



STUDIE

Die Immobilienmärkte in der Metropolregion
Berlin/Potsdam

Projektentwicklungen und Trends 2009





erstellt für

TLG IMMOBILIEN GmbH
Niederlassung Berlin/Brandenburg

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Berlin/Brandenburg

Projektnummer: 103699
Berlin, 03. September 2009

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	VORBEMERKUNG	6
2	DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN BERLIN UND POTSDAM	10
2.1	Allgemeiner Überblick	10
2.2	Projektentwicklungen in Berlin und Potsdam	13
2.3	Büroflächenmarkt in Berlin und Potsdam	14
2.4	Einzelhandelsmarkt in Berlin und Potsdam	19
2.5	Wohnungsmarkt in Berlin und Potsdam	23
2.6	Hotelflächenmarkt in Berlin und Potsdam	28
3	STANDORTSTECKBRIEF FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS IN BERLIN/POTSDAM	32
3.1	Makroökonomische Rahmenbedingungen	32
3.2	Investmentmarkt	33
3.3	Standortscoring	35
4	PROJEKTENTWICKLUNGEN AM AIRPORT BERLIN-BRANDENBURG INTERNATIONAL	39
4.1	Aktuelle Projekte	39
4.2	Nutzungen an Vergleichsstandorten	44

Die Niederlassungen Berlin/Brandenburg von HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH und der TLG IMMOBILIEN GmbH haben die unabhängige BulwienGesa AG beauftragt, den Projektentwicklungsmarkt in der Metropolregion Berlin/Potsdam im dritten Jahr in Folge zu untersuchen. Zusätzlich wird in Form eines Standortsteckbriefes die derzeitige Marktposition der Immobilieninvestmentmärkte Berlin und Potsdam analysiert. In einem dritten Schritt erfolgt eine Betrachtung der Projektentwicklungen am Hauptstadt-Airport Berlin Brandenburg International (BBI).

Die derzeitige volkswirtschaftliche Situation stellt die Akteure im Immobilienmarkt vor große Herausforderungen. Die seit Ende 2007 andauernde Finanzkrise hat 2008 an Dynamik gewonnen und in der Insolvenz der Bank Lehmann Brothers (Herbst 2008) einen negativen Höhepunkt erreicht. Das Vertrauen in das Bankensystem ist nachhaltig gestört. Staatliche Interventionen helfen hier, einen Gesundungsprozess einzuleiten, greifen jedoch nur langsam.

Für das Gesamtjahr ist weiterhin von einem deutlichen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes auszugehen. Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute unterscheiden sich dabei teils deutlich. Gemeinsamkeit besteht jedoch in der Beobachtung, dass Deutschland die tiefste Rezession seit 1949 erlebt. Die Bundesregierung geht derzeit von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 6 % aus.

Derzeit zeigt sich eine leichte Stabilisierung der angespannten volkswirtschaftlichen Situation. Verdeutlicht wird dies durch einen leichten Anstieg des Wirtschaftswachstums im II. Quartal 2009.

Zudem deuten einige Frühindikatoren, wie der ifo-Geschäftsklimaindex und die ZEW-Konjunkturerwartungen auf eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage hin. Auch für die Immobilienökonomie zeigt der King Sturge-Immobilienkonjunkturindex eine leichte Aufhellung der Lage.

Weiterhin angespannt zeigt sich dagegen das Bankenwesen. Der Zugang zu Fremdkapital ist dadurch weiterhin deutlich beeinträchtigt und erschwert die Finanzierung von Bauprojekten.

Die wirtschaftliche Situation stellt die Projektentwickler daher vor steigende Herausforderungen in der Vermarktung. Insbesondere spekulative Projekte ohne relevanten Vorvermietungsstand gelten als problematisch.

Während Wohnprojektentwicklungen weiterhin eine ansteigende Entwicklung zeigen, erfahren gewerbliche Projektentwicklungen einen deutlichen Rückgang. Insbesondere das Planungsvolumen ist im Zuge dessen in den gewerblichen Segmenten rückläufig. Potsdam etabliert sich wie im Vorjahr weiter als hochwertiger Markt für Wohnimmobilien. Dabei profitiert die Landeshauptstadt von ihrer sehr günstigen geografischen Lage am Rande Berlins und ihren architektonischen, historischen und natürlichen Besonderheiten.

Für Schönefeld als zukünftiger internationaler Großflughafen in unmittelbarer Nähe zu Berlin, der zudem auch sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen ist, bestehen zahlreiche Planungen im Zuge der Flughafenentwicklung. Vor allem Büro-, Hotel- und Logistikprojekte sollen auf Basis von Gewerbeansiedlungen im Umfeld realisiert werden.

Methodik

Die unabhängige BulwienGesa AG deckt im Rahmen ihrer profunden Analysetätigkeit und Immobilienmarktforschung 125 deutsche Städte im Detail ab. Alle für die Immobilienwirtschaft relevanten Informationen werden in das Regionale immobilienwirtschaftliche Informationssystem (RIWIS) eingestellt und mindestens einmal jährlich aktualisiert. Wesentlicher Bestandteil von RIWIS sind detaillierte Projektlisten mit Angaben zu im Bau oder in Planung befindlichen Gebäuden.

Im Rahmen dieser Studie werden der Immobilienmarkt Berlin/Potsdam analysiert und die Angebots- und Nachfrageentwicklung im Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnungsmarkt untersucht. Die hierzu verwendeten Daten wurden RIWIS entnommen (www.riwis.de). Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der BulwienGesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

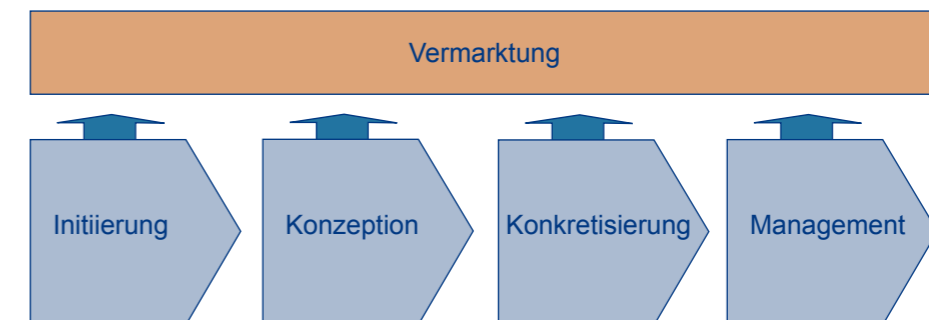
Analyse des Projektentwicklungsmarktes

Die Studie basiert auf Daten der Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2009“ der BulwienGesa AG aus dem Frühjahr 2009. Ergänzt wurden diese um Datenfortschreibungen mit Stand Q2/2009 sowie der Datenaktualisierung für die Stadt Potsdam.

Für diese Studie und die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2009“ der BulwienGesa AG wurden dabei ausschließlich die von professionellen Projektentwicklern initiierten Projekte herangezogen. Projektentwickler im Sinne dieser Studie sind Unternehmen mit einer Kernkompetenz in der Projektierung, Erstellung und Weiterveräußerung von Immobilien zur Gewinnmaximierung. Regionale Baugenossenschaften und -gesellschaften sowie klassische Bauträger wurden hierbei nicht berücksichtigt – es sei denn, eine Vermarktungsabsicht war bekannt oder wurde unterstellt.

Der Projektentwicklungsprozess erfolgt auf eigene Rechnung, das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen. Komplette Eigennutzungen der Projektentwickler sind daher grundsätzlich nicht Bestandteil der Untersuchung.

Teileigennutzungen fanden Berücksichtigung, wenn mehr als 50 % der relevanten Fläche fremdgenutzt ist. Bei Mischnutzungen wurden gegebenenfalls nur die übrigen Immobiliensegmente betrachtet und dies in der Projektliste kenntlich gemacht.



Projektentwicklungsprozess - vereinfachte Darstellung
Quelle: BulwienGesa

Bei Projekten, die in einem Joint Venture mehrerer Projektentwickler entwickelt werden, erfolgte abschließend eine paritätische Teilung der erhobenen Flächen und deren Zuordnung. Hierbei können auch Flächen unter 1.000 qm auftreten. Zudem ist eine Unter- oder Übergewichtung der beteiligten Projektentwickler möglich.

Durch einen mehrfachen Abgleich des Datenmaterials konnte dessen Signifikanz und Validität zu einem hohen Grad sichergestellt und die Datenbasis zusätzlich erweitert werden. Der Abgleich wurde sowohl durch interne als auch externe Recherchen bei den erfassten Unternehmen sowohl online als auch telefonisch geleistet.

In die Studie fließen zudem die Ergebnisse einer Befragung der Projektentwickler aus dem Jahr 2008 mit ein.

Fehlinformationen bei der Veröffentlichung von Projektdaten und Änderungen im Projektverlauf können zu Ungenauigkeiten bei der Auswertung führen. Weitere Grauzonen sind möglich durch die unterschiedlichen Vorlaufzeiten bei der Vermarktung von Wohn- und Gewerbebauten. Dies hat einerseits planungs- und genehmigungsrechtliche Ursachen, andererseits sind die Vorvermietungsanforderungen unterschiedlich. Generell ist bei Gewerbeprojekten von einem längeren Planungs- und Vermarktungshorizont auszugehen, was die Erfassung von Projekten in Planung erleichtert.

Berücksichtigt wurden Projekte über 1.000 qm Nutz-/Wohnfläche. Vor allem Wohnprojekte unter 1.000 qm, die meist durch kleinere Projektentwickler oder Privatpersonen initiiert wurden, entfielen bei der Betrachtung. Es wurden sowohl Sanierungs- als auch Neubautätigkeiten im Rahmen der Studie erfasst.

Den Projekten wurden jeweils eines der drei Statusmerkmale zugeordnet:

Fertig gestellt:	Fertigstellung 2006 bis Q2 2009
im Bau:	Q3 2009 im Bau befindlich
Planung konkret:	Konkrete Objektplanung liegt vor, kurzfristiger Baubeginn möglich (Fertigstellung bis 2013)

Stichtag für den Entwicklungsstatus war der 30.06.2009. Aufgrund zeitlicher Überschneidungen ist es möglich, dass sich der Status einzelner Projekte während der Erhebungs- und Auswertungsphase geändert hat.

Projekte mit einem Baustopp wurden mit dem Status „Planung konkret“ versehen. Projektentwickler, die zu einer Unternehmensgruppe gehören, wurden in der Auswertung zusammengefasst (z. B. HTP und HTC zu Hochtief).

Das Untersuchungsgebiet sind die Städte Berlin und Potsdam innerhalb ihrer Stadtgrenzen.

Alle Flächenangaben beziehen sich auf Mietfläche nach gif (MF-G) im gewerblichen Bereich, NF im Einzelhandel und Hotel sowie Wohnflächen im Wohnungsbereich. BGF-Flächen wurden in Mietfläche nach gif (MF-G) umgerechnet.

Wie im Vorjahr wurden die Flächen für das Hotelsegment separat erfasst. Erstmals erfolgt in diesem Jahr eine Auswertung zu den Hotelmärkten der untersuchten Städte. Fehlende Flächenangaben wurden anhand der bekannten Zimmerzahl, in Abhängigkeit von der Anzahl der Sterne, geschätzt. Basis bildeten dabei die Angaben des Bundesverbandes öffentlicher Banken Deutschland aus dem Jahre 2007.

Die Flächen für die Segmente Senioren, Logistik, Kongress, Freizeit, Technologie, Klinik und Archiv wurden unter sonstigen Flächen zusammengefasst.

Bei der Vermarktung von Projekten ist ein Zeitraum von bis zu zwei Jahren nach Fertigstellung üblich. Daher wurden alle relevanten Projekte mit Realisierungszeitraum ab 2006 bei der Analyse berücksichtigt. Bei der Auswertung von Projektplanungen und -konzepten werden mit steigendem Fertigstellungshorizont die Realisierungswahr-

scheinlichkeiten geringer und die Unschärfen nehmen zu. Um dennoch einen relevanten Überblick zu den derzeitigen Projekten in Planung und in der Ideenphase zu ermöglichen, wurde als spätmöglichst erwarteter Fertigstellungstermin das Jahr 2013 gewählt.



Differenzen zur Studie 2008

Hinsichtlich der Methodik hat eine Harmonisierung mit der Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten“ stattgefunden. Diese bezieht sich einerseits auf eine Anpassung des betrachteten Entwicklungshorizontes sowie auf der Methodik der Monetarisierung des Projektvolumens. Da in Folge weiteren Researches auch die Datenbasis aktualisiert wurde, ist ein Vergleich mit der Studie des Vorjahres nur bedingt aussagefähig.

Geldwertmäßige Erfassung

Um dem Projektentwicklungsvolumen einen Geldwert zuzuordnen, wurde ein Exit (Verkauf) der Projektentwicklung unterstellt. Der fiktive Investitionswert (netto ohne Nebenkosten) wurde auf Basis von durchschnittlichen Marktmieten und Renditen/Vervielfachern ermittelt. Basis waren Marktdaten aus der RIWIS-Datenbank sowie Experteneinschätzungen. Die Methodik zur monetären Einschätzung des Projektentwicklungsvolumens wurde auf die Besonderheiten der jeweiligen Nutzungsart ausgerichtet. Gegenüber dem Vorjahr erfolgte dabei eine Anpassung der Methodik. Diese orientiert sich nun an den Berechnungen zur Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten“, um auch hier eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Die Wertschätzung basiert im Bürobereich auf einer durchschnittlichen Marktmiete von 14,00 Euro/qm MF-G/Monat in Berlin bzw. 10 Euro/qm MF-G/Monat in Potsdam. Als Vervielfacher der Istmiete wurde für Berlin ein Wert von 16, für Potsdam 14,5 angesetzt.

Dieses Verfahren wurde auch für die Einzelhandelsflächen und sonstigen Flächen angewendet. Hierbei wurde bei den Einzelhandelsflächen eine geschätzte Marktmiete von 25 Euro/qm Nutzfläche (Berlin und Potsdam) und ein Vervielfacher der Istmiete von 17 in Berlin und 16 in Potsdam angesetzt. Die Ermittlung der Investitionswerte für Wohnflächen erfolgte für beide Standorte auf Basis eines Vervielfachers von 17 und einer geschätzten Marktmiete von 7,00 Euro/qm Wohnfläche/Monat.

Im Unterschied zu den anderen Segmenten, wurden als Basis für die geldmäßige Einschätzung des Projektentwicklungsvolumens im Hotelbereich die geschätzten Kaufpreise/qm NF gewählt. Diese schwanken je nach Hotelkategorie und Klasse stark und können bis zu 500 % auseinander liegen. Um einen Durchschnittswert als Ansatz zu wählen, wurde sich mit 2.500 Euro/qm NF an einem Mittelklassehotel orientiert. Plausibilisiert wurde dies mit einer pauschal angesetzten monatlichen Pacht von 700 Euro/Zimmer und einem Vervielfacher von 17. Bei den sonstigen Flächen wurde einheitlich und pauschal eine Miete von 10 Euro/qm und ein Vervielfacher von 14 gewählt. Damit wurden die Marktveränderungen zum Vorjahr berücksichtigt und eingepreist. Die dargestellten Werte stellen nur grobe Schätzwerte dar und können im Einzelfall stark abweichen. Sie spiegeln die derzeitige Marktsituation wider. Die Vorjahresansätze wurden entsprechend angepasst. Die unterschiedlichen Lage- und Qualitätseigenschaften der untersuchten Projekte lassen auf eine hohe Spanne sowohl bei den Marktmieten als auch bei den Renditen schließen. Aufgrund der Heterogenität der Nutzungsarten sind bei den sonstigen Projekten zusätzliche Unschärfen zu berücksichtigen.

DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN BERLIN UND POTSDAM

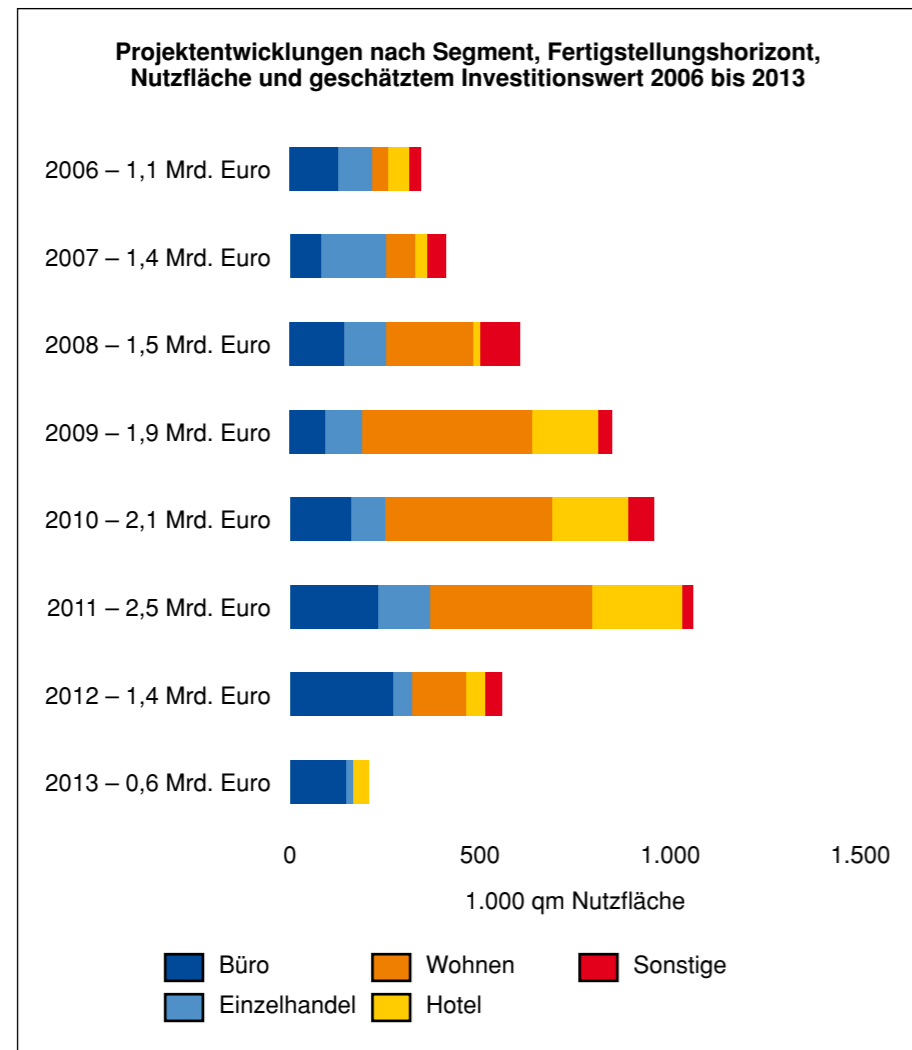
Allgemeiner Überblick

Die aktuelle Wirtschaftskrise zeigt deutliche Auswirkungen auf dem Projektentwicklungsmarkt der Metropolregion Berlin/Potsdam. Zwar steigt das Projektvolumen aufgrund zahlreicher Fertigstellungen in den kommenden Jahren an, das mittelfristige Planungsvolumen mit einem Realisierungshorizont über 2011 hinaus zeigt sich jedoch rückläufig. Der monetäre Wert der Projektentwicklungen liegt derzeit bei 12,4 Mrd. Euro, der Großteil davon wird voraussichtlich zwischen 2009 und 2011 realisiert.

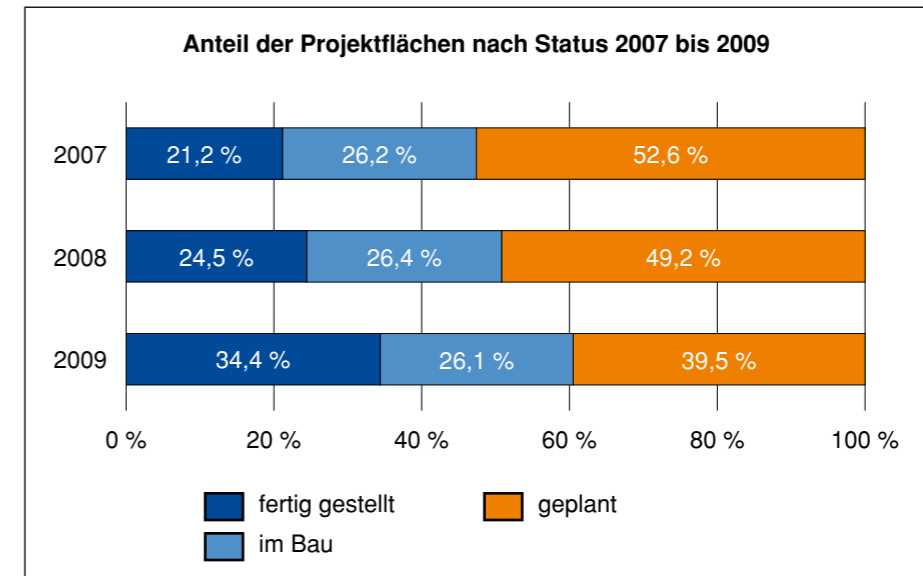
Das Gesamtprojektentwicklungsvolumen in der Metropolregion Berlin/Potsdam zwischen 2006 und 2013 liegt bei rund 5 Mio. qm.

Unter Berücksichtigung des Methodikwechsels (Betrachtungszeitraum) bedeutet dies einen Rückgang von ca. 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Um Disparitäten auszuschließen, wurde die Methodik dieser Studie mit der der Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten“ harmonisiert. Daher ist eine Vergleichbarkeit mit der Vorjahresstudie nur bedingt möglich. Der relevante Betrachtungszeitraum erstreckt sich daher von 2006 bis 2013, was eine Erweiterung um ein Jahr im Vergleich zur Vorjahresstudie bedeutet.

Hinsichtlich des Anteils der Flächen nach Projektstatus hat sich daher im Zuge dieser Entwicklung gegenüber den Vorjahren eine Verschiebung des Schwerpunktes ergeben. Bei einem etwa gleichbleibenden Anteil der Flächen im Bau, nahm der Anteil des Planungsvolumens um rund 10 % zu Gunsten der fertig gestellten Flächen ab.

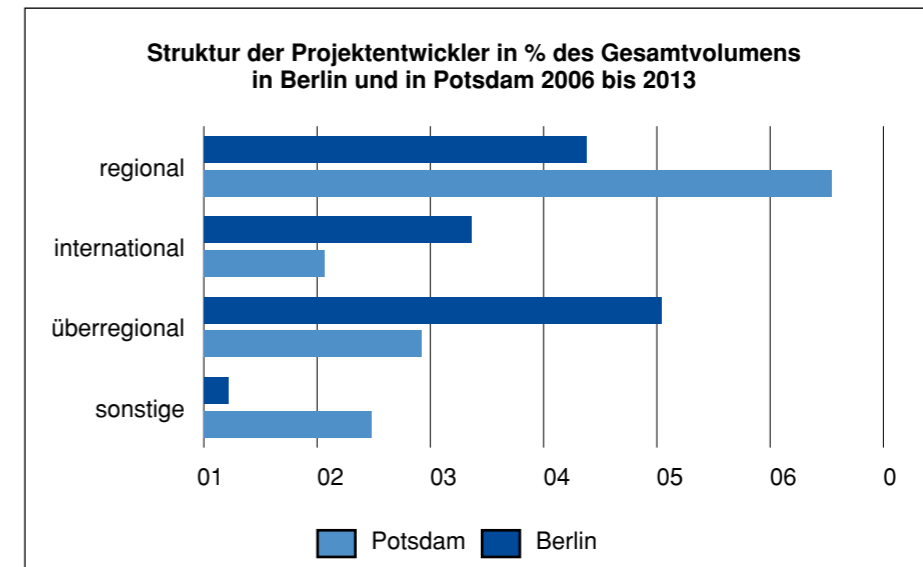


Quelle: BulwienGesa AG



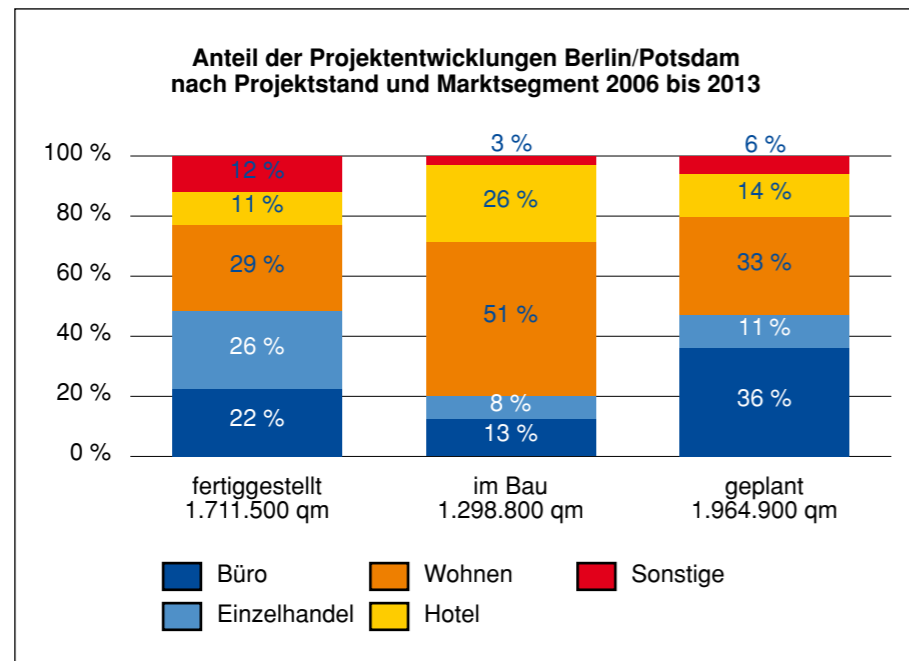
Quelle: BulwienGesa AG

Über 91 % des erfassten Gesamtvolumens entfallen auf Projektentwicklungen im Stadtgebiet von Berlin. Wie im Vorjahr liegt der Anteil Potsdams am Gesamtprojektentwicklungsvolumen bei 8,5 %. Hinsichtlich der Struktur der Projektentwickler hat sich für die Metropolregion die Tendenz aus dem Vorjahr bestätigt. Der Berliner Markt wird dominiert von regional und überregional tätigen Akteuren. Gemeinsam vereinen sie rund drei Viertel des Berliner Projektvolumens auf sich. Mit über 23 % liegt auch der Anteil internationaler aktiver Unternehmen weiterhin auf einem überdurchschnittlichen Niveau im Vergleich mit anderen A-Städten. Dies verdeutlicht die anhaltende relative Marktattraktivität für internationale Investoren. Potsdam wird wie im Vorjahr von regionalen Akteuren dominiert, die allein rund 55 % des Projektvolumens realisieren. Ein deutlicher Anstieg ist zudem für die überregional tätigen Projektentwickler zu verzeichnen, die einen Anteil von rund 19 % erreichen.



Quelle: BulwienGesa AG

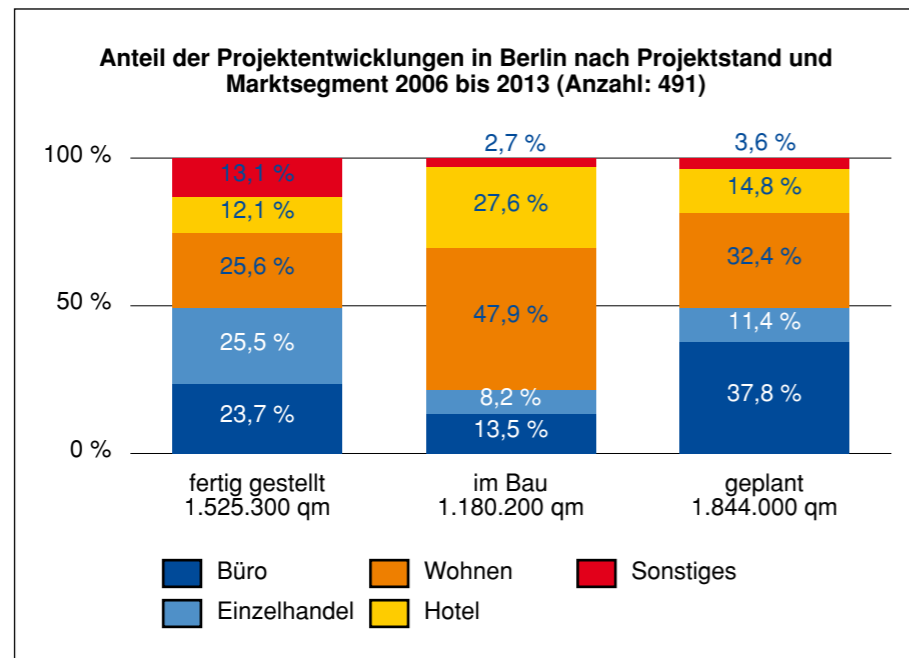
In der Metropolregion verteilt sich der Großteil des seit 2006 fertiggestellten Volumens relativ ausgewogen auf die Segmente Wohnen, Handel und Büro. Durch zahlreiche Fertigstellungen in den Jahren 2008 und 2009 bildet das Wohnsegment rückblickend das stärkste Immobiliensegment mit annähernd 30 % Anteil am Gesamtprojektvolumen. Noch deutlicher wird dieser Trend bei den derzeit im Bau befindlichen Flächen, wo über 50 % des Volumens auf das Wohnsegment entfällt.



Quelle: BulwienGesa AG

Das Planungsvolumen wird dagegen vom Bürosegment dominiert, welches mit 36 % weiterhin den größten Anteil ausmacht. Bekannte Wohnungsbauplanungen machen dagegen nur einen Anteil von 33 % aus.

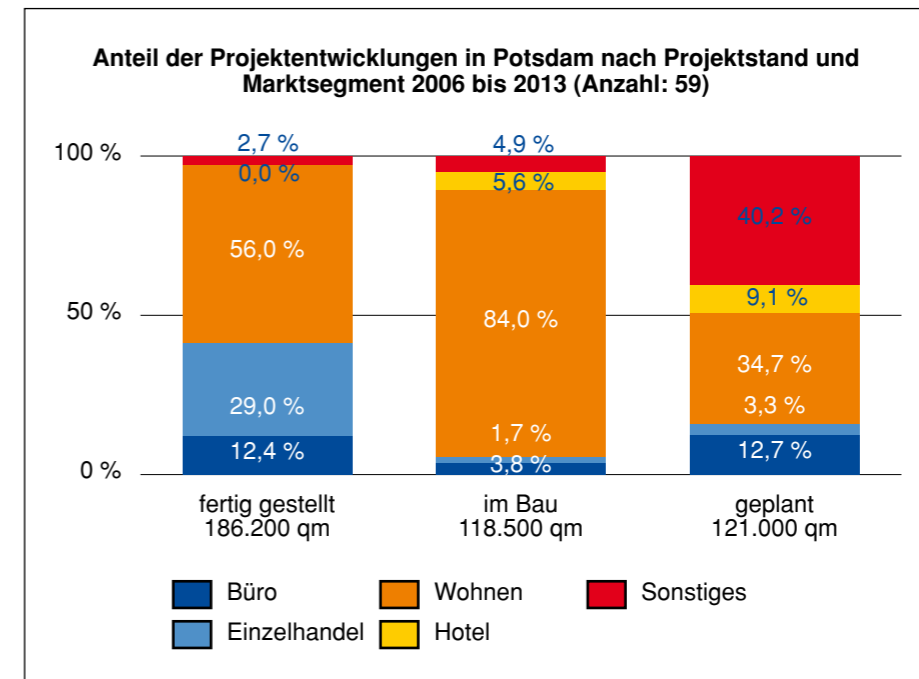
Hinsichtlich der segmentellen Schwerpunkte des Projektvolumens bestehen zwischen Berlin und Potsdam als Einzelstandorte deutliche Unterschiede.



Quelle: BulwienGesa AG

Berlin weist als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort einen deutlich höheren Anteil an Einzelhandels- und Büroflächen auf als Potsdam, welches als typischer Wohnstandort vom Wohnsegment dominiert wird.

Der Berliner Projektentwicklungsmarkt wird, wie der Gesamtmarkt der Metropolregion, von einem sehr deutlichen Anstieg des Wohnanteils zu Lasten der Büro- und Einzelhandelsflächen geprägt. Ebenfalls einen deutlichen Zuwachs verzeichnet im Zuge zahlreicher umgesetzter Projekte das Hotelsegment, was vor allem bei den derzeit in der Realisierungsphase befindlichen Projekten deutlich wird.



Quelle: BulwienGesa AG

In Potsdam werden insbesondere die Fertigstellungen (56 %) und das derzeit im Bau befindliche Volumen (84 %) vom Wohnsegment dominiert, was deutlicher Indikator für die hohe Nachfrage an Wohnfläche ist und die Wohnfunktion der Landeshauptstadt unterstreicht. Neben Wohnflächen werden insbesondere Nutzungen geplant, die in dieser Studie als „sonstige Flächen“ zusammengefasst sind. Ausschlaggebend hierfür sind die Projekte „Havel Palais“ (7.500 qm NF für Seniorenwohnen durch die TLG IMMOBILIEN) und die „Speicherstadt“, wo ab 2010 neben Wohn- und Hotel- und Büroflächen auch rund 41.000 qm Kongress- und Freizeiflächen entstehen sollen.

2.2

Projektentwicklungen in Berlin und Potsdam

In der Metropolregion bildet Berlin das Zentrum der Projektentwickleraktivitäten. Trotz gefallenem Planungsvolumens gehört Berlin zu den Standorten mit dem höchsten Projektentwicklungsvolumen in Deutschland. Zahlreiche Großprojekte bezeugen weiterhin die Attraktivität des Standortes.

Das größte Einzelprojekt in Berlin ist derzeit laut Aufstellung das „Wohnprojekt Falkenberger Auen“ (Am Ahrensfelder Bahnhof), wo die Design Bau AG die Erstellung von über 100.000 qm Wohnfläche plant.

Das höchste Projektvolumen eines einzelnen Unternehmens erreicht die Charmartin Meermann-Gruppe mit über 150.000 qm. Der überwiegende Teil sind Büro- und Wohnflächen. Die größten Einzelprojekte sind das Wohngebiet „Puerto Verde“ in der Regattastraße (32.000 qm Wohnfläche) sowie das Hotel- und Konferenzzentrum in der Invalidenstraße (31.000 qm Nutzfläche). Ebenfalls ein hohes Gesamtvolumen erreicht noch die Orco Property Group. Den Schwerpunkt der Entwicklungen bilden dabei die Planungen des „Leipziger Platz Carree“ sowie die Sanierung des „Haus Cumberland“.

Kontinuierlich auf dem Markt aktiv ist Hochtief mit einem Projektvolumen von rund 136.000 qm. Die Konzentration liegt dabei auf Planungen (86.000 qm) im Büro- und Wohnsegment. Das höchste Wohnprojektvolumen erreicht die NCC Deutschland GmbH, die ausschließlich mit realisierten bzw. in der Realisierung befindlichen Objekten über 133.000 qm Wohnfläche erreicht.

Die Vivico erreicht rund 130.000 qm, wobei der Schwerpunkt derzeit auf den Projektierungen im Lehrter Stadtquartier und der Europacity liegt.

Mit rund 100.000 qm, ausgewogen verteilt auf fertiggestellte, im Bau befindliche und geplante Flächen, zeigt sich auch die TLG als kontinuierlich aktiver Projektentwickler auf dem Berliner Markt. Größtes Einzelprojekt ist das Ramada Hotel mit Bürogebäude in der Karl-Liebknecht-Straße.

Ein prominentes Großprojekt in Potsdam ist die Speicherstadt, wo derzeit Wohnflächen und ab 2010 auch Büro-, Kongress- und Hotelflächen sowie Freizeitflächen mit einem Volumen von über 60.000 qm entstehen.

Der Schwerpunkt der Projektentwicklungen in Potsdam liegt auf dem Wohnsegment. Bedeutende Entwicklungen in diesem Segment sind der „Parc du Bois“ (Berner Group), das RAW-Gelände am Bahnhof sowie das „Bornstedter Feld“ (CD Deutsche Eigenheim AG/Design Bau AG).

Das Planungsvolumen wird neben Wohnflächen u. a. von sonstigen Flächen dominiert. Dies liegt überwiegend an großflächigen Entwicklungen wie in der „Speicherstadt“ und dem „Havel Palais“, aber auch an einigen kleinteiligen Entwicklungen, wie beispielsweise dem Indoor-Spielplatz (Gebrüder Kobert) auf dem Kiewitt.

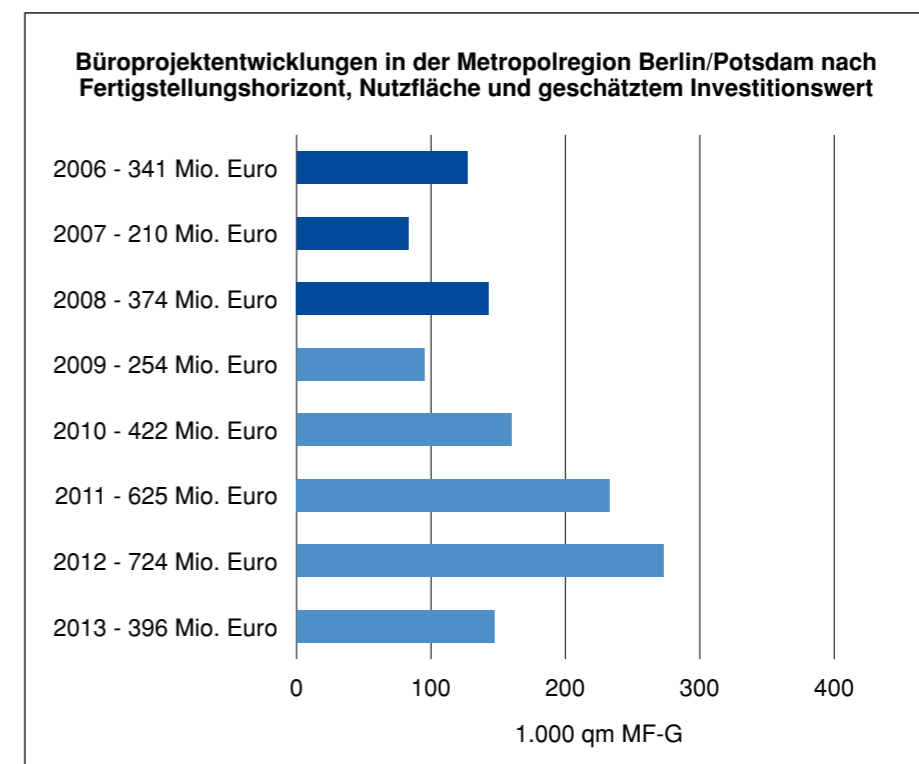
2.3 Büroflächenmarkt in Berlin und Potsdam

Projektentwicklungen

Das Gesamtprojektentwicklungsvolumen in Berlin und Potsdam beträgt rund 5 Mio. qm. Davon entfallen rund 25 % (ca. 1,26 Mio. qm MF-G) auf den Büromarkt. Das Volumen der im Bau befindlichen Projekte stieg wie im Vorjahr leicht an. Einen deutlichen Rückgang gab es dagegen beim Planungsvolumen bis 2013. Grund hierfür sind Veränderungen im Realisierungshorizont bei zahlreichen Projekten im Zuge der derzeitigen Finanzkrise. Aktuell sind rund 164.000 qm MF-G Bürofläche, die von Büroprojektentwicklern entwickelt werden im Bau, nachdem in den vergangenen drei Jahren (2006-2008) rund 384.000 qm MF-G fertig gestellt worden sind. Im Planungsstadium befinden sich rund 712.000 qm MF-G Bürofläche.

Mit rund 58.700 qm MF-G entfällt das höchste Projektentwicklungsvolumen aller Entwickler in Berlin im Bürosektor auf die Hochtief Projektentwicklung GmbH, Niederlassung Berlin/Brandenburg. Davon befinden sich rund 65 % des Projektvolumens in der Planungsphase, rund 8 % der Büroflächen sind im Bau und rund 28 % der Büroflächen sind bereits fertig gestellt. Die wichtigste Entwicklungsmaßnahme war in der Vergangenheit das „Köbis Dreieck“. Im Visier der Entwickler steht aktuell der „Spreeport“ im Entwicklungsgebiet „Mediaspree“.

Das zweithöchste Projektvolumen im Bürosektor erreicht mit rund 51.200 qm MF-G die TLG IMMOBILIEN GmbH. Hier sind rund 20 % der Flächen bereits fertig gestellt, rund 16 % im Bau und rund 64 % des Projektvolumens befinden sich im Planungsstadium. Die bedeutendste Entwicklungsmaßnahme wird derzeit in der Karl-Liebknecht-Straße durchgeführt. Hier entstehen in einem mischgenutzten Objekt rund 8.000 qm MF-G.



Quelle: BulwienGesa AG

Ein weiterer wichtiger Player im Bürosektor ist die Meermann Charmartin-Gruppe, die aktuell rund 46.500 qm MF-G Projektvolumen aufweist. Rund 37 % der Flächen wurden in den Jahren 2006-2008 fertig gestellt, rund 14 % der Flächen befinden sich gerade im Bau und weitere knapp 50 % befinden sich in der Projektierungsphase. Das Bürohaus Askanischer Platz 1 (fertig gestellt) sowie das Pergamon-Palais (im Bau) sind als wichtigste Entwicklungen zu nennen.

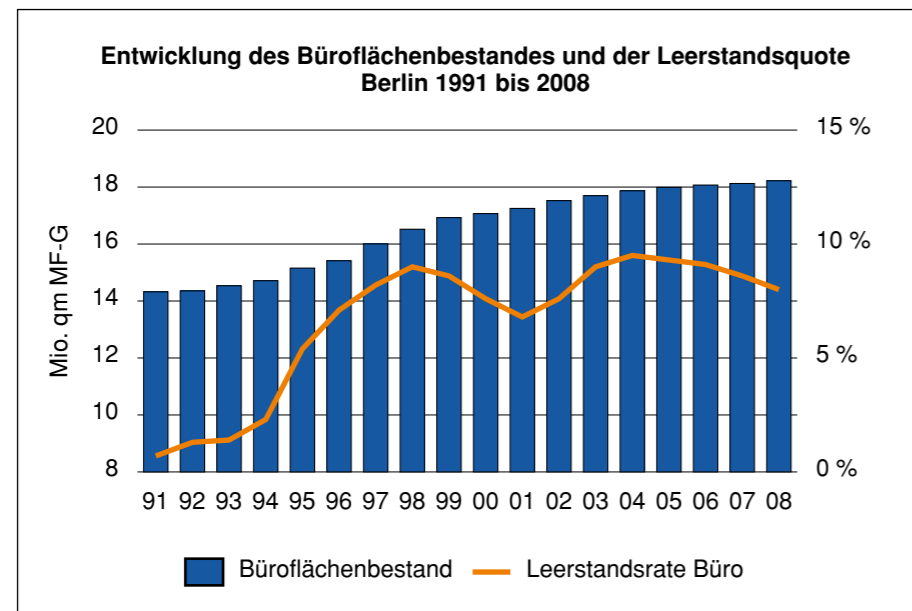
Die Berlin Niederlassung der Frankonia Eurobau entwickelt derzeit rund 42.000 qm MF-G, von denen rund 30.600 qm auf das im Bau befindliche „Nordbahnhof Carrée“ entfallen, die weiteren 11.000 qm MF-G sollen in den beiden Häusern des „Palais Theising“ entstehen.

Kontinuierlich auf dem Berliner Büromarkt aktiv sind die Vivico Real Estate (ca. 38.000 qm MF-G) sowie die Nicolas Berggruen Holdings (37.000 qm MF-G) und die Orco Property Group mit ebenfalls rund 37.000 qm MF-G.

Die bedeutendsten Büroflächenentwicklungen in Potsdam sind der Neubau des Finanzministeriums (ca. 4.500 qm MF-G) durch die Strabag Real Estate GmbH (im Bau) sowie das Palais am Stadtkanal (10.000 qm MF-G fertig). Hinzu kommt die Entwicklung der „Speicherstadt“ (11.000 qm – Entwicklungshorizont aber unklar).

Büromarkt Berlin

Der Büroimmobilienmarkt Berlin war in den 1990er-Jahren von einer starken Erhöhung des Flächenbestandes geprägt. Allein im Zeitraum 1994 bis 1999 stieg das Flächenvolumen von 14,7 Mio. qm MF-G auf 16,9 Mio. qm MF-G um ca. 15 % an. Mit Beginn dieses Jahrtausends haben sich die Fertigstellungszahlen auf einem niedrigen Niveau eingependelt.



Quelle: RIWIS

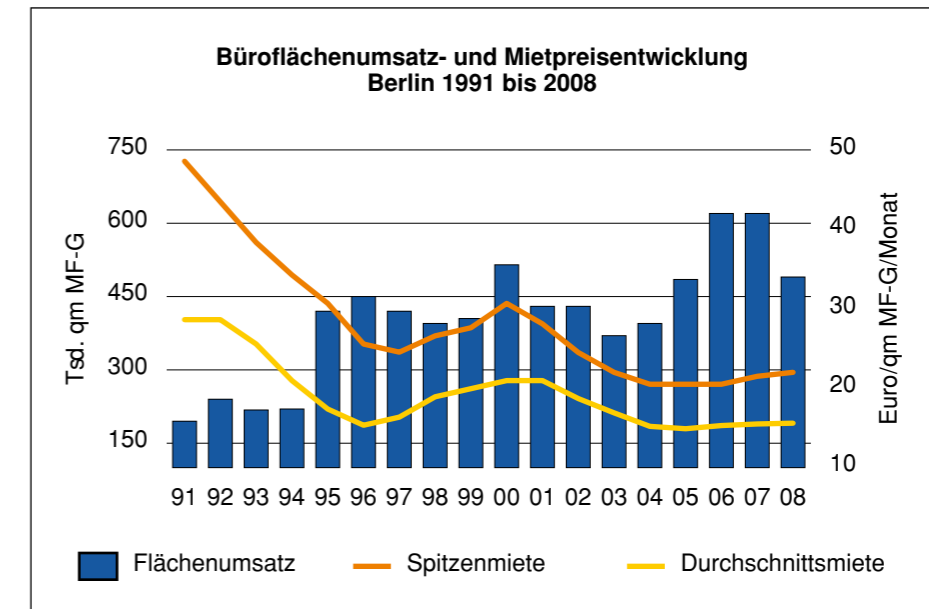
Nach dem historischen Tiefstand bei Büroneubauf Flächen im Jahr 2007 (ca. 87.000 qm MF-G), lag die Fertigstellungszahl 2008 mit rund 117.000 qm MF-G neu erstellter Fläche nur geringfügig höher. In diesem Jahr wird mit einem unverändert niedrigem Fertigstellungsvolumen in Höhe von rund 103.000 qm MF-G gerechnet.

Seit 1995 lag die Berliner Leerstandsrate mit bis zu 9,0 % im Jahr 1998 deutlich über dem Durchschnitt der deutschen Metropolen, ab 2003 änderte sich die Relation zueinander, wobei sich der Niveauverlauf sehr ähnlich entwickelte. Der Leerstand wurde insbesondere durch die hohe Zahl spekulativ errichteter Büroflächen in den Jahren 1995 bis 1999 aufgebaut. Aufgrund einer eher binnenorientierten Nachfrage in Berlin konnte dieser bislang nicht nachhaltig abgebaut werden. Die aktuelle (niedrige) Leerstandsrate von 8,0 % resultiert zum einen aus der erhöhten (externen) Nachfrage nach Büroflächen und der damit erhöhten Nettoabsorption, zum anderen ist die Bautätigkeit weiterhin sehr moderat.

Bis zum Jahr 2013 ist, aufgrund der voraussichtlich nur geringen Fertigstellungszahlen, von einem geringen Anstieg der Leerstandsquote auf 9,5 % (2011) auszugehen. Der jährliche Flächenumsatz in Berlin war im Vergleich zu den A-Städten immer überdurchschnittlich (Ø 5-/10-Jahresumsatz bei 522.000 qm MF-G/476.000 qm MF-G) und verzeichnete im Jahr 2008 mit rund 490.000 qm MF-G einen Flächenumsatz, der deutlich unterhalb der Rekordwerte der Jahre 2006/2007 (jeweils 620.000 qm MF-G) lag.

Nachdem in den Vorjahren viele Großvermietungen den Markt prägten, gab es 2008 nur acht Verträge mit mindestens 5.000 qm MF-G, darunter den Vertrag der Deutschen Bahn AG, die im Nordbahnhof Carrée ca. 30.600 qm MF-G vor Baustart des Projektes gemietet hat. Die gefragteste Lage war – wie bereits in den Vorjahren – die City-Ost mit den Teilräumen Mitte 1a, Potsdamer-/Leipziger Platz und Mitte.

Unter Berücksichtigung der derzeit wieder rückläufigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und nur moderaten Zuwächsen beim lokalen BIP, werden in Berlin zukünftig Umsätze in einer Größenordnung von 450.000 bis 500.000 qm MF-G im Jahr erwartet.



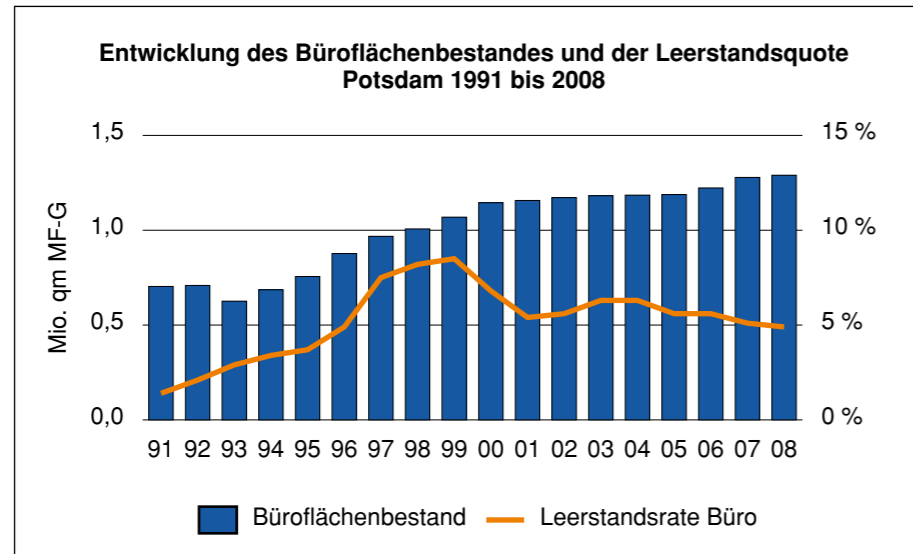
Quelle: RIWIS

Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 3 bis 5 % der Vermietungen eines Zeitraumes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert).

Die Berliner Spitzenmiete konnte nach 2007 auch 2008 leicht zulegen und stieg um 0,5 Euro von 21,50 auf 22,00 Euro/qm MF-G. Dies ist für eine europäische Hauptstadt immer noch ein auffallend niedriges Niveau. Auch im Bundesvergleich liegt das Niveau weiterhin unter dem Durchschnitt der 7 A-Städte von 25,30 Euro/qm MF-G.

Aufgrund der weltweiten Konjunkturkrise und den damit verbundenen Rückgängen bei den Umsätzen sowie der veränderten Nachfragestruktur nach preiswerten Mietflächen wird sich die Miete in Berlin in den kommenden Jahren rezessiv entwickeln und laut Modellverlauf sogar unter die Marke von 20 Euro/qm MF-G fallen (-14,5 % von 2008 auf 2011). Diese Entwicklung kann auch nicht durch die geringen Fertigstellungszahlen kompensiert werden. Erst ab dem Jahr 2012 ist mit einer Erholung der Spitzenmiete zu rechnen.

Für die Durchschnittsmiete in der City (2008 rund 15,60 Euro/qm) wurden für 2013 rund 14,65 Euro/qm MF-G berechnet, was einem Rückgang gegenüber 2008 von rund 6 % entspricht.



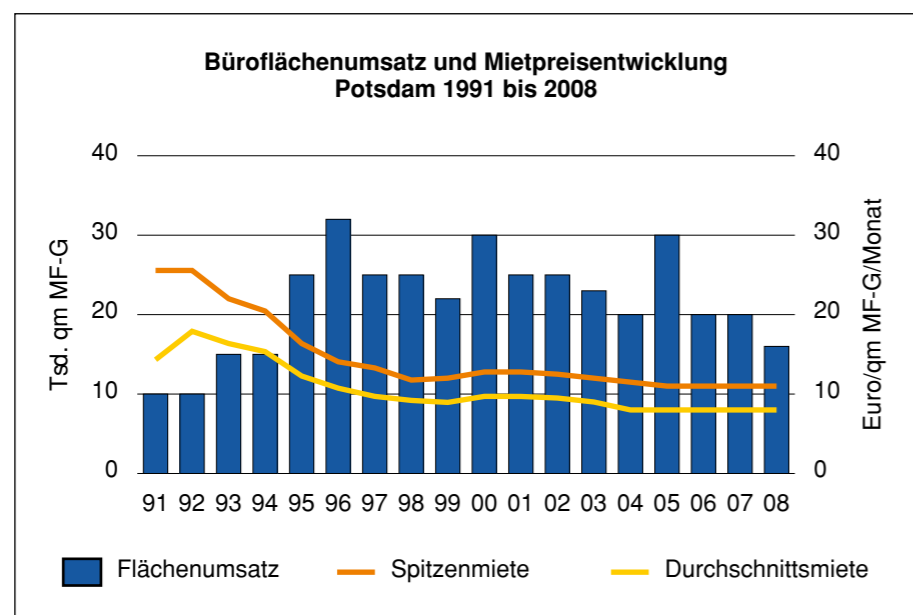
Quelle: RIWIS

Mit ca. 1,3 Mio. qm Flächenbestand (2008), einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz von ca. 16.000 bis 30.000 qm MF-G sowie ca. 38.000 Bürobeschäftigten (2007) ist Potsdam im Vergleich der C-Städte zwar ein bedeutender Büromarkt, weist jedoch eine geringe Marktaktivität auf.

Das Niveau der Flächenneuzugänge im Büromarkt verzeichnet ein stetiges Wachstum seit der Jahrtausendwende, jedoch stark gebremst durch hohe Flächenneuzugänge in den 90er-Jahren.

Die Leerstandsrate von Potsdam ist gegenüber 2003 um 19 % gefallen und weist mit ca. 5 % 2008 ein übliches Leerstandsniveau auf.

Das aktuelle Spitzenmietniveau liegt – wie schon 2006 und 2007 – bei ca. 11,00 Euro/qm MF-G. Perspektivisch wird sich an dieser Marktsituation nicht viel ändern.



Quelle: RIWIS

2.4 Einzelhandelsmarkt in Berlin und Potsdam

Projektentwicklungen

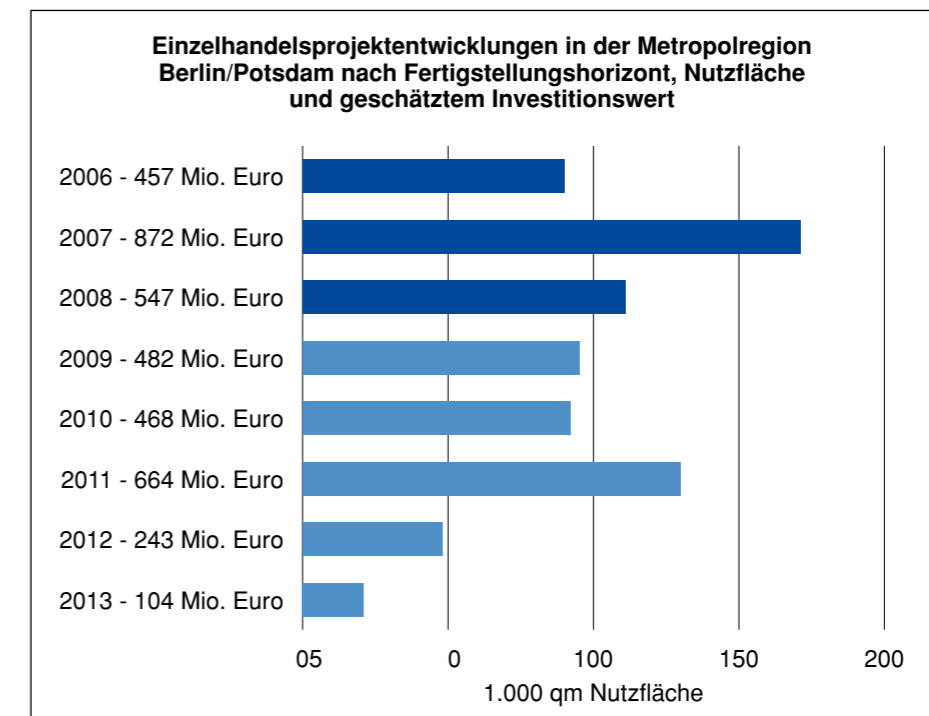
Rund ein Viertel der fertig gestellten Flächen auf dem Projektentwicklermarkt der Metropolregion Berlin/Potsdam entfallen auf das Einzelhandelssegment. Berlin bildet dabei als Bundeshauptstadt und Tourismusmagnet naturgemäß den Schwerpunkt der Projekte.

Hervorzuheben ist hierbei unter anderem das rund 20.000 qm große und im Jahr 2009 eröffnete Geschäftshaus „Die Mitte“ am Alexanderplatz. Das von Hines entwickelte Projekt beherbergt neben kleinflächigerem Einzelhandel und drei größeren Modemärkten einen 10.000 qm großen Saturn-Markt.

Ebenfalls von Hines als Dienstleister für MEAG, wurde das Geschäftshaus „Upper East-side“ an der Ecke Unter den Linden/Friedrichstraße entwickelt. Das Projekt wurde im Oktober 2008 eröffnet. Von den fast 40.000 qm Fläche fallen 12.000 qm dem Einzelhandel zu.

In der City-West ist ebenfalls eine verstärkte Aktivität der Projektentwickler zu erkennen. So wurden im vergangenen Jahr der Neubau der „Wilmsdorf-Arcaden“ durch den Projektentwickler mfi und die Sanierung des Europa-Centers in der Tauentzienstraße durch die Karl H. Pepper Vermögensverwaltung abgeschlossen. Des Weiteren ist für 2010 die Sanierung des „Ku’damm Karree“ durch den Projektentwickler Rafael Roth geplant. Wobei sich Investor und Bezirk noch nicht über die Gestalt des neuen Centers einigen können, was in der Vergangenheit schon zur Verschiebung des Realisierungszeitraumes geführt hat.

Abgeschlossen in 2009 wurde das Einkaufszentrum „Tempelhofer Hafen“ der Münsteraner Projektentwickler HLG mit einer Einzelhandelsfläche von 24.000 qm.



Quelle: BulwienGesa AG

Rege Bauaktivitäten sind auch in Steglitz zu verzeichnen. Dort realisiert der Projektentwickler Multi Development mit dem „Boulevard Berlin“ das derzeit größte Einzelhandelsprojekt. Damit stellt Multi Development auch das höchste Projektentwicklungsvolumen im Ein-

zelhandelssegment. Bereits 2006 fertig gestellt wurde das Einkaufszentrum „Das Schloss“ in Steglitz durch H.F.S. mit rund 60.000 qm Gesamtnutzfläche.

Für 2010 steht der Baubeginn für zwei bedeutende Projekte an: der „Zoobogen“ von der Bayerischen Bau- und Immobiliengruppe und Boden AG sowie das „Leipziger Platz Carree“ (Wertheim-Areal I) von Orco Property Group.

Auch könnte die Bebauung des denkmalgeschützten Schultheiss-Areals an der Turmstraße im Jahr 2010 beginnen. Hier ist von der HLG Projektmanagement ein Einkaufszentrum mit 25.000 qm Fläche geplant.

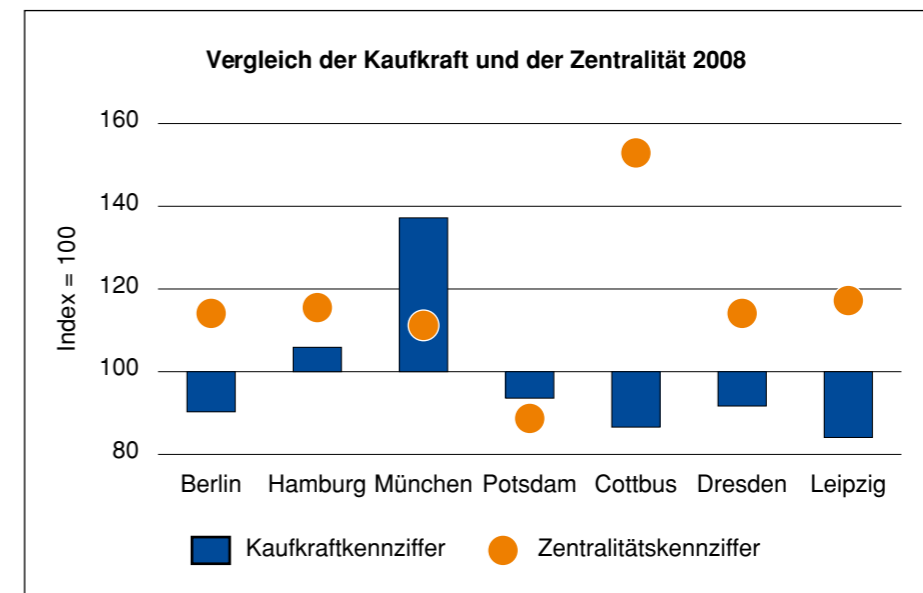
In Potsdam entstand in diesem Jahr das neue Einrichtungshaus „Porta“ mit einer Einzelhandelsnutzfläche von ca. 50.000 qm. Darüber hinaus bestehen Planungen für Einzelhandelsschwerpunkte wie das „Momper-Center“ in der Zeppelinstraße.

Markt für Einzelhandelsimmobilien in Berlin

Die weiter unten zitierte Kaufkraftkennziffer dient zur Darstellung des verfügbaren Einkommens in einer Stadt. Es ist ein Indexwert, der mit dem Wert 100 an der durchschnittlichen Kaufkraft im Bundesdurchschnitt justiert ist. Die Zentralitätskennziffer berücksichtigt zusätzlich den Umsatz im Einzelhandel. Ein Wert über 100 kennzeichnet Standorte, in denen das Umsatzvolumen durch Ausgaben von Personen außerhalb des Standortes höher ist, als eigentlich durch die am Ort bestehende Kaufkraft zu erwarten wäre. Werte unter 100 stehen für Standorte in denen das Ausgabevolumen unter der ansässigen Kaufkraft liegt – hier fließt Kaufkraft an andere Standorte ab.

Die geringe Wirtschaftskraft und der hohe Anteil an Transfereinkommensbeziehern schlagen sich in Berlin auch auf die Kaufkraft nieder. Sie liegt mit 90,3 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die hohe Zentralitätskennziffer von 114,1 unterstreicht dem gegenüber die Bedeutung des Tourismus und des Umlandes für den Einzelhandel.

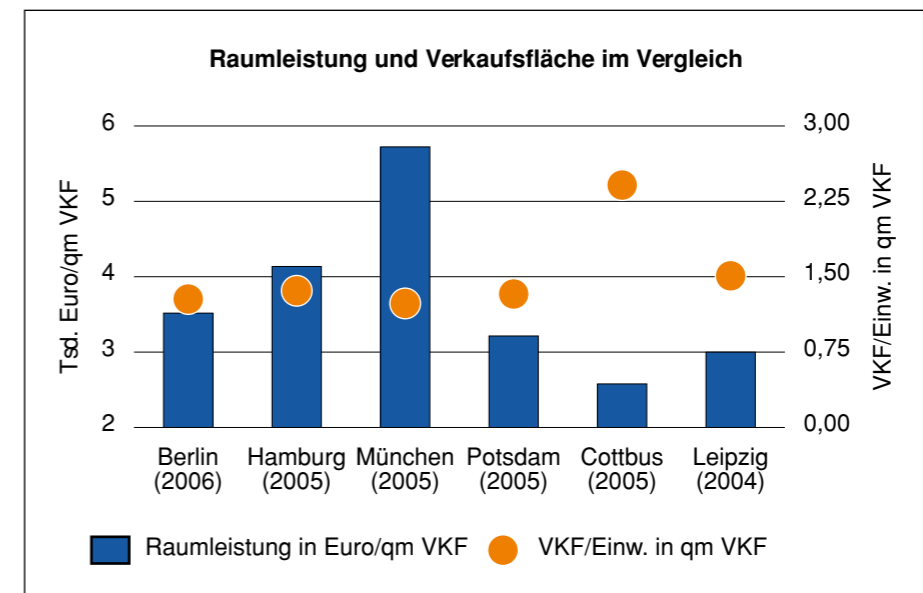
Die Raumleistung setzt den Jahreseinzelhandelsumsatz einer Stadt in Bezug zu ihrer Gesamtverkaufsfläche. Der Wert zeigt an, wie viel Umsatz pro qm Verkaufsfläche durchschnittlich erzielt werden kann.



Quelle: GfK/RIWIS

Die geringe wirtschaftliche Vitalität der Hauptstadt spiegelt sich in einer deutlichen Konsumzurückhaltung wider. So liegt trotz eines vergleichsweise geringen Verkaufsflächenangebotes die Raumleistung im lokalen Einzelhandel im unteren Bereich. Ein großer Anteil der Verkaufsfläche entfällt in Berlin auf Shoppingcenter (314 qm Mietfläche pro 1.000 Einwohner).

Einen deutlich geringeren Anteil weisen Hamburg (179 qm Mietfläche/ 1.000 Einwohner) und München (93 qm Mietfläche/1.000 Einwohner) auf.

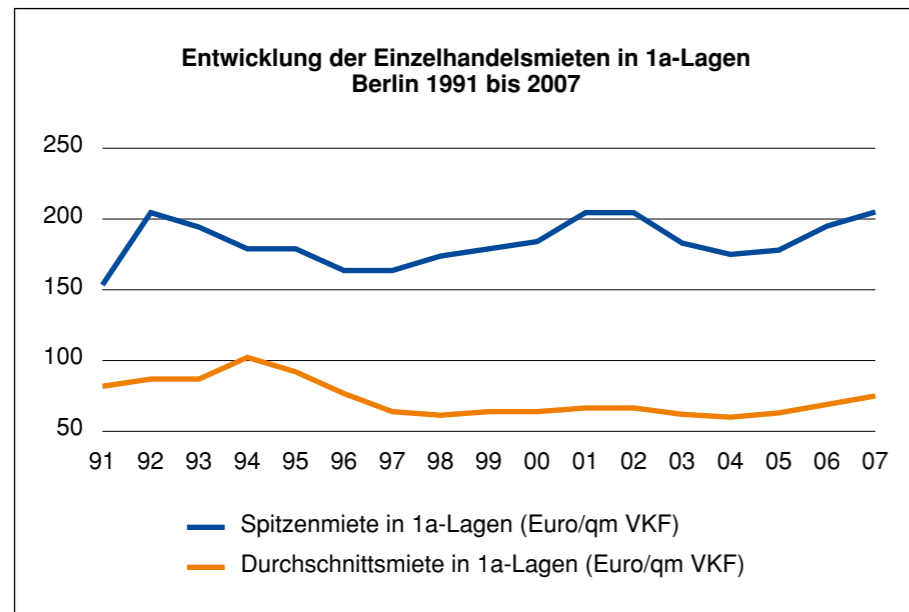


Quelle: RIWIS

Mietentwicklung

Die Spitzenmieten im Berliner Einzelhandel sind im Betrachtungszeitraum relativ volatil und schwanken zwischen einem Minimum von 153 Euro/qm VKF (1991) und einem Maximum von 205 Euro/qm VKF (2007). Die Durchschnittsmieten hingegen erweisen sich als recht stabil. Im Jahr 2007 lag das Niveau hier bei 75 Euro/qm VKF.

Kennzeichnend für den Einzelhandelsstandort Berlin ist die weit geöffnete Schere zwischen der Miethöhe und der Lagequalität. So werden in Nebenstraßen des Kurfürstendamms Mieten weit unter Spitzenmietniveau erzielt. Daraus resultiert eine hohe Spannweite zwischen den Durchschnitts- und den Spitzenmieten in 1a-Lagen.

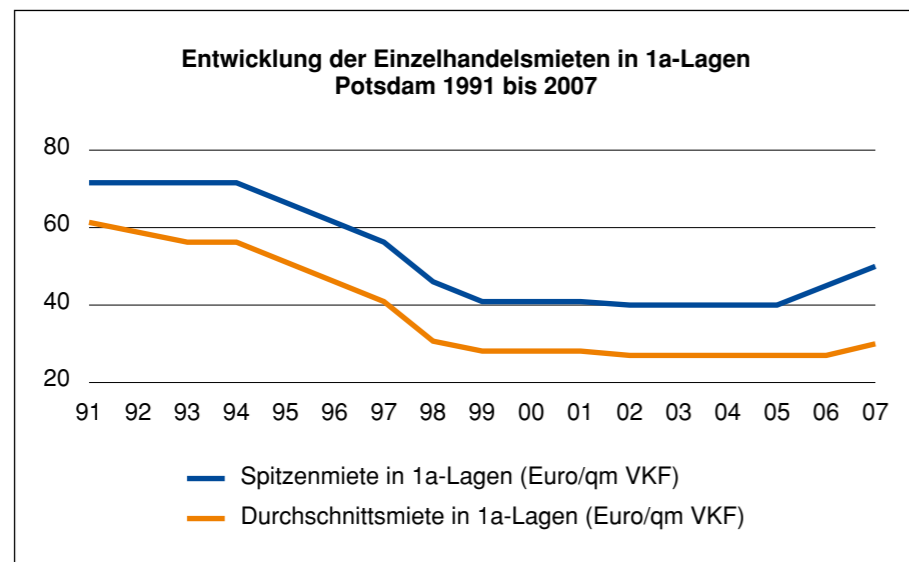


Quelle: RIWIS

Markt für Einzelhandelsimmobilien in Potsdam

Der Einzelhandelsstandort Potsdam hat seit der Wende eine deutliche Aufwertung erfahren. Durch die Nähe zur Hauptstadt Berlin ist das Einzelhandelsgeschehen jedoch einem hohen Wettbewerb ausgesetzt. Die im Vergleich zu anderen Zentren unterdurchschnittliche Zentralität von 88,7 Punkten verdeutlicht dies. Ausgleichend wirken dagegen die im Vergleich zum Land Brandenburg und zu anderen Großstädten in Ostdeutschland überdurchschnittlich hohe Kaufkraft von 93,6 Punkten sowie die weit niedriger liegende Arbeitslosigkeit.

Mietentwicklung



Quelle: RIWIS

Die Eröffnung großer Handelsflächen in den 90er-Jahren hat zu einer negativen Mietentwicklung geführt. Nach einer Stagnationsphase verzeichnet die Spitzenmiete seit 2005 eine deutliche Steigerung. Auch die Durchschnittsmiete folgt seit 2006 diesem Trend. Insbesondere das Karstadt-Kaufhaus in der Brandenburger Straße sorgte hierbei für nachhaltige Impulse.

2.5 Wohnungsmarkt in Berlin und Potsdam

Projektentwicklungen Berlin und Potsdam

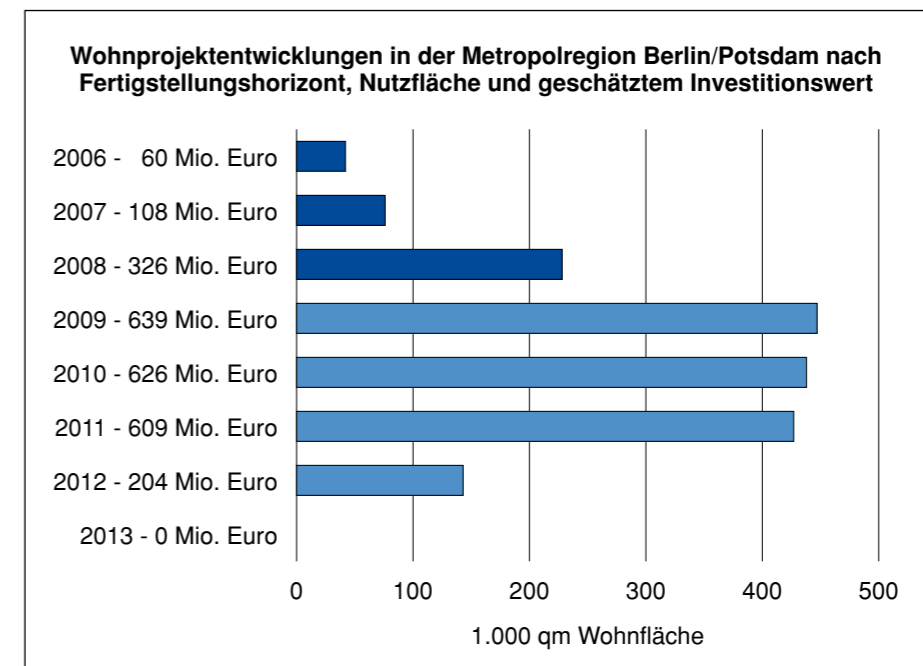
Auf Grund der Finanzkrise wurden im vergangenen Jahr einige größere Projekte in Berlin mit insgesamt rund 60.000 qm Wohnfläche gestoppt. Durch neue Investoren konnte jedoch bei zwei Projekten der Bau fortgesetzt werden. Dazu zählt das „Pergamon-Palais“ der Charmartin Meermann-Gruppe mit 7.000 qm Bürofläche und 16 Penthouse-Wohnungen, dessen Bau im Juni 2009 fortgesetzt wurde. Die Bauarbeiten im „Monroe Park“ der Unternehmensgruppe S+P Real Estate wurden im Februar 2009 wieder aufgenommen, nachdem ein privater Investor aus Hamburg gefunden wurde.

Die aktuell größte Projektentwicklung, die sich in Planung befindet, sind die Falkenberger Auen der Design Bau AG. In den kommenden Jahren sollen am Ahrensfelder Bahnhof bis zu 1.000 Eigenheime entstehen.

Weitere volumenstarke Projektentwickler sind die Chamartin Meermann-Gruppe, die NCC Deutschland GmbH und Kondor Wessels Holding. Aktuell befinden sich von der Chamartin Meermann-Gruppe vier Projekte mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 43.300 qm im Bau. Darunter das Wohngebiet Puerto Verde und die Entwicklungen in der Scharnhorststraße. Die NCC Deutschland GmbH hat aktuell acht Projekte mit insgesamt rund 42.000 qm Wohnfläche im Bau, gefolgt von der Kondor Wessels Holding mit 35.500 qm Wohnfläche in vier Projekten.

Darüber hinaus ist auch die Niederlassung Berlin/Brandenburg der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH mit der Fontanepromenade im Wohnungsmarkt aktiv. Das Projekt mit 31 Apartments auf 3.695 Quadratmeter Wohnfläche entspricht als Niedrigenergiehaus KfW-70 Standard.

In Potsdam zählt das Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld zu den Großprojekten im Wohnsegment. Zahlreiche Einzelprojekte sind bereits fertig gestellt. Ein aktuell im Bau befindliches Projekt der Design Bau AG und der CD Deutsche Eigenheim AG wird voraussichtlich bis Ende 2009 fertig gestellt. Das Projekt umfasst insgesamt 170 Wohneinheiten mit 19.800 qm Wohnfläche. Weitere Potenzialflächen bieten Platz für zusätzliche Projekte im Entwicklungsgebiet, das bis 2015 vollständig entwickelt sein soll.



Quelle: BulwienGesa AG

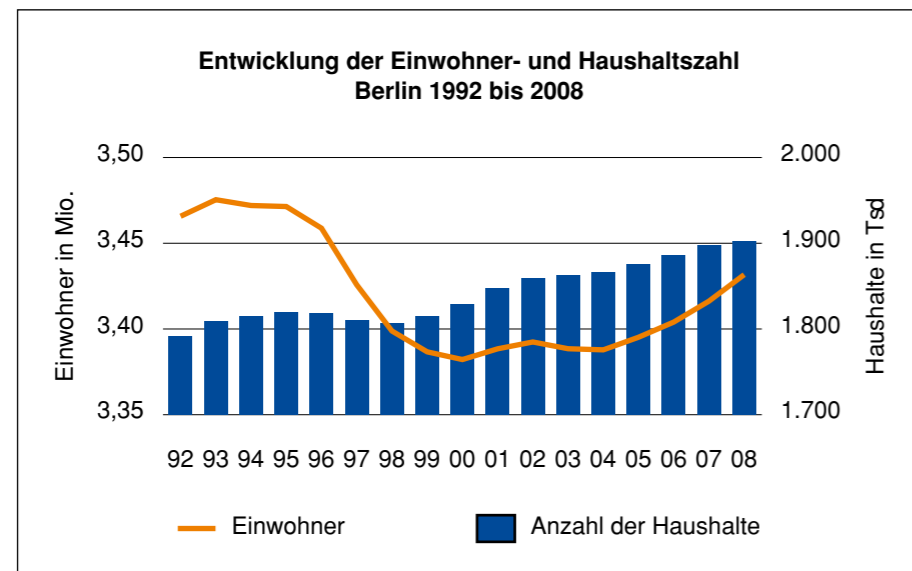
Weitere große Entwicklungen sind der Umbau der Speicherstadt durch die Prinz von Preussen Grundbesitz AG (insgesamt 77 WE mit Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahl ca. 7.860 qm Wohnfläche) und der Roten Kaserne, in der die terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH bis 2010 insgesamt rund 180 Wohneinheiten errichtet.

Wohnungsmarkt Berlin

Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Nach einem Rückgang der Einwohner bis Ende der 90er-Jahre hat sich die Bevölkerungszahl in Berlin stabilisiert und verzeichnet seit 2005 eine stetige Zunahme. Im Jahr 2008 zählte Berlin 3,43 Mio. Einwohner, dies entspricht einem Anstieg um 1,1 % seit 2005. Der Bevölkerungsanstieg wird fast ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo gespeist. 2008 lag der Saldo bei 15.300 Personen. Dennoch weist auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zuletzt eine positive Tendenz auf. So verzeichnete Berlin seit dem Jahr 2007 wieder einen Geburtenüberschuss.

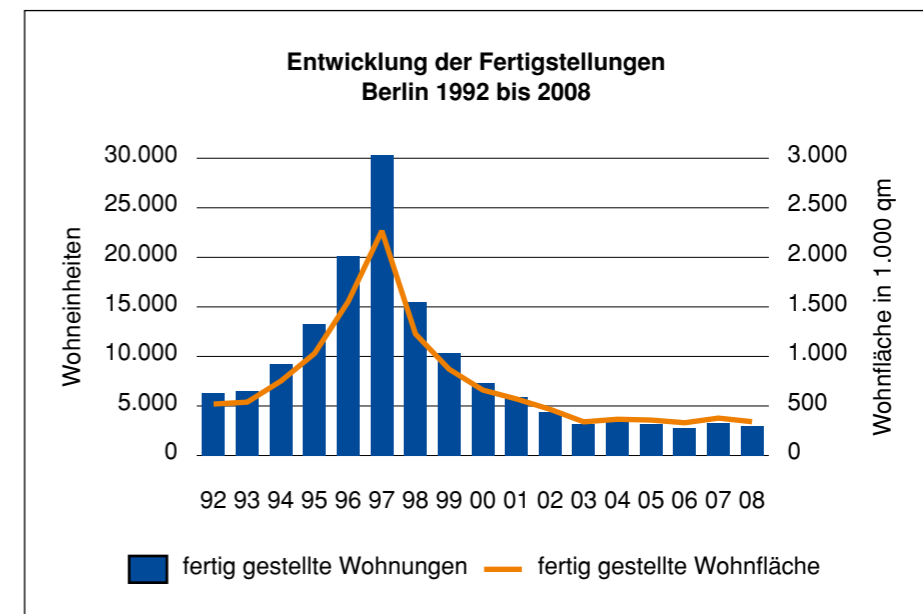
Ein wichtiges Kriterium für die Wohnungsnachfrage stellt die Zahl der Haushalte dar. Seit 1992 nahm diese um 6,2 % zu. Dieser hohe Anstieg der Haushaltszahlen im Vergleich zu der Einwohnerentwicklung ist auf die Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Im Jahr 2008 betrug die Haushaltsgröße in Berlin durchschnittlich 1,8 Personen/Haushalt, dies bedeutet ein Rückgang von 0,1 Personen/Haushalt im Vergleich zu 1992 (1,9 Personen/Haushalt). Mit einem Anstieg um 16,3 % haben die Ein-Personenhaushalte am stärksten zugenommen wohin gegen Haushalte mit 3 und mehr Personen zurückgegangen sind.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Haushaltszahlen des BBR 2005, eigene Berechnungen

Entwicklung der Bautätigkeit und der Mietpreise

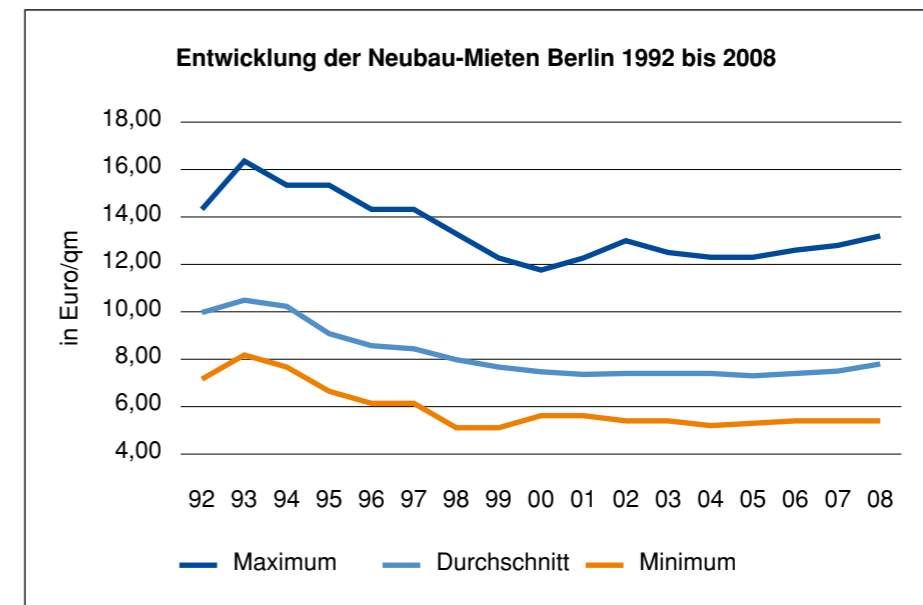
In Berlin wurde die hohe Bautätigkeit der 90er-Jahre, die im Zuge staatlicher Lenkungen entstanden ist, in den vergangenen Jahren nicht mehr erreicht. Mitte der 90er-Jahre wurden durch staatliche Wohnungsbauförderungen bis zu 30.000 Wohneinheiten (1997) jährlich realisiert.



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

Seit der Jahrtausendwende bewegen sich die Fertigstellungen auf einem deutlich niedrigerem Niveau. Es wurden durchschnittlich rund 4.050 Wohneinheiten (423.410 qm Wohnfläche) pro Jahr fertiggestellt. Dies entspricht einer einwohnernormierten Bautätigkeit von durchschnittlich 1,2 Wohneinheiten/1.000 Einwohner per annum.

Bis zum Jahr 2000 verzeichneten die Mieten, im Zuge der erhöhten Fertigstellungszahlen, rückläufige Tendenzen. Seitdem befinden sich die Minimummieten auf einem stabilen Niveau. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten verzeichneten seit 2000 einen Anstieg um 4 % (0,30 Euro/qm) bzw. 12 % (1,45 Euro/qm). Im Jahr 2008 lagen die Mieten in Berlin zwischen 5,40 und 13,20 Euro/qm.



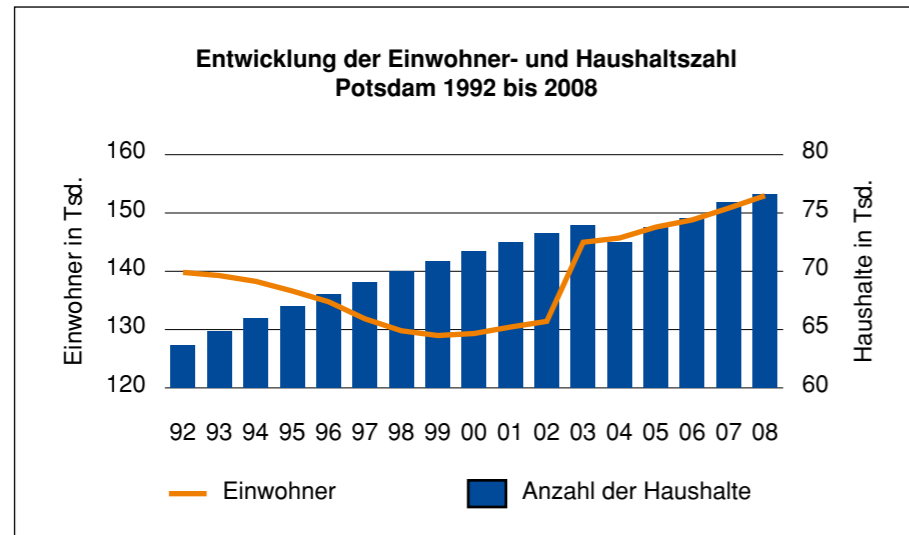
Quelle: RIWIS/BulwienGesa

Die dynamische Entwicklung der Spitzenmieten ist dabei eine Folge der erhöhten Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in guten und sehr guten Lagen. In Folge dessen werden Wohnungen im Hochpreis- und Luxussegment in den letzten Jahren in Berlin verstärkt entwickelt.

Wohnungsmarkt Potsdam

Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Potsdam ist ein attraktiver und beliebter Wohnstandort. Dies zeigt auch die Entwicklung der Einwohnerzahl. Nach einem Rückgang der Einwohner bis zum Jahr 2002 (-6,0 %) nahmen diese stetig um insgesamt 16,4 % zu. 2008 zählte Potsdam insgesamt 152.966 Einwohner. Vor allem die Altersgruppe der über 65-Jährigen hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Der Bevölkerungszuwachs seit 2002 resultiert überwiegend aus einem positiven Wanderungssaldo. Jedoch verzeichnet auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung einen positiven Saldo mit zunehmender Tendenz.

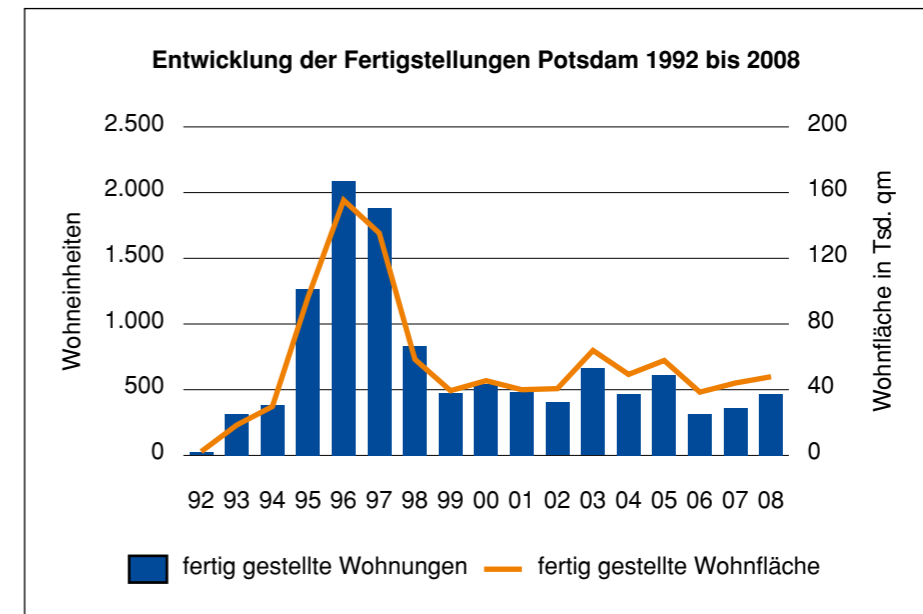


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Haushaltszahlen des BBR 2005, eigene Berechnungen

Seit 1992 nahmen die Haushaltsanzahlen in Potsdam um insgesamt 20,2 % zu. Die Haushaltszunahme ist auch in Potsdam vor allem auf die Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen. Im Jahr 2008 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,0 Personen/Haushalt (1992:2,2 Personen/Haushalt). Seit 1992 haben ausschließlich die 1- und 2 Personenhaushalte zugenommen. Sie stiegen um rund 75 % an und machten 2008 einen Anteil von 80 % aus.

Entwicklung der Bautätigkeit und der Mietpreise

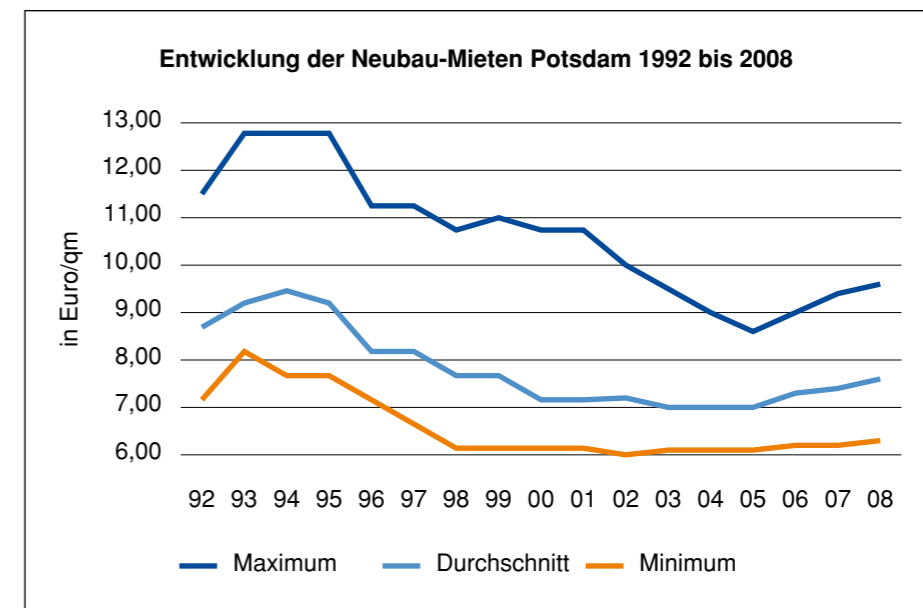
Die 90er-Jahre waren im Zuge staatlicher Förderung auch in Potsdam von einer regen Bautätigkeit geprägt. Allein im Jahr 1996 wurden über 2.000 Wohneinheiten realisiert. Seit der Jahrtausendwende stabilisiert sich das Fertigstellungsvolumen auf rund 500 WE p. a.. Seit 2006 ist eine leicht ansteigende Tendenz bei den Fertigstellungen zu verzeichnen, jedoch auf niedrigem Niveau.



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

Die einwohnernormierte Bautätigkeit liegt bei durchschnittlich 3,4 Wohneinheiten/1.000 Einwohner p. a.. Verglichen mit Berlin ist die Bautätigkeit pro Einwohner in Potsdam damit deutlich höher, was Ausdruck der ausgeprägten Wohnfunktion der Landeshauptstadt ist.

Die Mietspanne in Potsdam lag 2008 zwischen 6,30 und 9,60 Euro/qm. Vor allem die Spitzenmieten verzeichneten bis zum Jahr 2005 einen starken Rückgang um 25 % bzw. 2,90 Euro/qm. In den vergangenen drei Jahren sind diese wieder um 11 % bzw. 1,00 Euro/qm angestiegen. Die Durchschnitts- und Minimummieten zeigen eine ähnliche Tendenz, jedoch auf niedrigerem Niveau.



Quelle: RIWIS/BulwienGesa

Der Anstieg der Spitzenmieten in den vergangenen drei Jahren ist Ausdruck einer gestiegenen Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in sehr guten Lagen. Aufgrund der positiven Lageeigenschaften Potsdams, den natürlichen und historischen Besonderheiten sowie der weiterhin hohen Nachfrage ist auch zukünftig mit steigenden Mieten zu rechnen.

2.6 Hotelflächenmarkt in Berlin und Potsdam

Projektentwicklungen

Über ein Viertel des derzeit im Bau befindlichen Projektvolumens der Metropolregion Berlin entfällt auf Beherbergungseinrichtungen, die fast ausnahmslos in der Bundeshauptstadt errichtet werden.

Insgesamt weist der Berliner Hotelmarkt, der sich aus Hotels, Hostels und Service-Appartments zusammensetzt, ein Projektentwicklungsvolumen von ca. 712.000 qm NF auf. Hiervon befinden sich über 50 % derzeit im Bau. Das weitere Planungsvolumen umfasst ca. 230.000 qm NF. Der Hotelbereich ist damit eines der dynamischsten Segmente im Berliner Projektentwicklungsmarkt.

Bereits im ersten Halbjahr 2009 eröffneten sechs neue Hotels. Getrieben wurde der Bauboom von einer regen internationalen Nachfrage auf der Betreiberseite. So sind in keiner anderen deutschen Stadt so viele internationale Betreiberketten aktiv wie in Berlin.

Gleichzeitig zeigt sich ein deutlicher Trend der Marktsegmentierung, mit z. B. preis-sensiblen Angebotsformen, auf nationale Zielmärkte ausgerichtete Angebote oder auf bestimmte Lebensstile zugeschnittene Beherbergungsformen.

Einen räumlichen Schwerpunkt im Hotelsegment innerhalb Berlins stellt die Entwicklung rund um den Berliner Hauptbahnhof dar. Allein die Vivico plant am Lehrter Stadtquartier vier Hotels (3, 4 und 5 Sterne) mit insgesamt rund 1.000 Zimmern sowie ein Kongresszentrum. Die High Gain House Investments Gruppe investiert ebenfalls am Hauptbahnhof rd. 25 Mio. Euro in ein 2-Sterne-Hotel mit 300 Zimmern, dessen Betreiber die Meininger Gruppe sein wird. Und an der Nordseite des Bahnhofs plant die Chamartin Meermann-Gruppe ein 4-Sterne-Hotel und Kongresszentrum, mit dessen Bau 2009 begonnen werden soll. Derselbe Entwickler plant den Umbau des ehemaligen Kaiserin-Augusta-Hospitals in der Scharnhorststraße zu einem 4-Sterne-Hotel und ein weiteres 4-Sterne-Hotel am Max-Reinhardt-Platz im Regierungsviertel.

Weitere ca. 570 Hotelzimmer entstehen bis 2010 am Potsdamer Platz im neuen Scandic Hotel. Projektentwickler der 110 Mio. Euro teuren Immobilie ist hierbei die dänische Schaumann Group.

Vier Hotels hat die GBI Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklung im Bau. Drei davon entwickelt sie für die Münchner Budget-Design-Gruppe „Motel One“ (Spittelmarkt, Berlin Bellevue, CityCenter West) und eines für die spanische Silken-Gruppe. Zwei der im 2-Sterne-Bereich angesiedelten „Motel One“-Häuser werden noch in diesem Jahr eröffnet.

Ebenfalls besonders aktiv in Berlin ist das auf die Entwicklung von Hotels spezialisierte Unternehmen NDC (Nippon Development), das gegenwärtig vier Hotels mit insgesamt knapp 800 Zimmern entwickelt. Kleinstes Projekt ist ein 52 Zimmer Designhotel für die spanische Campergruppe in der Rosenthalerstraße, in der Nähe des Hackeschen Marktes, das im September diesen Jahres eröffnet.

Die TLG IMMOBILIEN entwickelt am Berliner Alexanderplatz ein Gebäude mit einem Kongresszentrum, zwei Hotels, die von der Hospitality Alliance AG betrieben werden (Ramada, H2). Die Fertigstellung dieses 80 Mio. Euro Projektes ist für Frühjahr 2011 geplant. Alle weiteren Entwickler, die derzeit in Berlin mit Hotelprojekten beschäftigt sind, haben jeweils ein Haus in Planung oder im Bau. So baut zum Beispiel die

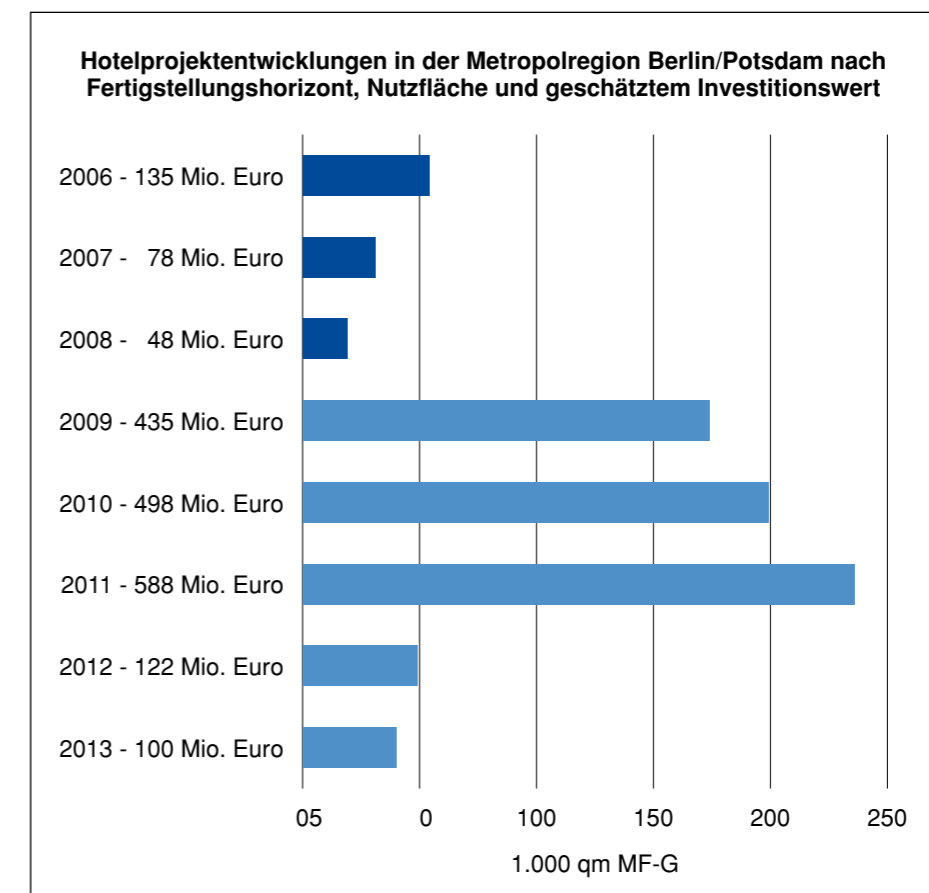
Hochtief auf dem Eckgrundstück Hannoversche Straße 10 und auf dem Platz vor dem Neuen Tor das achtgeschossige Adina Apartment Hotel mit 139 Zimmern. Die Eröffnung des Hauses findet im Oktober 2009 statt. Die HOCHTIEF Construction AG beabsichtigt in der Chausseestraße in Berlin-Mitte ein Hotel mit 120 Zimmern zu errichten.

Wie in fast allen deutschen Großstädten werden jedoch derzeit auch in Berlin so gut wie keine großen Hotel-Projekte in Angriff genommen. Einige Bauprojekte wie z. B. das Silken Hotel ruhen und andere Projekte sind fraglich. Insgesamt zeichnet sich vor allem im Luxussegment eine deutliche Marktsättigung in Berlin ab.

Im Gegensatz zu Berlin sind in Potsdam momentan keine konkreten Projekte in der Planungspipeline.

Es gibt zwei Areal-Entwicklungen bei denen auch Hotelobjekte mit in der Planung sind. Zum einen die schon im Bau befindliche Entwicklung auf dem Gelände des früheren Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW), das „City-Quartier Potsdam“ und der Umbau der historischen Speicherstadt in ein Mischquartier mit Kongresszentrum. Bei der Entwicklung des RAW sind in der Nähe des Busbahnhofes ein Hotel mit ca. 120 Zimmern im preisgünstigen Segment und ein Boardinghaus mit 70 Zimmern geplant. Die Unternehmensgruppe Semmelhaack hat sich noch nicht zu den Betreibern geäußert.

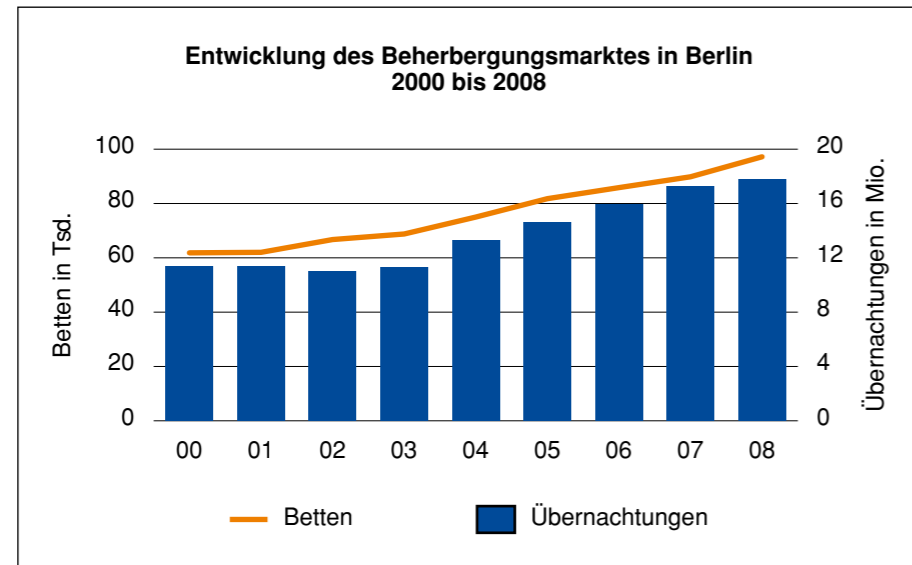
In der Speicherstadt entwickelt die Potsdamer Entwicklungsgemeinschaft Speicherstadt Potsdam bis 2012 eine 9 ha große Fläche auf der unter anderem ein 11.000 qm großes Hotel gebaut werden soll.



Beherbergungsmarkt Berlin

Der Berliner Beherbergungsmarkt wies im vergangenen Jahr erneut eine hohe Entwicklungsdynamik auf. So lagen die Übernachtungszahlen im Berliner Beherbergungsgewerbe im Jahr 2008 um 2,8 % höher als im Vorjahr.

Mit knapp 40 % der Übernachtungen ist der Anteil ausländischer Gäste in Berlin sehr hoch (+6,5 % Zuwachs). Hier ist zu erwarten, dass die Fertigstellung des Großflughafens Berlin Brandenburg International (BBI) Ende 2011 für weitere Impulse aus dem Ausland sorgen wird.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Im vergangenen Jahr erwies sich vor allem das Kongressgeschäft als wesentlicher Wachstumsmarkt, durch den allein im ersten Halbjahr 2008 rund 2 Mio. Übernachtungen generiert wurden. Hieraus resultiert die derzeitige massive Angebotserweiterung an Tages- und Kongresshotels.

Insgesamt ist das Verhältnis von Geschäfts- und Urlaubstourismus in Berlin sehr ausgewogen. Berlin besitzt eine gut ausgebaute Freizeitinfrastruktur (Museen, Theater, Visitor Attractions, Events etc.), die die unterschiedlichsten Zielgruppen anspricht (Schulklassen, Sportvereine, Rentner, Backpacker etc.). Zudem sind mehrere Freizeitprojekte in der Pipeline (u. a. „Great Wheel“, Spreepark) mit der die Attraktivität der Stadt weiter gesteigert wird.

Die Berliner Kettenhotellerie weist im Vergleich zum Vorjahr folgende Kennzahlen auf (Januar–Mai):

Marktperformance Kettenhotellerie Berlin		
	Jan.–Mai 2008	Jan.–Mai 2009
Durchschnittlicher Zimmerpreis (ARR)	105 Euro	96 Euro
Durchschnittliche Zimmerauslastung	64,2 %	61,6 %
Logiserlös pro verfügbarem Zimmer (RevPar)	68 Euro	59 Euro

Quelle: AHGZ / MKG Hospitality / Hotelcompset (Preise incl. Steuern)

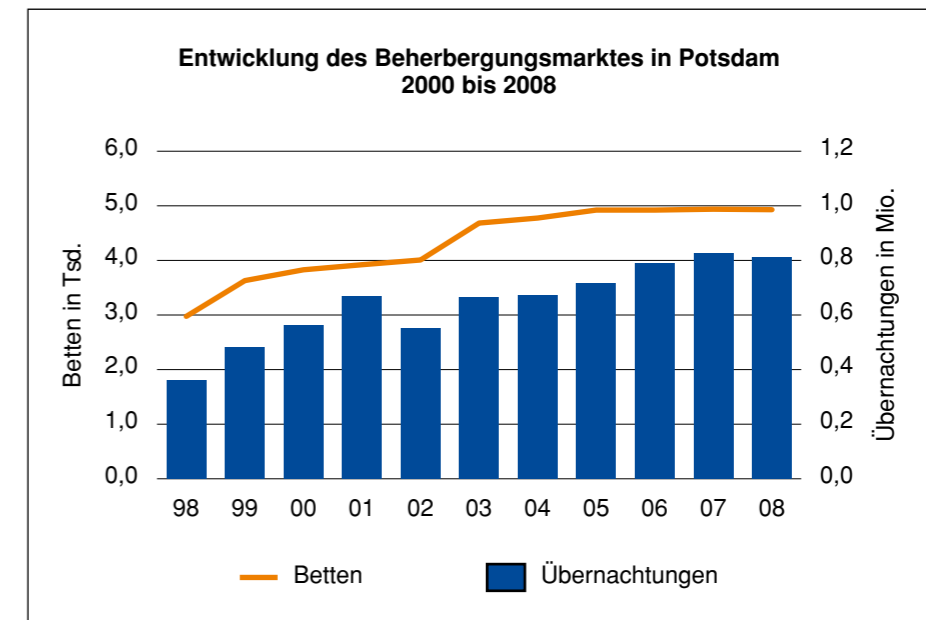
Für die ersten fünf Monate 2009 liegt die durchschnittliche Auslastung unter dem Vorjahresniveau. Allerdings sind hierbei die verschiedenen Hotelkategorien unterschiedlich betroffen. So gibt zum Beispiel die Budgetgruppe Meiniger Hostels eine Auslastung von 80 % für das erste Halbjahr 2009 an, was deutlich über dem Durchschnittswert liegt. Einen großen Einbruch erlitten die Hotels der Oberklasse, die im letzten Jahr einen Rückgang des RevPar (Logiserlös pro Zimmer) von 7 Prozent verzeichneten. So sank im Berliner Hotel Adlon die Auslastung im Vergleich zum Vorjahr von 55 auf 40 Prozent.

Hotelmarkt Potsdam

Der Tourismus ist in Potsdam eine wichtige wirtschaftliche Größe, im Jahr 2006 übernachteten etwa 800.000 Besucher in Potsdam. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei bei Tagestouristen, die sowohl vom kulturellen Angebot als auch von der landschaftlich reizvollen Umgebung Potsdams angezogen werden.

Obwohl Potsdam vor allem im Tagestourismus eine bedeutende Rolle einnimmt, sind auch die Übernachtungszahlen in Potsdam in den letzten 10 Jahren gestiegen. Im Zeitraum zwischen 1998 und 2008 ist die Übernachtungszahl um über 120 % gestiegen, dem gegenüber steht eine Steigerung der Betten um nur 65 %. In den Betrieben verschiedener Beherbergungsformen bietet Potsdam ca. 5.000 Betten. Viele der Hotels sind in den letzten Jahren teilweise oder vollständig saniert worden.

Während die Übernachtungszahlen in Potsdam gestiegen sind und die durchschnittliche Zimmerauslastung der Kettenhotellerie Ende 2008 bei rund 50 % lag, erzielten die Hotels einen durchschnittlichen RevPar pro Zimmer, der mit rund 30 Euro deutlich unter dem Berliner Wert lag. Der Hotelmarkt in Potsdam unterliegt sehr starken saisonalen Schwankungen und ist stark vom Messegeschäft der Hauptstadt abhängig.



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

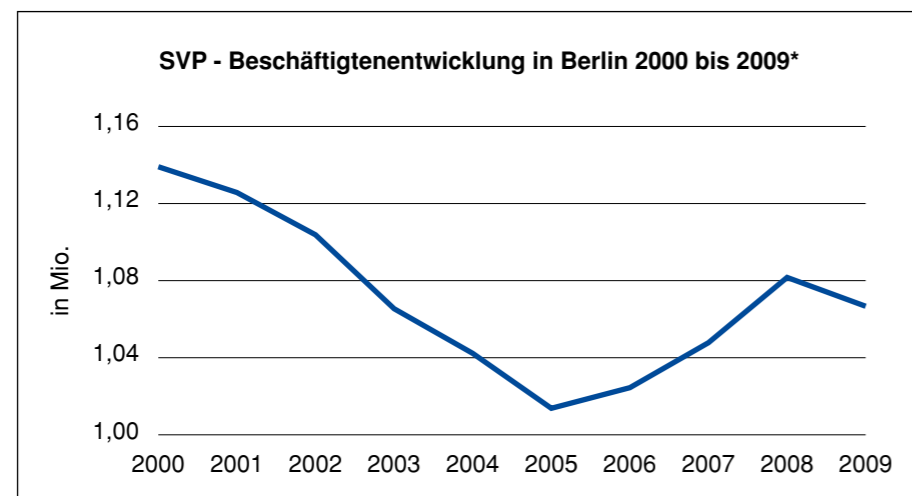
3

STANDORTSTECKBRIEF FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS IN BERLIN/POTSDAM

3.1

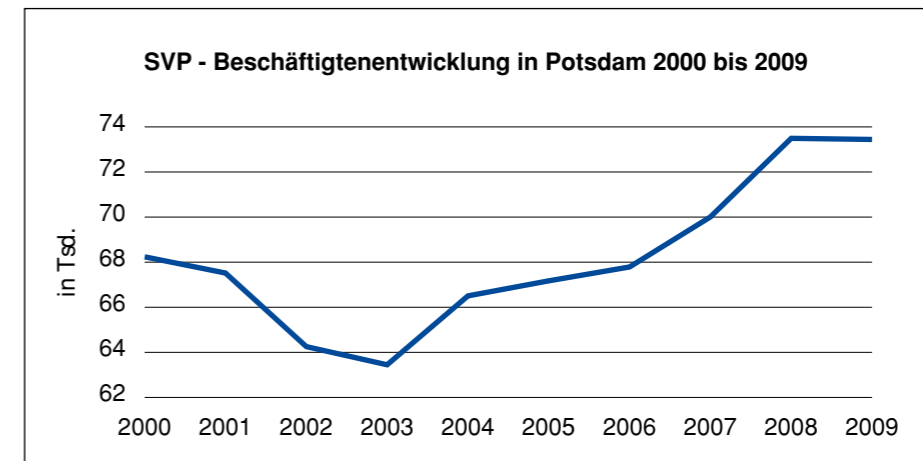
Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Zuge des Strukturwandels in Berlin, verbunden mit der Stilllegung zahlreicher Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, nahm die SVP-Beschäftigtenzahl (Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte) seit den 90er-Jahren kontinuierlich ab. Diese Entwicklung konnte durch die Ansiedlung modernen Dienstleistungsunternehmen und Unternehmen aus Zukunftsbranchen noch nicht kompensiert werden. Erst seit 2005 zeigt sich hier wieder ein ansteigender Trend auf aktuell etwa 1,08 Mio. SVP-Beschäftigte (2008 Schätzung). Dieser Trend wird stark getragen von den Creative Industries rund um IT, Film und Kultur. Eher noch beschäftigungswirksamer erwiesen sich das Fremdenverkehrsgewerbe und die Gastronomie. In Folge der derzeitigen Wirtschaftskrise ist mittelfristig wieder mit einem Rückgang der SVP-Beschäftigten zu rechnen. Dieser dürfte aufgrund des geringen Anteils von Arbeitnehmern im Verarbeitenden Gewerbe – verglichen mit anderen Standorten – jedoch moderat ausfallen. Neue Impulse ergeben sich durch weitere Ansiedlungen von Unternehmen aus der Medienbranche (Bild Zeitung).



* ab 2008 Prognose
Quelle: Amt für Statistik Berlin/Brandenburg; Frühjahrsprognose BulwienGesa 2009

Das Wirtschaftsgefüge Potsdams wird als Landeshauptstadt traditionell geprägt von der öffentlichen Verwaltung und dem privaten Dienstleistungssektor. Mit dem Standort Babelsberg, als traditioneller Filmstandort, hat zudem die Medienbranche eine hohe Bedeutung. Einen weiteren wichtigen Wirtschaftszweig bildet die High-Tech-Branche, verbunden mit zahlreichen Forschungseinrichtungen. Anders als andere ostdeutsche Großstädte zeigt Potsdam seit 2003 eine positive Beschäftigungsentwicklung. Im Jahr 2008 zählte Potsdam schätzungsweise mehr als 73.000 SVP-Beschäftigte.

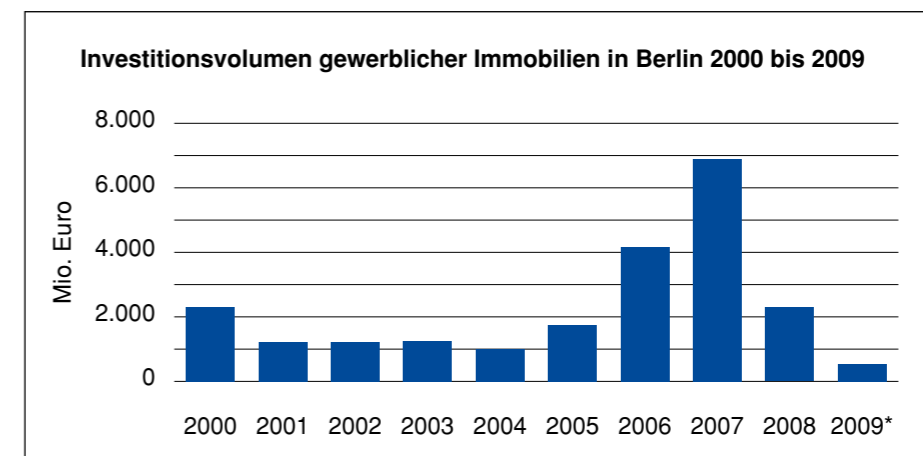


* ab 2008 Prognose
Quelle: Amt für Statistik Berlin/Brandenburg; Frühjahrsprognose BulwienGesa 2009

3.2

Investmentmarkt

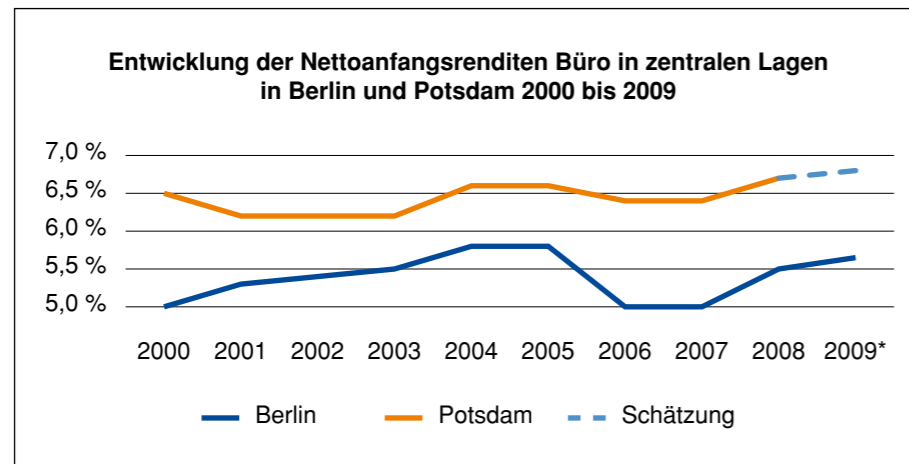
Die Investmentmärkte spüren weiterhin die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise. Insbesondere der erschwerte Zugang zu Fremdkapital ist dabei ausschlaggebend für das geringe Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien. Lediglich eigenkapitalstarke Investoren sind derzeit am Markt aktiv. Das Transaktionsvolumen an gewerblichen Immobilien im ersten Halbjahr 2009 lag mit 549 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahreswert, welcher bereits signifikant unter dem Rekordniveau von 2007 lag. Die Investitionen sind überwiegend kleinteilig. Große Portfoliodeals gab es im Jahr 2009 bis dato nur wenige.



* Für 2009 nur 1. Halbjahr
Quelle: BulwienGesa AG

Mit einem Anteil von 39 % am Gesamtvolumen stellen Büroinvestments weiterhin die bedeutendste Immobilienklasse in Berlin dar. Als Zeichen des erhöhten Investmentrisikos stiegen die Nettoanfangsrenditen im Bürosegment seit 2007 kontinuierlich an und lagen im ersten Halbjahr 2009 bei 5,65 %.

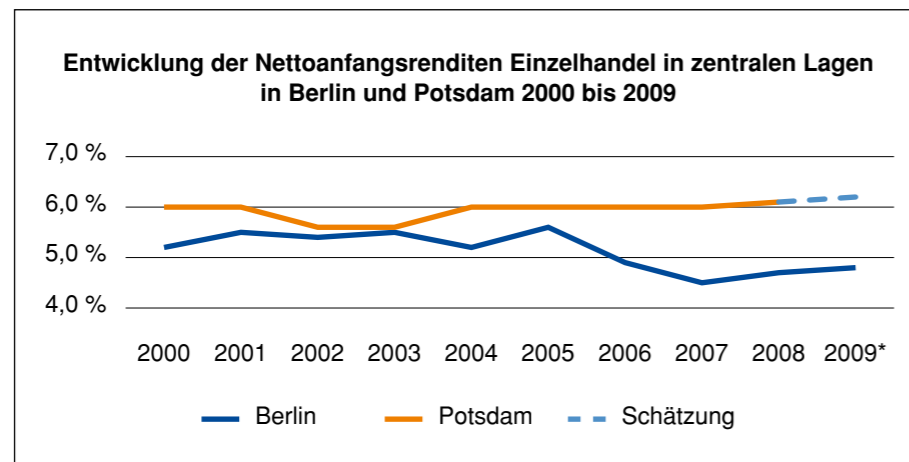
Für Potsdam gab es im gewerblichen Segment nur ein geringes Transaktionsvolumen. Der Schwerpunkt des Investitionsvolumens in der Landeshauptstadt konzentriert sich auf das Wohnsegment. Hinsichtlich der Nettoanfangsrenditen im Bürosegment zeigt sich für Potsdam ein ähnlicher Trend wie für Berlin bei etwas geringerer Volatilität. Für 2009 wird daher ein weiterer Anstieg der Nettoanfangsrendite von 6,7 % (2008) erwartet.



* Daten für Berlin: 1. HJ 2009, Daten für Potsdam: Schätzung BulwienGesa AG
Quelle: RIWIS

Auch bei Einzelhandelsimmobilien gab es im ersten Halbjahr 2009 nur ein geringes Transaktionsvolumen. Das erhöhte Investitionsrisiko spiegelt sich auch hier in steigenden Nettoanfangsrenditen wider. In Berlin stieg die Nettoanfangsrendite in zentralen Lagen von 4,7 % im Jahr 2008 auf 4,8 % im 1.Quartal 2009. Im zweiten Quartal blieb der Wert stabil.

In Potsdam zeigte die Nettoanfangsrendite seit 2004 eine stabile Entwicklung um 6 %. Auch hier ist jedoch seit 2007, im Zuge des erhöhten Investmentrisikos im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzkrise, ein Anstieg zu verzeichnen, der sich auch für 2009 fortsetzen wird.

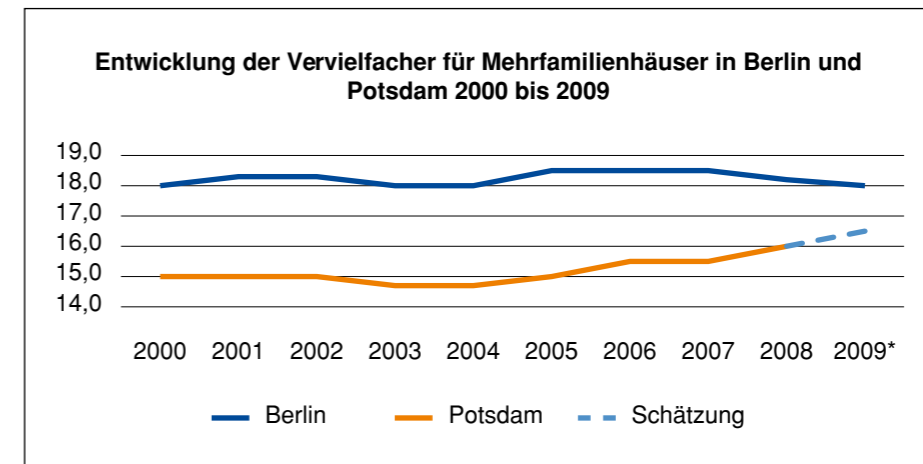


* Daten für Berlin: 1. HJ 2009, Daten für Potsdam: Schätzung BulwienGesa AG
Quelle: RIWIS

Im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien zeigt sich der Investmentmarkt im Wohnsegment verhältnismäßig stabil. Der Zugang zu Fremdkapital für Wohninvestments stellt sich derzeit leichter dar als für Gewerbeimmobilien, da Wohnimmobilien nach wie vor als sichere Anlageklasse mit überschaubarem Risiko gelten und die Investitionsvolumen in der Regel geringer sind.

Die Entwicklung der Vervielfacher für reine Mehrfamilienhäuser in Berlin zeigte sich dennoch seit 2007 auch im Wohnsegment leicht rückläufig und lag im Jahr 2009 bei rund 18.

Für Potsdam, mit seiner bedeutenden Rolle als Wohnstandort im Umland von Berlin, zeigt sich – unabhängig von der derzeitigen Krise – ein ansteigender Trend bei den Vervielfachern. Höhere Kaufpreis ein Folge erhöhter Nachfrage sorgten für einen Anstieg der Vervielfacher auf 16 (2008). Für 2009 wird von einem Anhalten dieser Entwicklung ausgegangen.



* Daten für Berlin: 1. HJ 2009, Daten für Potsdam: Schätzung BulwienGesa AG
Quelle: RIWIS

3.3

Standortscoring

Um die Vielzahl von Kriterien zur Beschreibung der Attraktivität eines Standortes auf einen Wert zusammenzufassen, wurde das RIWIS-Scoring von BulwienGesa entwickelt. Dieses setzt sich dabei aus den Einzelaussagen zu den drei Immobiliensegmenten Büro, Wohnen und Handel zusammen. Um zu einer umfassenden Beurteilung jedes der drei Einzelsegmente zu kommen, wird der Standort auf der Basis dreier unterschiedlicher zeitlicher Perspektiven (historisch, aktuell, zukünftig) analysiert. Dabei wird jeder Standort in jeder Perspektive mit einer Punktzahl zwischen 0 und 100 bewertet.

Aus diesen drei Ansichten, teilweise unterteilt in Einzelkomponenten, setzt sich das Ergebnis zu einem Immobiliensegment für den untersuchten Standort zusammen. Hierbei ist anzufügen, dass nicht alle Einzelperspektiven die gleiche Wertigkeit zur Beurteilung eines Immobilienstandortes aufweisen. Daher hat die BulwienGesa den Ansichten individuelle Gewichte zugewiesen, mit denen der Einfluss der einzelnen Perspektive auf das Gesamtergebnis reguliert wird. An diese Punktzahl gekoppelt ist die Note des Scoring-Prozesses, der sogenannte Score. Hierbei wird jeder Punktzahl eine Bewertung in einer sechsstufigen Skala (1a, 1b, 2a, 2b, 3, 4) zugewiesen.

Die Vergleichsstandorte München und Hamburg gelten nach dem Scoring der BulwienGesa als 1a Standorte mit je über 200 Punkten. Hamburg weist dabei vor allem in den Segmenten Büro und Wohnen, München in den Segmenten Handel und Wohnen, sehr gute Scoring-Werte auf.

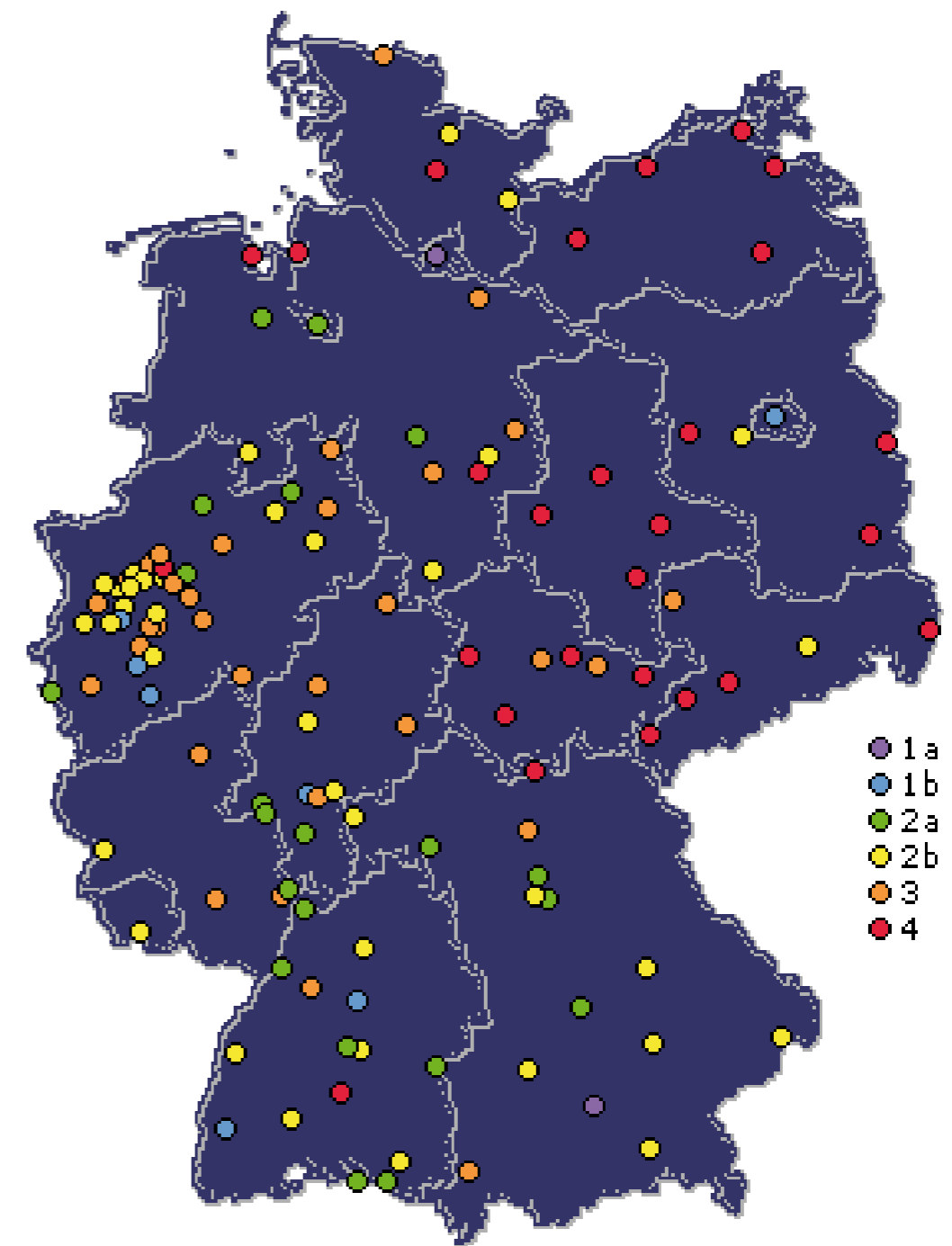
Berlin gilt wie Frankfurt am Main als 1b Standort. Dabei zeigt sich Berlin insbesondere im Einzelhandelssegment als dynamischer Markt in sehr guter Verfassung und mit sehr guten Wachstumsperspektiven.

Berlin profitiert dabei von seiner hohen zentralörtlichen Bedeutung gegenüber dem Umland sowie dem hohen Touristenaufkommen in der Stadt. Potsdam weist im Gegensatz zu den Vergleichsstandorten Lübeck und Augsburg ein niedrigeres Potenzial im Scoring auf, gilt aber dennoch ebenfalls als 2b Standort. Insbesondere die Zukunftsperspektive in den Segmenten Büro und Einzelhandel wird dabei verhalten bewertet, da mittelfristig rezessive Entwicklungen in diesen Bereichen erwartet werden und der gewerbliche Immobilienmarkt klein und wenig fungibel ist.

Das höchste Scoring erreicht Potsdam im Wohnsegment, wo es als 2a Standort bewertet wird. Dabei wird insbesondere die zukünftige Entwicklung als sehr positiv bewertet, da dem Markt zusammen mit der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region gute Wachstumsperspektiven prognostiziert werden. Dabei profitiert Potsdam von seiner günstigen Lage am Rande Berlins sowie den historischen und natürlichen Besonderheiten der Stadt und des Umfeldes.

Score-Werte für Immobilieninvestments nach Marktsegmenten				
Standorte	Marktsegmente			Gesamt
	Büro	Handel	Wohnen	
Berlin	2a	1b	2a	1b
München	1b	1a	1a	1a
Hamburg	1a	1b	1a	1a
Düsseldorf	1a	1b	1a	1b
Potsdam	3	3	2a	2b
Augsburg	2b	2a	2a	2b
Lübeck	2b	2b	2b	2b
Wiesbaden	2a	2a	2a	2a

Quelle: Scoring in www.rwis.de



Scoring-Ergebnis: Gesamt

Detailscoring Berlin/Potsdam												
	Berlin			Potsdam			Berlin			Potsdam		
	Historische Entwicklung	Aktuelle Situation	Zukunfts-perspektive	Historische Entwicklung	Aktuelle Situation	Zukunfts-perspektive	Historische Entwicklung	Aktuelle Situation	Zukunfts-perspektive	Historische Entwicklung	Aktuelle Situation	Zukunfts-perspektive
Berlin	3 (49,2)	1b (65,4)	1b (61,0)	3 (48,8)	1a (73,6)	1b (66,5)	2a (52,3)	2a (50,8)	2a (53,2)			
Potsdam							2b (43,9)	3 (42,3)	1a (62,5)			

Scoring Kurzprofil		
	Berlin	Potsdam
Büro	<ul style="list-style-type: none"> – Historische Entwicklung ist an den allgemeinen Markttrend angelehnt – Markt reagiert auf die üblichen Konjunkturschwankungen – Markt präsentiert sich in guter Verfassung – Stagnation für die nächsten 1–2 Jahre – Gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3–5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> – Historische Entwicklung ist an den allgemeinen Markttrend angelehnt – Stabile Marktentwicklung – Markt befindet sich in einer soliden Situation – Rezessive Entwicklung für die nächsten 1–2 Jahre – Rezessive Entwicklung für die nächsten 3–5 Jahre
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> – Historische Entwicklung ist an den allgemeinen Markttrend angelehnt – Markt reagiert auf die üblichen Konjunkturschwankungen – Markt präsentiert sich in guter Verfassung – Sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1–2 Jahre – Sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3–5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> – Markt hat eine dynamische positive Entwicklung mit hohen Wachstumsraten hinter sich – Volatiler Markt, mit Unsicherheiten behaftet – Rahmenbedingungen des Marktes sind durchschnittlich – Rezessive Entwicklung für die nächsten 1–2 Jahre – Rezessive Entwicklung für die nächsten 3–5 Jahre
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Historische Entwicklung ist an den allgemeinen Markttrend angelehnt – Sehr risikoarmer Markt mit minimalen Schwankungen – Markt mit positiven Rahmenbedingungen – Sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1–2 Jahre – Gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3–5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> – Markt hat eine positive nachhaltige Entwicklung hinter sich – Volatiler Markt, mit Unsicherheiten behaftet – Rahmenbedingungen des Marktes sind durchschnittlich – Außerordentlich gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1–2 Jahre – Außerordentlich gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3–5 Jahre

Quelle: Scoring in www.riwis.de

4

PROJEKTENTWICKLUNGEN AM AIRPORT BERLIN-BRANDENBURG INTERNATIONAL

4.1

Aktuelle Projekte

Der Flughafen Schönefeld wird in den kommenden Jahren zum neuen Hauptstadt-Airport Berlin-Brandenburg International ausgebaut. Im Zuge dieser Entwicklung werden im Umfeld des Flughafens zahlreiche Flächen für Nutzungen wie Büros, Hotels und Services entwickelt. Im weiteren Umfeld stehen zudem großflächige Potenzialflächen zur Verfügung, die für gewerbliche und industrielle Nutzungen erschlossen werden können.

Der überwiegende Teil der Projekte befindet sich derzeit noch im Planungsstadium. Es dominieren dabei gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Logistik, Büro und Hotel.

Direkt im Terminal des BBI soll ab 2010 die BBI Airport City entstehen. Auf dem rund 160.000 qm großen Gelände können insgesamt bis zu 148.000 qm BGF realisiert werden. Konkrete Planungen liegen bisher für rund 43.500 qm Nutzfläche vor. Diese teilen sich auf in ein 12.000 qm MF-G großes Büroprojekt, etwa 19.500 qm NF Hotelfläche sowie eine rund 12.000 qm große Frachthalle.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Flughafens befindet sich das Areal des Gewerbestandorts Schönefeld der HVB Immobilien AG. Auf rund 850.000 qm Grundstücksfläche können bis zu 530.000 qm BGF erstellt werden. Teile des Grundstückes wurden bereits an weitere Investoren veräußert. So hat CBRE Investors ein rund 115.000 qm großes Grundstück erworben, auf dem bis Anfang 2011 5 Hallen mit Lager- und Büroflächen entstehen sollen. Das Projektvolumen hat einen Umfang von rund 100.000 qm Nutzfläche.

Weitere großflächige Planungen existieren für den Logistik- und Gewerbestandort vom britischen Immobilienunternehmen Segro, die auf rund 380.000 qm in drei Stufen etwa 230.000 qm NF an Logistik-, Büro und Kleingewerbeflächen realisieren wollen. Außerdem entstehen ab 2010, in Kooperation aus der Investa Projektentwicklungsgesellschaft und dem irischen Investmentkonsortium Bulberry Properties Limited, auf 590.000 qm Grundstücksfläche, Büro-, Wohn-, Hotel- und Kongressflächen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 1,1 Mrd. Euro.

Ebenfalls ab 2010 wird in Kooperation der OFB Projektentwicklung und Kolb & Partner das Projekt Businesspark Kienberg (Gatelands) realisiert, wo neben drei Hotels, Büros und Logistikflächen ein Schulungszentrum geplant ist.

Sehr große Entwicklungsflächen stehen außer dem oben genannten Projekt von Segro im BBI Business Park zur Verfügung. Auf insgesamt 109 ha stehen Entwicklungsgrundstücke für Büro-, Logistik-, Gewerbe- und Industrieflächen bereit. Zahlreiche Grundstücke sind nach Angaben der Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH bereits vergeben.

Bereits im Bau befinden sich Einzelhandelsflächen im Flughafengebäude sowie die Hotelprojekte der Marken Meininger, Intercity und Holiday Inn.

In weiteren Umfeldgemeinden stehen zudem diverse Flächenpotenziale in Gewerbe- und Industrieparks zur Verfügung. Teilweise handelt es sich dabei um bereits existierende Gewerbegebiete, die über weitere Potenzialflächen verfügen.

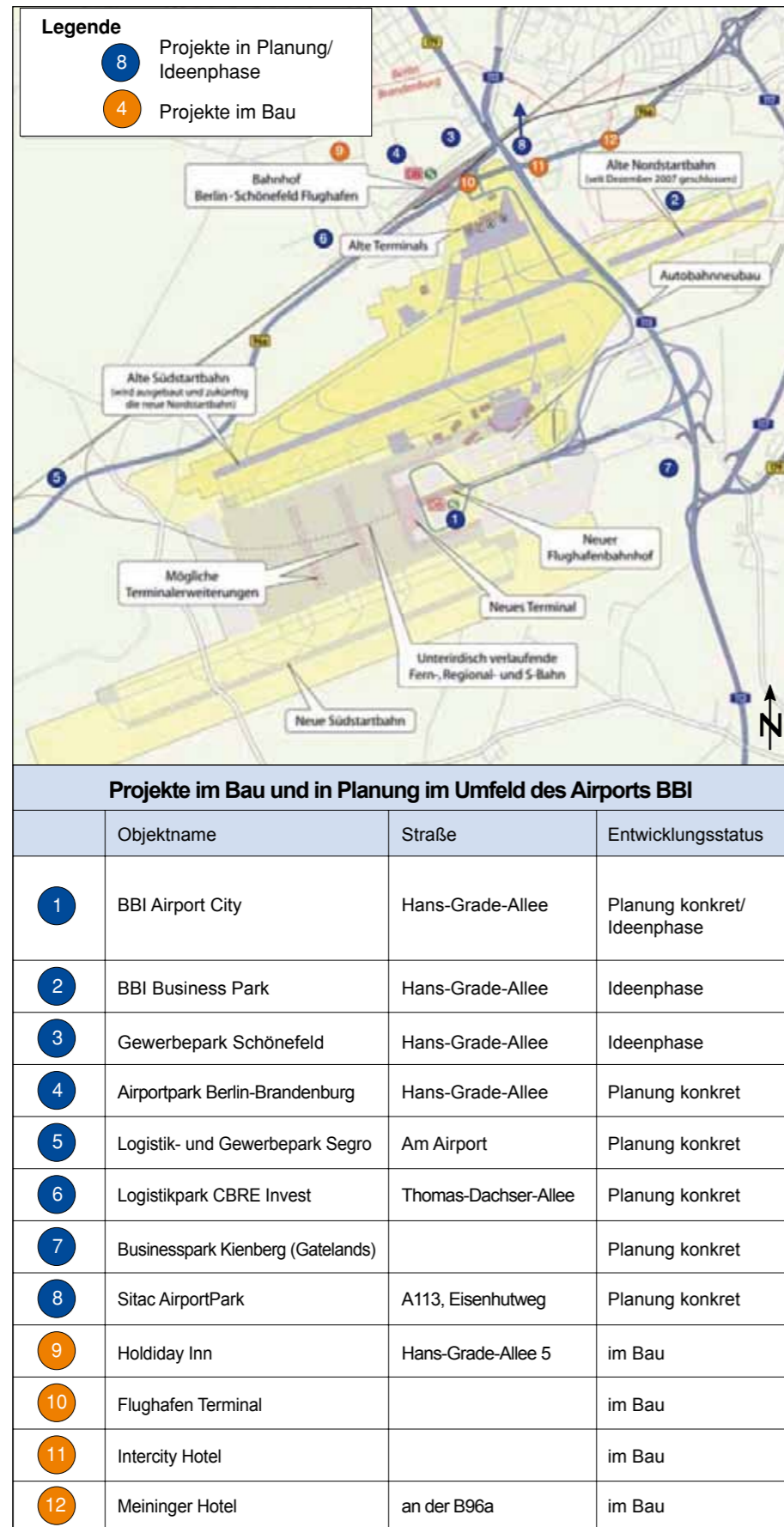
Projekte im Bau und in Planung im Umfeld des Airports - BBI										
Nr.	Objektname	Straße	Gst. Ft. in qm	GNF in qm	Nutzung	Projektentwickler/Eigentümer	Baubeginn	Fertigstellung	Entwicklungsstatus	Kommentar
1	BBI Airport City	Hans-Grade-Allee	160.000	43.500	Büro/Hotel/Logistik		Q3/2010	Q4/2012	Planung konkret	ausgeschrieben: 4-Sterne-Hotel, (300 Zimmern) und angeschlossenem Tagungs- und Konferenzbereich, Büroobjekt mit einer Höhe von rd. 21 m, Frachthalle mit einer Startkapazität von 50.000- 60.000 t Fracht insgesamt bis zu 148.000 qm BGF möglich
				105.000	Büro, Handel Logistik, Hotel		2011	2015	Ideenphase	
2	BBI Business Park	Hans-Grade-Allee	1.090.000	k. A.	Büro, Einzelhandel, Hotel Logistik/Industrie	k. A.	2010	2015	Ideenphase	umfasst unter anderem Projekt Nr. 5 (Segro)
3	Gewerkepark Schönefeld	Hans-Grade-Allee	850.000	530.000	Wohnen/Gewerbe/Handel	HVB Immobilien	2010	2015	Ideenphase	
4	Airportpark Berlin-Brandenburg	Hans-Grade-Allee	590.000	k. A.	Büro, Hotel, Kongress, Wohnen	Investa Projektentwicklung GmbH Bulberry Properties Lmt.	Q2/2010	k. A.	Planung konkret	Investorenkonsortium Bulberry Properties Limited, Investitionsvolumen: 1,1 Milliarden Euro
5	Logistik- und Gewerkepark Segro	Am Airport	380.000	229.500	Logistik/Gewerbe/Büro	Segro	Q4/2009	k. A.	Planung konkret	Entwicklung in drei Stufen, nach spezifischen Kundenwünschen, Erweiterungsoption vorgesehen, Option für weitere 24 ha bis Ende 2011 zu erwerben
6	Logistikpark CBRE Invest	Thomas-Dachser-Allee	115.000	100.000	Logistik/Industrie/Büro	CB Richard Ellis Investors	2009	2011	Planung konkret	5 Hallen mit Lager- und Büroflächen

Quelle: BulwienGesa AG

Projekte im Bau und in Planung im Umfeld des Airports - BBI										
Nr.	Objektname	Straße	Gst. Ft. in qm	GNF in qm	Nutzung	Projektentwickler/Eigentümer	Baubeginn	Fertigstellung	Entwicklungsstatus	Kommentar
7	Businesspark Kienberg (Gatelands)		100.000	k. A.	Büro, Hotel, Logistik/Industrie	OFB Projektentwicklung GmbH/Kolb & Partner	Q2/2010	2015	Planung konkret	zwei 3-Sterne Hotels Fertigstellung bis 2011) und ein 4-Sterne Hotel, Büros, Schulungszentren und Logistikflächen geplant
8	Sitac AirportPark	A113, Eisenhutweg	85.000	137.000	Büro, Einzelhandel, Freizeit, Hotel	RE Management & Development Ltd.	Q2/2011	Q1/2015	Planung konkret	
9	Holiday Inn	Hans-Grade-Allee 5	k. A.	20.000	Hotel	k. A.	Q3/2009	Q2/2010	im Bau	Erst-Fertigstellung (Baujahr) 1998, Erweiterung des Hotels um 220 Betten in ca. 100 Zimmern, Tagungsbereich wird ausgebaut, Wellness- und Fitnessbereich kommt hinzu
10	Flughafen Terminal		k. A.	24.200	Einzelhandel	k. A.	Q1/2007	Q3/2011	im Bau	
11	Intercity		k. A.	7.000	Hotel	IVG Development	Q3/2008	Q2/2010	im Bau	3-Sterne-Hotel, 200 Zimmer, 6 Konferenzräume, Wellness-Bereich; Pachtvertrag 20 Jahre Laufzeit
12	Meininger Hotel	an der B96a	k. A.	5.000	Hotel	ANH Hausbesitz GmbH & CO. KG	Q3/2009	Q4/2010	im Bau	2-Sterne-Hotel, 151 Zimmer, 350 Betten; Pachtvertrag 15 Jahre Laufzeit

Quelle: BulwienGesa AG

Immobilienprojekte im Umfeld des Airports Berlin Brandenburg International (BBI)



Quelle: BulwienGesa, Kartengrundlage: wikipedia.de

Weitere Gewerbe- und Industrieflächen im Umfeld (mit Potenzialflächen)					
Objektname	Grundstücksfläche in qm	davon Potenzialflächen in qm	Nutzung	Entwicklungsstatus	Kommentar
Businesspark Waßmannsdorf	29.690	29.690	Logistik/Gewerbe/Handel	Ideenphase	
Innovationscampus Wildau	k. A.	k. A.	Logistik/Handel/Industrie/Gewerbe	Ideenphase	im Umfeld der Technischen Fachhochschule und des Zentrums für Luft- und Raumfahrt
Büro- und Gewerbepark Schönefelder Kreuz	368.000	368.000	Logistik/Handel/Industrie/Gewerbe	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 1994
Gewerbegebiet Schulzendorf	110.000	110.000	Lager/Gewerbe/Hotel	Ideenphase	
Gewerbepark Berlin-Wildau	330.000	131.000	Logistik/Industrie	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 1992
Gewerbegebiet Ragow	280.000	252.000	Industrie/Gewerbe	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 2006
Gewerbe- und Wohnpark "Königspark"	600.000	380.000	Industrie/Handel/Gewerbe	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 1993
Wissenschafts- und Gewerbepark Funckerberg	k. A.	k. A.	Logistik/Handel/Industrie/Gewerbe	Ideenphase	
Hafen Königs Wusterhausen	1.030.000	790.000	Logistik/Gewerbe/Industrie/Handel	Ideenphase	Erweiterung des Hafens um Gewerbegebiet
Industriegebiet Niederlehme	460.000	300.000	Logistik/Handel/Industrie/Gewerbe	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 2001
Gewerbe- und Industriezentrum Zernsdorf	150.000	135.000	Industrie/Handel/Gewerbe	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 1994
Gewerbepark Schenkendorf	260.000	30.000	Industrie/Gewerbe	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 1992
Gewerbepark Mittenwalde/Schenkendorf	91.000	14.000	Logistik/Gewerbe	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 1993
Gewerbepflähen Hechtstücke Mittenwalde	91.000	14.000	Logistik/Gewerbe/Handel	Ideenphase	Erst-Fertigstellung 1992

Quelle: BulwienGesa AG

4.2 Nutzungen an Vergleichsstandorten

Die großflächigen Projektplanungen im Umfeld des BBI bieten Platz für diverse Nutzer verschiedener Art. Neben flughafenaffinen Bereichen aus dem Hotel-, Dienstleistungs- und Logistiksegment, werden auch Flächen für Nutzer außerhalb dieser Zielgruppe bereitgestellt. Zudem gewinnt das Non-Aviation-Segment immer mehr an Bedeutung.

Um mögliche Mieter für die Flächen zu bestimmen, werden die bereits etablierten Großflughäfen Frankfurt, München und Düsseldorf mit ihren Nutzungen als Vergleichsstandorte herangezogen.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist der größte deutsche Flughafen und ein weltweit bedeutendes Luftfahrtkreuz. Er weist mit das höchste Frachtaufkommen aller europäischen Flughäfen auf. In Folge dessen ist das Logistiksegment im Umfeld sehr stark ausgeprägt. Eine Hauptrolle dabei spielen Lufthansa Cargo sowie weitere Gesellschaften der Luftfahrtallianz Star Alliance. Der Flughafen befindet sich in einem permanenten Ausbauprozess, der auch das Logistiksegment stark stützt. So werden im Umfeld mit dem Mönchhofgelände, den Gateway Gardens und der Erweiterung der Cargo City weitere großvolumige Logistikflächen realisiert.

Der Büroteilraum Flughafen spielt ebenfalls eine bedeutende Rolle für den Gesamtmarkt Frankfurt. Zahlreiche Projekte, unter anderem das Frankfurt Airport Center und das Main Airport Center, bieten bereits Flächen für diverse Nutzer aus verschiedenen Segmenten. In Folge des im Bau befindlichen Airrail Centers sowie die Planungen des Airport Office Center und des Quartier Alpha ist auch zukünftig mit einer weiteren Steigerung der Attraktivität des Standortes zu rechnen. Mit diesem weiten und teils auch qualitativ hochwertigem Spektrum an Nutzungen ist der größte deutsche Flughafen nur bedingt eine Zielgröße für den künftigen BBI. Höhere Bedeutung haben in dem Vergleich die Airports von Düsseldorf und München.

Bedeutende flughafenunaffine Büromieter sind unter anderem das Wirtschaftsprüfungunternehmen KPMG sowie das Elektronikunternehmen Dell. Als Businessstandort ist auch das Hotelsegment von großer Bedeutung am Flughafen, was sich in zahlreichen Projekten widerspiegelt. Der Flughafen Düsseldorf ist bezüglich des Passagieraufkommens der drittgrößte Flughafen in Deutschland. Flächenerweiterungen befinden sich derzeit im Bau.

Auf einem ehemaligen Kasernenareal in unmittelbarer Nähe des Flughafens entsteht derzeit die Airport City und bietet zahlreichen Büro-, Einzelhandels- und Hotelnutzungen Platz. Wichtige bereits fertiggestellte Projekte sind das Maritim Hotel mit 533 Zimmern und großflächigen Tagungsräumlichkeiten sowie die Hauptverwaltung des VDI. Weitere derzeit im Bau bzw. in Planung befindliche Büroprojekte sind der Airpark, die Airport Gardens sowie Pantarhei. Zudem besitzt Eonbis 2012 eine Option auf 36.000 qm großes Grundstück, wo bis zu 80.000 qm Bürofläche realisiert werden könnten.

Somit stellt der Teilraum Flughafen eine periphere aber dennoch bedeutende Lage im Düsseldorfer Büromarkt dar, der auch von typischen Innenstadtnutzern angenommen wird. Mit den Airport Arkaden (40 Shops) verfügt der Standort zudem über einen Einzelhandelsschwerpunkt, der aber überwiegend der Deckung der Passagierfrage dient.

Der Flughafen Franz Josef Strauß ist hinsichtlich des Passagieraufkommens die zweitgrößte Luftverkehrsdrehscheibe in Deutschland und auch im europäischen Kontext von Relevanz.

Mit ca. 30 km Entfernung von der Münchener Innenstadt, befindet sich der Airport in großer Entfernung vom Immobilienmarkt der bayerischen Landeshauptstadt. Die unzureichende infrastrukturelle Anbindung des Flughafens an den öffentlichen Nahverkehr führt zu langen Reisezeiten und vermindert die Standortqualität für flughafenunaffine Nutzungen des Büro- und Dienstleistungssegments.

Zahlreiche Logistikzentren im Umfeld verdeutlichen die Bedeutung des Flughafens für das Logistiksegment. Aufgrund seiner guten Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist auch zukünftig hier mit einer dynamischen Entwicklung zu rechnen.

Größte Einzelprojekte sind das München Airport Center, welches über 30.000 qm Büro- und Einzelhandelsfläche aufweist und das Skygate mit rund 35.000 qm MF-G Bürofläche.

Bedeutende Mieter im Flughafenumfeld sind SAP, die Techniker Krankenkasse sowie das Software Unternehmen Trend Micro, das 2009 rund 2.600 qm im Skygate angemietet hat.

Immobilienmärkte an deutschen Flughäfen					
	Dominierende Immobiliensegmente			Standortprägende Nutzer	
Stadt	Lage/City	Airport	Agglomeration	Mieter	Branche
Frankfurt	35,00 Euro/qm	18,00 Euro/qm Main Airport Center	15,50 Euro/qm Niederrad	KPMG Dell Star Alliance Lufthansa Fraport	Wirtschaftsprüfung Elektronik/ Hardware Transport Transport
Düsseldorf	23,60 Euro/qm	14,50 Euro/qm Airport Office I	12,00 Euro/qm Airport Business Park	C&A VDI Nokia/Siemens Capgemini e-Plus Air Berlin Thyssen Krupp Xervon	Handel Verbände Industrie/ Produktion Beratung Telekommunikation Transport Dienstleistungen
München	31,00 Euro/qm	15,00 Euro/qm Munich Airport Center	12,00 Euro/qm Airport Business Center	SAP Techniker Krankenkasse FMG Trend Micro Cirrus	Software/IT Versicherung Transport Software/IT Transport

Quelle: BulwienGesa AG

Quellenhinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Berlin, September 2009

TLG IMMOBILIEN GmbH

Niederlassung Berlin / Brandenburg

Karl-Liebknecht-Straße 33
10178 Berlin

Telefon 030 24 303-355

Fax 030 24 303-311

www.tlg.de

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH

Niederlassung Berlin / Brandenburg

Joachimstaler Straße 20
10179 Berlin

Telefon 030 863007-0

Fax 030 863007-99

www.hochtief-projektentwicklung.de