IMMOBILIENMARKT OSTDEUTSCHE BUNDESLÄNDER UND BERLIN 2018

OSTDEUTSCHE GROßSTÄDTE HOLEN AUF – BÜROS UND WOHNUNGEN BIETEN WACHSTUMSPOTENZIAL

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP | MAI 2018

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DG HYP Entschieden besser finanziert.

INHALT

Grußwort 2

Summary 3

Gewerbeimmobilien in Ostdeutschland und Berlin 4

- Demografische Entwicklung in den ostdeutschen Bundesländern 6
- Immobilienstandorte: Zehn Städte aus sechs Bundesländern 9
- Handelsimmobilien – Marktsituation und Prognose 10
- Büroimmobilien – Marktsituation und Prognose 13
- Wohnimmobilien – Marktsituation und Prognose 18
- Entwicklung der Mietrendite in Ostdeutschland 22

Berlin und Potsdam 23

- Bundesland Berlin 23
- Bundesland Brandenburg 24
- Immobilienmarkt Berlin und Potsdam 25

Chemnitz, Dresden und Leipzig 33

- Bundesland Sachsen 33
- Immobilienstandort Chemnitz 34
- Immobilienstandort Dresden 38
- Immobilienstandort Leipzig 43

Erfurt 48

- Bundesland Thüringen 48
- Immobilienstandort Erfurt 49

Halle (Saale) und Magdeburg 53

- Bundesland Sachsen-Anhalt 53
- Immobilienstandort Halle (Saale) 54
- Immobilienstandort Magdeburg 58

Rostock und Schwerin 62

- Bundesland Mecklenburg-Vorpommern 62
- Immobilienstandort Rostock 63
- Immobilienstandort Schwerin 67

Standorte im Überblick 71

Impressum 73

Ansprechpartner DG HYP/VR WERT 77

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als gewerbliche Immobilienbank der Genossenschaftlichen FinanzGruppe untersuchen wir seit Jahren regelmäßig die Märkte, auf denen wir aktiv sind. Die veröffentlichten Studien richten sich an Investoren sowie unsere Partner in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, die Volksbanken und Raiffeisenbanken, mit denen wir gemeinsam den Markt bearbeiten. Daten über regionale Standorte sind häufig schwer verfügbar. Deshalb wollen wir mit der vorliegenden Studie zu einer höheren Markttransparenz beitragen. Mit diesem Bericht analysieren wir zum dritten Mal die Entwicklung in den fünf ostdeutschen Bundesländern, der Hauptstadt Berlin sowie den Großstädten Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin als jeweils bedeutendes Oberzentrum der Region.

Die ostdeutschen Immobilienmärkte haben in den vergangenen Jahren westdeutschen Großstädten gegenüber teilweise enorm aufgeholt. Abgesehen von der Bundeshauptstadt Berlin – die derzeit die stärkste Entwicklung aller sieben deutschen Top-Standorte aufweist – befinden sich insbesondere Leipzig und Dresden auf hohem Niveau. Auch Potsdam, Rostock und Erfurt präsentieren dynamische Wachstumszahlen. An den anderen untersuchten Standorten ist ebenfalls ein Aufwärtstrend zu beobachten, wenn auch in abgeschwächter Form. Bei den Segmenten verhält es sich nicht anders als im bundesweiten Trend: Die Einzelhandelsmieten dürften auch in Ostdeutschland 2018 stagnieren. Die Wohnungsmärkte hingegen bieten Potenzial für Mietsteigerungen, wenngleich das Plus angesichts gestiegener Neubauaktivitäten und des niedrigeren Einkommensniveaus geringer ausfällt. Die besten Aussichten haben an den untersuchten Standorten die Bürospitzenmieten, mit denen es im Schnitt moderat weiter bergauf gehen dürfte.

Der vorliegende Marktbericht ergänzt unsere Fachthemenreihe, mit der wir traditionell im Frühjahr und im Herbst Untersuchungen über regionale Immobilienzentren und die Top-7 des deutschen Immobilienmarkts veröffentlichen. Seit einigen Jahren analysieren wir zudem zweimal jährlich die Märkte in einzelnen Bundesländern.

Alle bislang veröffentlichten Studien der DG HYP stehen Ihnen auf unserer Website unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research zum Download zur Verfügung oder können bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mark Meissner
Leiter Immobilienzentrum Berlin

DG HYP
Mai 2018

SUMMARY

Trotz oft erfolgreichem Strukturwandel: Die Wirtschaftsleistung in Ostdeutschland stagniert bei etwa 70 Prozent des bundesweiten Niveaus

» Neben vielen wirtschaftlichen Fortschritten sind einige Entwicklungen der ostdeutschen Bundesländer keineswegs zufriedenstellend. Ein Beispiel ist die Wirtschaftsleistung pro Kopf, die bei etwa 70 Prozent des bundesweiten Durchschnitts stagniert. Auch beim Einkommen liegen die ostdeutschen Bundesländer immer noch zurück. Im Durchschnitt erreichen die Löhne und Gehälter – ohne Berlin – nur etwa 80 Prozent des landesweiten Vergleichswertes. Große Fortschritte konnten dagegen beim Abbau der Massenarbeitslosigkeit erzielt werden.

Demografische Risikofaktoren wie Alterung und Bevölkerungsrückgang können das zukünftige Arbeitskräftepotenzial belasten

» Die **demografische Entwicklung** bleibt ungünstig. Während sich die düsteren Prognosen für die Bundesrepublik dank gestiegener Zuwanderung und steigender Geburtenzahlen sichtlich aufgehellt haben, dürften sich der Bevölkerungsrückgang und die Überalterung in den ostdeutschen Bundesländern weiterhin ausgeprägt fortsetzen und das zukünftige Potenzial an Arbeitskräften belasten. Der inzwischen stark abgeebbte Flüchtlingsstrom konnte, anders als in Westdeutschland, kein spürbares Einwohnerplus bewirken.

Von den 10 untersuchten Immobilienstandorten sind drei mit Vollgas und drei weitere zügig unterwegs

» Was sich in Ostdeutschland aber allemal findet, sind blühende Städte. Unter den zehn analysierten Standorten ragen drei – Berlin, Dresden und Leipzig – heraus. Im Berliner Umfeld entwickelt sich aber auch Potsdam dynamisch. Ebenfalls gut stehen der Ostseehafen Rostock und Erfurt als Mittelpunkt der thüringischen Wirtschaftsregion entlang der Autobahn A4 da. Positive Entwicklungen gibt es zwar auch in Chemnitz, Halle, Magdeburg und Schwerin, aber nicht in dem Umfang, der die zuvor genannten sechs Standorte auszeichnet.

Prognose Handel: 2018 dürfte die Spitzenmiete auch im ostdeutschen Einzelhandel stagnieren

» Im **Handel** dürfte sich der wirtschaftliche Rückenwind 2018 fortsetzen. Vom voraussichtlichen Umsatzwachstum wird wohl erneut in hohem Maße der E-Commerce profitieren. Die Kaufkraftlücke an den ostdeutschen Einzelhandelsstandorten dürfte im laufenden Jahr ebenfalls weiter fortbestehen. Wir gehen daher davon aus, dass die Spitzenmiete in den 1A-Lagen des Einzelhandels 2018 analog zum bundesweiten Trend an den zehn Standorten stagniert.

Prognose Büro: 2018 dürfte sich der Aufwärtstrend der Spitzenmieten überwiegend moderat fortsetzen

» Bei **Büros** könnten die etwas abgeschwächten Experteneinschätzungen für das Geschäftsklima und die Konjunktur den Beschäftigungsaufbau und damit auch die Büroflächennachfrage leicht dämpfen. Insgesamt bleiben die Aussichten für die deutsche Wirtschaft aber günstig. Insofern dürfte sich die Zahl der Bürobeschäftigten weiter erhöhen und sich damit der Abbau von Leerständen fortsetzen. Auch deshalb gehen wir für 2018 von durchweg steigenden Spitzenmieten an den zehn Bürostandorten aus.

Prognose Wohnen: 2018 dürfte das erreichte Mietniveau und der ausgeweitete Wohnungsbau den Mietanstieg etwas verlangsamen

» Die **Wohnungsmärkte** an den untersuchten Standorten haben sich von der durch übertriebenen Neubau und Abwanderung verursachten früheren Immobilienmarktkrise erholt. Das gilt insbesondere für das oft knappe Angebot an Neubauwohnungen. Inzwischen ist die Abwanderung gestoppt und der Neubau wieder angesprungen. Letzterer könnte zusammen mit den kräftig gestiegenen Mieten die weitere Mietdynamik dämpfen. Angesichts des niedrigen Einkommensniveaus dürfte die Zahl der Haushalte ohnehin begrenzt sein, die sich das wachsende Angebot vergleichsweise teurer Neubauwohnungen leisten kann. Wir gehen unter dem Strich im laufenden Jahr von einem spürbaren Mietplus aus, das aber nicht mehr an die hohen Zuwachsraten der Vorjahre heranreicht.

GEWERBEIMMOBILIEN IN OSTDEUTSCHLAND UND BERLIN

Trotz oft erfolgreichem Strukturwandel: Die Wirtschaftsleistung in Ostdeutschland stagniert bei etwa 70 Prozent des bundesweiten Niveaus

Ist die vom ehemaligen Bundeskanzler Helmut Kohl verwendete Metapher von blühenden Landschaften nicht ganz 30 Jahre nach der Wiedervereinigung Realität geworden? Das lässt sich durchaus kontrovers diskutieren. Denn neben vielen wirtschaftlichen Fortschritten sind einige Entwicklungen der ostdeutschen Bundesländer keineswegs zufriedenstellend. So stagniert die Wirtschaftsleistung pro Kopf bei etwa 70 Prozent des bundesweiten Durchschnitts. Selbst Sachsen mit seinen beiden dynamisch wachsenden Metropolen Dresden und Leipzig kann nicht zum wirtschaftlich schwächsten westdeutschen Bundesland – Schleswig-Holstein – aufschließen. Noch beträgt der Abstand rund 7 Prozent. Er wird aber kleiner, weil Sachsen genauso wie Thüringen und Berlin ein kräftiges Wirtschaftswachstum vorweisen kann. Dagegen zählen Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt zu den Wachstums-Schlusslichtern. Seit 2010 ging es lediglich im Saarland noch langsamer voran.

Das Einkommensniveau ist nach wie vor relativ niedrig, weil große Konzernzentralen mit gut bezahlten Mitarbeitern fehlen

Auch beim Einkommen liegen die ostdeutschen Bundesländer immer noch zurück. Im Durchschnitt erreichen Löhne und Gehälter – ohne Berlin – nur etwa 80 Prozent des landesweiten Vergleichswertes. Die Ursache ist die unterschiedliche Wirtschaftsstruktur. So hat die mittelständisch geprägte ostdeutsche Wirtschaft große Teile der in Deutschland erfolgreichen Industrie eingebüßt. Zwar sind auch in Ostdeutschland bedeutende Unternehmen vertreten, meist aber nur mit Produktionsstandorten. Konzernzentralen und Entwicklungseinheiten mit gutverdienenden Mitarbeitern befinden sich dagegen meistens an den westdeutschen Standorten. Von den 130 Unternehmen aus DAX, MDAX und SDAX haben lediglich zehn ihren Hauptsitz in Ostdeutschland, allesamt in Berlin.

Beim Abbau der Massenarbeitslosigkeit wurden große Fortschritte erzielt

Große Fortschritte konnten dagegen bei der Mitte des vergangenen Jahrzehnts noch enorm hohen Arbeitslosigkeit erzielt werden. Die damalige Spanne der Arbeitslosenquote von 18 bis 22 Prozent ist mit heute 6 bis 8 Prozent dicht an das deutschlandweite Niveau von etwas mehr als 5 Prozent herangerückt. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit geht allerdings nicht nur auf eine wachsende Beschäftigung, sondern auch auf die zum Teil erst vor wenigen Jahren gestoppte Abwanderung sowie die Alterung in den ostdeutschen Bundesländern zurück.

Demografische Risikofaktoren wie Alterung und Bevölkerungsrückgang können das zukünftige Arbeitskräftepotenzial belasten

Die demografische Entwicklung bleibt ungünstig. Während sich die düsteren Prognosen für die Bundesrepublik dank gestiegener Zuwanderung und steigender Geburtenzahlen sichtlich aufgellt haben, dürften sich Bevölkerungsrückgang und Überalterung in den ostdeutschen Bundesländern fortsetzen. Nicht einmal der inzwischen stark abgeebbte Flüchtlingsstrom konnte, anders als in Westdeutschland, die Einwohnerzahl deutlich ins Plus heben. Dabei würden sich die meist jungen Zuwanderer hier besonders positiv auf die Altersstruktur auswirken. Zudem ist vielerorts noch eine Reihe leer stehender Wohnungen vorhanden. Auch wenn die Abwanderung gestoppt ist, die Demografie kann die wirtschaftliche Entwicklung hemmen, wenn durch die Alterung das Arbeitskräftepotenzial zurückgeht und die ostdeutschen Bundesländer für Unternehmen an Attraktivität einbüßen. Dabei steht die „Rentnerschwemme“ aus den geburtenstarken Babyboomer-Jahrgängen ab etwa 2020 noch bevor.

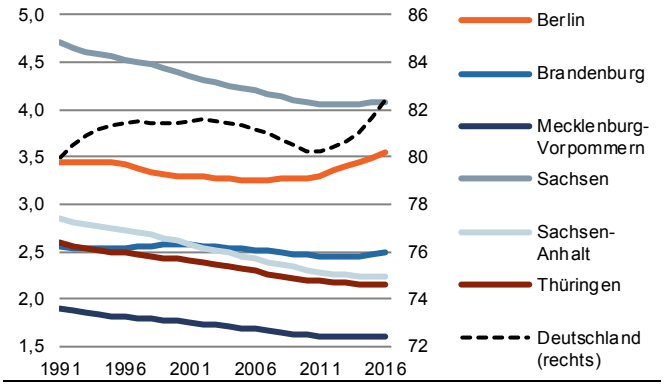
Von den 10 untersuchten Immobilienstandorten sind drei mit Vollgas und drei weitere zügig unterwegs

Was sich in Ostdeutschland allemal findet, sind blühende Städte. Unter den zehn Standorten in unserem dritten Marktbericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in Ostdeutschland steuern drei – Berlin, Dresden und Leipzig – auf Wachstumskurs. Im Umfeld der Bundeshauptstadt entwickelt sich aber auch das hübsche Potsdam dynamisch. Gut steht auch der Ostseehafen Rostock mit dem Seebad Warnemünde da. Gleiches gilt für Erfurt im Zentrum der thüringischen Wirtschaftsregion entlang der Autobahn A4. Positive Entwicklungen finden sich auch in Chemnitz, Halle, Magdeburg

und Schwerin, aber nicht in dem Umfang, der die zuvor genannten sechs Standorte auszeichnet. Hier stellt sich auch die Frage der weiteren Bevölkerungsentwicklung: Der Zuzug aus dem direkten Umland ist zumindest endlich. Die schwächere Einschätzung der Standorte unterstreichen auch die Risikoaufschläge, die hier zu den vergleichsweise hohen Mietrenditen führen.

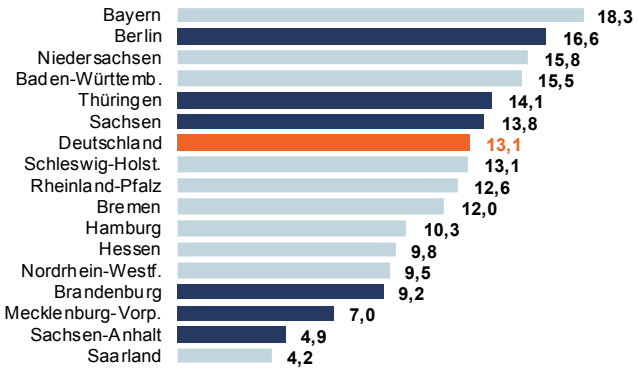
Wirtschaftliche Entwicklung der ostdeutschen Bundesländer im Überblick

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON 1991 BIS 2016
EINWOHNER IN MILLIONEN



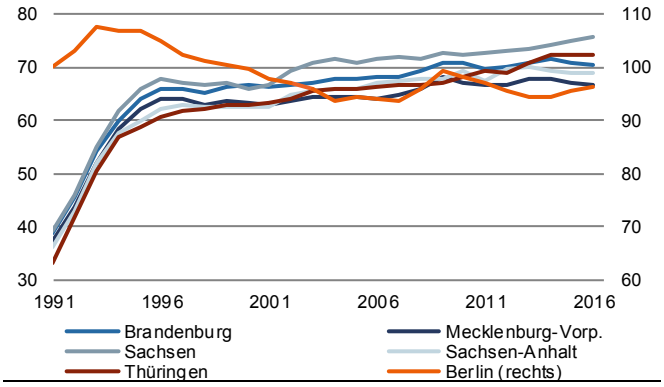
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM SEIT 2010
BRUTTOINLANDSPRODUKT PREISBEREINIGT VON 2010 BIS 2017 IN %



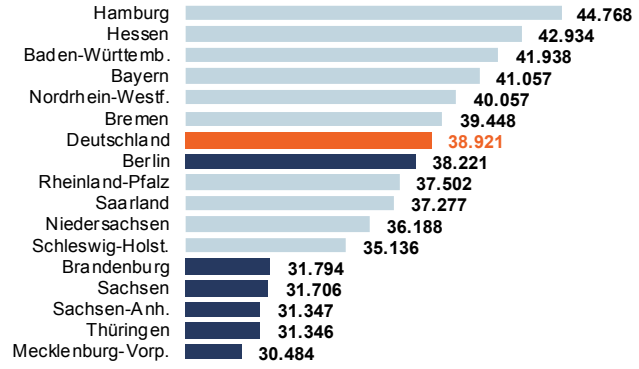
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ENTWICKUNG DER RELATIVEN WIRTSCHAFTSLEISTUNG
BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % DES BUNDESDURCHSCHNITTS



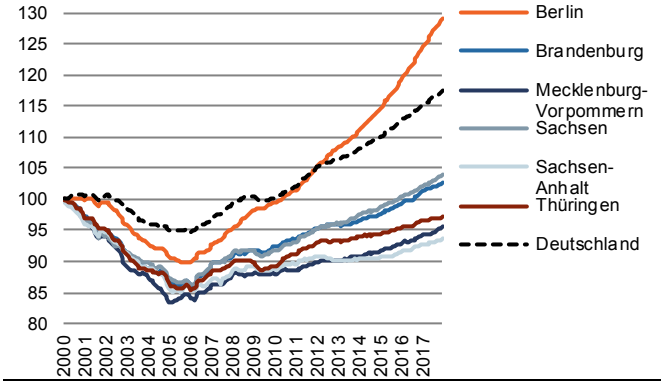
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, DZ BANK Research

BRUTTOLÖHNE UND -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER 2017
IN EURO



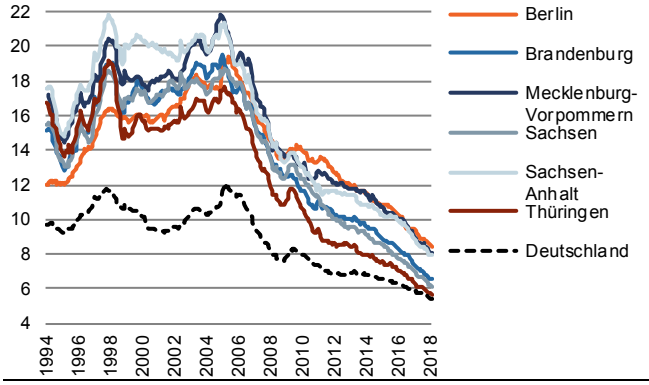
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG SEIT 2000
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2000 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE SEIT 1994
ARBEITSLOSENQUOTE IN %



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Demografische Entwicklung in den ostdeutschen Bundesländern

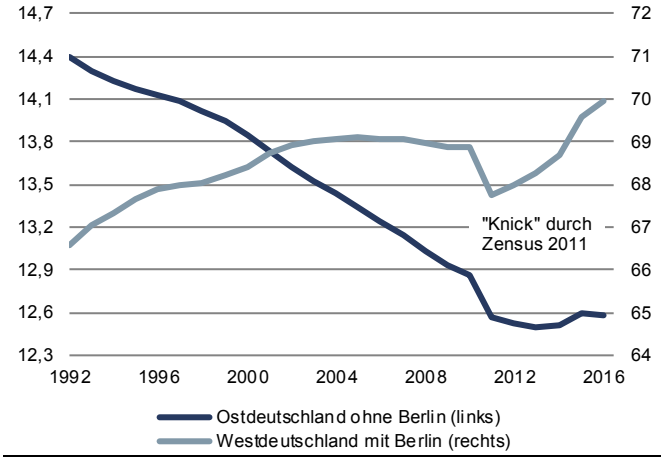
Immobilien sind von demografischen Trends stärker betroffen

Die demografische Entwicklung betrifft Immobilien in besonderem Maße, weil sich das Angebot an die Veränderungen von Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur nur träge anpassen kann. Die Folgen können in Deutschland vielerorts beobachtet werden. In den wachsenden Großstärken übersteigt die Nachfrage das Angebot, wodurch Mieten und Kaufpreise kräftig anziehen. In strukturschwachen Regionen ist jedoch das Gegenteil der Fall. Hier können sich Eigentümer freuen, wenn sie überhaupt einen Käufer oder Mieter finden. Daher wäre es hilfreich, wenn präzise Bevölkerungsprognosen eine verlässliche Entscheidungsgrundlage liefern würden.

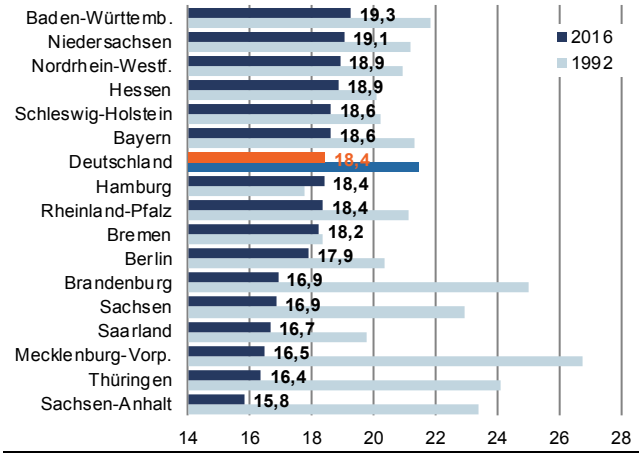
Die düsteren Bevölkerungsprognosen sind dank hoher Zuwanderung Makulatur

Doch das ist, das haben die letzten Jahre gezeigt, nicht immer der Fall. Die vor nicht allzu langer Zeit noch düsteren Prognosen einer kräftig schrumpfenden Bevölkerung in Deutschland sind inzwischen Makulatur, denn im Zuge der gestiegenen Zuwanderung wächst die deutsche Bevölkerung wieder. Nach einer 2017 veröffentlichten Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) könnte die Einwohnerzahl bis 2035 – gegenüber 2015 – um gut eine Million auf 83 Millionen Menschen zulegen. Aber treffen die günstigeren demografischen Aussichten auch auf die ostdeutschen Bundesländer zu?

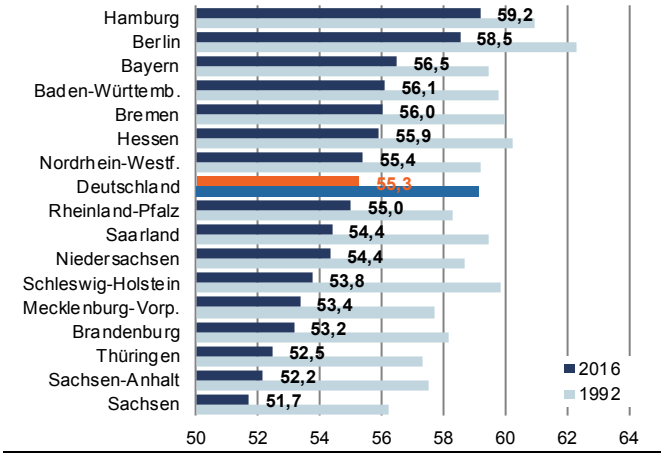
DEUTSCHLANDS BEVÖLKERUNG WÄCHST NUR IM WESTEN
EINWOHNERZAHL IN MILLIONEN



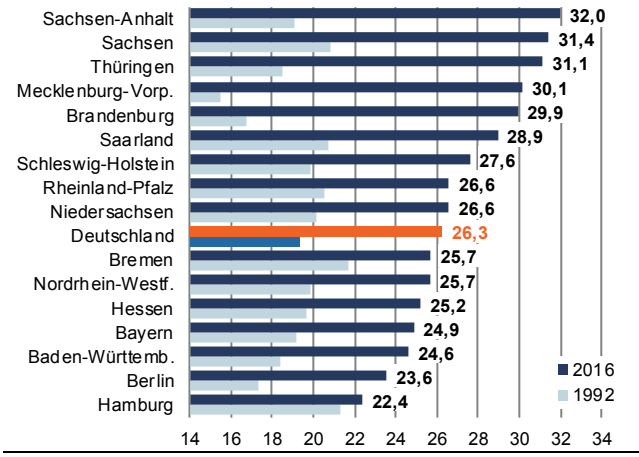
FRÜHER WAR DER OSTEN JÜNGER, HEUTE IST ES DER WESTEN
ANTEIL DER UNTER 20-JÄHRIGEN IN PROZENT



DER ANTEIL DER BERUFLICH AKTIVSTEN GEHT KRÄFTIG ZURÜCK
ANTEIL DER 20 BIS 60-JÄHRIGEN IN PROZENT



DIE ÜBERALTERUNG IN OSTDEUTSCHLAND IST DEUTLICH SICHTBAR
ANTEIL DER ÜBER 60-JÄHRIGEN IN PROZENT

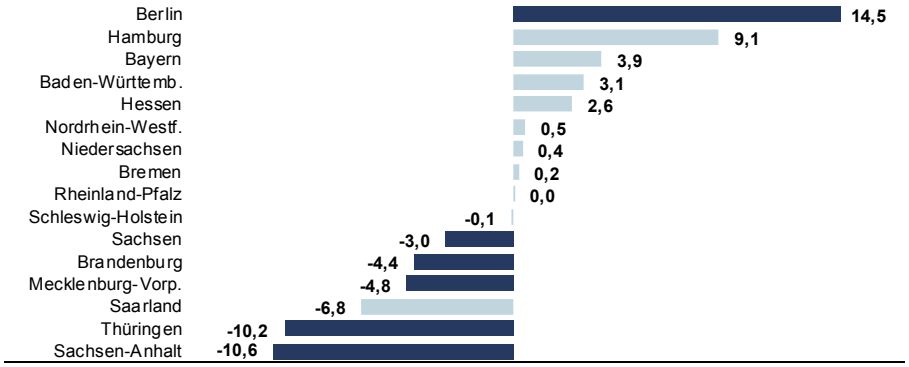


Quelle: Statistisches Bundesamt

Die ostdeutschen Flächenländer können den Abwärtstrend auch mit der stärkeren Zuwanderung nicht stoppen

Bislang zeigt sich hier kein spürbarer Einwohnerzuwachs. Die bereits erwähnte Studie des IW Köln kommt zu dem Ergebnis, dass es bei dieser Zweiteilung der Bevölkerungsentwicklung im Wesentlichen bleibt. Danach kann die Bevölkerung der süddeutschen Flächenländer Bayern, Baden-Württemberg und Hessen bis 2035 um etwa 3 bis 4 Prozent zulegen. Noch deutlich kräftiger können die Stadtstaaten Berlin und Hamburg dazugewinnen. Dagegen geht die Einwohnerzahl der ostdeutschen Flächenländer zurück. Mit einem Minus von 3 bis 5 Prozent sind Sachsen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern noch vergleichsweise moderat betroffen. Dagegen hat das Kölner Wirtschaftsforschungsinstitut für Sachsen-Anhalt und Thüringen einen Einwohnerschwund von weiteren 10 Prozent ermittelt.

GEGENLÄUFIGE ENTWICKLUNG: WÄHREND BERLIN KRÄFTG WÄCHST, SETZT SICH DER BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG IN DEN OSTDEUTSCHEN FLÄCHENLÄNDERN FORT
EINWOHNERENTWICKLUNG VON 2015 BIS 2035 IN PROZENT



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Mit dem Rückgang der Einwohnerzahl sinkt das Arbeitskräftepotenzial und …

Sollte es so kommen, wäre das für die fünf ostdeutschen Flächenländer ungünstig. Mit der geringeren Einwohnerzahl geht das Arbeitskräftepotenzial, aber auch die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen zurück. Zudem dürfte das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen sukzessive schlechter werden, während sich die Aufwendungen aus dem „Betrieb“ eines Bundeslandes oder einer Kommune auf weniger Köpfe verteilen. Das könnte für den Einzelnen zu einer steigenden Abgabenlast führen. Die Attraktivität für Neubürger im Wettbewerb mit anderen Regionen würde dann noch abnehmen.

… die Überalterung beschleunigt sich

Außerdem tritt die heute schon deutlich sichtbare Überalterung – siehe dazu die Abbildungen zur Altersstruktur auf Seite 6 – noch stärker zutage, wodurch das Potenzial an Erwerbspersonen weiter beschnitten wird, während der Anteil an Rentnern und Pensionären wächst. Das ohnehin niedrige Einkommensniveau in den ostdeutschen Flächenländern dürfte damit weiter sinken. Mit schlechteren demografischen Aussichten wird es kaum möglich sein, den wirtschaftlichen Abstand zu den westdeutschen Bundesländern abzubauen.

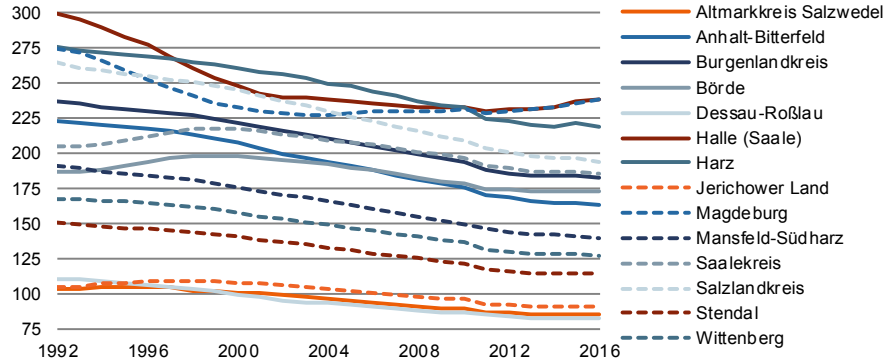
Die Oberzentren dürften besser dastehen – insbesondere Dresden, Leipzig und Potsdam

Doch gilt das auch für die großen ostdeutschen Städte? Können sich diese vom rückläufigen demografischen Trend abkoppeln? Schließlich weisen alle betrachteten Städte in dieser Studie nach einem mehr oder weniger ausgeprägten Einwohnerrückgang wieder Wachstum auf. Auf längere Sicht ist entscheidend, ob der Zuzug vor allem aus dem direkten Umland generiert wird oder sich zusätzlich auch auf andere Regionen stützen kann. Letzteres dürfte insbesondere auf Dresden, Erfurt, Leipzig und Potsdam zutreffen, die sich voraussichtlich auch weiterhin positiv entwickeln werden.

Das Wachstum von Städten, die vor allem das Umland „leersaugen", ist endlich

Dagegen dürfte ein Zuzug, der im Wesentlichen aus den umliegenden Landkreisen stammt, mit der Zeit nachlassen. Das gilt insbesondere, wenn diese Landkreise nach und nach „leergesaugt" werden. Das folgende Beispiel mit den Städten und Landkreisen aus Sachsen-Anhalt zeigt in diese Richtung. Von Halle und Magdeburg abgesehen ist die Einwohnerzahl bis 2016 gesunken, bestenfalls stagniert sie.

REGIONALE EINWOHNERENTWICKLUNG AM BEISPIEL VON SACHSEN-ANHALT: NUR DIE BEIDEN GROSSSTÄDTE HALLE UND MAGDEBURG ZEIGEN WACHSTUM
EINWOHNER IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa

Demografische Auswirkungen auf den ostdeutschen Immobilienmarkt

Einheitliche demografische Auswirkungen auf den Immobilienmarkt lassen sich für die in dieser Studie analysierten Städte und betrachteten Marktsegmente Wohnen, Büro und Handel nicht skizzieren, weil sich die Situation der Standorte mit Blick auf die Einwohnerentwicklung unterscheidet. Einige Trends lassen sich aber verallgemeinern.

- **Wohnen**: Bei einer wachsenden Einwohner- und Haushaltsanzahl wächst der Wohnungsbedarf. Für den hohen und weiter steigenden Anteil an Senioren werden zudem altengerechte barrierefreie Wohnungen benötigt. Allerdings stellt sich die Frage, ob sich die Einwohner die hohen Mieten, die in der Regel bei Neubauwohnungen anfallen, auch leisten können.
- **Büro**: Mit einer fallenden Zahl der beruflich Aktiven werden weniger Büroflächen benötigt. Es ist aber möglich, dass sich die Büroflächen noch stärker an wenigen Standorten konzentrieren und somit diese Büromärkte zulasten kleinerer Standorte profitieren. Außerdem dürfte eine nachlassende Beschäftigtenzahl den Wettbewerbsdruck zwischen zentralen und peripheren Bürolagen vergrößern.
- **Handel**: Eine insgesamt rückläufige Einwohnerzahl und ein gleichzeitig sinkendes durchschnittliches Einkommen durch einen steigenden Seniorenanteil schwächt die Kaufkraft im Einzelhandel. Außerdem könnte unter dem steigenden Anteil älterer Menschen die Mobilität leiden, sodass weniger Käufer in die Innenstädte und Einkaufszentren kommen. Das dürfte auch eine Folge des erfolgreichen E-Commerce sein. Gerade in dünn besiedelten Regionen wie den ostdeutschen Flächenländern steht ein attraktives Online-Angebot mit kürzeren Lieferfristen im Wettbewerb mit den zum Teil langen Strecken bis in die Innenstadt.

Immobilienstandorte: Zehn Städte aus sechs Bundesländern

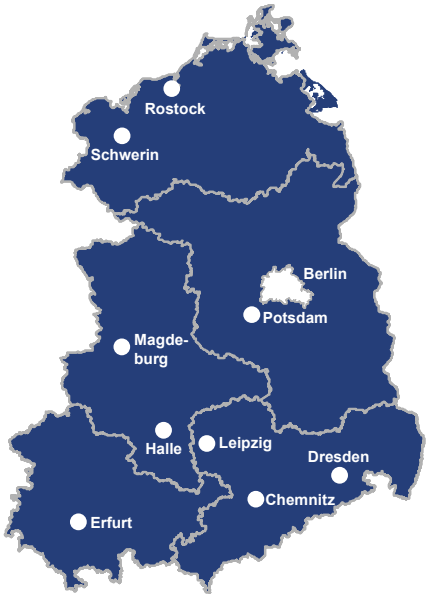
Die neben Berlin betrachteten Standorte – Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin – sind jeweils bedeutende Oberzentren in ihrer Region. Die etwas über 6 Millionen Einwohner dieser Städte machen etwa 38 Prozent der Bevölkerung der sechs ostdeutschen Bundesländer aus. Die unten dargestellte Tabelle gibt einen ersten Überblick über die zehn Standorte. Auf der folgenden Seite erfolgt eine zusammenfassende Darstellung für den Einzelhandel dieser Standorte. Ab Seite 13 schließt sich der Büro- und ab Seite 18 der Wohnungsmarkt an. Auf Seite 23 beginnt die Analyse der einzelnen Immobilienstandorte und der dazugehörigen Bundesländer.

10 ostdeutsche Immobilienstandorte: Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin

OSTDEUTSCHE BUNDESLÄNDER UND BERLIN

Quelle: DZ BANK

IM BERICHT ANALYSIERTE STÄDTE



Quelle: DZ BANK

STANDORTE IM BERICHT (DATEN FÜR 2017)

Regionen / Städte	Ein-wohner	Haus-halte	Verfügbares Einkommen	Arbeits-losenquote	BIP pro Kopf	Beschäftigte		Verarbeiten-des Gewerbe	Einzelhan-delsfläche	Büro-flä-che	Wohnungsbe-stand
	in Tau-send	in Tau-send	mtl. in Euro	in %	in Euro	in Tau-send	in % der Ein-wohner	Anteil Beschäf-tigte in %	in Tausend m²	in Tausend m²	in Tausend
Berlin	3.561	2.195	1.430	9,0	33.253	1.853	52	6,3	6.495	18.949	1.957
Potsdam	170	93	1.686	6,0	35.299	121	71	1,7	452	1.351	90
Chemnitz	246	138	1.717	7,6	30.904	146	59	12,7	786	1.309	144
Dresden	548	317	1.648	6,6	34.927	329	60	10,6	1.068	2.631	294
Leipzig	573	337	1.519	7,7	32.109	333	58	8,5	709	2.724	315
Erfurt	211	118	1.606	6,8	36.022	142	67	5,8	594	1.631	111
Halle (Saale)	238	133	1.490	9,9	25.669	124	52	5,0	659	1.236	132
Magdeburg	233	131	1.396	9,3	31.176	139	60	6,5	658	1.428	139
Rostock	208	120	1.531	8,7	32.047	117	56	8,4	617	1.014	117
Schwerin	97	55	1.552	9,1	33.985	65	67	6,7	356	721	55
Städte ohne Berlin	2.524	1.442	1.577	7,9	32.521	1.514	60	8,0	5.900	14.045	1.398
Alle Standorte	6.084	3.637	1.491	8,5	32.949	3.367	55	7,1	12.394	32.995	3.354
Regional-12	4.907	2.749	1.802	7,2	46.896	3.365	69	10,9	10.323	30.691	2.620
Top-7	9.910	5.787	1.959	7,3	54.791	6.671	67	8,0	16.879	79.830	5.259

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

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

Handelsimmobilien – Marktsituation und Prognose

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sind nach wie vor sehr gut

Die Wirtschaft läuft rund, der Arbeitsmarkt „brummt“ und die Stimmung der Konsumenten ist bestens. Dank knapper Fachkräfte können die Gewerkschaften kräftige Tariferhöhungen durchsetzen, wodurch die an die Löhne gekoppelten Renten ebenfalls spürbar steigen. So wird das Rentenplus in diesem Jahr in Ostdeutschland 3,4 Prozent, in Westdeutschland 3,2 Prozent betragen. Damit steigen die Einkommen auch 2018 stärker als die Verbraucherpreise, die im laufenden Jahr um weniger als 2 Prozent zulegen dürften. Somit können sich die privaten Haushalte erneut über ein reales Einkommensplus freuen. Und die Attraktivität des Sparens hält sich im anhaltenden Zinstief weiterhin in Grenzen.

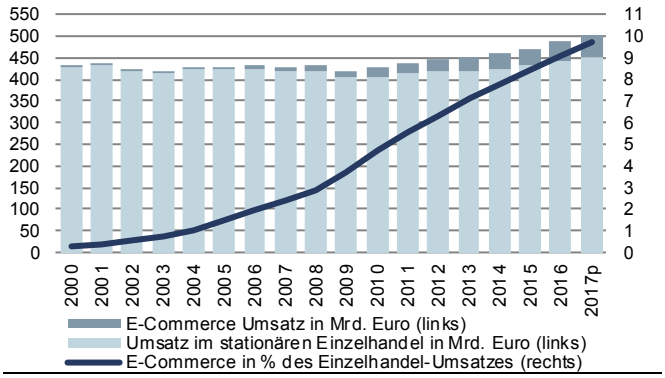
2017 stiegen die Einzelhandelsumsätze bundesweit um 3 Prozent

Die so befeuerte Konsumfreude, unterstützt von einem florierenden Tourismus, schlug sich im Einzelhandel im vergangenen Jahr nach den Zahlen des HDE in einem Umsatzplus von 3 Prozent nieder, dem achten Wachstumsjahr in Folge. Dabei sind die Aussichten gut, dass es angesichts der günstigen Rahmenbedingungen auch 2018 ein ordentliches Plus im Handel geben wird.

DAS KONSUMKLIMA ENTWICKLELT SICH SEIT DER JAHRESMITTE 2017 SEITWÄRTS AUF EINEM HOHEN NIVEAU
GFK KONSUMKLIMAINDEX, LANGFRISTIGER DURCHSCHNITT = 100

Quelle: GfK

DAS UMSATZWACHSTUM IM EINZELHANDEL GEHT ZUM GROSSEN TEIL AUF DEN ERFOLGREICHEN E-COMMERCE ZURÜCK
EINZELHANDELSUMSATZ UND ANTEIL DES E-COMMERCE



Quelle: HDE

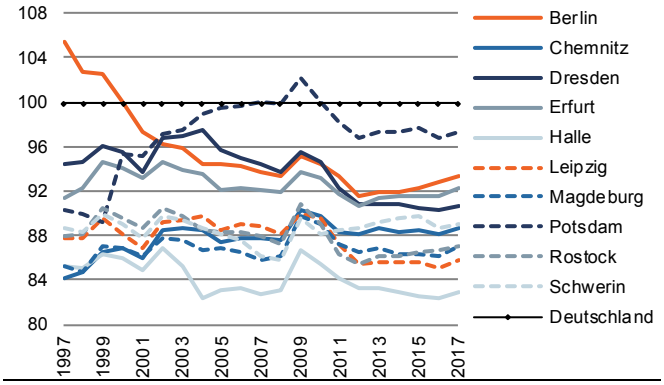
Durch den E-Commerce kann der stationäre Handel nur bedingt vom „Konsumrausch“ profitieren

Der stationäre Handel kann sich darüber aber nur bedingt freuen. Denn das Wachstum konzentriert sich vor allem auf das Online-Shopping, das mit fast 10 Prozent im Jahr weit überproportional zulegt. Schließlich zählt der Einzelhandel zu den Wirtschaftsbereichen, in denen die Digitalisierung schon tiefe Spuren hinterlassen hat. Die Konsumenten können sowohl zuhause als auch unterwegs jederzeit Produkte bestellen oder Preise vergleichen. Damit trägt der erfolgreiche E-Commerce in hohem Maße dazu bei, dass der langanhaltende Mietanstieg in den besten Shopping-Lagen – ausgerechnet bei besten Konsumbedingungen – zu Ende geht.

Der Shopping-Bummel in der City ist nach wie vor beliebt, nur wird zunehmend per Mausklick gekauft

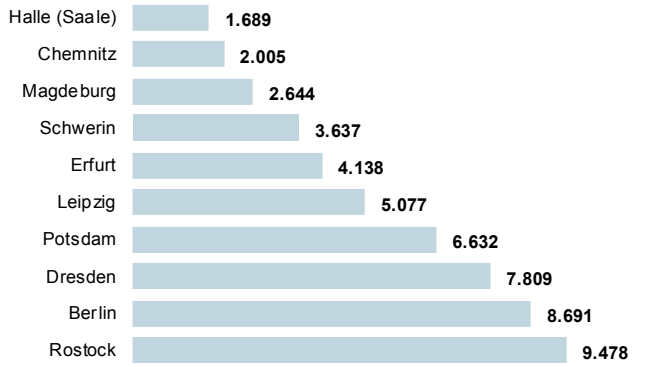
Die Digitalisierung im Einzelhandel bedeutet aber nicht, dass die Menschen nicht mehr so oft in die City zum Bummeln kommen. Die Shopping-Meilen und Einkaufszentren, die an vielen Orten durch Projektentwicklungen und städtebauliche Maßnahmen herausgeputzt wurden, sind nach wie vor kräftig frequentiert. Zudem ist das gastronomische Angebot immer besser geworden, was der Aufenthaltsqualität ebenfalls zugutekommt. Allerdings nutzen die Kunden die Möglichkeiten des Online-Shoppings in zunehmenden Maße, wodurch das Umsatzplus in den Ladenkassen hinter dem Wachstum des Einzelhandels insgesamt zurückbleibt. Dass die Retailer darauf mit einer verhalteneren Nachfrage nach Verkaufsflächen und einer sinkenden Bereitschaft gegenüber höheren Mieten reagieren, überrascht nicht.

DIE KAUFKFRAFT KONNTE SICH AN DEN OSTDEUTSCHEN STANDORTEN NICHT NACHHALTIG VERBESSERN
KAUFKRAFTKENNZIFFER: DURCHSCHNITT IN DEUTSCHLAND = 100



Quelle: BulwienGesa

DER TOURISMUS HAT AN MANCHEN STANDORTEN EINE ENORME BEDEUTUNG ERLANGT, ANDERE PROFITIEREN DAGEGEN KAUM
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: BulwienGesa

Gastronomen und andere Flächennutzer füllen die Nachfragelücke, die vor allem von den Textil-Filialisten verursacht wird

Das muss aber nicht zwingend zu einem Rückgang der Flächennachfrage in den Innenstädten führen. Denn die besten Lagen sind nicht nur für die klassischen Retailer interessant. Während sich deren Flächennachfrage in letzter Zeit abgeschwächt hat, zieht es andere Flächennutzer verstärkt in die 1A-Lagen. Dazu zählen Supermärkte und Drogerien, die Gastronomie, insbesondere Systemgastronomen, und andere Dienstleister wie Fitnessstudios. Zudem fragen die Online-Händler selbst Verkaufsflächen nach, um die Kunden neben dem Online-Vertrieb auch über weitere Absatzkanäle zu erreichen.

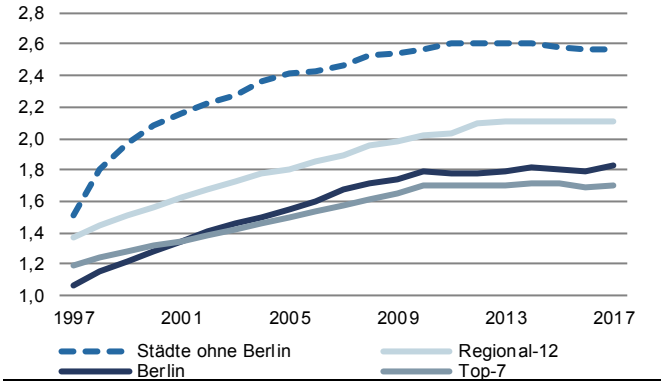
Zudem leiden die Innenstädte der ostdeutschen Immobilienstandorte unter einer niedrigen Kaufkraft …

An den ostdeutschen Standorten werden die Umsätze in den Innenstadtlagen noch durch zwei weitere Faktoren belastet. Zum einen ist die Kaufkraft in Ostdeutschland deutlich niedriger als in den westlichen Bundesländern. So erreicht keiner der betrachteten zehn Immobilienstandorte den bundesweiten Kaufkraftdurchschnitt, der von einer Kaufkraftkennziffer von 100 Punkten repräsentiert wird. Die Bandbreite reicht von knapp über 80 Punkten in Halle bis zu 97 Indexpunkten im vergleichsweise wohlhabenden Potsdam. Der Abstand zum bundesweiten Kaufkraftdurchschnitt konnte sich in den zurückliegenden Jahren auch nicht verbessern. Zum Teil kann die Kaufkraftschwäche aber durch eine hohe Touristenzahl ein Stück weit kompensiert werden. Besonders gute Werte erreichen hierbei Dresden, Berlin und Rostock. Dagegen ist der Tourismus in Halle, Chemnitz und Magdeburg nur schwach ausgeprägt. Dabei würden gerade diese besonders kaufkraftschwachen Standorte von einem ausgeprägteren Tourismus profitieren.

… und einem hohen Flächenbestand

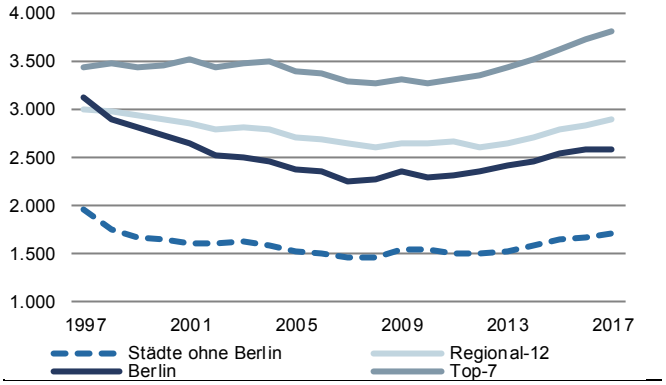
Zum anderen sind die ostdeutschen Einzelhandelsstandorte mit vergleichsweise hohen Verkaufsflächenbeständen ausgestattet. Das führt in Kombination mit der Kaufkraftschwäche zu einer niedrigen Flächenproduktivität, also dem Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche. Zwei Entwicklungen sind dafür verantwortlich: Erstens wurde vor allem in den 1990er Jahren die Verkaufsfläche, oft in Form großer peripherer Center-Entwicklungen ausgeweitet. Und zweitens ging die Einwohnerzahl durch Abwanderung kräftig zurück, sodass die vergrößerte Verkaufsfläche einer kleiner werdenden Zahl an Konsumenten gegenübersteht. Mit dem Ende der beiden Entwicklungen stoppte auch das überproportionale Verkaufsflächenwachstum. Erfreulich ist, dass die Flächenproduktivität inzwischen wieder einen positiven Trend aufweist.

GERINGE KAUFKRAFT UND GROSSE VERKAUFSFLÄCHEN …
VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

… BEWIRKEN EINE RELATIV NIEDRIGE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT
UMSATZ JE QUADRATMETER VERKFAUFSFLÄCHE IN EURO

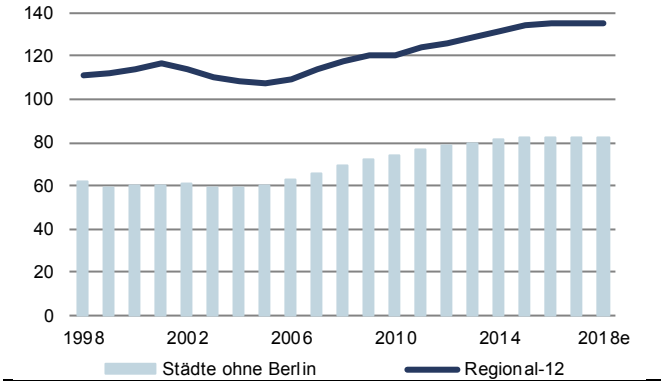


Quelle: Feri

Unter dem Strich resultiert daraus an den ostdeutschen Immobilienstandorten ein relativ niedriges Niveau der Spitzenmiete im Einzelhandel. Im Durchschnitt lag die Spitzenmiete der untersuchten ostdeutschen Oberzentren im vergangenen Jahr bei 82 Euro je Quadratmeter. Das sind etwa 50 Euro je Quadratmeter weniger als beim Durchschnitt bundesweiter Oberzentren. Lediglich die beiden aufstrebenden sächsischen Metropolen Dresden und Leipzig erreichen eine dreistellige Spitzenmiete. Am anderen Ende der Skala liegt die Spitzenmiete bei zwei Standorten unter 50 Euro je Quadratmeter. Das sind – jeweils 2017 – Schwerin mit 32 und Magdeburg mit 47 Euro je Quadratmeter.

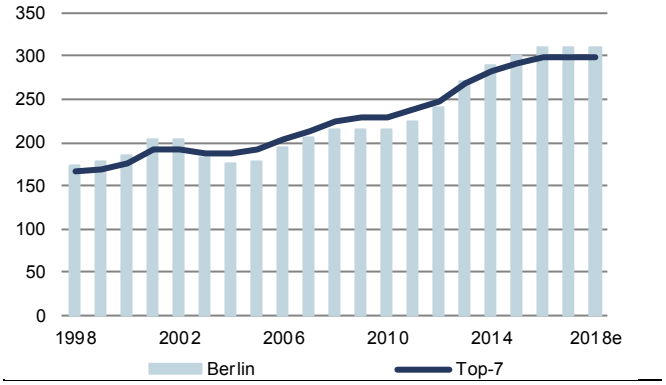
Die Spitzenmiete im Handel liegt in Ostdeutschland deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt

EINZELHANDEL: SPITZENMIETE IN DEN OBERZENTREN
IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDEL: SPITZENMIETE IN BERLIN
IN EURO JE QUADRATMETER

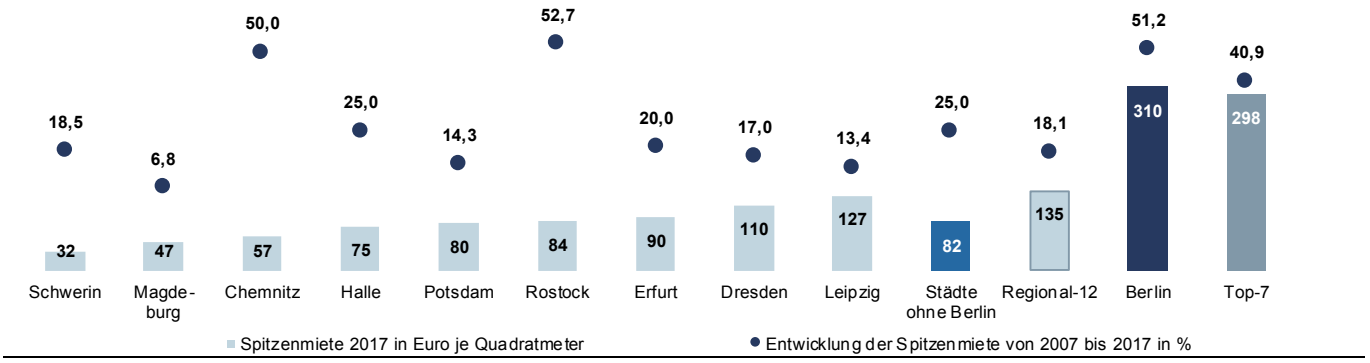


Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Dagegen übertrifft Berlin trotz Kaufkraftschwäche und leicht überdurchschnittlichem Verkaufsflächenbestand die durchschnittliche Spitzenmiete der sieben Top-Standorte. Die Bundeshauptstadt punktet bei der Nachfrage nach Verkaufsflächen mit ihrer Marktgröße mit 3,5 Millionen Einwohnern, einer Vielzahl an Touristen sowie mit ihrer Internationalität. Damit konnte die Spitzenmiete hier binnen zehn Jahren um über 50 Prozent auf 310 Euro je Quadratmeter anziehen und damit den stärksten prozentualen Mietanstieg unter den deutschen Top-Standorten vorweisen. Allerdings stagniert die Berliner Spitzenmiete inzwischen auf dem erreichten, hohen Mietniveau.

Berlin hat sich als Einzelhandelsstandort überdurchschnittlich positiv entwickelt

HANDEL: SPITZENMIETE 2017 UND 10-JÄHRIGE MIETENTWICKLUNG AN DEN EINZELNEN STANDORTEN



Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

Prognose Handel: 2018 dürfte die Spitzenmiete auch im ostdeutschen Einzelhandel stagnieren

2018 dürfte sich, wie eingangs erwähnt, der Rückenwind für den Handel fortsetzen. Vom voraussichtlichen Umsatzwachstum dürfte aber erneut in besonderem Umfang der E-Commerce profitieren. Ebenso wahrscheinlich ist, dass die Kaufkraftlücke an den ostdeutschen Einzelhandelsstandorten auch im laufenden Jahr weiter fortbesteht. Wir gehen daher davon aus, dass die Spitzenmiete in den 1A-Lagen des Einzelhandels 2018 analog zum bundesweiten Trend stagnieren dürfte. Die Mietdaten für die einzelnen Standorte sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

PROGNOSE HANDEL

		2016		2017		2018e	
Berlin	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	310	(3,3)	310	(0,0)	310	(0,0)
Potsdam	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	77	(2,7)	80	(3,9)	80	(0,0)
Chemnitz	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	57	(0,0)	57	(0,0)	57	(0,0)
Dresden	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	110	(0,0)	110	(0,0)	110	(0,0)
Leipzig	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	130	(0,0)	127	(-2,3)	127	(0,0)
Erfurt	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	90	(0,0)	90	(0,0)	90	(0,0)
Halle	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	76	(1,3)	75	(-1,3)	75	(0,0)
Magdeburg	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	47	(-2,1)	47	(0,0)	47	(0,0)
Rostock	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	84	(2,4)	84	(0,0)	84	(0,0)
Schwerin	Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)	31	(0,0)	32	(3,2)	32	(0,0)
Städte ohne Berlin	**Miete Toplage in Euro (in % ggü. Vorjahr)**	82,5	(0,5)	82,3	(-0,3)	82,3	(0,0)

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien – Marktsituation und Prognose

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich für die deutschen Büromärkte positiv entwickelt

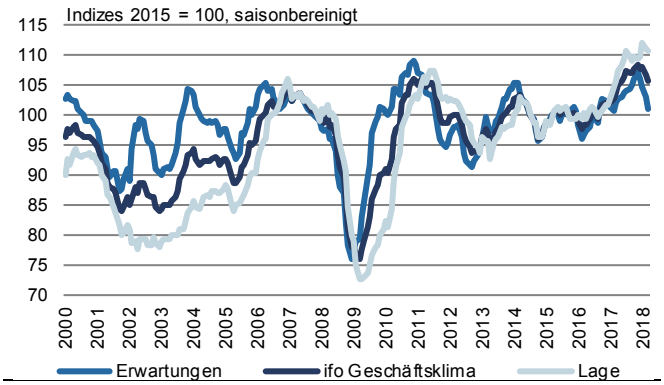
Wie für den Handel ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld auch für die deutschen Büromärkte positiv. Der damit verbundene anhaltende Beschäftigungsaufbau lässt die Zahl der Erwerbstätigen bundesweit – aktuell sind es fast 45 Millionen – auf immer neue Rekordwerte steigen. Im Gegenzug geht die Arbeitslosigkeit immer weiter zurück. Deutschlandweit liegt die Arbeitslosenquote nur noch bei etwa 5 Prozent. In vielen süddeutschen Regionen herrscht Vollbeschäftigung, Fachkräfte sind hier kaum noch verfügbar.

Allerdings hat ein drohender "Handelskrieg" die gute Stimmung von Unternehmen und Finanzmarktexperten etwas gedrückt

Zuletzt zeigten sich Unternehmensmanager und Finanzmarktexperten bei den monatlichen Befragungen durch das Münchener ifo-Institut beziehungsweise das ZEW in Mannheim aber skeptischer. So erlitten die Indizes für das Geschäftsklima wie auch

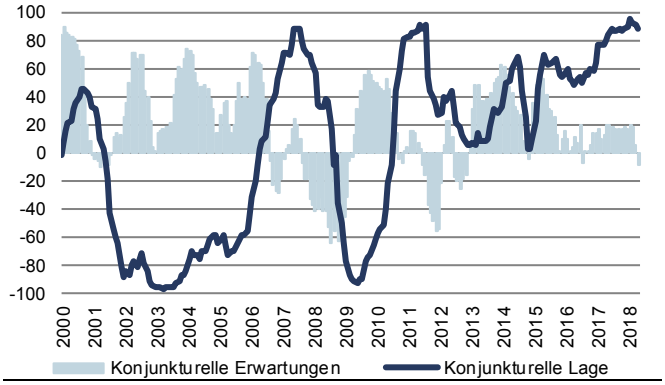
für die konjunkturellen Erwartungen Rückschläge, die aber insbesondere beim Geschäftsklima auf einem hohen Niveau erfolgten. Die Ursache für die Indexeintrübung ist vor allem der ausufernde Protektionismus und die davon ausgehende Gefahr internationaler „Handelskriege“, die von den Vereinigten Staaten mit der Einführung von „Strafzöllen“ auf Importgüter wie Stahl weiter angefacht wurde. Wir bleiben für das Jahr 2018 bei unserer Prognose einer wirtschaftlichen Wachstumsrate von 2,2 Prozent eher auf der vorsichtigen Seite.

DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA IST ZULETZT SICHTBAR GESUNKEN, VERBLEIBT ABER AUF HOHEM NIVEAU



Quelle: ifo Institut

KONJUNKTURERWARTUNGEN DER VOM ZEW BEFRAGTEN FINANZMARKTEXPERTEN SIND SEIT JAHRESBEGINN DEUTLICH GESUNKEN

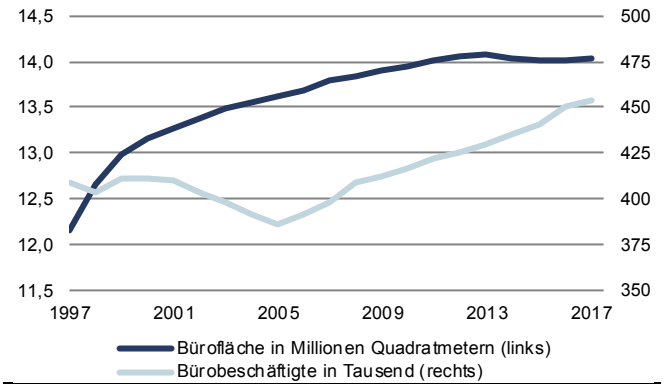


Quelle: ZEW

Der Beschäftigungszuwachs und der anhaltende Trend der deutschen Großstädte, sich mehr und mehr zu Dienstleistungszentren zu entwickeln, hat die Zahl der Bürobeschäftigten kräftig steigen lassen. Das kann auch an den ostdeutschen Bürostandorten beobachtet werden. Nach einem Tief bei der Bürobeschäftigung im Jahr 2005 ging es danach kontinuierlich bergauf. Angesichts der in den 1990er Jahren in Ostdeutschland geschaffenen Überkapazitäten bei den Büroflächen erfolgte im Zuge dieses Aufschwungs aber keine entsprechende Ausweitung des Bürobestandes. Vielmehr wurde die Flächennachfrage im Wesentlichen aus dem Leerstand bedient.

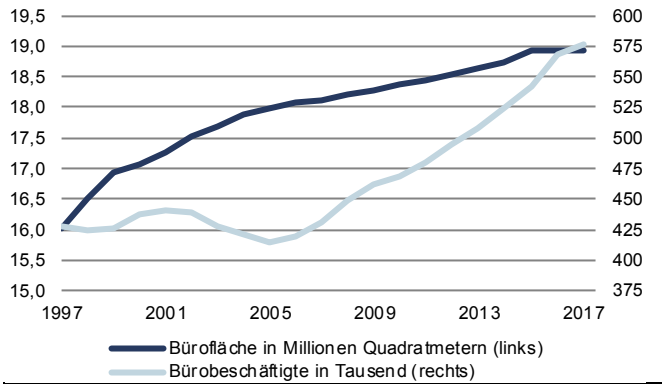
Seit 2005 ist die Bürobeschäftigung in Ostdeutschland insgesamt kräftig gestiegen

BÜROMÄRKTE DER OSTDEUTSCHEN OBERZENTREN
ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BÜROBESCHÄFTIGUNG



Quelle: BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

BÜROMARKT BERLIN
ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BÜROBESCHÄFTIGUNG



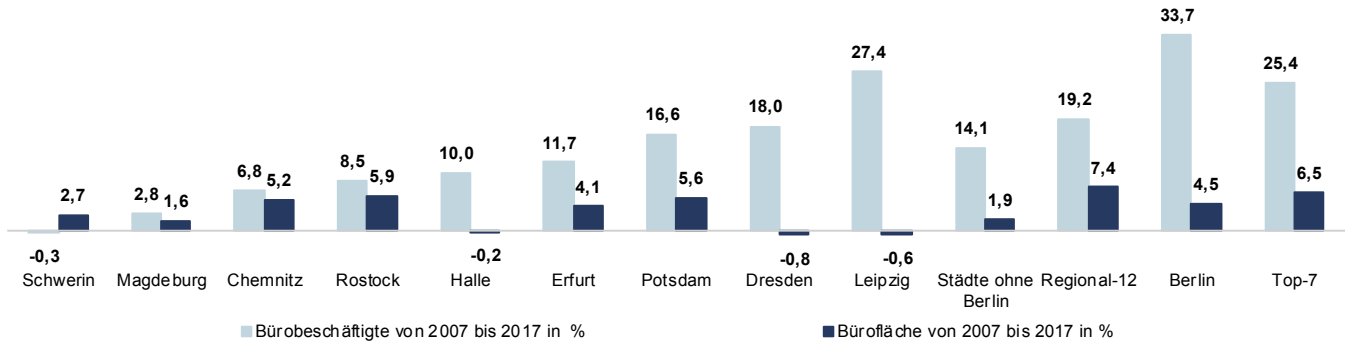
Quelle: BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

Allerdings betrifft die positive Entwicklung der Bürobeschäftigung nicht alle Standorte im gleichen Umfang. Ausprägte Zuwächse bei der Zahl der Bürobeschäftigen gibt es vor allem in der Hauptstadtregion mit Berlin und Potsdam sowie den sächsischen

Große regionale Unterschiede beim Zuwachs der Bürobeschäftigung

Wachstumskernen Dresden und Leipzig. Hier weiteten sich die Bürobeschäftigtenzahlen zwischen 2007 und 2017 von 17 Prozent in Potsdam bis fast 35 Prozent in Berlin aus. Halle und Erfurt erreichen noch einen knapp zweistelligen prozentualen Zuwachs. In Chemnitz und Rostock konnte die Zahl der Bürobeschäftigten zumindest noch ein einstelliges Plus verzeichnen, wohingegen sie in Schwerin und Magdeburg nur stagnierte.

DIE ENTWICKLUNG DER BÜROBESCHÄFTIGUNG WEIST AN DEN EINZELNEN STANDORTEN GROSSE UNTERSCHIEDE AUF

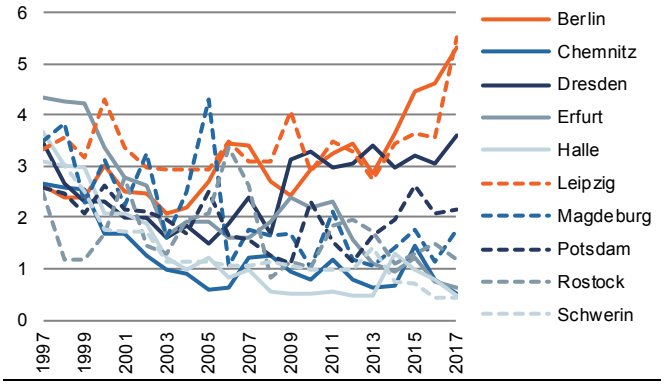


Quelle: BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

Der ausgeprägte Aufschwung an den Büromärkten von Berlin, Dresden und Leipzig zeigt sich zudem in der hohen Aktivität bei der Vermietung von Büroflächen. Mit deutlichem Abstand folgten beim Büroflächenumsatz in Relation zum gesamten Flächenbestand Potsdam vor Magdeburg und Rostock. Während sich in diesen drei Städten noch eine moderate Büromarktaktivität zeigt, ist diese in Chemnitz, Erfurt, Halle und Schwerin nur schwach ausgeprägt. Auffällig ist, dass sich die Büromarktaktivitäten in Berlin, Dresden und Leipzig beschleunigt haben, wohingegen sich an den anderen Standorten eher eine Verlangsamung zeigt. Diese drei boomenden Büromärkte weisen zudem in Relation zum Flächenbestand höhere Büroflächenumsätze als die Top-Sandorte beziehungsweise die bundesweiten Oberzentren auf.

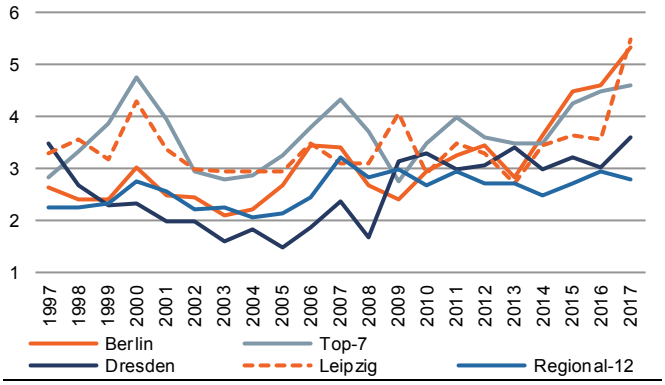
In Berlin, Dresden und Leipzig zeigen sich die Büromärkte auch im bundesweiten Vergleich dynamisch

DIE BÜROMARKTAKTIVITÄT DER STANDORTE KLAFFT WEIT AUSEINANDER
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDES



Quelle: BulwienGesa

BERLIN, DRESDEN UND LEIPZIG WEISEN AUCH IM BUNDESWEITEN STANDORTEVERGLEICH EINE HOHE BÜROMARKTAKTIVITÄT AUF
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDES

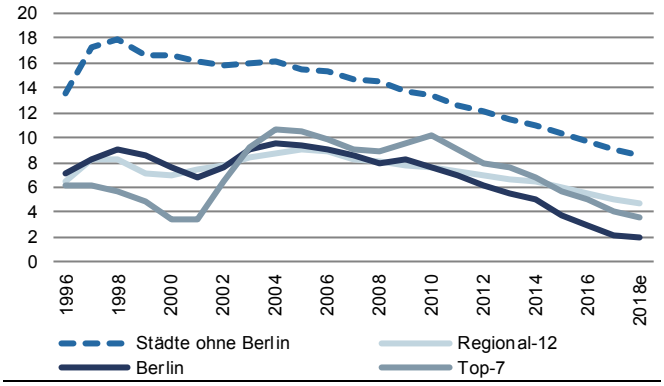


Quelle: BulwienGesa

Die wachsende Bürobeschäftigung bei einer zugleich mehr oder weniger stagnierenden Bürofläche schlägt sich an allen Standorten im Abbau der leerstehenden Büroflächen nieder. Die Geschwindigkeit verläuft jedoch je nach Ausmaß der Beschäf-

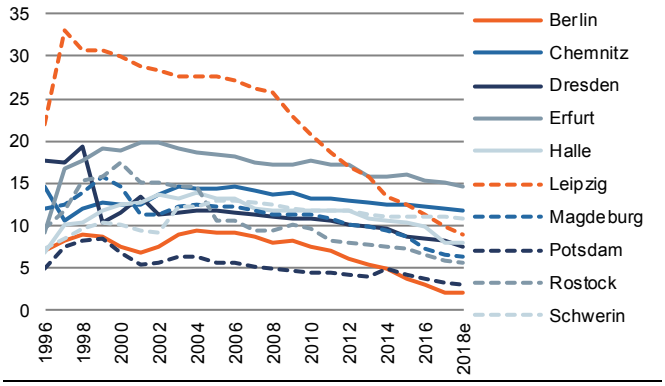
In Berlin und Potsdam sind Büroflächen kaum noch verfügbar

DER BÜROLEERSTAND BEFINDET SICH DURCHWEG IM SINKFLUG
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

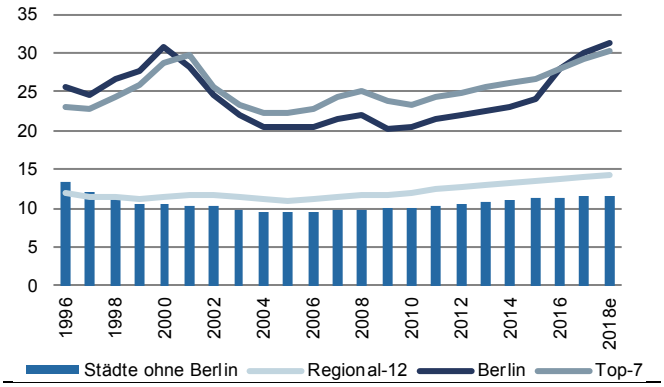
GROSSE SPANNE – LEERSTANDSQUOTEN VON 2 BIS 15 PROZENT
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



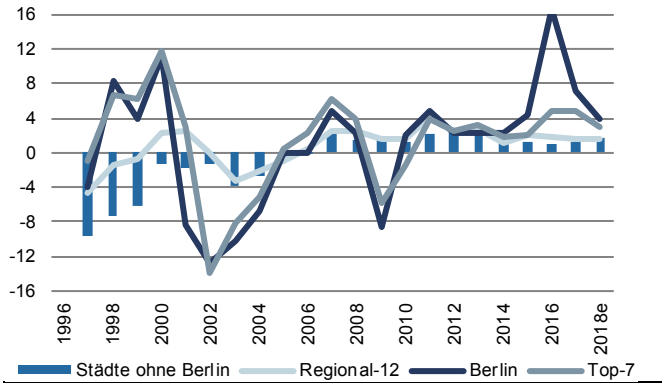
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

tigungsausweitung unterschiedlich. In Dresden und vor allem in Leipzig konnte sich der ehemals enorm hohe Flächenleerstand erheblich auf etwa 8 beziehungsweise knapp unter 10 Prozent abbauen. Schwieriger ist die Lage in Berlin und Potsdam. Hier erfolgte der Leerstandsabbau von einem viel niedrigeren Startwert aus, sodass heute mit Leerstandsquoten von etwa 2 beziehungsweise 3 Prozent kaum noch Bestandsflächen verfügbar sind. Entsprechend schwierig ist daher die Anmietung größerer zusammenhängender Büroflächen. Dagegen ist die Flächenverfügbarkeit in Chemnitz, Erfurt und Schwerin mit zweistelligen Leerstandsquoten weitaus besser.

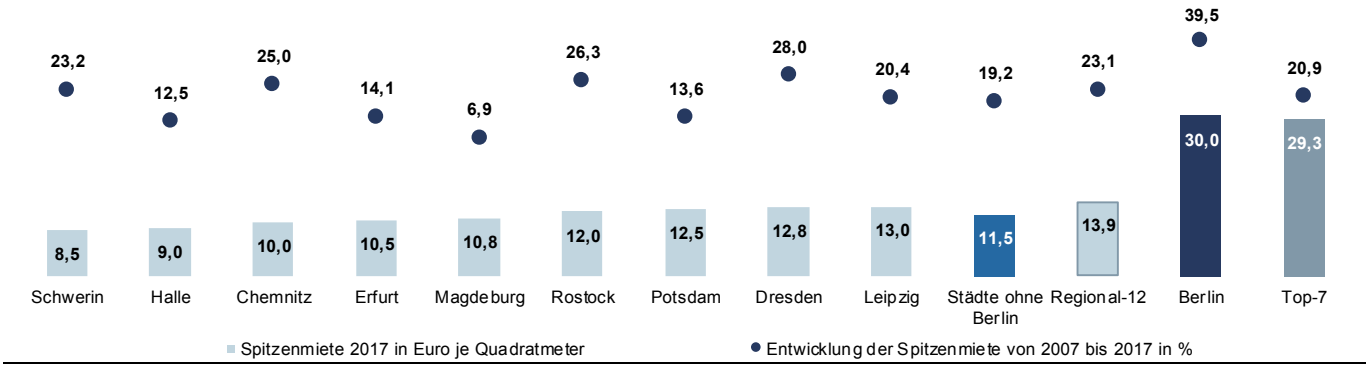
DIE BÜROMIETEN SETZEN IHREN AUFWÄRTSTREND FORT
BÜROSPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



FLÄCHENKNAPPHEIT TREIBT BERLINS BÜROMIETEN IN DIE HÖHE
BÜROSPITZENMIETE GGÜ. VORJAHR IN PROZENT



BÜRO: SPITZENMIETE 2017 UND 10-JÄHRIGE MIETENTWICKLUNG AN DEN EINZELNEN STANDORTEN



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Hohe Nachfrage und Flächenmangel haben Berlin zur Nummer drei der teuersten deutschen Bürostandorte gemacht

Die hohe Büroflächennachfrage in Kombination mit zunehmender Flächenknappheit hat die Spitzenmiete am Berliner Büromarkt kräftig in die Höhe getrieben. So lag die Spitzenmiete über viele Jahre sichtbar unterhalb des Top-Standorte-Durchschnitts, den die Bundeshauptstadt inzwischen aber übertrifft. Dass die Aufsteiger Dresden und Leipzig ebenfalls hohe Zuwächse bei den Büromieten wie auch ein relativ hohes Mietniveau von rund 13 Euro je Quadratmeter verzeichnen können, überrascht nicht. Allerdings sind Potsdam und Rostock kaum günstiger. Die niedrigsten Spitzenmieten – noch im einstelligen Euro-Bereich je Quadratmeter – werden in Halle und Schwerin gezahlt. Im Mittelfeld liegen die Spitzenmieten von Chemnitz, Erfurt und Magdeburg mit 10 bis 11 Euro je Quadratmeter. Dass die Mieten an den ostdeutschen Bürostandorten im Vergleich zu bundesweiten Oberzentren vergleichsweise niedriger ausfallen, dürfte der zum Teil schwächeren Beschäftigungsdynamik sowie dem noch recht hohen Leerstandsniveau geschuldet sein.

Prognose Büro: 2018 dürfte sich der Aufwärtstrend der Spitzenmieten überwiegend moderat fortsetzen

Möglicherweise dämpfen die etwas abgeschwächten Experteneinschätzungen für das Geschäftsklima und die Konjunktur im laufenden Jahr etwas den Beschäftigungsaufbau und damit auch die Büroflächennachfrage. Insgesamt bleiben die Aussichten für die deutsche Wirtschaft aber günstig, was sich nach unserer Prognose in einem Plus der deutschen Wirtschaftsleistung von über 2 Prozent niederschlagen dürfte. Insofern dürfte sich die Zahl der Bürobeschäftigten weiter erhöhen, während sich zugleich der Abbau von Leerständen fortsetzt. Daher gehen wir auch für 2018 von durchweg steigenden Spitzenmieten an den zehn Bürostandorten aus. Das höchste Plus erwarten wir – auch knappheitsbedingt – in Berlin und Potsdam mit einem Zuwachs von 3 bis 4 Prozent. Für die übrigen Standorte rechnen wir mit einem Wachstum der Spitzenmiete von 1 bis 2 Prozent. Die Mietdaten für die einzelnen Standorte sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

PROGNOSE BÜRO

		2016		2017		2018e	
Berlin	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	28,0	(16,7)	30,0	(7,1)	31,2	(4,0)
	Leerstandsquote in %	3,0		2,2		2,0	
Potsdam	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	12,0	(0,0)	12,5	(4,2)	12,9	(3,2)
	Leerstandsquote in %	3,7		3,3		3,0	
Chemnitz	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	9,7	(3,2)	10,0	(3,1)	10,2	(2,0)
	Leerstandsquote in %	12,3		12,1		11,9	
Dresden	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	12,6	(2,4)	12,8	(1,6)	13,0	(1,6)
	Leerstandsquote in %	8,4		8,2		7,5	
Leipzig	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	13,0	(0,8)	13,0	(0,0)	13,2	(1,5)
	Leerstandsquote in %	11,4		9,9		9,0	
Erfurt	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	10,4	(0,0)	10,5	(1,0)	10,6	(1,0)
	Leerstandsquote in %	15,4		15,0		14,6	
Halle	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	8,9	(2,3)	9,0	(1,1)	9,1	(1,5)
	Leerstandsquote in %	10,0		8,1		7,9	
Magdeburg	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	10,8	(0,0)	10,8	(0,0)	10,9	(1,0)
	Leerstandsquote in %	7,4		6,7		6,3	
Rostock	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	12,0	(0,0)	12,0	(0,0)	12,1	(1,0)
	Leerstandsquote in %	6,5		5,9		5,6	
Schwerin	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	8,2	(0,0)	8,5	(3,7)	8,6	(1,5)
	Leerstandsquote in %	11,1		11,1		10,9	
Standorte ohne Berlin	**Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)**	11,3	(1,1)	11,5	(1,3)	11,6	(1,6)
	Leerstandsquote in %	9,7		9,0		8,5	

Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien – Marktsituation und Prognose

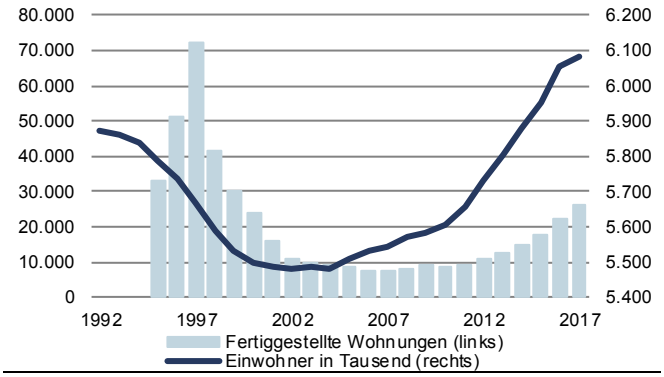
Die Wohnungsmieten steigen – im Osten wie im Westen

Die Wohnungsmieten in Deutschland steigen im Osten wie im Westen anhaltend kräftig an. Das frühere und zum Teil immer noch vorhandene Überangebot am Wohnungsmarkt in vielen ostdeutschen Städten wirkt sich genauso wenig nachteilig auf die Mietdynamik aus wie das nach wie vor geringere Einkommensniveau. Das gilt zumindest für die hier im Fokus stehenden Erstbezugsmieten. Denn das Angebot an Neubauwohnungen ist knapp, weil diese über viele Jahre in den meisten deutschen Städten in nur geringem Umfang entstanden sind. Gleichzeitig wächst die Zahl der privaten Haushalte. Dazu trägt die praktisch in allen Städten steigende Einwohnerzahl, aber auch der „Haushaltsverkleinerungseffekt" bei. Durch immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte sinkt die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt kontinuierlich.

In den 1990er Jahren belasteten Abwanderung und Wohnungsüberangebot die Mieten in Ostdeutschland

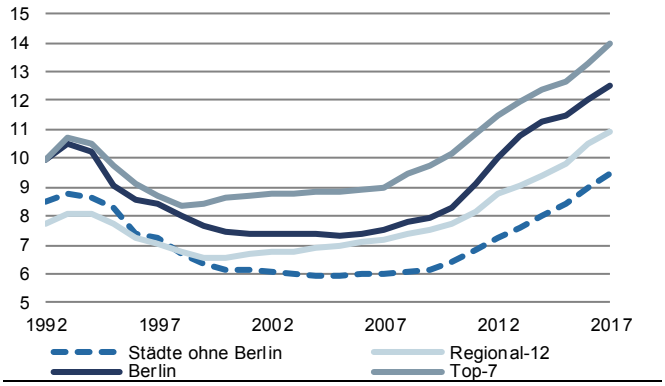
Ein sichtbarer Unterschied in der Entwicklung der Wohnungsmieten zwischen Ost und West zeigte sich vor allem gegen Ende der 1990er Jahre. Damals sanken die Wohnungsmieten in den ostdeutschen Städten stärker als in Deutschland insgesamt. Zwei Faktoren waren dafür ursächlich: Das war zum einen der übermäßige Wohnungsbau, der von der Nachwendeeuphorie und von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in die Höhe getrieben wurde. Zum anderen belastete die im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels eingesetzte Abwanderung von Ost nach West die Wohnungsnachfrage in den ostdeutschen Bundesländern.

DURCH STEIGENDE EINWOHNERZAHLEN WÄCHST DER BEDARF AN NEUBAUWOHNUNGEN
FERTIGSTELLUNGEN UND EINWOHNERZAHL ALLER 10 STANDORTE



Quelle: Feri, BulwienGesa, Statistikämter der Städte, DZ BANK Research

STEIGENDENER WOHNUNGSBEDARF UND EIN KNAPPERES ANGEBOT TREIBEN MIETEN IN DEN OSTDEUTSCHEN STÄDTEN NACH OBEN
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²

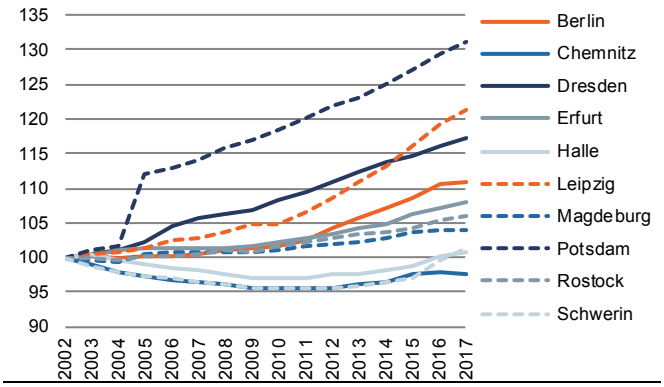


Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

Auch in den Städten mit schwächerem Einwohnerwachstum sind die Mieten rapide angestiegen

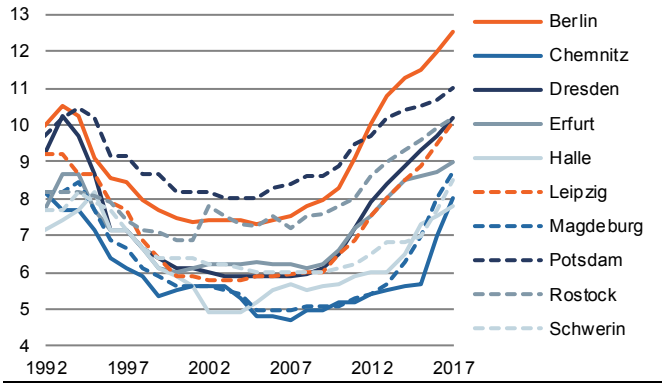
Zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte trugen der stark rückläufige Wohnungsbau, der Rückbau – oder Abriss – nicht mehr benötigter Wohnungsbestände sowie das Abebben der Abwanderung bei. Inzwischen wächst die Einwohnerzahl aber auch wieder in den ostdeutschen Großstädten. Das betrifft vor allem die kräftig wachsenden Oberzentren Dresden, Leipzig und Potsdam sowie den Top-Standort Berlin. Allerdings steigen die Mieten auch an den Standorten mit einem eher gemächlichen Bevölkerungswachstum nicht erkennbar langsamer. Und in Potsdam ist der zehnjährige Mietanstieg trotz des ausgeprägten Einwohnerzuwachses am schwächsten ausgefallen. Allerdings sind in Potsdam auch in großer Zahl Wohnungen gebaut worden, was hier zu einem vergleichsweise ausgeglichenen Verhältnis aus dem Anstieg der Zahl privater Haushalte und den fertiggestellten Wohnungen geführt hat.

WÄHREND DIE EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN 10 UNTERSUCHTEN STÄDTEN WEIT AUSEINANDERKLAFFT …
EINWOHNERZAHL 2002 = 100



Quelle: Feri

… SIND DIE DURCHSCHNITTLICHEN ERSTBEZUGSMIETEN ÜBERALL KRÄFTIG GESTIEGEN
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²

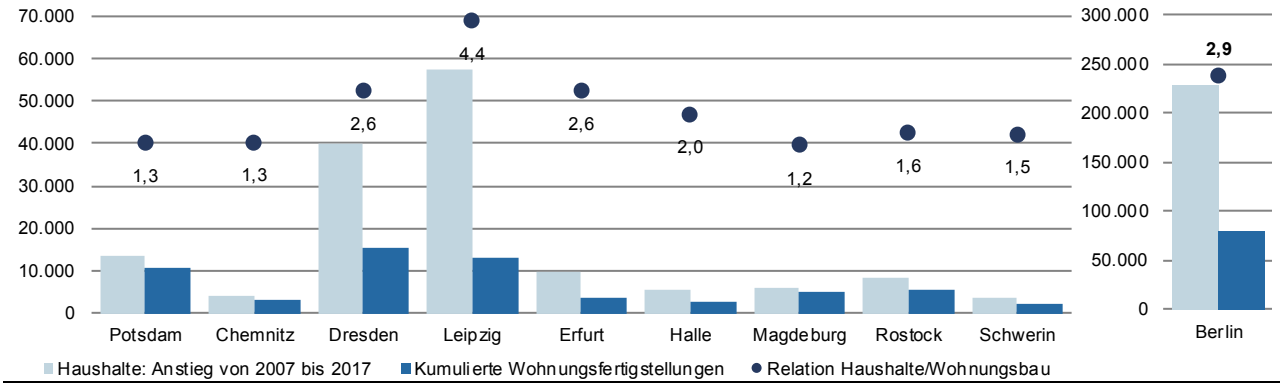


Quelle: BulwienGesa

Die Lücke zwischen dem Wachstum der Zahl privater Haushalte und den kumulierten Wohnungsfertigstellungen ist an den Standorten in den vergangenen zehn Jahren deutlich unterschiedlich ausgefallen. Neben Potsdam ist die Relation auch in Chemnitz und Magdeburg weitgehend ausgeglichen. Dagegen übersteigt der Zuwachs der Haushalte – das zeigt die nachstehende Abbildung – in Berlin, Dresden und Leipzig seit 2007 bei weitem die Summe der fertiggestellten Wohnungen. Selbst wenn diese Lücke ganz oder in Teilen rechnerisch aus dem Leerstand im Wohnungsbestand geschlossen werden kann, fehlen Neubauwohnungen. Das dokumentieren die in diesem Segment kräftig steigenden Mieten. So lassen sich bestimmte Wünsche der Wohnungsnachfrager wie Tiefgaragenplätze, Aufzüge oder eine seniorengerechte Ausstattung bei Bestandswohnung kaum noch nachträglich realisieren.

Die Bedarfslücke zwischen dem Zuwachs privater Haushalte und den Wohnungsfertigstellungen ist groß

IN LEIPZIG UND BERLIN IST DIE LÜCKE ZWISCHEN DEM WOHNUNGSBEDARF UND DEM TATSÄCHLICHEN NEUBAU AM GRÖSSTEN
ANSTIEG DER PRIVATEN HAUSHALTE VON 2007 BIS 2017 GEGENÜBER DEN KUMULIERTEN WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN



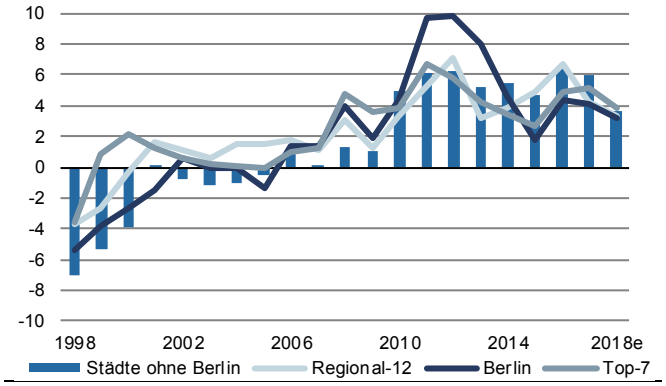
Quelle: Feri, BulwienGesa, Statistikämter der Städte, DZ BANK Research

Geringe Unterschiede betreffen aber nicht nur die Mietdynamik der ostdeutschen Standorte im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt. Auch das absolute Mietniveau fällt nicht ausgeprägt niedriger aus. Das überrascht ein wenig, denn das Einkommensniveau in den ostdeutschen Bundesländern liegt deutlich unterhalb des deutschen Durchschnitts. So erreichen die Bruttolöhne – siehe Seite 5 – nur etwa 80 Prozent des bundesweiten Niveaus. Insofern könnte die Erschwinglichkeit der Mieten den Anstieg an den ostdeutschen Standorten ausgeprägter als in Regionen mit höherem Einkommensniveau bremsen. Bislang lässt sich ein solcher Bremseffekt

Bremst nachlassende Erschwinglichkeit der Mieten den weiteren Anstieg?

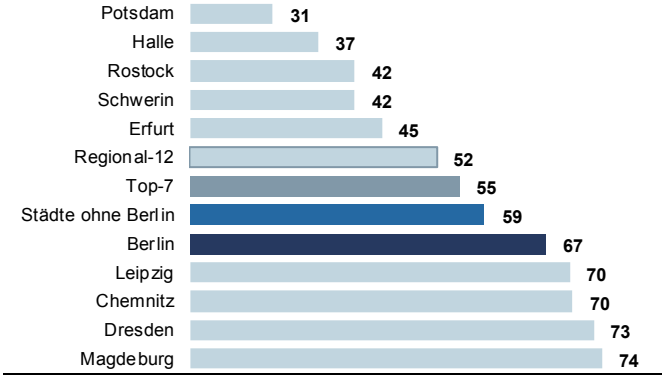
aber nicht beobachten. So zogen die durchschnittlichen Erstbezugsmieten in den ostdeutschen Oberzentren seit 2010 um fast 6 Prozent jährlich an, ohne dass eine Verlangsamung sichtbar geworden wäre. In Berlin hat sich der Mietzuwachs dagegen auf etwa 4 Prozent verlangsamt, nachdem es hier von 2011 bis 2013 mit etwa 9 Prozent jährlich aber auch besonders kräftig aufwärtsging.

BEIM ANSTIEG DER WOHNUNGSMIETEN IST NOCH KEIN ENDE IN SICHT
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE GGÜ. VORJAHR IN %



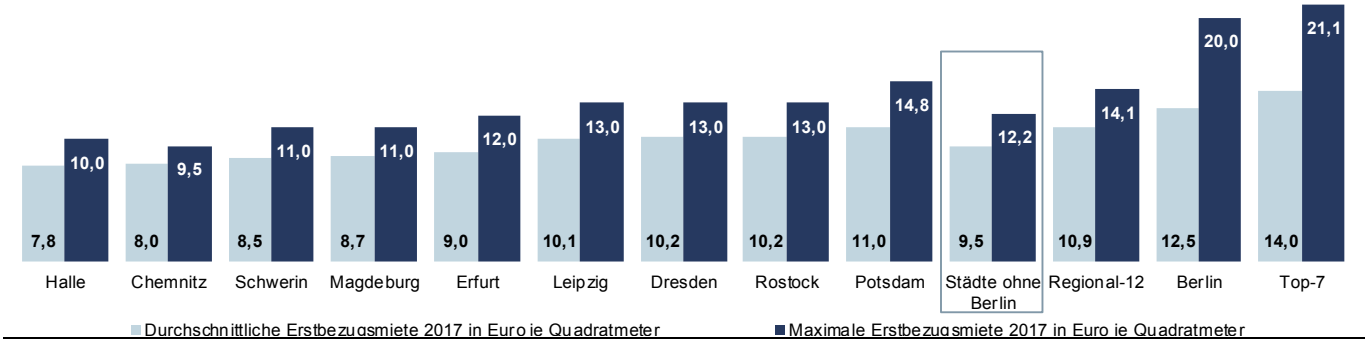
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BINNEN 10 JAHREN SIND DIE WOHNUNGSMIETEN ZUM TEIL UM MEHR ALS 70 PROZENT GESTIEGEN
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE VON 2007-2017 IN %



Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

DIE ZEITEN GÜNSTIGEN WOHNENS SIND HEUTE AUCH IN VIELEN OSTDEUTSCHEN STÄDTEN VERGANGENHEIT



Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

Günstige Wohnungen gibt es noch in Ostdeutschland, aber keineswegs überall

Vergleichsweise günstig sind Neubauwohnungen trotz starkem Anstieg noch in Halle, Chemnitz, Magdeburg und Schwerin mit durchschnittlichen Erstbezugsmieten von weniger als 9 Euro je Quadratmeter. Dagegen ist der Mietabstand zu bundesweiten Oberzentren in Dresden, Leipzig, Potsdam und Rostock mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 10 bis 11 Euro je Quadratmeter nicht mehr beziehungsweise kaum noch vorhanden. Das gilt hier auch für die Mieten am oberen Rand des Preisspektrums. Vergleichsweise günstig – gemessen an den übrigen sechs Top-Standorten – sind Neubauwohnungen noch in Berlin – vom gehobenen Segment des Mietmarktes abgesehen.

Prognose Wohnen: 2018 dürfte das erreichte Mietniveau und der ausgeweitete Wohnungsbau den Mietanstieg etwas verlangsamen

Die Wohnungsmärkte an den untersuchten Standorten haben sich von der früheren Immobilienmarktkrise, ausgelöst von übertriebenem Neubau und Abwanderung, sichtlich erholt. Das gilt insbesondere für das zumeist knappe Angebot an Neubauwohnungen. Denn ab 2002 sind für mehr als zehn Jahre lang kaum noch neue Wohnungen entstanden, auch weil die Mieten kräftig gefallen waren. Inzwischen hat sich das Mietniveau aber deutlich ausgeweitet. Auch der Neubau ist sichtbar angesprungen. Letzterer könnte zusammen mit den kräftig gestiegenen Mieten die weitere Mietdynamik dämpfen. Angesichts des niedrigen Einkommensniveaus dürfte die Zahl der Haushalte, die sich das wachsende Angebot vergleichsweise teurer Neubauwohnungen leisten kann, ohnehin begrenzt sein. Wir gehen unter dem Strich im laufenden Jahr von einem spürbaren Mietplus aus, das aber nicht mehr an die hohen Zuwachsraten der Vorjahre heranreicht.

PROGNOSE WOHNEN

Durchschnittliche Miete Erstbezug in Euro (% ggü. Vorjahr)		2016		2017		2018e	
Berlin	Durchschnitt	12,0	(4,3)	12,5	(4,2)	12,9	(3,2)
	Maximum	17,0	(6,3)	20,0	(17,6)	20,4	(1,8)
Potsdam	Durchschnitt	10,7	(1,9)	11,0	(2,8)	11,2	(1,8)
	Maximum	13,8	(6,2)	14,8	(7,2)	15,1	(2,0)
Chemnitz	Durchschnitt	7,0	(22,8)	8,0	(14,3)	8,3	(3,2)
	Maximum	9,0	(12,5)	9,5	(5,6)	9,8	(3,4)
Dresden	Durchschnitt	9,7	(4,3)	10,2	(5,2)	10,6	(3,9)
	Maximum	12,2	(1,7)	13,0	(6,6)	13,5	(3,8)
Leipzig	Durchschnitt	9,5	(6,7)	10,1	(6,3)	10,7	(5,5)
	Maximum	11,9	(4,4)	13,0	(9,2)	13,7	(5,5)
Erfurt	Durchschnitt	8,7	(1,2)	9,0	(3,4)	9,2	(2,2)
	Maximum	11,0	(0,0)	12,0	(9,1)	12,4	(3,3)
Halle	Durchschnitt	7,5	(2,7)	7,8	(4,0)	8,0	(3,0)
	Maximum	9,4	(2,2)	10,0	(6,4)	10,3	(3,2)
Magdeburg	Durchschnitt	8,0	(14,3)	8,7	(8,7)	8,9	(2,0)
	Maximum	10,0	(5,3)	11,0	(10,0)	11,2	(2,0)
Rostock	Durchschnitt	9,9	(3,1)	10,2	(3,0)	10,5	(2,7)
	Maximum	12,0	(5,3)	13,0	(8,3)	13,5	(3,8)
Schwerin	Durchschnitt	7,7	(10,0)	8,5	(10,4)	8,8	(3,5)
	Maximum	10,0	(11,1)	11,0	(10,0)	11,4	(3,5)
Standorte ohne Berlin	**Durchschnitt**	8,9	(6,4)	9,5	(6,0)	9,8	(3,6)
	Maximum	11,3	(4,3)	12,2	(8,0)	12,6	(3,8)

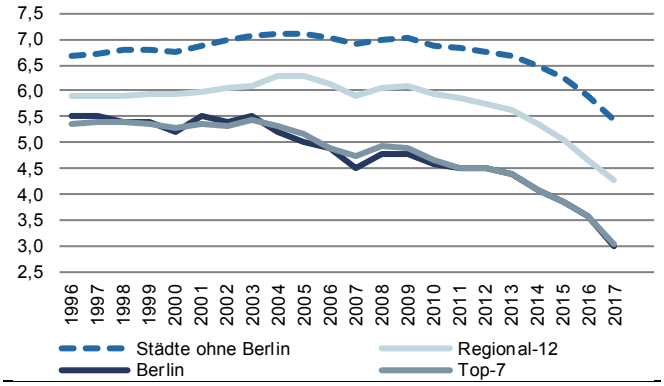
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Entwicklung der Mietrendite in Ostdeutschland

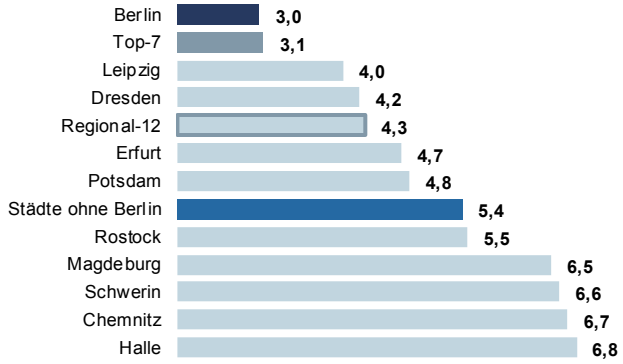
Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäuser sind gesuchte Anlageobjekte, sodass sich die Talfahrt der anfänglichen Mietrenditen weiter fortsetzt. Das trifft auch auf die ostdeutschen Standorte mit einer allerdings großen Renditebandbreite zu. Gefragt – und entsprechend teuer – sind Büro- und Handelsimmobilien in Berlin, Dresden und Leipzig. Bei Wohnungen ist Potsdam dem Berliner Markt dicht auf den Fersen. Mit einigem Abstand folgt Rostock knapp vor Leipzig und Dresden. In Chemnitz, Halle, Magdeburg und Schwerin signalisieren hohe Renditen, dass neben einer geringeren Marktliquidität hier die Zukunftsaussichten spürbar schlechter eingeschätzt werden.

Die ostdeutschen Standorte weisen eine große Bandbreite bei der anfänglichen Mietrendite auf

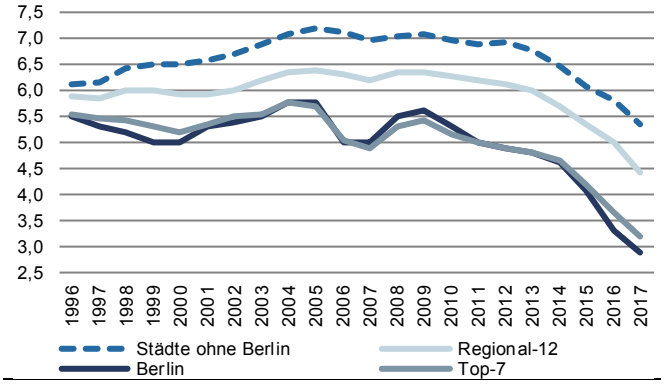
HANDEL: RENDITEENTWICKLUNG FÜR ZENTRALE LAGEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



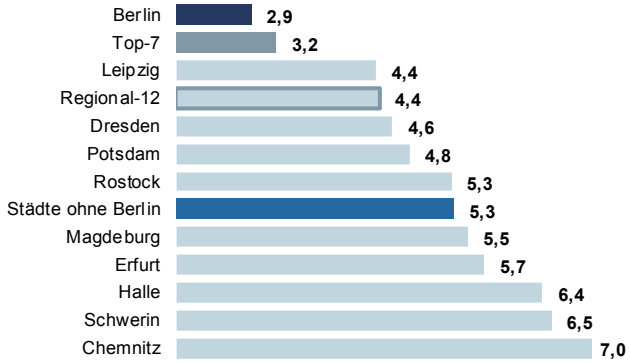
RENDITEN IM HANDEL AN DEN EINZELNEN STANDORTEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



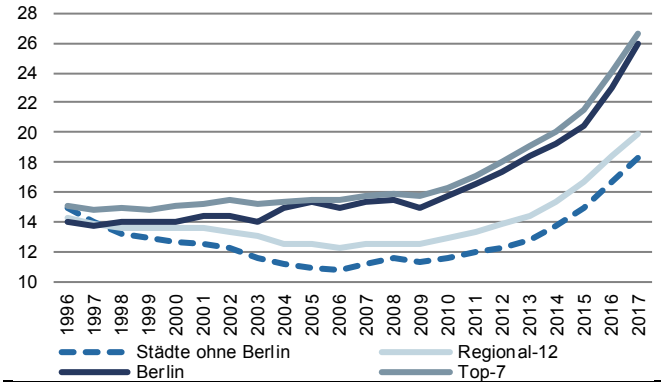
BÜRO: RENDITEENTWICKLUNG FÜR ZENTRALE LAGEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



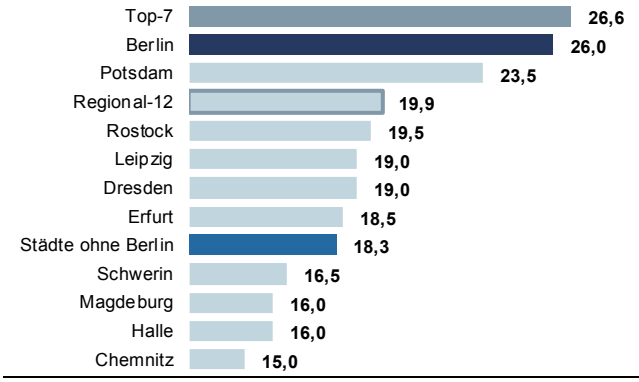
RENDITEN FÜR BÜROS AN DEN EINZELNEN STANDORTEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



WOHNEN: ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN AN DEN STANDORTEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



Quelle: BulwienGesa

Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

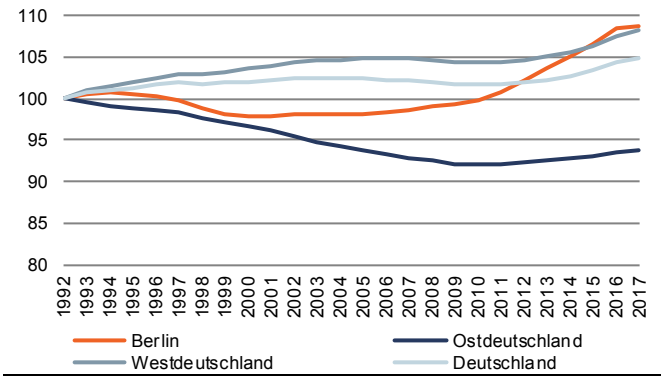
BERLIN UND POTSDAM

Bundesland Berlin

Berlins Aufschwung setzt sich fort, aber die Wirtschaftskraft hinkt gegenüber den anderen Top-Standorten noch weit hinterher

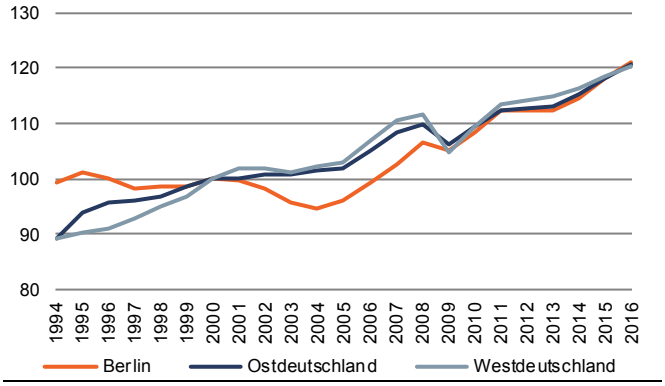
Berlin ist mit fast 3,6 Millionen Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Deutschland. Binnen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung der ehemals geteilten Stadt um 10 Prozent, nachdem sie sich ab Mitte der 1990er Jahr noch leicht rückläufig entwickelte. Damals stand Berlin für wirtschaftliche Schwäche und zerrüttete öffentliche Finanzen. Am ehesten stach noch das herausragende kulturelle Angebot positiv hervor. Dieses Bild hat sich grundlegend gewandelt. Die Bundeshauptstadt ist ein gefragter Standort für E-Commerce-Anbieter und Fintechs, aber auch für etablierte Unternehmen geworden. Und statt einem hohen Defizit konnte der Berliner Landeshaushalt 2017 mit einem Überschuss von mehr als 2 Milliarden Euro glänzen. Die erfreuliche Entwicklung schlägt sich auch im kräftigen Beschäftigungsanstieg sowie in der sichtbar gesunkenen Arbeitslosigkeit nieder. Die Arbeitslosenquote sank seit 2005 von über 19 Prozent auf 8,7 Prozent im Februar 2018. Das ist kein niedriger Wert, fällt aber mit Blick auf deutsche Großstädte auch nicht aus dem Rahmen. Viel größere Unterschiede treten dagegen bei der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zutage. So liegt die Wirtschaftsleistung je Einwohner mit 33.000 Euro (2016) weit unter den übrigen sechs Top-Standorten mit einer Bandbreite von 53.000 bis 84.000 Euro. Ein Grund ist, dass in Berlin – wie in Ostdeutschland insgesamt – nur wenige Konzerne, etwa aus DAX, MDAX oder SDAX, den Hauptsitz mit großen Zentralen haben. Insgesamt ist die Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen fokussiert. Die öffentliche Verwaltung hat durch die Funktion als Bundes- und Landeshauptstadt einen großen Stellenwert. Zudem hat sich der Tourismus mit starken Wachstumsraten so gut entwickelt, dass es schon zu Klagen über die Besuchermengen kommt.

EINWOHNERZAHL 1992 = 100



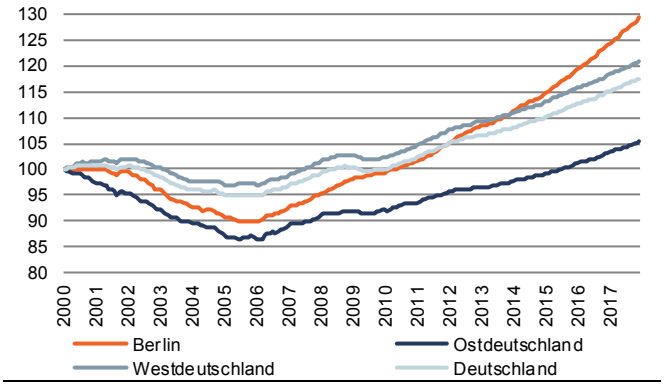
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT 2000 = 100



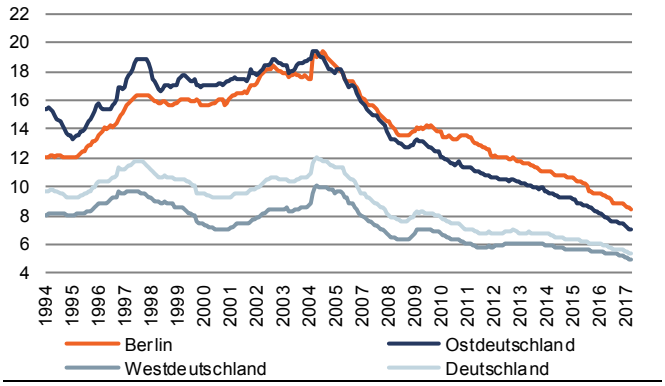
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2000 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE IN %



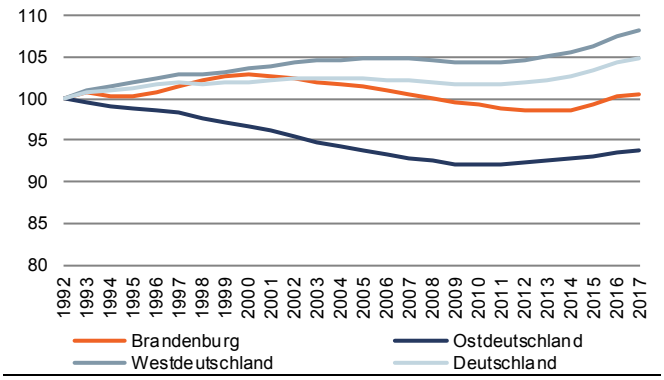
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bundesland Brandenburg

Brandenburg umschließt die boomende Hauptstadt Berlin und kann davon in hohem Maße profitieren

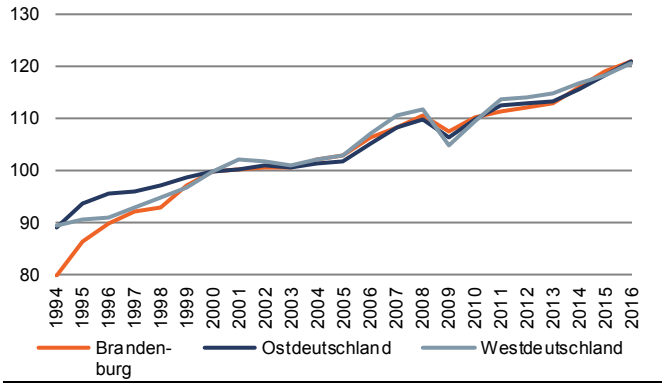
Brandenburg ist das flächenmäßig größte ostdeutsche Bundesland. Im Gegensatz zu den übrigen Flächenländern blieb die Einwohnerzahl nach der Wiedervereinigung relativ stabil. Auch die Beschäftigung konnte sich insgesamt positiv entwickeln. Die Erfolge sind vor allem darauf zurückzuführen, dass Brandenburg die aufstrebende Hauptstadt vollständig umschließt und in hohem Maße von der positiven Entwicklung des Ballungsraums profitiert. Zudem ist Berlin mit 3,6 Millionen Einwohnern deutlich größer als Brandenburg mit 2,5 Millionen, sodass der in Brandenburg gelegene Berliner „Speckgürtel“ spürbar Einfluss auf die Entwicklung des Bundeslandes nimmt. Einen sichtlich positiven Einfluss auf die gesamte Entwicklung des Bundeslands hat auch Potsdam, die nur wenige Kilometer von Berlin entfernte gelegene prosperierende Landeshauptstadt von Brandenburg. Im Gegensatz zum Aufschwung im Berliner Umland sind die weiter von der deutschen Hauptstadt entfernt gelegenen Regionen in Brandenburg aber eher von Abwanderung und Strukturschwäche geprägt. Unter dem Strich liegen die wirtschaftlichen Eckdaten im ostdeutschen Mittelfeld. Die Wirtschaftsleistung pro Kopf fiel 2015 mit nicht ganz 27.000 Euro etwas höher als die von Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern aus. Die Arbeitslosenquote lag im Februar 2018 bei 6,5 Prozent. Wirtschaftliche Schwerpunkte befinden sich an der Autobahn A10 und in der Mitte sowie dem Süden des Bundeslandes. Insgesamt profitiert die Wirtschaft von der hervorragenden Verkehrsanbindung durch ein engmaschiges Autobahnnetz und der zentralen Lage zwischen Ost- und Westeuropa. Deshalb spielt die Logistik eine wichtige Rolle. Die Industrie stellt aber auch nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Im Bildungsmonitor 2017 schneidet Brandenburg mit dem 12. Platz nur geringfügig besser ab als das Schlusslicht Berlin.

EINWOHNERZAHL 1992 = 100



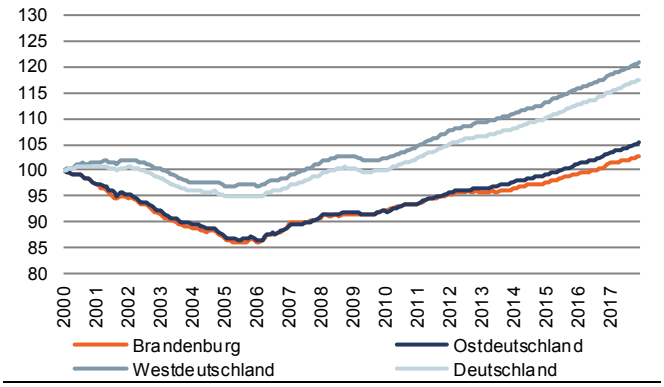
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT 2000 = 100



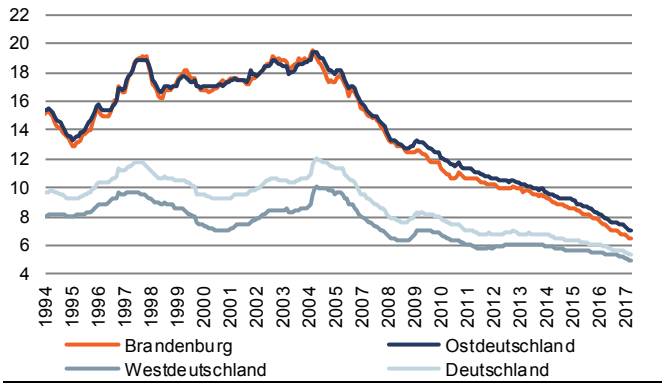
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2000 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE IN %



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienmarkt Berlin und Potsdam

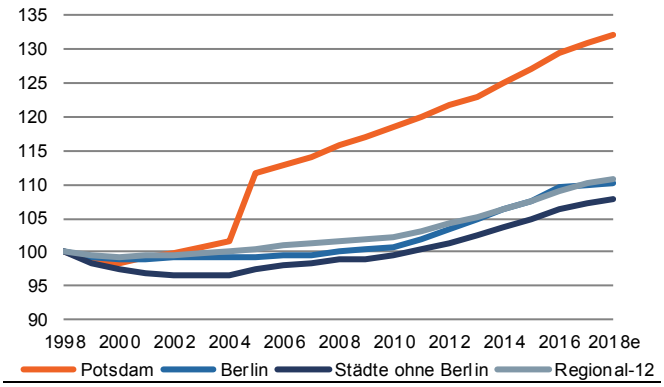
Berlin und Potsdam sind die Wachstumskerne der Metropolregion Berlin-Brandenburg

Berlin ist immer noch sexy, zum Teil auch noch arm, vor allem aber viel teurer geworden. Berlin ist „In“, Mieten und Kaufpreise für Wohnungen, Büros und Einzelhandelsobjekte konnten deshalb in den zurückliegenden Jahren kräftig anziehen. Aber ist Berlin auch „teuer“? Der prozentual kräftige Anstieg erfolgte von einem niedrigen Niveau aus. Dagegen ragt Berlin mit Blick auf die absoluten Preise und Mieten nicht aus dem Umfeld der anderen Top-Standorte heraus. Allerdings sind die Wirtschaftskraft und das Einkommensniveau auch weitaus niedriger, was für ein – relativ gesehen – eher hohes Preis- und Mietniveau spricht. Das Ergebnis ist letztlich eine Frage der Vergleichsgröße. Zieht man dazu andere europäische Metropolen heran, ist Berlin als Hauptstadt der größten europäischen Volkswirtschaft und gemessen an der hohen Wirtschaftsleistung der Bundesrepublik eher günstig bewertet. Auf jeden Fall steht Berlins Immobilienmarkt bei Investoren hoch im Kurs: Insgesamt wurden hier 2017 fast 8 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien angelegt, rund ein Viertel des Gesamtvolumens, das auf die sieben Top-Standorte entfiel.

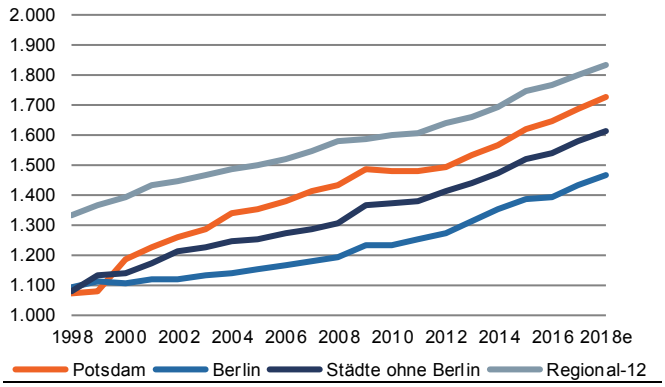
Bedeutender Immobilienmarkt in Deutschland

Der Ballungsraum Berlin ist in Deutschland ein bedeutender Immobilienmarkt, es bleibt aber noch viel Spielraum nach oben. So leben in der Metropolregion Berlin-Brandenburg rund 6 Millionen Menschen. Das sind etwas mehr als im Rhein-Main-Gebiet, das allerdings eine um ein Drittel höhere Wirtschaftsleistung vorweisen kann. Zudem befinden sich in der Agglomeration außer Berlin und dem einwohnermäßig um den Faktor 20 kleineren Potsdam keine weiteren Großstädte. Damit fokussieren sich das wirtschaftliche Geschehen wie auch die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt letztlich auf diese beiden Standorte.

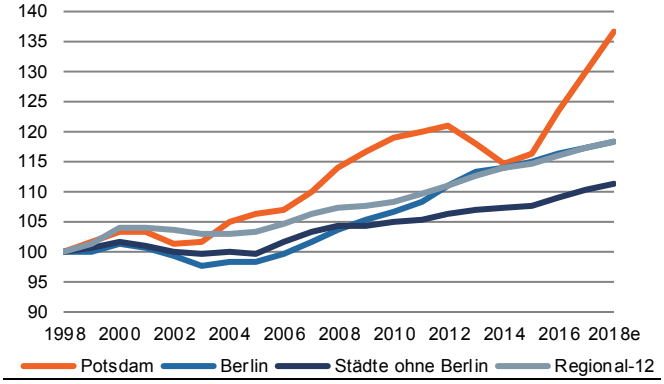
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



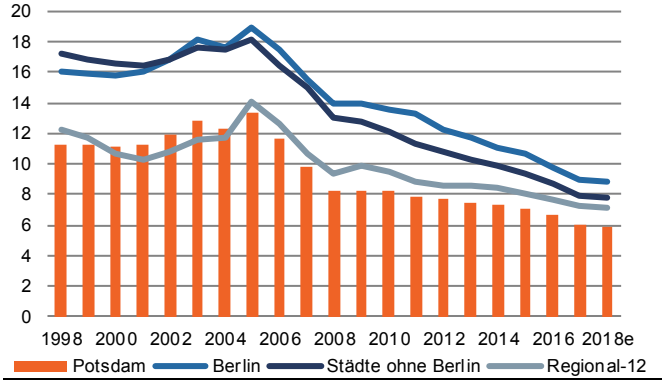
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 1998 = 100



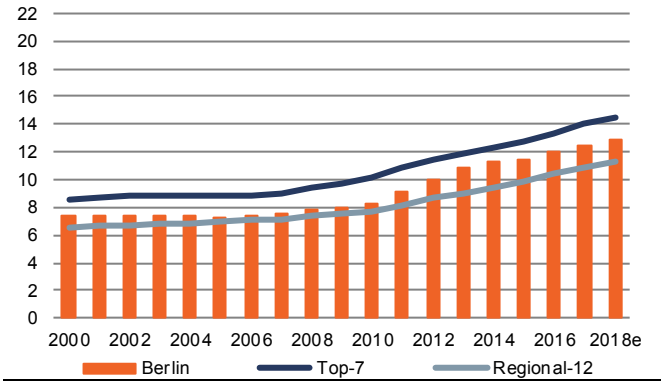
ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

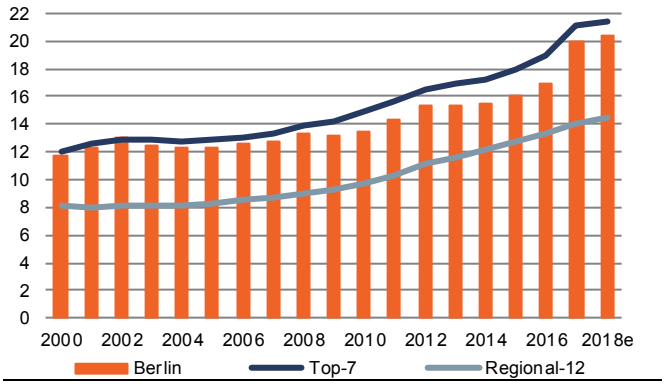
Wohnimmobilien in Berlin

DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

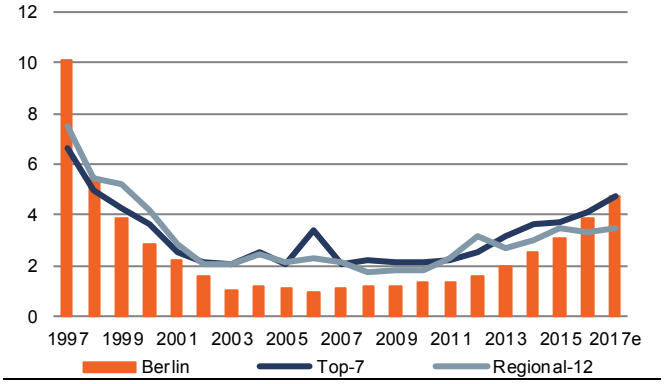
Wohnen: Trotz aller Klagen – Berlins Mieten sind kräftig gestiegen, aber für eine Metropole noch günstig

In Berlin wird oft über die stark gestiegenen, hohen Wohnungsmieten geklagt. Der starke Anstieg trifft zu, ist aber letztlich aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus prozentual überdurchschnittlich kräftig ausgefallen. Noch vor zehn Jahren lagen die Berliner Mieten weit unter dem Niveau der übrigen Top-Standorte. Durchschnittliche Mieten entsprachen damals mit etwa 6 Euro bis 7,50 Euro je Quadratmeter eher denen von Offenbach als den deutlich höheren von Frankfurt. Eine Dekade später hat sich das Bild gewandelt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete in Berlin ist auf 12,50 Euro je Quadratmeter geklettert und liegt nun am unteren Rand des Top-Standorte-Bereichs, gleichauf mit Düsseldorf und Köln. In Frankfurt, Hamburg und Stuttgart muss dagegen eine um ein Viertel höhere Miete bezahlt werden. In München ist es sogar die Hälfte mehr. Am oberen Ende des Berliner Wohnungsmarktes machte das Mietniveau im vergangenen Jahr einen kräftigen Sprung um 3 Euro auf 20,00 Euro je Quadratmeter. Das Spitzensegment ist hier nun teurer als in Düsseldorf und Köln.

Viele Berliner sind mit den gestiegenen Mieten überfordert

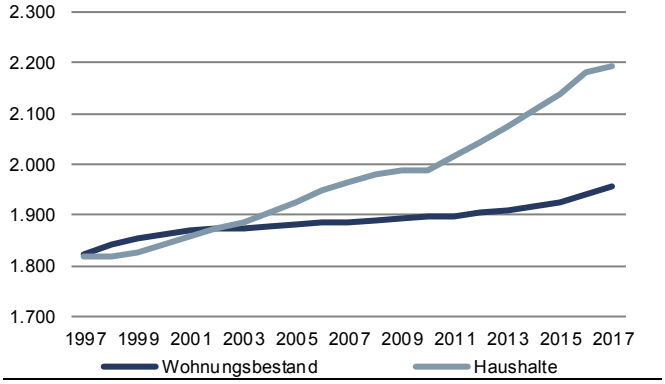
Ganz unberechtigt sind die Klagen der Berliner über hohe Mieten aber nicht. Denn das Einkommensniveau in der Hauptstadt ist vergleichsweise niedrig. So entspricht die Kaufkraftkennziffer, die für den Handel ausgewiesen wird, auch eher der niedrigen von Offenbach, aber eben nicht den hohen Werten der anderen Top-Standorte. Daher können sich viele Berliner die aktuellen Mieten nicht mehr leisten. Das dürfte aber nicht auf viele zugezogene Neuberliner mit einem überdurchschnittlichen Einkommen zutreffen, für die die Berliner Mieten vielmehr sogar eher günstig ausfallen.

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Der Wohnungsbau kam zwischenzeitlich fast zum Erliegen

Noch vor wenigen Jahren hat der relativ hohe Anteil leer stehender Wohnungen auf das Mietniveau in der Hauptstadt gedrückt. Angesichts des niedrigen Mietniveaus und der ungünstigen Aussichten für den Wohnungsmarkt kam der Neubau fast zum Erliegen. So wurden von 2003 bis 2011 jährlich nur durchschnittlich 1,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Der Leerstand baute sich durch Zuwanderung immer weiter ab. Das so verknappte Marktangebot trieb die Mieten nach oben. Aus den steigenden Mieten, dem wirtschaftlichen Aufschwung Berlins und dem gewachsenen Interesse an Investments am auch in der Finanzmarkt- und Euroschuldenkrise stabilen Wirtschaftsstandort Deutschland hat den Berliner Wohnungsbau allerdings erheblich angetrieben.

Die kräftig gestiegenen Fertigstellungen und das höhere Mietniveau dämpfen den weiteren Mietanstieg

Gegenüber der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat sich die Zahl der neu gebauten Wohnungen bis 2016 bei steigender Tendenz gut vervierfacht. Noch kräftiger ist der Zuwachs der Baugenehmigungen ausgefallen, deren Zahl sich im gleichen Zeitraum von etwa 5.000 auf 25.000 verfünffacht hat. Auch im laufenden Jahr haben die Baugenehmigungen in etwa diese Größenordnung erreicht. Das Fertigstellungsvolumen liegt allerdings deutlich darunter, dürfte aber kräftig anziehen und damit den Anstieg der durchschnittlichen Erstbezugsmiete dämpfen. Wir gehen für das laufende Jahr von etwa 3 Prozent aus. Im Top-Segment dürfte das Pulver nach dem jüngsten kräftigen Plus erst einmal weitgehend „verschossen“ sein. Hier dürfte 2018 allenfalls ein kleiner Anstieg herausspringen.

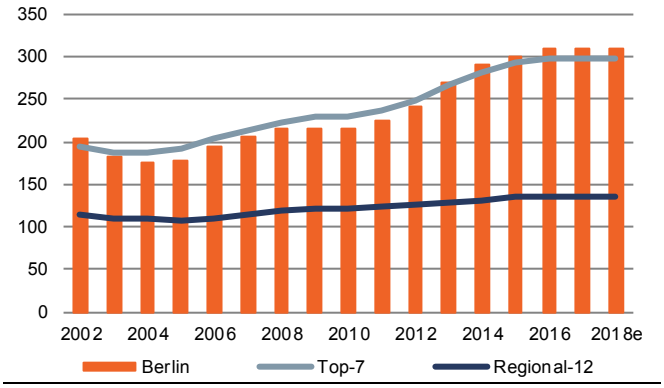
WOHNIMMOBILIEN IN BERLIN

		2015			2016			2017			2018e		
Nachfrage													
Einwohner	in Tausend	3.485			3.551			3.561			3.569		
Haushalte	in % ggü. Vorjahr	1,6			1,9			0,7			0,6		
Arbeitslosenquote (BA)	in %	10,7	/		9,8	/		9,0	/		8,5	/	
Angebot													
Wohnungsbestand	in Tausend	1.927			1.940			1.957			1.967		
Wohnungsbestand	in % ggü. Vorjahr	0,5			0,7			0,9			0,5		
Fertigstellungen je 1000 Einw.	Anzahl	3,1			3,8			4,8			-		
Miete Wohnen Neubau													
Maximum / Durchschnitt	in Euro/m²	16,0	/	11,5	17,0	/	12,0	20,0	/	12,5	20,4	/	12,9
Maximum / Durchschnitt	in % ggü. Vorjahr	3,2	/	8,0	6,3	/	8,0	17,6	/	8,0	1,8	/	8,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

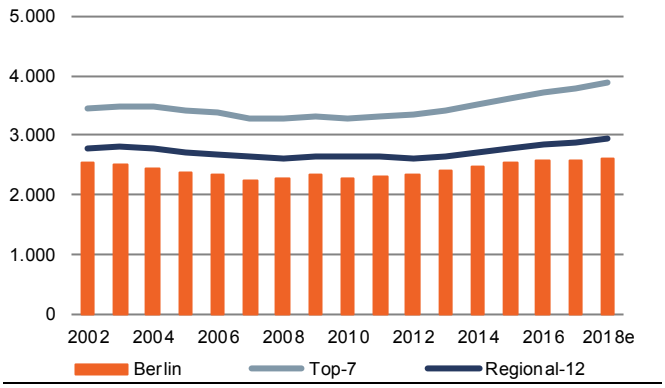
Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Berlin hat sich als Shopping-Standort hervorragend entwickelt. Schon länger konnte die Stadt mit ihrem großen Einzugsgebiet, Einwohnerzuwachs, ihrer Rolle als Trendsetter sowie als Besuchermagnet mit heute über 30 Millionen Übernachtungen im Jahr bei Investoren und Retailern punkten, wurde aber von einer hartnäckigen wirtschaftlichen Schwäche gebremst. Inzwischen hat aber auch Berlins Wirtschaft spürbar zugelegt, wenngleich die Kaufkraftkennziffer mit 93 Punkten immer noch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt mit 100 Punkten liegt. Die positive Entwicklung der Bundeshauptstadt sowie des Einzelhandels hat sich in den zurückliegenden zehn Jahren im stärksten Anstieg der Spitzenmiete unter den Top-Standorten auf 310 Euro je Quadratmeter mit einem Plus von über 50 Prozent niedergeschlagen, 10 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der Top-7. Allerdings ist der Mietanstieg auch in Berlin zum Halten gekommen: Im vergangenen Jahr blieb die Spitzenmiete unverändert. Dabei dürfte es im laufenden Jahr auch bleiben, obwohl die Nachfrage nach Berliner Einzelhandelsflächen weiterhin von guten Rahmenbedingungen profitieren kann, zu denen etwa die Funktion als Testmarkt für neue Handelskonzepte zählt. Das macht Berlin für den Einstieg ausländischer Retailer in den deutschen Markt interessant. Eine weitere Besonderheit des Berliner Einzelhandels sind räumlich im Stadtgebiet getrennte 1A-Lagen mit unterschiedlichem Charakter. Beispiele dafür sind Ku'damm/Tauentzienstraße, der Alexanderplatz, die Friedrichstraße oder auch der Aufsteiger Hackescher Markt. Dazu kommt noch eine Vielzahl von Einkaufszentren wie etwa die riesige Mall of Berlin.

Berlin ist auch europaweit ein Top-Standort im Einzelhandel geworden

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

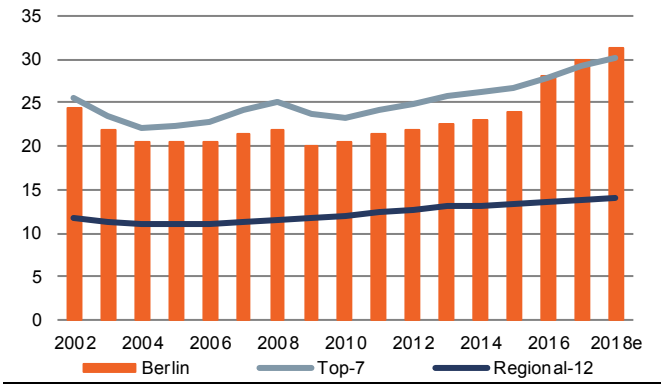
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.383	1.395	1.430	1.463
Arbeitslosenquote	in %	10,7	9,8	9,0	8,5
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	15.953 / 3,9	16.348 / 2,5	16.832 / 3,0	17.296 / 2,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.534	2.579	2.592	2.623
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	6.296	6.339	6.495	6.593
Handelsfläche	in % ggü. VJ	1,1	0,7	2,5	1,5
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	300 / 14,5	310 / 14,5	310 / 15,5	310 / 15,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,4 / 3,6	3,3 / 0,0	0,0 / 6,9	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

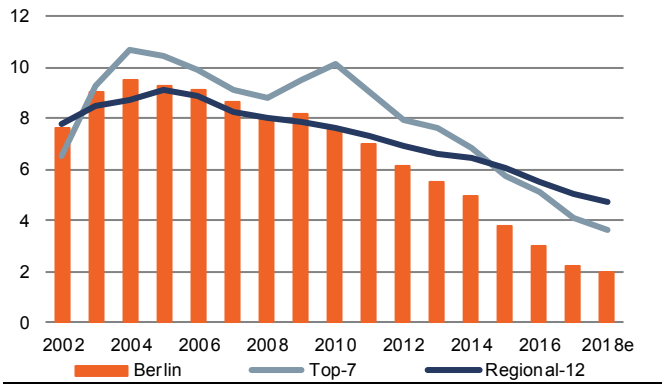
Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Büro: Aufgrund des anhaltenden Aufschwungs gehen dem Berliner Büromarkt die freien Flächen aus

Die wirtschaftliche Lage von Berlin hat sich nachhaltig verbessert. Das zeigt die kontinuierlich sinkende Arbeitslosenquote, die seit 2005 von über 19 Prozent auf unter 9 Prozent gefallen ist. Heute ist die Bundeshauptstadt ein gefragter Standort für E-Commerce-Anbieter und Fintechs, aber auch für etablierte Unternehmen. Günstig wirkt sich mit Blick auf knappe Fachkräfte Berlins Attraktivität als Wohnort aus. Der anhaltende Aufschwung hat die Spitzenmiete, die 2010 mit rund 20 Euro je Quadratmeter noch ein gutes Stück unter dem Durchschnitt der Top-Standorte lag, bis 2017 um die Hälfte auf 30 Euro je Quadratmeter nach oben getrieben. Damit ist Berlin nach Frankfurt und München nun Nummer drei unter den teuersten deutschen Bürostandorten. Zudem hat mit Berlin erstmals ein deutscher Bürostandort einen jährlichen Büroflächenumsatz von 1 Million Quadratmetern erreicht. Das schon hohe Vorjahresergebnis wurde damit um weitere 15 Prozent übertroffen. Dabei verfügt Berlin mit einer Leerstandsquote von knapp über 2 Prozent inzwischen kaum noch über freie Büroflächen. Bemerkenswert ist, dass der boomende Berliner Büromarkt mit dem geringsten Büroflächenneuzugang – in Relation zum gesamten Flächenbestand – der Top-7 einherging. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre waren es lediglich 0,75 Prozent pro Jahr, wohingegen die übrigen sechs Top-Standorte Werte zwischen 0,9 und 1,3 Prozent aufwiesen. Im Zuge des guten konjunkturellen Umfeldes in Deutschland erwarten wir erneut ein kräftiges Plus der Spitzenmiete bei einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	5,1	4,1	4,0	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	31.396	32.072	33.253	34.277
Bürobeschäftigte	in Tausend	542,0	568,8	576,5	584,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	3,4	4,9	1,4	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	18.929	18.932	18.949	19.000
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,0	0,1	0,3
Leerstandsquote	in %	3,8	3,0	2,2	2,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	24,0 / 9,5	28,0 / 11,0	30,0 / 12,0	31,2 / 12,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,3 / 11,8	16,7 / 15,8	7,1 / 9,1	4,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

Immobilienstandort Potsdam

Handel: Die barocke Stadt profitiert von einem hohen Besucheraufkommen, leidet aber unter der Nähe zu Berlin

Potsdam gilt als eine der schönsten Städte in Deutschland mit viel barocker Bausubstanz sowie touristischen Highlights wie Schloss Sanssouci, dem holländischen Viertel oder der Seenlandschaft. So zählen seit 1990 die Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin zum UNESCO Welterbe. Und so kann eine Vielzahl von Touristen die lokale Kaufkraft – die mit einer Kaufkraftkennziffer von 97 für Ostdeutschland hoch ausfällt – noch spürbar verstärken. Auch die Nähe zu Berlin wirkt sich positiv auf die Besucherzahl der Stadt aus. Die Barockbauten und die Nähe zur Bundeshauptstadt haben allerdings auch Schattenseiten. Das historische Stadtbild geht mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur einher, wodurch Entwicklungen im Handel hinsichtlich der von Filialisten gesuchten großflächigen Geschäftsräume schwierig sind. Der fast vor der Haustür liegende Top-Shopping-Standort Berlin zieht in hohem Maße Kunden an, was die Zentralität mit 92 Punkte auf ein für ein Oberzentrum sehr niedriges Niveau drückt. Das periphere Stern-Center, dessen geplante Erweiterung um 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht realisiert wird, sowie die außerhalb der City gelegenen Bahnhofspassagen belasten ebenfalls den innerstädtischen Handel in der 1A-Lage Brandenburger Straße. Unter dem Strich fällt die Spitzenmiete, die im vergangenen Jahr noch um 3 Euro auf 80 Euro je Quadratmeter steigen konnte, relativ hoch aus. Ein weiteres Mietplus erwarten wird erst einmal nicht.

Büro: Florierender Standort in der Hauptstadtregion mit hohem Mietniveau und niedrigem Leerstand

Als Bürostandort kann Potsdam dagegen ganz klar von der Einbindung in die Metropolregion „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ profitieren. Dazu kommt die hervorragende Anbindung an die Berliner Verkehrsinfrastruktur mit S-Bahn-Anschluss. Die Berliner Flughäfen werden in jeweils weniger als einer Stunde erreicht. Zudem ist der 1,4 Millionen Quadratmeter umfassende Bürobestand überwiegend nach der Wiedervereinigung entstanden, sodass der Büromarkt eine weitgehend jüngere Gebäudesubstanz aufweist. Die Büronachfrage rekrutiert sich aber nicht nur aus der aufstrebenden Wirtschaft in der Hauptstadtregion, sondern auch aus der Verwaltungsfunktion der brandenburgischen Landeshauptstadt sowie dem großen Bildungs- und Forschungsbereich mit einer Vielzahl von Hochschulen und Instituten. Daraus resultiert eine für die Standortgröße hohe Spitzenmiete von 12,50 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr, die dicht an das Niveau der wesentlich größeren sächsischen Metropolen Dresden und Leipzig heranreicht. Die Leerstandsquote ist mit etwas über 3 Prozent nur marginal höher als die in Berlin, sodass Potsdam den angespannten Büromarkt der Bundeshauptstadt nicht entlasten kann. Wie in Berlin sind die Büroflächenumsätze in der jüngeren Vergangenheit kräftig gestiegen auf zuletzt rund 30.000 Quadratmeter im Jahr. Für das laufende Jahr gehen wir von einem erneuten Plus der Spitzenmiete sowie einer leicht rückläufigen Leerstandsentwicklung aus.

Wohnen: Der Mietanstieg am begehrten und teuren Wohnort wird durch hohe Neubauaktivitäten gebremst

Die Lage im Berliner Einzugsgebiet macht das attraktive Potsdam zu einem begehrten Wohnort. Dafür spricht weniger die große Zahl an Prominenten, die sich hier niedergelassen hat, sondern vor allem die rapide wachsende Bevölkerung, die binnen zehn Jahren um rund 15 Prozent auf 170.000 Einwohner gewachsen ist. Die daraus resultierende hohe Wohnungsnachfrage konnte trotz der ausgesprochen hohen Neubauaktivitäten zwar nicht vollständig vom Wohnungsmarkt absorbiert werden, der Mietanstieg ließ sich dadurch jedoch bremsen. Dennoch ergibt sich die nach Berlin höchste Erstbezugsmiete unter den betrachteten Städten mit durchschnittlich 11 Euro und im Spitzensegment 14,80 Euro je Quadratmeter. Allerdings ist der relative Mietanstieg am geringsten ausgefallen. Die dämpfende Wirkung des ausgeprägten Wohnungsbaus dürfte sich auch fortsetzen. So hinkt allein die Zahl der bislang fertiggestellten Wohnungen den erteilten Baugenehmigungen weit hinter. Kräftige Mietzuwächse sind aber auch aufgrund des schon hohen Mietniveaus eher unwahrscheinlich. Wir gehen im laufenden Jahr von einem Mietplus im unteren einstelligen Bereich aus, das je nach Ausmaß des Neubaus aber auch ausbleiben kann.

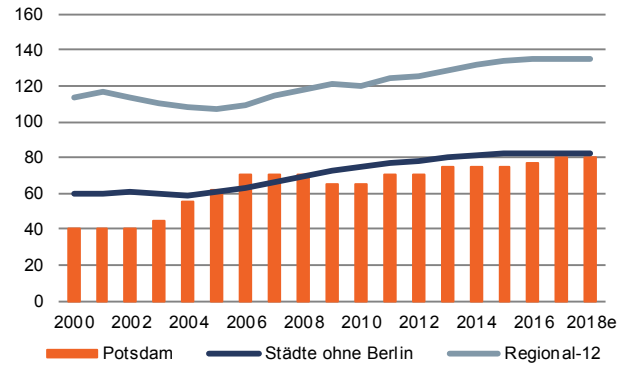
Kennzahlen zum Potsdamer Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	165,2 / 1,7	168,3 / 1,9	170,3 / 1,2	171,8 / 0,9
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	34.097 / 2,9	34.522 / 1,2	35.299 / 2,3	36.141 / 2,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.618 / 3,3	1.645 / 1,7	1.686 / 2,5	1.728 / 2,5
Arbeitslosenquote	in %	7,0	6,7	6,0	5,7
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	75 / 0,0	77 / 2,7	80 / 3,9	80 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	451 / 2,7	450 / 2,7	452 / 2,7	455 / 2,6
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / -5,5	12,0 / 0,0	12,5 / 4,2	12,9 / 3,2
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	35,9 / 1,7	36,7 / 2,3	37,5 / 2,2	38,4 / 2,2
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	1.332 / 4,3	1.349 / 3,7	1.351 / 3,3	1.360 / 3,0
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	13,0 / 2,4	13,8 / 6,2	14,8 / 7,2	15,1 / 2,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	10,5 / 1,0	10,7 / 1,9	11,0 / 2,8	11,2 / 1,8
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	7,5	9,6	10,6	-

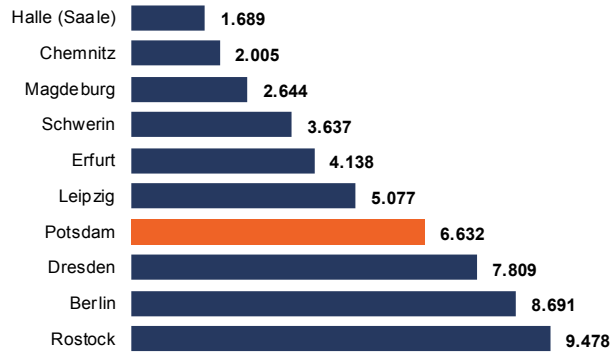
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Potsdam

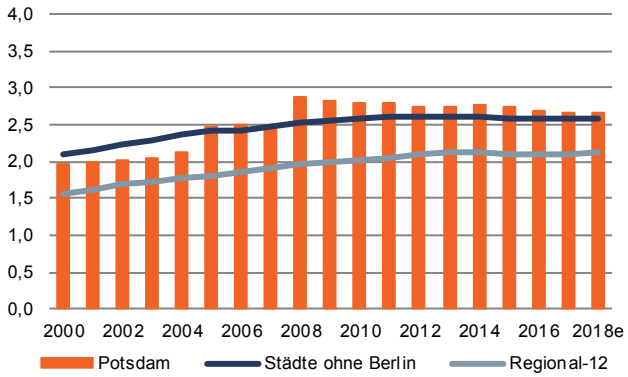
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



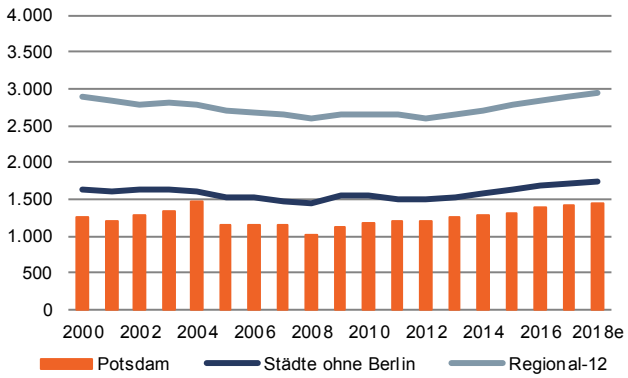
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER (2016)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



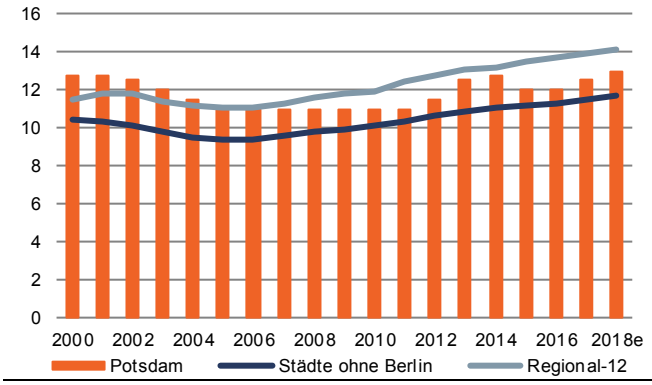
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



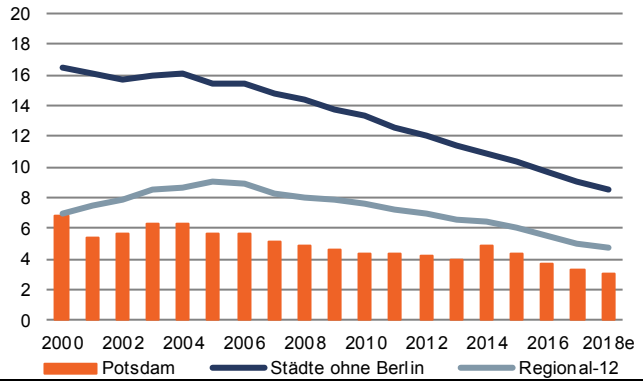
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Potsdam

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



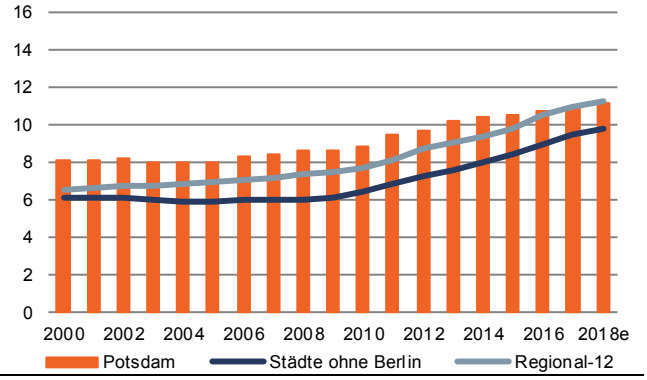
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



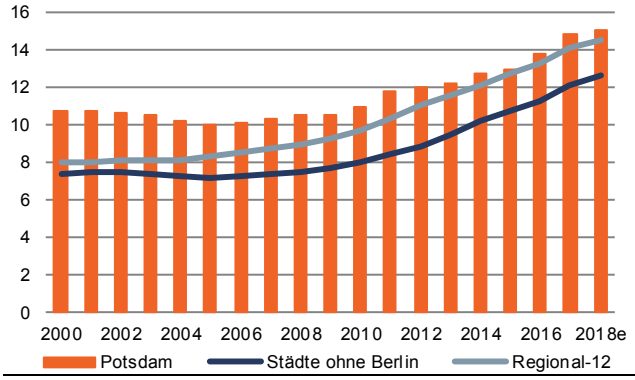
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Potsdam

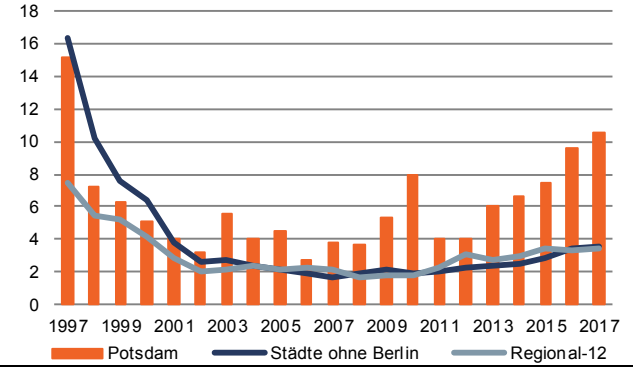
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



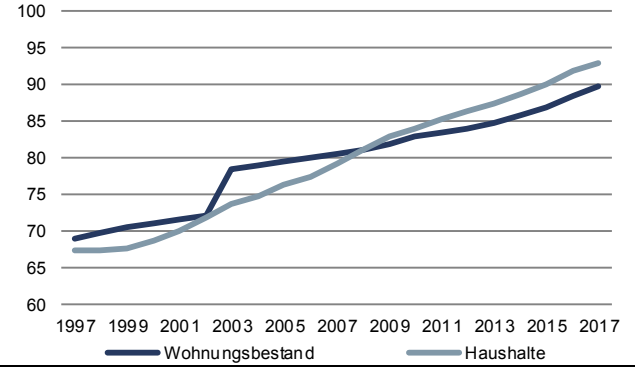
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

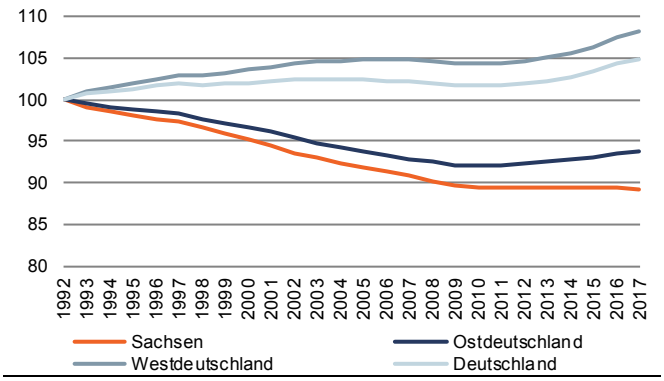
CHEMNITZ, DRESDEN UND LEIPZIG

Bundesland Sachsen

Erfolgreicher Wirtschaftsstandort in Ostdeutschland mit leistungsfähigem Bildungswesen

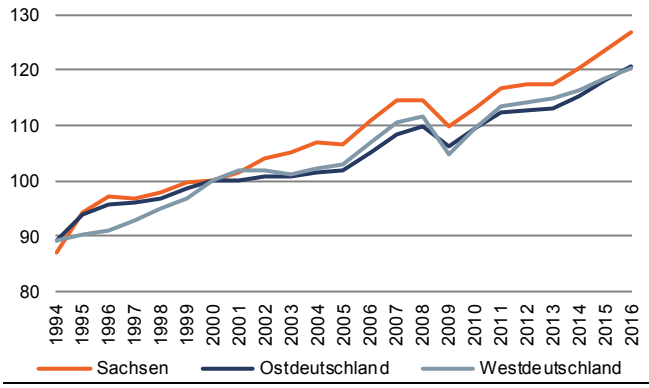
Sachsen liegt flächenmäßig auf dem vorletzten Platz unter den ostdeutschen Bundesländern, hat aber mit 4,1 Millionen Einwohnern die größte Bevölkerung. Außerdem verfügt Sachsen mit der Landeshauptstadt Dresden und Leipzig nicht nur über die beiden größten ostdeutschen Städte nach Berlin, sondern auch über zwei dynamische Zentren, die hinsichtlich Bevölkerungs- und Beschäftigungszuwachs auch im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich abschneiden. Leipzigs Einwohnerzahl ist in den zurückliegenden zehn Jahren mit annähernd 20 Prozent sogar noch stärker als die von Frankfurt und München gewachsen. Der Erfolg des Bundeslandes fußt auf einer leistungs- und innovationsstarken Wirtschaft mit einer weit zurückreichenden Erfolgsgeschichte. Auch fiel der Bevölkerungsrückgang nach der Wiedervereinigung moderater als in den meisten anderen ostdeutschen Flächenländern aus. Beispiele für bedeutende Wirtschaftsbereiche sind IT und Elektronik, die schwerpunktmäßig in Dresden vertreten sind, der Fahrzeugbau, der sich in Chemnitz, Zwickau und Leipzig konzentriert, und der Maschinen- und Anlagenbau. Leipzig hat sich zudem als Medienstandort etabliert. Der größte Arbeitgeber ist Volkswagen mit rund 10.000 Beschäftigten. In Leipzig unterhalten zudem die Fahrzeughersteller BMW und Porsche Produktionsstandorte. Unter den ostdeutschen Flächenländern erreicht Sachsen mit 29.000 Euro (2016) die höchste Wirtschaftsleistung je Einwohner. Die Arbeitslosenquote lag im Februar 2018 bei 6,1 Prozent, gegenüber 2005 ist der Wert um über zwei Drittel gesunken. Herausragend: Im Bildungsmonitor 2017 erreichte Sachsen den ersten Platz aller deutschen Bundesländer.

EINWOHNERZAHL 1992 = 100



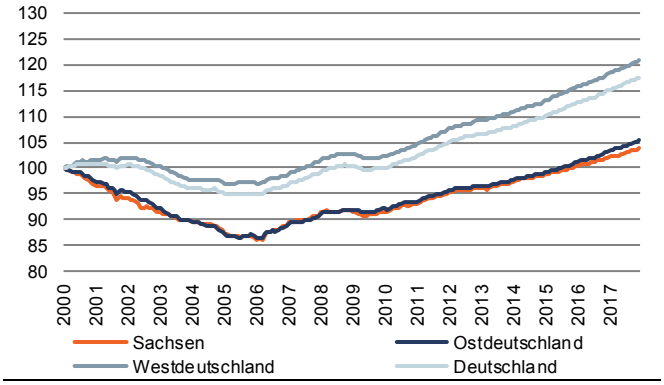
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT 2000 = 100



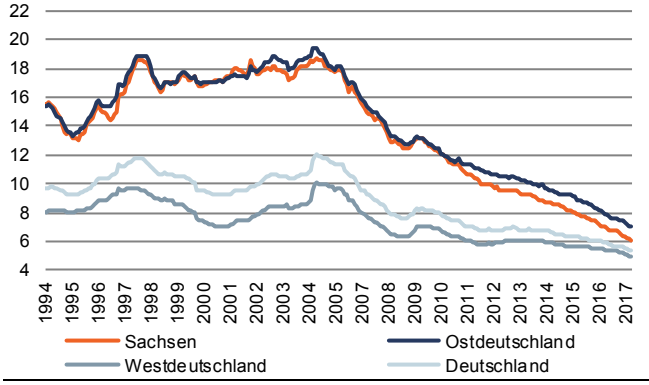
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2000 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE IN %



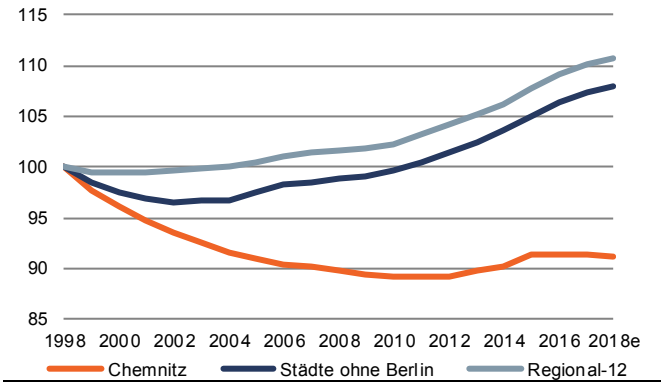
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandort Chemnitz

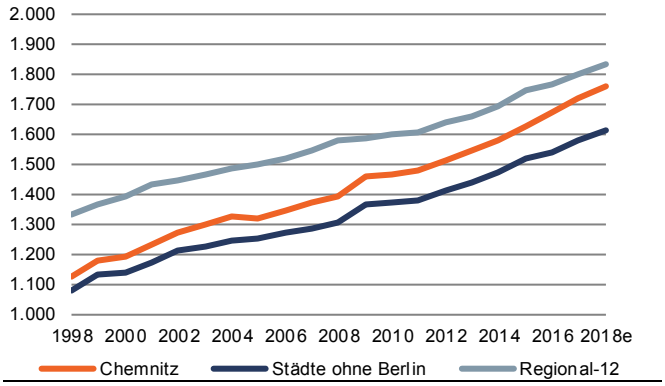
Die Aussichten von Chemnitz sind besser als es der ausgeprägte Einwohnerrückgang signalisiert: Chancen bieten die leistungsstarke Industrie und die Hochtechnologie

Chemnitz ist mit 245.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt sowohl in Sachsen als auch in den ostdeutschen Bundesländern insgesamt. Im Gegensatz zu den beiden sächsischen Metropolen Dresden und Leipzig erlitt Chemnitz nach der Wiedervereinigung einen ausgeprägten Bevölkerungsrückgang. In rund 20 Jahren verlor die Stadt 55.000 Einwohner, gut ein Fünftel der Bevölkerung. Inzwischen ist der rückläufige Trend aber gestoppt und die Einwohnerzahl steigt wieder leicht. Eine wesentliche Ursache für den Einwohnerschwund ist der Strukturwandel in der ehemaligen Industriehochburg, dem viele Arbeitsplätze zum Opfer gefallen sind. Allerdings blieb Chemnitz vor der weitgehenden Desindustrialisierung verschont, die sich in vielen anderen ostdeutschen Städten vollzog: Die Stadt ist ein bedeutender Standort des verarbeitenden Gewerbes geblieben. Der Maschinen- und Anlagenbau sowie die Autozulieferindustrie dominieren. Darüber hinaus haben sich auch dank der TU Zukunftstechnologien wie Mikrosystemtechnik etabliert. Die Entwicklung von Hochtechnologie fußt neben der Universität auf diversen Forschungsinstituten. Darüber hinaus haben die öffentliche Verwaltung und das Gesundheitswesen eine größere Bedeutung. Auch als Logistikstandort kann sich Chemnitz dank guter Verkehrsanbindung über die Autobahnen A4 und A72 profilieren. Allerdings kann Chemnitz nicht wie viele ostdeutsche Städte auf einem wachsenden Tourismus aufbauen. Eine pittoreske Innenstadt sucht man hier vergebens: In der als sozialistisches Idealbild gedachten „Karl-Marx-Stadt“ dominierten Plattenbauten anstelle eines historischen Stadtkerns das Stadtbild. Dank der soliden wirtschaftlichen Entwicklung konnte die Arbeitslosenquote kräftig auf 7,6 Prozent im Februar 2018 sinken.

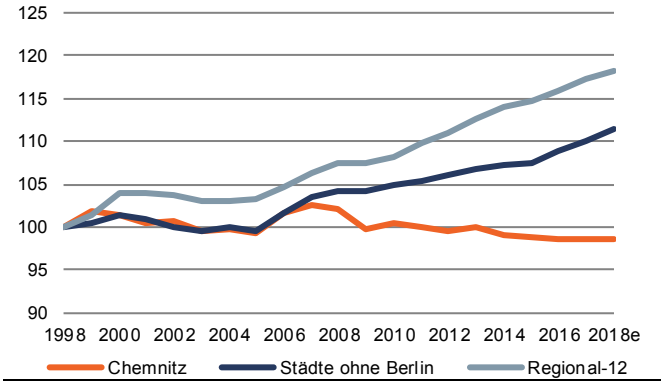
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



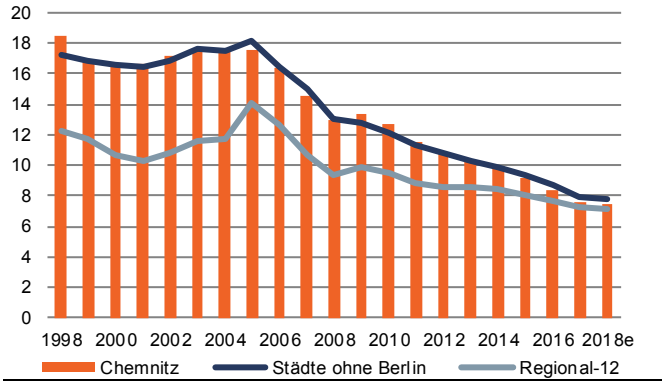
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 1998 = 100



ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

Gewerbeimmobilien in Chemnitz

Handel: Die Chemnitzer City kann zwar nicht mit Schönheit glänzen, hat sich aber als solider Shopping-Standort in einem großen Einzugsgebiet etabliert

Der Chemnitzer Einzelhandel kann weder von einer besonders hohen Kaufkraft – die relevante Kennziffer beträgt 89 Punkte – noch von vielen Touristen profitieren. Der unattraktiven Innenstadt mit dem Shopping-Center Galerie Roter Turm machen zudem zwei periphere Einkaufszentren mit zusammen über 70.000 Quadratmetern Verkaufsfläche das Leben schwer. In den vergangenen Jahren konnte die City ihren Status als Einzelhandelsstandort aber stabilisieren. Für weitere Fortschritte verfolgt die Stadt Chemnitz das Konzept, den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken. Günstig für Chemnitz ist, dass die beiden herausragenden Shopping-Standorte in Sachsen – Dresden und Leipzig – jeweils rund 80 Kilometer entfernt liegen, sodass die Stadt in ihrem vergleichsweise großen Einzugsgebiet kaum Konkurrenz zu fürchten hat. Daraus resultiert eine recht hohe Zentralitätskennziffer von 129 Punkten. Die höchsten Handelsmieten werden in der 1A-Lage Straße der Nationen mit 57 Euro im vergangenen Jahr erzielt. Der Bereich profitiert von der recht hohen Passantenfrequenz, die von der Galerie Roter Turm sowie Galeria Kaufhof unterstützt wird. Zu den 1A-Lagen zählen darüber hinaus die Rathausstraße sowie der Neumarkt. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete im Einzelhandel im laufenden Jahr das seit 2015 gehaltene Niveau im Wesentlichen beibehält.

Büro: Die Spitzenmiete ist niedrig, konnte aber relativ kräftig zulegen

Der Büromarkt in Chemnitz ist mit einem Büroflächenbestand von 1,3 Millionen Quadratmetern Fläche unter den betrachteten Oberzentren mittelgroß. Auch hier entstanden viele Entwicklungen bis zum Anfang des neuen Jahrtausends. Seit mehr als zehn Jahren stagniert die Bürofläche aber. Die Büronachfrage fußt im Wesentlichen auf der öffentlichen Verwaltung, Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie den Verwaltungsbereichen der ansässigen Unternehmen. Die vergleichsweise niedrigen Büroflächenumsätze sprechen für ein ruhiges Geschehen am Büromarkt. Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung wurde 2017 der bislang niedrigste Büroflächenumsatz mit 6.500 Quadratmetern beobachtet. In den zehn Jahren davor war es im Durchschnitt ein jährlich etwa doppelt so hohes Volumen. Die Spitzenmiete weist mit 10,00 Euro je Quadratmeter (2017) ein vergleichsweise moderates Niveau auf, was auch der noch vergleichsweise hohen Leerstandsquote von 12 Prozent geschuldet sein dürfte. Außerdem konnte die leer stehende Bürofläche in der Vergangenheit kaum sinken: Die bisher maximalen Leerstandsquoten wurde 2003 und 2006 mit jeweils 14,5 Prozent erreicht. Trotz des recht hohen Leerstandes verzeichnete die Spitzenmiete aber einen kräftigen Zuwachs von einem Viertel binnen zehn Jahren. Wir gehen davon aus, dass sich der Büromarkt weiterhin stabil bei einer zugleich gering ausgeprägten Marktdynamik zeigen wird. Die Spitzenmiete könnte noch etwas zulegen, der Leerstand sollte etwas zurückgehen.

Wohnen: Großstadt mit niedrigem Mietniveau

Der lang anhaltende Einwohnerrückgang hat dem Wohnungsmarkt schwer zugesetzt. Nach einer Analyse des FOG-Instituts standen in Chemnitz 2017 rund 8.000 Wohnungen leer. Dabei wurde der Wohnungsbestand durch Rückbaumaßnahmen schon spürbar reduziert. Dennoch hat das bis vor kurzen noch niedrige Mietniveau spürbar zulegen können. Binnen zehn Jahren zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete von unter 5 Euro auf aktuell 8 Euro je Quadratmeter an. Das entspricht einem Zuwachs von rund 70 Prozent. Das Mietplus trifft aber nur auf Neubauwohnungen zu, die aufgrund der jahrelangen niedrigen Neubauaktivitäten vergleichsweise knapp sind. Dagegen sind die Mieten für Bestandswohnungen mit etwas über 4 Euro je Quadratmeter weiterhin sehr niedrig. Angesichts des hohen Leerstandsniveaus sind hier ausgeprägte Mietanstiege ausgeblieben. Wir gehen davon aus, dass sich die Lage am Wohnungsmarkt weiter verbessert. Erneute zweistellige Mietzuwächse halten wir im laufenden Jahr aufgrund des nun höheren Mietniveaus aber für unwahrscheinlich.

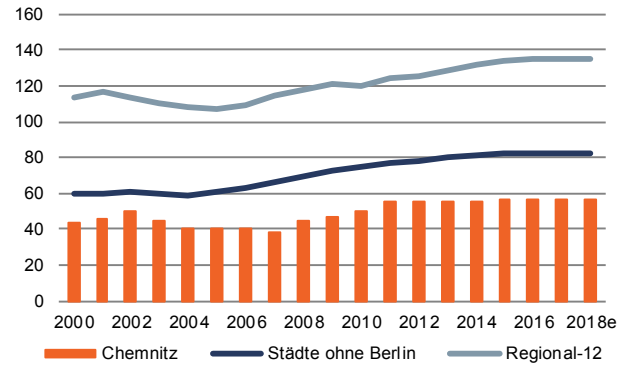
Kennzahlen zum Chemnitzer Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	245,8 / 1,3	245,9 / 0,0	245,6 / -0,1	245,2 / -0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	29.304 / 2,4	30.030 / 2,5	30.904 / 2,9	31.760 / 2,8
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.628 / 3,2	1.670 / 2,5	1.717 / 2,8	1.758 / 2,4
Arbeitslosenquote	in %	9,1	8,4	7,6	7,3
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	57 / 3,6	57 / 0,0	57 / 0,0	57 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	783 / 3,2	783 / 3,2	786 / 3,2	787 / 3,2
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,4 / 2,2	9,7 / 3,2	10,0 / 3,1	10,2 / 2,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	38,7 / 0,3	39,3 / 1,6	39,6 / 0,8	40,0 / 0,8
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	1.296 / 12,5	1.296 / 12,3	1.309 / 12,1	1.315 / 11,9
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,0 / 12,7	9,0 / 12,5	9,5 / 5,6	9,8 / 3,4
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	5,7 / 1,8	7,0 / 22,8	8,0 / 14,3	8,3 / 3,2
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,4	0,5	2,0	-

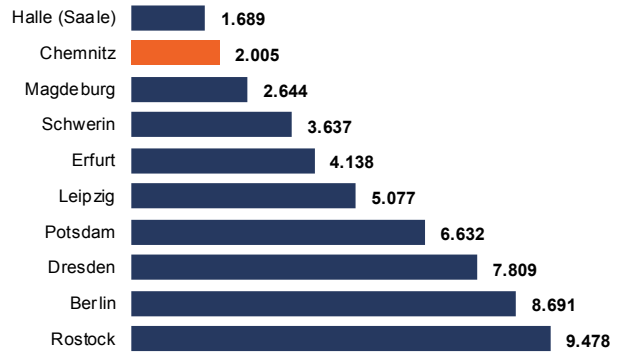
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Chemnitz

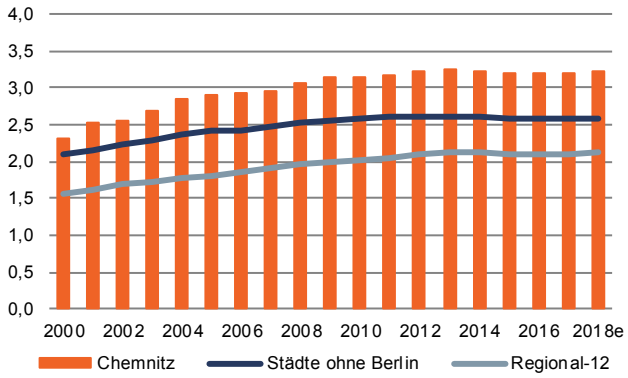
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



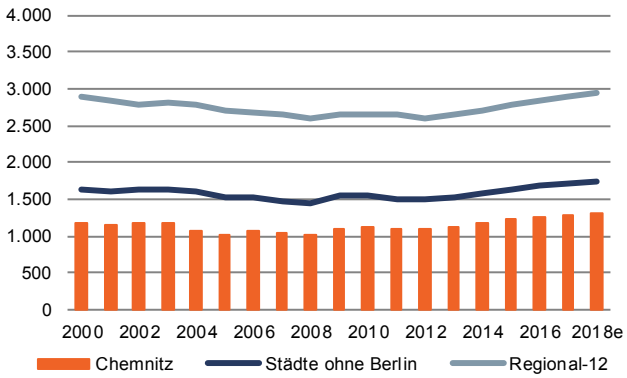
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER (2016)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



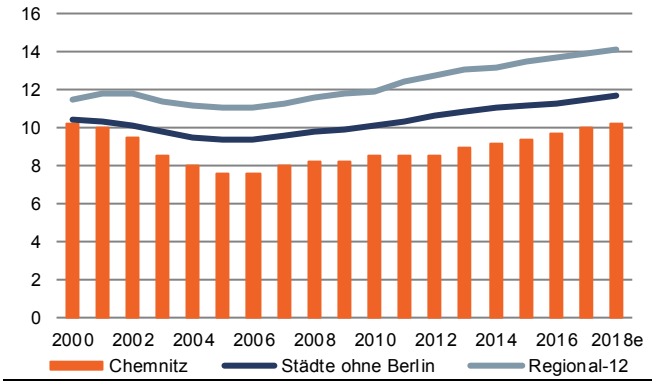
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



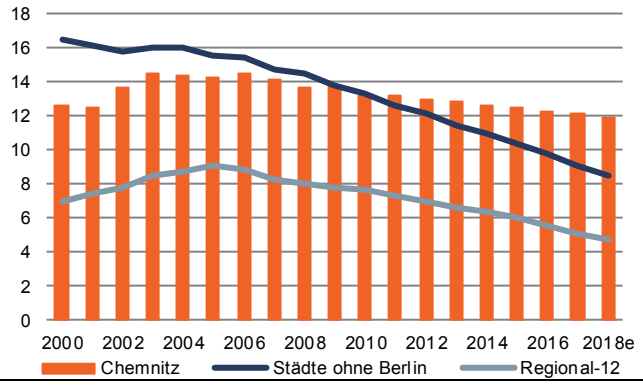
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Chemnitz

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



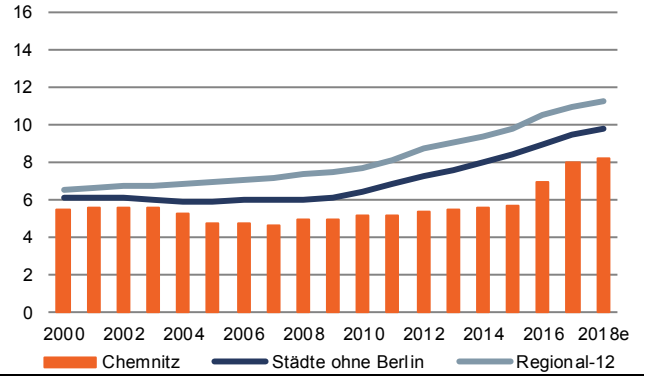
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



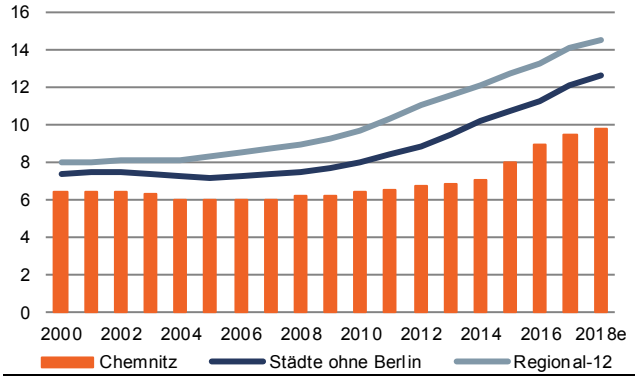
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Chemnitz

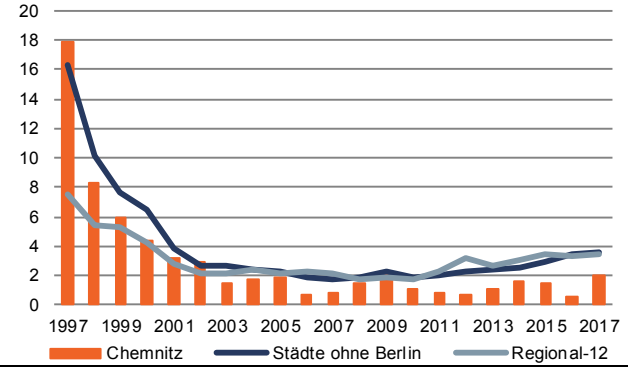
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



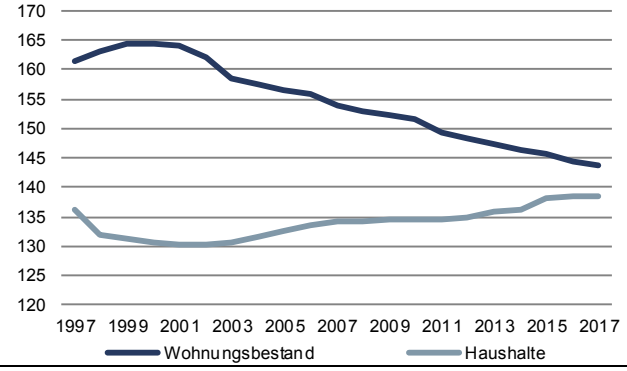
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



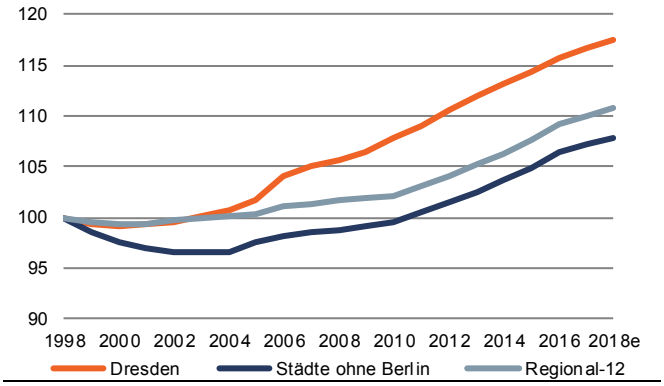
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Dresden

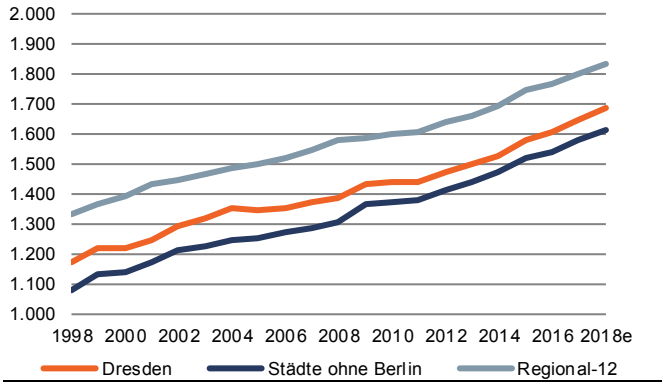
Die Bevölkerung der sächsischen Landeshauptstadt ist kräftig gewachsen

Die sächsische Landeshauptstadt Dresden ist mit fast 550.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland. Die Bevölkerung ist mit einem Plus von 50.000 Menschen, rund 10 Prozent, binnen zehn Jahren kräftig gewachsen. Der anhaltende Zuzug in die attraktive Stadt geht mit nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgen einher. Zudem sind die Lebenshaltungskosten noch vergleichsweise niedrig, wenngleich der Vorteil günstiger Wohnungsmieten gegenüber westdeutschen Großstädten sichtbar geschrumpft ist. Die gute wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosigkeit wider, was angesichts der stark wachsenden Bevölkerung besonders bemerkenswert ist. So fiel die Arbeitslosenquote im Februar 2018 mit 6,5 Prozent eher niedrig aus. Aufgrund vieler Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Darüber hinaus sorgen die Universität mit 35.000 Studenten sowie zahlreiche Forschungsinstitute für viele Arbeitsplätze. Der stark ausgeprägte Hochtechnologiesektor hat den Begriff „Silicon Saxony“ geprägt. Insgesamt sind in der IT und Kommunikationstechnologie über 40.000 Menschen beschäftigt. Daneben tragen zahlreiche Betriebe aus den Bereichen Automobilbau, Luftfahrt und Pharmazie zur dynamischen Entwicklung der lokalen Wirtschaft bei. Philip Morris hat 2017 angekündigt, in Dresden ein neues Werk zu bauen. Zudem hat sich die Stadt mit ihrer herausragenden Architektur und vielen Kunstschätzen zu einem „Hotspot“ des Städtetourismus entwickelt. Mit fast 8.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner wird Dresden in diesem Bericht nur von Berlin und Rostock übertroffen.

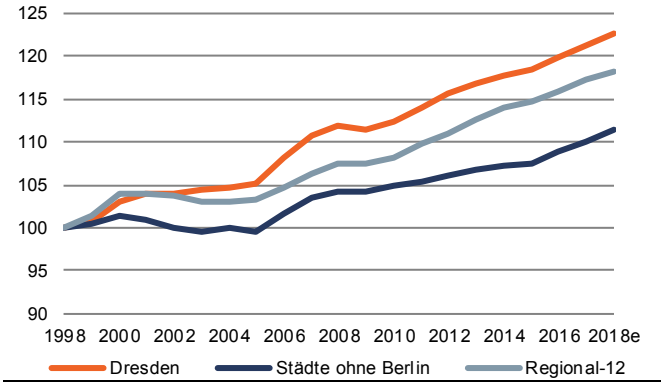
EINWOHNERZAHL 2000 = 100



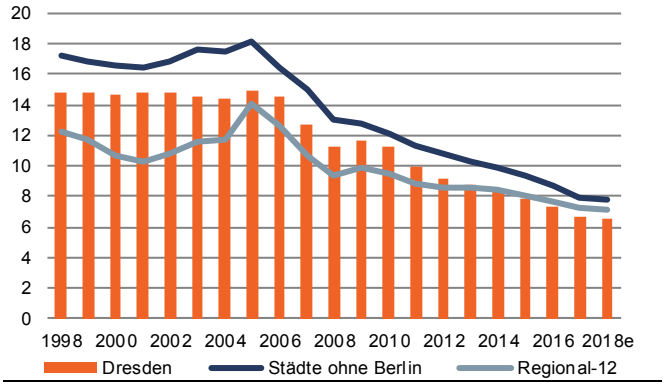
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 2000 = 100



ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

Gewerbeimmobilien in Dresden

Handel: Top-Shopping-Standort in Ostdeutschland – aber mit relativ niedrigem Mietniveau

Dresden bildet zusammen mit Berlin und Leipzig das Trio der ostdeutschen Top-Shopping-Standorte. Dabei sind die Bedingungen für den Dresdner Einzelhandel günstig. Das Einzugsgebiet ist mit 1,2 Millionen Menschen sehr groß. Dazu kommen der wirtschaftliche Aufschwung und die gesunkene Arbeitslosigkeit, das starke Bevölkerungswachstum sowie die hohe Touristenzahl. Daran gemessen ist die Spitzenmiete mit 110 Euro je Quadratmeter eher niedrig. Zudem konnten die Mieten dem langjährigen kräftigen Aufwärtstrend im Einzelhandel nicht folgen. Dafür gibt es mehrere Ursachen: Sachsen verfügt mit dem 100 Kilometer entfernten Leipzig über einen zweiten hockkarätigen Shopping-Standort, woraus sich ein gewisser Wettbewerbsdruck ableitet. Zudem fällt die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 91 im Bundesvergleich unterdurchschnittlich aus. Dazu kommt ein gutes Verkaufsflächenangebot in der City mit drei 1A-Lagen – Prager Straße, Seestraße/Altmarkt und Neumarkt – sowie zwei großen Shopping-Centern mit jeweils über 50.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche wird zudem durch Projektentwicklungen wie dem Ende 2016 eröffneten PRAGER CARRÉE weiter ausgebaut, womit aber auch eine Aufwertung der City einhergeht. Vergrößert wird das Angebot zudem durch eine ganze Reihe peripherer Einkaufsmöglichkeiten, oft sind es Fachmarktstandorte. Wie an anderen Standorten verschiebt sich aktuell die Nachfragestruktur: Während die Nachfrage klassischer Retailer nachlässt, wächst das Interesse von Restaurants, meist aus der Systemgastronomie. Für die Stärke der Dresdner City spricht, dass die Spitzenmiete trotz Verkaufsflächenplus und nachlassender Retail-Nachfrage stabil geblieben ist. Wir gehen davon aus, dass dies auch im laufenden Jahr so bleibt.

Büro: Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung hat sich der hohe Leerstand des Nachwende-Baubooms stark abgebaut

Dresden verfügt mit 2,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche über den drittgrößten ostdeutschen Büromarkt. Nachdem die Bürofläche im Bauboom der 1990er Jahre über den tatsächlichen Bedarf hinaus ausgeweitet wurde, legte der Büroflächenbestand nach der Jahrtausendwende nicht weiter zu. Deshalb ist das Angebot an zeitgemäßen Büroflächen knapp geworden. Im Zuge des soliden Beschäftigungsaufbaus konnte die Leerstandsquote von fast 20 Prozent (1998) auf zuletzt 8,2 Prozent sinken. Allerdings liegt das Leerstandsniveau noch etwa 2 Prozentpunkte über dem Durchschnitt bundesweiter Oberzentren. Das dürfte auch der Grund für die um etwa 1 Euro je Quadratmeter unter deren Durchschnitt liegende Spitzenmiete sein, die im vergangenen Jahr auf 12,80 Euro je Quadratmeter stieg. Mit einem Plus von 28 Prozent innerhalb von zehn Jahren ist der Anstieg um rund 5 Prozentpunkte überdurchschnittlich ausgefallen. Die Flächenumsätze am Büromarkt weisen eine im Zeitverlauf hohe Stabilität auf. Seit 2009 bewegen sie sich im Bereich von rund 80.000 Quadratmetern. Das vergangene Jahr ist mit 95.000 Quadratmetern besser ausgefallen. Wie 2016 sind großvolumige Abschlüsse jedoch weitgehend ausgeblieben: Die größten Abschlüsse über jeweils 6.500 Quadratmeter wurden von itelligence, einem Anbieter von SAP-Lösungen, und dem Technologiezentrum Dresden vorgenommen. Das ist aber nicht ungewöhnlich, denn der Dresdner Büromarkt wird insgesamt eher von kleinteiligen Umsätzen dominiert. Dafür dürfte auch das weitgehende Fehlen größerer Unternehmenszentralen verantwortlich sein. Da auch im laufenden Jahr nur ein geringfügiger Flächenneuzugang zu erwarten ist, gehen wir davon aus, dass der Aufwärtstrend am Dresdner Büromarkt mit einem fortgesetzten Leerstandsabbau und einem moderaten Mietzuwachs anhält.

Wohnen: Hohe Nachfrage hat die Erstbezugsmieten kräftig in die Höhe getrieben

Dresdens Einwohnerzahl ist in zehn Jahren um rund 50.000 Menschen beziehungsweise 10 Prozent gestiegen: Daraus resultiert eine enorm hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Eine gewisse Zeit konnte der hohe Wohnraumbedarf der wachsenden Bevölkerung noch aus dem Leerstand im Bestand bedient werden, der von den ausgeprägten Neubauaktivitäten in den 1990er Jahren herrührte. Daher blieben die Mieten trotz des Einwohnerzuwachses einige Zeit stabil. So lag die durchschnittliche Erstbezugsmiete in den Jahren von 2000 bis 2009 praktisch unverändert bei 6 Euro je

Quadratmeter. Mit dem knapper werdenden Angebot am Wohnungsmarkt und dem fortgesetzten wirtschaftlichen Aufschwung der sächsischen Landeshauptstadt setzte ab 2010 aber ein ausgeprägter Mietanstieg auf 10,20 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr ein. Im Durchschnitt legte die Erstbezugsmiete um etwa 7 Prozent jährlich zu.

Der ausgeweitete Wohnungsbau verbessert die Angebotssituation

Mit den vor einigen Jahren sichtbar ausgeweiteten Wohnungsbauaktivitäten verbesserte sich die Angebotssituation. In Kombination mit dem höheren Mietniveau bremste sich der Mietanstieg daher für Neubauwohnungen im mittleren Marktsegment auf etwa 5 Prozent jährlich ab. Im Spitzensegment des Wohnungsmarktes wurde 2017 eine Erstbezugsmiete von 13 Euro erreicht. Der prozentuale Anstieg lag in etwa gleichauf zur durchschnittlichen Marktentwicklung. Wir erwarten, dass die Dresdner Mieten weiter anziehen, sich die Anstiegsdynamik aber verlangsamt. Der erste Grund ist das gemessen an der Kaufkraft schon hohe Mietniveau. Die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen hat sich bereits erheblich verschlechtert. Der zweite Grund ist die ausgeweitete Bautätigkeit, die ihr ausgeweitetes Niveau auch weiterhin halten dürfte. Denn Bauflächen sind in Dresden in ausreichendem Umfang verfügbar. Unter dem Strich erwarten wir, dass sich der Mietanstieg im laufenden Jahr auf etwa 4 Prozent verlangsamen dürfte.

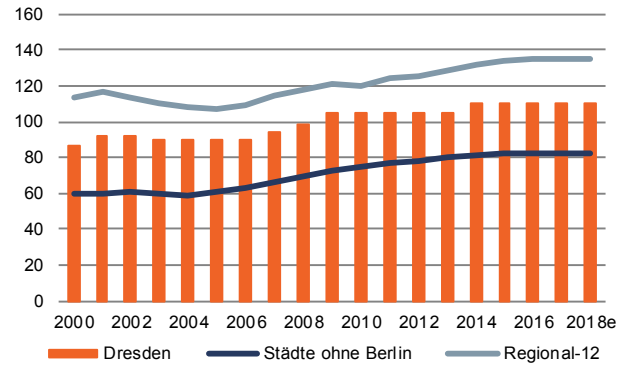
Kennzahlen zum Dresdner Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	536,9 / 0,9	543,5 / 1,2	548,1 / 0,8	551,6 / 0,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	33.347 / 9,0	34.007 / 2,0	34.927 / 2,7	35.862 / 2,7
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.581 / 3,4	1.609 / 1,8	1.648 / 2,4	1.685 / 2,2
Arbeitslosenquote	in %	7,9	7,3	6,6	6,4
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	110 / 0,0	110 / 0,0	110 / 0,0	110 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	1.039 / 1,9	1.057 / 1,9	1.068 / 1,9	1.079 / 2,0
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,3 / 1,7	12,6 / 2,4	12,8 / 1,6	13,0 / 1,6
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	101,1 / 1,2	103,9 / 2,8	105,2 / 1,2	106,5 / 1,2
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	2.638 / 8,6	2.632 / 8,4	2.631 / 8,2	2.630 / 7,5
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 5,3	12,2 / 1,7	13,0 / 6,6	13,5 / 3,8
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,3 / 4,5	9,7 / 4,3	10,2 / 5,2	10,6 / 3,9
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,3	5,5	4,2	-

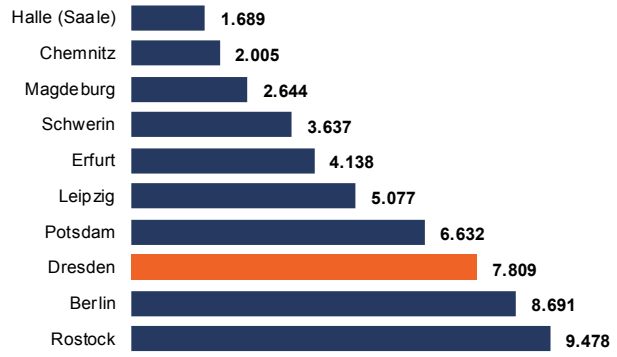
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Dresden

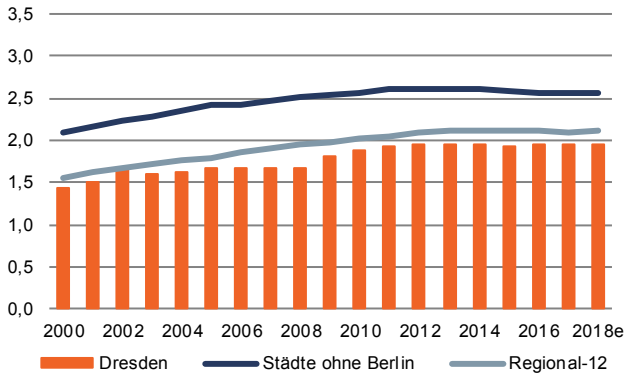
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



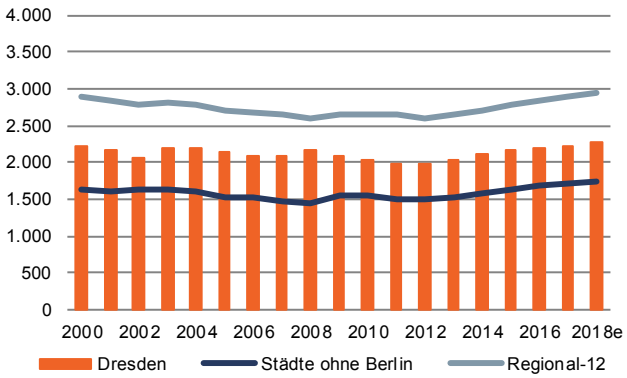
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



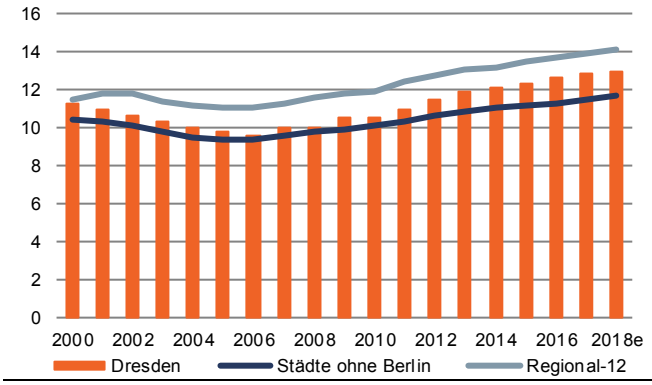
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



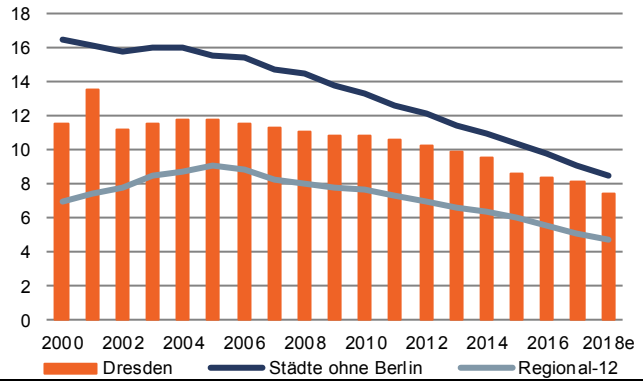
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Dresden

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



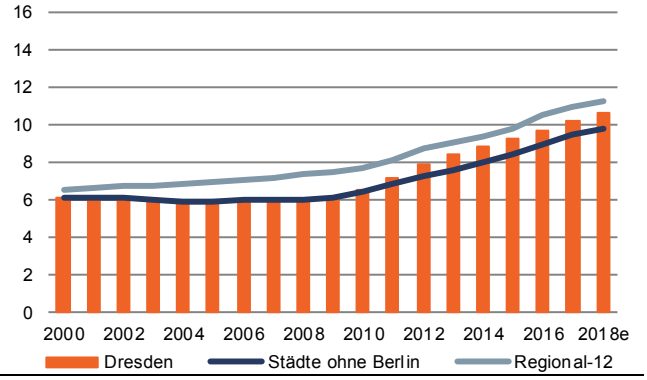
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



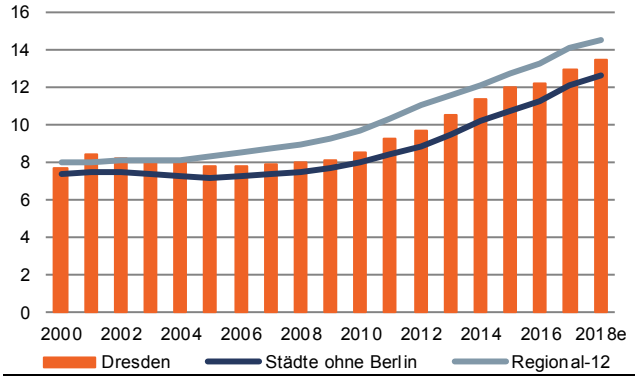
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Dresden

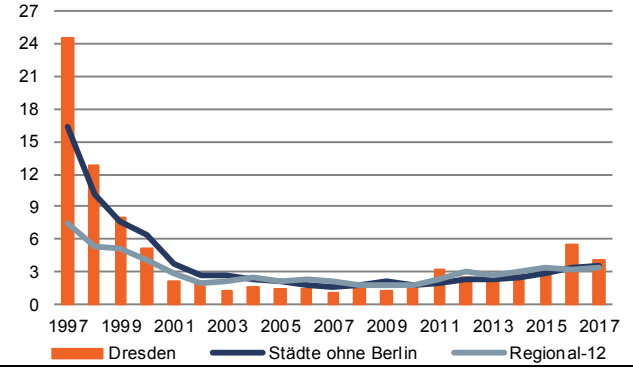
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



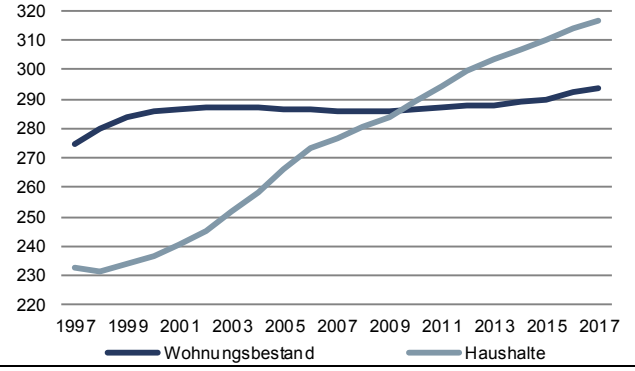
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



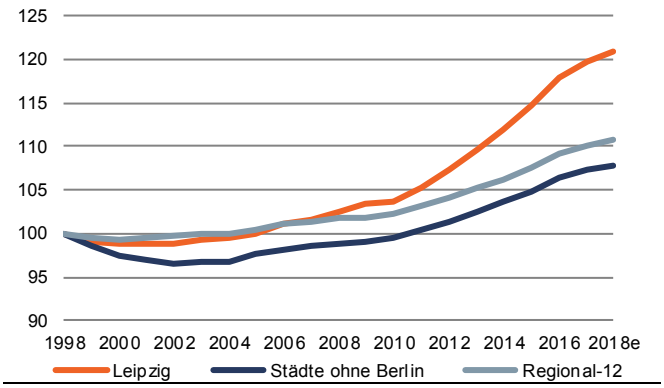
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Leipzig

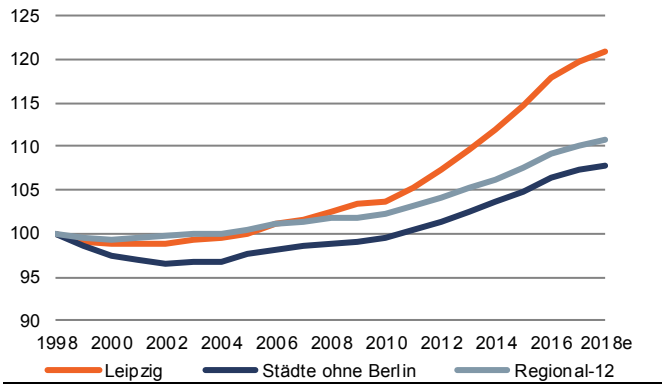
Anhaltender Aufschwung: Leipzigs Bevölkerung wächst in Rekordgeschwindigkeit

Die hohe Lebensqualität im attraktiven Leipzig und die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung sorgen für ein überaus kräftiges Bevölkerungswachstum, stärker noch als in Frankfurt oder München. Binnen zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl um fast 90.000 Menschen oder rund 18 Prozent auf über 570.000 Einwohner. Damit ist die sächsische Metropole in die Top-10 der einwohnerstärksten deutschen Städte aufgestiegen. In den vergangenen Jahren punktete die Stadt noch mit einem vergleichsweise günstigen Mietniveau. Die hohe Wohnungsnachfrage hat die Mieten aber kräftig angehoben, wodurch sich dieser Vorteil um einiges abgeschwächt hat. Dank der gleichzeitig zur Einwohnerzahl wachsenden Beschäftigung konnte die Arbeitslosenquote gegenüber 2005 um 13 Prozentpunkte auf 7,5 Prozent im Februar 2018 sinken. Leipzig ist aber nicht nur ein wichtiger Wirtschafts-, sondern auch ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit fast einem Dutzend Hochschulen, an denen insgesamt fast 40.000 Studenten eingeschrieben sind. Die heutigen wirtschaftlichen Erfolge bauen auf der langen Tradition der Stadt als bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort auf. So sind hier nach der Wende eine ganze Reihe großer Produktionsstätten namhafter Industrieunternehmen wie BMW, Porsche und Siemens entstanden. Allerdings will der Elektro-Konzern das Werk in Leipzig schließen. Dennoch dürfte Leipzig – die „Energiemetropole“ – langfristig mit dem Thema Energie- und Umwelttechnik auf das richtige Pferd setzen. Am Flughafen Leipzig/Halle hat sich zudem ein großer Logistikstandort entwickelt.

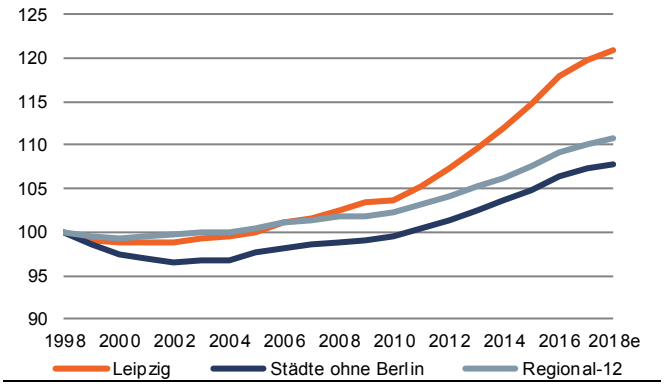
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



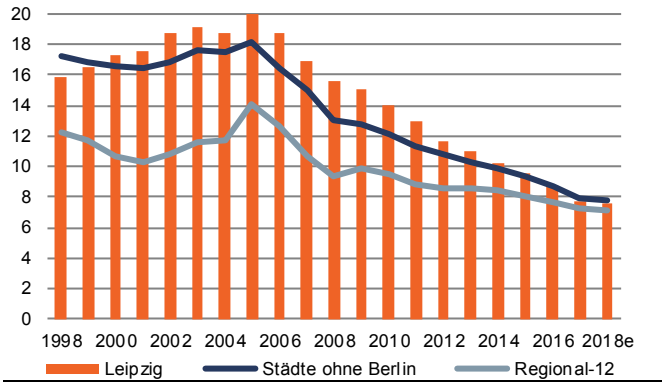
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 1998 = 100



ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

Gewerbeimmobilien in Leipzig

Handel: Trotz Wirtschaftsaufschwung und starkem Bevölkerungsplus zeigen sich auch in Leipzig Sättigungstendenzen

Leipzig zählt neben Berlin und Dresden zu den Top-Shopping-Destinationen in Ostdeutschland. Die Städte eint eine spürbar ausgeweitete Einzelhandelsattraktivität, zu der entscheidend der wirtschaftliche Aufschwung mit erheblich gesunkener Arbeitslosigkeit, der florierende Tourismus und die wachsende Einwohnerzahl beitragen. Zudem ist in Leipzig das Bevölkerungsplus besonders kräftig ausgefallen. Für den Einzelhandelsstandort sprechen aber auch das rund 1,2 Millionen Menschen große Einzugsgebiet sowie die herausragend attraktive Innenstadt mit einer Vielzahl historischer Gebäude. Ein Schwachpunkt bleibt aber das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau. Die Angebotspalette ist durch mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße oder Grimmaische Straße sowie dem 2012 eröffneten Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ breit aufgestellt. Dazu kam 2016 noch die Hainspitze mit einer beim jungen Publikum angesagten Primark-Filiale. Positiv wirkt sich der Ende 2013 fertiggestellte Citytunnel aus, der den Bahnanschluss an das Umland verbessert und die Erreichbarkeit der Peterstraße mit der S-Bahn ermöglicht. Heute kann sich die City gut gegenüber den in den 1990er Jahren entstandenen peripheren Einkaufszentren behaupten, die noch vor einigen Jahren eine Belastung darstellten. Das Flächenwachstum und die insgesamt etwas schwächere Flächennachfrage im Einzelhandel haben aber auch Spuren in Form von Leerständen in der Innenstadt hinterlassen, die durch Geschäftsaufgaben und längere Zeiträume bis zur Neuvermietung entstehen. Unter dem Strich ist die Spitzenmiete 2017 leicht auf 127 Euro je Quadratmeter gesunken, nachdem sie 2015 auf 130 Euro zulegen konnte. Auch wenn es mit dem Standort Leipzig weiter aufwärtsgeht, einen Mietanstieg erwarten wir im laufenden Jahr erst einmal nicht.

Büro: Dank des anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwungs konnte das Büroflächenüberangebot der 1990er Jahre stark verringert werden

Der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung in Leipzig lässt sich gut an der Entwicklung der Leerstandsquote ablesen: Seit Ende der 1990er Jahre reduzierte sich die auf über 30 Prozent hochgeschnellte Leerstandsquote deutlich auf 10 Prozent. Dabei half, dass nach dem Bauboom der Nachwendezeit seit der Jahrtausendwende kaum noch neue Büroflächen entwickelt wurden. So konnte das zuvor geschaffene Überangebot, auch dank der stark gestiegenen Beschäftigung, zu großen Teilen abgebaut werden. Insgesamt verfügt Leipzig über 2,7 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Damit ist der Büromarkt in etwa so groß wie der der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Auch beim Mietniveau liegen beide Städte fast gleichauf. Dresden schneidet allerdings mit einer Leerstandsquote von rund 8 Prozent besser ab. Auch im bundesweiten Vergleich weist der Leipziger Büromarkt trotz der respektablen wirtschaftlichen Fortschritte noch eine recht hohe Leerstandsquote auf. Das dürfte auch der Grund dafür sein, dass die Spitzenmiete in der Vergangenheit nicht rascher und auch auf kein höheres Niveau gestiegen ist. 2017 lag sie bei 13 Euro je Quadratmeter. Allerdings dürfte sich der weitere Anstieg der Spitzenmiete fortsetzen, wenngleich mit einem eher moderaten Tempo. Die Leerstandsquote sollte im laufenden Jahr in den einstelligen Prozentbereich absinken. Der Büromarkt konnte 2017 mit einem Flächenumsatz von 150.000 Quadratmetern das historisch beste Ergebnis erzielen. Dabei half allerdings ein großer Abschluss der Sächsischen Aufbaubank über fast 20.000 Quadratmeter.

Wohnen: Durch ausgedünntes Wohnungsangebot dürften Mieten weiterhin kräftig steigen

Noch weitaus stärker als in der Landeshauptstadt Dresden wächst die Einwohnerzahl von Leipzig. Mit einem Plus von 18 Prozent lebten im vergangenen Jahr fast 90.000 Menschen mehr in der Stadt als 2007, sodass die Zahl der bewohnten Wohnungen grob gerechnet um etwa 50.000 höher ausfällt. Diese enorme Wohnungsnachfrage schlug sich wie in Dresden aber erst zeitverzögert in höheren Mieten nieder. Denn die Abwanderungswelle nach der Wiedervereinigung verursachte auch in Leipzig einen ausgeprägten Leerstand am Wohnungsmarkt. Dadurch konnte der Wohnungsbedarf durch den in der Mitte des vergangenen Jahrzehnts einsetzenden Zuzug zunächst aus dem Bestand bedient werden. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete blieb dabei in den Jahren von 2000 bis 2009 stabil bei etwa 6 Euro je Quadratmeter. Mit einem jährlichen Plus von gut 5.000 Haushalten bei rund 1.000 fertiggestellten Wohnungen

dünnte sich das Wohnungsangebot aber schnell aus. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete zog daraufhin bis 2017 auf 10,10 Euro je Quadratmeter an. Im Jahresmittel entspricht das einem Plus von nicht ganz 7 Prozent. Im Spitzensegment des Marktes wurden 13 Euro je Quadratmeter verlangt.

Wohnungsbau und Zuzug haben jeweils zugelegt

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen hat sich inzwischen auf 2.000 ausgeweitet, was gemessen an der Einwohnerzahl und dem starken Zuzug aber kein hohes Bauvolumen darstellt. Außerdem hat sich auch das Bevölkerungswachstum weiter beschleunigt. Wohnen dürfte in Leipzig daher ein knappes Gut bleiben. Der Wohnungsbau dürfte zwar noch anziehen, auch weil die Stadt über ausreichende Flächenreserven für den Wohnungsbau verfügt. Solange die Stadt aber mit der zuletzt an den Tag gelegten Dynamik wächst, wird sich die Bedarfslücke am Wohnungsmarkt nicht schließen. Wir gehen daher von einem weiterhin kräftigen Mietanstieg von 5 bis 6 Prozent in diesem Jahr aus. Als Mietpreisbremse könnte sich auf mittlere Sicht insbesondere aber das relativ niedrige Einkommensniveau auswirken.

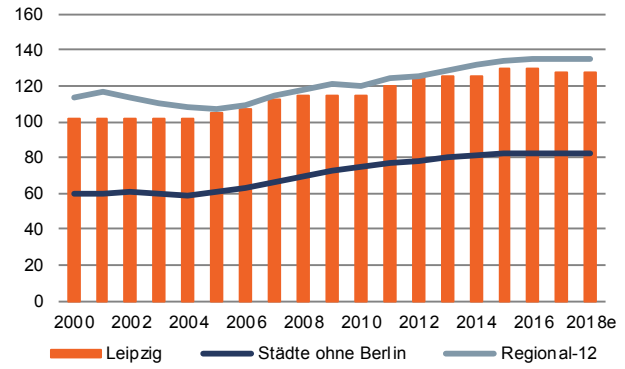
Kennzahlen zum Leipziger Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	548,5 / 2,4	564,3 / 2,9	572,9 / 1,5	577,8 / 0,8
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	31.137 / 1,7	31.354 / 0,7	32.109 / 2,4	33.032 / 2,9
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.490 / 2,0	1.493 / 0,2	1.519 / 1,8	1.552 / 2,1
Arbeitslosenquote	in %	9,6	8,8	7,7	7,3
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	130 / 4,0	130 / 0,0	127 / -2,3	127 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	700 / 1,3	704 / 1,2	709 / 1,2	716 / 1,2
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,9 / 3,2	13,0 / 0,8	13,0 / 0,0	13,2 / 1,5
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	93,8 / 2,7	96,2 / 2,6	96,1 / -0,1	97,1 / 1,1
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	2.734 / 12,6	2.714 / 11,4	2.724 / 9,9	2.735 / 9,0
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,4 / 3,6	11,9 / 4,4	13,0 / 9,2	13,7 / 5,5
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,9 / 4,7	9,5 / 6,7	10,1 / 6,3	10,7 / 5,5
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,3	3,1	3,5	-

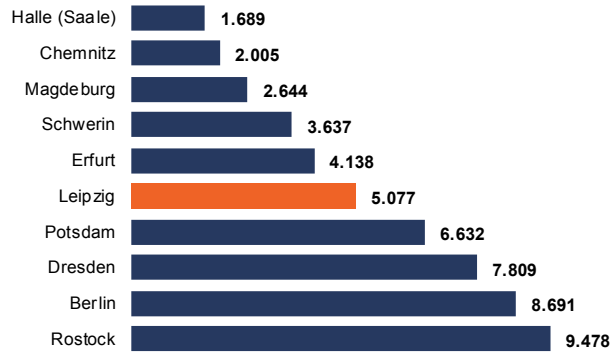
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Leipzig

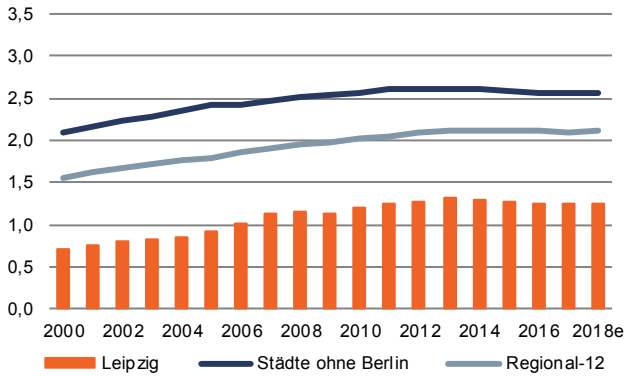
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



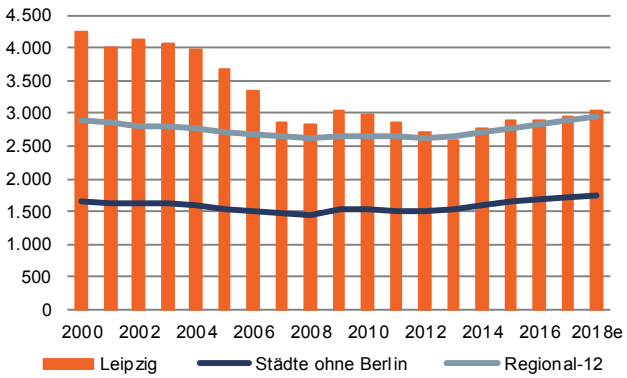
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



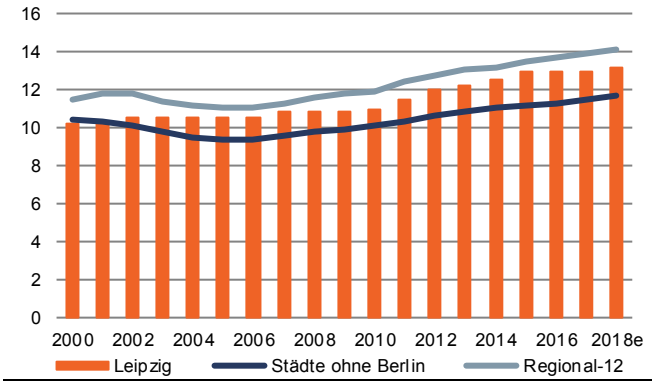
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



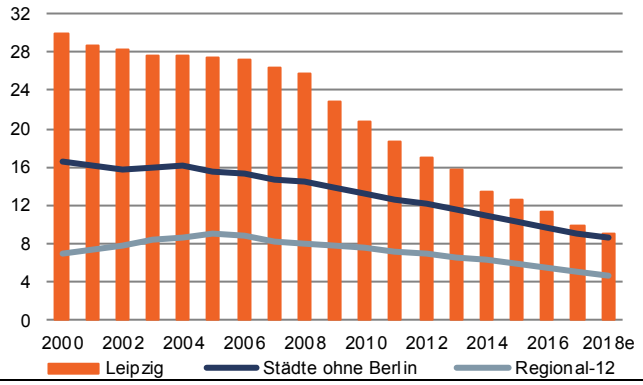
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Leipzig

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



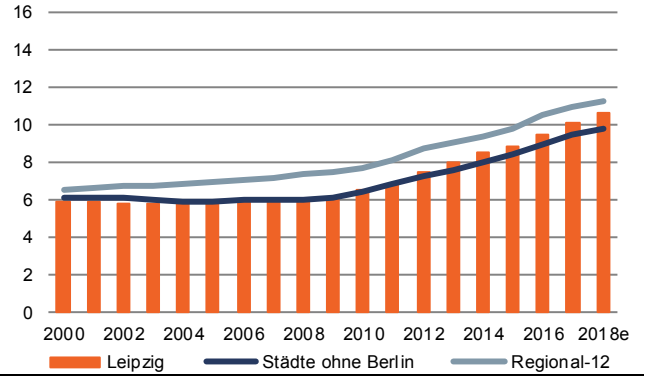
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



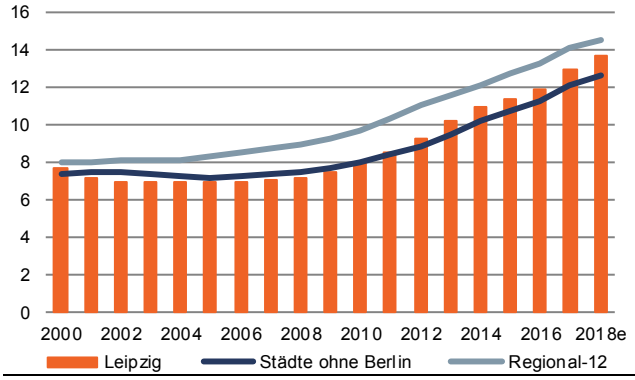
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Leipzig

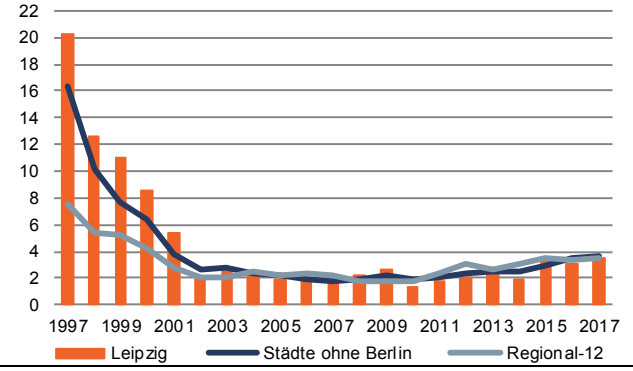
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



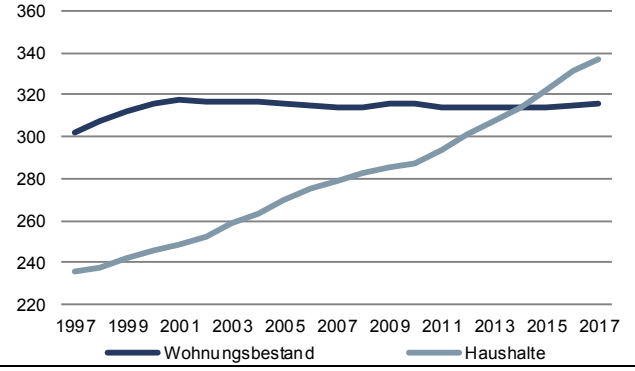
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

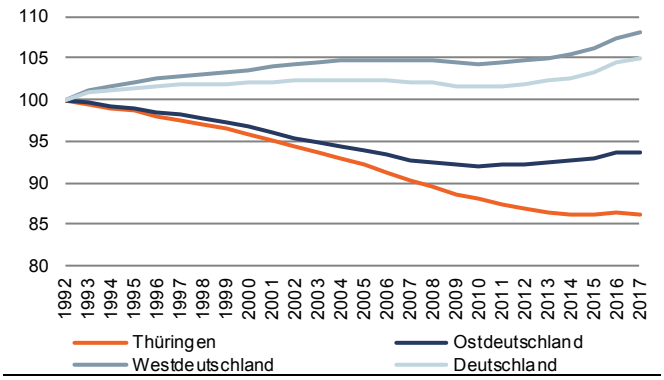
ERFURT

Bundesland Thüringen

Thüringen glänzt mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in Ostdeutschland

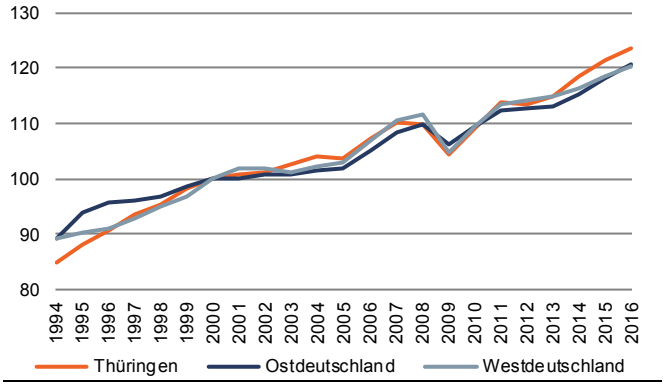
Thüringen ist flächenmäßig das kleinste ostdeutsche Flächenland. Mit 2,2 Millionen Einwohnern liegt es aber etwa gleichauf zu Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Mecklenburg-Vorpommern ist mit 1,6 Millionen Einwohnern etwas kleiner, Sachsen mit 4,1 Millionen Einwohnern fast doppelt so groß. Der kräftige Einwohnerschwund nach der Wiedervereinigung hat sich in Thüringen relativ lange fortgesetzt. Erst seit 2013 ist der rückläufige Trend zum Halten gekommen. Das Bundesland verfügt über zwei Großstädte, die Landeshauptstadt Erfurt mit 211.000 Einwohnern und das etwa halb so große Jena. Knapp unter der 100.000 Einwohner-Marke folgen Gera sowie die deutlich kleineren Städten Weimar, Gotha und Eisenach. Bei der Wirtschaftsleistung je Einwohner liegt Thüringen mit etwas über 27.700 Euro (2016) hinter Sachsen auf dem zweiten Platz der ostdeutschen Flächenländer. Wie in Sachsen weist auch die Wirtschaft in Thüringen erfreuliche Entwicklungen auf. Das zeigt etwa die Arbeitslosenquote, die im Februar 2018 auf 5,6 Prozent gesunken ist, ein Rückgang um über zwei Drittel gegenüber 2005. Das ist der niedrigste Wert in Ostdeutschland und in etwa gleichauf mit der bundesweiten Arbeitslosenquote von 5,4 Prozent. Dem kräftigen Abbau der Arbeitslosigkeit steht allerdings kein ausgeprägter Beschäftigungsaufbau gegenüber. Als zentraler Wirtschaftsmotor Thüringens fungiert die Städtekette Jena-Weimar-Erfurt. Bedeutende Branchen der thüringischen Wirtschaft sind Elektrotechnik, die optische Industrie und der Fahrzeugbau. Zu den größten industriellen Arbeitgebern zählen Bosch, Jenoptik, Opel und Zeiss. Ein noch junges Beispiel ist Zalando. Der Modeversender unterhält in Erfurt ein großes Logistikzentrum. Eine gute Platzierung konnte Thüringen im Bildungsmonitor 2017 mit Platz zwei erlangen.

EINWOHNERZAHL 1992 = 100



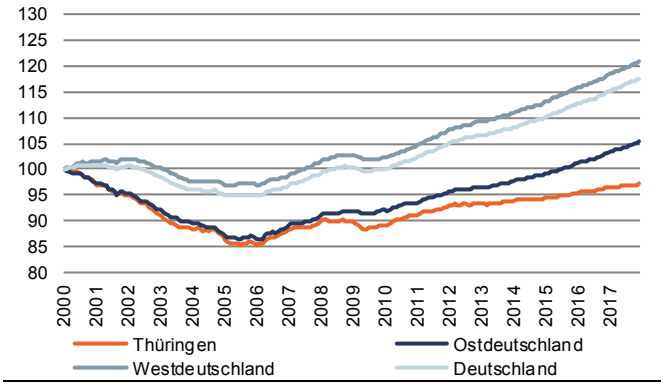
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT 2000 = 100



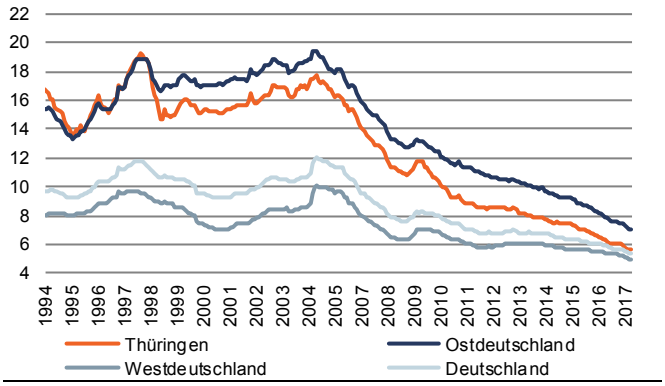
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2000 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE IN %



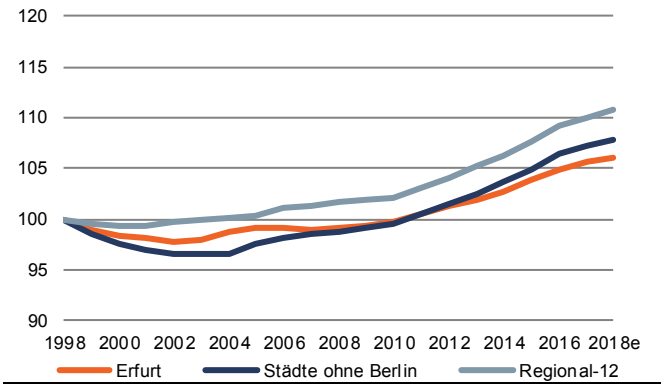
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandort Erfurt

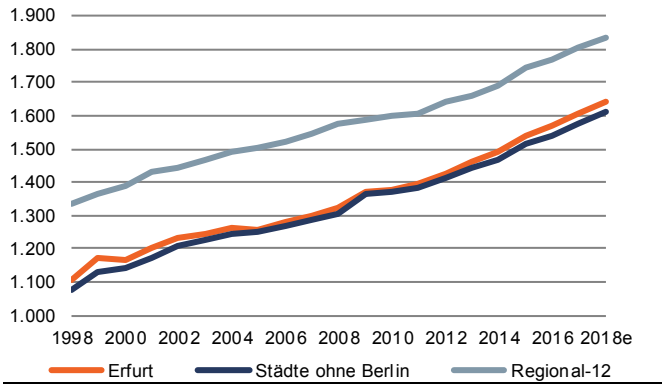
Die thüringische Landeshauptstadt zählt zu den Wachstumsmotoren Ostdeutschlands

Die Landeshauptstadt von Thüringen ist mit 211.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt des Freistaates und zählt zusammen mit Dresden, Leipzig und Potsdam zu den wachstumsstärksten Städten in Ostdeutschland. Nach der Wiedervereinigung war auch Erfurt von Abwanderung betroffen, der kumulierte Bevölkerungsrückgang fiel mit weniger als 10 Prozent aber vergleichsweise moderat aus. Inzwischen wächst die Einwohnerzahl mit einem Plus von 7 Prozent in zehn Jahren aber wieder kräftig. Der Strukturwandel vom Industriestandort zum Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum hat in Erfurt weniger gravierende Auswirkungen als in anderen ostdeutschen Städten hervorgerufen. Das zeigt etwa die relativ niedrige Arbeitslosenquote von 6,8 Prozent im Februar 2018. Zu der günstigen Entwicklung dürften auch die Funktionen als Landeshauptstadt und als Universitätsstadt beigetragen haben. Insgesamt sind an den Hochschulen in Erfurt rund 10.000 Studenten eingeschrieben. Wichtige Wirtschaftssektoren sind heute Mikrosystemtechnik, Photovoltaik, Medien- und Kreativwirtschaft, Gartenbau, Nahrungsmittel, Maschinen- und Anlagenbau sowie Logistik. Letztere profitiert von der verkehrsgünstigen Anbindung der Stadt, die neben dem Zugang zu den beiden Autobahnen A4 und A71 über einen internationalen Flughafen und einen ICE-Anschluss verfügt. Durch die Ende 2017 freigegebene Hochgeschwindigkeitstrasse zwischen Berlin und München hat sich der Verkehrsanschluss noch verbessert. Die 300 Kilometer bis Berlin können mit dem ICE nun in weniger als 2 Stunden zurückgelegt werden. Außerdem ist Erfurt mit Dom, St. Severikirche, Krämerbrücke, Zitadelle und Augustinerkloster ein attraktives Ziel für Städtereisen, zumal von hier aus Eisenach mit der Wartburg und das benachbarte Weimar gut erreicht werden. 2021 wird in Erfurt als weiterer Besuchermagnet die Bundesgartenschau stattfinden.

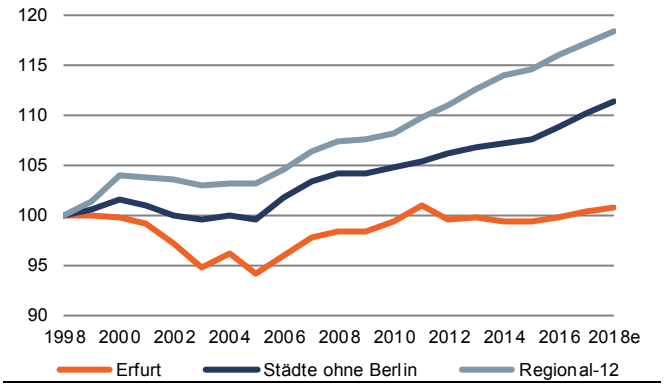
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



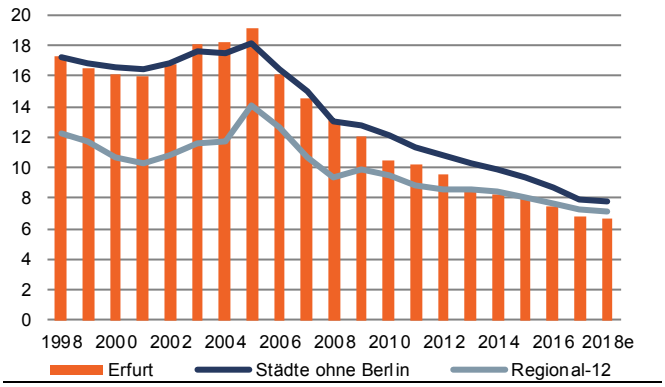
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 1998 = 100



ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

Gewerbeimmobilien in Erfurt

Handel: Erfurt zählt zu den führenden Standorten in Ostdeutschland

Erfurt ist der führende Shopping-Standort in Thüringen mit einem Einzugsgebiet von 800.000 Menschen. Zwar besteht eine gewisse Konkurrenz zu den nahegelegenen Städten Eisenach, Jena und Weimar, die nicht an das Erfurter Angebot heranreichen, aber die Zentralität mit einer Kennziffer von 116 Punkten belasten dürften. Positiv ist die relativ gute Kaufkraft, die mit einer Kennziffer von 92 Punkten nach Potsdam den besten Wert der betrachteten Städte erreicht. Gesteigert wird die Nachfrage noch von vielen Touristen. Günstig wirkt sich auch die wachsende Einwohnerzahl aus. Die attraktive Erfurter City mit viel historischer Bausubstanz bietet mit den 1A-Lagen Anger und Bahnhofstraße sowie dem Shopping-Center ANGER 1 eine hohe Aufenthaltsqualität und ein breites Angebot, das über das übliche „Retailer-Einerlei" hinausreicht. So erreicht die City einen Anteil von etwa einem Drittel an den gesamten Einzelhandelsumsätzen. Für Ostdeutschland mit vielen peripheren Shopping-Entwicklungen ist das ein guter Wert, der die Stärke des innerstädtischen Einzelhandels unterstreicht. Die Spitzenmiete ist seit 2014 stabil bei 90 Euro je Quadratmeter. Nur Berlin, Dresden und Leipzig sind in Ostdeutschland teurer, spielen aber mit Blick auf die Einwohnerzahl auch in einer deutlich höheren Liga. Gestört wird die Harmonie im Einzelhandel durch die geplante Erweiterung des peripheren Centers Thüringen Park um 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Als Kompromissangebot schließt der Thüringen Park aber aus, dass hier eine Primark-Filiale als Publikumsmagnet eröffnen wird. In der Innenstadt soll noch ein kleineres Center – Anger 7 – realisiert werden. Trotz der Standortstärke: Die wachsende Verkaufsfläche und der erfolgreiche E-Commerce dürften 2018 ein weiteres Plus der Spitzenmiete verhindern.

Büro: Regional bedeutender Büromarkt mit gesunkener Büromarktaktivität

Erfurt ist ein wichtiger regionaler Bürostandort. In Ostdeutschland erreicht die Stadt nach Berlin, Dresden und Leipzig Rang vier bei der Bürofläche. Allerdings reicht die Spitzenmiete mit 10,50 Euro je Quadratmeter nicht an die ostdeutschen Büromarktschwergewichte Dresden, Leipzig, Potsdam und Rostock heran, die eine um 1,50 Euro bis 2,50 Euro höhere Spitzenmiete je Quadratmeter aufweisen. Ein Grund ist die mit 15 Prozent hohe Leerstandsquote. Diese konnte dank der wachsenden Zahl der Bürobeschäftigten zwar den Spitzenwert von 20 Prozent kurz nach der Jahrtausendwende verlassen. Allerdings geht der Leerstandsabbau nur verhalten voran. Wie an anderen ostdeutschen Bürostandorten entstanden viele Büroobjekte vornehmlich in den 1990er Jahren. Trotz der wirtschaftlichen Bedeutung und der Funktion als Landeshauptstadt bewegt sich der Büromarkt in eher ruhigen Bahnen. Der Büroflächenumsatz ist in den zurückliegenden Jahren entgegen den bundesweit steigenden Büromarktumsätzen sichtbar zurückgegangen. 2016 und 2017 wurden mit 12.000 und 10.000 Quadratmetern weit weniger als 1 Prozent des Bestandes umgeschlagen. Im Zehn-Jahres-Mittel lag der Büroflächenumsatz demgegenüber jährlich bei rund 24.000 Quadratmetern. Mit Blick auf den hohen Leerstand gehen wir im laufenden Jahr von einer bestenfalls minimal steigenden Spitzenmiete aus.

Wohnen: Attraktive, kräftig wachsende Großstadt mit allerdings nur durchschnittlichem Mietniveau

Durch den vergleichsweise moderaten zwischenzeitlichen Bevölkerungsrückgang sind in Erfurt nicht in dem hohen Maße Angebotsüberhänge am Wohnungsmarkt entstanden, wie es in einer Reihe anderer ostdeutscher Standorte der Fall war. Trotz der zudem kräftig wachsenden Einwohnerzahl in der attraktiven Stadt hat die Erstbezugsmiete kein überdurchschnittliches Niveau erreichen können. Das überrascht auch deshalb ein wenig, weil seit dem Bauboom der 1990er Jahre kaum noch neue Wohnungen gebaut wurden. Und so sind attraktive Wohnungen heute eher knapp. In mittleren Lagen sind 9 Euro je Quadratmeter üblich. Am oberen Ende des Marktes sind 12 Euro je Quadratmeter zu zahlen. Mit Blick auf die positive Entwicklung der Universitätsstadt und die wachsende Einwohnerzahl dürften die Wohnungsmieten im laufenden Jahr weiter zulegen. Wir gehen hierbei von einem Plus im Bereich von 2 bis 3 Prozent aus.

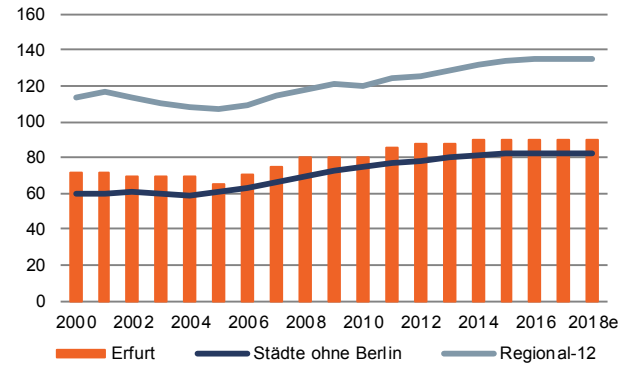
Kennzahlen zum Erfurter Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	207,7 / 1,2	209,7 / 1,0	211,1 / 0,7	212,2 / 0,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	34.298 / 2,6	35.036 / 2,2	36.022 / 2,8	37.017 / 2,8
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.541 / 3,5	1.569 / 1,8	1.606 / 2,3	1.639 / 2,0
Arbeitslosenquote	in %	8,0	7,5	6,8	6,6
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	90 / 0,0	90 / 0,0	90 / 0,0	90 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	590 / 2,8	592 / 2,8	594 / 2,8	597 / 2,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	10,4 / 2,0	10,4 / 0,0	10,5 / 1,0	10,6 / 1,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	41,9 / 1,6	42,8 / 2,0	43,0 / 0,6	43,3 / 0,7
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	1.620 / 16,1	1.627 / 15,4	1.631 / 15,0	1.635 / 14,6
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,0 / 7,8	11,0 / 0,0	12,0 / 9,1	12,4 / 3,3
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,6 / 1,2	8,7 / 1,2	9,0 / 3,4	9,2 / 2,2
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,6	1,7	2,4	-

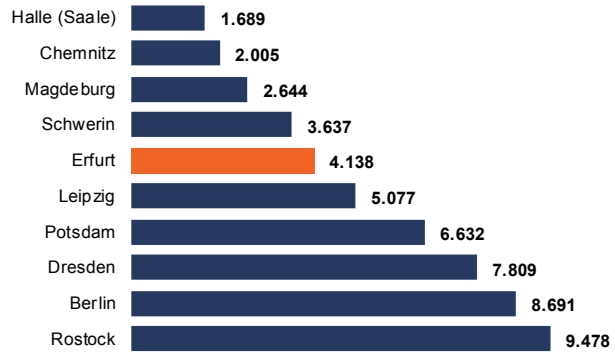
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Erfurt

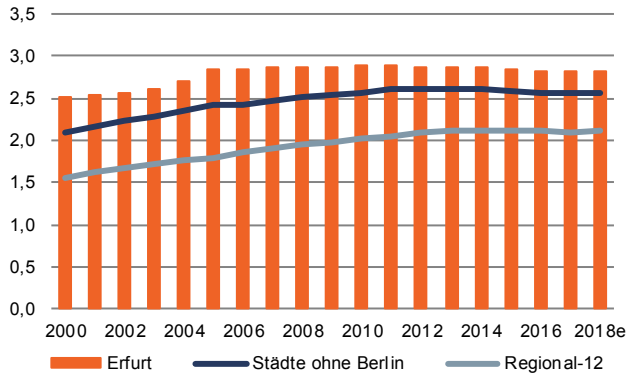
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



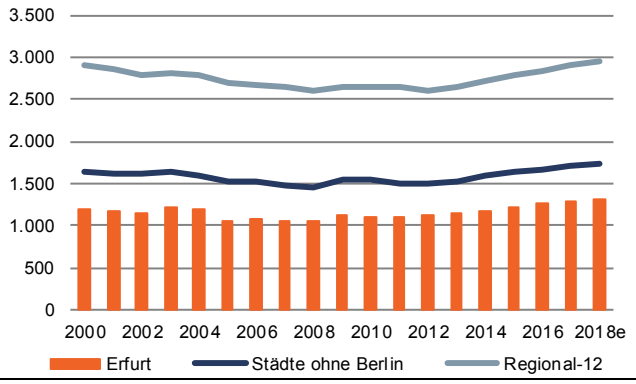
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



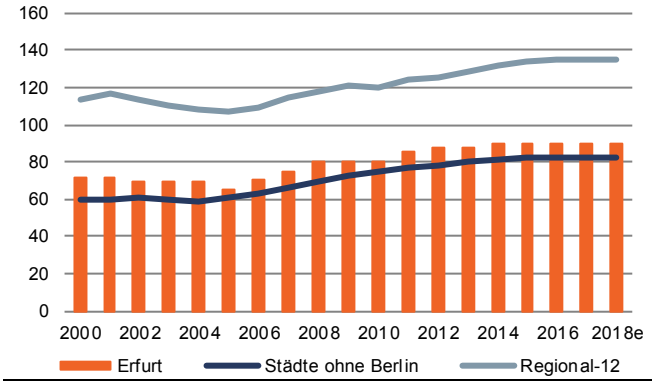
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



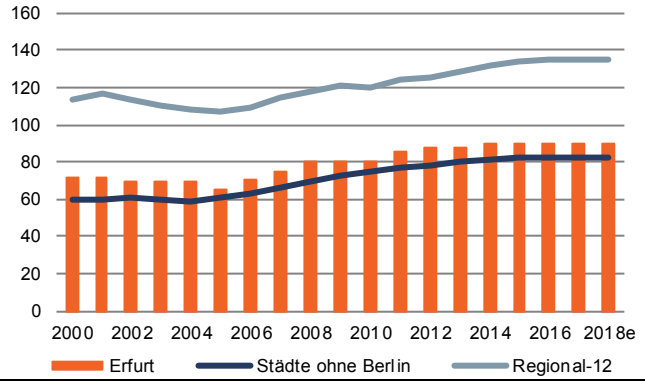
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Erfurt

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



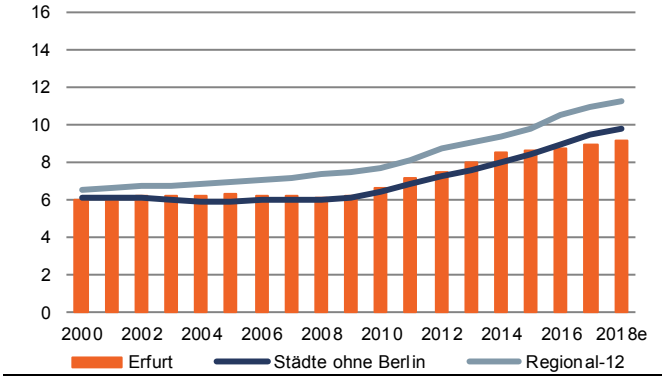
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



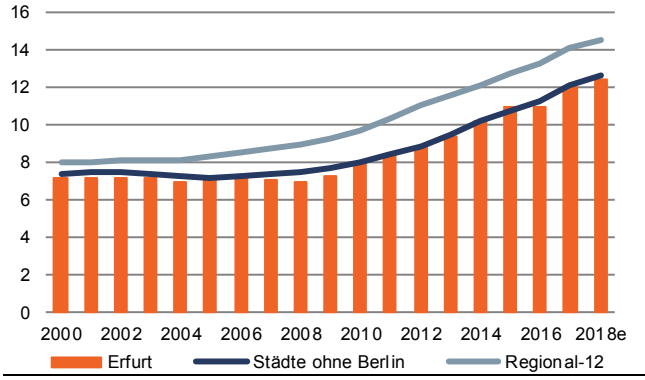
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Erfurt

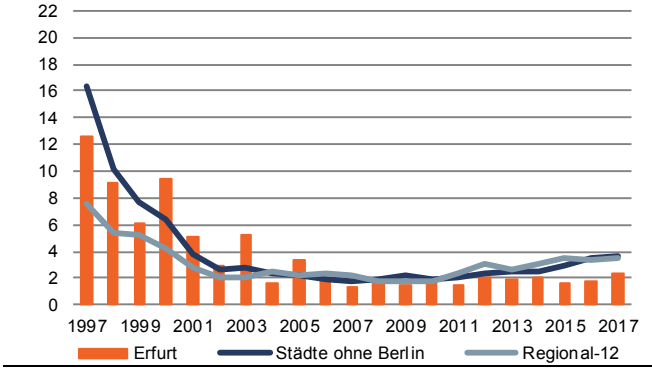
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



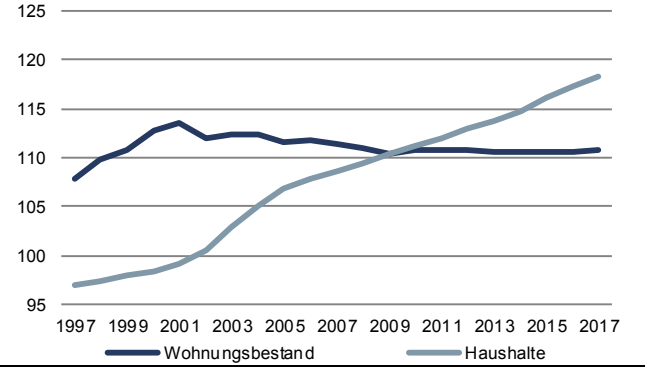
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

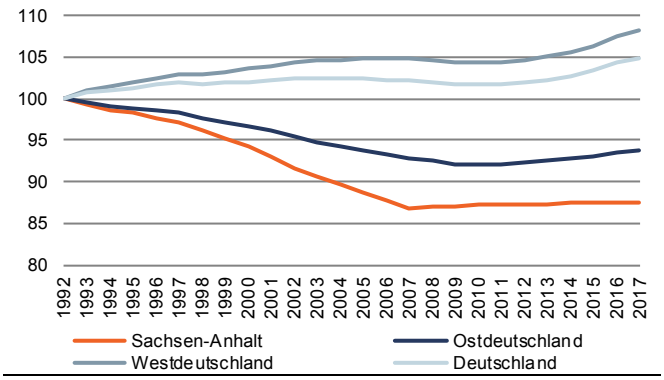
HALLE (SAALE) UND MAGDEBURG

Bundesland Sachsen-Anhalt

Trotz der erzielten wirtschaftlichen Fortschritte konnte die Strukturschwäche von Sachsen-Anhalt bis heute nicht überwunden werden

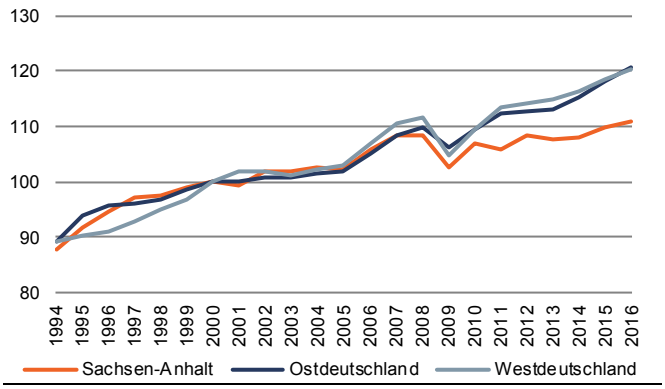
Sachsen-Anhalt ist mit etwa 2,3 Millionen Einwohnern das drittgrößte ostdeutsche Flächenland nach Sachsen und Brandenburg. Nach der Wende trat ein ausgeprägter Einwohnerschwund von kumuliert über 20 Prozent auf, der erst vor wenigen Jahren stoppte. Die Ursache ist ein tiefgreifender Strukturwandel in der von chemischer Industrie, Schwerindustrie und Maschinenbau geprägten Wirtschaft Sachsen-Anhalts. Während sich die chemische Industrie im „Chemiedreieck", das von den Städten Halle (Saale), Bitterfeld und Merseburg gebildet wird, konzentriert, befinden sich Schwerindustrie und Maschinenbau schwerpunktmäßig in der Landeshauptstadt Magdeburg mit etwa 233.000 Einwohnern. Erfolge beim Strukturwandel konnten nicht in dem Maße wie in Sachsen oder Thüringen erlangt werden. Das schlägt sich bis heute in den Wirtschaftsdaten des Bundeslandes nieder: Nur in Mecklenburg-Vorpommern ist die Wirtschaftsleistung je Einwohner niedriger. Die Beschäftigungsentwicklung liegt hinter dem ostdeutschen Durchschnitt, wenngleich seit 2015 eine erfreuliche Aufwärtsbewegung erkennbar ist. Und die Arbeitslosenquote weist mit 7,9 Prozent im Februar 2018 einen recht hohen Wert aus. Bis heute sind Maschinenbau und Chemie wichtige Wirtschaftszweige. Auch die Logistik konnte Fuß fassen, vor allem in Halle, das einen gemeinsamen Ballungsraum mit Leipzig bildet und verkehrstechnisch sehr gut angebunden ist. Erfolge konnten auch in der Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Automobilzulieferung, Biotechnologie oder erneuerbaren Energien erzielt werden. Im Bildungsmonitor 2017 reicht Sachsen-Anhalt mit Platz neun nicht an die erfolgreichen südlichen Nachbarn Sachsen und Thüringen heran, die auf den Plätzen eins und zwei liegen.

EINWOHNERZAHL 1992 = 100



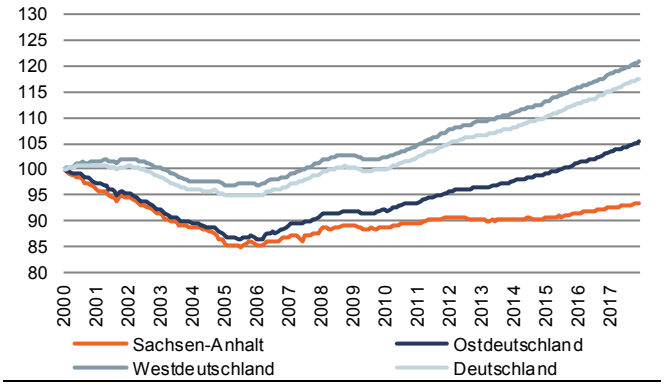
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT 2000 = 100



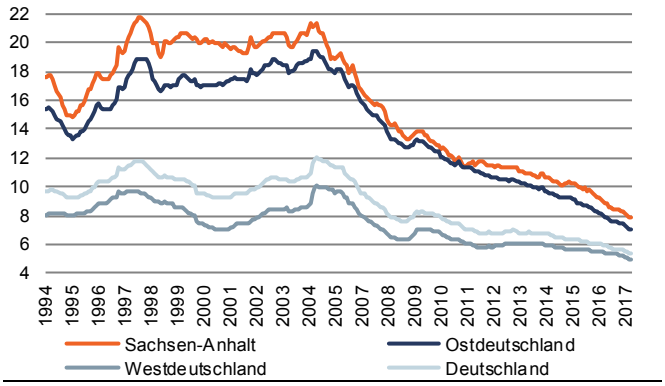
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2000 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE IN %



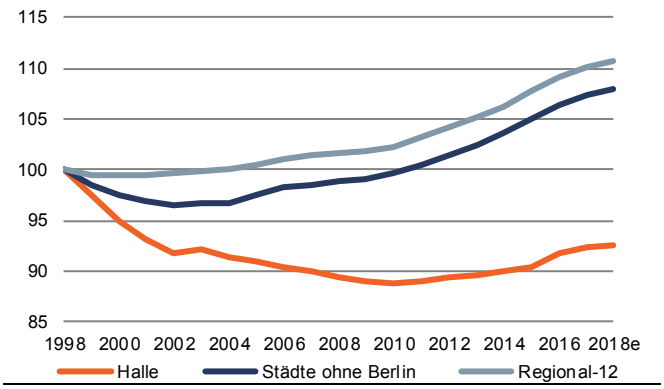
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandort Halle (Saale)

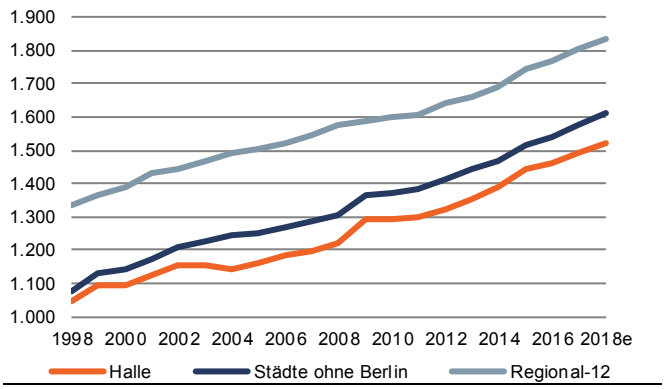
Trotz vieler positiver Entwicklungen am Wissenschaftsstandort Halle stagniert die Erwerbstätigkeit

Halle (Saale) bildet zusammen mit dem nahegelegenen deutlich größeren Leipzig einen die Bundesländer Sachsen-Anhalt und Sachsen übergreifenden Ballungsraum. Dabei fungieren sie als Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland. Allerdings konnte der bis zur Wende bedeutende Chemiestandort Halle nicht mit der Dynamik Leipzigs hinsichtlich Arbeitsmarkt und Einwohnerentwicklung Schritt halten. Positiv ist, dass die Bevölkerung seit einigen Jahren wieder wächst. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang auf weniger als 230.000 Einwohner – zur Wende waren es rund 300.000 – kletterte die Einwohnerzahl wieder bis auf 237.000 Menschen. Die Zahl der Erwerbstätigen stagniert dagegen im Tief bei etwa 125.000. Der kräftige Beschäftigungszuwachs in Deutschland hat den Arbeitsmarkt in Halle bislang nicht erfasst. Die gegenüber der Mitte des vergangenen Jahrzehnts halbierte Arbeitslosenquote, die mit rund 10 Prozent immer noch deutlich überdurchschnittlich ausfällt, dürfte vor allem auf Abwanderung und Alterung zurückzuführen sein. Im Gegensatz zur früheren industriellen Prägung ist die Wirtschaft in Halle heute vom Dienstleistungssektor geprägt. Dazu tragen neben der mittelständisch geprägten Wirtschaft die öffentliche Verwaltung und in hohem Maße Bildung und Forschung bei. In der Stadt hat mit der Martin-Luther-Universität eine der ältesten deutschen Universitäten ihren Sitz. Neben weiteren Hochschulen und Forschungsinstituten ist in Halle auch die Nationale Akademie der Wissenschaften Leopoldina ansässig. Insgesamt sind in Halle über 20.000 Studenten eingeschrieben. Wichtige Branchen sind IT, Bio- und Nanotechnologie, Medien, Nahrungsmittel, Maschinen- und Anlagenbau sowie Logistik. Letztere profitiert von der guten Verkehrsanbindung per Bahn, Straße via A9 und A14 sowie den Flughafen Leipzig Halle.

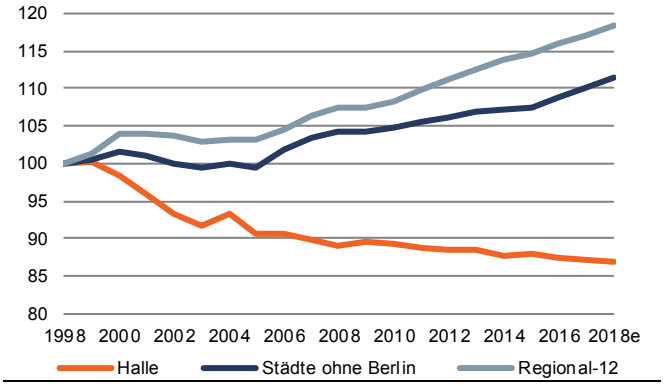
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



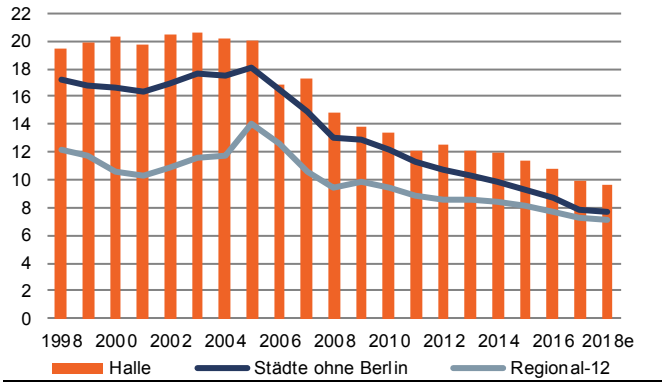
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 1998 = 100



ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

Gewerbeimmobilien in Halle (Saale)

Handel: Der attraktive Shopping-Standort wird vom nahegelegenen Leipzig überstrahlt

Halle verfügt über eine attraktive Innenstadt mit viel historischer Bausubstanz und einer hohen Aufenthaltsqualität. Der Einzelhandel, der über die Jahre durch eine Reihe von Projektentwicklungen aufgewertet wurde, kann davon aber nur eingeschränkt profitieren. Die Bedeutung als Touristenziel ist eher gering mit nicht einmal 2.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner, dem niedrigsten Wert im Rahmen dieser Publikation. Vermutlich wird Halle als Kulturstadt unterschätzt und vom nahegelegenen Leipzig überstrahlt. Dabei wäre ein stärker ausgeprägter Tourismus eine gute Ergänzung für die schwache regionale Kaufkraft, die mit einer Kaufkraftkennziffer von nur 83 Punkten ein sehr niedriges Niveau aufweist. Der nahegelegene Top-Shopping-Standort Leipzig ist zudem eine Belastung im Einzugsbereich. Trotz guter Einkaufsmöglichkeiten wird deshalb lediglich eine für ein Oberzentrum niedrige Zentralitätskennziffer von 100 Punkten erreicht. Dennoch weist die Spitzenmiete mit 75 Euro je Quadratmeter einen relativ hohen Wert auf. Allerdings stagniert diese seit fünf Jahren weitgehend. Davor konnte sie aber in den Jahren nach der Jahrtausendwende kräftig zulegen, nachdem sie in der Nachwendezeit bis 2002 auf 45 Euro je Quadratmeter gefallen war. Wir rechnen auf dem recht hohen Mietniveau nicht mit einem Plus im laufenden Jahr. Angesichts der Belastungen durch den wachsenden E-Commerce ist auch ein leichtes Minus der Spitzenmiete denkbar.

Büro: Regional geprägter Büromarkt mit eher niedriger Marktaktivität

Halle ist mit 1,2 Millionen Quadratmetern Fläche ein kleinerer Bürostandort. Nach einer kräftigen Büroflächenausweitung in den 1990er Jahren stagniert der Flächenbestand seit rund 15 Jahren. Durch den seit einigen Jahren leichten Anstieg der Bürobeschäftigung sank die Leerstandsquote. 2017 konnte erstmals seit Mitte der 1990er Jahre wieder ein einstelliger Wert ausgewiesen werden. Der Büromarkt mit seiner vergleichsweise niedrigen Marktaktivität ist lokal geprägt. Die Flächennachfrage rekrutiert sich aus dem ansässigen Mittelstand, der öffentlichen Verwaltung sowie Bildung und Forschung. Die Spitzenmiete stieg von 2007 bis 2017 moderat um 12,5 Prozent auf zuletzt 9 Euro je Quadratmeter. Das ist der niedrigste Wert in diesem Marktbericht nach Schwerin. Die beiden Städte sind die einzigen Bürostandorte im Rahmen der Studie mit einer einstelligen Spitzenmiete. In Jahren ohne großflächige Mietabschlüsse wie 2017 wird ein jährlicher Büroflächenumsatz von etwa 6.000 bis 7.000 Quadratmetern erzielt. Im Falle größerer Einzelabschlüsse werden aber auch fünfstellige Werte erreicht. Wir gehen im laufenden Jahr von einer im Wesentlichen stabilen Marktentwicklung aus. Die Spitzenmiete könnte marginal zulegen, beim Leerstand ist ein leichter Abbau möglich.

Wohnen: Attraktive Stadt mit relativ günstigen Wohnungsmieten

Am Wohnungsmarkt ist die verglichen mit Leipzig gegenläufige Einwohnerentwicklung gut sichtbar. Von einem vergleichbaren Niveau aus zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete in Halle seit 2007 um rund 35 Prozent auf 7,80 Euro je Quadratmeter an, wohingegen sich gleichwertige Wohnungen in Leipzig gut doppelt so stark verteuerten. Dass sich der Wohnungsmarkt trotz Bevölkerungsschwund stabilisieren konnte, ist dem Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen geschuldet. Unterstützt von der wieder steigenden Zahl privater Haushalte weist der Markt heute ein im Wesentlichen ausgewogenes Verhältnis von Haushalten und Wohnungsbestand auf. Trotz des Mietanstiegs ist das Wohnen in Halle für eine Stadt dieser Größe vergleichsweise günstig. Dadurch ist Halle mit dem sehr gut ausgebauten Hochschulwesen für Studenten, aber auch für Wohnungssuchende im Ballungsraum Leipzig attraktiv. Oft werden sanierte Altbauten nachgefragt. Angesichts des vor einigen Jahren noch bestehenden Wohnungsüberangebots, der rückläufigen Einwohnerentwicklung und der niedrigen Mieten entstanden lange Zeit in nur geringem Umfang neue Wohnungen. Mit Blick auf die wieder positive Bevölkerungsentwicklung dürften die Mieten im laufenden Jahr etwas anziehen. Wir taxieren das Plus auf etwa 3 Prozent. Die schwache Kaufkraft limitiert allerdings auf Dauer das Mietsteigerungspotenzial.

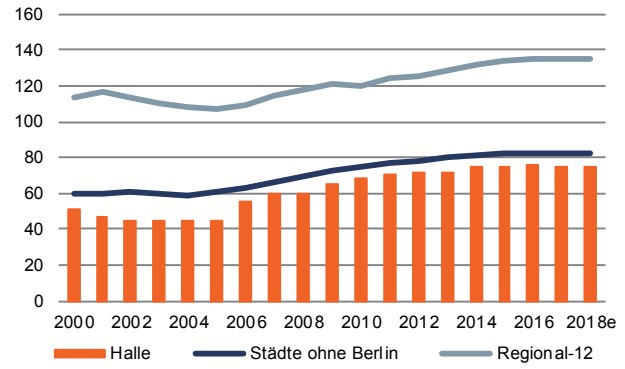
Kennzahlen zum Immobilienmarkt in Halle

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	232,6 / 0,5	236,1 / 1,5	237,6 / 0,6	238,1 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	25.238 / 5,8	25.312 / 0,3	25.669 / 1,4	26.095 / 1,7
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.442 / 3,9	1.459 / 1,2	1.490 / 2,1	1.519 / 2,0
Arbeitslosenquote	in %	11,4	10,8	9,9	9,5
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	75 / 0,0	76 / 1,3	75 / -1,3	75 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	651 / 2,8	655 / 2,8	659 / 2,8	663 / 2,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,7 / 2,4	8,9 / 2,3	9,0 / 1,1	9,1 / 1,5
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	38,7 / 1,1	39,8 / 2,8	40,0 / 0,5	40,2 / 0,5
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	1.247 / 10,4	1.248 / 10,0	1.236 / 8,1	1.240 / 7,9
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,2 / 9,5	9,4 / 2,2	10,0 / 6,4	10,3 / 3,2
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	7,3 / 12,3	7,5 / 2,7	7,8 / 4,0	8,0 / 3,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,6	1,6	1,9	-

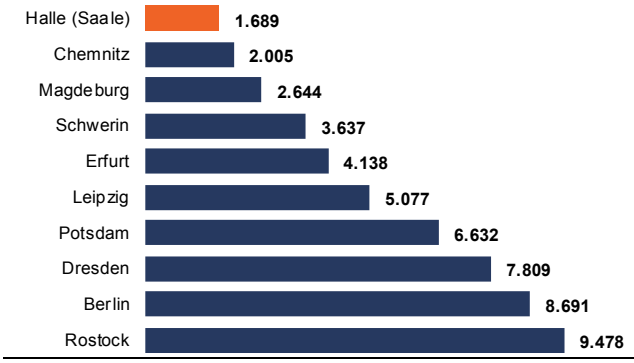
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Halle

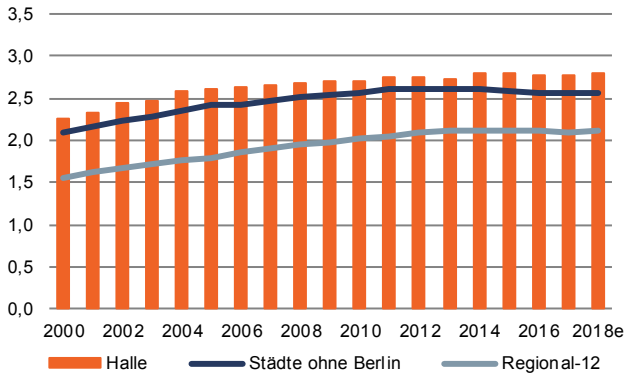
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



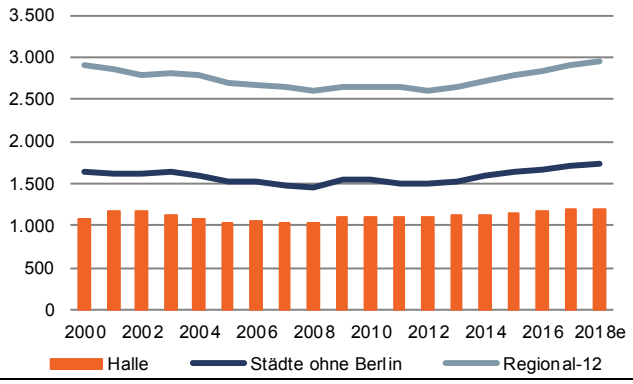
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



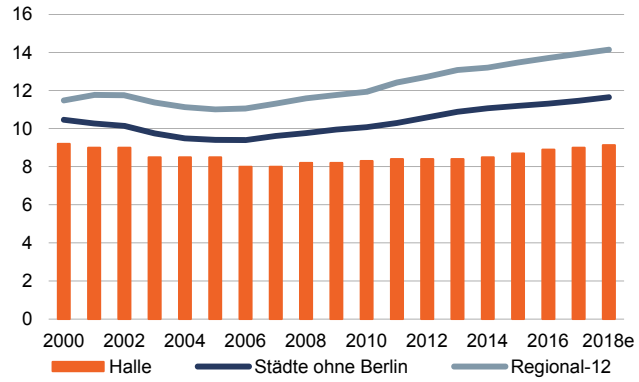
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



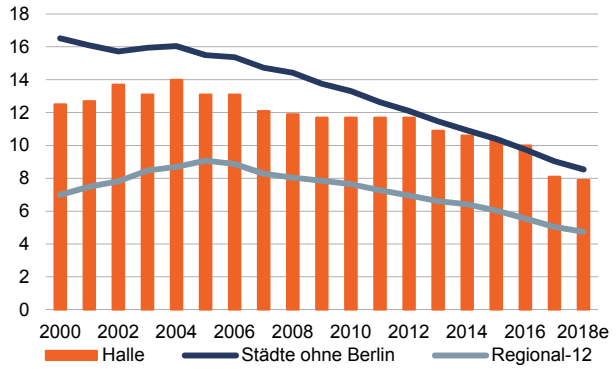
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Halle

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



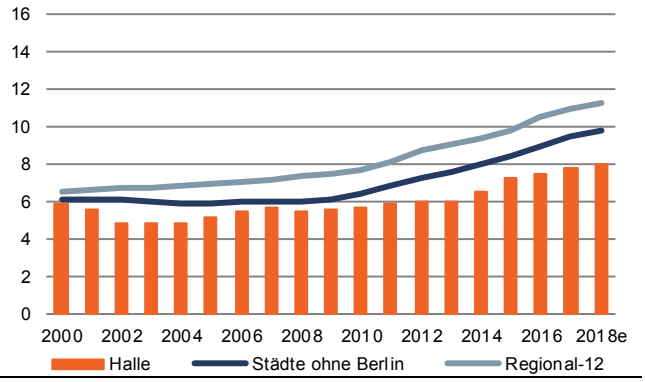
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



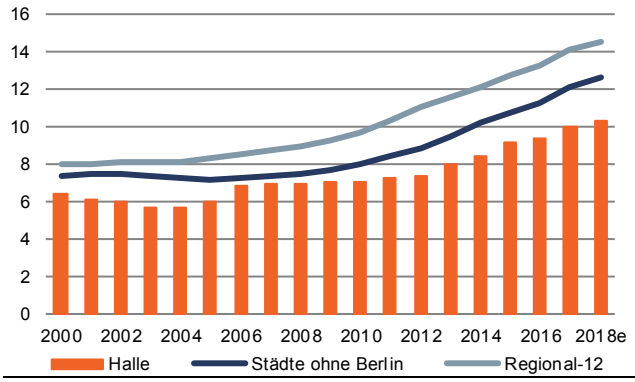
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Halle

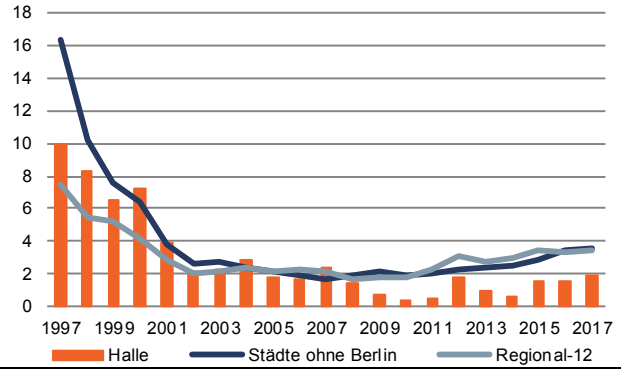
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



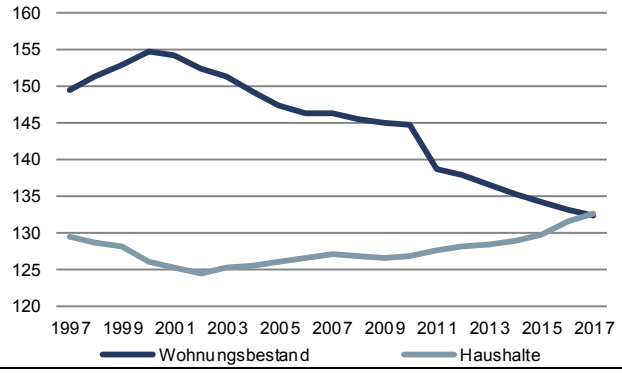
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



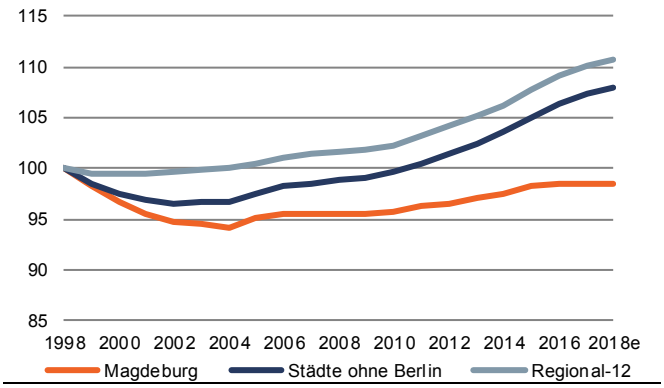
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Magdeburg

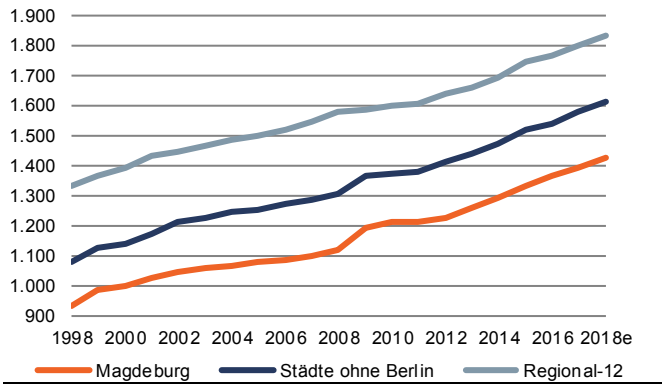
Der ehemals bedeutende Standort der Schwerindustrie hat sich zum modernen Dienstleistungszentrum gewandelt

Magdeburg, die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt, wird mit ihren etwas über 230.000 Einwohnern vom um wenige Tausend Menschen größeren Halle auf den zweiten Platz des Bundeslandes verwiesen. Allerdings ist die Einwohnerentwicklung in Magdeburg sichtbar günstiger verlaufen. Denn während Halle nach der Wiedervereinigung um etwa 80.000 Menschen geschrumpft ist, fiel der Rückgang in Magdeburg mit minus 50.000 moderater aus. Zudem ist die Arbeitslosenquote mit etwas über 9 Prozent um etwa einen halben Prozentpunkt niedriger. Auch die Entwicklung der Erwerbstätigkeit fällt etwas günstiger als in Halle aus. Dass Magdeburg im Vergleich mit Halle etwas besser dasteht, dürfte im „Hauptstadtbonus“ begründet sein. Denn wirtschaftlich litt auch Magdeburg als bedeutender Standort der Schwerindustrie unter einem tiefgreifenden Strukturwandel, der die Arbeitslosenquote auf über 20 Prozent hochschnellen ließ. Heute ist die Stadt vor allem ein Verwaltungs-, Forschungs- und Dienstleistungsstandort, wenngleich die Industrie noch von Bedeutung ist. Beim wirtschaftlichen Wandel wirkten sich die Impulse der Otto-von-Guericke-Universität, die zugleich ein bedeutender Arbeitgeber der Stadt ist, positiv aus. Wichtige Wirtschaftssektoren sind neben dem Maschinen- und Anlagenbau die Umwelttechnologie, das Gesundheitswesen und der Bildungsbereich. Denn in Magdeburg sind fast 20.000 Studenten eingeschrieben. Die Logistik spielt dagegen kaum eine Rolle, obwohl die Stadt als bedeutender Verkehrsknotenpunkt fungiert. Hier kreuzen sich wichtige Bahntrassen, die Autobahnen A2 und A14 sowie Elbe und Mittellandkanal. Im Gegensatz zu den ostdeutschen Städten mit aufwendig restaurierter Altstadt kann das im Krieg stark zerstörte Magdeburg nicht mit einer sonderlich attraktiven Innenstadt oder einer ausgeprägten historischen Bausubstanz aufwarten. Daher stellt der Tourismus auch keine wesentliche Stütze der regionalen Wirtschaft dar.

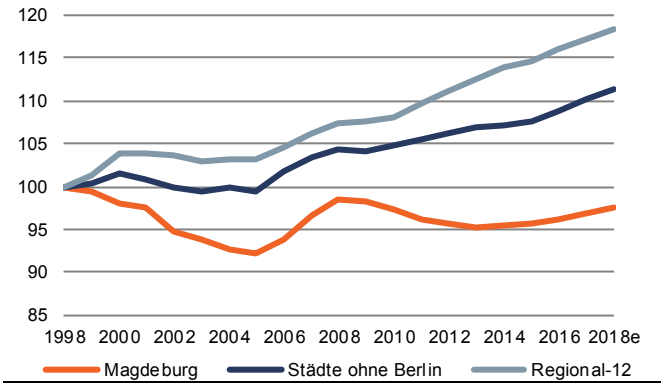
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



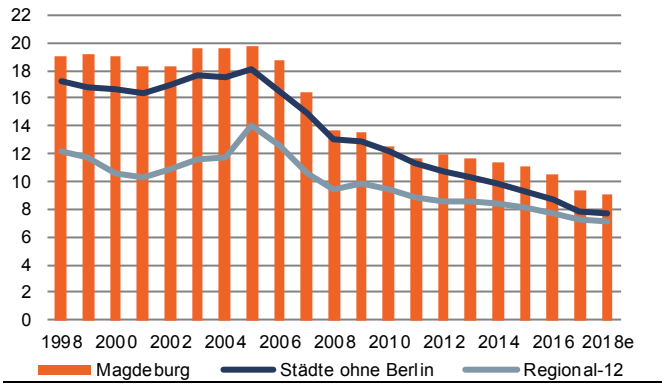
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 1998 = 100



ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

Gewerbeimmobilien in Magdeburg

Handel: Der Shopping-Standort wird von drei Einkaufszentren dominiert

Als einzige Großstadt in einem relativ großen Umkreis muss der Magdeburger Einzelhandel kaum Wettbewerb mit umliegenden Standorten fürchten. Dementsprechend fällt der Zentralitätswert mit 114 Punkten vergleichsweise gut aus. Von diesem Plus abgesehen hat der innerstädtische Handel allerdings einen eher schwierigen Stand. Darauf deutet bereits die Spitzenmiete in der 1A-Lage Breite Straße hin, die mit nicht einmal 50 Euro je Quadratmater gemessen an Stadtgröße und Einzugsgebiet niedrig ausfällt. Ein belastender Faktor ist die schwache Kaufkraft, die mit nur 87 Punkten gemessen wird. Zudem scheidet der schwach ausgeprägte Tourismus als Stütze für die regionale Kaufkraft aus. Außerdem konzentriert sich der Einzelhandel angesichts der wenig attraktiven Innenstadt auf drei Shopping-Center, die in den 1990er Jahren entstanden sind: Das sind in der Innenstadt das CityCarré und das Allee-Center mit zusammen 70.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Dazu kommt noch der periphere ElbePark mit weiteren 40.000 Quadratmetern. Ein positiver Miettrend wie in vielen Großstädten ist in Magdeburg ausgeblieben. 2009 stieg die Spitzenmiete auf 50 Euro je Quadratmeter und verharrte bis 2014 auf diesem Niveau. Seitdem sank sie leicht auf zuletzt 47 Euro je Quadratmeter. Dabei dürfte es in diesem Jahr auch bleiben. Ein Lichtblick ist der vorgesehene Neubau anstelle des Schandflecks „Blauer Bock“ – der mehrstöckige Betonklotz in bester Citylage stand 20 Jahre leer. Neben der Zentrale der Stadtwerke entstehen hier auch Einzelhandelsflächen.

Büro: Der Büromarkt der Landeshauptstadt profitiert von der kumulierten Nachfrage aus Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft

Magdeburg zählt mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern Fläche zu den mittelgroßen Bürostandorten in Ostdeutschland. Ein erheblicher Teil der heutigen Bürofläche entstand nach der Wende bis zum Anfang dieses Jahrtausends. Seitdem stagniert der Flächenbestand weitgehend. Gegenüber dem einwohnermäßig gleichgroßen Halle verfügt Magdeburg über eine etwa 15 Prozent größere Bürofläche, was vor allem auf den höheren Büroflächenbedarf als Landeshauptstadt zurückführen ist. Durch die kumulierte Büronachfrage aus Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft erreicht Magdeburg zudem eine sichtbar höhere Aktivität am Büromarkt. In Relation zum Flächenbestand ist der Büroflächenumsatz im Vergleich zu Halle mehr als doppelt so hoch. Der jährliche Flächenumsatz bewegt sich etwa zwischen 15.000 und 25.000 Quadratmetern. Zudem weisen die Leerstandsquote mit unter 7 Prozent und die Spitzenmiete mit fast 11 Euro je Quadratmeter deutlich bessere Werte auf. Angesichts der leicht steigenden Bürobeschäftigung bei stabilem Bürobestand dürfte das Leerstandsniveau weiter sinken. Der Spielraum für Mietzuwächse ist angesichts der schon recht hohen Spitzenmiete aber eher gering. Wir erwarten im laufenden Jahr im Wesentlichen eine Fortsetzung des seit 2014 stabilen Mietniveaus.

Wohnen: Kräftiger Mietanstieg von niedrigem Niveau aus

Durch den kräftigen Bevölkerungsrückgang sank die durchschnittliche Erstbezugsmiete in Magdeburg auf 5 Euro je Quadratmeter. Durch den Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen und die durch Zuzug wieder anziehende Einwohnerzahl konnte sich der Wohnungsmarkt aber stabilisieren. Seit 2012 ziehen die Mieten sogar kräftig an. Bis 2017 stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete um 60 Prozent – und damit doppelt so schnell wie der Durchschnitt der ostdeutschen Oberzentren – auf 8,70 Euro je Quadratmeter. Bedingt durch das frühere Überangebot ist der Wohnungsbau in den zurückliegenden Jahren bei stark schwankenden Fertigstellungszahlen insgesamt eher moderat ausgefallen. Angesichts der leicht steigenden Einwohnerzahl dürfte sich der Wohnungsmarkt weiterhin positiv entwickeln. Der Mietanstieg ist nach unserem Dafürhalten mit dem erreichten Niveau, auch angesichts der niedrigen Kaufkraft, zu einem guten Teil ausgereizt. Wir rechnen deshalb im laufenden Jahr nicht mit einem weiteren kräftigen Mietplus, sondern einem leichten Anstieg im unteren einstelligen Prozentbereich.

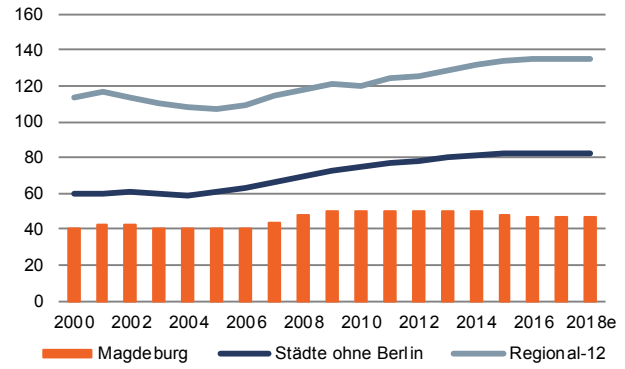
Kennzahlen zum Magdeburger Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	232,8 / 0,9	233,1 / 0,1	233,1 / 0,0	233,0 / -0,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	29.558 / 3,7	30.297 / 2,5	31.176 / 2,9	32.040 / 2,8
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.331 / 3,2	1.363 / 2,4	1.396 / 2,4	1.426 / 2,2
Arbeitslosenquote	in %	11,1	10,5	9,3	8,5
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	48 / -4,0	47 / -2,1	47 / 0,0	47 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	629 / 2,7	637 / 2,7	658 / 2,8	660 / 2,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	10,8 / 0,0	10,8 / 0,0	10,8 / 0,0	10,9 / 1,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	40,6 / 0,3	41,1 / 1,3	41,7 / 1,5	42,3 / 1,5
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	1.425 / 8,6	1.426 / 7,4	1.428 / 6,7	1.430 / 6,3
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,5 / 8,0	10,0 / 5,3	11,0 / 10,0	11,2 / 2,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	7,0 / 11,1	8,0 / 14,3	8,7 / 8,7	8,9 / 2,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,8	2,3	2,6	-

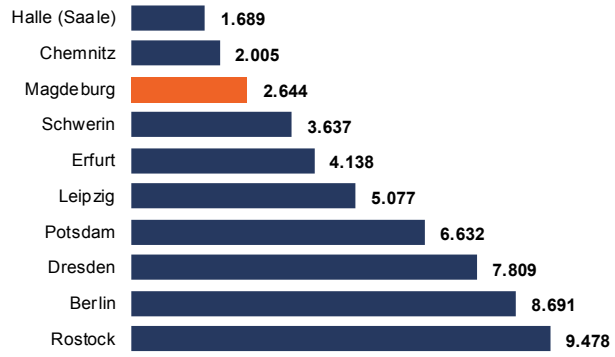
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Magdeburg

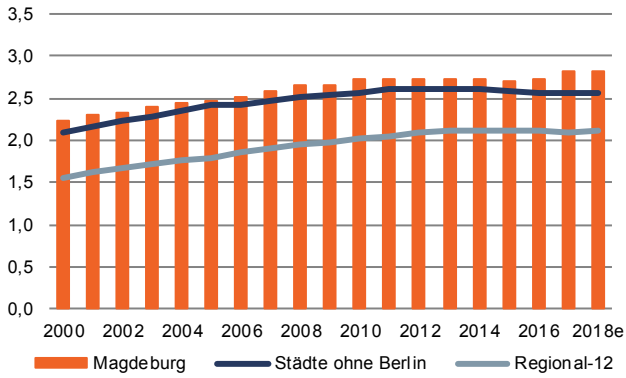
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



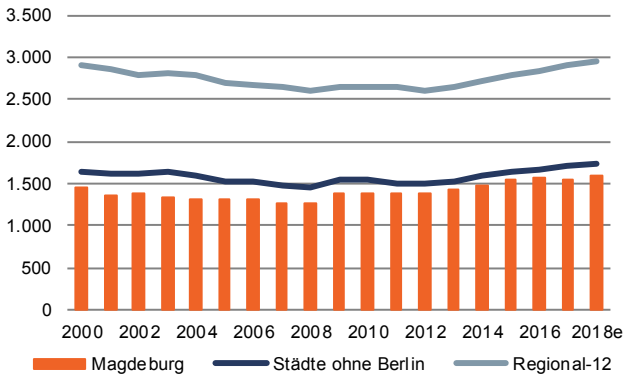
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



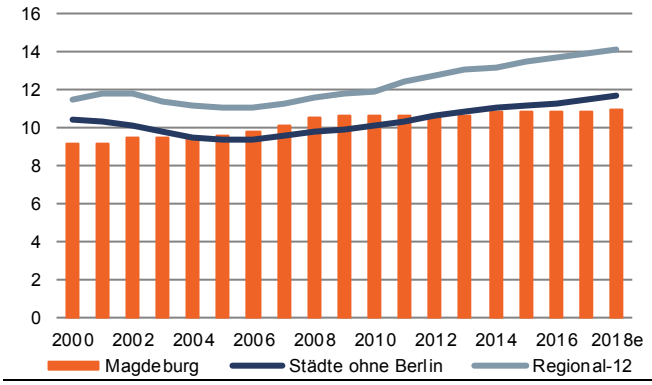
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



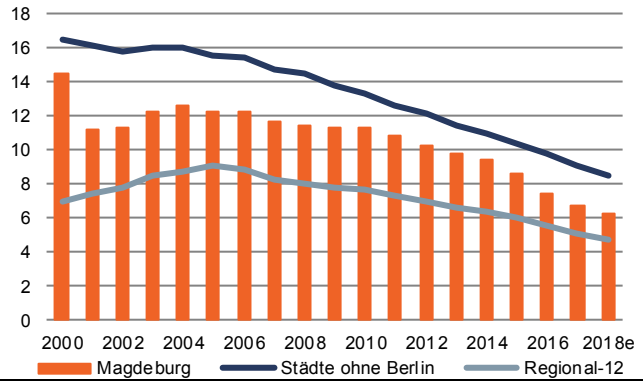
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Magdeburg

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



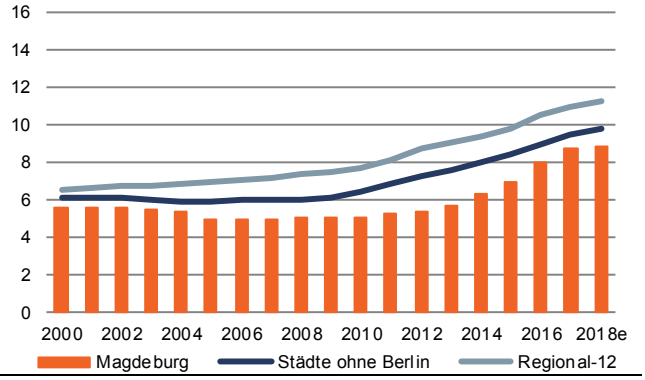
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



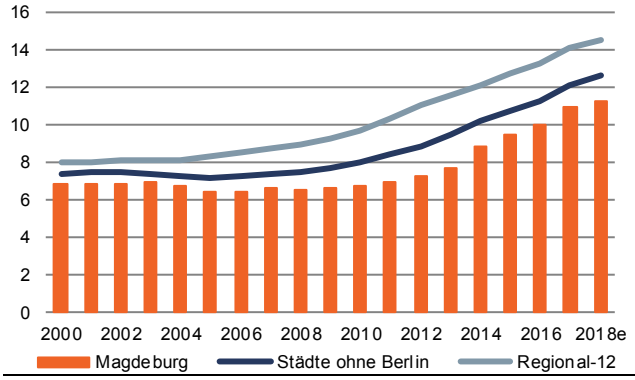
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Magdeburg

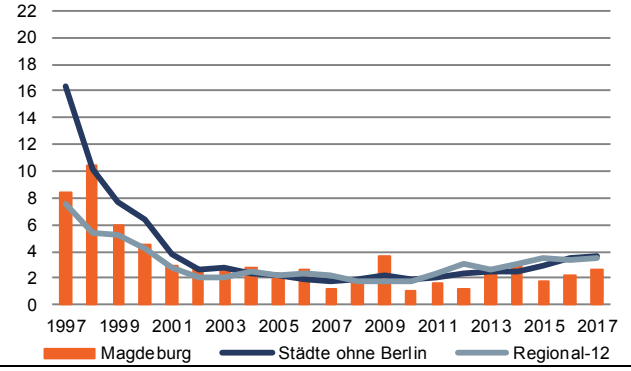
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



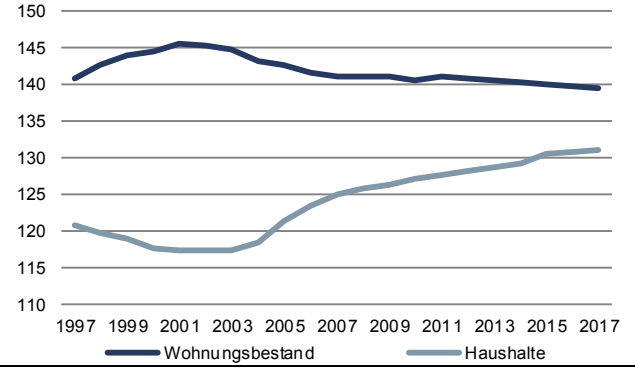
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

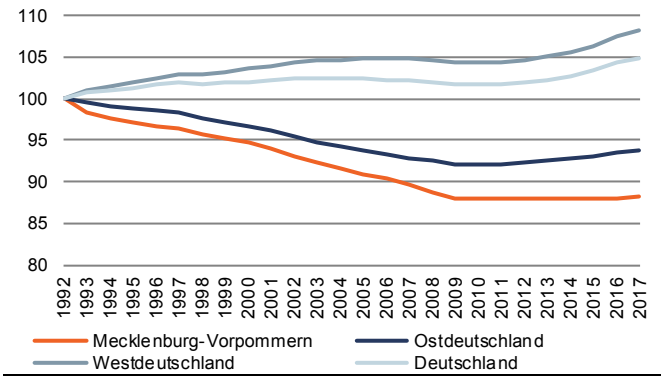
ROSTOCK UND SCHWERIN

Bundesland Mecklenburg-Vorpommern

Trotz wirtschaftlicher Erfolge vor allem im Tourismus bleibt Mecklenburg-Vorpommern das wirtschaftliche Schlusslicht in Deutschland

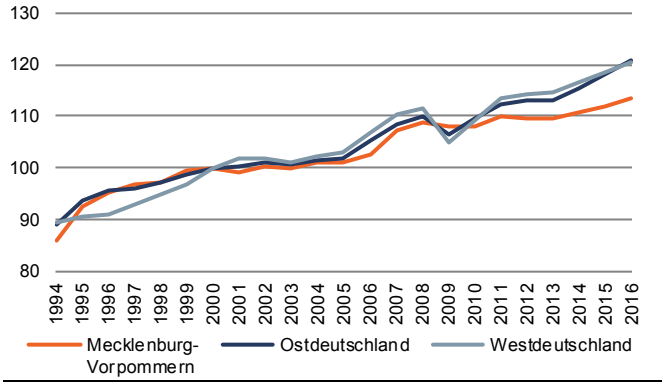
Das nördlichste ostdeutsche Bundesland weist mit nur 1,6 Millionen Einwohnern die geringste Einwohnerdichte in Deutschland auf. Flächenmäßig zählt „Meck-Pomm“ mit etwas mehr Fläche als Hessen – aber nur einem Viertel der Einwohner – jedoch zu den größeren. Weil die Landeshauptstadt Schwerin unter die Marke von 100.000 Einwohnern rutschte, verfügt das Bundesland mit Rostock lediglich über eine Großstadt. Während sich Rostock wirtschaftlich positiv entwickeln konnte, ist das Bundesland gemessen an der Wirtschaftsleistung pro Kopf Schlusslicht in Deutschland. Mit 25.500 Euro (2016) werden lediglich zwei Drittel des bundesweiten Durchschnitts erreicht. Vom wirtschaftlichen Einbruch nach der Wende und der Werftkrise konnte sich Mecklenburg-Vorpommern bis heute nur teilweise erholen. Die Beschäftigung entwickelt sich verhaltener als in den anderen ostdeutschen Bundesländern. Daraus resultiert eine vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit mit einer Quote von 8,1 Prozent (Februar 2018). Erfreulich sind die Erfolge im Tourismus: Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Ostseeküste und den Inseln Rügen und Usedom ein gefragtes Reiseziel. Damit wird hier zwar eine hohe Beschäftigung erreicht, die jedoch im Vergleich zum geschwächten verarbeitenden Gewerbe ein eher geringes Lohnniveau aufweist. Insgesamt wird hier im bundesweiten Vergleich mit 32.000 Euro (2016) das geringste Entgelt je Arbeitnehmer gezahlt, mehr als 20 Prozent unter dem Durchschnitt. Weitere wichtige Branchen sind regenerative Energien, Gesundheits- und Ernährungswirtschaft, Biotechnologie sowie Medizintechnik. Im Bildungsmonitor 2017 erreicht Mecklenburg-Vorpommern mit dem siebten Rang eine mittlere Platzierung unter den 16 Bundesländern.

EINWOHNERZAHL 1992 = 100



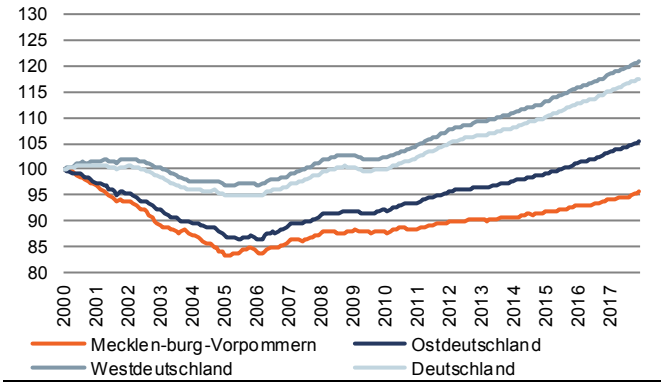
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT 2000 = 100



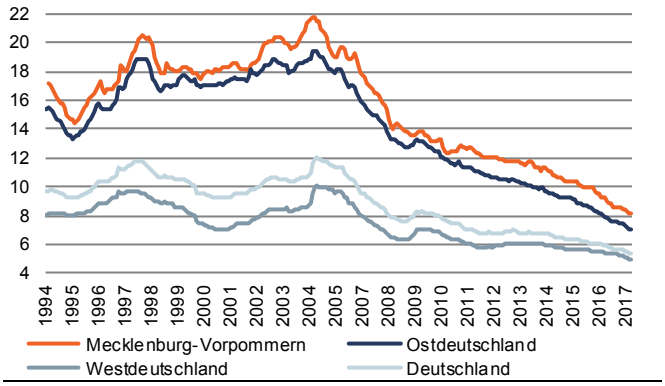
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2000 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE IN %



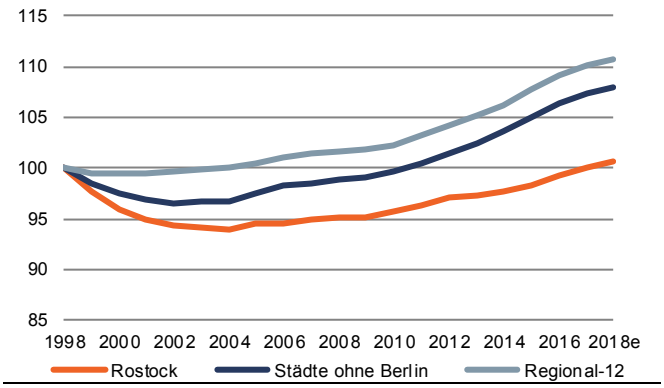
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandort Rostock

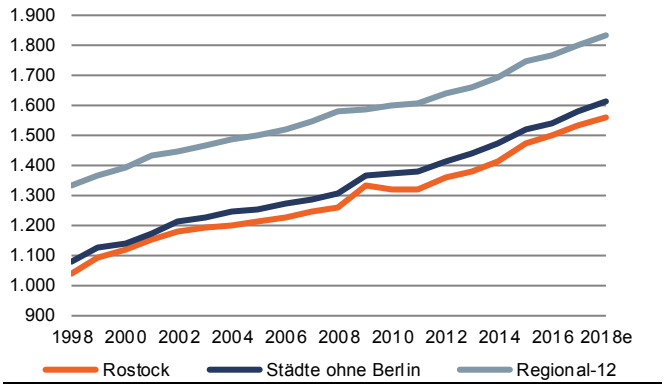
Aufstrebende Großstadt an der Ostsee

Rostock mit dem Seebad Warnemünde entwickelt sich positiv. Die Bevölkerung der mit Abstand größten Stadt in Mecklenburg-Vorpommern wächst seit mehr als zehn Jahren kontinuierlich auf inzwischen fast 210.000 Einwohner. Damit ist etwa ein Fünftel des Einwohnerschwunds nach der Wiedervereinigung von rund 50.000 Menschen wieder aufgeholt. Noch ein Stück dynamischer als die Zuwanderung hat sich der Immobilienmarkt entwickelt. Durch das erreichte relativ hohe Mietniveau, das der Wirtschaftsleistung und Kaufkraft in Mecklenburg-Vorpommern davongeeilt ist, hat sich der Mietanstieg für Büros, Handel und Wohnungen seit etwa fünf Jahren aber verlangsamt. Das gilt allerdings nicht für die Kaufpreise am Wohnungsmarkt, die bis 2017 ungebremst weiter gestiegen sind. Die gute wirtschaftliche Entwicklung fußt im Wesentlichen auf drei Säulen: Der bedeutende Ostseehafen macht Rostock zu einem wichtigen Logistikstandort. Dazu kommen ein hohes Passagieraufkommen und ein florierendes Kreuzfahrtgeschäft – hier hat die Reederei AIDA Cruises ihren Sitz. Der Tourismus, das zweite bedeutende Standbein, profitiert von der exponierten Lage an der Ostsee mit Strandbad und natürlich von der attraktiven Stadt Rostock selbst. Dazu kommt drittens der Wissenschaftsbereich mit mehreren Forschungsinstituten, der Universität mit rund 15.000 Studenten sowie den angeschlossenen Technologie- und Gründerzentren. Industrie und Schiffbau spielen in der dienstleistungslastigen Rostocker Wirtschaft dagegen kaum noch eine Rolle. Der anhaltende Beschäftigungsanstieg konnte die Arbeitslosenquote mehr als halbieren. Im Februar 2018 lag sie bei 8,7 Prozent.

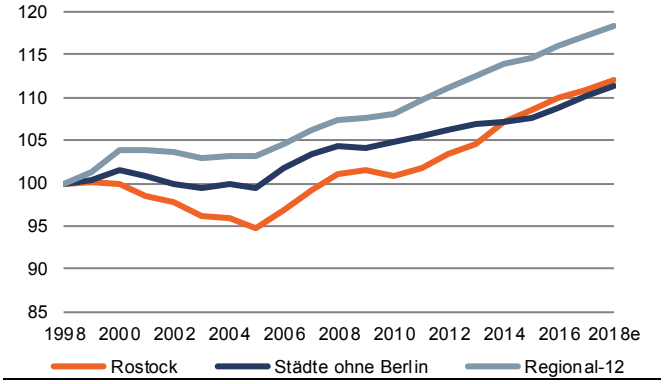
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



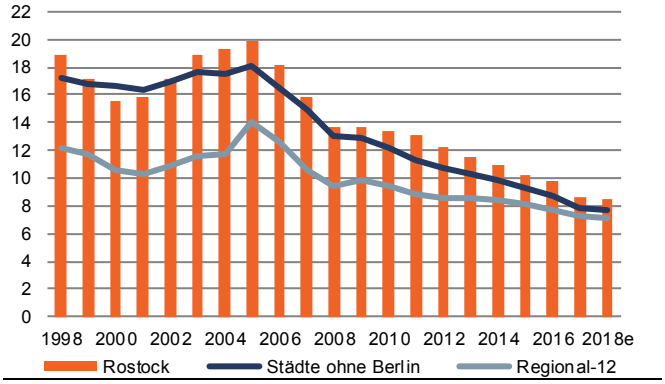
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 1998 = 100



ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

Gewerbeimmobilien in Rostock

Handel: Rostock ist der führende Shopping-Standort in Mecklenburg-Vorpommern

Rostock ist als größte Stadt in Deutschlands Nordosten zugleich der bedeutendste Shopping-Standort in Mecklenburg-Vorpommern. Konkurrenz durch vergleichbar große alternative Shopping-Standorte gibt es nicht. Die attraktive Innenstadt mit der zentralen 1A-Lage Kröpeliner Straße und dem gut integrierten Einkaufszentrum Kröpeliner Tor bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und lädt zum Shopping-Bummel ein. Daher haben sich periphere Entwicklungen wie der Warnow Park auch nicht sichtbar negativ auf die 1A-Lagen ausgewirkt. Die City selbst bietet kaum noch Raum für größere Entwicklungen, entsprechend stabil ist hier die Lage. Das größte Manko des Rostocker Einzelhandels ist die schwache regionale Kaufkraft. Die entsprechende Kennziffer erreicht lediglich 87 Punkte. Für eine kräftige Unterstützung der Kaufkraft sorgt allerdings der florierende Tourismus an der Ostseeküste. Dazu kommt das jährliche Großevent Hanse Sail. Die Spitzenmiete konnte analog zum steigenden Miettrend in vielen Großstädten in den vergangenen Jahren spürbar anziehen. Binnen zehn Jahren ist sie um über 50 Prozent gestiegen. Die aktuelle Spitzenmiete von 84 Euro je Quadratmeter wurde 2016 erreicht. 2017 gab es wie in vielen deutschen 1A-Lagen kein weiteres Plus. Dabei dürfte es auch im laufenden Jahr bleiben. Erfreulich ist, dass die Freifläche am „Glatten Aal“ in bester Altstadtlage nach langer Diskussion nun bebaut wird. Neben Ladenflächen im Erdgeschoss entstehen in den oberen Etagen hochpreisige Eigentumswohnungen.

Büro: Das schon relativ hohe Mietniveau erschwert weitere Mietzuwächse

Rostock ist mit rund 1 Million Quadratmetern Bürofläche zwar kein allzu großer, dafür aber ein recht bedeutender Bürostandort im Norden Ostdeutschlands. Dafür spricht die vergleichswiese hohe Spitzenmiete, die mit 12 Euro je Quadratmeter nur geringfügig niedriger als die in Dresden, Leipzig und Potsdam ausfällt. Im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Großstädten ist die Bürofläche aufgrund der in Rostock wachsenden Bürobeschäftigtenzahl bis zuletzt weiter gestiegen. Projektentwicklungen, zum Teil auch spekulativ, erfolgen vor allem in Wasserlagen oder auf ehemaligen Industriearealen. Gegenläufig zur ausgeweiteten Bürofläche konnte der Büroflächenleerstand spürbar von über 17 Prozent im Jahr 2000 auf unter 6 Prozent im vergangenen Jahr sinken. Der Büroflächenumsatz erreicht im Regelfall rund 15.000 Quadratmeter im Jahr. Die Bürospitzenmiete konnte trotz des insgesamt günstigen Umfeldes seit 2013 aber kaum noch zulegen, was auf den vorangegangenen kräftigen Anstieg und das dadurch erreichte relativ hohe Niveau zurückgeführt werden kann. Für das laufende Jahr erwarten wir einen weiteren moderaten Leerstandsabbau. Das knappere Flächenangebot könnte auch eine leicht steigende Spitzenmiete bewirken.

Wohnen: Großstadt mit Seebad und Strand – Das ist einmalig in Deutschland und entsprechend teuer

Eine attraktive Großstadt mit Seebad und Strand ist in Deutschland einmalig. Dazu kommt die günstige Entwicklung als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnungen sorgt für ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau. Mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 10,20 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr liegt der Rostocker Wohnungsmarkt gleichauf zu den ostdeutschen Boom-Städten Dresden und Leipzig. Lediglich in Berlin und Potsdam sind die Wohnungsmieten noch höher. Bedingt durch das hohe Mietniveau hat sich der Mietanstieg zuletzt aber etwas verlangsamt, während es in den günstigeren ostdeutschen Standorten rascher aufwärtsging. Allerdings konnten im hochpreisigen Segment des Wohnungsmarktes noch relativ kräftige Mietsteigerungen verbucht werden. Es entstehen zwar kontinuierlich neue Wohnungen, dabei werden aber trotz Einwohnerzuwachs keine überdurchschnittlich ausgeprägten Fertigstellungszahlen erreicht. Dass nicht in stärkerem Maße die meist vergleichsweise teuren Neubauwohnungen entstehen, dürfte auch mit der nach wie vor eher schwachen Einkommenssituation in der Region zusammenhängen. Unter dem Strich erwarten wir auch im laufenden Jahr ein Mietplus, aber keine größeren Sprünge.

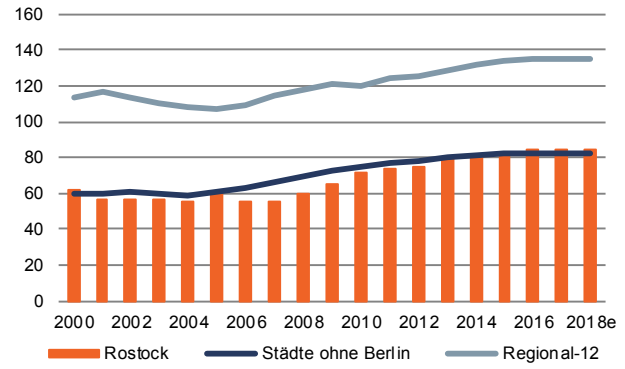
Kennzahlen zum Rostocker Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	204,5 / 0,5	206,7 / 1,1	208,2 / 0,7	209,3 / 0,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	30.547 / 0,8	31.187 / 2,1	32.047 / 2,8	32.936 / 2,8
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.471 / 4,2	1.497 / 1,8	1.531 / 2,3	1.562 / 2,0
Arbeitslosenquote	in %	10,2	9,8	8,7	8,2
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	82 / 2,5	84 / 2,4	84 / 0,0	84 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	610 / 3,0	613 / 3,0	617 / 3,0	621 / 3,0
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 1,7	12,0 / 0,0	12,0 / 0,0	12,1 / 1,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	30,8 / -0,1	31,0 / 0,7	31,2 / 0,8	31,5 / 0,9
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	995 / 7,2	1.001 / 6,5	1.014 / 5,9	1.020 / 5,6
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,4 / 3,6	12,0 / 5,3	13,0 / 8,3	13,5 / 3,8
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,6 / 3,2	9,9 / 3,1	10,2 / 3,0	10,5 / 2,7
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,0	2,9	3,4	-

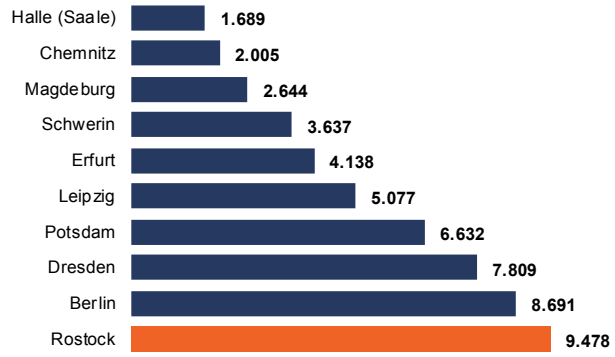
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Rostock

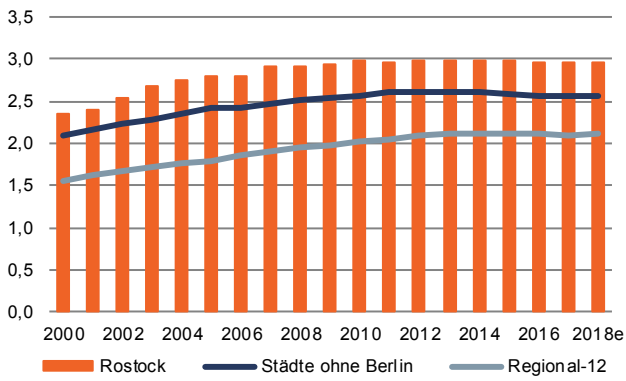
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



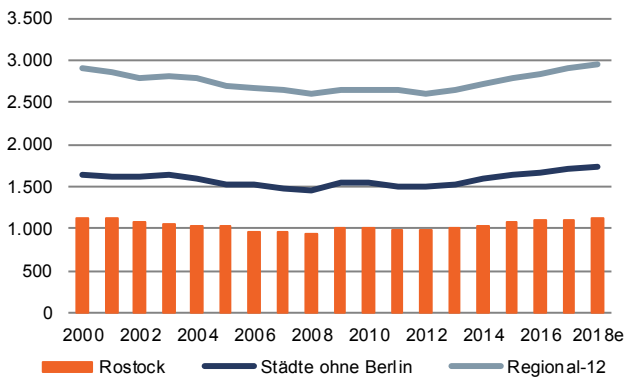
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



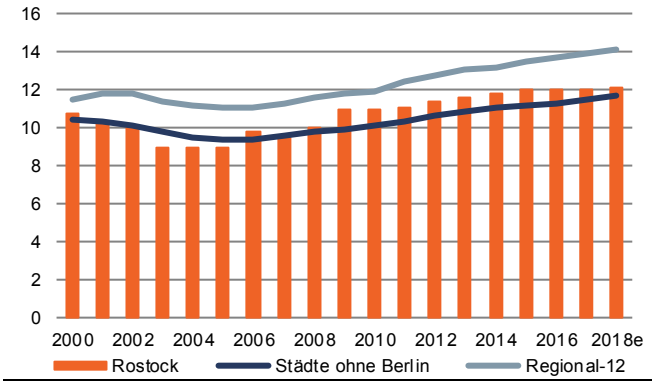
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



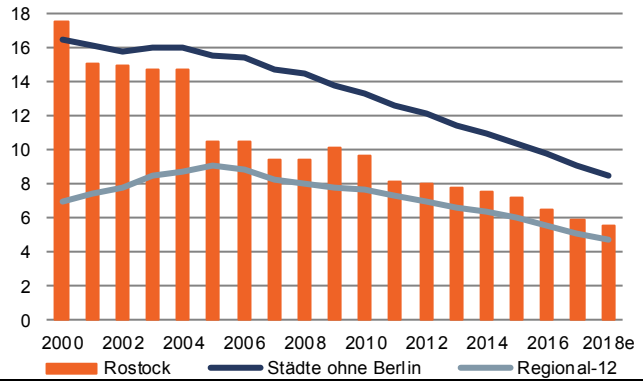
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Rostock

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



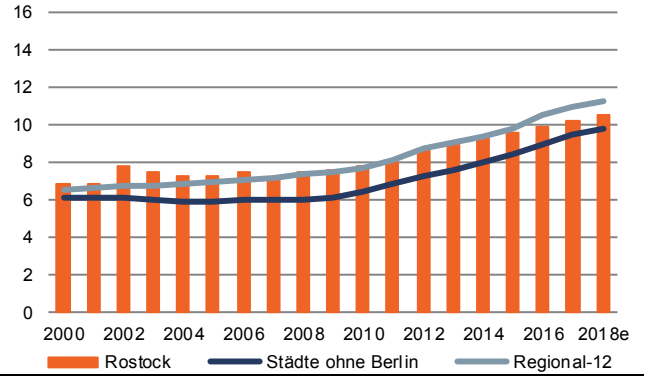
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



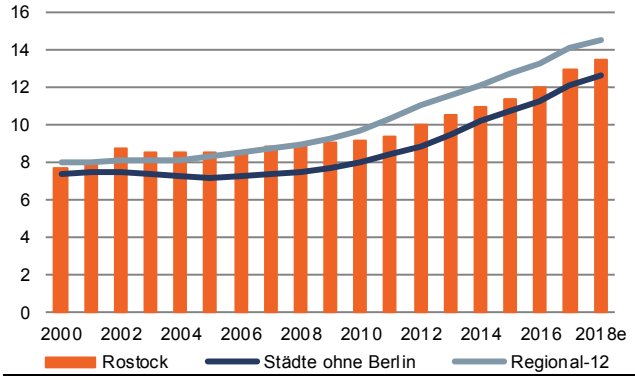
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Rostock

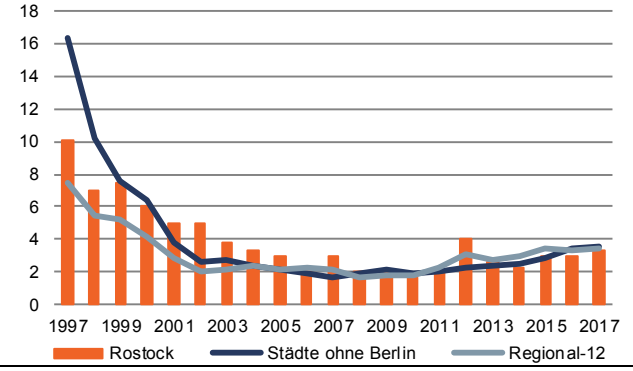
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



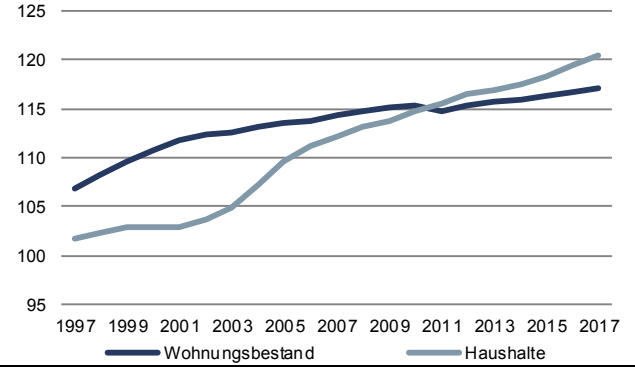
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



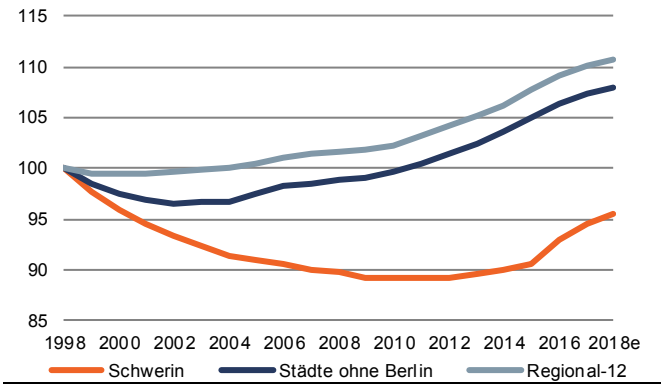
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Schwerin

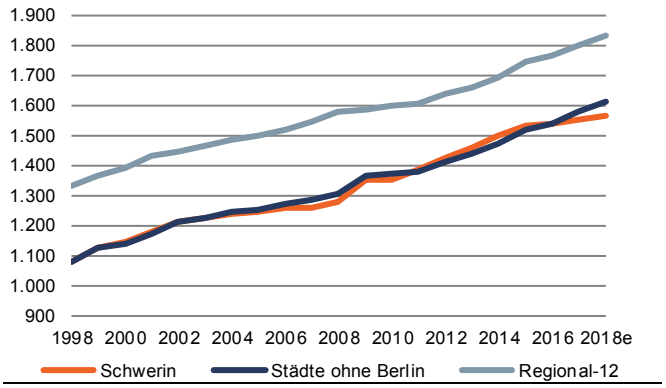
Schwerin ist die kleinste Landeshauptstadt in Deutschland

Von einer erfreulich positiven Entwicklung wie in Rostock kann Schwerin trotz des Pluspunkts als Landeshauptstadt nicht nachhaltig profitieren. So ist der Einwohnerrückgang erst 2012 zum Halten gekommen. Insgesamt verlor die Stadt 30 Prozent ihrer zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung rund 130.000 Einwohner. Zur Jahrtausendwende sank die Einwohnerzahl unter 100.000, sodass Schwerin die Einstufung als Großstadt einbüßte. Trotz dem inzwischen wieder leichten Bevölkerungsplus wird die Grenze heute aber noch um einige Tausend Menschen verfehlt. Das wirtschaftliche Geschehen ist stark von der öffentlichen Verwaltung geprägt. Aber auch das Bildungswesen mit vielen Schulen und zwei Fachhochschulen ist bedeutsam. Ungeachtet der starken Ausrichtung auf Dienstleistungen ist auch das verarbeitende Gewerbe nicht unbedeutend. Allerdings ist trotz der guten konjunkturellen Lage in Deutschland kein durchgreifender Aufschwung in der Schweriner Wirtschaft erkennbar. Der kräftige Rückgang der Arbeitslosenquote, die im Februar 2018 bei 9,3 Prozent lag, verdeckt, dass die Beschäftigungsentwicklung in Schwerin bestenfalls stagniert. Obwohl die Stadt über zahlreiche historische Bauwerke, insbesondere das Schweriner Schloss, und die exponierte Lage am Südufer des Schweriner Sees verfügt, hält sich die Zahl der Übernachtungen je 1.000 Einwohner mit nicht einmal 4.000 in überschaubaren Grenzen. Dennoch profitiert Schwerin vom Tourismus durch die große Zahl der Feriengäste an der Ostsee, von denen viele auch Schwerin besuchen.

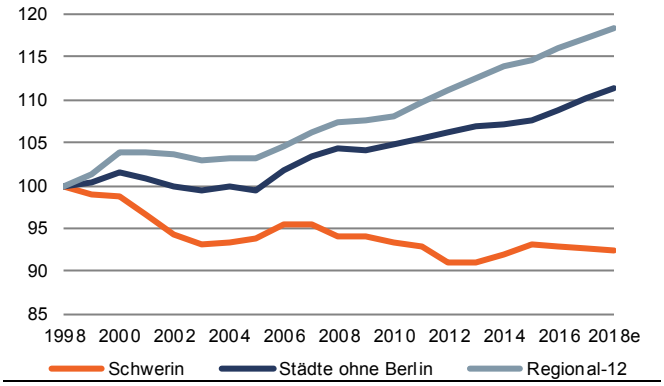
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



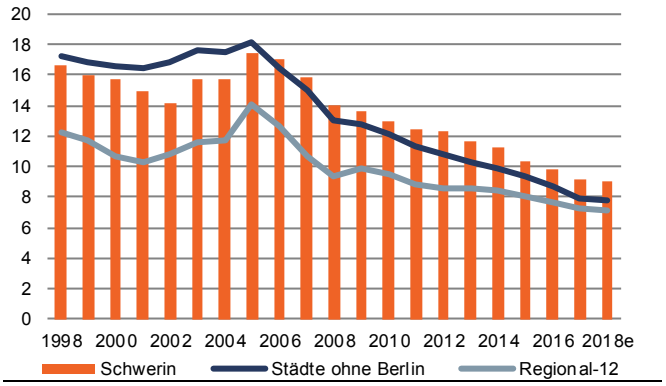
VERFÜGBARES EINKOMMEN MONATLICH PRO KOPF IN EURO



ERWERBSTÄTIGENZAHL 1998 = 100



ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Feri

Gewerbeimmobilien in Schwerin

Handel: Die Spitzenmiete fällt an dem attraktiven Shopping-Standort durch die große Verkaufsfläche niedrig aus

Schwerin ist der zentrale Shopping-Standort in Westmecklenburg. Die Konkurrenz durch das 30 Kilometer entfernte Wismar, das mit rund 40.000 Einwohnern deutlich kleiner als die Fast-Großstadt Schwerin ist, hält sich im Rahmen. Das dokumentiert der gute Zentralitätswert für Schwerin von 125 Punkten. Günstig ist zudem die für Mecklenburg-Vorpommern vergleichsweise gute Kaufkraft. Mit 89 Punkten ist die Kennziffer zwar bundesweit gesehen niedrig, liegt aber oberhalb der Werte für die übrigen Oberzentren des Bundeslandes. Dazu kommt die Kaufkraft vieler Touristen. Insofern überrascht die niedrige Spitzenmiete. Trotz der relativ günstigen Rahmenbedingungen und der attraktiven Innenstadt mit hoher Verweilqualität, die über zwei Shopping-Center verfügt, fällt diese niedrig aus. Wesentlicher Belastungsfaktor ist die in der Vergangenheit erfolgte Verkaufsflächenausweitung, vor allem im Shopping-Center-Bereich. Auf die Eröffnung des Sieben Seen Centers 1995 folgte drei Jahre später das Schlosspark-Center in Schwerins 1A-Lage, wodurch sich die Spitzenmiete bis 2003 auf 25 Euro je Quadratmeter halbierte. Seitdem hat sie sich ein wenig erholt. Die 2011 eröffnete Marienplatz-Galerie hat die City nicht weiter belastet. Vielmehr konnte die Spitzenmiete seitdem um 2 Euro je Quadratmeter auf das aktuelle Niveau von 32 Euro je Quadratmeter anziehen. Dabei wird es im laufenden Jahr nach unserer Einschätzung auch bleiben.

Büro: Kleiner, statischer Büromarkt mit niedriger Spitzenmiete und vergleichsweise ausgeprägtem Leerstand

Mit 720.000 Quadratmetern Bürofläche ist Schwerin der kleinste Büromarkt im Rahmen dieses Marktberichts. Auf die Einwohnerzahl gerechnet ergibt sich allerdings eine relativ hohe Bürofläche. Zum Vergleich: Rostock hat mehr als doppelt so viele Einwohner, verfügt aber lediglich über einen 40 Prozent größeren Büroflächenbestand. Die Ursache für den höheren relativen Flächenbestand ist der Bürobedarf der Landesregierung. Dessen Bedeutung fällt angesichts der Stadtgröße überproportional ins Gewicht. Insgesamt ist die Nachfrage nach Büroflächen geprägt von der öffentlichen Verwaltung. Dazu kommen sonstige Dienstleistungen wie etwa Callcenter sowie die Verwaltungsfunktionen der Unternehmen. Große Arbeitgeber sind die Helios Klinik mit 2.000 Mitarbeitern oder FlammAerotec. Viele Entwicklungen am Schweriner Büromarkt entstanden bis zu Beginn dieses Jahrtausends. Seitdem blieb die Bürofläche weitgehend stabil, neue Büroobjekte entstanden nur noch in geringem Maße. Das ruhige Marktgeschehen verlangsamte sich in der jüngeren Vergangenheit weiter, der Büromarkt zeigt kaum Bewegung. In den zurückliegenden vier Jahren lag der Flächenumsatz bei lediglich 4.000 Quadratmetern im Jahr. In den zehn Jahren davor war das Volumen etwa doppelt so hoch. Die Leerstandsquote ist recht hoch. Sie hat sich aufgrund der verhaltenen Beschäftigungsentwicklung anders als an vielen Bürostandorten kaum vermindert. 2005 waren es 13 Prozent, aktuell sind es 11 Prozent. Die Spitzenmiete konnte auf niedrigem Niveau bis 2017 leicht auf 8,50 Euro je Quadratmeter anziehen. Das laufende Jahr dürfte mit weitgehend unveränderten Miet- und Leerstandswerten nahtlos an die Vorjahre anknüpfen.

Wohnen: Der Wohnungsmarkt konnte sich in der jüngeren Vergangenheit gut erholen

Als Folge des hohen Neubauvolumens aus den 1990er Jahren und des anhaltenden Einwohnerschwunds wies Schwerin noch vor wenigen Jahren ein ausgeprägtes Überangebot an Wohnraum auf. Durch den Rückbau des Plattenbaubestands, Einwohnerzuwachs und ein kräftiges Plus bei der Zahl privater Haushalte konnte sich der Wohnungsmarkt spürbar konsolidieren. So konnte die durchschnittliche Erstbezugsmiete in den zurückliegenden fünf Jahren bis 2017 um 30 Prozent auf 8,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Im Spitzensegment mit attraktiven Wohnungen, vor allem in Wasserlagen, stieg die Erstbezugsmiete in dieser Zeit um über 50 Prozent auf 11 Euro je Quadratmeter. Einer guten Nachfrage erfreuen sich zudem Seniorenwohnungen. Auch angesichts der Lebensqualität in Schwerin dürfte sich der Aufwärtstrend der Mieten vermutlich verlangsamt fortsetzen. Denn weitere Mietzuwächse dürften vom regionalen Einkommensniveau allmählich gedämpft werden.

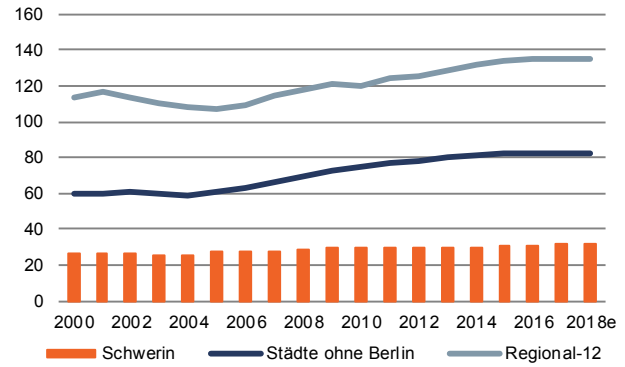
Kennzahlen zum Schweriner Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	92,6 / 0,7	94,9 / 2,5	96,6 / 1,7	97,7 / 1,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	33.850 / 4,5	33.743 / -0,3	33.985 / 0,7	34.346 / 1,1
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.533 / 2,5	1.536 / 0,2	1.552 / 1,1	1.568 / 1,0
Arbeitslosenquote	in %	10,3	9,8	9,1	8,8
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	31 / 3,3	31 / 0,0	32 / 3,2	32 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	355 / 3,8	355 / 3,7	356 / 3,7	357 / 3,7
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,2 / 1,2	8,2 / 0,0	8,5 / 3,7	8,6 / 1,5
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	19,7 / 0,0	19,8 / 0,3	19,9 / 0,6	20,0 / 0,6
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	721 / 11,1	721 / 11,1	721 / 11,1	723 / 10,9
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,0 / 12,5	10,0 / 11,1	11,0 / 10,0	11,4 / 3,5
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	7,0 / 2,9	7,7 / 10,0	8,5 / 10,4	8,8 / 3,5
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,7	2,6	3,1	-

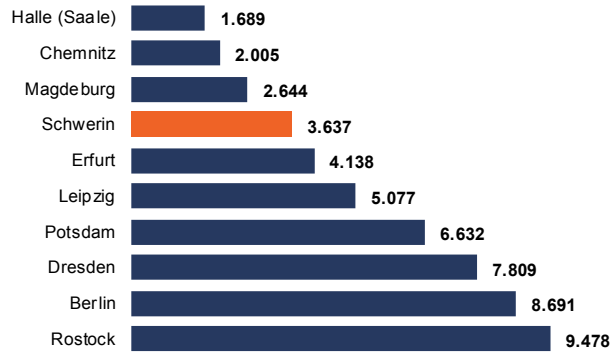
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Schwerin

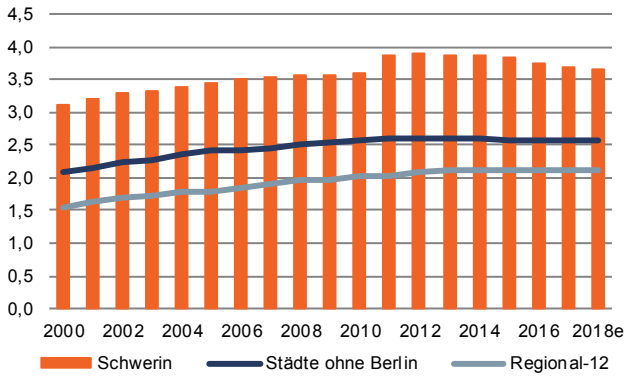
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



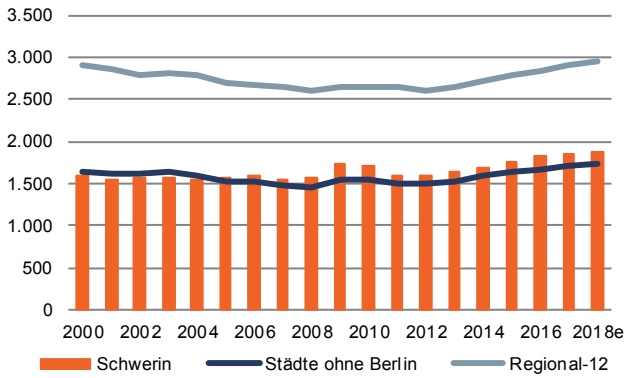
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN JE TAUSEND EINWOHNER



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



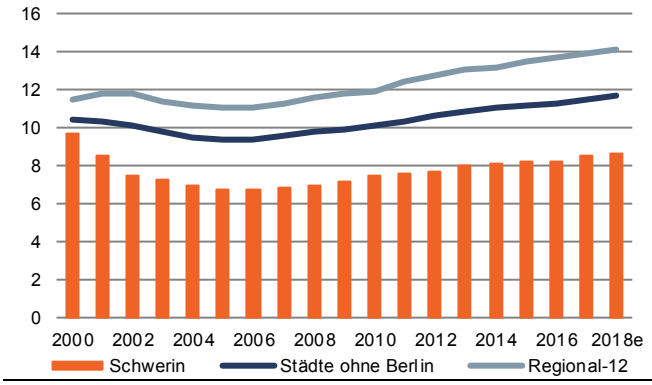
UMSATZ JE QUADRATMETER EINZELHANDELSFLÄCHE IN EURO



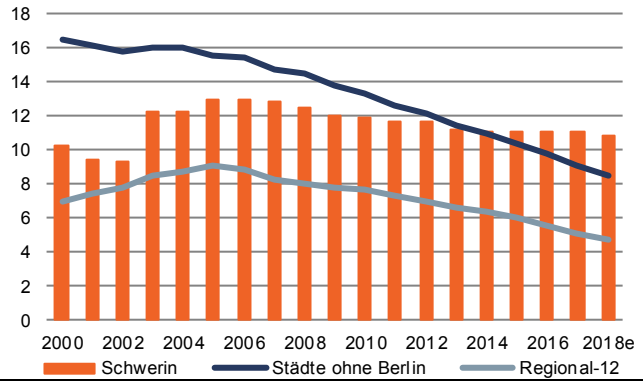
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Schwerin

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



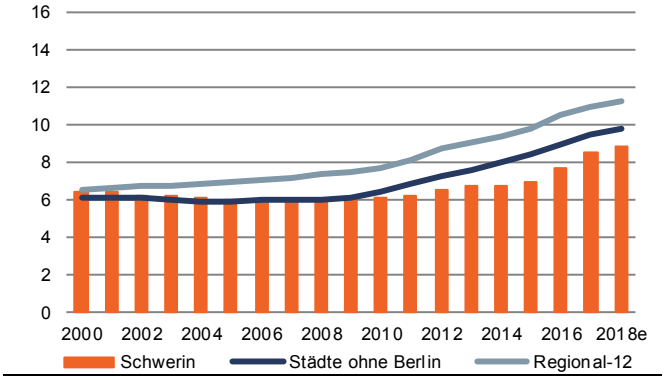
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



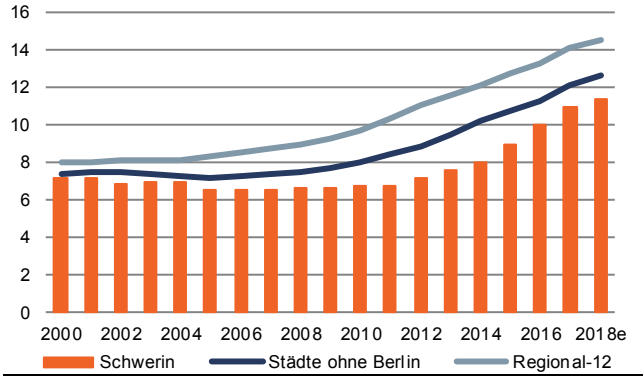
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Schwerin

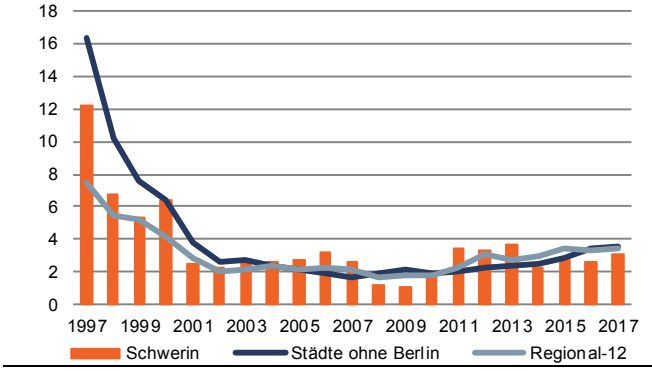
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



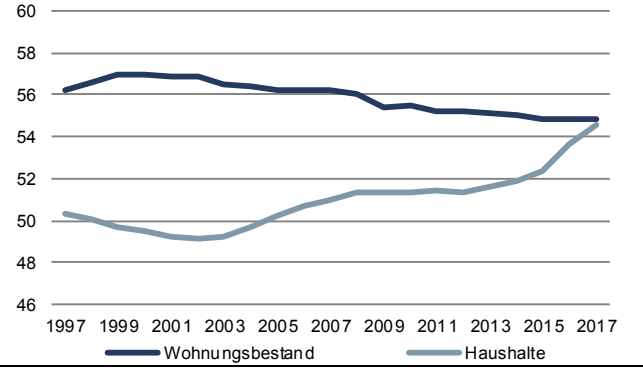
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten (Daten 2017)	Einwohner in 1.000	Haushalte in 1.000	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	Arbeitslosenquote in %
Berlin	3.561	2.195	118.406	33.253	1.430	9,0
Potsdam	170	93	6.011	35.299	1.686	6,0
Chemnitz	246	138	7.591	30.904	1.717	7,6
Dresden	548	317	19.142	34.927	1.648	6,6
Leipzig	573	337	18.396	32.109	1.519	7,7
Erfurt	211	118	7.605	36.022	1.606	6,8
Halle	238	133	6.099	25.669	1.490	9,9
Magdeburg	233	131	7.269	31.176	1.396	9,3
Rostock	208	120	6.672	32.047	1.531	8,7
Schwerin	97	55	3.282	33.985	1.552	9,1
Standorte ohne Berlin	**2.524**	**1.442**	**82.067**	**32.521**	**1.577**	**7,9**
Regional-12	4.907	2.749	230.137	46.896	1.802	7,2
Top-7	9.910	5.787	542.977	54.791	1.959	7,3

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

Quelle: Feri, BA, Städte Dresden und Leipzig

Handelsimmobilien	Handelsfläche Daten 2017			Miete Toplage in Euro pro m²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz	
	in 1.000 m²	2007-2017 in %	je Einwohner in m²	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e	2007-2017 in %	In Euro je m²
Berlin	6.495	19,8	1,8	310	310	310	3,3	0,0	0,0	37,7	2.592
Potsdam	452	23,7	2,7	77	80	80	2,7	3,9	0,0	51,1	1.417
Chemnitz	786	10,1	3,2	57	57	57	0,0	0,0	0,0	34,1	1.284
Dresden	1.068	30,1	1,9	110	110	110	0,0	0,0	0,0	38,5	2.235
Leipzig	709	28,6	1,2	130	127	127	0,0	-2,3	0,0	32,9	2.969
Erfurt	594	4,9	2,8	90	90	90	0,0	0,0	0,0	29,1	1.285
Halle	659	7,2	2,8	76	75	75	1,3	-1,3	0,0	24,1	1.189
Magdeburg	658	12,1	2,8	47	47	47	-2,1	0,0	0,0	37,7	1.558
Rostock	617	7,6	3,0	84	84	84	2,4	0,0	0,0	25,8	1.113
Schwerin	356	9,2	3,7	31	32	32	0,0	3,2	0,0	30,4	1.846
Standorte ohne Berlin	**5.900**	**15,2**	**2,6**	**82,5**	**82,3**	**82,4**	**0,5**	**-0,3**	**0,1**	**34,1**	**1.705**
Regional-12	10.323	20,5	2,1	134,7	134,8	134,8	0,2	0,1	0,0	32,1	2.896
Top-7	16.879	19,9	1,7	297,5	298,4	298,5	1,8	0,3	0,0	38,4	3.797

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

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien	Büroflächenbestand Daten 2017			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2007-2017 in %	je Bürobeschäftigten in m²	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e
Berlin	18.949	4,5	32,9	28,0	30,0	31,2	16,7	7,1	4,0	3,0	2,2	2,0
Potsdam	1.351	5,6	36,0	12,0	12,5	12,9	0,0	4,2	3,2	3,7	3,3	3,0
Chemnitz	1.309	5,2	33,0	9,7	10,0	10,2	3,2	3,1	2,0	12,3	12,1	11,9
Dresden	2.631	-0,8	25,0	12,6	12,8	13,0	2,4	1,6	1,6	8,4	8,2	7,5
Leipzig	2.724	-0,6	28,3	13,0	13,0	13,2	0,8	0,0	1,5	11,4	9,9	9,0
Erfurt	1.631	4,1	37,9	10,4	10,5	10,6	0,0	1,0	1,0	15,4	15,0	14,6
Halle	1.236	-0,2	30,9	8,9	9,0	9,1	2,3	1,1	1,5	10,0	8,1	7,9
Magdeburg	1.428	1,6	34,3	10,8	10,8	10,9	0,0	0,0	1,0	7,4	6,7	6,3
Rostock	1.014	5,9	32,4	12,0	12,0	12,1	0,0	0,0	1,0	6,5	5,9	5,6
Schwerin	721	2,7	36,3	8,2	8,5	8,6	0,0	3,7	1,5	11,1	11,1	10,9
Standorte ohne Berlin	**14.045**	**1,9**	**30,9**	**11,3**	**11,5**	**11,6**	**1,1**	**1,3**	**1,6**	**9,7**	**9,0**	**8,5**
Regional-12	30.691	7,4	28,9	13,7	13,9	14,1	1,8	1,6	1,6	5,5	5,0	4,7
Top-7	79.830	6,5	33,3	28,0	29,3	30,2	4,9	4,7	3,0	5,1	4,1	3,7

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

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2007 bis 2017 in %			Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Miete Erstbezug Durchschnitt in % ggü. Vorjahr			Miete Erstbezug Toplage in Euro pro m²		
	Einwohner	Haushalte	Wohnungsbestand	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e
Berlin	10,3	11,7	3,7	12,0	12,5	12,9	4,3	4,2	3,2	17,0	20,0	20,4
Potsdam	14,9	17,3	11,7	10,7	11,0	11,2	1,9	2,8	1,8	13,8	14,8	15,1
Chemnitz	1,3	3,1	-6,5	7,0	8,0	8,3	22,8	14,3	3,2	9,0	9,5	9,8
Dresden	11,0	14,5	2,8	9,7	10,2	10,6	4,3	5,2	3,9	12,2	13,0	13,5
Leipzig	17,8	20,5	0,4	9,5	10,1	10,7	6,7	6,3	5,5	11,9	13,0	13,7
Erfurt	6,6	8,9	-0,4	8,7	9,0	9,2	1,2	3,4	2,2	11,0	12,0	12,4
Halle	2,7	4,3	-9,6	7,5	7,8	8,0	2,7	4,0	3,0	9,4	10,0	10,3
Magdeburg	3,1	4,8	-1,1	8,0	8,7	8,9	14,3	8,7	2,0	10,0	11,0	11,2
Rostock	5,5	7,3	2,5	9,9	10,2	10,5	3,1	3,0	2,7	12,0	13,0	13,5
Schwerin	4,9	7,0	-2,4	7,7	8,5	8,8	10,0	10,4	3,5	10,0	11,0	11,4
Standorte ohne Berlin	**9,0**	**11,5**	**-0,4**	**8,9**	**9,5**	**9,8**	**6,4**	**6,0**	**3,6**	**11,3**	**12,2**	**12,6**
Regional-12	8,6	11,0	3,7	10,5	10,9	11,3	6,8	4,3	3,4	13,3	14,1	14,5
Top-7	10,4	12,9	5,1	13,3	14,0	14,5	4,9	5,1	3,8	19,0	21,1	21,5

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

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Hinweis zu den verwendeten Spitzenmieten für Handel und Büro: Die von BulwienGesa übernommenen Werte repräsentieren einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

I. IMPRESSUM

Diese Studie wurde im Auftrag und in Kooperation mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG von der DZ BANK AG, Bereich Research und Volkswirtschaft, erstellt.

Herausgeber:
DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg
Telefon: +49 40 33 34-0
Telefax: +49 40 33 34-11 11
Homepage: www.dghyp.de
E-Mail: mail@dghyp.de

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

Generalbevollmächtigter: Jörg Hermes

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Berghaus

Sitz der Gesellschaft: Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604

Aufsicht: Die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Europäische Zentralbank (EZB) beaufsichtigt.

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

Sicherungseinrichtungen: Die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg ist der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlich freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen:
www.bvr-institutssicherung.de
www.bvr.de/SE

Verantwortlich für den Inhalt: Uwe Kirchner, Leiter Marketing und Kommunikation

Nachdruck, Vervielfältigung und sonstige Nutzung nur mit vorheriger Genehmigung der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg

FSC www.fsc.org RECYCLED Papier aus Recyclingmaterial FSC® C107139

II. PFLICHTANGABEN FÜR SONSTIGE RESEARCH-INFORMATIONEN UND WEITERFÜHRENDE HINWEISE

1. Verantwortliches Unternehmen

1.1 Diese **Sonstige Research-Information** wurde im Auftrag und in Kooperation mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG von der **DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (DZ BANK)** als Wertpapierdienstleistungsunternehmen erstellt.
Sonstige Research-Informationen sind **unabhängige Kundeninformationen,** die keine **Anlageempfehlungen** für **bestimmte Emittenten** oder **bestimmte Finanzinstrumente enthalten.** Sie berücksichtigen **keine** persönlichen Anlagekriterien.

1.2 Die **Pflichtangaben** für **Research-Publikationen** (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) sowie **weitere Hinweise, insbesondere** zur **Conflicts of Interest Policy** des **DZ BANK Research sowie** zu **Methoden** und **Verfahren** können **kostenfrei eingesehen** und **abgerufen** werden unter: **www.dzbank.de/Pflichtangaben.**

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

Die DZ BANK wird als Kreditinstitut bzw. Wertpapierdienstleistungsunternehmen beaufsichtigt durch die:
- **Europäische Zentralbank - www.ecb.europa.eu**
  Sonnemannstraße 20 in 60314 Frankfurt / Main bzw.
- **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - www.bafin.de**
  Marie-Curie-Straße 24 - 28 in 60349 Frankfurt / Main

3. Unabhängigkeit der Analysten

3.1 **Research-Publikationen** (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) der DZ BANK werden von ihren angestellten oder von ihr im Einzelfall beauftragten sachkundigen Analysten unabhängig und auf der Basis der verbindlichen **Conflicts of Interest Policy** erstellt.

3.2 Jeder Analyst, der in die Erstellung dieser Sonstigen Research-Publikation inhaltlich eingebunden ist, bestätigt, dass
- diese Research-Publikation seine unabhängige fachliche Bewertung des analysierten Objektes unter Beachtung der Conflicts of Interest Policy der DZ BANK wiedergibt sowie
- seine Vergütung weder vollständig, noch teilweise, weder direkt, noch indirekt von einer in dieser Research-Publikation vertretenen Meinung abhängt.

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

4.1 Die Häufigkeit der **Aktualisierung** von **Sonstigen Research-Informationen** hängt von den jeweiligen makroökonomischen Rahmenbedingungen, den aktuellen Entwicklungen der relevanten Märkte, von Maßnahmen der Emittenten, von dem Verhalten der Handelsteilnehmer, der zuständigen Aufsichtsbehörden und der relevanten Zentralbanken sowie von einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Die nachfolgend genannten Zeiträume geben daher nur einen **unverbindlichen Anhalt** dafür, wann mit einer neuen Anlageempfehlung gerechnet werden kann.

4.2 **Eine Pflicht zur Aktualisierung** Sonstiger Research-Informationen **besteht nicht.** Wird eine Sonstige Research Information aktualisiert, **ersetzt** diese **Aktualisierung** die bisherige **Sonstige Research Information mit sofortiger Wirkung.**
Ohne Aktualisierung **enden / verfallen Bewertungen / Aussagen mit Ablauf** von **sechs Monaten.** Diese Frist **beginnt** mit dem **Tag** der **Publikation.**

4.3 Auch aus Gründen der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Pflichten können im Einzelfall Aktualisierungen Sonstiger Research-Informationen **vorübergehend** und **unangekündigt unterbleiben.**

4.4 Sofern Aktualisierungen **zukünftig unterbleiben,** weil ein Objekt / Aspekt nicht weiter analysiert werden soll, wird dies in der letzten Publikation mitgeteilt oder, falls eine abschließende Publikation unterbleibt, werden die Gründe für die Einstellung der Analyse gesondert mitgeteilt.

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

5.1 Das DZ BANK Research verfügt über eine verbindliche **Conflicts of Interest Policy,** die sicherstellt, dass relevante Interessenkonflikte der DZ BANK, der DZ BANK Gruppe, der Analysten und Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft und der ihnen nahestehenden Personen vermieden werden oder, falls diese faktisch nicht vermeidbar sind, angemessen identifiziert, gemanagt, offengelegt und überwacht werden. Wesentliche Aspekte dieser Policy, die **kostenfrei** unter **www.dzbank.de/Pflichtangaben eingesehen** und **abgerufen werden** kann, werden nachfolgend zusammengefasst.

5.2 Die DZ BANK organisiert den Bereich Research und Volkswirtschaft als Vertraulichkeitsbereich und schützt ihn durch Chinese Walls gegenüber anderen Organisationseinheiten der DZ BANK und der DZ BANK Gruppe. Die Abteilungen und Teams des Bereichs, die Finanzanalysen erstellen, sind ebenfalls mittels Chinese Walls, räumlichen Trennungen sowie durch eine Closed Doors und Clean Desk Policy geschützt. Über die Grenzen dieser Vertraulichkeitsbereiche hinweg darf in beide Richtungen nur nach dem Need-to-Know-Prinzip kommuniziert werden.

5.3 Insbesondere durch die in **Absatz 5.2** bezeichneten und die weiteren in der Policy dargestellten Maßnahmen werden auch weitere, theoretisch denkbare informationsgestützte persönliche Interessenkonflikte von Mitarbeitern des Bereichs Research und Volkswirtschaft sowie der ihnen nahestehenden Personen vermieden.

5.4 Die Vergütung der Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft hängt weder insgesamt, noch in dem variablen Teil direkt oder wesentlich von Erträgen aus dem Investmentbanking, dem Handel mit Finanzinstrumenten, dem sonstigen Wertpapiergeschäft und / oder dem Handel mit Rohstoffen, Waren, Währungen und / oder von Indizes der DZ BANK oder der Unternehmen der DZ BANK Gruppe ab.

5.5 Die DZ BANK sowie Unternehmen der DZ BANK Gruppe emittieren Finanzinstrumente für Handel, Hedging und sonstige Investitionszwecke, die als Basiswerte auch vom DZ BANK Research gecoverte Finanzinstrumente, Rohstoffe, Währungen, Benchmarks, Indizes und / oder andere Finanzkennzahlen in Bezug nehmen können. Diesbezügliche Interessenkonflikte werden im Bereich Research und Volkswirtschaft insbesondere durch die genannten organisatorischen Maßnahmen vermieden.

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

Sonstige Research-Informationen der DZ BANK richten sich an **Geeignete Gegenparteien** sowie **professionelle Kunden.** Sie sind daher nicht geeignet, an **Privatkunden** weitergegeben zu werden, **es sei denn,** (i) eine Sonstige Research-Information wurde von der DZ BANK **ausdrücklich** als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (ii) ihre ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in einem Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Sonstigen Research-Information verstehen und bewerten zu können.
Sonstige Research-Informationen werden von der DZ BANK für die Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den **Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz** freigegeben.
Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die **Vereinigten Staaten von Amerika** (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden.
Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der **Republik Singapur** ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.

6.2 Wesentliche Informationsquellen

Die DZ BANK nutzt für die Erstellung ihrer Research-Publikationen ausschließlich Informationsquellen, die sie selbst als zuverlässig betrachtet. Sie kann jedoch nicht alle diesen Quellen entnommene Tatsachen und sonstigen Informationen selbst in jedem Fall nachprüfen. Sofern die DZ BANK jedoch im konkreten Fall Zweifel an der Verlässlichkeit einer Quelle oder der Richtigkeit von Tatsachen und sonstigen Informationen hat, wird sie darauf in der Research-Publikation ausdrücklich hinweisen.
Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:
Informations- und Datendienste (z. B. Reuters, Bloomberg, VWD, FactSet, Markit), zugelassene Rating-Agenturen (z.B. Standard & Poors, Moody's, Fitch, DBRS), Fachpublikationen der Branchen, die Wirtschaftspresse, die zuständigen Aufsichtsbehörden, Informationen der Emittenten (z.B. Geschäftsberichte, Wertpapierprospekte, Ad-hoc-Mitteilungen, Presse- und Analysten-Konferenzen und sonstige Publikationen) sowie eigene fachliche, mikro- und makroökonomische Recherchen, Untersuchungen und Auswertungen.

III. RECHTLICHE HINWEISE

1. Dieses Dokument richtet sich an **Geeignete Gegenparteien** sowie **professionelle Kunden.** Es ist daher nicht geeignet, an **Privatkunden** weitergegeben zu werden, **es sei denn,** (a) es ist ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (b) die ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Bewertung und / oder Empfehlungen verstehen und einschätzen zu können.
Es wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland (‚DZ BANK') erstellt und von der DZ BANK für die ausschließliche Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den **Mitgliedstaaten des EWR und der Schweiz** genehmigt.
Ist dieses Dokument in **Absatz 1.1** der Pflichtangaben ausdrücklich als **‚Finanzanalyse'** bezeichnet, gelten für seine Verteilung gemäß den Nutzungsbeschränkungen in den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
In die **Republik Singapur** darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK über die DZ BANK Singapore Branch, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚accredited investors', and / oder ‚expert investors'weitergegeben und von diesen genutzt werden.
In die **Vereinigten Staaten von Amerika** (USA) darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK und über Auerbach Grayson, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚major U.S. institutional investors' weitergegeben und von diesen genutzt werden. Auch diese Weitergabe ist nur erlaubt, sofern sich das Dokument nur auf Eigenkapitalinstrumente bezieht. Der DZ BANK ist es nicht erlaubt Transaktionen über Fremdkapitalinstrumente in den USA vorzunehmen.
Ist dieses Dokument in **Absatz 1.1** der Pflichtangaben ausdrücklich als **‚Sonstige Research-Information'** bezeichnet, gelten für seine Verteilung nach den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die **Vereinigten Staaten von Amerika** (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden.
Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der **Republik Singapur** ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.
Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.

2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.
Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.

3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.
Einschätzungen, insbesondere Prognosen, Fair Value- und / oder Kurserwartungen, die für die in diesem Dokument analysierten Investitionsobjekte angegeben werden, können möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann insbesondere auf Grund einer Reihe nicht vorhersehbarer Risikofaktoren eintreten.
Solche Risikofaktoren sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich: Marktvolatilitäten, Branchenvolatilitäten, Maßnahmen des Emittenten oder Eigentümers, die allgemeine Wirtschaftslage, die Nichtrealisierbarkeit von Ertrags- und / oder Umsatzzielen, die Nichtverfügbarkeit von vollständigen und / oder genauen Informationen und / oder ein anderes später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen oder sonstige Prognosegrundlagen, auf die sich die DZ BANK stützt, nachteilig auswirken können.
Die gegebenen Einschätzungen sollten immer im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten relevanten Dokumenten und Entwicklungen, welche sich auf das Investitionsobjekt sowie die für es relevanten Branchen und insbesondere Kapital- und Finanzmärkte beziehen, betrachtet und bewertet werden.
Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung dieses Dokuments. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Unternehmen informieren.
Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.

4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.
Weder die DZ BANK noch ihre verbundenen Unternehmen übernehmen eine Haftung für Nachteile oder Verluste, die ihre Ursache in der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments haben und / oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebendienstleistungen.
Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.

6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.

7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter übernehmen ausdrücklich oder stillschweigend irgendeine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der hierin enthaltenen Daten sowie der von den Empfängern der Daten zu erzielenden Ergebnisse. Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein Datenanbieter haften gegenüber dem Empfänger der Daten ungeachtet der jeweiligen Gründe in irgendeiner Weise für ungenaue, unrichtige oder unvollständige Informationen in den Markit-Daten oder für daraus entstehende (unmittelbare oder mittelbare) Schäden.
Seitens Markit besteht keine Verpflichtung zur Aktualisierung, Änderung oder Anpassung der Daten oder zur Benachrichtigung eines Empfängers derselben, falls darin enthaltene Sachverhalte sich ändern oder zu einem späteren Zeitpunkt unrichtig geworden sein sollten.
Ohne Einschränkung des Vorstehenden übernehmen weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter Ihnen gegenüber irgendeine Haftung – weder vertraglicher Art (einschließlich im Rahmen von Schadenersatz) noch aus unerlaubter Handlung (einschließlich Fahrlässigkeit), im Rahmen einer Gewährleistung, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger Art - hinsichtlich irgendwelcher Verluste oder Schäden, die Sie infolge von oder im Zusammenhang mit Meinungen, Empfehlungen, Prognosen, Beurteilungen oder sonstigen Schlussfolgerungen oder Handlungen Ihrerseits oder seitens Dritter erleiden, ungeachtet dessen, ob diese auf den hierin enthaltenen Angaben, Informationen oder Materialien beruhen oder nicht.

Dieses Dokument darf in der Bundesrepublik Deutschland an Privatkunden weitergegeben werden.

ANSPRECHPARTNER DG HYP

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
20095 Hamburg
Rosenstraße 2
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Telefon (040) 33 34-0
Telefax (040) 33 34-11 11
www.dghyp.de

Immobilienzentrum Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Telefon (030) 31 99 3-51 01
Telefax (030) 31 99 3-50 36

Mark Meissner
Leiter Immobilienzentrum Berlin
Telefon (030) 31 99 3-50 25
Mark.Meissner@dghyp.de

Andrea Stoffer
Assistenz
Telefon (030) 31 99 3-51 01
Andrea.Stoffer@dghyp.de

Sabine Dahlmann
Kundenbetreuerin
Telefon (030) 31 99 3-50 15
Sabine.Dahlmann@dghyp.de

Ulrich Kürth
Regionaldirektor
Volksbanken und Raiffeisenbanken
Telefon (030) 31 99 3-50 40
Ulrich.Kuerth@dghyp.de

René Ramthun
Regionaldirektor
Telefon (030) 31 99 3-50 39
Rene.Ramthun@dghyp.de

Svenja Schulze
Regionaldirektorin
Telefon (030) 31 99 3-50 13
Svenja.Schulze@dghyp.de

Jens Stapelfeld
Regionaldirektor
Telefon (030) 31 99 3-50 46
Jens.Stapelfeld@dghyp.de

Tim Tarek Fergin
Kundenbetreuer
Telefon (030) 31 99 3-51 03
Tim.Tarek.Fergin@dghyp.de

Jan Wiezorek
Regionaldirektor
Telefon (030) 31 99 3-50 47
Jan.Wiezorek@dghyp.de

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

ANSPRECHPARTNER VR WERT

VR WERT
Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH
20095 Hamburg
Rosenstraße 2
Telefon (040) 33 34-26 88
Telefax (040) 33 34-11 77
www.vrwert.de

Standort Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Telefon (030) 92 10 48 29-0
Telefax (030) 92 10 48 29-99

Karin Reimers MRICS
Dipl.-Ingenieurin
Immobiliengutachterin CIS HypZert (F)
Mobil (0172) 899 60 23
Telefon (030) 92 10 48 29-21
karin.reimers@vrwert.de

Konstanze Feldbausch
Assistenz
Telefon (030) 92 10 48 29-20
konstanze.feldbausch@vrwert.de

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

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

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

DG HYP
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2 | 20095 Hamburg
Tel.: (040) 33 34-0 | Fax: (040) 33 34-11 11
www.dghyp.de

Stand: Mai 2018