

IMMOBILIENMARKT OSTDEUTSCHE BUNDESLÄNDER UND BERLIN 2015

IN OSTDEUTSCHEN GROßSTÄDTEN GEHT ES AUFWÄRTS –
HOHE NACHFRAGE IN BERLIN HÄLT AN

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP | JUNI 2015



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DG
HYP *Entscheiden
besser finanziert.*

INHALT

Grußwort	2
Summary	3
IMMOBILIENMARKT OSTDEUTSCHE BUNDESLÄNDER UND BERLIN	4
Ostdeutsche Bundesländer im Überblick	6
Exkurs Demografie	7
Immobilienstandorte: zehn Städte aus sechs Ländern	9
Handelsimmobilien	11
Büroimmobilien	15
Wohnimmobilien	18
BERLIN UND POTSDAM	21
Bundesland Berlin	21
Bundesland Brandenburg	22
Immobilienmarkt Berlin und Potsdam	23
Exkurs Mietpreisbremse	26
CHEMNITZ, DRESDEN UND LEIPZIG	32
Bundesland Sachsen	32
Immobilienstandort Chemnitz	33
Immobilienstandort Dresden	37
Immobilienstandort Leipzig	41
ERFURT	45
Bundesland Thüringen	45
Immobilienstandort Erfurt	46
HALLE (SAALE) UND MAGDEBURG	50
Bundesland Sachsen-Anhalt	50
Immobilienstandort Halle (Saale)	51
Immobilienstandort Magdeburg	55
ROSTOCK UND SCHWERIN	59
Bundesland Mecklenburg-Vorpommern	59
Immobilienstandort Rostock	60
Immobilienstandort Schwerin	64
STANDORTE IM ÜBERBLICK	68
Impressum	70
Disclaimer	
Ansprechpartner DG HYP/VR WERT	71

GRUSSWORT



Sehr geehrte Damen und Herren,

seit einigen Jahren untersuchen wir regelmäßig die Immobilienmärkte, auf denen wir aktiv sind, und veröffentlichen die Ergebnisse in Marktberichten. Diese richten sich an Investoren sowie unsere Partner in der genossenschaftlichen FinanzGruppe, die Volksbanken und Raiffeisenbanken, mit denen wir gemeinsam den Markt bearbeiten.

In der vorliegenden Studie analysieren wir bereits zum zweiten Mal die Immobilienmarktsegmente Handel, Büro und Wohnen in der Hauptstadt Berlin sowie neun weiteren ostdeutschen Großstädten. Außerdem betrachten wir die wirtschaftliche Entwicklung der fünf ostdeutschen Bundesländer und gehen zudem auf die für die Zukunft wichtigen demografischen Trends ein.

Die in diesem Bericht betrachteten Marktsegmente befinden sich in den zehn ostdeutschen Großstädten generell im Aufwind, wenn auch in einer zu differenzierenden Dynamik. Dies gilt insbesondere für Berlin, Dresden und Leipzig als Zugpferde des ostdeutschen Immobilienmarkts. Aber auch Erfurt, Potsdam und Rostock florieren. Die Städte profitieren von einer soliden wirtschaftlichen Basis, einer wachsenden Beschäftigtenzahl sowie einem hohen Touristenaufkommen. Insgesamt gilt: Nach dem schmerzlichen Strukturwandel infolge der Wiedervereinigung hat sich die wirtschaftliche Lage in den ostdeutschen Großstädten spürbar verbessert.

Von der erfreulichen Arbeitsmarktentwicklung, steigenden Renten sowie dem boomenden Städtetourismus profitiert der innerstädtische Einzelhandel. Der Büromarkt ist zwar von großen Unterschieden in der Dynamik geprägt, die Spitzenmiete ist im Durchschnitt seit rund fünf Jahren aber kontinuierlich aufwärtsgerichtet. Auch die Wohnungsmärkte entwickeln sich positiv: An allen betrachteten Standorten steigt die Einwohnerzahl wieder. Und der in einigen Städten noch relativ hohe Anteil leer stehender Wohnungen geht zurück, sodass mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten zu rechnen ist.

Die vorliegende Publikation ergänzt unsere Fachthemenreihe „Regionale Immobilienzentren“ sowie den „Immobilienmarkt Deutschland“, die wir regelmäßig im Frühjahr und im Herbst veröffentlichen. Seit einigen Jahren analysieren wir zudem die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern.

Eine Übersicht aller Marktberichte der DG HYP finden Sie im Internet unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research.

Mit freundlichen Grüßen

Mark Meissner
Leiter Immobilienzentrum Berlin
DG HYP

SUMMARY

- » Deutschland geht es gut: Die Wirtschaft wächst solide, die Beschäftigtenzahl erklimmt Rekordstände, und mit der niedrigen Arbeitslosenquote sind wir in der Europäischen Union Klassenprimus geworden. Die deshalb hohen Zuwanderungszahlen lassen die Einwohnerzahl der größten europäischen Volkswirtschaft trotz der niedrigen Geburtenrate steigen. Das Wachstum konzentriert sich vor allem auf die Ballungsräume sowie Groß- und Universitätsstädte. Entsprechend groß ist die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien. Ob für attraktive Büros, innerstädtische Verkaufsflächen oder Wohnungen, die Mieten legen zu. Kaum ein internationaler Investor hat Deutschland nicht auf der Einkaufsliste.
- » Das gilt – mit Abstrichen – auch für Ostdeutschland. Die wirtschaftliche Situation ist seit der Wende besser denn je. Die Beschäftigtenzahlen steigen kräftig und die Einwohnerzahlen der Großstädte wachsen mit zum Teil hohen Raten. Der Abstand zu Westdeutschland ist allerdings immer noch groß. Das verdeutlicht die Arbeitslosenquote: Im April waren es 9,5 Prozent in Ost- und 5,8 Prozent in Westdeutschland. Das Einkommensniveau stagniert bei vier Fünfteln des Westniveaus und als Spätfolge der Abwanderungswelle zeigt die Überalterung schon heute deutliche Spuren.
- » Das Stimmungsbild am gewerblichen Immobilienmarkt ist deckungsgleich zur wirtschaftlichen Lage. Die in diesem Bericht betrachteten Marktsegmente Handel, Büro und Wohnen in zehn ostdeutschen Großstädten befinden sich im Aufwind. Das Mietniveau ist verglichen mit dem deutschen Immobilienmarkt insgesamt aber noch weitaus niedriger. Am teuersten sind die Städte, deren Erfolg auf einer soliden wirtschaftlichen Basis, florierendem Tourismus und einer wachsenden Bevölkerung fußt: Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig und Rostock.
- » **Handel:** Die Stimmung im Einzelhandel könnte kaum besser sein. Für das vergleichsweise niedrige Mietniveau ist der überdurchschnittliche Verkaufsflächenbestand, dem das durchweg unterdurchschnittliche Einkommen der Bevölkerung gegenübersteht, mit verantwortlich. Deshalb wirkt sich ein hohes Touristenaufkommen besonders positiv aus. Die Innenstädte werden zudem von der Vielzahl der in den 1990er Jahren errichteten peripheren Einkaufszentren belastet. In den Oberzentren liegt die durchschnittliche Spitzenmiete bei niedrigen 80 Euro je Quadratmeter. Ganz anders sieht es in Berlin mit fast 300 Euro aus.
- » **Büro:** Nach der Wende stand dem wirtschaftlichen Niedergang ein Bauboom im Bürobereich gegenüber, die Mieten sackten ab und der Leerstand erreichte zum Teil Werte von mehr als 20 Prozent. Seit zehn Jahren steigt die Bürobeschäftigung aber wieder, während kaum noch Büroflächen gebaut werden. So konnte sich der Büromarkt insgesamt stabilisieren. Vor allem Berlin hat sich als gefragter Standort und als deutsches Gründerzentrum erfreulich entwickelt.
- » **Wohnen:** Steigende Einwohnerzahlen sorgen für steigende Mieten. Vor allem in Berlin, Potsdam, Dresden und Rostock ist das Wohnungsangebot knapp. In Chemnitz, Halle (Saale), Leipzig, Magdeburg und Schwerin ist der Wohnungsleerstand trotz des umfangreichen Rückbaus von Plattenbauwohnungen aber immer noch hoch. Deshalb ist die Spanne der Erstbezugsrente sehr breit, sie reicht von unter 6 bis knapp über 10 Euro je Quadratmeter. In Berlin sind die Wohnungsmieten stark gestiegen, die Erstbezugsrente ist mit knapp über 11 Euro je Quadratmeter für einen Top-Standort aber noch relativ günstig.

Mietprognose 2015 Handel:

Berlin +1,7 Prozent

Oberzentren +1,8 Prozent

Mietprognose 2015 Büro:

Berlin +2,2 Prozent

Oberzentren + 1,4 Prozent

Mietprognose 2015 Wohnen:

Berlin +3,5 Prozent

Oberzentren +2,7 Prozent

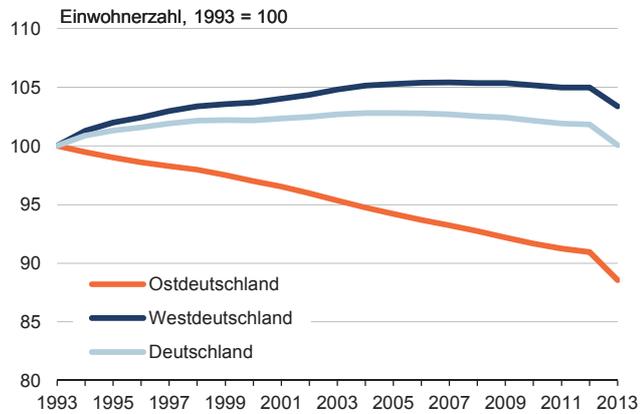
IMMOBILIENMARKT OSTDEUTSCHE BUNDESLÄNDER UND BERLIN

An die große Freude über das Ende des geteilten Deutschlands vor etwas über einem Vierteljahrhundert schloss sich für die ostdeutschen Bundesländer ein schmerzhafter wirtschaftlicher Strukturwandel an. In der nach vier Jahrzehnten DDR-Sozialismus am Boden liegenden Wirtschaft kam es zu einem massiven Arbeitsplatzabbau, der wiederum eine viele Jahre andauernde Abwanderungswelle gen Westen einleitete. Heute geht es den ostdeutschen Bundesländern im vereinten Deutschland so gut wie nie. Gegenüber 1990 hat sich die Arbeitslosenquote halbiert. Auch die Abwanderung ebte mit der Zeit immer weiter ab. Es gibt aber immer noch große Unterschiede in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zwischen Ost und West. Trotz der immensen Anstrengungen aus dem „Aufbau Ost“ – je nach Berechnung flossen Transfers von bis zu 2 Billionen Euro – erreicht das ostdeutsche Bruttoinlandsprodukt nur etwas mehr als 70 Prozent des Westniveaus. Die Relation beim Bruttoverdienst fällt mit rund 80 Prozent besser aus. Das verfügbare Einkommen liegt – unterstützt von Pendlereinkommen und Sozialtransfers wie der Rente – bei rund 85 Prozent. Beim tatsächlichen Konsumniveau ist der Unterschied dagegen relativ klein: Hier sind die ostdeutschen Bundesbürger durch die Unterschiede im Preisniveau bis auf 10 Prozent an den Westen herangerückt.

Nach dem schmerzlichen Strukturwandel hat sich die wirtschaftliche Lage in Ostdeutschland deutlich verbessert

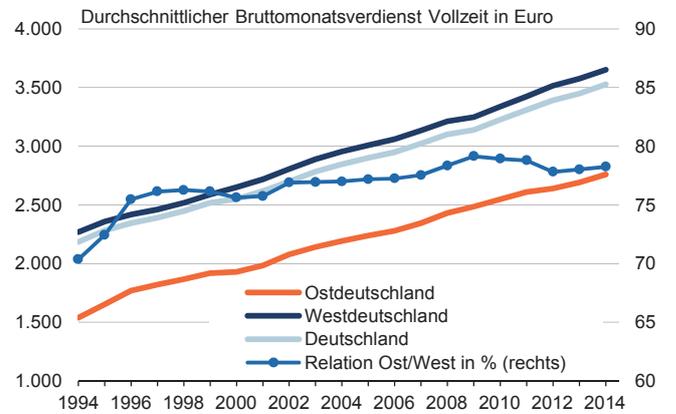
In der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sind die Unterschiede zwischen Ost und West aber noch groß

EINWOHNERENTWICKLUNG IN OST- UND WESTDEUTSCHLAND KLAFFT AUSEINANDER



Quelle: Destatis

DIE OSTDEUTSCHEN BRUTTOGEHÄLTER LIEGEN RELATIV STABIL BEI RUND 80 PROZENT DES WESTDEUTSCHEN NIVEAUS



Quelle: Destatis

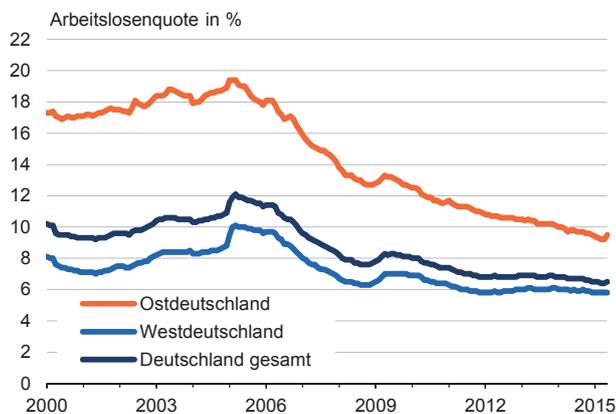
Was ist die Ursache für den großen Abstand von Wirtschaftsleistung und Einkommen? Eine wesentliche Ursache ist die unterschiedliche Wirtschaftsstruktur. Die ostdeutsche Wirtschaft ist mittelständisch geprägt. Die erfolgreiche deutsche Industrie ist in Ostdeutschland natürlich auch vertreten, allerdings vor allem mit reinen Produktionsstandorten. Konzernzentralen und Entwicklungszentren, aber auch der Löwenanteil der Industrieproduktion mit den dort gezahlten hohen Löhnen und Gehältern befinden sich dagegen weit überwiegend in Westdeutschland. Von den 160 Unternehmen aus Dax, MDAX, SDAX und TecDAX haben nur sechs ihren Hauptsitz in den ostdeutschen Ländern. Die angestrebte Angleichung der Lebensverhältnisse bleibt unter diesen Voraussetzungen ein ambitioniertes Ziel.

Konzernzentralen und Entwicklungszentren stehen meistens im Westen

Dazu kommt eine weitere Hürde: Als Folge der Abwanderung wird der demografische Bremseffekt aufgrund der Überalterung in Ostdeutschland früher spürbar. Fehlende Arbeitskräfte dämpfen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. So ist der erfreuliche Rückgang der ostdeutschen Arbeitslosenquote neben einer positiven Beschäftigungsentwicklung auch auf das Schrumpfen der erwerbstätigen Bevölkerung durch den Renteneintritt zurückzuführen. Die Arbeitslosenquote ist auch dort gesunken, wo die Beschäftigtenzahlen nicht gestiegen sind. Wenn aber Fachkräfte fehlen, verlieren die Standorte für Unternehmen an Anziehungskraft. Die Folgen der demografischen Entwicklung könnten durch Zuwanderung aus dem Ausland gemildert werden. Doch hier kämpfen die ostdeutschen Bundesländer mit einem „Imageproblem“, welches durch „Pegida“ nicht kleiner geworden ist.

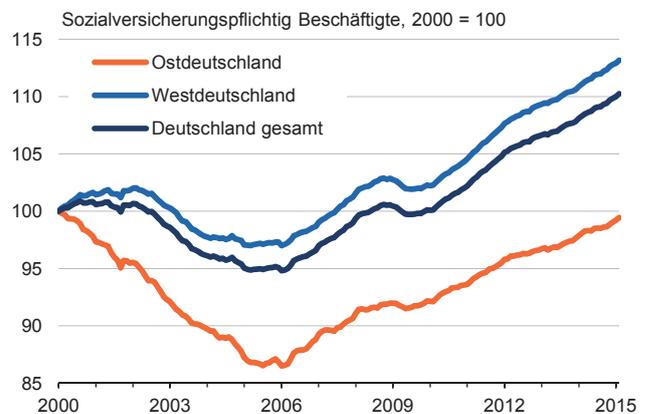
Demografischer Bremseffekt: Durch Überalterung fehlen Fachkräfte

DIE ARBEITSLOSENQUOTE IN OSTDEUTSCHLAND HAT SICH BINNEN ZEHN JAHREN HALBIERT



Quelle: BA

AUCH IN OSTDEUTSCHLAND IST DIE ZAHL DER BESCHÄFTIGTEN KRFÄTIG GESTIEGEN



Quelle: BA

Damit wird die Immobilienwirtschaft in Ostdeutschland in der Zukunft mit besonderen Herausforderungen konfrontiert werden: Die Bevölkerung schrumpft durch die geringe Geburtenzahl. Zudem steigt der Seniorenanteil kräftig. Daraus resultiert eine auf Dauer sinkende Beschäftigtenzahl. Außerdem ist damit ein Rückgang des Einkommens verbunden, wodurch die Budgets der Haushalte für Mieten und Konsum kleiner werden. In den in dieser Publikation betrachteten zehn ostdeutschen Städten zeigen sich diese Folgen derzeit allenfalls abgeschwächt. Diese profitieren vielmehr von der Zuwanderung aus dem umliegenden ländlichen Raum. Diese Quelle ist aber endlich, sodass sich das an allen analysierten Standorten zu beobachtende Einwohnerwachstum nicht auf Dauer fortsetzen wird.

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft in Ostdeutschland

Diese Sorgen sind zwar noch ein Stück weit weg. Trends und Risiken, die sich heute schon abzeichnen, sollten bei den langfristig ausgerichteten Immobilieninvestitionen aber mit bedacht werden. Vorerst ist die Lage durchweg freundlich. Denn die derzeit günstige Entwicklung der deutschen Wirtschaft schlägt sich natürlich auch in den ostdeutschen Ländern nieder. Die Städte wachsen, zum Teil sogar kräftig, die Arbeitslosigkeit sinkt und die Einkommen steigen. Damit geht es insgesamt in den betrachteten Marktsegmenten Handel, Büro und Wohnen aufwärts. Besonders gut schneiden nach Berlin die beiden sächsischen Metropolen Dresden und Leipzig ab. Aber auch Erfurt, Potsdam und Rostock sind spürbar im Aufwind.

Vorerst geht es in Deutschlands Osten aber aufwärts

Ostdeutsche Bundesländer im Überblick

Größe und Einwohner	Berlin	Brandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	Sachsen	Sachsen-Anhalt	Thüringen	Ostdeutschland mit Berlin	Westdeutschland	Deutschland insgesamt	Anteil 'Ost'
Fläche in km ²	892	29.477	23.180	18.415	20.446	16.172	108.582	248.539	357.121	30%
Einwohner in Tausend	3.422	2.449	1.597	4.046	2.245	2.161	15.920	64.847	80.767	20%
Entwicklung 1991-2010 in %	-1,5	-3,5	-13,4	-12,2	-19,2	-14,7	-10,4	2,0	0,7	-
Bevölkerungsdichte Einwohner/km ²	3.836	83	69	220	110	134	147	261	226	-
Hauptstadt (Einwohner in Tsd.)	Berlin (3.422)	Potsdam (162)	Schwerin (92)	Dresden (541)	Magdeburg (231)	Erfurt (205)	-	-	Berlin	-
weitere Großstädte (Einwohner in Tsd.)	-	Cottbus (100)	Rostock (203)	Leipzig (552) Chemnitz (243)	Halle (231)	Jena (107)	-	-	-	-
Wirtschaftliche Lage 2014										
BIP in Mrd. Euro	117,3	61,9	38,5	108,6	55,6	54,3	436,2	2.467,6	2.903,8	15%
gegenüber Vorjahr (real) in %	2,2	0,9	1,6	1,9	0,4	1,6	1,6	1,6	1,6	-
Anteil Deutschland in %	4,0	2,1	1,3	3,7	1,9	1,9	15,0	85,0	100,0	-
pro Kopf (2013) in Euro	31.504	24.231	22.964	25.378	23.924	23.870	25.895	36.280	34.219	-
Anteil Bruttowertschöpfung										
Verarbeitendes Gewerbe in %	9,1	12,7	11,8	18,5	19,9	22,4	15,2	23,5	22,7	-
Dienstleistungen in %	83,6	70,7	74,5	67,3	64,9	65,2	72,2	67,9	68,5	-
Bruttolöhne und Gehälter										
je Arbeitnehmer in Euro	34.836	29.328	27.971	28.820	28.443	28.785	30.147	37.872	36.436	-
je Arbeitsstunde in Euro	23,5	19,0	18,2	19,0	18,5	18,8	19,8	25,3	24,3	-
Arbeitslosenquote BA in % (April 2015)	11,0	8,9	10,6	8,6	10,3	7,6	9,5	5,8	6,5	-
Politik										
Ministerpräsident	Michael Müller (SPD)	Dieter Woidke (SPD)	Erwin Sellering (SPD)	Stanislaw Tillich (CDU)	Reiner Haselöf (CDU)	Bodo Ramelow (Linke)	-	-	-	-
Regierung	SPD/CDU	SPD/Linke	SPD/CDU	CDU/SPD	CDU/SPD	Linke/SPD/Grüne	-	-	-	-
Landtagswahl	Datum	2016	2016	2019	2016	2019	-	-	-	-

Quelle: Destatis, Feri, Städte Dresden und Leipzig, Stat. Landesämter, Wikipedia, eigene Berechnungen

Exkurs Demografie

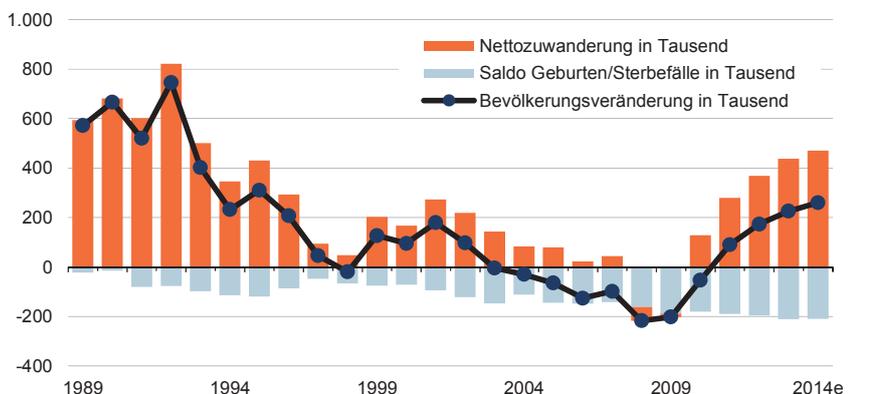
Immobilien sind generell stärker als andere Güter von demografischen Trends betroffen, weil sich Lage, Größe und Struktur der Objekte nicht oder nur mit hohem Aufwand an den Bedarf vor Ort anpassen lassen. Mit Blick auf die bei Immobilien hohen Investitionen resultiert daraus ein erhebliches wirtschaftliches Risiko, wenn etwa die Mieterlöse wegen demografischer Verschiebungen hinter den Erwartungen zum Kaufzeitpunkt zurückbleiben. Deshalb ist es für Immobilieninvestoren unabdingbar, die demografischen Gegebenheiten an den relevanten Standorten genau „unter die Lupe“ zu nehmen. Die langen Prognosezeiträume bringen allerdings eine erhebliche Unschärfe mit sich, weil sich auch kleinere Prognosefehler über viele Jahre zu einer erheblichen Abweichung kumulieren können.

Der größte Unsicherheitsfaktor betrifft die Zu- beziehungsweise Abwanderung. Diese ist sowohl für die Bundesrepublik insgesamt, aber auch für die Bundesländer sowie die jeweiligen Städte und Gemeinden im Zeitablauf erheblichen Schwankungen ausgesetzt. Das verdeutlicht die Abbildung für Deutschland insgesamt. Zudem zeigt sich immer wieder, dass sich langfristige Trends drehen können, was die an der seit einigen Jahren wieder steigenden Bevölkerungszahl bestätigt.

Immobilien sind von demografischen Trends stärker betroffen

Unsicherheitsfaktor Zuwanderung

ZUWANDERUNG HAT GROSSEN EINFLUSS AUF BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG



Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

Als relativ sicher können aber zwei Effekte gelten, die sich vor allem aus der bis Anfang der 1970er Jahre hohen und seitdem relativ niedrigen Geburtenrate ergeben. Das sind erstens eine rückläufige Bevölkerungszahl und zweitens ein steigender Anteil von Senioren. Während von 1950 bis 1970 pro Jahr im Durchschnitt 1,2 Millionen Babys geboren wurden, sank die Zahl seitdem kontinuierlich ab. Seit 2005 ist die Zahl sogar unter 700.000 gesunken. Damit bringt im Mittel eine Frau weniger als 1,4 Kinder auf die Welt.

Positiv an der gerade erst im April vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ist, dass die Bevölkerung in Deutschland nicht so stark sinkt, wie es noch in der Prognose von vor fünf Jahren der Fall war. Danach geht die Einwohnerzahl im Basisszenario von derzeit 81 Millionen bis 2060 auf 67,6 Millionen – zuvor 64,7 Millionen – zurück. Die aktuelle Prog-

Deutschlands Einwohner werden weniger und immer älter

Nach der jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung schrumpft Deutschland aber langsamer

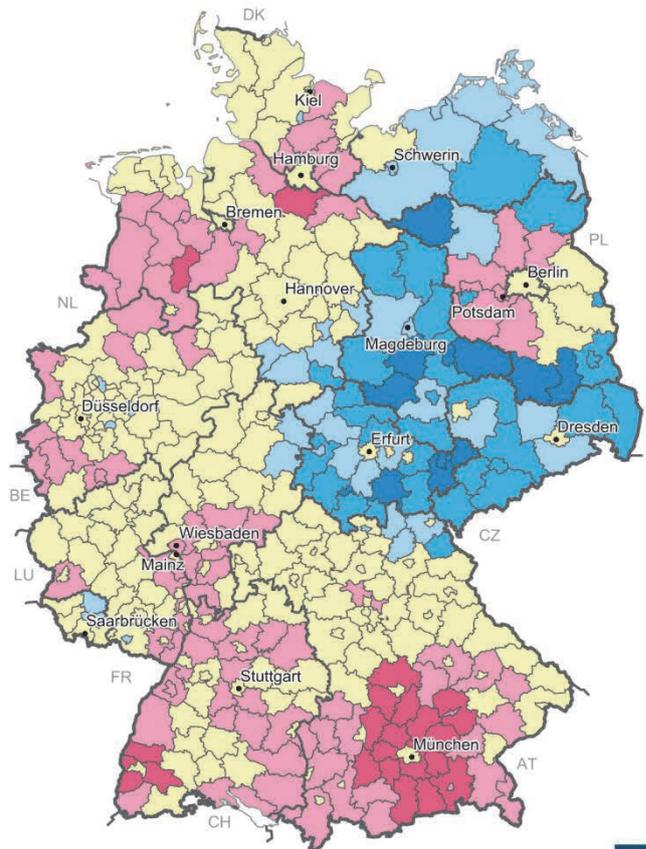
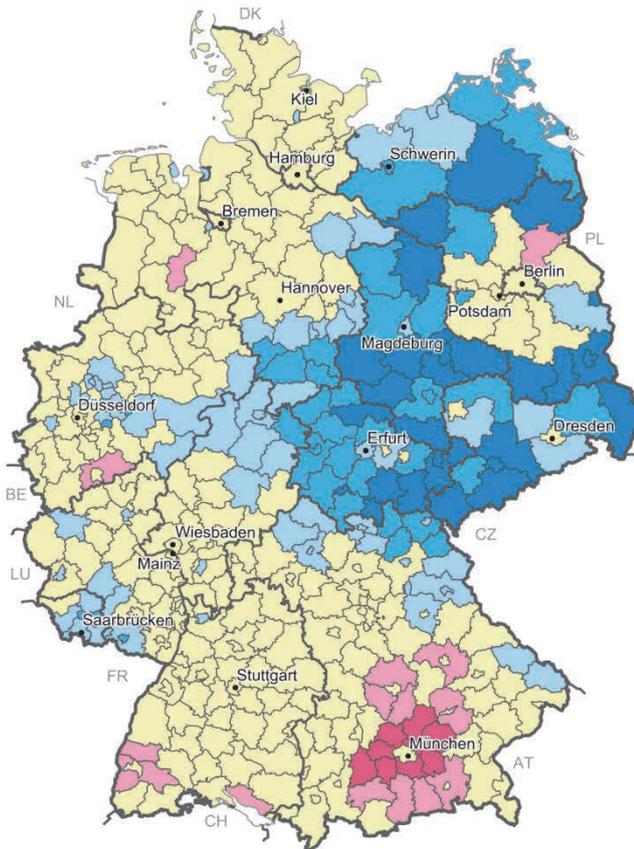
Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

nose macht aber auch deutlich, dass selbst eine erhöhte Zuwanderung weder den Bevölkerungsrückgang noch die Überalterung aufhalten wird. Selbst mit einem dauerhaft hohen positiven Zuwanderungssaldo von 200.000 Menschen im Jahr – im Basisszenario sind es 100.000 – würde die Einwohnerzahl auf 73 Millionen sinken.

ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG UND DER HAUSHALTE VON 2015 BIS 2030

Bevölkerung

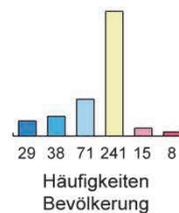
Haushalte



100km

© BBSR Bonn 2015

Entwicklung insgesamt von 2015 bis 2030 in %



Quelle: BBSR Bonn 2015

Datenbasis: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

Der Alterungseffekt wird vor allem von 2025 bis 2035 kräftig ausfallen, wenn die Babyboomer die geburtenstarken Jahrgänge von 1960 bis 1970 das Rentenalter erreichen. Dann wird die Zahl der über 65-jährigen kräftig um ein Fünftel auf 23 Millionen zulegen. Der Wirtschaft gehen im Gegenzug entsprechend viele Arbeitskräfte verlo-

Arbeitskräfte werden knapp, wenn 2025 bis 2035 die Babyboomer in Rente gehen

ren. Die Zahl der beruflich potenziell Aktiven – die Altersgruppe von 20 bis 65 Jahre – sinkt nach der Prognose von heute 49 Millionen auf 34 Millionen bis 2060. Kommen heute auf 100 Personen dieser Altersgruppe noch 34 über 65-jährige, steigt deren Zahl bis 2030 auf 50 und bis 2060 auf 65 Senioren. Wollte man die heutige Relation beibehalten, müsste der Renteneintritt auf 74 Jahre erhöht werden.

In den ostdeutschen Bundesländern vollzieht sich diese Entwicklung noch ausgeprägter. Die Ursache ist die inzwischen abgeebbte Abwanderungswelle: Die Jungen sind nach der Wende in die wirtschaftlich stärkeren Westen gezogen, die Alten blieben in ihrer Heimat. Der deshalb höheren Zahl an Sterbefällen stehen zudem weniger Geburten gegenüber, weil die potenziellen Eltern in Ostdeutschland fehlen. Das veranschaulicht die Abbildung auf der vorangehenden Seite, die die regionale Einwohnerentwicklung bis 2030 illustriert.

Damit fallen die demografischen Effekte mit Blick auf den Immobilienmarkt hier deutlich stärker aus. Das ist bereits heute sichtbar: Die ostdeutschen Bundesbürger sind im Durchschnitt einige Jahre älter als die westdeutschen. Das hat beispielsweise negative Auswirkungen auf das Einkommen, weil dies mit dem Renteneintritt sinkt. Für die in der Studie untersuchten Marktsegmente Wohnen, Büro und Handel lassen sich beispielsweise folgende Effekte skizzieren:

- » **Wohnen:** Die Wohnungsnachfrage geht zurück, wenngleich die langsamer sinkende Zahl der privaten Haushalte den Rückgang drosselt. Für den hohen Anteil an Senioren werden allerdings altengerechte, barrierefreie Wohnungen benötigt, sodass dennoch erhebliche Investitionen in den Wohnungsbau beziehungsweise -bestand notwendig sind. Angesichts des niedrigen Mietniveaus ist allerdings fraglich, ob sich diese Investitionen angemessen rentieren.
- » **Büro:** Mit einer fallenden Zahl der beruflich Aktiven werden weniger Büroflächen benötigt. Es ist aber möglich, dass sich die Bürostandorte auf wenige für Unternehmen besonders attraktive Standorte konzentrieren. Dann stünde einem höheren Büroflächenbedarf an den gefragten Standorten ein umso stärkerer Bedarfsrückgang an den weniger gefragten Standorten gegenüber.
- » **Handel:** Das kumulierte Einkommen fällt durch insgesamt weniger und zudem überdurchschnittlich viele alte Einwohner. Dementsprechend sinken die Einzelhandelsumsätze. Zudem fällt es den Senioren aufgrund der zurückgehenden Mobilität schwerer, den stationären Handel aufzusuchen.

Immobilienstandorte: zehn Städte aus sechs Ländern

Die neben Berlin betrachteten Standorte – Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Rostock und Schwerin – sind jeweils bedeutende Oberzentren in ihrer Region. Außerdem ist in dem vorliegenden Bericht die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam berücksichtigt, deren Immobilienmarkt allerdings stark von der direkten Nachbarschaft Berlins geprägt ist und die daher in unserem Vergleichsindex „Städte ohne Berlin“ nicht aufgeführt wurde. Die Abbildungen und Tabellen auf den folgenden beiden Seiten geben einen ersten Überblick. Ab Seite 21 werden die Immobilienstandorte und die Bundesländer einzeln dargestellt.

**Trotz abgeebter Abwanderung:
Der Schrumpfungsprozess in Ostdeutschland setzt sich fort**

Daher ist der demografische Einfluss auf den ostdeutschen Immobilienmarkt besonders ausgeprägt

**Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt,
Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam,
Rostock und Schwerin**

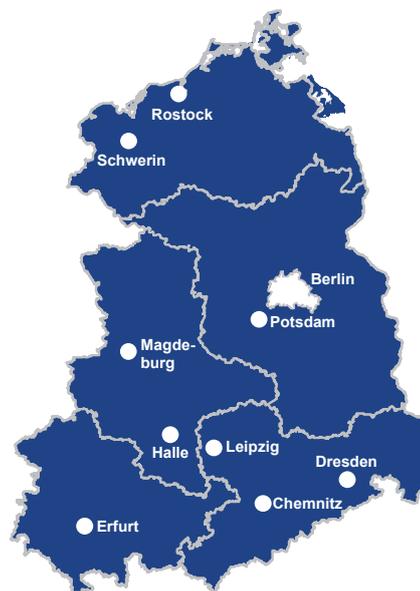
Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

OSTDEUTSCHE BUNDESLÄNDER UND BERLIN



Quelle: DZ BANK

IM BERICHT ANALYSIERTE STÄDTE



Quelle: DZ BANK

STANDORTE IM BERICHT

Regionen / Städte	Einwohner in Tausend	Haushalte in Tausend	Verfügb. Einkommen mtl. in Euro *)	Arbeitslosenquote in %	BIP pro Kopf in Euro *)	Beschäftigte in Tausend	in % der Einwohner	Verarbeitendes Gewerbe Anteil Beschäftigte in %	Einzelhandelsfläche in Tausend m ²	Bürofläche in Tausend m ²	Wohnungsbestand in Tausend
Berlin	3.441	2.105	1.267	11,1	25.267	1.245	36,2	9,4	6.192	17.635	1.922
Brandenburg											
Potsdam	162	88	1.226	7,3	28.222	80	49,0	10,1	446	1.224	86
Sachsen											
Chemnitz	243	136	1.329	9,9	27.727	110	45,3	15,9	789	1.679	146
Dresden	541	317	1.257	8,4	29.116	242	45,6	13,4	1.058	3.831	289
Leipzig	552	326	1.174	10,2	26.367	234	44,4	8,6	714	4.139	314
Thüringen											
Erfurt	205	116	1.224	8,2	30.384	102	49,5	8,7	595	993	111
Sachsen-Anhalt											
Halle (Saale)	231	129	1.163	11,8	22.713	91	39,2	6,1	636	1.510	135
Magdeburg	231	129	1.210	11,4	27.104	103	44,6	9,0	630	1.410	140
Mecklenburg-Vorpommern											
Rostock	203	119	1.163	10,9	26.806	83	40,7	10,1	606	1.236	116
Schwerin	92	53	1.207	11,2	32.558	47	51,4	7,4	354	822	55
Alle Standorte	5.902	3.518	1.247	10,5	26.215	2.337	39,8	9,8	12.020	34.479	3.314
Anteil an Ostdeutschland	37%	40%							34%	40%	37%
Ostdeutschland/Berlin	15.919	8.790							35.400	86.200	8.940
Deutschland	80.767	40.400							170.200	365.000	41.000
Regional-12	5.865	3.518	1.247	10,6	26.215	2.335	39,8	9,8	12.021	34.479	3.315
Top-7	4.712	2.678	1.402	8,4	40.521	2.355	50,0	15,3	10.081	35.221	2.580
Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg											
Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart											

Quelle: BA, BulwienGesa, Destatis, Feri, Städte Dresden und Leipzig, eigene Berechnungen

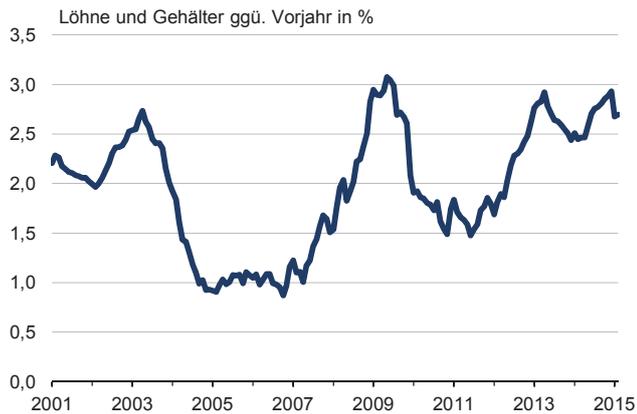
*) in Preisen von 2000

Handelsimmobilien

Die Vorgaben für den Einzelhandel sind bestens: Die Löhne und Renten – letztere vor allem in Ostdeutschland – steigen relativ kräftig und spülen den privaten Haushalten mehr Geld in die Kassen. Über die steigende Beschäftigtenzahl wird der Effekt noch verstärkt. Außerdem sparen die Verbraucher durch den gefallen Ölpreis Geld beim Kauf von Benzin und Heizöl, das somit für andere Konsumzwecke zur Verfügung steht. Natürlich könnten die Haushalte stärker sparen, was aber angesichts der anhaltend niedrigen Zinsen kaum noch attraktiv ist. Und so wird wieder stärker konsumiert. Das zeigt etwa der GfK-Konsumklimaindex, der auf den höchsten Stand seit 2001 ist. An den guten Bedingungen für den Handel dürfte sich so rasch nichts ändern. Denn die Wachstumsaussichten für die deutsche Wirtschaft sind weiterhin solide. Für das gesamtwirtschaftliche Wachstum in Deutschland erwarten wir in diesem Jahr ein Plus von 2 Prozent. Im kommenden Jahr dürfte es mit 1,6 Prozent zwar etwas schwächer ausfallen, es ist aber immer noch hoch genug für einen weiteren Beschäftigungszuwachs und einen damit verbundenen Rückgang der Arbeitslosigkeit.

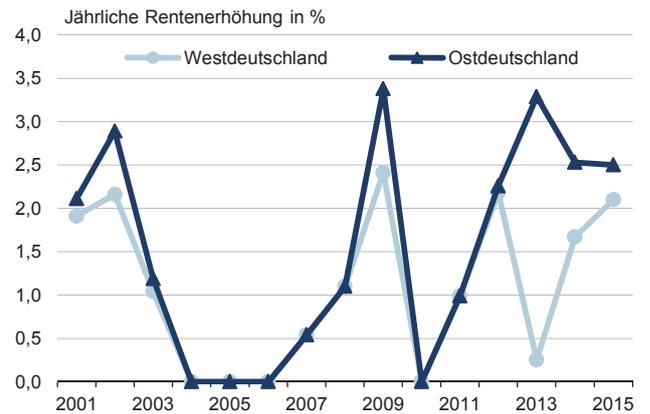
Die Stimmung im Handel ist so gut wie lange nicht mehr

LÖHNE UND GEHÄLTER LEGEN RELATIV KRÄFTIG ZU



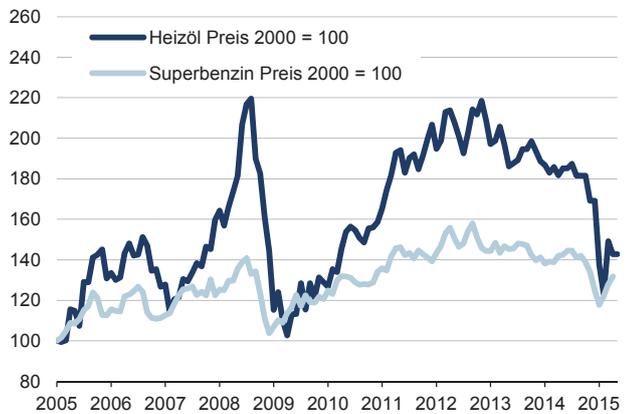
Quelle: Thomson Reuters

VOR ALLEM IN OSTDEUTSCHLAND STEIGT DIE RENTE KRÄFTIG



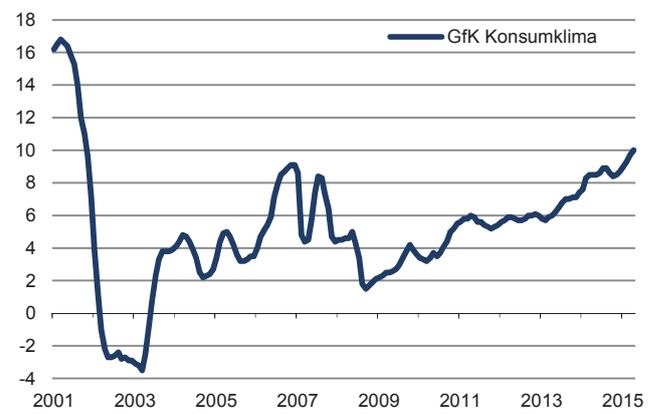
Quelle: Deutsche Rentenversicherung, Bundesminist. für Arbeit und Soziales

ENERGIE: HAUSHALTE SPAREN DURCH DEN GEFALLENEN ÖLPREIS



Quelle: Destatis

KONSUMKLIMA STEIGT AUF HÖCHSTEN WERT SEIT 2001

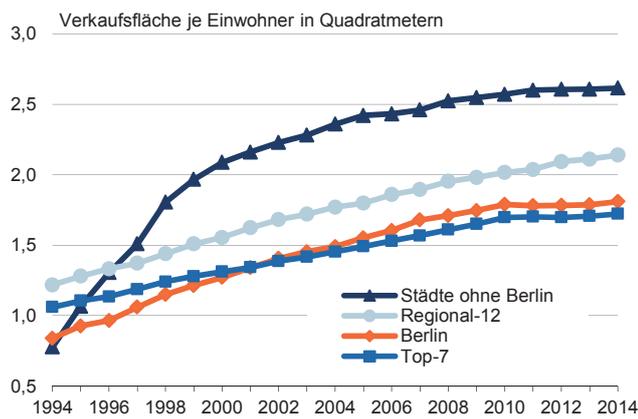


Quelle: GfK

Für den innerstädtischen Einzelhandel, auf den sich dieser Bericht fokussiert, kommt noch ein weiterer entscheidender Pluspunkt dazu: Städte sind „in“. Ob zum Wohnen oder als Reiseziel, die Einwohnerzahlen zeigen in vielen Großstädten genauso wie die Besucherstatistiken deutlich nach oben. Gerade ostdeutsche Städte haben sich zu Tourismusmagneten entwickelt. Das trifft vor allem auf Berlin und Dresden, aber auch auf Erfurt, Leipzig, Rostock oder Schwerin zu. Damit wird die Käuferbasis an vielen Standorten spürbar breiter. Speziell in Ostdeutschland relativieren die demografischen Trends die günstigen Voraussetzungen für die Städte allerdings ein Stück. Erstens haben die Städte nach der Wende zunächst überwiegend einen erheblichen Einwohnerschwund erlitten. Zweitens geht die aktuell positive Einwohnerentwicklung oft zu Lasten des Umlands, sodass das gesamte Käuferpotenzial im Einzugsgebiet nicht im gleichen Maße wächst. Und drittens sorgt die Überalterung und der dadurch steigende Rentneranteil für eine Dämpfung des ohnehin unterdurchschnittlichen Einkommensniveaus.

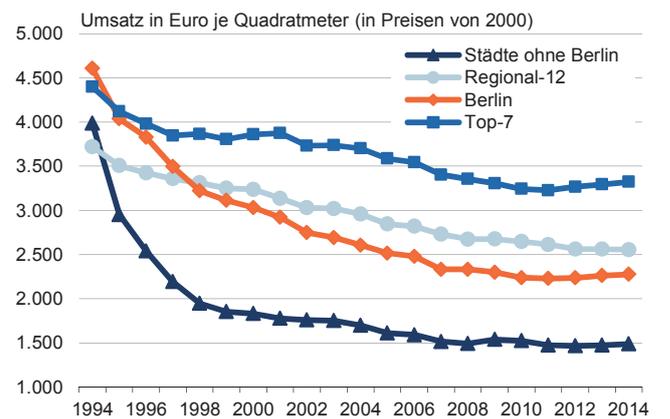
Städte sind „in“: Steigende Einwohner- und Besucherzahlen weiten das Kundenpotenzial aus

OSTDEUTSCHE OBERZENTREN VERFÜGEN ÜBER RELATIV HOHE VERKAUFSFLÄCHEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT IST VERGLEICHSWEISE NIEDRIG



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Neben der Demografie und dem geringeren Einkommensniveau kommt noch ein dritter Faktor hinzu, der dem ostdeutschen Einzelhandel das Leben ein wenig schwerer als in Westdeutschland macht. In den 1990er Jahren wurde in der Aufbaueuphorie die Einzelhandelsfläche, oft durch periphere Einkaufszentren, erheblich ausgeweitet. Durch die zeitgleiche Abwanderung ist die Einzelhandelsfläche je Einwohner kräftig gestiegen. Im Durchschnitt verfügen die ostdeutschen Oberzentren je Einwohner über etwa einen halben Quadratmeter mehr Verkaufsfläche als Oberzentren im gesamtdeutschen Durchschnitt. Berlin liegt dagegen etwa gleichauf zum Mittel der deutschen Metropolen.

Nachteilig für den ostdeutschen Handel sind die Flächenausweitung und der Bevölkerungsschwund der 1990er Jahre sowie das geringere Einkommensniveau ...

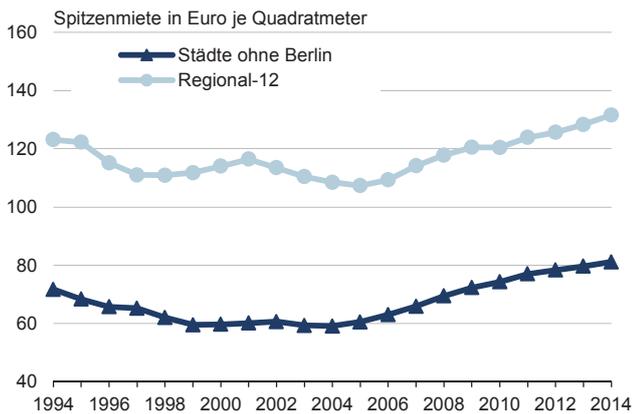
Die kumulative Wirkung der drei genannten Faktoren schlägt sich sichtbar in der Flächenproduktivität, also dem durchschnittlichen Umsatz je Quadratmeter, nieder. Diese liegt in den ostdeutschen Standorten spürbar unter dem bundesweiten Vergleichswert: Sowohl in Berlin als auch in den ostdeutschen Oberzentren fällt der Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche im Durchschnitt rund 1.000 Euro niedriger aus als an den Top-Standorten beziehungsweise unserer Referenzgröße aus 12 deutschen Oberzentren.

... was sich heute in einer deutlich niedrigeren Flächenproduktivität niederschlägt

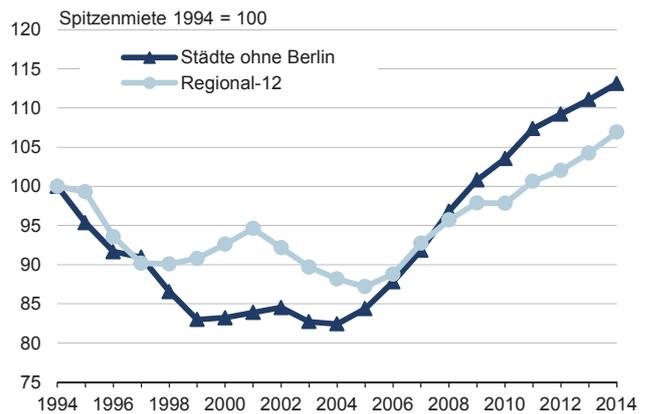
Die Werte für die Flächenproduktivität spiegeln den Durchschnitt über alle Handelsflächen an einem Standort wider, hinter denen sich natürlich unterschiedliche beziehungsweise gegenläufige Entwicklungen für die einzelnen Lagen verbergen können. Sofern die Abstufung zwischen den verschiedenen Standortkategorien aber auch auf den innerstädtischen Handel zutrifft, leiten sich daraus entsprechend unterschiedliche Spielräume für die maximal mögliche Spitzenmiete ab. Auf die betrachteten ostdeutschen Oberzentren scheint das auch so zuzutreffen. Im Durchschnitt liegt die Spitzenmiete je Quadratmeter hier rund 50 Euro unter unserem Referenzwert für deutsche Oberzentren. Allerdings haben sich die ostdeutschen Standorte in den zurückliegenden zehn Jahren auf ihrem niedrigeren Niveau überdurchschnittlich gut entwickelt. In Berlin sieht das Bild dagegen etwas anders aus: Denn die Spitzenmiete in der Bundeshauptstadt entspricht im Wesentlichen der, die an den sieben deutschen Top-Standorten im Mittel gezahlt werden muss. Allerdings ist die Spitzenmiete auch in Berlin etwas schneller gestiegen. Während sie vor einigen Jahren noch niedriger als die Vergleichsgröße ausgefallen ist, liegt sie heute darüber.

Die Spitzenmiete in ostdeutschen Oberzentren ist relativ niedrig

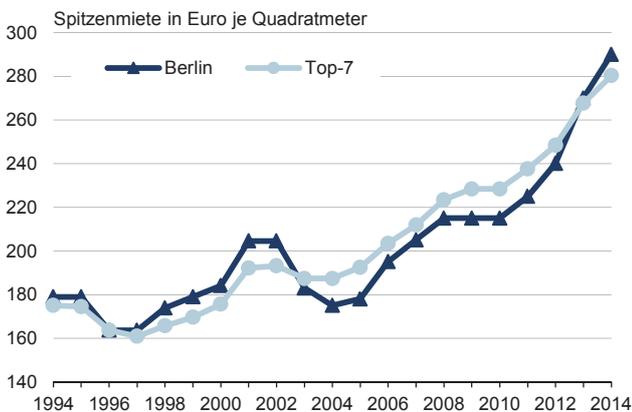
DIE OSTDEUTSCHEN HANDELSMIETEN LIEGEN ZWAR DEUTLICH UNTER DEM DURCHSCHNITT DEUTSCHER OBERZENTREN, ...



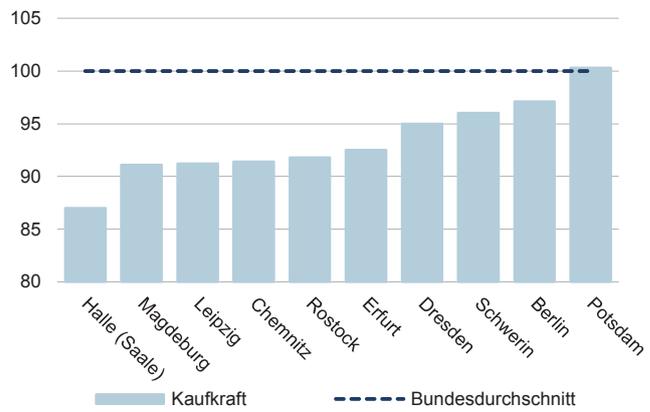
... SIE HABEN SICH IN DEN LETZTEN JAHREN ABER ÜBERDURCHSCHNITTLICH GUT ENTWICKELT



BERLINER SPITZENMIETE IST GLEICHAUF MIT TOP-7-DURCHSCHNITT



NIEDRIGE KAUFKRAFT IN OSTDEUTSCHLAND



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

Quelle: Comfort

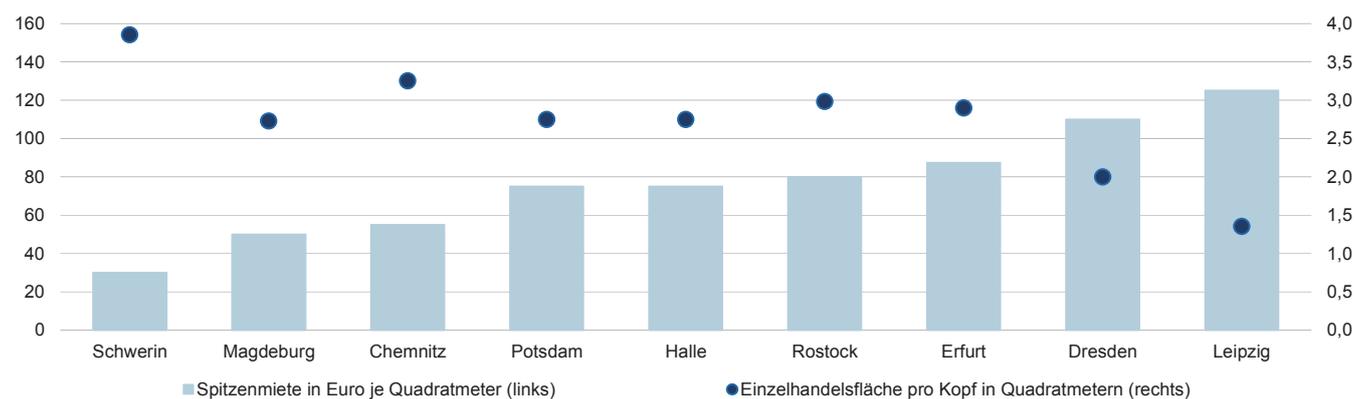
Bundesdurchschnitt für Kaufkraft = 100

Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

Die Bandbreite der Spitzenmiete in den neun Oberzentren ist relativ groß. In Leipzig muss für erstklassige Handelsflächen mit 125 Euro je Quadratmeter verglichen mit Schwerin etwa das Vierfache gezahlt werden. Hierbei ist ein gewisser Zusammenhang zwischen Verkaufsfläche und Miethöhe ersichtlich. Während Schwerin die üppigste Fläche je Einwohner aufweist, ist der Wert in Leipzig am niedrigsten.

Die Spitzenmiete in den ostdeutschen Oberzentren weist eine große Bandbreite auf

OSTDEUTSCHE OBERZENTREN: ÜPPIGES VERKAUFSFLÄCHENANGEBOT SCHEINT DAS MIETNIVEAU ZU BELASTEN



Quelle: Feri, BulwienGesa, eigene Berechnungen

Im laufenden Jahr sind die Aussichten für einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete gut. In Berlin dürfte das Plus nach der „Mietenexplosion“ in den zurückliegenden Jahren aber deutlich schwächer ausfallen. Für die ostdeutschen Oberzentren erwarten wir einen Anstieg auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Dabei gibt es eine Zweiteilung der Standorte. Während die Spitzenmiete in einigen Oberzentren stagnieren dürfte, fällt das Mietplus in den anderen entsprechend etwas stärker aus.

Prognose 2015: In den ostdeutschen Oberzentren dürfte die Spitzenmiete um nicht ganz 2 Prozent zulegen

PROGNOSE HANDEL

		2013		2014		2015e	
Berlin	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	270	(12,5)	290	(7,4)	295	(1,7)
Potsdam	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	75	(7,1)	75	(0,0)	77	(2,0)
Chemnitz	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	55	(0,0)	55	(0,0)	55	(0,0)
Dresden	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	105	(0,0)	110	(4,8)	110	(0,0)
Leipzig	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	125	(0,0)	125	(0,0)	130	(4,0)
Erfurt	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	88	(0,0)	88	(0,0)	89	(1,7)
Halle	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	72	(0,0)	75	(4,2)	77	(2,0)
Magdeburg	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	50	(0,0)	50	(0,0)	50	(0,0)
Rostock	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	80	(6,7)	80	(0,0)	82	(2,5)
Schwerin	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	30	(1,7)	30	(0,0)	30	(0,0)
Städte ohne Berlin	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	79,6	(1,7)	81,1	(1,9)	82,6	(1,8)

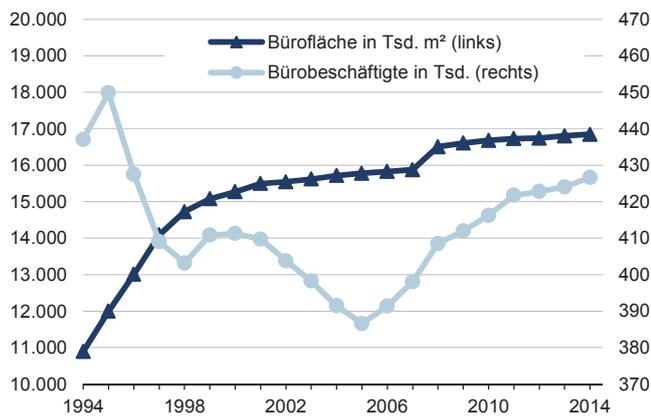
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien

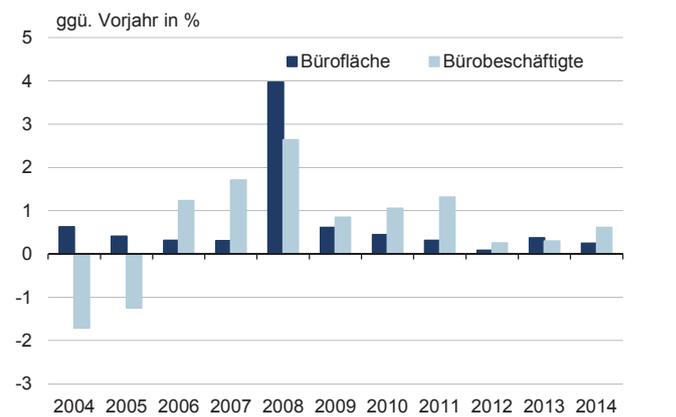
Ähnlich wie im Einzelhandel entwickelten sich auch am Büromarkt Flächenangebot und Nachfrage nach der Wiedervereinigung gegenläufig. Während Bürogebäude in großer Zahl entstanden sind, ging die Beschäftigung stark zurück. Daraufhin schoss der Anteil leer stehender Büroflächen in die Höhe, zum Teil wurden Werte von mehr als 20 Prozent erreicht. So rasch wie die Bürobeschäftigung zuvor gefallen war, begann sie vor zehn Jahren aber auch wieder zu steigen, wenngleich das Ausgangsniveau nicht wieder erreicht wurde. Weil die Bürofläche kaum noch wuchs, konnte ein Teil des Überangebots abgebaut werden. Heute steigen Bürofläche und Bürobeschäftigung jeweils mit moderatem Tempo. Trotz der wirtschaftlichen Erfolge ist der Leerstand der ostdeutschen Bürostandorte mit einer durchschnittlichen Quote von 12 Prozent immer noch hoch. Den stärksten Rückgang der Leerstandsquote weist Leipzig mit einer Halbierung auf. Sie ist aber auch in Dresden spürbar gesunken.

Bürofläche und Beschäftigung haben sich in den 1990er Jahren gegenläufig entwickelt

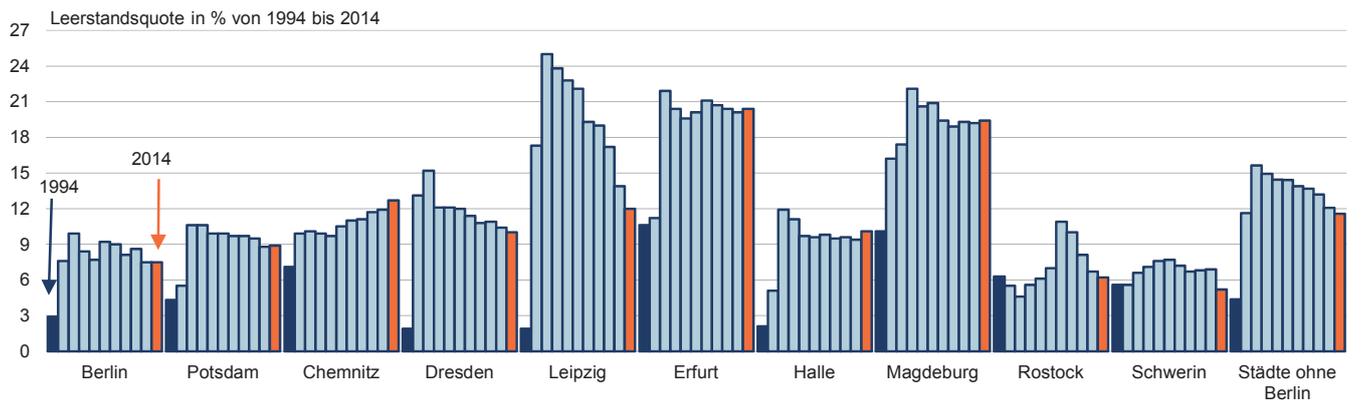
OSTDEUTSCHE OBERZENTREN: SCHERE ZWISCHEN BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG SCHLIESST SICH ALLMÄHLICH



OSTDEUTSCHE OBERZENTREN: BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG LEGEN NUR NOCH LANGSAM ZU



DAS ERBE DES 1990ER JAHRE BAUBOOMS BESTEHT DURCH LEER STEHENDE BÜROFLÄCHEN WEITER FORT



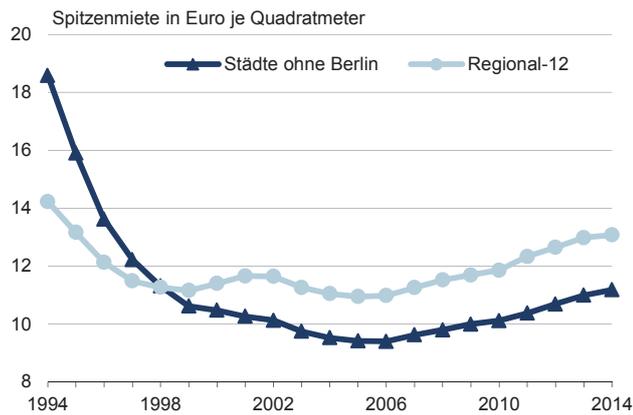
Quelle: Feri

Die Entwicklung der Bürospitzenmiete in den ostdeutschen Oberzentren und in Berlin entspricht im Wesentlichen der von uns berechneten Benchmark. Allerdings ist das Mietniveau vergleichsweise niedrig. Während die Spanne bei der Spitzenmiete in den betrachteten Oberzentren beim Handel sehr breit ausfällt, liegen die Büromie-

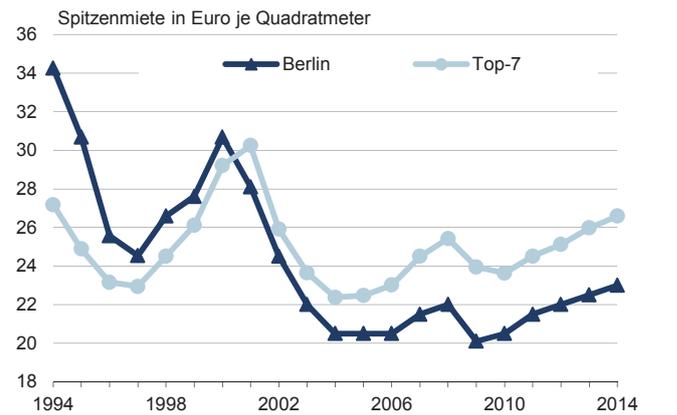
Die ostdeutschen Büromieten sind etwas niedriger, der Trend entspricht aber dem Bundesdurchschnitt

ten relativ dicht zusammen. Je Quadratmeter fallen in Schwerin 8 Euro an, in Potsdam sind es fast 13 Euro. Größer sind die Unterschiede bei der Dynamik des Anstiegs in den zurückliegenden fünf Jahren. Hier reicht die Spanne von 2 Prozent in Magdeburg bis zu 16 Prozent in Leipzig. Im Durchschnitt legte die Bürospitzenmiete an den analysierten Oberzentren um 12 Prozent zu, in Berlin waren es dagegen knapp über 14 Prozent.

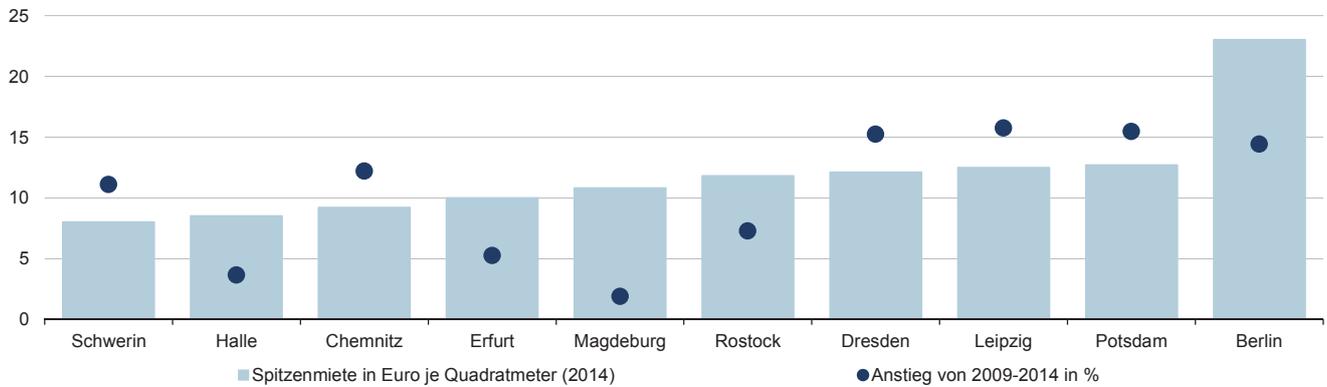
BÜROSPITZENMIETE OBERZENTREN



BÜROSPITZENMIETE BERLIN UND TOP-STANDORTE



BÜROSPITZENMIETE – ABSOLUT UND ANSTIEG VON 2009 BIS 2014



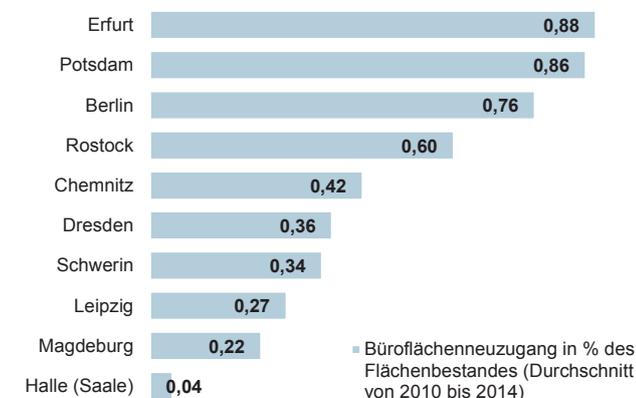
Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

Große Unterschiede zeigen sich auch bei der Marktdynamik der zehn betrachteten Standorte, jeweils gemessen am Büroflächenneuzugang und dem Büroflächenumsatz in Relation zum Flächenbestand als Durchschnitt von 2010 bis 2014. Beim Neubau liegen Erfurt, Potsdam, Berlin und Rostock vorne, während in Halle (Saale) und Magdeburg kaum neue Büroflächen entstanden sind. Bei der Vermietungsleistung, dem Flächenumsatz, liegen erwartungsgemäß die großen Büromärkte vorne. Hier kann sich allerdings hinter dem vielfach größeren Berlin Erfurt noch vor Dresden und Leipzig positionieren. Danach folgen Potsdam – und mit Abstand – Magdeburg, Rostock und Schwerin. Schlusslichter sind Chemnitz und – wie auch beim Flächenneuzugang – Halle (Saale), bei denen pro Jahr nur etwa ein halbes Prozent der Bürofläche umgeschlagen wird.

Große Unterschiede in der Marktdynamik

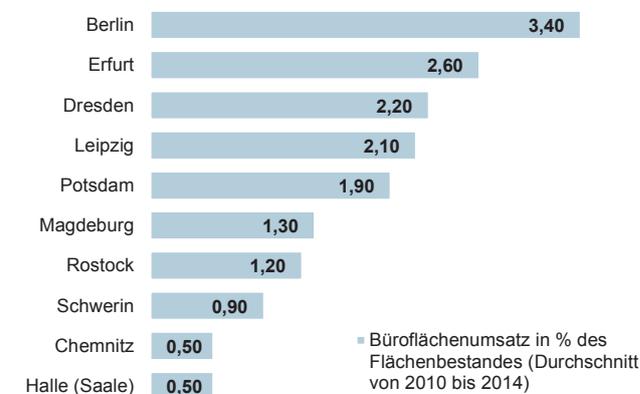
Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen

BÜROFLÄCHENUMSATZ



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen

Im Zuge der insgesamt günstigen konjunkturellen Entwicklung steigt die Beschäftigung. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen zu. Demgegenüber sind in den vergangenen Jahren kaum noch neue Büroflächen entstanden. Die über die Zeit verbesserte Relation aus Angebot und Nachfrage kommt auch im sukzessive sinkenden Anteil leer stehender Büroflächen zum Ausdruck. Eine beschleunigte Ausweitung des Büroangebots ist allein aufgrund des noch relativ hohen Leerstands und der zum Teil sehr niedrigen Büromieten unwahrscheinlich. Unter dem Strich dürften die Büromieten ihren allmählichen Aufwärtstrend weiter fortsetzen.

Prognose 2015: Verhaltender Anstieg der ostdeutschen Büromieten um rund 1,5 Prozent

PROGNOSE BÜRO

		2013		2014		2015e	
Berlin	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	22,5	(2,3)	23,0	(2,2)	23,5	(2,2)
	Leerstandsquote in %	8,0		7,5		7,3	
Potsdam	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	12,5	(8,7)	12,7	(1,6)	12,9	(1,6)
	Leerstandsquote in %	8,8		8,9		8,7	
Chemnitz	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	9,0	(5,9)	9,2	(2,2)	9,4	(1,8)
	Leerstandsquote in %	12,1		12,7		12,8	
Dresden	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	11,9	(3,5)	12,1	(1,7)	12,3	(1,4)
	Leerstandsquote in %	10,2		10,0		9,9	
Leipzig	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	12,3	(2,1)	12,5	(2,0)	12,6	(1,0)
	Leerstandsquote in %	12,6		12,0		11,9	
Erfurt	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	10,0	(0,0)	10,0	(0,0)	10,1	(1,0)
	Leerstandsquote in %	20,0		20,4		20,4	
Halle	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	8,4	(0,0)	8,5	(1,2)	8,6	(1,2)
	Leerstandsquote in %	9,4		10,1		10,3	
Magdeburg	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	10,6	(0,0)	10,8	(1,9)	11,0	(1,9)
	Leerstandsquote in %	19,0		19,4		19,3	
Rostock	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	11,6	(1,8)	11,8	(1,7)	12,0	(1,7)
	Leerstandsquote in %	6,6		6,2		6,2	
Schwerin	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	8,0	(3,9)	8,0	(0,0)	8,1	(1,3)
	Leerstandsquote in %	6,9		5,2		5,2	
Standorte ohne Berlin	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	11,0	(2,9)	11,2	(1,7)	11,3	(1,4)
	Leerstandsquote in %	11,7		11,6		11,5	

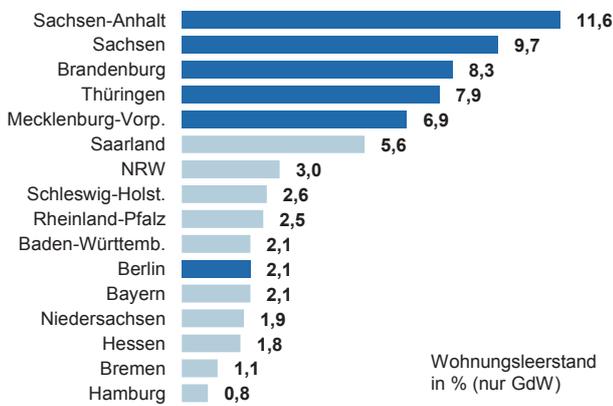
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien

Mehr als ein Vierteljahrhundert nach der Wiedervereinigung lässt sich am deutschen Wohnungsmarkt immer noch eine deutliche Spaltung beobachten. So ist der Anteil leer stehender Wohnungen auf der Basis der GdW-Jahresstatistik in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) mit 9 Prozent viermal so hoch wie in Westdeutschland mit etwas über 2 Prozent - und das, obwohl in Ostdeutschland in erheblichem Maße nicht mehr benötigte Wohnungen abgerissen wurden. Die Ursache der Unwucht am ostdeutschen Wohnungsmarkt ist der Nachwendebauboom in Kombination mit der Abwanderungswelle in Richtung Westdeutschland. Das klingt nach einem anhaltend schwierigen Marktumfeld. An den betrachteten Standorten ist die Lage am Wohnungsmarkt allerdings deutlich besser.

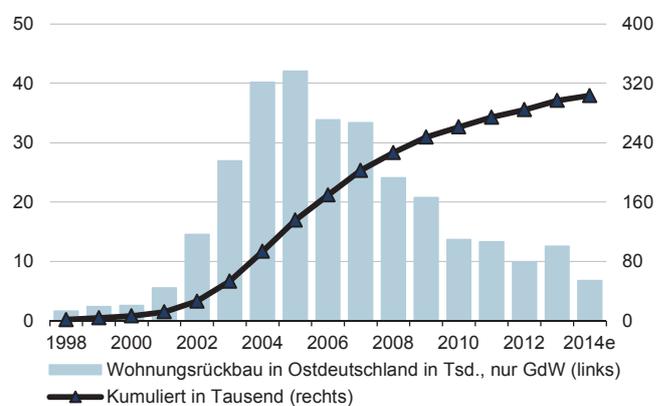
Ostdeutscher Wohnungsmarkt leidet unter hohem Wohnungsleerstand

OSTDEUTSCHER WOHNUNGSMARKT MIT LEERSTANDSPROBLEMEN



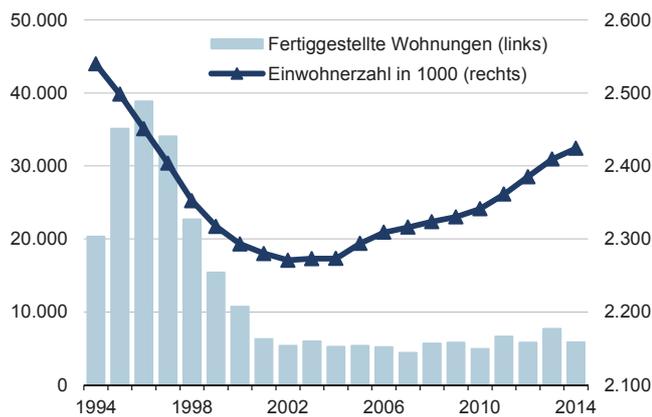
Quelle: GdW

ABRISS IN OSTDEUTSCHLAND ZUM ABBAU DES ÜBERANGBOTS



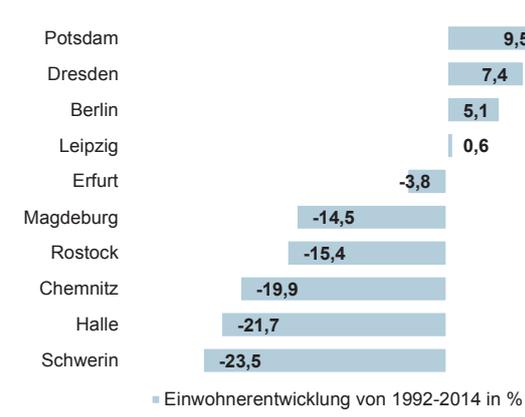
Quelle: GdW

STANDORTE OHNE BERLIN: WOHNUNGSBAU TROTZ ABWANDERUNG



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

KRÄFTIGES EINWOHNERPLUS AN DREI STANDORTEN



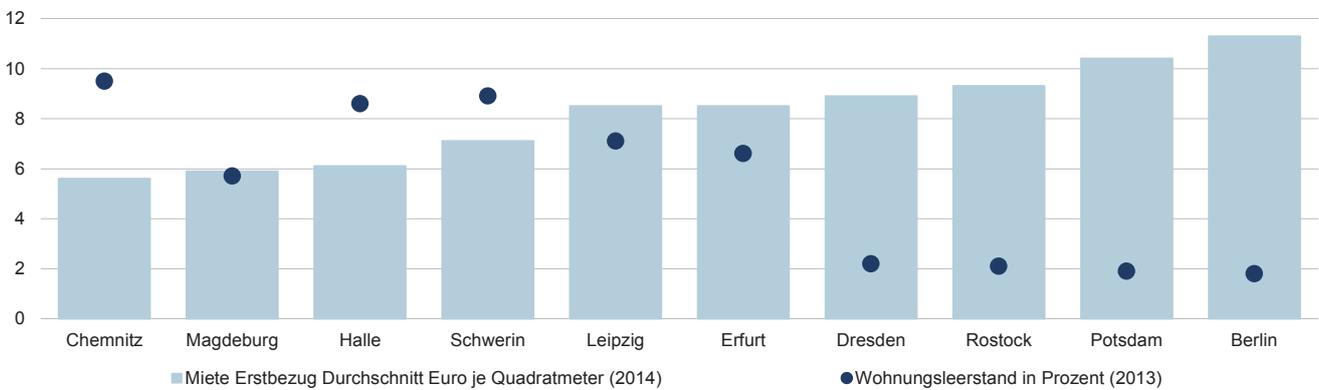
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Dafür gibt es verschiedene Ursachen. Erstens ist die Abwanderungswelle gestoppt, an allen Standorten zeigt die Einwohnerentwicklung mittlerweile wieder nach oben. Wie überall in Deutschland erfreuen sich auch in Ostdeutschland die Großstädte einer wachsenden Beliebtheit. In Berlin, Dresden und Potsdam hat sich der frühere

An den betrachteten Standorten ist die Lage besser, aber nicht überall gut

Einwohnerverlust sogar in einen dynamischen Bevölkerungsanstieg gewandelt. Zweitens wurde in den zurückliegenden Jahren kaum noch gebaut. Und drittens wurde ein Teil des Überangebots durch Wohnungsrückbau beseitigt. Die Unterschiede zwischen den Wohnungsmärkten der einzelnen Standorte sind aber erheblich, sowohl mit Blick auf den Leerstand als auch in Bezug auf die Miethöhe. Während die durchschnittliche Erstbezugsmiete an einigen Standorten auch als Folge des hohen Leerstands lediglich rund 6 Euro je Quadratmeter beträgt, weisen Berlin und Potsdam zweistellige Mieten und einen Wohnungsleerstand von weniger als 2 Prozent auf.

EIN WEITES FELD: ERSTBEZUGSMIETEN REICHEN VON UNTER 6 BIS ÜBER 11 EURO JE QUADRATMETER

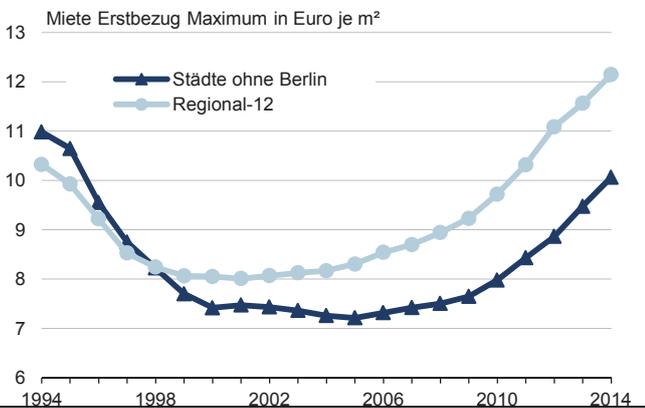


Quelle: BulwienGesa, CBRE/empirica

Dass das Mietniveau in Ostdeutschland heute noch unter dem des Westens liegt, ist im Mietrückgang bis zum Ende des vergangenen Jahrzehnts begründet. Seitdem geht es in den ostdeutschen Oberzentren genauso rasch aufwärts wie bei den deutschen Oberzentren insgesamt. Denn während es in Westdeutschland ebenfalls schwächere Wohnungsmärkte wie beispielsweise in den Ruhrgebietsstädten gibt, legen ostdeutsche Metropolen wie Dresden, Leipzig oder Potsdam eine dynamische Entwicklung an den Tag.

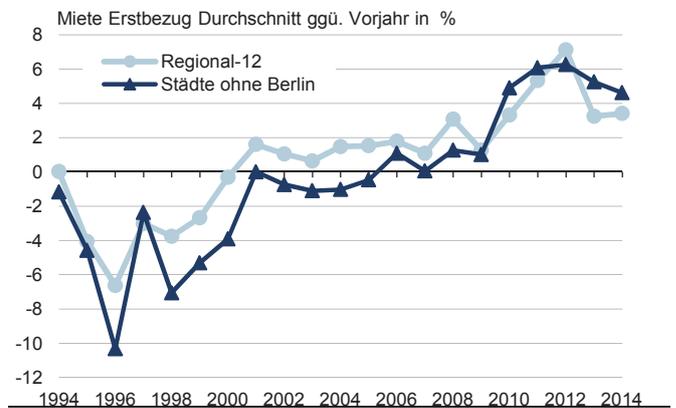
Die Dynamik der Mieten hat sich zwischen Ost und West angeglichen

DIE OSTDEUTSCHEN WOHNUNGSMIETEN SIND ZWAR NIEDRIGER ...



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

... DAS ANSTIEGSTEMPO FOLGTE ZULETZT ABER DEM BUNDESWEITEN TREND



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

Wie geht es weiter mit den Wohnungsmärkten in den analysierten Städten? Eine pauschale Aussage ist hier aufgrund der großen Bandbreite beim Leerstand, beim Einwohnerzuwachs oder beim Mietniveau zwar schwierig. Insgesamt dürfte sich die überall eingesetzte positive Entwicklung aber fortsetzen: An allen betrachteten Standorten steigt die Einwohnerzahl wieder, sodass ein weiterer Anstieg der Wohnungsmieten wahrscheinlich ist. Die Dynamik dürfte aufgrund des bereits kräftigen Mietzuwachses aber an Tempo verlieren. Wir gehen im laufenden Jahr von einem Mietplus von rund 2,5 Prozent für die ostdeutschen Oberzentren aus. Die Einführung der Mietpreisbremse wird voraussichtlich Berlin und Potsdam betreffen. Wie diese auf die eigentlich ausgeklammerten Erstbezugsmieten ausstrahlen wird, bleibt abzuwarten. Die anderen vier Bundesländer wollen die Mietpreisbremse dagegen vorerst nicht einführen beziehungsweise werden zunächst die weitere Entwicklung beobachten.

Prognose 2015: Mietanstieg setzt sich weiter mit leicht nachlassendem Tempo fort

Ein dämpfendes Element für Preiserhöhungen am ostdeutschen Wohnungsmarkt ist das niedrige Einkommensniveau. Außerdem kommt der Wohnungsbau wieder in Gang, wodurch sich das Angebot an attraktiven Wohnungen erhöht. Das betrifft aber vor allem die Standorte, an denen höhere Mieten gezahlt werden, also zum Beispiel Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig oder Rostock. In Städten wie Chemnitz, Halle oder Magdeburg dürfte es dagegen mit Erstbezugsmieten von 6 Euro je Quadratmeter und weniger kaum möglich sein, eine attraktive Rendite mit Neubauwohnungen zu erzielen.

Auch der Wohnungsbau kommt wieder in Schwung, aber nicht überall

PROGNOSE WOHNEN

Durchschnittliche Miete Erstbezug in Euro (% ggü. Vorjahr)		2013		2014		2015e	
Berlin	Durchschnitt	10,8	(8,0)	11,3	(4,6)	11,7	(3,5)
	Toplage	15,4	(0,7)	15,5	(0,6)	15,8	(1,9)
Potsdam	Durchschnitt	10,2	(5,2)	10,4	(2,0)	10,7	(2,4)
	Toplage	12,2	(1,7)	12,7	(4,1)	13,0	(2,4)
Chemnitz	Durchschnitt	5,5	(1,9)	5,6	(1,8)	5,7	(2,3)
	Toplage	6,9	(3,0)	7,0	(1,4)	7,2	(2,3)
Dresden	Durchschnitt	8,4	(6,3)	8,9	(6,0)	9,2	(3,4)
	Toplage	10,5	(8,2)	11,4	(8,6)	11,8	(3,1)
Leipzig	Durchschnitt	8,0	(6,7)	8,5	(6,3)	8,8	(2,9)
	Toplage	10,2	(9,7)	11,0	(7,8)	11,3	(2,7)
Erfurt	Durchschnitt	8,0	(6,7)	8,5	(6,3)	8,7	(2,4)
	Toplage	9,4	(6,8)	10,2	(8,5)	10,4	(2,0)
Halle	Durchschnitt	6,0	(0,0)	6,1	(1,7)	6,2	(1,6)
	Toplage	8,0	(8,1)	8,2	(2,5)	8,4	(1,8)
Magdeburg	Durchschnitt	5,7	(5,6)	5,9	(3,5)	6,0	(2,4)
	Toplage	7,7	(5,5)	8,0	(3,9)	8,2	(2,5)
Rostock	Durchschnitt	9,0	(4,7)	9,3	(3,3)	9,5	(2,2)
	Toplage	10,5	(5,0)	11,0	(4,8)	11,2	(1,8)
Schwerin	Durchschnitt	6,8	(4,6)	7,1	(4,4)	7,3	(2,3)
	Toplage	7,6	(5,6)	8,0	(5,3)	8,2	(2,5)
Standorte ohne Berlin	Durchschnitt	7,6	(5,3)	8,0	(4,6)	8,2	(2,7)
	Toplage	9,5	(6,9)	10,1	(6,2)	10,3	(2,5)

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

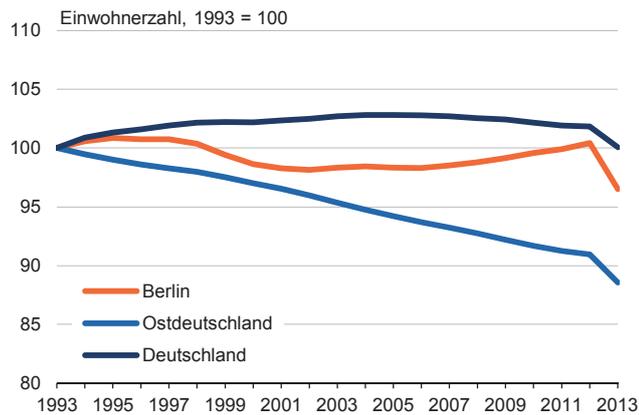
BERLIN UND POTSDAM

Bundesland Berlin

Berlin ist mit 3,5 Millionen Einwohnern die bei weitem größte Stadt in Deutschland. Geprägt von der Geschichte als geteilte Stadt und dem herausragenden kulturellen Angebot ist die Attraktivität groß, was sich etwa in den hohen und weiter steigenden Besucherzahlen niederschlägt. Wirtschaftlich hat Berlin noch Aufholbedarf, was die mit 11 Prozent (April 2015) hohe Arbeitslosenquote zeigt. Allerdings geht es spürbar aufwärts: Immer mehr Unternehmen interessieren sich für den Standort Berlin und eröffnen oder erweitern Niederlassungen. Besonders dynamisch ist die Gründerszene. Damit ist aus dem Slogan „Berlin ist arm, aber sexy“ des ehemaligen regierenden Bürgermeisters Wowereit doch noch eine Erfolgsgeschichte geworden. Viele gut qualifizierte junge Leute wollen im trendigen Berlin leben. Darauf reagieren die auf Fachkräfte angewiesenen Unternehmen. Aber auch die Nähe zur Regierung beziehungsweise regierungsnahen Organisationen sorgt für Pluspunkte. Zudem wird der Aufschwung breiter: So gewinnt auch die schwache industrielle Basis als Wirtschaftsfaktor wieder an Statur. Und das Wachstum der Einwohnerzahl scheint sich im Fahrwasser besserer Wirtschaftsdaten zu beschleunigen.

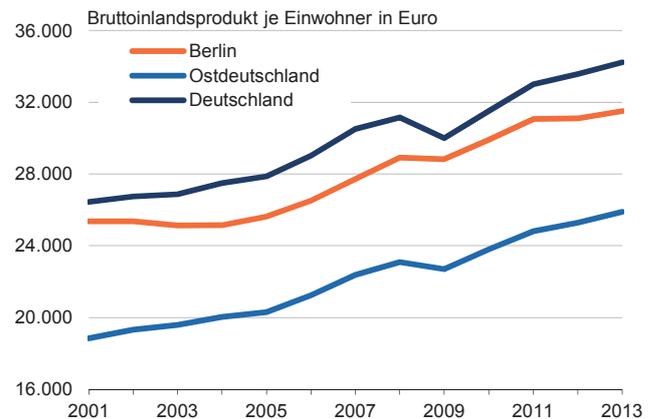
Berlins Wirtschaft schafft die Trendwende

BERLIN: EINWOHNERENTWICKLUNG



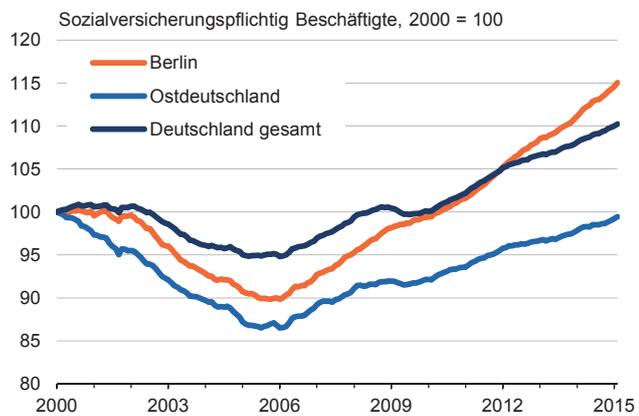
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER IN JEWEILIGEN PREISEN



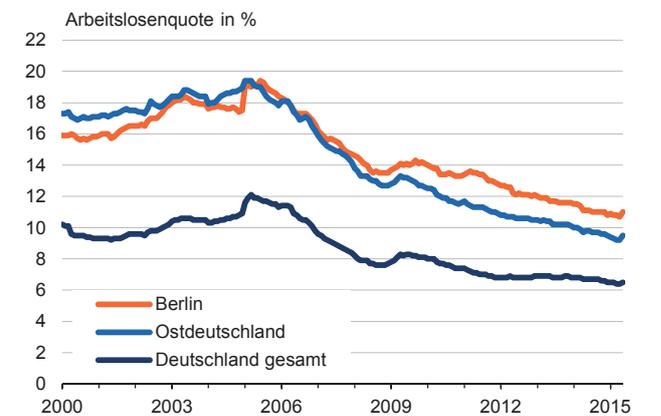
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG



Quelle: BA

ARBEITSLOSENQUOTE



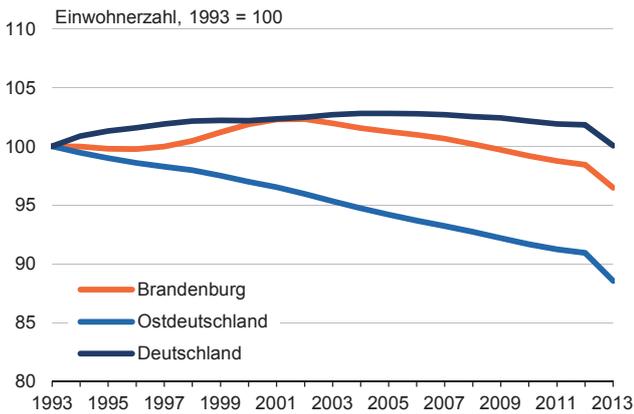
Quelle: BA

Bundesland Brandenburg

Brandenburg ist das flächenmäßig größte ostdeutsche Bundesland. Es grenzt an die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Sachsen und umschließt Berlin. Mit 2,5 Millionen Einwohnern ist die Besiedelungsdichte niedrig. Allerdings hat sich die Einwohnerzahl günstiger als in den anderen ostdeutschen Flächenländern entwickelt. Die Bevölkerung sank binnen 20 Jahren lediglich um 3 Prozent, während Ostdeutschland einen Rückgang von insg. 12 Prozent zu verkraften hatte. Die Ursache sind zwei gegenläufige Trends: Während sich der „Speckgürtel“ um Berlin herum mit dem direkt an die Bundeshauptstadt angrenzenden Potsdam positiv entwickelte, verloren die Regionen am dünn besiedelten Rand des Bundeslandes in hohem Maße Einwohner. Die wirtschaftlichen Eckdaten liegen im ostdeutschen Mittelfeld. Wirtschaftliche Schwerpunkte befinden sich an der Autobahn A10 und in der Mitte sowie dem Süden Brandenburgs. Insgesamt profitiert die Wirtschaft von der hervorragenden Verkehrsanbindung durch ein engmaschiges Autobahnnetz und der zentralen Lage zwischen Ost- und Westeuropa. Deshalb spielt Logistik eine wichtige Rolle. Aber auch die Industrie stellt nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Der Solarboom ist dagegen abgekühlt.

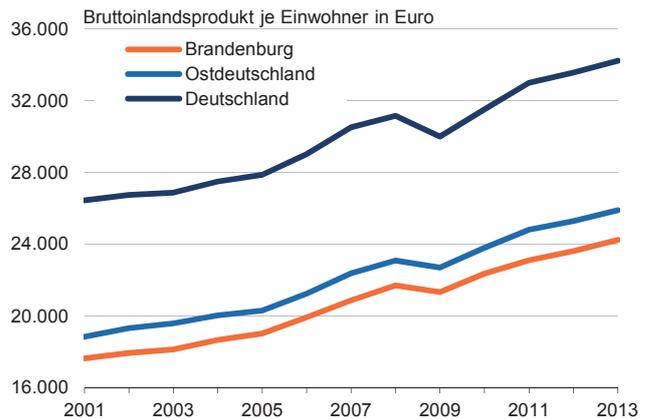
Flächenmäßig das größte unter den Neuen Ländern

BRANDENBURG: EINWOHNERENTWICKLUNG



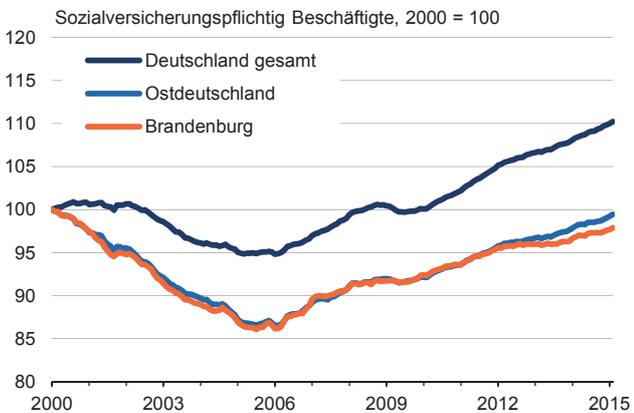
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER IN JEWELIGEN PREISEN



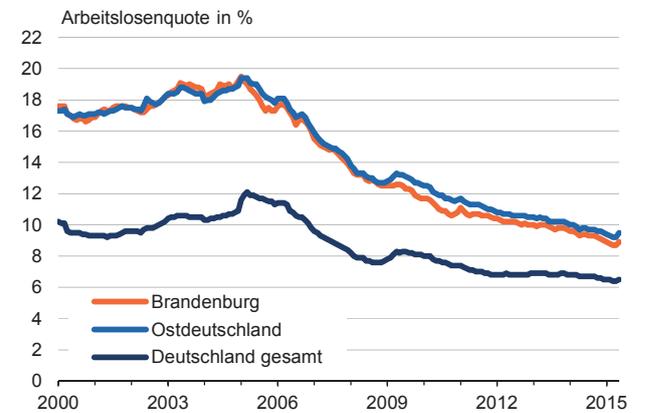
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG



Quelle: BA

ARBEITSLOSENQUOTE



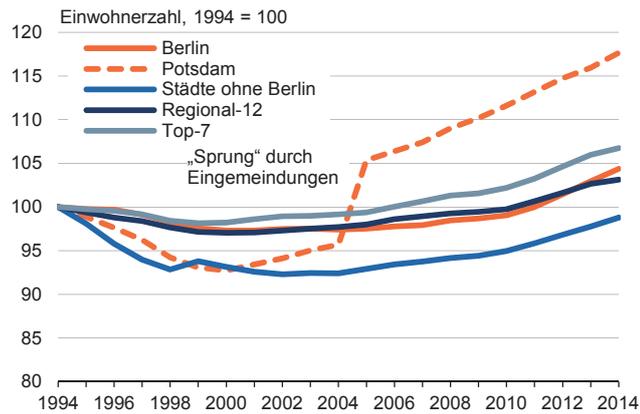
Quelle: BA

Immobilienmarkt Berlin und Potsdam

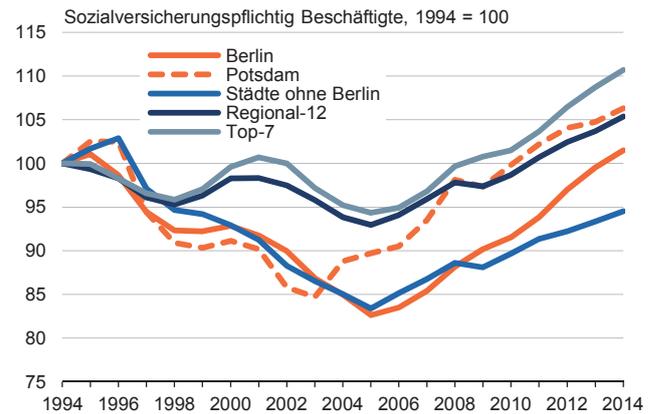
Berlin und Potsdam bilden das Zentrum der Metropolregion „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“. Dabei verstärkt der Aufschwung der direkt angrenzenden, zwanzigmal so großen Bundeshauptstadt die positive Entwicklung Potsdams. Das schlägt sich in einer kräftig wachsenden Einwohnerzahl – aktuell etwas über 160.000 – der attraktiven Stadt nieder, die auch ohne die erfolgten Eingemeindungen kräftig zulegen hätte: Die Stadt gilt im Großraum Berlin als eine der besonders begehrten Wohnlagen. Aber auch der Arbeitsmarkt überzeugt. Während die Beschäftigtenzahl kräftig zulegen konnte, steuert die Arbeitslosenquote auf 7 Prozent zu, ein hervorragender Wert unter den ostdeutschen Standorten. Als Landeshauptstadt von Brandenburg ist die Wirtschaft stark von der öffentlichen Verwaltung geprägt. Zudem sind in Potsdam mehrere Hochschulen und rund 30 Forschungseinrichtungen ansässig. Dementsprechend haben sich eine Reihe von forschungsnahen Unternehmen, etwa im Biotechnik-Bereich, angesiedelt. Große Bedeutung hat Potsdam als Medienstandort. In den Filmstudios Babelsberg entsteht eine Vielzahl nationaler und internationaler Film- und Fernsehproduktionen. Mit dem berühmten Schloss Sanssouci ist der Tourismus ebenfalls von hoher Bedeutung für die Stadt.

Berlin und Potsdam: Ungleiches Städtetandem im Aufschwung

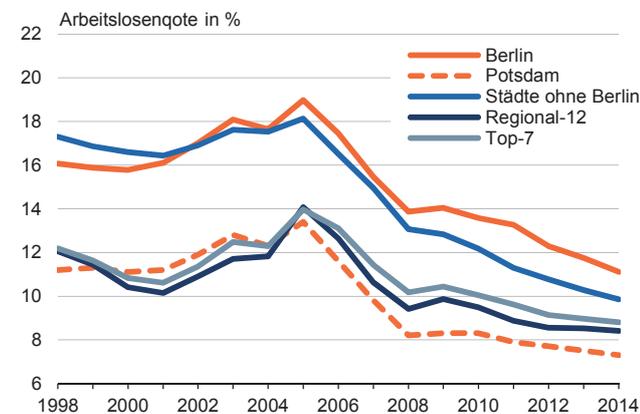
IN BERLIN UND POTSDAM STEIGT DIE BEVÖLKERUNG ...



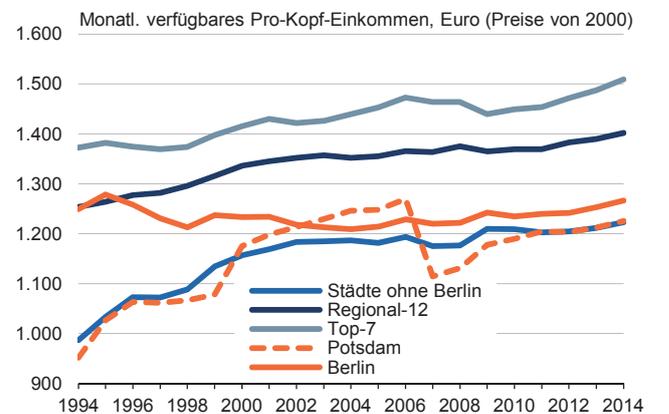
... UND DIE BESCHÄFTIGUNG LEGT ZU



POTSDAM GLÄNZT MIT NIEDRIGSTER ARBEITSLOSENQUOTE



VERFÜGBARES EINKOMMEN IN BERLIN UND POTSDAM ENTSPRICHT DEM NIEDRIGEN DURCHSCHNITT



Berlin als Immobilienstandort

Berlin hat sich in kurzer Zeit zum Epizentrum des deutschen Immobilienmarkts entwickelt. Die Ursachen sind vielschichtig. Ein nicht zu unterschätzender Faktor ist aber die gewachsene politische und wirtschaftliche Bedeutung Deutschlands, die dafür sorgt, dass neben der Bundesrepublik auch die Bundeshauptstadt in den internationalen Medien eine hohe Präsenz aufweist. Zudem kann Berlin das geweckte Interesse mit soliden Fakten untermauern. Ob kulturell, wirtschaftlich, demografisch, als Shopping-Metropole oder als Unternehmensstandort, überall geht es aufwärts. Insofern überrascht es nicht, dass die Besucherzahlen, Zuwanderung und die Mittelzuflüsse von Investoren spürbar aufwärtsgerichtet sind.

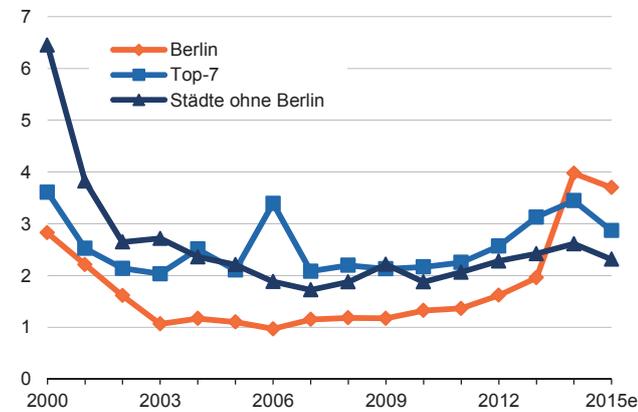
**Berlin, Berlin, wir fahren nach Berlin!
Das Interesse an der Bundeshauptstadt geht heute weit über das DFB-Pokalfinale hinaus**

Den Immobilienmarkt hat das stark gewachsene Interesse kalt erwischt. Noch vor gut zehn Jahren hatte die Berliner Immobilienwirtschaft mit einem ausgewachsenen Leerstandsproblem, niedrigen Preisen und Mieten sowie Stillstand beim Neubau zu tun. Damals haben sich angelsächsische Investoren vor allem deshalb für Berliner Wohnungsportfolios interessiert, weil die Quadratmeterpreise für eine europäische Metropole auffällig niedrig waren. Das hat sich grundlegend geändert, dem früheren Mangel an Nachfrage steht heute – trotz einer Vielzahl an neuen Projekten – ein zu knappes Angebot gegenüber. Das betrifft moderne Büroflächen und 1A-Shopping-Lagen genauso wie attraktive Wohnungen in den begehrten Vierteln Berlins.

Der vor einigen Jahren dahinsiechende Berliner Immobilienmarkt steht heute unter Strom

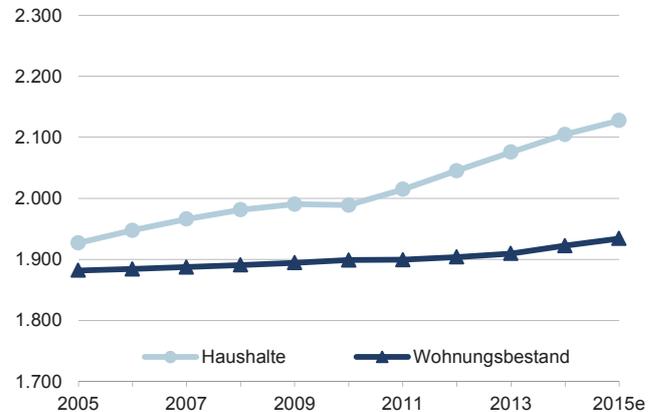
Wohnimmobilien in Berlin

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Mit der heute hohen Wohnungsnachfrage hat in Berlin bis vor ein paar Jahren kaum jemand gerechnet. Angesichts vieler leerstehender Wohnungen und den niedrigen Mieten lag der Berliner Wohnungsbau am Boden. Während 2005 für den Erstbezug einer Wohnung in Frankfurt im Durchschnitt fast 10 Euro je Quadratmeter, in München sogar mehr als 11 Euro gezahlt werden mussten, waren es in Berlin nur knapp über 7 Euro. Dass angesichts der daraus resultierenden Renditepotenziale kaum Interesse am Geschosswohnungsbau bestand, ist leicht nachvollziehbar.

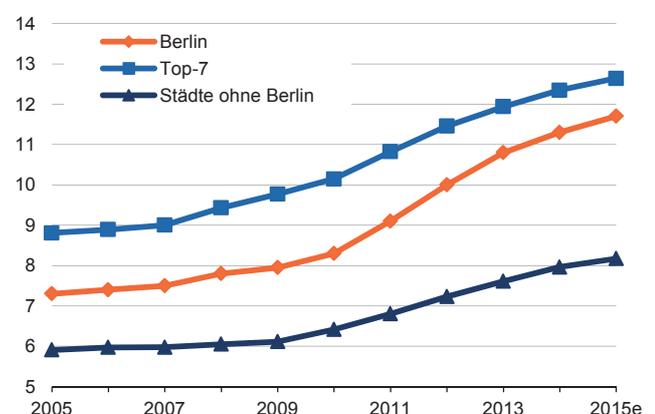
Vor 10 Jahren waren Wohnungen in Berlin ausgesprochen günstig

Der „Run“ auf Metropolen und der Aufschwung in der Bundeshauptstadt haben den Wohnungsbedarf und damit die Mieten in den letzten Jahren kräftig nach oben getrieben. Der Grund ist aber nicht nur das als Folge des ausgebliebenen Wohnungs-

Die bisherigen Bewohner kämpfen gegen die Verdrängung aus „ihrem“ Viertel

baus knappe Angebot an attraktiven Wohnungen. Hinzu kommt, dass die Neuberliner oftmals weitaus zahlungskräftiger sind als viele bisherige „Kiezbewohner“. Und so ist der Mietanstieg in Berlin überdurchschnittlich kräftig ausgefallen, der Abstand zum Durchschnitt der Top-Standorte ist relativ klein geworden. Die „schwäbische Invasion“ – tatsächlich handelt es sich um den Zuzug gutsituierter Neu-Berliner aus dem In- und Ausland – und der damit verbundene rasante Mietanstieg in der City führen zu erheblichen Spannungen am Berliner Wohnungsmarkt. Seitens der Politik wird versucht, die „Vertreibung“ der bisherigen Anwohner mit Markteingriffen wie dem Verbot von „Luxussanierungen“ oder der Mietpreisbremse (siehe nächste Seite) einzudämmen.

ERSTBEZUG DURCHSCHNITTMIETE IN EURO JE M²



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

ERSTBEZUG DURCHSCHNITTMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Inzwischen hat das gewaltige Anstiegsmomentum aber – wie an den anderen Top-Standorten auch – nachgelassen. Das dürfte aber nicht nur mit dem spürbar gestiegenen Mietniveau zusammenhängen, sondern auch mit dem insgesamt relativ niedrigen Einkommensniveau der Berliner. Dadurch fällt der Anteil der Haushalte, die diese Mieten zahlen können, kleiner als an den westdeutschen Top-Standorten aus. Dennoch dürfte sich der Aufwärtstrend fortsetzen. Dazu ist Berlin einfach zu attraktiv. Zudem wird das Wohnungsangebot weiterhin knapp bleiben, auch weil neue Bauprojekte in Berlin oft auf erbitterten Widerstand der Anwohner stoßen.

Anstieg der Berliner Wohnungsmieten dürfte sich weiter fortsetzen

WOHNIMMOBILIEN IN BERLIN

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Einwohner	in Tausend	3.345	3.394	3.441	3.463
Haushalte	in % ggü. Vorjahr	1,5	1,5	1,4	1,1
Arbeitslosenquote (BA)	in %	12,3	11,7	11,1	10,8
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tausend				
Wohnungsbestand	in % ggü. Vorjahr	1.904	1.910	1.922	1.934
Fertigstellungen je 1000 Einw.	Anzahl	0,2	0,3	0,7	0,6
Miete Wohnen Neubau					
Maximum / Durchschnitt	in Euro/m ²	1,6	2,0	4,0	3,7
Maximum / Durchschnitt	in % ggü. Vorjahr				

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Exkurs Mietpreisbremse

Berlin führt das umstrittene Instrument zum 1. Juni 2015 ein

Seit die Große Koalition im Koalitionsvertrag die Einführung einer Mietpreisbremse vereinbart hatte, sorgt sie für anhaltende Kritik aus der Immobilienwirtschaft. Dennoch wurde das Instrument im Frühjahr, mal abgesehen von einigen kleinen Nachbesserungen, wie geplant verabschiedet. Wie berechtigt die Kritikpunkte sind, kommt bereits vor der Scharfschaltung der Mietpreisbremse – Berlin will sie zum 1. Juni 2015 einführen – zum Tragen. Das zeigt ein aktuelles Urteil. Aber der Reihe nach: Die Mietpreisbremse schreibt vor, dass die Miete bei Wiedervermietung maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ausgenommen sind Neubauten, die seit Oktober 2014 gebaut wurden, und umfassend renovierte Wohnungen. In welchen Gebieten das Instrument gilt, legen die Bundesländer fest. In Berlin soll das gesamte Stadtgebiet betroffen sein.

Mietpreisbremse wird seitens der Immobilienwirtschaft scharf kritisiert

Wann die Mietpreisbremse in den anderen Bundesländern eingeführt wird, ist größtenteils noch offen. Brandenburg will sie noch in diesem Jahr einführen, ebenso Nordrhein-Westfalen, das den 1. Juli 2015 anpeilt. In Baden-Württemberg geht man vom Sommer aus. Bayern, Hessen und Schleswig-Holstein wollen die Mietpreisbremse so schnell wie möglich realisieren, ohne aber konkrete Termine vorzugeben. In Hamburg ist die Einführung auf unbestimmte Zeit verschoben worden. Anders als Berlin und Brandenburg planen die übrigen ostdeutschen Bundesländer die Einführung nicht, bzw. wollen zunächst intensiv die weitere Entwicklung beobachten.

Von Berlin und Brandenburg abgesehen ist die Einführung der Mietpreisbremse in Ostdeutschland unsicher

Zentral sind zwei Hauptkritikpunkte: Der erste ist wirtschaftlicher Natur. Die gedämpfte Mietenwicklung drückt die Mietrendite, sodass die dringend notwendigen Investitionen in den Wohnungsbau und die Modernisierung des Bestands ausbleiben können. Außerdem wird mit dem Eingriff in den Preismechanismus dessen Allokationsfunktion beeinträchtigt. Der zweite Aspekt betrifft die erhebliche rechtliche Unsicherheit, die mit der Umsetzung verbunden ist. Ab wann gilt eine Wohnung tatsächlich als „umfassend“ modernisiert, sodass der Mietdeckel nicht greift? Und wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt, die die Referenz für die maximal zulässige Miethöhe darstellt? Der Eigentümerverband Haus & Grund geht von einer mieterseitigen Klageflut aus und erwartet rund 100.000 Gerichtsverfahren.

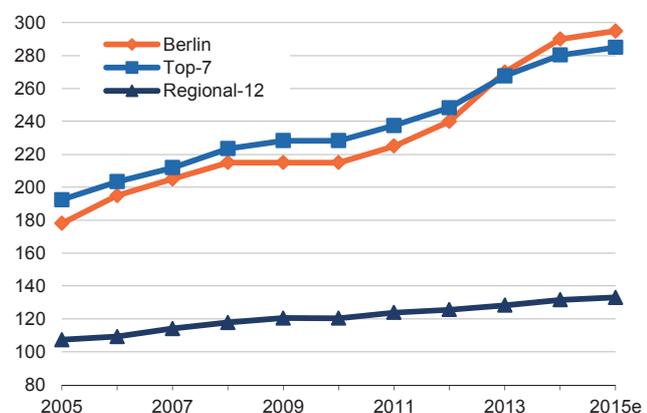
Vor allem die fehlende rechtliche Sicherheit bereitet bei der Einführung Probleme

Bislang rechnet man damit, dass die 120 Städte, die über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen, auf der sicheren Seite sind. Denn diese Zahlenwerke basieren auf statistisch fundierten Verfahren, sodass die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete rechtlich belastbar ermittelt werden kann. Doch das ist offenbar nicht der Fall, wie das noch nicht rechtskräftige Urteil des Amtsgerichts in Berlin-Charlottenburg vom 11. Mai 2015 (235 C 133/13) zeigt. Das Gericht folgte den Gutachtern, dass der gültige Berliner Mietspiegel von 2013 erhebliche statistische Mängel aufweise und nicht repräsentativ sei. Die Basis für die Mietpreisbremse ist allerdings der neue, Ende Mai vorgestellte Mietspiegel 2015. Ob dieser eine größere Rechtssicherheit bietet, bleibt abzuwarten. Sollte aber auch dieser - wie möglicherweise auch die Mietspiegel anderer Städte - vor Gericht „auseinandergenommen“ werden, haben die jeweiligen Mietvertragsparteien ein großes Problem: Sie können auf der Basis dieser Mietspiegel nicht beurteilen, ob die vereinbarte Miete noch zulässig ist. Die Anfertigung teurer Gutachten ist jedenfalls keine praktikable Alternative. Der Gesetzgeber ist gefordert: Er muss rasch die rechtliche Unsicherheit beseitigen und verbindliche Vorgaben für den Mietspiegel festlegen.

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hebt den Berliner Mietspiegel aus

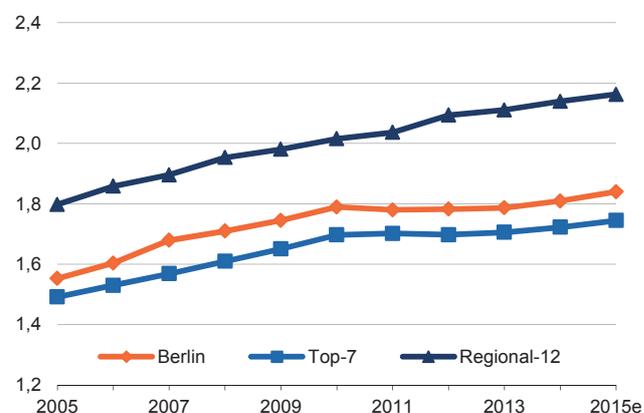
Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Sehr gut hat sich Berlin als Shopping-Standort entwickelt. Das Interesse von Retailern wie Apple oder Nike ist groß. Die positive wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands hat auch die Bundeshauptstadt stärker in den Fokus gerückt, deren Wirtschaft sich ebenfalls erfreulich entwickelt. Hinzu kommt ein hohes Besucheraufkommen, das zu einem Viertel zu den Einzelhandelsumsätzen beiträgt und hilft, die unterdurchschnittliche Kaufkraft der Einwohner auszugleichen. Dazu kommt noch die hohe Bedeutung des Marktes, wodurch Berlin oft als Testmarkt für Neuauftritte im deutschen Einzelhandel fungiert. Ein jüngeres Beispiel ist die japanische Modekette Uniqlo, die einen 2.700 Quadratmeter großen Store an der Tauentzienstraße eröffnet hat. Die Top-Shoppingmeile Berlins soll nach dem Wunsch des Einzelhandels zukünftig auch als Ku'damm bezeichnet werden. Im Zuge der guten Nachfrage können sich in Berlin auch szenige Viertel wie der Hackesche Markt mit seinem unverkennbaren Charme in Richtung 1A-Lage entwickeln. Mit der Mall of Berlin, die im September vergangenen Jahres eröffnet hat, verfügt Berlin inzwischen über das größte innerstädtische Einkaufszentrum in Europa. Die seit einigen Jahren überdurchschnittlich rasch steigende Spitzenmiete konnte 2014 erneut kräftig zulegen. Angesichts des nunmehr erreichten Niveaus erwarten wir im laufenden Jahr aber nur noch ein geringfügiges Plus von weniger als 2 Prozent.

Shopping-Standort Berlin hat sich überdurchschnittlich gut entwickelt

Testmarkt für Neuauftritte im deutschen Einzelhandel

Nach dynamischem Mietwachstum dürfte der Anstieg abflachen

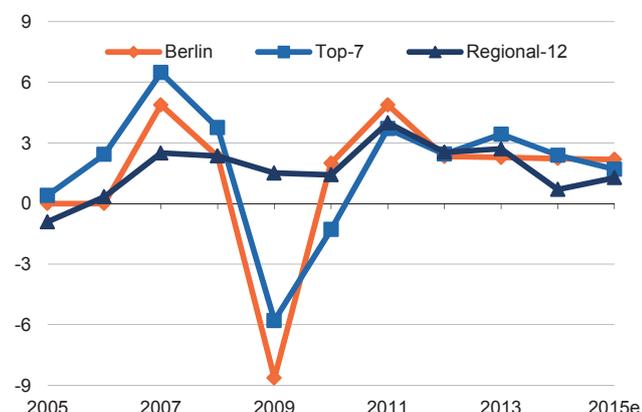
HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.242	1.253	1.267	1.281
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,2	0,9	1,1	1,1
Arbeitslosenquote	in %	12,3	11,7	11,1	10,8
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,3	2,6	2,9	2,0
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m ²	6,0	6,1	6,2	6,3
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,6	1,7	2,1	2,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	240 / 14,0	270 / 14,0	290 / 14,0	295 / 14,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	6,7 / 0,0	12,5 / 0,0	7,4 / 0,0	1,7 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

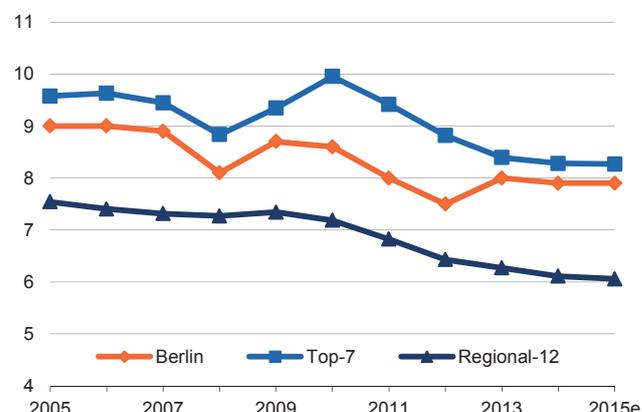
Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Auch der Berliner Büromarkt entwickelt sich überdurchschnittlich gut. Während sich das Vermietungsvolumen an vielen Bürostandorten im vergangenen Jahr abschwächte, konnte der Flächenumsatz in Berlin mit 580.000 Quadratmetern gegenüber dem Vorjahr, aber auch dem Zehn-Jahres-Mittel, jeweils um gut 10 Prozent zulegen. Getragen wird die Büronachfrage vom wirtschaftlichen Aufschwung Berlins, der in der spürbar gesunkenen Arbeitslosenquote zum Ausdruck kommt. Statt kleiner Repräsentanzen setzen viele Unternehmen heute auf Vertriebs- und Entwicklungsstandorte. Ebenso positiv wirkt sich der aufstrebende Internet/E-Commerce-Sektor mit Unternehmen wie dem Modeversender Zalando aus. So finden sich unter den zehn größten Mietabschlüssen fünf IT-Unternehmen, ein weiteres Indiz für die steigende Innovationskraft der Bundeshauptstadt. Die Spitzenmiete hat ihren steigenden Trend fortgesetzt. Mit 23 Euro ist sie für eine europäische Hauptstadt, aber auch im Umfeld der Top-Standort eher niedrig. Wir gehen für das laufende Jahr von einem weiteren Anstieg aus. Die Leerstandsquote ist 2014 wieder unter 8 Prozent gesunken, dort dürfte sie auch 2015 verbleiben.

Büromarkt entwickelte sich entgegen der Mehrzahl der Top-Standorte 2014 positiv

Spitzenmiete weist anhaltenden Aufwärtstrend auf

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	1,9	1,6	1,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	25,1	25,2	25,3	25,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,5	0,2	0,9
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	2,4	2,1	1,3	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m ²	17,5	17,5	17,6	17,8
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,1	0,3	0,6	1,1
Leerstandsquote	in %	7,5	8,0	7,5	7,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	22,0 / 6,8	22,5 / 7,5	23,0 / 8,0	23,5 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,3 / 4,6	2,3 / 10,3	2,2 / 6,7	2,2 / -6,3

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Potsdam

In einem Ranking der schönsten deutschen Städte dürfte Potsdam gut abschneiden. Das ist ein Pluspunkt, füllt aber noch nicht die Kassen des Einzelhandels. Dieser profitiert vielmehr von der relativ guten Kaufkraft der Bevölkerung. Die entsprechende Kennziffer erreicht mit 100 zwar gerade den Bundesdurchschnitt, was aber unter den betrachteten Standorten dem Bestwert entspricht. Dazu kommt noch die große Zahl an Touristen, die sich für das Schloss Sanssouci, das Holländische Viertel oder das Weberviertel interessieren. Dass die Spitzenmiete trotz dieser guten Ausgangslage mit derzeit 75 Euro je Quadratmeter kein allzu hohes Niveau aufweist, ist insbesondere in der Nähe zu Berlin und dem dortigen überwältigenden Shopping-Angebot begründet. Daraus resultiert ein für ein Oberzentrum außergewöhnlich niedriger Zentralitätswert von unter 80. Ein weiteres Hemmnis für eine hohe Spitzenmiete sind die verfügbaren Flächen. Das kleinteilige Angebot aufgrund der historischen Bausubstanz in der 1A-Lage Brandenburger Straße entspricht nicht den Wünschen der Filialisten nach großen, zusammenhängenden Verkaufsflächen. Das Angebot soll aber besser werden: Inzwischen scheinen die wesentlichen Hürden für die geplante Erweiterung des Stern-Centers um rund 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche genommen zu sein. Die Spitzenmiete könnte – unterstützt von der positiven Stimmung im deutschen Einzelhandel – noch etwas zulegen.

Handel: Der attraktive Shopping-Standort wird von der Berliner Konkurrenz belastet

Anders als der Einzelhandel profitiert Potsdam als Bürostandort spürbar von der Nähe zu Berlin. Daraus resultiert eine Spitzenmiete, die mit fast 13 Euro je Quadratmeter auf dem Niveau von einwohner- und büroflächenmäßig viel größeren westdeutschen Oberzentren wie Bremen oder Nürnberg liegt. Günstig wirkt sich außerdem die Nachfrage der öffentlichen Verwaltung aus, die bedingt durch die Funktion Potsdams als Landeshauptstadt überdurchschnittlich groß ausfällt. Insgesamt wird der Wirtschaftsstandort vom Dienstleistungsbereich dominiert. Die Marktaktivität erreicht, gemessen als Flächenumsatz in Relation zum Bürobestand, fast das Niveau der weit größeren Städte Dresden und Leipzig. Die Leerstandsquote liegt mit 9 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt ostdeutscher Oberzentren. Wie dort auch ist die Bürofläche vor allem Anfang der 1990er Jahre ausgeweitet worden, wächst aber seitdem kaum noch. Im Zuge des kräftigen Anstiegs der Bürobeschäftigten könnte die Spitzenmiete trotz des hohen Niveaus noch weiter anziehen.

Büro: Teurer Büromarkt im Berliner Windschatten

Das attraktive Potsdam mit einer Vielzahl an historischen Gebäuden und vielen Grünflächen kann mit einer besonders hohen Lebensqualität aufwarten. Darauf deutet schon die große Zahl an Prominenten hin, die sich bevorzugt am Heiligen See niedergelassen haben. Aber auch für die „Normalbürger“ ist Potsdam eine begehrte Wohnlage. Die Einwohnerzahl wächst mit mehr als 1 Prozent im Jahr so kräftig, dass selbst die hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau nicht den steigenden Mietrend aufhalten können. Mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von über 10 Euro je Quadratmeter ist Potsdam – abgesehen von Berlin – der teuerste Standort in Ostdeutschland. Dass das Angebot vom Markt problemlos absorbiert wird, zeigt aber auch der mit weniger als 2 Prozent sehr niedrige Anteil leerstehender Wohnungen. Insofern ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Mieten auch im laufenden Jahr weiter anziehen. Bei Bestandswohnungen werden Mietsteigerungen zukünftig aber erschwert. Brandenburg will die Mietpreisbremse noch 2015 einführen. Davon dürfte in erster Linie Potsdam betroffen sein.

Wohnen: Begehrter Standort - Potsdam ist nach Berlin die teuerste Stadt in Ostdeutschland

Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

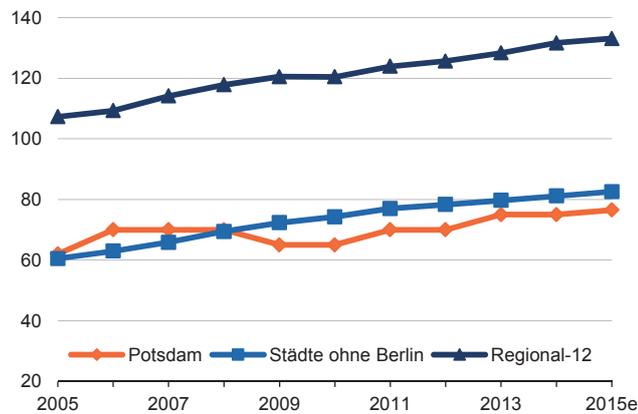
Kennzahlen zum Potsdamer Immobilienmarkt

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	158 / 1,4	160 / 1,0	162 / 1,5	164 / 0,8
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	27,9 / 0,5	28,1 / 0,9	28,2 / 0,4	28,5 / 1,1
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.203 / -0,1	1.212 / 0,8	1.226 / 1,1	1.246 / 1,7
Arbeitslosenquote (BA)	in %	7,7	7,5	7,3	7,1
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	70 / 0,0	75 / 7,1	75 / 0,0	77 / 2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	436 / 2,8	440 / 2,8	446 / 2,7	451 / 2,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,5 / 4,5	12,5 / 8,7	12,7 / 1,6	12,9 / 1,6
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	36,5 / 2,1	36,6 / 0,2	37,1 / 1,5	37,7 / 1,5
Leerstandsquote	in %	8,8	8,8	8,9	8,7
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 1,7	12,2 / 1,7	12,7 / 4,1	13,0 / 2,4
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,7 / 2,1	10,2 / 5,2	10,4 / 2,0	10,7 / 2,4
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	4,0	6,0	5,6	5,6

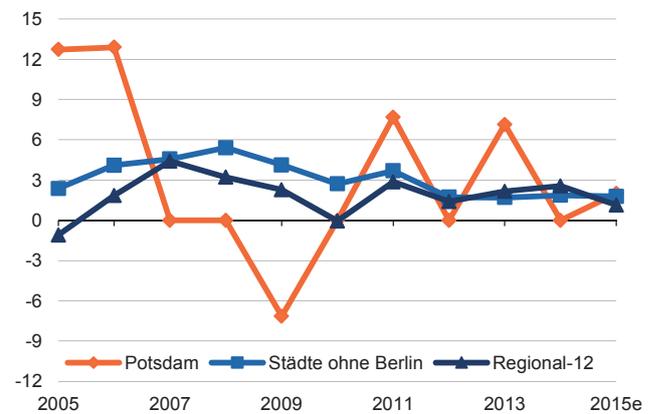
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Potsdam

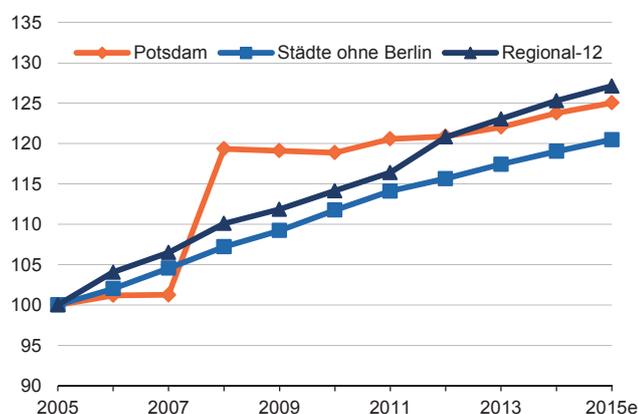
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



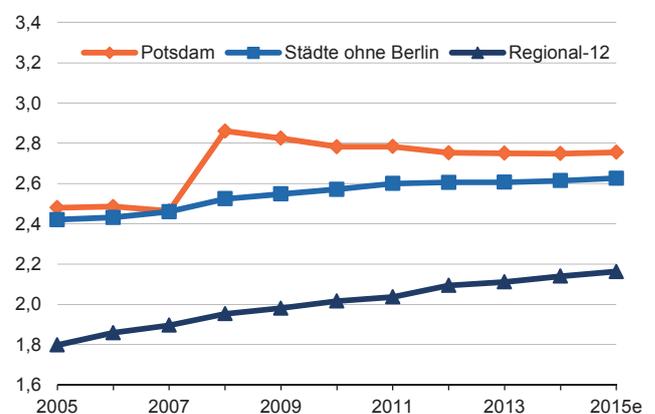
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



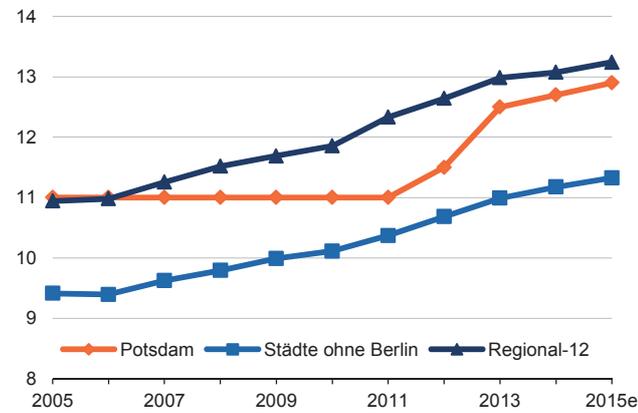
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



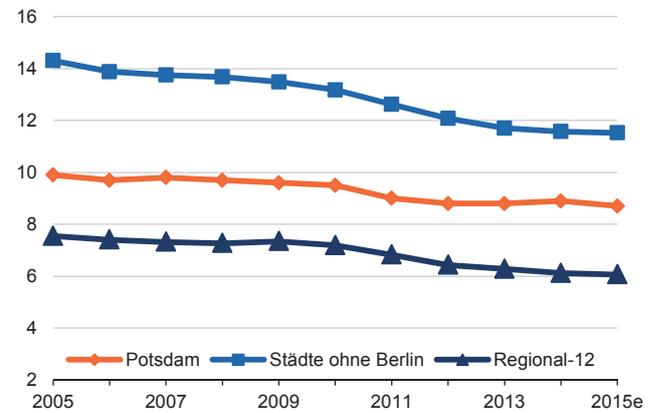
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Potsdam

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



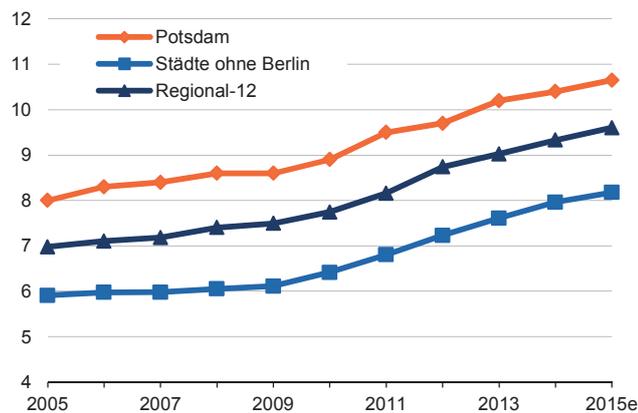
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



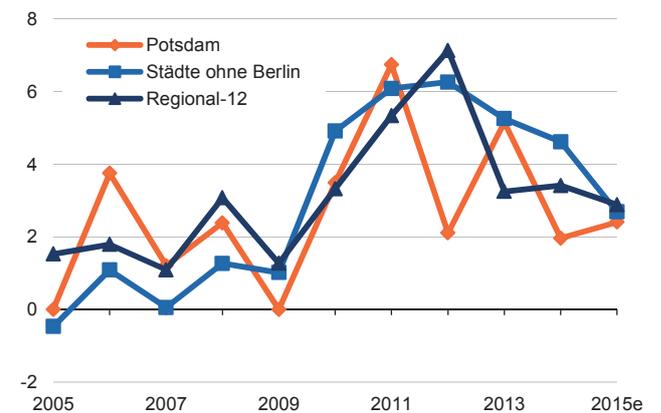
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Potsdam

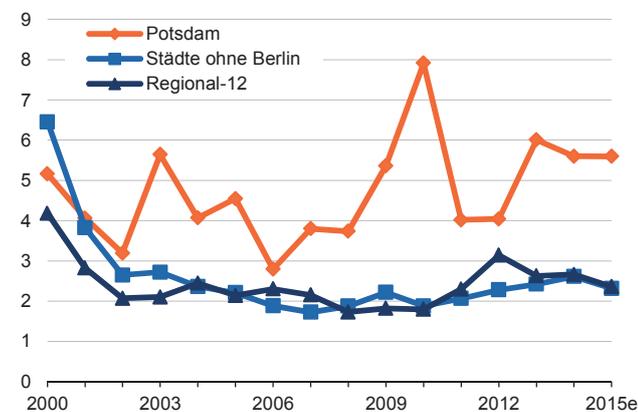
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



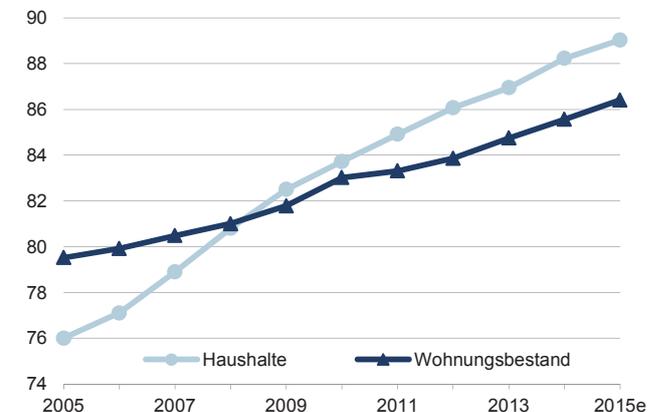
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

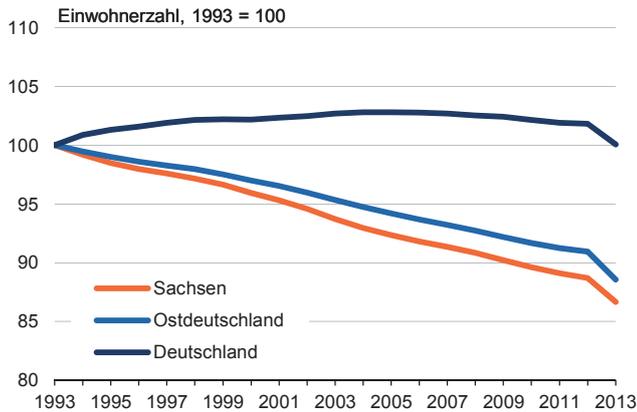
CHEMNITZ, DRESDEN UND LEIPZIG

Bundesland Sachsen

Sachsen liegt flächenmäßig auf dem vorletzten Platz unter den ostdeutschen Bundesländern. Dafür hat es mit über 4 Millionen die höchste Einwohnerzahl und verfügt mit Dresden und Leipzig über die beiden größten ostdeutschen Städte nach Berlin. Sachsen ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Der Bevölkerungsrückgang nach der Wiedervereinigung fiel geringer als in den anderen ostdeutschen Flächenländern aus. Das Bundesland liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) bei der Wirtschaftsleistung je Einwohner auf Platz 1. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes ist mit 20 Prozent lediglich etwas niedriger als in Deutschland insgesamt. Die Arbeitslosenquote ist mit 8,6 Prozent (04.2015) unterdurchschnittlich, zudem hat Sachsen die höchste Arbeitsplatzdichte in Ostdeutschland. Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist die Elektronik in Dresden. Der Maschinen- und Fahrzeugbau konzentriert sich in Chemnitz, Zwickau und Leipzig. Einer der größten Arbeitgeber ist Volkswagen mit über 7.000 Beschäftigten in Sachsen. In Leipzig haben die Fahrzeughersteller BMW und Porsche Produktionsstandorte errichtet. Aber auch Automobilzulieferer wie Dräxlmaier, der 2013 in Leipzig ein neues Werk errichtet hat, zieht es in die sächsische Metropole. Außerdem hat sich Leipzig als Medienstandort etabliert.

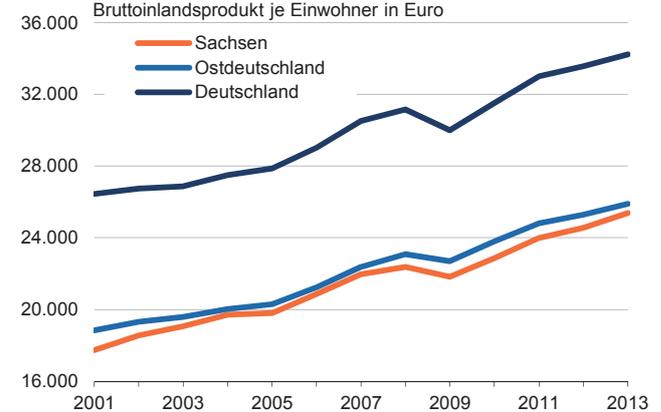
Sachsen schneidet wirtschaftlich überdurchschnittlich gut ab

SACHSEN: EINWOHNERENTWICKLUNG



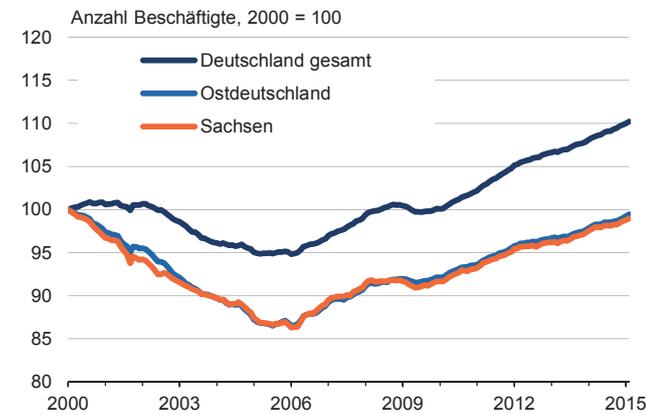
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER IN JEWEILIGEN PREISEN



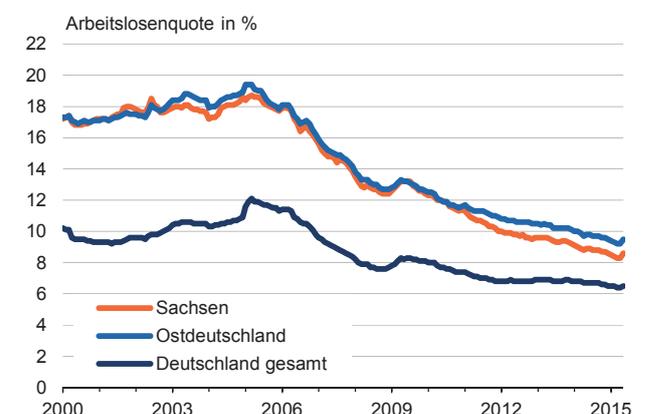
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG



Quelle: BA

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA

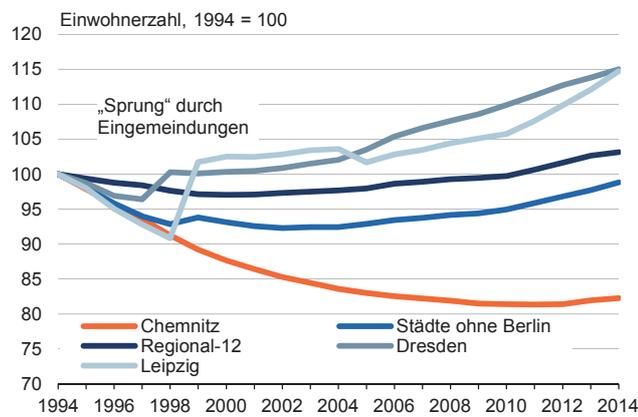
Immobilienstandort Chemnitz

Chemnitz ist mit 243.000 Einwohnern sowohl in Sachsen als auch in den ostdeutschen Bundesländern insgesamt die drittgrößte Stadt. Im Gegensatz zu den beiden deutlich größeren Städten Dresden und Leipzig erlitt Chemnitz einen ausgeprägten Bevölkerungsrückgang. In 20 Jahren verlor die Stadt gut ein Fünftel ihrer Einwohner. Inzwischen ist die rückläufige Entwicklung aber zum Halten gekommen, zuletzt stieg die Einwohnerzahl sogar wieder leicht an. Eine wesentliche Ursache ist der Strukturwandel in der ehemaligen Industriehochburg, dem viele Arbeitsplätze zum Opfer gefallen sind. Ein weiteres Hemmnis für die Entwicklung der Stadt war das sozialistische Erbe: Als „Karl-Marx-Stadt“ sollte Chemnitz zu einer „Vorzeigestadt“ der DDR werden. Daher dominieren Plattenbauten das Stadtbild, während ein historisches Stadtzentrum fehlt. Damit kann Chemnitz nicht auf den Städtetourismus setzen, von dem viele ostdeutsche Städte mit ihren pittoresk herausgeputzten Altstädten profitieren. Dafür bietet die industrielle Basis der Stadt heute Chancen. Viele Unternehmen haben Chemnitz als Standort gewählt, darunter namhafte Firmen wie Volkswagen, ThyssenKrupp, Continental, Siemens oder IBM. Hinzu kommt das Potenzial als Technologie- und Wissenschaftsstandort. Die guten Ansätze sollen im Rahmen des Leitbilds „Stadt der Moderne“ weiter ausgebaut werden, ergänzt von einem ehrgeizigen wirtschaftspolitischen Konzept, welches bis zum Jahr 2020 greifen soll.

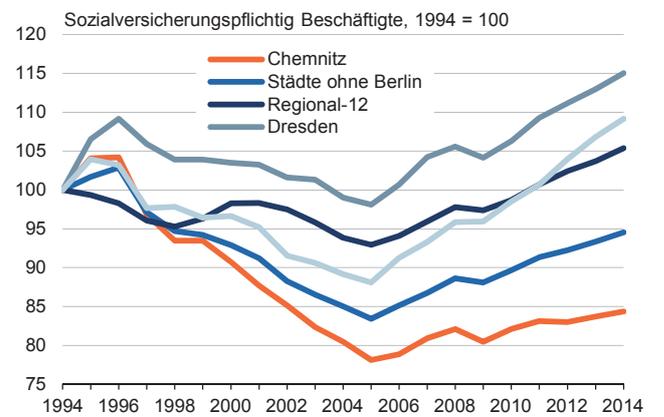
Erheblicher Einwohnerrückgang als Folge des Strukturwandels

"Karl-Marx-Stadt" als sozialistisches Erbe

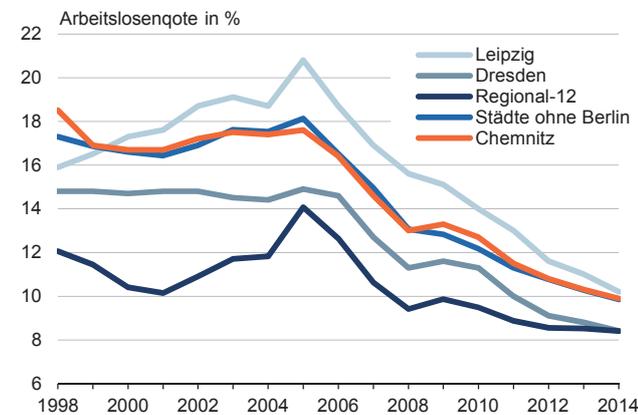
CHEMNITZER BEVÖLKERUNG WÄCHST WIEDER LEICHT



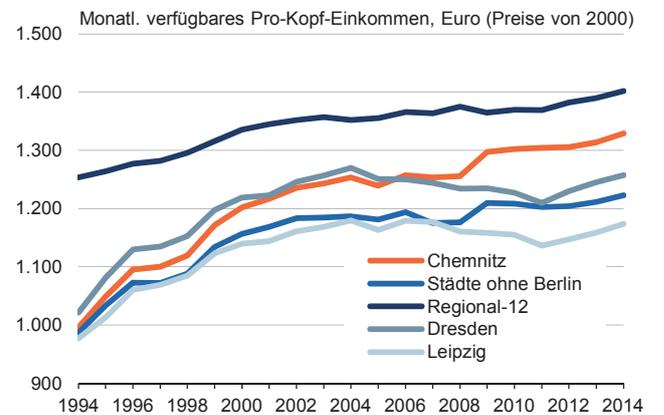
DIE BESCHÄFTIGUNG WÄCHST ABER NUR LANGSAM



ARBEITSLOSIGKEIT FOLGT DEM RÜCKLÄUFIGEN TREND



VERFÜGBARES EINKOMMEN IST RELATIV HOCH



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Gewerbeimmobilien in Chemnitz

Der Chemnitzer Einzelhandel profitiert von der Funktion der Stadt als zentralem Shopping-Standort im Südwesten von Sachsen. Die Konkurrenz durch Leipzig und Dresden – den beiden „Boomtowns“ des Bundeslandes – ist aufgrund der Entfernung von jeweils rund 80 Kilometern gering, sodass Chemnitz eine recht hohe Zentralitätskennziffer von über 120 erreicht. Allerdings verfügt die Stadt nicht über ein typisches innerstädtisches Zentrum. Der Einzelhandel konzentrierte sich daher nach der Wende zunächst auf die neu entstandenen peripheren Shopping-Center. Erst seit einigen Jahren kommt der Handel aber auch in der City in Schwung. Dazu haben verschiedene Entwicklungen wie die Einkaufszentren Galerie Roter Turm und Rathaus Passagen, die gläserne Galeria Kaufhof oder das Haus von Peek & Cloppenburg beigetragen, was der Attraktivität des Einzelhandelsstandorts spürbar zu gute kam und zu einem deutlichen Anstieg der Spitzenmiete führte. Diese ist mit 55 Euro je Quadratmeter in den 1A-Lagen für eine Großstadt mit 243.000 Einwohnern dennoch niedrig. Dämpfende Faktoren sind der Einwohnerschwund in der Region, die genannten peripheren Einkaufsmöglichkeiten und die geringe Kaufkraft, die mit einer Kennziffer von 91 weit unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Wir gehen unter dem Strich von einer im Wesentlichen stabilen Spitzenmiete aus.

Der Büromarkt ist mit 1,7 Millionen Quadratmetern nach Berlin, Leipzig und Dresden der viertgrößte unter den betrachteten Standorten. Wie in anderen ostdeutschen Städten ist die Leerstandsquote als Folge der ausgeprägten Neubauaktivitäten in den 1990er Jahren mit fast 13 Prozent für ein Oberzentrum in Deutschland sehr hoch. Sie ist in den letzten Jahren sogar noch gegen den Trend gestiegen, weil die Zahl der Bürobeschäftigten stagnierte. Die Büronachfrage setzt sich größtenteils aus der öffentlichen Verwaltung und dem Bürobedarf der ansässigen Unternehmen aus der Industrie und dem Verarbeitenden Gewerbe zusammen. Insgesamt agiert der Büromarkt sehr verhalten: Der jährliche Flächenumsatz fällt mit weniger als 1 Prozent des Flächenbestandes sehr niedrig aus. Dabei weist die Spitzenmiete einen stabilen Aufwärtstrend auf, wenngleich das aktuelle Niveau mit etwas über 9 Euro je Quadratmeter sehr niedrig ist.

Der langanhaltende Einwohnerrückgang von fast einem Fünftel binnen 20 Jahren hat dem Wohnungsmarkt schwer zugesetzt. Dementsprechend fällt die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit unter 6 Euro je Quadratmeter nicht nur sehr niedrig aus, auch die Wachstumsdynamik hinkt deutlich hinter dem Durchschnitt der ostdeutschen Oberzentren hinterher. Obwohl der Wohnungsmarkt durch den Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen entlastet wurde, stehen immer noch fast 10 Prozent des Wohnungsbestands leer. Davon sind vor allem die „Plattenbausiedlungen“ betroffen. Angesichts dieses Überangebots an Wohnraum und dem niedrigen Mietniveau ist es nicht überraschend, dass seit vielen Jahren mit einer Wohneinheit pro Jahr auf 1.000 Einwohner kaum noch Wohnungen neu gebaut werden. Der rückläufige Einwohnertrend ist jedoch gestoppt, seit kurzem wächst die Bevölkerung sogar wieder leicht. Damit dürfte sich auch die Angebots-/Nachfragerelation etwas verbessern, weshalb sich der bislang verhaltene Mietanstieg leicht beschleunigen könnte. Große Sprünge sind angesichts des hohen Leerstands aber nicht zu erwarten.

Handel: Die Attraktivität des innerstädtischen Handels hat in den vergangenen Jahren erheblich zugenommen

Büro: Die Spitzenmiete ist zwar niedrig, der Trend zeigt aber nach oben

Wohnen: Die Aussichten werden freundlicher, weil die Einwohnerzahl wieder leicht zulegt

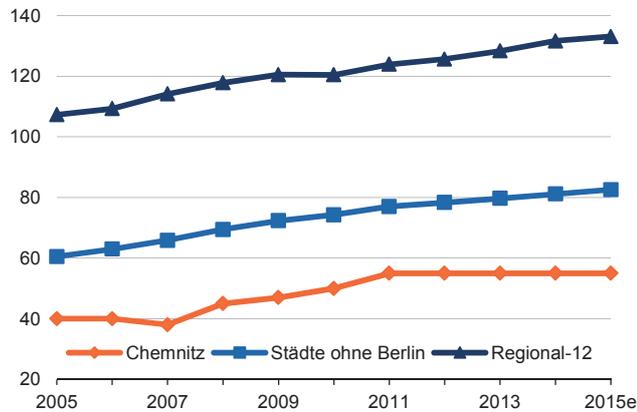
Kennzahlen zum Chemnitzer Immobilienmarkt

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	240 / 0,0	242 / 0,7	243 / 0,4	243 / 0,3
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	27,0 / 1,9	27,3 / 1,3	27,7 / 1,5	28,2 / 1,6
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.305 / 0,1	1.314 / 0,7	1.329 / 1,2	1.354 / 1,9
Arbeitslosenquote (BA)	in %	10,8	10,3	9,9	9,7
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	55 / 0,0	55 / 0,0	55 / 0,0	55 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	775 / 3,2	786 / 3,3	789 / 3,3	794 / 3,3
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	8,5 / 0,0	9,0 / 5,9	9,2 / 2,2	9,4 / 1,8
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	37,3 / -1,4	37,1 / -0,4	37,2 / 0,1	37,2 / 0,2
Leerstandsquote	in %	11,9	12,1	12,7	12,8
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	6,7 / 3,1	6,9 / 3,0	7,0 / 1,4	7,2 / 2,3
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	5,4 / 3,8	5,5 / 1,9	5,6 / 1,8	5,7 / 2,3
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	0,7	1,0	1,3	1,2

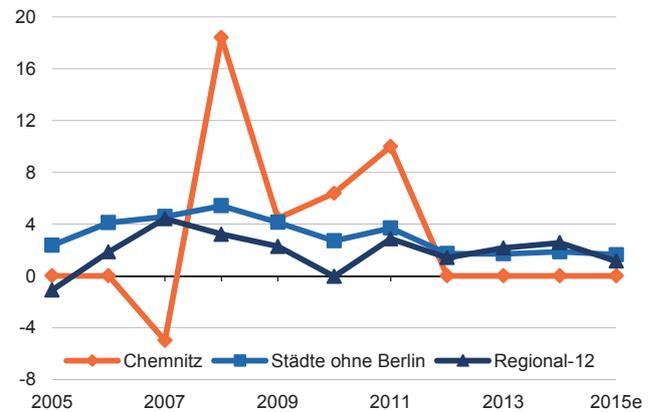
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Chemnitz

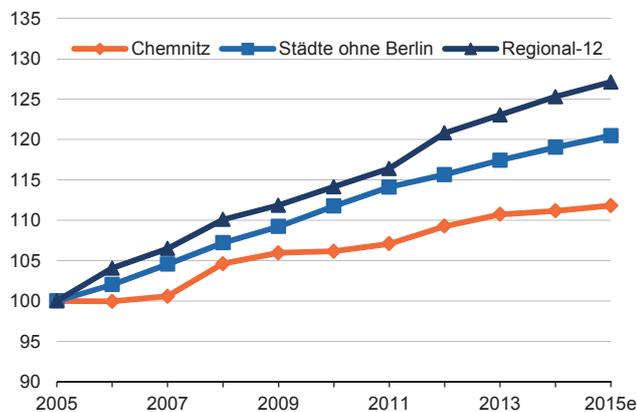
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



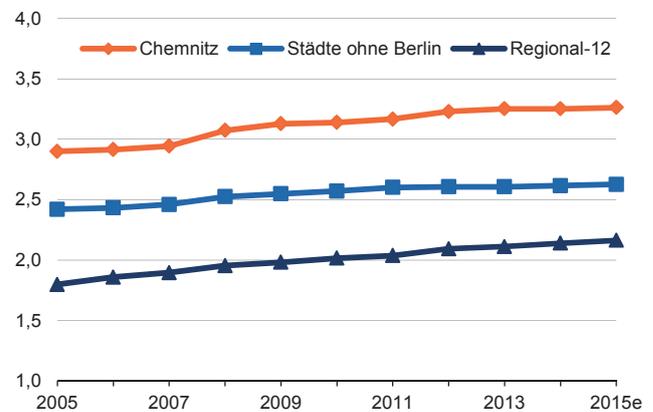
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



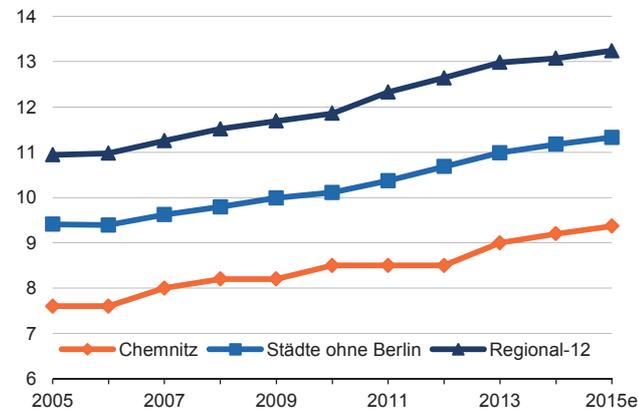
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



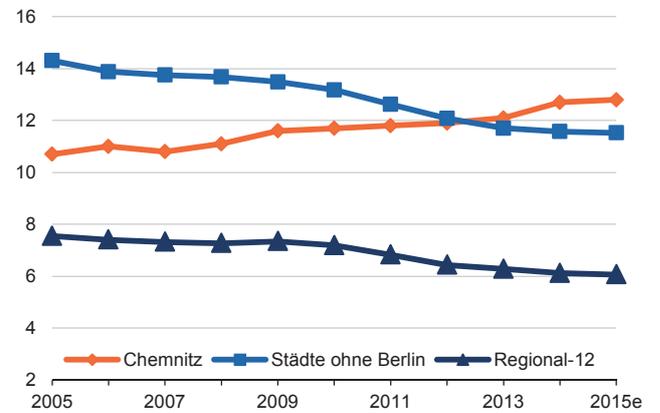
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Chemnitz

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



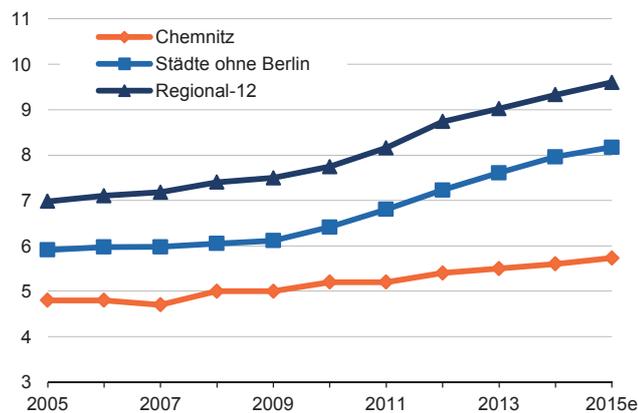
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



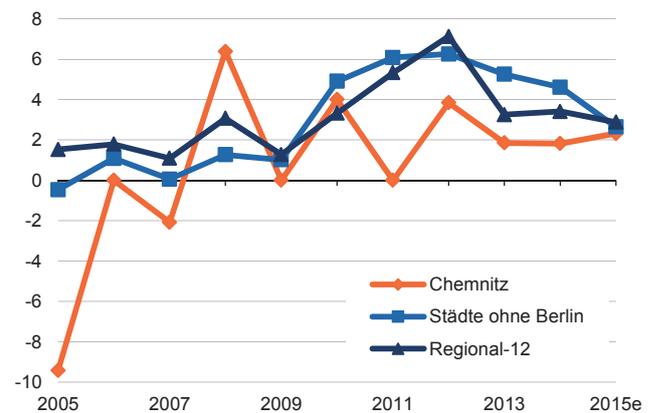
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Chemnitz

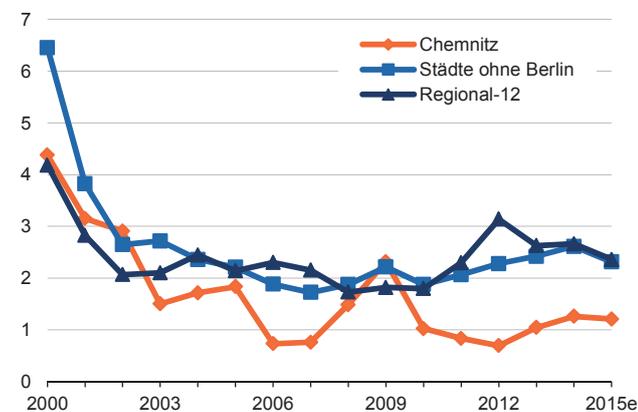
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



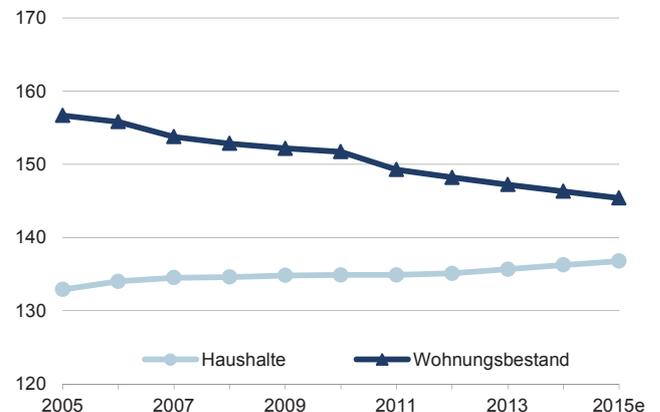
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

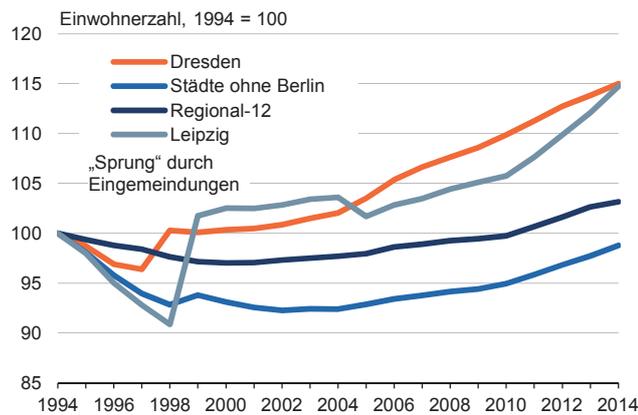
Immobilienstandort Dresden

Dresden hat sich nach der Wiedervereinigung äußerst positiv entwickelt. Das betrifft die Rolle der sächsischen Landeshauptstadt als Zentrum für Wirtschaft und Verwaltung wie auch als „Hotspot“ des deutschen Städtetourismus. Letzteres ist vor allem auf das historische Stadtbild mit der Frauenkirche zurückzuführen. Im Zuge der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung sank die Arbeitslosenquote auf 8,4 Prozent, die deutlich besser als in westdeutschen Großstädten wie Bremen, Essen oder Hannover ausfällt. Positiv zeigt sich auch die Bevölkerungsentwicklung mit einem jährlichen Anstieg von über 1 Prozent. Als Landeshauptstadt und Verwaltungsstandort für den Regierungsbezirk und das Bundesland ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Darüber hinaus sorgen die Universität sowie zahlreiche Forschungsinstitute wie Max-Planck oder Fraunhofer für viele Arbeitsplätze in der Forschung. In der Nano- und Mikroelektronik ist Dresden deutschlandweit führend. Über 300 Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus dem Hochtechnologie-sektor prägen die umgangssprachliche Bezeichnung als „Silicon Saxony“. Insgesamt sind in der Informations- und Kommunikationstechnologie 40.000 Menschen beschäftigt. Daneben tragen zahlreiche Betriebe aus den Bereichen Automobilbau, Luftfahrt und Pharmazie zur dynamischen Entwicklung der lokalen Wirtschaft bei.

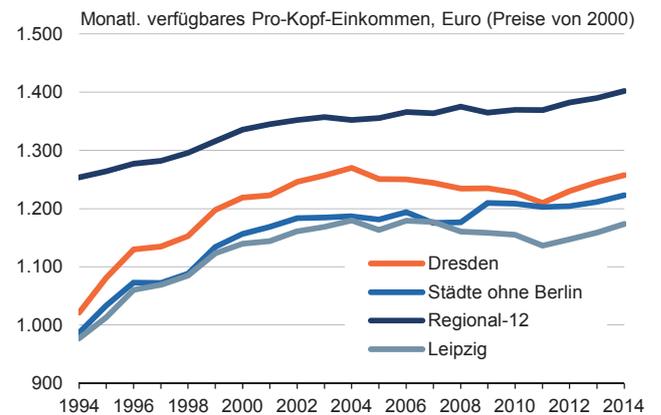
Boomtown Dresden

Wichtiger Verwaltungs- und Forschungsstandort: High-Tech als Wachstumsmotor

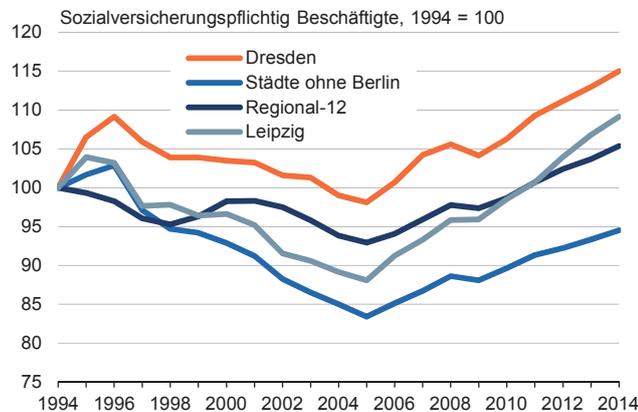
DRESDENS BEVÖLKERUNG LEGT KRÄFTIG ZU



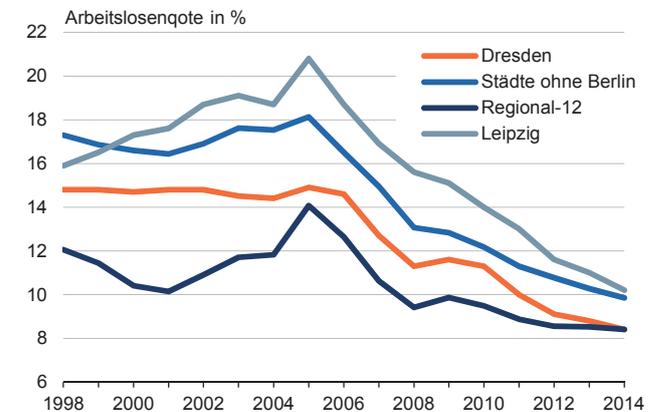
ÜBERDURCHSCHNITTLICHES VERFÜGBARES EINKOMMEN



STARKER ANSTIEG DER BESCHÄFTIGTENZAHL ...



... UND NIEDRIGES NIVEAU DER ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: Feri, Städte Dresden und Leipzig, eigene Berechnungen

Quelle: BA, eigene Berechnungen

Gewerbeimmobilien in Dresden

Nach Berlin sind Dresden und Leipzig die Top-Shopping-Standorte in Ostdeutschland. Mit einer Entfernung von fast 200 Kilometern stellt die Bundeshauptstadt allerdings keine Konkurrenz dar. Untereinander besteht aber gewisser Wettbewerb durch den nur halb so großen Abstand. Das ist einer der Gründe für die – mit Blick auf die attraktive und wirtschaftlich erfolgreiche Stadt – relativ niedrige Spitzenmiete von 110 Euro je Quadratmeter. Ein weiterer Grund ist die schwache Kaufkraft in Ostdeutschland, die durch die hohe Touristenzahl aber zum Teil kompensiert werden kann. Hinzu kommt die große Verkaufsfläche in Einkaufszentren. Das sind in der Innenstadt die Altmarkt-Galerie mit rund 200 Geschäften und die gerade revitalisierte Centrum Galerie. Außerhalb der City bietet der ELBE PARK fast 100.000 Quadratmeter Ladenfläche. Die „konsumige“ 1A-Lage ist die Prager Straße. Demgegenüber entwickelt sich der Neumarkt rund um die Frauenkirche zur Luxuslage. Eine Aufwertung dürfte hier 2016 noch mit der geplanten Fertigstellung des Quartier VII/2 einhergehen. Erfreulich ist, dass das „Wiener Loch“, die langjährige Baugrube am Hauptbahnhof, nun mit dem PRAGER CARREE bis 2016 geschlossen werden soll. Vorgesehen sind Läden und Wohnungen. Nach dem Plus der Spitzenmiete von fast 5 Prozent im vergangenen Jahr erwarten wir für 2015 eine stabile Entwicklung.

Handel: Top-Shopping-Standort mit relativ niedriger Spitzenmiete

Dresden verfügt über den drittgrößten ostdeutschen Büromarkt. Durch den Bau-boom der 1990er Jahre kam es zu einer erheblichen Flächenausweitung, die Leerstandsquote stieg auf 15 Prozent. Weil seit der Jahrtausendwende kaum noch größere Büroprojekte realisiert wurden, stagniert das Flächenangebot seitdem weitestgehend. Spekulativ entwickelte Büroflächen spielen im aktuellen Marktgeschehen keine Rolle mehr. Dank der kräftig gestiegenen Zahl der Bürobeschäftigten konnte die Leerstandsquote zwar auf 10 Prozent sinken, weist damit aber einen immer noch recht hohen Wert auf. Die geringe Flächenfertigstellung hatte aber auch zur Folge, dass attraktive zeitgemäße Büroflächen mit der Zeit knapper wurden. So konnte die Spitzenmiete sukzessive auf rund 12 Euro je Quadratmeter anziehen. Sie liegt damit am oberen Rand der betrachteten ostdeutschen Oberzentren. Der Büroflächenumsatz lag 2014 mit 80.000 Quadratmetern am unteren Ende der Bandbreite der jüngeren Vergangenheit. Seit 2009 bewegt sich das jährliche Vermietungsvolumen in einem Korridor von etwa 80.000 bis 90.000 Quadratmetern. Die Spitzenmiete dürfte ihren Aufwärtstrend 2015 moderat fortsetzen.

Büro: Durch den wirtschaftlichen Aufschwung konnte das Überangebot am Büromarkt abgebaut werden

Dresdens Wohnungsmarkt ist durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Dafür ist insbesondere der kräftige Einwohnerzuwachs verantwortlich, der auf der Attraktivität der Stadt und der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung basiert. Weil seit langem zu wenig Wohnungen gebaut werden, ist das frei verfügbare Angebot stark abgeschmolzen. Die Leerstandsquote ist mit rund 2 Prozent sehr niedrig. Dementsprechend sind die Wohnungsmieten in den zurückliegenden Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen und haben den Durchschnitt der ostdeutschen Oberzentren weit hinter sich gelassen. Der gesamtdeutsche Mittelwert für vergleichbare Immobilienstandorte liegt inzwischen nur noch marginal oberhalb der durchschnittlichen Erstbezugsmiete in Dresden von knapp 9 Euro je Quadratmeter. Der Mietanstieg dürfte sich auch weiter fortsetzen, das Tempo sollte sich angesichts des erreichten Niveaus aber verlangsamen. Als bremsender Faktor dürfte sich das noch vergleichsweise niedrige Einkommensniveau in der sächsischen Metropole auswirken. Außerdem dürfte das gestiegene Mietniveau auch die Wohnungsbauminvestitionen ankurbeln, zumal geeignete Bauflächen noch vorhanden sind.

Wohnen: Hohe Nachfrage lässt die Mieten kräftig steigen

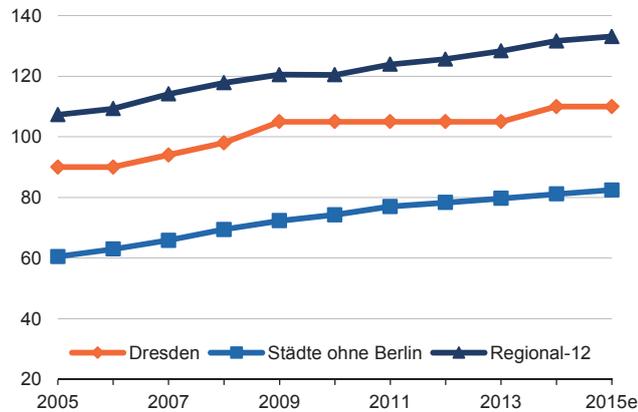
Kennzahlen zum Dresdner Immobilienmarkt

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	531 / 1,3	536 / 1,0	541 / 1,0	550 / 1,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	28,4 / 0,8	28,7 / 0,8	29,1 / 1,5	29,7 / 1,9
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.230 / 1,7	1.245 / 1,2	1.257 / 1,0	1.270 / 1,0
Arbeitslosenquote (BA)	in %	9,1	8,8	8,4	8,2
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	105 / 0,0	105 / 0,0	110 / 4,8	110 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	1.010 / 1,9	1.031 / 2,0	1.058 / 2,0	1.077 / 2,0
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,5 / 4,5	11,9 / 3,5	12,1 / 1,7	12,3 / 1,4
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	96,2 / 1,0	97,3 / 1,1	98,4 / 1,1	99,5 / 1,1
Leerstandsquote	in %	10,4	10,2	10,0	9,9
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,7 / 4,3	10,5 / 8,2	11,4 / 8,6	11,8 / 3,1
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	7,9 / 9,7	8,4 / 6,3	8,9 / 6,0	9,2 / 3,4
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,6	2,2	3,0	2,2

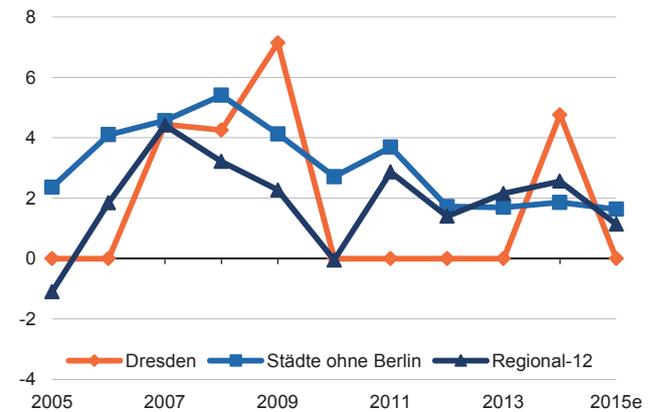
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, Stadt Dresden, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Dresden

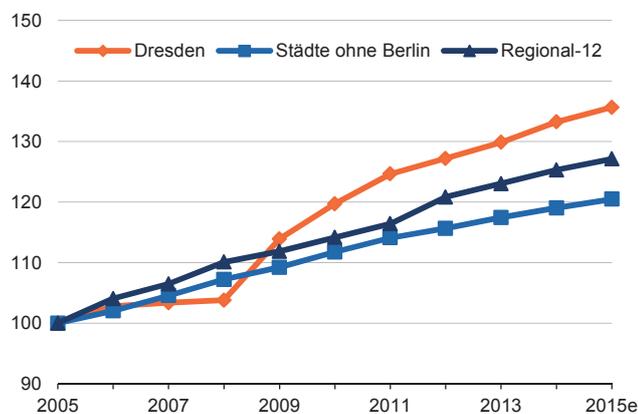
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



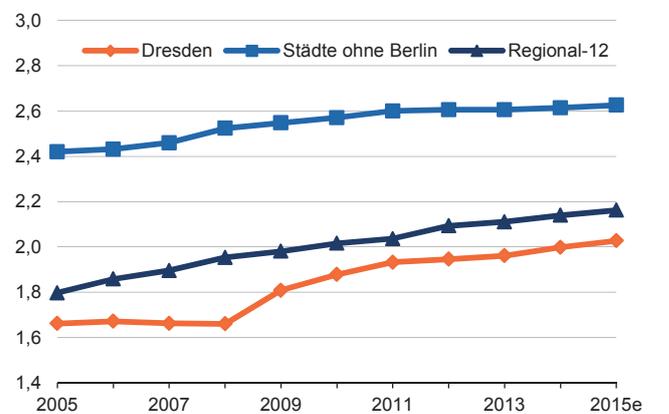
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²

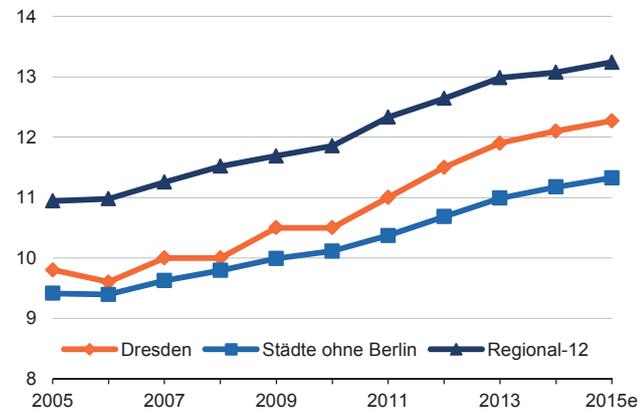


Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

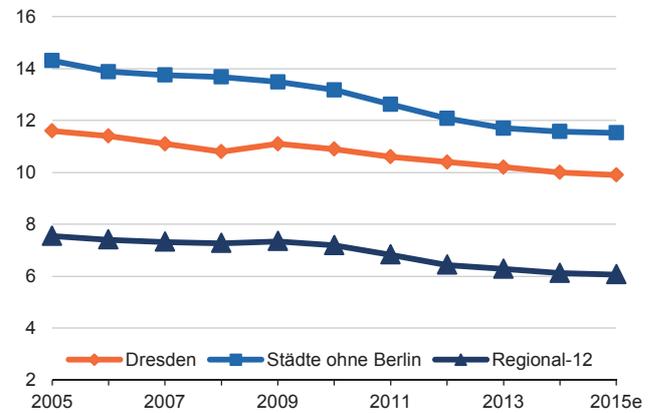
Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

Büroimmobilien in Dresden

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



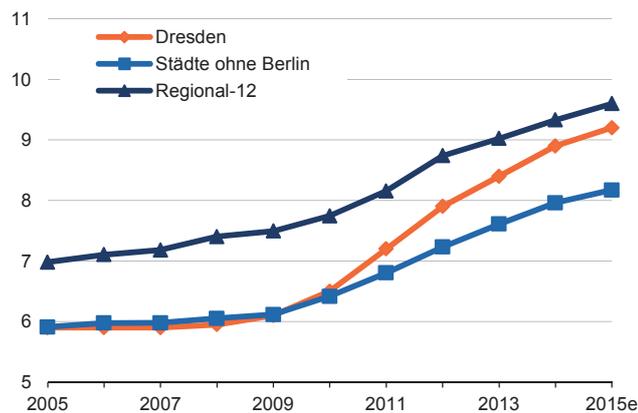
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



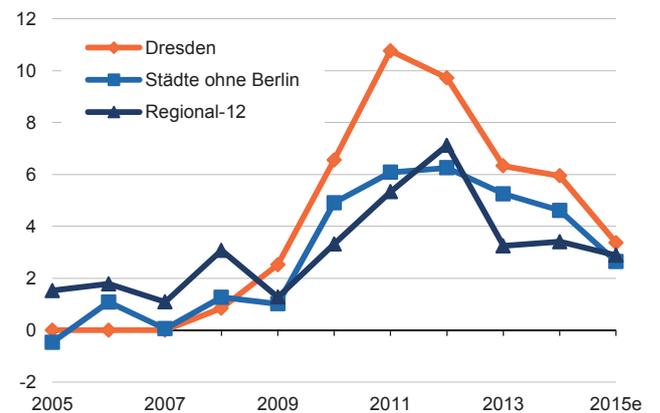
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Dresden

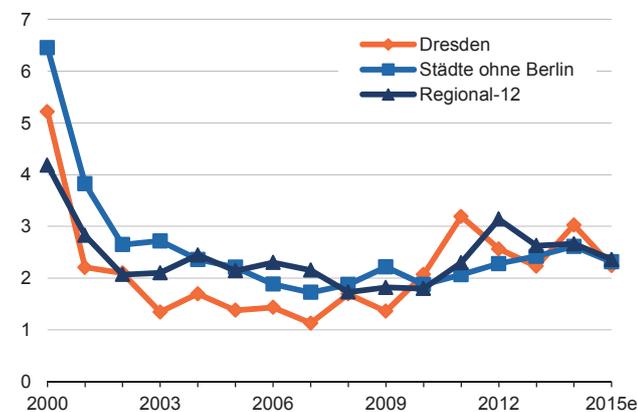
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



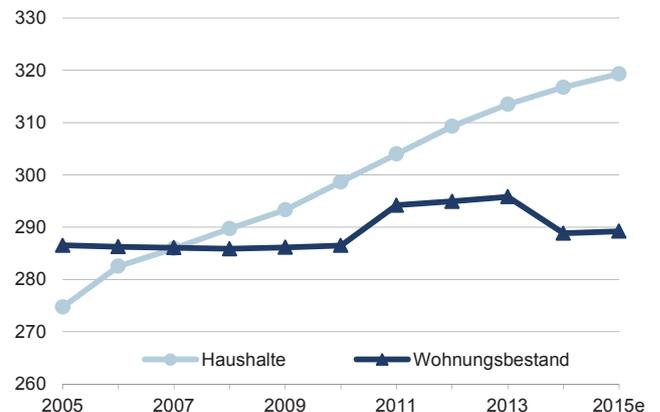
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

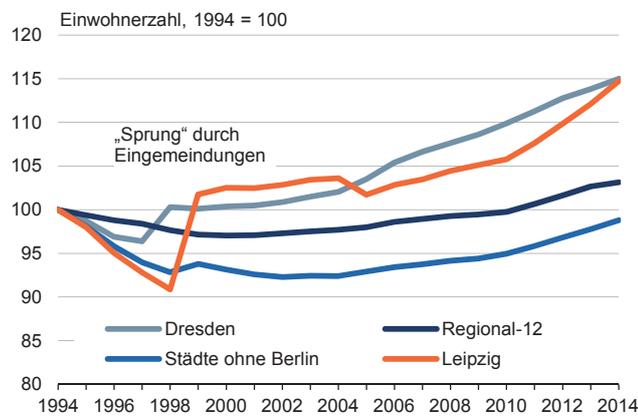
Immobilienstandort Leipzig

Leipzig, das gerade die Ersterwähnung vor 1.000 Jahren feiert, ist neben Dresden der zweite große Aufsteiger in Ostdeutschland. Aber auch im Bundesvergleich steht die Stadt gut da. Die Wirtschaft weist beträchtliche Erfolge auf. Die Arbeitslosenquote halbierte sich von über 20 auf aktuell rund 10 Prozent. Und die Zahl der Beschäftigten stieg binnen zehn Jahren um 15 Prozent an. Aber auch die Bevölkerung – aktuell 552.000 Einwohner – wächst kräftig. Damit sind beide sächsischen Metropolen auf dem Sprung in die Top-10 der größten deutschen Städte. Leipzig ist seit jeher ein bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort. Daran konnte nach der Wende angeknüpft werden. Große Erfolge gelangen insbesondere mit der Ansiedlung von Produktionsstätten aus der Champions League der deutschen Wirtschaft wie BMW, Porsche und Siemens. Zukunft hat das Thema Energie- und Umwelttechnik in der „Energietropole“. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt profitiert aber auch vom internationalen Flughafen Leipzig/Halle, in dessen Umfeld sich ein bedeutender Logistikstandort entwickelt hat. So nutzt DHL den Flughafen als europäisches Drehkreuz für den Frachtumschlag. Ein anderes Beispiel ist der Versandhändler Amazon, der in Leipzig ein großes Logistikzentrum betreibt. Dementsprechend genießt der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur eine hohe Priorität. Zur wirtschaftlichen Erfolgsgeschichte und zum beständigen Bevölkerungswachstum haben auch die sieben Hochschulen der Stadt beigetragen.

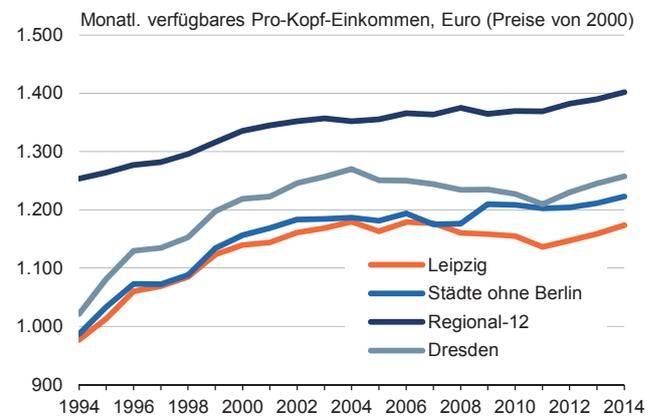
Leipzig hat sich zum dynamischen Aufsteiger gemauert

Autoindustrie, Energie und Logistik

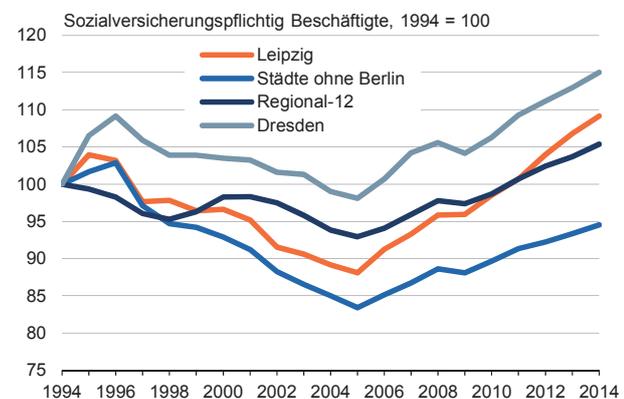
EINWOHNERZAHL LEGTE IN DEN LETZTEN JAHREN SPÜRBAR ZU



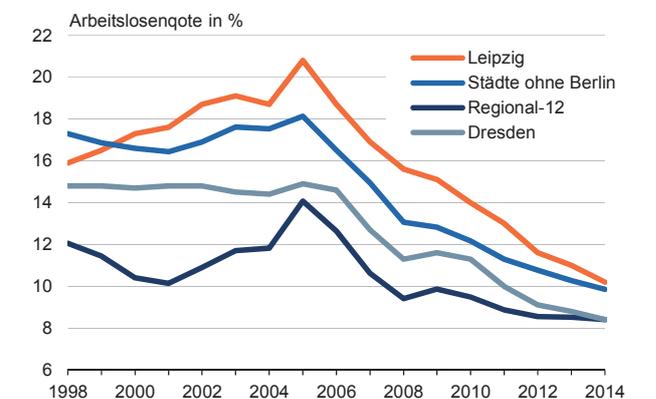
EINKOMMENNIVEAU LEICHT UNTERDURCHSCHNITTLICH



BESCHÄFTIGUNG WEITET SICH KRÄFTIG AUS



ARBEITSLOSENQUOTE IST NOCH LEICHT ÜBERDURCHSCHNITTLICH



Quelle: Feri, Städte Dresden und Leipzig, eigene Berechnungen

Quelle: BA, eigene Berechnungen

Gewerbeimmobilien in Leipzig

Leipzig zählt mit Dresden nach Berlin zu den Top-Shopping-Standorten in Ostdeutschland. Dazu tragen die florierende Wirtschaft, das große Einzugsgebiet von 1,2 Millionen Menschen und das hohe Besucheraufkommen bei. Trotzdem litt der citynahe Einzelhandel wie in vielen ostdeutschen Städten unter den peripheren Einkaufszentren, die Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden. Diese Herausforderung hat die Leipziger City allerdings für sich entschieden. Heute leiden eher die peripheren Standorte unter der Strahlkraft der attraktiven Innenstadt mit ihrem breitgefächerten Shopping-Angebot in allen Preisklassen. Unterstützt wurde die Entwicklung von den 2012 eröffneten Höfen am Brühl mit 44.000 Quadratmetern Verkaufsfläche und dem Ende 2013 fertiggestellten Citytunnel, der die Bahnanbindung an das Umland erheblich verbessert hat. Die 1A-Lage Peterstraße kann nun direkt per S-Bahn erreicht werden. Mit der Hainspitze, die 2016 vollendet werden soll, dürfte das Potenzial des Standorts noch wachsen. Dass die Spitzenmiete 2014 trotz des retailerseitigen Interesses nicht gestiegen ist, dürfte mit der Flächenausweitung durch die Höfe am Brühl zusammenhängen. Im laufenden Jahr könnte die seit drei Jahren bei 125 Euro je Quadratmeter stagnierende Spitzenmiete aber wieder anziehen.

Natürlich profitiert auch der Bürostandort Leipzig von der erfreulichen Entwicklung. Eine große Belastung stellte allerdings die im Zuge der Wiedervereinigungseuphorie stark ausgeweitete Bürofläche dar. Die Leerstandsquote stieg bis zum Ende der 1990er Jahre auf über 25 Prozent an, auch weil in dieser Zeit die Beschäftigung noch sank. Mit dem Abflauen des Neubaus und dem einsetzenden Aufschwung hat sich die Lage aber stabilisiert, der Leerstand ging kräftig zurück. Allerdings ist die Leerstandsquote aufgrund des hohen Büroflächenbestands mit 12 Prozent für ein Oberzentrum immer noch weit überdurchschnittlich hoch. Leipzig ist das einzige ostdeutsche Oberzentrum mit mehr als 4 Millionen Quadratmetern Bürofläche. Entgegen der allgemeinen Abschwächung in der Vermietung von Büroflächen konnte der Standort Leipzig 2014 mit einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 25 Prozent glänzen. Der Flächenumsatz lag mit 95.000 Quadratmetern zudem etwa 6 Prozent über dem langjährigen Durchschnitt. Dabei speiste sich das hohe Volumen nicht aus Großabschlüssen, sondern aus einer hohen Marktaktivität im kleinteiligen Bereich. Die Spitzenmiete konnte um 2 Prozent auf 12,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Die Perspektive für das laufende Jahr ist durchaus gut, wenngleich es nicht einfach sein dürfte, das gute Vorjahresergebnis zu übertreffen. Weil kaum Neubauf Flächen an den Markt kommen, muss die Nachfrage praktisch vollständig aus dem Bestand bedient werden. Dadurch dürfte zwar die Leerstandsquote weiter sinken, für die Spitzenmiete zeichnet sich aber allenfalls ein geringfügiges Plus ab.

Wie in Dresden entwickelt sich auch in der zweiten sächsischen Metropole der Wohnungsmarkt positiv. Die Dynamik reicht allerdings nicht ganz an die Landeshauptstadt heran. Der Wohnungsleerstand ist mit rund 7 Prozent deutlich ausgeprägter und die durchschnittliche Erstbezugsrente ist etwa einen halben Euro je Quadratmeter niedriger. Weil trotz der steigenden Einwohnerzahl nur in geringem Maße neue Wohnungen gebaut werden, dürfte sich der positive Mietentrend weiter fortsetzen. Das Tempo des Mietanstiegs sollte aber wie auch in Dresden nachlassen. Zum einen wird der Wohnungsbau mit steigenden Mieten – entsprechende Flächen sind in Leipzig vorhanden – attraktiver, zum anderen limitiert das unterdurchschnittliche Einkommensniveau eine allzu ausgeprägte Mietsteigerung.

Handel: Leipzigs Innenstadt hat kräftig an Attraktivität als Shopping-Standort zugelegt

Büro: Erholung Dank wirtschaftlichen Aufschwungs, Leerstand bleibt aber hoch

Wohnen: Die erfreuliche Entwicklung der Stadt sorgt für eine lebhafte Wohnungsnachfrage und steigende Mieten

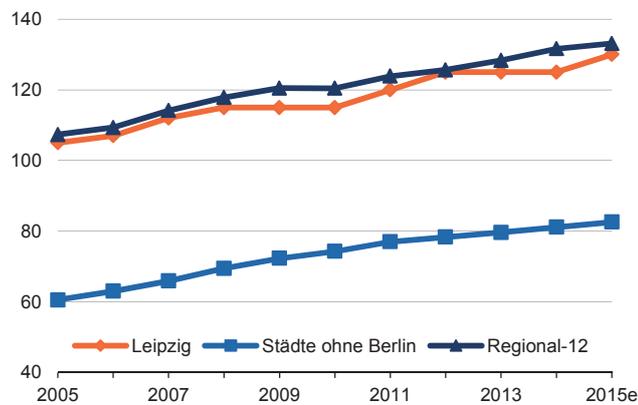
Kennzahlen zum Leipziger Immobilienmarkt

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	529 / 2,1	539 / 2,0	552 / 2,3	560 / 1,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	25,8 / 0,5	25,9 / 0,4	26,4 / 1,8	26,9 / 1,9
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.147 / 1,0	1.159 / 1,0	1.174 / 1,3	1.190 / 1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	11,6	11,0	10,2	10,0
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	125 / 4,2	125 / 0,0	125 / 0,0	130 / 4,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	651 / 1,3	694 / 1,3	714 / 1,4	736 / 1,4
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 4,3	12,3 / 2,1	12,5 / 2,0	12,6 / 1,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	82,8 / 0,9	83,4 / 0,7	84,0 / 0,7	84,9 / 1,0
Leerstandsquote	in %	13,9	12,6	12,0	11,9
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,3 / 9,4	10,2 / 9,7	11,0 / 7,8	11,3 / 2,7
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	7,5 / 8,7	8,0 / 6,7	8,5 / 6,3	8,8 / 2,9
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,1	2,8	2,2	1,8

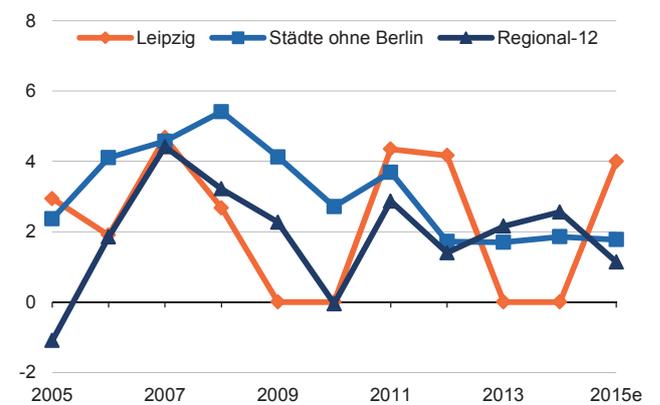
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, Stadt Leipzig, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Leipzig

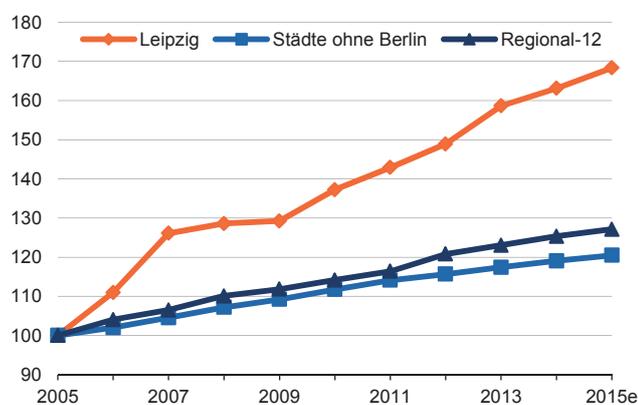
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



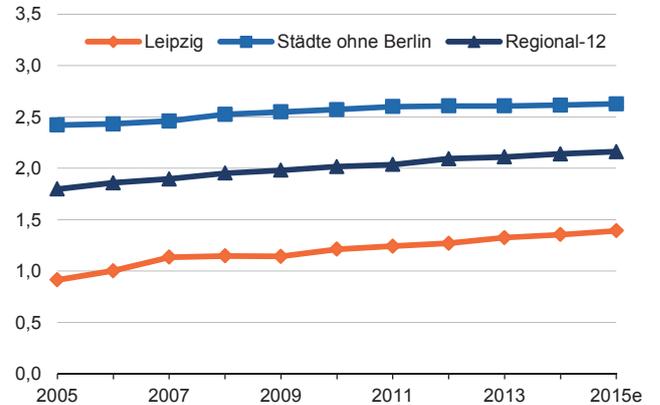
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



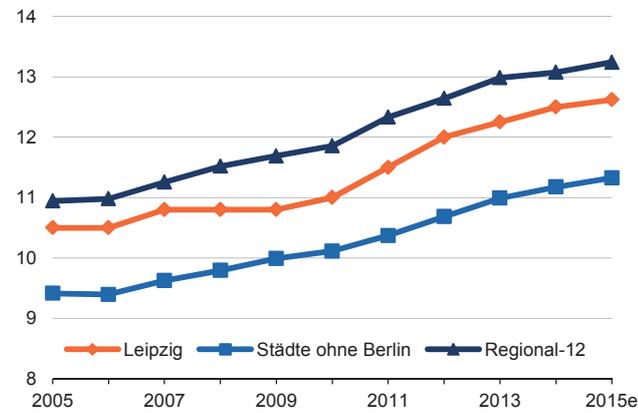
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



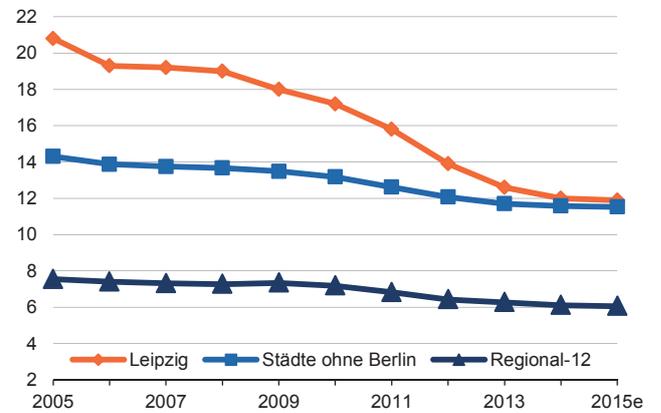
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Leipzig

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



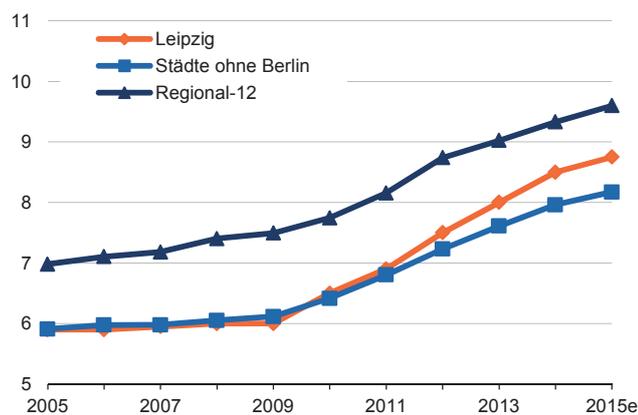
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



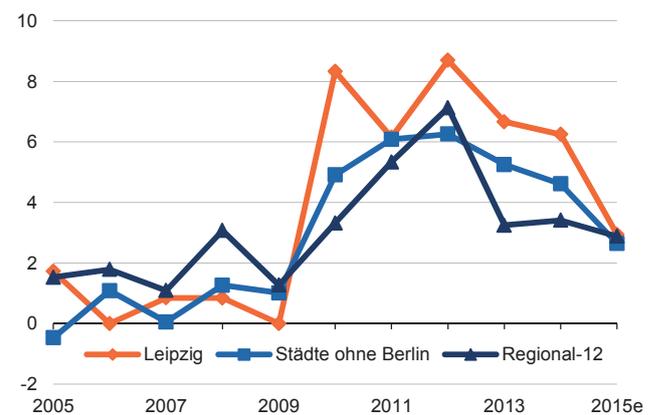
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Leipzig

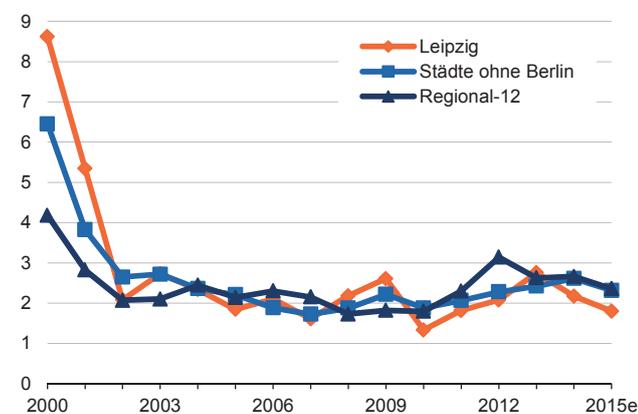
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



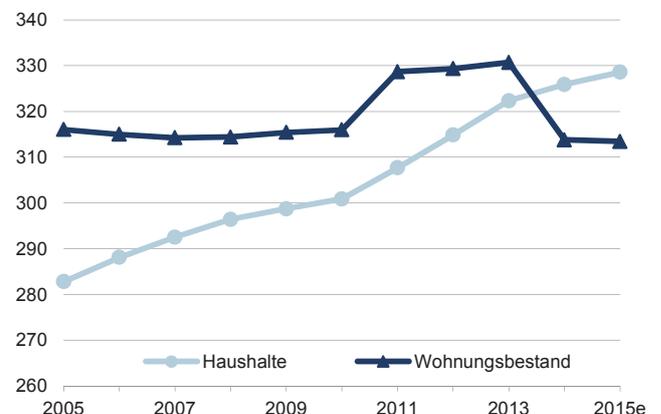
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

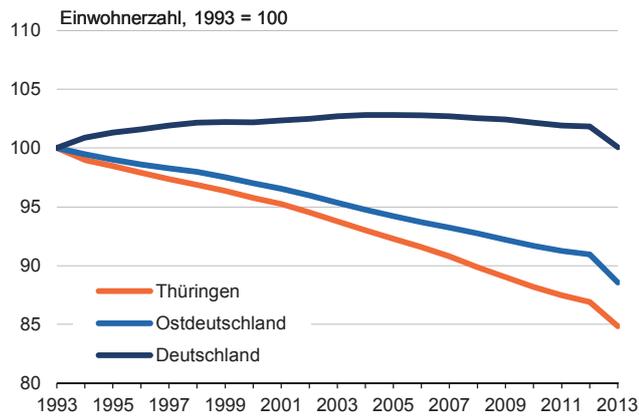
ERFURT

Bundesland Thüringen

Thüringen ist flächenmäßig das kleinste ostdeutsche Flächenland. Es erreicht mit seinen 2,2 Millionen Einwohnern unter den Neuen Bundesländern aber eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte. Der Bevölkerungsrückgang nach der Wiedervereinigung Deutschlands ist mit 13 Prozent vergleichbar kräftig wie in Mecklenburg-Vorpommern ausgefallen, jedoch nicht ganz so hoch wie in Sachsen-Anhalt. Neben der Landeshauptstadt Erfurt mit etwa 205.000 Einwohnern ist in Thüringen mit Jena – rund 107.000 Einwohner – noch eine weitere Großstadt vorhanden. Bei den wirtschaftlichen Eckdaten kann Thüringen mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in Ostdeutschland von 8,2 Prozent glänzen. Damit liegt die Arbeitslosenquote noch unter der Nordrhein-Westfalens. Die Wirtschaftsleistung pro Kopf ist dagegen nur leicht höher als beim Schlusslicht Mecklenburg-Vorpommern. Auch das Lohnniveau ist vergleichsweise niedrig. Bedeutende Branchen der thüringischen Wirtschaft sind Elektrotechnik, optische Industrie und der Fahrzeugbau. Zu den größten industriellen Arbeitgebern zählen Bosch, Zeiss und Opel, zudem siedelten sich die beiden Großunternehmen Zalando und Siemens in Thüringen an.

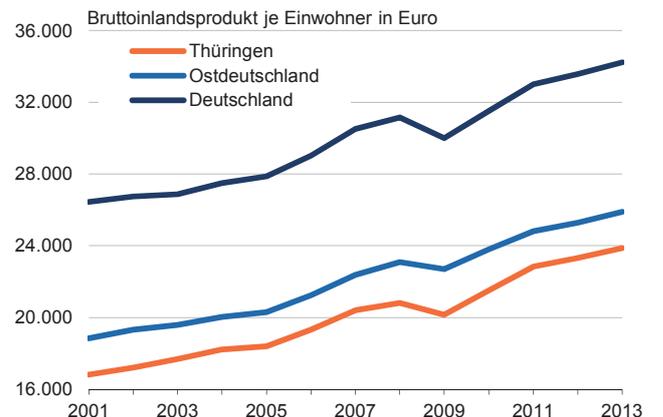
Thüringen ist das kleinste Flächenland in Ostdeutschland

THÜRINGEN: EINWOHNERENTWICKLUNG



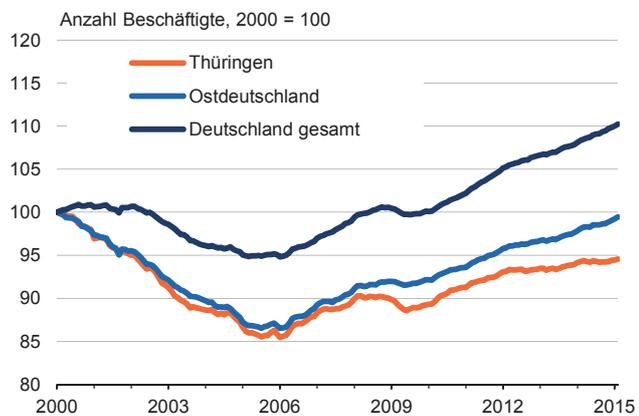
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER IN JEWEILIGEN PREISEN



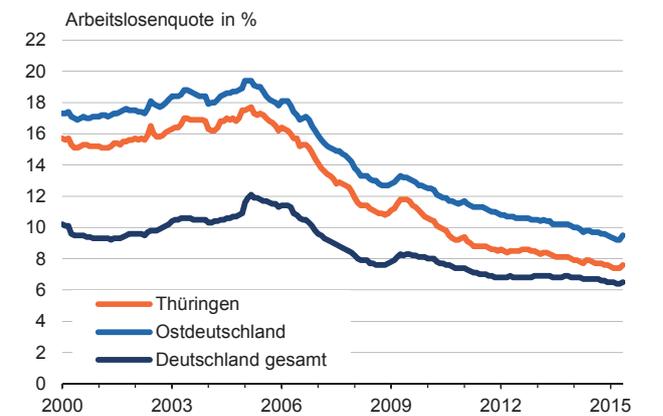
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG



Quelle: BA

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA

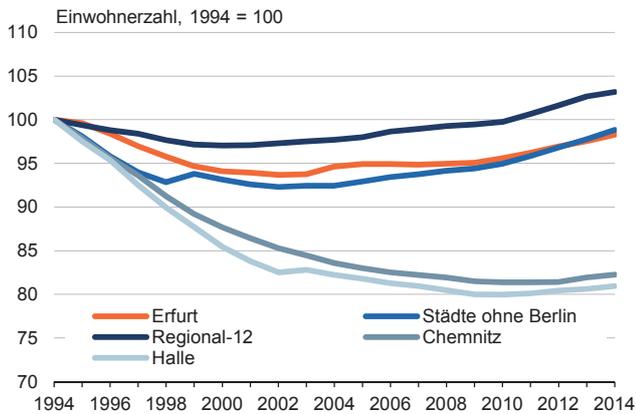
Immobilienstandort Erfurt

Die Landeshauptstadt von Thüringen ist mit 205.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt des Freistaats. Der Bevölkerungsrückgang nach der Wiedervereinigung verlief vergleichsweise moderat. Seit etwa zehn Jahren steigt die Bevölkerungszahl aber wieder. Die Wirtschaftsstruktur des vor der „Wende“ bedeutenden Industriestandorts hat sich grundlegend gewandelt. Heute fungiert die Stadt vor allem als Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum, wenngleich auch industrielle Fertigungsstandorte wie etwa Schuler Pressen ansässig sind. Durch die verkehrsgünstige Lage und den Regionalflughafen hat sich der Logistikbereich gut etabliert. Eine Verbesserung der Schienenanbindung erfolgt bis 2017, wenn das Teilstück Nürnberg-Erfurt an die Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen Berlin und München angeschlossen wird. Die Arbeitslosigkeit hat sich im Vergleich zu den übrigen Städten in diesem Bericht günstig entwickelt: Sie sank in den vergangenen beiden Jahren um mehr als 1 Prozentpunkt auf 8,2 Prozent. Dies ist umso beachtlicher, weil der Arbeitsmarkt nicht durch Abwanderung entlastet wurde. Große Arbeitgeber sind die Universität und die Fachhochschule mit zusammen rund 10.000 Studenten. 2021 wird in Erfurt die Bundesgartenschau stattfinden, wodurch die Stadt noch an Attraktivität zulegen dürfte.

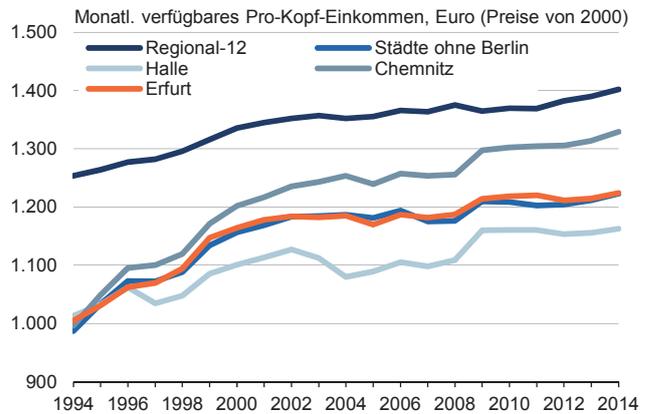
Größte Stadt in Thüringen

Wandel vom Industriestandort zum Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum

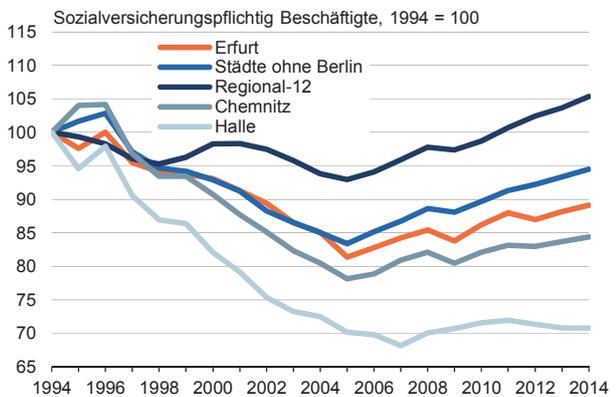
EINWOHNERZAHL ENTWICKELT SICH ÜBERDURCHSCHNITTLICH GUT



EINKOMMENSNIVEAU ENTSPRICHT DURCHSCHNITT DER OSTDEUTSCHEN STÄDTE

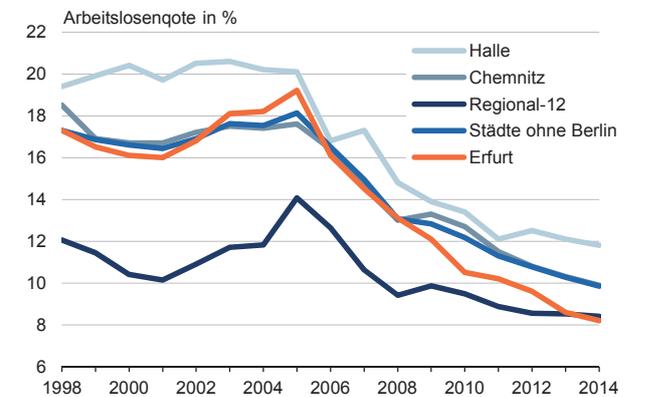


RELATIV GUTE BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG ...



Quelle: Feri, Städte Dresden und Leipzig, eigene Berechnungen

... LÄSST ARBEITSLOSIGKEIT AUF DURCHSCHNITTSWERT DEUTSCHER OBERZENTREN SINKEN



Quelle: BA, eigene Berechnungen

Gewerbeimmobilien in Erfurt

Erfurt zählt zu den führenden Shopping-Standorten in Ostdeutschland. Die benachbarten Städte Gotha und Weimar sind mit ihrer Attraktivität zwar potenzielle Konkurrenten. Insbesondere wegen ihrer viel geringeren Größe – sie haben zusammen nur etwa halb so viele Einwohner wie Erfurt – können sie beim Shopping-Angebot der Landeshauptstadt jedoch nicht mithalten. Erfurt selbst entwickelt aber auch eine zunehmende Anziehungskraft auf Retailer. Dazu tragen die wirtschaftliche Erholung, die steigende Einwohnerzahl und der zunehmende Tourismus bei. Letzterer profitiert vor allem von der schönen Altstadt mit ihren Wahrzeichen, dem Dom und der benachbarten Severikirche. In den kommenden Jahren dürfte das Besucheraufkommen in der Lutherstadt – Martin Luther hat in Erfurt studiert – im Rahmen der Veranstaltungen „500 Jahre Reformation“ noch steigen. Und das Augustinerkloster wie auch die Alte Synagoge könnten für eine Aufnahme zum UNESCO-Welterbe sorgen. Die Summe der für den Einzelhandel günstigen Faktoren sorgt mit einer Spitzenmiete von 88 Euro je Quadratmeter für das höchste Mietniveau unter den betrachteten ostdeutschen Oberzentren – von Dresden und Leipzig abgesehen. Die Sanierung der Fußgängerzone dürfte die Attraktivität weiter steigern, sodass die Aussicht für einen weiteren Mietanstieg recht gut ist. Flächenausweitungen durch geplante Shopping-Center stehen nicht an.

Handel: Erfurt zählt zu den führenden Standorten in Ostdeutschland

Erfurt hat als regionaler Bürostandort eine hohe Bedeutung, wenngleich der Markt unter den Oberzentren mit nicht ganz 1 Million Quadratmetern relativ klein ausfällt. Zudem leidet der Erfurter Büromarkt unter dem in der Vergangenheit weit über den Bedarf hinaus ausgeweiteten Flächenbestand, was in der hohen Leerstandsquote von 20 Prozent deutlich zum Ausdruck kommt. In den letzten Jahren wurden zwar kaum noch neue Büroflächen fertig gestellt. Weil aber die Zahl der Bürobeschäftigten keinen wirklich positiven Trend aufweist, nimmt der Leerstand auch nicht ab. Dem entsprechend weist die Spitzenmiete sowohl bei der Miethöhe als auch bei der Dynamik des Anstiegs ein unterdurchschnittliches Niveau auf. Die Marktaktivität ist mit Blick auf den Büroflächenumsatz in den vergangenen fünf Jahren mit jährlich etwa 1,6 Prozent des Flächenbestands durchschnittlich ausgefallen. Allerdings ist der Flächenumsatz stark zurückgegangen. 2014 wurde nur noch knapp die Hälfte des zehnjährigen Mittelwerts erreicht. Unter dem Strich ist der Raum für einen Mietanstieg limitiert.

Büro: Regional bedeutender Markt mit sehr hohem Leerstand

Der Einwohnerschwund ist in Erfurt vergleichsweise moderat ausgefallen, seit etwa 10 Jahren wächst die Bevölkerung wieder. Damit liegt die aktuelle Einwohnerzahl mit 205.000 nur knapp unter der zur Wende. Das Wohnungsübergebot vieler anderer ostdeutscher Städte ist daher in Erfurt weniger ausgeprägt mit einem Anteil leer stehender Wohnungen von rund 6 Prozent. Weil seit dem Bauboom der 1990er Jahre kaum noch neue Wohnungen gebaut wurden, sind zumindest attraktive Wohnungen heute knapp. Die Folge ist ein leicht überdurchschnittlicher Mietanstieg. Die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen liegt mit 8,50 Euro je Quadratmeter ebenfalls leicht oberhalb des Vergleichswerts der betrachteten ostdeutschen Oberzentren. Gefragt sind vor allem die Innenstadt, zu der die Altstadt und die Löbervorstadt zählen. Trotz des bereits überdurchschnittlichen Mietniveaus dürfte sich die positive Entwicklung der Stadt in weiter anziehenden Wohnungsmieten niederschlagen, wenngleich die Zuwachsraten etwas niedriger als in den vergangenen Jahren ausfallen dürften.

Wohnen: Attraktive Großstadt mit überdurchschnittlichem Mietanstieg

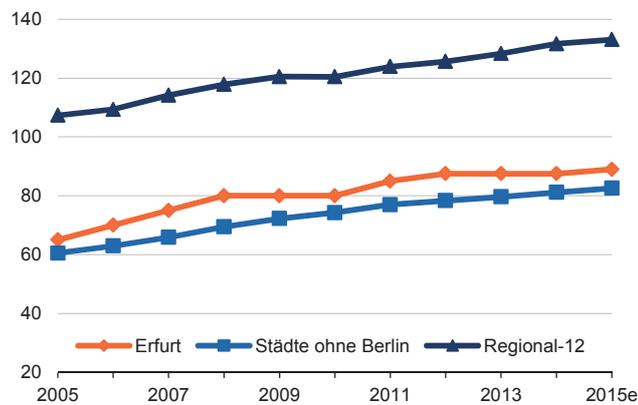
Kennzahlen zum Erfurter Immobilienmarkt

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	202 / 0,7	204 / 0,6	205 / 0,7	206 / 0,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	29,7 / 1,1	30,0 / 1,2	30,4 / 1,1	30,8 / 1,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.211 / -0,7	1.215 / 0,3	1.224 / 0,8	1.241 / 1,3
Arbeitslosenquote (BA)	in %	9,6	8,6	8,2	8,0
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	88 / 2,9	88 / 0,0	88 / 0,0	89 / 1,7
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	580 / 2,9	583 / 2,9	595 / 2,9	599 / 2,9
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,0 / 2,0	10,0 / 0,0	10,0 / 0,0	10,1 / 1,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	39,7 / -1,2	39,5 / -0,6	39,5 / 0,1	39,5 / 0,1
Leerstandsquote	in %	20,1	20,0	20,4	20,4
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	8,8 / 4,8	9,4 / 6,8	10,2 / 8,5	10,4 / 2,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	7,5 / 4,2	8,0 / 6,7	8,5 / 6,3	8,7 / 2,4
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,1	1,9	2,3	2,3

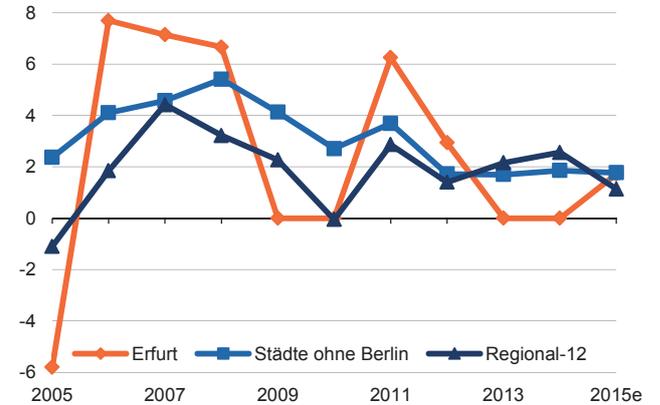
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Erfurt

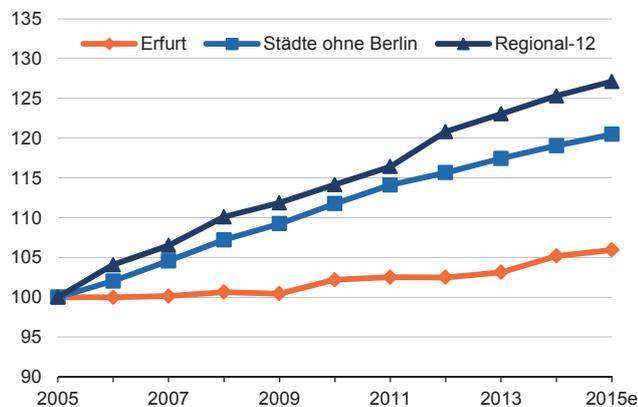
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



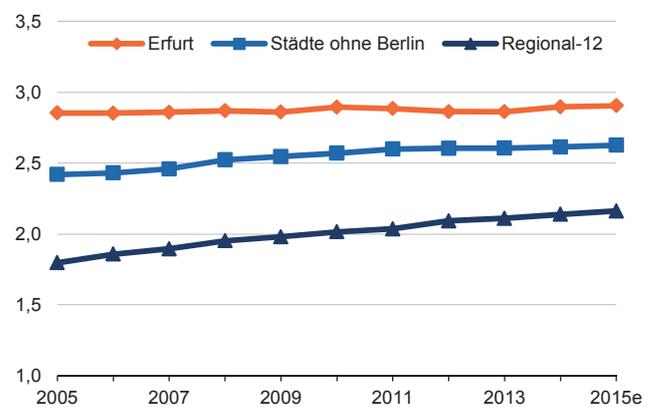
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



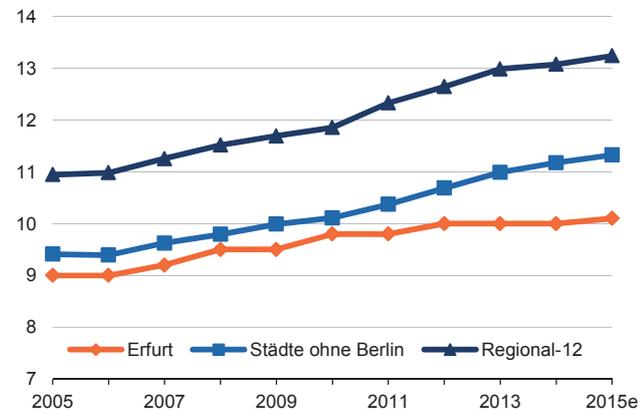
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



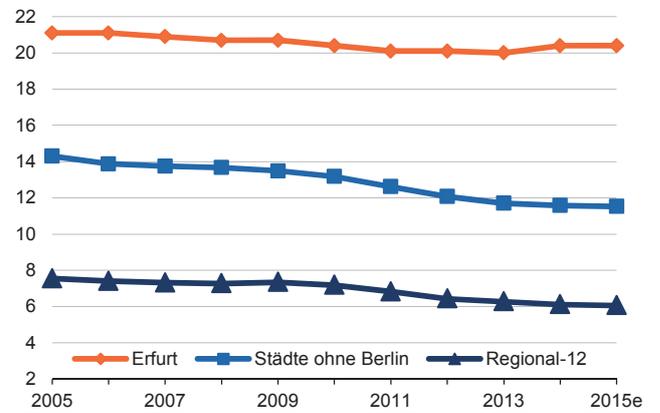
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Erfurt

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



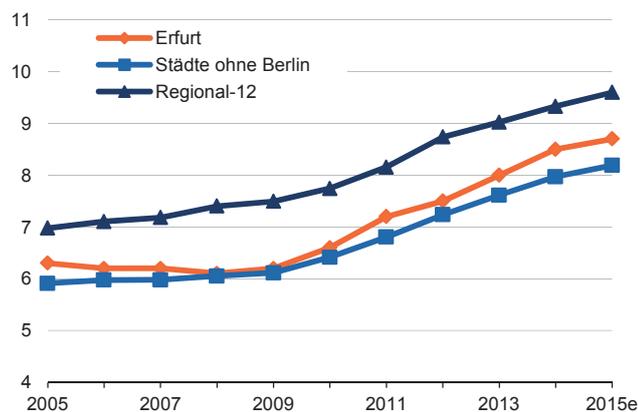
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



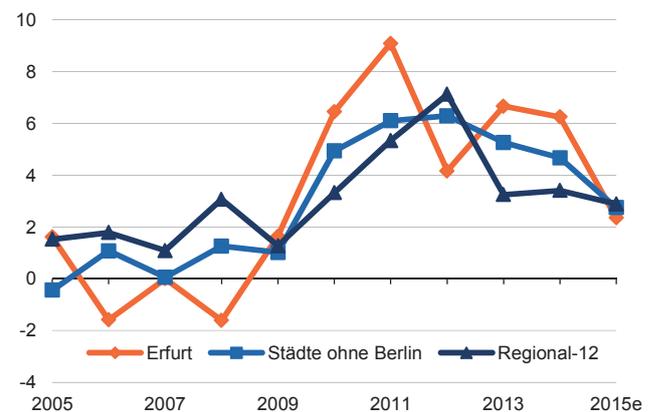
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Erfurt

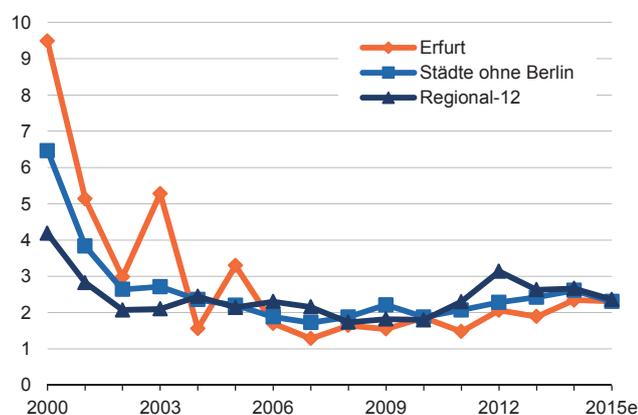
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



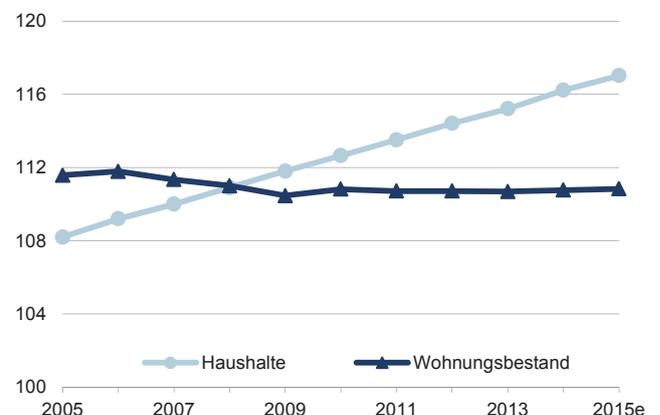
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

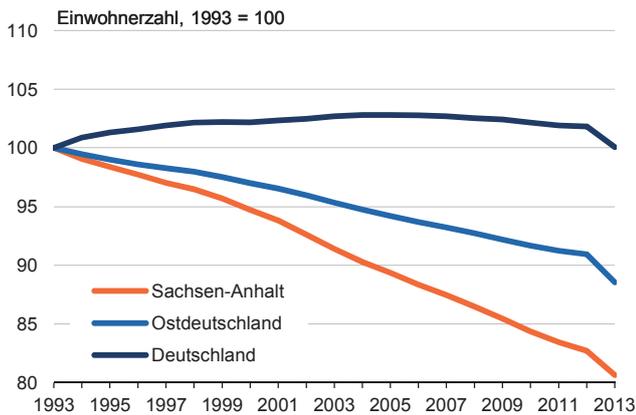
HALLE (SAALE) UND MAGDEBURG

Bundesland Sachsen-Anhalt

Die Einwohnerzahl von Sachsen-Anhalt ist nach der Wiedervereinigung mit gut 17 Prozent stärker als in den anderen ostdeutschen Ländern zurückgegangen. Derzeit hat Sachsen-Anhalt noch 2,3 Millionen Einwohner, Tendenz weiter fallend. Die wirtschaftliche Schwäche des Bundeslandes kommt in der relativ hohen Arbeitslosenquote von aktuell 10 Prozent zum Ausdruck. Die von Chemie, Bergbau und Maschinenbau in großen Kombinatn geprägte Wirtschaft unterlag einem enormen Strukturwandel. Dabei spielt das „Chemiedreieck“ als Standort der chemischen Industrie und der Erdölverarbeitung immer noch eine bedeutende Rolle. Durch die gute verkehrstechnische Anbindung an das Autobahnnetz und den auf Luftfracht ausgerichteten Flughafen Leipzig/Halle hat die Logistik ebenfalls eine relativ hohe Bedeutung erlangt. Dies zeigt sich auch durch die Niederlassungen der Deutschen Bahn und der Deutschen Post. Aber auch trotz der Erfolge in der Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Automobilzulieferung, Biotechnologie oder erneuerbaren Energien bleiben die Strukturschwäche und die damit verbundenen Nachteile für das Bundesland bestehen.

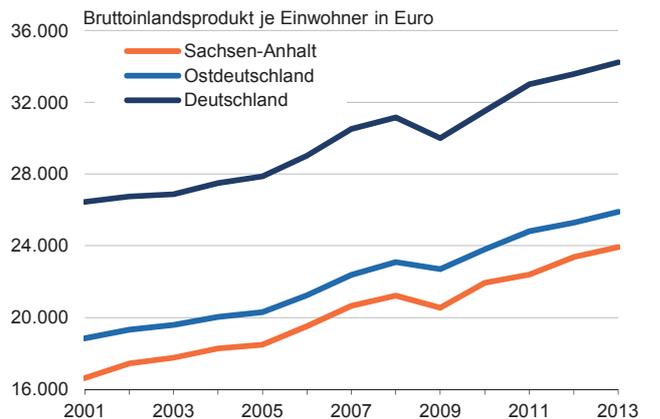
Überdurchschnittlich ausgeprägter Bevölkerungsrückgang

SACHSEN-ANHALT: EINWOHNERENTWICKLUNG



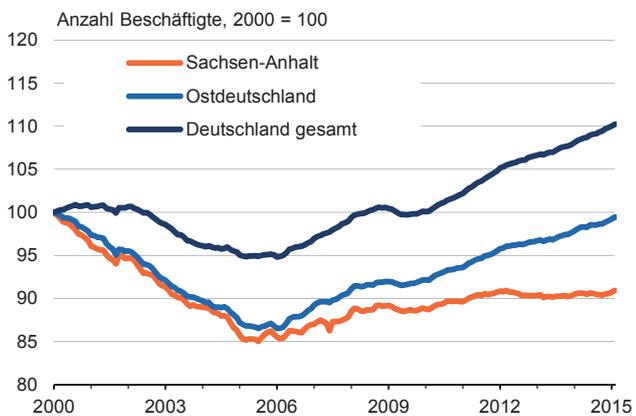
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER IN JEWEILIGEN PREISEN



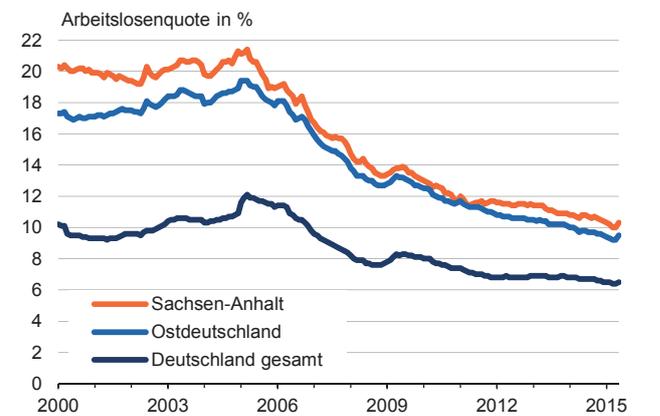
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG



Quelle: BA

ARBEITSLOSENQUOTE



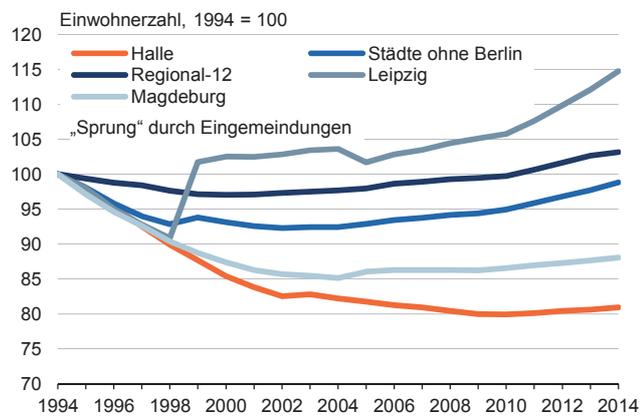
Quelle: BA

Immobilienstandort Halle (Saale)

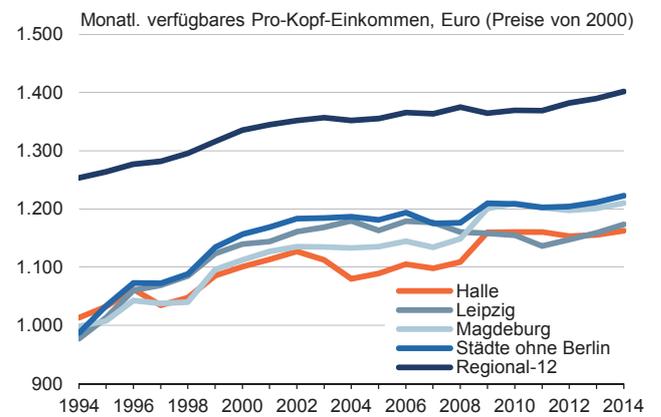
Das 230.000 Einwohner große Halle (Saale) bildet zusammen mit dem benachbarten, viel größeren und schon in Sachsen gelegenen Leipzig einen gemeinsamen Ballungsraum, der wiederum als wirtschaftliches Zentrum der Metropolregion Mitteleuropa fungiert. Profitieren konnte Halle davon aber kaum. So klappt zwischen Halle und Leipzig die Entwicklung von Einwohner- und Beschäftigtenzahl weit auseinander. Bei der Arbeitslosenquote weist Halle mit fast 12 Prozent den schlechtesten Wert der Städte in diesem Bericht auf. Dies sollte aber nicht den Blick auf die vielen positiven Entwicklungen verstellen: Die ehemals von der chemischen Großindustrie geprägte Stadt hat sich zu einem modernen Dienstleistungs-, Forschungs- und Verwaltungszentrum gewandelt. Heute ist die Wirtschaft eher mittelständisch geprägt. Schwerpunkte bilden etwa Multimedia- und Biotechnologie-Unternehmen, die Nahrungs- und Genussmittelindustrie, der Maschinen- und Anlagenbau und die Logistik. Bedeutende Forschungseinrichtungen sind die Martin-Luther-Universität, die Nationale Akademie der Wissenschaften Leopoldina sowie weitere Institute – darunter Max-Planck, Leibnitz und Fraunhofer. 1990 wurde der Weinberg campus gegründet, der mehr als 70 Firmen beheimatet und sich zum zweitgrößten Wissenschafts- und Technologiepark in Ostdeutschland entwickelt hat. Für wirtschaftliche Impulse sollte auch das Industriegebiet Star Park Halle an der Autobahn 14 sorgen.

Eine Reihe positiver Entwicklungen wird von den Belastungen des Strukturwandels überschattet

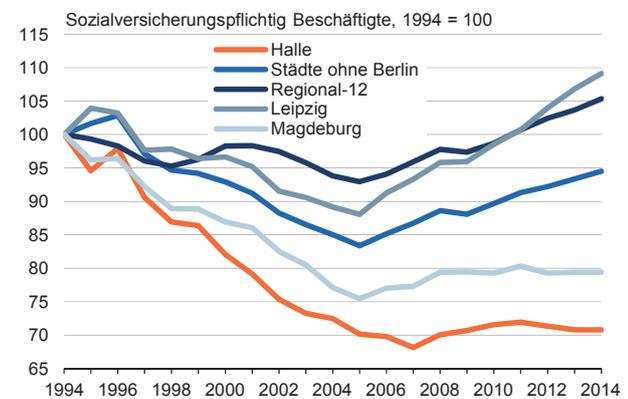
STARKER EINWOHNERSCHWUND IST GESTOPPT



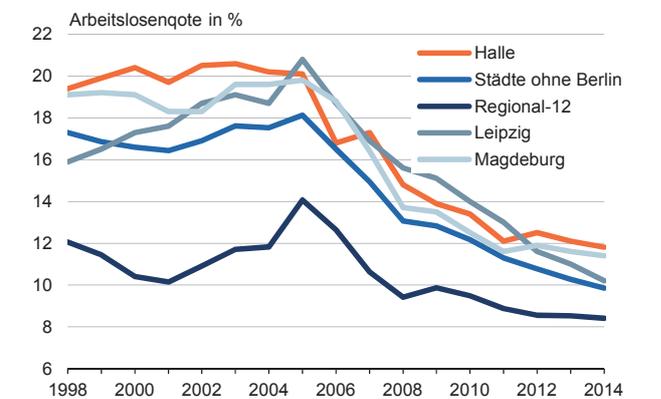
UNTERDURCHSCHNITTLICHES EINKOMMENSNIVEAU



BESCHÄFTIGUNG SINKT ZUMINDEST NICHT MEHR



RELATIV HOHE ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: Feri, Städte Dresden und Leipzig, eigene Berechnungen

Quelle: BA, eigene Berechnungen

Gewerbeimmobilien in Halle (Saale)

Halle ist eine der größten Städte in Ostdeutschland und verfügt über eine attraktive Altstadt mit vielen aufwendig sanierten Gebäuden verschiedener Epochen. Die eigentlich günstigen Voraussetzungen für den Einzelhandel werden allerdings von zwei Faktoren belastet. Erstens wird die Kaufkraft durch Abwanderung und niedrige Einkommen in der Region geschwächt, zweitens sorgt das nur 40 Kilometer entfernte Leipzig für eine fast erdrückende Konkurrenz im Einzelhandel. Das kommt in einer sehr niedrigen Kaufkraftkennziffer von 87 und einer für ein so großes Oberzentrum niedrigen Zentralität von lediglich 105 Punkten deutlich zum Ausdruck. Dennoch kann sich die City als Shopping-Standort behaupten, auch dank einer Reihe von Projektentwicklungen in den vergangenen Jahren. Dies sollte sich auch 2015 fortsetzen: Der Neubau Leipziger Straße 94 – die 1A-Lage wurde in der Vergangenheit von Woolworth genutzt – mit dem Ankermieter Saturn soll noch in diesem Jahr eröffnen. Unter dem Strich konnte die Spitzenmiete in der City trotz der Konkurrenz aus Leipzig kontinuierlich auf derzeit 75 Euro je Quadratmeter zulegen. Auch dieses Jahr könnte mit Hilfe des guten Klimas im Handel ein moderates Plus „herausspringen“.

Handel: Attraktiver Shopping-Standort, aber starke Konkurrenz aus Leipzig

Halle zählt mit 1,5 Millionen Quadratmetern Fläche zu den großen Bürostandorten in Ostdeutschland, der von der guten Verkehrsanbindung an die Autobahnen A9 und A14 sowie dem Flughafen Leipzig/Halle profitiert. Der Strukturwandel und die rückläufige Beschäftigung haben jedoch die Büronachfrage limitiert, während das Flächenangebot als Folge der Büroprojekte der Nachwendezeit gut ist. Daraus resultiert eine unterdurchschnittliche Entwicklung der Spitzenmiete. Das Niveau ist mit 8,50 Euro je Quadratmeter zudem niedrig für ein Oberzentrum. Die Leerstandsquote hält sich seit langem stabil bei etwa 10 Prozent. Nachfrager sind vor allem die öffentliche Verwaltung, Forschungsreinrichtungen und mittelständische Unternehmen. Zudem haben sich Call-Center in Halle niedergelassen. Die Marktaktivitäten sind insgesamt aber eher schwach ausgeprägt, was sich in der niedrigsten Relation aus Flächenumsatz zu Bürobestand im Rahmen dieses Berichts zeigt. Wir gehen von einer weiterhin im Wesentlichen stabilen Marktentwicklung aus. Neue Büroprojekte wurden in den vergangenen Jahren so gut wie nicht entwickelt.

Büro: Relativ großer Standort mit ruhigem Marktgeschehen und niedrigem Mietniveau

Der Wohnungsmarkt ist ambivalent. Als attraktive Großstadt, Universitätsstadt und bedeutender Forschungsstandort ist Halle zwar ein gefragter Wohnstandort. Zugleich hat der starke Arbeitsplatzabbau aber dazu geführt, dass die Stadt nach der Wiedervereinigung ein Fünftel ihrer Einwohner verloren hat. Unter dem Strich verbleibt trotz umfassendem Rückbau von Plattenbauwohnungen ein Wohnungsüberangebot, das sich in einer relativ hohen Leerstandsrate von mehr als 8 Prozent niederschlägt. Daher ist der in Groß- und Universitätsstädten verbreitete Trend steigender Mieten in Halle allenfalls in geringem Umfang zu beobachten. Zudem ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit 6 Euro je Quadratmeter sehr niedrig. Bedarf besteht vor allem an Wohnungen im unteren bis mittleren Mietsegment. Gefragt sind zudem seniorengeeignete Wohnungen. Im Zuge der inzwischen leicht positiven Einwohnerentwicklung dürften die Mieten langsam weiter anziehen. Größere Mietanstiege werden auch vom vergleichsweise niedrigen Einkommensniveau begrenzt.

Wohnen: Die starke Abwanderung hat für günstige Mieten und ein hohes Leerstandsniveau gesorgt

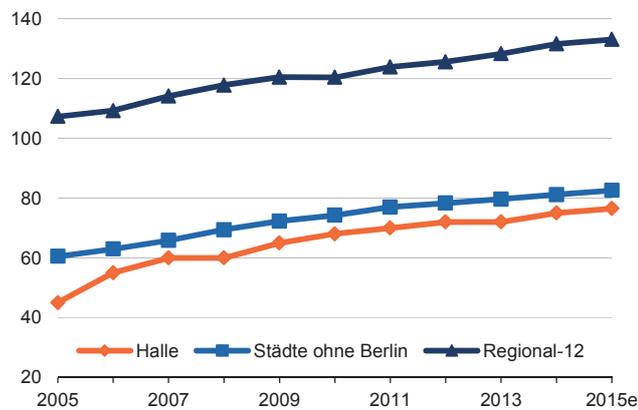
Kennzahlen zum Immobilienmarkt Halle (Saale)

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	230 / 0,4	230 / 0,2	231 / 0,4	232 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	22,1 / 1,4	22,5 / 1,4	22,7 / 1,1	23,0 / 1,3
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.153 / -0,6	1.155 / 0,2	1.163 / 0,6	1.176 / 1,1
Arbeitslosenquote (BA)	in %	12,5	12,1	11,8	11,6
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	72 / 2,9	72 / 0,0	75 / 4,2	77 / 2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	630 / 2,7	630 / 2,7	636 / 2,8	637 / 2,7
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	8,4 / 0,0	8,4 / 0,0	8,5 / 1,2	8,6 / 1,2
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	38,5 / -1,9	38,2 / -0,7	38,2 / -0,1	38,1 / -0,1
Leerstandsquote	in %	9,4	9,4	10,1	10,3
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	7,4 / 1,4	8,0 / 8,1	8,2 / 2,5	8,4 / 1,8
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	6,0 / 1,7	6,0 / 0,0	6,1 / 1,7	6,2 / 1,6
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,8	0,9	1,5	1,7

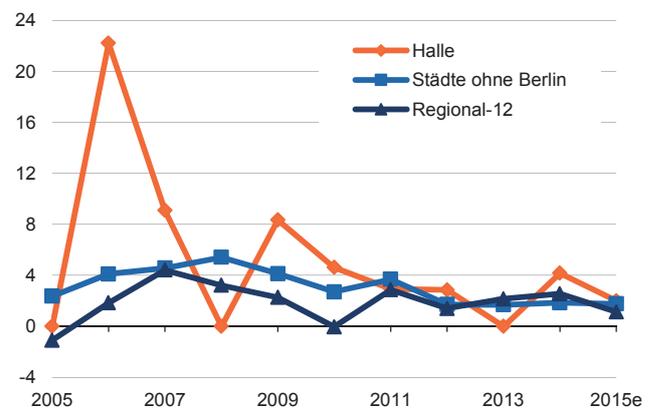
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Halle (Saale)

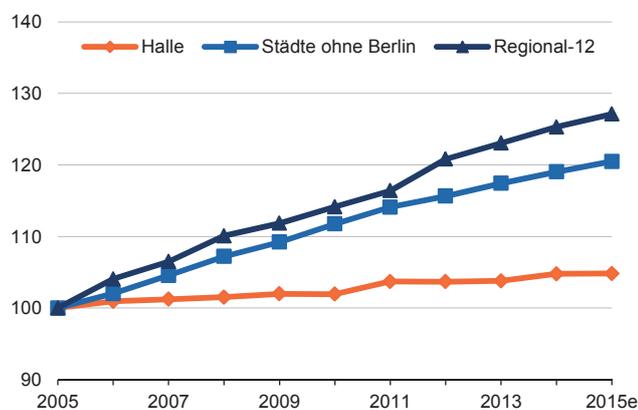
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



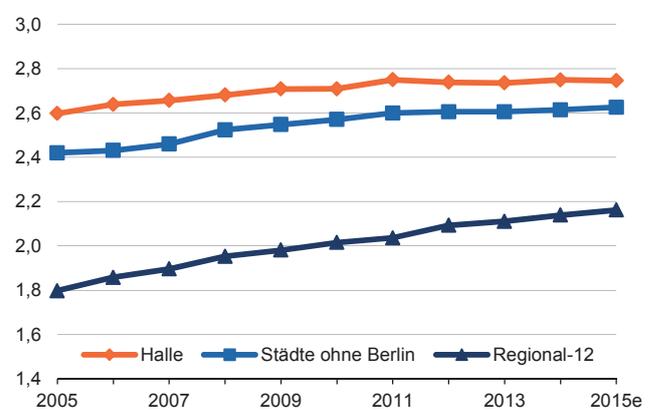
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²

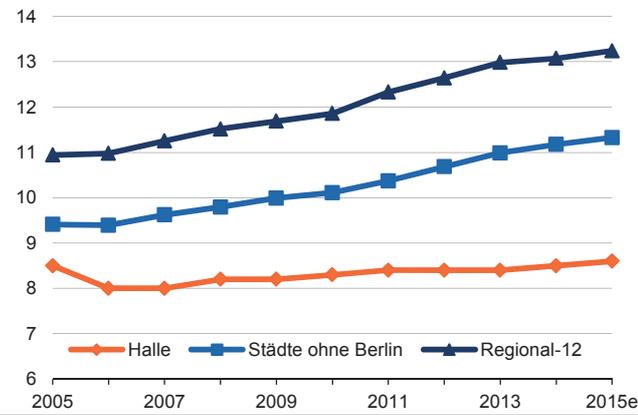


Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

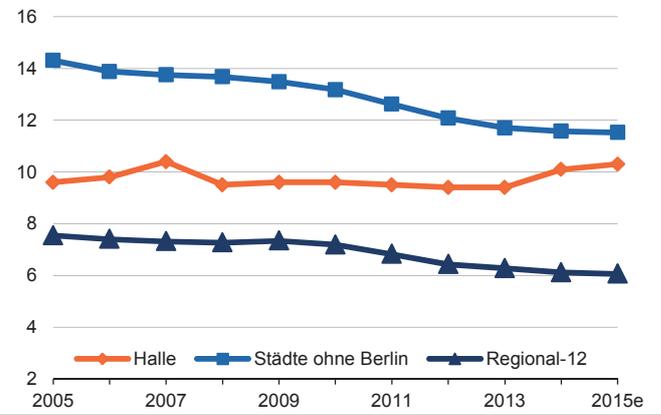
Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

Büroimmobilien in Halle (Saale)

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



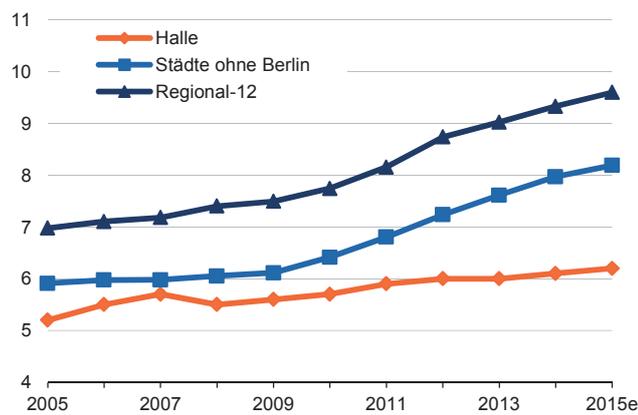
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



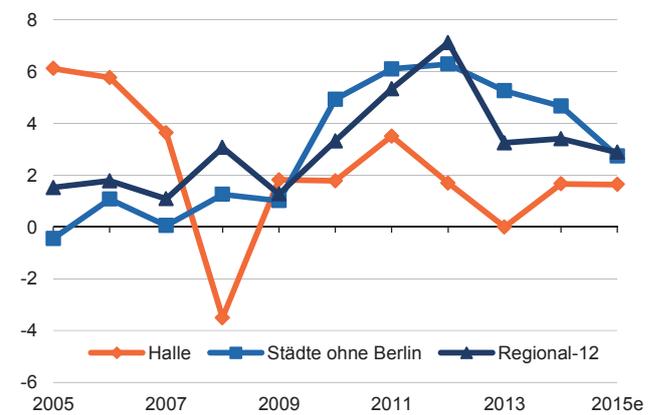
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Halle (Saale)

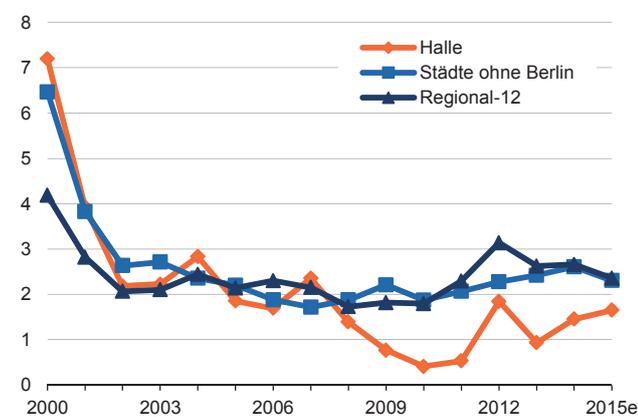
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



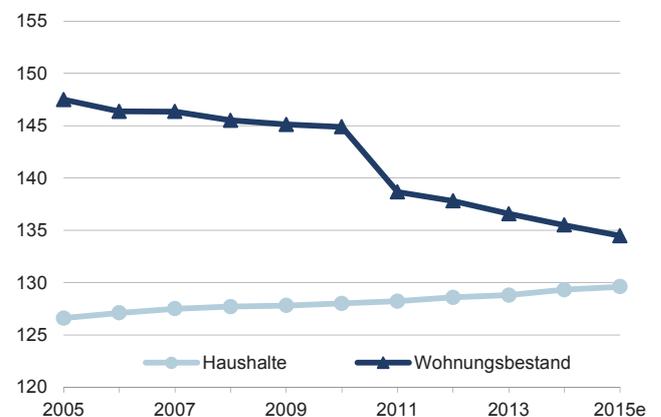
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



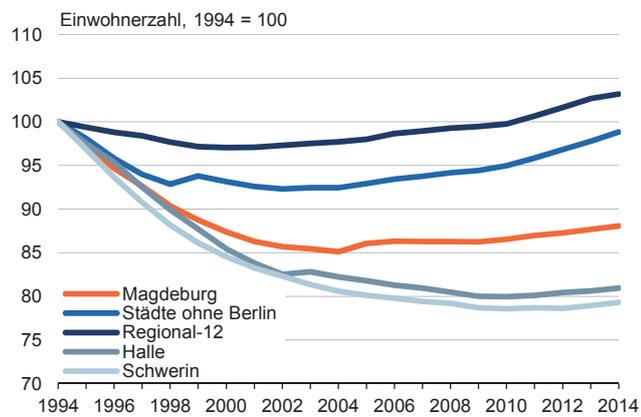
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Magdeburg

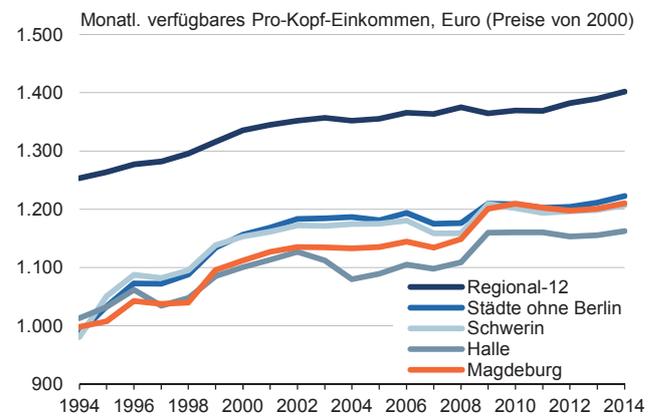
Die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt ist mit 230.000 Einwohnern genauso groß wie Halle, der zweiten Großstadt des Bundeslandes. Auch Magdeburg ist von einem ausgeprägten Einwohnerschwund gekennzeichnet, der allerdings nicht ganz so ausgeprägt wie in Halle ausgefallen ist, weil die Abwanderung bereits Mitte des vergangenen Jahrzehnts zum Halten gekommen ist. Hierzu dürfte vor allem der Bonus der Landeshauptstadt beigetragen haben. Schwach ist zudem die Beschäftigungsentwicklung: Der allgemein steigende Trend ist nicht zu beobachten. Und die Arbeitslosenquote ist mit über 11 Prozent recht hoch. Selbst die ausgesprochen gute Verkehrsanbindung konnte die wirtschaftliche Entwicklung nicht stärker beflügeln. Schließlich kreuzen sich hier die Autobahnen A2 und A9 sowie die Elbe und der Mittellandkanal. Außerdem liegt die Stadt an der Bahnstrecke Hannover – Berlin. Hauptursache für die wirtschaftliche Schwäche ist der Strukturwandel vom klassischen Industriestandort – vor allem im Bereich der Schwerindustrie, im Maschinen- und Anlagenbau – zum innovativen Standort, der von den Impulsen aus Wissenschaft und Forschung der Otto-Guericke-Universität profitiert. Der Maschinen- und Anlagenbau ist immer noch eine bedeutende Branche. Daneben haben die Umwelttechnologie, die Gesundheitswirtschaft und dank der guten Verkehrsanbindung auch die Logistik einen hohen Stellenwert.

Industriestandort wandelt sich zum Innovationszentrum

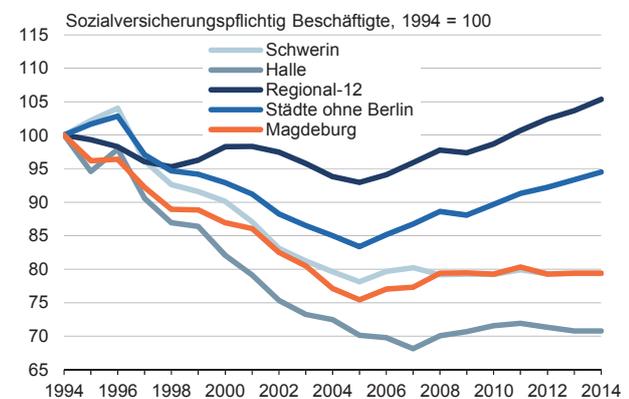
NACH EINWOHNERSCHWUND STEIGT DIE BEVÖLKERUNGSZAHL AN



MITTLERES EINKOMMENSNIVEAU

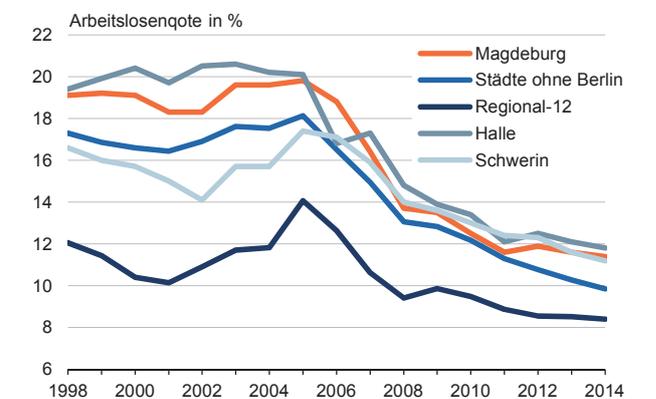


BESCHÄFTIGUNG ENTWICKELT SICH ZUMINDEST STABIL



Quelle: Feri, Städte Dresden und Leipzig, eigene Berechnungen

ÜBERDURCHSCHNITTLICH HOHE ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA, eigene Berechnungen

Gewerbeimmobilien in Magdeburg

Als Oberzentrum mit großen Entfernungen zu den umliegenden Großstädten wie Braunschweig und Halle bietet Magdeburg dem Einzelhandel grundsätzlich gute Rahmenbedingungen. Die Zentralitätskennziffer weist mit 120 auch einen entsprechend guten Wert auf. Allerdings verfügt Magdeburg aufgrund der großen kriegsbedingten Zerstörungen über keine sonderlich attraktive Innenstadt. Nachteilig für den Einzelhandel sind der Einwohnerschwund, der sich im Umland auch weiter fortsetzt, und das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit einem Wert von 91 weit unter dem Bundesdurchschnitt. Erschwerend kommt hinzu, dass Magdeburg einen überdurchschnittlichen Bestand an Einzelhandelsflächen pro Kopf aufweist. Dominiert wird der Handel in der City vom Einkaufszentrum Allee-Center. Die 1A-Lage an der Shopping-Meile Breiter Weg ist entsprechend kurz. Unter dem Strich resultiert daraus eine relativ niedrige Spitzenmiete im Einzelhandel von 50 Euro je Quadratmeter. Zudem zeigt sich in Magdeburg nicht der verbreitete Mietanstieg anderer deutscher 1A-Handelslagen. Wir gehen von einem vorerst weiter stabilen Mietniveau aus. Einen positiven Schub könnte die Innenstadt erhalten, wenn der Schandfleck „Blauer Bock“ – der blau verkachelte Betonklotz wurde Anfang der 1970er Jahre fertiggestellt – wie geplant 2016 abgerissen wird.

Handel: Shopping-Standort mit stabiler, aber relativ niedriger Spitzenmiete

Magdeburg ist mit 1,4 Millionen Quadratmetern Fläche als Bürostandort ein wenig kleiner als das einwohnermäßig gleich große Halle. Allerdings profitiert der Magdeburger Büromarkt von der Funktion als Landeshauptstadt und der damit zusammenhängenden Nachfrage der öffentlichen Verwaltung. Dadurch hat sich der Büromarkt trotz einer ebenfalls kräftigen Abwanderung und einem hohen Beschäftigtenrückgang besser entwickelt, obwohl die Leerstandsquote in Magdeburg mit fast 20 Prozent nahezu doppelt so hoch ausfällt. So liegt die Spitzenmiete mit nicht ganz 11 Euro je Quadratmeter rund 2 Euro über der in Halle. Zudem ist die Marktaktivität deutlich größer: Der Flächenumsatz in Relation zum Bürobestand ist etwa doppelt so hoch wie in Halle. Neue Büroflächen wurden in den letzten Jahren nur in geringem Maße fertiggestellt, was aufgrund des hohen Leerstands aber auch nicht überrascht. Angesichts der leicht steigenden Bürobeschäftigung könnte sich der langsame Aufwärtstrend der Spitzenmiete noch etwas weiter fortsetzen.

Büro: Büromarkt profitiert von der Rolle als Landeshauptstadt

Der Bevölkerungsrückgang endete in Magdeburg bereits vor zehn Jahren. Seitdem wächst die Bevölkerung wieder leicht. Die daraus resultierende Wohnungsnachfrage schlägt sich in einem moderaten Anstieg der Mieten nieder. Das Mietniveau ist infolge des starken Einwohnerrückgangs nach der Wiedervereinigung allerdings sehr niedrig. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete erreicht nicht einmal 6 Euro je Quadratmeter. Positiv hat sich der umfangreiche Rückbau von nicht mehr benötigten Wohnungen ausgewirkt. Die Leerstandsquote ist kleiner als 6 Prozent. In anderen ostdeutschen Städten, die von hoher Abwanderung betroffen sind, ist der Wohnungleerstand zum Teil deutlich ausgeprägter. Beispiele dafür sind Chemnitz, Halle (Saale) und Schwerin. Wir erwarten, dass sich der anziehende Mietrend in der Universitätsstadt noch weiter fortsetzen wird. Aber auch hier setzt das niedrige Einkommensniveau relativ enge Grenzen.

Wohnen: Allmähliche Trendwende

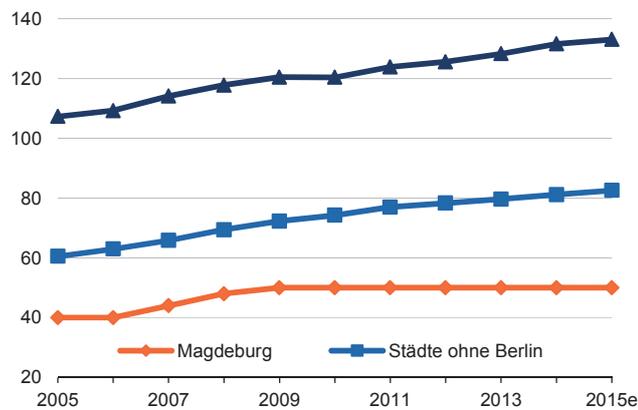
Kennzahlen zum Immobilienmarkt Magdeburg

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	229 / 0,4	230 / 0,4	231 / 0,5	231 / 0,3
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	26,4 / 1,5	26,7 / 1,5	27,1 / 1,3	27,5 / 1,5
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.197 / -0,4	1.201 / 0,3	1.210 / 0,8	1.226 / 1,3
Arbeitslosenquote (BA)	in %	11,9	11,6	11,4	11,2
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	50 / 0,0	50 / 0,0	50 / 0,0	50 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	626 / 2,7	629 / 2,7	630 / 2,7	641 / 2,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,6 / 0,0	10,6 / 0,0	10,8 / 1,9	11,0 / 1,9
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	41,1 / -0,5	41,2 / 0,3	41,5 / 0,7	41,8 / 0,8
Leerstandsquote	in %	19,2	19,0	19,4	19,3
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	7,3 / 4,3	7,7 / 5,5	8,0 / 3,9	8,2 / 2,5
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	5,4 / 1,9	5,7 / 5,6	5,9 / 3,5	6,0 / 2,4
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,2	2,3	2,0	1,9

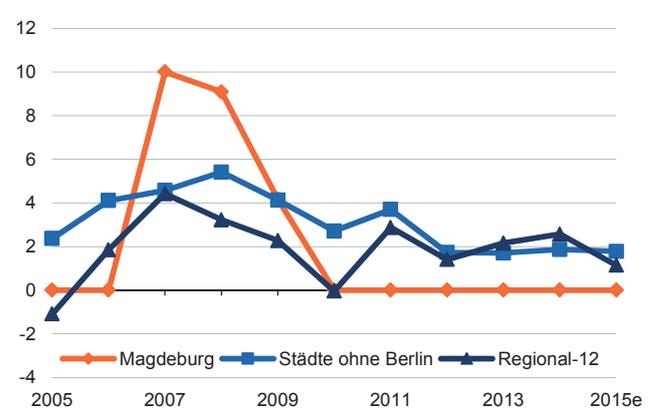
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Magdeburg

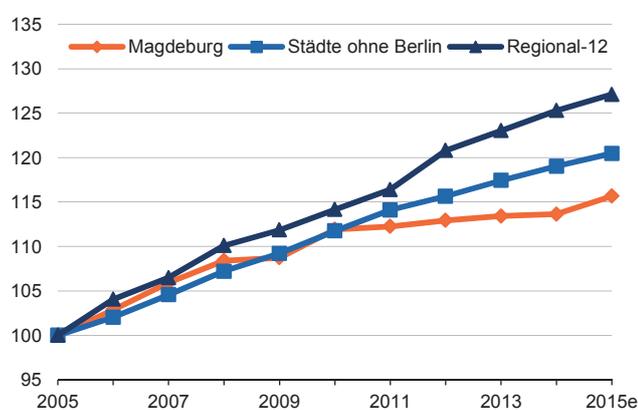
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



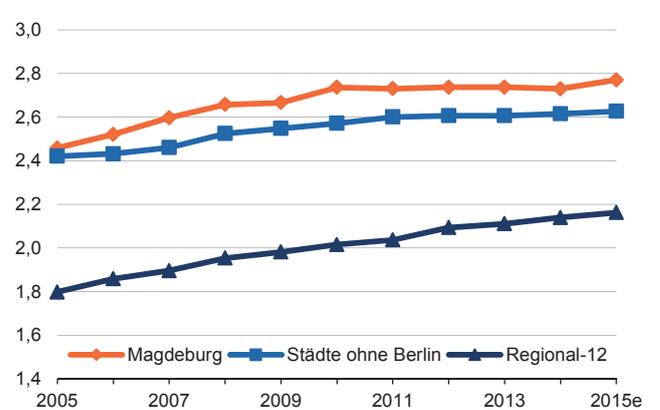
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



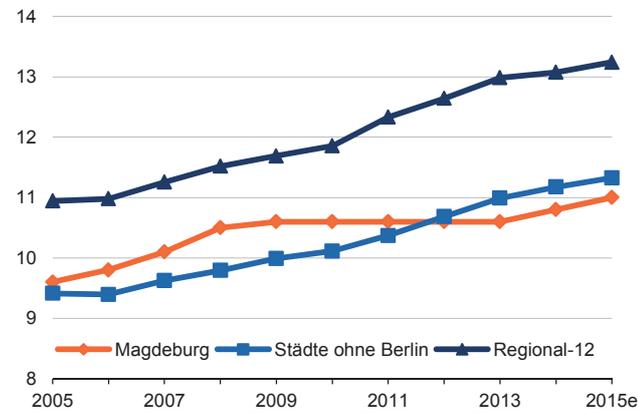
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



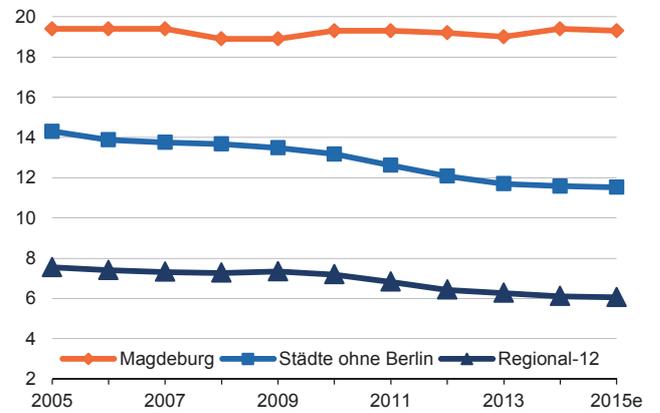
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Magdeburg

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



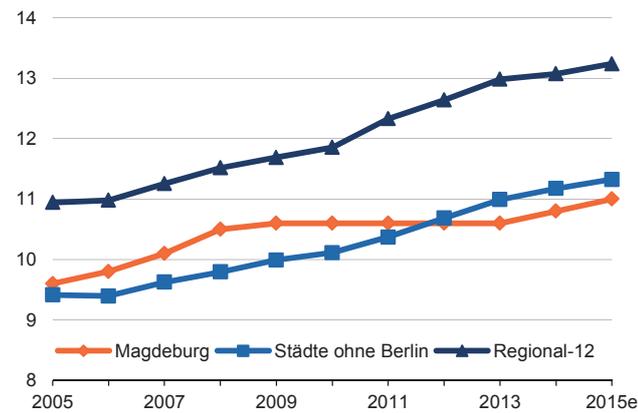
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



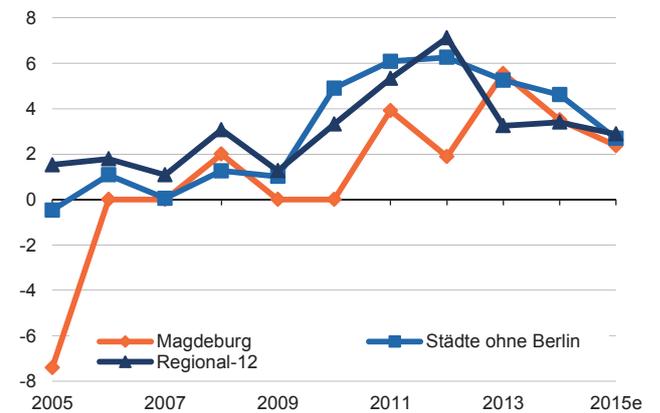
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Magdeburg

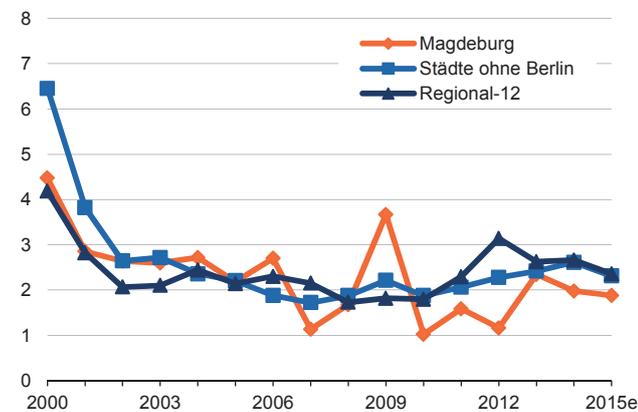
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



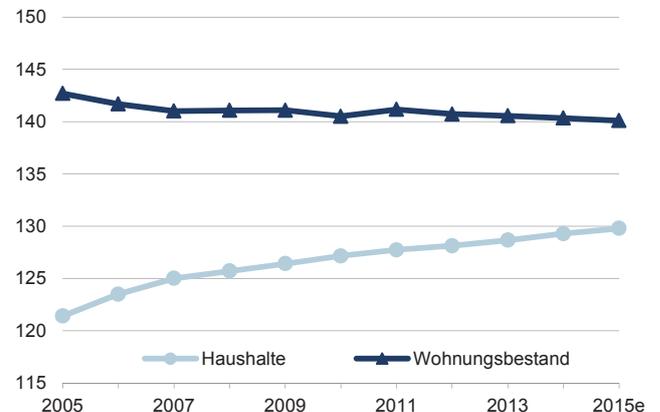
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

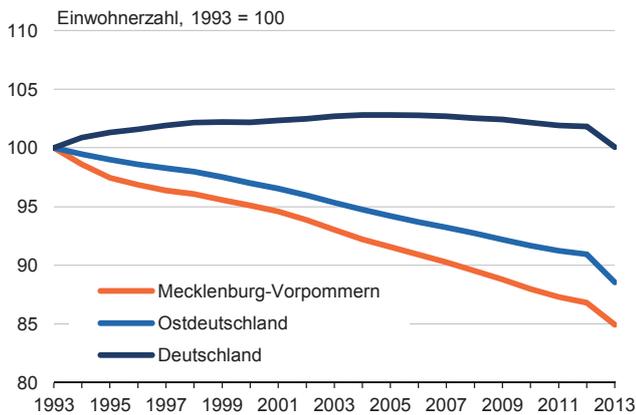
ROSTOCK UND SCHWERIN

Bundesland Mecklenburg-Vorpommern

Das nördlichste ostdeutsche Bundesland liegt flächenmäßig auf Platz 2, weist aber mit 1,6 Millionen Einwohnern die geringste Bevölkerungszahl auf. Die einzige Großstadt ist Rostock mit rund 200.000 Einwohnern. Die Landeshauptstadt Schwerin hat nach einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang ihren Großstadtstatus schon vor der Jahrtausendwende verloren. Aber auch mit nur einem großen Ballungsraum, der geringen Bevölkerungsdichte und einer schwachen industriellen Basis ist der Einwohnerschwund verglichen mit anderen ostdeutschen Flächenländern nicht übermäßig ausgefallen. Die Strukturschwäche kommt in der niedrigsten Wirtschaftsleistung pro Kopf unter den ostdeutschen Bundesländern zum Ausdruck. Zudem ist der Beschäftigungsanstieg schwach ausgeprägt, die Arbeitslosenquote ist dagegen mit 10 Prozent recht hoch. Geschwächt wurde die Wirtschaft durch die Krise im Schiffbau. Umso wichtiger ist der Tourismus, der zwar eine hohe Arbeitnehmerzahl, aber ein im Vergleich zum Verarbeitenden Gewerbe eher geringes Lohnniveau aufweist. Wichtige Branchen sind regenerative Energien, Gesundheits- und Ernährungswirtschaft, Biotechnologie sowie Medizintechnik.

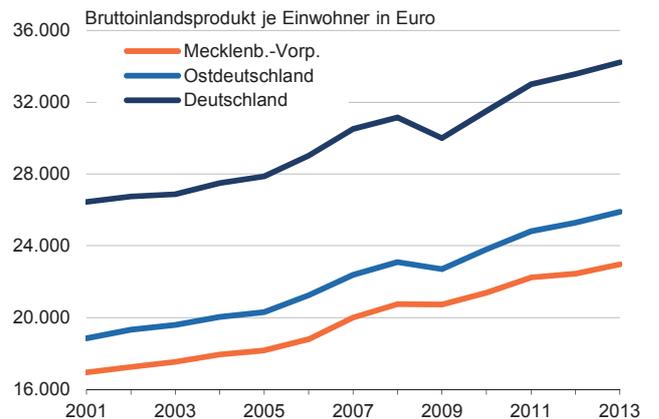
Strukturschwaches Bundesland im Norden

MECKLENBURG-VORPOMMERN: EINWOHNERENTWICKLUNG



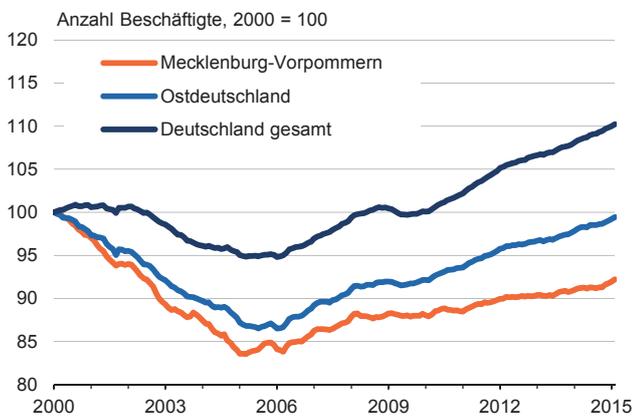
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER IN JEWELIGEN PREISEN



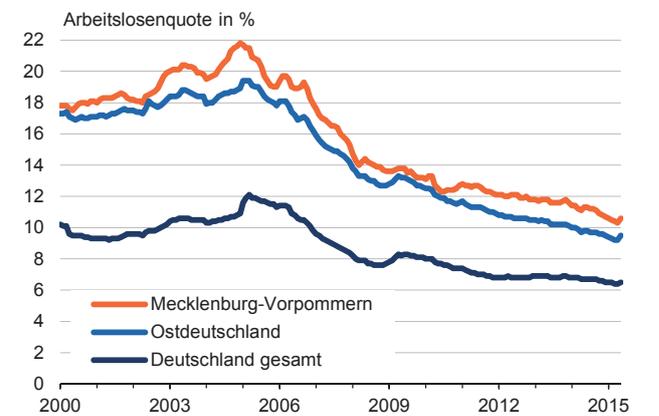
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG



Quelle: BA

ARBEITSLOSENQUOTE



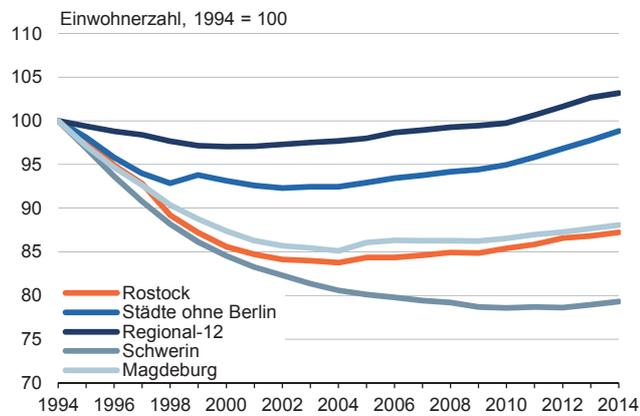
Quelle: BA

Immobilienstandort Rostock

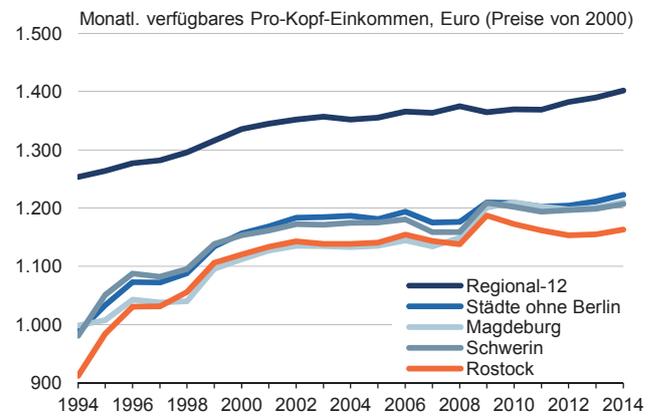
Rostock ist mit rund 204.000 Einwohnern die mit weitem Abstand größte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Die Hansestadt ist zwar das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des dünn besiedelten Bundeslandes, nicht aber dessen Landeshauptstadt – diese Funktion hat das nicht einmal halb so große Schwerin inne. Die Bevölkerung ist im Zuge der Abwanderungswelle nach der Wiedervereinigung von rund 250.000 Einwohnern ausgehend bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts auf 196.000 Einwohner gesunken. Seitdem zieht die Bevölkerung wieder langsam an. Die Wirtschaft Rostocks ist stark durch den bedeutenden Ostseehafen geprägt. Während der Schiffbau kaum noch von Bedeutung ist, spielt der Warenumsatz als Wirtschaftsfaktor eine große Rolle. Zudem hat sich die Stadt zu einem Schwergewicht im florierenden Kreuzfahrtgeschäft mit einem hohen Passsieraufkommen entwickelt. Außerdem ist hier der erfolgreiche Kreuzfahrtanbieter Aida Cruises beheimatet. Darüber hinaus ist der Tourismus vor allem mit dem Ostseebad Warnemünde ein wichtiges Standbein für die Stadt. Bedeutsam sind aber auch Logistik, erneuerbare Energien und der Life Science-Sektor. Neben Technologie- und Gründerzentren unterhalten die Fraunhofer Gesellschaft und das Max-Planck-Institut Forschungseinrichtungen. Außerdem verfügt Rostock über eine bereits 1419 gegründete Universität mit rund 15.000 Studierenden. Die Arbeitslosenquote ist zwar kräftig gesunken, mit aktuell über 10 Prozent ist sie aber immer noch vergleichsweise hoch.

Rostock ist die einzige Großstadt in Mecklenburg-Vorpommern

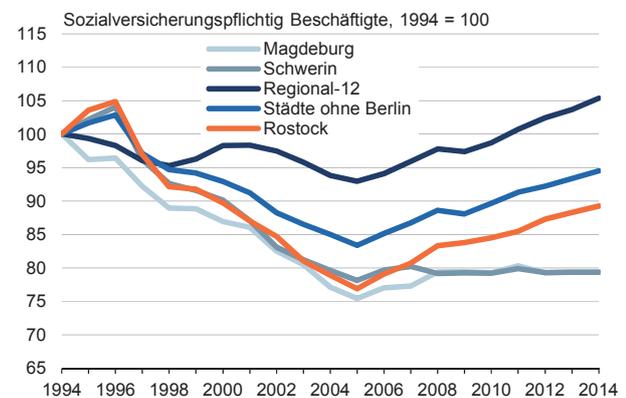
LEICHTES EINWOHNERPLUS NACH STARKEM SCHWUND



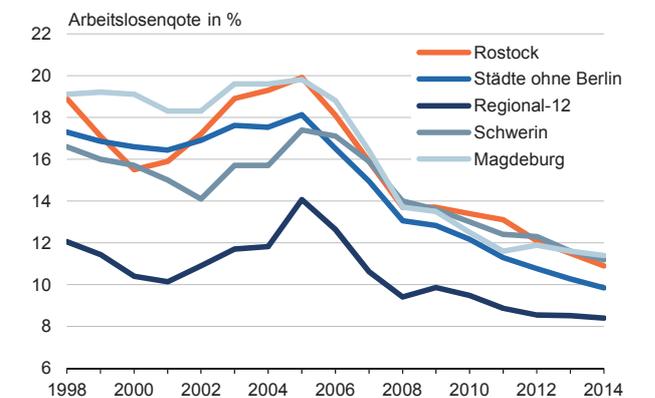
RELATIV NIEDRIGES EINKOMMENSNIVEAU



BESCHÄFTIGUNG LEGT ZWAR RELATIV KRÄFTIG ZU, DIE



... ARBEITSLOSENQUOTE BLEIBT ABER ÜBERDURCHSCHNITTLICH



Quelle: Feri, Städte Dresden und Leipzig, eigene Berechnungen

Quelle: BA, eigene Berechnungen

Gewerbeimmobilien in Rostock

Rostock ist als größte Stadt in Deutschlands Nordosten zugleich der bedeutendste Shopping-Standort in Mecklenburg-Vorpommern. Mit der Fußgängerzone in der Kröpeliner Straße und dem dort befindlichen Kröpeliner Tor Center verfügt die Stadt über eine attraktive innerstädtische Einkaufslage mit hoher Aufenthaltsqualität. Das regionale Käuferpotenzial ist allerdings beschränkt: Zum einen liegt die Kaufkraft mit ihrer Kennziffer von 92 weit unter dem bundesweiten Durchschnitt. Zum anderen kann die Stadt von ihrer starken Marktstellung und dem großen Einzugsgebiet aufgrund der dünnen Besiedelung nur begrenzt profitieren. Letztere schlägt sich in dem für ein Oberzentrum niedrigen Zentralitätswert von 101 nieder. Positiv für den Einzelhandel ist dagegen die Nachfrage der großen Touristenzahl. Damit ist der Einkaufsstandort insgesamt betrachtet für Retailer durchaus interessant. Die Spitzenmiete entspricht mit 80 Euro je Quadratmeter und dem Mietanstieg weitgehend dem Durchschnitt der betrachteten ostdeutschen Oberzentren. Unterstützt von den derzeit guten Aussichten im Einzelhandel könnte die Spitzenmiete dieses Jahr noch etwas zulegen. Eine weitere Aufwertung des Standorts könnte das geplante Projekt „Glatter Aal“ mit sich bringen. Die Realisierung ist aber ungewiss, inzwischen hat die Stadt dem Investor gedroht, ihre Rückkaufoption für das Filetgrundstück auszuüben.

Handel: Starker Shopping-Standort, der aber etwas unter der Kaufkraftschwäche der Region leidet

Die herausragende Rolle im Einzelhandel im Nordosten Deutschlands lässt sich genauso auf die Bedeutung als Bürostandort übertragen. Rostock ist als einzige Großstadt der bedeutendste Wirtschaftsstandort in Mecklenburg-Vorpommern. Allerdings profitiert die Stadt nicht vom Bonus einer Landeshauptstadt und der damit zusammenhängenden Büronachfrage der öffentlichen Verwaltung. Mit rund 1,2 Millionen Quadratmetern Fläche erreicht Rostock unter den ostdeutschen Oberzentren eine durchschnittliche Größe. Ein mittleres Niveau lässt sich auch beim Flächenumsatz in Relation zum Bürobestand feststellen. Der Anteil leer stehender Büroflächen ist für ostdeutsche Standorte mit knapp über 6 Prozent niedrig. Deutlich überdurchschnittlich ist dagegen die Spitzenmiete mit fast 12 Euro je Quadratmeter. Angesichts der guten Marktdaten sind die Neubauaktivitäten für Büroflächen etwas stärker ausgeprägt. In zentralen Wasserlagen, vor allem auf dem Areal Holzhalbinsel, sind in den vergangenen Jahren sogar Büroprojekte spekulativ entwickelt worden. Die Zahl der Bürobeschäftigten ist in den letzten Jahren deutlich stärker als die Fläche gewachsen. Insofern sind die Chancen einer weiterhin positiven Entwicklung der Spitzenmiete recht gut.

Büro: Niedriger Leerstand und hohes Mietniveau

Eine attraktive Großstadt mit Seebad und Strand: Das ist in Deutschland einmalig. Hinzu kommt Rostocks Rolle als führender Wirtschaftsstandort und als Universitätsstadt. Entsprechend begehrt ist Rostock als Wohnstandort. Die Einwohnerentwicklung ist seit einigen Jahren wieder positiv. Die gute Nachfrage resultiert in einer weit überdurchschnittlichen Erstbezugsmiete von über 9 Euro je Quadratmeter und einem sehr geringen Anteil leer stehender Wohnungen von nur 2 Prozent des Bestands. Für die gute Nachfrage spricht auch, dass der vergleichsweise kräftige Wohnungsneubau trotz des schon hohen Mietniveaus den Mietanstieg bislang nicht gebremst hat. Wir gehen von einer weiter positiven Entwicklung des Rostocker Wohnungsmarkts aus. Das Tempo mindern könnte allerdings die Divergenz aus dem schon hohen Mietniveau und dem zugleich eher niedrigen Einkommen.

Wohnen: Großstadt mit Seebad und Strand – einmalig in Deutschland, aber auch teuer

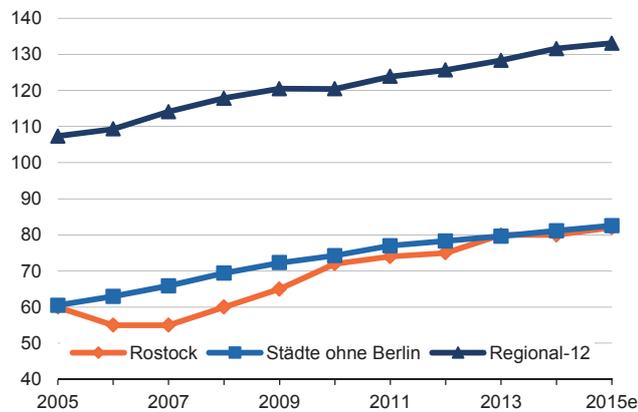
Kennzahlen zum Rostocker Immobilienmarkt

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	202 / 0,8	203 / 0,3	203 / 0,4	204 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	26,0 / 1,1	26,4 / 1,6	26,8 / 1,4	27,2 / 1,6
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.154 / -0,7	1.155 / 0,1	1.163 / 0,7	1.178 / 1,3
Arbeitslosenquote (BA)	in %	12,1	11,5	10,9	10,7
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	75 / 1,4	80 / 6,7	80 / 0,0	82 / 2,5
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	601 / 3,0	604 / 3,0	606 / 3,0	610 / 3,0
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,4 / 2,7	11,6 / 1,8	11,8 / 1,7	12,0 / 1,7
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	31,2 / 3,3	31,4 / 0,7	31,5 / 0,2	31,6 / 0,3
Leerstandsquote	in %	6,7	6,6	6,2	6,2
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,0 / 6,4	10,5 / 5,0	11,0 / 4,8	11,2 / 1,8
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	8,6 / 7,5	9,0 / 4,7	9,3 / 3,3	9,5 / 2,2
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	4,1	2,6	3,8	3,3

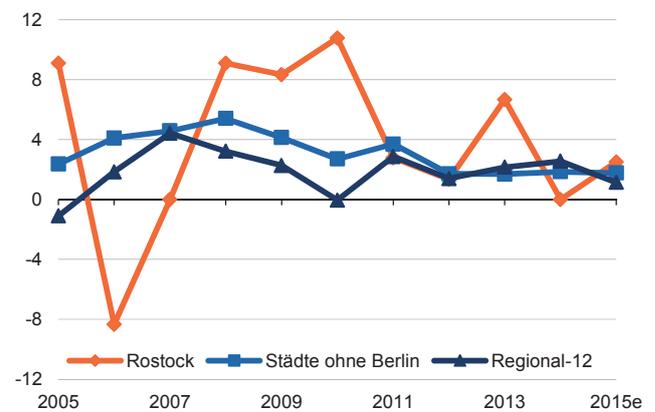
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Rostock

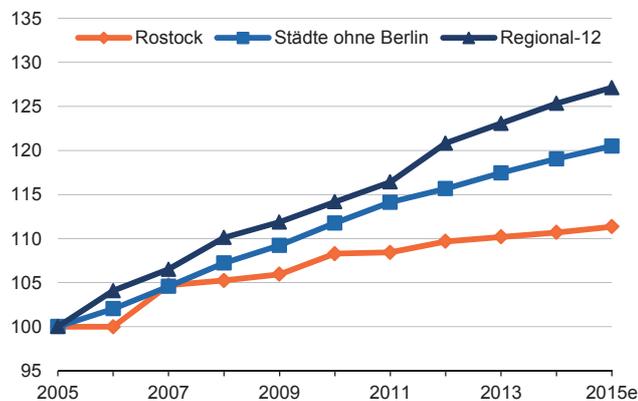
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



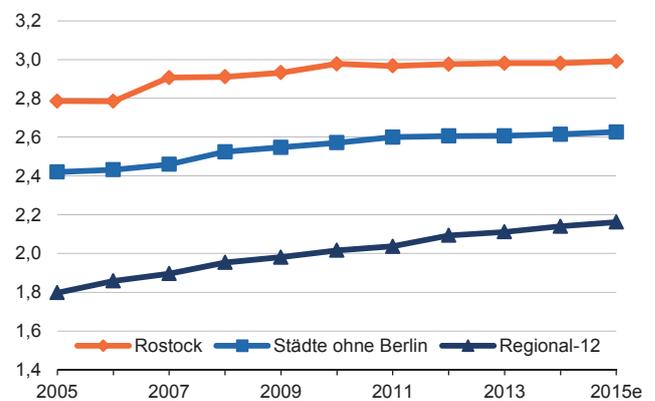
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



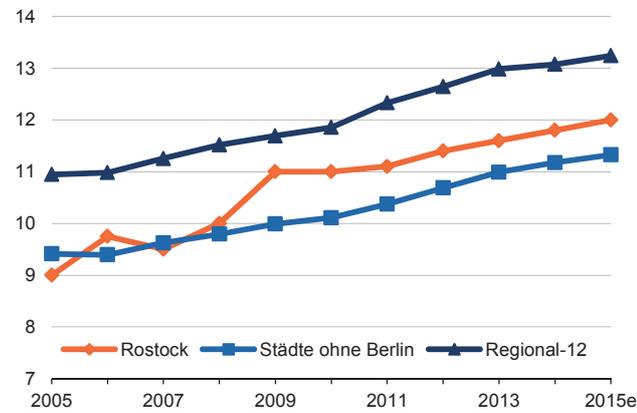
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



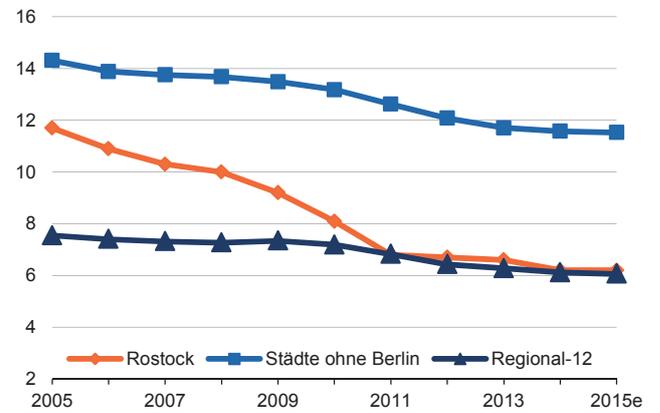
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Rostock

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



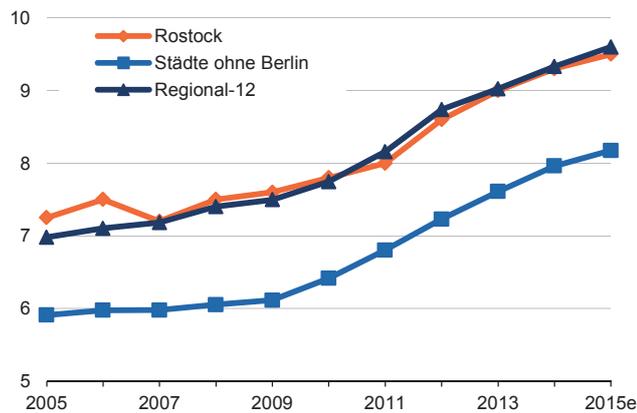
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



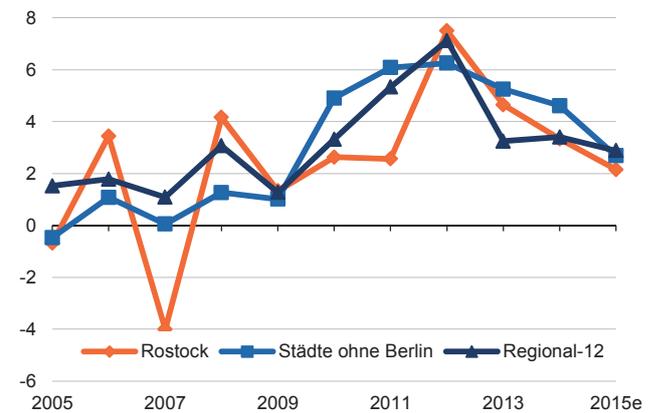
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Rostock

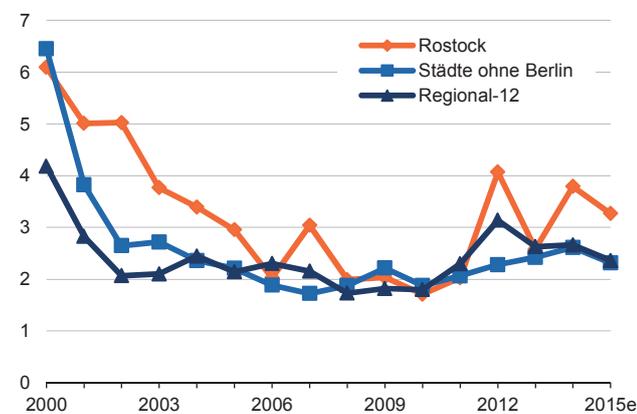
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



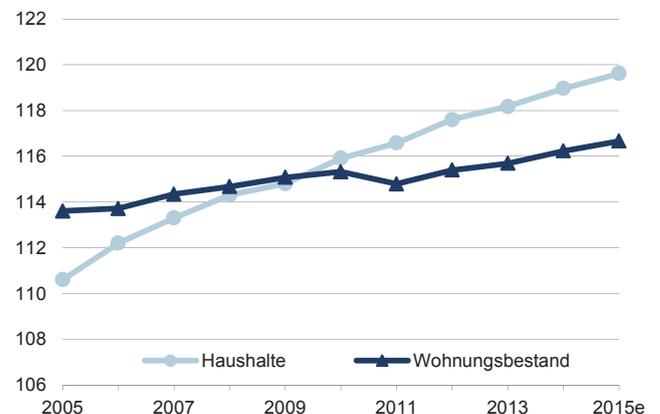
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



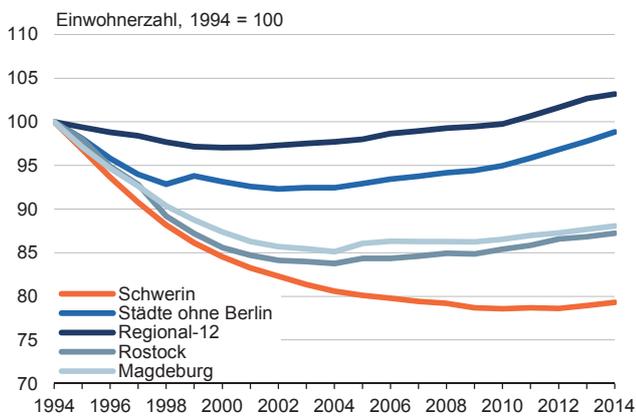
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Schwerin

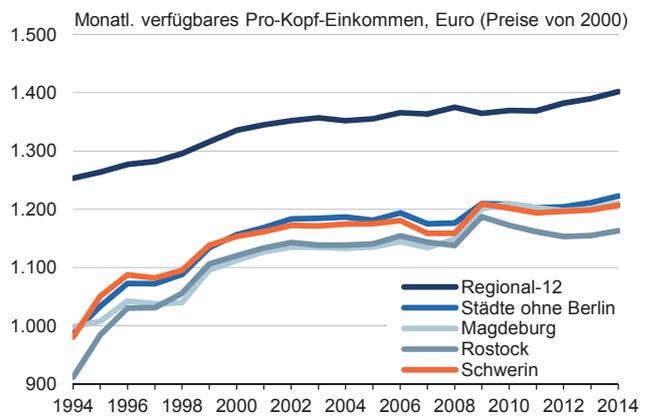
Die erfreulich positive Entwicklung von Rostock lässt sich in der Landeshauptstadt Schwerin als zweitgrößter Stadt in Mecklenburg-Vorpommern nicht in dem Maße beobachten. Nachteile dürften sich allein schon aus dem Größenunterschied beider Städte – Rostocks Einwohnerzahl ist mehr als doppelt so hoch – und der damit verbundenen geringeren wirtschaftlichen Bedeutung ergeben. Schwerin ist zugleich die kleinste deutsche Landeshauptstadt. Zur Wende hatte die Stadt noch fast 130.000 Einwohner. Kurz vor Beginn des neuen Jahrtausends wurde die Großstadtmarke unterschritten. Inzwischen ist der Bevölkerungsschwund bei knapp 92.000 Einwohnern aber zum Halten gekommen. Schwerin ist das wirtschaftliche Zentrum in Westmecklenburg, das als Landeshauptstadt naturgemäß von der öffentlichen Verwaltung geprägt ist. Hier ist der größte Teil der Beschäftigten tätig. Die überwiegend mittelständisch geprägte Wirtschaft weist einen breiten Branchenmix auf. Aufgrund des relativ niedrigen Lohnniveaus und der dialektarmen Sprache sind heute verhältnismäßig viele Call-Center in Schwerin ansässig, wie zum Beispiel das des Fernsehprivatsenders Sky. Durch die idyllische Lage am Schweriner See und zahlreiche historische Bauwerke ist der Tourismus ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Schwerin hat zwar keine Universität, verfügt aber über zwei kleinere Hochschulen. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell bei nicht ganz 11 Prozent.

Kleinste deutsche Landeshauptstadt

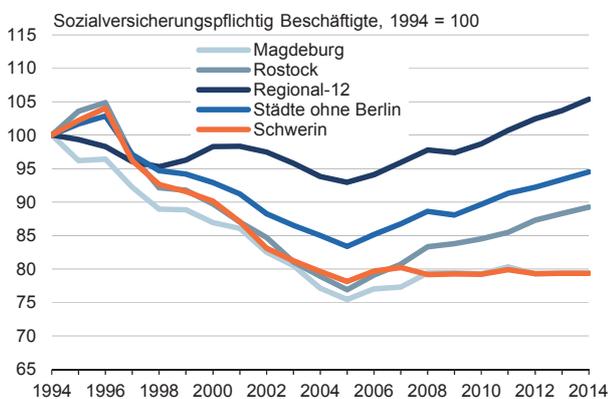
DER STARKE EINWOHNERSCHWUND IST GESTOPPT



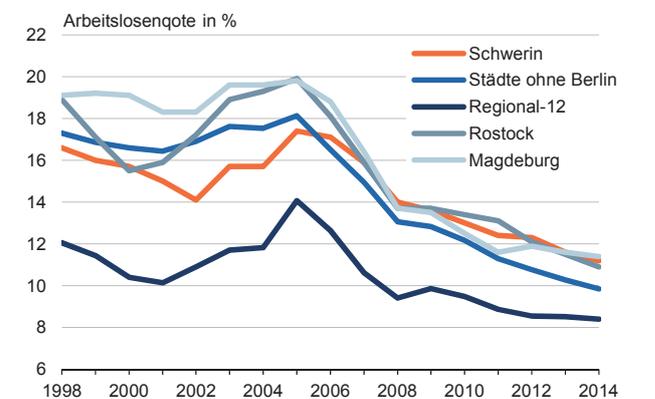
MITTLERES EINKOMMENSNIVEAU



BESCHÄFTIGUNG BLEIBT ZUMINDEST STABIL



... ARBEITSLSENQUOTE BLEIBT ABER ÜBERDURCHSCHNITTLICH



Quelle: Feri, Städte Dresden und Leipzig, eigene Berechnungen

Quelle: BA, eigene Berechnungen

Gewerbeimmobilien in Schwerin

Schwerin ist der zentrale Shopping-Standort in Westmecklenburg. Das benachbarte Wismar ist zwar nur etwa 30 Kilometer entfernt, mit rund 40.000 Einwohnern aber deutlich kleiner und damit als konkurrierender Standort nicht so bedeutend. Daraus resultiert eine relativ hohe Zentralität, die Kennziffer fällt mit 120 spürbar überdurchschnittlich aus. Günstig ist zudem die vergleichsweise gute Kaufkraft, die Kennziffer liegt mit 96 nur leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100. Das ist zudem der beste Wert in diesem Bericht nach Berlin und Potsdam. Hinzu kommt die Kaufkraft der vielen Touristen. Trotz der relativ günstigen Rahmenbedingungen und der attraktiven Innenstadt ist die Spitzenmiete mit 30 Euro je Quadratmeter sehr niedrig. Wesentlicher Belastungsfaktor ist die in der Vergangenheit erheblich ausgeweitete Verkaufsfläche: Mit der Eröffnung der beiden Einkaufszentren Sieben Seen Center 1995 und Schlosspark-Center 1998 – letzteres ist Schwerins Shopping-Toplage – veränderte sich die Situation im Schweriner Einzelhandel grundlegend. Mit der verdoppelten Verkaufsfläche verfügt Schwerin mit fast 4 Quadratmetern je Einwohner über die mit Abstand höchste Pro-Kopf-Verkaufsfläche der betrachteten Standorte. 2011 kam mit der Marienplatz-Galerie noch ein weiteres Einkaufszentrum hinzu. Bedingt durch das große Angebot an Verkaufsflächen stagniert die Spitzenmiete seit Jahren bei 30 Euro je Quadratmeter. Wir gehen davon aus, dass es vorerst auch dabei bleibt.

Handel: Überangebot an Verkaufsflächen drückt auf die Spitzenmiete

Schwerins Büromarkt ist mit 820.000 Quadratmetern Fläche zwar der kleinste unter den betrachteten ostdeutschen Oberzentren, relativ zur Einwohnerzahl ist der Büroflächenbestand aber eher hoch. Dennoch ist der Anteil leer stehender Büroflächen mit etwas mehr als 5 Prozent niedrig. Der verhältnismäßig hohe Büroflächenbedarf ergibt sich aus der bürolastigen Wirtschaftsstruktur und dem hohen Anteil der öffentlichen Verwaltung. In den vergangenen Jahren sind aber kaum noch neue Büroprojekte realisiert worden. Und wenn, dann geht der Impuls auf den eigenen Bedarf zurück. Angesichts einer Spitzenmiete von lediglich 8 Euro je Quadratmeter kommen spekulativ errichtete Büroprojekte auch kaum in Frage. Das Marktgeschehen ist ohnehin eher ruhig, der Flächenumsatz in Relation zum Bürobestand ist deutlich unterdurchschnittlich. Da die Zahl der Bürobeschäftigten nicht steigt, ist der Spielraum für eine Ausweitung der Spitzenmiete eher gering.

Büro: Hohe relative Flächenausstattung, niedrige Leerstandsquote, niedrige Spitzenmiete

Als Folge des hohen Neubauvolumens aus den 1990er Jahren und dem anhaltenden Einwohnerschwind weist Schwerin ein Überangebot an Wohnraum auf. Mehr als 8 Prozent der Wohnungen stehen leer. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts wurde ein Teil des Bestands abgerissen. Es überrascht nicht, dass die Mietentwicklung schwächer als im Durchschnitt der Oberzentren ausfällt. Dass die Erstbezugs-miete von aktuell etwas über 7 Euro je Quadratmeter überhaupt einen anhaltenden Aufwärtstrend aufweist, dürfte auch der attraktiven Lage der Stadt geschuldet sein. Gefragt sind vor allem Wasserlagen. Zunehmender Beliebtheit erfreuen sich auch Seniorenwohnungen. Die Nachfrage nach attraktiven, gut gelegenen Wohnungen dürfte dafür verantwortlich sein, dass trotz des Wohnungsüberangebots überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt werden. Unter dem Strich halten wir ein weiteres leichtes Mietplus bei Neubauwohnungen für realistisch.

Wohnen: Die Nachfrage ist gespalten, einem Überangebot insgesamt steht eine gute Nachfrage in attraktiven Lagen gegenüber

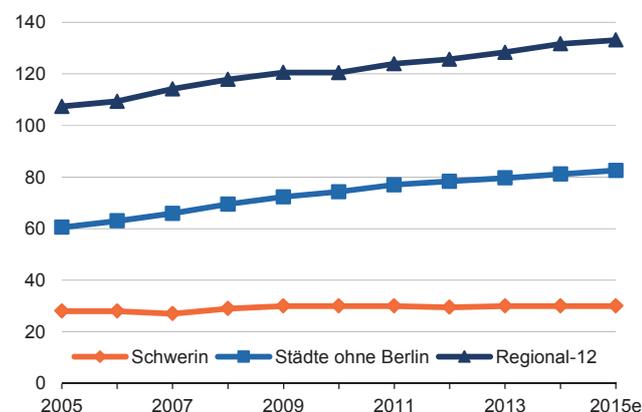
Kennzahlen zum Schweriner Immobilienmarkt

		2012	2013	2014	2015e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	91 / -0,1	91 / 0,4	92 / 0,5	92 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	31,8 / 1,7	32,2 / 1,2	32,6 / 1,1	33,0 / 1,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.197 / 0,3	1.199 / 0,2	1.207 / 0,7	1.224 / 1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	12,3	11,6	11,2	10,9
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	30 / -1,7	30 / 1,7	30 / 0,0	30 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	354 / 3,9	353 / 3,9	354 / 3,9	354 / 3,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	7,7 / 1,3	8,0 / 3,9	8,0 / 0,0	8,1 / 1,3
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	19,5 / -2,3	19,4 / -0,6	19,3 / -0,1	19,3 / -0,1
Leerstandsquote	in %	6,9	6,9	5,2	5,2
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	7,2 / 5,9	7,6 / 5,6	8,0 / 5,3	8,2 / 2,5
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	6,5 / 4,8	6,8 / 4,6	7,1 / 4,4	7,3 / 2,3
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,3	3,7	3,5	3,4

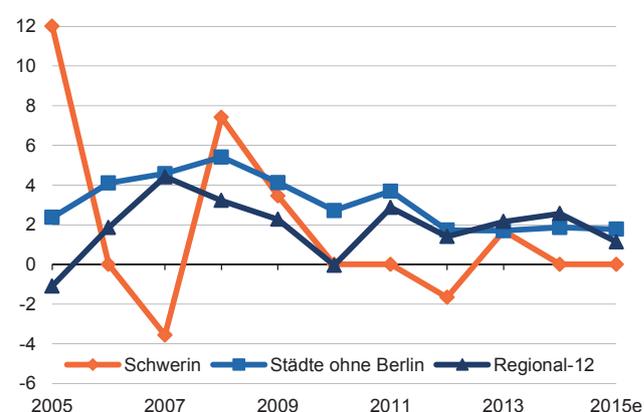
Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Schwerin

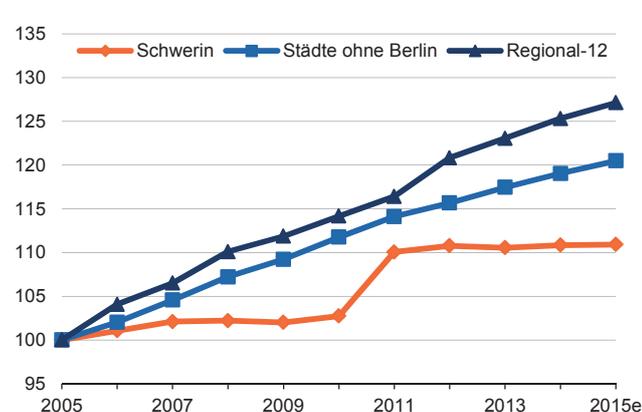
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



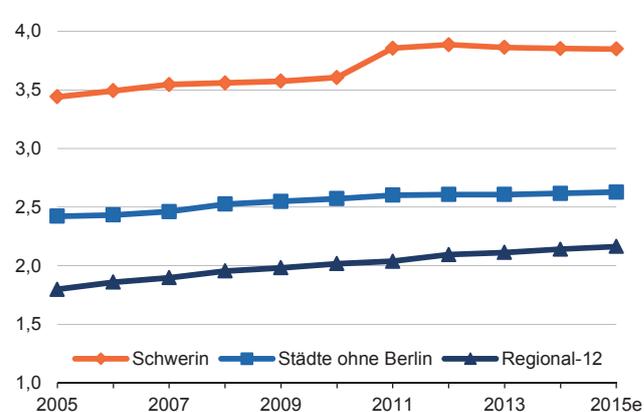
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²

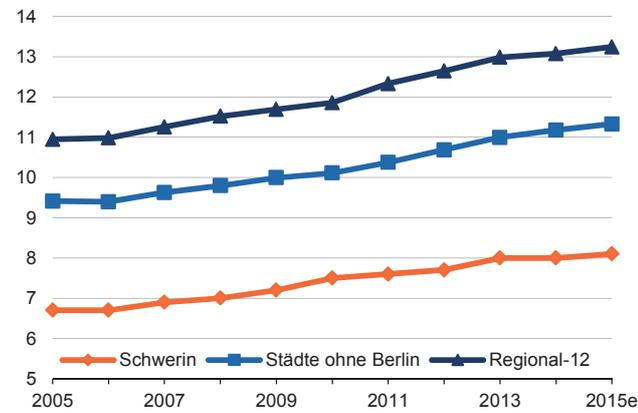


Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

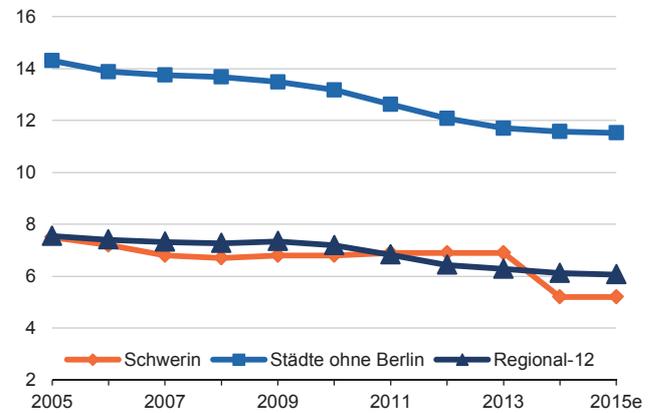
Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

Büroimmobilien in Schwerin

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



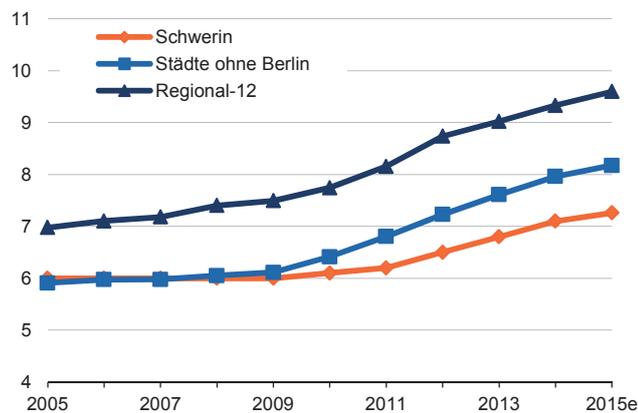
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



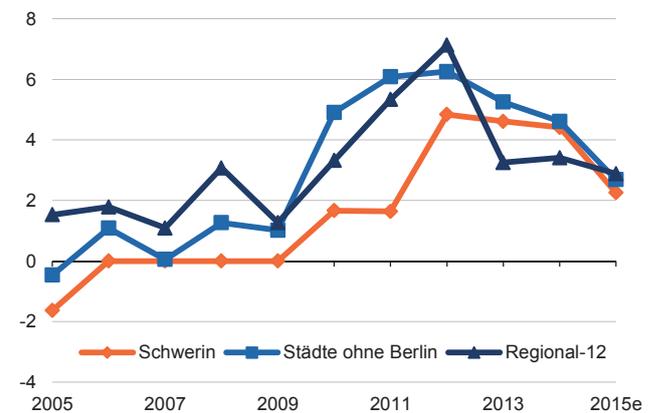
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Schwerin

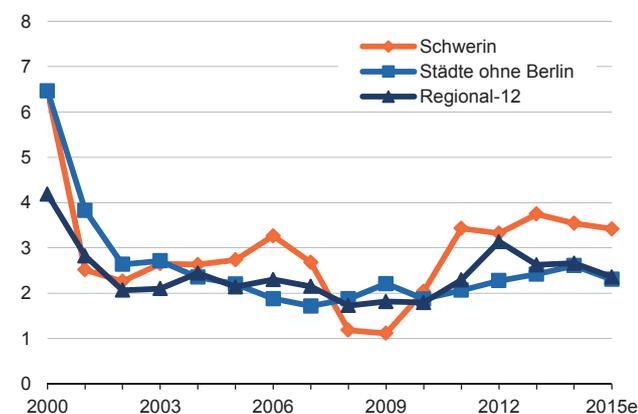
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTMIETE IN EURO JE M²



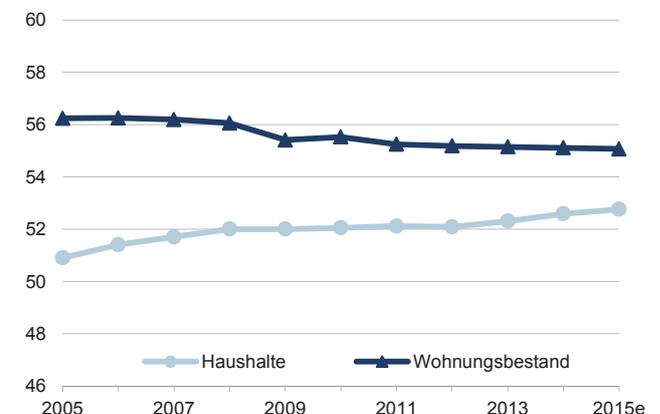
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten (Daten 2014)	Einwohner in 1.000	Haushalte in 1.000	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	Arbeitslosenquote in %
Berlin	3.441	2.105	86.945	25.267	1.267	11,1
Potsdam	162	88	4.584	28.222	1.226	7,3
Chemnitz	243	136	6.726	27.727	1.329	9,9
Dresden	541	317	15.417	29.116	1.257	8,4
Leipzig	552	326	13.891	26.367	1.174	10,2
Erfurt	205	116	6.237	30.384	1.224	8,2
Halle	231	129	5.257	22.713	1.163	11,8
Magdeburg	231	129	6.256	27.104	1.210	11,4
Rostock	203	119	5.453	26.806	1.163	10,9
Schwerin	92	53	2.993	32.558	1.207	11,2
Standorte ohne Berlin	2.461	1.413	66.814	27.568	1.223	9,8
Regional-12	4.712	2.678	190.935	40.521	1.402	8,4
Top-7	9.517	5.609	417.029	43.819	1.509	8,8

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
 Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: Feri, BA, Städte Dresden und Leipzig

Handelsimmobilien	Handelsfläche Daten 2014			Miete Toplage in Euro pro m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz	
	in 1.000 m ²	2004- 2014 in %	je Ein- wohner in m ²	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e	In Mio. Euro	je m ² in Euro
Berlin	6.192	29,1	1,8	270	290	295	12,5	7,4	1,7	14.418	2.329
Potsdam	446	59,9	2,7	75	75	77	7,1	0,0	2,0	538	1.204
Chemnitz	789	12,2	3,3	55	55	55	0,0	0,0	0,0	863	1.094
Dresden	1.058	38,0	2,0	105	110	110	0,0	4,8	0,0	2.009	1.899
Leipzig	714	74,4	1,4	125	125	130	0,0	0,0	4,0	1.880	2.634
Erfurt	595	11,5	2,9	88	88	89	0,0	0,0	1,7	663	1.115
Halle	636	4,9	2,8	72	75	77	0,0	4,2	2,0	683	1.073
Magdeburg	630	15,5	2,7	50	50	50	0,0	0,0	0,0	878	1.394
Rostock	606	12,7	3,0	80	80	82	6,7	0,0	2,5	600	989
Schwerin	354	12,0	3,9	30	30	30	1,7	0,0	0,0	565	1.594
Standorte ohne Berlin	5.829	24,1	2,6	79,6	81,1	82,6	1,7	1,9	1,8	8.678	1.489
Regional-12	10.081	27,6	2,1	128,3	131,6	133,1	2,2	2,6	1,1	25.754	2.555
Top-7	16.389	27,5	1,7	267,7	280,3	285,0	7,8	4,7	1,7	54.452	3.322

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
 Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015

Büroimmobilien	Büroflächenbestand Daten 2014			Spitzenmiete in Euro pro m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1000 m ²	2004- je Büro- 2014 in %	schäftige n in m ²	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e
Berlin	17.635	2,1	34,6	22,5	23,0	23,5	2,3	2,2	2,2	8,0	7,5	7,3
Potsdam	1.224	10,5	33,0	12,5	12,7	12,9	8,7	1,6	1,6	8,8	8,9	8,7
Chemnitz	1.679	7,4	45,2	9,0	9,2	9,4	5,9	2,2	1,8	12,1	12,7	12,8
Dresden	3.831	1,6	38,9	11,9	12,1	12,3	3,5	1,7	1,4	10,2	10,0	9,9
Leipzig	4.139	19,3	49,3	12,3	12,5	12,6	2,1	2,0	1,0	12,6	12,0	11,9
Erfurt	993	3,4	25,1	10,0	10,0	10,1	0,0	0,0	1,0	20,0	20,4	20,4
Halle	1.510	1,7	39,6	8,4	8,5	8,6	0,0	1,2	1,2	9,4	10,1	10,3
Magdeburg	1.410	-0,1	34,0	10,6	10,8	11,0	0,0	1,9	1,9	19,0	19,4	19,3
Rostock	1.236	8,2	39,3	11,6	11,8	12,0	1,8	1,7	1,7	6,6	6,2	6,2
Schwerin	822	1,9	42,5	8,0	8,0	8,1	3,9	0,0	1,3	6,9	5,2	5,2
Standorte ohne Berlin	16.844	7,2	40,7	11,0	11,2	11,3	2,9	1,7	1,4	11,7	11,6	11,5
Regional-12	35.221	8,5	35,8	13,0	13,1	13,2	2,7	0,7	1,3	6,3	6,1	6,1
Top-7	79.139	7,9	36,7	26,0	26,6	27,0	3,4	2,4	1,7	8,4	8,3	8,3

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
 Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2009 bis 2014 in %			Miete Erstbezug Durch- schnitt in Euro pro m ²			Miete Erstbezug Durch- schnitt in % ggü. Vorjahr			Miete Erstbezug Toplage in Euro pro m ²		
	Ein- wohner	Haus- halte	Wohnungs- bestand	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e
Berlin	5,8	5,8	1,5	10,8	11,3	11,7	8,0	4,6	3,5	15,4	15,5	15,8
Potsdam	6,8	6,9	4,6	10,2	10,4	10,7	5,2	2,0	2,4	12,2	12,7	13,0
Chemnitz	0,9	1,1	-3,8	5,5	5,6	5,7	1,9	1,8	2,3	6,9	7,0	7,2
Dresden	5,8	8,0	1,0	8,4	8,9	9,2	6,3	6,0	3,4	10,5	11,4	11,8
Leipzig	6,4	9,1	-0,5	8,0	8,5	8,8	6,7	6,3	2,9	10,2	11,0	11,3
Erfurt	3,4	4,0	0,3	8,0	8,5	8,7	6,7	6,3	2,4	9,4	10,2	10,4
Halle	1,2	1,2	-6,6	6,0	6,1	6,2	0,0	1,7	1,6	8,0	8,2	8,4
Magdeburg	2,1	2,3	-0,5	5,7	5,9	6,0	5,6	3,5	2,4	7,7	8,0	8,2
Rostock	2,8	3,6	1,0	9,0	9,3	9,5	4,7	3,3	2,2	10,5	11,0	11,2
Schwerin	0,8	1,1	-0,5	6,8	7,1	7,3	4,6	4,4	2,3	7,6	8,0	8,2
Standorte ohne Berlin	4,0	5,3	-0,7	7,6	8,0	8,2	5,3	4,6	2,7	9,5	10,1	10,3
Regional-12	3,7	5,1	1,7	9,0	9,3	9,6	3,2	3,4	2,9	11,6	12,1	12,6
Top-7	5,1	6,4	2,1	11,9	12,3	12,6	4,2	3,4	2,4	16,9	17,3	17,5

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
 Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

IMPRESSUM

Herausgeber: DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG,
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg

Vorstand: Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Manfred Salber

Autoren:

Verantwortlich: Stefan Bielmeier, Leiter Research und Volkswirtschaft

Dr. Michael Holstein, Leiter Volkswirtschaft

Verfasser: Thorsten Lange, Analyst Immobilienmärkte

Tristan Steinkamp, Praktikant

Alle DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main 2015

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung der DG HYP

Disclaimer

Herausgeber dieses Dokuments ist die DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken. Dieses Dokument ist durch die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank („DZ BANK“) erstellt und zur Verteilung in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und / oder Gesellschaftssitz und / oder Niederlassungen im Ausland, vor allem in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Großbritannien oder Japan. Dieses Dokument darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieser Informationen und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen. Dieses Dokument stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Die DZ BANK ist insbesondere nicht als Anlageberater oder aufgrund einer Vermögensbetreuungspflicht tätig. Dieses Dokument ist keine Finanzanalyse. Alle hierin enthaltenen Bewertungen, Stellungnahmen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen dritter Parteien überein. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich das Dokument stützt, aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Die DZ BANK übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments verursacht werden und/oder mit der Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Eine Investitionsentscheidung bezüglich irgendwelcher Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf der Grundlage eines Beratungsgesprächs sowie Prospekts oder Informationsmemorandums erfolgen und auf keinen Fall auf der Grundlage dieses Dokuments. Unsere Empfehlungen können je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Da Trading-Empfehlungen stark auf kurzfristigen technischen Aspekten basieren, können sie auch im Widerspruch zu anderen Aussagen mit Empfehlungscharakter der DZ BANK stehen. Die Empfehlungen und Meinungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Sie können aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass das Dokument geändert wurde.

Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,
Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt am Main, Germany



ANSPRECHPARTNER DG HYP

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

20095 Hamburg
Rosenstraße 2
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-0
Telefax (0 40) 33 34-11 11
Internet: www.dghyp.de

Immobilienzentrum Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Telefon (0 30) 31 99 3-51 01
Telefax (0 30) 31 99 3-50 36

Mark Meissner

Leiter Immobilienzentrum Berlin
Telefon (0 30) 31 99 3-50 25
Mark.Meissner@dghyp.de

Andrea Stoffer

Assistenz
Telefon (0 30) 31 99 3-51 01
Andrea.Stoffer@dghyp.de

Rolf Brede

Vertriebsdirektor
Telefon (0 30) 31 99 3-51 00
Rolf.Brede@dghyp.de

Sabine Dahlmann

Regionaldirektorin
Telefon (0 30) 31 99 3-50 15
Sabine.Dahlmann@dghyp.de

Benjamin Falk

Regionaldirektor
Telefon (0 30) 31 99 3-50 61
Benjamin.Falk@dghyp.de

Ulrich Kürth

Regionaldirektor
Volksbanken und Raiffeisenbanken
Telefon (0 30) 31 99 3-50 40
Ulrich.Kuerth@dghyp.de

René Ramthun

Regionaldirektor
Telefon (0 30) 31 99 3-50 39
Rene.Ramthun@dghyp.de

Andy Volke

Regionaldirektor
Telefon (0 30) 31 99 3-51 06
Andy.Volke@dghyp.de

Jan Wiezorek

Regionaldirektor
Telefon (0 30) 31 99 3-50 47
Jan.Wiezorek@dghyp.de

Detlef Jäger

Regionaldirektor
Büro in Leipzig
Schillerstraße 3
04109 Leipzig
Telefon (0341) 96 28 22 92
Telefax (0341) 96 28 22 93
Detlef.Jaeger@dghyp.de

ANSPRECHPARTNER VR WERT

VR WERT

Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH

20095 Hamburg
Rosenstraße 2
Telefon (0 40) 33 34-26 88
Telefax (0 40) 33 34-11 77
Internet: www.vrwert.de

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Telefon (0 30) 92 10 48 29-0
Telefax (0 30) 92 10 48 29-99

Karin Reimers MRICS

Dipl.-Ingenieurin
Immobiliengutachterin CIS HypZert (F)
Mobil (0172) 899 60 23
Telefon (0 30) 92 10 48 29-21
karin.reimers@vrwert.de

Konstanze Feldbausch

Assistenz
Telefon (0 30) 92 10 48 29-20
konstanze.feldbausch@vrwert.de

Standort Dresden

Königstraße 11
01097 Dresden
Telefon (0351) 898 10-19
Telefax (0351) 898 10-21

Ralf Lamprecht

Dipl.-Ingenieur
Immobiliengutachter CIS Hyp Zert (F)
Mobil (0172) 859 30 22
Telefon (0351) 898 10-18
ralf.lamprecht@vrwert.de

Jana Böhme

Assistenz
Telefon (0351) 898 10-19
jana.boehme@vrwert.de

DG HYP
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2 | 20095 Hamburg
Tel.: (0 40) 33 34-0 | Fax: (0 40) 33 34-11 11
www.dghyp.de