

Immobilienmärkte **Berlin**
und **Ostdeutschland** 2016

Inhalt	3
Editorial	4
Executive Summary	5
Wirtschaftliches Umfeld in Berlin	8
Büroimmobilienmarkt Berlin	12
Einzelhandelsimmobilienmarkt Berlin	16
Hotelimmobilienmarkt Berlin	20
Wirtschaftliches Umfeld in Ostdeutschland	24
Büroimmobilienmarkt Ostdeutschland	28
Einzelhandelsimmobilienmarkt Ostdeutschland	32
Hotelimmobilienmarkt Ostdeutschland	36
Quellenverzeichnis	40
Kontakte	42
Impressum	43

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahre 2016 schreiben wir eine Erfolgsgeschichte fort, die seit rund zehn Jahren kontinuierlich andauert. Der vor einem Jahrzehnt noch „abgeschlagene“ Osten inklusive der Bundeshauptstadt Berlin hat sich von seinem Image der ewig den westdeutschen Standorten hinterherhinkenden Städte gelöst und ist zunehmend auch international von Interesse. Unsere Zahlen über die Entwicklung der Büroflächen, Einzelhandelsimmobilien und Hotels bezeugen diesen Trend: In allen relevanten Kennziffern konnten Berlin und die ostdeutschen Regionalzentren Dresden, Leipzig, Rostock, Erfurt und Potsdam zulegen. Alle sechs Städte wachsen und ziehen besonders junge Menschen an.

Leipzig allein verzeichnete in den vergangenen fünf Jahren ein Bevölkerungsplus von 7,5 Prozent, die Arbeitslosenquote sank in diesem Zeitraum um fast 25 Prozent. Das ostdeutsche Städtequintett aus Dresden, Leipzig, Rostock, Erfurt und Potsdam ohne Berlin verzeichnet jetzt bereits eine Arbeitslosenquote von jeweils unter zehn Prozent und übertrifft damit die großen Ruhrgebietsstädte. Zudem konnten die fünf Städte ihre Wirtschaftskraft beträchtlich ausbauen, in Erfurt und Leipzig wurden seit 2010 zweistellige Zuwachsraten beim Bruttoinlandsprodukt gemessen. Der Tourismus leistet hierzu einen bemerkenswerten Beitrag: 21 Prozent mehr Übernachtungen verzeichneten Dresden, Erfurt, Leipzig, Potsdam und Rostock zusammengenommen in den vergangenen fünf Jahren.

Die Bundeshauptstadt wiederum erlebte 2015 ein Rekordjahr: Deutschlandweit war sie der wichtigste Markt für Investitionen in Gewerbeimmobilien, im Einzelhandelssektor belegt die Spreemetropole bei Flächenumsatz und Transaktionen ebenso den ersten Rang, bei den Büroinvestitionen musste sich Berlin nur knapp dem lange Zeit unangefochten führenden Frankfurt beugen. Der florierende Hotelimmobilienmarkt ist Folge einer zunehmenden Popularität Berlins, das europaweit bei den Übernachtungen mittlerweile nur noch London und Paris den Vortritt lassen muss. Zwar trugen einzelne Großtransaktionen, die auch überregionale Aufmerksamkeit erfuhren, zu diesen Ausnahmeresultaten bei. Doch ein anhaltender wirtschaftlicher



Aufschwung verschafft der Hauptstadt auch zukünftig die besten Voraussetzungen, um als Immobilienmarkt eine bedeutende Rolle einzunehmen.

Wir freuen uns, diesen Positivtrend auf den ostdeutschen Immobilienmärkten mit vielfältigem Zahlenmaterial im Detail aufzuzeigen. Angesichts unserer Erhebungen sehen wir diese Märkte auch zukünftig als attraktive und rendite-trächtige Investitionsstandorte. Mit unseren spezifischen Regionalkenntnissen werden wir weiterhin unseren Fokus darauf richten, diese Erfolgsstory mitzuschreiben. Wir wünschen Ihnen eine anregende und informative Lektüre!

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

Berlin

Die Spreemetropole hängt Gesamtdeutschland beim Wirtschaftswachstum merklich ab

Mit einem Wirtschaftswachstum von 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr übertraf die Bundeshauptstadt den Bundesdurchschnitt (+ 1,7 Prozent) um nahezu das Doppelte.

Diese positive Entwicklung des realen BIP spiegelt sich auf dem Arbeitsmarkt wider. Zwar betrug die Arbeitslosenquote am Ende des Jahres immer noch relativ hohe 10,1 Prozent, allerdings erhöhte sich 2015 die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin merklich im Vergleich zu 2014. So erreichte die Spreemetropole mit rund 1,85 Mio. erwerbstätigen Personen den höchsten Stand seit 1991 und verstärkte ihre Spitzenposition bei der Entwicklung der Erwerbstätigkeit unter allen 16 Bundesländern. Mit dem Arbeitsmarkt wächst auch das Konsumpotenzial der Berliner. So betrug die Kaufkraft für das gesamte Jahr 2015 knapp 20.300 EUR pro Kopf, was einem Anstieg von 2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die soliden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass Berlin mittlerweile als einer der Top-Investitionsstandorte in Europa angesehen wird. Das schlägt sich sowohl in Ranglisten der Investitionsattraktivität als auch im Gesamtinvestitionsvolumen nieder. Mit rund 8,3 Mrd. EUR Investitionen in Gewerbeimmobilien wurde in Berlin im Jahr 2015 so viel gehandelt wie noch nie in einer deutschen Stadt.

Berliner Büro-Transaktionsvolumen markiert neuen Rekordwert

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten steigt in Berlin seit 2010 kontinuierlich an. Im Jahr 2015 summierte sich die Gesamtbeschäftigung im Bürosektor in Berlin auf rund 556.000 Personen und war somit um 2,9 Prozent höher als im Vorjahr. Einen wichtigen Wachstumstreiber bilden junge und innovative Unternehmen. So schuf jedes Start-Up in Berlin durchschnittlich 28 Arbeitsplätze, was deutlich über dem Bundesniveau liegt und Berlin unter diesem Gesichtspunkt bundesweit eine Spitzenposition beschert.

Die steigende Anzahl der Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor wirkt sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung des Büroflächenumsatzes aus, welcher im Jahr 2015 rund 848.000 m² betrug. Vor allem die Bezirke Mitte und Kreuzberg hatten daran einen wichtigen Anteil. Auf diese zentralen Lagen entfiel 2015 auch die stärkste Entwicklung des Büroflächenbestandes. Besonderheiten stellten im Laufe des vergangenen Jahres der erhebliche Zuwachs an neuen Büroflächen im Bezirk Mitte mit dem Areal Europacity und im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit Anmietungen im Teilmarkt Mediaspree dar. Das weiterhin knappe Angebot im Verhältnis zur steigenden Nachfrage nach Büroflächen führte



Bürogebäude im Gebiet Mediaspree, Berlin

2015 wiederum zu einem deutlichen Leerstandsabbau. So betrug die durchschnittliche Leerstandsrate bei Büroimmobilien 2015 in Berlin 3,8 Prozent, was einem Rückgang von 1,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Konjunkturaufschwung der Berliner Wirtschaft hinterlässt positive Spuren auf dem Büroinvestmentmarkt. So war das Jahr 2015 mit rund 4,45 Mrd. EUR Transaktionsvolumen von einem neuen Rekordwert gekennzeichnet. Aufgrund der wachsenden Attraktivität Berlins als stabiler Investitions- und Vermietungsmarkt sanken die Nettoanfangsrenditen. Im Jahr 2015 lagen sie in den zentralen Teilmärkten bei 4,1 Prozent (Vorjahr 4,6 Prozent) und bei 6 Prozent in den dezentralen Lagen (Vorjahr 6,5 Prozent). Der Vermietungsmarkt war hingegen von einem merklichen Zuwachs geprägt. Die Mietpreise im Spitzensegment lagen 2015 bei 24,30 EUR/m² und somit 8 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Berliner Einzelhandelsmarkt - Spitzenreiter im Flächenumsatz und Transaktionsvolumen

Der Berliner Einzelhandel profitiert von einem günstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Die stabile Arbeitsmarktsituation, steigende Beschäftigung, eine positive Einkommens-



Kurfürstendamm, Berlin

entwicklung sowie zunehmende Kaufkraft sorgen für wachsende Umsätze im Einzelhandel. Im Jahr 2015 haben die Berliner Händler einen um 2,2 Prozent höheren Umsatz als im Vorjahr generiert. Gleichzeitig lag der Einzelhandelsumsatz, pro Einwohner gemessen, mit rund 6.140 EUR über dem Bundesdurchschnitt. Insbesondere der Handel mit Nahrungsmitteln und Getränken konnte davon profitieren. Der reale Umsatz stieg in diesem Segment im Jahr 2015 in Berlin sogar um 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Die guten Einzelhandelskennzahlen wirken sich wiederum positiv auf den Einzelhandelsimmobilien- und Transaktionsmarkt aus. So positioniert sich Berlin deutschlandweit auf dem ersten Rang, sowohl was den höchsten Flächenumsatz von 42.000 m² als auch das spektakuläre Transaktionsvolumen von rund 2,1 Mrd. EUR betrifft. Die hohe Nachfrage unter den Investoren setzt 2015 die Renditen für Berliner Einzelhandelsimmobilien weiter unter Druck. Besonders stark sanken sie in den zentralen Lagen und erreichten 2015 das niedrige Niveau von 3,9 Prozent. Parallel steigen weiterhin die Mieten für Einzelhandelsflächen – insbesondere die größerer Händler und Handelsketten aus dem Non-Food-Bereich. Im Vergleich zu 2014 sind die Spitzenpreise für die größeren Flächen sogar um 19 Prozent gestiegen.

Die Hauptstadt schlägt alle Touristenrekorde

Seit einigen Jahren gilt Berlin als führende Destination für Städtereisen in Deutschland und als eine der wichtigsten Tourismusmetropolen in Europa. Seine Spitzenposition verstärkte Berlin im Jahr 2015 nochmals weiter und verzeichnete neue Rekordergebnisse mit über 30 Mio. Übernachtungen und 12 Mio. Ankünften. Aufgrund der Attraktivität Berlins wächst die Hotelnachfrage, was sich unter anderem in der steigenden Bettenauslastung widerspiegelt. So verzeichnete Berlin seit 2010 eine merkliche Belegungszunahme von 12 Prozent. Im Zeitraum von 2010 bis 2015 stiegen der Durchschnittszimmerpreis ADR um 8 Prozent und die Zimmererlöse RevPAR um 21 Prozent.

Auf diese positive Ausstrahlung Berlins reagiert auch der Hotelinvestmentmarkt, welcher im Jahr 2015 mit 650 Mio. EUR ein Rekord-Transaktionsvolumen notiert hat. Hierdurch platzierte sich die Hauptstadt hinter München an zweiter Stelle der Top-7 Städte.

Ostdeutschland

Ostdeutsche Städte entwickeln sich zu unverzichtbaren Regionalzentren

Ostdeutsche Regionen und vor allem die Großstädte Dresden, Leipzig, Rostock, Erfurt und Potsdam entwickeln sich immer mehr zu den Wachstumstreibern der deutschen Wirtschaft.

Davon profitiert auch der dortige Arbeitsmarkt. Ende 2015 verzeichneten die fünf genannten Städte erstmals seit 1992 einstellige Arbeitslosenzahlen. Dabei war die Arbeitslosenquote in Potsdam mit 6,9 Prozent und in Dresden mit 7,7 Prozent auch im Bundesvergleich besonders niedrig. Außerdem waren diese Städte von hohem demografischen Wachstum gekennzeichnet. Die höchste nominale Entwicklung der Einwohnerzahl verbuchte im vergangenen Jahr Leipzig mit einem Bevölkerungszuwachs von knapp 13.000 Einwohnern.

Büro-Beschäftigungsboom und stark sinkender Leerstand in Leipzig

In den vergangenen fünf Jahren ist ein besonders hohes Bürobeschäftigungswachstum in den ostdeutschen Städten zu beobachten. Einen Beschäftigungsboom erlebte vor allem Leipzig mit einem Anstieg von 12,9 Prozent der Bürobeschäftigten im Zeitraum von 2011 bis 2015.

Die gute Arbeitsmarktsituation in den oben genannten fünf Städten führt zu höherer Nachfrage nach Büroflächen, sinkendem Leerstand und wirkt sich so insgesamt positiv auf den Büroimmobilienmarkt aus. Da parallel hierzu der Büroflächenzuwachs im Rahmen von Neubauten aufgrund des vergleichsweise niedrigen Mietniveaus in den ostdeutschen Städten weiterhin stagniert, werden Leerflächen merklich abgebaut. Auch hier ist Leipzig Vorreiter mit einem Leerstandsrückgang von 6,1 Prozentpunkten seit 2011.

Trotz des positiven Aufschwungs bleiben die Mietpreise in den untersuchten ostdeutschen Metropolen stabil und die Mietrenditen auf einem relativ hohen Niveau.

Einzelhandelsmarkt: Positive Tendenz bei Kaufkraft- und Mietpreiswachstum

Bis auf Erfurt ist die Kaufkraft in allen untersuchten Städten seit 2014 gestiegen. Als erste ostdeutsche Stadt hat Potsdam im Jahr 2015 mit einem Kaufkraftindex von 99 den Bundesdurchschnitt nahezu erreicht und übertraf die Bundeshauptstadt Berlin um fast 3 Indexpunkte. Die Marktsituation in den



Fischmarkt, Erfurt

Kategorien Einzelhandelsumsatz pro Kopf sowie Einzelhandelszentralität blieb im beobachteten Zeitraum in den ostdeutschen Städten relativ stabil.

Insgesamt wiesen die Mieten von Einzelhandelsflächen eine positive Tendenz in den ostdeutschen Städten auf. Eine besonders positive Entwicklung der Spitzenmieten verzeichneten Leipzig und Rostock mit Steigerungen von 8 und 6 Prozent im Falle der Einzelhandelsflächen bis 100 m² sowie mit 11 und 18 Prozent bei größeren Objekten ab ca. 150 m².

Ostdeutsche Städte weiterhin touristisch nachgefragt

Die positiven Beschäftigungs- und Wachstumsimpulse in den ostdeutschen Städten sind nicht zuletzt auf ihre touristische Attraktivität zurückzuführen, sei es als Ziel für Kulturliebhaber oder einfach zur Erholung. Seit Jahren ziehen die fünf untersuchten Städte Dresden, Leipzig, Rostock, Erfurt und Potsdam immer mehr Touristen, aber auch in- und ausländische Geschäftsreisende an. Mit Ausnahme Dresdens stiegen die Übernachtungszahlen auch im Jahr 2015, am stärksten in Potsdam um knapp 7 Prozent und Erfurt um knapp 5 Prozent. Die verstärkte Nachfrage führt in allen fünf Städten zu einem Anstieg der Zimmerpreise und als Konsequenz zu höheren Erlösen pro Zimmer. Besonders Rostock sticht in dieser Kategorie mit knapp 8 Prozent höheren Erlösen als im Vorjahr hervor.

Immobilienmärkte Berlin

Berlin wächst fast doppelt so stark wie Gesamtdeutschland

Der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt profitiert weiterhin von der anhaltend positiven konjunkturellen Entwicklung und dem allgemein günstigen wirtschaftlichen Umfeld. Im Jahr 2015 nahm Berlins Wirtschaftsleistung das dritte Mal in Folge zu. Mit einem Anstieg von 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr, übertraf das reale Bruttoinlandsprodukt 2015 spürbar den Bundesdurchschnitt (+ 1,7 Prozent). Im Bundesländer-Vergleich lag Berlin damit auf dem zweiten Platz hinter Baden-Württemberg.¹

Auch das stetige Bevölkerungswachstum wirkt sich positiv auf den Immobilienmarkt sowie den steigenden Flächenverbrauch für gewerbliche Nutzungen aus. So ist die Bevölkerungszahl in Berlin laut Einwohnerregister des Landes um 1,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen und erreichte Ende 2015 die Marke von 3,6 Mio. Einwohnern. Die positive demografische Entwicklung ist überwiegend auf einen Zuzug von Flüchtlingen sowie von Bürgern der Europäischen Union zurückzuführen. Mit einem überdurchschnittli-

Höchster
Einwohner-
gewinn in
Berlin-Lichten-
berg

chen Anstieg von 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnete 2015 der Bezirk Lichtenberg den höchsten Einwohnergewinn in Berlin. Des Weiteren sind die Bezirke Mitte (+1,9 Prozent) und Spandau (+1,8 Prozent) im vergangenen Jahr stark gewachsen. Auch in Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick hat die Bevölkerung mit jeweils 1,6 Prozent schneller als im Berliner Durchschnitt zugenommen. Mit 0,2 Prozent entfiel das niedrigste Einwohnerwachstum 2015 auf den Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Berlin – neuer Jobmotor Deutschlands
Positive Signale für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt kamen 2015 vom Arbeitsmarkt. Im Dezember 2015 betrug die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit 10,1 Prozent, was einem Rückgang von 0,4 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht.² Die sinkende Arbeitslosenzahl wurde im vergangenen Jahr zudem von einer steigenden Erwerbstätigkeit begleitet. So erhöhte sich 2015 die Zahl der Erwerbstätigen

Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts

Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent ■ Berlin ■ Deutschland



¹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Pressemitteilung vom 30. März 2016, „Berliner Wirtschaft auf Wachstumskurs“

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder
² Bundesagentur für Arbeit, „Arbeitsmarkt in Zahlen. Arbeitsmarktstatistik 2014 und 2015“

Bevölkerungsentwicklung in Berlin

Bezirk	2014	2015	Veränderung in % (2014-2015)
Pankow	384.367	389.976	1,5%
Mitte	356.506	363.236	1,9%
Tempelhof-Schöneberg	335.767	341.161	1,6%
Charlottenburg-Wilmersdorf	326.354	330.468	1,3%
Neukölln	325.716	328.062	0,7%
Steglitz-Zehlendorf	299.268	299.765	0,2%
Friedrichshain-Kreuzberg	275.691	278.393	1,0%
Lichtenberg	268.465	275.142	2,5%
Marzahn-Hellersdorf	256.173	259.373	1,2%
Reinickendorf	254.000	256.617	1,0%
Treptow-Köpenick	249.440	253.333	1,6%
Spandau	230.419	234.630	1,8%
Berlin	3.562.166	3.610.156	1,3%

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister

in Berlin um 2 Prozent im Vergleich zu 2014 und lag bei rund 1,85 Mio. Personen. Damit erreichte die Spreemetropole den höchsten Stand seit 1991 und behauptete weiterhin ihre Spitzenposition bei der Entwicklung der Erwerbstätigkeit unter allen Bundesländern. Dieser Zuwachs ist besonders auf die Beschäftigungszunahme in den Dienstleistungsbereichen, vor allem im Bereich Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation zurückzuführen.³ Mit diesem positiven Ergebnis kann Berlin als einer der Arbeitsmarktmotoren Deutschlands bezeichnet werden.

Die positive Entwicklung auf dem Berliner Arbeitsmarkt führt konsequenterweise zu

³ In der Einwohnerregisterstatistik sind Daten des Einwohnermelderegisters des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten in Berlin ausgewertet. In Unterscheidung zur Statistik der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung werden demografische Daten in kleinräumiger Gliederung, unterhalb der Bezirksebene angeboten und sind somit qualitativ hochwertiger, was sich auch in der Debatte um die durch den Zensus zu niedrig angesetzten Einwohnerzahlen Berlins widerspiegelt. Die Werte in der Einwohnerregisterstatistik weichen von den Daten des Zensus 2011 und der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ab. Daher kann man die Einwohnerzahlen aus dieser Ausgabe des Marktberichts nicht mit den Marktberichten der Vorjahre vergleichen.

einer steigenden Kaufkraft der Hauptstadt-Bewohner. Auf knapp 20.300 EUR pro Kopf für das gesamte Jahr 2015 bezifferte der Marketingdienstleister MB Research die Kaufkraft der Berliner, was einem Anstieg von 2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Mit 92,9 lag der Berliner Kaufkraftindex 2015 jedoch weiterhin rund 7 Indexpunkte unter dem Bundesdurchschnitt, der 21.865 EUR pro Einwohner beträgt. Zwei Berliner Bezirke - Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf - verzeichneten mit rund 23.530 bzw. 22.890 EUR pro Kopf eine höhere Kaufkraft als der Durchschnittsdeutsche. Das niedrigste Kaufkraftniveau entfiel auf Lichtenberg (18.605 EUR/Kopf) und Marzahn-Hellersdorf (18.756 EUR/Kopf). Gleichzeitig verzeich-

³ BBS, Pressemitteilung vom 17. März 2016, „Erwerbstätigkeit im 4. Quartal 2015: in Berlin weiterhin höchster Anstieg aller Bundesländer, positive Entwicklung im Land Brandenburg“

Arbeitsmarkt in Berlin

Arbeitslosenquote	2015	10,1%
	2014	10,5%
Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort	2015	1.846.285
	2014	1.810.256
Entwicklung der Erwerbstätigkeit	2014-2015	2%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

neten diese beiden Bezirke in den vergangenen zwei Jahren aber die höchste Kaufkraftdynamik unter den Berliner Bezirken.

Die soliden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind ein Hauptgrund, warum Berlin mittlerweile eine Spitzenposition unter den attraktivsten Immobilienstandorten Europas einnimmt. So steht die Bundeshauptstadt im neuen Städteranking Emerging Trends in Real Estate Europe 2016 von PwC/ULI erneut auf dem ersten Platz unter den europäischen Immobilienstandorten und gilt als Stadt mit besten Anlageaussichten für das Jahr 2016 dank der sehr guten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und einem relativ niedrigen Preisniveau.⁴

Investitionsvolumen auf Rekordniveau

Der Berliner Transaktionsmarkt hat 2015 einen neuen nationalen Rekordwert erreicht. So wurden in Gewerbeimmobilien insgesamt 8,3 Mrd. EUR investiert, so viel wie noch nie in einer deutschen Stadt. Mit einem spektakulären Anstieg des Investitionsvolumens von 94 Prozent gegenüber dem Vorjahr hat Berlin im Jahr 2015 die bisherigen Spitzenreiter Frankfurt und München auf die Plätze verwiesen. Das hohe Ergebnis in Berlin ist vor allem auf eine Vielzahl großvolumiger Verkäufe von über 100 Mio. EUR zurückzuführen. So ist deren Anteil an allen Gewerbeimmobilieninvestitionen von rund 24 Prozent im Jahr 2014 auf rund 45 Prozent im Jahr 2015 gestiegen. Zu den größten Transaktionen im Segment ab 100 Mio. EUR gehörten z. B. Verkäufe des Potsdamer Platz Ensembles oder des Büro- und Geschäftsquartiers The Q.

Büroimmobilien waren 2015 mit einem Anteil von rund 54 Prozent weiterhin die dominierende Assetklasse am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr haben Büroobjekte ihre Führungsposition sogar noch um rund 14 Prozentpunkte ausgebaut. Auch die Einzelhandelsimmobilien haben im Laufe des Jahres ihren Anteil am Transaktionsmarkt in der Hauptstadt vergrößert. Im Jahre 2015 vereinten Einzelhandelsobjekte ein Viertel des Investitionsvolumens auf sich, was einem Anstieg von rund 4 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der drittgrößte Anteil von rund 8



Oberbaumbrücke, Berlin

Prozent entfiel 2015 auf Hotelimmobilien, die einen leichten Rückgang von 0,4 Prozentpunkten im Vergleich zu 2014 ausweisen.

Gewerbe am Cityrand wird interessanter

Geographisch sind die Anlagen in Gewerbeimmobilien relativ gleichmäßig auf der Berliner Stadtkarte verteilt. In den Topcitylagen wurden im Jahr 2015 gut 35 Prozent des gesamten Gewerbeinvestitionsvolumens umgesetzt und damit 9 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr, was zum großen Teil aus dem Verkauf des Potsdamer Platz Ensembles resultiert. Nur knapp dahinter, mit einem Anteil von 31 Prozent am Berliner Transaktionsmarkt, folgen 2015 die Citylagen, die ein schlechteres Ergebnis gegenüber dem Vorjahr (ca. -7 Prozentpunkte) erreicht haben. Interessanterweise waren 2015 die Gewerbeinvestitionen in den Cityrandlagen für Anleger viel attraktiver als noch im Jahr 2014. So haben die Cityrandlagen mit einem Anteil von 20,5 Prozent am Berliner Investmentmarkt einen Anstieg von rund 5 Prozentpunkten erzielt. Auf die Nebenlagen entfielen schließlich rund 13 Prozent der Gewerbeimmobilientransaktionen, was einem leichten Rückgang von 1,5 Prozentpunkten im Laufe des Jahres entspricht.

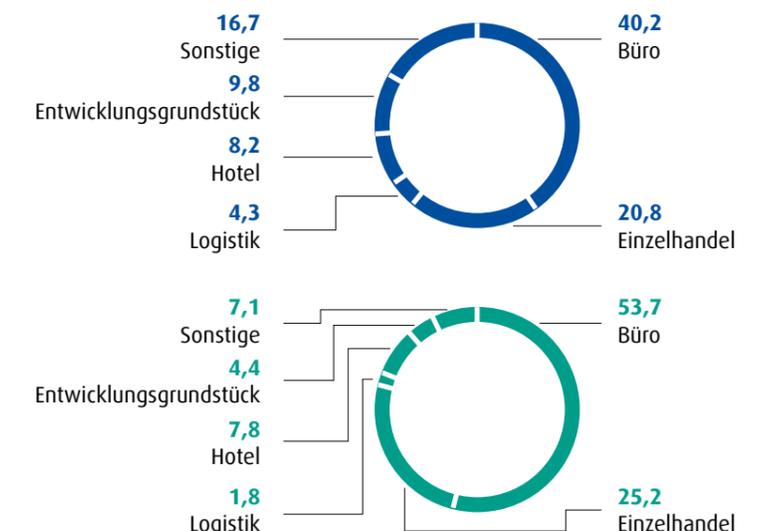
Die Rahmenbedingungen für den Berliner Investmentmarkt scheinen im Jahr 2016

Steigendes Interesse an Investitionen in Cityrandlagen

weiterhin positiv. Die anhaltend günstige ökonomische Entwicklung und die steigende Nachfrage nach Immobilieninvestitionen versprechen gute Perspektiven für das künftige Transaktionsvolumen in der Hauptstadt. Allerdings ist zu erwarten, dass die Transaktionsvolumina im Jahr 2016 das Rekordergebnis von 2015 nicht überschreiten werden.

Investment nach Objektart in Berlin

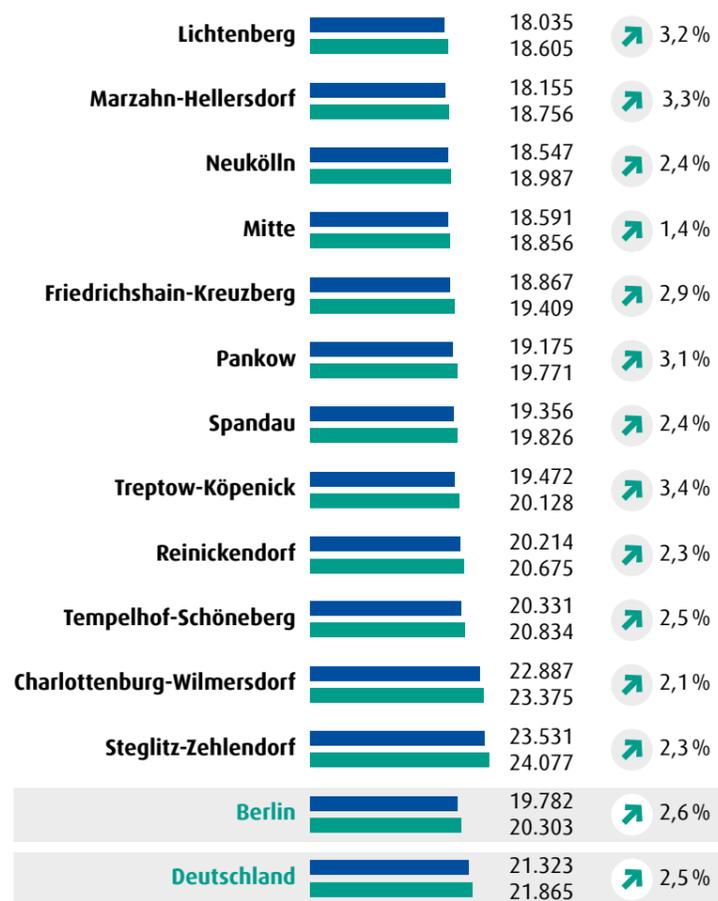
in Prozent ■ 2014 ■ 2015



Quelle: BNP Paribas Real Estate

Kaufkraft der Berliner pro Kopf

in Euro ■ 2014 ■ 2015 ↗ Wachstumsrate in Prozent (2014-2015)



Quelle: MB Research

⁴ PwC/ULI, Emerging Trends in Real Estate, Europe 2016, London 2016

Bürobeschäftigung auf Wachstumskurs

Die Nachfrage nach Büroflächen in Berlin steigt weiterhin und wird vor allem von der wachsenden Gesamtzahl der Erwerbstätigen beeinflusst. So steigt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten systematisch seit 2010 mit einer jährlichen Durchschnittsrate von 2,9 Prozent. Im Jahr 2015 summierte sich die Gesamtbeschäftigung im Bürosektor in Berlin auf rund 556.000 Personen und war somit um 2,9 Prozent höher als im Vorjahr. Der Beschäftigungszuwachs ist vor allem im Dienstleistungsbereich zu verzeichnen, der 88 Prozent der gesamten Erwerbstätigkeit in Berlin ausmacht.⁵

Mitte und Kreuzberg bleiben Magneten für Berlins Büromieter

Ein wichtiger Wachstumstreiber der Berliner Beschäftigung sind Start-Ups, junge und innovative Unternehmen, die in der Hauptstadt vor allem zu den Branchen E-Commerce, Medien und Kreativwirtschaft sowie Beratung und IT/Softwareentwicklung gehören.⁶ Nach Angaben des Deutschen Start-Up Monitors schufen Start-Ups im Jahr 2015 in Deutschland durchschnittlich jeweils etwa 18 Arbeitsplätze (inklusive Gründer), während in der Hauptstadt diese Zahl sogar bei 28 Arbeitnehmern pro Start-Up lag. Somit belegt Berlin auch in diesem Aspekt bundesweit eine Spitzenposition.⁷ Am liebsten siedeln sich Berliner Start-Ups innerhalb des S-Bahn-Ringes beispielsweise in den Bezirken Kreuzberg und Prenzlauer Berg am Rande der Innenstadt an. Die gute Anbindung durch den ÖPNV ist hier ein ausschlaggebender Faktor. Besonderes Interesse erfahren die trendigen Bezirke Mitte und Kreuzberg.

Die steigende Anzahl der Starts-Ups in der Hauptstadt aber auch das stetige Wachstum der zahlreichen etablierten Unternehmen wirken sich positiv auf die Entwicklung des Büroflächenumsatzes aus. Im Jahr 2015 hat Berlin seinen Büroflächenumsatz um 24 Prozent im Vergleich zu 2014 erhöht. Mit jeweils 11 Prozent haben 2015 die Teilräume Mitte und Kreuzberg den höchsten Anteil am gesamten Büroflächenumsatz. Mit einem Ergebnis von jeweils 10 Prozent haben sich die Teilmärkte Mediaspree und Mitte 1a dahinter positioniert.

Knappes Büroflächenangebot und dynamische Entwicklung der Europacity

Der Büroflächenbestand in Berlin summierte sich zum Jahresende 2015 auf rund 18,9 Mio. m², was im Vergleich zu 2014 einer Steigerung von einem Prozent entspricht. Den größten Anteil am gesamten Büroflächenbestand verzeichnen unverändert seit 2010 die Teilmärkte Mitte, Peripherie-Süd und Ost. Auf diese Stadträume entfielen Flächenanteile von entsprechend 11,8 Prozent, 10,9 Prozent und 10,5 Prozent. Das zentrale Gebiet der Europacity am Berliner Hauptbahnhof ist seit einigen Jahren durch einen verstärkten Neubau im Bürosektor gekennzeichnet. So wuchs der Büroflächenbestand in diesem Areal im Zeitraum von 2014 bis 2015 mit rund 42 Prozent enorm, während der größte Berliner Büroteilmarkt Mitte nur einen Büroflächenanstieg von knapp 6 Prozent im selben Zeitraum erreichte. Der vom Senat im Jahr 2009 beschlossene "Masterplan Berlin Heidestraße" formulierte das städtebauliche Entwicklungskonzept für die schrittweise Gestaltung des ca. 40 ha großen Areals zwischen Nordhafen, Heidestraße und Humboldthafen. So ist das früher wenig genutzte Terrain heute eine große Baustelle für Wohn- und Gewerbegebäude geworden.

Trotz der hohen Nachfrage nach Büroflächen war die Entwicklung des Büroflächenbestandes zwischen 2014 und 2015 in den meisten Berliner Teilmärkten sehr niedrig oder sogar negativ. Der Teilmarkt Tiergarten mit der größten innerstädtischen Grünanlage Europas und zahlreichen Botschaften verzeichnete einen leichten Rückgang des Büroflächenbestandes um 0,7 Prozent. Am Potsdamer und Leipziger Platz, den ehemals größten Bürobaustellen Berlins, stagniert der Büroflächenbestand seit zwei Jahren. Der Potsdamer Platz hat in letzter Zeit mehrere Großmieter wie Daimler, PriceWaterhouseCoopers (PwC) oder JLL verloren. Somit verschiebt sich langsam das Berliner Bürozentrum zum Hauptbahnhof/Europacity, wohin bereits viele renommierte Mieter gezogen sind sowie in Richtung Mediaspree, wo in großem Umfang Büroobjekte entstehen.

Deutliche Leerstandsrückgänge in Berlin

Die hohe Nachfrage und der verhältnismäßig verhaltene Zubau an Büroflächen führen zu einem deutlichen Leer-

Büroflächenbestand und Flächenumsatz nach Teilmarkt (2015)

Teilmarkt	Büroflächenbestand (qm)	Anteil am Berliner Büroflächenbestand	Veränderung (2014-2015)	Büroflächenumsatz (qm)	Anteil am Berliner Umsatz
Adlershof	355.333	1,9%	4,5%	61.000	7%
Charlottenburg	1.149.424	6,1%	0,2%	52.000	6%
Friedrichshain (ohne Mediaspree)	410.898	2,2%	0,0%	7.500	1%
Hauptbahnhof / Europacity	183.651	1,0%	42,3%	32.900	4%
Kreuzberg	1.068.958	5,6%	0,2%	89.600	11%
Ku'damm plus Seitenstraßen	507.384	2,7%	0,0%	31.000	4%
Mediaspree	572.114	3,0%	0,7%	89.000	10%
Mitte	2.224.359	11,8%	5,6%	90.000	11%
Mitte 1a	1.884.295	10,0%	0,3%	82.200	10%
Peripherie-Nord	1.588.116	8,4%	0,1%	50.361	6%
Peripherie-Ost	1.980.256	10,5%	-0,3%	34.100	4%
Peripherie-Süd	2.058.765	10,9%	-0,1%	35.000	4%
Peripherie-West	1.087.087	5,7%	-0,3%	31.800	4%
Potsdamer-/ Leipziger Platz	500.542	2,6%	0,0%	24.000	3%
Reinickendorf	449.353	2,4%	0,0%	20.500	2%
Schöneberg	696.144	3,7%	-0,1%	29.910	4%
Tiergarten	1.279.132	6,8%	-0,7%	52.100	6%
Wilmerdorf	933.616	4,9%	1,0%	35.029	4%
Berlin	18.929.427	100%	1,0%	848.000	100%

Quelle: Bulwiengesa, eigene Berechnung

⁵ BBS, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung im Land Berlin nach Wirtschaftsbereichen 1991 bis 2015, Berlin 2015
⁶ JLL, „Berliner Start-Ups als Büronutzer... Auf dem Weg zum Establishment?“, Oktober 2015
⁷ KPMG, „3. Deutscher Startup Monitor“, 2015

standsabbau. Die durchschnittliche Leerstandsrate bei Büroimmobilien betrug 2015 knapp Berlin 3,8 Prozent und ist seit 2014 um 1,2 Prozentpunkte gesunken. In zehn der 18 untersuchten Gebiete bewegten sich die Leerstände unterhalb der Berliner Quote – vor allem in den gefragten Innenstadtlagen. So war mit nur 0,6 Prozent 2015 die niedrigste Leerstandsquote im Teilmarkt Kreuzberg zu verzeichnen, gefolgt vom Areal Mediaspree (1,0 Prozent Leerstand), Friedrichshain (1,2 Prozent) und Wilmersdorf (1,6 Prozent). In Reinickendorf verringerte sich die Leerstandsrate um 3,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr und erreichte damit den größten Rückgang in Berlin. Auch am Ku'damm mit seinen Seitenstraßen ging 2015 der Leerstand deutlich um 2,8 Prozentpunkte zurück.

**4,45
Mrd. EUR**

Transaktionsvolumen in Berliner Büros - ein neuer Rekord



Rekordjahr auf dem Berliner Bürotransaktionsmarkt

Der Berliner Bürotransaktionsmarkt erlebte 2015 mit rund 4,45 Mrd. EUR Transaktionsvolumen ein neues Rekordjahr. So ist der Investitionsumsatz um knapp 160 Prozent im Vergleich zu 2014 gestiegen. Mit diesem spektakulären Transaktionsvolumen ist die Hauptstadt dem bisherigen Spitzenreiter Frankfurt dicht auf den Fersen. So verzeichnete Frankfurt, der bis dato unangefochtene Anführer auf dem deutschen Büroinvestmentmarkt, mit rund 4,53 Mrd. EUR ein nur knapp höheres Volumen.

Bruttotransaktionsvolumen in Berlin

■ Transaktionsvolumen in Mio. EUR
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Das hohe Bürotransaktionsvolumen zum Jahresschluss in Berlin resultiert vor allem aus dem Verkauf des Potsdamer Platz Ensembles für eine Milliardensumme an den kanadischen Immobilieninvestor Brookfield. Das gekaufte Immobilienportfolio besteht aus insgesamt 17 Gebäuden, darunter mehrere Bürotürme, deren Kaufpreis nach Presseangaben auf rund 1,4 Mrd. EUR geschätzt wird. Damit ist dieser Verkauf eine der größten gewerblichen Immobilien-Transaktionen der vergangenen Jahre in Deutschland.

Nach Angaben von BNPPB RE entfielen 2015 rund 54 Prozent aller Immobilientransaktionen in Berlin auf die Assetklasse Büro, was einem Anstieg von rund 14 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Somit haben die Büroobjekte ihre Führungsposition weiter ausgebaut.⁸ Gestützt durch das sehr niedrige Zinsniveau, die günstigen Finanzierungsbedingungen, die knappe Bürobautätigkeit sowie die steigende Bürobeschäftigung und die damit zusammenhängende wachsende Nachfrage nach Büroflächen ist zu erwarten, dass sich der Berliner Büroimmobilienmarkt im Jahr 2016 weiterhin positiv entwickeln wird. Allerdings ist es unwahrscheinlich, dass das Transaktionsvolumen im laufenden Jahr das äußerst positive Ergebnis aus dem Jahr 2015 überschreiten wird, falls nicht ein ähnlich großer Milliardenverkauf, wie der des bereits erwähnten Potsdamer Platz Ensembles, stattfindet.

Bürorenditen weiterhin unter Druck

Das anhaltend günstige wirtschaftliche Umfeld macht Investitionen in den Berliner Büroimmobilienmarkt weiterhin sehr attraktiv. Die Spreemetropole gilt als stabiler Anlage- und Vermietungsmarkt sowie einer der am stärksten nachgefragten deutschen Standorte. Die enorm hohe Dynamik auf dem Transaktionsmarkt und die steigende Nachfrage nach Core-Objekten in Verbindung mit einem sehr limitierten Büroangebot setzten die Renditen im Jahr 2015 in der Hauptstadt weiter unter Druck.

So sinken die Nettoanfangsrenditen für Büroobjekte in den zentralen und dezentralen Lagen Berlins kontinuierlich seit 2010. Im Jahr 2015 lagen sie in den zentralen Teilmärkten

bei 4,1 Prozent, was einem Rückgang von 0,5 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen in den dezentralen Lagen betragen 2015 knapp 6 Prozent und sind ebenfalls um 0,5 Prozentpunkte im Vergleich zu 2014 gesunken. Im langjährigen Vergleich der Jahre 2010-2015 verzeichneten die zentralen Lagen Berlins einen durchschnittlichen Renditerückgang um 1,2 Prozentpunkte, die Renditen der dezentral gelegenen Stadtteile sanken in diesem Zeitraum um 1,5 Prozentpunkte.

Spitzenmieten um 8 Prozent gestiegen

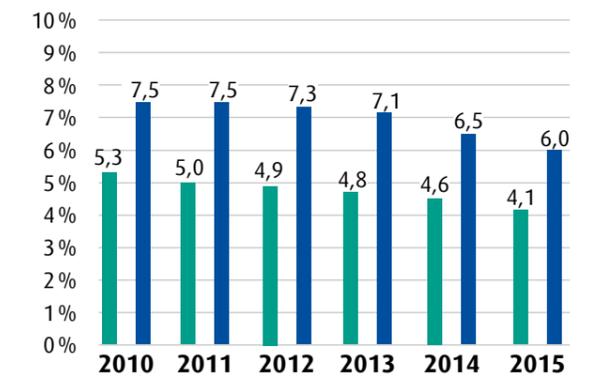
Im Jahr 2015 lagen die Mietpreise im Spitzensegment des Berliner Büroimmobilienmarkts bei 24,30 EUR/m² und damit 8 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Dieses Preisniveau resultiert maßgeblich aus den Ergebnissen des Bezirkes Mitte, der die nachgefragtesten Büroteilmärkte Berlins umfasst. Die niedrigsten Spitzenpreise verzeichneten hingegen Büroobjekte, die in den Peripheriebezirken im Osten Berlins liegen.

Auf dem Vermietungsmarkt lagen 2015 die durchschnittlichen Mieten für Büroimmobilien bei 14,80 EUR/m². Aktuelle Analysen zeigen, dass die Mieten für Büroobjekte in Berlin auch im ersten Halbjahr 2016 weiter steigen. So weist Savills in seinem aktuellen Büromarktbericht für Berlin eine durchschnittliche Miete von 15,60 EUR/m² und eine Spitzenmiete von 25,90 EUR/m² aus.

Mit 16,80 EUR/m² erreichte Mitte im Jahr 2015 auch die höchsten Durchschnittsmieten in ganz Berlin, gefolgt von den Stadtteilen Charlottenburg mit 15,80 EUR/m², Kreuzberg mit 15,20 EUR/m² und Friedrichshain mit 14,70 EUR/m². Hohe Mieten von 14,10 EUR/m² und 13,40 EUR/m² erzielten 2015 außerdem Vermieter von Büros in Prenzlauer Berg und Tiergarten.

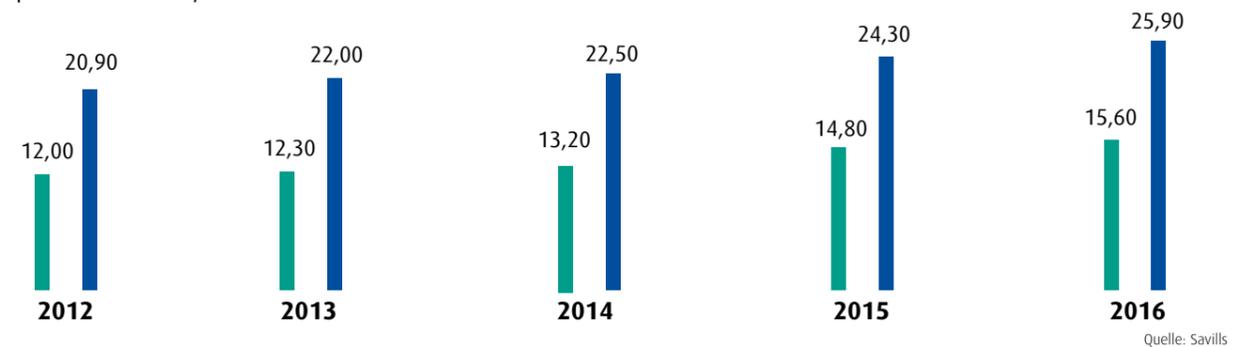
Büroanfangsrenditen in zentralen und dezentralen Lagen in Berlin

■ Nettoanfangsrendite Büro zentrale Lage in Prozent
■ Nettoanfangsrendite Büro dezentrale Lage in Prozent



5-Jahresvergleich der Mietpreise für Büroimmobilien in Berlin

■ Durchschnittsmiete in EUR/m²
■ Spitzenmiete in EUR/m²



Durchschnittliche Mietpreise für Büroimmobilien in Berlin (2015)

■ Durchschnittsmieten (EUR/m²)



⁸ BNPPB RE, „Investmentmarkt Deutschland. Property Report 2016“

Einzelhandelsimmobilienmarkt Berlin

Die positiven Impulse aus der Wirtschaft wirkten sich 2015 positiv auf das gute Konsumklima und die steigende Konsumfähigkeit der Deutschen aus. Letztere beeinflussen wiederum das Einzelhandelswachstum merklich und damit indirekt auch die Entwicklung des Marktes für Einzelhandelsimmobilien. So hat der GfK-Konsumklimaindex, als wichtiger Indikator für das Konsumverhalten im Dezember 2015 9,3 Punkte erreicht, was einem Anstieg von 0,6 Punkten gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht.⁹ Auch die preisbereinigten privaten Konsumausgaben der Deutschen nahmen spürbar zu und wiesen 2015 das größte Wachstum seit 15 Jahren auf. So sind sie im Laufe des vergangenen Jahres um 1,9 Prozent gestiegen.

Wichtigste Einzelhandelsparameter auf Wachstumskurs

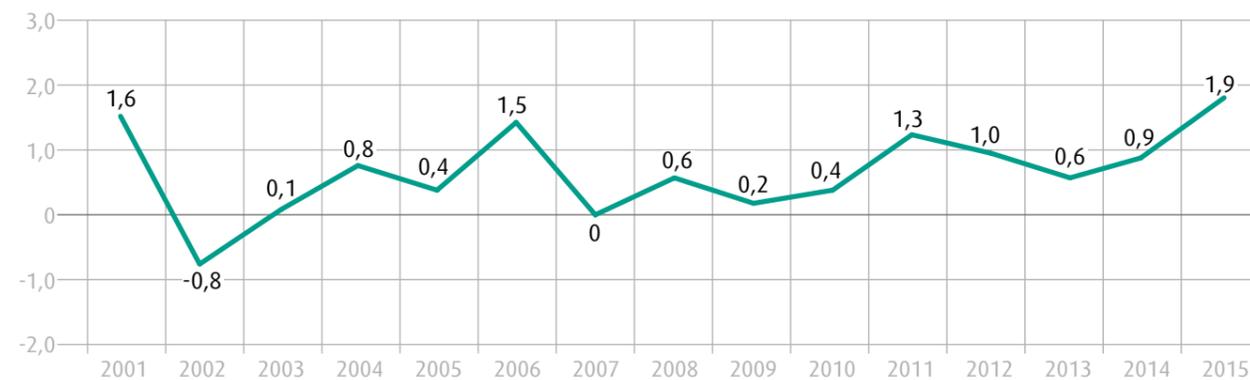
Zu einem günstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld für den Einzelhandel tragen in der Hauptstadt vor allem die stabile Arbeitsmarktsituation mit voraussichtlich weiter steigender Beschäftigung sowie eine positive Einkommensentwicklung bei. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die den Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte abbildet, der für Einkäufe im Einzel-

handel ausgegeben wird. So betrug 2015 die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Berlin pro Einwohner 6.226 EUR, was einem Anstieg von 1 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit lag der Berliner Kaufkraftindex im Jahr 2015 nur noch 3,6 Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Zu den kaufkraftstärksten Bezirken gehörten Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf, wo der Kaufkraftindex mit entsprechend 106,8 und 104,7 Punkten deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Das niedrigste Budget für Einkäufe im Einzelhandel verzeichnete der zentrale Bezirk Mitte (91,2 Indexpunkte), was durch einen hohen Bewohneranteil an einkommensschwächeren Personen (z.B. Studierende und Personen mit Migrationshintergrund) erklärt werden kann, gefolgt von anderen Stadtbezirken mit einem vergleichsweise geringen Wohlstand wie Lichtenberg (91,8 Indexpunkte) und Marzahn-Hellersdorf (92 Indexpunkte).

Das Berliner Wirtschaftswachstum, also die zunehmende Beschäftigung in Verbindung mit steigender Kaufkraft und einer positiven Konsumstimmung, haben 2015 zu wachsenden Umsätzen im Einzelhandel geführt. Mit einem Anstieg von 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr hat der Einzelhandel in der Spreemetropole in dieser Periode einen Umsatz von insgesamt rund 21,3 Mrd. EUR generiert. Pro Einwohner

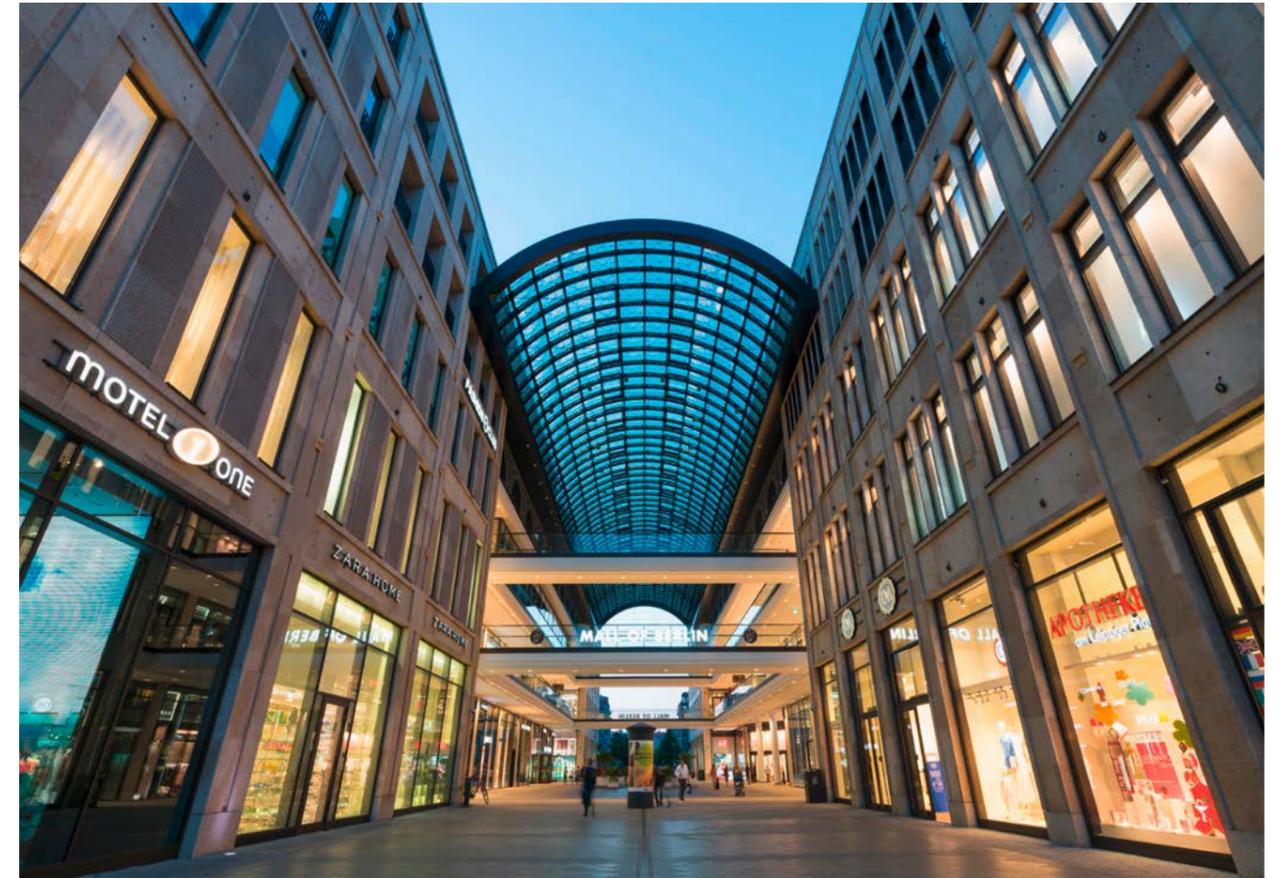
Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



⁹ GfK, Pressemitteilung vom 27. Januar 2016, „Konsumklima steigt wieder leicht“

Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen



Mall of Berlin, Leipziger Platz, Berlin

gemessen, lag der Einzelhandelsumsatz bei rund 6.140 EUR und damit rund 380 EUR über dem Bundesdurchschnitt. Insbesondere der Handel mit Nahrungsmitteln und Getränken profitierte von der positiven Konsumstimmung. Der reale Umsatz stieg in diesem Segment im Jahr 2015 um 3,6 Prozent. Im Stadtteilvergleich erreichte im Jahr 2015 der Bezirk Mitte, wo sich die größten Geschäftshäuser Berlins befinden, den höchsten Anteil von 15 Prozent am gesamten Berliner Einzelhandelsumsatz. Um 0,7 Prozentpunkte niedriger positionierte sich der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit seiner Einkaufsstraße Kurfürstendamm, die für eine große Ansammlung an Luxusläden und Modeboutiquen bekannt ist. Auch die nahegelegene Tauentzienstraße, die von der höchsten Passantenfrequenz (7.576 Passanten/Stunde) in Berlin geprägt ist, trug zu einem hohen Einzelhandelsvolumen des Bezirks bei.¹⁰ Der

Einzelhandelstransaktionsvolumen in Berlin

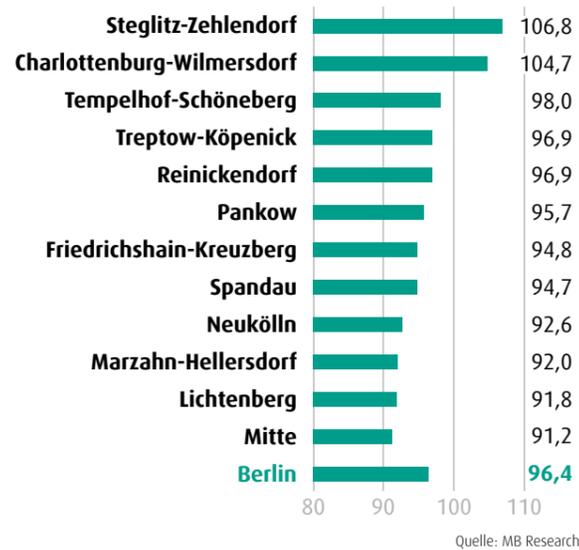
Transaktionsvolumen in Mio. EUR
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Quelle: BNP Paribas Real Estate, eigene Berechnung

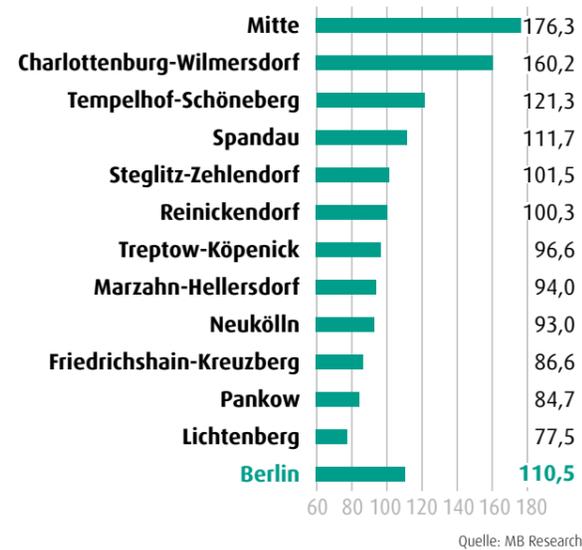
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Berlin (2015)

Kaufkraftindex, Deutschland=100



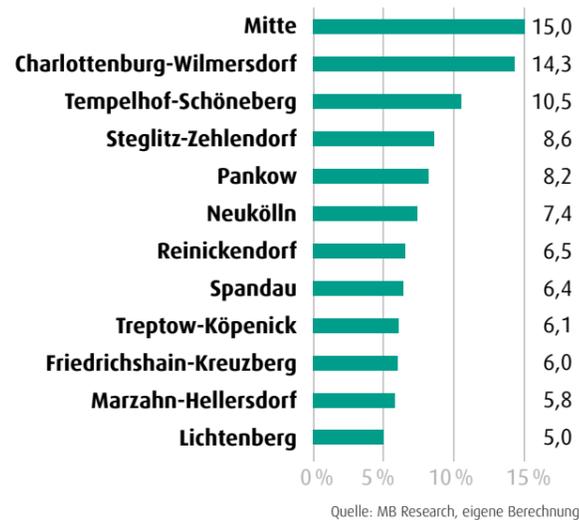
Zentralitätskennziffer in Berlin nach Bezirken (2015)

Zentralitätskennziffer, Deutschland = 100



Anteil am Berliner Einzelhandelsumsatz nach Bezirken (2015)

in Prozent



aus. Im Jahr 2015 lag die Berliner Zentralitätskennziffer bei 110,5 und somit merklich über dem Bundesdurchschnitt von 100. Gegenüber dem Vorjahr ist diese um 0,7 Punkte gestiegen. Innerhalb der Spreemetropole ist dieser Parameter jedoch sehr stark von der Lage abhängig. So verzeichneten 2015 die stark touristisch geprägten Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf eine außergewöhnlich hohe Einzelhandelszentralität von etwa 175 bzw. 160. Da beide Bezirke häufig besuchte Ziele von Touristen und Geschäftsreisenden sind, hat hier insbesondere der Umsatz, der mit diesen Gästen gemacht wird, einen hohen Anteil an der starken Einzelhandelszentralität. Beide Stadtbezirke sind die bedeutendsten und attraktivsten Einzelhandelslagen in Berlin. In Lichtenberg hingegen lag 2015 die Einzelhandelszentralität mit 77,5 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Berlin - Nummer eins im Flächenumsatz und Transaktionsvolumen

Der Berliner Einzelhandelsimmobilienmarkt belegte im Jahr 2015 deutschlandweit in zwei Kategorien den ersten Rang: Flächenumsatz und Transaktionsvolumen. So erreichte Berlin mit gut 42.000 m² den höchsten Flächenumsatz unter den Top 10 Einzelhandelsstandorten in Deutschland.* Damit hat die Hauptstadt die zweitplatzierte Stadt Köln deutlich um etwa 11.200 m² Flächenumsatz distanziert.¹¹ Mit 23.410 m² entfiel der höchste Flächenumsatz in Berlin auf die zentral gelegenen A-Lagen. Den ersten Platz belegte hier der Kurfürstendamm mit insgesamt 16 Abschlüssen im Konsum- und Luxussegment.

niedrigste Anteil am Berliner Einzelhandelsumsatz (5 Prozent) entfiel auf den Stadtbezirk Lichtenberg, der überwiegend Wohncharakter hat.

Das Verhältnis aus den zwei analysierten Parametern, dem Einzelhandelsumsatz und der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, wird als Einzelhandelszentralität bezeichnet und weist die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort

Auch auf dem Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien gilt die Spreemetropole als absoluter Spitzenreiter. Im Jahr 2015 erzielte Berlin in Bezug auf das Transaktionsvolumen ein spektakuläres Ergebnis von rund 2,1 Mrd. EUR. und damit mehr als doppelt so viel wie Düsseldorf, das mit rund 910 Mio. EUR auf dem zweiten Platz rangiert. Im Jahresvergleich hat Berlin 2015 einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens von rund 135 Prozent verzeichnet. Hinter dieser bemerkenswerten Entwicklung stehen große Shopping-Center-Transaktionen, unter anderem im Rahmen des Verkaufs des Potsdamer Platz-Ensembles oder von innerstädtischen Geschäftshäusern wie der Gloria Galerie am Kurfürstendamm.¹²

Weitere Renditerückgänge bei Einzelhandelsimmobilien

Nach einer Stagnation im Jahr 2012 gingen die Nettoanfangsrenditen in Berlin wieder zurück. So waren die Renditen für Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2015 angesichts der steigenden Preise weiter stark unter Druck. Die hohe Nachfrage und der Wettbewerb unter den Investoren haben die Renditen zusätzlich belastet. Mit einem Rückgang von rund 6 Prozent sind die Nettoanfangsrenditen in den zentralen Lagen gegenüber dem Vorjahr am deutlichsten gesunken. Sie erreichten im Jahr 2015 ein Niveau von 3,9 Prozent. In den dezentralen Lagen Berlins lag die Nettoanfangsrendite im Jahr 2015 bei 5,9 Prozent, was einem Rückgang von rund 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die höheren Renditen spiegeln damit das höhere Kapitalanlagerisiko in diesen Lagen wider.

Große Einzelhandelsflächen besonders nachgefragt

Die Mietpreise für Einzelhandelsimmobilien unterschieden sich nach Lage und Flächengröße. So lagen 2015 die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen bis ca. 100 m² in Berlin bei 320 EUR/m², was einem Anstieg von rund 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Mit einem Plus

Spitzenmieten in Berlin (EUR/m²)

	2015	2014	Veränderung ggü. dem Vorjahr
Einzelhandelsflächen bis ca. 100 m ²	320	300	7%
Einzelhandelsflächen ab ca. 150 m ²	250	210	19%

Quelle: Wüest & Partner

von 19 Prozent erzielten im Laufe des Jahres Einzelhandelsflächen ab ca. 150 m², die eher im Non-Food-Bereich angesiedelt sind, eine noch höhere Mietentwicklung. Die Spitzenmieten in dieser Flächenkategorie erreichten im Jahr 2015 in Berlin das Niveau von 250 EUR/m². Zu den nachfragestärksten und teuersten Einzelhandelslagen gehörte der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Im Ostteil der Stadt lagen die Einzelhandelsmieten hingegen zwischen 80 und 100 EUR/m² bzw. in der Spitze bei 120 EUR/m² für größere und 150 EUR/m² für kleinere Flächen. Damit liegen die östlichen Bezirke noch immer auf einem Mietniveau, das etwa halb so hoch ist wie im Westteil der Stadt.

Die Mieten für Einzelhandelsimmobilien variieren stark in Abhängigkeit von der Lage. So verzeichneten 2015 die Berliner Randlagen ein Preisniveau von 25 EUR/m² bei Einzelhandelsflächen bis ca. 100 m² und 16 EUR/m² im Segment der größeren Flächen. In zentralen Berliner Lagen hingegen betragen die durchschnittlichen Mieten 90 EUR/m² im Falle von Einzelhandelsflächen bis 100 m² und 70 EUR/m² bei Flächen ab ca. 150 m². Unabhängig von der Lage und der Größe sind die Berliner Mieten im Jahr 2015 prinzipiell gestiegen.

Durchschnittliche Mieten in Berlin 2015 (EUR/m²)

↗ steigend → konstant

	einfacher bis mittlerer Nutzwert / Randlage	Entwicklung ggü. dem Vorjahr	guter Nutzwert / Innenstadt	Entwicklung ggü. dem Vorjahr
Einzelhandelsflächen bis ca. 100 m ²	25	↗	90	↗
Einzelhandelsflächen ab ca. 150 m ²	16	→	70	↗

Quelle: Wüest & Partner

¹⁰ BNPPBRE, „Retailmarkt Deutschland. Property Report 2016“;
¹¹ Berlin, Köln, Düsseldorf, München Hamburg, Stuttgart, Frankfurt, Leipzig, Nürnberg, Hannover;
¹² BNPPBRE, „At a Glance 2015. Focus retail“

¹² BNPPBRE, „Retailmarkt Deutschland. Property Report 2016“

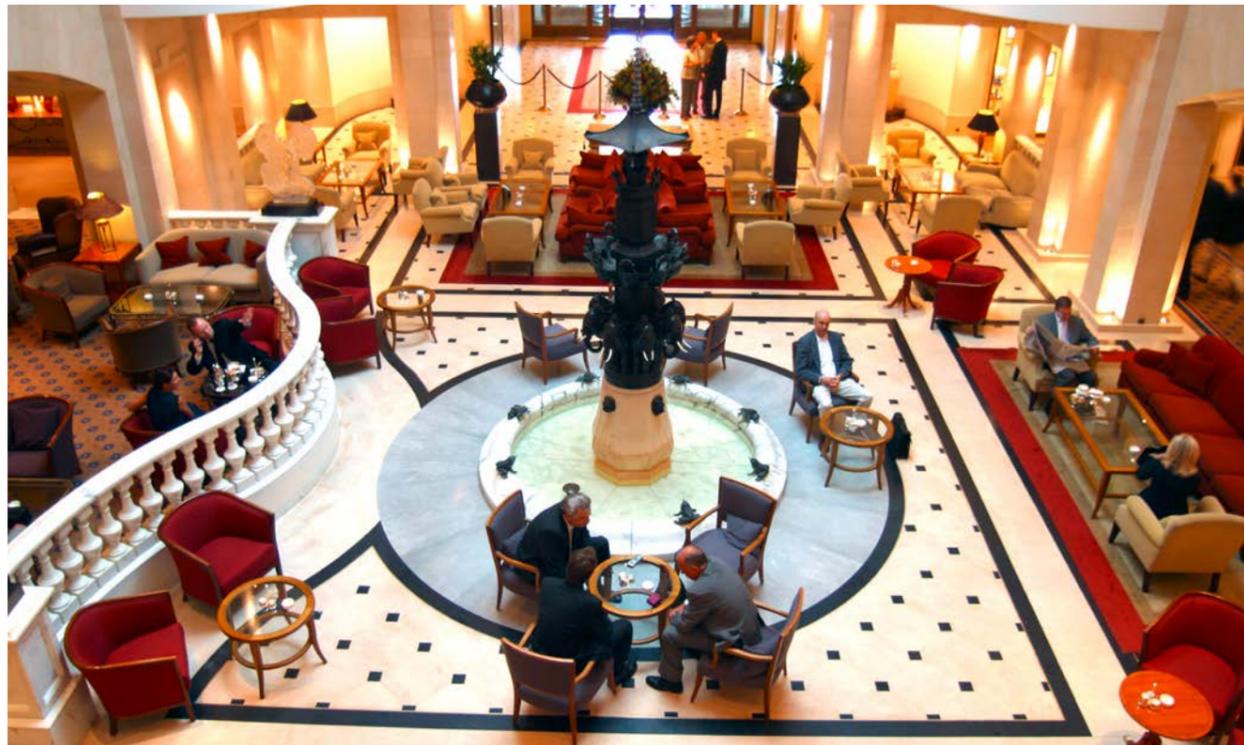
Hotelimmobilienmarkt Berlin

Neue Tourismusmetropole Europas

Innerhalb weniger Jahre stieg Berlin zur Tourismusmetropole auf und liegt europaweit hinter London und Paris auf Platz drei der beliebtesten Reiseziele.¹³ In Deutschland gilt Berlin als führende Destination für Städtereisen. Im Jahr 2015 hat die deutsche Hauptstadt erstmalig die Marke von 30 Mio. Übernachtungen übertroffen und hat somit ein neues Rekordergebnis erreicht. 45 Prozent der Besucher stellten Gäste aus dem Ausland dar, vor allem aus Großbritannien und den USA. Im Fünf-Jahres-Vergleich verzeichnete Berlin ein stetiges Wachstum an Übernachtungen. Der stärkste Anstieg von über 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr entfiel auf das Jahr 2012. Danach hat die jährliche Entwicklung der Übernachtungen an Tempo

verloren und lag 2015 bei noch immer beachtlichen 5,5 Prozent Zuwachs.

Außerdem wurde im vergangenen Jahr ein neuer Rekord bei der Zahl der Ankünfte in Berlin erreicht. So registrierte die Spreemetropole 12 Mio. Gäste im Jahr 2015, was einem Anstieg von 4,2 Prozent entspricht. Die populärsten Berliner Bezirke in Bezug auf die Zahl der Besuche und die Übernachtungszahlen, waren Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg.¹⁴ Die Gästestruktur in Berlin setzt sich aus einem Mix von Urlaubern und Geschäftsreisenden zusammen. Ein großer Teil entfällt auf Messe- und Kongressbesucher sowie in letzter Zeit auch auf die zunehmende Gruppe der Medizintouristen.¹⁵



Lobby Hotel Adlon, Berlin

¹³ Deloitte, „Hotelmarkt Berlin. Eine Hauptstadt meistert Wachstum“, 2016

¹⁴ BBS, „Statistischer Bericht. Gäste, Übernachtungen u. Beherbergungskapazität im Land Berlin.“ Ausgabe 2015

¹⁵ Deloitte, „Hotelmarkt Berlin. Eine Hauptstadt meistert Wachstum“, 2016

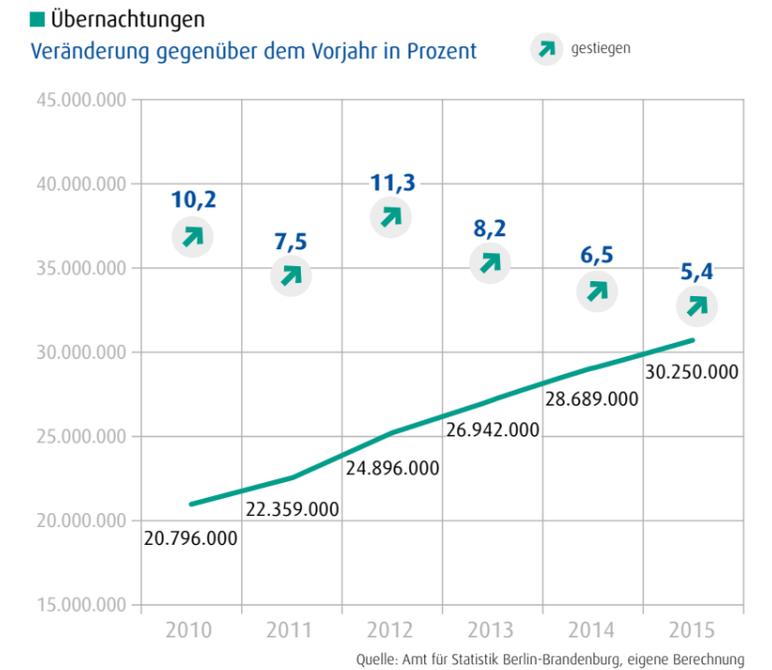
Kennzahlen sprechen für sich: Nachfrage übertrifft Angebot

Genauso positiv wie die Nachfrage entwickelte sich in Berlin auch das Beherbergungsangebot. Zwar stieg die Zahl der Beherbergungsbetriebe dem Statistischen Bundesamt zufolge seit 2010 „nur“ um rund 4 Prozent auf 780 im Dezember 2015. Im selben Zeitraum erhöhte sich die Bettenanzahl jedoch um bemerkenswerte 23 Prozent von rund 114.100 auf 140.000.¹⁶ Die stärkere Entwicklung beim Bettenangebot als bei der Anzahl der Betriebe resultiert aus der Tendenz zu größeren Beherbergungsbetrieben. Der positive Trend betraf besonders gehobene Häuser im 3-, 4- und 5-Sterne-Segment. So wurden 2015 in Berlin zahlreiche neue Hotels in der Kategorie Luxus, First Class oder Komfort eröffnet. Dazu gehörten z. B. das 5-Sterne-Hotel Titanic Deluxe Berlin (208 Zimmer), das 4-Sterne Hotel Riu Plaza Berlin (357 Zimmer) und das 3-Sterne-Hotel Amano Grand Central (250 Zimmer).

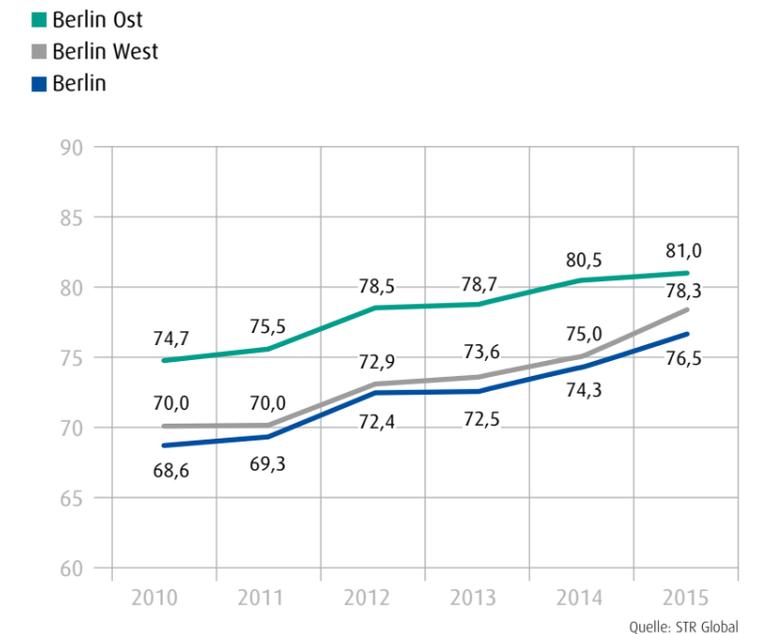
Angesichts der steigenden Attraktivität Berlins als Reiseziel, kommt die Angebotsausweitung der steigenden Nachfrage nicht hinterher und weist somit Potenzial für weitere Zuwächse auf, da neue Kapazitäten schnell vom Markt absorbiert werden. Die schnellere Nachfrage- als Angebotsentwicklung spiegelt sich unter anderem in der steigenden Bettenauslastung wider. Durchschnittlich lag diese in Berlin im Jahr 2015 bei 76,5 Prozent, was einem deutlichen Anstieg von 12 Prozent seit 2010 entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der Hotelmarkt in der Spreemetropole 2015 eine merkliche Belegungszunahme von 3 Prozent. Die Berliner Teilmärkte Ost und West waren in den vergangenen sechs Jahren ebenfalls von einer stetigen Entwicklung der Zimmerauslastung geprägt. So stieg die Belegung in Berlin Ost seit 2010 um 8 Prozent und erreichte 2015 das Niveau von 81 Prozent. Im selben Zeitraum nahm mit 12 Prozent die Zimmerauslastung in Berlin West schneller zu. Der westliche Teilmarkt verzeichnete aber im Jahr 2015 mit 78,3 Prozent dennoch eine geringere Belegung als Berlin Ost. Die gute Hotelauslastung in Berlin ist 2015 unter anderem auf zahlreiche Stadtevents, aber auch auf die konstante

¹⁶ BBS, „Statistischer Bericht. Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Berlin.“ Ausgabe 2010 und 2015

Zahl der Übernachtungen in Berlin



Durchschnittliche Zimmerauslastung in Prozent



Die Teilmärkte Berlin Ost und Berlin West stellen nicht zwangsläufig den Gesamtmarkt Berlin dar. So stellen auch andere Teilmärkte (z.B. Randlagen) ein Element des Berliner Gesamtmarktes dar.

Durchschnittliche Zimmerpreis und Erlöse Berlin

■ Durchschnittlicher Zimmerpreis (ADR) in EUR
 ■ Erlös pro Zimmer (RevPAR) in EUR



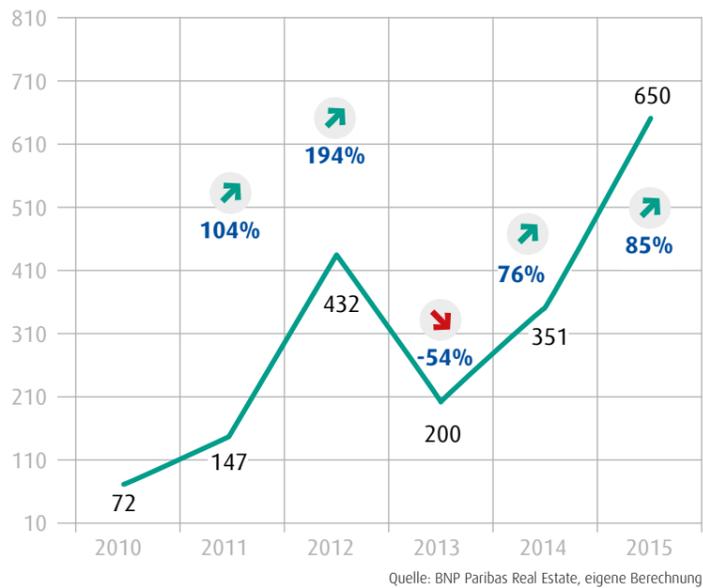
Attraktivität Berlins als Messe- und Kongressstadt zurückführen. Die Berliner Hotels profitierten besonders von dem UEFA Champions League Finale, dem Besuch der britischen Königin, den Modeevents Panorama und Fashion Week sowie von Medizinkongressen (z.B. EAN-Kongress).

Mit der steigenden Zimmerauslastung ging auch das Erlöswachstum der Berliner Hotels einher. In den vergangenen sechs Jahren wies der Hotelmarkt in der Hauptstadt einen deutlichen Anstieg des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) von 21 Prozent auf. Somit berechnete sich ein RevPAR von rund 71,70 EUR für das Jahr 2015.

Die hohe Nachfrage, gemessen vor allem an den steigenden Übernachtungszahlen in Berlin, beeinflusste, neben dem RevPAR, auch den Durchschnittszimmerpreis (ADR). So lag 2015 die durchschnittliche ADR-Rate in Berlin bei 93,70 EUR, was einem Anstieg von 8 Prozent seit 2010 entspricht.

Hoteltransaktionsvolumen in Berlin

■ Transaktionsvolumen in Mio. EUR
 Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Rekordtransaktionsvolumen auf dem Berliner Hotelmarkt

Die Bedeutung Berlins als Bundeshauptstadt und als gefragte Städtereisendestination wirkt sich positiv auf den Hoteltransaktionsmarkt aus. Die Spreemetropole zieht weiterhin institutionelle Investoren sowie Privatanleger an. Mit zahlreichen interessanten Hoteleröffnungen und laufenden Projekten verstärkt sich der Wettbewerb auf diesem Markt, was sich in einem relativ niedrigen Zimmerpreis (ADR) und Zimmererlös (RevPAR) im Vergleich zu den Top-7-Städten* widerspiegelt. Nach der erwähnten Eröffnung von Hotels im höheren Segment in jüngster Vergangenheit ist zu erwarten, dass mittelfristig auch Hotelprojekte im günstigen und mittleren Segment im Fokus stehen werden. So werden zwei geplante Häuser von Motel One das Berliner Angebot bis 2017 um knapp 1.300 Zimmer erweitern. Mit dem Estrel-Tower in Neukölln soll bis 2020 außerdem das höchste Hotel Deutschlands entstehen.¹⁷

Die Attraktivität des Berliner Hotelinvestmentmarktes spiegelt sich in einem stark zunehmenden Transaktionsvolumen wider. Nach einem kurzfristigen Rückgang auf rund 200 Mio. EUR im Jahr 2013 stieg das Ho-



nhow Hotel, Berlin

teltransaktionsvolumen in den vergangenen drei Jahren deutlich und erreichte im Jahr 2015 mit 650 Mio. EUR einen Rekordwert. Im langjährigen Vergleich der Jahre 2010 bis 2015 hat der Berliner Transaktionsmarkt einen neunfachen Anstieg des Volumens verzeichnet. Im Laufe des letzten Jahres ist das Transaktionsvolumen in Berlin um 85 Prozent gestiegen. Mit diesem sehr guten Jahresergebnis wird die Hauptstadt nur von München übertroffen, das mit einem Volumen von rund 747 Mio. EUR im Jahr 2015 weiterhin der Spitzenreiter unter den Top-7-Städten auf dem Hotelinvestmentmarkt war. Gleichzeitig übertraf Berlin jedoch den Vorjahreszweiten Frankfurt am Main (250 Mio. EUR Transaktions-

Neunfacher Anstieg des Hoteltransaktionsvolumens seit 2010

volumen im Jahr 2015) deutlich und platzierte sich an zweiter Stelle der Top-7 Städte.¹⁸

Zu dem hohen Hoteltransaktionsvolumen in Berlin im Jahr 2015 trugen zahlreiche großvolumige Einzeltransaktionen bei. So übernahm beispielweise ein Joint Venture aus Amundi Real Estate und dem Investmentarm der Electricité de France (EDF Invest.) das Steigenberger Hotel am Kanzleramt Berlin, ein Berliner Privatinvestor das Ramada Hotel Mitte sowie Foncière des Murs das Motel One Berlin-Mitte. Darüber hinaus hat die Union Investment Real Estate das 4-Sterne andel's Hotel Berlin für insgesamt 105 Mio. EUR und das 4-Sterne Hotel Meliá Berlin für einen hohen zweistelligen Millionenbetrag erworben.¹⁹

* Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart
¹⁷ Deloitte, „Hotelmarkt Berlin. Eine Hauptstadt meistert Wachstum“, 2016

¹⁸ BNPPBRE, „At a Glance. Hotel-Investmentmarkt Deutschland. Q4 2015“
¹⁹ Deloitte, „Hotelmarkt Berlin. Eine Hauptstadt meistert Wachstum“, 2016

Immobilienmärkte Ostdeutschland

Ostdeutschland wird zur Zuwanderungsregion

Die Abwanderung aus Ostdeutschland seit der Wiedervereinigung ist Vergangenheit. Seit 2012 ziehen nach den Angaben des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung mehr Menschen aus Westdeutschland und dem Ausland in den Osten der Bundesrepublik als umgekehrt.²⁰ Davon profitieren in erster Linie die großen Städte Dresden, Leipzig, Rostock, Erfurt und Potsdam. Vor allem für junge Menschen, die einen Ausbildungs- oder Studienplatz suchen, sind die ostdeutschen Großstädte wegen der niedrigen Lebenshaltungskosten Anziehungspunkte. Von dieser Trendwende profitiert allerdings nur eine Minderheit der Kommunen in Ostdeutschland. Denn in 85 Prozent der ostdeutschen Gemeinden überwiegt noch immer die Abwanderung. Insgesamt verfügen die ostdeutschen Bundesländer damit aber wieder über national und international wettbewerbsfähige Städte, die sich wirtschaftlich wie demografisch dynamisch entwickeln.

Anziehungspunkt für Studenten und Auszubildende



Dresden – kulturelle Vielfalt und wirtschaftliche Dynamik in der Elbflorenz
Dresden wächst und wächst. Allein im vergangenen Jahr ist die Einwohnerzahl der Elbmetropole um rund 4.900 Personen gestiegen. Damit setzt sich der langjährige Trend fort: In den vergangenen vier Jahren sind netto rund 19.000 Menschen nach Dresden gezogen.²¹ Auch die Wirtschaft entwickelt sich positiv. Im vergangenen Jahr ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zu 2014 um 0,5 Prozentpunkte auf 7,4 Prozent gefallen. Die robuste wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch im BIP je Erwerbstätigen mit einem Anstieg von 4,2 Prozent im Jahr 2013 wider. Zudem ist Dresden die Stadt der

Kulturliebhaber. In der Spielzeit 2013/2014 ging jeder Bürger statistisch im Schnitt 1,8 Mal in die Oper oder das Theater – keine andere deutsche Großstadt erreicht einen höheren Wert, der an dieser Stelle sicher auch kultur-touristisch bedingt ist.²² Doch die sächsische Landeshauptstadt kann nicht nur Kultur, sondern auch Forschung. Hochgerechnet auf eine Million Einwohner gibt es 20,7 Forschungsinstitute. Hinzu kommen viele Akademiker: 2014 hatte rund ein Viertel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen Hochschulabschluss.²³

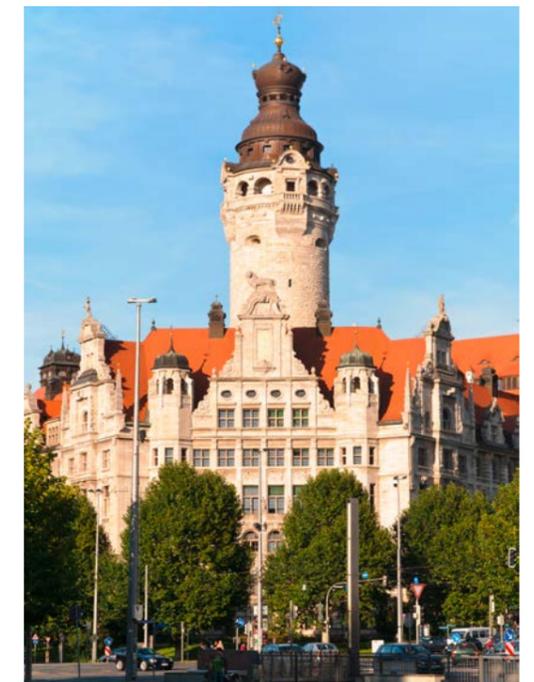
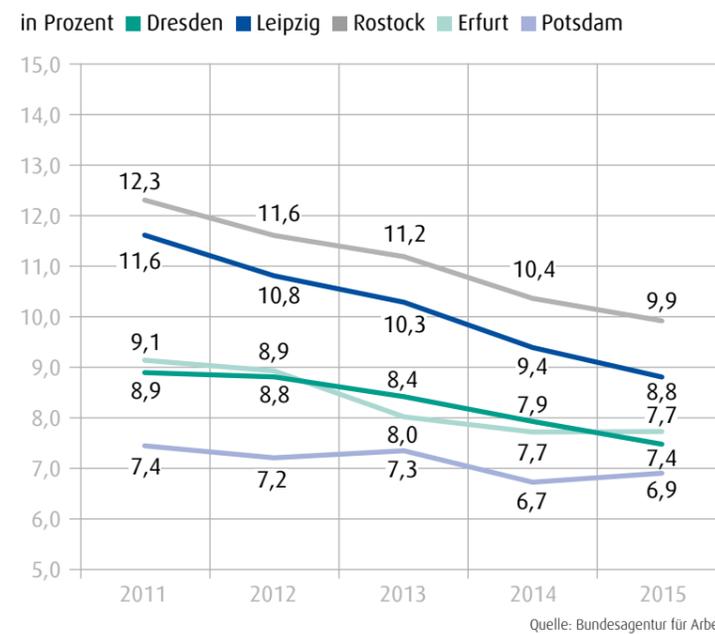
Leipzig – wirtschaftlicher Höhenflug hält an
Auch Leipzigs Wirtschaft boomt: Im Zeitraum von 2010 bis 2013 ist das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen um 14,4 Prozent gestiegen. Die im Vergleich der anderen ostdeutschen Metropolen hohe Arbeitslosenquote ist von 11,6 Prozent im Jahr 2011 auf 8,8 Prozent im Jahr 2015 gesunken.²⁴ Damit ist der Leipziger Arbeitsmarkt der dynamischste der Bundesrepublik. Um 23,2 Prozent stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2009 und 2014.²⁵ Das wirkt sich deutlich auf die Anziehungskraft Leipzigs aus. In den vergangenen vier Jahren ist die Einwohnerzahl der Stadt um rund 12.700 auf 548.456 gestiegen, was sie mittlerweile wieder zur größten Stadt Sachsens macht.²⁶

Rostock – hoher Zuwachs im Tourismus
Der anhaltende wirtschaftliche Erfolg der Hansestadt Rostock zeigt sich mit Blick auf das Bruttoinlandsprodukt und die Arbeitslosenquote. Diese sank innerhalb von vier Jahren von 12,3 Prozent im Jahr 2011 auf 9,9 Prozent im Jahr 2015.²⁷ Das Bruttoinlandsprodukt stieg



Zwinger, Dresden

Arbeitslosenquote 2011-2015 (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) jeweils im Dezember



Rathaus, Leipzig

²⁰ Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2016): Im Osten auf Wanderschaft; ²¹ Statistisches Landesamt Sachsen; ²² IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2015): Städteranking 2015 – Deutsche Großstädte im Vergleich; ²³ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2015): Städteranking 2015 – Deutsche Großstädte im Vergleich; ²⁴ Bundesagentur für Arbeit (2015); ²⁵ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2015): Städteranking 2015 – Deutsche Großstädte im Vergleich; ²⁶ Statistisches Landesamt Sachsen; ²⁷ Bundesagentur für Arbeit (2015);

zwischen 2010 und 2013 um 5,2 Prozent. Insbesondere für Familien ist Rostock attraktiv: Denn es stand für jedes Kind im Alter zwischen drei und sechs Jahren im März 2014 ein Kitaplatz zur Verfügung – das gibt es in keiner anderen deutschen Großstadt.²⁸ So konnten rund 57 Prozent der erwerbsfähigen Frauen in Rostock im Jahr 2014 einer Beschäftigung nachgehen - ein wirtschaftlicher Faktor, der angesichts des steigenden Fachkräftemangels für mehr und mehr Unternehmen entscheidend wird. Im deutschen Durchschnitt sind in den Großstädten nur rund 50 Prozent der Frauen erwerbstätig. Auch bei Touristen erfreut sich Rostock einer weiter wachsenden Beliebtheit. Seit 2011 stieg die Zahl der Übernachtungen in der Hansestadt um rund 28 Prozent. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von durchschnittlich 5,5 Prozent.

28%
mehr
Übernachtungen
in Rostock seit 2011

Prozent. Dies stellt den stärksten Rückgang in allen deutschen Großstädten im Untersuchungszeitraum dar.³⁰ Die steigende Attraktivität Erfurts wird außerdem anhand der wachsenden Einwohnerzahlen ersichtlich. Allein zwischen Juni 2014 und Juni 2015 wuchs die Stadt um rund 2.400 Einwohner auf 207.656.

Potsdam – dynamischer Wissenschaftsstandort

Potsdam ist eine der Städte, die eine hohe Anziehungskraft als Arbeits- und Wohnort ausstrahlen. 2015 verzeichnete die Stadt eine Einwohnerzahl von 165.165 – ein Anstieg von 2.740 gegenüber dem Vorjahr.³¹ Ein Grund für den Zuzug ist die dynamische Wirtschaftsentwicklung in der brandenburgischen Landeshauptstadt und die direkte Nachbarschaft zu Berlin. Zudem ist Potsdam ein renommierter Wissenschaftsstandort, an dem beispielsweise das Hasso-Plattner-Institut für Softwaresystemtechnik sowie das "Innovation Lab" von SAP angesiedelt sind. Der Anteil der Beschäftigten mit einem Hochschul- oder Fachhochschulabschluss stieg zwischen 2009 und 2014 um 1,6 Prozentpunkte und liegt damit 0,6 Prozentpunkte über dem Durchschnitt aller deutschen Großstädte.³² Zwar stieg die Arbeitslosenquote von 2014 bis 2015 um 0,2 Prozentpunkte auf 6,9 Prozent an, aber im Vergleich zu 2011 ist immer noch ein Rückgang von 0,5 Prozentpunkten zu verzeichnen.³³

Erfurt – wissensintensive Dienstleistungsbranchen sorgen für Wachstum

Erfurt weist eine bemerkenswerte wirtschaftliche Dynamik auf: Das BIP je Erwerbstätigen stieg zwischen 2010 und 2013 um 10,9 Prozent. Die Arbeitslosenquote von 7,7 Prozent im Jahr 2015 ist unterhalb des Durchschnitts in Ostdeutschland (9,2 Prozent).²⁹ Der Anteil der Beschäftigten in wissensintensiven Dienstleistungsbranchen wuchs zwischen 2009 und 2014 um 2,2 Prozentpunkte. Dagegen verringerte sich der Anteil der ALG-II-Empfänger an der Bevölkerung um 2,5

Demografie und Wirtschaft

Stadt	Einwohner am 30.6.2015	Entwicklung Einwohnerzahl absolut (30.6.2014 / 30.6.2015)	BIP je Erwerbstätigen in EUR (2013)	Veränderung BIP je Erwerbstätigen in % (2010/2013)	Veränderung BIP je Erwerbstätigen in % (2012/2013)
Dresden	536.911	4.929	55.837	3,6	4,2
Leipzig	548.456	12.724	55.099	14,4	2,8
Rostock*	206.033	1.866	60.477	5,2	4,0
Erfurt	207.656	2.380	51.183	10,9	3,2
Potsdam	165.165	2.740	53.538	6,7	3,5

*Bevölkerungsstand zum Stichtag 31.12., Quelle Stadt Rostock, Statistische Landesämter

²⁸ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2015): Städteranking 2015 – Deutsche Großstädte im Vergleich; ²⁹ Bundesagentur für Arbeit (2015); ³⁰ IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2015): Städteranking 2015 – Deutsche Großstädte im Vergleich; ³¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; ³² IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/ImmobilienScout24 (2015): Städteranking 2015 – Deutsche Großstädte im Vergleich; ³³ Bundesagentur für Arbeit (2015)



historischer Leuchtturm, Rostock-Warnemünde



Benediktplatz, Erfurt – modern trifft historisch



Hans Otto Theater, Potsdam

Büroimmobilienmarkt – Ostdeutschland

Im Zuge der insgesamt günstigen konjunkturellen Entwicklung steigt auch die Beschäftigung in den ostdeutschen Regionalzentren. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen zu. Demgegenüber sind in den analysierten ostdeutschen Städten innerhalb der vergangenen Jahre jedoch aufgrund des vergleichsweise niedrigen Mietniveaus kaum noch neue Büroflächen entstanden. So wird das gewaltige Überangebot an Büroflächen aus den 1990er Jahren weiterhin konstant abgebaut. Einstige Leerstandsquoten von bis zu 25 Prozent konnten in den vergangenen Jahren deutlich reduziert werden. Dennoch ist eine beschleunigte Ausweitung des Büroangebots aufgrund des noch relativ hohen Leerstands und der zum Teil sehr niedrigen Büromieten unwahrscheinlich. Insgesamt dürften die Büromieten ihren allmählichen Aufwärtstrend in einem moderaten Tempo fortsetzen.

Aufwärtstrend für Büroimmobilien zu erwarten

Rückgang der Leerstandsrate in allen fünf Städten

Der seit mehreren Jahren zu beobachtende Rückgang der Leerstandsquoten setzte sich auch im vergangenen Jahr fort. Den größten Rückgang verzeichnete Leipzig mit rund 6,1 Prozentpunkten auf 12,6 Prozent im Zeitraum zwischen 2011 und 2015. Es ist anzunehmen, dass hier die hohe Nachfrage im Dienstleistungssektor den Ausschlag gab. In Potsdam wurde der Leerstand in den vergangenen fünf Jahren hingegen nur geringfügig um 0,1 Prozentpunkte abgebaut. Allerdings ist die Leerstandsrate in der brandenburgischen Landeshauptstadt mit 4,3 Prozent die niedrigste in allen fünf untersuchten Städten. Ein Grund hierfür ist die starke Rolle der öffentlichen Verwaltung und der TMT-Branche (Technologie, Medien und Telekommunikation). Den höchsten



Leipzig

Leerstand verzeichnet nach wie vor die Stadt Erfurt mit 15,5 Prozent. Aber auch hier fand ein langsamer Rückgang von 17,2 Prozent im Jahr 2011 auf 15,5 Prozent im Jahr 2015 statt. Rostock mit einem Leerstand von 7,2 Prozent und Dresden mit 8,6 Prozent liegen bereits deutlich unter der 10-Prozent-Marke. Allein im vergangenen Jahr ist in Dresden die Leerstandsquote um einen Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gefallen.

Beschäftigungsboom in ostdeutschen Metropolen

Ein Grund für den zurückgehenden Leerstand ist der starke Anstieg der Zahl der Bürobeschäftigten in den fünf ostdeutschen Städten. In den vergangenen fünf Jahren konnten vor allem die für ihre Region wichtigen Zentren Rostock,

Dresden und Leipzig eine kontinuierlich zunehmende Bürobeschäftigung erzielen. Spitzenreiter ist Leipzig mit einem Anstieg von 12,9 Prozent der Bürobeschäftigten in den vergangenen fünf Jahren. Allein im vergangenen Jahr wuchs die Bürobeschäftigung in der Messestadt um 2,4 Prozent. Auch Dresden mit einer Zunahme von 6,6 Prozent und Rostock mit 5 Prozent erlebten in den vergangenen fünf Jahren einen erheblichen Aufschwung. Über den Fünfjahreszeitraum von 2011 bis 2015 wuchs die Bürobeschäftigung auch in Potsdam und Erfurt, aufgrund zwischenzeitlich leicht rückläufiger Bewegungen jedoch etwas moderater. Insgesamt waren 2015 in beiden Städten 1,9 Prozent mehr Arbeitnehmer in Büros beschäftigt als 2011. Der Zuwachs in Potsdam belief sich im vergangenen Jahr auf 2,6 Prozent und in Erfurt auf 1,0 Prozent.

Bürokennzahlen

Stadt	Anzahl Bürobeschäftigte (2015)	Veränderung Bürobeschäftigte in % (2014/2015)	Veränderung Bürobeschäftigte in % (2011/2015)	Büroleerstand in % (2015)
Dresden	112.634	1,6	6,6	8,6
Leipzig	112.552	2,4	12,9	12,6
Rostock	39.585	1,0	5,0	7,2
Erfurt	52.726	1,0	1,9	15,5
Potsdam	41.123	2,6	1,9	4,3

Veränderung Leerstandsrate in Prozentpunkten (2014/2015)	Veränderung Leerstandsrate in Prozentpunkten (2011/2015)	Büroflächenbestand in m ² (2015)	Veränderung Büroflächenbestand in % (2014/2015)	Veränderung Büroflächenbestand in % (2011/2015)
-1,0	-2,0	2.642.098	-1,6	-1,8
-0,9	-6,1	2.733.407	-0,3	-1,5
-0,4	-1,0	995.302	0,6	2,0
-0,3	-1,7	1.617.575	0,0	1,3
-0,6	-0,1	1.331.705	0,8	1,9

Quelle: Bulwiengesa, eigene Berechnung

Geringes Wachstum des Büroflächenbestands

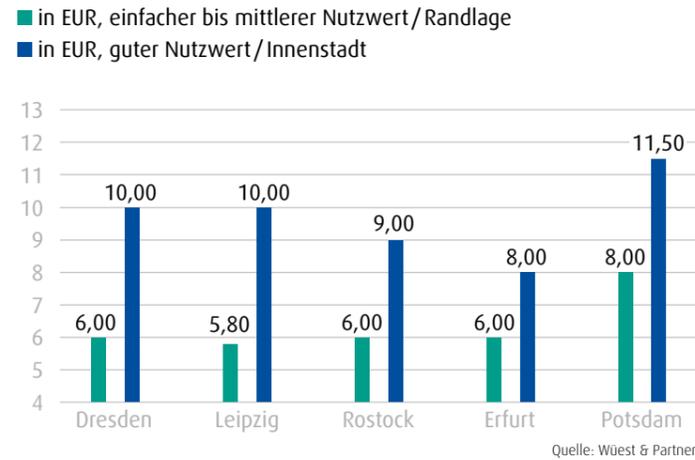
Eine weitere Ursache für den Rückgang der Leerstandsquoten liegt in der Tatsache, dass sich der Büroflächenbestand in den fünf ostdeutschen Städten in den letzten Jahren nicht wesentlich vergrößert hat. Den größten Zuwachs verzeichnete Rostock mit 2,0 Prozent im Zeitraum zwischen 2011 und 2015. Dahinter folgen Potsdam mit 1,9 Prozent und Erfurt mit 1,3 Prozent. In Leipzig und Dresden ist er sogar geringfügig gesunken um 1,5 Prozent bzw. 1,8 Prozent. Vor allem in Dresden ging der Bestand an Büroflächen zwischen 2014 und 2015 zurück – er reduzierte sich um rund 42.000 m² bzw. 1,6 Prozent. In Leipzig gab es eine sehr ähnliche Entwicklung bereits ein Jahr zuvor.

Dennoch sind Leipzig und Dresden nach wie vor die größten Bürostandorte in Ostdeutschland – abgesehen von Berlin. Mit jeweils ca. 112.000 Bürobeschäftigten und rund 2,7 Mio. bzw. 2,6 Mio. m² Bürofläche haben beide Städte zentrale Funktionen für die Arbeitsmärkte der Region. Dresden profitiert als Landeshauptstadt Sachsens vom öffentlichen Dienst sowie von den dort ansässigen Universitäten und Forschungseinrichtungen. In Leipzig hingegen setzen sich die Bürobeschäftigten hauptsächlich aus den sonstigen Dienstleistungen und zunehmend aus den Internet- und Kommunikationsdienstleistungen zusammen.³⁴ Hierbei profitiert Leipzig von seiner Nähe zu Berlin und den niedrigen Lebenshaltungskosten, was zu einer florierenden Gründerszene führt.

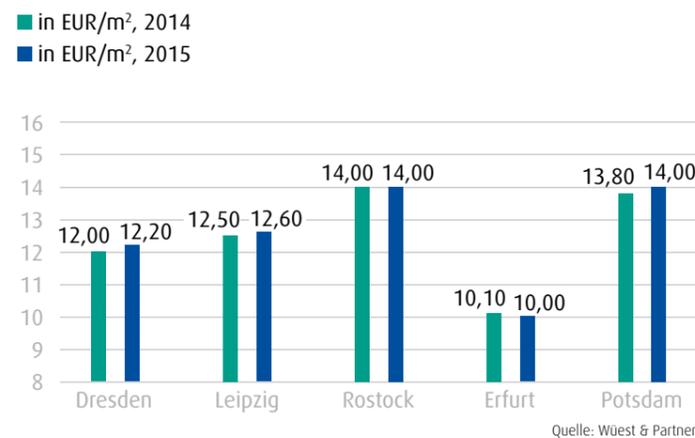
Mietpreise mit stabilem Niveau

Trotz des positiven Aufschwungs ließen sich die Büroimmobilienmärkte in den untersuchten ostdeutschen Städten nur bedingt davon anstecken. Die Mieten entwickelten sich eher seitwärts denn aufwärts. In Dresden, Rostock und Erfurt werden Büros in Randlagen für im Schnitt rund 6,00 EUR/m² vermietet. Während in Leipzig mit 5,80 EUR/m² etwas weniger Miete in diesem Segment erzielt wurde, hob sich Potsdam mit 8,00 EUR/m² deutlich von den anderen vier Städten ab. Die brandenburgische Landeshauptstadt erreichte für Büros in Innenstadtlage mit 11,50 EUR/m² die höchsten

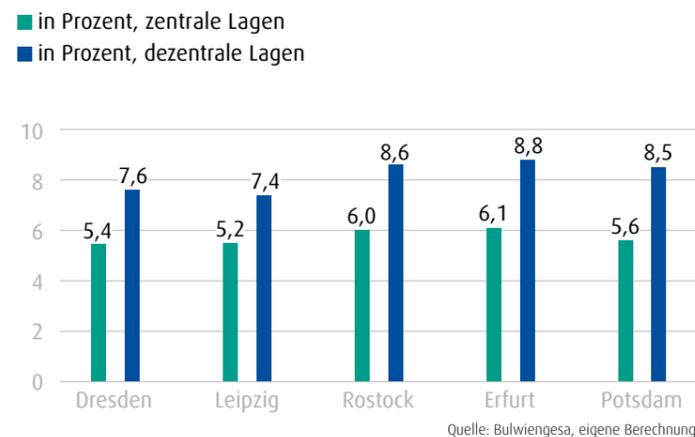
Durchschnittliche Mieten nach der Lage in den ostdeutschen Städten (2015)



Spitzenmieten Büro (2015)



Nettoanfangsrenditen Büro (2015)



Quartier 1a am Neumarkt, Büros und Gewerbe, Dresden – Altstadt

Mietpreise. Danach folgen Dresden und Leipzig mit jeweils etwa 10,00 EUR/m². Die Schlusslichter bilden Rostock und Erfurt mit 9,00 bzw. 8,00 EUR/m².

In der Spitze können allerdings Büros in allen fünf Städten für 10 EUR/m² vermietet werden. Vor allem in Potsdam und Rostock wurden mit im Schnitt 14 EUR/m² bereits ähnlich hohe Spitzenmieten erzielt wie beispielsweise in Wiesbaden oder Mannheim.³⁵ In Leipzig und Dresden können bei einem Spitzenmietniveau von 12,60 bzw. 12,20 EUR/m² ähnlich hohe Büromieten erzielt werden wie beispielsweise in Mainz. Nur Erfurt hat mit 10 EUR/m² Spitzenmiete und angesichts seiner Funktion als bedeutender Hochschulstandort noch deutliches Potenzial nach oben.

Hohes Renditepotenzial auf den ostdeutschen Büroimmobilienmärkten

Trotz der in den vergangenen Jahren gestiegenen Preise sind Büroimmobilien in den ostdeutschen Metropolen für potenzielle Investoren attraktiv. In Leipzig werden Bruttoan-

fangsrenditen von 7,4 Prozent für Büros in Randlagen erzielt, in Dresden 7,6 Prozent. In den anderen analysierten Städten sind dagegen Renditen oberhalb von 8 Prozent die Regel. Spitzenreiter in diesem Bürosegment ist Erfurt. Hier werden Nettoanfangsrenditen von 8,8 Prozent in Randlagen bzw. in Büros mit einfachem bis mittlerem Nutzwert erzielt. Dicht dahinter folgen Rostock mit 8,6 Prozent und Potsdam mit 8,5 Prozent. Für Büroflächen in Innenstadtlage bzw. mit gutem Nutzwert können in Leipzig Renditen von nur 5,2 Prozent erwirtschaftet werden, in Dresden 5,4 Prozent. In den anderen drei ostdeutschen Oberzentren erwarten Investoren allerdings noch sehr interessante Renditen in Höhe von 6,1 Prozent in Erfurt, 6,0 Prozent in Rostock sowie 5,6 Prozent in Potsdam. Insgesamt sind die Nettoanfangsrenditen in allen fünf ostdeutschen Städten im Vergleich zum Vorjahr gesunken, was auf die steigende Nachfrage nach Büroflächen an diesen Standorten zurückzuführen ist. Lediglich in dezentralen Lagen Erfurts und Rostocks blieb die Nettoanfangsrendite auf dem Niveau des Vorjahrs von 8,8 bzw. 8,6 Prozent.

³⁴ BNP Paribas Real Estate: Büromarkt Leipzig, Q1 2016

³⁵ Catella Büromarkt Deutschland 2015, Miet- und Investorenmärkte, 2015

Einzelhandelsimmobilien Ostdeutschland

Positive Kennzahlen in allen ostdeutschen Großstädten – Leipzig im besonderen Aufwind

Die Hochkonjunktur auf den Immobilienmärkten in Dresden, Leipzig, Rostock, Erfurt und Potsdam spiegelt sich auch in der Entwicklung des Einzelhandels dieser Städte wider. Der allgemeine Konsumzuwachs in Deutschland schlägt sich ebenso nieder wie ein spezifisch ostdeutscher Trend günstiger demographischer und wirtschaftlicher Werte. So ermittelte das Statistische Bundesamt mit einem Anstieg der privaten Konsumausgaben von 1,9 Prozent im gesamten Bundesgebiet den höchsten Wert seit 15 Jahren (2,1 Prozent). Im Verbund mit einem kalkulierten Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes von 1,7 Prozent im Jahr 2015, weiterhin günstigen Energiepreisen und niedrigen Zinsen kann der Einzelhandel in Deutschland mit einem erfolgreichen Geschäftsjahr rechnen.

Alle fünf untersuchten Städte sind im demographischen Wachstum begriffen. Leipzig verzeichnete mit knapp 13.000 neuen Einwohnern im vergangenen Jahr das stärkste Wachstum. Dresdens Bevölkerung wächst seit 2010 jährlich im Schnitt um über ein Prozent, ähnlich verhält es sich in Erfurt und Rostock. Durch die Nähe zu Berlin zieht Potsdam kontinuierlich neue Einwohner an und konnte 2015 seine Bevölkerungszahl um weitere 2,4 Prozent auf aktuell rund 167.000 Menschen steigern. Bedeutsame Universitätsstandorte wie Leipzig und Rostock ziehen darüber hinaus überdurchschnittlich viele Studenten und Akademiker an; in der größten Stadt Mecklenburg-Vorpommerns ist die seit

Einzelhandelskennzahlen

Stadt	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (2014)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (2015)	Veränderung in % (2014 / 2015)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index D = 100 (2015)	Einzelhandelsumsatz in Euro pro Einwohner (2014)
Dresden	6.053	6.113	1,0	94,7	5.903
Leipzig	5.814	5.892	1,3	91,2	5.720
Rostock	5.886	5.963	1,3	92,3	5.526
Erfurt	6.044	6.098	0,9	94,4	6.538
Potsdam	6.318	6.402	1,3	99,1	5.504
Ostdeutschland (inkl. Berlin)	5.808	5.884	1,3	91,1	5.161
Westdeutschland	6.536	6.599	1,0	102,2	5.898
Deutschland	6.392	6.459	1,0	100	5.752



Mädlerspassage, Leipzig



Centrum-Galerie, Dresden

dem 15. Jahrhundert existierende Universität der größte Arbeitgeber. Die günstigen demographischen Daten korrelieren mit einem wirtschaftlichen Aufschwung der fünf ostdeutschen Großstädte, die allesamt eine Arbeitslosenquote von unter 10 Prozent verzeichnen. Damit schneiden sie besser ab als die meisten Großstädte des Ruhrgebiets. Darüber hinaus sind die urbanen Zentren Ostdeutschlands aufgrund geringer Kriegszerstörung und weit fortgeschrittener Sanierungsmaßnahmen weiterhin touristische Magneten. Sowohl bei den Gästen aus dem Ausland als auch bei den Binnenreisenden konnten Zuwächse verzeichnet werden, die sich 2015 auf 26,5 Mio. Übernachtungen summieren.

Erneut gestiegene Kaufkraft in allen untersuchten Städten - Leipzig und Rostock punkten in besonderem Maße
Der wirtschaftliche Aufschwung des ostdeutschen Städtequintetts zeigt sich in einer gegenüber 2014 erneut gestiegenen Einzelhandelskaufkraft. Spitzenreiter ist diesbezüglich Potsdam mit einem Kaufkraftindex von über 99 Punkten, was dem Bundesdurchschnitt entspricht und gleichzeitig fast 3 Indexpunkte über dem Niveau der Bundeshauptstadt liegt. Die brandenburgische Landeshauptstadt zieht mit ihren bedeutsamen Kulturstätten und großzügigen Grünflächen Menschen mit höheren Einkommen und Bildungsgraden an, die eine bewusste Alternative zum Metropolenambiente in Berlin suchen. Auf den nächsten Plätzen folgen Dresden und

Einzelhandelsumsatz in Euro pro Einwohner (2015)	Veränderung in % (2014 / 2015)	Einzelhandelszentralität D = 100 (2014)	Einzelhandelszentralität D = 100 (2015)	Veränderung in Indexpunkten (2014 / 2015)
5.922	0,3%	108,4	108,6	0,2
5.710	-0,2%	109,3	108,6	-0,7
5.554	0,5%	104,3	104,4	0,1
6.425	-1,7%	120,2	118,1	-2,1
5.442	-1,1%	96,8	95,3	-1,5
5.181	0,4%	98,7	98,7	0,0
5.905	0,1%	100,3	100,3	0,0
5.762	0,2%	100,0	100,0	0,0

Quelle: MB Research, eigene Berechnung

Erfurt mit entsprechend 94,7 bzw. 94,4 Indexpunkten. Gleichwohl konnten beim Einzelhandelsumsatz pro Einwohner nur Dresden und Rostock zulegen, allerdings in moderatem Maße von 0,3 beziehungsweise 0,5 Prozent. Den stärksten Rückgang von 1,7 Prozent musste zwar Erfurt hinnehmen, doch behält die thüringische Landeshauptstadt mit über 6.400 EUR pro Einwohner in dieser Kategorie die unangefochtene Spitzenstellung (vor Dresden: 5.900 EUR). Die Sonderstellung Erfurts erklärt sich durch die beträchtliche Abschöpfung der Kaufkraft aus dem Umland. Da nahezu das gesamte Bundesland Thüringen zum Einzugsgebiet des Erfurter Einzelhandels gehört, liegt die Einzelhandelszentralität der knapp 210.000 Einwohner zählenden Stadt bei 118,1. Dresden und Leipzig weisen mit jeweils 108,6 eine ähnlich hohe Anziehungskraft auf ihre Umgebung auf.

Hingegen verliert Potsdam Kaufpotenzial an das benachbarte Berlin, als einzige der fünf Städte weist die Schlösserstadt eine unterdurchschnittliche Zentralitätskennziffer von 95,3 auf. Dieser Umstand schlägt sich auch in den Durchschnittsmieten nieder, die sowohl bei kleinen (bis 100 m²) als auch größeren Einzelhandelsflächen (ab 150 m² aufwärts) neben Erfurt die niedrigsten Werte innerhalb der ostdeutschen Fünfergruppe aufweisen. Dennoch ist kein Negativtrend in der brandenburgischen Hauptstadt festzustellen, sondern vielmehr eine leichte Dynamik in innerstädtischen wie auch Randlagen. In zentralen Lagen Potsdams können seit 2011 bei Einzelhandelsinvestitionen Nettoanfangsrenditen von 5,5 bis 6 Prozent erzielt werden, in dezentralen Lagen schwankt der Wert zwischen 7,4 und 8,2 Prozent. Insgesamt kann ein Rückgang der Renditen im Einzel-

handel im Zeitraum 2011 bis 2015 beobachtet werden, was auf einen Rückgang des Investitionsrisikos schließen lässt.

Mit Blick auf die Mietpreisentwicklung verzeichnen Leipzig und Rostock die positivsten Trends. Rostocks Markt für Einzelhandelsimmobilien konnte bei allen Größen und Lagen gegenüber dem Vorjahr zulegen. Die Hansestadt profitiert als einer der größten Kreuzfahrthäfen Deutschlands von einem regen Durchgangsverkehr mit vergleichsweise hoher Kaufkraft. Spitzenmieten von 90 EUR/m² bei kleineren Einzelhandelsflächen können mittlerweile in Rostock erzielt werden, ein Plus von 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bei den Spitzenmieten für größere Flächen liegt die Hansestadt mit Werten von 65 EUR/m² im unteren Mittelfeld der ostdeutschen Städte. Allerdings konnte keine andere ostdeutsche Großstadt beim Einzelhandelsumsatz (plus 0,5 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr so sehr zulegen wie Rostock. Die Nettoanfangsrenditen tendieren zwar auch in Rostock nach unten, bilden aber mit 8 Prozent in städtischen Randlagen und 6,7 Prozent in der Innenstadt ostdeutsche Bestwerte.

Durchschnittliche Mieten für Einzelhandelsflächen in Ostdeutschland (2015)

Stadt	einfacher bis mittlerer Nutzwert / Randlage bis ca. 100 m ²	guter Nutzwert / Innenstadt bis ca. 100 m ²	einfacher bis mittlerer Nutzwert / Randlage ab ca. 150 m ²	guter Nutzwert / Innenstadt ab ca. 150 m ²
Dresden	25,00	80,00	11,50	55,00
Leipzig	25,00	90,00	12,00	70,00
Rostock	25,00	60,00	9,50	30,00
Erfurt	8,50	80,00	6,50	50,00
Potsdam	12,00	50,00	8,00	25,00

Quelle: Wüest & Partner

Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Ostdeutschland

Stadt	Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen bis ca. 100 m ² (2015)	Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen bis ca. 100 m ² (2014)	Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen ab ca. 150 m ² (2015)	Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen ab ca. 150 m ² (2014)
Dresden	110,00	110,00	80,00	80,00
Leipzig	140,00	130,00	100,00	90,00
Rostock	90,00	85,00	65,00	55,00
Erfurt	90,00	90,00	70,00	70,00
Potsdam	80,00	80,00	60,00	60,00

Quelle: Wüest & Partner

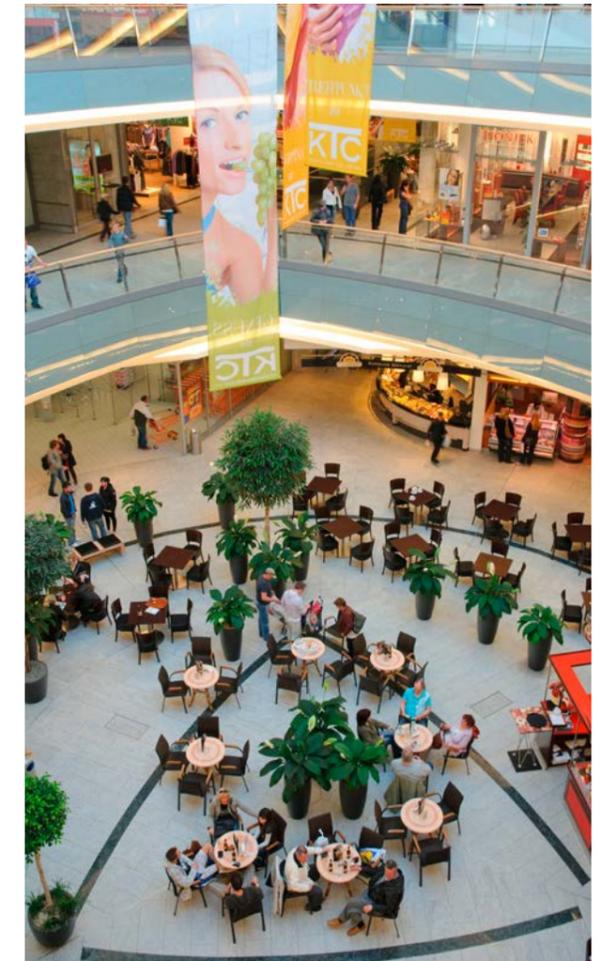
Boomer Markt in Leipzig

Leipzig verzeichnet die Rekordmarke bei den Spitzenmieten. In den Haupteinkaufsmeilen Grimmaische Straße und Petersstraße liegen die Höchstmieten bei 120 EUR/m². Dresden mit seiner Prager Straße muss sich demgegenüber mit Spitzenmieten von 100 EUR beugen.³⁶ Laut BNP Paribas boomt der Leipziger Einzelhandelsimmobilienmarkt. So lag das gesamte Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien 2015 bei 565 Mio. EUR und damit dreimal so hoch wie 2014. Innerhalb der Stadt profitieren davon insbesondere die innerstädtischen Randlagen. Gemessen an der Zahl abgeschlossener Transaktionen, verzeichneten die Cityränder in Leipzig ein Plus von 18 Prozent; die Nebenlagen machten im vergangenen Jahr 31,1 Prozent aller Transaktionen gegenüber zurückhaltenden 9,8 Prozent im Jahre 2014 aus.³⁷ Mit Durchschnittsmieten von 25 EUR/m² bei Flächen bis 100 m² und 12 EUR/m² bei Flächen ab 150 m² liegt die größte sächsische Stadt an der ostdeutschen Spitze. Die Nettoanfangsrenditen bewegen sich bei rund 5 Prozent in zentralen Lagen und 7,3 Prozent in den besagten Randlagen Leipzigs.

Dresden, Erfurt und Potsdam weisen demgegenüber eine geringfügige Dynamik bei den Mietpreisen aus. In allen drei Städten blieben die Spitzenmieten unverändert, auch die Durchschnittsmieten stagnierten bei 50 (Potsdam) bis 80 EUR/m² für zentral gelegene Einzelhandelsflächen bis 100 m². Gleichwohl sind in Dresden mehrere neue Flächen entstanden, die allen voran Textilfilialisten angezogen haben. Mit dem Prager Carrée entstehen bis 2017 weitere 5.800 m² Einzelhandelsflächen in bester Lage, einige Ankermieter konnten bereits gewonnen werden.

³⁶ BNP Retailmarkt Deutschland, Property Report 2016

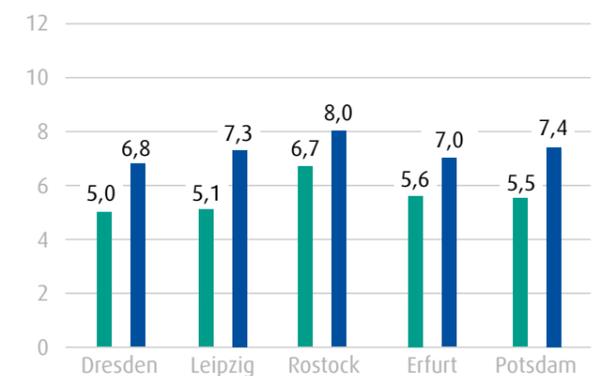
³⁷ BNP Investmentmarkt Deutschland, Property Report 2016



Kröpeliner Tor Center, Rostock

Nettoanfangsrenditen Einzelhandelsimmobilien (2015)

■ in Prozent, zentrale Lagen
■ in Prozent, dezentrale Lagen



Quelle: Bulwiengesa, eigene Berechnung

Hotelimmobilienmarkt Ostdeutschland

Deutschland wird als Touristenziel immer beliebter und zwar nicht nur für ausländische Besucher. Auch bei den Deutschen selbst wächst die Lust am Urlaub in den heimischen Gefilden. Hierzu trägt sicherlich auch die politisch unsichere Lage in einigen bei den Deutschen bis dato beliebten Urlaubszielen rund um das südliche Mittelmeer bei. Hinzu kommen der Trend zu Geschäftsreisen und das wachsende Interesse an Kurztrips und Städtereisen. So stieg die Zahl der Übernachtungen in den vergangenen fünf Jahren deutschlandweit um 11 Prozent. Im Vergleich zu 2014 kamen im vergangenen Jahr rund 6 Mio. Gäste mehr nach Deutschland, ein Plus von rund 3,7 Prozent. Vor allem der Städtetourismus profitiert von dieser Entwicklung, denn im Jahr 2015 übernachteten 22 Prozent mehr Gäste in deutschen Städten als noch 2011. Allein im vergangenen Jahr stieg die Zahl der Übernachtungen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern um 5,5 Mio.³⁸

Auch Ostdeutschland kann von der steigenden Attraktivität deutscher Reiseziele und von der wachsenden Zahl an Geschäftsreisenden profitieren. Allein im vergangenen Jahr übernachteten rund 1,3 Mio. mehr Gäste in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) als noch 2014, ein Zuwachs um 1,7 Prozent, wobei vor allem die Zahl ausländischer Gäste steigt. Rund 2,2 Mio. Reisende aus dem Ausland wählten im Jahr 2015 die neuen Bundesländer als Ziel (ohne Berlin), 2014 waren es rund 2,1 Mio. Das sind ca. 5 Prozent mehr als 2014 und etwa 21 Prozent mehr als noch 2011. Aber auch die Reisenden aus Deutschland selbst wählten 2015 öfter die neuen Bundesländer zum Ziel als 2014. Die Zahl stieg um 2,1 Prozent auf ca. 24,1 Mio. Gäste.³⁹

Als touristische Magneten fungieren in Ostdeutschland abseits der Hauptstadt vor allem die Städte Dresden, Leipzig, Erfurt und Potsdam mit ihren historischen Denkmälern und Kulturstätten sowie die Standorte an der Ostseeküste wie



Hotel Neptun, Rostock-Warnemünde



Hotel- und Bürogebäude Wiener Platz, Dresden

beispielsweise Rostock. Alle fünf Städte weisen seit Jahren steigende Gäste- und Übernachtungszahlen auf und konnten im vergangenen Jahr vor allem die Zimmererlöse deutlich steigern.

Vor allem die Hoteliers in Potsdam und Erfurt verbuchten 2015 ein deutliches Plus an Übernachtungsgästen. In Potsdam stieg die Zahl um 6,7 Prozent im Vergleich zu 2014, in Erfurt um 4,8 Prozent.

Dresden

Die sächsische Landeshauptstadt kann seit Jahren auf kontinuierlich steigende Übernachtungs- und Gästezahlen verweisen. Zwischen 2011 und 2015 erhöhten sich die Übernachtungen um 13,4 Prozent. Nach Berlin ist Dresden die Stadt Ostdeutschlands mit den meisten Gästen. Erst kürzlich wählte das Portal tripadvisor die traditionsreiche Kulturstadt an der Elbe auf Rang 4 der attraktivsten deutschen Reiseziele

und reiht sie damit direkt hinter die drei Top-Metropolen Berlin, München und Hamburg ein.⁴⁰ Im Jahr 2014 registrierten die Dresdener Hotels erstmalig mehr als 4,4 Mio. Übernachtungen. Die politischen Kundgebungen im Zentrum der Stadt, nahe der beliebten Sehenswürdigkeiten Semperoper und Zwinger, wirkten sich gleichwohl nachteilig auf den Tourismus aus: Die Zahl der Übernachtungen verringerte sich erstmals seit Jahren um deutliche 3 Prozent auf 4,3 Mio., sodass auch die Zimmerauslastung leicht um 0,9 Prozent auf 65,9 Prozent zurückging. Nichtsdestotrotz konnten die Dresdener Hotels die Zimmererlöse (RevPAR) steigern, mit 1,8 Prozent allerdings nicht so stark wie die anderen ostdeutschen Hotelstandorte. Die gestiegenen Zimmererlöse gehen vermutlich auf die um 3,2 Prozent gestiegenen Zimmerpreise zurück. Diese liegen in Dresden bei durchschnittlich 74,49 EUR pro Zimmer und damit zwischen den Niveaus von Leipzig (77,90 EUR) und Potsdam (70,27 EUR).

Hotelkennzahlen

Stadt	Anzahl Übernachtungen (2015)	Übernachtungen, Entwicklung in % (2014/2015)	durchschnittliche Zimmerauslastung in % (2015)	Zimmerauslastung, Veränderung in Prozentpunkten (2014/2015)
Dresden	4.308.631	-3,0	65,9	-0,9
Leipzig	2.829.824	2,3	69,1	0,3
Rostock	1.931.119	1,7	71,0	1,8
Erfurt	809.306	4,8	61,5*	-1,3
Potsdam	1.105.264	6,7	65,7	1,4
Berlin	30.250.066	5,4	76,5	2,2

Erlös pro Zimmer in Euro, RevPAR (2015)	Erlös pro Zimmer, Entwicklung in % (2014/2015)	durchschnittlicher Zimmerpreis in Euro, ADR (2015)	Zimmerpreis, Entwicklung in % (2014/2015)
49,12	1,8	74,49	3,2
53,86	3,0	77,9	2,5
66,97	7,9	94,26	5,0
39,74*	4,4	64,43*	6,2
46,81	3,6	70,27	0,1
71,70	8,5	93,68	5,4

* Erfurt 2015 nur Daten für die Monate Januar bis August und Dezember; Quelle: STR Global

⁴⁰ <https://www.tripadvisor.de/TravelersChoice-Destinations-cTop-g187275>

³⁸ Statistisches Bundesamt
³⁹ Statistisches Bundesamt



Hotel Jägerter, Potsdam

Leipzig

In Leipzig entwickelten sich sämtliche Kennzahlen des Hotelgewerbes positiv. Die Zahl der Übernachtungen stieg mit 2,3 Prozent im vergangenen Jahr auf über 2,8 Mio., zwischen 2011 und 2015 sogar um 32,5 Prozent und damit fast ebenso stark wie in der gehypten Bundeshauptstadt (+35,3 Prozent). Die Auslastung der Leipziger Hotels liegt mit 69,1 Prozent im Jahr 2015 nicht mehr weit entfernt von den guten Ergebnissen Rostocks und mit einem durchschnittlichen Zimmerpreis von 77,90 EUR konnten die Leipziger Hoteliers den stetigen Anstieg der vergangenen Jahre weiter fortsetzen. Vergleicht man die Zimmerpreise im Jahr 2015 mit denen im Jahr 2011, stiegen diese in Leipzig insgesamt um 16,2 Prozent, so stark wie in keiner anderen hier analysierten Stadt Ostdeutschlands einschließlich Berlins (plus 10,7 Prozent). Die Erlöse pro Zimmer (RevPAR) stiegen innerhalb dieser fünf Jahre sogar um 25,1 Prozent auf 53,86 EUR und liegen damit aktuell hinter Berlin (71,70 EUR) und Rostock (66,97 EUR) auf Rang 3. Leipzig wird mit seinem traditionsreichen Messezentrum, seiner Universität mit Nobelpreispersonalitäten und seinem Ruf als logistische Drehscheibe Europas zu einem Standort von internationalem Interesse und zieht damit nicht nur Touristen, sondern vor allem auch zahlreiche nationale und internationale Geschäftsleute an.

Rostock

Die Hansestadt an der Ostsee kann auf eine besonders positive Entwicklung zurückblicken, wenn man den Hotelmarkt betrachtet. Die Zahl der Übernachtungen stieg in den vergangenen fünf Jahren nur in Leipzig noch stärker als in Rostock. Im Vergleich zu 2011 wurden in der Hansestadt im Jahr 2015 rund 27,7 Prozent mehr Übernachtungen registriert (Leipzig: 32,5 Prozent). Ausgehend von 1.930.000 Übernachtungen im Jahr 2015, könnte die Stadt im laufenden Jahr die Marke von 2 Mio. erreichen. Noch deutlicher zeigt sich die positive Entwicklung an den gestiegenen Zimmerpreisen und -erlösen. Mit 94,26 EUR liegen die durchschnittlichen Zimmerpreise erneut 5 Prozent über denen von 2014 und damit erneut leicht über den durchschnittlichen Preisen für Berliner Hotelzimmer. Der Erlös pro Zimmer (RevPAR) stieg innerhalb des vergangenen Jahres mit plus 7,9 Prozent noch stärker auf fast 67 EUR. Auch die Auslastung der Hotels liegt mit 71 Prozent erstmals über 70 Prozent und hinter Berlin an zweiter Stelle der ostdeutschen Zentren. Diese guten Ergebnisse hängen zweifellos mit der Nähe Rostocks zur Ostsee zusammen, die für zahlreiche Urlauber ein Anziehungspunkt ist.

Erfurt

Erfurt kann vor allem mit seiner zentralen Lage in der Mitte Deutschlands punkten, direkt an der Autobahn A4 gelegen, die einmal quer durch Deutschland verläuft. So finden sowohl Touristen als auch Geschäftsreisende und Kongressgäste eine gute Anbindung vor. Trotz des Anstiegs der Übernachtungszahlen im vergangenen Jahr auf erstmals über 800.000 ging die Auslastung der Erfurter Beherbergungsstätten um 1,3 Prozent zurück. Dies könnte unter anderem damit zusammenhängen, dass im vergangenen Jahr zu den bereits existierenden ca. 5.000 Hotelbetten rund 200 weitere hinzukamen: Zum einen eröffnete die B&B-Gruppe ein neues Hotel im Erfurter Zentrum. Zum anderen erweiterte auch die Bachmann-Hotelgruppe ihren Erfurter Standort um knapp 100 Zimmer.⁴¹ Im Vergleich mit Dresden, Leipzig, Rostock und Potsdam konnten die Hoteliers in Erfurt die durchschnittlichen Zimmerpreise am deutlichsten erhöhen und damit auch die Erlöse pro Zimmer (RevPAR) um 4,4 Prozent steigern. Erfurter Hotelzimmer sind unter den fünf ostdeutschen Städten (ohne Berlin) zwar noch immer die günstigsten, kosten mit durchschnittlich 64,63 EUR pro Zimmer jedoch 6,2 Prozent mehr als noch 2014.

Potsdam

Der Hotelimmobilienmarkt der brandenburgischen Landeshauptstadt kann seit Jahren von der Anziehungskraft der zahlreichen historischen Schlösser und Parkanlagen sowie den Möglichkeiten zur Erholung in der Natur und am Wasser profitieren. Hinzu kommt die Nähe zu Berlin, die Potsdam auch für Tagungsgäste und Kongressveranstalter attraktiv macht, die die hohen Hotelkosten in der Hauptstadt vermeiden möchten.

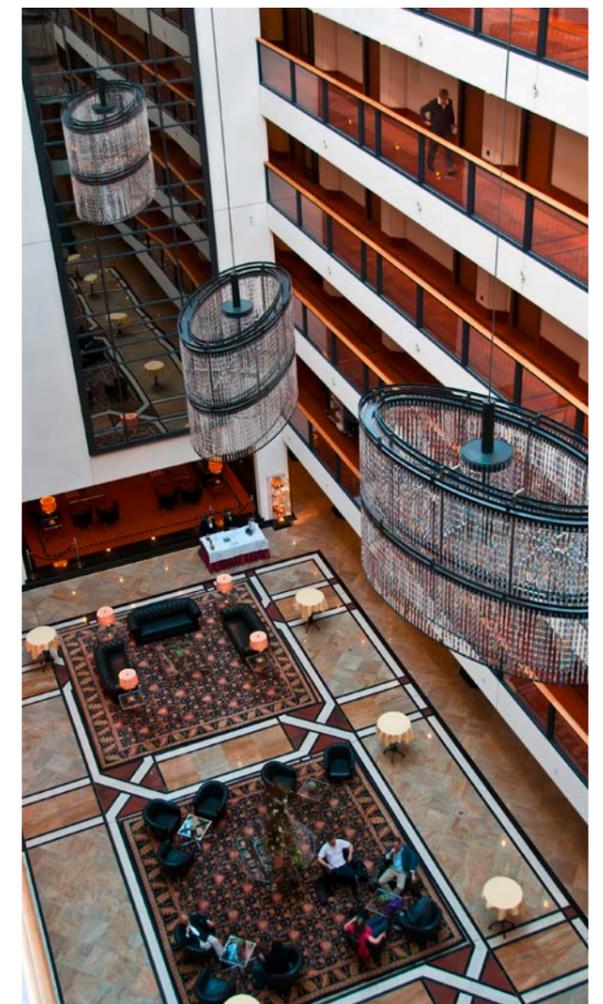
Daher ist es wenig erstaunlich, dass sämtliche Kennzahlen, die den Hotelmarkt charakterisieren, für Potsdam ausgezeichnete Entwicklungen und attraktive Niveaus abbilden: Neben der Zahl der Übernachtungen stieg auch die Zimmerauslastung innerhalb des vergangenen Jahres von 64,3 auf 65,7 Prozent. Die Erlöse, die Potsdamer Hotels pro Zimmer erzielen konnten (RevPAR), stiegen um 3,6 Prozent auf 46,81 EUR. Diese liegen damit zwar unter den fünf größten ostdeutschen Zentren noch immer an vorletzter Stelle. Allerdings steigen die Erlöse in Potsdam seit Jahren kontinuierlich, so dass sie bereits 13,9 Prozent über dem Niveau von 2011 liegen.

Insgesamt schätzen die deutschen Hoteliers ihre Lage für die kommenden Monate positiv ein. Vor allem die gute Konjunktur in Deutschland, der Trend zum Städtetourismus und die steigende Zahl an internationalen und nationalen Geschäftsreisenden sowie die steigende Kaufkraft der Konsumenten tragen zu dieser positiven Grundstimmung bei.⁴² Für die ostdeutschen Städte ist daher von einer weiterhin positiven Wirkung auf den Hotelmarkt auszugehen.

⁴¹ <http://erfurt.thueringer-allgemeine.de/web/lokal/leben/detail/-/specific/Zwei-neue-Hotels-buhlen-in-der-City-von-Erfurt-um-Besucher-325701864>; Zugriff 6.5.2015
⁴² Dehoga Branchenbericht, Herbst 2015



Fachwerkhaus vor dem Radisson Hotel, Erfurt



Lobby des Maritim Hotels, Dresden

Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Einwohnerregister

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Pressemitteilung vom 17. März 2016, „Erwerbstätigkeit im 4. Quartal 2015: in Berlin weiterhin höchster Anstieg aller Bundesländer, positive Entwicklung im Land Brandenburg“

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht. Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Berlin, Ausgabe 2010

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht. Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Berlin, Ausgabe 2015

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung im Land Berlin nach Wirtschaftsbereichen 1991 bis 2015, Berlin 2015

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Im Osten auf Wanderschaft, 2016

BNP Paribas Real Estate: At a Glance 2015. Focus retail

BNP Paribas Real Estate: Büromarkt Leipzig, Q1 2016

BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland. Property Report 2016

BNP Paribas Real Estate: Retailmarkt Deutschland. Property Report 2016

Bulwiengesa AG

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt in Zahlen. Arbeitsmarktstatistik 2014 und 2015

Catella: Büromarkt Deutschland 2015, Miet- und Investorenmärkte

Dehoga: Branchenbericht, Herbst 2015

Deloitte: Hotelmarkt Berlin. Eine Hauptstadt meistert Wachstum, 2016

Gfk: Pressemitteilung vom 27. Januar 2016, „Konsumklima steigt wieder leicht“

IW Köln Consult/Wirtschaftswoche/Immobilienscout24: Städteranking 2015 – Deutsche Großstädte im Vergleich

JLL: Pressemitteilung vom 13. Januar 2016, „Und es ging noch mehr: Die Glanzleistung von 2014 ist Geschichte - Auf deutschem Hotelinvestmentmarkt werden über vier Mrd. EUR umgesetzt“

JLL: Berliner Start-Ups als Büronutzer... Auf dem Weg zum Establishment?, 2015

KPMG: 3. Deutscher Startup Monitor, 2015

MB Research

PwC/ULL: Emerging Trends in Real Estate, Europe 2016, London 2016

Savills: Büromarktbericht Berlin, 1. Halbjahr 2016

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung: Pressemitteilung von 30. März 2016, „Berliner Wirtschaft auf Wachstumskurs“

Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

Statistische Landesämter von Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen

STR Global

Wüest & Partner Deutschland, W&P Immobilienberatung GmbH

Internetseiten:

<http://erfurt.thueringer-allgemeine.de/web/lokal/leben/detail/-/specific/Zwei-neue-Hotels-buhlen-in-der-City-von-Erfurt-um-Besucher-325701864>; Zugriff 6.5.2015

Bildnachweise

Titel: Boris Breytman/Fotolia; LianeM/Fotolia; Sean Pavone/Alamy Stock Photo; david@engel.ac/Fotolia; pure-life-pictures/Fotolia; Rico Ködder/Fotolia; Seite 4: Michael Fahrig; Seite 5: hanohiki/Alamy Stock Photo; Seite 6: Julie g Woodhouse/Alamy Stock Photo; Seite 7: steschum/Fotolia; Seite 11: Christian Draghici/Shutterstock; Seite 17: Iain Masterton/Alamy Stock Photo; Seite 20: travelstock44/Alamy Stock Photo; Seite 23: Iain Masterton/Alamy Stock Photo; Seite 25: Max Yashin/Shutterstock; Lauca Images/Alamy Stock Photo;

Seite 27: Manfred Ruckszio/Alamy Stock Photo; Ernst Wrba/Alamy Stock Photo; imageBROKER/Alamy Stock Photo; Seite 29: Jorg Hackemann/Shutterstock; Seite 31: imageBROKER/Alamy Stock Photo; Seite 33: Novarc Images/Alamy Stock Photo; imageBROKER/Alamy Stock Photo; Seite 35: Novarc Images/Alamy Stock Photo; Seite 37: Kuttig -Travel-2/Alamy Stock Photo; Karsten Prauße; Seite 38: Juergen Schwarz/Alamy Stock Photo; Seite 39: imageBROKER/Alamy Stock Photo; M. Timothy O'Keefe/Alamy Stock Photo

TLG IMMOBILIEN AG

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

www.tlg.de

Niederlassung Nord:

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin
Tel. 030 2430 3310
Fax 030 2430 3309
E-Mail: nord@tlg.de

Kundenservice
Tel. 0800 854 00 00 (Freecall)
Fax 030 2430 3123

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 (Freecall)
Fax 0351 4913 460

Impressum

Herausgeber:
TLG IMMOBILIEN AG
Unternehmenskommunikation
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Konzeption, Projektmanagement, Redaktion:
RUECKERCONSULT GmbH, Berlin

Artdirektion:
Dominik Arndt

Datenpartner:
Wüest & Partner Deutschland, W&P Immobilienberatung GmbH

Datenbasis 02/2016
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit
der enthaltenen Informationen wird keine
Haftung übernommen.

Copyright:

07/2016 © TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
Das Werk (einschließlich Tabellen, Grafiken) ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwendung ohne Zustimmung des Herausgebers ist unzulässig und strafbar. Das gilt ins
besondere 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

E-Mail: kontakt@tlg.de

www.tlg.de