



Blickrichtung Osten

Immobilienmarkt Ostdeutschland – da war doch was? Wer erinnert sich noch an (Semi-) Prominente wie „Superweib“ Hera Lind, Glücksradmoderator Peter Bond, Grit Böttcher und anderen, die mit Ostimmobilien viel Geld verloren haben? Deshalb völlig die Hände zu lassen von allem, was östlich der Saale liegt, wäre jedoch ein großer Fehler. Genauso verkehrt wäre es, die Immobilienmärkte in den neuen Bundesländern auf Berlin einzudampfen. Auch abseits der ausgetretenen Pfade der Immobilieninvestoren lohnt sich die Suche, mag sie auch etwas aufwändiger sein.

Unstrittig erlebt die Bundeshauptstadt Berlin seit mehreren Jahren einen ungebrochenen Immobilienboom, der durch Investoren aus dem In- und Ausland getrieben wird. 21 % der befragten Immobilieninvestoren nannten in der letztjährigen Umfrage des Wirtschaftsprüfungsunternehmens EY Berlin als attraktivsten Standort für Wohnimmobilien. Nicht nur deshalb investiert die fränkische PROJECT AG kontinuierlich in Immobilienentwicklungen in der Hauptstadt. Doch nicht nur Wohnportfolios erfreuen sich der Aufmerksamkeit institutioneller Investoren, auch Büroflächen sind gesucht.

Ähnliches gilt für alle Marktsegmente in der Bundeshauptstadt, sei es Wohnen, Hotel oder Logistik – sie sind dabei,

den langjährigen Rückstand zu den übrigen deutschen Metropolen in großen Schritten aufzuholen, was naturgemäß zu rapiden Zunahmen sowohl der Mieten als auch der Kaufpreise führt.

Alternativen zur Berliner Metropole

In 2014 hat sich die Postbank den ostdeutschen Immobilienmarkt genauer angesehen und Regionen entdeckt, die auffallende Übereinstimmungen mit den „Leuchtturmregionen“ des Wirtschaftswachstums aufweisen: Als Leuchttürme gelten die Regionen in den neuen Bundesländern, die den Strukturwandel durch die Deindustrialisierung nach der Wiedervereinigung deutlich besser gemeistert haben als

der Rest des Landes. Bereits 2008 hatte eine Studie des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) im Auftrag von PricewaterhouseCoopers AG (PwC) ergeben, dass der Wandel von der Industrie- zur Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft es mit sich bringt, dass die staatlichen Investitionen in Verkehrswege und Industrie deutlich weniger effektiv sind als eine Förderung des Bildungssystems. „Hightech-Unternehmen achten nicht mehr nur auf niedrige Steuersätze und gut erschlossene Gewerbegebiete, sondern auch auf die Attraktivität des Standorts für das dringend benötigte hochqualifizierte Personal“, fasste **Alfred Höhn**, Partner bei PwC, damals die Ergebnisse von „Deutschland 2018 – die Arbeitsplätze der Zukunft“ zusammen. Damals wie

heute vorne dabei: Die Regionen Jena, Leipzig und Dresden.

Jena. Jena hat sich, ausgehend von Zeiss Jena, als Hightech-Standort etabliert und wächst weiter – und zwar als einzige Stadt in Thüringen nicht nur durch Zuzug, sondern wegen einer Geburtenrate, die über der Sterberate liegt. Seit 2000 kamen fast 8.000 Einwohner neu hinzu. 2013 zählte Jena zu den Top 20 im bundesweiten Städteranking von Afw Köln Consult, WirtschaftsWoche und Immobilienscout24 und war beste ostdeutsche Stadt in den Rankings von Prognos und IW Köln.

Damit ist Jena eine Stadt mit hoher Kaufkraft, aktivem Arbeitsmarkt (die Arbeitslosenquote lag im Juni 2015 mit 6,7 % weit unter dem ostdeutschen Durchschnitt, der Anteil der Beschäftigten mit Hochschul- oder Fachhochschulabschluss über dem Durchschnitt) und folgerichtig einem um mehr als 30 % über dem Durchschnitt liegenden Bevölkerungsanteil junger Menschen. Beides ist typisch für sog. „Schwarmstädte“ – der Begriff wurde 2013 von empirica Gesellschaft für Kommunikations- und Technologieforschung mbH geprägt und umschreibt dynamische Kommunen, in denen sich junge, gut ausgebildete Menschen deutlich stär-

ker als früher üblich konzentrieren, häufig im Anschluss an ein Studium.

Chemnitz. Auch Chemnitz hat sich enorm entwickelt und gehört mit derzeit 248.000 Einwohnern nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs inzwischen zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands mit traditionellem Wirtschaftsschwerpunkt Maschinen- und Anlagenbau und einer hervorragenden Vernetzung zwischen Forschung und Wirtschaft mit zahlreichen erfolgreichen Start-ups. Hinter Dresden und Leipzig markiert die kreisfreie Großstadt das drittgrößte Ballungsgebiet Sachsens mit mittelmittlerer Versorgungsfunktion.

Seit dem Ende der 2000er Jahre verzeichnet Chemnitz eine kontinuierliche wirtschaftliche Erholung – diese war jedoch auch notwendig: Im Städteranking von HWWI und der Berenberg Bank belegte Chemnitz 2013 und 2010 den letzten Platz. Mittlerweile knüpft die Region jedoch an ihre Tradition als erfolgreicher Industriestandort an und lockt dank guter beruflicher Aussichten für Hochqualifizierte vor allem junge Menschen zwischen 21 und 39 Jahren an. 2014 lag die Arbeitslosenquote erstmals dauerhaft unter 10 % und ist im Mai 2016 auf 8,4 % gesunken.

In diesen Kommunen steigen naturgemäß zunächst die Nachfrage nach Wohn- und auch Büroflächen und in Folge auch die Mieten auf diesen Immobilienteilmärkten, die Einzelhandelsimmobilien folgen. So entsteht ein das Schwarmverhalten verstärkender Sog in attraktive Regionen und das Risiko von Wohnungsüberangebot, sinkenden Mieten und Kaufpreisen und zunehmendem Leerstand in den übrigen Gebieten, befürchtet das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015.

Erfurt. Noch nicht ganz zu Jena aufschließen kann die 2. Thüringer Stadt mit positiven Aussichten, Erfurt. Aber Thüringens Hauptstadt ist auf einem guten Weg: Sie positioniert sich als Drehscheibe und Verkehrsknotenpunkt und damit als Attraktion für die Logistikbranche. Seit 2002 erzielt Erfurt Wanderungsgewinne durch Zuzug, bis 2030 wird ein Bevölkerungsanstieg um 2,8 % prognostiziert.

Leipzig, Sachsens größte Stadt und Deutschlands prozentual am schnellsten wachsende Metropole gehört zu den wirtschaftsstärksten Zentren Ostdeutschlands und wächst weiter. Seit 2003 legte die Bürobeschäftigung um rd. 14 % zu, wozu die Autoindustrie mit Porsche und BMW sowie der beschäfti-

gungsintensive Logistiksektor mit DHL und Amazon beitragen. Darüber hinaus profitiert Leipzig von seinem großen Einzugsbereich, der bis zum Chemiedreieck und nach Halle/Saale reicht – deshalb ist es nach Berlin der wichtigste und teuerste Einzelhandelsstandort in den neuen Bundesländern. Originelles Detail am Rande: Ausgerechnet im renommierten, denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhaus Held im trendigen Stadtteil Lindenau entstehen derzeit 50 Wohneinheiten, die Ende 2017 bezugsfertig sein sollen und über die VALERUM Invest AG vertrieben werden.

Dresden. Die sächsische Landeshauptstadt findet sich ebenfalls unter den Top 20 der attraktivsten Städte. Sie profitiert nicht nur von einem nicht abreißen Touristenstrom nach „Elbflorenz“, der ihm Platz 2 unter den ostdeutschen Tourismusmagneten hinter Berlin beschert, sondern auch von der Attraktivität als Forschungsstandort und in Folge Zentrum des Hochtechnologie-sektors. Technische Universität und Forschungseinrichtungen wie z. B. Max-Planck-Institute, Leibniz- und Helmholtz-Institut sowie mehr als 300 Unternehmen aus den Sektoren Mikroelektronik, Nanotechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie prägen das Wirtschaftsleben.

Potsdam ist nicht nur Brandenburgs Landeshauptstadt, sondern auch die Wachstumslokomotive. Niedrige Arbeitslosigkeit, hohe Lebensqualität, touristische Attraktionen wie Sanssouci und die Havel, dazu sowie ein etabliertes Standing als Film- und Medienstadt sowie Biotechnologiestandort kennzeichnen Potsdam, das außerdem 4 Hochschulen und über 30 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen vorzuweisen hat. Daraus resultieren stetiger Zuzug und eine stabile wirtschaftliche Lage. „Immobilieninvestitionen an Standorten mit mittel- bis langfristig überdurchschnittlicher ökonomischer und technologischer Leistungsfähigkeit sind aus meiner Sicht erfolgversprechend.“

Ostdeutschland besetzt mit seinen großen und kleineren Leuchttürmen wichtige Schlüsselbereiche, etwa die modernen Produktionsstandorte der Automobil- und Zulieferindustrie, der Maschinen- und Anlagenbau im Raum Chemnitz/Erzgebirge, die Optik und der Life-Science-Bereich in Jena oder die Automobilindustrie und Logistik beispielsweise in Leipzig“, fasst **Sven Herbst**, geschäftsführender Gesellschafter der VALERUM Invest AG die Ergebnisse des Städterankings zusammen.

Unvermindert überzeugende Parameter

Unterm Strich gilt damit für Ostdeutschland, was für jede Immobilieninvestition entscheidend ist: „Werterhalt und Wertsicherung einer Immobilie hängen ganz entscheidend von 2 Faktoren ab: Von der infrastrukturell guten Lage und von der qualifizierten Bauausführung“, ist **Prof. Wolfgang Kleiber**, Beirat der THAMM & PARTNER GmbH, überzeugt. **Jochen Reith**, Head of Institutional Clients Germany, Austria, Switzerland bei der PATRIZIA AG, fasst wie folgt zusammen: „PATRIZIA identifiziert für ihre Kunden europaweit Investitionschancen an den verschiedenen Immobilienmärkten über alle Nutzungsarten hinweg. Dabei ist in 1. Linie die Lage entscheidend. Kategorien wie Ost- und Westdeutschland gibt es für PATRIZIA 25 Jahre nach der Wiedervereinigung nicht mehr.“

Ähnlich sieht das **Gabriele Volz** von WealthCap: „Unsere Immobilienstrategie lässt sich zusammenfassen unter dem Schlagwort ‚Innovation District Strategy‘ und gilt für die USA und ähnlich auch für Deutschland: Wir setzen auf Standorte mit Universitätsnähe, hoher Lebensqualität und sehr guter Infrastruktur.“ (jr)

finanzwelt

IMPRESSUM

CHEFREDAKTEUR

Hans-Werner Thieltges
thieltges@finanzwelt.de

ART DIRECTOR

wirkungswerk Werbeagentur
Jan Risch, Jonas Reggelin
kontakt@wirkungswerk.com

KOORDINATION /PROJEKTMANAGEMENT

Sven Fischer
fischer@finanzwelt.de

Anzeigenleitung

Uschi Meinert
meinert@finanzwelt.de

LESERSERVICE

Angela Schnell
schnell@finanzwelt.de

REDAKTION

Christian J. Enpich (cje)
redaktion@finanzwelt.de
Dr. Hermann Schmidt-Dieburg (hsd)
redaktion@finanzwelt.de
Hans-Werner Thieltges (hwt)
thieltges@finanzwelt.de
Jens Reichel (jr)
redaktion@finanzwelt.de
Lenard von Stockhausen (lvs)
stockhausen@finanzwelt.de
Marc Oehme (mo)
redaktion@finanzwelt.de
Michael Sylvester
redaktion@finanzwelt.de
Stephanie von Keudell (sk)
Redaktion@finanzwelt.de
Sven Fischer (sf)
fischer@finanzwelt.de

DRUCK

Silber Druck oHG
Am Waldstrauch 1
34266 Niestetal

VERKAUFSPREIS

Einzelheft 4,50 Euro
Jahresabonnement: 25,- Euro
inkl. Versandkosten, inkl. MwSt.
(Inland). Die finanzwelt kann nur
direkt beim Verlag abonniert
werden und ist nicht im Handel
erhältlich.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Magazins darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlages in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm, die Aufnahme in elektronische Datenbanken oder andere Verfahren – vervielfältigt oder verbreitet werden.

VERLAG

FW-Verlag GmbH
Söhnleinstraße 17
65201 Wiesbaden
Tel.: (06 11) 267 66 - 0
Fax: (06 11) 267 66 - 18
www.finanzwelt.de
info@finanzwelt.de
ISSN-Nr.: 0945-2028

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dorothee J. Schöneich
(V.i.S.d.P.)