

Studie

„Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland 2016“

TLG IMMOBILIEN AG, 14. Juli 2016



AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- Transaktionsmarkt Berlin
- Highlights am Büroimmobilien-Markt
- Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt
- Highlights am Hotelimmobilien-Markt

NICHT NUR BERLIN, AUCH OSTDEUTSCHE REGIONALZENTREN WERDEN ZUR ZUWANDERUNGSREGION

Stadt	Einwohner 30.6.2015	Entwicklung		
		2014/2015 absolut	2014/2015 in %	2013/2014 in %
Berlin [*]	3.610.156	47.990	1,3	1,4
Dresden	536.911	4.929	0,9	1,2
Leipzig	548.456	12.724	2,4	2,3
Rostock ^{**}	206.033	1.866	0,9	0,4
Erfurt	207.656	2.380	1,2	0,7
Potsdam	165.165	2.740	1,7	1,5

Quelle: Statistische Landesämter

* Daten aus dem Einwohnerregister des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten in Berlin . Die Werte in der Einwohnerregisterstatistik weichen von den Daten des Zensus 2011 und der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ab.

** Bevölkerungszahlen von Rostock jeweils zum Stichtag 31.12.

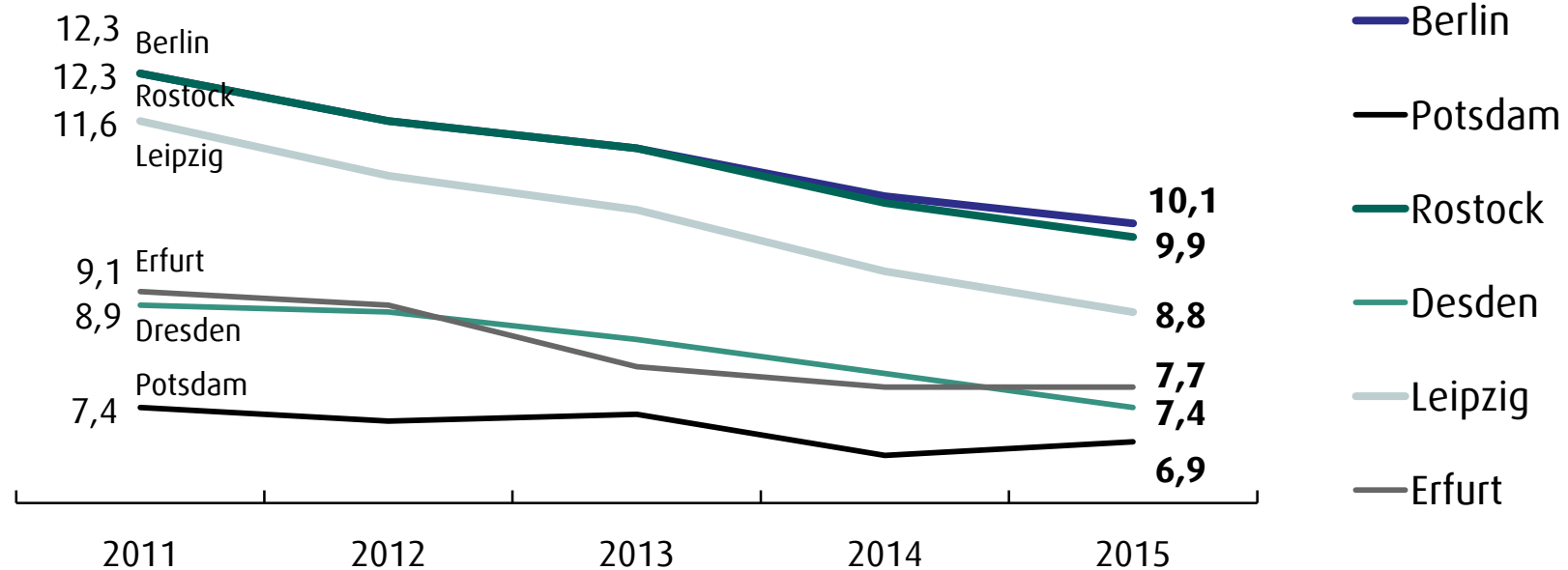
- ▼ Wiederholt verzeichnen die ostdeutschen Zentren ein deutliches Einwohnerplus.
- ▼ Leipzig wächst erneut um mehr als 12.000, Dresden um knapp 5.000 Einwohner.
- ▼ Die Zuwachsraten in Rostock, Erfurt sind deutlich dynamischer als im Vorjahr.
- ▼ Einwohnerzahl in Berlin wächst kontinuierlich, erneut deutlich mehr als 40.000 p.a.

ARBEITSLOSIGKEIT INSGESAM WEITER RÜCKLÄUFIG

- ▼ Erstmals seit 1992 liegt die Arbeitslosenquote – mit Ausnahme Berlins – in allen betrachteten Städten unter 10 %
- ▼ Nur Berlin liegt mit 10,1% noch knapp darüber

Arbeitslosenquoten 2011-2015 in %

Jahresdurchschnitt bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

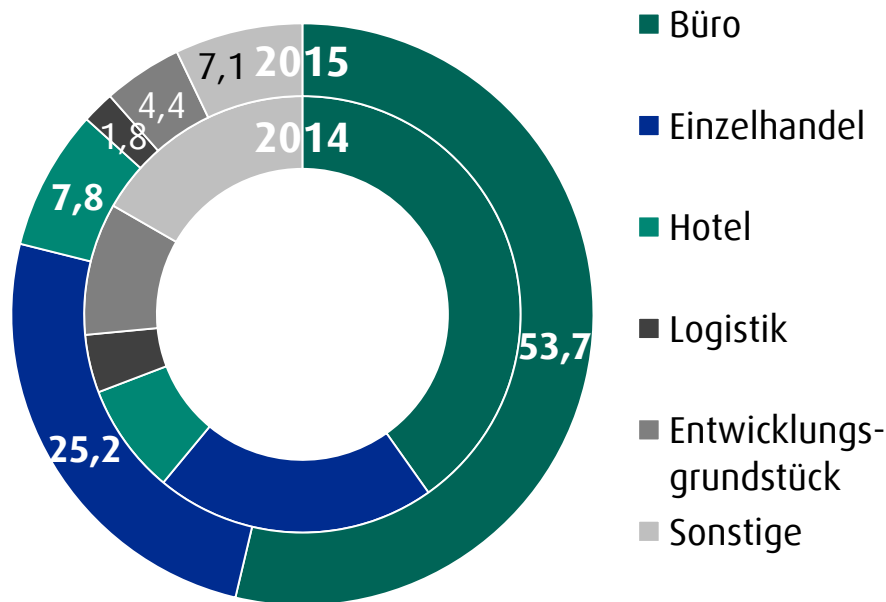
2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- **Transaktionsmarkt Berlin**
- Highlights am Büroimmobilien-Markt
- Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt
- Highlights am Hotelimmobilien-Markt

REKORDJAHR AUF DEM BERLINER TRANSAKTIONSMARKT

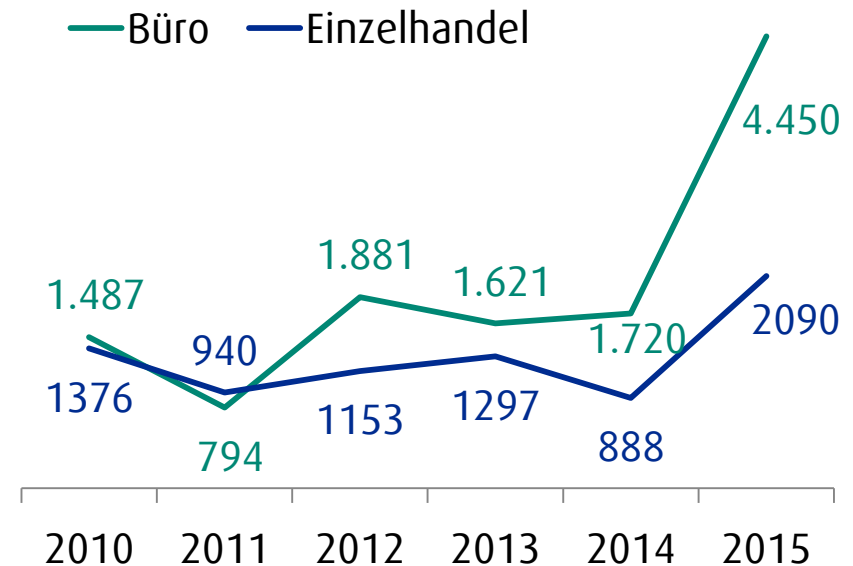
- ▼ Neue Rekorde bei Transaktionsvolumina für Büro- und Einzelhandelsimmobilien
- ▼ Steigende Nachfrage bei knappem Angebot führt zu steigenden Büroflächenumsätzen und -mieten
- ▼ Stabile Arbeitsmarktsituation, positive Einkommensentwicklung und zunehmende Kaufkraft sorgen für attraktiven Einzelhandelsmarkt

Investment nach Objektart in Berlin



Quelle: BNP Paribas Real Estate

Transaktionsvolumina, in Mio. EUR

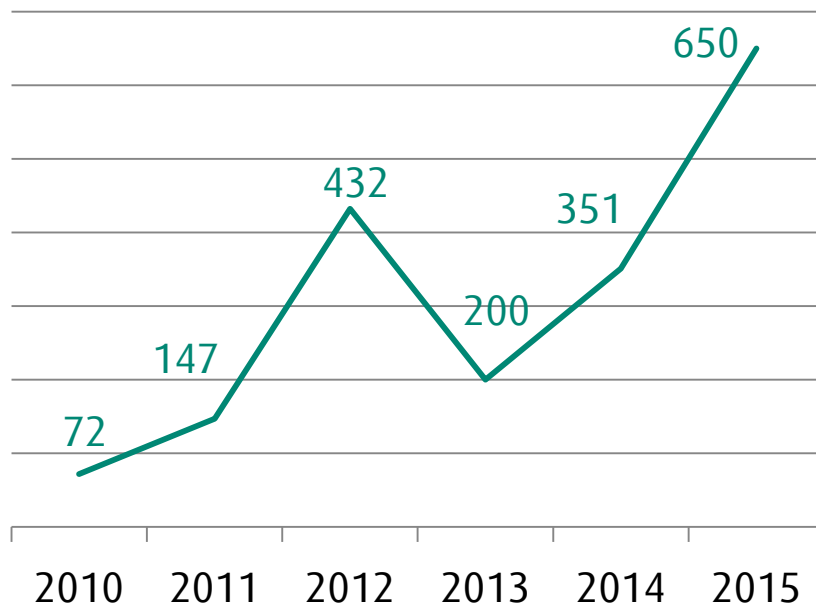


Quelle: BNP Paribas Real Estate

AUCH DER BERLINER HOTELMARKT MIT REKORDTRANSAKTIONSVOLUMEN

- ▼ Nach kurzfristigem Rückgang auf rund EUR 200 Mio. im Jahr 2013 stieg das Hoteltransaktionsvolumen in den vergangenen drei Jahren deutlich auf den Rekordwert von EUR 650 Mio. in 2015
- ▼ Ursache: Großvolumige Einzeltransaktionen

Hoteltransaktionsvolumen Berlin, in EUR Mio.



Quelle: BNP Paribas Real Estate; www.hotelier.de/hotellerie/hotelgewerbe/38086-neue-hotels-geplante-hotels-hotelneubau-hotelprojekte-und-hoteleroeffnungen#Deutschland, Zugriff 6.7.2016

Weitere Hotels in Berlin in Planung (Auswahl)

- ▼ 1.300 weitere Zimmer bis 2017 in zwei geplanten Häusern von Motel One
- ▼ Mit dem Estrel-Tower in Neukölln soll bis 2020 das höchste Hotel Deutschlands entstehen (rd. 800 neue Zimmer)
- ▼ 2018 weitere 600 Zimmer am Alexanderplatz und in der City East (Hampton by Hilton)
- ▼ 350 weitere Zimmer in 2016 in Amano-Hotels am Hauptbahnhof und an der Friedrichstraße
- ▼ knapp 1.100 weitere Zimmer in Bau / Planung

AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

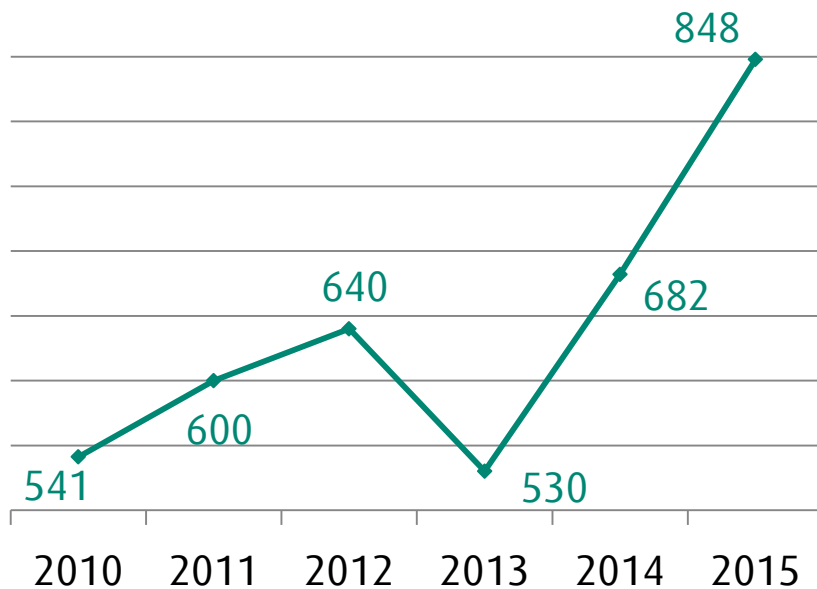
2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- Transaktionsmarkt Berlin
- **Highlights am Büroimmobilien-Markt**
- Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt
- Highlights am Hotelimmobilien-Markt

BERLIN: 24 PROZENT WACHSTUM BEIM BÜROFLÄCHENUMSATZ

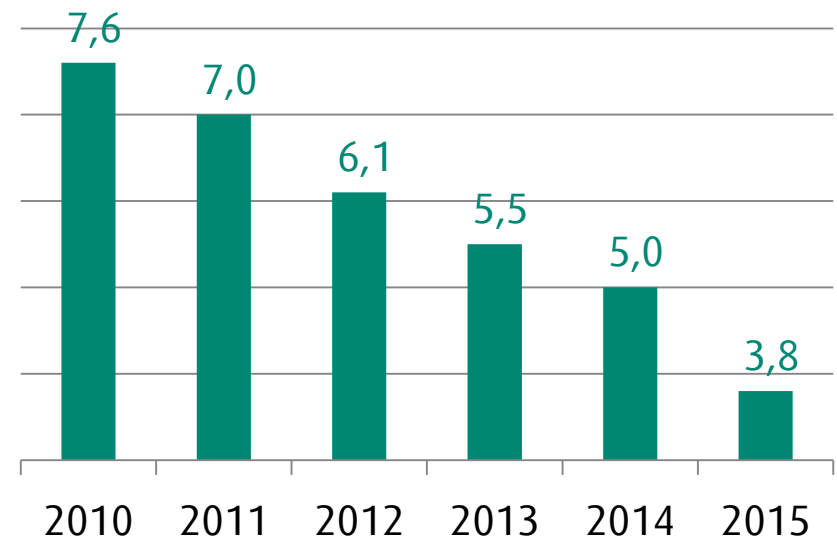
- ▼ Umsatz mit Büroflächen steigt auf rund 850.000 m² (+ 24,3% ggü. 2014)
- ▼ Steigende Bürobeschäftigung (+ 2,1%) lässt Büroleerstand auf lediglich 3,8% fallen
- ▼ Berliner Start-Ups schufen im Jahr 2015 rund 28 Arbeitsplätze pro Start-Up (Bundesdurchschnitt: 18) und sind damit ein wichtiger Treiber der Büronachfrage

Büroflächenumsatz Berlin in Tausend m²



Quelle: Bulwiengesa

Leerstand Berliner Büromarkt in %

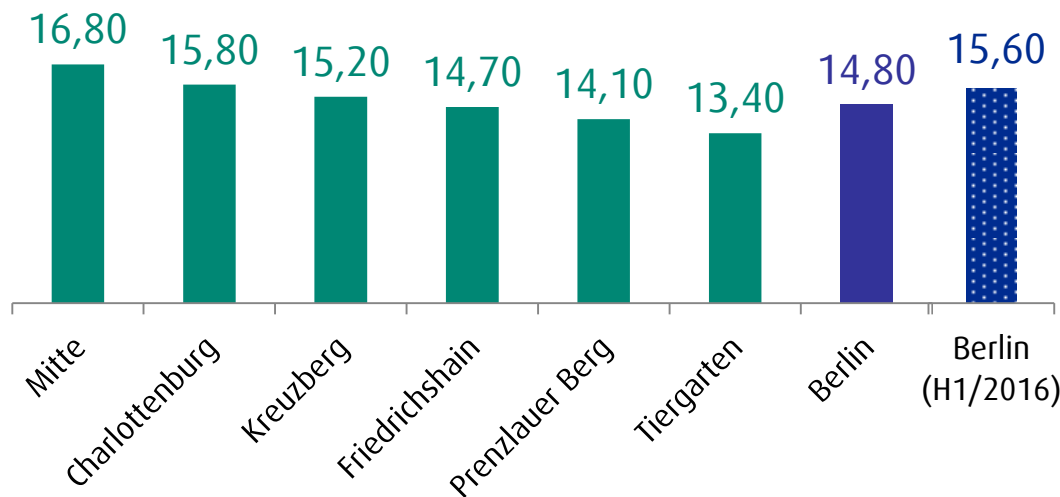


Quelle: Bulwiengesa

BERLIN: HOHE INVESTORENNACHFRAGE UND STEIGENDE BÜROMIETEN SETZEN RENDITEN WEITER UNTER DRUCK

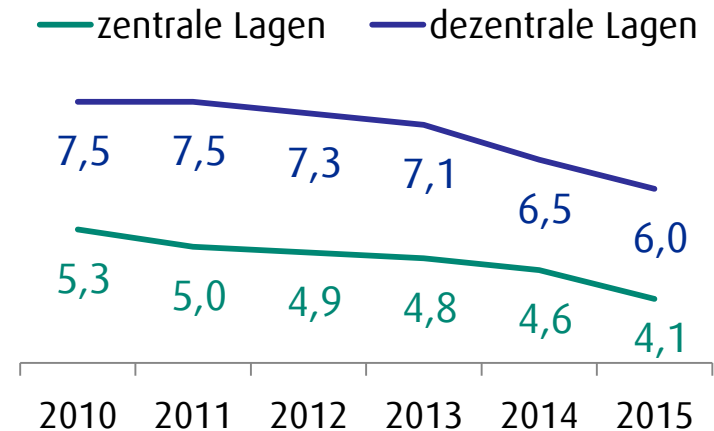
- ▼ Nettoanfangsrenditen weiter unter Druck: zentrale Lagen bei 4,1%, dezentrale Lagen bei 6%
- ▼ Spitzenmieten bei 24,30 EUR/m², höchste Mieten in Mitte, Charlottenburg und Kreuzberg

Durchschnittsmieten in Berliner Lagen, in EUR/m²
per 31.12.2015



Quelle: Savills Büromarktbericht Berlin

Nettoanfangsrenditen in Berlin

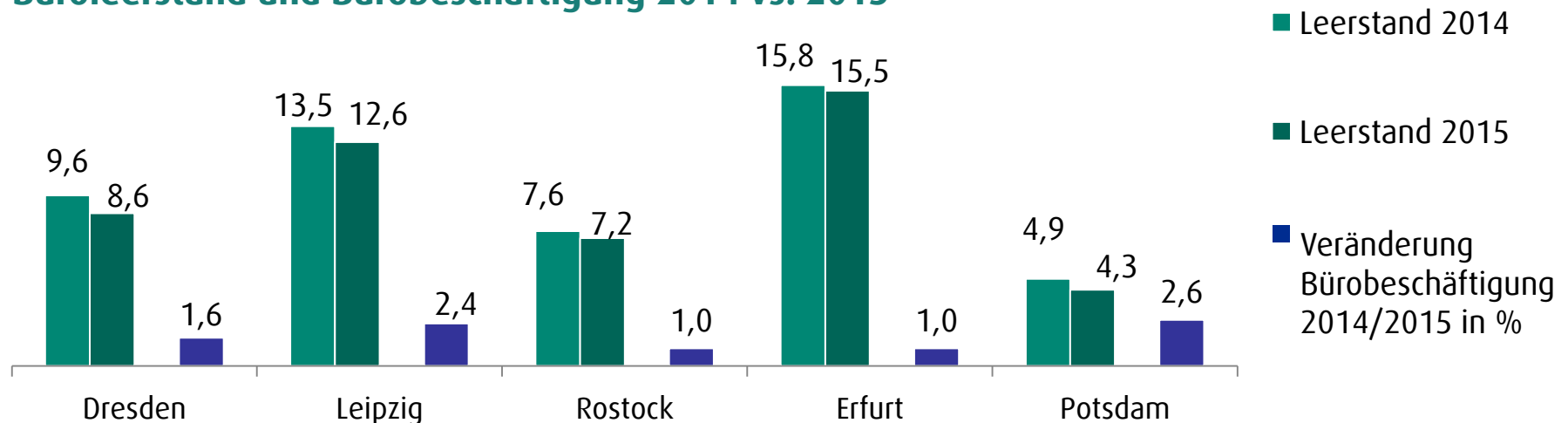


Quelle: Bulwiengesa

OSTDEUTSCHLAND: NACHFRAGE LÄSST BÜROLEERSTAND WEITER SINKEN

- ▼ Bürobeschäftigung steigt weiter
- ▼ Nachfrage nach modernen Büroflächen bei gleichzeitig niedriger Bautätigkeit lässt den Büroleerstand in allen fünf ostdeutschen Zentren sinken
- ▼ Dresden und Leipzig mit rund 112.000 Bürobeschäftigten (2014: 110.000) und rund 2,7 Mio. m² Bürofläche neben Berlin wichtigste Bürostandorte Ostdeutschlands

Büroleerstand und Bürobeschäftigung 2014 vs. 2015



Quelle: bulwiengesa 2014

DRESDEN, LEIPZIG UND POTSDAM: STEIGENDE SPITZENMIETEN – ATTRAKTIVE RENDITEN

- ▼ Spitzenmieten steigen in Dresden und Leipzig auf bis zu 12,20 EUR/m² bzw. 12,60 EUR/m²
- ▼ Hohe Renditen von 6% in zentralen Lagen von Rostock und Erfurt
- ▼ Renditen von 5,2 bis 5,4% im Zentrum von Leipzig und Dresden

Stadt	2015		2015		2015		2014		2015	
	einfacher/ mittlerer Nutzwert		guter Nutzwert		Spitzenpreise				Nettoanfangs- Renditen ^{**}	
Dresden	6,00	➔	10,00	➔	12,20	↗	12,00			5,4
Leipzig	5,80	➔	10,00	↗	12,60	↗	12,50			5,2
Rostock	6,00	➔	9,00	➔	14,00	➔	14,00			6,0
Erfurt	6,00	➔	8,00	➔	10,00	↘	10,10			6,1
Potsdam	8,00	↗	11,50	➔	14,00	↗	13,80			5,6

* Renditen in zentralen Lagen

Quelle: Wüest & Partner Deutschland, Bulwiengesa (Renditen)

AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- Transaktionsmarkt Berlin
- Highlights am Büroimmobilien-Markt
- **Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt**
- Highlights am Hotelimmobilien-Markt

WEITER STEIGENDE KAUFKRAFT UND HOHE ANZIEHUNGSEFFEKTE GEGENÜBER DEM UMLAND

- ▼ Einzelhandelskaufkraft steigt wiederum überall
- ▼ Einzelhandel von Dresden, Leipzig und Erfurt zeigt hohen Anziehungseffekt gegenüber dem jeweiligen Umland
- ▼ Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen noch über 5 %, in dezentralen Lagen bei 7 bis 8 %

Stadt	Einzelhandelskaufkraft			Einzelhandels-zentralität	Nettoanfangsrenditen	
	2015	2014	2015/2014		zentral	dezentral
Berlin	6.226	6.163	1,0 %	110,5	3,9	5,9
Dresden	6.113	6.053	1,0 %	108,6	5,0	6,8
Leipzig	5.892	5.814	1,3 %	108,6	5,1	7,3
Rostock	5.963	5.886	1,3 %	104,4	6,7	8,0
Erfurt	6.098	6.044	0,9 %	118,1	5,6	7,0
Potsdam	6.402	6.318	1,3 %	95,3	5,5	7,4

Quelle: MB Research

BERLIN: WACHSENDE UMSÄTZE IM EINZELHANDEL LASSEN MIETEN STEIGEN

- Umsätze im Einzelhandel stiegen 2015 um 2,2% auf EUR 21,3 Mrd., im Segment Nahrungsmittel und Getränke um 3,6%
- Anstieg der Spitzenmiete bei kleineren Flächen von 300 auf 320 EUR/m² (+7%)
- Miete für größere Flächen (Non-Food-Bereich) um bis zu 19% gestiegen auf vereinzelt 250 EUR/m² im Berliner Geschäftskern
- Nachfragestärkste und teuerste Einzelhandelslagen in Charlottenburg-Wilmersdorf

Spitzenmieten im Berliner Einzelhandel 2015 in EUR/m²

	2015	2014	Veränderung ggü. dem Vorjahr	einfacher bis mittlerer Nutzwert / Randlage	guter Nutzwert / Innenstadt
Einzelhandelsflächen bis ca. 100 m²	320	300	7%	25	90
Einzelhandelsflächen ab ca. 150 m²	250	210	19%	16	70

Quelle: Wüest & Patner Deutschland

OSTDEUTSCHLAND: LEIPZIG UND ROSTOCK MIT STEIGENDEN MIETEN, WEITERE STÄDTE AUF VORJAHRESNIVEAU

- ▼ Leipzig und Rostock überzeugen mit steigenden Einzelhandelsmieten in fast allen Segmenten und Lagen
 - ▼ Leipziger Spitzenmieten steigen um 11% (Flächen ab 150 m²) bzw. 7,7% (bis 100 m²)
 - ▼ In Rostock steigen die jeweiligen Mieten um 18,2% (ab 150 m²) bzw. 5,8% (bis 100 m²).

Stadt	Einzelhandelsflächen bis 100 m ²				Einzelhandelsflächen ab 150 m ²			
	Randlage	Innenstadt	Spitzenpreise 2015	Spitzenpreise 2014	Randlage	Innenstadt	Spitzenpreise 2015	Spitzenpreise 2014
Berlin	25 ↗	90 ↗	320 ↗	300	16 →	70 ↗	250 ↗	210
Dresden	25 →	80 →	110 →	110	11,50 →	55 →	80 →	80
Leipzig	25 ↗	90 ↗	140 ↗	130	12 →	70 ↗	100 ↗	90
Rostock	25 ↗	60 ↗	90 ↗	85	9,50 →	30 ↗	65 ↗	55
Erfurt	8 →	80 →	90 →	90	6,50 →	50 →	70 →	70
Potsdam	12 →	50 →	80 →	80	8 →	25 →	60 →	60

Quelle: Wüest & Partner Deutschland

AGENDA

STUDIENERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

1. Marktumfeld

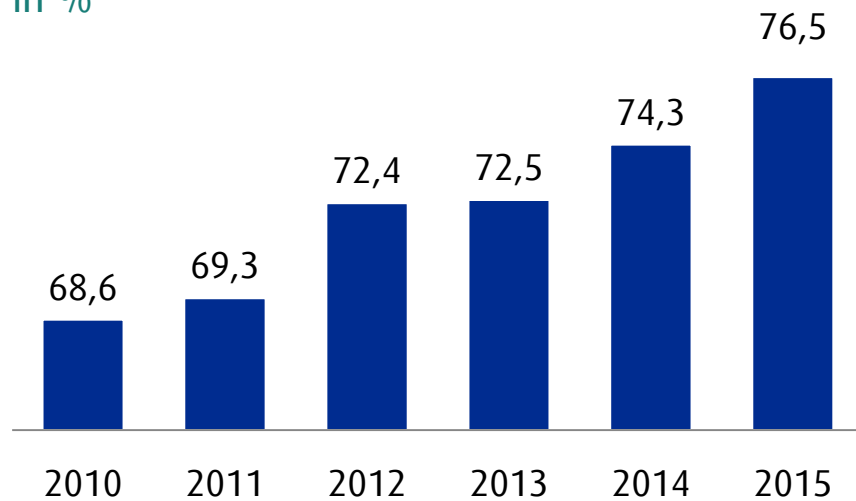
2. Berlin und die ostdeutschen Wachstumszentren

- Transaktionsmarkt Berlin
- Highlights am Büroimmobilien-Markt
- Highlights am Einzelhandelsimmobilien-Markt
- **Highlights am Hotelimmobilien-Markt**

BERLIN: HÖHERE ERLÖSE UND AUSLASTUNG BEI WIEDERHOLTEM ÜBERNACHTUNGSREKORD

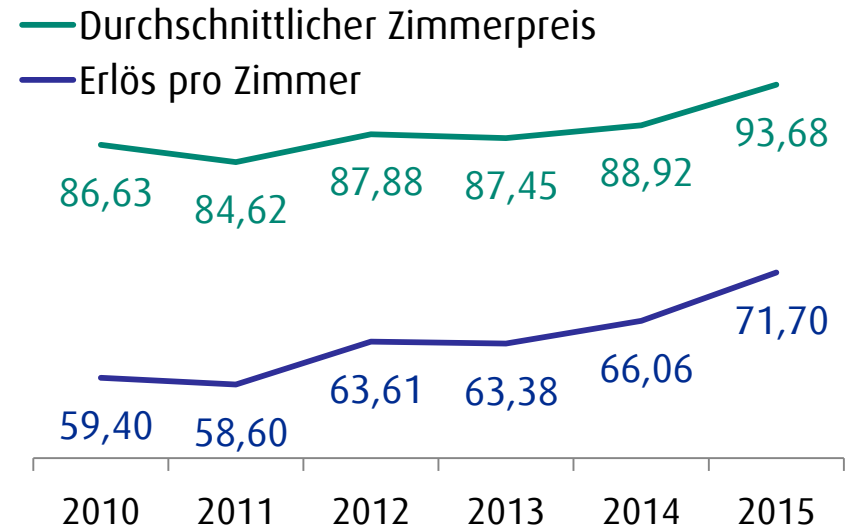
- ▼ Erneutes Übernachtungsplus von 5,4% führt erstmalig zu mehr als 30 Mio. Übernachtungen
- ▼ Angebotsausweitung kann mit steigender Nachfrage nicht mithalten
- ▼ Potenzial für weitere Zuwächse
- ▼ Rekord-Zimmerauslastung in Hotels von 76,5%
- ▼ RevPAR (Erlös pro Zimmer) steigt erneut deutlich (+8,5%) auf EUR 71,70

Durchschnittliche Zimmerauslastung in Berlin in %



Quelle: STR Global

Durchschnittliche Zimmerpreise und Erlöse

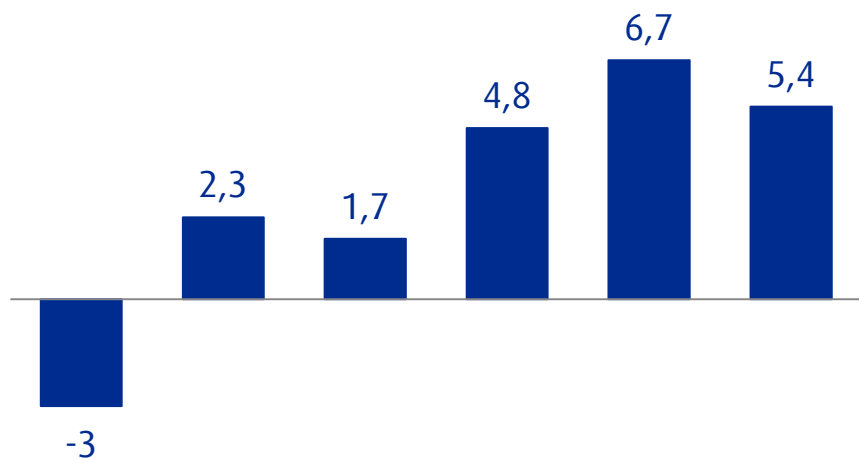


Quelle: STR Global

OSTDEUTSCHE REGIONALZENTREN SIND BEI TOURISTEN BELIEBT – PREISSTEIGERUNGEN ÜBERALL DURCHSETZBAR

- ▾ Übernachtungszahlen steigen deutlich (Ausnahme: Dresden)
- ▾ Die Zimmerpreise und Erlöse pro Zimmer erhöhten sich in untersuchten Städten gegenüber 2014 deutlich
- ▾ Besonders positive Entwicklung hinsichtlich Zimmererlösen (RevPAR) in Rostock und Zimmerpreisen in Erfurt

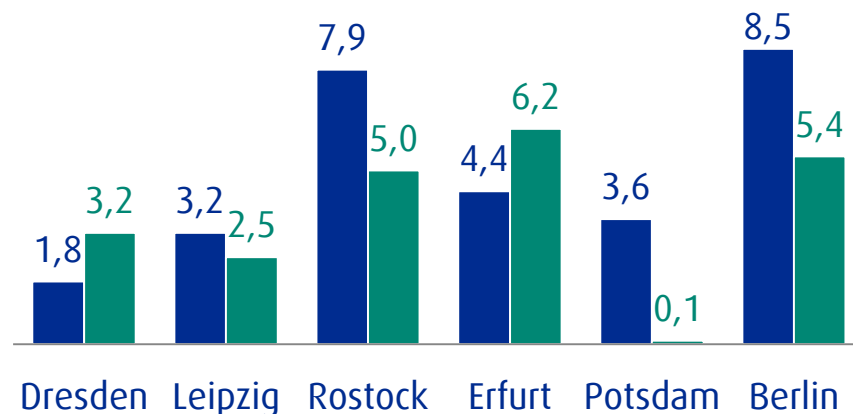
Übernachtungszahlen 2015/2014, in %



Dresden Leipzig Rostock Erfurt Potsdam Berlin

Quelle: Statistisches Bundesamt

Zimmerpreise und Erlöse 2015/2014, in %



■ Erlös pro Zimmer

■ Zimmerpreis

Quelle: STR Global

OSTDEUTSCHLAND ALS INVESTITIONSSTANDORT NACHHALTIG ETABLIERT MIT WEITERHIN ATTRAKTIVEN INVESTITIONSRENDITEN

- ▼ Alle sechs untersuchten ostdeutschen Städte wachsen kontinuierlich und ziehen Arbeitnehmer, Studenten und andere Bevölkerungsgruppen an.
- ▼ Wirtschaftliche Fundamentaldaten weisen nach wie vor in eine positive Richtung.
- ▼ Arbeitskräftepotenzial und wachsender Konsum wirken nicht nur für Unternehmen und Handel anziehend, sondern auch für nationale und internationale Investoren.
- ▼ Bei Nettoanfangsrenditen von $>5\%$ bilden die wachsenden ostdeutschen Zentren eine interessante Anlagealternative für Investoren.

KONTAKT

TLG IMMOBILIEN AG

Unternehmenskommunikation

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Tel. (Zentrale): 030 2470 50

Fax (Zentrale): 030 2470 7337

E-Mail: kontakt@tlg.de