



IMMOBILIENINVESTITIONEN DEUTSCHLAND 2015

BERLIN - LEIPZIG - DRESDEN

IST DER IMMOBILIEN-BOOM SCHON VORBEI
ODER ERST AM ANFANG?

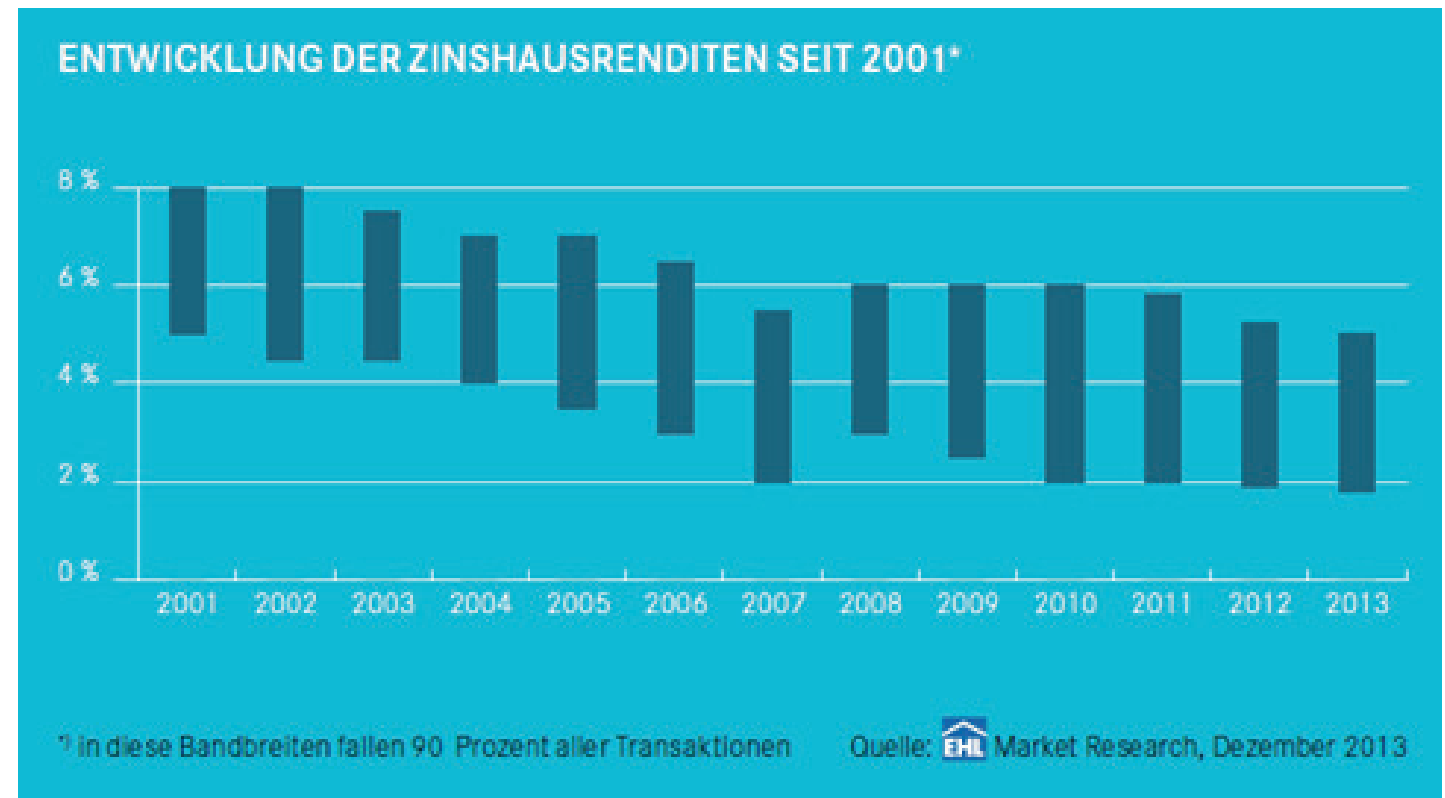


REAL ESTATE CIRCLE 2015

19. - 20. MÄRZ

FALKENSTEINER BALANCE RESORT STEGERSBACH

ZINSHAUSMARKT Wien



(Quelle: immonet.at)

MAGAN „Original-Ton“ 2008


MAGAN
Corporate Property Advisers



1. Metropole Berlin
2. Einflussfaktoren
- 3. Window of Opportunity**
4. Wohnimmobilien
5. Angebot und Nachfrage
6. Investments
7. Ausblick

3. Window of Opportunity

- Dzt. zeitlich befristete „Special Situation“ in Berlin
- Restriktive Kreditvergaben
- Geringes Neubauvolumen
- Günstiges Renditeniveau im Europavergleich
- Renditeniveau wird sich mittelfristig anderen europäischen Metropolen anpassen
- Mietpreise steigen
- Eigentumspreise steigen
- restriktiven Sparkurs Stadtverwaltung seit 2003
- Günstige Sanierungspreise

Seite 12

MAGAN Transaktionen

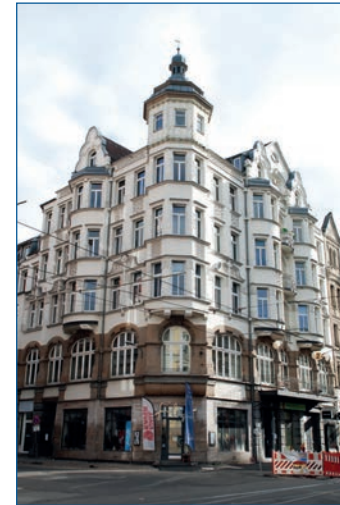
MAGAN hat seit 2004 über 120 Einkaufstransaktionen in Berlin, Leipzig, Halle, Dresden, und Potsdam, mit einem Investvolumen von mehr als € 300 Millionen, begleitet.

Außerdem haben wir ca. 40 Verkäufe von Mietshäusern, sowie die Parifizierung und den Abverkauf von rund 600 Mietwohnungen verkäuferseitig betreut.

Nachfolgend einige Beispiele für eingekaufte Häuser:



Beispiele für Ankäufe von Zinshäusern in Leipzig, die MAGAN 2014 begleitet hat



MAGAN Büros

Wien, Jakobergasse 4

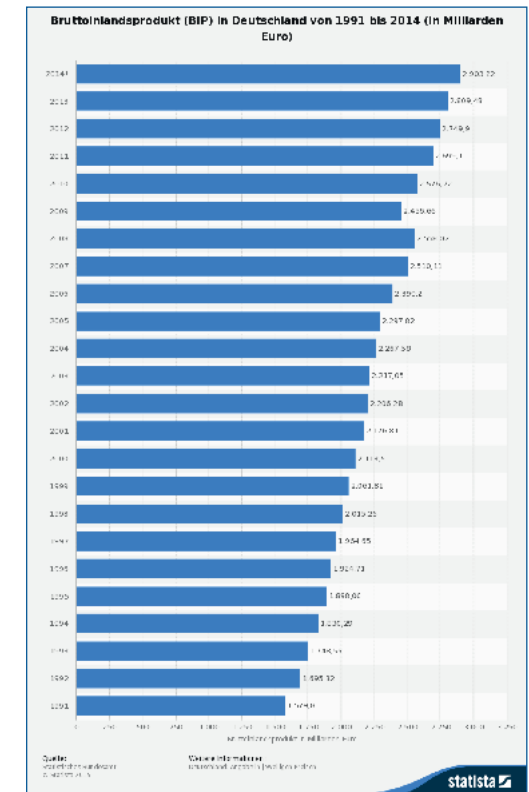


Berlin, Kurfürstendamm 52



DEUTSCHLAND Wirtschaftsdaten

- Größte Volkswirtschaft Europas mit rund 4,2 Mio Erwerbstätigen (04/2014)
- Belegt hinsichtlich BIP 2013 4. Platz weltweit (nach USA, China, Japan)
Österreich: Platz 27
- Prognose Wirtschaftswachstum (Ifo-Index) wurde aufgrund positiver wirtschaftlicher Entwicklung 12/2014 von 1,2% auf 1,5% angehoben
- Kaufkraft Bundesdurchschnitt 2014: 21.179 Euro pro Einwohner/plus 2,7% gegenüber 2013
- Stabile Wirtschaft, konstanter Anstieg der Erwerbstätigen seit 2003
- 2013 erneuter Anstieg der Bevölkerung um 0,2%, davon profitieren vorrangig wirtschaftlich prosperierende Metropolen und deren Umland („Speckgürtel“)



DEUTSCHLAND Immobilienmarkt

Ranking nach
Transaktionszahlen:
1. Platz Berlin/1.502
2. Platz Leipzig/707

Transaktionen 2012*			Transaktionsvolumen 2012*		
Rang	Stadt	Anzahl	Rang	Stadt	Mio. EUR
1	Berlin	1.502	1	Berlin	3.625
2	Leipzig	707	2	München	1.006
3	Köln	697	3	Hamburg	873
4	Essen	437	4	Frankfurt	766
5	Frankfurt	422	5	Köln	700
6	Wuppertal	409	6	Düsseldorf	571
7	Hamburg	404	7	Leipzig	319
8	Duisburg	390	8	Dresden	251
9	Dresden	386	9	Wiesbaden	226
10	Düsseldorf	383	10	Essen	215
11	Hannover (Region)	344	10	Hannover (Region)	215
12	Mönchengladbach	325	11	Nürnberg	201
13	Krefeld	313	12	Bonn	195
14	Bremen	283	13	Stuttgart	129
15	Dortmund	281	14	Potsdam	127
16	Nürnberg	221	15	Wuppertal	120
17	Bonn	194	16	Dortmund	119
18	Bielefeld	173	17	Mönchengladbach	115
19	München	171	18	Bremen	112
20	Stuttgart	160	19	Heidelberg	110
20	Wiesbaden	160	20	Duisburg	100
21	Halle	159	21	Mainz	96
22	Mülheim	155	22	Offenbach	87
23	Mannheim	114	22	Regensburg	87
24	Kiel	96	23	Krefeld	83
25	Offenbach	95	24	Bielefeld	75
26	Erfurt	94	25	Halle	72
27	Mainz	93	26	Mülheim	67
27	Braunschweig	93	27	Ludwigshafen	58
27	Ludwigshafen	93	28	Leverkusen	57
28	Heidelberg	80	29	Karlsruhe	55
29	Karlsruhe	70	30	Kiel	52
30	Potsdam	67	31	Münster	49
31	Münster	60	32	Mannheim	47
32	Leverkusen	59	33	Braunschweig	39
33	Lüdenscheid	56	33	Konstanz	39
34	Regensburg	50	34	Erfurt	37
35	Konstanz	40	35	Rosenheim	21
36	Jena	37	36	Jena	20
37	Weimar	36	37	Friedrichshafen	15
38	Emden	34	37	Lüdenscheid	15
38	Friedrichshafen	34	38	Weimar	12
39	Aurich	27	39	Aurich	8
40	Leer	19	40	Emden	6
40	Rosenheim	19	40	Leer	6

* Engel & Völkers Commercial Standorte, Mehrfachplatzierung möglich, Wuppertal k. A.
Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Commercial

* Engel & Völkers Commercial Standorte, Mehrfachplatzierung möglich, Wuppertal k. A.
Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Commercial



DEUTSCHLAND

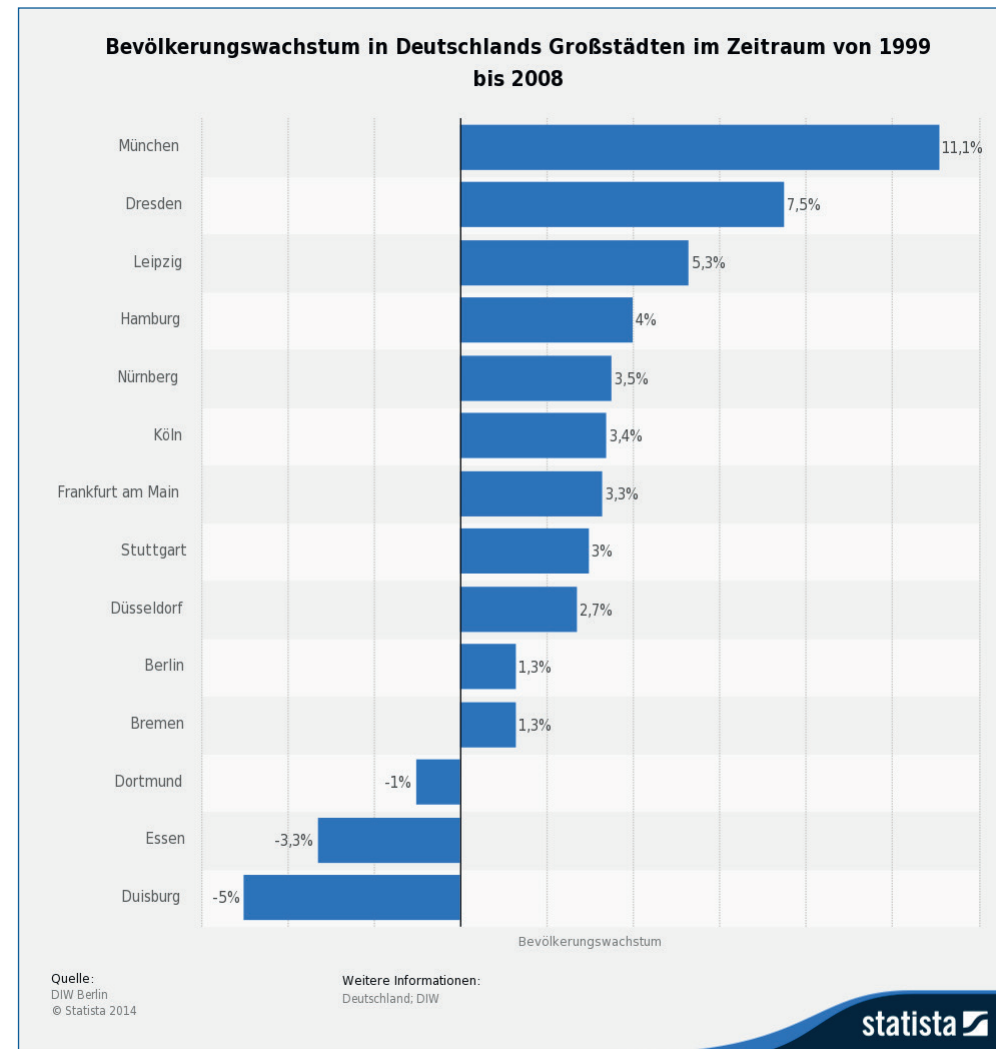
- davon 4 Millionenstädte
- davon 13 große Großstädte mit über 500.000 Einwohnern
- davon 28 in Nordrhein-Westfalen
- davon 68 Städte mit positivem Bevölkerungswachstum



Secondary Cities

Einwohnerzahlen der Großstädte Deutschlands											
Einwohnerzahlen der Großstädte Deutschlands, Stand 31.12.2010 (in 1.000)											
1	Berlin	3.460,70	21	Karlsruhe	294,80	41	Hagen	188,50	61	Wolfsburg	121,50
2	Hamburg	1.786,40	22	Münster	279,80	42	Hamm	181,80	62	Göttingen	121,10
3	München	1.353,20	23	Wiesbaden	276,00	43	Saarbrücken	175,70	63	Offenbach am Main	120,40
4	Köln	1.007,10	24	Augsburg	264,70	44	Mülheim a. d. Ruhr	167,30	64	Pforzheim	119,80
5	Frankfurt am Main	679,70	25	Aachen	258,70	45	Herne	164,80	65	Recklinghausen	118,40
6	Stuttgart	606,60	26	Mönchengladbach	258,00	46	Ludwigshafen am Rhein	164,40	66	Bottrop	116,80
7	Düsseldorf	588,00	27	Gelsenkirchen	258,00	47	Osnabrück	164,10	67	Fürth	114,60
8	Dortmund	580,40	28	Braunschweig	248,90	48	Oldenburg (Oldenburg)	162,00	68	Bremerhaven	113,40
9	Essen	574,60	29	Chemnitz	243,20	49	Leverkusen	160,00	69	Reutlingen	112,50
10	Bremen	547,00	30	Kiel	239,50	50	Solingen	159,90	70	Remscheid	110,60
11	Dresden	523,10	31	Krefeld	235,10	51	Potsdam	156,90	71	Koblenz	106,40
12	Leipzig	522,90	32	Halle/Saale	233,00	52	Neuss	151,40	72	Bergisch Gladbach	105,70
13	Hannover	522,00	33	Magdeburg	231,50	53	Heidelberg	147,00	73	Erlangen	105,60
14	Nürnberg	505,70	34	Freiburg im Breisgau	224,20	54	Paderborn	146,00	74	Moers	105,50
15	Duisburg	489,60	35	Oberhausen	212,90	55	Darmstadt	144,40	75	Trier	105,30
16	Bochum	374,70	36	Lübeck	210,20	56	Regensburg	135,50	76	Jena	105,10
17	Wuppertal	349,70	37	Erfurt	205,00	57	Würzburg	133,00	77	Siegen	103,40
18	Bonn	324,00	38	Rostock	202,70	58	Ingolstadt	125,10	78	Hildesheim	102,80
19	Bielefeld	323,30	39	Mainz	199,20	59	Heilbronn	122,90	79	Salzgitter	102,40
20	Mannheim	313,20	40	Kassel	195,50	60	Ulm	122,80	80	Cottbus	102,10

DEUTSCHLAND Bevölkerungswachstum



DEUTSCHLAND diverse Städterankings 2014

Untersucht wurden alle Städte (39) Deutschlands mit mehr als 200.000 Einwohnern

- Berlin konnte sich in der Gesamtwertung um drei Plätze verbessern. Spitzenposition im Bereich wirtschaftliche Stabilität, Beschäftigungswachstum und Gründungsintensität. Deutliche Verbesserung Arbeitsmarkt, Lebensqualität, Demografie und Bildung
- Leipzig belegt 2. Platz bei wirtschaftlicher Stabilität
Wie stabil wirtschaftliche Entwicklung einer Region ist, hängt u.a. von Wirtschaftsstruktur bzw. Branchen-Diversifikation ab. Tendenziell dürften Regionen mit ‚breit aufgestelltem‘ Branchen-Mix krisenresistenter sein als solche mit hoher Konzentration auf wenige Branchen



DEUTSCHLAND

DEUTSCHLAND diverse Städterankings 2014

DEUTSCHLAND

Dynamiksieger Wolfsburg: Die Macht der Autostädte											
Glückliche Kämmerer... Veränderung der komm. Steuerkraft* je Einwohner (2012 zu 2008, in Euro)			...starkes Wachstum... Veränderung des Bruttoinlandsprodukts (2012 zu 2008, in Prozent)			...hohe Stellendichte... Anteil der Beschäftigten* an den Erwerbsfähigen (in Prozent)			...und viele Forscher Personal in Forschung und Entwicklung (je 1000 Erwerbstätige)*		
Rang	Stadt	Wert	Rang	Stadt	Wert	Rang	Stadt	Wert	Rang	Stadt	Wert
1	Wolfsburg	1370,4	1	Ingolstadt	60,3	1	Ingolstadt	69,7	1	Wolfsburg	65,9
2	Regensburg	411,80	2	Wolfsburg	33,7	2	Wolfsburg	69,2	2	Ludwigshafen	46,7
3	Ingolstadt	281,10	3	Jena	24,0	3	Heilbronn	67,6	3	Erlangen	44,0
4	Mannheim	258,10	4	Ludwigshafen	19,2	4	Erlangen	67,5	4	Darmstadt	37,3
5	Ludwigshafen	223,50	5	Erlangen	17,4	5	Fürth	66,6	5	Ingolstadt	36,1
6	Pforzheim	186,20	6	Leipzig	17,2	6	Pforzheim	65,2	6	Stuttgart	33,4
7	Ulm	154,10	7	Lübeck	16,9	7	Ulm	65,2	7	München	27,0
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
67	Bremen	-108,20	67	Mannheim	-5,0	67	Gelsenkirchen	53,7	67	Bremerhaven	1,4
68	Frankfurt am Main	-167,60	68	Mülheim/Ruhr	-5,0	68	Trier	50,9	68	Gelsenkirchen	0,9
69	Gelsenkirchen	-219,70	69	Münster	-5,1	69	Heidelberg	49,7	69	Hagen	0,7
	Mittelwert	49,30		Mittelwert	8,1		Mittelwert	61,1		Mittelwert	10,1

* Grundsteuer, Gewerbesteuer, Gemeindeanteil an Einkommen- und Umsatzsteuer, Gewerbesteuerumlage; Quelle: Destatis

Quelle: VGR der Länder, Zahlen gerundet

* sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte; 2013, Quelle: BA

* Vollzeitäquivalente 2011; Quelle: Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft

Leipzig: Mehr Jobs...			...und mehr Menschen		
Entwicklung der Beschäftigtenzahl (2013 zu 2008, in Prozent)			Veränderung der Einwohnerzahl (2013 zu 2011*, in Prozent)		
Rang	Stadt	Wert	Rang	Stadt	Wert
1	Leipzig	19,5	1	Leipzig	5,7
2	Regensburg	15,3	2	Freiburg	5,1
3	Braunschweig	14,9	3	Offenbach	5,1
4	Ingolstadt	14,9	4	Frankfurt a. M.	5,0
5	Münster	14,9	5	München	4,4
6	Freiburg	14,8	6	Darmstadt	4,4
7	Würzburg	13,8	7	Berlin	3,9
...	...	...	...	...	...
67	Gelsenkirchen	1,8	67	Hagen	-1,0
68	Herne	0,0	68	Bochum	-1,1
69	Remscheid	-0,2	69	Remscheid	-1,6
	Mittelwert	8,9		Mittelwert	1,8

Zahlen gerundet; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

* Dezember 2013 zu Mai 2011; Zahlen gerundet; Quelle: Statistische Landesämter

(Quelle: Wirtschaftswoche 12/2014)

DEUTSCHLAND B-Städte

IMMOBILIEN PRIVATE BANKING

BESTE LAGEN - JENSEITS DER METROPOLEN

Das exklusive Ranking von Engel & Völkers zeigt, wo der Markt noch nicht überhitzt ist

Rang	Stadt	Rendite in %	Mietplus in % ¹	Trend	Preis/m² in Euro	Trend	Deals Anzahl	Ökon. ² Dynamik	Bev.entw. in % bis 2025	Gesamt- punkte
1	Leipzig	6,3	5,2	▲	1150	▲	794	47,6	1,32	70,8
2	Dresden	5,6	16,2	▲	1600	▲	381	42,0	1,49	68,4
3	Erfurt	6,8	17,9	▲	1150	▲	91	44,0	1,67	63,6
4	Berlin	4,7	4,7	►	2150	►	1.516	43,3	4,26	62
5	Köln	5,0	2,0	▲	2620	▲	592	39,3	5,78	60
6	München	3,8	8,9	►	4950	►	169	41,9	7,02	60
7	Bonn	6,7	5,2	▲	1980	►	185	42,4	6,22	59,8
8	Braunschwg.	8,0	9,6	▲	975	►	98	43,7	1,73	59
9	Hannover	7,1	0,0	►	1230	►	388	40,4	3,63	58
10	Potsdam	5,6	4,7	►	1920	▲	67	42,0	9,46	56,2
11	Offenbach	7,0	5,7	►	1300	►	74	38,4	0,78	55,6
12	Stuttgart	5,4	14,9	▲	2400	▲	140	39,1	6,12	55,2
13	Hamburg	4,8	-5,9	►	2400	►	411	40,6	2,43	54,8
14	Leverkusen	9,2	4,9	▲	950	▲	64	42,2	1,55	54,4
15	Regensburg	5,0	4,3	►	2100	►	50	44,6	2,23	54
16	Freiburg	5,6	6,6	►	2500	►	83	43,5	-0,62	53,6
17	Weimar	6,9	13,1	▲	1125	▲	28	39,0	5,79	53,6
18	Ludwigshf.	8,0	4,7	►	1200	►	76	44,9	-2,03	52,8
19	Mainz	5,6	7,7	►	2200	►	111	39,0	1,34	52,4
20	Rosenheim	5,1	10,5	▲	2400	▲	17	40,0	2,73	52
21	Düsseldorf	5,4	0,9	►	1970	►	390	37,0	3,45	50,8
22	Nürnberg	6,4	3,2	►	1700	►	168	40,9	0,44	50
23	Karlsruhe	5,5	4,2	▲	1885	▲	56	41,7	-0,69	49,6
24	Jena	6,5	10,5	▲	1325	▲	27	40,0	1,80	49,2
25	Bremen	6,1	5,4	▲	1780	►	288	36,7	-0,59	49
26	Kiel	6,4	5,7	►	1750	▲	107	35,4	2,76	49
27	Wiesbaden	5,7	10,6	►	2300	▲	87	37,9	0,82	48,6
28	Frankfurt/M.	4,9	0,0	►	2960	►	318	36,9	0,73	48,4
29	Halle	7,5	4,5	►	890	►	188	42,6	-1,18	48
30	Konstanz	6,6	4,7	►	2850	►	31	40,0	1,47	47,2
31	Münster	6,1	5,6	▲	1850	►	62	37,2	6,77	47
32	Kassel	6,6	8,1	►	1400	▲	130	39,9	-4,70	47
33	Wuppertal	9,1	2,3	►	835	►	492	38,4	-4,73	46,8
34	Bremerhaven	10,8	0,9	▲	600	▲	104	41,2	-2,10	46,8
35	Mannheim	6,6	0,5	►	1420	►	98	42,0	-0,10	46
36	Rostock	6,7	0,0	►	1650	►	78	41,2	-2,72	45,6
37	Essen	7,4	3,6	►	1310	►	367	39,6	-3,01	45,2
38	Mönchenglb.	8,1	2,0	▲	800	▲	270	37,7	-1,20	45,2
39	Aurich	9,1	9,7	►	1090	►	45	39,0	-0,74	44,4
40	Dortmund	7,6	0,0	►	1040	►	367	38,9	-1,00	44,4
41	Bielefeld	6,6	2,0	►	1425	►	169	35,7	-0,87	43,6
42	Würzburg	5,8	4,0	►	1600	►	70	44,2	0,04	43,6
43	Duisburg	8,9	0,0	►	950	►	443	35,0	-5,89	42,8
44	Friedrichshf.	5,8	5,7	►	2500	►	42	40,0	-1,55	42,8
45	Krefeld	7,9	1,5	►	1025	►	315	37,3	-1,89	42,4
46	Emden	9,5	6,3	►	1040	►	34	39,0	-0,82	40,8
47	Leer	8,9	6,1	►	1180	►	26	39,0	-0,88	39,6
48	Heidelberg	5,9	0,0	►	2100	►	64	38,7	0,26	38,4
49	Lüdenscheid	9,1	3,4	►	900	►	54	39,0	-5,83	36,4
50	Mülheim	8,0	1,2	►	1200	►	181	35,1	-2,78	36,4

Quelle: Engel & Völkers, IW Consult, BBSR 1| 2012/14 2| Lebensqualität, Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur

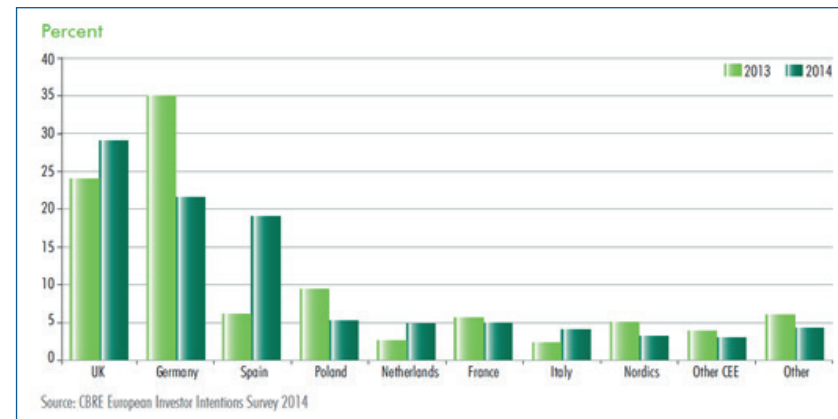
DEUTSCHLAND Immobilienmarkt

- Westeuropa attraktivste Region für Immobilieninvestitionen weltweit
- Innerhalb Europas landet Deutschland mit 21% auf dem zweiten Platz
- Zur attraktivsten Stadt wurde London gewählt.
Nach Madrid auf Platz drei landet Berlin (8%)
- 2014 beabsichtigten Investoren deutlich risikoreicher zu investieren.
65% sehen die attraktivsten Investments außerhalb des Core-Markts
- 2013 rund 19,5 Mrd. Euro deutschlandweit mit Verkauf von Wohn- u.
Geschäftshäusern umgesetzt.
- Ranking nach Transaktionszahlen: 1. Platz Berlin/1.502; 2. Platz Leipzig/707

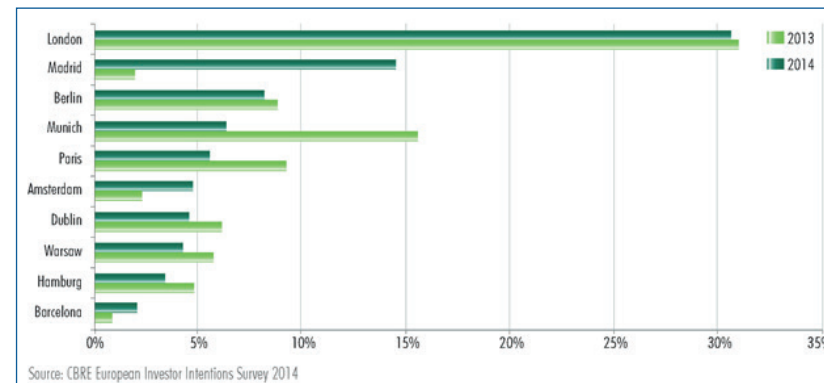


DEUTSCHLAND

DEUTSCHLAND Immobilienmarkt



Innerhalb Europas landet Deutschland mit 21% auf dem 2. Platz



Zur attraktivsten Stadt wurde London gewählt

Nach Madrid und London auf Platz 3 landet Berlin (8%)

DEUTSCHLAND Umsätze Zinshäuser

- 2013 höchste Umsätze seit 2008
- Steigerung 2012 – 2013 von 13,1 auf 13,7 Milliarden (+4,8%)
- Wachsende Nachfrage steht geringer werdendem Angebot gegenüber, insbesondere in den Metropolen daher stetiger Preisanstieg
- Anteil ausländischer Käufer 2013 auf rund 15% gestiegen (2012: 6%)
- 34% der Umsätze wurden in Berlin erzielt: mit 4,7 Milliarden etwa vier Mal so hoch wie in Hamburg, Steigerung gegenüber 2012: 15%

Grund: (noch) relativ breites Angebot, (noch) Nachholeffekt bei Immobilienpreisen



DEUTSCHLAND

DEUTSCHLAND Hauspreise 2000 - 2013



DEUTSCHLAND

Entwicklung der Hauspreise in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (2010 = Index 100)



Quelle:
Statistisches Bundesamt
© Statista 2015

Weitere Informationen:
Deutschland

statista

DEUTSCHLAND Leerstand

Marktaktiver Leerstand 2009 - 2011			
CBRE-empirica-Leerstandsindex			
Bundesland	Leerstandsquote in %		
	2009	2010	2011
Berlin	3,3%	2,6%	2,3%
Brandenburg	5,8%	5,6%	5,3%
Meckleburg-Vorpommern	5,3%	5,2%	5,1%
Sachsen	7,7%	7,6%	7,5%
Sachsen-Anhalt	8,0%	7,7%	7,5%
Thüringen	5,5%	5,5%	5,4%

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex



DEUTSCHLAND Statistiken

Arbeitslosenquote im Vergleich

	Berlin	Potsdam	Leipzig	Dresden	Halle	Magdeburg	Erfurt
2012	11,60	7,20	10,80	8,60	11,70	11,10	8,90
2013	11,20	7,30	8,20	8,40	11,50	11,00	8,00
2014	10,50	6,70	7,70	7,90	11,00	10,60	7,70

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

	Berlin	Potsdam	Leipzig	Dresden	Halle	Magdeburg	Erfurt
2000	3 382 169	129 324	493 208	477 807	247 736	231 450	200 564
2010	3 460 725	156 906	522 883	523 058	232 963	231 525	204 994
2013	3 421 829	161 468	531 582	530 754	231 565	231 021	204 880

Quelle: Wikipedia

Preisentwicklung Eigentumswohnung 60 m² 2011-2014

	Berlin	Leipzig	Dresden	Erfurt	Halle	Magdeburg	Potsdam
Kaufpreis 2011	1 403,00	1 044,00	1 329,00	1 145,00	728,00	808,00	1 831,00
Kaufpreis 2014	2 191,00	1 305,00	1 877,00	1 653,00	1 081,00	1 154,00	2 707,00
Zunahme absolut	788,00	261,00	548,00	508,00	353,00	346,00	876,00
Zunahme in %	56	25	41	44	48	42	47
Quelle: wohnungsboerse.net							



Städte im Detail

DEUTSCHLAND



Berlin aus MAGAN Sicht

- Hauptstadt der größten Volkswirtschaft der EU
- Stabile politische Strukturen
- Homogene kleinteilige Sozialstruktur, ausgeprägte Kiezstruktur (vergleichbar Wiener Grätzl)
- Hohe Lebensqualität (bei niedrigen Preisen)
 - Grün
 - Wasser
 - Verkehr
- Viele „gute“ Wohngegenden
- „Ähnliche“ Sprache
- Ähnliches Rechts- und Steuersystem
- Rechtssicherheit
- Verfügbarkeit der „Ware“



DEUTSCHLAND



BERLIN

Berlin erfindet sich neu

- Akzeptanz von Berlin als Hauptstadt
- Starker internationaler Imagegewinn
- Steigendes Vertrauen in den eigenen Markt
- Deutsche Immobilienfonds investierten lange lieber im Ausland als im eigenen Markt –
TRENDWENDE um 2010
- Privatanleger haben sich nach dem Mauerfall eine blutige Nase geholt (stark gefallene Preise nach All-time high)
- Deutsche Private investieren wieder in Berlin
- Renditeniveau wird sich mittelfristig anderen europäischen Metropolen anpassen
- Preisniveau deutlich unter anderen internationalen Hauptstädten
- Berlin noch immer deutlich billiger als Wien



BERLIN

BERLIN Wirtschaftsdaten

- 2014: ca. 3,5 Mio Einwohner
- Anstieg der Einwohnerzahl laut Prognose bis 2020 auf hohem Niveau (IBB Wohnungsmarktbericht Tab. S. 23 Abb.15 schon vorhanden)
- Berlin gehört mit seinem wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Potential zu aufstrebenden Zentren Europas: Medien- und Dienstleistungsstadt, Biotechnologie, Medizintechnik, IT und Kommunikation, Solarindustrie
- Immer mehr Politik-, Regierungs- und Interessenvertretungen siedeln sich an
- Tourismus ist wesentlicher und jährlich steigender Umsatzbringer
- Berliner Wirtschaft entwickelt sich 2013 besser als Bundesdurchschnitt: Berlin + 0,5% (größte Steigerung bundesweit!) , DE gesamt – 0,3%
- 1,8 Mio Arbeitsplätze
- Arbeitslosigkeit: stieg 2013 um 0,1% bundesweit auf 6,9%
Berlin: Abnahme um 0,6% auf 11,7% - niedrigster Wert seit 20 Jahren!



BERLIN

BERLIN Flughafen

Berlin Brandenburg BER „Willy Brandt“

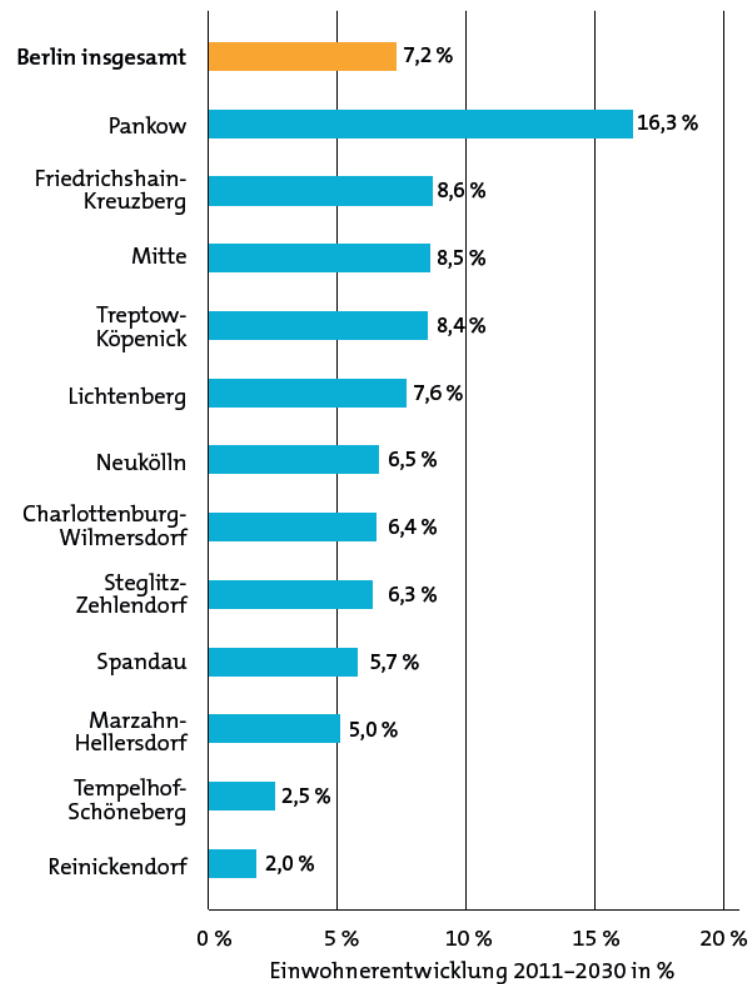
- Berlin mit dzt. über 26 Millionen Passagieren pro Jahr drittgrößter Flughafenstandort in Deutschland (nach Frankfurt und München)
- Geplante Eröffnung 2017
- wird nach Fertigstellung die Flughäfen Tempelhof und Tegel ersetzen
- direkte Anbindung an A113
- eigenen Bahnhof (Zug- und S-Bahnverbindungen in die Berliner City)



BERLIN Wirtschaftsdaten

BERLIN

Abb. 15 Einwohnerprognose 2011 bis 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dezember 2012

Grünfläche

BERLIN



Berliner Wasserstraßen



BERLIN

Gewässer

BERLIN



Polyzentristisch

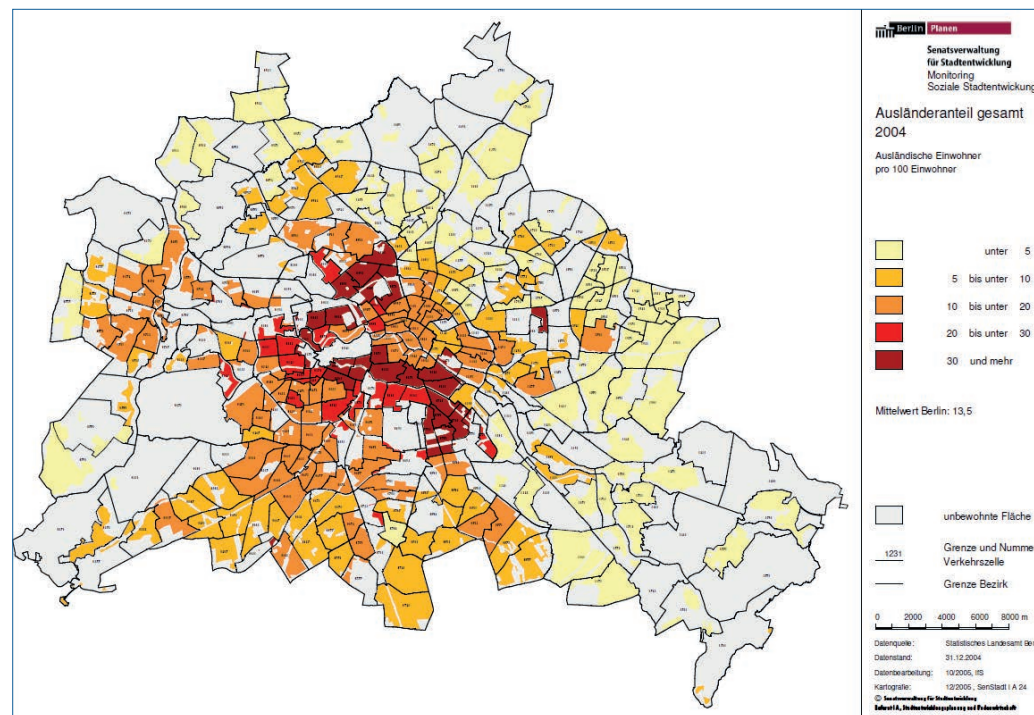
BERLIN





BERLIN

Ausländeranteil Berlin



Berlin

Einwohner: 3.421 Mio
Ausländer: 459.000
Anteil: 13,40%

Wien

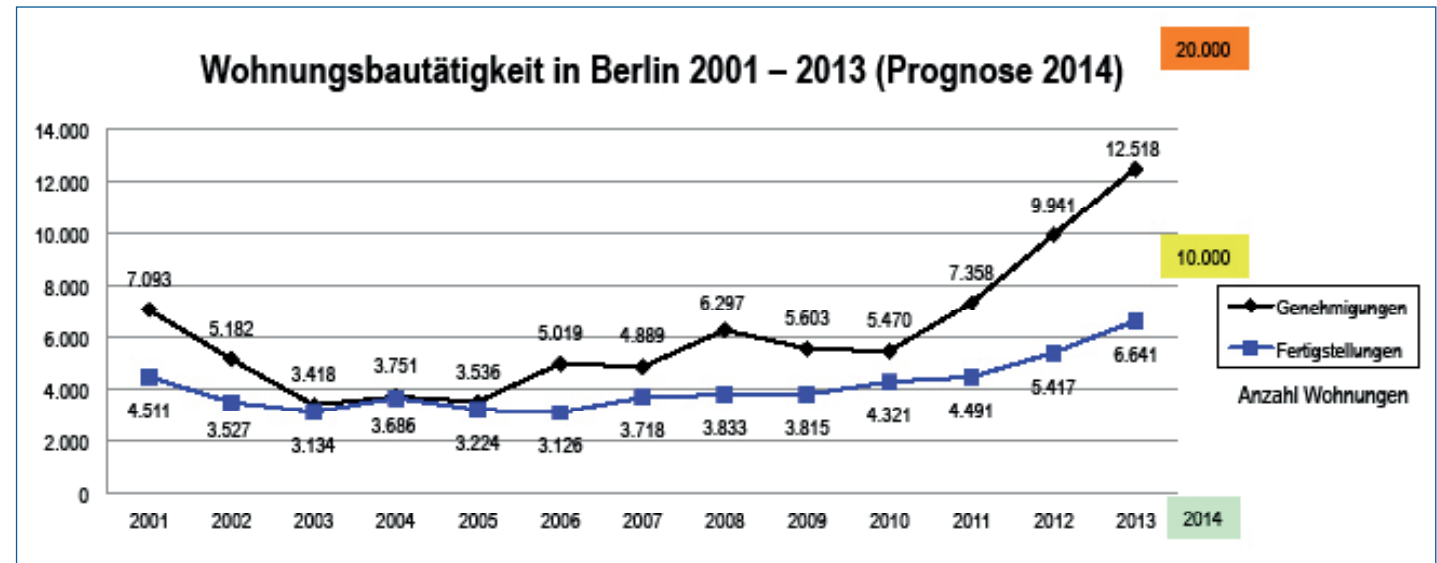
Einwohner: 1.741 Mio
Ausländer: 401.000
Anteil: 23,00%

(Quelle: Statistik Berlin Brandenburg, Statistik Austria)



Wohnungsgenehmigungen/Fertigstellungen

BERLIN



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin



BERLIN

BERLIN Immobilienmarkt

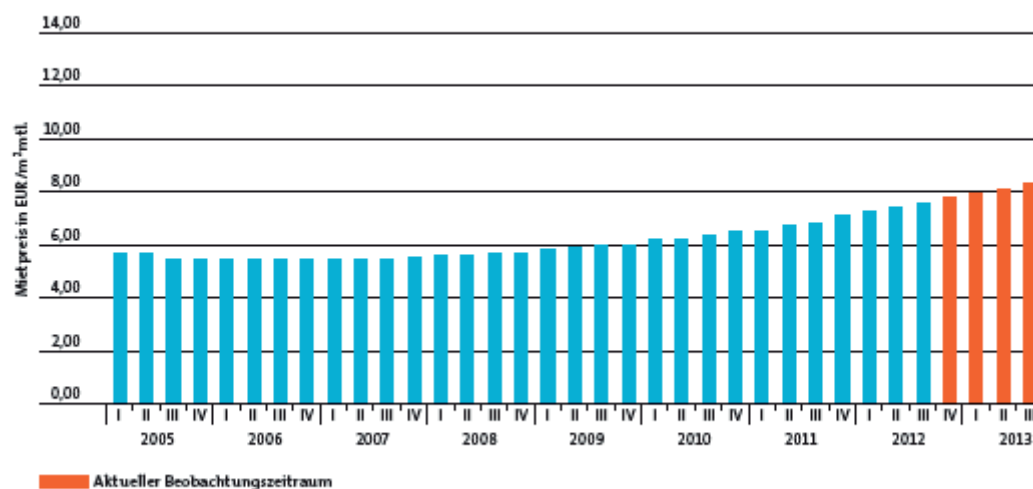
- 2013 wurde in Berlin mit Verkauf von Eigentumswohnungen Umsatz von rund 4.28 Milliarden Euro erzielt (+ 18,3 % gegenüber 2012)
- Berlin verdrängt damit traditionellen Spitzenreiter München vom ersten Platz!
- Bedarf an Neubauwohnungen pro Jahr ca. 10.000, bis 2025 ca. 137.000
- Einpersonenhaushalte nehmen weiter zu (2012: rund 54%) - steigende Nachfrage nach Kleinwohnungen und Objekten für Wohngemeinschaften

BERLIN Immobilienmarkt

Entwicklung Mietpreise 2005 bis 2013

BERLIN

Abb. 61 Entwicklung der Angebotsmieten (netto/kalt in EUR/m² mtl.) für Wohnungen in Berlin 2005–2013 (Median)



Quellen: IDN ImmoDaten, eigene Berechnungen

BERLIN Umwandlungsverbot

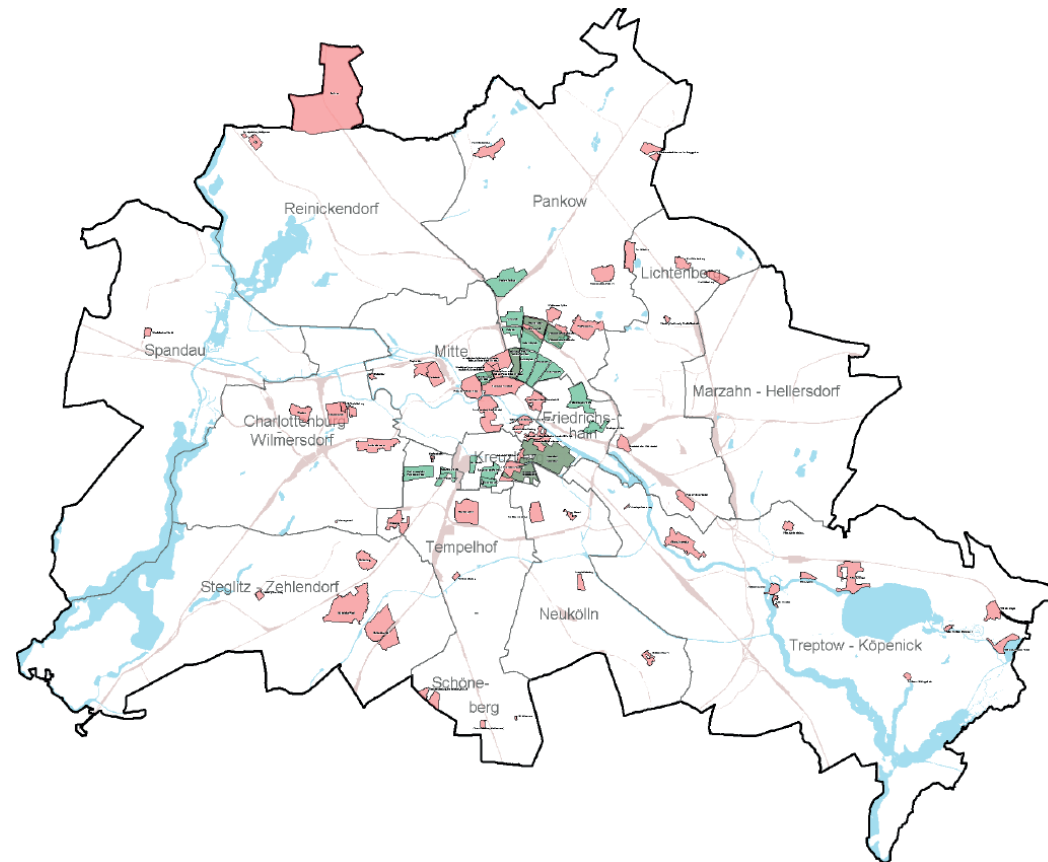
BERLIN





BERLIN Umwandlungsverbot

Derzeit bereits in 21 Gebieten mit rund 300.000 Einwohnern Beschränkungen durch Bezirksämter: „Luxusmodernisierungen“ dort schwieriger und genehmigungspflichtig



DEUTSCHLAND

Mietpreisbremse

BERLIN





BERLIN

BERLIN Prognose

- Neben London, Paris und Moskau eine echte europäische „Weltstadt“
- Nicht nur verwaltungstechnisch Deutschlands Hauptstadt, auch wirtschaftliches Zentrum
- Gentrifizierung schreitet weiter voran, Arbeiter und Ausländerquartiere werden stärker an den Rand gedrängt
- Speckgürtel wird stärker ausgeprägt
- Mieten, Eigentumswohnungspreise werden auf europäisches Niveau steigen, Renditen sinken
- Angebot im Wohnungseigentumssegment auch 2015 kleiner als Nachfrage
- Angebots- und Nachfragesituation am Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt, besonders bei preisgünstigen Wohnungen unter 6,00 EUR/m²
- Prognose: Nachfrageentwicklung steigend sowohl für Miete als auch für Eigentum

DRESDEN Wirtschaftsdaten

- Ca. 536.000 Einwohner
- Landeshauptstadt von Sachsen, Verwaltungszentrum
- Gilt als eine der grünsten Städte Europas mit 62% Wald- und Grünfläche
- Hauptbahnhof Dresden ist einer von 20 Fernverkehrsknoten in Deutschland
- Traditionelle wirtschaftliche Schwerpunkte: Maschinen- und Anlagenbau, Flugzeug- und Fahrzeugbau („Gläserne Manufaktur“ von Volkswagen), Druckgewerbe, pharmazeutische Industrie, Nahrungs- und Genussmittelproduktion
- Einer der modernsten High-Tech- Standorte in Europa mit besonderen Kompetenzen in der Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnik, Biotechnologie, Nanotechnologie und Photovoltaik



DRESDEN

DRESDEN Wirtschaftsdaten

- 1.500 Unternehmen mit mehr als 48.000 Mitarbeitern zählen zum Dresdner Mikroelektronik-Cluster. Umsatzvolumen 2010: 8,7 Milliarden Euro
Jeder zweite in Europa gefertigte Chip kommt aus Dresden!
- Mehrere Universitäten: TU Dresden (Exzellenz Universität), HTW Dresden, Hochschule für Musik, Universität der vereinten Nationen
- Etwa 12 Millionen Besucher jährlich, darunter fast 2 Millionen Übernachtungsgäste



DRESDEN



DRESDEN

DRESDEN Immobilienmarkt

- Bevölkerungsentwicklung 2011-2012: + 1,4% (Bundesdurchschnitt: +0,2%)
- Prognose: bis 2025 ca. 557.000 Einwohner (aktuell ca. 536.000)
- Leerstand 2012: mit 2,4% unter deutschem Durchschnitt von 3,3%
- Transaktionsvolumen gegenüber 2012 um 68% erhöht auf 422 Mio
- Preisanstieg Wohnungen 2009-2014: Miete + 23%, Kauf + 31%
- Mieten erstes Halbjahr 2014 Durchschnitt 7,10/m² (5,40 – 8,45/m²), plus 2,9% gegenüber Vorjahr
- Kaufpreise Eigentumswohnungen erstes Halbjahr 2014 Durchschnitt 2.230/m² (1.400 – 3.020/m²), plus 8,8% gegenüber Vorjahr

LEIPZIG Wirtschaftsdaten

- Leipzig nach Berlin mit ca. 532.000 Einwohnern größte Stadt Ostdeutschlands
- Gilt als „heimliche Hauptstadt Mitteldeutschlands“
- Neben Dresden wichtigste touristische Destination im Mitteldeutschland
- Über 15.600 Kulturdenkmäler, davon rund 80% Gründerzeithäuser
- Infrastruktur zählt zu den modernsten in DE
(Autobahn, Flughafen, größter Kopfbahnhof Europas)
- Bildet zusammen mit Halle einen der stärksten Wirtschaftsräume des Kontinents – im Umkreis von 100 km leben 6,8 Mio Menschen (PF dazu bitte eine Landkarte)
- Bedeutende Industrieansiedlungen: Siemens, Porsche, BMW, European Energy Exchange (EEX) = größte Energiebörse Europas, Amazon, DHL (errichtete 2008 internationales Luftfracht Drehkreuz am Flughafen)
- Bio City Leipzig: modernstes biotechnologisch-biomedizinisches Zentrum Deutschlands



LEIPZIG

LEIPZIG Wirtschaftsdaten

- historische Buch- und Verlagsstadt: Baedeker, Reclam, Brockhaus.
Heute über 50 Buchverlage
Medienstadt: MDR, Mediacity, diverse private TV und Radio Anbieter
- Leipziger Messe seit 1497
- Universität Leipzig genießt Weltruf (Nietzsche, Goethe, Weizäcker, Genscher, Merkel)
- Diverse wissenschaftliche Institute (Max Planck, Fraunhofer)



LEIPZIG



LEIPZIG

LEIPZIG Immobilienmarkt

- Bevölkerungsentwicklung 2011- 2012: +2,1%, liegt weit über Bundesdurchschnitt von +0,2%
- Ca. 310.000 Haushalte (+8,6% seit 2008)
- Prognose: bis 2032 rund 600.000 Einwohner (2014: ca. 532.000)
- Leipzig nach Berlin die Stadt mit den meisten gehandelten Wohn- u. Geschäftshäusern
- Transaktionsvolumen 2013: 443 Mio (entspricht +8% gegenüber 2012!)
- Vermehrt ausländische Käufer
- Baufertigstellungen 2012: 1.066 W (+ 16,6% gegenüber 2011)
- Leerstand: im Durchschnitt ca. 12%, allerdings große Unterschiede nach Bezirk und Objektart (geringster Leerstand Zentrum mit ca. 5,9%, höchster Leerstand „Plattenbau“ in Stadtrandlage)

LEIPZIG Immobilienmarkt

- Mietpreis Durchschnitt 1. Halbjahr 2014: 5,75/m² (4,40 bis 8,05/m²)
Steigerung +1,8% gegenüber 2013
- Kaufpreis Eigentumswohnungen Durchschnitt 1. Halbjahr 2014: 1.790/m²
(890,- bis 2.710,-/m²) Steigerung +4,7% gegenüber 2013
- Anteil selbstgenutzte Eigentumswohnungen 2011: 11% (bundesweiter
Durchschnitt: 43%!)



LEIPZIG



HALLE

HALLE Wirtschaftsdaten

- Rund 232.000 Einwohner
- Sehenswürdigkeiten: historische Altstadt. Stellt eines der größten vom Krieg fast unversehrt gebliebenen Flächendenkmale Deutschlands dar
- Bildet mit Leipzig und fünf weiteren Städten in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen die „Metropolregion Mitteldeutschland“
- Überregional bedeutsamer Gerichtsstandort
- Zweitgrößter Technologiepark Ostdeutschlands: „weinberg campus“ (über 100 Firmen mit rund 5.600 Mitarbeitern)
- Ebay gründet in Halle erstes Logistikzentrum in Europa (Fertigstellung 2015)
- 500 Jahre alte Martin Luther Universität, weitere Hochschulen, diverse Forschungsinstitute
- Geburtsstadt von Georg Friedrich Händel

HALLE Immobilienmarkt

- Bevölkerungsentwicklung positiv: ca. 1% seit 2010
- 2013 wurden 188 Wohn- u. Geschäftshäuser gehandelt (+18% gegenüber 2012)
- Transaktionsvolumen 2012: 72 Mio
- Mietpreise Wohnungen Durchschnitt Dezember 2014: 5,81/m² (5,55 - 7,11/m²)
- Kaufpreise Wohnungen Durchschnitt Dezember 2014: 1.219,-/m² (1.071,- bis 1.779,-/m²)



HALLE

POTSDAM Wirtschaftsdaten

- Ca. 161.000 Einwohner
- Hauptstadt von Brandenburg
- Gehört zur Metropolregion Berlin/Brandenburg
- Ehemalige Residenzstadt der Könige von Preußen mit zahlreichen und einzigartigen Schloss- und Parkanlagen (heute großteils UNESCO Welterbe)
- 10 % der Potsdamer Stadtfläche besteht aus Wasser. 15 Seen befinden sich in und um Potsdam
- Sitz der Filmstudios Babelsberg
- Führender Biotech-Standort in Deutschland: 220 Biotech-, 280 Medizintechnik- sowie 30 Pharma-Unternehmen
- 3 öffentliche Hochschulen mit mehr als 24.000 Studenten



POTSDAM

POTSDAM Immobilienmarkt

- Bevölkerungsentwicklung seit Jahren positiv, seit 2004 ca. 10%
Prognose 2030: 187.000 Einwohner
- Leerstand 2012: 1,58%
- Vorwiegend nachgefragt: Villen und Einfamilienhäuser, zunehmend auch Eigentumswohnungen
- Transaktionszahl 2012: 67
- Transaktionsvolumen 2012: 127 Mio
- Mietpreise Wohnungen Durchschnitt Dezember 2014: 9,23/m² (8,26/m² bis 10,18/m²)
- Kaufpreise Wohnungen Durchschnitt Dezember 2014: 2.564,-/m² (1.758,-/m² bis 3.123,-/m²)



POTSDAM

MAGDEBURG Wirtschaftsdaten

- Ca. 231.000 Einwohner
- Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt
- Evangelischer und katholischer Bischofssitz
- Verkehrsgünstige Lage an A2 und A14
- Wasserstraßenkreuz Elbe-Havel-Mittelandkanal - wichtiger Binnenhafen
- 2 Hochschulen mit dzt. ca. 20.000 Studenten
- Fungiert als eines der wichtigsten Industrie- und Handelszentren der neuen Bundesländer
- Einer der ältesten deutschen Industriestandorte: Anlage- und Maschinenbau, Umwelttechnologie, Gesundheitswirtschaft
- Dienstleistungssektor gewinnt an Bedeutung - IBM betreibt in Magdeburg erstes deutschlandweites Service Center
- Bei aktuellen deutschlandweiter Umfrage über die Zufriedenheit der Bürger mit dem Leben in ihrer Stadt belegte Magdeburg den ersten Platz



MAGDEBURG

MAGDEBURG Immobilienmarkt

- Zwischen 2004 und 2013 wuchs die Bevölkerung um rd. 6.500 Personen bzw. 2,9% auf über 230.000 Einwohner
- Bevölkerungsrückgang Sachsen-Anhalt im letzten Jahrzehnt 10,4%. Einwohnerzahl Magdeburgs stieg im gleichen Zeitraum um 1,0%
- Profitiert von „Wanderbewegung“ innerhalb des Bundeslandes („Landflucht“)
- Arbeitslosenrate seit Jahren sinkend: von 21,6% (2005) auf 11,9% (2013)
- Kaufkraftindex (86,2) und Einzelhandelsumsatzindex (108,8) liegen über dem Durchschnitt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt (81,9/85,3)
- Kaufkraft steigt von 2005 bis 2013 um 30,2% (Bundesrepublik gesamt: 20,9%)
- Transaktionsvolumen 2013: 310 Mio (bei Wohnungseigentum: Steigerung um 20%!)
- Mietpreise Wohnungen Durchschnitt Dezember 2014: 5,65/m² (5,58 - 6,60/m²)
- Kaufpreise Wohnungen Durchschnitt Dezember 2014: 946,-/m² (870,- bis 1.264,-/m²)



MAGDEBURG

ERFURT Wirtschaftsdaten

- Rund 205.000 Einwohner
- Landeshauptstadt von Thüringen
- knapp drei Quadratkilometer großer mittelalterlich geprägter Altstadt kern mit etwa 25 Pfarrkirchen und zahlreichen Fachwerk- und Bürgerhäusern
- Wirtschaftliche Schwerpunkte: Mikrosystemtechnik und Photovoltaik, Maschinen- und Anlagenbau, Logistik, Gartenbau und Nahrungsgüterindustrie sowie (Kinder-) Medien (KI.KA Kinderkanal, MDR)
- Zweitgrößte Messestadt (nach Leipzig) in Ostdeutschland
- Universität mit mehr als 10.000 Studenten und 2 Fachhochschulen



ERFURT

ERFURT Immobilienmarkt

- Bevölkerungsentwicklung seit Jahren positiv (seit 2004 ca. 3%)
- Transaktionsvolumen 2012: 37 Mio
- Mietpreise Wohnungen Durchschnitt Dezember 2014: 6,77/m² (6,33 - 7,79/m²)
- Kaufpreise Wohnungen Durchschnitt Dezember 2014: 1.731/m² (1.486,- bis 2.214,-/m²)



ERFURT

Das gute alte Immobilien-Trüffelschwein

