

## GEWERBEIMMOBILIEN IN OSTDEUTSCHLAND UND BERLIN

In den ostdeutschen Bundesländern findet man wie überall in Deutschland Licht und Schatten. Aber werden mit Blick auf Ostdeutschland die dunklen Flächen möglicherweise überschätzt – als Nachwirkung der vielen früheren Berichte über hohe Arbeitslosigkeit, Leerstände oder Überalterung? Berlin, Leipzig und Dresden strahlen hell, weit über die nationalen Grenzen hinaus. Auch der Immobilienmarkt fokussiert sich auf diese drei Städte. Davon abgesehen scheint in der heimischen Wahrnehmung ein „touristisch reizvoll, aber strukturschwach“ zu überwiegen. Mit mehr Abstand werden die Qualitäten ostdeutscher Standorte aber offenbar günstiger eingeschätzt. Darauf deuten große Investitionsvorhaben internationaler Konzerne hin. Nach Tesla in Brandenburg plant Intel in Sachsen-Anhalt in Magdeburg eine milliardenschwere Investition. Und Pressemeldungen zufolge hat der taiwanische Halbleiter-Gigant TSMC Interesse an einem Standort in Sachsen im Dresdner Umland.

**Strukturschwach und abgehängt?  
Internationale Konzerne investieren  
viele Milliarden in Ostdeutschland**

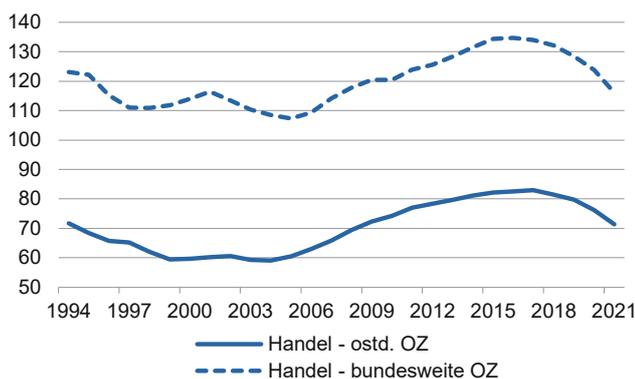
Aufholbedarf lässt sich vor allem beim Niveau von Wirtschaftsleistung und Einkommen verorten, das auch über 30 Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung sichtbar unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Etwas unterdurchschnittlich fällt – trotz gestoppter Abwanderung – auch die demografische Entwicklung aus. Die Arbeitslosigkeit in den ostdeutschen Bundesländern ist zwar noch etwas erhöht, aber die Werte der Großstädte sind im landesweiten Vergleich „unauffällig“. Erfreulich ist das relativ kräftige Wachstum der Wirtschaft. Zudem schneiden die ostdeutschen Bundesländer bei der öffentlichen Verschuldung überwiegend gut ab. Im bundesweiten Bildungsmonitor werden ebenfalls meist recht gute Platzierungen erreicht. Ein deutliches Ost-West-Gefälle lässt sich bei großen Unternehmen beobachten, deren Firmensitze sich meist in Westdeutschland befinden. Von 160 in DAX, MDAX und SDAX gelisteten Unternehmen haben gerade einmal acht – davon fünf in Berlin – ihren Sitz in einem ostdeutschen Bundesland. In Relation zur Einwohnerzahl müssten es jedoch eher 30 Unternehmen sein.

**Bei Wirtschaftsleistung und  
Einkommensniveau klafft immer  
noch große Lücke zwischen Ost  
und West**

Am Immobilienmarkt schlägt sich die unterschiedliche Wirtschaftskraft sichtbar im Mietniveau nieder. Das gilt vor allem für die im Durchschnitt deutlich niedrigeren Mieten im Einzelhandel. Dagegen ist die Mietdifferenz bei Büroimmobilien und Wohnungen geringer. Im Zeitablauf ist der Abstand zwischen ostdeutschen und bundesweiten Mieten zudem stabil. Bei der Mietdynamik sind die Unterschiede jedoch weitaus geringer. Hier folgen die Mieten für Handelsflächen, Büros und Wohnungen dem deutschlandweiten Trend.

**Unterschiede sind auch am  
Immobilienmarkt erkennbar**

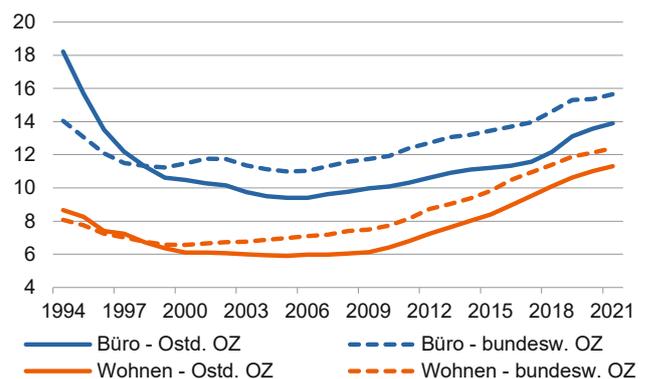
**MIETENTWICKLUNG IM EINZELHANDEL**  
HANDEL: SPITZENMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentrum

**MIETENTWICKLUNG BÜRO UND WOHNEN**  
WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>  
BÜRO: SPITZENMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentrum