

Online-Pressekonferenz 24. Mai 2023

HIDDEN CHAMPIONS IM OSTEN – AUFSTEIGENDE STERNE AM IMMOBILIENMARKT



AGENDA

Hidden Champions im Osten – aufsteigende Sterne am Immobilienmarkt

 ALCARO

CapitalBAY

 Colliers

 DVI

- 01** Begrüßung
- 02** Beitrag DVI Gruppe
- 03** Beitrag Capital Bay Group
- 04** Beitrag ALCARO Invest
- 05** Beitrag Colliers
- 06** Fragen und Antworten

01

BEGRÜSSUNG

DIE REFERENTEN

Hidden Champions im Osten – aufsteigende Sterne am Immobilienmarkt

 ALCARO

CapitalBAY

 Colliers

 DVI



PETER BERGMANN

Projektleiter

ALCARO Invest



KARSTEN KLUGE

Geschäftsführer

DVI Gruppe



GEORGE SALDEN

CEO

Capital Bay Group



STEFFEN SAUER

Regional Manager Leipzig

Colliers



02

BEITRAG DVI GRUPPE



HIDDEN CHAMPIONS IM OSTEN

Chemnitz und Erfurt als Beispiele für wachsende Büromärkte

DVI ALS LANGFRISTIG ORIENTIERTER BESTANDSHALTER – BÜROIMMOBILIEN IM FOKUS



Immobilien im Eigenbestand der DVI Gruppe:
Gärtnerstraße in Berlin-Lichtenberg, C1 am Berliner Alexanderplatz, ehemaliges Technisches Rathaus in Chemnitz

- Die DVI Gruppe mit Sitz in Schönefeld bei Berlin ist ein inhabergeführter **Bestandhalter von Wohn- und Büroimmobilien**
- Eigenbestand mit einem Vermögenswert von **rund 3 Milliarden Euro**
- Hauptteil des Portfolios: Wohnanlagen in Berlin
- Seit 2017 Ankauf von Büroimmobilien außerhalb Berlins
- **Fokus: Chemnitz und Erfurt**

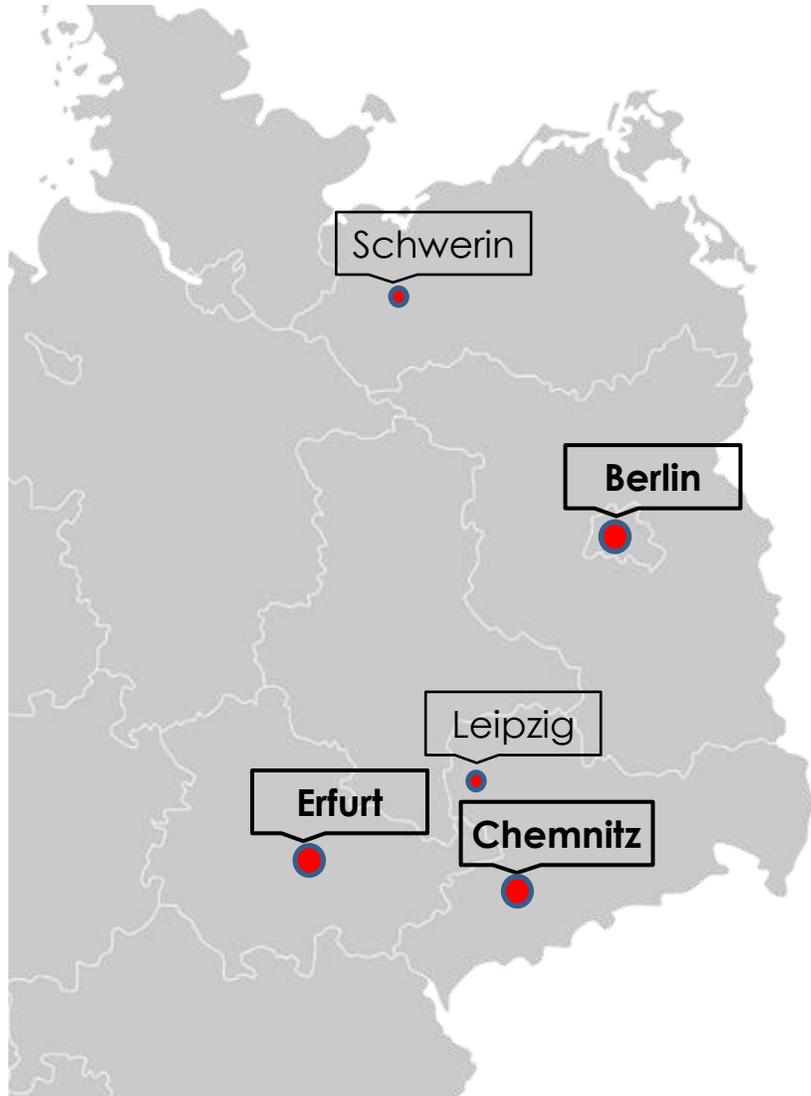
Kennzahlen:

- ca. 3 Mrd. € Assets under Management
- 1.035.310 m² Gesamtmietfläche
- 9.556 Wohnungen
- 816 Gewerbeeinheiten

Stand: Mai 2023

OSTDEUTSCHLAND IM FOKUS

Berlin, Chemnitz, Erfurt



- 80 Prozent des DVI-Portfolios in Berlin
- Wachstum in den vergangenen 5 Jahren überwiegend durch Akquisitionen von Büroimmobilien in Chemnitz und Erfurt
- Heute zwei Drittel des Büroportfolios außerhalb von Berlin
- Mehr als 150.000 m² Büromietfläche in Chemnitz und Erfurt zusammen

BÜROFLÄCHEN

(in Quadratmetern)

Berlin	75.000
Chemnitz	50.000
Erfurt	mehr als 100.000
Gesamt	mehr als 225.000

CHEMNITZ: WACHSENDER HIGHTECH-STANDORT, BÜROMARKT MIT POTENZIAL



Bevölkerung

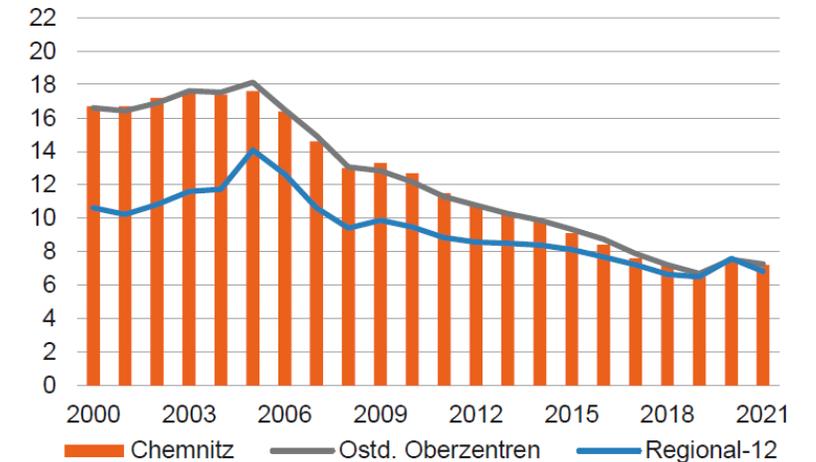
252.867 Einwohner – Prognose: stabil

Wirtschaft

- 2025 ist Chemnitz **Kulturhauptstadt Europas**
- Industriestadt und **Hochtechnologie-Standort**
- Siemens, ThyssenKrupp, Volkswagen u.a.
- F & E: TU Chemnitz, Technologie Centrum Chemnitz
- Großes Einzugsgebiet – deutlich positives Pendlersaldo
- Kaufkraft: 89,2% (+ 3,9% zum Vorjahr)

- Chemnitz ist **drittgrößter Büromarkt in Sachsen**, mit deutlichem Abstand auf Dresden und Leipzig.
- Seit dem Jahr 2000 **kaum Neubau**
- Relativ niedrige **Spitzenmiete von 11 €**
- **Insgesamt: Weiteres Potenzial für Mietsteigerungen**

ARBEITSLOSENQUOTE IN %



Quellen: Stadt Chemnitz und DZ HYP, Immobilienmarkt ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2022/2023, Dezember 2022

Quelle: bulwiengesa

HIGHLIGHT: EHEM. TECHNISCHES RATHAUS CHEMNITZ

Nachgefragte Bürolage in City-Nähe



HIGHLIGHT: EHEM. TECHNISCHES RATHAUS CHEMNITZ

Nachgefragte Bürolage in City-Nähe



- Bis 2018 Technisches Rathaus der Stadt Chemnitz
- Ensemble aus saniertem Altbau, Plattenbau und Neubau
- DVI erwarb Immobilie 2020 leer stehend
- Neuvermietung über 50% der Flächen in den ersten 12 Monaten – zuletzt 5.000 m² an Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Vollvermietung noch 2023 angestrebt

Adresse	Annaberger Straße 89/93, Treffurthstraße 5, 09120 Chemnitz
Objekttyp	Büro
Grundstücksfläche	18.825 m ²
Mietfläche	20.346 m ²
Mieteinheiten	16
Vermietungsquote	75%
Mieter	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Krankenkasse IKK Classic, Stadt Chemnitz, Bundesverwaltungsamt, Stiftung Bildung und Handwerk (SBH)

ERFURT: WACHSTUMSMOTOR IN DER MITTE DEUTSCHLANDS



Bevölkerung

215.520 Einwohner – Prognose: geringer, aber konstanter Anstieg

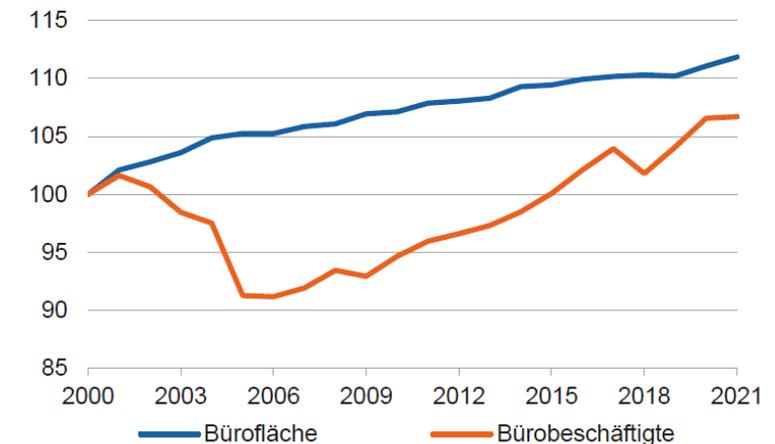
Wirtschaft

- Vorteil Landeshauptstadt – wirtschaftliches und kulturelles Zentrum von Thüringen
- Verkehrsgünstige Lage: A4/A71 – ICE-Knotenpunkt Berlin/München/Frankfurt (Main)
- Maschinen- und Anlagenbau, Medien- und Kreativwirtschaft, Logistik u.a.
- Kaufkraft: 93,0% (+4,9% zum Vorjahr)

- Nach forciertem Büroneubau in 1990er-Jahren, wenig neue Flächen
- Zeitgleich deutliches **Wachstum der Bürobeschäftigung** (s. Grafik).
- **Spitzenmiete um 11 €**
- Insgesamt: Weiteres Potenzial für Mietsteigerungen

Quellen: Stadt Erfurt und DZ HYP, Immobilienmarkt ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2022/2023, Dezember 2022

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

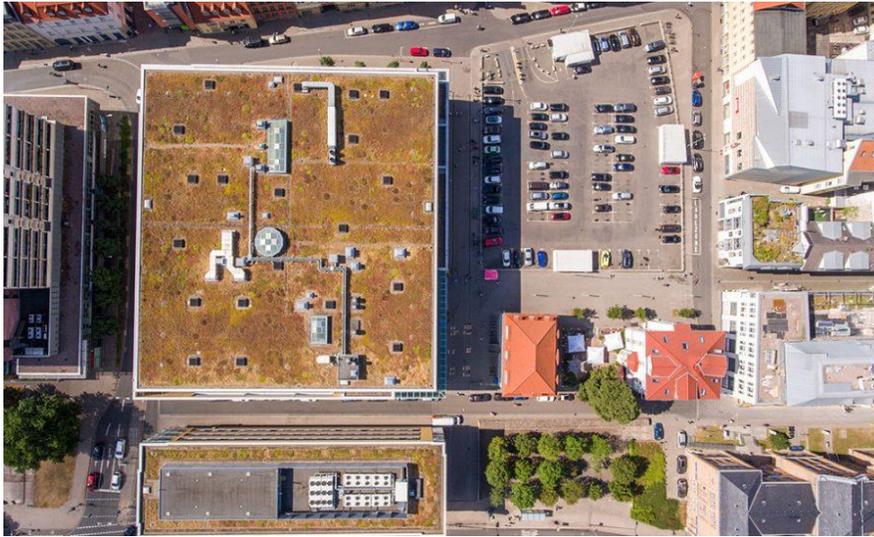
HIGHLIGHT: F1 – FORUM AM ANGER IN ERFURT

Neupositionierung als Mixed-Use-Konzept, komplementäres Angebot zu Erfurts Einkaufsmeile



HIGHLIGHT: F1 – FORUM AM ANGER IN ERFURT

Neupositionierung als Mixed-Use-Konzept, komplementäres Angebot zu Erfurts Einkaufsmeile



- Seit März 2023 Refurbishment mit GOLDBECK als Generalunternehmer im März 2023
- Auf rund 5.000 m² im EG und 1. OG: Teils Umbau von Einzelhandelsflächen nach Wünschen der Neumieter, teils Umwandlung von Handels- in Büroflächen
- Ziel: Bis Sommer 2023 breiter, zukunftsfähiger Nutzungsmix auf rund 16.000 m² aus Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit und Entertainment

Adresse	Hirschlachufer 7, 99084 Erfurt
Objekttyp	Mixed-Use: Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Entertainment
Grundstücksfläche	9.155 m ²
Mietfläche	16.423 m ²
Mieteinheiten	31
Vermietungsquote	zurzeit XX% - seit Q1 2023 laufender Umbau
Mieter	Aldi, Bundespolizei, CineStar, DAK, Fitness-Studio, HUK-Coburg, Kokono Restaurant/Sushi-Bar, Radwelt.Store

AUSBLICK – 4 THESEN FÜR DIE BÜROMÄRKTE IN CHEMNITZ UND ERFURT

#1

Beide Städte werden sich weiter positiv entwickeln – Chemnitz mit seiner robusten mittelständischen Wirtschaft und Hightech-Unternehmen, Erfurt als Knotenpunkt in der Mitte Deutschlands.

#2

Es herrscht ein knappes Angebot an modernen Büroflächen mit hoher Energieeffizienz. Daher wird die Nachfrage nach zeitgemäßen Büros in beiden Städten anhalten.

#3

Die bislang positive Mietentwicklung könnte sich aufgrund von Konjunktur und Energiepreisen abflachen. Angesichts des knappen Angebots an modernen Flächen rechnen wir aber mit stabilen Spitzenmieten um 13 Euro.

#4

Für Stabilität bei den Büromieten sorgt außerdem: Die im Bau befindlichen Büroflächen sind meist schon vermietet; bei geplanten Projekten ist wegen der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten mit Verschiebung oder Stornierung zu rechnen.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



Karsten Kluge, Geschäftsführer, DVI Gruppe



03

BEITRAG CAPITAL BAY

YIN YANG

KLINKEVIERTEL MAGDEBURG

MIXED USE



KLINKEVIERTEL



DEAL HIGHLIGHTS

Eine zentrumsnahe Quartiersentwicklung im Ortsteil Sudenburg der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalt. Die Entwicklung umfasst insgesamt 9 Gebäude. Insgesamt entsteht eine Mietfläche von ca. 36.000 m².

Für die gesamte Entwicklung liegt ein positiver Bauvorbescheid vor.

Haus 1 befindet sich bereits im Bau. Eine Baugenehmigung für Haus 2 wurde bereits erteilt. Die Baugenehmigung für die Häuser 9 & 10 werden in Q2 2023 erwartet.

Bestand

(zählt nicht zum Erwerbsgegenstand)

- Gewerbe: Haus 11 Ärztehaus, Therapeuten, Apotheke, Stadtbibliothek, etc.
- Haus 3: Gewerbe - Weinbar

Neubau – Wohnen & Senior Living

- Haus 1: Co-Living
- Haus 2: Micro-Living
- Haus 5 + 9 + 10: Betreutes Wohnen
- Haus 4: Stationäre Pflege
- Haus 6-8: Wohnungen – Teilmöbliert

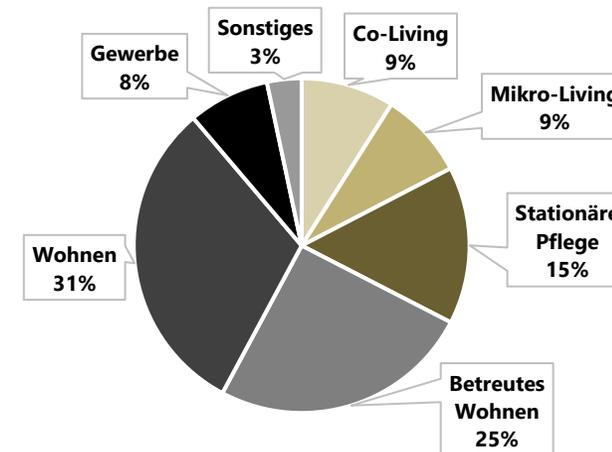
Freizeit

- Garten, Spiel- und Sportbereiche an der Klink

KONZEPT

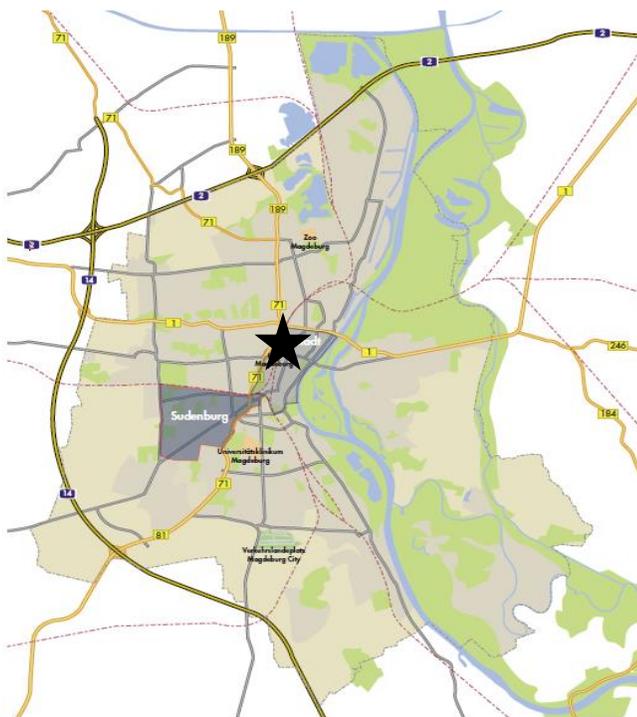


ALLOKATION DER NUTZUNGSART NACH FLÄCHE



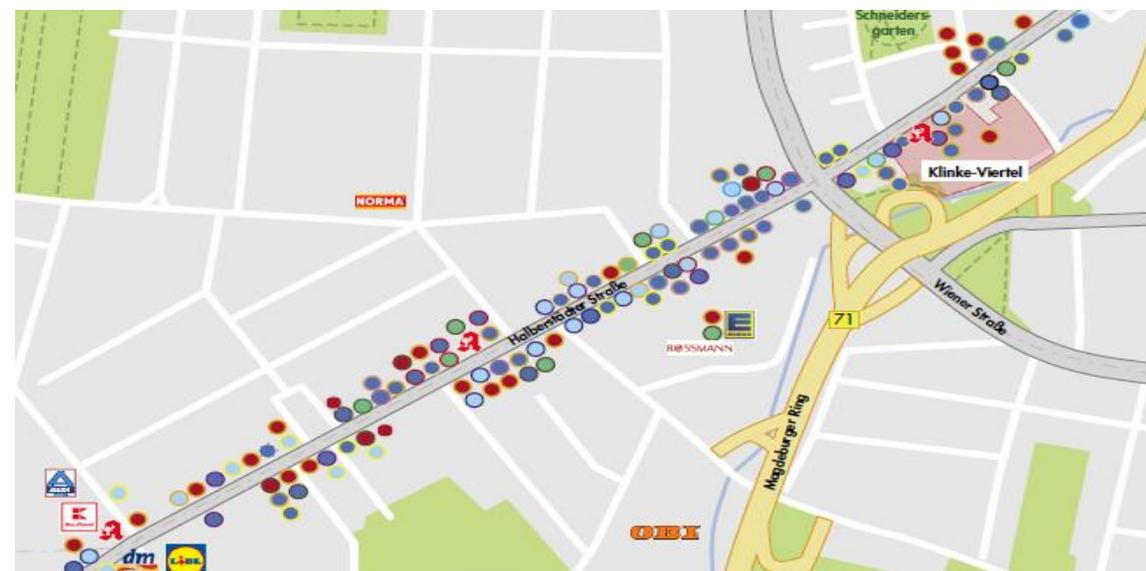
MAKROLAGE

Die Halberstädter Straße ist das wirtschaftliche Zentrum des Stadtteils. Derzeit leben mehr als 18.000 Einwohner in diesem Stadtteil. Die Haushaltsgröße in Sudenburg liegt bei 1,68 Einwohnern. Die Eröffnung einer Intel-Fabrik in der Nähe wird 20.000 neue Arbeitsplätze schaffen.



MIKROLAGE

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Dazu gehören unter anderem Supermärkte, Apotheken, Praxen, Restaurants sowie ein Fachmarkt. Von 4 Autominuten (knapp 1,2 km) kann das Universitätsklinikum Magdeburg erreicht werden. Das Objekt ist für Medizinstudenten geeignet.



- | Lebensmittel | Fachartikel | Dienstleistungen | |
|----------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| ● Bäcker | ● Bibliothek | ● Anwalt / Steuer | ● Medizinische Therapie |
| ● Tee Fachgeschäft | ● Brillenfachgeschäft | ● Arzt / Ärztehaus | ● Polizei Bußgeldstelle |
| ● Spätkauf | ● Fahrradgeschäft | ● Bank | ● Post |
| ● Gemüsemarkt | ● Hörakustiker | ● Bildung | ● Tierarzt |
| ● Gastronomie | ● Kleidung / Schmuck | ● Fahrschule | ● Umzüge |
| ● Bar | ● Kreativ / Blumen / Foto | ● Friseur / Kosmetik | ● Versicherung |
| ● Gastronomie | ● Puppentheater | ● Gericht | ● Bestattungshaus |
| ● Veranstaltung | ● Shishazubehör | ● Handwerker / Maler / Sanitär | ● Hotel |
| | ● Reisebüro | ● Kfz Werkstatt / Autohaus | |

MAGDEBURG, EINE AUFSTREBENDE GROßSTADT!



- **Intel:**
Baubeginn der neuen Giga-Fabrik ist 2024 geplant, rund 12.000 Arbeitsplätze sollen entstehen.



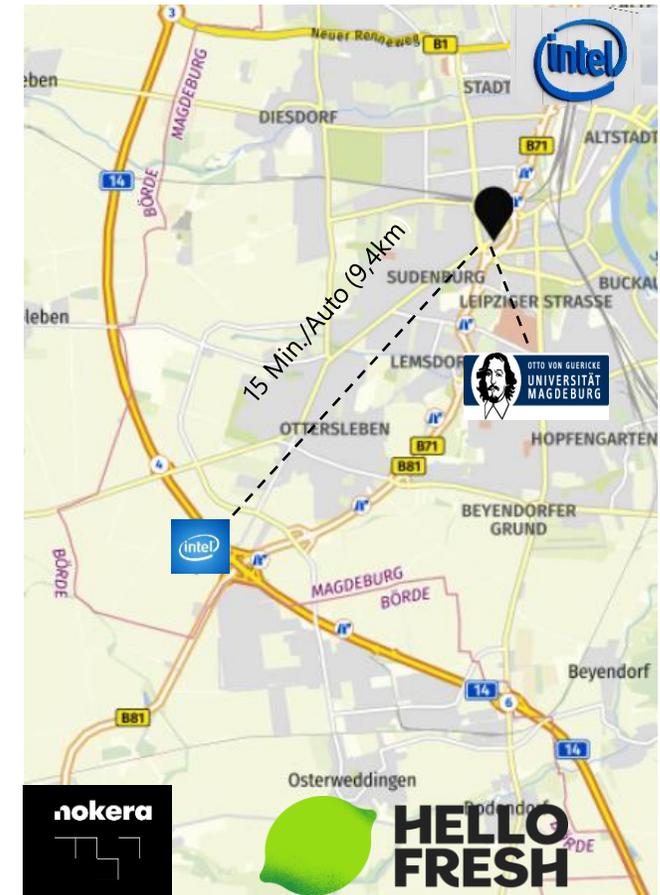
- **Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg:** (13.000 Studenten)
Magdeburg ist mit fast 20.000 Studenten an FH und Otto-von-Guericke Universität eine Studentenstadt.



- **Nokera:**
Baut weltgrößte Fabrik für serielle Holzbauweise bei Magdeburg.

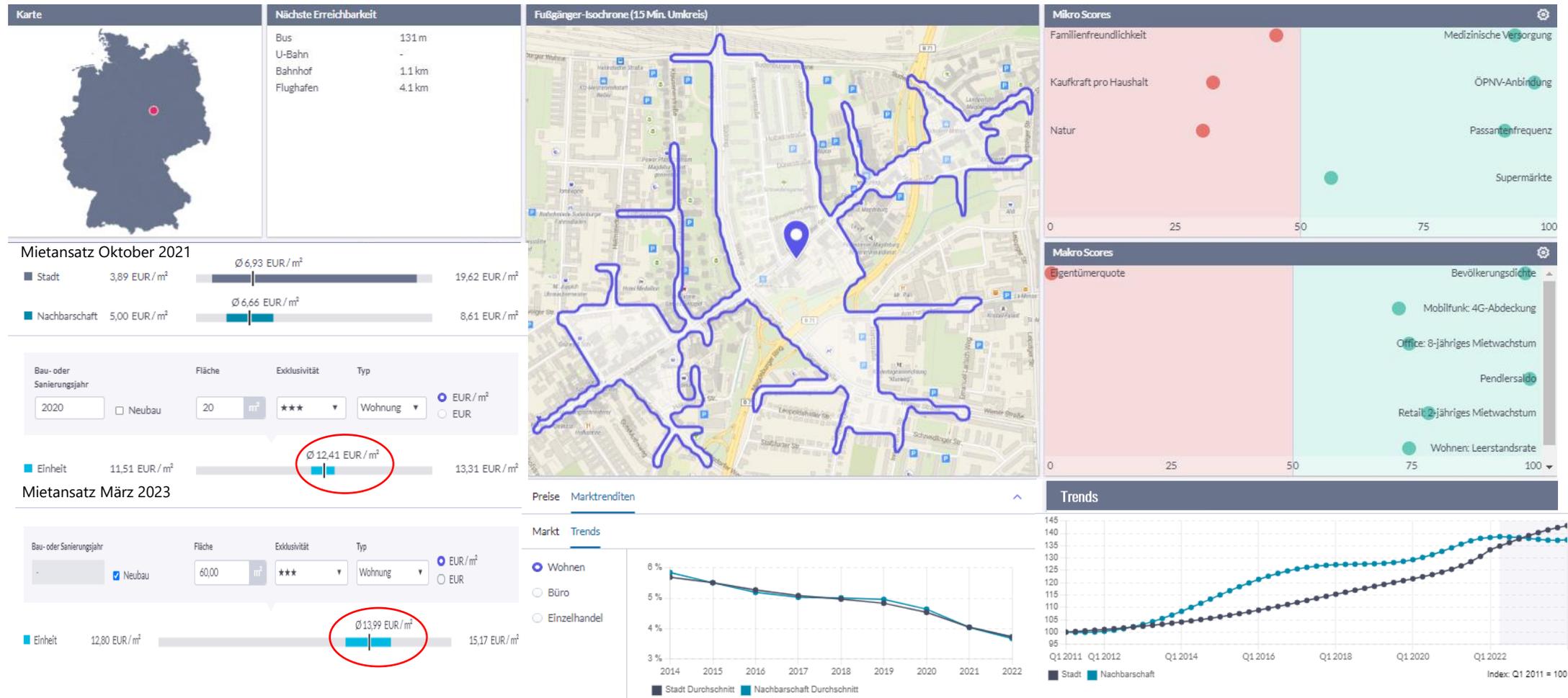


- **Hello Fresh:**
Hat ein neues Werk für 35.700 Quadratmeter gebaut und hier werden ca. 1.500 Mitarbeiter beschäftigt.



Quellen: MDR Nachrichten: Intel in Magdeburg: Wie viele Jobs entstehen sollen. Link: [Intel in Magdeburg: Wie viele Jobs entstehen sollen | MDR.DE](#). 07.04.2022.
FAZ: Intels neue Chipfabrik in Magdeburg verspricht 10.000 Arbeitsplätze. Das wird sich auf den Immobilienmarkt vor Ort auswirken. Manche hoffen auf einen Boom. Link: [Intels neue Chipfabrik: Immobilieninvestoren bauen auf Magdeburg \(faz.net\)](#). 05.05.2022.
MDR Nachrichten: Intel schreibt erste Jobs für Magdeburg aus. Link: [Magdeburg: Chip-Hersteller Intel schreibt erste Stellen aus | MDR.DE](#). 05.05.2022.
Ebenda. Link: [Podcast "Digital leben" | Intel-Ansiedlung: Was Konzern und Uni Magdeburg planen | MDR.DE](#). 08.05.2022.
Ebenda. Intel-Ansiedlung: Was Konzern und Uni Magdeburg planen. Link: [Podcast "Digital leben" | Intel-Ansiedlung: Was Konzern und Uni Magdeburg planen | MDR.DE](#). 08.05.2022.
Ebenda. Link: Die wichtigsten Fragen und Antworten zu Intel in Magdeburg. [Intel in Magdeburg: Die 5 wichtigsten Fragen und Antworten | MDR.DE](#). 15.03.2022.
Ebenda. Link: Chip-Ansiedlungen: Damit überzeugt Sachsen-Anhalt die Industrie. [Erst Intel, dann Avnet: So überzeugt Sachsen-Anhalt die Chip-Industrie | MDR.DE](#). 02.05.2022.
Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg. Link: [Uni startet Ausbildung von Mikrotechnologen](#). 18.01.2023

VERGLEICHSWERTE – WOHNEN 21ST (HISTORISCH)



Die Machine Learning Preise für eine Einheit betragen im Oktober 2021 12,40 €/m². Der Mietpreisindex ist in den letzten 10 Jahren bereits um 45 % gestiegen. Dies deckt sich mit der Bulwiengesa-Studie, die für das Jahr 2025 eine erzielbare Miete von 12,40 €/m² für unmöblierten Wohnraum in dem Objekt angibt. Die Bulwiengesa-Studie wurde vor der Ankündigung von Intel durchgeführt und berücksichtigt daher diesen Anstieg in ihren Mietprognosen nicht. **Schon heute (März 2023) betragen die Machine Learning Preise für unmöblierte Wohnungen 13,99 €/m².** Bisher wurde mit einem Mietansatz von 14,00 €/m² für teilmöblierte (lite-furnished) Wohnungen geplant. Das Risiko für den Investor reduziert sich somit, da bereits heute zu 14,00 €/m² unmöbliert vermietet werden oder durch einen teilmöblierten Ansatz eine höhere Miete/m² erzielt werden könnte. Somit würde dieser Ansatz einen positiven Effekt auf das Renditeniveau bewirken.

UNTERNEHMENSVORSTELLUNG DAIWA

Die Daiwa House Group wurde im Jahr 1955 gegründet. Heute ist sie das siebtgrößte Bauunternehmen weltweit und somit ein Teil der Fortune 300 Unternehmen. Die Daiwa House Group ist auf die industrialisierte und modulare Bauweise spezialisiert und mit 32 Milliarden Euro Umsatz (2021) das weltweit größte Unternehmen in diesem Bereich. In ca. 445 Unternehmen beschäftigt die Daiwa House Group ca. 48,500 Mitarbeiter.

Daiwa hatte bereits seinen Markteintritt in Deutschland. So hat die Daiwa House Group den Community Campus in Bochum mit insgesamt 737 Wohneinheiten errichtet. Darüber hinaus errichtet Daiwa gegenwärtig 1.400 Wohneinheiten für eine städtische Gesellschaft in Berlin in Kooperation mit der Capital Bay Group.

Seit Unternehmensgründung hat die Daiwa House Group ihr Produktportfolio immer weiter ausgebaut. Gegenwärtig errichtet die Daiwa House Group folgende Immobilien in modularer Bauweise:

- Pflegeimmobilien
- Apartments
- Sozialer Wohnungsbau
- Studentenwohnheime
- Reihenhäuser
- Hotels

67 Jahre Erfahrung	48.500 Mitarbeiter	445 Unternehmen	Nr. 7 Weltgrößter Baukonzern
1.984.000 Realisierte Wohneinheiten	€32 Umsatz in Milliarden	26 Länder	

 **Daiwa House**
Modular Europe



VORSTELLUNG TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Als Heizungs- und Lüftungssystem für das Klinke-Viertel kommt das VIVAERO Silent Cube zum Einsatz. Dabei handelt es sich um ein dezentrales Heiz-, Kühl- und Lüftungssystem.

Wichtigster Partner von VIVAERO ist dabei das Unternehmen Daikin, welches auch die Produktion des Systems übernimmt.

Die Daikin Industries Ltd ist ein 1924 gegründetes Unternehmen mit ca. 78.000 Mitarbeitern und 28 Milliarden Euro Umsatz. Heute ist Daikin Weltmarktführer im Bereich der Klimatechnik.

Ausgehend vom heutigen TGA Standard betragen die Mietnebenkosten für das Heizen, Kühlen und Lüften in Wohngebäuden im Durchschnitt **1,06 €/m² und Monat**. Dem gegenüber stehen die Nebenkosten von Gebäuden mit dem Daikin-System. Hier können die Energiekosten um ca. **45 %** gesenkt werden.

Aus Sicht eines **Investors** bietet der Einsatz des VIVAERO Systems durch eine Reduktion der zweiten Miete (Nebenkosten) die Möglichkeit eine höhere erste Miete (Kaltmiete) am Markt durchzusetzen. Der **Mieter** profitiert zugleich von einer geringeren Gesamtbelastung durch die Miete und einen Schutz vor unerwarteten Energiepreissteigerungen.

Weitere Vorteile des VIVAERO Silent Cube:

- Reduzierung der CO₂-Emission um mehr als 90%
- Reduzierung der Coronaviren um 99,9%
- Erfüllung aller DGNB und ESG-Kriterien
- Individuelles Heizen, Lüften und Kühlen pro Wohnung
- Modulare Bauweise
- Keine Erfordernis der Legionellenprüfung

<https://www.vivaero.de/produkte/silent-cube-air/>
<https://www.vivaero.de/aktuelle-projekte/klinke-viertel/>



VERGLEICH ENERGIEKOSTEN HERKÖMMLICHE TGA VS DAIKIN:

Wohnfläche 31 m ²	Mieterbund – Mittelwert – (heutiger TGA Standard) ¹		Mieterbund – bester Wert – (heutiger TGA Standard) ⁴		VIVAERO SILENT CUBE (Heizen, Kühlen, Lüften) ^{3 4}	
	per anno	m ² /Monat	per anno	m ² /Monat	per anno	m ² /Monat
Energiekosten (gerundet)						
Heizen/Warmwasser	394 €	1,06 €	272 €	0,73 €	148 €	0,40 €
Kühlen	-	-	-	-	11 €	0,03 €
Lüften	-	-	-	-	33 €	0,09 €
Gesamt ⁵	394 €	1,06 €	272 €	0,73 €	192 €	0,52 €
% Basis ist Spalte 2	100 %		69 %		49 %	
Wartungskosten	141 €	0,38 €	141 €	0,38 €	100 €	0,27 €
% Basis ist Spalte 2	100 %		100 %		71 %	
Energie- & Wartungskosten	536 €	1,44 €	413 €	1,11 €	292 €	0,79 €
% Basis ist Spalte 2	100 %		77 %		55 %	
Einsparung Nebenkosten in %			– 23 %		– 45 %	
CO ₂ Emission in t in 15 Jahren	15,6 t		10,7 t		0,8 t	
CO ₂ Emission in %	100%		69%		5%	
Einsparung CO ₂ in %			– 31 %		– 95 %	

KLINKEVIERTEL – EINE ZUKUNFTSWEISENDE QUARTIERSENTWICKLUNG!

MAGDEBURG

- Hauptstadt von Sachsen Anhalt
- Starke wirtschaftliche Bedeutung
- Positive Bevölkerungsentwicklung

PIONIER EINES GEMISCHT GENUTZTEN GEBÄUDEENSEMBLES

- Co-Living
- Wohnen
- Pflege
- Betreutes Wohnen

ESG-KONFORMITÄT

- Einziges Produkt auf dem Markt, das den Anforderungen von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung entspricht
- Vielfältiges Angebot über alle Altersgruppen hinweg, insbesondere bei Senioren.

KEIN ENTWICKLUNGSRISIKO

- Generalunternehmervertrag ohne Indexierungsklausel mit dem 7. größten Bauunternehmen der Welt



ANSTIEG DER NACHFRAGE AUFGRUND VON INTEL UND ANDEREN AKTEUREN

Die **Intel** Giga-Factory mit rund 10.000 Arbeitsplätzen, wird die größte Firmenansiedlung Europas sein. Start 2027.

Nokera und **Hello Fresh** siedeln sich ebenfalls in Magdeburg an und schaffen somit 2.100 neue Arbeitsplätze in der Region.

KEIN VERMIETUNGSRISIKO

- Separate Pachtverträge für jede der 3 Nutzungsarten
- Co-Living 
- Pflege 
- Betreutes Wohnen



KONTAKT

STEPHANIE KÜHN
HEAD OF TRANSACTION
MANAGEMENT

T +49 30 120866215

stephanie.kuehn@capitalbay.de

DISCLAIMER

Die vorliegende Informationszusammenstellung enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die als unverbindliche Information dienen. Diese Zusammenstellung ist keine steuerliche, juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot für die Verwaltung von Vermögenswerten oder Empfehlung/Beratung für Vermögensdispositionen dar. Die angeführten Meinungen sind aktuelle Meinungen, mit Stand des in diesen Unterlagen aufgeführten Datums. Einige in der Zusammenstellung enthaltenen Informationen basieren auf und/oder sind abgeleitet von Informationen, die von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Es wird stets mit der Annahme gehandelt, dass die zur Verfügung gestellten Informationen richtig und vollständig sind und aus vertrauenswürdigen Quellen stammen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben in der Informationszusammenstellung wird nicht übernommen. Sie ersetzt keine individuelle Beratung. Capital Bay GmbH, Sachsendam 4/5, 10829 Berlin und ihre Tochtergesellschaften – im Folgenden CB&T genannt - haftet nicht für zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen im Allgemeinen, für aktuelle Einschätzungen des Immobilienmarktes und zukünftige Entwicklungen des Immobilienmarktes, für Änderungen der Rechtslage, für Gerichtsentscheidungen oder generell für die tatsächliche Realisierung der in diesem Dokument angenommenen wirtschaftlichen Erträge. Die CB&T schließen ihre Haftung ungeachtet der Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs aus, soweit nicht für die Beschaffenheit der zur Verfügung gestellten Informationszusammenstellung eine Garantie übernommen oder ein Mangel arglistig verschwiegen wurde. Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung auf Schadensersatzansprüche – gleich aus welchem Rechtsgrund-, wenn CB&T, ihre gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen grob fahrlässig oder vorsätzlich ihre Pflichten verletzt haben und auf die gesetzlich zwingend vorgeschriebene verschuldensunabhängige Haftung. Soweit die Grundrissdarstellungen Messungen und Ausstattungen beinhalten, dienen diese Ausstattungen veranschaulichenden Zwecken und sind nicht im Verkaufspreis enthalten. Wir weisen darauf hin, dass die Darstellung von Grundrissen nicht unbedingt skalierbar ist. Es wird ausdrücklich erwähnt, dass der Zustand eines bestimmten Gebäudes dem Alter des Gebäudes entsprechen muss. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen sind ausschließlich für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Ihre Weitergabe an Dritte ist untersagt. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließen ein Dritter oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet der CB&T die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten. Verkaufsverhandlungen werden ausschließlich über die Firma Capital Bay geführt. Besichtigungen sind jederzeit möglich, jedoch nach vorheriger Absprache mit unseren Verkäufern. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt sein. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.



LERNE MEHR ÜBER CAPITAL BAY

04

BEITRAG ALCARO



PRÄSENTIERT



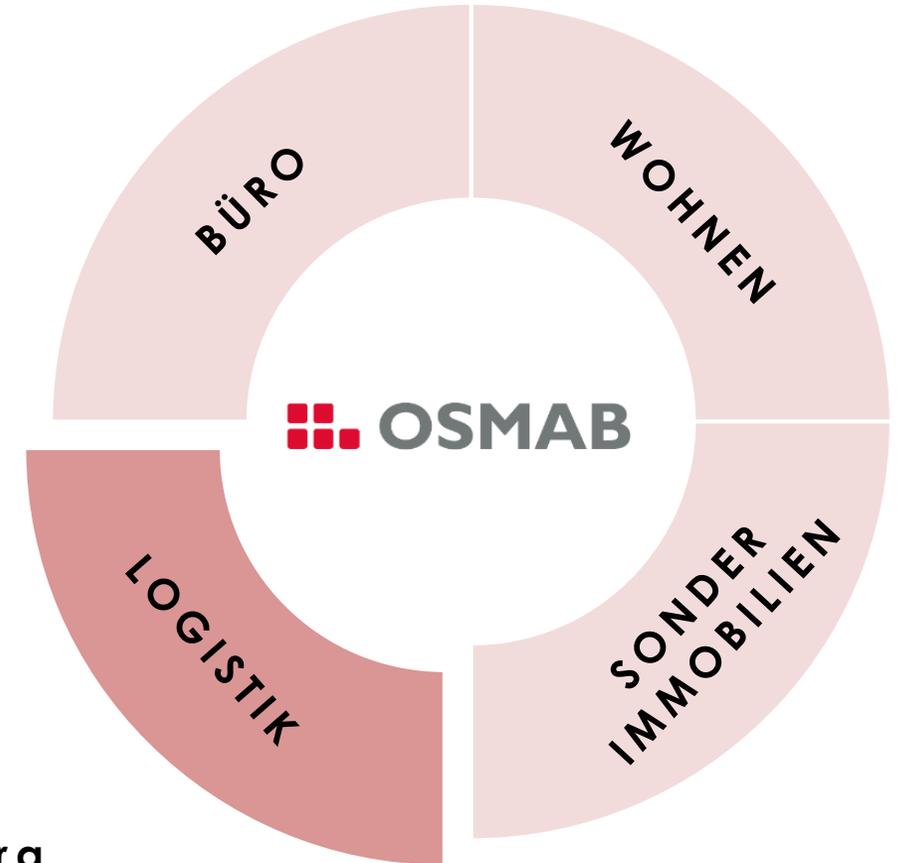
HIDDEN CHAMPIONS IM OSTEN.

AUFSTREBENDE INDUSTRIE- & LOGISTIKREGION OSTBRANDENBURG.

ONLINE-PRESSEKONFERENZ | Mai 2023

ALCARO = LOGISTIKIMMOBILIEN.

INNERHALB DER **OSMAB** UNTERNEHMENSGRUPPE
FOKUSSIEREN WIR UNS AUF **LOGISTIK**.



ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

500.000 m²

Realisierte Logistikflächen

98%

Vermietungsquote Logistik

100.000 m²

Bestandsflächen Brownfield

160.000 m²

In Entwicklung

21 Projekte in NRW

7 Projekte in Brandenburg

LOG PLAZA QUALITÄT.

HOHE STANDARDS FÜR LOGISTIK.



- Nutzer profitieren u. a. von der **ca. 7,5 t/m² hohen Tragfähigkeit der Bodenplatte**, ESFR Sprinklern (FM Global), CAT-7-Verkabelung, **WHG 3 - Folie**, Klimatisierung der Bürobereiche, E-Ladesäulen für Pkw und E-Bike sowie vom Strombezug aus regenerativer Energie durch Photovoltaik.
- **CO²-optimiertes Bauen** forciert ALCARO durch den Rückbau und die Wiederverwertung z. B. von Stahl und Kupfer bei Brownfields. Zudem wird vor Ort gewonnenes RCL-Material als Tragschicht wieder eingebaut.
- Zu den **richtungweisenden Neubauten** von ALCARO zählen u. a. Log Plaza Brandenburg 1 und 2, Log Plaza Colonia 1, Log Plaza Frechen 1 sowie Log Plaza Kerpen 5, und 7.

LEUCHTTURMPROJEKT FRANKFURT (ODER).

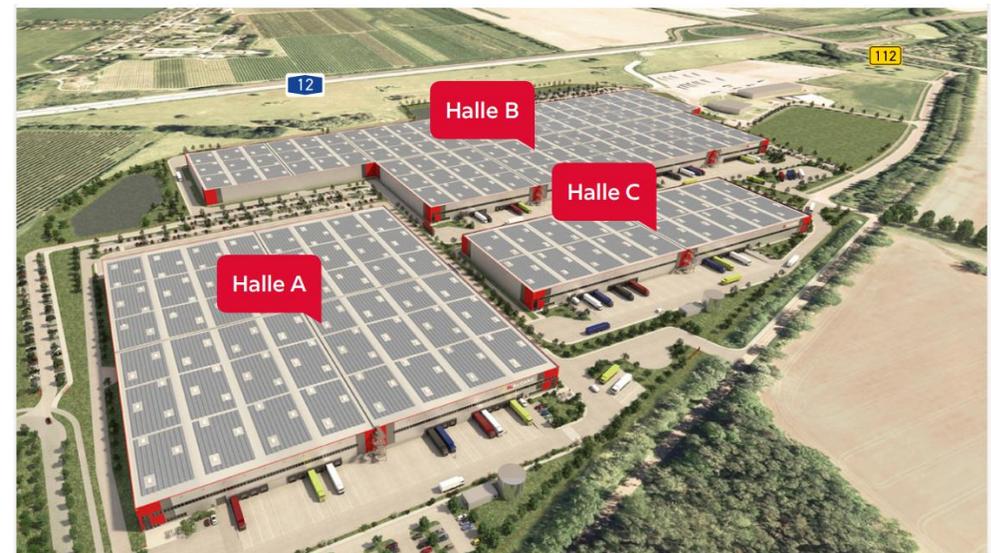
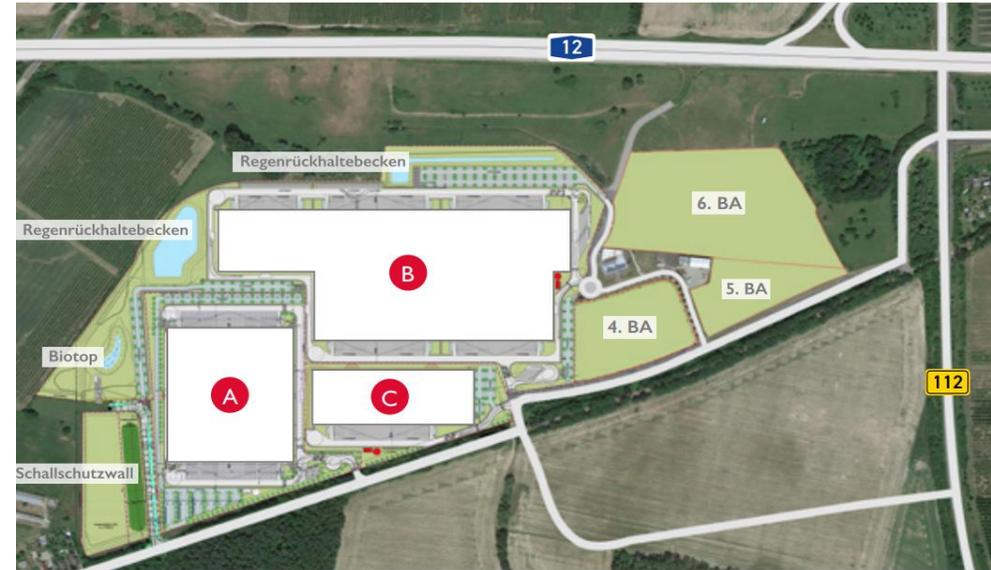
MASTERPLAN ENDAUSBAU.

ECKDATEN

- Gebäude: 6 Logistikimmobilien
- Grundstück: **440.000 m²**
- Hallenfläche: 190.000 m²
- Bürofläche: 9.300 m²
- Mezzanine: 16.000 m²
- Stellplätze: 1.250

POTENTIAL

- 5 Logistikimmobilien mit **ca. 170.000 m²**



HIGHLIGHTS LOG PLAZA FRANKFURT (O.).

HALLE A MIT 47.000 QM MIETFLÄCHE.

- PV-Anlage bis 25 MWh, Einspeisung für ca. 100.000 Haushalte
- 40.000 m² Habitate Reptilien, Amphibien, Vögel
- ca. 500 Bäume und ca. 40.000 m² Sträucher
- ÖPNV-Anbindung Bus & zukünftig Straßenbahn
- Trennung LKW- und PKW-Verkehre
- E-LKW Lademöglichkeiten vorgerüstet
- Nutzung Schiene über KV-Terminal
- Lagerung Lithium-Ionen-PKW-Batterien



FRAUNHOFER IIS STANDORTSTUDIE.

LOGISTISCHE STANDORTANALYSE DER REGION FRANKFURT (ODER)- UPDATE 22.

- **Fazit Infrastruktur:** „... die Verkehrsträger Straße und Schiene im Kombinierten Verkehr (...) sind gut ausgebaut und leistungsfähig. Die Region hat damit eine attraktive Infrastruktur für die beiden wichtigsten Verkehrsträger zu bieten.“
- **Fazit Arbeitsmarkt:** „Arbeitslosigkeit und ein Bewerberüberschuss auf offene Stellen bringen (...) eine vergleichsweise hohe Verfügbarkeit von Arbeitskräften mit sich.“
- **Fazit Wirtschaft:** „Nachfragepotentiale ergeben sich durch Unternehmen, die heute noch nicht am Standort präsent sind und diesen zur Abwicklung ihrer Industrie-, Handels- oder Netzwerklogistikaufgaben nutzen.“
- **Fazit Kosten:** „Bei Fokussierung eines kostengünstigen Standortes hat die Region Frankfurt (Oder) einen klaren Standortvorteil. Vor allem günstige Flächen- und Mietpreise sowie die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedrigen Lohn- und Arbeitskosten machen die Region für preissensible Ansiedler attraktiv.“

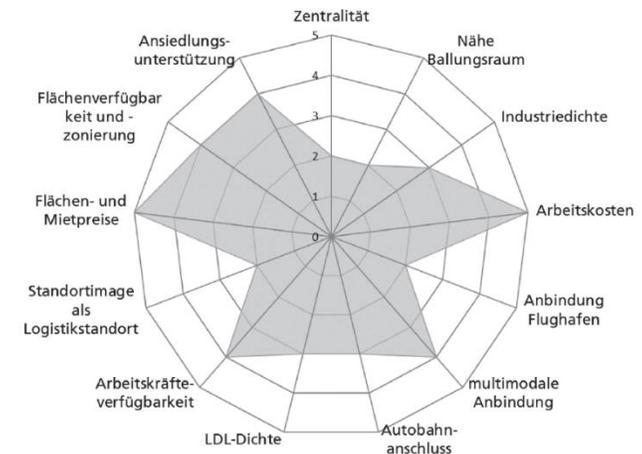
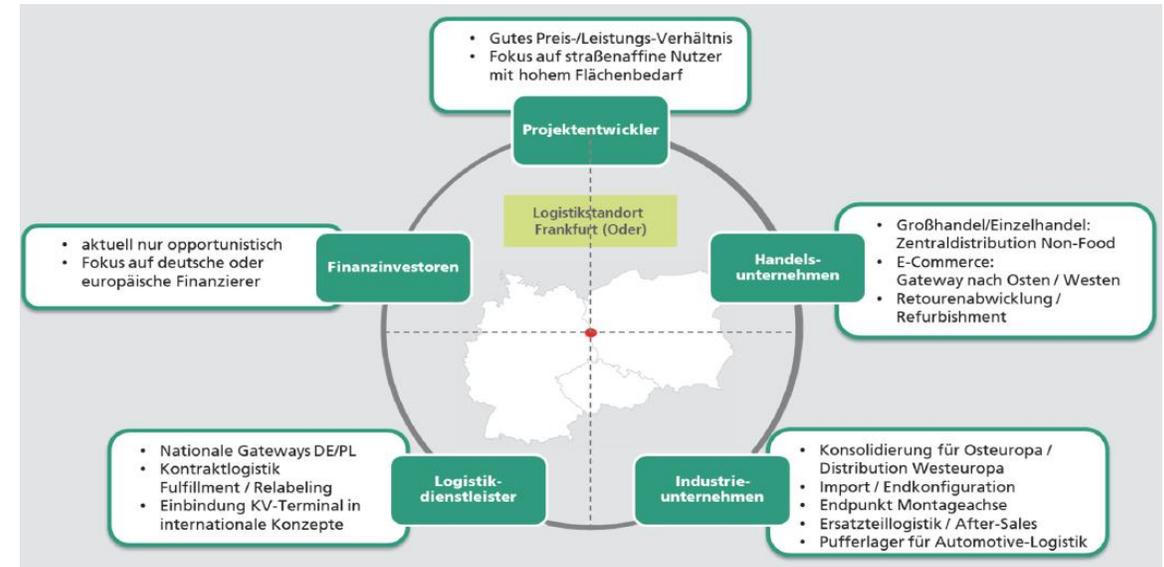


Abbildung:
Standortprofil Region Frankfurt (Oder).
Quelle: Fraunhofer IIS

FRANKFURT (ODER).

EUROPÄISCHE DOPPELSTADT – 1 STANDORT & 2 LÄNDER.

Grenzüberschreitende Kooperation, Vorteil für Unternehmen und Investoren:

- Arbeitnehmerfreizügigkeit seit 2011 und grenzüberschreitendes Fachkräftepotential
- 14.889 Einpendler [davon 1.082 aus Berlin und 2.280 aus Polen]
- 3.400 polnische Einwohner, 2.760 polnische Arbeitnehmer und 574 polnische Unternehmen in Frankfurt (Oder), 329 polnische Studenten
- Ausbildung von polnischen Fachkräften in Frankfurt (Oder)
- Bilinguale Kindergärten, Schulen und eine grenzüberschreitende Universität
- Grenzüberschreitender öffentlicher Personennahverkehr
- Gemeinsame Fernwärmeversorgung
- Europäische Doppelstadt Frankfurt (Oder)-Słubice „Ausgezeichneter Ort im Land der Ideen“ (2016)



1. Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2022
2. Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Stichtag 31.12.2018
3. Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.09.2021
4. Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Stichtag 31.12.2020
5. Quelle: Europa-Universität Viadrina, Stand 28.11.2021

Region	Einwohner
Frankfurt (Oder) & Słubice	78.000
LK Oder-Spree & Märkisch-Oderland	375.000
Wojewodschaft Lubuskie	1.000.000

LOGISTIK-HUB OSTBRANDENBURG.

WICHTIGE STRASSENVERBINDUNG NACH OST- UND MITTELEUROPA.

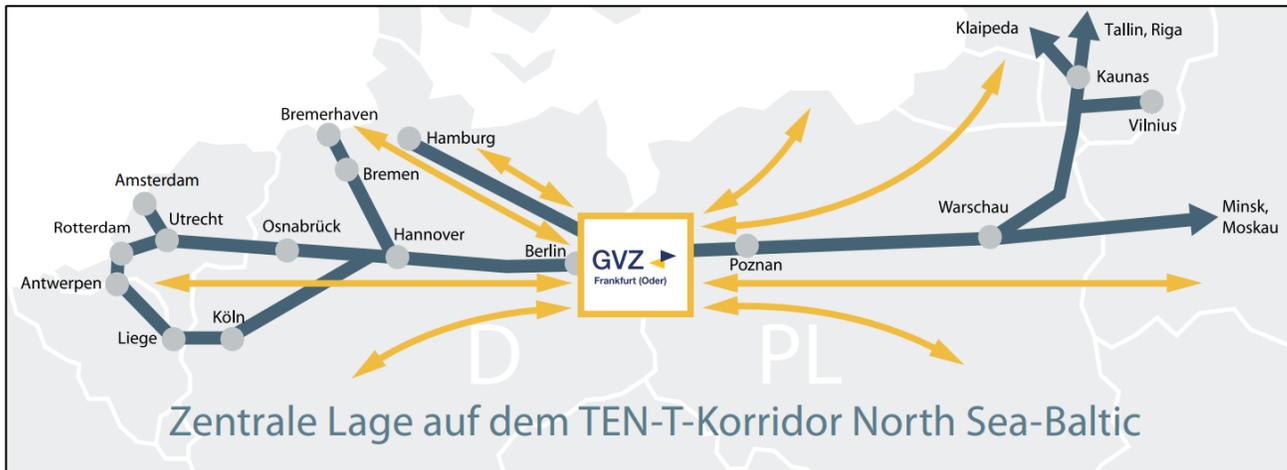
- Frankfurt (Oder) hat den am stärksten frequentierten Autobahngrenzübergang Deutschlands
- wichtigster Grenzübergang von und nach Polen [40 % aller mautpflichtigen Polen-Verkehre]
- 2022 nutzten 3,93 Millionen mautpflichtige Fahrzeuge den Grenzübergang Frankfurt (Oder) [2021: 3,89 Millionen]

Ost-West-Achse:

Autobahn E30 London-Rotterdam-Berlin-Frankfurt (Oder)-Warschau-Moskau

Nord-Süd-Achse:

Schnellstraße Szczecin -Frankfurt (Oder) -Cottbus - Wrocław



Anzahl der ein- und ausfahrenden Mautfahrzeuge (LKW über 7,5 t) an den Autobahngrenzübergängen, Quelle: Mautstatistik des Bundesamtes für Logistik und Mobilität

Bilderquellen: Links: GVZ, ICOB – Rechts: PCCI



ERFOLGREICHE UNTERNEHMER.

INVESTITIONEN UND NEUE UNTERNEHMEN.



**1,5 MILLARDEN EURO
PRIVAT-INVESTITIONEN
(SEIT 2005)**

**5.000 ARBEITSPLÄTZE
NEU GESCHAFFEN**



AUSBLICK OSTBRANDENBURG.

INDUSTRIE- & LOGISTIKREGION.

- HOHE VERFÜGBARKEIT MOTIVIERTER UND GUT QUALIFIZIERTER ARBEITS-, FACH- UND FÜHRUNGSFRÄFTE
- HOHE FLÄCHENVERFÜGBARKEIT UND MODERATE GEWERBEMIETEN
- STARKE AKZEPTANZ VON LOGISTKANSIEDLUNGEN
- SEHR SCHNELLE GENEHMIGUNGSPROZESSE
- DIREKTE LAGE AN NORTH SEA-BALTIC-ROUTE & SCHNITTSTELLE DER OST-/MITTEL- UND WESTEUROPÄISCHEN MÄRKTE
- BAHNTERMINAL FÜR DEN KOMBILIERTEN VERKEHR ALS SEEHAFENHINTERLANDSTANDORT
- ÜBERDURCHSCHNITTLICHE NACHHALTIGKEITSSTANDARDS DURCH CO²-OPTIMIERTE LOGISTIK UND LOGISTIKIMMOBILIEN



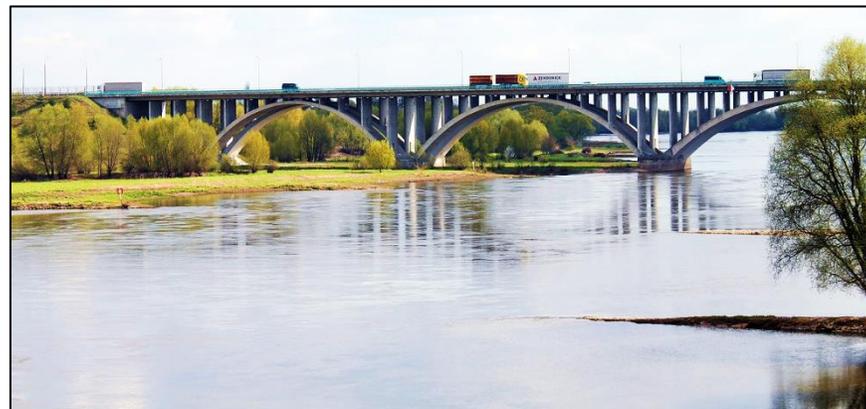
Bilderquelle: ICOB



Bilderquelle: ICOB



Bilderquelle: Rainer Weisflog



Bilderquelle: Janusz J.



VIELEN DANK

IHR ANSPRECHPARTNER:



Herr Peter Bergmann

Fon +49 (0)2205 - 9494 - 333

Mob +49 (0)151 - 10609180

Fax +49 (0)2205 - 9494 - 325

E-Mail pbergmann@alcaro.de



 **ALCARO**

ALCARO Invest GmbH

Leibnizpark 4
51503 Rösrath

 TEIL DER
OSMAB
Unternehmensgruppe



Mit Foto-App scannen



05

BEITRAG COLLIERS

Online Pressekonferenz

Marktüberblick Ostdeutschland

Steffen Sauer





mytherasa, Schkeuditz, 55.000 m²

Präambel

Technologie-, Industrie- und Logistikprojekte als Wachstumstreiber in Ostdeutschland.

Leipzig im Fokus von Investoren & Unternehmen

Der Kernmarkt **Leipzig/Halle** steht weiterhin im Fokus der Investoren und Eigennutzer. Die regionale und überregionale Anbindung, Hochschullandschaft, Bevölkerungszuwachs und Arbeitskräftepotential in der Region sind optimal.

Parallel bilden sich in der Metropolregion zahlreiche Cluster, die den Aufschwung stützen

Rising Stars im Bereich Industrie & Logistik:
Achse **Erfurt - Gera - Chemnitz**

Zudem erwarten wir eine weiterhin positive Entwicklung des Marktes **Magdeburg**.



Thesen Gewerbeimmobilienmarkt Ostdeutschland

- 01 Grundstücksverfügbarkeit
fördert Ansiedlungen
- 02 Verfügbarkeit von Mietflächen
unterstützt Ansiedlungen
- 03 Durch Flächenknappheit in den
Toplagen profitieren "Rising
Stars"





Grundstücksverfügbarkeit fördert Ansiedlungen

Relevante Neuansiedlungen wurden durch Kombination aus Grundstücksverfügbarkeit, Arbeitskräfteverfügbarkeit und Fördermitteln "entschieden".

Insbesondere Industrieunternehmen haben meist spezifische Gebäudeanforderungen und investieren daher "selber", greifen also nicht auf externe Projektentwickler zurück. Für diese Unternehmen müssen Grundstücke zur Verfügung stehen.

Beiersdorf:
INTEL:
Deutsche Aircraft:

12,5 ha
500 ha
6 ha



Deutsche Aircraft

Kategorie: Neuansiedlung

Ort: Flughafen Leipzig/Halle

Status: Spatenstich erfolgt

Grundstück: 62.000 m²

Projekt: Neubau Produktionslinie für die Kurzstreckenmaschine

Bis zu 300 Arbeitsplätze

Ende 2026 Auslieferung der ersten Maschinen



INTEL Chip Fabrik & Zuliefererzentrum

Ort: Magdeburg

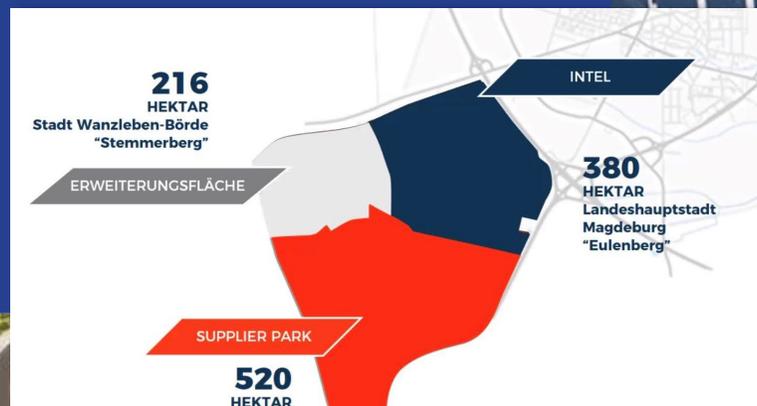
Status: Grundstücksankauf und B-Plan
Aufstellung

Grundstück: 380 – 500 ha

Projekt: Baustart in 2023 avisiert

Neubau einer Halbleiterfabrik

Ausweisung eines
Zuliefererzentrums im Umfeld der
Fabrik für weitere Ansiedlungen





Verfügbarkeit von Mietflächen unterstützt Ansiedlungen

AIRPORTPARK 2: 45 ha | 200.000 m² Mietfläche
Panattoni Park Könnern: 30 ha | 150.000 m² Mietfläche

Um die Industrieunternehmen wie Intel, Beiersdorf und Co. zu beliefern bzw. in deren Auftrag in der Nähe der Werke zu lagern, werden häufig Logistikflächen im Umfeld der Industriegebiete benötigt. Dieser Bedarf wird meist über den Neubau von Logistikzentren über Projektentwickler gedeckt.



AIRPORTPARK 2

Kategorie: Flächen für die Zukunft

Ort: Schkopau/Ermlitz

Status: B-Plan rechtskräftig

Grundstück: 450.000 m²

Projekt: Neubau eines ca. 200.000 m²
großen Industrie- und
Logistikzentrums

Raum für bis zu 1.200
Arbeitsplätze

Baustart im Sommer 2023

Erste Hallen werden im Sommer
2024 zur Verfügung stehen



Logistik- und Industrieneubau in Könnern

Kategorie: Flächen für die Zukunft

Ort: Könnern

Status: B-Plan rechtskräftig

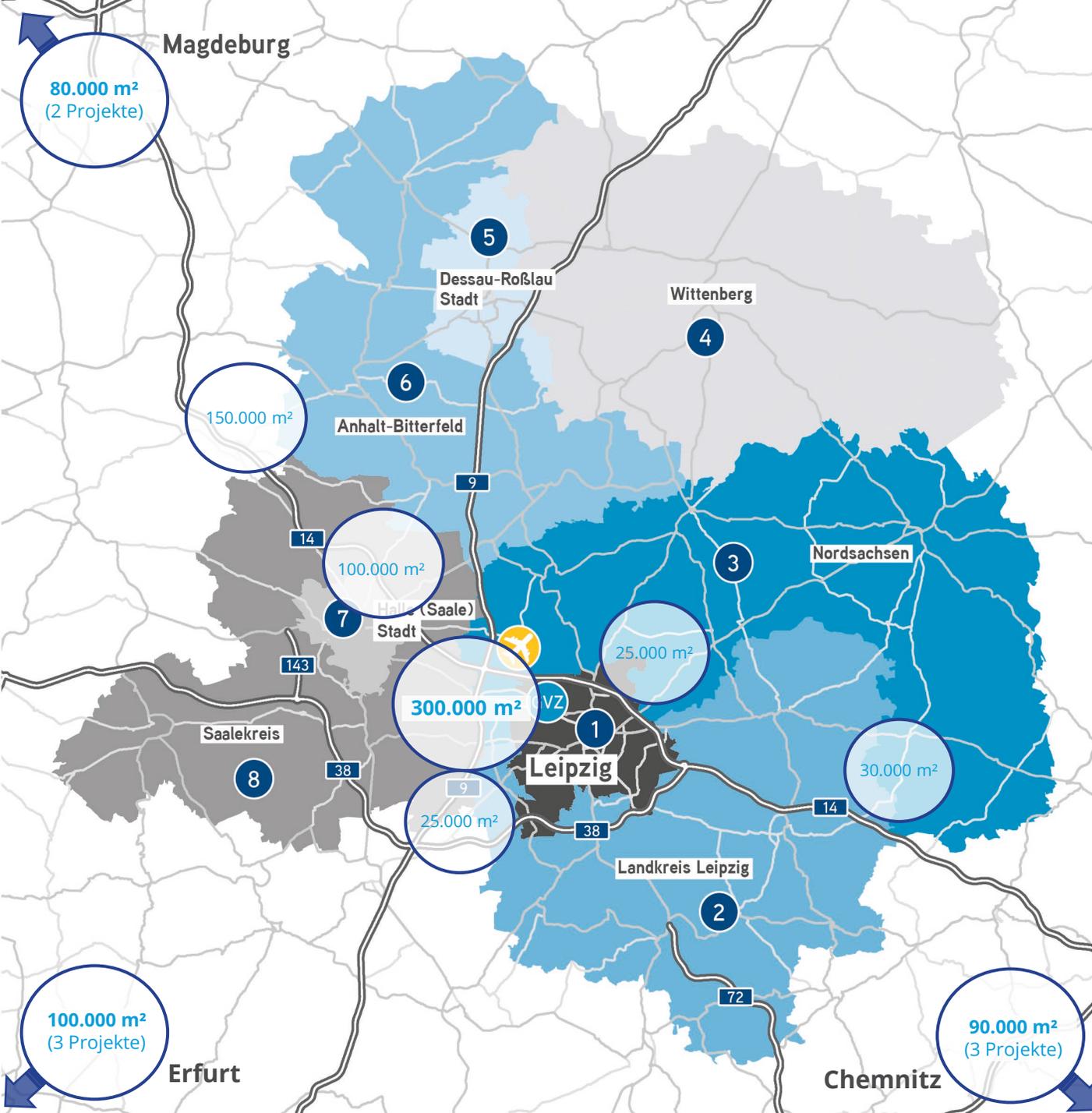
Grundstück: 300.000 m²

Projekt: Neubau eines ca. 150.000 m²
großen Industrie- und
Logistikzentrums

Bis zu 700 Arbeitsplätze

Marktgebiet Könnern (zwischen Halle/Saale und Magdeburg) lag bisher nicht im Fokus der Investoren. Durch die zunehmende Grundstücksverknappung in diesen Märkten stieg das Interesse an Könnern.





Mietflächenangebot

Projektierte Fläche mit bestehender Planung / Realisierung innerhalb von 9 – 12 Monaten

Raum Leipzig/Halle Projektiert	ca. 630.000 m ²
Raum Erfurt Projektiert	ca. 100.000 m ²
Raum Chemnitz Projektiert	ca. 90.000 m ²
Summe	ca. 820.000 m²



Durch Flächenknappheit in den Toplagen profitieren "Rising Stars"

Projektentwickler und Eigennutzer haben in den letzten Jahren verstärkt die Region entlang der A4, von Erfurt über Gera bis nach Chemnitz, in den Blick genommen.

Die Gründe: Grundstücksverfügbarkeit, investorenfreundliche Ansiedlungspolitik & hervorragendes Arbeitskräftepotential auf Grund eines großen Einzugsgebiets.

Aktuell befinden sich Grundstücke mit mehr als 1 Mio. Quadratmeter in der Entwicklung.

Accelerating success.

Bauaktivitäten

Nohra (Erfurt):

50.000 m²

Schmölln (Glauchau):

20.000 m²

Ponitz (Glauchau):

20.000 m²

Colliers



Vielen Dank

06

FRAGEN UND ANTWORTEN

DIE REFERENTEN

Hidden Champions im Osten – aufsteigende Sterne am Immobilienmarkt

 ALCARO

CapitalBAY

 Colliers

 DVI



PETER BERGMANN

Projektleiter

ALCARO Invest



KARSTEN KLUGE

Geschäftsführer

DVI Gruppe



GEORGE SALDEN

CEO

Capital Bay Group



STEFFEN SAUER

Regional Manager Leipzig

Colliers

Online-Pressekonferenz 24. Mai 2023

HIDDEN CHAMPIONS IM OSTEN – AUFSTEIGENDE STERNE AM IMMOBILIENMARKT

