

Die Immobilienmärkte in der Metropolregion Berlin/Potsdam

Projektentwicklungen und Trends 2011





STARK IM OSTEN



erstellt für: HOCHTIEF Solutions AG
Niederlassung HTP Berlin-Brandenburg
TLG IMMOBILIEN GmbH
Niederlassung Berlin/Brandenburg

Projekt-Nr.: 105676

Berlin, 8. September 2011

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	1
2	5
2.1	5
2.2	8
2.3	10
2.4	15
2.5	19
2.6	24
3	30
3.1	30
3.2	31
4	36
4.1	36
4.2	36
4.3	37
5	40
5.1	40
5.2	43
	47

1 VORBEMERKUNG

Berlin boomt! Permanent steigende Touristenzahlen, Ansiedlungserfolge und Bevölkerungswachstum bestimmen die Schlagzeilen der Hauptstadt. War die Stimmung vor einigen Jahren noch durch Ernüchterung aufgrund nicht erfüllter Erwartungen nach der Wiedervereinigung geprägt, gewinnt die Hauptstadt mehr und mehr an Attraktivität.

Potsdam, die Landeshauptstadt Brandenburgs vor den Toren Berlins, wird hingegen immer beliebter als Wohnstandort. Kontinuierliche Bevölkerungszuwächse in den vergangenen Jahren belegen dies.

Wie wirken sich diese Entwicklungen auf das Agieren der Projektentwickler in der Metropolregion aus?

Bereits zum fünften Mal haben die Niederlassung HTP Berlin-Brandenburg der HOCHTIEF Solutions AG und die Niederlassung Berlin/Brandenburg der TLG IMMOBILIEN GmbH die unabhängige BulwienGesa AG beauftragt, den Projektentwicklungsmarkt in der Metropolregion Berlin/Potsdam zu untersuchen.

Im Ergebnis der Studie zeigt sich, dass das in den vergangenen Jahren beobachtete Wachstum der Entwicklungstätigkeit auf dem Projektentwicklermarkt der Metropolregion auch in diesem Jahr anhält. Insgesamt liegt das Projektentwicklungsvolumen zwischen 2008 und 2015 bei 5,5 Mio. qm und stieg damit gegenüber dem Vorjahr erneut um 3,5 % an.

Besonders dynamisch zeigt sich dabei das Wohnsegment, eine Folge der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum sowohl in Berlin als auch in Potsdam. Um rund 25 % auf rund 2,5 Mio. qm stieg das Projektvolumen an beiden Standorten gegenüber dem Vorjahr an.

Auch im Hotelmarkt hält die Entwicklungsdynamik der letzten Jahre an. Neben den Projektentwickleraktivitäten, die überwiegend in Berlin konzentriert sind, stiegen auch die Übernachtungszahlen 2010 in Berlin und Potsdam auf Rekordwerte, was die Attraktivität der Metropolregion und ihre touristische Anziehungskraft verdeutlicht.

Der gewerbliche Immobilienbereich – hier insbesondere das Bürosegment – ist weiterhin von einer angespannten Situation gekennzeichnet. Spekulative Projekte werden derzeit kaum entwickelt. Dennoch erscheint aufgrund von sinkenden Leerstandszahlen und positiver Mieterwartung der Büromarkt weitestgehend gesund.

Der künftige Großflughafen Berlin-Brandenburg in Schönefeld wird in den kommenden Jahren Impulse für die gesamte Metropolregion initiieren. Ein Jahr vor seiner Eröffnung ist die neue Landebahn bereits fertiggestellt. Im Terminalgebäude geht derzeit der Innenausbau voran und für Ende des Jahres ist ein Probetrieb vorgesehen.

Auch die Planungen für gewerbliche Projekte im Flughafenumfeld nehmen immer konkretere Formen an. Zahlreiche Investoren haben sich bereits Grundstücke gesichert. Schwerpunktmäßig werden Büros und Hotels sowie in hohem Maße auch Logistikflächen geplant. Vereinzelt befinden sich die Projekte schon in der Realisierung.

Methodik

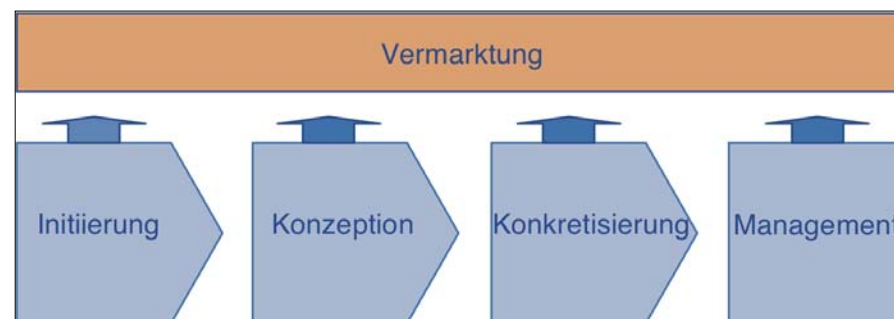
Die unabhängige BulwienGesa AG deckt im Rahmen ihrer Analyse-tätigkeit und Immobilienmarktforschung permanent 127 deutsche Städte im Detail ab. Alle für die Immobilienwirtschaft relevanten Infor-mationen werden in das Regionale immobilienwirtschaftliche Infor-mationssystem (RIWIS) eingestellt und mindestens einmal jährlich aktua-lisiert. Wesentlicher Bestandteil von RIWIS sind detaillierte Projekt-listen mit Angaben zu im Bau oder in Planung befindlichen Gebäuden. Im Rahmen dieser Studie wurden der Immobilienmarkt Berlin/Pots-dam 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 euro-paweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Analyse des Projektentwicklungsmarktes

Bestandteil dieser Studie sind, wie in der Studie „Der Markt für Pro-jektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2011“ der BulwienGesa AG, ausschließlich von professionellen Projektentwicklern initiierte Projekte. Als Projektentwickler im Sinne dieser Studie werden Unter-nehmen mit einer Kernkompetenz in der Projektierung, Erstellung und Weiterveräußerung von Immobilien zur Gewinnmaximierung verstan-den. Regionale Baugenossenschaften und -gesellschaften sowie klas-sische Bauträger wurden daher nicht berücksichtigt.

Der professionelle 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.



Projektentwicklungsprozess - vereinfachte Darstellung
Quelle: BulwienGesa

Berücksichtigt wurden ausschließlich 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.

Projekte, die in einem Joint Venture mehrerer Projektentwickler ent-wickelt werden, sind hinsichtlich des Flächenvolumens paritätisch geteilt und den beteiligten Projektentwicklern zugeordnet worden. Hierbei können auch Flächen unter 1.000 qm auftreten. Zudem ist eine Unter-oder Übergewichtung der beteiligten Projektentwickler möglich. Wenn valide Angaben zu den Beteiligungsverhältnissen vorlagen, wurden im Einzelfall gewichtete Teilungen vorgenommen.

Projektentwickler, die zu einer Unternehmensgruppe gehören, wurden in der Auswertung zusammengefasst (z. B. HTP und HTC zu HOCHTIEF Solutions).

Grundlage der Studie ist das permanente Research der BulwienGesa AG. Ein mehrfacher Abgleich der Daten erfolgte online sowie telefonisch bei den erfassten Unternehmen. Hierdurch wurden die Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit der Daten gewährleistet und die Datenbasis zusätzlich erweitert.

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.

Erfassung der Flächen und des Entwicklungsstatus

Den Projekten wurde jeweils eines der drei Statusmerkmale zugeordnet:

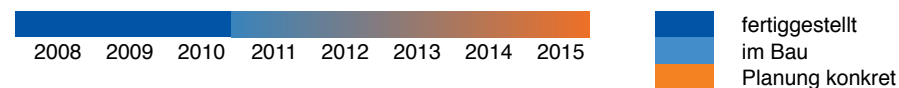
Fertiggestellt: Fertigstellung 2008 bis Q2 2011
 Im Bau: Q3 2011 im Bau befindlich
 Planung konkret: Konkrete Objektplanung liegt vor, kurzfristiger Baubeginn möglich (Fertigstellung bis Ende 2015)

Stichtag für den Entwicklungsstatus ist der 30.06.2011. Aufgrund zeitlicher Überschneidungen ist es möglich, dass sich der Status einzelner

Projekte während der Erhebungs- und Auswertungsphase geändert hat.

Bei der Vermarktung von Projekten ist ein Zeitraum von bis zu drei Jahren nach Fertigstellung üblich. Daher wurden alle relevanten Projekte mit einem Fertigstellungszeitraum ab 2008 in die Analyse einbezogen.

Bei der Auswertung von Projektplanungen und -konzepten werden mit steigendem Fertigstellungshorizont die Realisierungswahrscheinlichkeiten geringer und die Unschärfen nehmen zu. Um dennoch einen aussagekräftigen Überblick zu den derzeitigen Projekten im Planungsstadium zu ermöglichen, wurde als spätmöglicher Fertigstellungstermin das Jahr 2015 gewählt.



Fertigstellungszeitraum berücksichtigter Projekte
 Quelle: BulwienGesa

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

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

Fehlende Flächenangaben im Hotelsegment 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.

Geldwerte Erfassung

Das Projektentwicklungsvolumen wurde nicht nur flächenbezogen, sondern auch monetär quantifiziert. Hierfür wurde ein Exit (Verkauf) der Projektentwicklung unterstellt. Der fiktive Investitionswert (netto ohne Nebenkosten) wurde auf Basis von marktkonformen Mieten und 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.

Die Wertschätzung basiert im Bürobereich auf einer durchschnittlichen Marktmiete von 17,80 Euro/qm MF-G/Monat in Berlin bzw. 10,00 Euro/qm MF-G/Monat in Potsdam. Als Vervielfacher der Istmiete wurde für Berlin ein Wert von 16,6 und für Potsdam von 14,7 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 18,5 und einer geschätz-

ten Marktmiete von 10,80 Euro/qm Wohnfläche/Monat für Berlin und von 9,80 Euro/qm Wohnfläche/Monat für Potsdam.

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 % auseinanderliegen. 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. Die dargestellten Werte stellen nur grobe Schätzwerte dar und können im Einzelfall stark abweichen. 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.

2 DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN BERLIN UND POTSDAM

2.1 Allgemeiner Überblick

Das in den vergangenen Jahren beobachtete Wachstum der Entwicklungstätigkeit in der Metropolregion Berlin/Potsdam hält auch in diesem Jahr an. Insgesamt liegt das Projektentwicklungsvolumen zwischen 2008 und 2015 bei 5,5 Mio. qm und stieg damit gegenüber dem Vorjahr erneut um 3,5 % an.

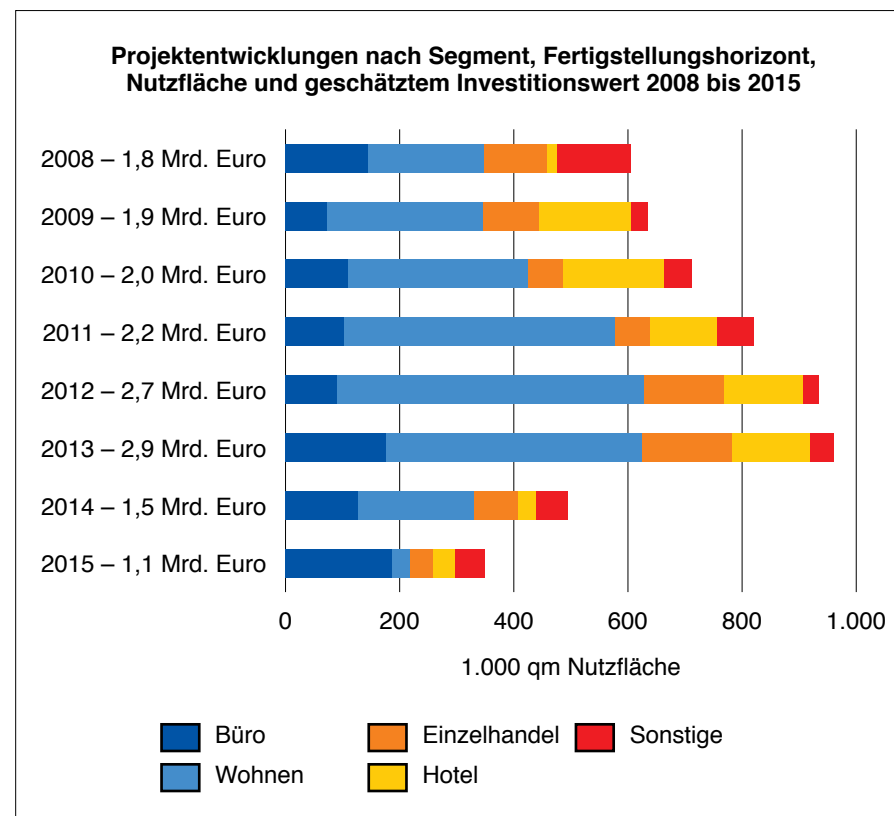
Getragen wird dieses Wachstum von den Fertigstellungen (+8 %) und Flächen im Bau (+11,7 %). Für das Planungsvolumen ist dagegen ein signifikanter Rückgang (-6,4 %) zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf deutliche Korrekturen im Bürosegment zurückzuführen.

Die unterschiedliche Bedeutung der Märkte Potsdam und Berlin spiegelt sich in der Aufteilung des Gesamtflächenvolumens wider. So entfallen rund 91 % des Gesamtvolumens auf Berlin. In Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl ist der Anteil Potsdams jedoch erheblich.

Der Berliner Projektentwicklermarkt ist dabei von einem Anstieg der Fertigstellungen (+9,5 %) und der Flächen im Bau (+10,7 %) sowie einem deutlichen Rückgang der Planungen (-7,9 %) geprägt. Dagegen sind auf dem Potsdamer Markt die Fertigstellungen rückläufig (-3,1 %), während die derzeit im Bau befindlichen Flächen (+23,9 %) und auch das Planungsvolumen (+19,6 %) von deutlichen Zuwächsen gekennzeichnet sind.

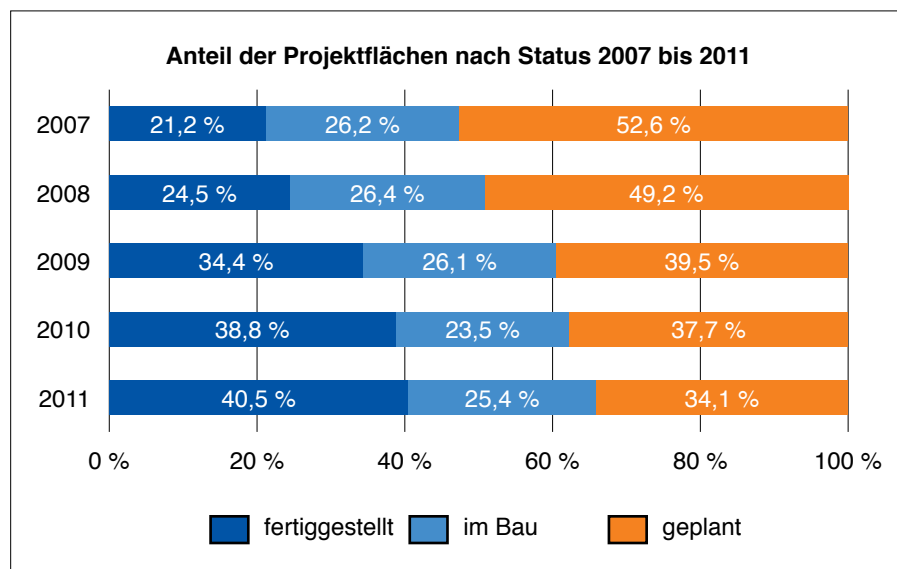
Das geldwerte Projektentwicklungsvolumen für die gesamte Metropolregion liegt in diesem Jahr bei 16 Mrd. Euro und damit leicht oberhalb des Vorjahresniveaus. Das Nachlassen des Flächenvolumens im

Büro- und Einzelhandelsbereich konnte dabei durch höhere Preisansätze im Bürosegment und den deutlich gestiegenen Geldwert für Wohnflächen kompensiert werden.



Hinsichtlich des Projektstatus hat sich in den vergangenen Jahren eine deutliche Schwerpunktverschiebung ergeben. Während sich der

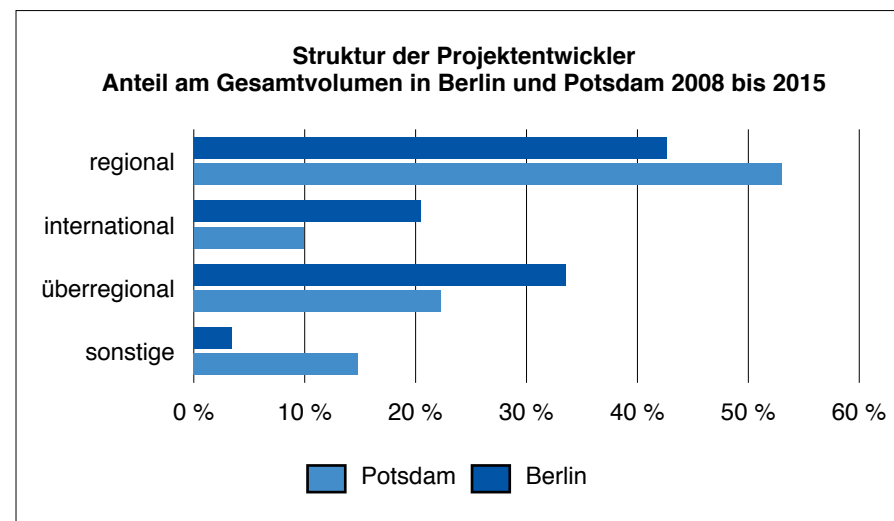
Anteil der Flächen im Bau stabil zeigt, nahm der Anteil des fertiggestellten Projektvolumens deutlich zu, Planungen nehmen tendenziell ab.



Quelle: BulwienGesa AG

Der Trend der vergangenen Jahre mit einem wachsenden Anteil regionaler Projektentwickler hat sich auch in diesem Jahr abgeschwächt fortgesetzt. In der gesamten Metropolregion entfallen 43,6 % des Volumens auf ausschließlich regional ausgerichtete Akteure. Im Vorjahr entfielen noch 41,4 % des Flächenvolumens auf diese Klasse. Der Potsdamer Markt weist mit einem Anteil von 53 % einen noch höheren Anteil auf, was in der hohen Anzahl von Wohnprojekten, die überwiegend durch regionale Entwickler realisiert werden, begründet ist.

Der Anteil überregionaler und internationaler Entwickler zeigt sich auf beiden Märkten vergleichsweise stabil und ist nur durch geringe Anteilsverschiebungen von internationalen hin zu überregional ausgerichteten Projektentwicklern gekennzeichnet.

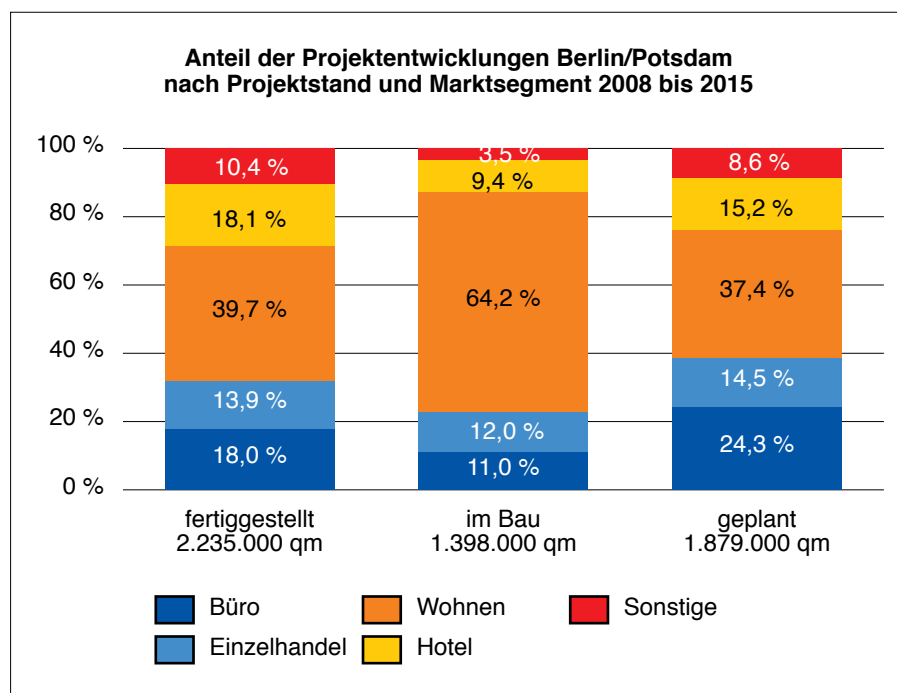


Quelle: BulwienGesa AG

Die Dominanz des Wohnsegmentes am Projektentwicklungsvolumen der Metropolregion hat im Vergleich zu den Vorjahren weiter zugenommen. Erstmals stellen Wohnflächen in allen drei Entwicklungsstatussegmenten den höchsten Anteil.

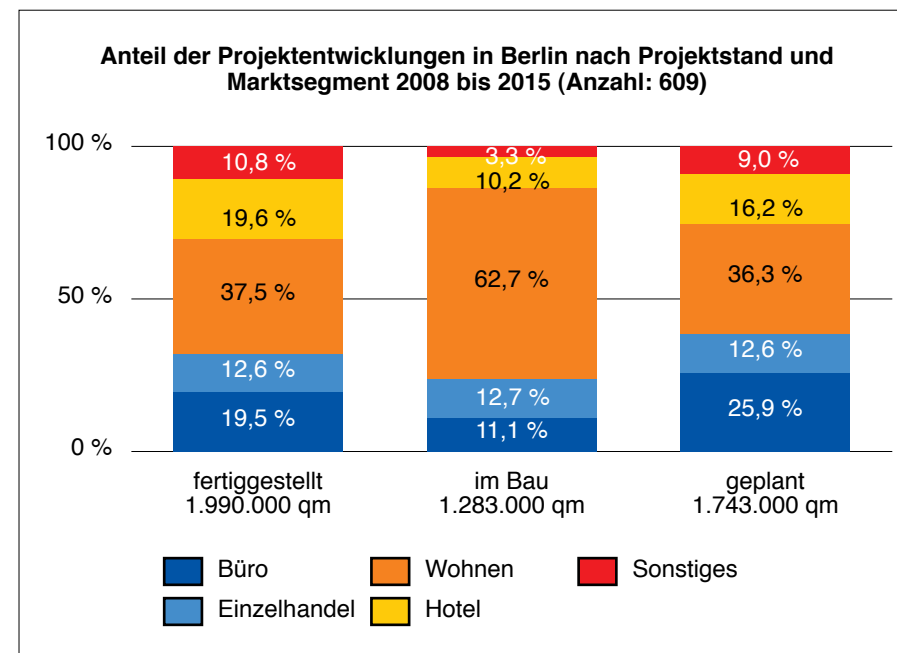
Die zwischen 2008 und Mitte 2011 fertiggestellten Projekte werden, neben einer weiteren Zunahme des Wohnanteils, von einer signifikanten Verschiebung vom Einzelhandels- hin zum Hotelsegment geprägt. Dies ist vor allem auf Projekte im Berliner Stadtgebiet zurückzuführen, die 2009 und 2010 realisiert wurden.

Das derzeit im Bau befindliche Projektvolumen wird mit einem Anteil von annähernd zwei Dritteln noch stärker vom Wohnbereich dominiert als bereits in den Vorjahren. Auch bei den geplanten Projekten ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, dem eine Abnahme der Büro- und Einzelhandelsflächen entgegensteht.



Quelle: BulwienGesa AG

Die segmentelle Prägung der Standorte stellt sich in Berlin und Potsdam sehr unterschiedlich dar. So ist der Anteil gewerblicher Flächen in Berlin erwartungsgemäß deutlich höher, wohingegen Potsdam überdurchschnittlich stark vom Wohnsegment dominiert wird.



Quelle: BulwienGesa AG

Auch in Berlin als Einzelstandort weist das Wohnsegment erstmalig in allen drei Entwicklungsstatussegmenten den höchsten Anteil am Projektvolumen auf. Dieser ist gegenüber dem Vorjahr sogar noch einmal angestiegen. Allein von den im Bau befindlichen Flächen entfallen mehr als 60 % auf den Wohnsektor.

Auffällig bei den fertiggestellten Projekten ist die Schwerpunktverschiebung vom Einzelhandels- hin zum Hotelsegment. Einerseits ebbt die Schwemme an fertiggestellten Einzelhandelsprojekten der Jahre 2005 bis 2007 deutlich ab. Andererseits wurden insbesondere 2009 und 2010 zahlreiche Hotelprojekte realisiert und führten zu einem

Anstieg des Hotelanteils an den Fertigstellungen um fast 5 Prozentpunkte. Dementgegen steht ein Rückgang der Hotelanteile an den Flächen im Bau in einer vergleichbaren Größenordnung.

Bei den geplanten Projekten sind, neben dem signifikanten Rückgang im Büro- und Einzelhandelssegment, vor allem Zuwächse an Wohn- und Hotelflächen zu verzeichnen. Auch für die sonstigen Flächen ist ein Zuwachs erkennbar. Dieser ist vor allem auf das gestiegene Planungsvolumen im Logistikbereich zurückzuführen. Schwerpunkt bildet dabei der Südosten Berlins mit Nähe zum neuen Großflughafen BER.

In Potsdam entfallen in sämtlichen Entwicklungsstatussegmenten mehr als 50 % der Gesamtflächen auf Wohnprojekte. Besonders deutlich wird die Dominanz bei Projekten, die sich derzeit in der Realisierung befinden. Mehr als 80 % dieses Volumens ist dem Wohnbereich zuzuordnen. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung Potsdams als Wohnstandort und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.

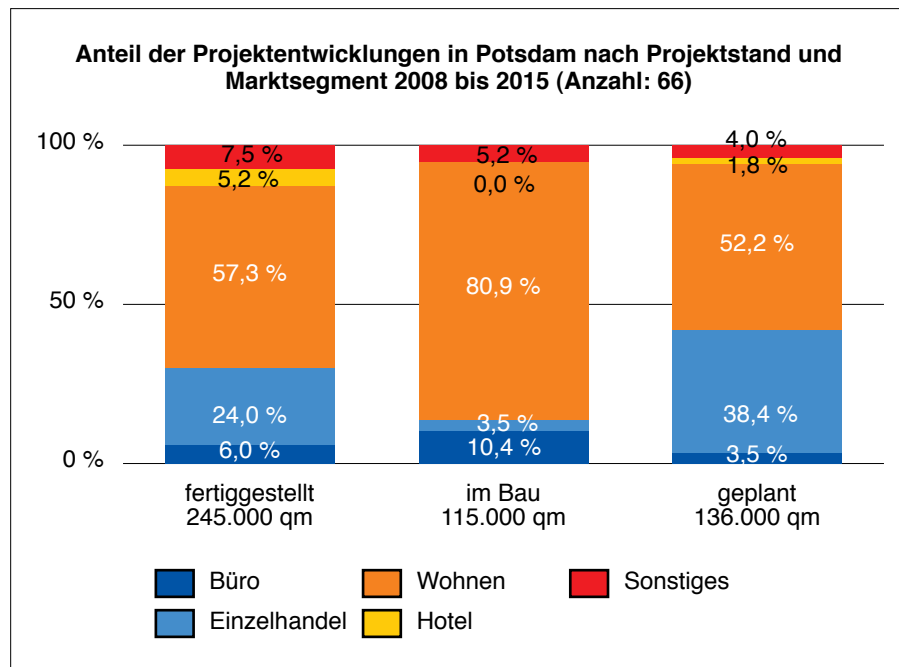
2.2 Projektentwicklungen in Berlin und Potsdam

Mit rund 5 Mio. qm weist Berlin das mit Abstand höchste Projektvolumen aller deutschen Städte auf. Zwar sind die Planungen hier rückläufig, die Fertigstellungen und die Flächen im Bau sind jedoch von einem deutlichen Zuwachs, der vor allem durch das Wohnsegment getragen wird, gekennzeichnet. Neben der hohen Projektanzahl dokumentieren auch diverse großflächige Projektentwicklungen die stabile und attraktive Marktsituation in der Bundeshauptstadt.

Größtes Einzelprojekt ist der Neubau des „Leipziger Platz Carré“ auf dem „Wertheim-Areal“ durch die High Gain House Investment. Mehr als 70.000 qm Nutzfläche sind hier vorgesehen.

Mit insgesamt knapp 200.000 qm ist die CA Immo (vormals Vivico) derzeit auch der volumenstärkste Entwickler in Berlin. Regionale Schwerpunkte der Entwicklungstätigkeit sind neben dem Anschutz-Areal am Ostbahnhof das Areal rund um den Hauptbahnhof, wo im Rahmen der Europacity (Lehrter Stadtquartier) diverse Wohn- und Gewerbeprojekte geplant sind.

NCC Deutschland erreicht mit 160.000 qm ebenfalls ein hohes Projektvolumen. Der Projektentwickler ist auf Wohnprojekte in der Größenordnung zwischen 1.000 und 10.000 qm spezialisiert. Die



Quelle: BulwienGesa AG

Mehrheit der erfassten Projekte wurde bereits fertiggestellt oder befindet sich derzeit im Bau.

Die Anschutz Entertainment Group (AEG) konzentriert ihr Volumen nach wie vor auf weitere Projekte im Umfeld der bereits fertiggestellten O₂-Arena am Ostbahnhof. Geplant sind dort vor allem weitere Entertainment- sowie Einzelhandelsflächen.

Das Projektportfolio der Chamartín Meermann Gruppe besteht aus zahlreichen Mischprojekten, mit einem Schwerpunkt im Wohnsegment. Rund zwei Drittel der Flächen befinden sich derzeit im Planungsstadium. Größtes Einzelprojekt ist das Wohngebiet „Puerto Verde“ in Köpenick mit mehr als 50.000 qm, die bis Ende 2014 fertiggestellt werden sollen. Weitere Planungen existieren im Bezirk Mitte, wo der Entwickler bereits in den vergangenen Jahren sehr aktiv war.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH generiert zwischen 2008 und 2015 ein Projektvolumen von rund 130.000 qm. Mehr als die Hälfte davon befindet sich noch in der Planung. Das nach wie vor größte Projekt der TLG sind die „Feuerlandhöfe“ in der Chausseestraße in Berlin-Mitte. Bis 2014/2015 sollen hier rund 40.000 qm realisiert werden. Bereits fertiggestellt wurde hingegen das Büroprojekt „Die Welle.Mitte“ in das auch zwei Hotels (Ramada, H2) integriert sind. Die Gesamtnutzfläche liegt bei rund 27.000 qm.

Die HOCHTIEF Solutions AG erreicht rund 120.000 qm Fläche. Überwiegend werden diese im Büro- und Wohnbereich generiert. Hervorzuheben sind neben Entwicklungen im Rahmen des Stadtentwicklungsraumes „mediaspree“ („Spreeport“, „Berlins Große Freiheit“) das derzeit im Bau befindliche Geschäftshaus am Nordbahnhof, welches bereits komplett an das Evangelische Werk für Entwicklung und Diakonie vermietet ist.

Der Projektentwicklermarkt in Potsdam wird nach wie vor von Entwicklern dominiert, die einen Schwerpunkt im Wohnsegment aufweisen.

Das höchste Volumen entfällt dabei auf die Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack mit dem Wohnprojekt auf dem RAW-Gelände am Bahnhof sowie dem Wohnprojekt „Am Krongut“.

Ebenfalls große Volumina im Wohnbereich erreichen die Prinz von Preussen Grundbesitz AG und die Groth Gruppe. Beide Entwickler sind vor allem im Rahmen des Großprojektes „Speicherstadt“ aktiv. Während die Prinz von Preussen Grundbesitz AG hier vor allem im Umbau bestehender Speichergebäude aktiv ist, plant die Groth Gruppe auf dem Areal den Neubau von 270 Wohneinheiten.

Zudem befindet sich derzeit die Wohnanlage Kirchsteigfeld/Kirchsteigterrassen (13.000 qm) der NCC im Bau und soll bis Mitte 2012 abgeschlossen werden.

Geplant ist zudem die Realisierung des Projektes „Potsdamer Zwillinge“ in der Berliner Vorstadt. Die HOCHTIEF Solutions AG plant hier noch im Jahr 2011 den Baustart für mehr als 10.000 qm Wohnfläche.

2.3 Büromarkt in Berlin und Potsdam

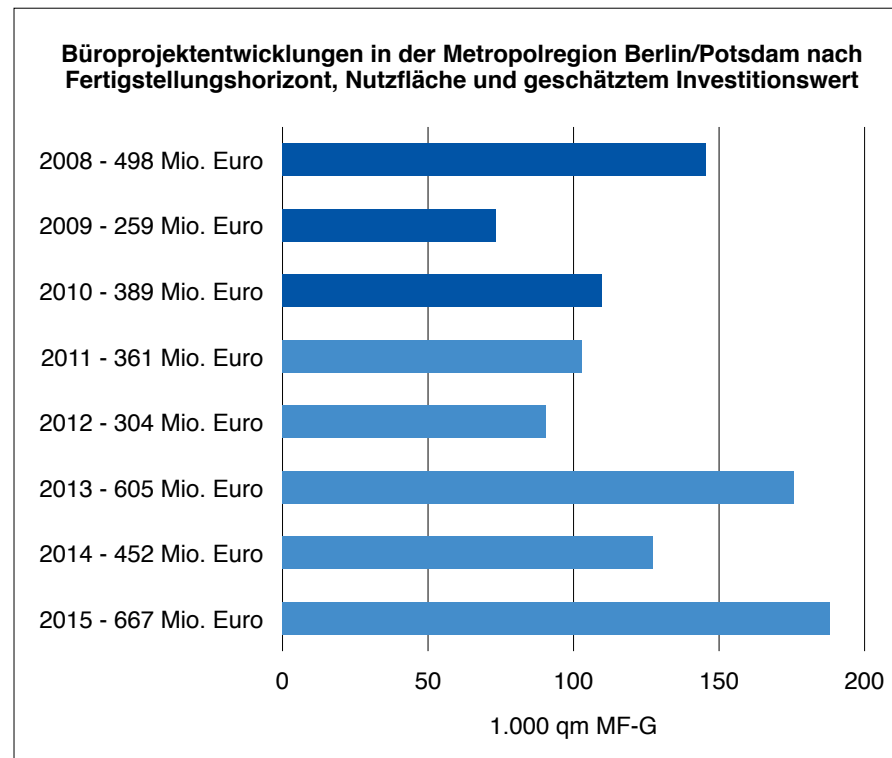
Projektentwicklungen

Mitte 2011 liegt das Gesamtprojektentwicklungsvolumen in Berlin und Potsdam bei rund 5,5 Mio. qm. Rund 18,5 % (ca. 1,01 Mio. qm MF-G) der Flächen entfallen auf den Büromarkt. Die leichten Zuwächse bei den Objekten im Bau und den Fertigstellungen konnten dabei den starken Rückgang der Projektpipeline nicht kompensieren.

Eine Ursache für den Rückgang ist die weiterhin restriktive Kreditvergabepraxis der Banken, die bei Finanzierungen eine Vorvermietungsquote von 40–60 % fordern. Für zahlreiche Projekte ergaben sich dadurch Veränderungen im Realisierungshorizont.

Derzeit befindet sich ein Projektvolumen von rund 154.000 qm MF-G Bürofläche im Bau. Zwischen 2008 und Mitte 2011 wurden rund 402.000 qm MF-G fertiggestellt. In der Planungspipeline bis 2015 befinden sich rund 456.000 qm MF-G Bürofläche und damit rund 140.000 qm MF-G weniger als im Vorjahr.

Das höchste Projektentwicklungsvolumen im Bürosegment entfällt auf die HOCHTIEF Solutions AG mit rund 59.000 qm MF-G. Annähernd die Hälfte des Volumens befindet sich derzeit noch in der Planungsphase. Die übrigen Flächen verteilen sich etwa gleichgewichtet auf fertiggestellte und im Bau befindliche Projekte. Die derzeit prominentesten Entwicklungen sind das Projekt „K54“ (bereits fertiggestellt) sowie das im Bau befindliche Büroprojekt für das Evangelische Werk für Entwicklung und Diakonie am Nordbahnhof. Projekte in der Planungsphase finden sich aktuell entlang der Spree im Osten der Stadt.



Das nächsthöhere Projektvolumen entfällt mit rund 58.000 qm MF-G auf die IVG Immobilien AG. Diese verteilen sich auf Fertigstellungen (44 %) und Planungen (56 %). Aktuell befindet sich kein Projekt im Bau. Größte Einzelprojekte sind das fertiggestellte „Hackesche Quartier“ mit 25.500 qm MF-G Bürofläche und die Planungen an der Cuvrystraße (34.000 qm MF-G) und Unter den Linden (23.000 qm MF-G).

Die Berlin Niederlassung der CA Immo AG entwickelt derzeit rund 56.000 qm MF-G, von denen rund 14.000 qm MF-G auf den im Bau befindlichen „Tour Total“ entfallen, der bereits vor Baustart komplett an den Mineralölhersteller Total vermietet wurde. Ebenfalls bereits vorvermietet sind die rund 20.000 qm MF-G, die im nahen Umfeld der O₂-Arena errichtet werden sollen. Ende 2011 ist hier der Baustart für die neue Vertriebszentrale von Daimler geplant.

Auf die Frankonia Eurobau AG und die Charmartin Meermann-Gruppe verteilt sich jeweils ein Büroprojektvolumen von 46.000 qm MF-G. Während die Frankonia Eurobau ihr größtes Projekt, das Nordbahnhof Carrée mit rund 37.000 qm MF-G, bereits dem Nutzer übergeben und veräußert hat, befindet sich das Projekt „Palais Behrens“ mit rund 9.700 qm MF-G Bürofläche noch in der Planungsphase. Die Meermann Charmartin-Gruppe hat einige Projekte noch vor Baubeginn veräußert und kommt somit nur noch auf ein Planungsvolumen von 16.000 qm MF-G, während die Projekte „Askanischer Platz“, „Kaiserhöfe“ und „Pergamon-Palais“ auf der Habenseite zu Buche schlagen.

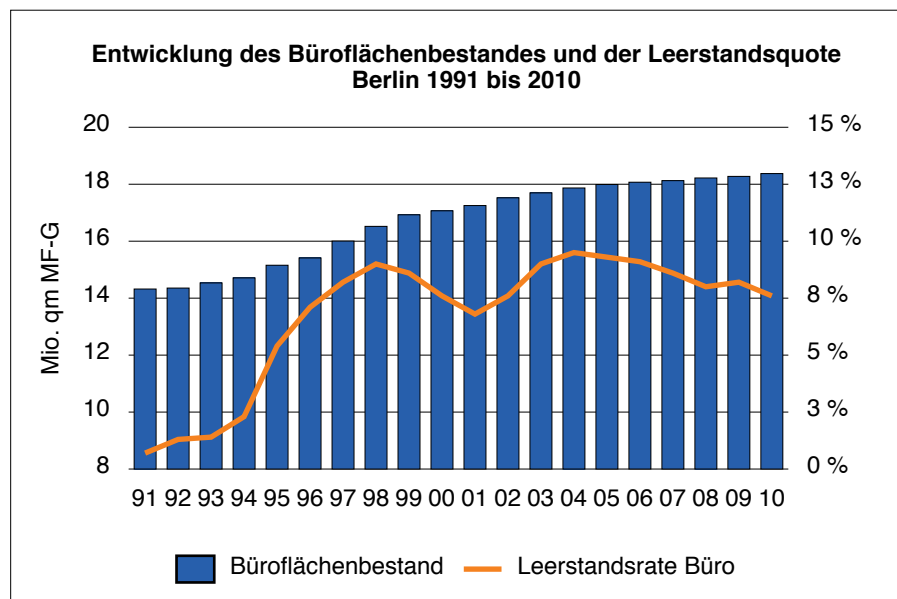
Ebenfalls kontinuierlich auf dem Berliner Büromarkt aktiv ist die TLG IMMOBILIEN GmbH. Sie erreicht ein Projektvolumen von ca. 31.000 qm MF-G. Diese verteilen sich unter anderem auf die bereits fertiggestellten Projekte „Die Welle.Mitte“ (6.000 qm MF-G) und „come@care“ (3.700 qm MF-G) sowie die geplanten „Feuerlandhöfe“ (bis zu 10.000 qm MF-G) und das Projekt „Aquadrat“ (7.000 qm MF-G).

Die bedeutendste Büroflächenentwicklung in Potsdam ist der derzeit im Bau befindliche Neubau des Landtages mit rund 10.000 qm MF-G durch die Royal Bam Group. Weitere Projekte sind das „Johanniter-Quartier“ mit u. a. rund 2.000 qm MF-G Bürofläche (im Bau) sowie ein Büroobjekt in der Schiffbauergasse mit rund 2.300 qm MF-G.

Büromarkt Berlin

Berlin bleibt mit ca. 18,4 Mio. qm MF-G der größte Büromarktstandort in Deutschland. Seit 1990 ist dabei ein Anstieg um annähernd 30 % zu verzeichnen. In den vergangenen Jahren ist jedoch nur ein geringes Fertigstellungsvolumen erkennbar. Seit 2006 lagen die jährlich fertiggestellten Büroflächen immer unter der Marke von 125.000 qm MF-G.

Für das Jahr 2011 werden Fertigstellungszahlen in einer Größenordnung von rund 115.000 qm MF-G erwartet. Bis 2015 werden die Fertigstellungszahlen zwischen 75.000 und 150.000 qm MF-G schwanken und somit bei Weitem nicht die Werte von 2002 oder gar 1997 erreichen. Einzig die Fertigstellung des BND-Neubaus (2014) mit rund 110.000 qm MF-G sticht hier etwas heraus. Somit kann mit einer weiteren Angebotsverknappung und insbesondere in Toplagen mit einem Mietanstieg gerechnet werden.



Quelle: RIWIS

Zwischen 1995 und 2003 lag die Berliner Leerstandsrate mit bis zu 9,0 % deutlich über dem Durchschnitt der deutschen Metropolen. Der Leerstand wurde insbesondere durch die hohe Zahl spekulativ errichteter Büroflächen in den Jahren 1995 bis 1999 aufgebaut. Aufgrund der sehr geringen spekulativen Bautätigkeit konnte der Leerstand in den letzten Jahren deutlich abgebaut werden und lag Ende 2010 mit rund 1,4 Mio. qm MF-G bei etwa 7,6 %.

Auch in den kommenden Jahren ist aufgrund der weiterhin nur geringen Fertigstellungszahlen bei gleichzeitig hoher Flächennachfrage von einem weiteren Leerstandsabbau auszugehen. Bis 2015 wird von BulwienGesa ein Absinken des Leerstandes auf rund 5,3 % und damit

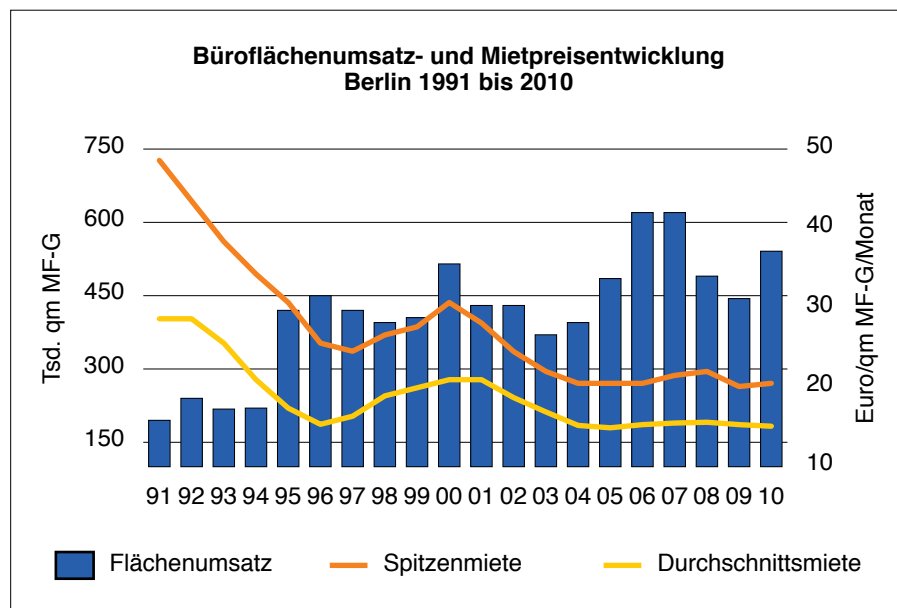
unter die psychologisch wichtige Grenze von 1 Mio. qm MF-G prognostiziert.

Das jährliche Flächenumsatzvolumen in Berlin liegt im 5-/10-Jahresmittel bei 543.000 bzw. 482.500 qm MF-G. Im Jahr 2010 setzte sich mit rund 541.000 qm MF-G der Trend der jüngsten Vergangenheit zu hohen Flächenumsätzen fort. Nur im Jahr 2009 lag der Flächenumsatz zwischenzeitlich bei nur rund 444.000 qm MF-G, was der damaligen allgemeinen Marktunsicherheit im Zuge der Weltwirtschaftskrise geschuldet war.

Im Jahr 2010 wurden im Stadtgebiet Berlin insgesamt 15 Verträge mit mindestens 5.000 qm MF-G abgeschlossen, hinzu kamen drei Eigenutzerbaustarts mit mindestens 5.000 qm MF-G. Als wichtigste Vermietungen sind der Vertrag mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Ernst-Reuter-Haus (ca. 29.500 qm MF-G) im Teilmarkt Charlottenburg, die Vorvermietung an das Evangelische Werk für Entwicklung und Diakonie im Teilmarkt Mitte (ca. 18.000 qm MF-G) und der Vertrag der BSH–Bosch-Siemens-Hausgeräte in der Siemensstadt (ca. 18.000 qm MF-G) zu nennen.

Die gefragtesten Lagen waren – wie bereits in den Vorjahren – die City-Ost mit den Teilräumen Mitte 1a und Mitte sowie Tiergarten und in der City-West der Teilraum Charlottenburg.

Aufgrund der Fläche Berlins und der damit verbundenen Vielzahl von kleinteiligen Vermietungen im Stadtgebiet entfallen auf Vermietungen <1.000 qm MF-G rund 45 % des Flächenumsatzes, während dieser Wert in anderen Städten bei nur 35 bis 40 % liegt. Für das Jahr 2011 geht BulwienGesa von einem Gesamtflächenumsatz in Höhe von rund 520.000 bis 570.000 qm MF-G aus.



Auch im Bundesvergleich liegt das Niveau weiterhin unter dem Durchschnitt der 7 A-Städte von 23,10 Euro/qm MF-G.

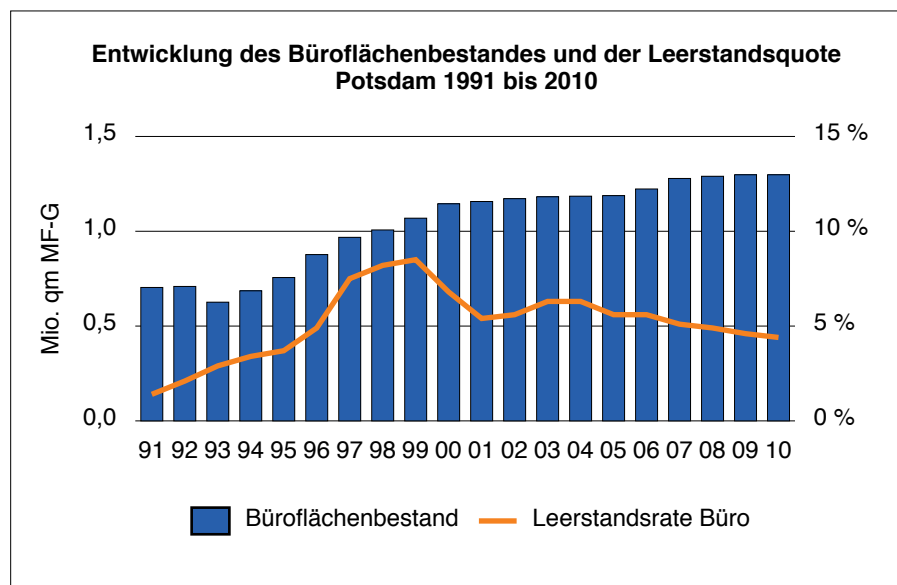
Bereits 2011 ist mit einer Erholung der Spitzenmiete auf 21,30 Euro/qm MF-G zu rechnen. Einzelvermietungen deutlich über der Marke von 22,00 Euro/qm MF-G sind in Landmark-Gebäuden und ausgewählten Standorten weiterhin möglich. Allerdings werden die Umsatzvolumina nicht ausreichen, um nach der gif-Definition (also mindestens 3 bis 5 % des Umsatzvolumens) die Spitzenmiete darzustellen.

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).

Im Jahr 2010 wirkte sich der kontinuierliche Leerstandsabbau in der Bundeshauptstadt auch erstmals positiv auf die Spitzenmiete aus, die Trendumkehr hin zu einer Phase des Mietwachstums wurde erreicht. Die Berliner Spitzenmiete konnte somit von 20,10 Euro/qm MF-G (2009) auf 20,50 Euro/qm MF-G leicht zulegen, nachdem sie in den Vorjahren stagniert hatte. Damit ist das Spitzenmietniveau für eine europäische Hauptstadt aber immer noch als sehr niedrig einzustufen.

Büromarkt Potsdam

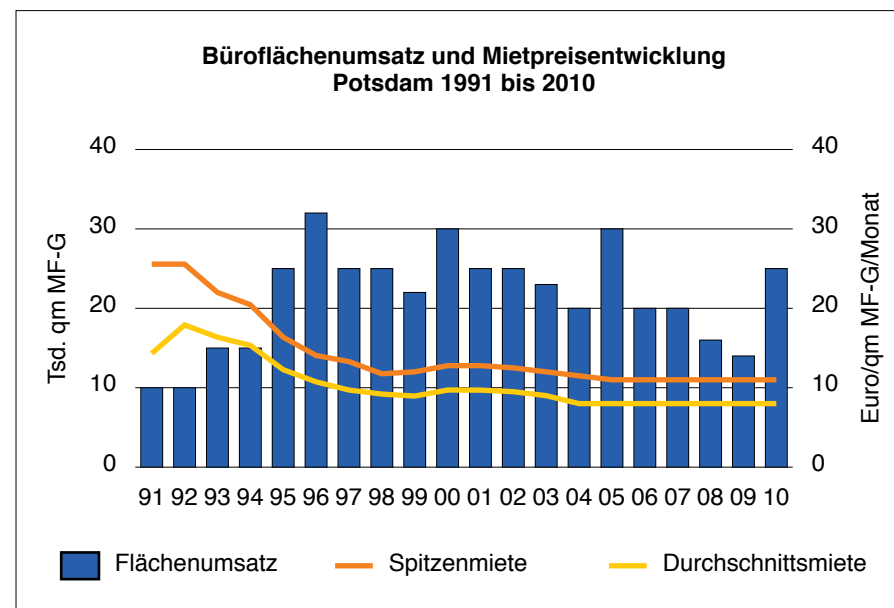
Potsdam zählt mit einem Büroflächenbestand von ca. 1,3 Mio. qm und einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz von ca. 21.000 qm seit 2005 zu den bedeutenden Standorten unter den C-Städten. In diesen Kenngrößen kommt Potsdams Funktion als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort sichtbar zum Ausdruck. Der vergleichsweise überdurchschnittlich hohe Flächenumsatz dokumentiert ein vergleichsweise belebtes Marktgeschehen.



Quelle: RIWIS

Der jährliche Flächenneuzugang im Büromarkt nahm nach dem Boom der Jahre 1993 bis 2000 stark ab und lag seit 2000 insgesamt nur noch bei rund 15.000 qm MF-G. Aufgrund der geringen Bautätigkeit und der stabilen Nachfrage sank die Leerstandsrate von Potsdam seit 2004 stetig und liegt derzeit mit ca. 4,4 % auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Spitzenmiete in Potsdam zeigt einen wenig volatilen Verlauf und liegt seit Jahren stabil bei ca. 11,00 Euro/qm MF-G. Auch zukünftig ist hier nur mit einer geringen Dynamik zu rechnen.



Quelle: RIWIS

2.4 Einzelhandelsmarkt in Berlin und Potsdam

Projektentwicklungen

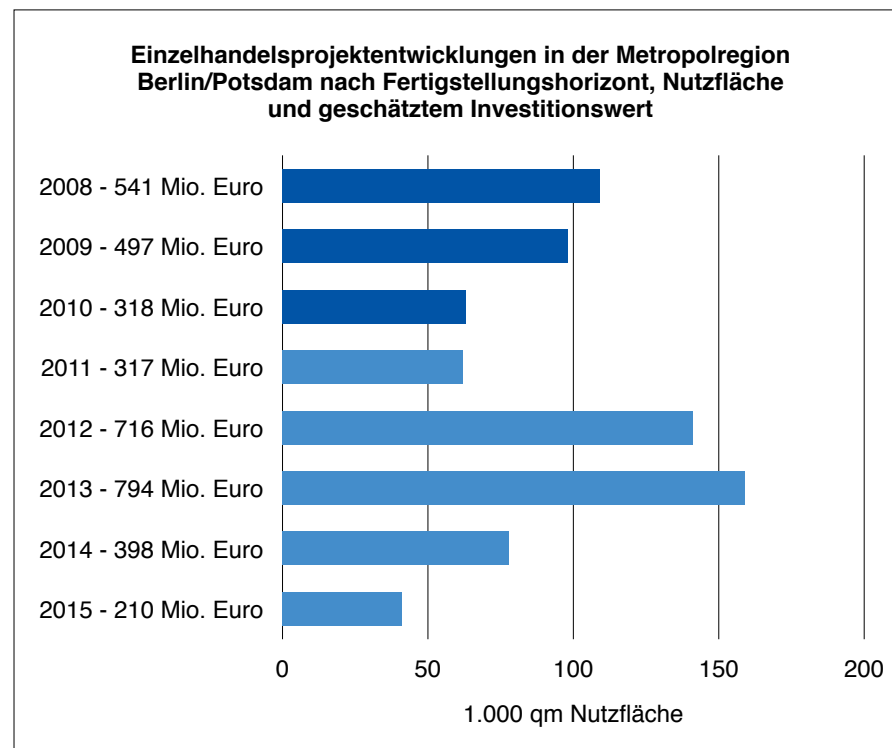
Nachdem der Anteil des Einzelhandelssegments in der letzten Studie noch rund 20 Prozent betrug, ist er bei den aktuell untersuchten Projekten auf unter 15 Prozent zurückgegangen. Es ist bei den betrachteten Städten Berlin und Potsdam wenig überraschend, dass der Schwerpunkt der Entwicklungen klar erkennbar in Berlin liegt. Dies hängt neben dem deutlichen Größenunterschied auch mit der sehr viel rigideren Planungspolitik der Stadt Potsdam zusammen.

Wesentliche Eröffnungen in Berlin waren unter anderem ein als Eventpark Spandau geplantes und als Siemensstadt Park eröffnetes Fachmarktzentrum (Aldinger & Fischer) oder eine Kaufland-Immobilie auf dem ehemaligen Schlachthofareal an der Hermann-Blankenstein-Straße (ANH Hausbesitz).

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsprojektentwicklung liegt räumlich auch weiterhin im Osten Berlins. So haben die Bauarbeiten für das „Leipziger Platz Carré“ durch die HGHI begonnen und sollen in 2013 abgeschlossen sein. Allein dieses Projekt vereint mehr als 5 % des Gesamtentwicklungsvolumens im Einzelhandelssegment in Berlin und Potsdam auf sich. Ebenso wird der ohnehin schon traditionell starke Einkaufsstandort Alexanderplatz durch weitere Projekte attraktiviert. So plant Redevco in unmittelbarer Nähe des Fernsehturms mit dem „Alea 101“ eine mischgenutzte Immobilie mit ca. 15.300 qm NF.

Aber auch in der City West ist zum 125. Geburtstag des Kurfürstendamms eine erhöhte Bautätigkeit zu verzeichnen. Hier ist unter anderem das Projekt „Zoofenster“ der Swan Operations Ltd. mit 8.000 qm NF Einzelhandelsflächen zu nennen, das nach aktuellem Planungs-

stand noch in diesem Jahr fertiggestellt wird. Ebenso sind die Bauarbeiten am Projekt „Bikini Berlin“ mit 20.000 qm NF für Einzelhandel in vollem Gange, wobei die Fertigstellung erst in 2013 stattfinden wird.



Quelle: BulwienGesa AG

Außerhalb der City werden derzeit u. a. folgende Projekte entwickelt:

- In Steglitz realisiert Multi Development in der Schloßstraße den „Boulevard Berlin“. Neben Karstadt und Karstadt Sport wird hier Saturn auf rd. 10.000 qm maßgeblicher Ankermieter sein.
- Gegenüber dem Forum Köpenick entwickelt die B&L Gruppe zusammen mit der Centrum Grundstücksgesellschaft das EKZ Elcknerplatz mit einer NF von ca. 15.600 qm. Die Fertigstellung ist hier für die zweite Jahreshälfte 2012 vorgesehen.
- Auf dem ehemaligen Schultheiss-Brauerei-Gelände in der Turmstraße plant die HLG ein Einkaufszentrum mit rd. 20.000 qm NF. Der Baubeginn ist für das kommende Jahr geplant.
- Neben diesen größeren Projekten werden maßgeblich Einzelhandelsflächen innerhalb von mischgenutzten Immobilien entwickelt.

In Potsdam wird nach langwieriger Planungshistorie dieses Jahr das sog. Momper-Center eröffnet. In der durch die Momper Projektentwicklung GmbH und Krause Bauträger entwickelten Immobilie wird unter anderem ein Kaufland SB-Warenhaus eröffnen.

Markt für Einzelhandelsimmobilien in Berlin

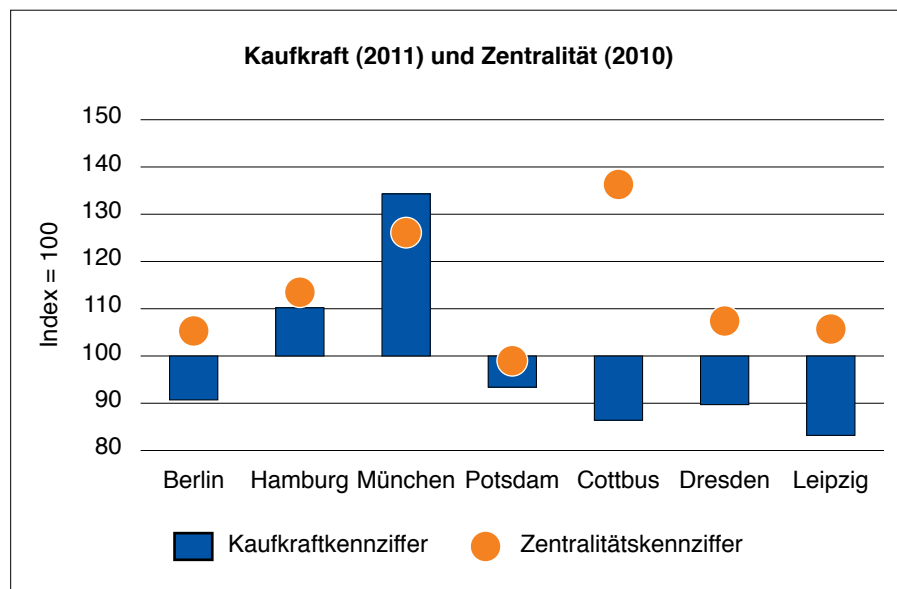
Kaufkraft und Zentralität

Die Kaufkraftkennziffer dient zur Darstellung des verfügbaren Einkommens in einer Stadt. Sie ist ein Indexwert, der Wert 100 ist dem Bundesdurchschnitt gleichgesetzt.

Die Kaufkraftkennziffer für Berlin liegt mit 90,7 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, was u. a. auf eine vergleichsweise niedrige Wirtschaftskraft und einen hohen Anteil an Transfereinkommensbeziehern zurückzuführen ist.

Die Zentralitätskennziffer drückt das Verhältnis des in der Standortgemeinde vorhandenen Umsatzpotenzials zu dem tatsächlichen Einzelhandelsumsatz aus. Ein Wert über 100 zeigt, dass der Einzelhandelsumsatz höher ist als der Umsatz, der durch die dort ansässige Bevölkerung generiert werden kann und somit Kaufkraft zufließt. Ein Wert unter 100 hingegen deutet auf Kaufkraftabflüsse hin.

Die Zentralitätskennziffer mit einem Wert von 105,3 bedeutet klare Kaufkraftzuflüsse für die Stadt Berlin, wobei diese aus einem hohen touristischen Aufkommen und der Bedeutung Berlins als Einkaufsdestination für das Umland resultieren.



Quelle: MB Research

Verkaufsfläche und Raumleistung

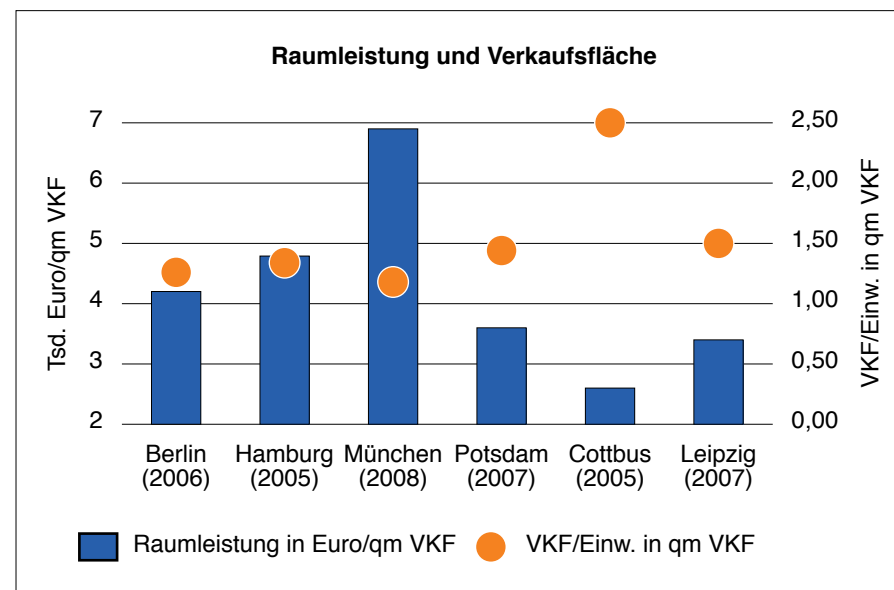
Die Angaben zu Verkaufsfläche und Raumleistung stammen aus den jeweiligen Einzelhandelskonzepten der Städte. Da diese nicht jährlich aktualisiert werden, ist der Datenstand nicht zu einem einheitlichen Zeitpunkt verfügbar und damit nur bedingt vergleichbar.

Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt in Berlin, Hamburg und München auf einem ähnlichen Niveau. Sie dürfte heute in Berlin jedoch höher liegen als zum dargestellten Zeitpunkt 2006, da seitdem einige größere Projekte (z. B. „Alexa“, „Die Mitte“, „Tempelhofer Hafen“) fertiggestellt wurden und die Verkaufsflächenausstattung da-

mit gestiegen ist. In etwas geringerem Umfang sollte das auch in Hamburg der Fall sein.

Die hier dargestellte Raumleistung setzt den aktuellen Jahreseinzelhandelsumsatz einer Stadt in Bezug zur Gesamtverkaufsfläche. Der Wert zeigt den durchschnittlichen Umsatz pro qm Verkaufsfläche an. Da wie bereits erwähnt die Gesamtverkaufsflächen nicht regelmäßig aktualisiert werden, ist diese Darstellung von gewissen Unschärfen geprägt.

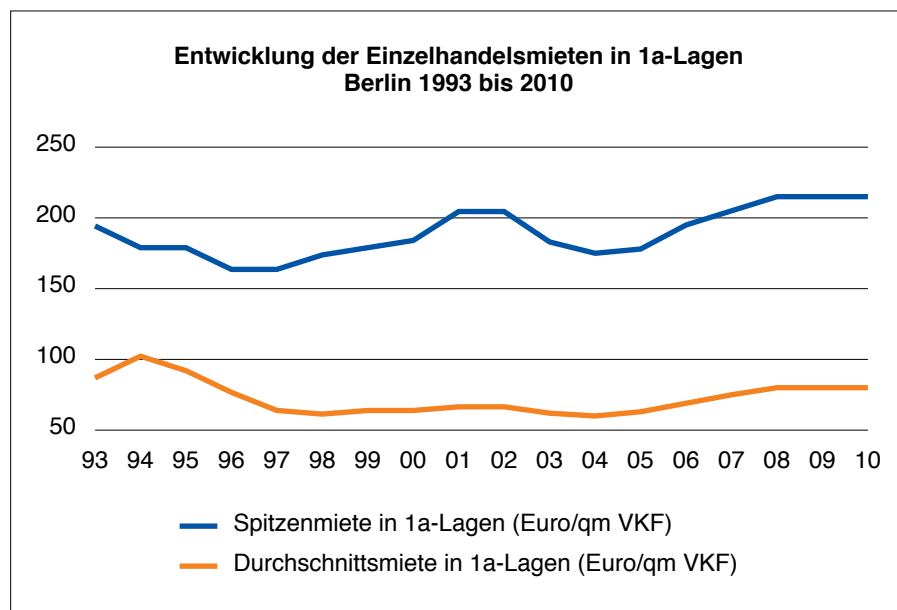
Die Raumleistung in Berlin liegt unter dem Niveau von Hamburg und München, was sich im Wesentlichen wohl mit der niedrigeren Kaufkraft begründen lässt.



Quelle: RIWIS, eigene Berechnung auf Grundlage MB Research

Mietniveau

Die Spitzenmieten im Berliner Einzelhandel zeigen sich seit Mitte der 1990er Jahre volatil und schwanken zwischen einem Minimum von 163 Euro/qm NF (1996) und einem Maximum von 215 Euro/qm NF. Die Durchschnittsmieten verzeichneten zwischen 2005 und 2008 einen Anstieg und blieben 2010 mit 80 Euro/qm NF stabil auf Vorjahresniveau. Nach dieser Phase der Stagnation ist insbesondere in den 1a-Lagen allerdings von einem Mietpreiswachstum auszugehen.



Markt für Einzelhandelsimmobilien in Potsdam

Kaufkraft und Zentralität

Potsdam hat eine Kaufkraftkennziffer von 93,4. Die Kaufkraft liegt zwar unter dem Bundesdurchschnitt, ist aber verglichen mit anderen Städten in Brandenburg und den übrigen neuen Bundesländern hoch.

Die Zentralitätskennziffer von 99,0 ist zwar sehr leicht unterdurchschnittlich und in der Regel haben Städte einer vergleichbaren Größenordnung auch deutlich höhere Zentralitätswerte, allerdings muss hier der Wert im Kontext zur räumlichen Nähe zu Berlin gesehen werden.

Verkaufsfläche und Raumleistung

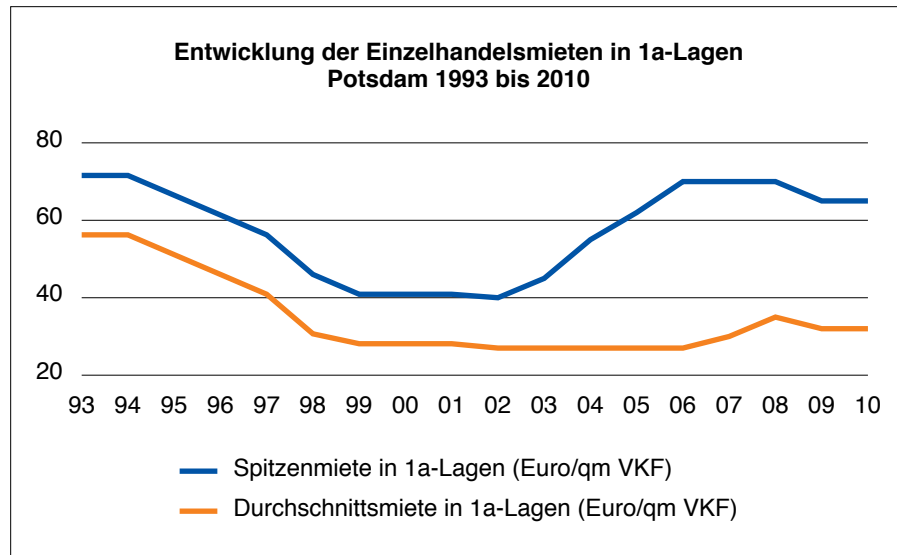
In der Gegenüberstellung verschiedener Standorte liegt die Verkaufsflächenausstattung/Kopf in Potsdam auf dem selben Niveau wie Leipzig und Hamburg, jedoch deutlich unter dem Verkaufsflächenangebot der Stadt Cottbus. Dies lässt sich jedoch durch die Versorgungsfunktion der Stadt Cottbus (Zentralität 136,3) für das Umland erklären.

Im Vergleich zu Berlin kann Potsdam eine höhere Flächenausstattung aufweisen. Dies allein erklärt zwar nicht die geringere Raumleistung, lässt jedoch die strenge Planungspolitik der Stadt Potsdam hinsichtlich zusätzlicher Verkaufsflächen in einem anderen Licht erscheinen.

Mietniveau

Nach einer Phase eines deutlichen Anstiegs der Spitzenmiete im Zeitraum 2002 bis 2006 haben sich die Mietpreise der 1a-Lage in den vergangenen Jahren stabilisiert und das Niveau vor dem starken Einbruch Ende der 1990er Jahre erreicht.

Die Durchschnittsmiete, die im gleichen Zeitraum wie die 1a-Lage einen deutlichen Mietpreistrückgang verzeichnen musste, konnte sich nur geringfügig erholen und stagniert seit zwei Jahren bei 30 Euro/qm. Es ist hier nicht davon auszugehen, dass Werte wie zu Beginn der 1990er Jahre mit nahezu 60 Euro/qm alsbald wieder realisiert werden können.



Quelle: RIWIS

2.5 Wohnungsmarkt in Berlin und Potsdam

Das Projektvolumen im Wohnsegment der Metropolregion ist erneut von einem deutlichen Zuwachs gekennzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Wachstum von rund 500.000 qm Wohnfläche auf 2,5 Mio. qm Wohnfläche zu verzeichnen. Sowohl in Potsdam als auch in Berlin ist das Wohnsegment von einer besonders dynamischen Entwicklung geprägt.

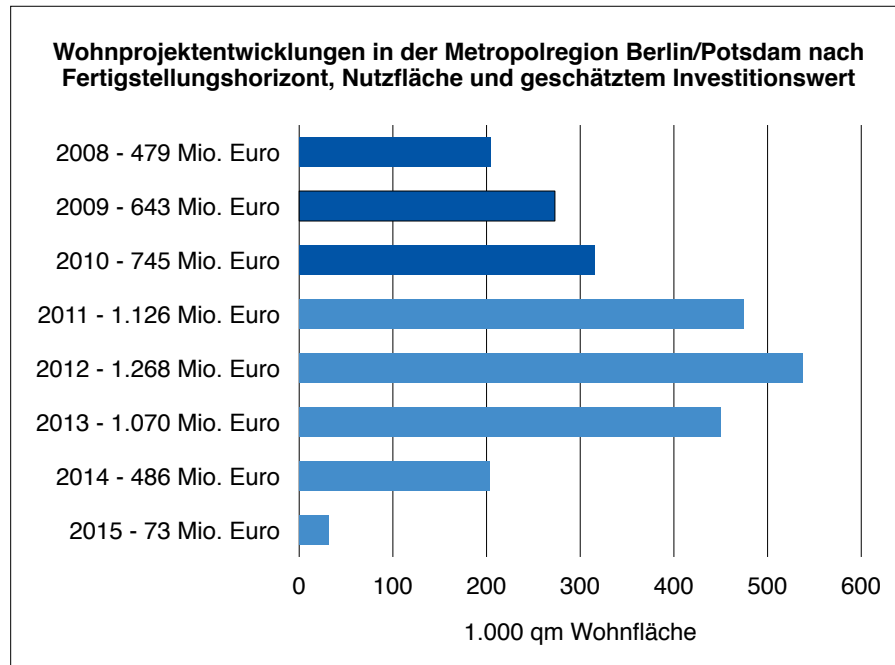
Wie schon im Vorjahr sind die NCC Deutschland GmbH mit einem Projektvolumen von insgesamt rund 156.600 qm Wohnfläche in 43 Projekten und die Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH mit rund 97.100 qm Wohnfläche in 14 Projekten die volumenstärksten Projektentwickler in Berlin.

Zahlreiche Großprojekte befinden sich in der Bundeshauptstadt derzeit in der Realisierung oder Planung. So entstehen auf dem Areal der alten Zuckerwarenfabrik in Lichtenberg seit Ende 2010 in verschiedenen Bauabschnitten insgesamt rund 20.000 qm Wohnfläche. Projektentwickler sind die Profi Partner AG (70 Lofts), die Concepta Hausgruppe (15 Townhouses) und die Triconcept Bauprojektentwicklungs- und Vertriebs GmbH. Letztere errichtet seit Juni 2011 elf Eigentumswohnungen, über 120 weitere Eigentums- und Mieteinheiten sind in Planung. Das Gesamtvorhaben, das unter dem Namen „Schokostücke“ von der Moritz Gruppe vermarktet wird, soll 2013 abgeschlossen werden.

Das Projekt „Beuth-Höfe“ in Mitte ist mit 11.100 qm Wohnfläche ebenfalls ein großes in Planung befindliches Bauvorhaben. Die Groth Gruppe errichtet in der Seydelstraße/Beuthstraße bis zum Sommer 2013 in sechs Häusern 122 Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 220 qm. Ebenfalls in Mitte befindet sich das

geplante Bauvorhaben der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG. An der Inselstraße sollen bis Ende 2013 auf über 10.000 qm Wohnfläche 86 Eigentumswohnungen entstehen.

Das Luxusprojekt „yoo Berlin“ der Peach Property Group AG entsteht derzeit Am Zirkus 1. Die 87 Luxuswohnungen werden zu Preisen bis zu 11.800 Euro/qm vermarktet. Knapp die Hälfte der Wohnungen sind bereits verkauft. Die Fertigstellung soll Ende 2012 erfolgen.



Quelle: BulwienGesa AG

In Potsdam befindet sich eines der bedeutendsten Bauprojekte in der historischen Speicherstadt. Direkt an der Havel und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gelegen wird das rund 76.000 qm große Areal zu einem hochwertigen Stadtquartier entwickelt. Nachdem die Prinz von Preussen Grundbesitz AG bereits den Boelke- und den Schinkelspeicher zu hochwertigen Wohnanlagen umgebaut hat, sollen Ende 2011 auch die 29 Eigentumswohnungen im Persiuspeicher fertiggestellt werden. Im mittleren Teil der Speicherstadt plant nun die Groth Gruppe mit einem Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro 23.000 qm Wohnfläche zu schaffen. Insgesamt sollen bis Ende 2013 rund 270 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.

Ein weiteres Projekt der Groth Gruppe in der Jägervorstadt befindet sich bereits im Bau. Im Wohnpark „Wohnen am Voltaireweg“ werden bis zum Sommer 2012 über 100 Miet- und Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 10.100 qm entstehen.

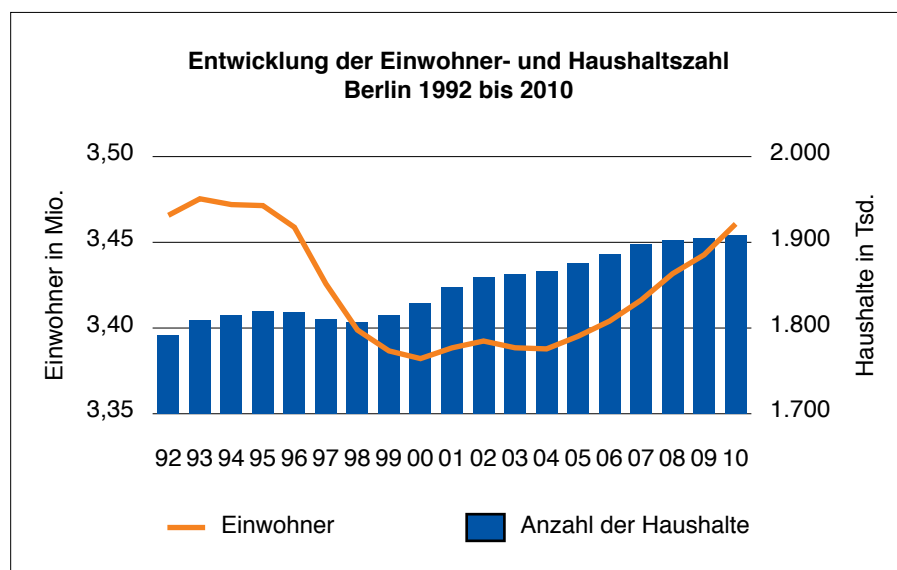
Die Artprojekt Entwicklungen & Marketing GmbH plant in der Potsdamer Innenstadt die Errichtung des weitgehend autofreien Quartiers „Nikolaigärten“. Ab Anfang 2012 sollen dort 30 Townhouses und zehn hochwertige Eigentumswohnungen mit rund 6.000 qm Wohnfläche entstehen. Die Vermarktung der durchschnittlich 3.500 Euro/qm teuren Wohnungen soll im September starten.

Die drei volumenstärksten Wohnprojektentwickler der Brandenburger Landeshauptstadt sind die Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack mit rund 40.000 qm Wohnfläche, die Prinz von Preussen Grundbesitz AG mit rund 36.200 qm Wohnfläche und die Groth Gruppe mit rund 33.100 qm Wohnfläche.

Wohnungsmarkt Berlin

Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Wie schon in den vergangenen Jahren stieg die Bevölkerungszahl in Berlin auch 2010 weiter an (+0,5 %). Die bereits hohe Geburtenzahl aus dem Vorjahr wurde 2010 noch übertroffen, sodass der positive Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aktuell fast drei Mal so hoch ist wie noch 2009. Der schon seit 2001 positive Wanderungssaldo hat sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich erhöht. Mit einer Zunahme von knapp 60 % ist es der höchste Wert der letzten zehn Jahre.

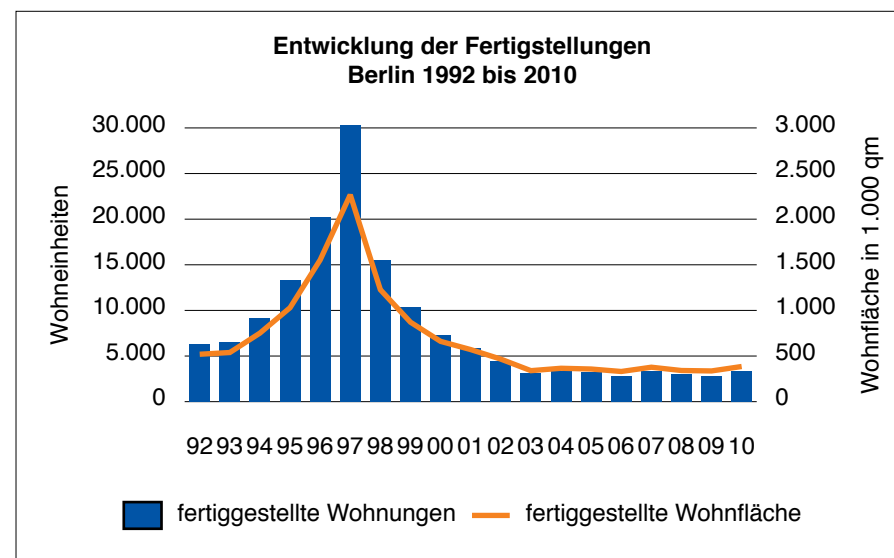


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Haushaltszahlen des BBR 2005, eigene Berechnungen

Auch für die Haushaltszahl hat sich die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Im Vergleich zu 2009 stieg die Anzahl der Haushalte um rund 2.500 an. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und beträgt weiterhin 1,81 Einwohner/Haushalt.

Entwicklung der Bautätigkeit und der Mietpreise

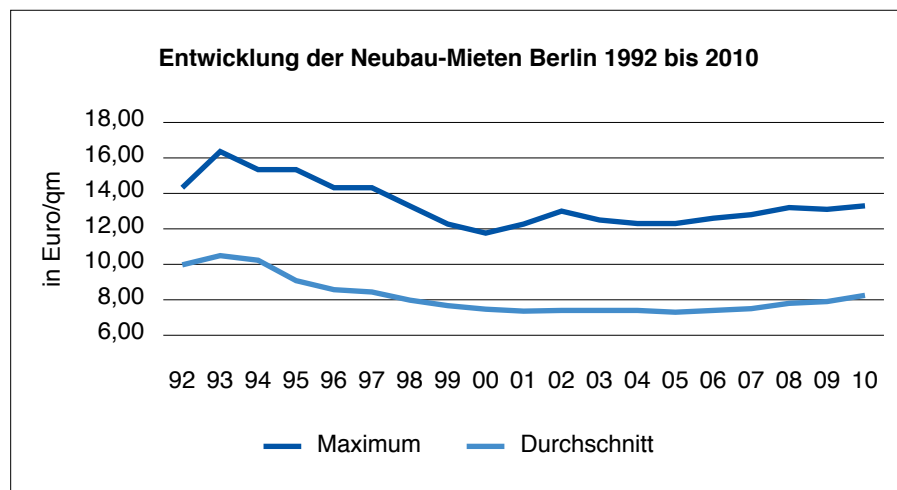
Nachdem seit 2007 ein stetiger Rückgang der Bautätigkeit in Berlin zu verzeichnen war, hat diese im Jahr 2010 wieder zugenommen.



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

Mit der Fertigstellung von rund 3.370 Wohneinheiten wurden rund 540 Wohnungen (48.600 qm Wohnfläche) mehr gebaut als im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung von über 19 %.

Auch die einwohnernormierte Bautätigkeit ist von 0,8 Wohneinheiten/1.000 Einwohner im Jahr 2009 auf 1,0 Wohneinheiten/1.000 Einwohner im Jahr 2010 angestiegen. Damit liegt diese genau auf dem Durchschnittsniveau der vergangenen zehn Jahre.



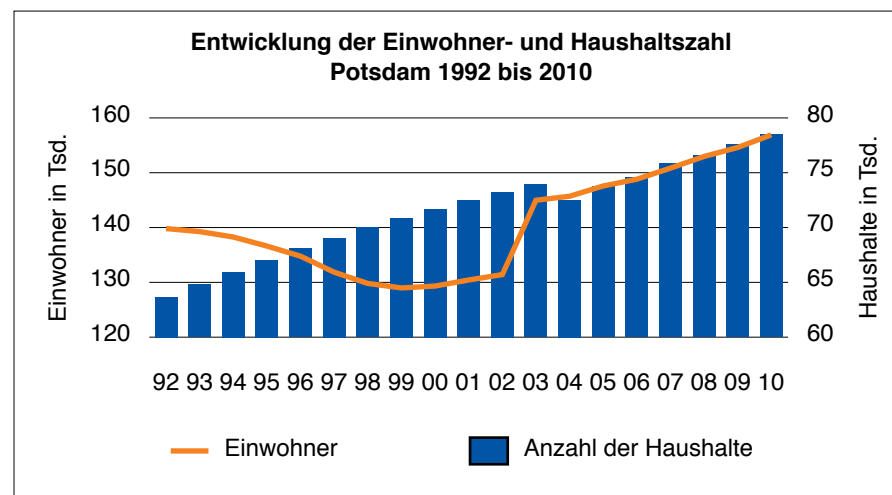
Quelle: RIWIS/BulwienGesa

Die durchschnittlichen Neubau-Mieten steigen seit 2005 kontinuierlich an. Der Zuwachs von 2009 zu 2010 war mit 4,4 % jedoch stärker als im Jahr zuvor (1,3 %). Auch die Spitzenmieten nehmen seit 2005 wieder zu. Nach einem leichten Rückgang in 2009, erfolgte in 2010 erneut eine Zunahme um rund 1,5 %. Mit aktuell 13,30 Euro/qm liegen die Spitzenmieten wieder auf dem Niveau von 1998.

Wohnungsmarkt Potsdam

Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Potsdam hielt auch 2010 weiter an. In den vergangenen fünf Jahren erfolgte ein kontinuierlicher jährlicher Zuwachs von durchschnittlich 1,3 %. Aktuell leben rund 156.900 Menschen in der Stadt.



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

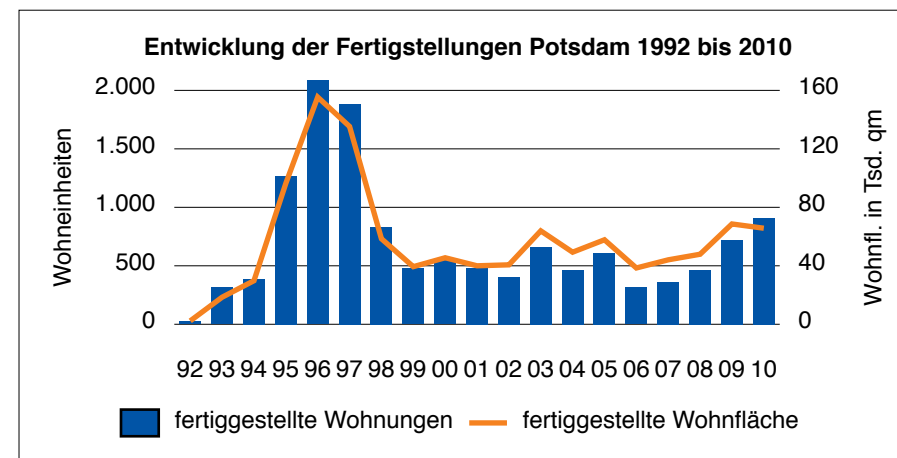
Diese Dynamik ist einerseits dem starken Anstieg der Geburtenzahlen zuzurechnen. So konnte 2010 sowohl für die Geburten als auch für das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ein neuer Höchstwert erreicht werden.

Andererseits ist auch der Wanderungssaldo in den letzten Jahren durchgängig positiv. Im Jahr 2010 reduzierte sich die Zahl der Fortzüge im Vergleich zum Vorjahr um rund 7,0 % auf rund 7.980 Personen, während die Zahl der Zuzüge annähernd gleich geblieben ist. Potsdam verzeichnete demnach 2010 einen Wanderungszuwachs von rund 1.860 Personen und liegt damit ungefähr auf dem Niveau von 2008.

Auch die Zahl der Haushalte stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Im Vergleich zum Vorjahr war ein Anstieg um rund 1,2 % zu verzeichnen und so lag die Haushaltszahl 2010 bei rund 78.500. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,0 Personen/Haushalt.

Entwicklung der Bautätigkeit und der Mietpreise

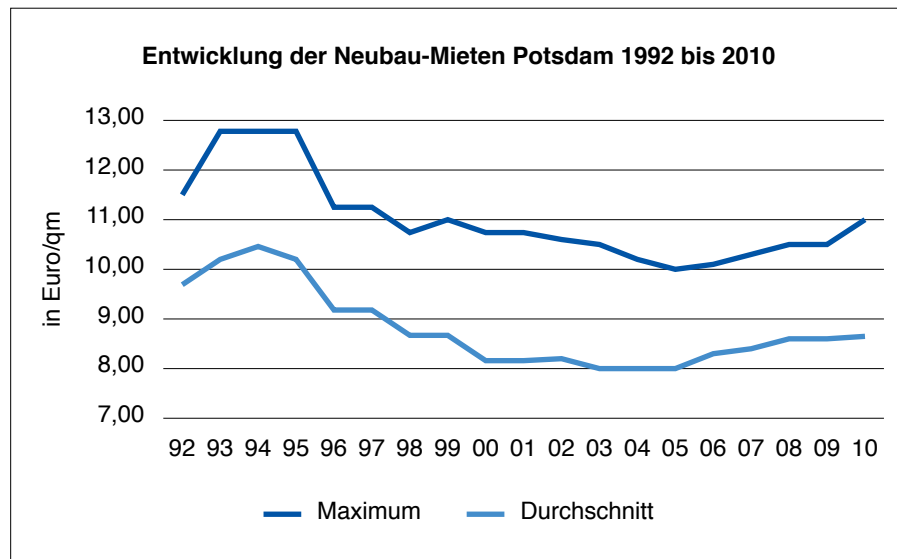
In den vergangenen zehn Jahren wurden jährlich rund 540 Wohnungen fertiggestellt. Mit 907 errichteten Wohneinheiten liegt die Bautätigkeit 2010 deutlich über diesem Durchschnitt und sogar über dem Niveau von 1998. Im Vergleich zum Vorjahr konnte eine Steigerung von über 25 % verzeichnet werden.



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

Bezogen auf die fertiggestellte Wohnfläche zeigt sich jedoch ein Rückgang von rund 4,3 % auf 65.700 qm. Demnach sind die Wohnungsgrößen der errichteten Einheiten deutlich zurückgegangen. Betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 2009 noch rund 95 qm, so war 2010 eine neu errichtete Wohnung durchschnittlich nur rund 72 qm groß.

Auch die einwohnernormierte Bautätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter deutlich erhöht. Wurden 2009 noch rund 4,7 Wohneinheiten/1.000 Einwohner fertiggestellt, so waren es 2010 rund 5,8 Wohneinheiten/1.000 Einwohner. Vergleichbare Städte wie Brandenburg, Cottbus und Frankfurt (Oder) weisen deutlich geringere Werte zwischen 0,6 und 1,8 Wohneinheiten/1.000 Einwohner auf.



Quelle: RIWIS/BulwienGesa

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten in Potsdam sind seit 2008 stabil. 2010 erfolgte eine minimale Steigerung auf 8,65 Euro/qm. Die Spitzenmieten hingegen stiegen um rund 4,8 % auf 11,00 Euro/qm. Damit erreichen diese wieder das Niveau von 1999. Diese Entwicklung lässt auf eine erhöhte Nachfrage im gehobenen Segment schließen.

2.6 Hotelmarkt in Berlin und Potsdam

Projektentwicklungen

Das Projektentwicklungsvolumen des Berliner und Potsdamer Hotelmarktes umfasst derzeit 819.000 qm NF. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von rd. 6,4 %.

Annähernd die Hälfte des Projektvolumens ist dabei Projekten zuzuordnen, die zwischen 2008 und Mitte 2011 fertiggestellt wurden. Die andere Hälfte verteilt sich zu 15 % auf im Bau befindliche Projekte und zu 35 % auf konkrete Hotelplanungen.

Die Entwicklungstätigkeit wird gestützt durch steigende Übernachtungszahlen in der Metropolregion Berlin/Potsdam und ein reges Interesse internationaler Betreiberketten am Berliner Hotelmarkt. So entfällt rd. 98 % des Projektentwicklungsvolumens auf Projekte in der Hauptstadt. Allein im ersten Halbjahr dieses Jahres eröffneten sieben neue Hotels in Berlin, vier weitere Hotels sollen bis zum Ende des Jahres folgen.

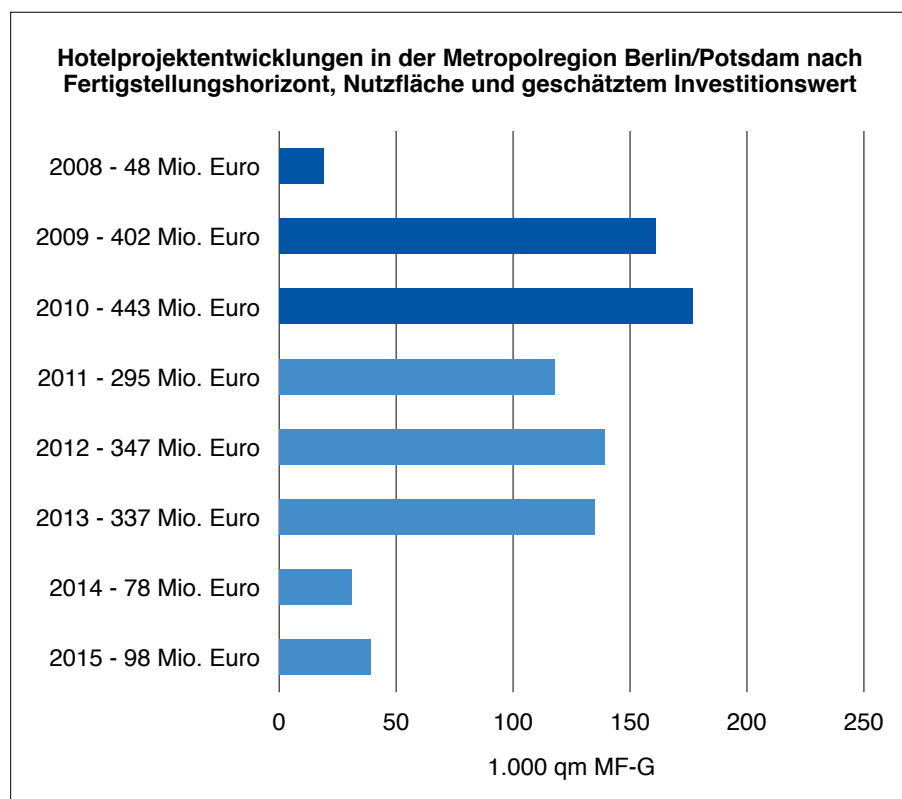
Gemessen am Flächenvolumen ist mit mehr als 90.000 qm NF die CA Immo (ehemals Vivico) stärkster Entwickler im Hotelsegment in der Region. Ein Großteil der Fläche befindet sich derzeit noch im Planungsstadium.

Gemessen an der Projektanzahl sind die IVG Immobilien und die TLG die aktivsten Entwickler. Während die IVG einen Schwerpunkt im Umfeld des Alexanderplatzes aufweist, sind die Projekte der TLG stärker im Stadtgebiet verteilt. So existieren neben den bereits fertiggestellten Ramada und H2 im Rahmen des Projektes „Die Welle.Mitte“ weitere Planungen auch außerhalb dieses zentralen Bereiches um die City-

Ost. Im Rahmen des Großprojektes „Feuerlandhöfe“ soll beispielsweise ebenfalls ein Hotel realisiert werden. In unmittelbarer Nähe ist zudem in der Zinnowitzer Straße ein Hotel mit rund 200 Zimmern vorgesehen. Weitere Planungen existieren für das „Winter’s Hotel“ am Checkpoint Charlie (144 Zimmer und 25 Apartments).

Berlin: Entwickelt wird von Budget bis Luxus in frequenzstarken Lagen

Ein räumlicher Schwerpunkt der Entwicklertätigkeit ist der Bereich rund um den Berliner Hauptbahnhof. Hier entstand bereits 2009 das von der CA Immo entwickelte Meininger Hostel. Im Jahr 2010 folgte das A & O Hostel von der Kommunalprojekt ppp AG und im 2. Quartal 2011 ein weiteres Motel One Hotel (Gustav Epple Bauunternehmung). Vier weitere Hotelprojekte im Bahnhofsumfeld befinden sich in der Pipeline und sollen bis spätestens Ende 2015 realisiert werden. Wenn das Lehrter Stadtquartier bis zum Jahr 2015 wie geplant wächst, werden etwa 2.500 neue Hotelzimmer rund um den Berliner Hauptbahnhof entstanden sein.



Quelle: BulwienGesa AG

- Besonders aktiv zeigt sich hier die CA Immo, die unter anderem ein Intercityhotel für die Steigenberger Gruppe entwickelt, welches bis zum Jahre 2014 eröffnen soll.
- Auch auf zwei weiteren Grundstücken rund um den Washingtonplatz im Süden des Bahnhofsgebäudes werden mit längerfristigem Realisierungshorizont ebenfalls Hotelprojekte von der CA Immo entwickelt.
- Nördlich des Hauptbahnhofs hatte bis zum 2. Quartal die Charmartin Meermann Gruppe ein Sheraton Hotel- und Konferenzzentrum geplant. Dieses soll nun von einem anderen (noch nicht näher genannten) Entwickler bis 2014 verwirklicht werden.

In Berlin-Mitte wurde ebenfalls eine der größten Hotelprojektentwicklungen der letzten Jahre realisiert: Im Herbst 2010 eröffnete im Bereich des Potsdamer Platzes das 570 Zimmer bzw. rd. 37.000 qm umfassende Scandic Hotel (Schaumann Group). Unweit dessen entwickelte die Ludger Inholte Projektentwicklung in prominenter Lage an

der Friedrichstraße das von Eurostars geführte Hotel F100 (221 Zimmer), das Anfang 2011 eröffnete.

Zwei weitere Entwicklungsschwerpunkte im Stadtbezirk Mitte befinden sich rund um den Alexanderplatz und den Spittelmarkt.

- In direkter Nähe zum Alexanderplatz entwickelt allein die IVG Immobilien AG, im Rahmen der Entwicklung „Alexander Parkside“ bis Ende 2012 vier Hotels im mittleren Segment mit zusammen rund 30.000 qm.
- Die TLG IMMOBILIEN GmbH stellte Anfang 2011 ein Ensemble aus Ramada- und H2 Hotel mit 20.000 qm Hotelfläche an der Karl-Liebknecht-Straße fertig. Mit 625 Zimmern gehört der Gesamtkomplex zu den größten Entwicklungen der letzten Jahre.
- Weitere vor Kurzem realisierte Hotelprojekte am Spittelmarkt sind das Ende 2010 eröffnete Motel One (GBI AG) und das Anfang 2011 fertiggestellte Titanic Comfort in einem umgebauten Plattenbau.
- Bereits im Januar 2010 eröffnete das 84 Zimmer große Cosmo Designhotel (Gegege Grundstücks- und Bauträgersgesellschaft mbH und Home GmbH). Ebenfalls am Spittelmarkt eröffnete das von Porr Solution entwickelte Best Western (2008).

Im Westteil der Stadt ist traditionell der Bezirk Charlottenburg für Hotelentwicklungen prädestiniert. So entstehen vor allem entlang des Kurfürstendamms und seinen Nebenstraßen zahlreiche neue Hotels. Im sog. Zoofenster entsteht das 20.000 qm große Luxushotel der Marke Waldorf Astoria, das im September 2011 eröffnen soll. Allein die Präsidentensuite ist 300 qm groß. Entwickler ist Swan Operations Ltd.

Ebenfalls im Umfeld des Kurfürstendamms hat im Herbst 2010 ein Hampton by Hilton eröffnet, das vom Entwickler Hans Grothe betreut wurde. Nahe des Tiergartens realisiert zudem die ALAS Immobilien Verwaltung in der ehemaligen Dänischen Gesandtschaft mit dem Hotel „Das Stue“ ein weiteres kleines Luxushotel mit 81 Zimmern.

Weitere bereits fertiggestellte Projekte in der Westberliner City sind unter anderem das H10 Hotel (Bluestone Berlin GmbH), das Leonardo Hotel (Gutmann Investment GmbH), das SANA Berlin Hotel (GBI AG) und das Mercure Hotel Chateau mit jeweils vier Sternen. Mit den im Bau bzw. in Planung befindlichen Projekten H'otello Berlin (Höcherl Firmengruppe) und dem Doppelprojekt Ibis und Etap der TWP Berlin GmbH wird hier zudem das Angebot im Budget-Segment erweitert.

Potsdam: zwei Planungen

Der Potsdamer Hotelmarkt ist trotz anhaltend steigender Übernachtungszahlen von einer derzeit verhaltenen Entwicklungstätigkeit geprägt.

Eines der beiden Projekte scheint jetzt jedoch konkreter zu werden: Für die Rekonstruktion des „Palais Barberini“ wurde Anfang Oktober 2010 ein Wettbewerb ausgeschrieben, den Frau Gertrud Schmack, die Inhaberin des fünf-Sterne-Hotels „Bayrisches Haus“, gewann. Ihren Vorstellungen nach soll in dem repräsentativen Gebäude ein Hotel eröffnet werden. Bisher sind die Verträge zwischen dem Sanierungsträger Potsdam bzw. der Stadt und Frau Schmack noch nicht verhandelt.

Ein weiteres Hotelprojekt könnte im Norden des Entwicklungsgebietes Speicherstadt entstehen. Konkrete Planungen hierfür liegen derzeit

jedoch nicht vor. Bauanträge existieren bisher nur für den Bau von 270 Miet- und Eigentumswohnungen der Berliner Groth Gruppe.

Der Umbau des „Brockschen Hauses“ zum Hotel hingegen wurde wieder verworfen.

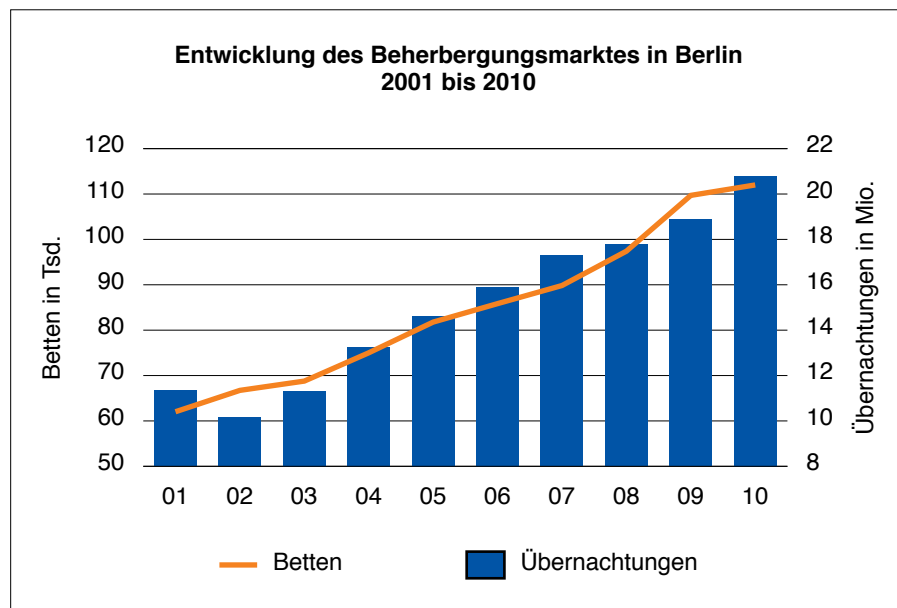
Beherbergungsmarkt Berlin

Die hohe Wachstumsdynamik des Berliner Beherbergungsmarktes in den vergangenen Jahren hielt auch 2010 an. Mit 20,8 Mio. Übernachtungen wurde erstmalig die 20-Millionen-Schallmauer durchbrochen.

Berlin profitiert dabei weiterhin von seiner hohen Attraktivität als Ziel für Städtereisen. Als relativ preisgünstige Destination wird Berlin in diesem Rahmen auch von ausländischen Touristen verstärkt als Reiseziel wahrgenommen. Deren Anteil stieg fast doppelt so stark wie der Zuwachs von Gästen aus Deutschland und lag bei über 40 %.

Gemessen an den Übernachtungszahlen hat sich Berlin als Reiseziel in Europa hinter London und Paris als dritt wichtigste Destination etabliert. Vor allem das vielfältige Angebot an Freizeitinfrastruktur (Museen, Theater, Events etc.) stellt hierbei einen wichtigen Faktor für die Attraktivität der Stadt dar.

Auch hinsichtlich des Geschäftstourismus entwickelt sich die Stadt sehr dynamisch. Als einer der fünf bedeutendsten Tagungs- und Kongressstandorte weltweit sowie Sitz der Bundesregierung sind aus diesem Segment weitere Impulse zu erwarten.



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

Auch zukünftig werden u. a. mit der Fertigstellung des neuen Großflughafens „Willy Brandt“ (Mitte 2012) und dem Ausbau der Messe weiter steigende Besucherzahlen erwartet.

Die hohe touristische Nachfrage bescherte der Berliner Kettenhotellerie 2010 ein vergleichsweise gutes Ergebnis. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 69 % und damit annähernd wieder auf das Niveau des Jahres 2008. Vergleichbar verlief die Entwicklung für die durchschnittlichen Zimmerpreise (87 Euro). Besonders dynamisch entwickelte sich der Logiserlös pro verfügbarem Zimmer (RevPar) mit einem Plus von 16 %.

Kettenhotellerie Berlin			
	2008	2009	2010
Durchschnittlicher Zimmerpreis (ARR)	88 Euro	80 Euro	87 Euro
Durchschnittliche Zimmerauslastung	69,5 %	67,5 %	69,0 %
Logiserlös pro verfügbarem Zimmer (RevPar)	61 Euro	54 Euro	63 Euro

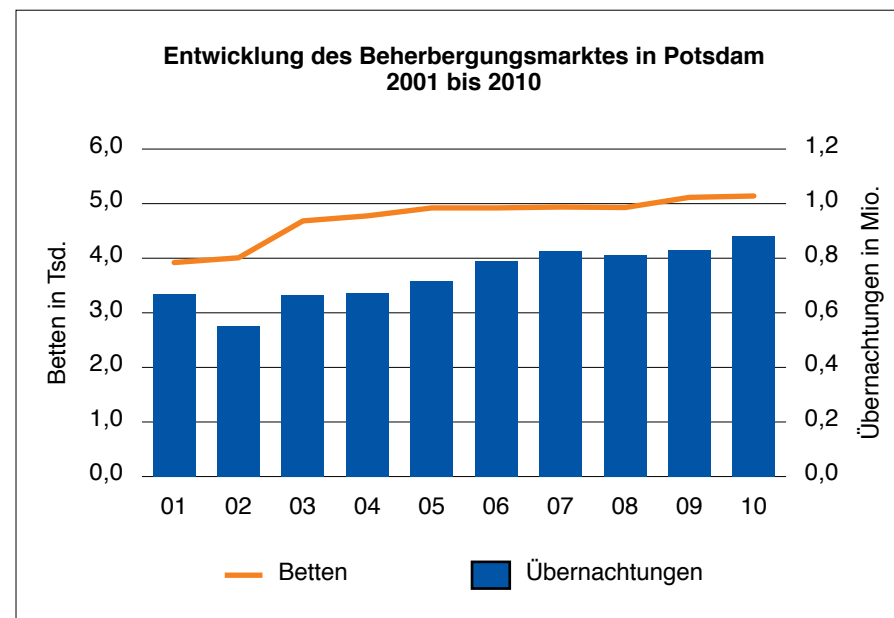
Quelle: STR Global nach IHA

Beherbergungsmarkt Potsdam

Nach der leicht stagnativen Entwicklung zwischen 2007 und 2009 hat die touristische Nachfrage in Potsdam wieder zugenommen. Gegenüber 2009 stieg die Zahl der Übernachtungen um 6,2 % auf 882.500. Auch für die Brandenburgische Landeshauptstadt bedeutet dies einen neuen Rekord.

Seine Anziehungskraft generiert Potsdam dabei vor allem aus den zahlreichen historischen Gebäuden (u. a. Schloss Sanssouci), der Lage an diversen Wasser- und Grünflächen und der Nähe zu Berlin.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste in Potsdam liegt beim Betriebstyp Hotel bei 2,0 Tagen und über sämtliche Beherbergungsbetriebe (inkl. Hotel Garni, Gasthöfe etc.) bei 2,3 Tagen. Damit wird in beiden Kategorien dasselbe Niveau wie in Berlin erreicht. Die Zimmerauslastung und die Zimmerpreise liegen dagegen deutlich unterhalb der Berliner Werte.



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

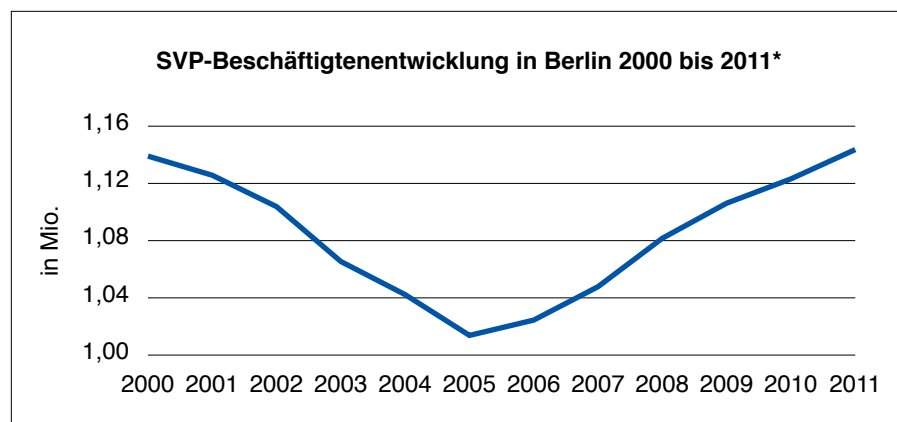
Mit der Errichtung des neuen Landtages (Fertigstellung 2013) auf dem historischen Stadtschlossgrundstück wird die Mitte Potsdams weiter gestärkt. Ebenfalls positiv wirkt sich in diesem Zusammenhang die Grundstücksausschreibung für die städtischen Grundstücke am Havelufer/Alte Fahrt und in der Schwertfegerstraße/Friedrich-Ebert-Straße aus. Dies könnte dann auch einen weiteren Impuls für den Beherbergungsmarkt bzw. die Entwicklungstätigkeit in der Stadt geben.

3 STANDORTSTECKBRIEF FÜR IMMOBILIEN- INVESTMENTS IN BERLIN/POTSDAM

3.1 Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die Zahl der SVP-Beschäftigten (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) wächst in Berlin seit 2005 deutlich. Dieser Trend hielt auch 2010 an. Ende 2010 zählte die Bundeshauptstadt rund 1,12 Mio. SVP-Beschäftigte. Nach Prognosen der BulwienGesa ist auch in den kommenden Jahren mit einem stetigen Zuwachs der SVP-Beschäftigten zu rechnen.

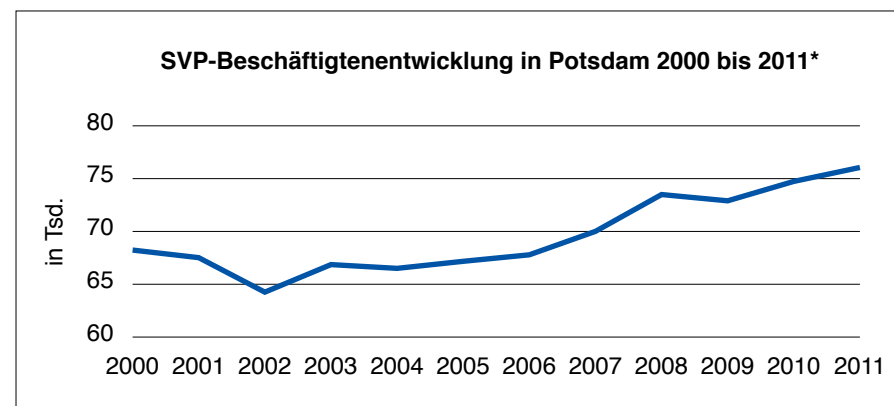
Getragen wird dieses Wachstum, wie in den vergangenen Jahren, vor allem von der TMT-Branche (Technologie, Medien, Telekommunikation), unternehmensbezogenen Dienstleistern, dem Erziehungs- und Gesundheitswesen sowie dem Gastgewerbe. Zudem liegen weitere Potenziale in der Forschung sowie der Kreativ- und Kulturwirtschaft.



* ab 2011 Prognose
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Frühjahrsprognose BulwienGesa 2011

Die Brandenburger Landeshauptstadt Potsdam ist ebenfalls durch einen steigenden Trend der SVP-Beschäftigtenzahl gekennzeichnet. Leicht unterbrochen wurde das Wachstum lediglich 2009 im Zuge der Auswirkungen der Wirtschaftskrise. Triebfeder des anhaltenden Wachstums waren v. a. unternehmensorientierte Dienstleister sowie Unternehmen der TMT-Branche und aus dem Bereich Gesundheit, Soziales und Bildung.

Im Jahr 2010 lag die Beschäftigtenzahl bei 74.700. Für das Jahr 2011 werden von BulwienGesa sogar mehr als 76.000 SVP-Beschäftigte prognostiziert. Zusätzliche Potenziale sind hier neben den unternehmensnahen Dienstleistungen vor allem im Gastgewerbe anzutreffen.



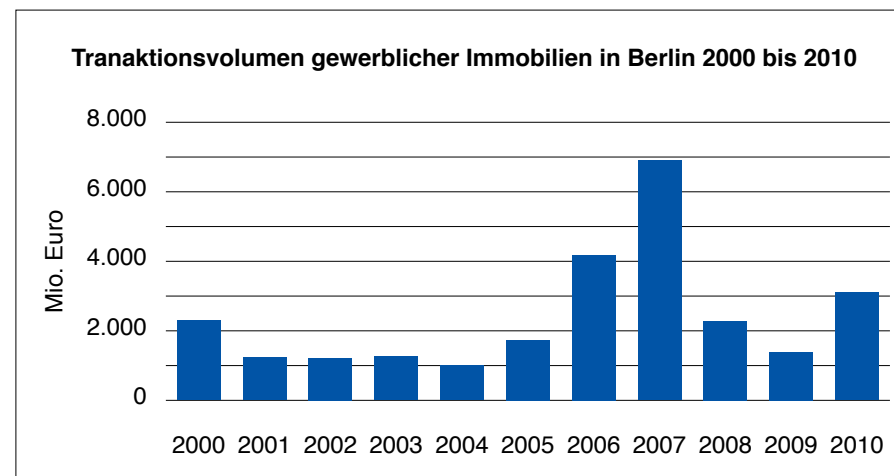
* ab 2011 Prognose
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Frühjahrsprognose BulwienGesa 2011

3.2 Investmentmarkt

Im Jahr 2010 lag das Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien bei rund 3,1 Mrd. Euro und zeigte sich damit gegenüber den Jahren 2008 (ca. 2,3 Mrd. Euro) und 2009 (1,4 Mrd. Euro) deutlich erholt. Die Rekordinvestments der Jahre 2006 bis 2007 mit 4,2 Mrd. Euro bzw. 6 Mrd. Euro wurden jedoch nicht wieder erreicht, was vor allem mit den fehlenden Portfoliodeals zu begründen ist.

Mehr als eine Milliarde Euro des gewerblichen Transaktionsvolumens in Berlin 2010 entfällt allein auf die drei Großtransaktionen Sony-Center (572 Mio. Euro), Alexa (316 Mio. Euro) und Boulevard Berlin (367 Mio. Euro). Der Büroanteil am Umsatzvolumen lag bei rund 1,5 Mrd. Euro und damit bei knapp 50 %.

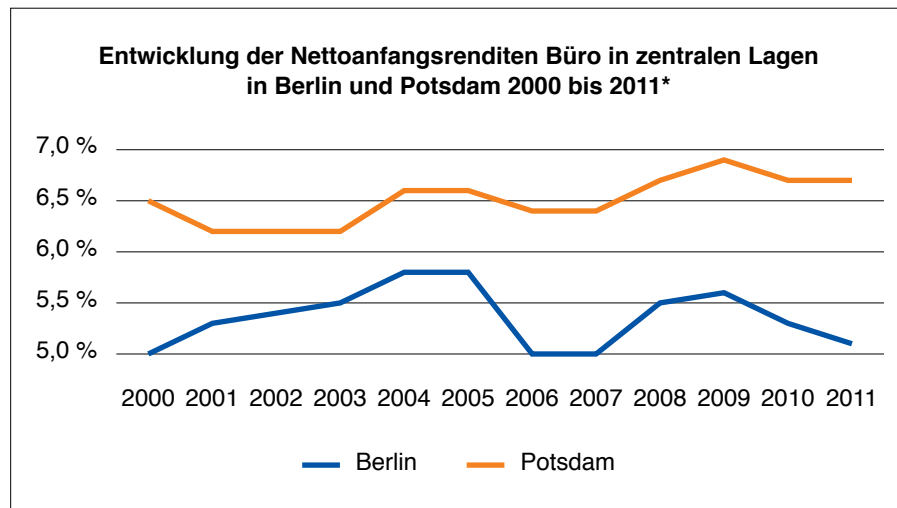
Für das Jahr 2011 geht BulwienGesa gegenüber 2010 von einem leicht reduzierten gewerblichen Transaktionsvolumen für die Hauptstadt aus, da die 2010 erfolgten Großtransaktionen derzeit nicht erkennbar sind.



Quelle: BulwienGesa AG

Die Spitzenrendite im Bürosegment in Berlin lag Ende 2010 bei 5,3 % und damit um rund 30 Basispunkte niedriger als zum Ende des Jahres 2009. Dies verdeutlicht die weiterhin starke Nachfrage von Investorenseite, insbesondere nach Core-Immobilien. Auch für 2011 geht BulwienGesa von einem weiter sinkenden Trend für die Nettoanfangsrenditen aus. In der Spitze wird für zentrale Lagen ein Renditeniveau im Bereich von 5,1 % prognostiziert.

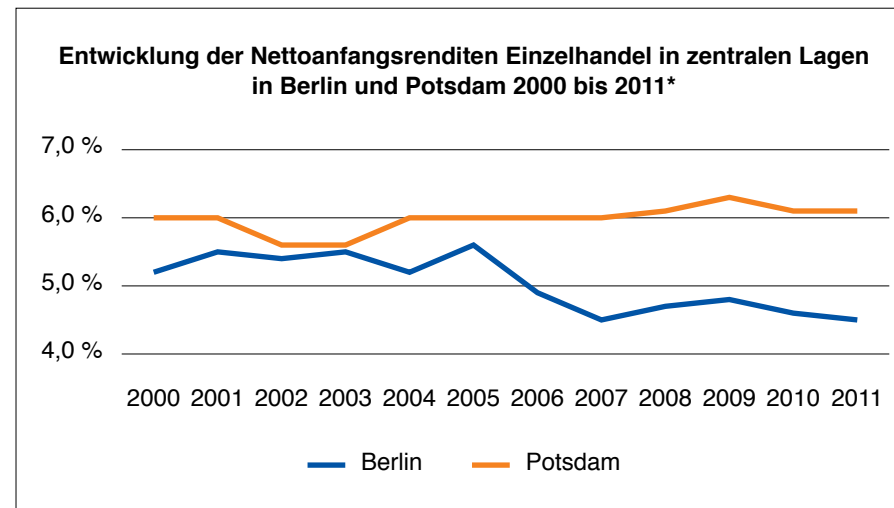
Für Potsdam zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung wie in der Bundeshauptstadt, allerdings auf etwas höherem Niveau und weniger volatil. Nachdem die Nettoanfangsrendite 2009 auf einem Niveau von 6,9 % lag, setzte 2010 eine spürbare Erholung ein. Die Spitzenrendite sank in Folge der erhöhten Nachfrage auf 6,7 %. Diese Entwicklung wird nach Prognosen der BulwienGesa auch 2011 anhalten. Zum Jahresende wird mit einer Nettoanfangsrendite von 6,6 % gerechnet.



* ab 2011 Prognose
Quelle: RIWIS; Frühjahrsprognose BulwienGesa 2011

Auf das Einzelhandelssegment entfielen 2010 rund 1,3 Mrd. Euro Investmentvolumen. Dies entspricht einer signifikanten Steigerung gegenüber 2009 (450 Mio. Euro) und verdeutlicht die gestiegene Nachfrage auch im Einzelhandelsbereich. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Nettoanfangsrenditen wider. Nach dem Anstieg auf 4,8 % im Jahr 2009 sank das Spitzenrenditeniveau in 1a-Lagen auf 4,6 %. Auch 2011 ist im Zuge anhaltender Nachfrage ein weiteres Absinken zu erwarten.

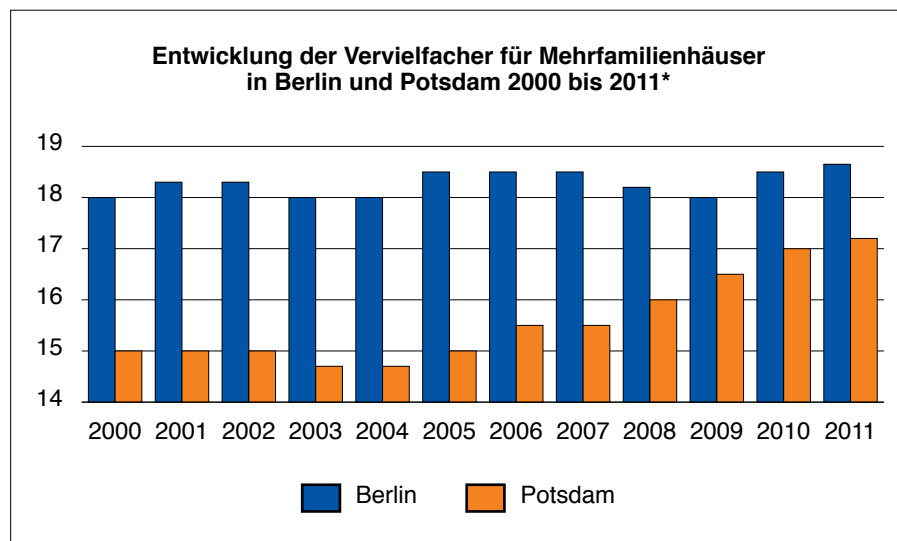
Das Renditeniveau 2010 ist auch in Potsdam von einem spürbaren Absinken gekennzeichnet. Ende des Jahres lag die Nettoanfangsrendite bei 6,1 % und damit auf dem Niveau des Jahres 2008. Für 2011 wird mit einer weiteren Erholung und einem Renditeniveau im Bereich des Vorkrisenwertes gerechnet.



* ab 2011 Prognose
Quelle: RIWIS; Frühjahrsprognose BulwienGesa 2011

Wohnimmobilien in Berlin sind in den vergangenen Jahren von einer regen Nachfrage geprägt. Dies spiegelte sich auch in der vergleichsweise stabilen Entwicklung der Vervielfacher (Multiplikator der jährlichen Nettomiete) während der Wirtschaftskrise wider. Seit 2010 ist zudem wieder ein spürbarer Anstieg der Vervielfacher erkennbar. Für Spitzenobjekte lag das Vervielfacherniveau im Bereich von 18,5. Vereinzelt werden auch Werte oberhalb dieses Wertes erreicht.

In Potsdam ist in den vergangenen Jahren ein stetiger Anstieg der Vervielfacher zu verzeichnen. Die anhaltend hohe Nachfrage hat die Kaufpreise stark steigen lassen, wodurch sich die Vervielfacher mehr und mehr dem Berliner Niveau annähern. Im Jahr 2010 wurden Spitzenvervielfacher von 17 erzielt, für 2011 ist ein weiterer Anstieg zu erwarten.



* ab 2011 Prognose

Quelle: RIWIS; Frühjahrsprognose BulwienGesa 2011

3.3 Standortscoring

Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Standortes für Immobilieninvestitionen müssen zahlreiche Kriterien herangezogen werden. Um die Attraktivität eines Standortes auf einen Wert zusammenzufassen, wurde von BulwienGesa das RIWIS-Scoring entwickelt.

Die Gesamtaussage des RIWIS-Scoring zu einem Standort setzt sich aus den Einzelaussagen zu den drei Immobiliensegmenten Büro, Einzelhandel und Wohnen zusammen. Um zu einer umfassenden Beurteilung jedes der drei Einzelsegmente zu gelangen, wird der Standort auf der Basis dreier unterschiedlicher zeitlicher Perspektiven (historisch, aktuell, zukünftig) analysiert.

Jeder Standort wird dabei in jedem Segment mit einer Punktzahl zwischen 0 und 100 bewertet. Das Gesamtergebnis ergibt demnach einen Punktwert zwischen 0 und 300 Punkten. 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. Aufgrund der unterschiedlichen Beschaffenheit der Märkte liegen für die drei Immobiliensegmente drei unterschiedliche Bewertungsmuster vor.

Aus den drei Segmenten, 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 AG den Ansichten individuelle Gewichte zugewiesen, mit denen der Einfluss der einzelnen Perspektive auf das Gesamtergebnis reguliert wird.

Wie im vergangenen Jahr ist München mit einem Scoring von über 200 Punkten der einzige 1a-Standort in Deutschland. Die bayerische Landeshauptstadt profitiert dabei insbesondere von ihrer sehr hohen Wertigkeit als Wohn- und Einzelhandelsstandort.

Berlin gilt nach dem RIWIS-Scoring weiterhin als 1b-Standort, etwa auf einem Level mit den Vergleichsstandorten Hamburg und Düsseldorf. Diese weisen aber vor allem im Wohnsegment noch ein besseres Scoring auf. Berlin hat sich jedoch, insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen derzeit und der damit verbundenen Zukunftsperspektive, deutlich den Wettbewerbern angenähert.

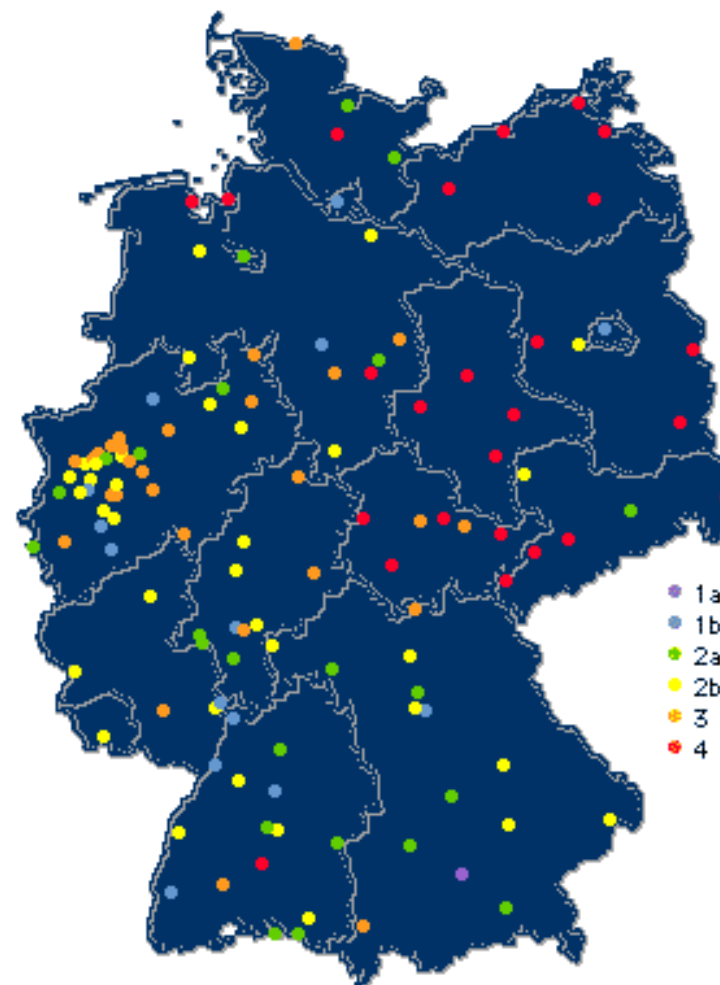
Tendenziell ist in den kommenden Jahren auch im Büro- und Einzelhandelssegment ein Aufwärtstrend zu erwarten. Die derzeitige Situati-

on und die positiven Zukunftsaussichten kompensieren dabei die durchschnittliche historische Entwicklung.

Die Stadt Potsdam zählt weiterhin zu den 2b-Standorten. Besonders positiv stellt sich dabei das Wohnsegment dar, vor allem hinsichtlich seiner zukünftigen Perspektive. Nur ein durchschnittliches Scoring-ergebnis verzeichnet Potsdam dagegen im Einzelhandels- sowie im Bürosegment. Insbesondere in den kommenden Jahren wird mit einer rezessiven Entwicklung in beiden Segmenten gerechnet. Im Bürobereich kann diese Entwicklung auch länger anhalten.

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

Quelle: Scoring in www.riwis.de



Detailscoring Berlin/Potsdam									
	Büro			Handel			Wohnen		
	Historische Entwicklung	Aktuelle Situation	Zukunfts-perspektive	Historische Entwicklung	Aktuelle Situation	Zukunfts-perspektive	Historische Entwicklung	Aktuelle Situation	Zukunfts-perspektive
Berlin	3 (49,6)	1b (68,2)	1a (74,2)	2b (54,2)	1a (73,9)	1a (71,9)	2a (53,2)	2a (53,7)	1a (63,9)
Potsdam	2a (55,5)	2b (54,9)	4 (32,7)	2a (55,2)	3 (47,4)	3 (48,3)	2a (51,9)	2b (45,3)	1a (68,4)

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 – Sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1–2 Jahre – Außerordentlich gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3–5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> – Historische Entwicklung bewegt sich leicht oberhalb des allgemeinen Markt-trends – Risikoarmer Markt mit geringen Schwankungen – 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 bewegt sich leicht oberhalb des allgemeinen Markt-trends – Stabile Marktentwicklung – Markt präsentiert sich in außerordentlich guter Verfassung – Sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1–2 Jahre – Außerordentlich 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 – Durchschnittliche Wachstumsperspektiven für die nächsten 3–5 Jahre
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Markt hat eine positive nachhaltige Entwicklung hinter sich – Risikoarmer Markt mit geringen Schwankungen – Markt mit positiven Rahmenbedingungen – Außerordentlich gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1–2 Jahre – Außerordentlich 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 – Markt befindet sich in einer soliden Situation – 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 FLUGHAFEN BERLIN-BRANDENBURG

4.1 Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER)

Südöstlich von Berlin, in der Gemeinde Schönefeld, entsteht derzeit der neue Flughafen Berlin-Brandenburg. Dieser wird den Namen „Willy Brandt“ tragen. Der bestehende Flughafenkomplex wird hierfür umgebaut und im Süden um rund 970 ha erweitert. Hier entsteht derzeit ein neues Terminalgebäude. Der Bau der neuen Landebahn ist bereits abgeschlossen. Insgesamt wird der neue Flughafen eine Fläche von rund 1.470 ha umfassen.

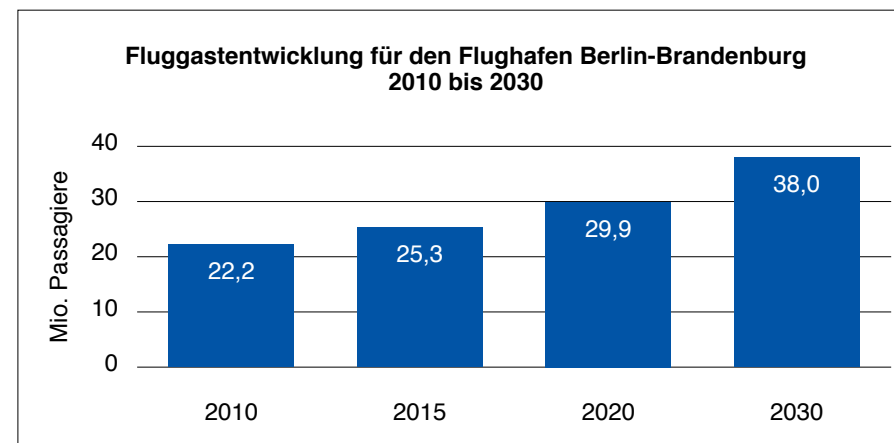
Ab November 2011 ist ein 6-monatiger Probetrieb für den Flughafen geplant. Die Eröffnung des Flughafens ist für den 3. Juni 2012 vorgesehen. Die Startkapazität liegt zunächst bei 27 Mio. Passagieren, kann jedoch über verschiedene Ausbaumodule auf bis zu 45 Mio. Fluggäste ausgebaut werden. Insgesamt wird der Flughafen zunächst über 85 Abstellpositionen und 25 Fluggastbrücken verfügen.

Direkt unterhalb des Terminals wird der Flughafen über einen 6-gleisigen Bahnhof an das Schienennetz angebunden. Der Bahnhof wird sowohl von der S-Bahn als auch von Regional- und ICE-Zügen angefahren. Für die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erhält der Flughafen eine eigene Abfahrt von der BAB 113.

Die Deutsche Flugsicherung (DFS) hat am 4. Juli 2011 einen deutlich überarbeiteten Vorschlag für die künftigen An- und Abflugrouten des Flughafens Berlin-Brandenburg vorgestellt. Die DFS folgte dabei in weiten Teilen den Empfehlungen der Fluglärnkommision, die diese in den vergangenen Monaten ausgearbeitet hatte.

4.2 Fluggastprognose

Die Berliner Flughäfen zählten im Jahr 2010 zusammen 22,3 Mio. Passagiere¹. Erstmals wurde damit die Schallmauer von 22 Mio. durchbrochen. Sowohl Tegel (ca. 15,0 Mio. Passagiere) als auch Schönefeld (ca. 7,3 Mio. Passagiere) verzeichneten Rekordergebnisse. Berlin bleibt damit der drittgrößte Flughafenstandort in Deutschland nach Frankfurt/Main und München.



Quelle: AviaSolutions 2007, www.berlin-airport.de

Mit mehr als 22 Mio. Fluggästen ist die Abfertigungskapazität der beiden Flughäfen bereits überschritten. Für die kommenden Jahre wird zudem nach einer Prognose von AviaSolutions aus dem Jahr 2007 ein weiteres Wachstum erwartet. Die prognostizierten Passagierzahlen können vom neuen Hauptstadt Airport mit seiner Startkapazität von 27 Mio. Passagieren aufgefangen werden. Über die diversen Ausbaumodule ist zudem auch die langfristige Zukunft gesichert.

¹ <http://www.berlin-airport.de>

4.3 Aktuelle Projekte im Umfeld

Die ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB) verzeichnete über das Jahr 2010 eine Reihe großer Unternehmensansiedlungen im Umfeld des Flughafens in Schönefeld. Im „30-Minuten-Radius“ wurden allein 28 Projekte mit annähernd 1.000 Arbeitsplätzen begleitet.

Besonders hervorzuheben sind der Ausbau des Standortes Ludwigsfelde durch den Turbinenproduzenten MTU und die Ansiedlung von Siemens Logistik, ebenfalls in Ludwigsfelde. Des Weiteren siedelten sich u.a. Logistikzentren von Schenker und Lekkerland im GVZ Großbeeren an. Direkt für die Gemeinde Schönefeld ist zudem die Ansiedlung bzw. Erweiterung der Flugzeugwerften von Lufthansa, Air Berlin und Germania von Relevanz. Allein hiermit sind rund 450 Arbeitsplätze verbunden.

Im Rahmen dieser Studie beschränkt sich die Betrachtung auf das direkte Flughafenumfeld in der Gemeinde Schönefeld. Zudem werden nur professionelle Projektentwicklungen aus den Segmenten Büro, Logistik, Gewerbe, Hotel und Handel betrachtet. Produktionseinheiten sind daher nicht Bestandteil der Untersuchung.

In unmittelbarer Nachbarschaft des derzeit noch im Bau befindlichen Terminals entsteht derzeit die „Airport City“. Als Projektentwickler sind im Rahmen dieses Projektes die Deutsche Anlagen-Leasing (DAL), ECE und Fay Projects aktiv. Die DAL realisiert seit Ende 2010 Parkhäuser und das Mietwagencenter am Flughafen. Seit Anfang 2011 sind zudem ein Bürogebäude (Fay Projects) und ein Steigenberger Hotel (ECE) in Bau. Für alle Projekte ist die Fertigstellung bis zur Eröffnung des Flughafens Mitte 2012 geplant.

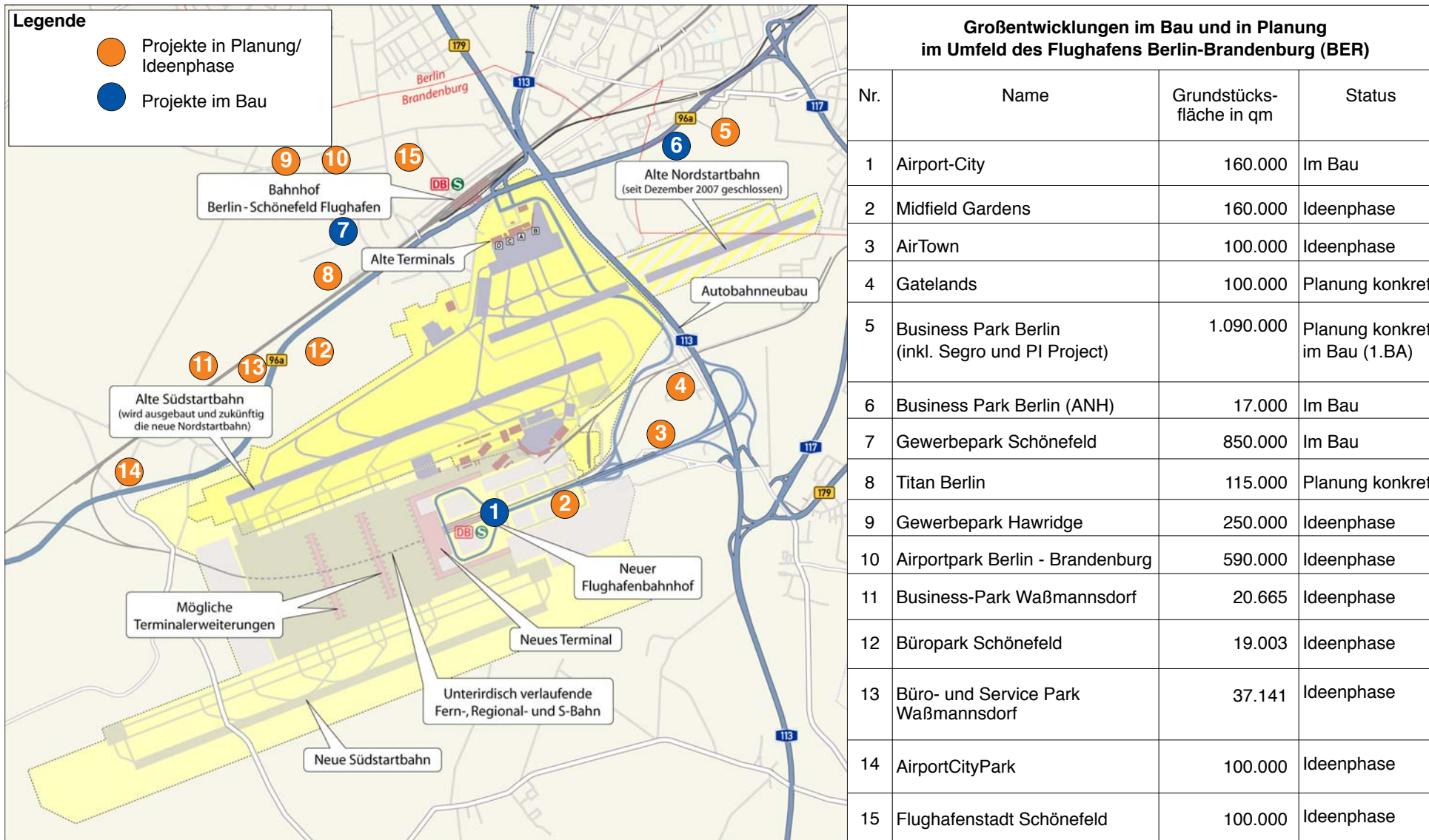
Unmittelbar im Zufahrtsbereich des Flughafens soll sich mittelfristig das Quartier „Midfield Gardens“ an die „Airport City“ anschließen. Auf einer Grundstücksfläche von 16 ha können verschiedene gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Konkrete Planungen liegen derzeit noch nicht vor.

Nördlich und südlich der Zufahrtsstraße zum Flughafen ist auf rund 100.000 qm Grundstücksfläche das Projekt „AirTown“ in Planung. Für Anfang 2012 ist der Baubeginn vorgesehen. Bis zu 240.000 qm BGF können hier in mehreren Bauabschnitten entstehen.

Weiter nördlich, nahe der BAB 113, plant die OFB Projektentwicklung GmbH gemeinsam mit Kolb & Partner den Gewerbepark „Gatelands“. Die Erschließungsmaßnahmen für das Projekt begannen bereits 2009 und sind weitgehend abgeschlossen. Die „Gatelands“ sind in 18 Baufelder eingeteilt, für 15 liegen bereits Nutzungsideen vor. Eine wirkliche Nutzungsfestsetzung erfolgt abhängig vom Investoren- und Mieterinteresse. Insgesamt können auf dem rund 10 ha großen Areal bis zu 290.000 qm BGF realisiert werden. Vorgesehen sind vor allem Büro- und Hotelnutzungen.

Das größte Entwicklungsareal im Umfeld des Flughafens ist der „Business Park Berlin Airport“. Das rund 109 ha große Areal befindet sich nordöstlich des Flughafens unmittelbar an der B 96a. Der Eingangsbereich des Business Parks wurde im Rahmen des 1. Erschließungsabschnittes bereits erschlossen. Große Teile des Eingangsbereiches wurden zudem bereits an verschiedene Investoren verkauft.

So erwarb der britische Entwickler Segro rund 38 ha, auf denen bis zu 230.000 qm Nutzfläche realisiert werden können. Für den 1. Bauabschnitt (rund 12.000 qm Grundstücksfläche) erfolgte vor kurzem der erste Spatenstich. Vorgesehen sind vorrangig Logistiknutzungen



Quelle Kartengrundlage: Dörrbecker

durchsetzt mit Büroflächen. Ein weiteres Grundstück erwarb die Berliner Project PI Immobilien AG. Auf rund 1,6 ha sollen ab Mitte 2012 rund 33.000 qm Bürofläche entstehen. Bereits im Bau ist das von der ANH Hausbesitz errichtete Meininger Hotel. Ergänzend werden Einzelhandelsflächen errichtet. Die Eröffnung ist für März 2012 geplant.

Nördlich der B 96a liegt mit dem Gewerbepark Schönefeld der HVB Immobilien AG ein weiteres, rund 85 ha großes Entwicklungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Schönefelder Flughafens. Zahlreiche Grundstücke wurden bereits an Investoren veräußert. Bereits auf dem Areal ansässig sind unter anderem ein Logistikzentrum der Dachser AG sowie das Holyday Inn, welches Mitte 2010 um rund 100 Zimmer erweitert wurde. In direkter Nachbarschaft des Hotels ist zudem die Errichtung eines Simulatorzentrums zum Pilotentraining geplant.

Ebenfalls Grundstücke erwarben CBRE Investors gemeinsam mit Helios Properties (115.000 qm) für einen Logistikpark bestehend aus vier Hallen. Ab Mitte 2012 ist die Realisierung der rund 50.000 qm Nutzfläche geplant. Rund 250.000 qm Grundstücksfläche erwarb der irische Investor Hawridge bereits im Jahr 2008. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor.

An den Gewerbepark Schönefeld schließt sich im Norden das Entwicklungsgebiet für den „Airportpark Berlin - Brandenburg“ an. Der Baubeginn für das rund 60 ha große Gebiet ist nicht vor 2013 zu erwarten. Investoren sind das irische Investorenkonsortium Bulberry Properties Limited und die Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH.

Im Ortsteil Waßmannsdorf existieren ebenfalls Planungen für zahlreiche Gewerbeparks. Die Planungen hierfür befinden sich noch im An-

fangsstadium. Neben einigen Grundstücken der Alpine Finanz Bau GmbH, sticht vor allem der Airportcity-Park aufgrund seiner exponierten Lage zwischen B 96a und Bahntrasse hervor. Auch hier sind vorrangig Büro- und Hotelflächen angedacht. Konkrete Planungen liegen auch hier nicht vor.

Auch in Schönefeld selbst, westlich der Rudower Chaussee existieren Entwicklungsflächen für Hotel- und Boarding-Hausprojekte sowie Einzelhandels- und Büroflächen. Auch Wohnungen sind großflächig vorgesehen. Rund 10 Hektar voll erschlossener Baufelder stehen im Rahmen der Entwicklung der Flughafenstadt Schönefeld für Investoren und Nutzer bereit.

5 STADTENTWICKLUNGSRÄUME IN BERLIN AUS PROJEKTENTWICKLERSICHT

Durch die enge Verflechtung von Stadtentwicklung und Immobilienmarkt stellen Stadtentwicklungsräume sowohl für städtische Institutionen als auch für Akteure des Immobilienmarktes – insbesondere für Projektentwickler – ein strategisch wichtiges Betätigungsfeld dar.

Gerade in der Bundeshauptstadt Berlin existieren zahlreiche dieser Entwicklungsgebiete. Das Gesicht der Stadt wird durch die Entwicklungen in diesen Räumen nachhaltig geprägt und permanent verändert.

Die Stadtplanung steht hier in der Verantwortung, Aspekte der sozialen Stadtentwicklung mit den wirtschaftlichen Zwängen von Investoren und Projektentwicklern zu verbinden. Die Akteure des Immobilienmarktes können hingegen als Impulsgeber und Partner der Stadtentwicklung fungieren. Im Rahmen der städtischen Vorgaben stellen Projektentwicklungen häufig die Triebfeder für weitere Entwicklungsschritte dar.

Die im Rahmen dieser Studie ausgewählten Stadtentwicklungsräume basieren überwiegend auf den Projekten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Es werden einerseits Räume untersucht, an denen impulsgebende Projekte bereits realisiert wurden bzw. die in der Realisierung stehen. Andererseits werden Entwicklungsräume betrachtet, die sich derzeit noch im Stadium der Planung und Ideenphase befinden und die erst zukünftig ein Betätigungsfeld für Projektentwickler darstellen.

5.1 Stadtentwicklungsräume im Realisierungsstadium

Europacity/Heidestraße

Das Gebiet der Europacity/Heidestraße ist durch den Neubau des Hauptbahnhofs (1995–2006) zu einem der zentralen Entwicklungsgebiete der Stadt geworden. Das ca. 40 ha große Areal liegt im Ortsteil Tiergarten des Bezirks Mitte. Begrenzt wird das Gebiet durch die Gleisanlagen der Bahn im Westen und den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal im Osten. Die nördliche Begrenzung bildet der Nordhafen, im Süden schließt das Entwicklungsgebiet mit dem Umfeld des Hauptbahnhofes ab. Haupteigentümer der Flächen sind die Deutsche Bahn und die CA Immo.

Am 05.05.2009 erfolgte durch den Senat die Beschlussfassung des Masterplans und den dazugehörigen Leitlinien. Zudem wurden für das gesamte Areal drei Bebauungspläne aufgestellt, welche die Grundlage für die Entwicklung einzelner Gebiete bilden. Insgesamt wird das geplante Stadtquartier in sechs Teilbereiche unterteilt, die in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren entwickelt werden sollen.

Auf Basis der Bebauungspläne ist für das Gesamtareal insgesamt eine Bruttogrundfläche von mehr als 600.000 qm möglich. Diese verteilt sich nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf Büros (58 %), Wohnen (34 %), Einzelhandel/Gastronomie (5 %) und Kultur (3 %).

Mitte 2010 wurde mit der Errichtung des rund 14.000 qm MF-G großen „Tour Total“ Bürohauses durch die CA Immo begonnen und ein erster baulicher Meilenstein gesetzt. Die neue Deutschlandzentrale des Mineralölunternehmens ist damit das erste Bürohaus in der Europacity. Die Fertigstellung des rund 70 Mio. Euro teuren Projektes ist

für Ende 2012 geplant. Zukünftig sind weitere Entwicklungen in den einzelnen Quartieren, auch im Wohnsegment, geplant.

Für weitere Projekte wurden Ende 2010 zudem weitere Grundstücke an Investoren veräußert. So plant ein Schweizer Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen ab Ende 2011 die Errichtung eines Bürogebäudes zum Ausbau seines Standortes in Deutschland. Des Weiteren ist ein Eckgrundstück vis-à-vis des Hauptbahnhofes für die Entwicklung eines Büro- und Hotelkomplexes an private Investoren verkauft worden. Der Baubeginn ist allerdings erst in den kommenden Jahren vorgesehen.

Schneller voran geht es bei der Entwicklung der Verkehrs- und Freiraumplanung. So begann Anfang Juni 2011 der Bau der S-Bahn-Linie 21, die den Hauptbahnhof sowohl nach Norden als auch nach Süden an das S-Bahn-Netz einbinden soll. Nach Fertigstellung der S-Bahnlinie ist an der Invaliden-/Ecke Heidestraße eine Parkanlage geplant. Zudem begannen in der Invalidenstraße am Nordbahnhof die Bauarbeiten zur Verlängerung der Tramlinie M6, die 2013 fertiggestellt werden soll.

„media Spree“/Anschutz-Areal

Das Entwicklungsgebiet „media Spree“ erstreckt sich auf über 3,7 Kilometer und ca. 180 Hektar entlang der Spree. Die Jannowitzbrücke begrenzt das Planungsgebiet im Westen, im Osten schließt das Areal mit der Eisenbrücke ab.

Durch seine Lage innerhalb des ehemaligen Grenzgebietes begann die Neuplanung für das nun citynahe Areal erst nach der Wiedervereinigung. Bis heute wurden bereits zahlreiche Projekte realisiert. Beson-

ders hervorzuheben sind die Treptowers mit dem Allianz Hochhaus, die ver.di-Zentrale sowie die O₂-World. Zusätzlich zu der Neubebauung erfolgten zahlreiche Bestandssanierungen und Umnutzungen. Der heutige Branchenschwerpunkt des Entwicklungsgebietes liegt auf Kommunikations- und Medienunternehmen. Verdeutlicht wird dies u. a. durch die Ansiedlung von MTV Networks Germany und Universal Music. Weitere Projekte für diverse derzeit zwischengenutzte Grundstücke im Entwicklungsgebiet befinden sich in der Pipeline.

Ebenfalls zum Entwicklungsgebiet zugehörig sind die Areale der „Oberbaumcity“ (ehemaliges Osram- bzw. Narva-Fabrikgelände) und des ehemaligen Ostgüterbahnhofes. Während das Gelände der „Oberbaumcity“ überwiegend entwickelt ist und vor allem von BASF genutzt wird, steht die Entwicklung des Ostgüterbahnhofes noch am Anfang.

Eine der bedeutendsten Entwicklungen auf diesem Areal ist die bereits 2008 fertiggestellte Multifunktionshalle O₂-World. Investor des Projektes ist die Anschutz Entertainment Group, welche neben der Eventhalle bis zum Jahr 2024 ein ganzes Stadtquartier im Bereich der „media Spree“ entwickeln möchte. Geplant ist ein gemischtes Stadtviertel mit Einzelhandels-, Freizeit-, Büro- und Wohnnutzungen. Insgesamt ist eine Bruttogeschossfläche von über 600.000 qm vorgesehen.

Der Baubeginn für das nächste große Bauprojekt ist für Ende 2011 vorgesehen. Bis Ende 2013 plant die CA Immo die Errichtung der Vertriebszentrale von Mercedes Benz in unmittelbarer Nachbarschaft der O₂-World. Ebenfalls für 2011 ist der Baubeginn für das Hotel „Spreeport DorMero“ auf einem derzeit vom Club Maria am Ostbahnhof genutzten Grundstück durch die Kilian Projektmanagement Berlin GmbH angedacht.

Die Bürgerproteste, die das Gesamtprojekt „media Spree“ seit langem begleiten und bereits zu Modifizierungen bestehender Planungen geführt haben, sind weiterhin latent vorhanden, haben jedoch nicht mehr die Präsenz der vergangenen Jahre.

Chausseestraße

Mit dem Umzug der Bundesregierung verlegt auch der Bundesnachrichtendienst seinen Standort von Pullach bei München nach Berlin-Mitte. An der Chausseestraße entsteht seit 2006 auf dem Areal des ehemaligen Stadions der Weltjugend die neue Zentrale des Bundesnachrichtendienstes. Die Fertigstellung des rund 110.000 qm großen Objektes ist für das Jahr 2014 geplant. Rund 5.000 Beschäftigte des Bundesnachrichtendienstes werden mit der Fertigstellung das Gebäude beziehen.

Das Umfeld des BND-Neubaus profitiert von einer deutlichen Aufwertung des gesamten Entwicklungsgebietes. Verdeutlicht wird dies durch zahlreiche bereits abgeschlossene Projekte und diverse Planungen. Zudem wird die Aufenthaltsqualität des Gesamtareals durch die Renaturierung der Panke und dem dazugehörigen Pankegrünzug erhöht.

Auffällig ist die hohe Zahl an hochwertigen Wohnprojekten, die derzeit im Umfeld realisiert und geplant werden bzw. bereits fertiggestellt wurden. Dies kann als deutliches Zeichen für die gesteigerte Attraktivität des Gebietes gewertet werden.

Ein weiteres Großprojekt, das sich derzeit in der Pipeline befindet, sind die vis-à-vis der BND-Zentrale von der TLG geplanten „Feuerlandhöfe“. In mehreren Bauabschnitten sind hier neben Büroflächen ebenfalls Wohnungen vorgesehen.

Alexanderplatz

Für den Alexanderplatz als einen der bedeutendsten Einkaufsstandorte Berlins und Verkehrsknotenpunkt der östlichen City begann Anfang 1993 die Neuplanung zur Umgestaltung mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb. Das damals prämierte Konzept der Architekten Hans Kollhoff und Helga Timmermann bildete die Grundlage für alle weiteren Planungen für das rund 25 Hektar große Areal.

Das städtebauliche Konzept sieht eine mehrstufige Realisierung des Gesamtgebietes vor. Insgesamt sind rund 1,3 Mio. qm Geschossfläche geplant. Rund 350.000 qm entfallen auf Einzelhandelsflächen. 650.000 qm nehmen Büro-, Hotel- und Entertainmentflächen ein. Zusätzlich sind auch rund 300.000 qm Wohnfläche langfristig vorgesehen.

Zahlreiche Projekte, wie der Umbau der Galeria Kaufhof sowie die Neubauten des Einkaufszentrums „Alexa“, das vom Investor Hines realisierte Handelshaus „die mitte“ und das Büro- und Hotelprojekt „Die Welle.Mitte“ der TLG wurden bereits fertiggestellt.

Diverse weitere Projekte befinden sich im Stadium der Planung und Ideenphase, darunter auch einige Hochhaus-Projekte. Im Planungskonzept von Kollhoff und Timmermann aus dem Jahr 1993 waren

ursprünglich 13 Hochhäuser für das Gesamtareal vorgesehen. Derzeit sind mittelfristig sieben bis acht Hochhäuser vorgesehen.

Konkrete Planungen existieren derzeit für einen Hotel- und Wohnturm in direkter Nachbarschaft des Handelshauses „die mitte“. Hines plant hier seit einiger Zeit einen Neubau, derzeit ist der Baubeginn für Mitte 2012 vorgesehen.

Ein weiteres Projekt ist die „Galerie Voltaire“ der MTK Development & Design Partnership GmbH. Der Baubeginn für das mehr als 25.000 qm große Büro-, Handels- und Hotelprojekt zwischen Voltaire- und Dirksenstraße ist noch für 2011 vorgesehen.

City-West

Neben der östlich gelegenen historischen Mitte und dem neu entstandenen Potsdamer Platz ist die City-West einer der großen Zentrumsbereiche in Berlin.

Das Areal um den Kurfürstendamm, der im Jahr 2011 seinen 125. Geburtstag feiert, hatte nach der Wiedervereinigung stark an Bedeutung als Geschäftszentrum verloren. In den vergangenen Jahren ist jedoch wieder ein deutlicher Aufwärtstrend erkennbar.

Projekte wie das Zoofenster-Hochhaus und die Sanierung des ehemaligen Zoobogens sind dabei die neuen Impulsgeber für das Areal.

Insbesondere der Bau des Zoofensters auf einem Teilgrundstück des abgerissenen Schimmelpfenghauses stellt dabei aufgrund seiner Höhe und Sichtbarkeit einen Meilenstein dar. Die Fertigstellung des Gebäudes ist Ende 2011 geplant. Das rund 200 Mio. teure und 118 m

hohe Projekt wird neben Wohnungen, Büros und Einzelhandelsflächen das 5-Sterne-Plus Waldorf Astoria Hotel mit 242 Zimmern beherbergen. Betreiber des Hotels wird die Hilton International Germany GmbH sein.

Die Sanierung des „Bikini Berlin“ – dem ehemaligen Zoobogen – durch die Bayerische Hausbau wird ebenfalls zu einer weiteren Aufwertung der City-West führen. Nach dem Ende 2010 erfolgten Baubeginn wird die Fertigstellung für Anfang 2013 avisiert. Auf mehr als 50.000 qm Fläche werden überwiegend Büro- und Handelsnutzungen realisiert. Zudem werden ein 3-Sterne-Hotel sowie Freizeitnutzungen (Kino Zoopalast) das Projekt ergänzen.

5.2 Stadtentwicklungsräume im Planungsstadium

Flughafen Berlin-Tempelhof - Tempelhofer Freiheit

Der Flughafen Berlin-Tempelhof wurde Ende Oktober 2008 gemäß eines Beschlusses des Bundes und der Länder Brandenburg und Berlin geschlossen. Das Land Berlin ist seit dem 1. September 2009 alleiniger Eigentümer des Geländes (386 ha) und des Gebäudes. Seit Mai 2010 ist der Tempelhofer Park für Besucher zugänglich.

Im Rahmen der Neuentwicklung sehen die Planungen grundsätzlich verschiedene Bausteine für den ehemaligen Flughafen vor:

Parklandschaft Tempelhof

Das größte Projekt ist die Parklandschaft Tempelhof, welche Großteile des bisherigen Flugfeldes beinhaltet. Mit rund 220 ha stellt die Parklandschaft die größte Freifläche Berlins dar. Zudem wird die Stadt Berlin im Jahr 2017 die Internationale Gartenausstellung ausrichten.

Die IGA ist in diesem Zusammenhang der wichtigste Baustein und Impulsgeber für die Entwicklung und Gestaltung der Parklandschaft. Die Planungen sehen derzeit vor, dass ab 2013 die Tempelhofer Freiheit zu einer Grünlandschaft mit See, Parzellen und Kletterfelsen umgebaut werden soll.

Tempelhofer Forum THF

Das denkmalgeschützte Flughafengebäude (rund 300.000 qm BGF) soll zu einem internationalen Zentrum für Kultur-, Medien- und Kreativwirtschaft umgenutzt und umgestaltet werden. Insgesamt können dort nach den Planungen bis zu 5.000 Arbeitsplätze im Tempelhofer Forum entstehen. Ein Zeitplan liegt hierfür derzeit noch nicht vor.

Stadtquartier Tempelhof – Adresse für Zukunftstechnologien

Für das sogenannte Stadtquartier Tempelhof im östlichen Bereich des Areals sind neben Wohnungen auch in hohem Maße gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Auf rund 75 % des Gesamtareals (283.000 qm) sind vorrangig Hersteller von Zukunftstechnologien angedacht. Vor allem Unternehmen aus den Bereichen des Klimaschutzes, der Umwelt- und Solartechnik sowie der nachhaltigen Gebäudetechnologie sollen hier einen Standort finden. Auf dem übrigen Gelände sollen hingegen bis zu 2.300 Wohnungen neu gebaut werden.

In weiteren Quartieren wird der Fokus auf das innerstädtische Wohnen gelegt. Ob und in welcher Form diese Pläne jedoch umgesetzt werden, steht derzeit noch nicht fest, da es von Seiten der Bevölkerung zum Teil Einwände gegen die bestehenden Planungen gibt. Im Einzelnen handelt es sich um:

Columbia-Quartier

Das Quartier befindet sich im nördlichen Bereich des Flughafens am Columbiadamm. Das geplante Quartier soll rund 1.500 Wohnungen umfassen.

Lilienthal Quartier

Über den Columbiadamm hinaus sollte mit dem hochwertigen Wohnviertel eine bauliche Anbindung an den Südstern in Kreuzberg erfolgen. Die bestehende Kleingartenkolonie am Flughafen sowie einige Sportanlagen hätten dafür weichen müssen. Von dieser Planung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung jedoch Ende 2010 Abstand genommen.

Stadtquartier Neukölln

Das Stadtquartier Neukölln entlang der Oderstraße im Süden des Flughafenareals ist als gemischtes Quartier geplant. Insgesamt sind rund 1.200 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend sollen quartiersbezogene Dienstleistungen realisiert werden. Das Quartier soll einen „sozialintegrativen Ansatz“ haben und nicht vor 2020 gebaut werden.

Derzeit finden im Flughafengebäude und auf dem Areal wechselnde Veranstaltungen/Events statt. So unterzeichnete beispielsweise die Modemesse Bread & Butter im Januar 2009 einen zehn Jahre laufenden Nutzungsvertrag mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Halbjährlich findet seitdem für jeweils einen Monat in allen Hangars, auf dem Vorfeld und in der ehemaligen Haupthalle die Messe statt. Weiterhin wurde die Jugendmesse YOU und die internationale Messe für Umwelttechnologie Clean Tech World im ehemaligen Flughafengebäude und auf dem Vorfeld veranstaltet. Auch verschiedene Sportveranstaltungen finden regelmäßig auf dem Areal statt.

Flughafen Berlin-Tegel

Mit der Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg International Mitte 2012 soll der Flughafen Berlin-Tegel geschlossen werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung arbeitet bereits seit dem Jahr 2008 an einem Nachnutzungskonzept für das 466 ha große Areal. Derzeit sehen die Planungen die Schaffung eines „Forschungs- und Industrieparks für Zukunftstechnologien“ vor. Neben wissenschaftsorientiertem Gewerbe bzw. Forschung und gewerblich-industriellen Strukturen sind auch Grünflächen vorgesehen, welche insbesondere auf den ehemaligen Start- und Landebahnen entstehen werden.

Für das Terminal liegen verschiedene Szenarien als Nachnutzungsoption vor. So eignet sich das Gebäude als Firmenzentrale, Messestandort, Gründerzentrum oder Hochschule. Jedes dieser Konzepte könnte nach Angaben der Planer relativ schnell und kostengünstig realisiert werden. Derzeit möchten beispielsweise die Beuth-Hochschule für Technik sowie die TU Berlin auf das Gelände des heutigen Flughafens Tegel umziehen.

Molkenmarkt/Klosterviertel

Großräumig gehört der Planungsabschnitt Molkenmarkt/Klosterviertel zu dem übergeordneten Planungsraum „Zukunftsraum Historische Mitte“. Hierzu zählen weitere Quartiere wie das Rathausforum, der Petriplatz/Breite Straße, das Humboldtforum oder auch der Gendarmenmarkt.

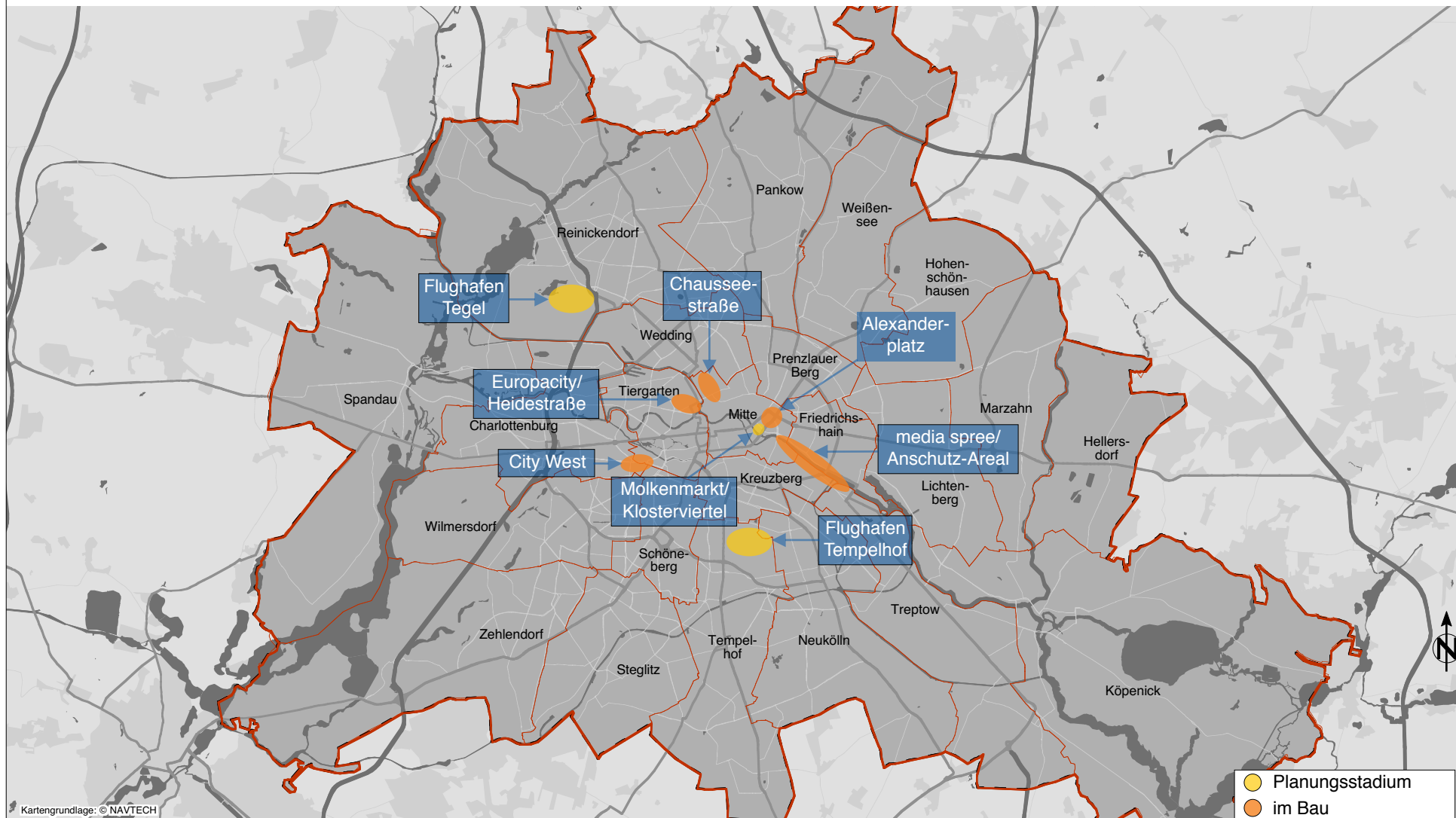
Das 9 ha große Planungsgebiet Molkenmarkt/Klosterviertel wird nördlich durch das Rote Rathaus und die Rathauspassagen begrenzt. Östlich grenzt die Littenstraße an das Gebiet, südlich die Stralauer Stra-

ße. Der Bereich rund um den Molkenmarkt liegt im historischen Zentrum Berlins und gehört damit zu den ältesten Stadtgebieten der Stadt.

Kernpunkt der Planungen ist die Neustrukturierung der Verkehrsflächen. Diese sollen an den historischen Stadtgrundriss angepasst werden. Die Verlegung der Grunerstraße stellt in diesem Zusammenhang die wesentlichste Voraussetzung für die Wiedergewinnung und Aufwertung des Viertels dar. Geplant ist weiterhin auch, dass der Mühlendamm und die Spandauer Straße über den Molkenmarkt direkt verbunden werden. Aufgrund der infrastrukturellen Maßnahmen entsteht so wieder ein Raum am Molkenmarkt, welcher städtische Nutzungen vorweist und die urbane Qualität verbessert.

Ab 2013 soll mit dem Umbau der Hauptstraßenachse Mühlendamm – Grunerstraße begonnen werden. Private Baumaßnahmen könnten ab 2014/2015 folgen. Schwerpunktmäßig sind Wohnnutzungen vorgesehen. Ergänzend sollen Flächen für Büros, Handel und Hotels geschaffen werden.

Ausgewählte Stadtentwicklungsräume in Berlin





STARK IM OSTEN



GLOSSAR

Allgemeines

Klassifikation der Standorte:

Die 125 RIWIS Standorte wurden von der BulwienGesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt.

A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

Bsp: Büroflächenbestand (BGF) über 5 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 100.000 qm .

B-Städte

Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

Bsp: Büroflächenbestände zwischen 1,5 und 4 Mio. qm, Umsätze i. d. R. über 35.000 qm.

C-Städte

Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte

Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

Bürosegment

Flächenbestand

Der Brutto-Flächenbestand umfasst den Gesamtbestand an Büroflächen bezogen auf BGF an einem Standort und wird von der BulwienGesa AG berechnet. Basis der Berechnung bildet die Entwicklung der Bürobeschäftigten und der jährliche Flächenneuzugang.

Beim Netto-Flächenbestand (MF-G nach gif) wird nur die Nett Nutzfläche dargestellt, die Berechnung berücksichtigt außerdem jährliche Abrissquoten. Die Berechnung der Bürobeschäftigten, die auch hier als Berechnungsbasis dient, fundiert auf einer genaueren Abschätzungs-Methode, basierend auf der Methodik zur Berechnung der Bürobeschäftigten nach Dobberstein.

Leerstand

Der Leerstand ist die am jeweiligen Jahresende leer stehende Büro-nutzfläche. Berücksichtigt werden nur marktfähige Objekte, nicht berücksichtigt wird demnach struktureller Leerstand.

Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis des Leerstandes zum Flächenbestand an.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert. Er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung umgesetzte Büroflächen, beinhaltet jedoch auch Eigennutzer orientierte Projektentwicklungen.

Mieten

Die Büromieten werden in Euro/qm Mietfläche (MF-G nach gif) ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Ver-

mietungsgröße. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Die Ausweisung erfolgt in Spitzenmiete und Durchschnittsmiete jeweils für die drei Lagen (Teilmärkte) City, Cityrand und Peripherie sowie bei einigen Städten für die Lage Bürozentrum.

Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 3–5 % der Vermietungen der jeweiligen Lage, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Die Durchschnittsmiete gibt den nach Bürofläche der Einzelvermietung gewichteten Mietwert über die definierte Lage an.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert).

Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuabschlüsse, sowohl in Neubauten als auch in marktfähigen Bestandsgebäuden.

Lagedefinitionen:

City: klassischer innerstädtischer Bereich, zentrale Innenstadtbürolage, häufig begrenzt durch Verkehrsring; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die höchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.

Cityrand: meist direkt an die City angrenzende Bürolage, verläuft häufig entlang des Verkehrsringes; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die zweithöchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.

Peripherie: Unter Berücksichtigung von City und Cityrand alle „übrigen“ Lagen einer Stadt, bei denen vereinzelte Büroobjekte (keine Mischnutzungen) vorhanden sind. Davon wiederum zu unterscheiden sind Bürozentren. Die Peripherie ist in der Regel der Bereich eines Standortes, an dem die niedrigsten Spitzen- und Durchschnittsmieten erzielt werden.

Bürozentrum: Außerhalb der City und des Cityrandbereiches liegende Agglomeration von Büroobjekten, die hohe Flächenvolumen und hohe Mieten (ähnlich hoch oder sogar höher als im Citybereich) aufweisen. Zu unterscheiden sind davon z. B. Gewerbegebiete mit Büroanteil, der aber wenig standortprägend ist und ein geringes Mietniveau hat.

Für alle Bürozentren einer Stadt wird übergreifend eine Mietpreisspanne ausgewiesen.

Wohnsegment

Einwohner/Haushalte

Als Einwohner werden diejenigen gezählt, die im ausgewählten Gebiet ihre Hauptwohnung haben.

Nicht einbezogen werden z. B. Zweitwohnsitzler. Hinzugerechnet werden die im Bundesgebiet gemeldeten Ausländer. Nicht gezählt werden die Angehörigen der Stationierungstreitkräfte sowie der ausländischen diplomatischen und konsularischen Vertretungen mit ihren Familienangehörigen.

Die durch die Statistischen Landesämter publizierten Einwohnerzahlen sind eine Fortschreibung des Bevölkerungsstandes mit Basis der Volkszählung 1987 für die alten Bundesländer bzw. der am 3. Oktober

1990 festgestellten Einwohner in den neuen Bundesländer. Grundlage für die Fortschreibung bilden die Wanderungsstatistik und die natürliche Bevölkerungsbewegung.

Die fortgeschriebene Bevölkerung zum angegebenen Stichtag errechnet sich aus dem Bestand am Vorjahresende, vermehrt um die in der Zwischenzeit Geborenen und von jenseits der Gebietsgrenzen Zugezogenen, vermindert um die Gestorbenen und die über die Gebietsgrenzen Fortgezogenen. Eventuelle Abweichungen in der Quersumme sind auf nachträgliche Berichtigungen der vorgenannten Bewegungsvorgänge durch Einwohnermeldeämter bzw. Standesämter zurückzuführen. Aus Platzgründen wurde hier auf eine Darstellung der Berichtigungsfälle verzichtet.

Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat.

Dargestellt werden die Haushalte auf Basis der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) und der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes. Die Haushaltszahlen des BBR wurden im Jahr 2005 publiziert und geben Haushalte und Bevölkerungszahlen mit Basisjahr 2002 an.

Berechnungen: Die BulwienGesa AG hat die auf Kreisebene vorliegenden Haushaltszahlen des BBR auf die Bevölkerungszahlen des Statistischen Bundesamtes projiziert und mit Hilfe verschiedener statistischer Verfahren weitere kleine Anpassungen der Daten vorgenommen.

Bautätigkeit Wohngebäude

Baugenehmigungen sind genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtige oder einem Genehmigungsverfahren unterliegende Baumaßnahmen.

Unter Baufertigstellungen wird die Fertigstellung der unter Baugenehmigungen definierten Baumaßnahmen verstanden.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. In die Baustatistik werden – im Gegensatz zum Wohnungsbestand – auch die Wohnheime einbezogen.

Mieten

Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–80 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Vervielfacher

Der Vervielfacher entspricht dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Bruttoanfangsrenditen verstehen sich als das Verhältnis von eingehenden Nettomieteinnahmen zum Kaufpreis, ohne Berücksichtigung von Nebenkosten (Instandhaltung, Erwerbsnebenkosten, Steuern und erkennbare nicht umlagefähige Kosten). Die Miete ist die erzielbare Miete im 1. Jahr (betrachtet zum Kaufzeitpunkt).

Der Vervielfacher gilt für ein reines Wohnobjekt, ca. 20 Jahre, mind. 6 Parteien, keine Paketverkäufe, kein Erstbezug/Totalsanierung. Da Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Spanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort, aber auch vom Vermietungsstand (gemäß der aktuellen Situation) beeinflusste Variationsbreite dar.

Es wird ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Die Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht den absoluten Top-Vervielfachern (als Ausreißer definiert). Der durchschnittliche Vervielfacher stellt den mittleren umgesetzten Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Vervielfacher sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Einzelhandelssegment

Kaufkraft/Zentralität

Die Kaufkraftkennziffer wird jeweils als Promill (Anteil an Deutschland insgesamt) bzw. als Kaufkraftkennziffer als Indexwert (Deutschland = 100) dargestellt.

Ein Vergleich der Daten über die Zeitreihe hinweg ist aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis von Jahr zu Jahr nicht zu empfehlen.

Die Kaufkraftkennziffer dient zur Darstellung des verfügbaren Einkommens. Diese Kennziffer geht über die „einzelhandelsrelevante“ Kaufkraft hinaus. Sie beinhaltet zusätzlich auch den Einkommensanteil, der für Ausgaben im Dienstleistungsbereich, für Wohnen und Reisen, aber auch für die Zukunftsvorsorge reserviert ist. Die Kennziffer beschreibt die Kaufkraft je Einwohner.

Die Umsatzkennziffer zeigt die Bedeutung nach den erzielten Umsätzen im Einzelhandel. An diesem Umsatz sind neben den Einwohnern eines Gebiets auch die des Umlandes oder im Rahmen von Fremdenverkehr einreisenden Personen beteiligt. Daher resultiert aus dieser Kennziffer eine Information über die Zentralität eines Standortes.

Miteinander verrechnet ergibt sich aus Kaufkraft und Umsatz die Zentralitätskennziffer. 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.

Shopping-Center/Fachmarkt Zentren/Fachmarkttagglomerationen

Shopping-Center sind aufgrund zentraler Planung errichtete großflächige Versorgungseinrichtungen, die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf decken.

Sie sind charakterisiert durch:

- räumliche Konzentration von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Größe
- ein großzügig bemessenes Angebot an Pkw-Stellplätzen
- zentrales Management bzw. Verwaltung
- gemeinsame Wahrnehmung bestimmter Funktionen durch alle Mieter (z. B. Werbung)
- und verfügen im allgemeinen über eine Verkaufsfläche von mindestens 10.000 qm.

Fachmarkt Zentren verfügen in der Regel über:

- verkehrsgünstige Stadtrandlagen, die gut und in der Regel leicht auch für das größere Umfeld erreichbar sind
- ebenerdige Nutzflächen und überwiegend ebenerdige umfangreiche Parkflächen
- schlichte Funktionalität in der Optik – also wenig Chrom und Marmor und wesentlich geringere Miet- und Nebenkosten
- preisaggressiv diskontierende Händler, die die Magnetfunktion erfüllen und durch kleinflächige Einzelhändler und Dienstleister ergänzt werden.

Fachmarkttagglomerationen sind charakterisiert durch:

- meist gewachsene räumliche Konzentration verschiedener Fachmärkte gleicher oder unterschiedlicher Waren- oder Sortimentsbereiche
- Lage in der Regel an autokundenorientierten Standorten innerhalb eines größeren Gewerbe- oder Industriegebietes (sog. Standortverbund), an Stadtrandlagen oder am Rand gewachsener Innenstädte
- Anfahrt der Fachmärkte einer Agglomeration erfolgt über separate Zuwegung, gemeinschaftlich genutzte Kundenparkplätze bilden die Ausnahme
- Die Werbe- und Marktbearbeitungspolitik wird von jedem Fachmarkt individuell gesteuert und initiiert.

Einzelhandelsmieten

Mieten zum Teilmarkt Einzelhandel beziehen sich auf idealtypisch kleine Flächen mit 100 qm Verkaufsfläche, gleichbleibendem Flächeniveau, ebenerdigem, stufenfreiem Zugang, 6 m Schaufensterlänge, gehobenem Bauzustand und zwar jeweils für 1a-Lagen und für Stadtteilzentren (Nebenlagen). Fachmarkttagglomerationen bleiben unberücksichtigt. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die Mieten werden sowohl für die 1a-Lage als auch für die Nebenlage in Spitzen- und Durchschnittsmieten differenziert. Die Spitzenmieten umfassen die obersten 3–5 % der Vermietungen des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen einen mittleren Vermietungswert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Hotelsegment

Beherbergungsstatistik

Die Beherbergungsstatistik wird jährlich erhoben. Abgebildet wird die Jahressumme, ausgenommen sind die angebotenen Gästebetten, die im Juli erhoben werden. Von diesem Erhebungstermin weichen folgende Bundesländer ab: Rheinland-Pfalz - April, Bayern - Juni, Saarland bis 1991 - Dezember, Hessen - durchschnittliches, jährliches Angebot, Berlin, Schleswig-Holstein - tatsächlich angebotene Gästebetten.

Beherbergungsstätten sind in dieser Statistik in drei Hauptgruppen aufgeteilt:

- Hotels, Hotel garni, Gasthöfe, Pensionen
- Erholungs- und Ferienheime, Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Ferienzentren, Jugendherbergen
- Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen

Berücksichtigt werden nur Betriebe, die mindestens acht Gästen gleichzeitig vorübergehend Unterkunft bieten können. Die Gästebeherbergung kann gewerblich als Haupt- oder Nebentätigkeit, aber auch nicht-gewerblich erfolgen. Campingplätze zählen nicht als Beherbergungsstätte im Sinne dieser Statistik.

Gästebetten sind die Anzahl der angebotenen Betten und sonstigen Schlafgelegenheiten in den geöffneten Hotels. Bei den Gästeübernachtungen handelt es sich um die Zahl der Übernachtungen von Personen, die während des Kalenderjahres in Hotels übernachten, d. h. zum vorübergehenden Aufenthalt ein Gästebett belegen. Die Gästeankünfte beinhalten die Zahl der Gäste, die während des Kalenderjahres in Hotels ankamen und zum vorübergehenden Aufenthalt ein Gästebett belegten.

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

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, der 8. September 2011