

Berlin Halle  
Dresden  
Chemnitz Erfurt  
Gera Leipzig  
Potsdam  
Schwerin Magdeburg  
Rostock

**Immobilienmarkt Ostdeutschland 2011**

Marktdaten der kreisfreien Städte und Berlins



**Büro**



**Einzelhandel**



**Gewerbe**



**Wohnen**

# Immobilienmarkt Ostdeutschland 2011

Marktdaten der kreisfreien Städte und Berlins

1

# TLG IMMOBILIEN GmbH in Zahlen

	Mio. €	2010	2009	2008
Immobilienvermögen (bilanziert)		1.683	1.610	1.548
Immobilien Anlagevermögen (bilanziert)		1.669	1.593	1.526
Mieteinheiten [Anzahl]		23.413	23.678	24.076
Investitionen – Projekte/Ankäufe		187	152	229
davon: Anlagevermögen		185	151	226
Mitarbeiter – Stichtag 31.12.2010 [Anzahl]		301	308	343
Umsatzerlöse		234,5	203,0	218,2
Operatives Ergebnis vor Steuern		36,4	33,8	39,0
Operatives Ergebnis nach Steuern		34,6	32,2	36,8
Jahresergebnis vor Steuern		21,5	27,7	48,7
Jahresergebnis nach Steuern		19,7	26,1	46,5
Cashflow*		118,9	85,8	118,5
EBIT		50,5	50,7	68,3
EBITDA		108,7	112,9	126,6
Bilanzsumme		1.853	1.774	1.719
Eigenkapital ohne Sonderposten		1.018	1.008	987

\* Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit einschließlich der Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens.

# EDITORIAL

## Solide wirtschaftliche Entwicklung



Niclas Karoff

Jochen-Konrad Fromme

Das Ergebnis war überraschend, als die Initiative „Neue Soziale Marktwirtschaft“ vor einigen Monaten die wirtschaftliche Dynamik der verschiedenen Regionen Deutschlands untersuchte. Auf den ersten sechs Plätzen landeten dabei die fünf neuen Bundesländer plus Berlin. Sie liegen in der Rangliste vor allen Regionen, in denen üblicherweise die dynamischen Zentren der Republik vermutet werden.

Bemerkenswert ist das, weil sich diese Untersuchung auf die Jahre 2007 bis 2010 bezieht – also auf einen Zeitraum, in dem die Wirtschaft sowohl boomte als auch von einer dramatischen Wirtschaftskrise erfasst war. In diesem Zeitraum verbuchte etwa Berlin auch den höchsten Zuwachs an Erwerbstätigen unter allen Bundesländern.

Auch künftig dürfte sich diese Entwicklung fortsetzen, bestätigt eine aktuelle Studie des Forschungsinstituts Feri. Dieses untersuchte im Auftrag des Wirtschaftsmagazins „Capital“, wie sich in den 60 wichtigsten deutschen Städten bis 2017 Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze, Bevölkerung und Kaufkraft entwickeln. Erstmals belegen mit Leipzig (Rang 4), Dresden (Rang 6) und Jena (Rang 10) gleich drei Städte aus Ostdeutschland Plätze unter den Top Ten.

### Führende Stellung

Wo sich die Wirtschaft positiv entwickelt, finden auch Immobilienunternehmen gute Bedingungen

vor. Die TLG IMMOBILIEN, die in diesem Jahr ihr 20-jähriges Bestehen feiert, ist ein gutes Beispiel dafür. Mit einem Vermögen von rund 1,7 Milliarden Euro, das sich auf rund 1.200 Objekte in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen verteilt, ist die TLG IMMOBILIEN die Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland. Als aktiver Portfoliomanager bewirtschaftet die TLG IMMOBILIEN nicht nur ihre Bestände, sondern nutzt mit der Entwicklung eigener Immobilien, dem Ankauf rentabler Objekte und dem wertorientierten Verkauf die Marktchancen, die sich in Ostdeutschland bieten.

Ergebnis ist, dass unser Unternehmen im Jahr 2010 bereits im neunten Jahr in Folge einen Gewinn in zweistelliger Millionenhöhe ausweisen konnte, diesmal 20 Millionen Euro.

### Renaissance für nachhaltige Investments

Die Chancen für Immobilieninvestments, ob in Wohnungen, Einzelhandelsflächen oder Büroobjekte, sind weiterhin gut, wobei sich die Marktnachfrage aktuell stark konzentriert. So erleben nach den Erfahrungen der Finanzkrise insbesondere Anlagewerte mit gesicherten Renditen bzw. einem konservativen Risikoprofil eine Renaissance. In Ostdeutschland sind die Bedingungen für die Bewirtschaftung und den Handel mit Immobilien vor allem in den Wachstumskernen der neuen Bundesländer positiv. Zu diesen gehören die Ostseeküste, Berlin mit seinem Umland, die Region Dresden, Leipzig und Halle sowie die thüringischen Städte entlang der Autobahn A4 wie Erfurt oder Jena. Der vorliegende Marktbericht zeigt, wie sich die dortigen Märkte entwickelt haben.

Berlin, im September 2011

Niclas Karoff

Jochen-Konrad Fromme

# Inhalt

<b>Editorial: Solide wirtschaftliche Entwicklung</b>	<b>5</b>
<b>Immobilienmarkt Ostdeutschland: Vom Land in die Stadt</b>	<b>7</b>
<b>Statistische Daten Ostdeutschland: Die Erholung dominiert</b>	<b>11</b>
Fläche, Einwohner, Arbeitsmarkt	12
Grundstücksmarkt 2010	13
<b>Der Markt für Wohnimmobilien: Neue Konzepte</b>	<b>14</b>
<b>Bodenpreise für den Wohnbau: Stabil bis steigend</b>	<b>14</b>
Bodenpreise Flächen für den individuellen Wohnbau	15
<b>Kaufpreise und Miethöhen von Wohnimmobilien: Differenzierte Entwicklung</b>	<b>16</b>
Preise für Eigenheime	17
Preise für Eigentumswohnungen	18
Mieten für Wohnraum	19
<b>Der Markt für Gewerbeimmobilien: Konstante Nachfrage, günstiges Umfeld</b>	<b>20</b>
Bodenpreise Gewerbliche Flächen	21
Mieten für Büroflächen an 50 m <sup>2</sup>	22
Mieten für Einzelhandelsflächen bis 100 m <sup>2</sup>	23
Mieten für Einzelhandelsflächen ab 150 m <sup>2</sup>	24
<b>Der Wohnungsmarkt in Berlin: Kaufsignale überwiegen</b>	<b>25</b>
Bodenpreise Flächen für den individuellen Wohnbau	26
Preise für neu errichtete Wohnimmobilien	27
Preise für Neubau-Eigentumswohnungen	27
Mieten für Wohnraum	27
<b>Gewerbeimmobilien in Berlin: Solide Verfassung</b>	<b>28</b>
Bodenpreise Gewerbliche Flächen	29
Mieten für Büroflächen	29
Mieten für Einzelhandelsflächen	29



**Denkmalschutz:** Die in den 1930er Jahren gebaute Immobilie in der Dresdner Lewickistraße wurde aufwändig saniert.



**Repräsentativ:** Im Zentrum Rostocks ist die moderne Zentrale der OstseeSparkasse ein unübersehbares Highlight.

## Immobilienmarkt Ostdeutschland: Vom Land in die Stadt

Für den Erfolg einer Immobilieninvestition ist entscheidend, dass der gewählte Standort in einer Region mit guter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit liegt. Bei dieser Einschätzung hatte und hat Ostdeutschland bislang mit zahlreichen Vorbehalten zu kämpfen. Doch bei einer detaillierten Analyse der Regionen und Städte wird deutlich: Gerade für diejenigen, die ein stabiles wirtschaftliches Umfeld für eine Immobilieninvestition sucht, haben die jungen Bundesländer Besonderes zu bieten.

### Wirtschaftliche Dynamik

Nicht wenige überrascht bereits, dass Ostdeutschland besser durch das Krisenjahr 2009 kam als die alten Bundesländer. Während die Wirtschaftsleistung im Westen um 5,4 Prozent einbrach, fiel das Minus in Ostdeutschland mit 2,9 Prozent deutlich moderater aus. 2010 wuchs die ostdeutsche Wirtschaft um 2,2 Prozent. Das war zwar weniger als in Westdeutschland (3,9 Prozent), jedoch ist der Grund dafür die weit niedrigere Exportabhängigkeit. Unterm Strich ist die wirtschaftliche Entwicklung Ostdeutschlands daher weniger schwankungsintensiv verlaufen.

Dieser Trend wird noch deutlicher, wenn die Dynamik der Entwicklung als Maßstab genommen wird. Eine entsprechende Analyse der Initiative „Neue Soziale Marktwirtschaft“, das sogenannte Dynamik-Ranking aller Bundesländer, kommt zu folgendem Ergebnis: Die ersten sechs Plätze belegen Brandenburg, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, in genau dieser

Reihenfolge. Als bestes westdeutsches Bundesland folgt Hamburg auf Rang 7.

Für eine ganzheitliche Betrachtung wurden hierzu die Entwicklungen der Jahre 2007 bis 2010 am Arbeitsmarkt, die Entwicklung der Investitionen, der Produktivität und der Bildungslandschaft aggregiert, insgesamt rund 100 Einzelindikatoren. Zwar liegen die Wachstumsraten der ostdeutschen Bundesländer im Aufschwung noch spürbar hinter denen Westdeutschlands, die guten Platzierungen im Dynamik-Ranking unterstreichen jedoch die positive Gesamtentwicklung der Region.

### Internationales Ansehen

Das jährlich vom US-Fachmagazin „Site Selection“ erstellte „The Global Best to Invest Ranking“ ermittelte, dass es 2010 in ganz Westeuropa keinen besseren Investitionsstandort als das Bundesland Thüringen gab. Auch eine Studie des Instituts für Wirtschaftsforschung in Halle (IWH) bestätigt die Attraktivität Ostdeutschlands. Seit dem Jahr 2007 führt das IWH in Ostdeutschland regelmäßig Befragungen von Investoren aus dem Ausland und den alten Bundesländern im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor durch. Die Auswertungen zeigen, dass die Zufriedenheit mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen groß ist und nur ein kleiner Anteil der befragten Unternehmen für das Jahr 2011 einen Rückgang bei den Investitionen, dem Umsatz, den Exporten und der Beschäftigung erwartet. Etwa ein Drittel der Unternehmen (32 Prozent) will die Investitionen in ostdeutsche Standorte daher weiter steigern.



**Modernität:** Die zeitlose Fassade bestimmt das Bild des bekannten Margonhauses in Dresden.



**Sicherheit:** Die 48 Mieter in der Rostocker Bergstraße werden von einem ambulanten Pflegedienst betreut.

## Sinkende Arbeitslosigkeit

Auch wenn die Arbeitslosenzahlen in Westdeutschland nach wie vor geringer sind, verbessert sich die Lage auf dem ostdeutschen Arbeitsmarkt kontinuierlich. So hat Ostdeutschland das Niveau vor der Eskalation der Finanzkrise längst wieder erreicht. Im August 2008 waren noch etwa 1,08 Millionen Menschen arbeitslos, im August 2011 sind es 920.190. Dies entspricht einem Rückgang von rund 15 Prozent. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum ging im Westen die Zahl der Arbeitslosen nur um 3,7 Prozent zurück.

Als Treiber der Wirtschaftskraft in Ostdeutschland zeigen sich die Metropolregion Berlin/Brandenburg mit Potsdam, die Region Dresden/Leipzig, die thüringischen Städte entlang der Autobahn A4 wie Erfurt oder Jena sowie die Ostseeküste. Hier sind es besonders die großen Städte, die sowohl bei der Wirtschafts- als auch bei der Bevölkerungsentwicklung punkten können. Seit vielen Jahren konzentriert auch die TLG IMMOBILIEN hier ihre Aktivitäten.

## Zurück in die Stadt

Laut Erhebungen der Statistischen Landesämter stoppte vor etwa zehn Jahren in Ostdeutschland „die Flucht aufs Land“. Anschließend hielten sich einige Jahre die Wanderungen zwischen Stadt und Land die Waage. Nun erfolge sogar ein Zuzug vom Land in die Städte. Das liege wesentlich daran, dass die Städte mehr für die Lebensqualität in ihren Zentren getan hätten, so die Statistiker.

Auch der seit 1993 von der TLG IMMOBILIEN vorgelegte jährliche Bericht „Immobilienmarkt Ostdeutschland“ dokumentiert die positive Entwicklung in den Wachstumsregionen. Aufgrund der langjährigen Datenreihen sowie der aufwändigen

Datenerhebung etablierte sich diese Marktstudie zwischenzeitlich als eine Publikation, auf welche zahlreiche Medien, staatliche Stellen sowie Industrie- und Handelskammern verweisen. Grundlage der diesjährigen Bewertung bildet die Analyse von rund 2.000 internen und externen Daten aus 22 kreisfreien Städten sowie der Bundeshauptstadt Berlin. Neben den Immobilienpreisspannen für die Marktsegmente Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen werden auch Entwicklungstrends benannt. Die Daten für Kauffälle sowie die genannten Preise beziehen sich auf das Jahr 2010. Die textliche Interpretation von Marktentwicklungen berücksichtigt zudem den Zeitraum bis Sommer 2011.

## Die Bundeshauptstadt Berlin

Berlin entwickelt sich zum Wachstumsmotor in Ostdeutschland. Das reale Bruttoinlandsprodukt, also die Jahreswirtschaftsleistung, stieg zwischen 2007 und 2010 um sechs Prozent. Das ist die beste Bilanz aller Bundesländer. Im Bundesdurchschnitt sank das BIP in diesem Zeitraum sogar um 0,3 Prozent. Zudem widerlegt die Bundeshauptstadt die These, dass ihre Wirtschaft nur von Verwaltungs- und Dienstleistungsjobs lebt. Denn auch die Ausfuhr von Gütern nahm zwischen 2007 und 2010 deutlich zu: Die Exportquote der Berliner Industrie stieg um 13,4 Prozentpunkte, bundesweit betrug der Zuwachs hier nur 1,2 Prozentpunkte.

Von dieser Wirtschaftsentwicklung profitierten auch die Erwerbstätigen. Ihre Zahl stieg von 2007 bis 2010 ebenfalls stärker als in jedem der anderen 15 Bundesländer, nämlich um 5,1 Prozent. Auch die Bevölkerungsentwicklung Berlins behauptet sich im Bundesländervergleich: Die Zahl der Bewohner erhöhte sich um 1,1 Prozent, während sie bundesweit im Schnitt um 0,6 Prozent sank.

Daher ist es keine Überraschung, dass viele Investoren großes Interesse an Engagements in Berlin haben. Die TLG IMMOBILIEN ist hier schon seit vielen Jahren aktiv. Beispielsweise hat sie im vergangenen Jahr zwei Hotels für die RAMADA-Gruppe in Sichtweite des Alexanderplatzes fertiggestellt. Das 3-Sterne RAMADA-Hotel und das Budget-Hotel H<sub>2</sub> sind Teil des Komplexes „Die Welle“, der auch hochwertige Büroflächen umfasst. Das Investitionsvolumen betrug rund 80 Millionen Euro. Weitere Investitionen erfolgen etwa in den Ankauf eines Geschäfts- und Gesundheitshauses im Lichterfelder „Schweizer Viertel“ sowie aktuell in den Neubau eines Nahversorgungszentrums in Berlin-Friedrichshagen.

## Brandenburg mit der Hauptstadt Potsdam

Von der Attraktivität Berlins profitieren auch die angrenzenden Regionen in Brandenburg sowie insbesondere die Landeshauptstadt Potsdam durch Zuzüge neuer Einwohner und Unternehmen. So stieg der Anteil der Erwerbstätigen an allen Einwohnern zwischen 15 und 64 Jahren in Brandenburg von 2007 bis 2010 um 5,4 Prozentpunkte – stärker als in jedem anderen Bundesland. Bundesweit gab es nur ein Plus von 2,2 Prozentpunkten. Eine Spitzenposition mit Platz 2 gab es für Brandenburg ebenfalls beim Rückgang der Arbeitslosenquote. Diese sank im Zeitraum von 2007 bis 2010 um 3,6 Prozentpunkte, aktuell liegt sie in Potsdam bei nur noch etwa acht Prozent.

Die gute Entwicklung macht sich schließlich in den Portemonnaies der Brandenburger Bürger immer stärker bemerkbar: Das verfügbare Einkommen je Einwohner stieg von 2007 bis 2009 um 5,4 Prozent, das bedeutet erneut Platz 2 im Bundesländervergleich. Im Bundesmittel stieg der Wert um 2,7 Prozent.

## Die Ostseeküste

In den Städten an der Ostseeküste ist der Immobilienmarkt im Aufwind. Vor allem in den Toplagen prognostiziert die TLG IMMOBILIEN auch weiterhin positive Entwicklungen. Das gilt insbesondere für Rostock, das sich bei den Werten für Bauland 2010 an die Spitze aller ostdeutschen Bundesländer außerhalb Berlins geschoben hat. Die TLG IMMOBILIEN hat angesichts der positiven Daten im Warnemünder Strandquartier Hohe Düne kürzlich 66 Baugrundstücke erschlossen und schon weitgehend vermarktet.

Wichtig für die positive Entwicklung am Immobilienmarkt ist der anhaltende Touristenboom. Seine Bedeutung zeigt ein langfristiger Vergleich: Während 1997 in Mecklenburg-Vorpommern noch 6.377 Übernachtungen je 1.000 Einwohner gezählt wurden, waren es im Jahr 2010 mit 16.840 Übernachtungen schon mehr als zweieinhalb Mal so viele. Auch diese Entwicklung sorgt für eine besonders erfreuliche Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote sank von 2007 bis 2010 um 3,8 Prozentpunkte, während sie im Bundesdurchschnitt nur um 1,3 Prozentpunkte zurückging.

Die gewachsene Attraktivität der Region, welche auch dadurch zum Ausdruck kommt, dass ältere Bundesbürger ihren Wohnsitz zunehmend ganz nach Mecklenburg-Vorpommern verlegen, erschließt für Investoren ein neues Segment. Das berücksichtigt die TLG IMMOBILIEN beispielsweise bei einem aktuellen Projekt in Stralsund. Zentral gelegen nahe von Nikolaikirche und Historischem Rathaus wird bis Herbst 2012 für knapp 30 Millionen Euro das Quartier 17 fertiggestellt, ein Ensemble von 24 Häusern. In den Immobilien sollen unter anderem 24 zum Teil behindertengerechte Wohnungen, aber auch Büros, Ladenzeilen, Praxisräume oder



**Zentralität:** Das Haus zur Berolina, der Firmensitz der TLG IMMOBILIEN, liegt am Hausvogteiplatz, dem ehemaligen Zentrum der Textilindustrie inmitten der Hauptstadt Berlin.



**Revitalisierung:** Nach der umfassenden Modernisierung beeindruckt das Einkaufszentrum in Dresden-Klotzsche jetzt durch seine geschwungene Hauptfassade, einen Säulengang und ein 55 Meter langes Glasdach.

Restaurants entstehen. Bereits vor einigen Jahren vollendet hat die TLG IMMOBILIEN in Wismar im sogenannten Quartier 54 den Bau eines modernen Alten- und Pflegeheims.

### Die Großräume Dresden und Leipzig

Bei langfristig guten wirtschaftlichen Aussichten können die Menschen optimistisch in die Zukunft schauen. Familiengründungen sind hierzu ein interessanter Indikator. Ist dieser Indikator verlässlich, dann sind die Zukunftsaussichten in keiner anderen Stadt so positiv wie in Dresden: 11,2 Geburten kommen aktuell auf 1.000 Einwohner und damit mehr als in jeder anderen Stadt Deutschlands. Dies beschert Dresden unter allen 412 Städten und Landkreisen in Deutschland die zweitbeste demografische Entwicklung. Das ermittelte das Wirtschaftsforschungsinstitut Prognos im Zukunftsatlas 2010. Übertroffen wurde Dresden nur von München, das zudem mehr Zuzügler anlockt.

Tatsächlich sind auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Sachsen stimmig. Der Anteil der Erwerbstätigen unter allen Einwohnern zwischen 15 und 64 stieg von 2007 bis 2010 um 3,8 Prozentpunkte. Damit belegte Sachsen im Bundesländervergleich Rang 3, da dieser Wert bundesweit nur um 2,2 Prozentpunkte anstieg.

Insbesondere der Immobilienmarkt in Leipzig profitiert davon. 2010 wurden hier Häuser und Grundstücke im Umfang von 958 Millionen Euro verkauft. Und der Umsatz hätte laut dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses noch deutlich höher sein können, „wenn nur genug Eigentumswohnungen angeboten würden“.

Leipzig bot auch in anderen Bereichen gute Investitionsmöglichkeiten. Die TLG IMMOBILIEN hat als aktiver Portfoliomanager das von ihr errichtete Motel One gegenüber der Nikolaikirche aufgrund der starken Nachfrage an einen Fonds verkauft.

### Städte entlang der BAB 4

Thüringen verzeichnete 2010 unter allen ostdeutschen Bundesländern inklusive Berlin die höchste Steigerung der Wirtschaftsleistung. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg hier um drei Prozent. Das unterstreicht – neben der positiven Bewertung durch internationale Investoren – die Attraktivität des Bundeslandes und vor allem die der prosperierenden Städte entlang der modern ausgebauten Autobahn A4.

Besonders die Entwicklung Jena sticht hervor. Die Hochtechnologie- und Universitätsstadt belegte beim Gesamt-Ranking des Prognos-Zukunftsatlas unter 412 deutschen Städten und Landkreisen den 15. Platz. Sogar Platz 3 gab es für Jena in der Kategorie wirtschaftliche Dynamik, Platz 4 beim Zustand des Arbeitsmarktes und Platz 5 bei der Demografieentwicklung. So ist es keine Überraschung, dass sich auch der Immobilienmarkt positiv entwickelt. In Jena wurden 2010 in keiner der untersuchten 16 Immobilienkategorien Preiserückgänge für Käufer und Mieter registriert. Große Steigerungen gab es vor allem bei der Vermietung von Neubauwohnungen (7,00 bis 8,50 statt bislang 6,60 bis 7,40 Euro pro Quadratmeter) oder dem Kauf von Reihenhäusern (130.000 bis 240.000 statt 110.000 bis 225.000 Euro).

In Erfurt stiegen die Preise für Eigentumswohnungen spürbar auf 1.100 bis 2.500 Euro pro Quadratmeter. Teurer wurden auch die Mieten für größere Einzelhandelsflächen, die heute 30 bis 75 Euro pro Quadratmeter kosten.

# Statistische Daten Ostdeutschland: Die Erholung dominiert

Der vorliegende Bericht beschreibt die Entwicklung in den 22 kreisfreien Städten Ostdeutschlands sowie in der Bundeshauptstadt Berlin.

## Einwohnerzahl

In den untersuchten Städten stieg die Zahl der Einwohner 2010 insgesamt um 32.800. 15 der 23 Städte verzeichneten einen Bevölkerungszuwachs; in sieben Städten sank die Zahl leicht. Die stärksten relativen Einwohnerzuwächse im Osten verzeichneten Leipzig und Jena (je 1,7 Prozent), Potsdam (1,5 Prozent) und Dresden (1,1 Prozent). Wie dynamisch sich die Bevölkerungszahl in diesen Städten entwickelt, zeigt ein Vergleich mit der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2006. Damals wurde für das Jahr 2025 etwa für Leipzig eine Einwohnerzahl von 523.000 vorhergesagt. Dieses Ziel hat die Stadt nun schon 15 Jahre früher erreicht.

## Arbeitsmarkt

Der ostdeutsche Arbeitsmarkt holte in 2010 auf: In 22 der 23 untersuchten Städte ging die Arbeitslosigkeit zurück. Nur in Potsdam gab es einen geringen Anstieg auf eine Arbeitslosenquote von 8,3 Prozent. Die deutlichsten Rückgänge sind im Freistaat Thüringen zu verzeichnen. So sank etwa in Suhl die Arbeitslosenzahl binnen eines Jahres um 17 Prozent, in Eisenach um 15 Prozent und in Erfurt um 13 Prozent.

Dieser positive Trend setzte sich 2011 in Ostdeutschland fort. Im August 2011 waren noch 920.160 Men-

schen arbeitslos. Niedriger war dieser Wert in einem August noch nie, seit 1991 nach der Wiedervereinigung erstmals amtliche Daten erhoben wurden. Die Arbeitslosenquoten Ostdeutschlands liegen jedoch weiterhin über denen Westdeutschlands.

## Grundstücksmarkt 2010

Nachdem 2009 der Umsatz mit Grundstücken und Gebäuden aufgrund der Wirtschaftskrise spürbar gesunken war, kehrte sich der Trend 2010 wieder um, vor allem in Ostdeutschland. Beispielsweise stiegen die Transaktionsvolumina dort in den 22 kreisfreien Städten und Berlin um mehr als 27 Prozent auf 13,4 Milliarden Euro. Mit einer Umsatzsteigerung von 33,3 Prozent verzeichnete die Hauptstadt im Bundesländervergleich deutschlandweit sogar die höchste Zuwachsrate. Positive Entwicklungen – wenngleich auf vergleichsweise niedrigem absoluten Niveau – zeigen auch die Grundstücksmärkte Suhl (+60 Prozent), Neubrandenburg (+52 Prozent), Dresden (+51 Prozent), Brandenburg (+38 Prozent) Potsdam (+38 Prozent) oder Rostock (+37 Prozent). Auch bei der Anzahl der Kauffälle überwiegen die Steigerungen, während der Flächenumsatz insgesamt etwas zurückging.

Die Dominanz der Wohnimmobilien-Investments unter allen Kauffällen war auch in 2010 nahezu unverändert. In Städten wie Berlin, Potsdam, Greifswald, Halle, Eisenach, Erfurt oder Weimar entfielen mehr als 80 Prozent der Geschäfte auf dieses Segment, in Jena – wie schon 2009 – mehr als 90 Prozent.



**Mittelpunkt:** Das sanierte Wohn- und Geschäftshaus in der Langen Straße liegt im Zentrum der Hansestadt Rostock.



**Innovation:** Im hochmodernen Firmengebäude in Bautzen-Salzenforst entwickelt die Firma Sphairon Netzwerktechnologie.

# Statistische Daten

Stadt	Fläche im km <sup>2</sup>	Einwohner	Arbeitslosenquote <sup>1</sup> im Jahr 2010	Veränderung Arbeitslosenzahl gegenüber 2009
Berlin	892	3.442.675	13,6%	-2,0%
<b>Bundesland Brandenburg</b>				
Brandenburg an der Havel	229	71.700	13,8%	-8,0%
Cottbus	164	100.034	12,8%	-12,0%
Frankfurt/Oder	148	59.616	13,8%	-11,0%
<b>Potsdam</b>	187	155.400	8,3%	1,0%
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>				
Greifswald	51	54.121	11,9%	-12,0%
Neubrandenburg	86	65.159	14,9%	-3,0%
Rostock	181	200.621	13,4%	-2,0%
<b>Schwerin</b>	130	93.225	13,1%	-4,0%
Stralsund	39	57.613	15,5%	-4,0%
Wismar	42	44.803	14,7%	-5,0%
<b>Freistaat Sachsen</b>				
Chemnitz	221	240.767	12,7%	-5,0%
<b>Dresden</b>	328	517.168	11,3%	-2,0%
Leipzig	297	524.160	14,0%	-6,0%
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>				
Dessau-Roßlau	245	87.106	12,9%	-13,0%
Halle (Saale)	135	231.672	13,4%	-5,0%
<b>Magdeburg</b>	201	230.436	12,5%	-8,0%
<b>Freistaat Thüringen</b>				
Eisenach	104	42.750	10,5%	-15,0%
<b>Erfurt</b>	269	204.994	10,5%	-13,0%
Gera	152	99.262	13,6%	-9,0%
Jena	115	105.129	7,8%	-9,0%
Suhl	103	38.776	9,8%	-17,0%
Weimar	84	65.479	11,2%	-8,0%

<sup>1</sup> Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen

Quellenangaben: Örtliche Grundstücksmarktberichte, Statistisches Landesamt Thüringen, Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2010.

# Grundstücksmarkt 2010

Stadt	Anzahl Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz	Entwicklung Geldumsatz
<b>Berlin</b>	27.186	1.208 ha	8.719 Mio. €	↑↑
<b>Bundesland Brandenburg</b>				
Brandenburg an der Havel	600	696 ha	65 Mio. €	↑↑
Cottbus	724	188 ha	84 Mio. €	↓
Frankfurt/Oder	366	315 ha	30 Mio. €	↓↓
<b>Potsdam</b>	1.811	344 ha	540 Mio. €	↑↑
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>				
Greifswald	468	67 ha	76 Mio. €	k.V.
Neubrandenburg	400	71 ha	52 Mio. €	↑↑
Rostock	1.455	118 ha	361 Mio. €	↑↑
<b>Schwerin</b>	743	81 ha	92 Mio. €	↓
Stralsund	414	29 ha	43 Mio. €	↓↓
Wismar	364	90 ha	29 Mio. €	↗
<b>Freistaat Sachsen</b>				
Chemnitz	2.108	330 ha	235 Mio. €	↗
<b>Dresden</b>	5.443	555 ha	1.125 Mio. €	↑↑
Leipzig	5.052	550 ha	958 Mio. €	↗
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>				
Dessau-Roßlau	698	188 ha	76 Mio. €	↗
Halle (Saale)	1.337	242 ha	201 Mio. €	↓
<b>Magdeburg</b>	2.012	271 ha	235 Mio. €	↗
<b>Freistaat Thüringen<sup>1</sup></b>				
Eisenach	211	20 ha	20 Mio. €	↓
<b>Erfurt</b>	1.119	127 ha	209 Mio. €	↑
Gera	527	63 ha	42 Mio. €	↗
Jena	761	33 ha	142 Mio. €	↗
Suhl	178	20 ha	29 Mio. €	↑↑
Weimar	322	23 ha	51 Mio. €	↓

Entwicklung:

- ↑↑ Steigend um mehr als 25 %
- ↑ Steigend um bis zu 25 %
- ↗ Steigend um bis zu 15 %
- Konstant
- ↓ Sinkend um bis zu 15 %
- ↓↓ Sinkend um bis zu 25 %
- ↓↓↓ Sinkend um mehr als 25 %

<sup>1</sup> Alle kreisfreien Städte Thüringens verzichteten 2010 auf die Erstellung eines Grundstücksmarktberichts. Die Daten basieren auf Auskünften aus der Kaufpreissammlung.

Quellenangaben: Örtliche Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten, Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

k.V.: keine Vorjahreswertvergleichsbasis



**Flair:** Das 1889 erbaute und vollständig sanierte Wohn- und Geschäftshaus in bester Rostocker Lage besticht durch den Charme vergangener Zeiten.



**Modernisierung:** In Dresden-Dobritz bieten die Immobilien in der Georg-Marwitz-Straße ein begehrtes Wohnumfeld.

## Der Markt für Wohnimmobilien: Neue Konzepte

Durch die im historischen Vergleich nach wie vor niedrigen Kreditzinsen und ein gestiegenes Sicherheitsbedürfnis nach den Erfahrungen der Finanzkrise sind Wohnimmobilien auch in Ostdeutschland momentan bei Selbstnutzern wie Kapitalanlegern gefragt. Die großen Städte Ostdeutschlands bieten zudem günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. So steigt hier die Kaufkraft seit Jahren fast kontinuierlich – noch verstärkt durch die derzeit bundesweit gute wirtschaftliche Entwicklung. Denn die Städte ziehen beständig mehr Menschen an. In 15 der 23 untersuchten Städte Ostdeutschlands wuchs 2010 die Zahl der Einwohner.

### Spürbarer Neubaubedarf

Diese Entwicklung wird in einigen ostdeutschen Städten bis 2025 zu einem hohen Bedarf an neu-

em Wohnraum führen. Schätzungen zufolge werden z. B. in Dresden mehr als 40.000 neue Wohnungen benötigt, in Leipzig mehr als 37.000 und in Jena über 8.000.

Um der Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Zentren zu begegnen, entwickeln die Städte neue Konzepte. So erstellt Dresden ein sogenanntes Brachflächenkonzept, um nicht genutzte Flächen in innerstädtischen Lagen zu entwickeln.

Auch in Rostock geht man mit der Initiative „Rostock 2025“ einen ähnlichen Weg. Denn obwohl es in der Hansestadt inzwischen mehr als 115.000 Wohnungen gibt – und damit insgesamt mehr als je zuvor –, wird der Bedarf in den kommenden Jahren auch hier weiter steigen.

## Bodenpreise für den Wohnbau: Stabil bis steigend

In nahezu allen kreisfreien Städten der neuen Bundesländer haben sich die Preise für Wohnbauland auch 2010 steigend oder stabil gezeigt. Nur in vier von 66 untersuchten Lagekategorien wurden 2010 sinkende Werte für Grund und Boden in den Städten festgestellt.

Einen besonders nachhaltigen Aufwärtstrend verzeichnete dabei Potsdam. Dort stiegen im vergangenen Jahr die Grundstückswerte in allen Wohnlagen. In der bran-

denburgischen Landeshauptstadt ist das Preisniveau inzwischen auch im bundesweiten Vergleich hoch. Mit Bodenpreisen bis zu 120 Euro pro Quadratmeter für einfache Lagen und bis 220 Euro pro Quadratmeter in mittleren Lagen werden zudem Spitzenwerte für die neuen Bundesländer außerhalb Berlins markiert. Nur bei den guten und sehr guten Lagen führt Rostock (bis 550 Euro, überwiegend im Stadtteil Warnemünde) vor Potsdam (bis 450 Euro) die Preisrangliste an.

# Bodenpreise

## Flächen für den individuellen Wohnbau

Stadt	einfache Lage	Entwicklung	mittlere Lage	Entwicklung	gute und sehr gute Lage	Entwicklung
<b>Bundesland Brandenburg</b>						
Brandenburg an der Havel	40 – 50	→	50 – 60	→	70 – 90	→
Cottbus	30 – 40	↗	40 – 70	→	70 – 100	↘
Frankfurt/Oder	30 – 55	→	50 – 65	→	70 – 90	→
<b>Potsdam</b>	30 – 120	↗	110 – 220	↗	220 – 450	↗
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>						
Greifswald	30 – 50	→	50 – 80	→	85 – 130	→
Neubrandenburg	45 – 60	→	60 – 90	↗	90 – 150	↗
Rostock	80 – 115	→	115 – 150	→	150 – 550	→
<b>Schwerin</b>	40 – 75	→	75 – 100	→	100 – 170	→
Stralsund	60 – 75	→	75 – 125	→	125 – 225	→
Wismar	40 – 60	→	60 – 80	↗	80 – 160	→
<b>Freistaat Sachsen</b>						
Chemnitz	40 – 60	→	60 – 85	→	85 – 105	→
<b>Dresden</b>	80 – 130	→	130 – 150	→	190 – 380	→
Leipzig	75 – 95	→	95 – 125	→	125 – 250	→
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>						
Dessau-Roßlau	30 – 45	↗	45 – 80	→	80 – 130	→
Halle (Saale)	60 – 75	↗	75 – 90	↘	100 – 150	→
<b>Magdeburg</b>	50 – 75	→	75 – 100	→	100 – 140	↘
<b>Freistaat Thüringen</b>						
Eisenach	50 – 70	→	70 – 100	→	100 – 150	→
<b>Erfurt</b>	80 – 120	→	120 – 180	→	180 – 270	↘
Gera	30 – 50	→	50 – 90	→	90 – 150	→
Jena	70 – 120	→	120 – 180	→	180 – 350	→
Suhl	40 – 50	→	50 – 80	→	80 – 100	→
Weimar	30 – 80	→	80 – 100	→	100 – 230	→

Entwicklung:

- ↗ Steigende Bodenpreise
- Konstante Bodenpreise
- ↘ Fallende Bodenpreise

Bodenpreise in €/m<sup>2</sup>

Quellenangaben: Entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten, IVD-Wohn-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, LBS Markt für Wohnimmobilien 2011, RDM-Preisspiegel 2011, Aengevelt City Reports 2011/2012, eigenen Erhebungen.



**Großstadtnähe:** Im Grünen und gleichzeitig in der Nähe von innovativen Unternehmen der Automobil-, Luft- und Raumfahrtbranche wohnen: Diese Möglichkeit bietet in Ludwigsfelde, am südlichen Stadtrand von Berlin, eine Wohnanlage der TLG IMMOBILIEN.

## Kaufpreise und Miethöhen von Wohnimmobilien: Differenzierte Entwicklung

Der ostdeutsche Wohnungsmarkt ist zweigeteilt. Während es in ländlichen, strukturschwachen Gebieten anhaltende Bevölkerungsrückgänge gibt, ist die Situation in den wirtschaftlichen Kernregionen Ostdeutschlands genau entgegengesetzt. Der Wohnimmobilienmarkt präsentiert sich hier vital und bietet gute Möglichkeiten für private und geschäftliche Investitionen.

### Potsdam als Preisspitzenreiter

Ein Beispiel für anhaltenden Bevölkerungszuwachs ist Potsdam. Hier ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 1999 kontinuierlich um insgesamt über 20 Prozent gewachsen. Laut Statistischem Landesamt soll sich der Zuwachs auch in den nächsten 20 Jahren fortsetzen. Zusammen mit der Nähe zur Bundeshauptstadt sorgte diese Entwicklung dafür, dass 2010 in Potsdam die höchsten Preise für Eigenheime in Ostdeutschland außerhalb Berlins verlangt wurden: Spannen von 150.000 bis zu 650.000 Euro für frei stehende Einfamilienhäuser und 140.000 Euro bis zu 350.000 Euro für Reihenhäuser wurden für den Marktbericht ermittelt. Auch bei den Mieten liegt Potsdam an der Spitze. 4,00 bis 8,20 Euro pro Quadratmeter werden für modernisierte Altbauten und 5,80 bis zu 10,50 Euro für Neubauten gezahlt. Das hohe Niveau und der Aufwärtstrend bei den Mieten konnte auch dadurch nicht gebrochen werden, dass sich 2010 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen gegenüber 2009 auf rund 1.400 Einheiten fast verfünffachte. Denn allein um den steigenden Zuzugszahlen zu entsprechen, sind jedes Jahr vierstellige Neubauszahlen notwendig.

Von einem stetigen Bevölkerungszuwachs profitiert auch der Wohnimmobilienmarkt in den beiden größten sächsischen Städten Dresden und Leipzig. Beispielsweise ist der Leerstand von Wohnungen in Dresden auf unter fünf Prozent gesunken. Doch diese 12.000 Einheiten stehen nur deshalb leer, weil Lage und Ausstattung der Objekte größtenteils nicht den heutigen Wünschen von Eigentümern und Mietern entsprechen. Modernisierte Altbauten in guten Lagen bleiben hingegen stark gefragt. So stiegen hier die Mieten 2010 auf bis zu 7,30 Euro pro Quadratmeter.

### Dresden als Investitionsziel

Auch die TLG IMMOBILIEN investiert schwerpunktmäßig in die sächsische Landeshauptstadt. So gehören rund 2.300 vollvermietete Wohnungen in bevorzugten Lagen der Stadt zum Portfolio. Darunter befinden sich unter Denkmalschutz stehende und sanierte Wohnanlagen wie die Max-Klinger-Siedlung genauso wie moderne Neubauten in Striesen oder Kleinpestitz.

Nachgefragt sind auch Häuser und Wohnungen an der Ostsee. Im zu Mecklenburg-Vorpommern gehörenden Küstenabschnitt sind die Immobilien teilweise bereits teurer als in Schleswig-Holstein. Vor allem der Großraum Rostock erlebt seit Jahren eine positive Entwicklung. Hier erreichen auch die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen die höchsten Werte in ganz Ostdeutschland (außer Berlin). Käufer zahlen bis zu 3.600 Euro pro Quadratmeter.

# Preise für Eigenheime

Stadt	frei stehende Eigenheime (ab ca. 125 m <sup>2</sup> Wohnfl.)	Ent- wick- lung	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften (ab ca. 90 m <sup>2</sup> Wohnfl.)	Ent- wick- lung
<b>Bundesland Brandenburg</b>				
Brandenburg an der Havel	80.000 – 150.000	↘	80.000 – 160.000	→
Cottbus	50.000 – 250.000	→	75.000 – 145.000	→
Frankfurt/Oder	100.000 – 210.000	→	90.000 – 155.000	→
<b>Potsdam</b>	150.000 – 650.000	→	140.000 – 350.000	→
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>				
Greifswald	110.000 – 300.000	↗	90.000 – 160.000	→
Neubrandenburg	120.000 – 180.000	→	100.000 – 150.000	→
Rostock	150.000 – 340.000	→	135.000 – 205.000	→
<b>Schwerin</b>	115.000 – 315.000	→	90.000 – 180.000	→
Stralsund	110.000 – 250.000	↗	80.000 – 240.000	→
Wismar	100.000 – 220.000	→	80.000 – 150.000	→
<b>Freistaat Sachsen</b>				
Chemnitz	135.000 – 240.000	→	100.000 – 180.000	→
<b>Dresden</b>	120.000 – 500.000	→	120.000 – 240.000	↗
Leipzig	120.000 – 450.000	→	100.000 – 180.000	↗
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>				
Dessau-Roßlau	80.000 – 190.000	→	60.000 – 130.000	→
Halle (Saale)	110.000 – 330.000	→	85.000 – 150.000	→
<b>Magdeburg</b>	90.000 – 280.000	↘	80.000 – 130.000	→
<b>Freistaat Thüringen</b>				
Eisenach	90.000 – 270.000	→	80.000 – 125.000	→
<b>Erfurt</b>	110.000 – 350.000	→	90.000 – 200.000	→
Gera	100.000 – 300.000	→	80.000 – 150.000	→
Jena	150.000 – 470.000	→	130.000 – 240.000	↗
Suhl	70.000 – 240.000	→	100.000 – 150.000	→
Weimar	120.000 – 300.000	→	110.000 – 210.000	→

Entwicklung:

- ↗ Steigende Eigenheimpreise
- Konstante Eigenheimpreise
- ↘ Fallende Eigenheimpreise

Angaben in €

Die Preise beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens, beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien und spiegeln in ihren Spannen die Lage- und Ausstattungsmerkmale des Einzelobjekts wider.

Quellenangaben: Entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten, IVD-Wohn-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, LBS Markt für Wohnimmobilien 2011, Engel & Völkers Marktberichte, RDM-Preisspiegel 2011, Aengevelt City Reports 2011/2012, eigenen Erhebungen.

# Preise für Eigentumswohnungen

Stadt	modernisierter Altbau	Entwicklung	Neubau ab 1991	Entwicklung
<b>Bundesland Brandenburg</b>				
Brandenburg an der Havel	700 – 1.600	→	800 – 1.600	→
Cottbus	500 – 1.350	↘	950 – 1.700	→
Frankfurt/Oder	500 – 1.400	↘	1.200 – 1.900	→
<b>Potsdam</b>	1.100 – 3.800	↗	1.400 – 3.200	↗
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>				
Greifswald	700 – 1.800	↗	1.000 – 2.500	↗
Neubrandenburg	800 – 1.200	→	1.000 – 1.500	→
Rostock	1.000 – 2.500	↘	1.500 – 3.600	→
<b>Schwerin</b>	900 – 2.000	→	1.100 – 2.300	→
Stralsund	500 – 1.900	→	1.500 – 2.300	↗
Wismar	750 – 1.400	↗	1.000 – 1.500	↗
<b>Freistaat Sachsen</b>				
Chemnitz	500 – 1.800	→	1.000 – 1.700	→
<b>Dresden</b>	900 – 3.600	→	1.400 – 4.400	↗
Leipzig	700 – 2.500	↘	1.000 – 2.800	↘
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>				
Dessau-Roßlau	500 – 1.000	→	700 – 1.200	→
Halle (Saale)	400 – 1.400	→	1.200 – 1.800	→
<b>Magdeburg</b>	400 – 2.000	→	650 – 2.250	→
<b>Freistaat Thüringen</b>				
Eisenach	650 – 1.550	→	1.100 – 1.800	→
<b>Erfurt</b>	600 – 2.200	→	1.100 – 2.500	↗
Gera	600 – 1.600	→	1.200 – 1.500	→
Jena	1.000 – 2.400	↗	1.700 – 2.450	↗
Suhl	750 – 1.100	→	1.000 – 1.500	→
Weimar	800 – 2.000	→	1.500 – 2.000	→

Entwicklung:

- ↗ Steigende Eigentumswohnungspreise
- Konstante Eigentumswohnungspreise
- ↘ Fallende Eigentumswohnungspreise

Preise in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

Die Preise beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens, beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien und spiegeln in ihren Spannen die Lage- und Ausstattungsmerkmale des Einzelobjekts wider.

Quellenangaben: Entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten, IVD-Wohn-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, LBS Markt für Wohnimmobilien 2011, Engel & Völkers Marktinformation, RDM-Preisspiegel 2010, Empirica-Ranking 2011, Aengevelt City Reports 2011/2012, eigenen Erhebungen.

# Mieten für Wohnraum (Marktmieten)

Stadt	modernisierter Altbau	Entwicklung	Neubau ab 1991	Entwicklung
<b>Bundesland Brandenburg</b>				
Brandenburg an der Havel	3,50 – 7,00	↗	5,10 – 7,20	↗
Cottbus	2,50 – 6,00	→	5,10 – 6,50	→
Frankfurt/Oder	3,20 – 5,60	→	4,80 – 6,60	↗
<b>Potsdam</b>	4,00 – 8,20	↗	5,80 – 10,50	↗
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>				
Greifswald	3,50 – 7,60	→	5,00 – 7,50	→
Neubrandenburg	4,00 – 6,20	↗	5,60 – 7,30	→
Rostock	4,50 – 8,00	→	6,85 – 10,00	↗
<b>Schwerin</b>	4,40 – 6,40	↘	5,80 – 6,50	→
Stralsund	3,20 – 6,10	→	6,00 – 6,75	→
Wismar	4,20 – 6,40	→	5,00 – 6,20	↘
<b>Freistaat Sachsen</b>				
Chemnitz	3,50 – 6,00	→	3,40 – 6,35	↘
<b>Dresden</b>	4,40 – 7,30	↗	6,10 – 7,10	→
Leipzig	3,80 – 7,10	→	5,50 – 7,00	↘
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>				
Dessau-Roßlau	3,90 – 6,10	↘	4,50 – 6,50	→
Halle (Saale)	3,50 – 6,80	→	5,30 – 7,20	→
<b>Magdeburg</b>	3,50 – 6,10	↘	5,00 – 6,50	→
<b>Freistaat Thüringen</b>				
Eisenach	4,00 – 5,60	→	5,50 – 5,90	→
<b>Erfurt</b>	4,60 – 7,25	↗	5,00 – 8,25	↗
Gera	3,10 – 5,70	→	4,90 – 6,10	→
Jena	5,50 – 7,80	↗	7,00 – 8,50	↗
Suhl	4,25 – 5,60	→	4,60 – 6,10	↗
Weimar	3,30 – 6,20	→	6,00 – 6,50	→

Entwicklung:

- ↗ Steigende Mietpreise
- Konstante Mietpreise
- ↘ Fallende Mietpreise

Marktmiete in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche ohne Umlagen für Betriebskosten

Die angegebenen Werte gelten für Objekte in mittlerer Wohnlage bzw. mit mittlerer Wohnqualität und einer Wohnfläche von ca. 45 bis 75 m<sup>2</sup>. Die angegebenen Mieten entsprechen der monatlichen Nettokaltmiete in m<sup>2</sup> Wohnfläche in Euro ohne Umlagen für Betriebskosten (Heizkosten oder allgemeine Betriebskosten). Bei der Auswertung der Mietspiegelübersichten wurde festgestellt, dass die Kommunen teils aus Kosten- und Kapazitätsgründen, teils aufgrund der unveränderten Marktsituation auf die Fortschreibung bzw. Aktualisierung der Mietspiegelwerte verzichten.

Quellenangaben: Entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten, örtlichen Mietspiegeln, IVD-Wohn-Preisspiegel 2010/2011, Empirica-Ranking 2011, RDM-Preisspiegel 2011, Plötz Immobilienführer 2011, Aengevelt City Reports 2011/2012, Engel & Völkers Marktberichte 2010/2011, eigenen Erhebungen.



**Größenvorteile:** Rund 100 neue Geschäfte sind in einem Erweiterungsbau der Dresdner Altmarkt-Galerie entstanden. In dieses Vorhaben wurden rund 165 Millionen Euro investiert. Die Zahl der dort Beschäftigten stieg von 1.200 auf 2.000.

## Der Markt für Gewerbeimmobilien: Konstante Nachfrage, günstiges Umfeld

Wie die deutsche Wirtschaft insgesamt profitieren auch die Wirtschaftszentren in den neuen Bundesländern von dem gegenwärtig sehr günstigen konjunkturellen Umfeld. Besonders in Thüringen ist dies der Fall. Der Freistaat ist nach dem aktuellen „The 2010 Global Best to Invest Ranking“ des amerikanischen Fachmagazins „Site Selection“ sogar der beste Investitionsstandort Westeuropas. Bereits in den beiden Jahren zuvor gehörte Thüringen in diesem Ranking zu den besten fünf westeuropäischen Regionen, bis es jetzt gar die absolute Spitzenposition erreichte.

Diese dynamische Entwicklung zeigt sich auch bei den Preisen für gewerbliche Flächen, Büros oder Einzelhandelsobjekte. Fast ausschließlich sind stabile oder sogar steigende Preise festzustellen, vor allem in den Städten Erfurt, Eisenach, Weimar und Jena entlang der Autobahn A4.

### Büroleerstand in Leipzig sinkt

Impulse auf dem Markt für Gewerbeimmobilien gibt es auch in vielen anderen ostdeutschen Städten. So konnte 2010 z.B. in Dresden der Büroflächenumsatz um etwa acht Prozent gesteigert werden. Der Büromarkt in Dresden ist auch im Bundesvergleich interessant: Laut einer Studie des IVG Immobilien-Research belegt die sächsische Landeshauptstadt unter 82 deutschen Städten immerhin Platz 11. Dresden punktet dabei vor allem mit hervorragenden Zukunftsaussichten, sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht als auch bezüglich der Bevölkerungsentwicklung.

Gute Chancen werden im Rahmen dieser Studie auch Leipzig bescheinigt. Doch die aktuell noch hohe Büroleerstandsquote von rund 17 Prozent (Dresden zum Vergleich weist elf Prozent Leerstand auf) verhindert bislang eine bessere Platzierung als Rang 28.

Auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien gibt es in Leipzig dagegen kaum Leerstand. Nach einem Bericht des Maklerhauses Lührmann sorgte dies in den vergangenen zehn Jahren für eine Verdoppelung der Preise für Geschäftshäuser in Topverkaufslagen. Leipzig steht damit bundesweit an vierter Stelle. Spitzenreiter mit einem Wertzuwachs von gleich 186 Prozent ist laut Lührmann eine weitere ostdeutsche Stadt, nämlich Potsdam, gefolgt von Mainz (142 Prozent) und Berlin (106 Prozent).

### Mehr Verkaufsflächen in Dresden

Nach Erweiterung und Wiedereröffnung der Altmarkt-Galerie in Dresden im Frühjahr 2011, an der auch die TLG IMMOBILIEN beteiligt ist, ist Sachsens Hauptstadt nun neben Berlin Ostdeutschlands größte Einkaufsstadt. Die Zahl der Geschäfte wuchs auf 3.700, die Verkaufsfläche ist auf 883.000 Quadratmeter gestiegen. Diese Steigerungen entsprechen nach der neuen Handelsatlas-Untersuchung der Industrie- und Handelskammer für Sachsen der stetigen Bevölkerungszunahme, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und nicht zuletzt den zunehmenden Touristenzahlen.

# Bodenpreise Gewerbliche Flächen

Stadt	Gewerbegebiet	Entwicklung
<b>Bundesland Brandenburg</b>		
Brandenburg an der Havel	15 – 35	→
Cottbus	10 – 40	→
Frankfurt/Oder	10 – 40	→
<b>Potsdam</b>	35 – 120	↘
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>		
Greifswald	10 – 15	→
Neubrandenburg	12 – 20	↘
Rostock	15 – 55	→
<b>Schwerin</b>	10 – 30	→
Stralsund	10 – 20	↘
Wismar	15 – 20	→
<b>Freistaat Sachsen</b>		
Chemnitz	30 – 60	→
<b>Dresden</b>	35 – 140	↗
Leipzig	20 – 90	→
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>		
Dessau-Roßlau	20 – 35	↗
Halle (Saale)	10 – 45	→
<b>Magdeburg</b>	20 – 65	↗
<b>Freistaat Thüringen</b>		
Eisenach	35 – 50	↗
<b>Erfurt</b>	25 – 60	→
Gera	20 – 50	↗
Jena	40 – 110	↗
Suhl	20 – 40	→
Weimar	20 – 50	→

Entwicklung:

- ↗ Steigende Bodenpreise
- Konstante Bodenpreise
- ↘ Fallende Bodenpreise

Bodenpreise in €/m<sup>2</sup>

Quellenangaben: Entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, DIP Markt und Fakten 2011 sowie Städtereports 2010, RDM-Preisspiegel 2011, Aengevelt City Reports 2011/2012, IHK-Angaben, eigenen Erhebungen.

# Mieten für Büroflächen ab 50 m<sup>2</sup>

Stadt	einfacher bis mittlerer Nutzwert <sup>1</sup>	Entwicklung	guter Nutzwert <sup>2</sup>	Entwicklung
<b>Bundesland Brandenburg</b>				
Brandenburg an der Havel	4,00 – 6,00	→	6,00 – 8,00	→
Cottbus	3,00 – 7,00	→	7,00 – 11,00	→
Frankfurt/Oder	3,50 – 4,50	→	4,50 – 6,50	→
<b>Potsdam</b>	4,00 – 8,00	→	8,50 – 11,50	↗
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>				
Greifswald	k.A.	k.V.	k.A	k.V.
Neubrandenburg	4,00 – 6,50	k.V.	7,00 – 8,00	→
Rostock	6,50 – 8,00	→	8,50 – 12,00	→
<b>Schwerin</b>	4,00 – 6,00	→	6,50 – 8,50	→
Stralsund	3,50 – 5,25	→	5,25 – 8,00	→
Wismar	3,50 – 5,00	→	5,20 – 8,50	↗
<b>Freistaat Sachsen</b>				
Chemnitz	4,00 – 6,00	→	6,00 – 9,50	↘
<b>Dresden</b>	4,50 – 8,00	→	8,00 – 11,00	→
Leipzig	4,50 – 7,50	→	7,50 – 11,50	↘
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>				
Dessau-Roßlau	4,00 – 5,00	→	6,00 – 7,20	↗
Halle (Saale)	3,00 – 6,00	→	6,00 – 8,20	↘
<b>Magdeburg</b>	4,20 – 7,30	→	7,50 – 10,50	↘
<b>Freistaat Thüringen</b>				
Eisenach	4,00 – 4,50	→	5,00 – 7,50	→
<b>Erfurt</b>	4,00 – 6,00	↗	6,00 – 12,50	→
Gera	4,50 – 5,50	→	6,00 – 7,50	↘
Jena	4,50 – 7,00	→	7,00 – 9,50	→
Suhl	3,00 – 4,00	→	5,50 – 6,50	↗
Weimar	5,00 – 6,00	→	7,00 – 8,30	↗

Entwicklung:

- ↗ Steigende Mietpreise
- Konstante Mietpreise
- ↘ Fallende Mietpreise

Mietpreise in €/m<sup>2</sup>

k.A.: keine Angaben

k.V.: kein Vergleich möglich

Wesentliche Bedeutung für die Ermittlung der ortsüblichen Büro- und Einzelhandel-Gewerbemieten haben Lage- und Standortkriterien gefolgt von der Objektgröße sowie Art und Qualität der Ausstattung. Auch hier werden Preisspannen angegeben, um unterschiedlichen Ausprägungen der Vergleichskriterien Rechnung zu tragen.

<sup>1</sup> Flächen in geschäftlicher Randlage, zeitgemäß ausgestattetes Gebäude ohne Anspruch auf Repräsentanz

<sup>2</sup> Flächen in der Innenstadt und bevorzugten Lagen, überwiegend Neubau mit moderner Ausstattung

Quellenangaben: Entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten, örtlichen IHK-Preisspiegeln, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, DIP Markt und Fakten sowie Städtereports 2011, RDM-Preisspiegel 2011, BNP Paribas Real Estate Property Report 2011, Aengevelt City Reports 2011/2012, Dr. Lübke 2010, eigenen Erhebungen.

# Mieten für Einzelhandelsflächen bis 100 m<sup>2</sup>

Stadt	Nebenkern <sup>1</sup>	Entwicklung	Geschäftskern <sup>2</sup>	Entwicklung
<b>Bundesland Brandenburg</b>				
Brandenburg an der Havel	5,00 – 9,00	→	9,00 – 25,00	→
Cottbus	5,00 – 11,00	↘	12,00 – 40,00	→
Frankfurt/Oder	4,00 – 7,00	→	7,00 – 23,00	→
<b>Potsdam</b>	7,00 – 14,00	→	16,00 – 75,00	→
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>				
Greifswald	10,00 – 20,00	→	25,00 – 40,00	→
Neubrandenburg	k.A.	k.V.	13,00 – 20,00	→
Rostock	7,00 – 30,00	→	30,00 – 75,00	→
<b>Schwerin</b>	6,50 – 12,50	→	15,00 – 30,00	↘
Stralsund	7,00 – 15,00	→	20,00 – 45,00	→
Wismar	9,00 – 15,00	→	15,00 – 27,00	↘
<b>Freistaat Sachsen</b>				
Chemnitz	3,00 – 15,00	→	15,00 – 50,00	→
<b>Dresden</b>	14,00 – 30,00	↘	50,00 – 110,00	→
Leipzig	15,00 – 35,00	↘	40,00 – 120,00	→
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>				
Dessau-Roßlau	5,00 – 10,00	→	15,00 – 25,00	→
Halle (Saale)	6,00 – 20,00	→	20,00 – 70,00	↗
<b>Magdeburg</b>	8,00 – 20,00	↗	15,00 – 60,00	→
<b>Freistaat Thüringen</b>				
Eisenach	5,00 – 7,00	→	15,00 – 35,00	→
<b>Erfurt</b>	6,00 – 15,00	→	30,00 – 90,00	→
Gera	6,00 – 10,00	→	15,00 – 45,00	→
Jena	7,00 – 12,00	→	10,00 – 60,00	→
Suhl	6,00 – 10,00	→	15,00 – 30,00	↘
Weimar	6,00 – 12,00	→	10,00 – 50,00	↗

Entwicklung:

- ↗ Steigende Mietpreise
- Konstante Mietpreise
- ↘ Fallende Mietpreise

Mietpreise in €/m<sup>2</sup>

k.A.: keine Angaben

k.V.: kein Vergleich möglich

Wesentliche Bedeutung für die Ermittlung der ortsüblichen Büro- und Einzelhandel-Gewerbemieten haben Lage- und Standortkriterien gefolgt von der Objektgröße sowie Art und Qualität der Ausstattung. Auch hier werden Preisspannen angegeben, um unterschiedlichen Ausprägungen der Vergleichskriterien Rechnung zu tragen.

<sup>1</sup> Flächen in guter Lage innerhalb geschlossener Wohnquartiere oder in Stadtteilzentren

<sup>2</sup> Flächen in zentraler innerstädtischer Lage mit hoher Passantenfrequenz und breitem Branchenbesatz

Quellenangaben: Entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten, örtlichen IHK-Preisspiegeln, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, Brockhoff Mietspiegel 2011, DIP Markt und Fakten sowie Städtereports 2011, RDM-Preisspiegel 2011, BNP Paribas Real Estate Property Report 2011, Aengevelt City Reports 2011/2012, Jones Lang LaSalle Einzelhandelsmarktüberblick 2010, eigenen Erhebungen.

# Mieten für Einzelhandelsflächen ab 150 m<sup>2</sup>

Stadt	Nebenkern <sup>1</sup>	Entwicklung	Geschäftskern <sup>2</sup>	Entwicklung
<b>Bundesland Brandenburg</b>				
Brandenburg an der Havel	3,50 – 5,00	→	9,00 – 15,00	→
Cottbus	4,00 – 10,00	↘	13,00 – 20,00	→
Frankfurt/Oder	4,00 – 7,00	k.V.	7,00 – 18,00	→
<b>Potsdam</b>	5,00 – 8,00	→	8,00 – 30,00	→
<b>Bundesland Mecklenburg-Vorpommern</b>				
Greifswald	k.A.	k.V.	k.A.	k.V.
Neubrandenburg	6,00 – 10,00	↗	10,00 – 13,00	→
Rostock	8,00 – 12,50	↗	12,00 – 45,00	→
<b>Schwerin</b>	5,00 – 8,00	→	10,00 – 23,00	→
Stralsund	k.A.	k.V.	17,00 – 24,00	↘
Wismar	6,00 – 10,00	↘	11,00 – 19,00	↘
<b>Freistaat Sachsen</b>				
Chemnitz	5,00 – 7,00	→	16,00 – 25,00	→
<b>Dresden</b>	15,00 – 20,00	→	35,00 – 70,00	→
Leipzig	10,00 – 15,00	→	25,00 – 60,00	→
<b>Bundesland Sachsen-Anhalt</b>				
Dessau-Roßlau	k.A.	k.V.	k.A.	k.V.
Halle (Saale)	5,00 – 8,00	↘	12,00 – 38,00	→
<b>Magdeburg</b>	5,00 – 6,00	↘	10,00 – 25,00	→
<b>Freistaat Thüringen</b>				
Eisenach	4,00 – 8,00	↗	9,00 – 18,00	→
<b>Erfurt</b>	5,00 – 10,00	→	30,00 – 75,00	↗
Gera	3,50 – 7,00	→	8,00 – 30,00	↗
Jena	7,00 – 10,00	→	9,00 – 28,00	↗
Suhl	4,00 – 6,00	→	10,00 – 20,00	→
Weimar	7,00 – 9,00	→	9,00 – 30,00	↗

Entwicklung:

- ↗ Steigende Mietpreise
- Konstante Mietpreise
- ↘ Fallende Mietpreise

Mietpreise in €/m<sup>2</sup>

k.A.: keine Angabe

k.V.: kein Vergleich möglich

Wesentliche Bedeutung für die Ermittlung der ortsüblichen Büro- und Einzelhandel-Gewerbemieten haben Lage- und Standortkriterien gefolgt von der Objektgröße sowie Art und Qualität der Ausstattung. Auch hier werden Preisspannen angegeben, um unterschiedlichen Ausprägungen der Vergleichskriterien Rechnung zu tragen.

<sup>1</sup> Flächen in guter Lage innerhalb geschlossener Wohnquartiere oder in Stadtteilzentren

<sup>2</sup> Flächen in zentraler innerstädtischer Lage mit hoher Passantenfrequenz und breitem Branchenbesatz

Quellenangaben: Entwickelt aus örtlichen Grundstücksmarktberichten, örtlichen IHK-Preisspiegeln, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011, Brockhoff Mietspiegel 2011, DIP Markt und Fakten sowie Städtereports 2011, RDM-Preisspiegel 2011, Aengevelt City Reports 2011/2012, eigenen Erhebungen.



**Urbanität:** In Berlin-Mitte bieten die historischen Wohngebäude in der Max-Beer-Straße eine gute Bausubstanz.



**Qualität:** Auch die Inneneinrichtung der Wohnungen in der Max-Beer-Straße überzeugt durch gehobenes Niveau.

## Der Wohnungsmarkt in Berlin: Kaufsignale überwiegen

Wer in der Bundeshauptstadt die Gelegenheit hat und es sich leisten kann, investiert in die eigenen vier Wände. So hat sich die Wohneigentumsquote in Berlin, also der Anteil der Besitzer von selbstgenutzten Immobilien, seit 1993 von 8,3 auf 14,1 Prozent erhöht. Denn Käufer von Wohnungen oder Häusern machen sich unabhängig von dem seit Jahren deutlichen Anstieg der Mieten in der Hauptstadt, deren Aufwärtstrend zuletzt eindeutig war. Der neue Mietspiegel 2011 zeigt gegenüber dem Mietspiegel 2009 bei Betrachtung aller Werte eine Steigerung von vier Prozent. Noch extremer erhöhten sich die Preise bei Neuvermietungen: Die Spitzenmieten für modernisierte Altbauten in guter bis sehr guter Lage stiegen um fast ein Viertel. Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter betrug 2009 hier noch bis zu 10,50 Euro, 2010 waren es bis zu 13,00 Euro. Deutlich ist der Mietanstieg auch bei Neubauten in allen Wohnlagen. In guten bis sehr guten Lagen stiegen hier die Spitzenmieten auf 14,00 Euro, in mittleren Lagen auf 8,50 Euro und auch in einfachen Lagen auf inzwischen bis zu 8,30 Euro, jeweils pro Quadratmeter.

### Noch moderate Hauspreise

Der Umstieg auf Wohneigentum dürfte angesichts dieser Entwicklung auch deshalb lohnen, weil sich die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Berlin zwar ebenfalls erhöhten, aber im Vergleich geringer als die Mieten anstiegen. So veränderte sich

beispielsweise 2010 die Preisspanne für Eigentumswohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern in guten Lagen der westlichen Bezirke von bislang 2.400 bis 4.200 Euro auf 2.500 bis 4.600 Euro pro Quadratmeter. Im Osten Berlins werden mittlerweile bis zu 4.200 Euro pro Quadratmeter gezahlt.

Auf diese Entwicklung von Preisen und Mieten setzen auch institutionelle Immobilieninvestoren. Laut einer Auswertung der Investment Property Datenbank IPD konnten 2010 in Berlin die höchsten Erträge im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten und Metropolregionen erzielt werden. Die Gesamtrendite (Miet- und Wertänderungen) vor Steuern und Finanzierungskosten lag im Schnitt bei 6,2 Prozent. In der Renditeliste folgen hinter Berlin München mit einem Total Return von 5,7 Prozent und die Rhein-Neckar-Region mit 5,4 Prozent.

Das Investoreninteresse und der Bedarf an neuen Miet- und Eigentumswohnungen steigen parallel zur wirtschaftlichen Attraktivität Berlins, die der Hauptstadt durch Studien und internationale Vergleiche bestätigt wird. So ist laut der Wirtschaftsberatungsgesellschaft Ernst & Young im Frühjahr 2011 Berlin der attraktivste Investitionsstandort unter Deutschlands Großstädten und belegt zudem innerhalb Europas Rang 3, nur geschlagen von London und Paris. Auch Ostberlin profitiert von der immer besseren Infrastruktur.



**Erholung:** Der idyllische Straussee und Naherholungsgebiete machen das Wohnungsangebot in Strausberg zusätzlich attraktiv.



**Wertigkeit:** Hohe Qualitätsstandards erfüllt das Memhard-Ensemble am traditionsreichen Hausvogteiplatz in Berlin-Mitte.

## Bodenpreise Flächen für den individuellen Wohnbau (offene Bauweise)

	Ostteil	Entwicklung	Westteil	Entwicklung
einfache und mittlere Lage	90 – 200	↗	120 – 520	→
gute Lage	170 – 300	↗	220 – 700	↘

Entwicklung:

↗ Steigende Bodenpreise

→ Konstante Bodenpreise

↘ Fallende Bodenpreise

Bodenpreise in €/m<sup>2</sup>

Quellenangaben: Entwickelt aus dem Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, IVD-Wohn-Preisspiegel 2010/2011, LBS Markt für Wohnimmobilien 2011, Plötz Immobilienführer 2011, RDM-Preisspiegel 2011, Aengevelt City Report 2011/12, eigenen Erhebungen.

### Beispiellagen

#### Ostteil:

**einfache Lage:** Lichtenberg-Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf

**mittlere Lage:** Pankow, Treptow-Köpenick

**gute Lage:** Wendenschloß, Orankesee, Majakowskiring

#### Westteil:

**einfache Lage:** West-Staaken, Kladow, Spandau, Britz, Buckow

**mittlere Lage:** Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust

**gute Lage:** Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Frohnau, Lichterfelde (West)

**sehr gute Lage:** Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald

## Preise für neu errichtete Wohnimmobilien

Ersterwerb vom Bauträger	Ostteil	Entwicklung	Westteil	Entwicklung
Doppelhaushälften	175.000 – 250.000	k.V.	220.000 – 380.000	k.V.
Reihenhäuser	165.000 – 240.000	k.V.	185.000 – 300.000	k.V.

Entwicklung:

- ↗ Steigende Eigenheimpreise
- Konstante Eigenheimpreise
- ↘ Fallende Eigenheimpreise

Kaufpreise in €

Quellenangaben: Entwickelt aus dem Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, IVD-Wohn-Preisspiegel 2010/2011, LBS Markt für Wohnimmobilien, Plötz Immobilienführer 2011, eigenen Erhebungen.

## Preise für Neubau-Eigentumswohnungen

Ersterwerb vom Bauträger	Ostteil	Entwicklung	Westteil	Entwicklung
einfache Lage	1.600 – 2.800	↘	k.A.	k.V.
mittlere Lage	1.600 – 3.500	→	1.800 – 3.300	→
gute Lage	2.000 – 4.200	↗	2.500 – 4.600	↗

Entwicklung:

- ↗ Steigende Eigentumswohnungspreise
- Konstante Eigentumswohnungspreise
- ↘ Fallende Eigentumswohnungspreise

Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

k. A.: keine Angaben

k. V.: kein Vergleich möglich

Quellenangaben: Entwickelt aus dem Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, IVD-Wohn-Preisspiegel 2010/2011, LBS Markt für Wohnimmobilien 2011, Plötz Immobilienführer 2011, RDM-Preisspiegel 2011, Aengevelt City Report 2011/2012, eigenen Erhebungen.

## Mieten für Wohnraum

Modernisierter Altbau	Berlin gesamt	Entwicklung
einfache Lage	4,00 – 6,60	→
mittlere Lage	4,40 – 7,00	↗
gute bis sehr gute Lage	7,00 – 13,00	↗

Neubau (bezugsfertig ab 1991)	Berlin gesamt	Entwicklung
einfache Lage	5,40 – 8,30	↗
mittlere Lage	5,80 – 8,50	↗
gute bis sehr gute Lage	8,00 – 14,00	↗

Entwicklung:

- ↗ Steigende Mietpreise
- Konstante Mietpreise
- ↘ Fallende Mietpreise

Marktmiete in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche ohne Umlagen für Betriebskosten

Wohnfläche 60 bis 90 m<sup>2</sup>

Quellenangaben: Entwickelt aus dem Berliner Mietspiegel 2011, IVD-Wohn-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, Empirica-Ranking 2011, RDM-Preisspiegel 2011, Aengevelt City Report 2011/2012, eigenen Erhebungen.



**Gastfreundschaft:** Vor allem für Berlin-Touristen entstanden am Alexanderplatz im Herzen Berlins die beiden neuen Hotels RAMADA und H2.



**In-Treff:** Ein gefragter Veranstaltungsort im Berliner In-Viertel Prenzlauer Berg ist die Kulturbrauerei mit sechs Innenhöfen.

## Gewerbeimmobilien in Berlin: Solide Verfassung

Unternehmen am Standort Berlin haben vermehrt Platzbedarf für Mitarbeiter. Darüber hinaus suchen viele Unternehmer derzeit neue, bessere Räumlichkeiten. So stieg der Büroflächen-Umsatz 2010 um 20 Prozent auf mehr als 500.000 Quadratmeter an. Und der positive Trend setzte sich auch Anfang 2011 fort. Nach ersten Schätzungen – etwa des Maklerhauses Jones Lang LaSalle – stieg die Neuvermietung in den ersten Monaten gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum noch einmal um etwa 30 Prozent. Da jedoch zahlreiche neue Büroflächen im vergangenen Jahr auf den Markt kamen und weiter kommen, liegt die Leerstandsquote mit knapp unter neun Prozent leicht über der des Vorjahres.

### Nahezu unveränderte Büromieten

Die Mieten blieben angesichts des weitgehenden Gleichgewichts zwischen Neuvermietungen und erweitertem Flächenangebot insgesamt stabil. Eine leichte Steigerung der durchschnittlichen Miete gab es in den 1A-Lagen. Auch in den kommenden Monaten wird sich der Trend moderat steigender Büromieten fortsetzen, prognostiziert eine Marktuntersuchung von DIP – Deutsche Immobilien-Partner. Insbesondere die guten und sehr guten Bürolagen würden stark nachgefragt, so dass hier das Angebot teilweise schon knapp würde.

### Touristen stützen Einzelhandel

Gut entwickelt sich in Berlin der Markt für Einzelhandelsimmobilien. Das liegt an der wachsenden Konsumnachfrage und Kaufkraft in der Stadt. Mit 3,44

Millionen Einwohnern ist Berlin nicht nur bundesweit Deutschlands mit Abstand größte Metropole, die zudem stetig weiter wächst. Zudem wird inzwischen auch jeder vierte Umsatz-Euro in der Stadt bereits durch Touristen getätigt. Deren Zahl ist 2010 um nochmals fast zehn Prozent auf mehr als neun Millionen gestiegen, die Zahl der Übernachtungen stieg auf fast 21 Millionen. Deutlich wird dies auch anhand der Zunahme des Passagieraufkommens an den Berliner Flughäfen. Dessen Steigerung um 70 Prozent seit dem Jahr 2000 auf 22,3 Millionen Passagiere ist zum großen Teil auf Touristenbesuche zurückzuführen.

Diese Entwicklungen machen Berlin trotz im Bundesvergleich noch unterdurchschnittlicher Pro-Kopf-Kaufkraft zu einem der begehrtesten deutschen Standorte für nationale und internationale Filialisten. Zudem bringen hier viele Modeketten bisher unbekannt Labels auf den Markt.

Vor allem in den 1A-Lagen bleiben Flächen deshalb trotz hoher Mietpreise nicht lange leer. Nach einer Studie des Immobilienanalysten CB Richard Ellis gab es an den besten Einkaufsstandorten der Hauptstadt im vergangenen Jahr mehr Neuvermietungen als in allen anderen Großstädten. 2010 wurden an diesen Topstandorten bis zu 260 Euro pro Quadratmeter für kleinere Einzelhandelsflächen bis 100 Quadratmeter und bis zu 150 Euro für größere Flächen gezahlt. Nach der DIP-Prognose werden die Preise 2011 nochmals anziehen, da die Nachfrage in den 1A-Lagen stärker wachse als das Angebot.

# Bodenpreise Gewerbliche Flächen

	Berlin	Entwicklung
Industriestandorte	40 – 100	↗
Flächen für produktionsnahe Betriebe	70 – 140	↘
dienstleistungsorientierte Gewerbeflächen	220 – 750	→

Entwicklung:

- ↗ Steigende Bodenpreise
- Konstante Bodenpreise
- ↘ Fallende Bodenpreise

Bodenpreise in €/m<sup>2</sup>

Quellenangaben: Entwickelt aus dem Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, DIP Markt und Fakten 2011, RDM-Preisspiegel 2011, Angevelt City Report 2011/2012, eigenen Erhebungen.

## Beispiellagen

Industriestandorte:	West-Staaken, Köpenicker Chaussee, Blockdammweg, Kanalstraße, Josef-Orlopp-Straße, Siegfriedstraße
produktionsnahe Gewerbestandorte:	Prenzlauer Promenade, Bessemer Straße, Tempelhofer Weg, Gradestraße
dienstleistungsorientierte, gewerbliche Standorte:	Lise-Meitner-Straße, Keplerstraße, Alt-Moabit, Stromstraße, An den Treptowers, Heilbronner Straße, Salzufer/Franklinstraße

# Mieten für Büroflächen

	Berlin	Entwicklung
Nebenlagen	5,00 – 10,00	→
Cityrandlagen	7,00 – 12,50	→
Citylagen	12,00 – 18,50	→
1A-Bürolagen	20,00 – 22,00	↗

Entwicklung:

- ↗ Steigende Mietpreise
- Konstante Mietpreise
- ↘ Fallende Mietpreise

Mietpreise in €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche

Quellenangaben: Entwickelt aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011, Plötz Immobilienführer 2011, DIP Markt und Fakten 2011, BNP Paribas Real Estate Property Report 2011, CB Richard Ellis Büromarkt Berlin 2010, Savills Büromarktbericht 2010, Jones Lang LaSalle Einzelhandelsmarktüberblick, Engel & Völkers Report Berlin 2010, RDM-Preisspiegel 2011, Angevelt City Report 2010/2011, Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2011, eigenen Erhebungen.

# Mieten für Einzelhandelsflächen

Flächen bis ca. 100m <sup>2</sup>	Ostteil	Entwicklung	Westteil	Entwicklung
Nebenkern	4,00 – 25,00	→	10,00 – 25,00	→
Geschäftskern	25,00 – 125,00	→	25,00 – 140,00	→
Toplagen	110,00 – 210,00	↘	130,00 – 260,00	→

Entwicklung:

- ↗ Steigende Bodenpreise
- Konstante Bodenpreise
- ↘ Fallende Bodenpreise

Mietpreise in €/m<sup>2</sup>-Ladenfläche

Quellenangaben: Entwickelt aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011, Orientierungsrahmen der IHK Berlin 2010, Brockhoff Mietspiegel 2011, Plötz Immobilienführer 2011, DIP Markt und Fakten 2011, BNP Paribas Real Estate Property Report 2011, RDM-Preisspiegel 2011, Angevelt City Report 2011/2012, Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2011, eigenen Erhebungen.

Flächen ab 150m <sup>2</sup>	Berlin	Entwicklung
Nebenkern <sup>1</sup>	6,50 – 20,00	→
Geschäftskern <sup>2</sup>	15,00 – 100,00	→
Toplagen	90,00 – 150,00	↗

Entwicklung:

- ↗ Steigende Bodenpreise
- Konstante Bodenpreise
- ↘ Fallende Bodenpreise

Mietpreise in €/m<sup>2</sup>-Ladenfläche

Quellenangaben: Entwickelt aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011, Orientierungsrahmen der IHK Berlin 2010, Brockhoff Mietspiegel 2011, RDM-Preisspiegel 2011, eigenen Erhebungen.

<sup>1</sup> Flächen in geschäftlicher Randlage, zeitgemäß ausgestattetes Gebäude ohne Anspruch auf Repräsentanz

<sup>2</sup> Flächen in der Innenstadt und bevorzugten Lagen, überwiegend Neubau mit moderner Ausstattung

# TLG IMMOBILIEN GmbH

## **Zentrale**

TLG IMMOBILIEN GmbH  
Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin  
Telefon: 030/2470-50  
Telefax: 030/2470-7337  
Internet: [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

## **Niederlassung Berlin/Brandenburg**

Sitz Berlin  
Karl-Liebknecht-Straße 33  
10178 Berlin  
Telefon: 030/24303-701  
Telefax: 030/24303-423  
E-Mail: [Berlin-Brandenburg@tlg.de](mailto:Berlin-Brandenburg@tlg.de)

Kundenservice:  
Telefon: 0800-854-0000  
Telefax: 030/24303-123

## **Niederlassung**

### **Mecklenburg-Vorpommern**

Sitz Rostock  
Wilhelm-Külz-Platz 2  
18055 Rostock  
Telefon: 0381/4994-0  
Telefax: 0381/4994-110  
E-Mail: [Mecklenburg-Vorpommern@tlg.de](mailto:Mecklenburg-Vorpommern@tlg.de)

Kundenservice:  
Telefon: 0381/4994-444  
Telefax: 0381/4994-329

## **Niederlassung Süd (Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen)**

Hauptsitz Dresden  
Budapester Straße 3  
01069 Dresden  
Telefon: 0351/4913-0  
Telefax: 0351/4913-460  
E-Mail: [Sachsen@tlg.de](mailto:Sachsen@tlg.de)

Kundenservice:  
Telefon: 0800-854-8545  
Telefax: 0351/4913-245

# Impressum

Herausgeber:  
TLG IMMOBILIEN GmbH  
Unternehmenskommunikation  
Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin

Konzeption, Redaktion:  
TLG IMMOBILIEN Unternehmenskommunikation

Datenbasis 12/2010

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen  
wird keine Haftung übernommen.

Copyright:  
9/2011 © TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin  
Das Werk (einschließlich Tabellen, Grafiken) ist urheberrechtlich geschützt.  
Jede Verwendung ohne Zustimmung des Herausgebers ist unzulässig und strafbar.  
Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung sowie  
Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Gesamtherstellung:  
LicherKommunikation, Köln

**TLG IMMOBILIEN**

**Die Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland:  
Büro. Einzelhandel. Gewerbe. Wohnen.**

TLG IMMOBILIEN GmbH

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Telefon: +49 30/2470-50

Telefax: +49 30/2470-7337

**[www.tlg.de](http://www.tlg.de)**