

## Schwerpunkt Ostdeutschland

# Ostdeutschlands Immobilienmärkte behaupten sich

Volkmar von Obstfelder

**Während die Finanzkrise auch die Immobilienmärkte erschütterte, behauptet sich Ostdeutschland. Denn zwischen Arkona und Zittau ist die Wirtschaft weniger exportabhängig, erklärt der Autor, dessen Unternehmen seit 1991 ausschließlich im ostdeutschen Immobilienmarkt tätig ist. Zudem würden die größeren ostdeutschen Städte durch Zuzüge wieder wachsen, sodass die Wohnungsnachfrage anziehe. Zwar hat der Osten Deutschlands hinsichtlich Miet- und Grundstückspreisen, Wirtschaftskraft und Flächennachfrage noch nicht Westniveau erreicht, Gewinne lassen sich dort dennoch erzielen. (Red.)**

Wo in Deutschland haben sich die Preise für Wohnimmobilien in den vergangenen drei Jahren am günstigsten entwickelt: Im Süden, Westen, Norden oder Osten? Würde man diese Frage im Rahmen einer Bevölkerungsbefragung stellen, würde sie sicherlich überwiegend falsch beantwortet. Dass nämlich die Antwort „Im Osten des Landes“ lautet, ist für viele Menschen – und wahrscheinlich auch manchen Immobilienprofessional – überraschend. Doch genau dies ergibt sich aus dem Preisindikator HPX, den der Immobilienfinanzierer Hypoport AG jüngst aus den konkreten Abschlüssen mit Wohnimmobilien im deutschen Markt repräsentativ errechnet hat. Demnach haben sich sowohl die Preise für Eigentumswohnungen als auch für Bestandsimmobilien sowie Neubauten im Osten Deutschlands seit Anfang 2007 besser entwickelt als im Süden, Westen oder Norden.

## Stabiler Markt für Gewerbeimmobilien 2008

Sicherlich ist das absolute Preisniveau für Immobilien östlich der Elbe im Schnitt deutlich geringer als etwa im Süden Deutschlands. Dennoch überzeugt die Stabilität des ostdeutschen Immobilienmarktes in dieser schwierigen wirtschaftlichen Phase. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch eine jüngste Erhebung des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (Ifs). Demnach sanken 2008 die Preise pro Quadratmeter Bauland in Westdeutschland um durchschnittlich 3,6 Prozent. Besonders negativ entwickelten sich die Baulandpreise in Baden-Württemberg und Bayern mit minus sechs beziehungsweise minus elf Prozent. In den ostdeut-

schon Bundesländern hingegen sieht das anders aus: Im Schnitt blieben hier die Preise stabil – wenn eben auch auf niedrigerem Niveau. Doch Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin konnten sogar weiter steigende Baulandpreise verzeichnen. Im jüngst vorgelegten TLG-Bericht „Immobilienmarkt Ostdeutschland“, der die Entwicklung in allen kreisfreien Städten der neuen Bundesländer und Berlins bereits seit 1993 jährlich dokumentiert, werden im Jahr 2008 anziehende Grundstückspreise auch in Gewerbe- und Industriegebieten registriert. Die größten Zuwächse verzeichnet hier Magdeburg und Stralsund. Auch in Potsdam, Rostock, Schwerin oder Wismar zogen die Preise für gewerbliche Flächen 2008 an.

Der Markt für Büro, Handels- und Gewerbeimmobilien in Ostdeutschland wird bislang ebenfalls noch nicht so stark von der Finanz- und Wirtschaftskrise getroffen wie im Westen. So ging etwa der Leerstand auf dem Leipziger und Berliner Büromarkt in 2008 um 6,5 beziehungsweise 5,5 Prozent und damit überdurchschnittlich stark zurück. Bei Einzelhandelsimmobilien war 2008 in ostdeutschen Städten eine konstante Mietentwicklung zu beobachten. Erfurt, Jena und Wismar, aber auch Cottbus, Weimar, Brandenburg an der Havel, Gera und Halle (Saale) verzeichneten noch steigende Preise. In Leipzig und Dresden werden Einzelhandelsmieten von 100 Euro pro Quadratme-

### Der Autor

**Dr. Volkmar von Obstfelder** ist Vorsitzender der Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin.

ter erzielt, denn die Passanten-Frequenzen in den Haupteinkaufsstraßen beider Städte erreichen Werte, die sich mit den besten Westwerten messen können.

Die Marktentwicklung bei Büro-, Handels- und Gewerbeimmobilien wäre sogar noch besser, wenn die Banken nicht so restriktiv finanzieren würden. Das trifft nicht nur die viel diskutierten Paketverkäufe, bei denen oft hunderte Wohnungen gehandelt werden. Auch kleinere gewerbliche Immobilieninvestments kommen derzeit teilweise nicht zustande, weil die Kreditvergabe zurückgefahren worden ist – auch bei überzeugenden und gut kalkulierten Projekten. Das muss sich wieder ändern.

### Weniger abhängig vom Export als der Westen

Woher kommt diese vergleichsweise günstige Situation bei Immobilien im Osten Deutschlands? Hierfür gibt es eine Reihe von Gründen:

1. Die Wirtschaft in den neuen Bundesländern ist weniger exportabhängig als in anderen Teilen des Landes. Der Anteil des grenzüberschreitenden Handels liegt hier mit einem Drittel um mehr als zehn Prozentpunkte unter dem gesamtdeutschen Schnitt. In Zeiten des Exportbooms war das nicht von Vorteil. Doch jetzt wird, weil die deutschen Ausfuhren um rund 20 Prozent unter den Werten des Vorjahres liegen, der Nach- zum Vorteil.

2. Der inländische Konsum in Deutschland trotz bisher dem Negativtrend. Deshalb sind Unternehmen, die im Verbrauchsgütersektor tätig sind, besser aufgestellt. Im Osten ist die Konsumgüter- und Ernährungsindustrie tatsächlich deutlich stärker als im Westen vertreten. Das macht Arbeitsplätze sicherer und stützt auch die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Eine wichtige Rolle in den neuen Bundesländern spielt seit Jahren zudem die Solar- und Medizintechnik. Da auch diese beiden Branchen bislang vergleichsweise weniger stark von der Finanzkrise betroffen sind, hilft auch das dem Osten.

3. Die Kaufkraft in Ostdeutschland – freilich von niedrigerem Niveau – nimmt seit Jahren und auch laut GfK-Studie 2009 weiter zu. So gehören laut dieser Studie die neuen Bundesländer durchweg zu den Gewinnern. Brandenburg wird sogar der stärkste Zuwachs unter allen Bundesländern attestiert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich Ostdeutschland in der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise vergleichsweise gut behauptet hat, was dem Immobilienmarkt unmittelbar zugute kommt. Überdies gibt es durch die Krise jetzt einen Trend zu Immobilieninvestitionen. Und auch das wird den Markt in Ostdeutschland stützen:

Die Diskussion über eine deutlich anziehende Inflation wird zu vermehrten Immobilieninvestments führen, um einer Geldentwertung wirksam entgegenzutreten. Das Vertrauen von Investoren in Bankprodukte ist in der Finanz- und Wirtschaftskrise drastisch zurückgegangen. Auch das wird die Nachfrage nach Immobilien steigern. In Deutschland gab es – anders als in vielen anderen Ländern – keine Spekulationsblase auf dem Immobilienmarkt und damit auch kein großes Rückschlagspotenzial.

Das Angebot an Wohnimmobilien vor allem in den wachsenden Ballungsräumen wird auf absehbare Zeit knapp werden. Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit Mitte der 90er Jahre ständig gesunken. Die Fertigstellungszahlen betragen gegenwärtig nicht einmal die Hälfte dessen, was laut Berechnungen des Pestel-Instituts aus quantitativem und qualitativem Bedarf notwendig wäre. Die Zinsen für die Immobilienfinanzierung sind historisch günstig und dies könnte noch eine ganze Weile so bleiben. Das beschränkt das Finanzierungsrisiko und macht Immobilien attraktiv.

### Viele kleine Erfolgsgeschichten

Im Osten gibt es viele kleine Erfolgsgeschichten von Städten und Regionen, die bislang gut durch die weltweite Krise gekommen sind. In Berlin lag noch in den ersten vier Monaten 2009 die Industrieproduktion auf dem Niveau des Vorjahres. Weiterhin stiegen zum Beispiel in Berlin-Mitte durch starke Nachfrage 2008 die Wohnungsmieten um mehr als acht Prozent. Auch der Speckgürtel von Berlin hat gute Entwicklungschancen: In vielen Landkreisen nimmt die Einwohnerzahl zu. Für die Zukunft sind die Gemeinden rund um Berlin gut gerüstet, denn sie verfügen noch über Bauland, das bei Bedarf sehr schnell erschlossen werden kann. Potsdam ist als Wohnstandort weiterhin sehr attraktiv, vor allem auch für Bürger, die in Berlin arbeiten. Zudem hat Potsdam gute Zukunftsperspektiven, weil es eine sehr

junge Stadt ist. Das Durchschnittsalter von 41 Jahren ist das drittjüngste beim Vergleich der 16 Landeshauptstädte.

Weiter deutlich wachsende Einwohnerzahlen in den kommenden Jahren werden neben Potsdam insbesondere auch für Dresden und Leipzig vorhergesagt. Hier entfalten neue städtebauliche Entwicklungen zudem Initialwirkung für den Immobilienmarkt, etwa der von der TLG Immobilien gebaute Wilsdruffer Kubus, der den Auftakt zur Wiedergeburt des lange brachliegenden Postplatzes gegenüber dem Zwinger gibt. In Leipzig zeigen neue Hotelbauten, wie gegenüber der Nikolaikirche der Neubau für die Kette Motel One, dass Investoren weiter mit wachsenden Besucherströmen rechnen.

In Rostock wohnen das erste Mal seit 2003 wieder mehr als 200 000 Menschen. Eine sehr erfreuliche Entwicklung in Zeiten, in denen viele Städte im ganzen Land mit sinkenden Bevölkerungszahlen zu kämpfen haben. Die Ostseeküste profitiert zudem insgesamt von einem bemerkenswerten demografischen Trend: Innerhalb von zehn Jahren verlegten bereits mehr als 40 000 Ruhe-

ständler ihren Hauptwohnsitz aus anderen Teilen Deutschlands nach Mecklenburg-Vorpommern, vor allem in Städte und Gemeinden an der Küste. Überdies erreichte in Mecklenburg-Vorpommern 2008 die Zahl der Übernachtungen mit 27,5 Millionen einen neuen Rekordwert. Gleichzeitig überlegen auch immer mehr Leute, Immobilien dort selbst zu kaufen. Das steigert die Nachfrage. In Mecklenburg stiegen beispielsweise die Bodenpreise 2008 laut IFS-Studie im Schnitt um mehr als ein Drittel.

### Gewinne durch Markterfahrung und Präsenz

All dies untermauert die vergleichsweise stabile Verfassung des ostdeutschen Immobilienmarktes. Und es bestätigt Prognosen, wie sie die TLG Immobilien mit ihren fast zwei Jahrzehnten Erfahrung im Osten schon lange vorbringt. Schließlich sind auch die seit Jahren in Folge zweistelligen Millionengewinne der TLG Immobilien aus der aktiven Optimierung ihres ostdeutschen Portfolios durch An- und Verkäufe sowie Developments ein weiterer Beweis hierfür. ■