

# DIE IMMOBILIENMÄRKTE IN DER METROPOLREGION BERLIN-POTSDAM

## Projektentwicklungen und Trends 2013





Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Andreas Schulten  
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Hartmut Bulwien  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 64508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058

 Förderndes Mitglied der gif e.V.  
 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.  
 RICS

bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68

erstellt für: HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH  
Niederlassung Berlin-Brandenburg

Projekt-Nr.: P1307-0065

Berlin, 17. September 2013

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNG	1
2 METHODIK	2
3 DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN BERLIN UND POTSDAM	6
3.1 Gesamtmarktentwicklung	6
3.2 Büroprojektentwicklermarkt in Berlin und Potsdam	10
3.3 Einzelhandelsprojektentwicklermarkt in Berlin und Potsdam	12
3.4 Wohnprojektentwicklermarkt in Berlin und Potsdam	15
3.5 Hotelprojektentwicklermarkt in Berlin und Potsdam	18
4 STANDORTSTECKBRIEF FÜR IMMOBILIEN-INVESTMENTS IN BERLIN/POTSDAM	21
4.1 Transaktionsvolumen	21
4.2 Büroinvestmentmarkt	22
4.3 Einzelhandelsinvestmentmarkt	24
4.4 Wohninvestmentmarkt	25
5 DER STADTENTWICKLUNGSRAUM DES JAHRES 2013	30
GLOSSAR	37

## URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Berlin, der 17. September 2013

## 1 VORBEMERKUNG

Großstädte wie Berlin sind ständig in Bewegung. Das Gesicht der Stadt hat sich immer wieder verändert und auch die kommenden Jahre werden die Gestalt Berlins entscheidend neu prägen. Motor dieser Veränderungen sind vor allem Immobilienprojektentwicklungen.

Berlin bietet hierfür derzeit sehr gute Rahmenbedingungen. So wuchs die Berliner Bevölkerung – trotz Anpassungen des Statistischen Bundesamtes – in den letzten Jahren stetig und auch zukünftig ist mit einem kontinuierlichen Zuzug in die Bundeshauptstadt zu rechnen. Parallel zum Einwohnerzuwachs wurde eine signifikante Zunahme der Bürobeschäftigten registriert. Zudem legte die Berliner Wirtschaft erneut spürbar zu.

Auch die makroökonomischen Parameter Potsdams zeigen sich anhaltend dynamisch. So weist die bereits jetzt bevölkerungsreichste Stadt Brandenburgs weiterhin stetige Bevölkerungszuwächse auf. Auch zukünftig ist von einem weiteren Anwachsen auszugehen. Zusätzlich ist der Tourismus von anhaltend steigenden Ankunfts- und Übernachtungszahlen geprägt. Neben der sinkenden Arbeitslosigkeit ist zudem das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in den letzten Jahren spürbar angestiegen.

Bereits zum siebten Mal hat die Niederlassung Berlin-Brandenburg der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH die unabhängige bulwiengesa AG beauftragt, den Projektentwicklungsmarkt in der Metropolregion Berlin-Potsdam zu untersuchen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen verwundert es wenig, dass sich das Projektentwicklungsvolumen in diesem Jahr abermals deutlich erhöht hat. Mit rund 7 Mio. Quadratmetern wurde erneut ein Rekordwert verzeichnet. Besonders prosperierend zeigt sich wie bereits in den Vorjahren das Wohnsegment. Hier stellt sich die Angebots- und Nachfragerelation für Entwickler besonders günstig dar, weshalb der Strom an neuen Projekten nicht abreißt. Dies schlägt sich auch in der Verteilung des Flächenvolumens auf die Segmente nieder. So entfallen auf dieses Immobiliensegment zusammen rund 4,4 Mio. Quadratmeter bzw. 57 Prozent der Gesamtfläche.

Auch für den Büromarkt in Berlin ist hinsichtlich des Projektvolumens erstmals wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund sinkender Leerstände, hoher Umsatzzahlen und leicht ansteigender Mieten bieten sich für Entwickler wieder bessere Gegebenheiten. Dennoch bleibt die Lage aufgrund der anhaltend hohen Anforderungen an Vorvermietungsquoten und Eigenkapitalanteil angespannt.

Für die kommenden Jahre wird ausgehend von der endgültigen Fertigstellung des neuen Großflughafens und der Entwicklung der ehemaligen Flugfelder innerhalb Berlins mit neuen Wachstumsimpulsen gerechnet. Einzelne Stadtentwicklungsräume werden hiervon profitieren und vermehrt Einfluss auf das Stadtbild und auch das Projektentwicklungsvolumen der Metropolregion nehmen.

Wie sich solche Entwicklungen vollziehen, zeigt beispielhaft das Areal "Östlicher Spreerraum", gelegen zwischen Jannowitz- und Elsenbrücke. Dieses Gebiet konnte aufgrund seiner Lage im Grenzgebiet erst nach 1990 beplant werden. Aktuell gehört es zu den dynamischsten Räumen Berlins und wird auch zukünftig das Stadtbild prägen. In der Studie wird dieses Areal daher im Rahmen des Kapitels „Stadtentwicklungsraum des Jahres“ detaillierter untersucht.

## 2 METHODIK

### Marktanalysen

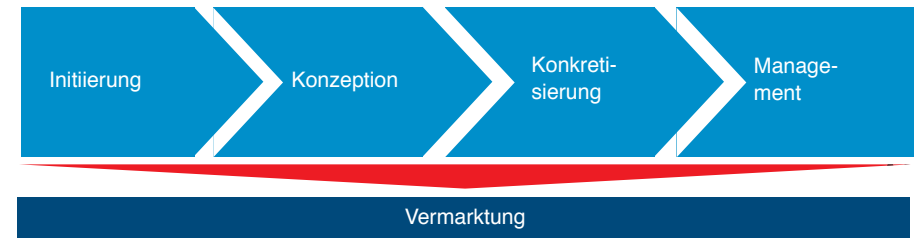
Die unabhängige bulwiengesa AG deckt im Rahmen ihrer Analyse-tätigkeit und Immobilienmarktforschung permanent 127 deutsche Städte ab. Alle für die Immobilienwirtschaft relevanten Informationen werden in das "Regionale Immobilienwirtschaftliche Informationssystem" (RIWIS; [www.riwis.de](http://www.riwis.de)) eingestellt und mindestens einmal jährlich aktualisiert.

Im Rahmen dieser Studie werden die Immobilienmärkte Berlin und Potsdam hinsichtlich der wesentlichen Marktparameter untersucht. Die hierzu verwendeten Marktdaten wurden aus RIWIS entnommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

### Projektentwicklungen im Sinne dieser Studie

Als Projektentwickler im Sinne dieser Studie werden Unternehmen mit einer Kompetenz im gesamten Projektentwicklungsprozess verstanden. Dieser beinhaltet die Projektinitiierung und -konzeption sowie die Erstellung und Vermarktung des Gebäudes mit dem Ziel der Gewinnmaximierung.

Der Projektentwicklungsprozess erfolgt dabei auf eigene Rechnung. Das Vermarktungsrisiko wird vom Projektentwickler selbst getragen.



Projektentwicklungsprozess – vereinfachte Darstellung

Komplette Eigennutzungen der Projektentwickler sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Untersuchung. Teileigennutzungen fanden Berücksichtigung, wenn mehr als 50 Prozent der relevanten Fläche fremdgenutzt werden. Bei Mischnutzungen wurden gegebenenfalls nur die studienrelevanten Immobiliensegmente betrachtet.

Bei der Zuordnung als Projektentwicklung im Sinne dieser Studie traten insbesondere im Wohnbereich Abgrenzungsunschärfen auf. Entwicklungen im Bestand, beispielsweise durch regionale Baugenossenschaften oder -gesellschaften, wurden nicht berücksichtigt.

Die Studie umfasst ausschließlich Projekte, für die ein Verkauf bereits stattgefunden hat oder dieser zukünftig angenommen werden kann. Werden Flächen langfristig im Bestand gehalten, so werden diese nicht in diese Studie miteinbezogen.

Berücksichtigt wurden ausschließlich Projekte mit mehr als 1.000 Quadratmeter Miet-/Nutz- bzw. Wohnfläche. Vor allem Wohnprojekte unter 1.000 Quadratmeter, die meist durch kleinere Projektentwickler, Bauträger oder Privatpersonen initiiert werden, entfielen bei der Betrachtung. Es wurden sowohl Sanierungs- als auch Neubautätigkeiten im Rahmen der Studie erfasst.

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

Projektentwickler, die zu einer Unternehmensgruppe gehören, wurden in der Auswertung zusammengefasst. Dies gilt zum Beispiel für HOCHTIEF Solutions HTP (heute: HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH) und HOCHTIEF Solutions formart (heute: formart GmbH & Co. KG) oder "die developer", Zech Projektentwicklungs GmbH, DIH Deutsche Wohnwerte GmbH, Wohnkompanie und Art-Invest, die zur Zech Group zusammengefasst werden.

Grundlage der Studie ist das permanente Research der bulwiengesa AG sowie der telefonische und digitale Abgleich des Datenmaterials. Die Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit des Datenmaterials wurde durch ein stringentes Filtersystem und einen mehrfachen Abgleich sichergestellt. Dieser ermöglichte zudem eine Erweiterung der Datenbasis.

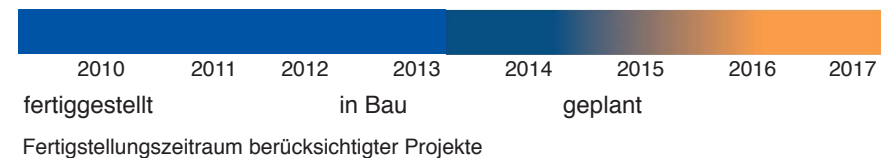
Fehlinformationen bei der Veröffentlichung von Projektdaten und Änderungen im Projektverlauf können zu Ungenauigkeiten bei der Auswertung führen. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die unterschiedlichen Vorlaufzeiten bei der Vermarktung von Wohn- und Gewerbebauten. Dies hat einerseits planungs- und genehmigungsrechtliche Ursachen, andererseits sind die Vorvermietungsanforderungen unterschiedlich. Generell ist bei Gewerbeprojekten von einem längeren Planungs- und Vermarktungshorizont auszugehen, was die Erfassung von Projekten in Planung erleichtert.

### Flächenmäßige Erfassung und Status

Den Projekten wurde jeweils eines der drei Statusmerkmale zugeordnet:

- Fertiggestellt:  
Fertigstellung 2010 bis Q2/2013
- In Bau:  
Q3/2013 in Bau befindlich
- Planung konkret:  
Konkrete Objektplanung liegt vor, kurzfristiger Baubeginn möglich (Fertigstellung bis Ende 2017)

Stichtag für den Entwicklungsstatus war der 01.07.2013. Aufgrund zeitlicher Überschneidungen ist es möglich, dass sich der Status einzelner Projekte während der Erhebungs- und Auswertungsphase geändert hat. Projekte mit einem Baustopp und absehbarem Entwicklungshorizont wurden mit dem Status "geplant" versehen.



Bei der Vermarktung von Projekten ist ein Zeitraum von bis zu drei Jahren nach Fertigstellung üblich. Daher wurden alle relevanten Projekte mit Fertigstellungszeitraum ab 2010 bei der Analyse berücksichtigt.



Bei der Auswertung von Projektplanungen und -konzepten werden mit einem weiter in der Zukunft liegenden Fertigstellungshorizont die Realisierungswahrscheinlichkeiten geringer und die Unschärfen nehmen zu.

Um dennoch einen aussagekräftigen Überblick über die derzeitigen Projekte in Planung zu ermöglichen, wurde als spätmöglichstes Fertigstellungsdatum das Jahr 2017 gewählt.

Regionale Untersuchungsgebiete sind die Städte Berlin und Potsdam innerhalb ihrer Stadtgrenzen.

Alle Flächenangaben beziehen sich auf Mietfläche nach gif<sup>1</sup> (MF-G) im gewerblichen Bereich, Nutzfläche (NF) im Einzelhandel und Hotel sowie Wohnflächen im Wohnungsbereich. BGF-Flächen (Brutto-Grundfläche) wurden entsprechend umgerechnet.

Fehlende Flächenangaben im Hotelsegment wurden anhand der bekannten Zimmerzahl in Abhängigkeit von der Anzahl der Sterne geschätzt. Die Basis bildeten dabei die Angaben des Bundesverbandes öffentlicher Banken Deutschlands aus dem Jahre 2007.

Die Flächen für die Segmente Senioren, Logistik, Kongress, Freizeit, Technologie, Klinik und Archiv wurden unter sonstigen Flächen zusammengefasst.

### *Geldwerte Erfassung*

Der Projektentwicklermarkt wurde nicht nur flächenbezogen, sondern auch monetär quantifiziert. Um dem Projektentwicklungsvolumen einen Geldwert zuzuordnen, wurde ein Exit (Verkauf) der Projektentwicklung unterstellt.

Der fiktive Investitionswert (netto ohne Nebenkosten) wurde auf Basis von marktkonformen Mieten und Vervielfachern ermittelt. Grundlage waren Marktdaten aus der RIWIS-Datenbank sowie Experteneinschätzungen. Die Methodik zur monetären Einschätzung des Projektentwicklungsvolumens wurde den Besonderheiten der jeweiligen Nutzungsart angepasst.

Die Wertschätzung basiert im Bürobereich auf einer durchschnittlichen Marktmiete von 19,00 Euro/Quadratmeter MF-G/Monat in Berlin bzw. 10,00 Euro/Quadratmeter MF-G/Monat in Potsdam. Als Vervielfacher der Istmiete wurde für Berlin ein Wert von 17,9 und für Potsdam von 14,7 angesetzt.

Dieses Verfahren wurde auch für die Einzelhandelsflächen und sonstigen Flächen angewendet. Hier wurde bei den Einzelhandelsflächen eine geschätzte Marktmiete von 25,00 Euro/Quadratmeter Nutzfläche (Berlin und Potsdam) und ein Vervielfacher der Istmiete von 17 in Berlin und 16 in Potsdam angesetzt. Bei den sonstigen Flächen wurde einheitlich und pauschal eine Miete von 10,00 Euro/Quadratmeter und ein Vervielfacher von 14 gewählt.

Die Ermittlung der Investitionswerte für Wohnflächen erfolgte für Berlin auf Basis eines Vervielfachers von 19,8. Für Potsdam wurde ein Vervielfacher von 17,8 angesetzt. Die geschätzte Marktmiete in Berlin

<sup>1</sup> Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

liegt bei 12,70 Euro/Quadratmeter Wohnfläche/Monat und in Potsdam bei 10,90 Euro/Quadratmeter Wohnfläche/Monat.

Im Unterschied zu den anderen Segmenten wurden als Basis für die geldwerte Einschätzung des Projektentwicklungsvolumens im Hotelbereich die geschätzten Kaufpreise/Quadratmeter NF gewählt. Diese schwanken je nach Hotelkategorie und Klasse stark und können bis zu 500 Prozent auseinanderliegen.

Um einen Durchschnittswert als Ansatz zu wählen, wurde sich mit 2.500 Euro/Quadratmeter NF an einem Mittelklassehotel orientiert. Plausibilisiert wurde dies mit einer pauschal angesetzten monatlichen Pacht von 700 Euro/Zimmer und einem Vervielfacher von 17,0.

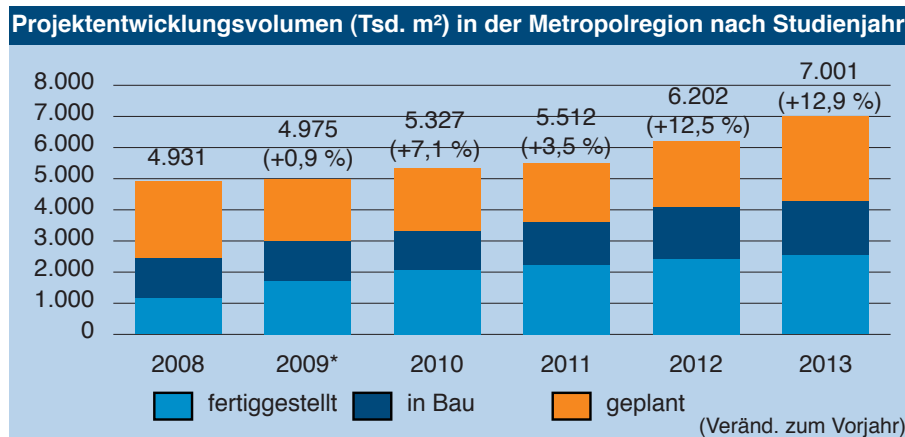
Die dargestellten Werte stellen nur grobe Schätzwerte dar und können im Einzelfall stark abweichen. Die unterschiedlichen Lage- und Qualitätseigenschaften der untersuchten Projekte lassen auf eine hohe Spanne sowohl bei den Marktmieten als auch bei den Renditen schließen. Aufgrund der Heterogenität der Nutzungsarten sind bei den sonstigen Projekten zusätzliche Unschärfen zu berücksichtigen.



### 3 DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN BERLIN UND POTSDAM

#### 3.1 Gesamtmarktentwicklung

Erneut ist der Markt für Projektentwicklungen in der Metropolregion Berlin-Potsdam von einem signifikanten Zuwachs gekennzeichnet. Der Trend der vergangenen Jahre setzt sich damit fort. Mit knapp sieben Mio. Quadratmetern konnte abermals ein neuer Rekordwert verzeichnet werden. Das Gesamtvolumen stieg dabei im Vergleich zum Vorjahr um fast 800.000 Quadratmeter bzw. annähernd 13 Prozent.



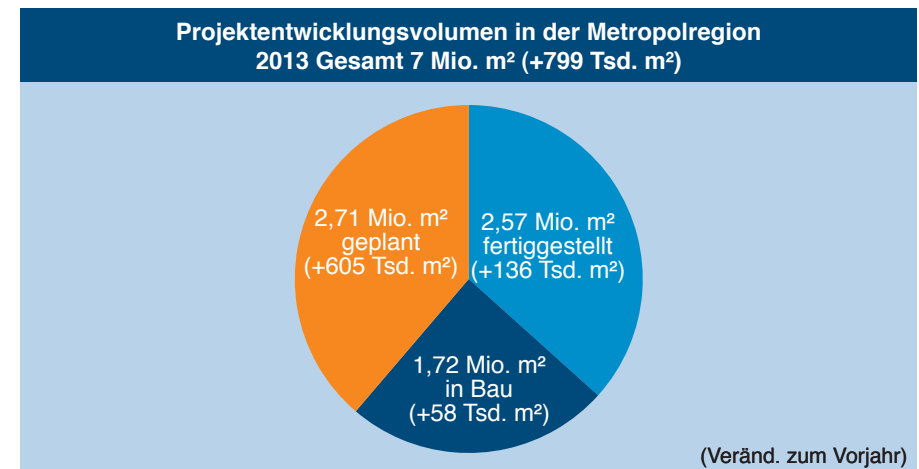
Datenstand zum Halbjahr

\* 2009: Methodische Anpassung des Planungshorizontes um ein zusätzliches Jahr

Quelle: bulwiengesa AG

Auch die Projektanzahl in der Metropolregion nahm im Vergleich zum Vorjahr spürbar von 842 auf 993 und damit um rund 18 Prozent zu. Die Dynamik der vergangenen Jahre hat sich somit sogar verstärkt.

Während sämtliche Entwicklungsphasen einen Anstieg verzeichnen, fällt dieser beim Planungsvolumen besonders stark aus. Dieses ist nochmals um über 600.000 Quadratmeter angestiegen und macht mit mehr als 2,7 Mio. Quadratmeter aktuell den Hauptteil des Projektvolumens aus. Die großflächigen Planungen in verschiedenen Entwicklungsgebieten wirken sich hier entscheidend aus.

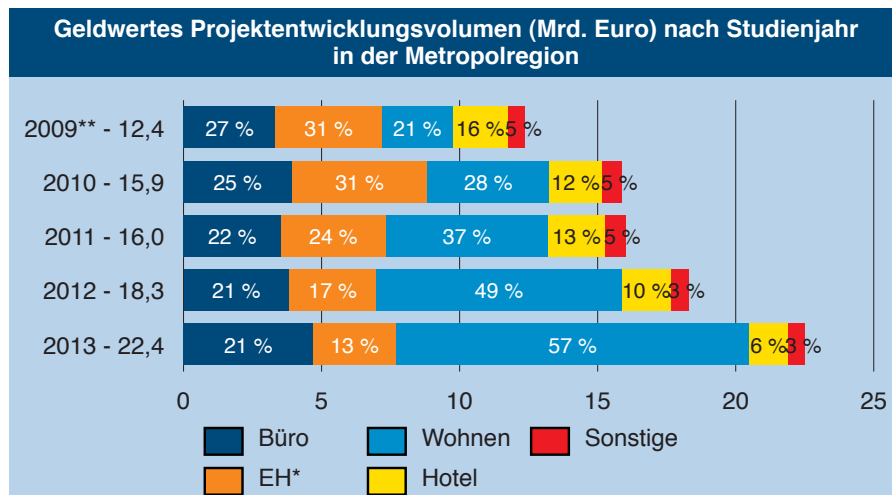


Quelle: bulwiengesa AG

Das Wachstum des Projektvolumens wird natürlich überwiegend von Berlin getragen, aber auch in Potsdam ist ein Anstieg des Entwicklungsvolumens um mehr als zehn Prozent zu verzeichnen. In der brandenburgischen Landeshauptstadt ist das Wachstum ebenfalls vor allem bei den Fertigstellungen und den geplanten Projekten spürbar.

Erneut entfallen ca. 92 Prozent des Projektvolumens bzw. 866 der 993 Projekte auf Berlin. Potsdam knackt dabei aber erstmals die Marke von 100 Projekten.

Neben dem flächenbezogenen Projektvolumen wurde dieses Jahr auch ein Höchstwert beim Geldwert erreicht. Mit 22,4 Mrd. Euro stieg dieser im Vergleich zum Vorjahr um rund 4,1 Mrd. Euro an. Hintergrund des Wachstums sind einerseits die Flächenentwicklung und andererseits die teils steigenden Mieten und Vervielfacher, welche als Parameter zur monetären Quantifizierung herangezogen wurden.



Datenstand zum Halbjahr

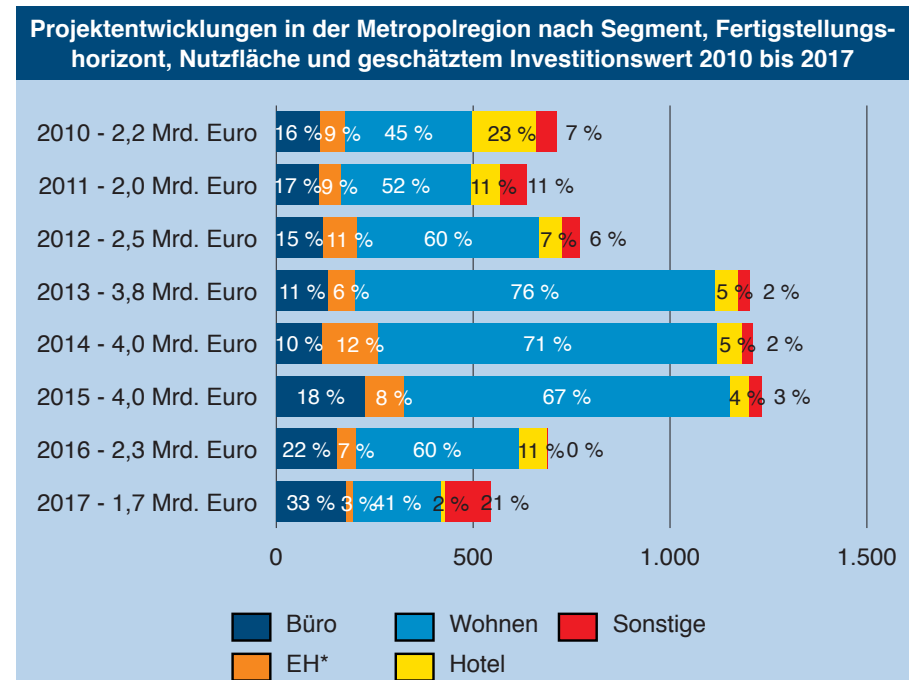
\* EH = Einzelhandel;

\*\* 2009: Methodische Anpassung des Planungshorizontes um ein zusätzliches Jahr

Quelle: bulwiengesa AG

Die Entwicklung der vergangenen Jahre mit einem zunehmenden Anteil des Wohnsegmentes hat sich auch 2013 fortgesetzt. Mit 57 Prozent entfällt erstmalig über die Hälfte des geldwerten Projektentwicklungsvolumens auf Wohnflächen. Während der Anteil von Einzelhandels- und Hotelflächen weiter rückläufig ist, konnte das Bürosegment wieder leichte Zuwächse verzeichnen.

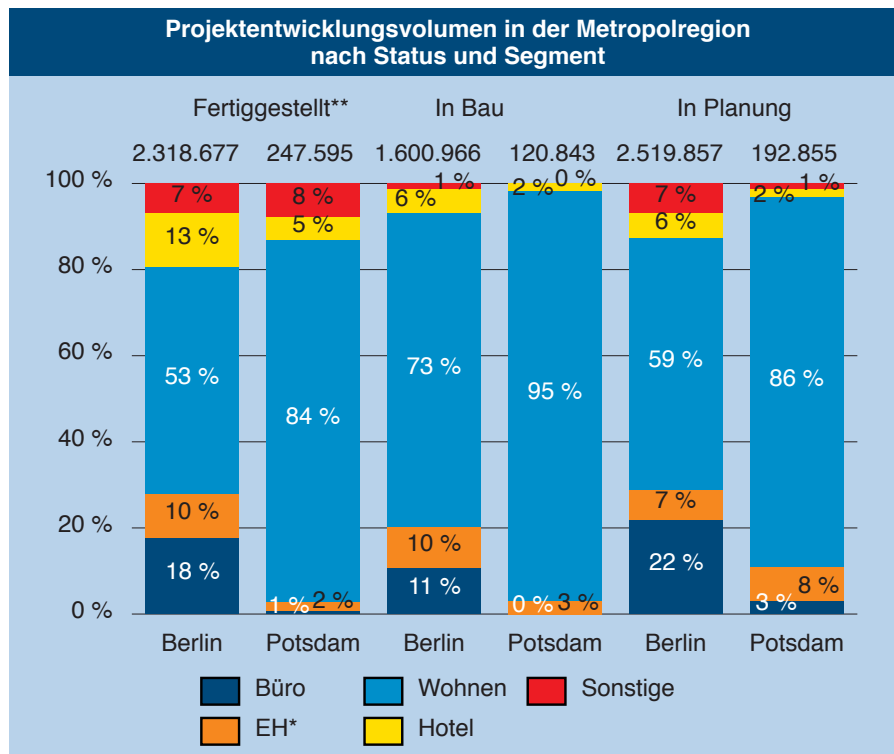
Noch deutlicher fällt die Dominanz des Wohnsegmentes bei der Betrachtung der einzelnen Jahre aus. Nach aktuellem Stand liegt der Anteil der Wohnflächen am geldwerten Volumen für die Fertigstellungsjahre 2012 bis 2016 bei 60 Prozent und darüber. Für 2013 entfallen gar mehr als drei Viertel des Geldwertes auf Wohnprojekte.



\* EH = Einzelhandel

Quelle: bulwiengesa AG

Die Dominanz des Wohnsegmentes ist sowohl in Berlin als auch in Potsdam deutlich spürbar und hat sich gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich verstärkt. In der brandenburgischen Landeshauptstadt ist der Anteil der Wohnflächen dabei besonders stark ausgeprägt und erreicht Anteile zwischen 84 und 95 Prozent. Insbesondere die aktuell in der Realisierung befindlichen Projekte sind fast ausschließlich Wohnvorhaben.

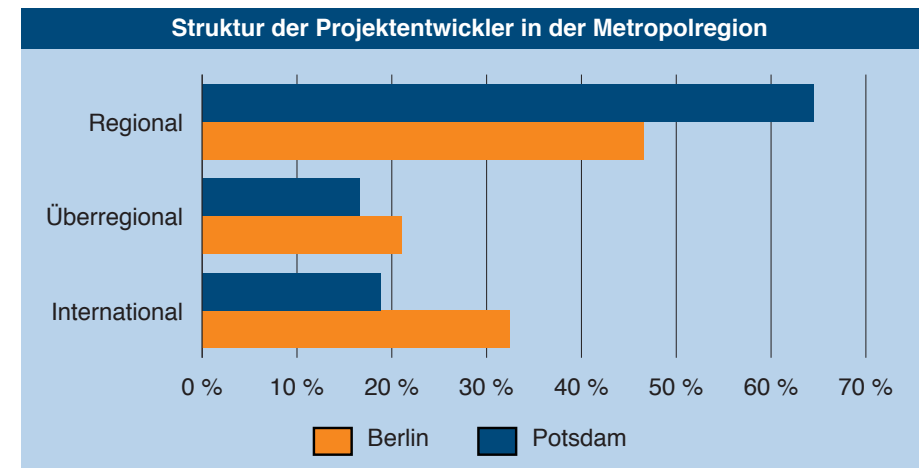


\* EH = Einzelhandel; \*\* Angaben in m<sup>2</sup>  
Quelle: bulwiengesa AG

In Berlin sind die Anteile der übrigen Segmente deutlich höher, wenngleich auch hier das Wohnsegment zwischen 53 und 73 Prozent der Flächen auf sich vereint. Während die Wohnflächen ihren Anteil noch einmal spürbar erhöhen konnten, sind die gewerblichen Segmente bis auf das Bürosegment weiterhin von einer Konsolidierung geprägt.

Entsprechend der Dominanz des Wohnbereichs in den beiden Städten, welcher traditionell überwiegend durch regional agierende Akteure geprägt ist, stellt sich auch die Struktur der Projektentwickler dar. Mit 48 Prozent sind annähernd die Hälfte der Entwicklungsflächen Entwicklern mit regionalem Fokus zuzuordnen.

Insbesondere in Potsdam wird der Markt mit fast 65 Prozent besonders stark von ausschließlich regional ausgerichteten Entwicklern bestimmt.



Quelle: bulwiengesa AG

Auch in Berlin dominieren lokale Unternehmen den Markt. Die Hauptstadt weist jedoch im Vergleich zu Potsdam signifikant höhere Anteile überregionaler und internationaler Entwickler auf.

Die Top 10 Projektentwickler generieren zusammen rund 1,7 Mio. Quadratmeter, was etwa einem Viertel des gesamten erfassten Volumens entspricht.

Die mit Abstand meisten Projekte entfallen dabei in diesem Jahr erneut auf NCC. Mit 382.000 Quadratmetern steigerte der Wohnprojektentwickler gegenüber dem Vorjahr sogar noch einmal sein Flächenvolumen.

Mit der Groth Gruppe (185.000 m<sup>2</sup>) und Kondor Wessels (180.000 m<sup>2</sup>) folgen zwei weitere Entwickler auf den Plätzen 2 und 3, die ihr Flächenvolumen ausschließlich im Wohnsegment generieren.

Im Ranking folgt mit der Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack ein Akteur, dessen Hauptfokus auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt liegt. Hierbei ist anzumerken, dass nicht das gesamte Bauvolumen des Unternehmens berücksichtigt wird, da der Entwickler große Teile der Projekte für den eigenen Bestand entwickelt. Diese sind im Sinne der angewandten Methodik nicht studienrelevant.

Mit der High Gain House Invest folgt der erste überwiegend gewerbliche Entwickler auf Rang 5. Das Unternehmen entwickelt vor allem Handelsflächen. Die Top 10 werden durch weitere gewerbliche Entwickler vervollständigt. Dazu zählen u. a. die CA Immo und die Euref AG. Beide entwickeln vor allem Büroflächen.

Die Project Immobilien Gruppe generiert ihr Volumen sowohl über Wohnprojekte als auch mit Büroflächen. Ebenso zeigt sich HOCHTIEF Solutions in beiden Segmenten als relevanter Marktplayer. In den ver-

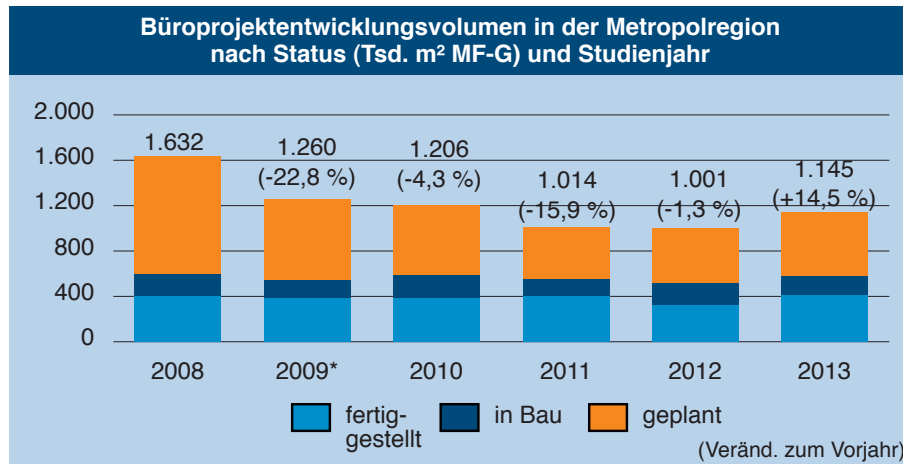
gangenen Jahren ist das Unternehmen dabei neben den klassischen Büroentwicklungen vermehrt als Wohnflächenentwickler in Erscheinung getreten.

Auswahl Projektentwickler in der Metropolregion nach Gesamtprojektvolumen (Tsd. m <sup>2</sup> )				
Projektentwickler	Fertig-gestellt	In Bau	Geplant	Gesamt
NCC Deutschland GmbH	161	109	112	382
Groth Gruppe	37	63	86	185
Kondor Wessels Holding GmbH	85	79	16	180
Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack	78	42	44	164
High Gain House Investment	0	120	41	161
CA Immo Deutschland GmbH	40	20	85	145
Segro	12	0	130	142
Project Immobilien Gruppe	13	21	94	129
HOCHTIEF Solutions AG	48	35	35	118
Euref AG	18	0	88	106

Quelle: bulwiengesa AG

### 3.2 Büroprojektentwicklermarkt in Berlin und Potsdam

Nachdem der sinkende Trend der vergangenen Jahre bereits im Vorjahr gestoppt werden konnte, ist die Talsohle nun durchschritten. Erstmals seit Studienbeginn konnte wieder ein Anstieg des Büroprojektvolumens verzeichnet werden.

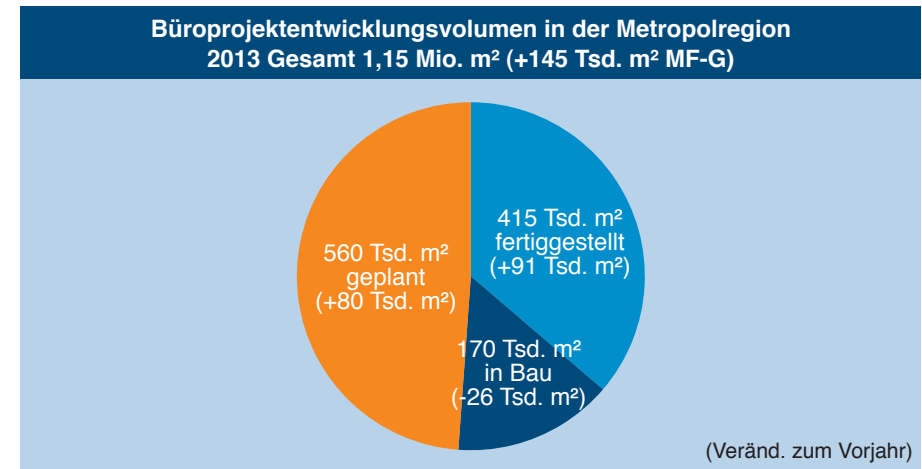


Datenstand zum Halbjahr

\* 2009: Methodische Anpassung des Planungshorizontes um ein zusätzliches Jahr

Quelle: bulwiengesa AG

Der Anstieg auf rund 1,15 Mio. Quadratmeter MF-G wird dabei sowohl von den Fertigstellungen als auch vom gestiegenen Planungsvolumen getragen. Lediglich die Flächen in Bau sind leicht rückläufig und machen weiterhin nur einen geringen Anteil am Gesamtvolumen aus. Dies weist auf die Zurückhaltung hin, welche die Projektentwicklertätigkeit im Bürosegment trotz des Volumenanstiegs weiterhin prägt.



Quelle: bulwiengesa AG

Das höchste Projektvolumen im Bürosegment erreicht die Eurf AG mit den Entwicklungen auf dem Eurf Campus am Schöneberger Gasometer. Unter den fertiggestellten Objekten sticht das Gebäude 12-13 hervor, welches bereits in der Bauphase an die Hamburger Reit AG verkauft wurde. Der Großteil der Projekte befindet sich jedoch noch in der Planung und soll bis 2017 realisiert werden.

Im Ranking folgt die CA Immo, die einige prominente Projekte im Portfolio hat. So wurden die Vertriebszentrale von Mercedes Benz in der Mühlenstraße und der Tour Total in der Europacity bereits fertiggestellt. Aktuell in Bau gegangen ist zudem das Projekt auf dem Bau-feld MK 7 der Europacity. Für rund 30 Prozent der ca. 20.000 Quadratmeter Büroflächen haben sich mit Jones Lang Lasalle, White & Case und Regus bereits vor Baubeginn Mieter gefunden.

Auswahl Büroprojektentwickler in der Metropolregion nach Gesamtprojektvolumen (Tsd. m <sup>2</sup> MF-G)				
Projektentwickler	Fertig-gestellt	In Bau	Geplant	Gesamt
Euref AG	18	0	79	96
CA Immo Deutschland GmbH	40	0	38	78
HOCHTIEF Solutions AG	44	0	6	51
Frankonia Eurobau AG & Co. KG	37	10	0	47
Zech Group	0	1	38	39
PROJECT Immobilien Gruppe	3	3	29	35
FREO Financial & Real Estate Operations GmbH	11	9	12	32
immobilien-experten-ag	2	2	27	31
Freiberger Projektentwicklung GmbH	0	3	28	31
SEGRO	0	0	30	30

Quelle: bulwiengesa AG

HOCHTIEF Solutions komplettiert die Top 3 des Berliner Büroprojektentwicklermarktes. Das Volumen verteilt sich dabei vor allem auf fertiggestellte Projekte wie die Neubauten für das Evangelische Werk für Diakonie und Entwicklung, das neue Headquarter von Coca-Cola Erfrischungsgetränke und das eigene HOCHTIEF-Haus in der Köpenicker Straße 54. Aktuell befindet sich kein Büroprojekt in Bau,

es existieren sehr wohl weitere Planungen wie beispielsweise für den Petriplatz.

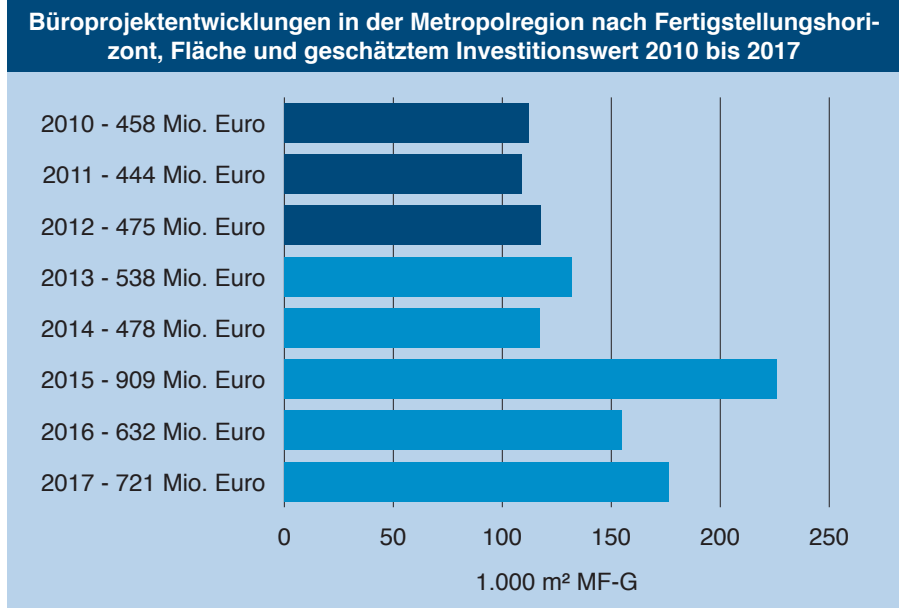
Marktprägende Projekte für die City-West sind das bereits Ende 2012 fertiggestellte Zoofenster und das in unmittelbarer Nachbarschaft geplante Upper West. Die Strabag Real Estate plant hier bis 2016 neben Hotel- und Handelsflächen die Realisierung von mehr als 20.000 Quadratmeter MF-G Bürofläche.

Eines der dynamischsten Entwicklungsgebiete im Berliner Stadtraum ist das Areal "Östlicher Spreeraum" zwischen Friedrichshain und Kreuzberg. Neben den Entwicklungen im Osthafen stechen hierbei vor allem das Anschutz-Areal sowie das benachbarte Post-Areal besonders hervor.

Teil der Entwicklung sind einerseits diverse Wohnprojekte, aber auch großvolumige Büroflächen. Neben der bereits fertiggestellten Vertriebszentrale von Mercedes Benz und dem Headquarter von Coca-Cola Erfrischungsgetränke befindet sich der Hotel & Office Campus der Strauss & Co. Development GmbH aktuell in Bau. Zalando wird im Bürokomplex des Ensembles nach Fertigstellung rund 20.000 Quadratmeter MF-G beziehen.

Ein weiterer prosperierender Entwicklungsraum des Berliner Büromarktes ist das Umfeld des Berliner Hauptbahnhofes. Im Rahmen des Entwicklungsgebietes Europacity und im weiteren Umfeld des Bahnhofes existieren zahlreiche Projekte, die sich aktuell in der Umsetzung oder noch in Planung befinden. Neben den bereits erwähnten Projekten der CA Immo sind das Projekt HumboldtHafenEins der OVG Bischoff GmbH und die Entwicklung des Baufeldes MK 6 der Europacity durch die Becken Projektentwicklung derzeit besonders hervorzuheben.

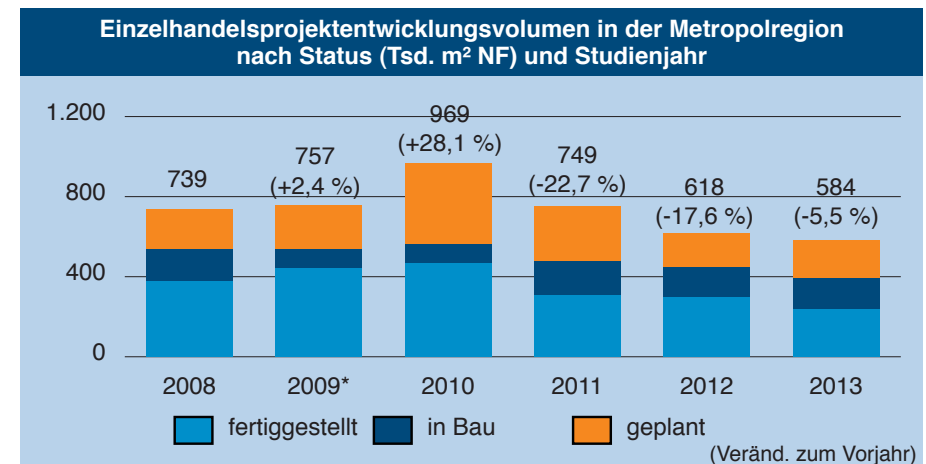
Das Büroprojektvolumen von Potsdam fällt erneut sehr gering aus. Die brandenburgische Landeshauptstadt ist weiterhin überwiegend durch Eigennutzungen oder Projekte der öffentlichen Hand geprägt. Einzige studienrelevante Planungen in der Projektpipeline sind das HQ Humboldt von Kondor Wessels und das Projekt Zeppelinstraße 143-145 der Wertprojekt Wohn- und Gewerbebauten GmbH.



Quelle: bulwiengesa AG

### 3.3 Einzelhandelsprojektentwicklermarkt in Berlin und Potsdam

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das betrachtete Projektentwicklungsvolumen erneut leicht verringert und liegt aktuell bei rund 584.000 Quadratmeter NF. Damit liegt das Gesamtvolumen erneut unter dem Mittel der letzten sechs Jahre von ca. 735.000 Quadratmeter NF.



Datenstand zum Halbjahr

\* 2009: Methodische Anpassung des Planungshorizontes um ein zusätzliches Jahr

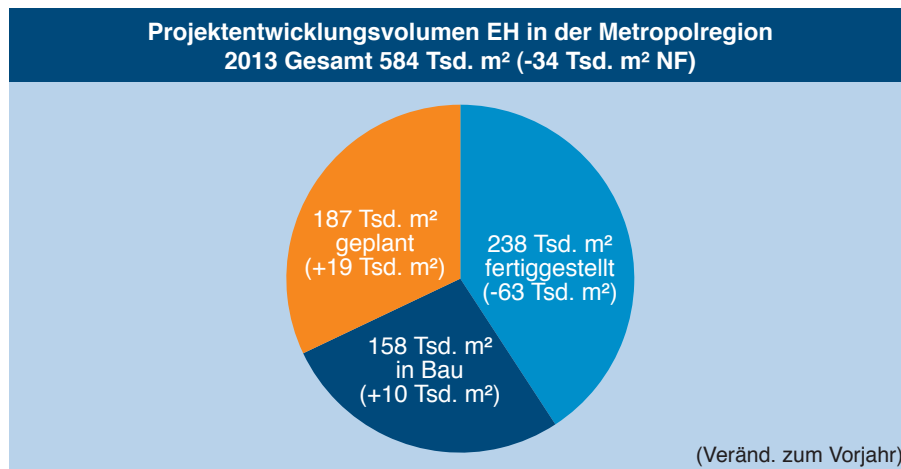
Quelle: bulwiengesa AG

Zurückzuführen ist das erneute Nachlassen vor allem auf die rückläufigen Fertigstellungen. Der Rückgang ist maßgeblich auf die Untersuchungsmethodik zurückzuführen, die hier einen Zeitraum von drei Jahren umfasst. Damit reichen die berücksichtigten Projekte bis in das Jahr 2010 als Fertigstellungszeitpunkt zurück. Das hohe Fertigstellungsvolumen vor diesem Zeitraum ist daher in diesem Jahr nicht mehr Bestandteil der Studie. Da gerade in den Krisenjahren 2009 und



2010 verhältnismäßig wenige Projekte von der Planungs- in die Realisierungsphase übergeben wurden, sinkt das Fertigstellungsvolumen daher spürbar.

Das Planungsvolumen ist gegenüber dem Vorjahr jedoch deutlich gestiegen und auch das Volumen der in Bau befindlichen Flächen hat leicht zugelegt. Dies kann als Zeichen der Erholung gewertet werden.



Quelle: bulwiengesa AG

Unter den fertiggestellten Projekten sind mit dem Boulevard Berlin in der Schloßstraße und dem Einkaufszentrum Elcknerplatz zwei Objekte, die die Einzelhandelskompetenz an den jeweiligen Standorten noch einmal deutlich aufwerten.

Bei den in Bau befindlichen Projekten in Berlin ist sicherlich das Shoppingcenter am Traditionsstandort Leipziger Platz der HGHI hervorzuheben, das sowohl hinsichtlich der bereits bekannten Mieter als auch

der Größe nach der Fertigstellung im Jahr 2014 zu den Top-Centern in Berlin gehören wird.

Die City-West rund um den Ku'damm und Tauentzien kann ebenfalls verschiedene Projekte vorweisen. Hierbei handelt es sich vor allem um prominente Vorhaben wie das Upper West oder auch das Bikini Berlin. Diese werden den Lagebereich zukünftig weiter aufwerten.

Auf dem Anschutz-Areal in Friedrichshain ist zudem mittelfristig mit dem Baubeginn des Spree-Shoppingcenters durch Multi Development zu rechnen.

Das vormals von der HLG vorangetriebene Projekt auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei wurde Ende des Jahres 2012 durch HGHI übernommen. Im Zuge der Übernahme wurden die Planungen dahingehend geändert, dass das neue Center mit dem Projektnamen Shoppingquartier Berlin Mitte größer werden und auch mehr Läden beinhalten soll. Der Baubeginn ist für 2014 vorgesehen.

Darüber hinaus sind neben weiteren großflächigen Projekten auch weitere Handelsflächen in mischgenutzten Immobilien wie Büro- oder Wohnhäusern projektiert.

Auswahl Einzelhandelsprojektentwickler in der Metropolregion nach Gesamtprojektvolumen (Tsd. m <sup>2</sup> NF)				
Projektentwickler	Fertig-gestellt	In Bau	Geplant	Gesamt
High Gain House Investment	0	71	36	107
Multi Development Germany	51	0	30	81
Krieger Grundstück GmbH	0	0	30	30
Bayerische Hausbau GmbH & Co KG	0	25	0	25
Aldinger & Fischer	24	0	0	24
COSMOS GmbH	0	20	0	20
Dr. Helmut Greve Bau und Boden AG	19	0	0	19
ECE Projektmanagement	0	0	17	17
TLG Immobilien GmbH	15	0	0	15
B&L-Gruppe	14	0	0	14

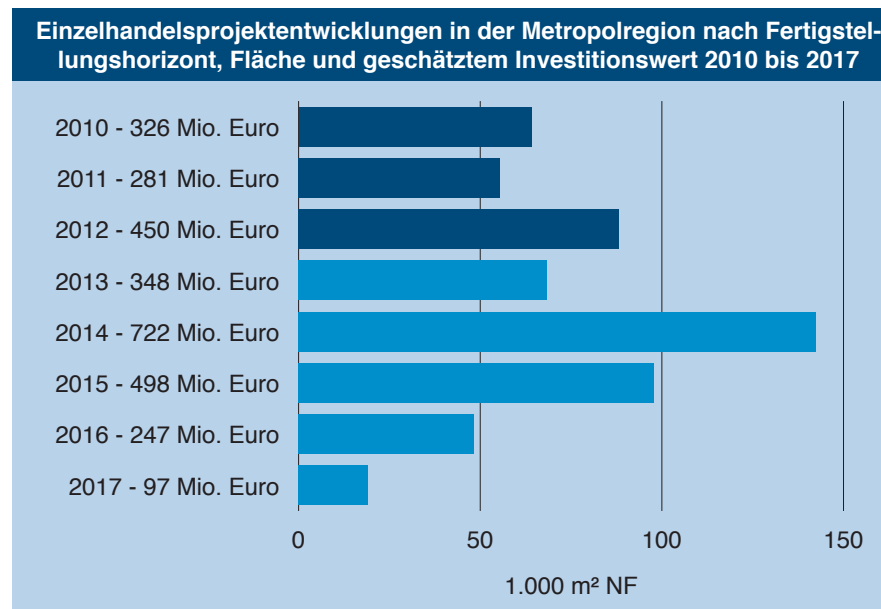
Quelle: bulwiengesa AG

In Potsdam fällt gegenüber Berlin das Projektentwicklungsvolumen im Einzelhandel traditionell geringer aus, was konsequenterweise durch die unterschiedlichen Stadtgrößen bedingt ist, aber auch durch das rigidere Planungsgeschehen in Potsdam.

Dass Potsdam dennoch auch für expandierende Unternehmen interessant ist, zeigen die Bahnhofspassagen. Nachdem die Sortiments-

restriktionen gelockert wurden, ist das Objekt erstmals seit Fertigstellung auf dem Weg zur Vollvermietung.

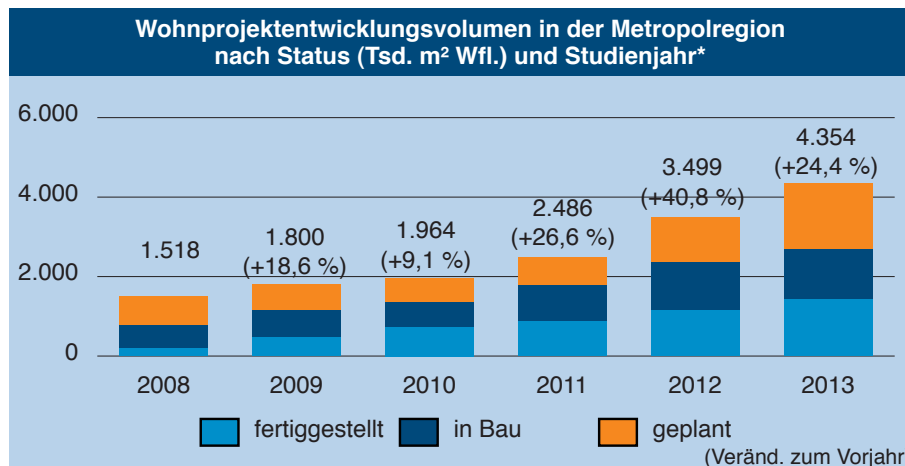
Die Geschäftshäuser in der Fußgängerzone können aufgrund des Denkmalschutzes häufig kaum geeignete Flächen für bekannte Filialisten anbieten. Die Erweiterung des Luisen-Forums sorgt hier auch nur für eine geringe Entlastung. Somit ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des Stern-Centers in Potsdam keine Vermietungsprobleme haben wird.



Quelle: bulwiengesa AG

### 3.4 Wohnprojektentwicklermarkt in Berlin und Potsdam

Das gemeinsame Wohnprojektentwicklungsvolumen der Landeshauptstädte Berlin und Potsdam stieg um 855.000 Quadratmeter auf ein aktuelles Gesamtvolumen von rund 4,35 Mio. Quadratmeter Wohnfläche. Damit fällt das Plus in diesem Jahr erneut deutlich, jedoch etwas geringer als im Vorjahr aus.

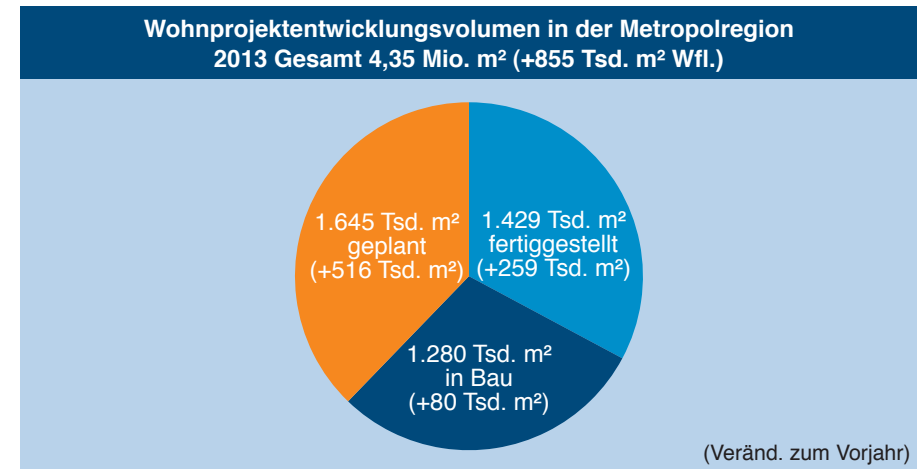


Datenstand zum Halbjahr

\* 2009: Methodische Anpassung des Planungshorizontes um ein zusätzliches Jahr

Quelle: bulwiengesa AG

Als Wachstumsmotor in diesem Jahr fungieren vor allem die Planungen. Zwar erfuhr das Projektentwicklungsvolumen in allen drei Entwicklungsstufen einen spürbaren Anstieg, dieser fiel mit einem Plus von mehr als 500.000 Quadratmeter Wohnfläche bei den Planungen jedoch besonders stark aus.



Quelle: bulwiengesa AG

Volumenstärkster Projektentwickler im Wohnsegment wie auch hinsichtlich des Gesamtvolumens ist wie im Vorjahr mit Abstand die NCC Deutschland GmbH. Mit rund 382.000 Quadratmeter Wohnfläche konnte das Volumen aus dem vergangenen Jahr noch einmal spürbar gesteigert werden.

Elf der insgesamt 71 Projekte des Unternehmens weisen eine Größe von über 10.000 Quadratmeter Wohnfläche auf. Die aktuell in der Planung befindliche Altglienicker Höhe II im Stadtteil Berlin-Treptow ist mit rund 14.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche momentan das größte Bauvorhaben des Entwicklers. Auch in Potsdam ist der Entwickler aktiv. So ist hier ab 2014 mit dem Quartier Kirschallee die Realisierung von rund 180 Mietwohnungen in den kommenden Jahren geplant.

Auswahl Wohnprojektentwickler in der Metropolregion nach Gesamtprojektvolumen (Tsd. m <sup>2</sup> Wfl.)				
Projektentwickler	Fertig-gestellt	In Bau	Geplant	Gesamt
NCC Deutschland GmbH	161	109	112	382
Groth Gruppe	37	63	86	185
Kondor Wessels Holding GmbH	80	72	12	164
Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack	70	42	38	150
Bauwert Investment Group	29	7	56	92
Sanus Beteiligungs AG	24	14	51	88
PROJECT Immobilien Gruppe	10	13	59	83
Interhomes AG	45	22	15	81
CG Gruppe	27	20	23	71
HOCHTIEF Solutions AG	4	35	28	66

Quelle: bulwiengesa AG

Zu den aktivsten Entwicklern in der Metropolregion gehört mit 185.000 Quadratmetern die Groth Gruppe. So plant diese unter anderem im Stadtbezirk Berlin-Mitte die Errichtung von rund 85.000 Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt auf vier Bauvorhaben. Die größte Entwicklung hiervon befindet sich an der Lehrter Straße am Berliner Hauptbahnhof. Allein dort sollen über 700 Wohneinheiten entstehen.

Zu Beginn des Jahres konnte zudem in Potsdam das Projekt Wohnen am Voltaireweg fertiggestellt werden. In der nördlichen Vorstadt ist damit durch die Groth Gruppe ein Ensemble aus 116 Miet- und Eigentumswohnungen entstanden.

Ebenfalls mehr als 150.000 Quadratmeter generiert die Kondor Wessels Holding GmbH. Diese ist stark auf dem Berliner Markt vertreten, hat sich in den letzten Jahren jedoch auch auf dem Potsdamer Markt einen Namen gemacht. So wurde zu Jahresbeginn von der Kondor Wessels Holding GmbH mit dem Bau der "Villa Hegel" begonnen. Bis 2015 sollen in der Potsdamer Innenstadt rund 48 Eigentumswohnungen entstehen. Damit ist das Projekt das aktuell größte in Bau befindliche Vorhaben in der Landeshauptstadt.

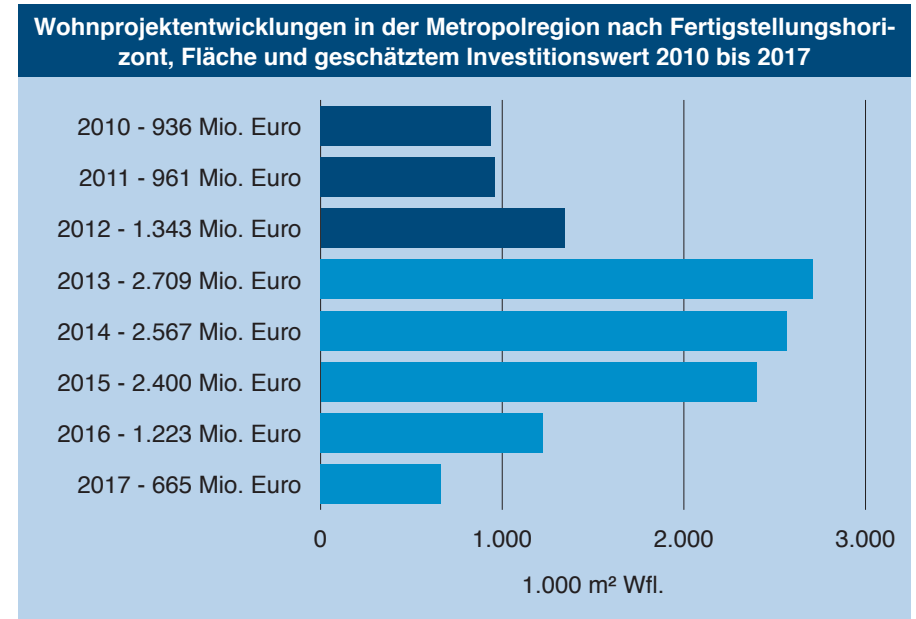
Ein weiterer großer Player auf dem Wohnungsentwicklungsmarkt der Metropolregion ist die Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack. In dieser Studie ist der Entwickler mit einem Volumen von rund 164.000 Quadratmeter Wohnfläche vertreten. Besonders aktiv ist Semmelhaack in Potsdam. Rund 90 Prozent der für das Unternehmen erfassten Realisierungen erfolgen in der Landeshauptstadt. Beispielsweise ist auf einem ehemaligen Kasernengelände an der Kaiser-Friedrich-Straße die Errichtung von 700 Studentenwohnungen geplant.

Auch die Projektentwicklungen von HOCHTIEF Solutions sind auf beiden Wohnungsmärkten der Metropolregion markant. So bestehen beispielsweise Planungen für einen Neubau mit zirka 19.000 Quadratmeter Wohnfläche an der Chausseestraße. Die Fertigstellung der über 260 Eigentumswohnungen ist für 2016 anvisiert.

In Potsdam setzt ebenfalls HOCHTIEF Solutions mit dem Bauvorhaben Charlotte & Luise in einer bevorzugten Wohnlage in Potsdam neue Akzente. In der Berliner Vorstadt hat im Juli 2013 der Bau der knapp 90 Eigentumswohnungen begonnen.

Weitere Großprojekte befinden sich vor allem im Berliner Stadtgebiet. So wurde Anfang 2013 das Projekt Rosengärten der Bauwert Investment Group in Berlin-Wilmersdorf fertiggestellt. Mit 213 Miet- und Eigentumswohnungen, verteilt auf über 25.000 Quadratmeter Wohnfläche, ist hier nach zwei Jahren Bauzeit eine Wohnanlage entstanden, die auf eine hohe Nachfrage trifft.

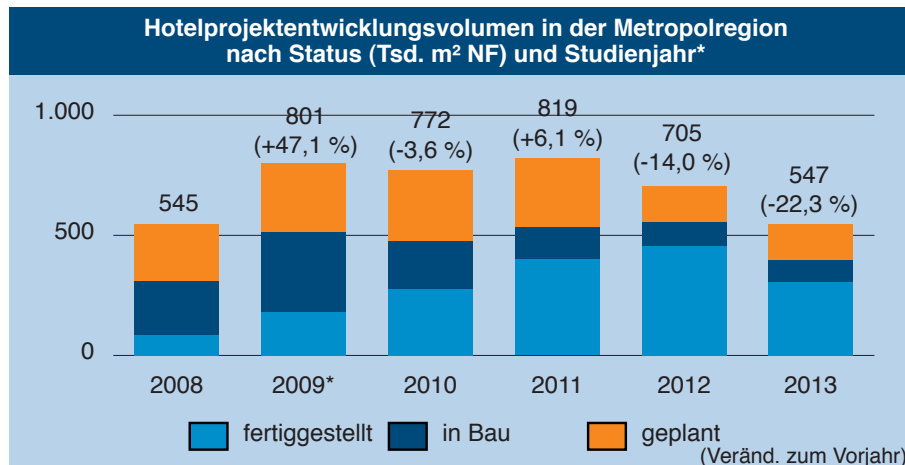
In Berlin-Zehlendorf haben im ersten Quartal 2013 die Bauarbeiten für ein Großprojekt der Zech Group begonnen. Bis Mitte 2014 sollen im Bauvorhaben Grünes Wohnen Clayallee 77 Miet- und 128 Eigentumswohnungen auf zusammen rund 17.000 Quadratmeter Wohnfläche entstehen.



Quelle: bulwiengesa AG

### 3.5 Hotelprojektentwicklermarkt in Berlin und Potsdam

Berlin ist die mit Abstand touristisch am stärksten frequentierte Stadt in Deutschland. In Europa platziert sich die Bundeshauptstadt im Vergleich der Übernachtungszahlen hinter London und Paris unter den Top 3. Seit Jahren ist der Hotelmarkt in Berlin durch steigende Übernachtungszahlen gekennzeichnet. Zuletzt wurde mit knapp 25 Mio. erneut ein neuer Rekordwert registriert.



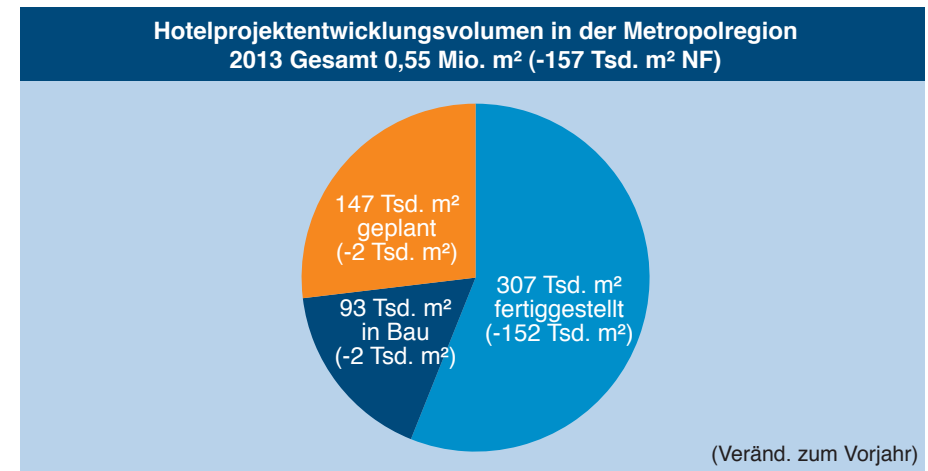
Datenstand zum Halbjahr

\* 2009: Methodische Anpassung des Planungshorizontes um ein zusätzliches Jahr

Quelle: bulwiengesa AG

Trotz einer weiterhin hohen Entwicklungsdynamik ist in den letzten beiden Jahren eine zunehmende Zurückhaltung bei den Entwicklern erkennbar, was sich an dem relativ geringen und im Vergleich zu den Vorjahren rückläufigen Planungsvolumen zeigt. Das Bettenangebot ist groß und viele Hotelketten sind bereits vertreten.

Dennoch werden in keiner anderen deutschen Stadt so viele Hotels geplant und gebaut wie in Berlin. Da jedoch auch zahlreiche Betriebe in Eigenregie und nicht als klassische Projektentwicklung realisiert werden, findet sich diese Entwicklung nicht 1:1 in der Studie wieder.



Quelle: bulwiengesa AG

Während Planungsvolumen und Flächen in Bau in diesem Jahr vergleichsweise stabil sind, ist für die Fertigstellungen ein spürbarer Rückgang zu verzeichnen. Dennoch machen diese weiterhin einen Anteil von mehr als 50 Prozent am gesamten Entwicklungsvolumen des Hotelsegmentes aus. Dies dokumentiert die rege Bautätigkeit der vergangenen Jahre deutlich.

Insgesamt befinden sich in Berlin aktuell elf Hotelprojektentwicklungen mit rund 2.400 Zimmern in Bau und weitere 18 Entwicklungen mit mehr als 3.500 Zimmern in konkreter Planung. Vor allem Hotels aus dem 3- und 4-Sterne-Segment werden hierbei realisiert.

Einer der Entwicklungsschwerpunkte für das Hotelsegment war und ist die Europacity und das weitere Umfeld des Berliner Hauptbahnhofes. Bereits fertiggestellt wurden hier in den vergangenen Jahren die Projekte für Meininger, A & O und Motel One mit mehr als 1.000 Betten.

Das Intercity-Hotel der CA Immo Deutschland GmbH und das Steigenberger von Strauss & Co. befinden sich aktuell in Bau. In beiden Projekten werden zusammen rund 750 weitere Zimmer realisiert.

Derzeit noch in Planung ist ein Gebäude nördlich des Hauptbahnhofes, welches für ein Amano Hotel und ein Ibis vorgesehen ist. Insgesamt rund 400 Zimmer sind hier bis 2015 geplant.

Weitere prominente Entwicklungen sind das Leonardo Boutique Hotel neben dem Berliner Ensemble und das Intercontinental (Holiday Inn), welches im Rahmen des Hotel & Office Campus der Strauss & Co. Development auf dem Anschutz-Areal errichtet wird.

Auch in der City-West gibt es relevante Entwicklungen. Neben dem fertiggestellten Luxushotel Waldorf Astoria mit 232 Zimmern im Zoo-Fenster wird im benachbarten Hochhaus Upper West ein Motel One mit 582 Zimmern entstehen.

Auswahl Hotelprojektentwickler in der Metropolregion nach Gesamtprojektvolumen (Tsd. m <sup>2</sup> NF)				
Projektentwickler	Fertiggestellt	In Bau	Geplant	Gesamt
Strauss & Co. Development GmbH	8	31	0	39
Schaumann Development	37	0	0	37
TLG Immobilien GmbH	26	0	0	26
Nippon Development Corporation Real Estate Management GmbH	25	0	0	25
Swan Operations Ltd.	22	0	0	22
GBI AG	21	0	0	21
Freiberger Projektentwicklung GmbH	0	0	20	20
CA Immo Deutschland GmbH	0	20	0	20
Strabag Real Estate	0	0	18	18
BMP Immobilienentwicklung GmbH	16	0	0	16

Quelle: bulwiengesa AG

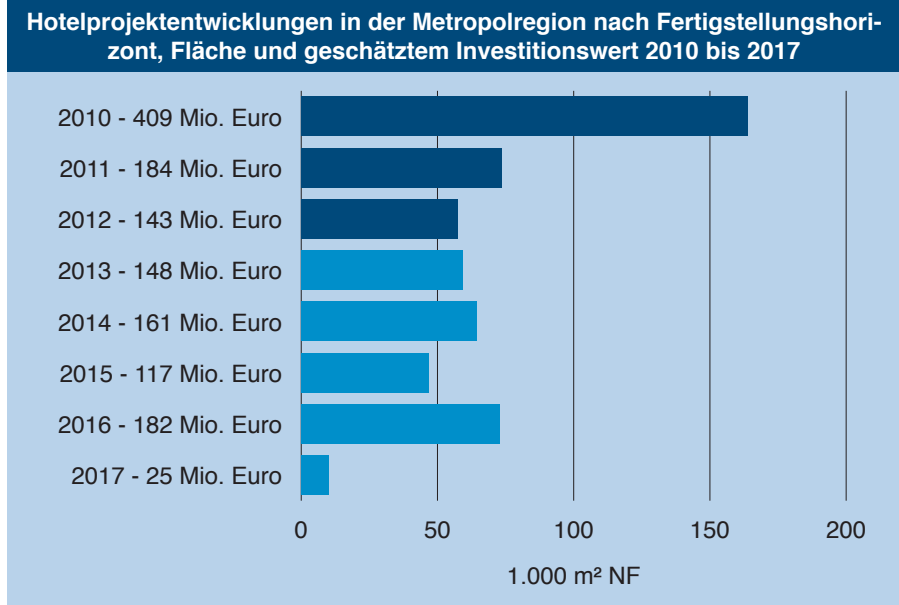
Der Hotelmarkt in Potsdam ist nach wie vor von sehr geringer Aktivität geprägt. Aktuell in Bau befindet sich nur das Projekt Boardinghouse beim Theater der Norddeutsche Boden AG in der Schiffbauergasse.

Konkrete Planungen liegen zudem für ein Areal im Anschluss an die Bahnhofspassagen vor. Hier plant die Unternehmensgruppe Semmelhaack ein Hotel mit Boardinghaus.



Weitere Planungen wie ein Boardinghouse im Rahmen des Campus Babelsberg am Filmpark und ein Tagungshotel neben der Metropolis-Halle an der Großbeerenstraße sind derzeit noch sehr vage.

Planungen der Vergangenheit wie ein Hotelbetrieb im Rahmen des Palais Barberini oder ein Hotel- und Kongresszentrum in der Speicherstadt haben sich zerschlagen oder sind derzeit nicht aktuell.

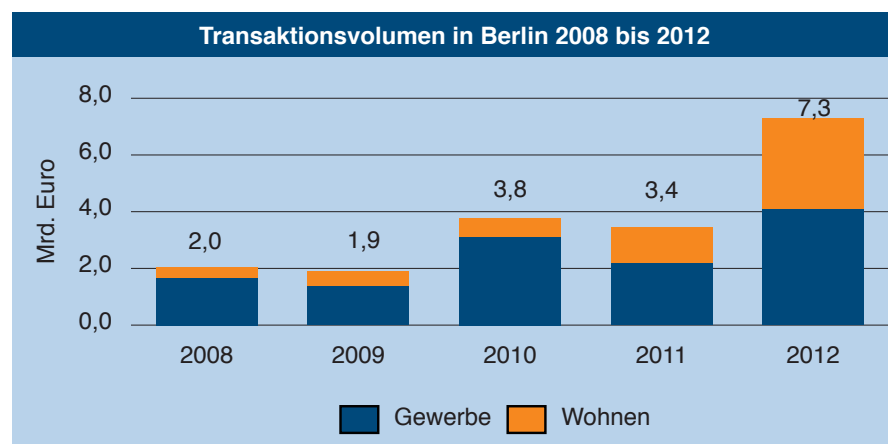


Quelle: bulwiengesa AG

## 4 STANDORTSTECKBRIEF FÜR IMMOBILIEN-INVESTMENTS IN BERLIN/POTSDAM

### 4.1 Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen des Berliner Immobilienmarktes 2012 hat sich gegenüber 2011 mehr als verdoppelt. Mit rund 7,3 Mrd. Euro wurde ein neues Rekordergebnis im Betrachtungszeitraum realisiert.



Quelle: bulwiengesa AG

Besonders aktiv zeigten sich ausländische Investoren, die ihr Investitionsvolumen gegenüber 2011 mehr als verdoppeln konnten. Gleichzeitig konnten jedoch auch andere institutionelle Investoren aus Deutschland, insbesondere Immobilien AGs, Versicherungen und Spezialfonds, ihr Investitionsvolumen signifikant steigern.

Segment	2008	2009	2010	2011	2012
Gewerbe	82 %	74 %	83 %	64 %	56 %
Wohnen	18 %	26 %	17 %	36 %	44 %

Quelle: bulwiengesa AG

Sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Wohnsegment konnten deutliche Zuwächse des Transaktionsumsatzes verzeichnet werden.

Im Gewerbesegment wurde das Ergebnis vor allem durch den Verkauf der TLG Immobilien und der Karstadt Immobilien (inkl. KaDeWe) getragen. Mit mehr als 4 Mrd. Euro wurde so das Transaktionsvolumen von 2011 um rund 86 Prozent übertroffen. Mit rund 50 Prozent bzw. rund 2 Mrd. Euro entfiel der Hauptteil des gewerblichen Volumens auf Büroimmobilien. Für Einzelhandelsimmobilien wurde ein stabiler Umsatz von knapp 1 Mrd. Euro verzeichnet.

Das stetige Ansteigen der Nachfrage im Wohnsegment hat sich auch 2012 fortgesetzt. Mit mehr als 3,1 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen im Wohnsegment mehr als 2,5-mal so hoch wie noch 2011 und näherte sich dem gewerblichen Umsatz merklich an.

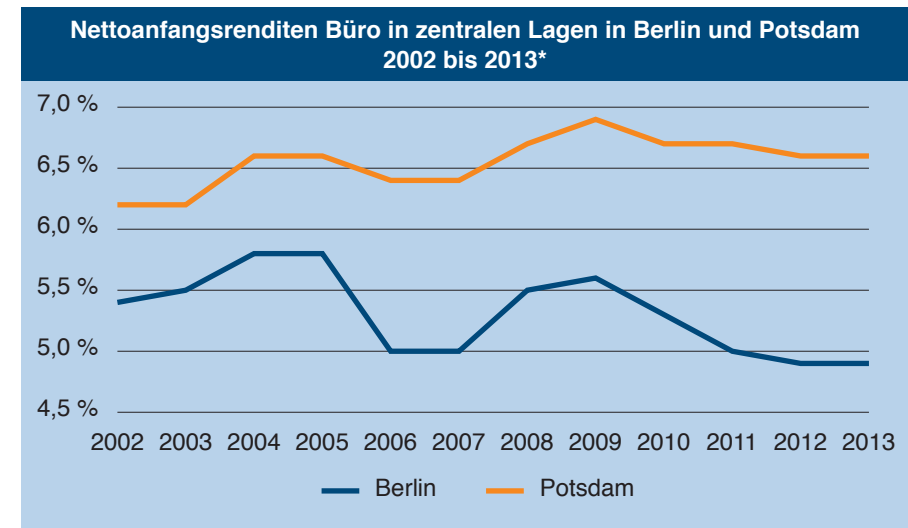
Zahlreiche Portfoliodels zeigen sich hier für den enormen Anstieg verantwortlich. Besonders hervorzuheben sind der Verkauf von rund 4.000 Wohnungen des dänischen Immobilienkonsortiums ei invest – Berlin I Aps an die GSW Immobilien AG und der ebenfalls aus Dänemark stammenden Investmentgesellschaft Berlin III A/S an die Schweizer Corestate Capital AG für jeweils 200 Mio. Euro.

Die Dynamik, die den Investmentmarkt in Berlin vor allem im 4. Quartal 2012 prägte, setzte sich auch im 1. Halbjahr 2013 fort. Neben einer insgesamt hohen Anzahl an gewerblichen Transaktionen konnten auch einige Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden. Hierzu zählen die Verkäufe der Hallen am Borsigturm, des K 195 und des Lindencorsos.

Auch im Wohnsegment bleibt eine rege Nachfrage bestehen. Dies verdeutlicht vor allem die Transaktion von mehr als 5.000 Wohneinheiten des Petrus Fonds an die Deutsche Wohnen.

## 4.2 Büroinvestmentmarkt

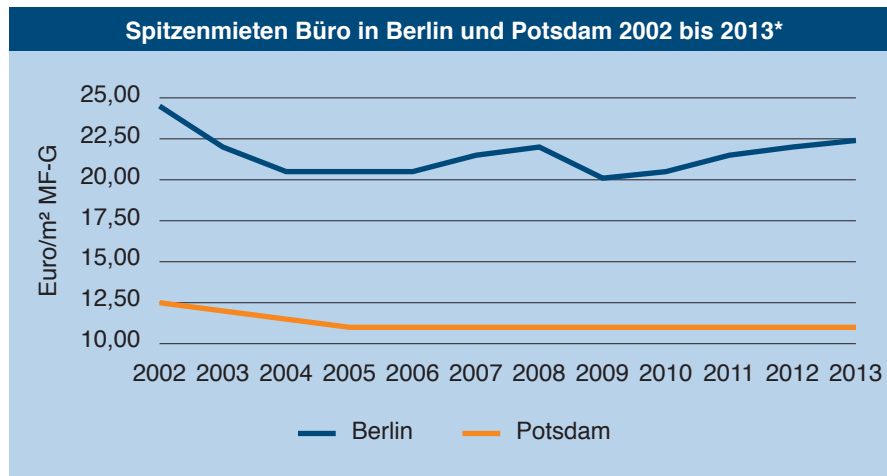
In Berlin konnten in den vergangenen Jahren spürbare Preissteigerungen verzeichnet werden. Das Niveau der Nettoanfangsrendite sank infolgedessen auf 4,9 Prozent im Spitzenwert (dezentrale Lagen: 7,3 %). Die Nachfrage wird dabei nach wie vor überwiegend durch Immobilien mit sehr guten Lage- und Objekteigenschaften sowie nachhaltiger Vermietungssituation geprägt. Im Einzelfall sind für Objekte dieser Art auch Renditen deutlich unter der Fünf-Prozent-Marke möglich. Für 2013 geht bulwiengesa von einer anhaltend hohen Nachfrage und einem Renditeniveau unter fünf Prozent aus.



\* 2013 Prognose  
Quelle: bulwiengesa AG

In Potsdam sank das Renditeniveau seit 2009 langsam, aber stetig. Dies spiegelt die verbesserte Nachfragesituation in diesem Zeitraum wider. Insgesamt ist seit 2009 ein Rückgang um 20 Basispunkte zu verzeichnen. Ende 2012 lag die Nettoanfangsrendite infolgedessen bei 6,7 Prozent. Auch 2013 wird eine stabile Entwicklung des Renditeniveaus und eine Etablierung auf dem Niveau des Vorjahres prognostiziert.

Die Bürospitzenmiete in Berlin ist seit 2010 durch einen steigenden Trend gekennzeichnet. Einhergehend mit hohen Umsatzzahlen und sinkendem Leerstand stieg die Berliner Spitzenmiete in dieser Phase von 20,10 Euro/Quadratmeter MF-G (2009) auf 22,00 Euro/Quadratmeter MF-G (2012).



\* 2013 Prognose

Quelle: bulwiengesa AG

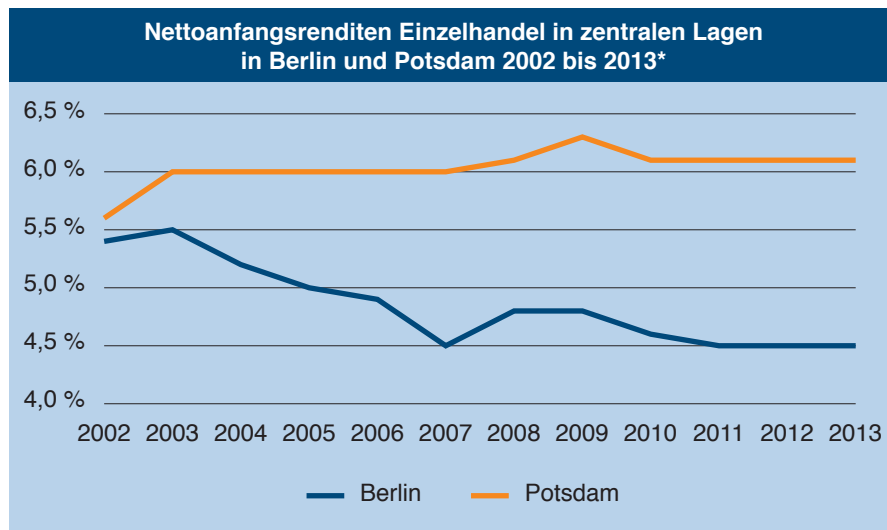
Gerade im zweiten Halbjahr 2012 konnte dabei eine hohe Anzahl hochpreisiger Abschlüsse verzeichnet werden, was das Mietniveau deutlich nach oben beeinflusste. Auch 2013 wird im Zuge der anhaltend hohen Nachfrage und der Verknappung von hochwertigen Flächen in zentralen Lagen ein weiter steigendes Mietniveau erwartet.

Aufgrund der geringen Marktgröße und moderater Neubautätigkeit ist die Bürospitzenmiete in Potsdam seit Jahren durch ein sehr stabiles Niveau und kaum Volatilität gekennzeichnet. Die aktuelle Spitzenmiete von 11,00 Euro/Quadratmeter MF-G hat daher seit annähernd zehn Jahren Bestand.

Einige geplante Büroobjekte in der brandenburgischen Landeshauptstadt mit hochwertigen Ausstattungsstandards und sehr guten Lagequalitäten können sich zukünftig positiv auf die Spitzenmiete auswirken.

### 4.3 Einzelhandelsinvestmentmarkt

Mit knapp 1 Mrd. Euro erreichte das Transaktionsvolumen im Einzelhandelssegment in Berlin das Niveau des Vorjahres. Auch das Renditeniveau lag erneut bei 4,5 Prozent. Für das Jahr 2013 wird für die zentralen Lagen eine anhaltend stabile Entwicklung der Nettoanfangsrendite prognostiziert.

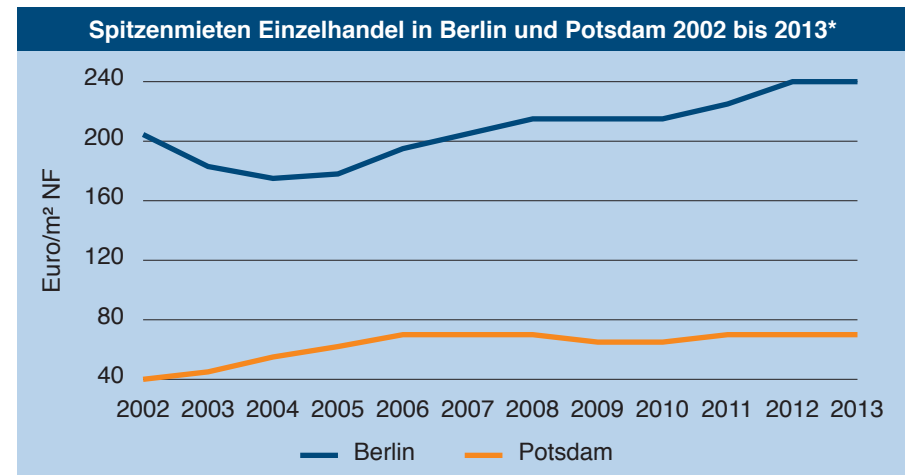


\* 2013 Prognose  
Quelle: bulwiengesa AG

Die Spitzenrenditen in Potsdam zeigten sich 2012, nach dem deutlichen Absinken im Jahr 2010, wie im Vorjahr stabil. Erneut wurde eine Nettoanfangsrendite von 6,1 Prozent verzeichnet. Dieses Niveau wird sich nach Prognosen der bulwiengesa auch im laufenden Jahr 2013 fortsetzen.

Ein gutes Konsumklima, die Größe des Berliner Marktes und steigende Nachfrage durch Touristen haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass Berlin auf den Expansionslisten nationaler und insbesondere internationaler Filialisten ganz oben steht.

Dies ließ die Spitzenmiete in der 1a-Lage rund um den Ku'damm und die Tauentzienstraße in den letzten Jahren auf zur Zeit 240 Euro/Quadratmeter ansteigen. Apple, Pull & Bear, Forever 21 und & other storie sind die neuesten Zugänge in der City West, die die Lage attraktiver machen und dafür sorgen, dass die Nachfrage sowohl durch Kunden als auch durch Händler hoch bleibt.



\* 2013 Prognose  
Quelle: bulwiengesa AG

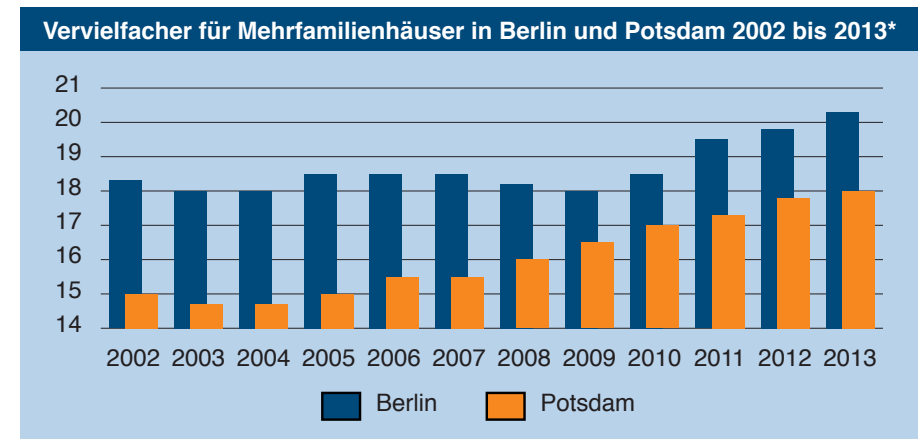
Auch die anderen 1a-Lagen der Bundeshauptstadt rund um die Friedrichstraße und den Alexanderplatz erfahren derzeit eine rege Nachfrage und sind sowohl bei Berlinern als auch bei Touristen beliebt. Es

bleibt jedoch abzuwarten, welche Auswirkungen das Shopping-Center LP12 am Leipziger Platz insbesondere auf die 1a-Lagen der City-Ost haben wird.

Das Spitzenmietniveau der 1a-Lagen im Potsdamer Einzelhandel zeigt sich seit Jahren sehr stabil. Einzig in den Jahren 2009 und 2010 wurde ein leichter Einbruch verzeichnet. Die Spitzenmieten in der Potsdamer Innenstadt weisen mit derzeit 70 Euro/Quadratmeter durchaus noch Entwicklungspotenziale auf. Dämpfend wirken sich hier jedoch die Nähe zu Berlin und der Denkmalschutz in der Potsdamer 1a-Lage aus. Die Schaffung adäquater Flächen, die den Anforderungen von Filialisten gerecht werden, wird somit deutlich erschwert.

#### 4.4 Wohninvestmentmarkt

Wohnimmobilien haben als Investmentobjekt weiter an Attraktivität gewonnen. Im Zuge dessen hat das Transaktionsvolumen deutlich zugelegt. Die erhöhte Nachfrage spiegelt sich zudem in einem erneuten Anstieg der Vervielfacher wider. Sowohl in Berlin als auch in Potsdam setzte sich das stetige Wachstum der letzten Jahre fort. So werden in Berlin derzeit Spitzenvervielfacher im Bereich des 20-fachen bzw. einer Nettoanfangsrendite unter fünf Prozent erzielt. In Einzelfällen werden auch Kaufpreise mit deutlich höherem Vervielfacher gezahlt.



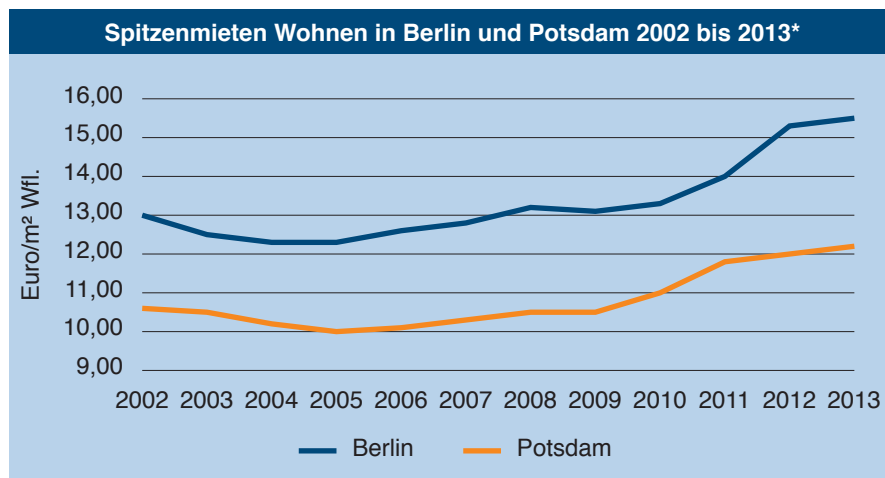
\* 2013 Prognose  
Quelle: bulwiengesa AG

Auch in Potsdam wurde in den vergangenen Jahren eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum verzeichnet. Dies hatte einen spürbaren Anstieg der Kaufpreise zur Folge. Die Entwicklung schlägt sich daher auch in den Kaufpreisvervielfachern nieder, welche derzeit etwa beim 18-fachen in der Spitze liegen.

Die Spitzenmieten im Wohnsegment in Berlin sind seit 2005 von einem kontinuierlichen Anstieg geprägt. Getragen wird dieser von einer regen Nachfrage bei gleichzeitig nur moderater Bautätigkeit. Insbesondere Wohnungen im Erstbezug zeigten daher eine besondere Dynamik, die seit 2011 noch einmal deutlich an Fahrt aufnahm. Ende 2012 lag die Spitzenmiete bei 15,30 Euro/Quadratmeter (Durchschnitt: 10,00 Euro/Quadratmeter). Für das laufende Jahr 2013 wird ein Anhalten des Preisanstiegs prognostiziert.

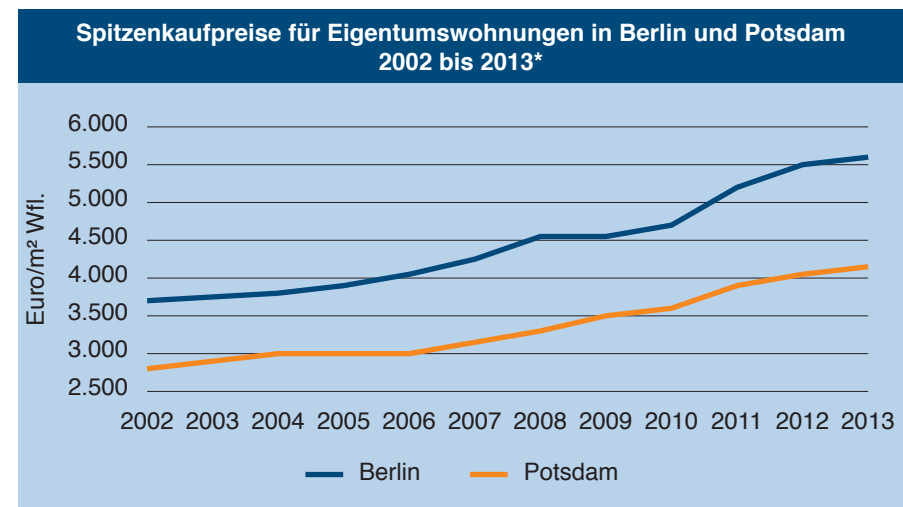
menden Jahre ist in Potsdam von einer stabilen Nachfrage, insbesondere im hochwertigen Preissegment auszugehen, was einen weiteren Mietpreisanstieg nach sich ziehen wird.

Ebenfalls von großer Dynamik ist der Kaufpreisanstieg für Eigentumswohnungen an beiden Standorten der Metropolregion geprägt. Über die gesamte letzte Dekade stieg das Kaufpreisniveau dabei stetig an.



\* 2013 Prognose  
Quelle: bulwiengesa AG

Auch der Potsdamer Wohnungsmarkt ist in den vergangenen Jahren durch einen regen Mietpreisanstieg gekennzeichnet. Seit 2010 fällt dieser besonders stark aus. Im Zuge der anhaltend hohen Nachfrage steigerte sich das Spitzenmietniveau auf 12,00 Euro/Quadratmeter Ende 2012 (Durchschnitt: 9,70 Euro/Quadratmeter). Auch für die kom-



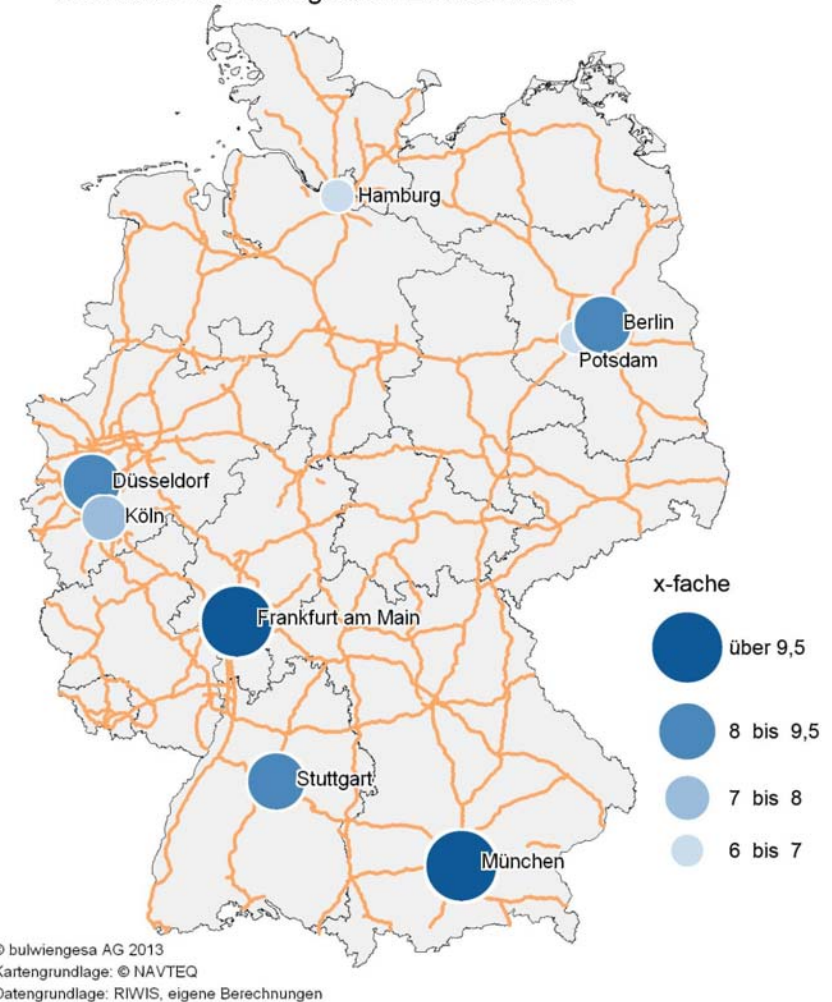
\* 2013 Prognose  
Quelle: bulwiengesa AG

Ende 2012 wurden für Eigentumswohnungen im Neubau mit 5.500 Euro/Quadratmeter in Berlin bzw. 4.050 Euro/Quadratmeter in Potsdam erneut neue Spitzenwerte erreicht (Durchschnitt: 3.500 Euro/Quadratmeter bzw. 3.250 Euro/Quadratmeter). Auch 2013 wird sich der Trend der letzten Jahre fortsetzen und zu neuen Spitzenwerten im



Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen im Neubau führen. Die gestiegenen Preise sind insbesondere in Potsdam jedoch immer noch moderat im Deutschland-Vergleich. Abweichend von sonst üblichen Vergleichen von Standorten wird für diesen Zusammenhang von bulwiengesa ein Erschwinglichkeitsverhältnis dargestellt. Dieses definiert sich durch die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Erstbezug und Wiederverkauf), Reihenhäuser (Erstbezug und Wiederverkauf) und Einfamilienhäuser in Relation zum verfügbaren Einkommen pro Einwohner. So müssen durchschnittlich 6,7 Jahresgehälter für den Erwerb von Wohneigentum aufgewendet werden. In Berlin sind es dagegen schon 8,3 Jahresgehälter. Beide Werte liegen jedoch deutlich unter den Spitzenstädten München (11,1) und Frankfurt (9,7).

### Ø-Kosten zum Erwerb von Wohneigentum 2012 in x-fache des verfügbaren Einkommens



### Neue Akteure

Ergänzend zu den Projektentwicklungen der Privatwirtschaft planen die sechs kommunalen Wohnungsunternehmen in 62 Einzelprojekten knapp 6.000 Neubauwohneinheiten zu bauen.

Entwicklungsvolumen kommunaler Wohnungsunternehmen		
Unternehmen	WE-Anzahl	Stadtbezirke
Degewo	1.604	Vorwieg. Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Neukölln
Howoge	1.159	Lichtenberg
Stadt und Land	1.068	Treptow-Köpenick und Neukölln
Gesobau	874	Pankow
Wohnungsbaugesellschaft Mitte	557	Mitte und Friedrichshain
Gewobag	389	Pankow und Tempelhof-Schöneberg
<b>Summe</b>	<b>5.651</b>	

Quelle: Pressemitteilung SenStadtUm vom 31.07.2013

Darüber hinaus planen Berliner Genossenschaften aktuell in 15 Vorhaben rund 1.750 neue Wohnungen. Entwicklungsschwerpunkt ist der Stadtbezirk Treptow-Köpenick.

Herausragend sind hier die Wohnungsbau-Genossenschaft Treptow Nord mit rund 150 Einheiten in zwei Vorhaben und die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG mit 175 Wohnungen in ebenfalls zwei Projekten.

### Neue Wohnungsbauförderung

Neben diesen bereits einsetzenden, starken Bauaktivitäten sollen die städtischen und privaten Wohnungsgesellschaften bis 2025 insgesamt bis zu 40.000 neue Wohnungen errichten. Diese sind zusätzlich zu den bereits im Koalitionsvertrag vereinbarten 30.000 Einheiten zu bauen.

Dazu stellt das Land Berlin u. a. mehrere Förderelemente bereit:

- Direktvergabe städtischer Grundstücke zum Verkehrswert oder als Sachwerteinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Einrichtung eines gemeinsam mit dem Bund finanzierten Wohnungsbaufonds für die nächsten fünf Jahre mit jeweils 32 Mio. Euro. Der Fonds soll bei jeweils einem Drittel der neugebauten Einheiten eine Mietsubventionierung auf maximal 6,40 Euro/Quadratmeter ermöglichen. Somit können rund 10.000 bis 12.000 Wohnungen zu vergünstigten Konditionen angeboten werden
- Die Bezirke erhalten zukünftig 500 Euro pro genehmigter Neubauwohnung zur freien Verwendung. Damit soll das Baugenehmigungsverfahren mit einer üblichen Dauer von eineinhalb bis zwei Jahren verkürzt werden

### Veränderte Marktbedingungen

Alle beschriebenen Maßnahmen führen zu einem stärkeren Wettbewerb insbesondere beim Einkauf geeigneter Grundstücke. Deren Preise sind in den letzten Jahren bereits erheblich gestiegen. Dadurch

werden nicht nur die Mieten weiter steigen, sondern auch das Preisniveau von neu errichteten Eigentumswohnungen.

Des Weiteren nahmen die Anforderungen an den energetischen Zustand eines Neubaus stetig zu. Die Folgen sind stark gestiegene Baukosten, die es selbst kommunalen Gesellschaften sowie Genossenschaften ohne klassischen Renditedruck schwer machen, neue Wohnungen für unter neun Euro/Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt zu erstellen.

Zukünftig ist daher mit Reduzierungen vor allem an Wohnflächengröße und Lagequalität zu rechnen. Neugeplante Vorhaben weisen bereits im Durchschnitt eher einige Quadratmeter weniger an Wohnfläche auf als noch vor einigen Jahren. Außerdem sind häufiger Vorhaben direkt an großen Straßen zu finden, die so noch vor einiger Zeit auf keine Nachfrage trafen. Ähnliche Tendenzen können bereits in Städten wie München oder Frankfurt/Main festgestellt werden.

bulwiengesa geht davon aus, dass die kommunalen Gesellschaften sowie Genossenschaften schwerpunktmäßig außerhalb des S-Bahn-rings tätig sein werden. Hier wird das durchschnittliche Mietspektrum bei rund zehn Euro/Quadratmeter liegen, wobei die Einstiegsmietten rund sieben bis acht Euro/Quadratmeter betragen werden. Die Kaufpreise im Neubau werden in der Regel zwischen 3.000 und 3.500 Euro/Quadratmeter liegen.

Private Wohnungsinvestoren werden dagegen weiterhin vor allem Eigentumswohnungen und hochwertige Mietwohnungen in den zentralen Bezirken errichten. Hier sollte das Mietniveau mehrheitlich im Neubau bei rund zwölf Euro/Quadratmeter und mehr liegen. Die Kaufpreise werden zukünftig in den gefragten Innenstadtlagen im Durchschnitt selten unter 4.000 Euro/Quadratmeter angesiedelt sein.

Von privaten Wohnungsinvestoren, kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften sind in Gesamt-Berlin derzeit etwa 20.000 Wohnungen konkret in Planung oder Bau. Rund 60 Prozent oder 12.000 Einheiten sind als Eigentumswohnungen konzipiert. Die Innenstadtbereiche Berlin-Mitte und Friedrichshain stehen dabei besonders im Fokus. Auf sie entfallen allein rund ein Drittel des gesamten Berliner Neubaufolumens.

Infolge der eingeleiteten Maßnahmen werden die Neubautätigkeiten vor allem im Mietwohnungssegment in den kommenden Jahren deutlich zunehmen. bulwiengesa erwartet einen Anstieg des Fertigstellungsvolumens im Geschosswohnungsbau von aktuell jährlich rund 2.000 Einheiten auf rund 5.000 Wohnungen im Jahr 2016.

Sollten jedoch weiterhin jedes Jahr rund 20.000 bis 25.000 neue Haushalte entstehen, bleibt die Wohnungsnachfrage stabil hoch. Damit bestehen aus Sicht von bulwiengesa mindestens bis 2017/2018 sehr gute Rahmenbedingungen für den Neubau in der Stadt, sowohl für private als auch für öffentliche Wohnungsunternehmen.

## 5 DER STADTENTWICKLUNGSRAUM DES JAHRES 2013

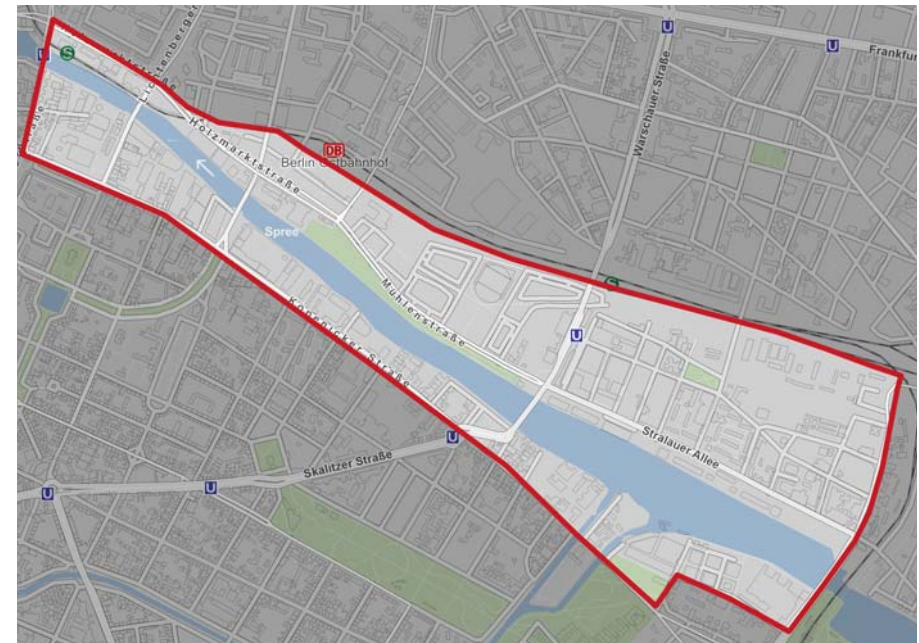
Gerade in der Bundeshauptstadt Berlin existieren zahlreiche Stadtentwicklungsgebiete, die aktuell und zukünftig das Gesicht der Stadt nachhaltig verändern. Besonders prominent ist hier der ehemalige Flughafen Tempelhof, das Gebiet rund um den Berliner Hauptbahnhof oder auch der Alexanderplatz.

Neben diesen Standorten sticht mit dem Areal "Östlicher Spreerraum" ein Gebiet aufgrund der aktuellen Entwicklungen wie auch Planungen besonders hervor: Das Gebiet zwischen Jannowitz- und Elsenbrücke gehört zu den prosperierendsten innerstädtischen Entwicklungsgebieten und besticht durch seine attraktive Lage mit Wasserbezug.

### *Abgrenzungen*

Nach den bestehenden Abgrenzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird das "Östliche Spreeufer" sehr weiträumig abgesteckt und reicht beispielsweise bis über die Bahntrassen. Da sich die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen jedoch sehr stark auf die zentralen Lagen an der Spree konzentrieren und hier städtebauliche wie auch immobilienwirtschaftliche Verknüpfungen in besonderem Maße geschaffen werden, wird der Stadtentwicklungsraum des Jahres in dieser Studie etwas kleiner gefasst.

Das Entwicklungsgebiet des Jahres 2013 wird im Nordwesten durch die Jannowitzbrücke und im Südosten durch die Elsenbrücke begrenzt. Im nördlichen Spreerraum fungieren die Bahngleise der Deutschen Bahn als städtebauliche Zäsur. Südlich der Spree verläuft das Gebiet entlang der Köpenicker Straße bzw. der Schlesischen Straße.



Kartengrundlage: NAVTEQ  
Quelle: bulwiengesa AG

### *Historische Entwicklung*

Die ersten Entwicklungen entlang des "Östlichen Spreerraumes" fanden bereits Mitte der 90er Jahre statt. Im Nordwesten ist hier das Trias Gebäude zu nennen, welches 1995 fertiggestellt wurde und seit 2007 vollständig an die BVG vermietet ist. Der östliche Eingangsbereich des Gebietes wird vom Allianz-Tower geprägt, welcher ebenso Mitte der 90er Jahre fertiggestellt wurde.

Anfang 2000 stieg dann die Entwicklertätigkeit insbesondere auf der nördlichen Seite der Spree rasant an.

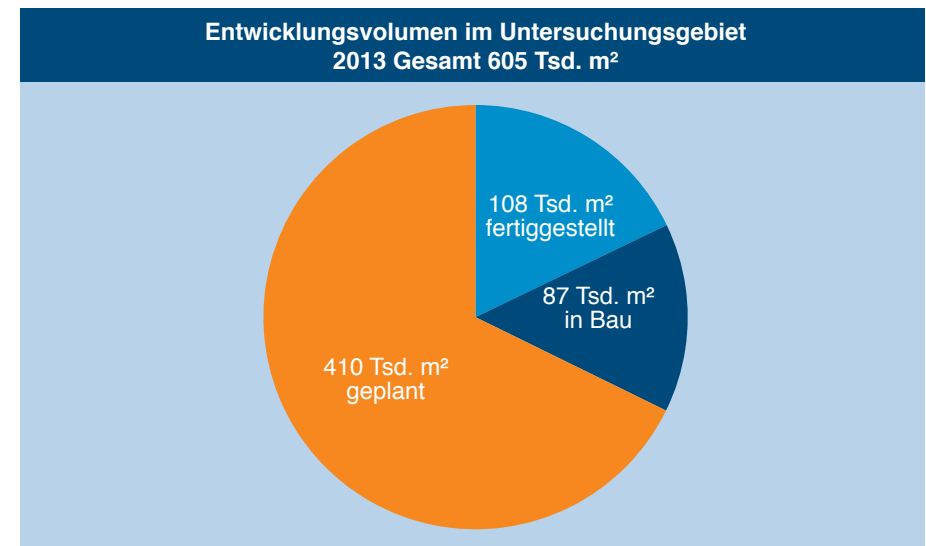
Die Neubauten der Oberbaumcity sowie der Umbau des alten Spree-speichers waren dabei die ersten prominenten Projekte im nordöstlichen Bereich.

Die einzelnen Areale des Entwicklungsraumes sind alle durch eine breite Nutzungsmischung geprägt. Gleichzeitig sind die Entwicklungen unterschiedlich weit fortgeschritten. Während der Bereich entlang der Stralauer Allee bereits seit mehreren Jahren ein hohes Bauvolumen registriert, haben andere Abschnitte, beispielsweise auf dem Anschutz-Gelände, erst in den vergangenen beiden Jahren besonders an Dynamik gewonnen.

Der bisherige Branchenschwerpunkt des Entwicklungsgebietes lag auf Kommunikations- und Medienunternehmen. Verdeutlicht wird dies u. a. durch die Ansiedlung von MTV Networks Germany und Universal Music. Innerhalb der letzten Jahre wurden jedoch zahlreiche Neuan-siedlungen im Stadtquartier verzeichnet. Global Player aus Industrie und Handel (z. B. Zalando, Coca-Cola, Mercedes Benz) siedelten sich hier an. Damit wird mehr und mehr die Lücke zwischen den gewachsenen Strukturen in Friedrichshain-Kreuzberg und dem "Östlichen Spreeraum" geschlossen – das Gebiet entwickelt sich zunehmend zu einem Quartier.

### Entwicklungsvolumen

Den Betrachtungszeitraum der Studie (2010 bis 2017) aufgreifend, entfällt auf den Stadtentwicklungsraum des Jahres 2013 ein Flächen-volumen von rund 605.000 Quadratmeter. Dies entspricht rund 8,6 Prozent des gesamten Projektentwicklungsvolumens der Metropolre-gion Berlin-Potsdam.



Quelle: bulwiengesa AG

Um die gesamte Bautätigkeit abbilden zu können, wurden in das Pro-jektvolumen neben klassischen Projektentwicklungen von Trader De-velopern auch Bestandsentwicklungen sowie Entwicklungen der öf-fentlichen Hand und Eigennutzungen einbezogen.

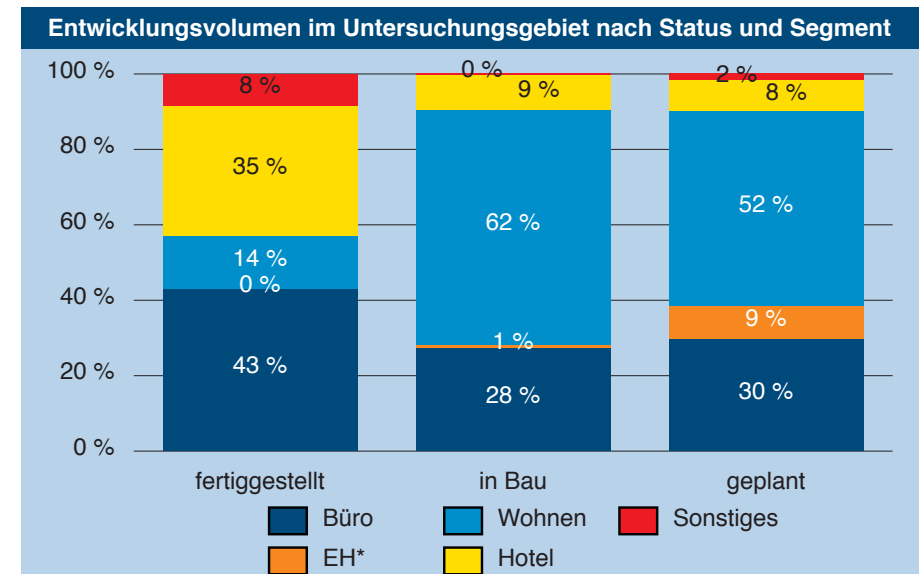


Bereits fertiggestellt wurden in den vergangenen drei Jahren annähernd 108.000 Quadratmeter. Weitere 87.000 Quadratmeter sind aktuell in Bau. Rund zwei Drittel des Volumens befinden sich derzeit noch im Planungsstadium. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass für einige Baufelder noch keine konkreten Planungen vorliegen und das Volumen in den kommenden Jahren sogar noch deutlich steigen wird.

### Entwicklungsvolumen nach Nutzungsarten

Wird das Entwicklungsvolumen im Untersuchungsgebiet nach Status und Segment aufgeschlüsselt, so ergeben sich hierbei aktuelle und zukünftige Schwerpunkte in Bezug auf die Nutzungsstrukturen.

Das Flächenvolumen aller Entwicklungsphasen (fertiggestellt, in Bau, geplant) wird überwiegend von Wohn- und Büroprojekten getragen. Auch Hotelentwicklungen haben z. T. einen deutlichen Einfluss auf das Entwicklungsvolumen. Einzelhandelsflächen nehmen in dem Untersuchungsgebiet insgesamt nur eine sehr untergeordnete Rolle ein und wirken sich nur bei den Planungen aus.



\* EH = Einzelhandel  
Quelle: bulwiengesa AG

Fertiggestellte Flächen werden besonders stark vom Bürosegment bestimmt. Die bedeutendsten Objekte sind in diesem Zusammenhang die durch HOCHTIEF Solutions realisierte Coca-Cola Deutschlandzentrale und das HOCHTIEF-Haus K54, sowie die Mercedes Benz Vertriebszentrale, welche von CA Immo Deutschland entwickelt wurde. Damit hat sich das Areal "Östlicher Spreeraum" in jüngster Vergangenheit neben der Europacity am Hauptbahnhof auch als Sitz zahlreicher Unternehmen etabliert.

Mit rund 35 Prozent trägt auch das Hotelsegment zu dem bereits realisierten Flächenvolumen bei. Das nh Hotel nhow mit über 22.700 Quadratmetern und das Plus Hostel am Warschauer Platz mit rund 14.800

Quadratmetern sind in diesem Kontext die zwei bedeutendsten fertiggestellten Hotelprojekte.

Eine Tendenz, die sich bereits jetzt andeutet, ist die zunehmende Präsenz von Wohnprojekten. Auch zukünftig wird das Wohnsegment eine standortprägende Position einnehmen. Während in der Vergangenheit überwiegend kleinflächige Projekte erfasst wurden, werden in den kommenden Jahren Großprojekte das Marktumfeld mitbestimmen. Beispielhaft sind hier die Entwicklungen von Agromex in der Fanny-Zobel-Straße und von AccoNarva in der Ehrenbergstraße zu nennen.

Seit 2010 wurden im Entwicklungsgebiet ca. 300 Wohneinheiten realisiert. Rund 640 weitere befinden sich aktuell in Bau. Bis 2017 sind mehr als 2.000 Wohnungen projektiert. Unbeplante Areale entlang der Köpenicker Straße und der Stralauer Allee verfügen zudem über zusätzliche Potenziale.

#### *Das nördliche Gebiet: Anschutz- und Post-Areal*

Aktuell fertiggestellte, sich in Bau befindliche oder geplante Entwicklungen entlang der Spree sind insbesondere auf der nördlichen Flussseite zu finden.

Rund um das Anschutz-Gelände sowie das Osthafenquartier findet derzeit die höchste Entwickler- und Bautätigkeit statt. Das insgesamt rund 210.000 Quadratmeter große Anschutz-Gelände, in dessen Zentrum sich die 2008 fertiggestellte, rund 55.000 Quadratmeter große O2 World befindet, ist in den vergangenen Jahren in den Mittelpunkt der Entwicklungsaktivitäten gerückt.

Aktuell wurde neben der Veranstaltungsarena in diesem Jahr die Mercedes Benz Vertriebszentrale mit über 26.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Die CA Immo Deutschland trat damit als erster aktiver Projektentwickler in diesem Teil des Entwicklungsgebietes auf.

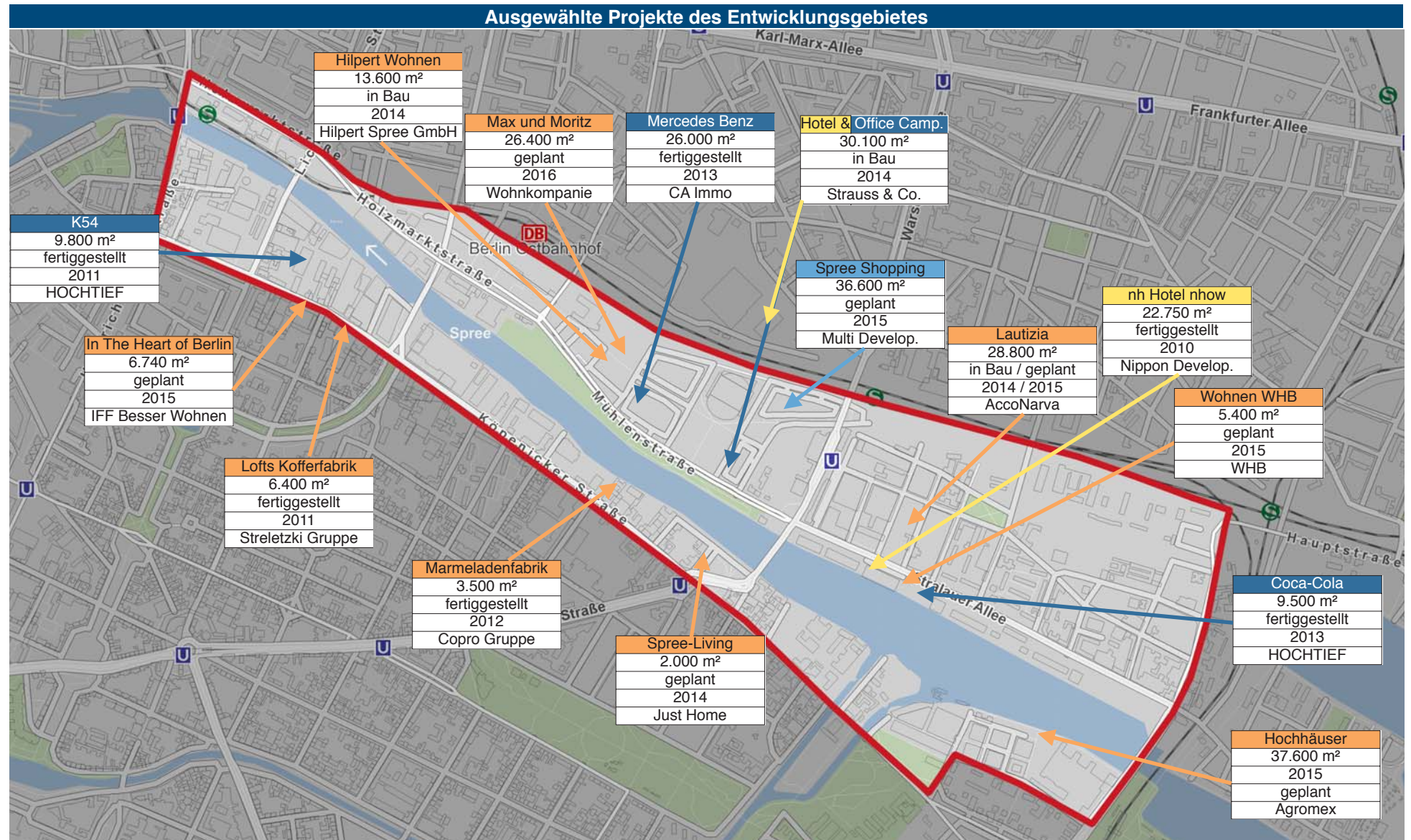
In unmittelbarer Nähe zum neuen Sitz von Mercedes Benz entwickelt Strauss & Co. einen Hotel & Office Campus. Zalando mietete bereits rund 20.000 Quadratmeter der insgesamt rund 21.500 Quadratmeter Bürofläche an. Das Intercontinental Hotel mit fast 220 Zimmern wird ebenso wie die Büroflächen Mitte 2014 fertiggestellt.

Weitere konkrete Planungen für das Anschutz-Gelände liegen bereits vor, sodass in den kommenden Jahren hier die Bauaktivität deutlich ansteigen wird. Sowohl Einzelhandels- als auch Wohnprojekte sind vorgesehen. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das von Multi Development geplante rund 36.600 Quadratmeter große Spree Shopping Berlin. Auch Wohnvorhaben sind großflächig vorgesehen, beispielhaft sind die Wohntürme Max und Moritz der Wohnkompanie mit rund 26.400 Quadratmeter Wohnfläche anzuführen.

Zusätzlich ist die Errichtung von weiteren Bürogebäuden auf dem Areal rund um die O2 World geplant. Die Planungen sind derzeit jedoch noch nicht aktuell.

Westlich des Anschutz-Areals schließt sich das Post-Areal an. Als erstes Projekt entwickelt hier die Hilpert Spree GmbH bis 2014 rund 13.200 Quadratmeter Wohnfläche. Das Projekt wurde bereits vor Baubeginn an Aberdeen veräußert. Für zusätzliche Entwicklungen, auch aus dem gewerblichen Segment, stehen weitere Potenzialflächen zur Verfügung.





Kartengrundlage: NAVTEQ; Quelle: bulwiengesa AG

Primäre Nutzungsart: Einzelhandel Wohnen Büro Hotel

\* Aufgrund unterschiedlicher Projektfortschritte differieren die Flächendefinitionen je nach Entwicklungs-, Nutzungs- und Informationsstand.

Name	Fläche*	Projektstand	Fertigstellung	Projektentwickler

Als weiteres Projekt abseits der beiden Areale, wird das Living Levels der cic group Immobilienentwicklungsgesellschaft in der Mühlenstraße 60 direkt an der Spree bis 2015 rund 6.000 Quadratmeter Wohnfläche hervorbringen.

#### *Das Osthafenquartier*

Einen weiteren Aktivitätsschwerpunkt bildet das Osthafenquartier. Die Entwicklung dieses Gebietes auf der nördlichen Spreeseite, gelegen zwischen Warschauer Straße und Markgrafendamm, ist jedoch schon weiter vorangeschritten:

Die von HOCHTIEF Solutions 2013 fertiggestellte, ca. 9.500 Quadratmeter große Deutschlandzentrale von Coca-Cola Erfrischungsgetränke ist hier beispielhaft zu nennen.

Weitere Planungen existieren v. a. für Wohnprojekte wie das Vorhaben der WHB Wulf Hanseatische Bauträger GmbH in der Stralauer Allee 5. Zusätzliche Grundstücke zwischen Eisenbrücke, Stralauer Allee und dem Labels 2 verfügen über weitere Baupotenziale.

Das Areal der Oberbaumcity, nördlich der Stralauer Allee, ist in weiten Teilen bereits seit einigen Jahren etabliert. Die aktuelle Bauaktivität beschränkt sich auf die Fläche zwischen der Ehrenbergstraße und der Lehmbruckstraße. Hier entwickelt die AccoNarva GmbH im Rahmen des Wohnbauvorhabens Lautizia in insgesamt vier Bauabschnitten rund 28.800 Quadratmeter Wohnfläche. Die ersten Fertigstellungen sind für 2014 geplant.

#### *Das südliche Areal*

Das Gebiet südlich der Spree wird in den kommenden Jahren von den Entwicklungen auf der gegenüberliegenden Flussseite profitieren. Insbesondere im Kreuzberger Gebiet lassen sich viele Baupotenziale finden, die noch nicht aktiviert wurden.

Der aktuelle Entwicklungsschwerpunkt findet sich zwischen Michaelkirchstraße, Köpenicker Straße und Bona-Preiser-Weg. Hier befeuerte das 2011 fertiggestellte HOCHTIEF-Haus die Dynamik für die Entwicklungen am Standort.

Bisher wurden in unmittelbarer Nähe zur HOCHTIEF Zentrale 2011 die Lofts in der Kofferfabrik durch die Streletzki Gruppe fertiggestellt. Aktuell in Bau befinden sich in direkter Wasserlage rund 8.000 Quadratmeter Wohnfläche, welche durch die Baugemeinschaft "Die Zusammenarbeiter Gesellschaft von Architekten" bis Ende des Jahres realisiert werden.

Ein durchaus höheres Volumen geht aus den noch geplanten Projekten in diesem Quartier hervor: Die IFF Immobilien & Finanzierungsberatungsgesellschaft wird hier bis 2015 mit dem Projekt In the Heart of Berlin rund 6.700 Quadratmeter Wohnfläche errichten. Auch das geplante Wohnprojekt THE FIZZ in der Köpenicker Straße 42 wird zukünftig die Bauaktivität in diesem Gebiet mitbestimmen.

In Richtung Eisenbrücke nimmt die Bauaktivität deutlich ab. Neben dem Umbau der ehemaligen Marmeladenfabrik in der Köpenicker Straße 10 durch die Copro Gruppe wurden dort seit 2010 keine weiteren Fertigstellungen verzeichnet.

Da die südliche Spreeseite des Entwicklungsgebietes erst nach und nach in den Fokus der Immobilienwirtschaft und damit der Projektentwickler rückt, bestehen hier noch hohe Entwicklungspotenziale. Die Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei und Waschmittelfabrik oder auch die Brache an der Cuvrystraße, welche derzeit durch die Ritter Finest Real Estate beplant wird, werden zukünftig die Entwicklertätigkeit deutlich erhöhen.

#### *Fazit und Perspektiven des Entwicklungsgebietes*

Der Stadtentwicklungsraum des Jahres 2013 zeichnet sich durch zahlreiche Alleinstellungsmerkmale aus, die zunehmend attraktiv auf die Immobilienwirtschaft wirken:

Der "Östliche Spreeraum" ist das einzige zusammenhängende Entwicklungsgebiet mit direkter Wasserlage in der Berliner City. Veranstaltungshallen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie ein pulsierendes Leben sind sowohl innerhalb des Entwicklungsgebietes als auch in unmittelbarer Nähe zu finden. Insbesondere die O2 World und das Gebiet rund um den Alexanderplatz gelten hier als touristischer Hotspot. Auch die Anbindung an den Kreuzberger Kiez rund um das Schlesische Tor im Süden ist sehr gut und erweitert damit die Standortvernetzung. Hier bestehen gewachsene Strukturen mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen und touristischen Attraktionen.

Mit der Erweiterung der Bundesautobahn A100 vom Autobahndreieck Neukölln bis zur Anschlussstelle Am Treptower Park wird das Areal "Östlicher Spreeraum" außerdem zukünftig eine deutlich verbesserte Anbindung an den neuen Großstadtflughafen BER sowie an die A113 bekommen.

Das Entwicklungsgebiet entlang der Spree weist noch sehr viele Potenzialflächen auch in Ufernähe auf, wodurch das Gebiet in Zukunft zusammen mit den herausragenden Standorteigenschaften weiterhin im Fokus der Immobilienwirtschaft stehen wird. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Grundstücke am Osthafen kurz- bis mittelfristig einer Nutzung zugeführt werden. Auch beidseitig der Köpenicker Straße, abseits des Wassers, bestehen weitere Potenzialflächen, die zukünftig für Entwickler interessant sein werden.

Damit wird die teils noch hohe Fragmentierung des Entwicklungsgebietes in den kommenden Jahren abnehmen. Die teilweise vormals ausschließlich gewerblich genutzten Areale (Osthafenquartier) entwickeln sich mehr und mehr zu mischgenutzten Gebieten mit Quartiercharakter. Weitere Vorhaben, auch abseits der bisher bereits existierenden konkreten Planungen, werden das Untersuchungsgebiet zukünftig weiter zusammenwachsen lassen.

Das Areal "Östlicher Spreeraum" wird damit auch in den nächsten Jahren eine besondere Stellung als Stadtentwicklungsraum innerhalb Berlins haben. Es ist zudem davon auszugehen, dass das Gebiet entlang der Spree nicht nur für Projektentwickler, sondern auch für institutionelle Investoren immer mehr an Bedeutung gewinnt.



## GLOSSAR

### Bürosegment

#### *Leerstand*

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

Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis des Leerstandes zum Flächenbestand an.

#### *Flächenumsatz*

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

#### *Mieten*

Die Büromieten werden in Euro/Quadratmeter Mietfläche (MF-G nach gif) ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Vermietungsgröße. Die angegebenen Mieten sind Nominalwerte. Die Nominalmiete ist die im Vertrag ausgewiesene Anfangsmiete ohne Berücksichtigung von Incentives, Nebenkosten und lokalen Steuern.

Die Ausweisung erfolgt in Spitzenmiete und Durchschnittsmiete jeweils für die drei Lagen (Teilmärkte) City, Cityrand und Peripherie sowie bei einigen Städten für die Lage Bürozentrum. In den A-Städten werden zudem teilmarktscharfe Mieten ausgewiesen.

Die Spitzenmiete umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 bis 5 Pro-

zent des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen zwölf Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest drei Vertragsabschlüsse einbezogen werden. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

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

### Wohnsegment

#### *Einwohner/Haushalte*

Als Einwohner werden diejenigen gezählt, die im ausgewählten Gebiet ihre Hauptwohnung haben. Nicht einbezogen werden z. B. Einwohner mit Zweitwohnsitz. Hinzugerechnet werden die im Bundesgebiet gemeldeten Ausländer. Nicht gezählt werden die Angehörigen der Stationierungstreitkräfte sowie der ausländischen diplomatischen und konsularischen Vertretungen mit ihren Familienangehörigen.

Die durch die Statistischen Landesämter publizierten Einwohnerzahlen sind eine Fortschreibung des Bevölkerungsstandes mit Basis der Volkszählung 1987 für die alten Bundesländer bzw. der am 3. Oktober 1990 festgestellten Einwohner in den neuen Bundesländer. Grundlage für die Fortschreibung bilden die Wanderungsstatistik und die natürliche Bevölkerungsbewegung.

Die fortgeschriebene Bevölkerung zum angegebenen Stichtag errechnet sich aus dem Bestand am Vorjahresende, vermehrt um die in der Zwischenzeit Geborenen und von jenseits der Gebietsgrenzen

Zugezogenen, vermindert um die Gestorbenen und die über die Gebietsgrenzen Fortgezogenen. Eventuelle Abweichungen in der Quersumme sind auf nachträgliche Berichtigungen der vorgenannten Bewegungsvorgänge durch Einwohnermeldeämter bzw. Standesämter zurückzuführen. Aus Platzgründen wurde hier auf eine Darstellung der Berichtigungsfälle verzichtet.

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

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

#### *Bautätigkeit Wohngebäude*

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

#### *Mieten*

Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern mit ca. 65 bis 80 Quadratmeter Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominalwerte.

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

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

#### **Einzelhandelssegment**

##### *Kaufkraft/Zentralität*

Die Kaufkraftkennziffer wird jeweils als Promill (Anteil an Deutschland insgesamt) bzw. als Kaufkraftkennziffer als Indexwert (Deutschland = 100) dargestellt. Ein Vergleich der Daten über die Zeitreihe hinweg ist aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis von Jahr zu Jahr nicht zu empfehlen.

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

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

Miteinander verrechnet ergibt sich aus Kaufkraft und Umsatz die Zentralitätskennziffer. Ein Wert von über 100 kennzeichnet Standorte, in denen das Umsatzvolumen durch Ausgaben von Personen außerhalb des Standortes höher ist, als eigentlich durch die am Ort bestehende Kaufkraft zu erwarten wäre. Werte unter 100 stehen für Standorte, in denen das Ausgabevolumen unter der ansässigen Kaufkraft liegt – hier fließt Kaufkraft an andere Standorte ab.

#### *Einzelhandelsmieten*

Mieten zum Teilmarkt Einzelhandel beziehen sich idealtypisch auf kleine Flächen mit 100 Quadratmeter Verkaufsfläche, gleichbleibendem Flächenniveau, ebenerdigen, stufenfreiem Zugang, 6 Meter Schaufensterlänge, gehobenem Bauzustand und zwar jeweils für 1a-Lagen und für Stadtteilzentren (Nebenlagen). Fachmarkttagglomerationen bleiben unberücksichtigt. Angegebene Mieten sind Nominalwerte.

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

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

#### **Hotelsegment**

##### *Beherbergungsstatistik*

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

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