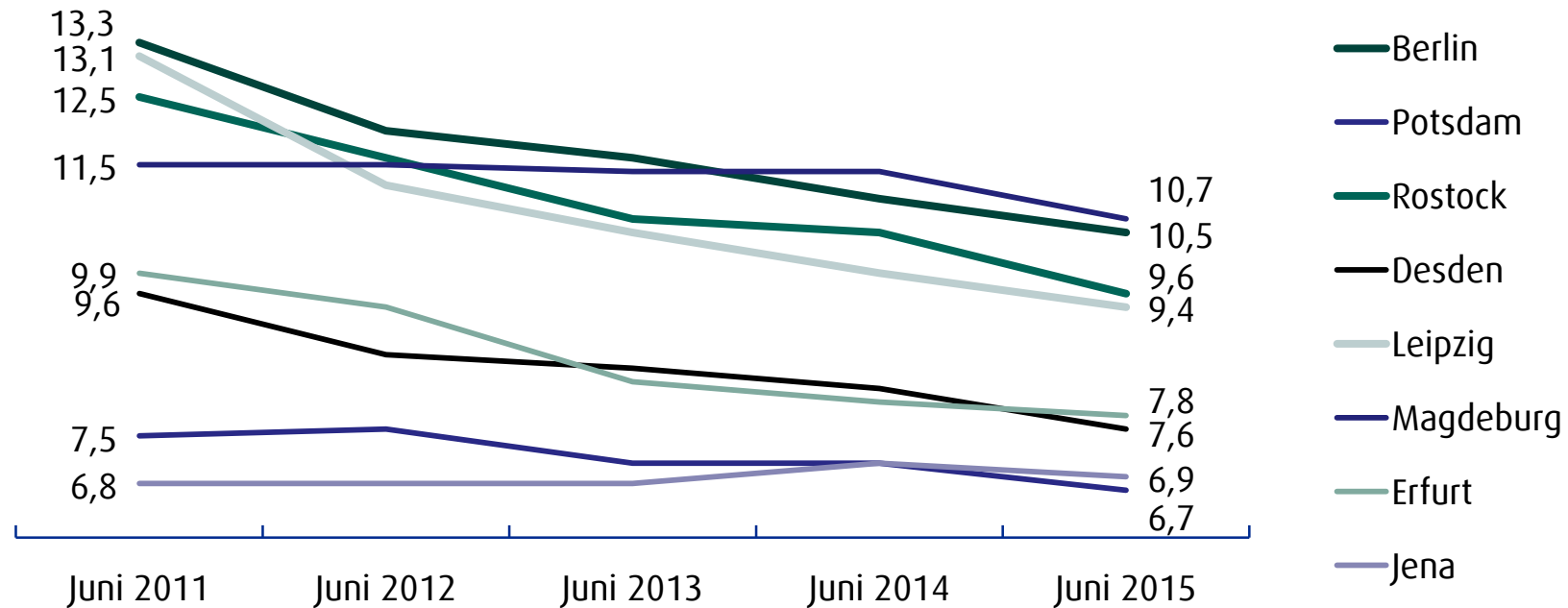
- Die 7 ostdeutschen Zentren und Berlin wachsen weiter.
- Dresden, Leipzig und Berlin als „Schwarmstädte“ ziehen vor allem junge Erwachsene (20- bis 35 -Jährige) an.

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

DEUTLICHER RÜCKGANG DER ARBEITSLOSENQUOTEN

- ▼ Durchgehend unter 11 %, teils nahe dem deutschen Durchschnitt von 6,2 %
- ▼ Berlin, Leipzig und Rostock mit erheblicher Verbesserung am Arbeitsmarkt

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



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2015)

AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

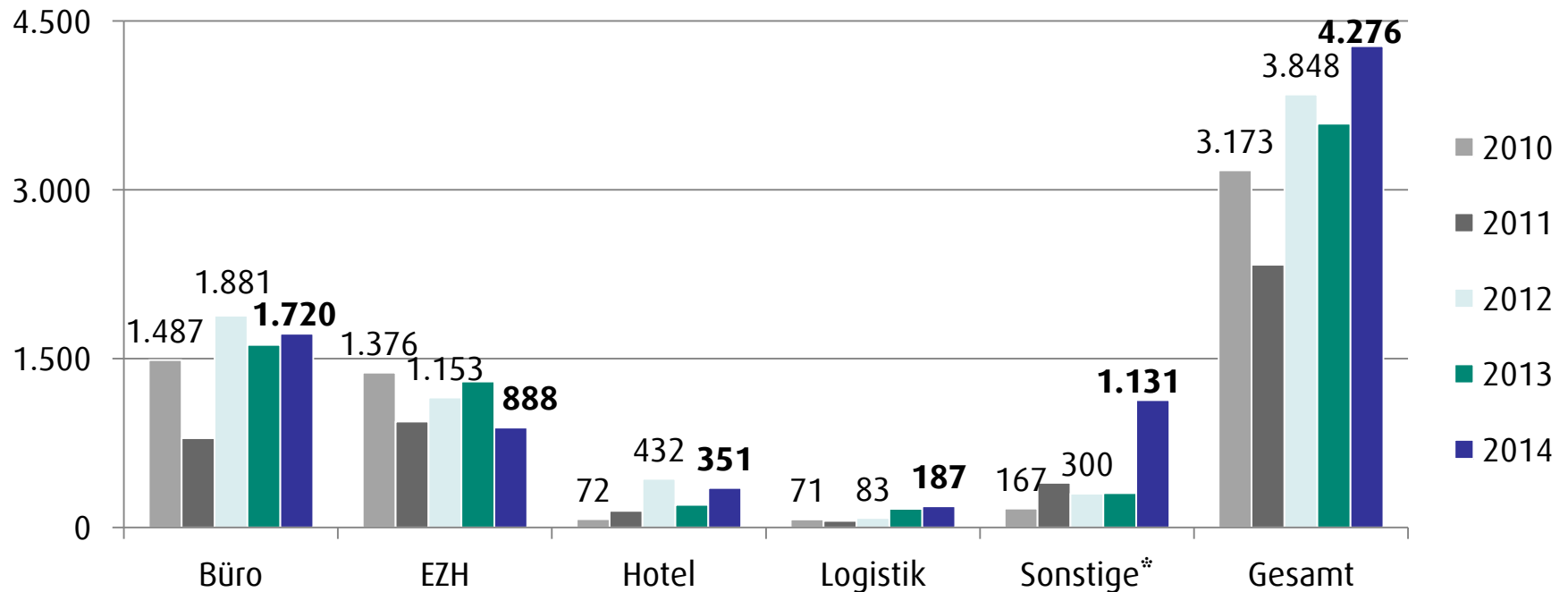
2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- **Transaktionsmarkt**
- Highlights am Büroimmobilien-Markt
- Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt
- Highlights am Hotelimmobilien-Markt

BERLIN: HÖCHSTES INVESTITIONSVOLUMEN SEIT 2007

- Investmentvolumen auf bereits hohem Niveau nochmals um 19 % gestiegen
- Volumen 2014 übertrifft zehnjährigen Durchschnitt um 27 %
- Interesse an Mischnutzungs-Objekten und Entwicklungsgrundstücken wächst

Investitionsumsatz nach Nutzungsarten in Berlin in EUR Mio.

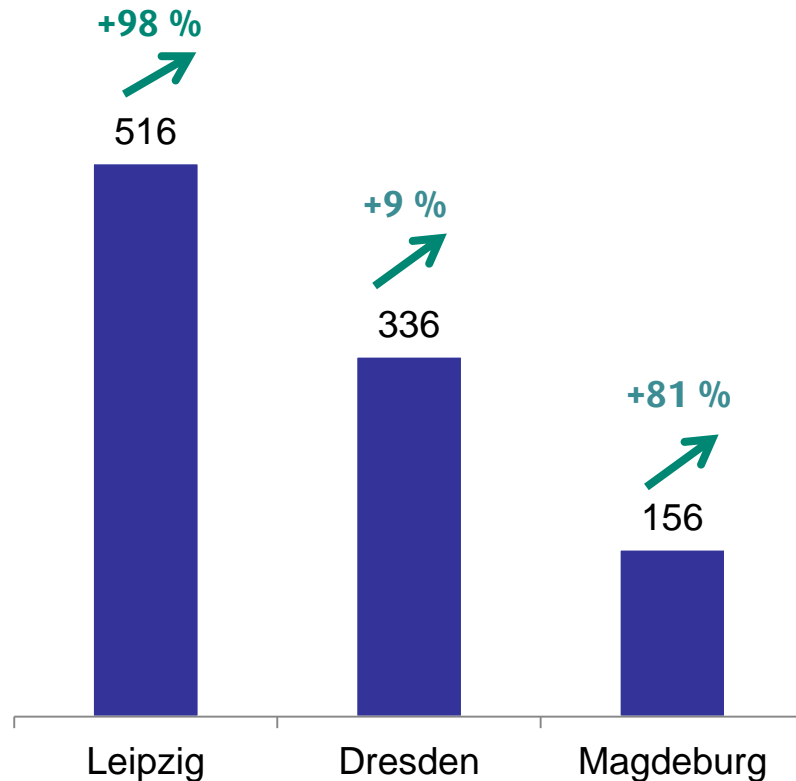


* hauptsächlich Entwicklungsgrundstücke und gemischt genutzte Objekte

Quelle: BNP Paribas Real Estate

OSTDEUTSCHLAND: VERDOPPELUNG DES INVESTITIONSUMSATZES

Investitionsumsatz in ausgewählten Städten Ostdeutschlands in EUR Mio.



Quelle: Savills (2015): Auswertung für die TLG IMMOBILIEN AG; BNP Paribas Real Estate (2015); Aengevelt (2015):

- ▼ Investmentumsatz in Ostdeutschland
2014: EUR 2,7 Mrd.
2013: EUR 1,36 Mrd.
- ▼ Regionalstädte wie Dresden, Leipzig und Magdeburg weisen zwar geringere Transaktionsvolumina und insgesamt höhere Risiken auf als die Metropolen, bieten jedoch auch die höchsten Mietrenditen

AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

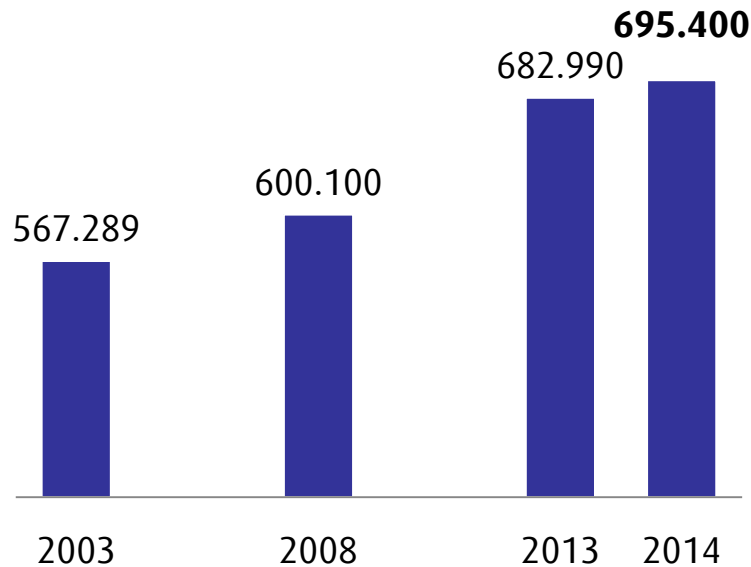
2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- Transaktionsmarkt
- **Highlights am Büroimmobilien-Markt**
- Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt
- Highlights am Hotelimmobilien-Markt

BERLIN: FLÄCHENRESERVE BEI BÜROOBJEKTEN SINKT DEUTLICH

- ▼ Nochmals steigende Bürobeschäftigung (+2,7 %) lässt Büroleerstand trotz Neubau (+6 % Bürofläche im Bau) auf 5 % fallen
- ▼ Anfangsrenditen sinken in zentralen Lagen von 4,8 % auf 4,6 % im Jahresvergleich 2013/2014

Bürobeschäftigung in Berlin



Quelle: bulwiengesa 2014

Mietpreisspannen für Büroflächen in Berlin

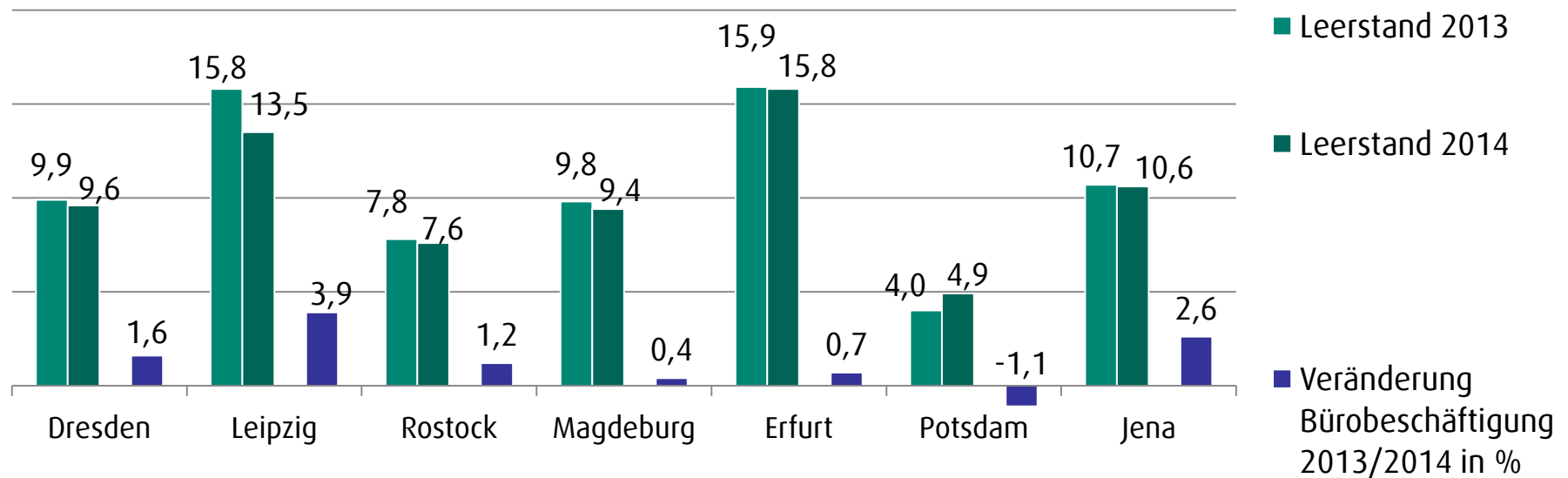
Lagen	Berlin
1A-Bürolagen	20,00–23,00
Citylagen	12,00–22,00
Cityrandlagen	7,50–13,00
Nebenlagen	6,00–12,00

Quelle: bulwiengesa 2014

OSTDEUTSCHLAND: RÜCKGANG DES BÜROLEERSTANDS IN 7 DER 8 STÄDTE

- Fast überall sinkender Büroleerstand bei steigender Bürobeschäftigung
- Dresden und Leipzig mit rund 110.000 Bürobeschäftigten und rund 2,7 Mio. m² Bürofläche neben Berlin wichtigste Bürostandorte Ostdeutschlands

Büroleerstand und Bürobeschäftigung 2013 vs. 2014



Quelle: bulwiengesa 2014

MIETPREISSPANNEN OSTDEUTSCHLAND: ALLERORTS STABILE MIETEN, DEUTLICHES PLUS IN POTSDAM

- ▼ Wachsende Büromieten in Potsdam:
 - ▼ Steigerung um 6 % für einfache bis mittlere Büros auf bis zu 9,50 EUR/m²
 - ▼ Steigerung um 12,5 % für Büros mit gutem Nutzwert auf bis zu 13,50 EUR/m²
- ▼ Leipziger Büros mit gutem Nutzwert in der Spitze rund 4 % teurer als 2013

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	→

Quelle: 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

AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- Transaktionsmarkt
- Highlights am Büroimmobilien-Markt
- **Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt**
- Highlights am Hotelimmobilien-Markt

BERLIN: HOHE ATTRAKTIVITÄT FÜR INTERNATIONALE EINZELHÄNDLER

- ▼ Anstieg der Spitzenmiete bei größeren Flächen von 250 auf 300 EUR/m²
- ▼ Miete für kleinere Flächen um bis zu 12,5 % gestiegen auf vereinzelt sogar 180 EUR/m² im Berliner Geschäftskern

Mieten für Einzelhandelsflächen in Berlin 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

Mieten für Einzelhandelsflächen in Berlin ab 150 m²

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

Quelle: 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; Aengeveelt City Report 2015; Jones Lang Lasalle 2014; eigenen Erhebungen

OSTDEUTSCHLAND: KAUFKRAFT UND TOURISMUS ALS BASIS FÜR INVESTITIONEN

	Einzelhandels- kaufkraft in EUR pro Einwohner (2014)	Veränderung Einzelhandels- kaufkraft in EUR pro Einwohner in % (2011/2014)	
	Berlin	5.493	8,8
BB	Potsdam	5.672	6,7
MV	Rostock	5.194	5,9
SN	Dresden	5.372	6,2
	Leipzig	5.161	8,3
ST	Magdeburg	5.150	4,6
TH	Erfurt	5.233	3,0
	Jena	5.268	4,0

Quelle: GfK GeoMarketing

- ▼ Einzelhandelskaufkraft steigt erneut überall
 - ▼ Potsdam erstmals über dem Bundesdurchschnitt
 - ▼ Leipzig Steigerung um 3 %

- ▼ Touristische Nachfrage im Einzelhandel steigt aufgrund von Übernachtungsrekorden
 - ▼ Dresden +7,6 %
 - ▼ Magdeburg +6,3 %
 - ▼ Rostock +4,4 %

MIETPREISSPANNEN OSTDEUTSCHLAND: HÖHERE MIETEN IN POTSDAM, LEIPZIG UND DRESDEN

Mieten für 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
	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
	Jena	8,00 – 12,00	→	25,00 – 60,00	→	60

▼ Preiszuwachs für größere Flächen ab 150 m²:

▼ +14 % im Potsdamer Geschäftskern

▼ +6 % im Leipziger Geschäftskern

▼ +40 % in Nebenkernlagen von Dresden

▼ +4,5 % in Nebenkernlagen von Rostock

Mieten für Einzelhandelsflächen ab 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
	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
	Jena	6,00 – 10,00	→	15,00 – 35,00	↗	38

Quelle: 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; Cushman & Wakefield 2014; eigenen Erhebungen

AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

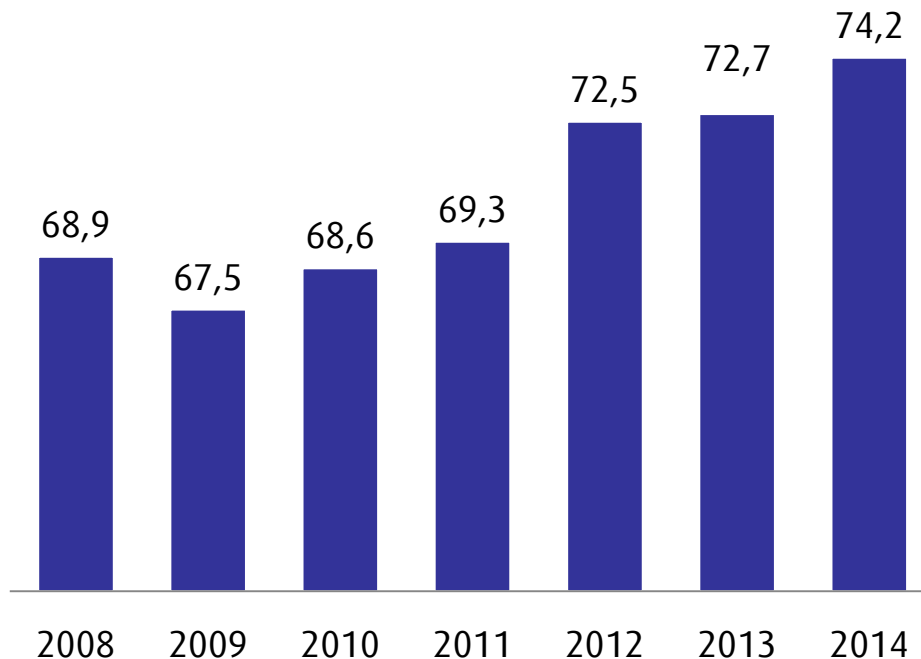
1. Marktumfeld

2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- Transaktionsmarkt
- Highlights am Büroimmobilien-Markt
- Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt
- **Highlights am Hotelimmobilien-Markt**

BERLIN: HÖHERE ERLÖSE UND AUSLASTUNG TROTZ KONKURRENZDRUCK

Durchschnittliche Zimmerauslastung in Berlin in %



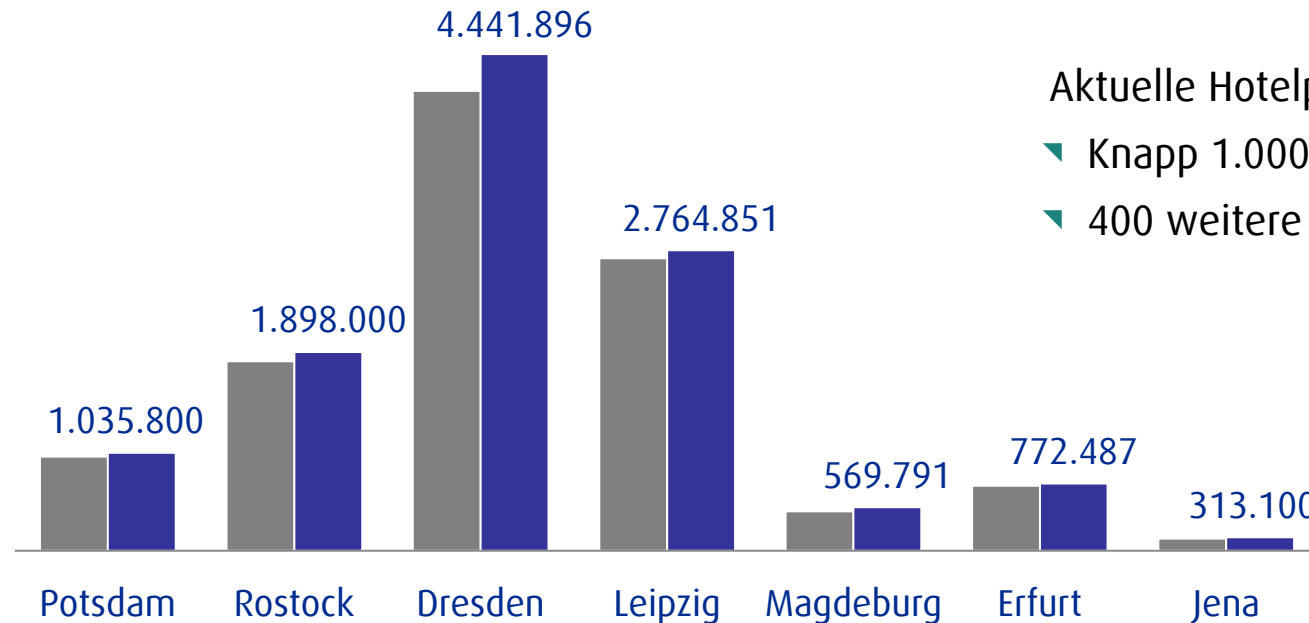
- ▼ Erneutes Übernachtungsplus von 6,5 %
- ▼ Rekord-Zimmerauslastung in Hotels von 74,2 %
- ▼ RevPAR (Erlös pro Zimmer) stieg von 2013 auf 2014 um 4,2 % auf 66,35 EUR
- ▼ 1.700 neue Hotelzimmer in 2014
- ▼ Kurzfristig weitere 2.800 Hotelzimmer im Bau oder in Planung

Quelle: Statistische Landesämter, STR Global

OSTDEUTSCHLAND: ÜBERNACHTUNGSPLUS ALS BASIS FÜR WACHSTUM UND PREISSTEIGERUNGEN

- ▼ In allen betrachteten Städten mehr Gäste als in 2013
- ▼ Gestiegene Zimmerauslastung in Potsdam, Leipzig und Erfurt
- ▼ Erlöse pro Zimmer steigen in Potsdam, Dresden, Leipzig und Magdeburg

Übernachtungszahlen 2014



Touristenmagneten Dresden und Leipzig:

Aktuelle Hotelprojektentwicklungen:

- ▼ Knapp 1.000 neue Zimmer in Leipzig
- ▼ 400 weitere Zimmer in Dresden

Quelle: Statistische Landesämter, STR Global

DRESDEN, LEIPZIG UND ROSTOCK IM FOKUS VON INVESTOREN

- ▼ Abgesehen von der dynamischen Entwicklung am Berliner Immobilienmarkt, der immer mehr Kapital anzieht, überzeugen vor allem Dresden, Leipzig und Rostock mit positiven Fundamentaldaten und steigenden Mietpreisen.
- ▼ Auch Nebenlagen werden interessanter, wie beispielsweise an den Mietpreiserhöhungen für den Rostocker und den Dresdener Nebenkern (Einzelhandel) erkennbar wird.
- ▼ Das Investoreninteresse an den ostdeutschen Großstädten wächst, das gewerbliche Investitionsvolumen verdoppelte sich hier zuletzt.

KONTAKT

TLG IMMOBILIEN AG

Unternehmenskommunikation

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Tel. (Zentrale): 030 2470 50

Fax (Zentrale): 030 2470 7337

E-Mail: kontakt@tlg.de