

GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE - AUS SICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

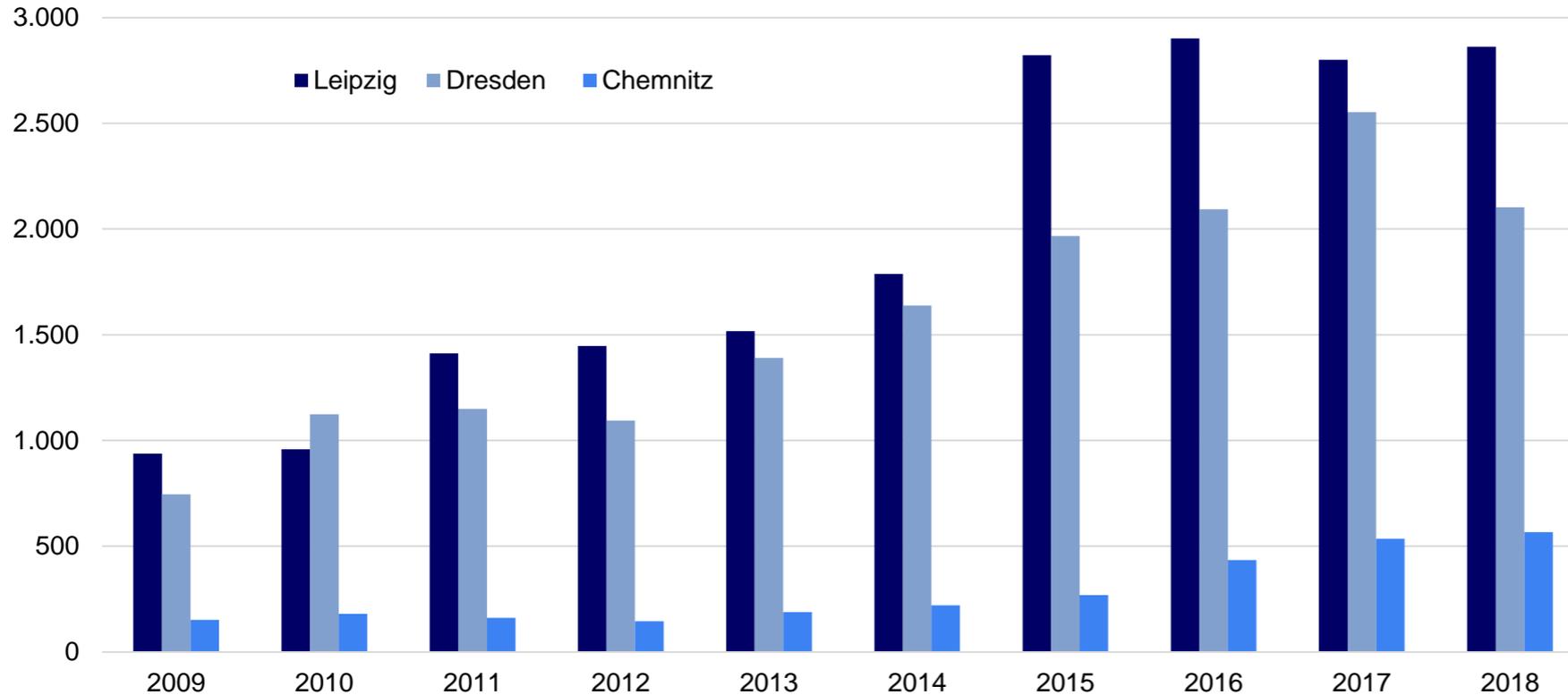
7. Oktober 2019



Copyright Adrian Michael/https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Elgg_Dorf.jpg

GRUNDSTÜCKSMÄRKTE IM ÜBERBLICK

GELDUMSÄTZE BEBAUT/UNBEBAUT* [Mio. EUR]



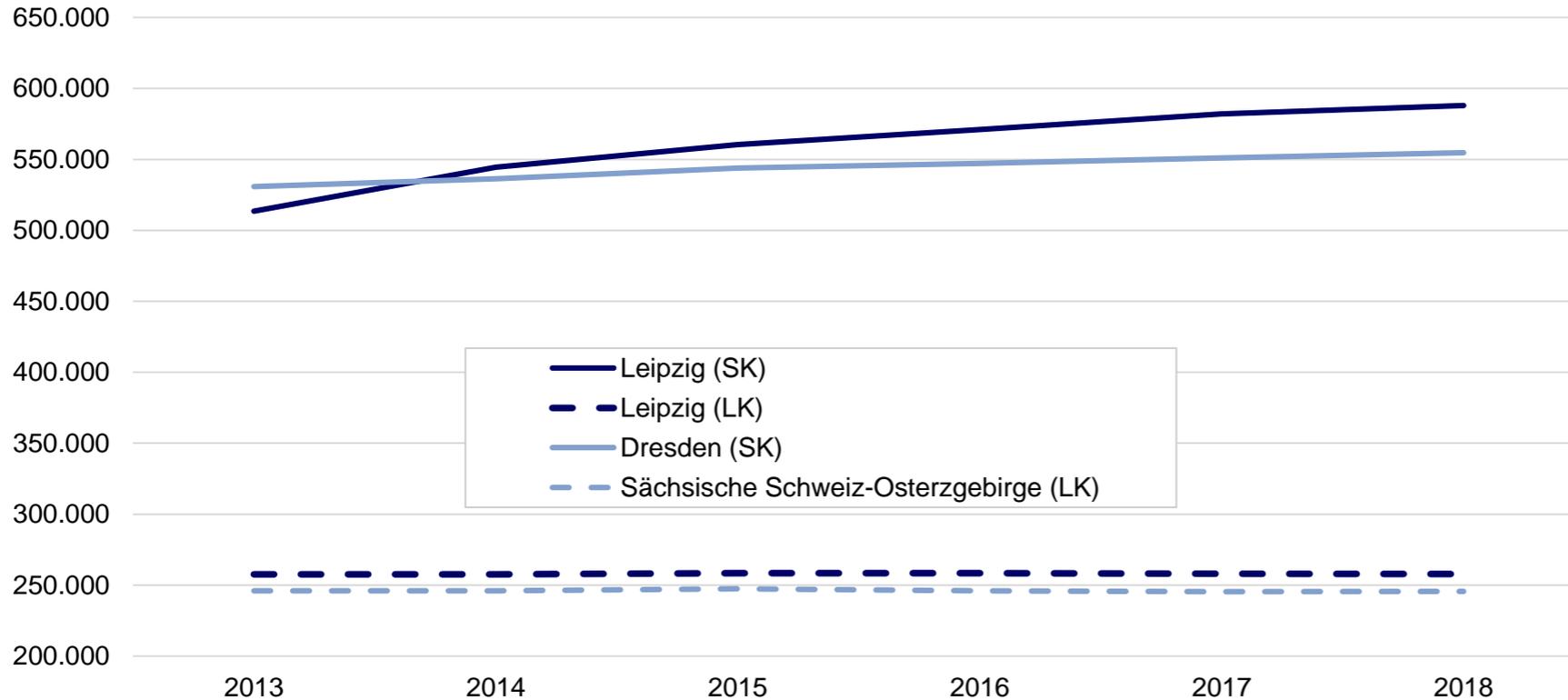
**MARKANTER ANSTIEG
DER GELDUMSÄTZE
VON 2009 BIS 2018**

**HÖCHSTER ZUWACHS IN
CHEMNITZ (+275%) VOR
LEIPZIG (205%) UND
DRESDEN (+182%)**

* nur Asset Deals, nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Quelle: Grundstücksmarktberichte der jeweiligen Gutachterausschüsse

VERGLEICH STADT UND LAND – SCHWÄCHT DIE STADT DAS UMLAND?

EINWOHNER



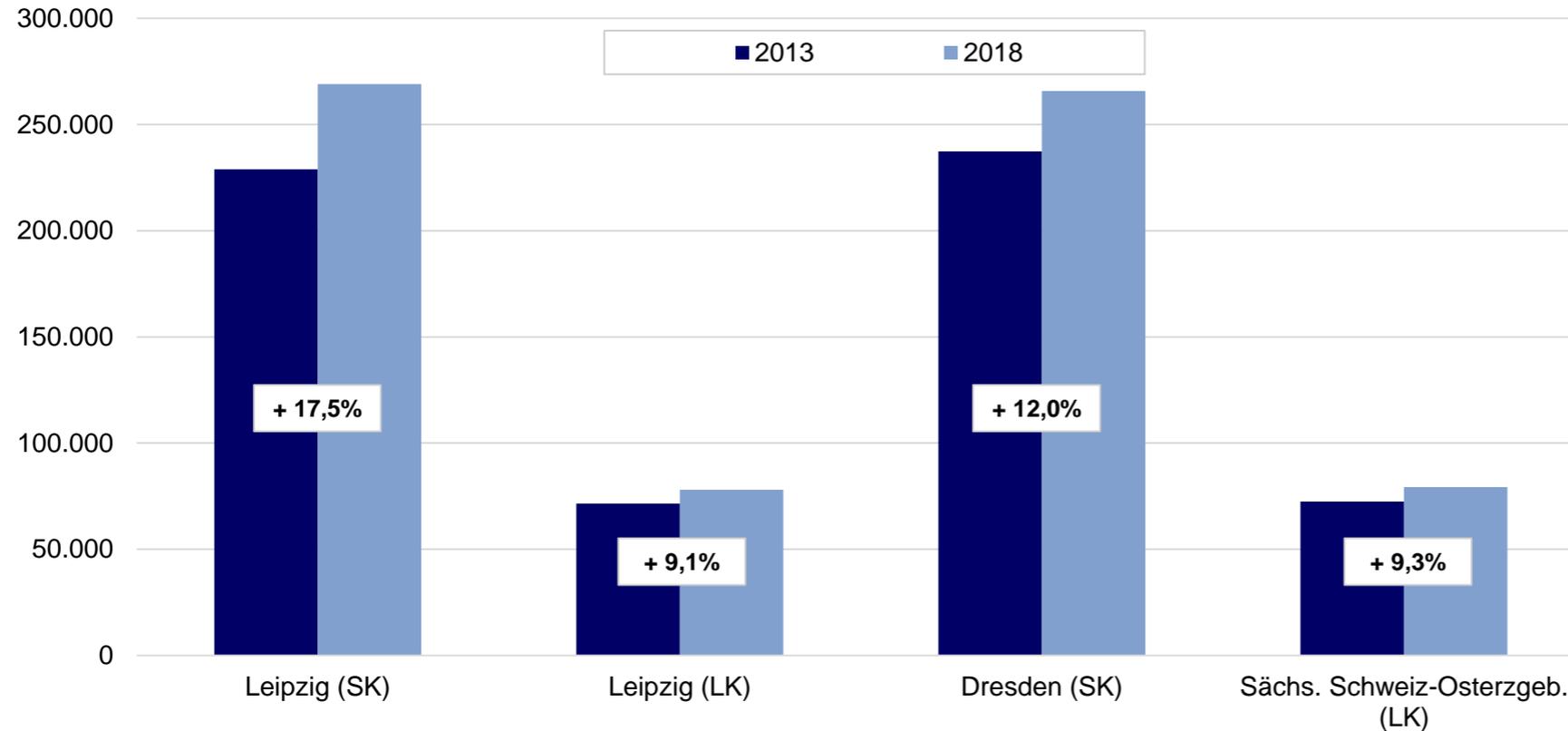
**BEVÖLKERUNGS-
WACHSTUM IN DEN
METROPOLEN
(L: +11%, DD: +5%)**

**STABILE BEVÖLKERUNGS-
ZAHLEN IN DEN
LANDKREISEN (+/- 0,1%)**

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

VERGLEICH STADT UND LAND – SCHWÄCHT DIE STADT DAS UMLAND?

SVP-BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT



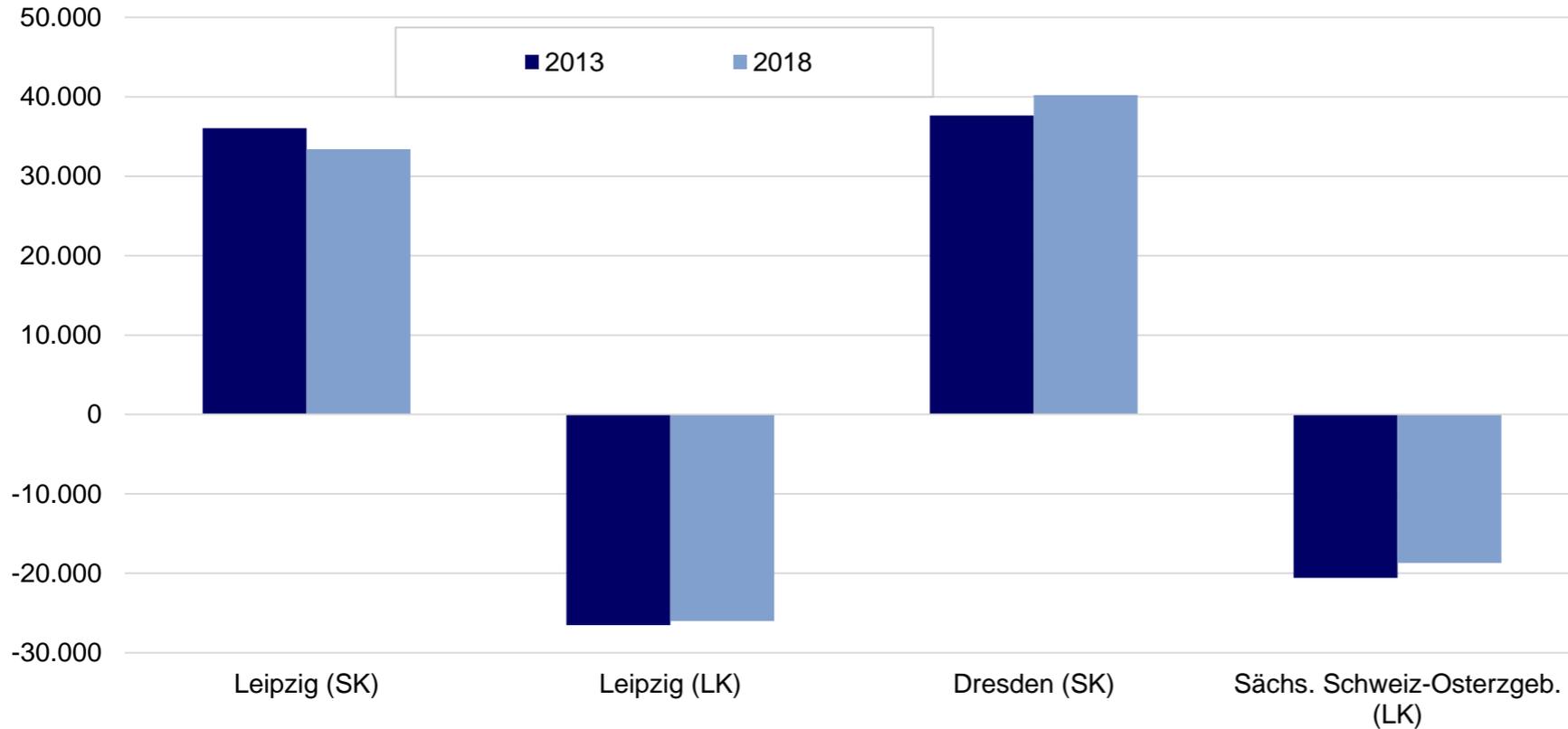
**BEIDE RAUMKATEGORIEN
PROFITIEREN VOM
JAHRELANGEN
KONJUNKTUR-
AUFSCHWUNG**

**STÄRKERES
BESCHÄFTIGUNGS-
WACHSTUM IN DEN
METROPOLEN**

Quelle: Statistik Arbeitsagentur

VERGLEICH STADT UND LAND – SCHWÄCHT DIE STADT DAS UMLAND?

PENDLERSALDO SVP-BESCHÄFTIGTE (EINPENDLER MINUS AUSEPENDLER)



**DOMINANZ DER
METROPOLEN BLEIBT
BESTEHEN**

**AUCH BEI STARKEM
WIRTSCHAFTSWACHSTUM
HALTEN LANDKREISE
DENNOCH DAS NIVEAU**

Quelle: Statistik Arbeitsagentur

VERGLEICH STADT UND LAND – SCHWÄCHT DIE STADT DAS UMLAND?

ARBEITSLOSENQUOTEN IM VERGLEICH [in %]



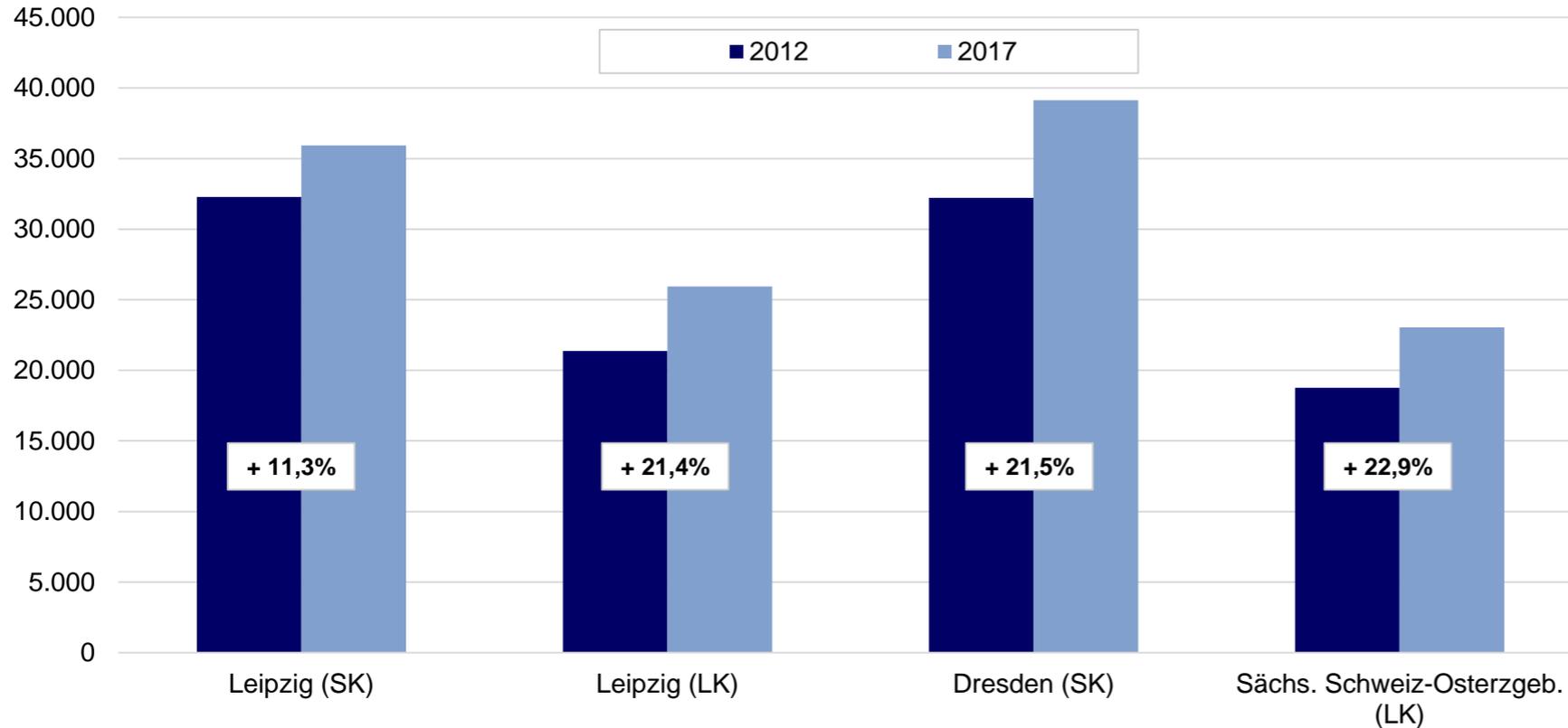
**MARKANTE LANDESWEITE
REDUZIERUNG DER
ARBEITSLOSIGKEIT**

**GERINGSTE QUOTEN IN
DEN LANDKREISEN**

Quelle: Statistik Arbeitsagentur

VERGLEICH STADT UND LAND – SCHWÄCHT DIE STADT DAS UMLAND?

BIP [EUR/EINWOHNER]

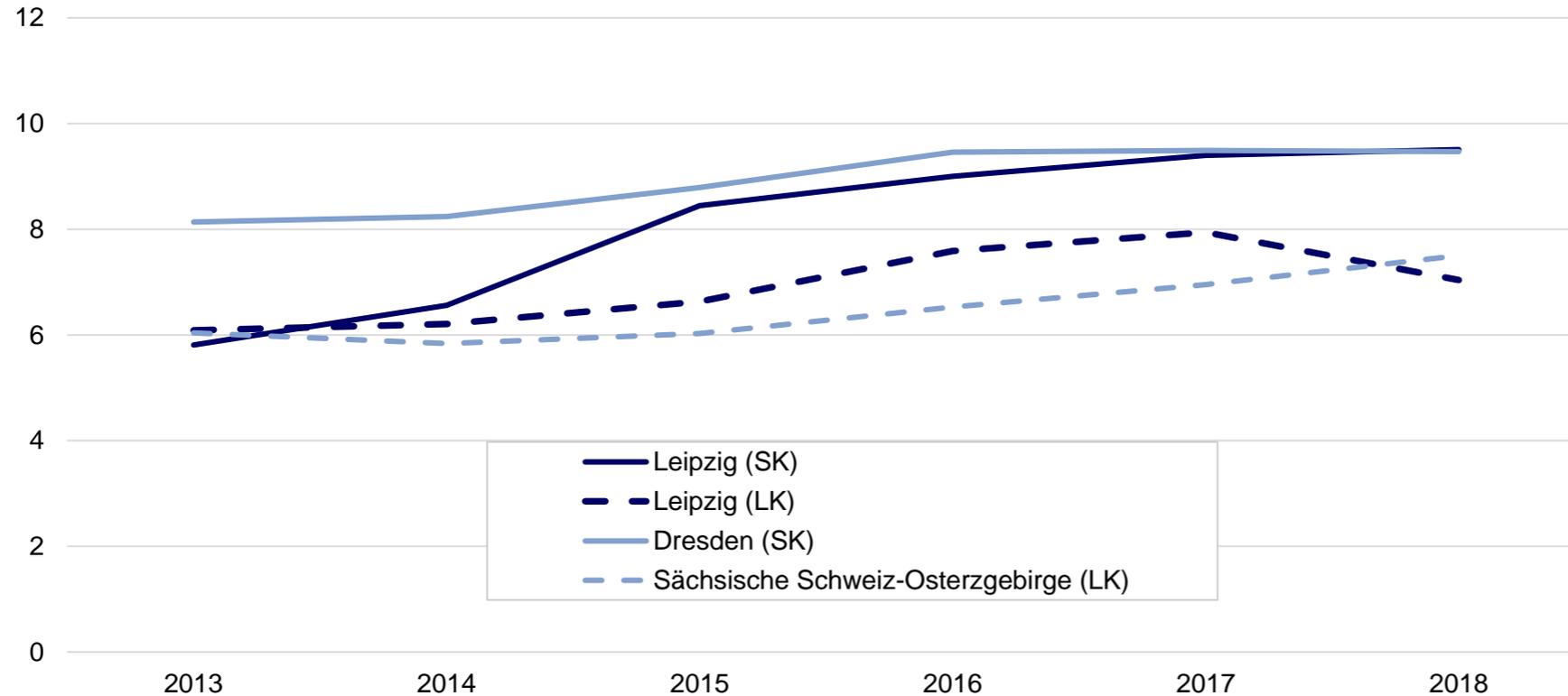


**LANDKREISE PROFITIEREN
ÜBERDURCHSCHNITTLICH
VON DER KONJUNKTUR-
ENTWICKLUNG**

Quelle: Statistik Arbeitsagentur

VERGLEICH STADT UND LAND - WOHSITUATION

MIETPREISE NEUBAUWOHNUNGEN NETTOKALT/MONAT [EUR/m²]



HÖHERE MIETPREIS-DYNAMIK IN DEN METROPOLEN (+36% vs. +20%)

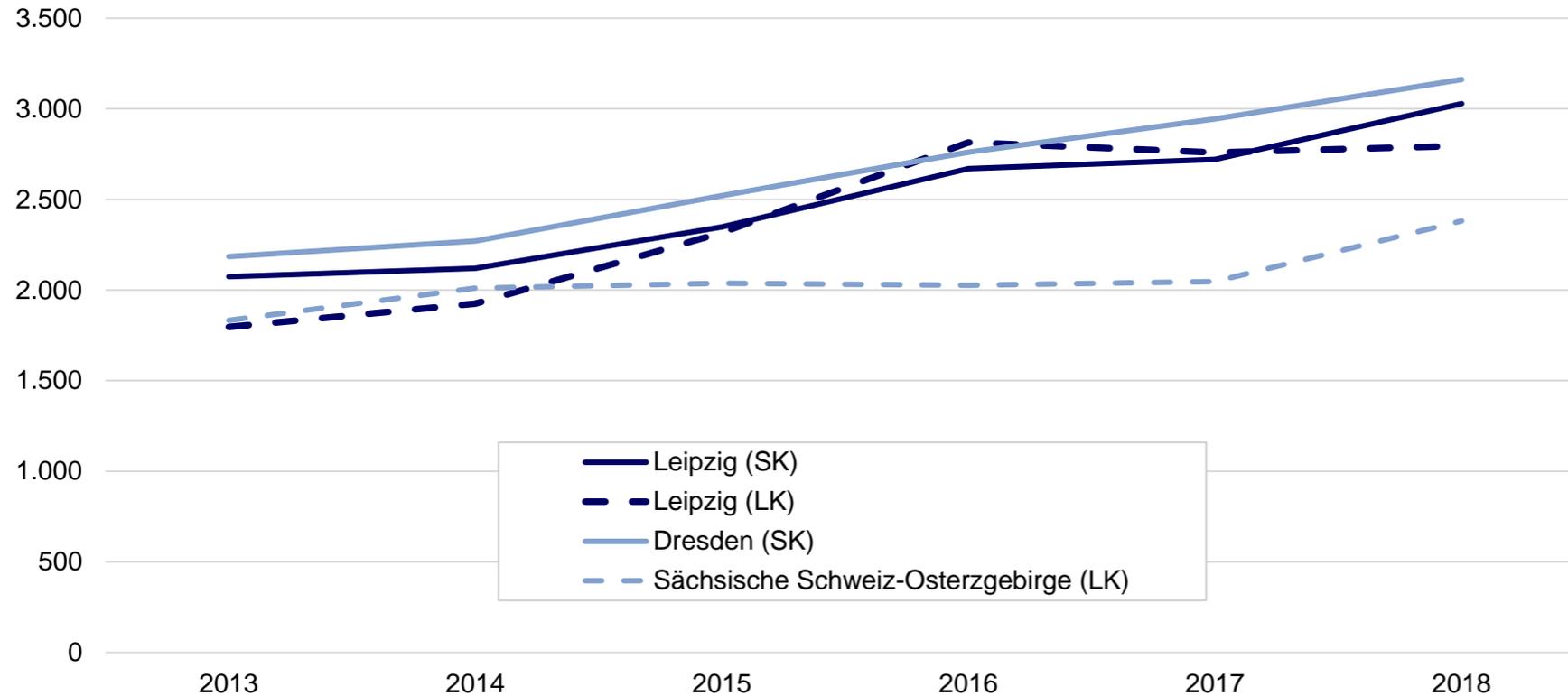
AKTUELL MIETPREIS-KONSOLIDIERUNG IN DEN SÄCHSISCHEN METROPOLEN

NACHLAUFENDE MIETPREISSTEIGERUNGEN IN DEN LANDKREISEN

*Neubau: letzte 10 Baujahre
Quelle: empirica

VERGLEICH STADT UND LAND - WOHNUNGSSITUATION

KAUFPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN [EUR/m²]



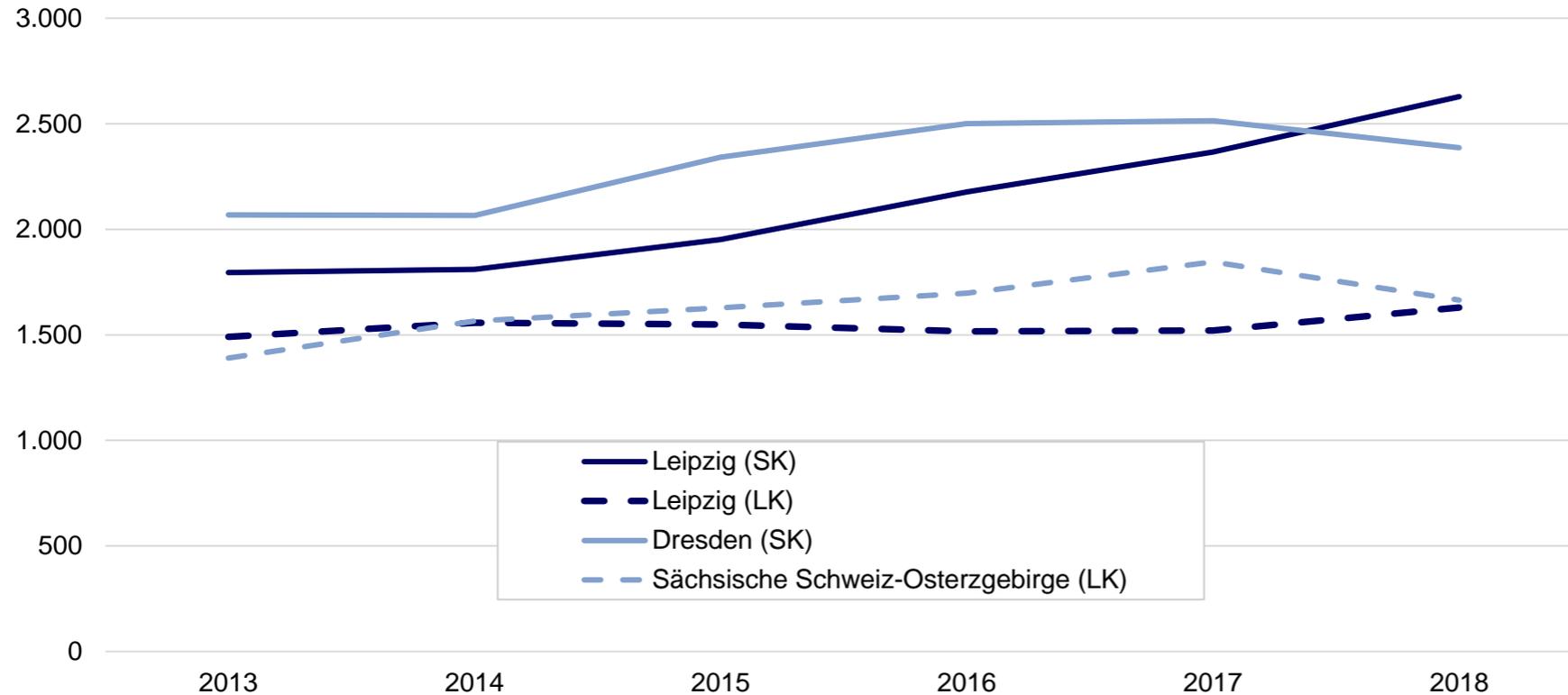
**KAUFPREIS IN DEN
METROPOLEN ÜBER
3.000 EUR/m²**

**ÄHNLICHE PREISDYNAMIK
IN BEIDEN
RAUMKATEGORIEN
(+45% vs. +43%)**

* Neubau: letzte 10 Baujahre
Quelle: empirica

VERGLEICH STADT UND LAND - WOHSITUATION

KAUFPREISE EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER [EUR/m²]



KAUFPREISZUWACHS IN DEN METROPOLEN BEI Ø +30% UND IN DEN LANDKREISEN BEI Ø +14%

MAXIMUM STADT LEIPZIG: +46%

* Neubau: letzte 10 Baujahre
Quelle: empirica

GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE - VORAUSSETZUNGEN

THESE:

“WIRTSCHAFTSIMMOBILIEN SIND DER SCHLÜSSEL FÜR GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE IN DEN STÄDTEN UND AUF DEM LAND”

GEGENTHESE:

“WICHTIGER FÜR UNTERNEHMENSANSIEDLUNGEN IM LANDKREIS IST ZUERST DER AUFBAU EINER ADÄQUATEN VERKEHRS- UND IT-INFRASTRUKTUR”

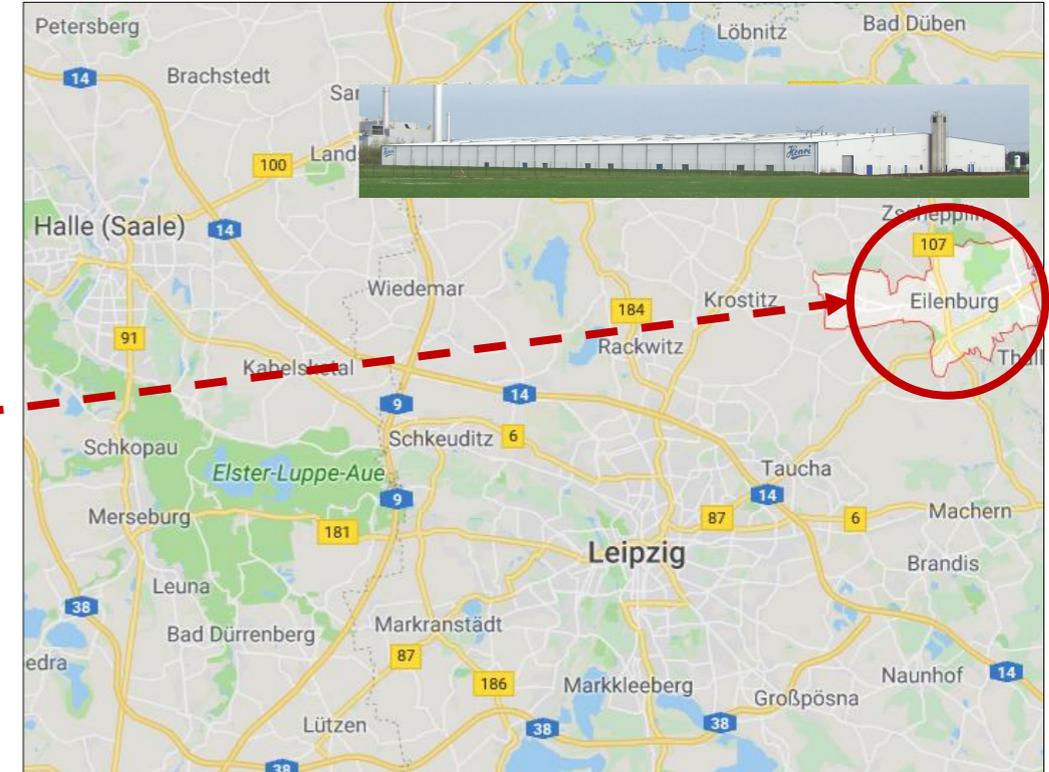
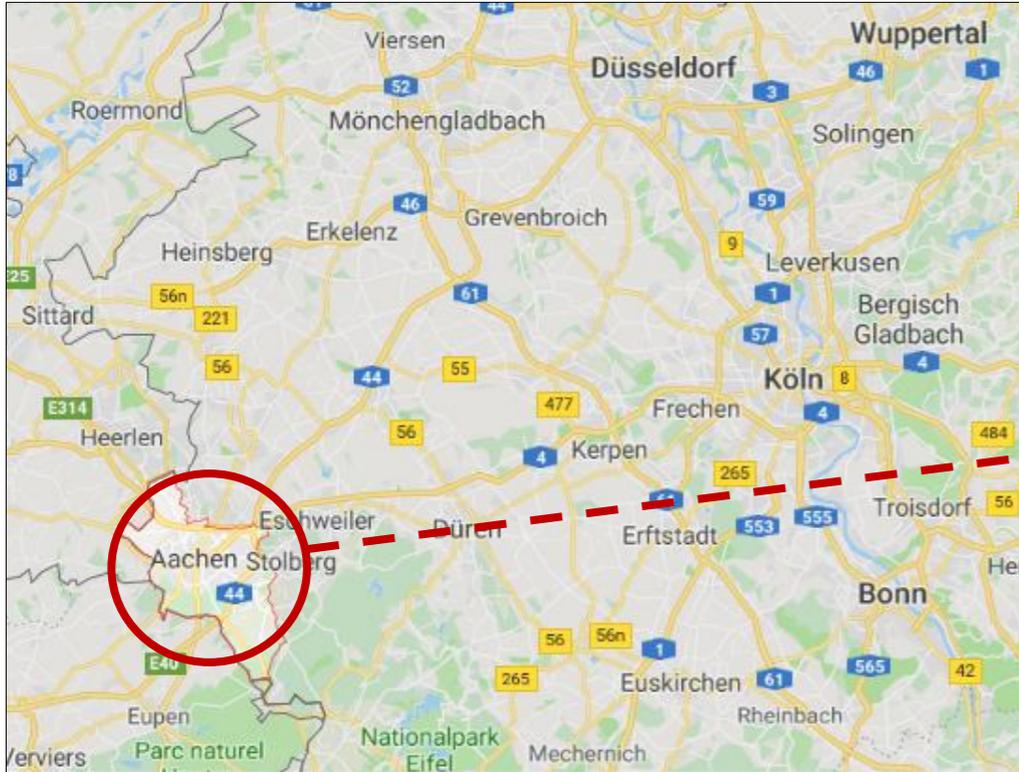
PLUS:

- VERFÜGBARKEIT VON FACHKRÄFTEN
- AUSBILDUNGS- UND FORSCHUNGSEINRICHTUNGEN VOR ORT (UNIVERSITÄTEN)
- GÜNSTIGERE GEWERBESTEUERHEBESÄTZE
- GÜNSTIGERES PREISNIVEAU FÜR GEWERBEGRUNDSTÜCKE*

* Beispiel Durchschnittspreise für Gewerbegrundstücke: Leipzig: EUR 60,-/m²; Berlin: EUR 160,-/m²; Frankfurt: EUR 315,-/m²; München: EUR 730,-/m²

GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE - VORAUSSETZUNGEN

ANSIEDLUNGSERFOLG DURCH AENGEVELT: "SPORTSPAR GMBH" - VON AACHEN* NACH EILENBURG**



* rd. 250.000 EW, gelegen im Dreiländereck Deutschland-Belgien-Niederlande ** rd. 17.000 EW, im Wirtschaftsraum Leipzig-Halle

GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE - VORAUSSETZUNGEN

ANSIEDLUNGSERFOLG DURCH AENGEVELT: "SPORTSPAR GMBH" - VON AACHEN NACH EILENBURG

- "SportSpar GmbH" ist eines der führenden deutschen e-commerce-Unternehmen im Bereich "Outlet Sportkleidung / -ausrüstung"
- Erwerb der Gewerbeliegenschaft "Gustav-Adolf-Ring 7" in Eilenburg: 11.400 m² Logistik- und 1.200 m² Büro-/Sozialfläche, Areal: 55.000 m²
- Verlagerung des Unternehmenssitzes vom Raum Aachen komplett in den Wirtschaftsraum Leipzig-Halle
- **Entscheidungsfaktoren u.a.**
 - 24-Stunden-Flughafen Leipzig-Halle
 - Arbeitskräfte-Potential
 - Geringerer Gewerbesteuerhebesatz* – **Eilenburg: 400%**** vs. **Aachen: 475%** (z.V. Leipzig: 460%, Dresden: 450%, Berlin: 410%)



* Beispiel: **Monheim** (Raum Düsseldorf) hat mit einem Gewerbesteuerhebesatz von **260%** große Ansiedlungserfolge erzielt und ist eine der wenigen deutschen Städte, deren Kommunalhaushalt keine Schulden aufweisen. Die Stadt hat Gebühren für Kindertagesstätten/offene Ganztagsbetreuung gestrichen und führt ab 2020 den kostenlosen ÖPNV ein.

** z.V. **Hohenstein-Ernstthal** im Landkreis Zwickau: rd. 16.000 EW, Gewerbesteuerhebesatz: **400%**

GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE

FRAGE:

“WELCHE EFFEKTE HAT DIE DEZENTRALE ANSIEDLUNG VON BUNDESBEHÖRDEN UND EINRICHTUNGEN DES BUNDES?”

BEISPIELE:

- POLIZEISCHULE FÜR FREMDSPRACHENAUSBILDUNG UND LEBENSBEDROHLICHE EINSATZLAGEN IN GÖRLITZ
- AUSSENSTELLE DES BUNDESAMTS FÜR SICHERHEIT IN DER INFORMATIONSTECHNIK IN FREITAL
- BUNDESAMT FÜR AUSWÄRTIGE ANGELEGENHEITEN IN BRANDENBURG A.D.H. (GEPLANT FÜR 2021)

ANTWORT:

- NEUE ARBEITSPLÄTZE AM STANDORT
- KOSTENERSPARNIS ??
- LÄNGERE KOMMUNIKATIONS- UND ABSTIMMUNGSWEGE MIT ÜBERGEORDNETEN BEHÖRDEN
- EINGESCHRÄNKTE SOGWIRKUNG AUF ANSIEDLUNGSENTSCHEIDUNGEN VON UNTERNEHMEN

GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE - VORAUSSETZUNGEN

GEGENFRAGE:

“WELCHE EFFEKTE HAT DIE ZENTRALISIERUNG VON BEHÖRDEN UND ÄMTERN IN DEN STÄDTEN?”

PRAXISBEISPIELE DURCH AENGEVELT:

- 2002 TECHNISCHES RATHAUS MAGDEBURG: ZUSAMMENFÜHRUNG 18 ÄMTER AUF 12.000 m²
- 2009 TECHNISCHES RATHAUS LEIPZIG: ZUSAMMENFÜHRUNG 13 ÄMTER PLUS EINZELABTEILUNGEN AUF 42.000 m²

ANTWORT:

- HÖCHSTE BÜRGER- UND MITARBEITERFREUNDLICHKEIT: KURZE WEGE, HOHE FLÄCHENEFFIZIENZ
- SIGNIFIKANTE (MIET-)KOSTENERSPARNIS FÜR DIE STADT - BEISPIEL LEIPZIG: > EUR 700.000 p.a.



Leipzig, Prager Straße 118-136



Magdeburg, Julius-Bremer-Straße 8-10



Dr. Wulff Aengevelt



**Geschäftsführender Gesellschafter
AENGEVELT IMMOBILIEN**

wulff@aengevelt.com

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

Für unseren Umgang mit personenbezogenen Daten verweisen wir auf unsere Hinweise zum Datenschutz (www.aengevelt.com/datenschutz.html) auf der AENGEVELT-Webseite.