

# Strategische Marktbetrachtung des Immobilienmarktes Ostdeutschland

Caspar Frhr. von Weichs\*

1. Einleitung .....	75
2. Gesamtwirtschaftliche Einordnung Ostdeutschlands und Auswirkungen auf den Immobilienmarkt .....	75
3. Makrobetrachtung ostdeutscher Immobilienmarkt .....	77
4. Prognose des Gesamtinvestitionsvolumen im Immobilienbereich der neuen Bundesländer .....	79
5. Preisbilder Herbst 1991 .....	83
6. Ausblick und Empfehlungen .....	85
7. Anhang .....	87
7.1 Hotelflächenbedarf in ausgewählten Städten .....	87
7.2 Hotelflächenbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte .....	88
7.3 Büroflächenbedarf in ausgewählten Städten .....	89
7.4 Büroflächenbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte .....	90
7.5 Einzelhandelsbedarf in ausgewählten Städten .....	91
7.6 Einzelhandelsbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte .....	92
7.7 Gewerbeflächenbedarf in ausgewählten Städten .....	93
7.8 Gewerbeflächenbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte .....	94
7.9 Wohnflächenbedarf in ausgewählten Städten .....	95
7.10 Wohnflächenbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte .....	96
7.11 Angebots-/Nachfrage Relation - Strategisches Geschäftsfeld Hote .....	97
7.12 Angebots-/Nachfrage Relation - Strategisches Geschäftsfeld Handel .....	98
7.13 Angebots-/Nachfrage Relation - Strategisches Geschäftsfeld Industrie .....	99
7.14 Angebots-/Nachfrage Relation - Strategisches Geschäftsfeld Wohnen .....	100

\* Caspar Frhr. von Weichs, Dr. Seebauer & Partner, Gesellschaft für strategische Investitionsberatung, München

Die Immobilienweltmärkte USA, Kanada, Großbritannien, Japan und mittlerweile auch Frankreich brechen zusammen. Bricht auch der deutsche Markt? Wie lange dauert der Boom? Welche Effekte gehen vom ostdeutschen Markt aus? Wie lange bleibt es ein Spekulationsmarkt? Wann beruhigt sich der Markt? Wo lohnt es sich wann zu investieren? Diese und ähnliche Fragen stellen sich kleine wie große nationale und internationale Investoren bei der Betrachtung des ostdeutschen Immobilienmarktes täglich.

In den nachfolgenden Ausführungen möchte ich auf diese Fragen möglichst differenzierte Antworten geben. Hierzu werde ich bei einer kurzen gesamtwirtschaftlichen Betrachtung auf den Immobilienmakro- und mikromarkt in Ostdeutschland eingehen, weil ich bewußt der Meinung bin, daß es für den Leser hilfreicher ist, Zahlen und Fakten zu nennen, als ihn mit vielen erklärenden Theorien zu überfrachten. Ich möchte die Gelegenheit nutzen, mich bei der Treuhandsliedenschaft zu bedanken, die erlaubte, Grundstückspreiserhebungen und Nachfrageberechnungen, die wir für die TLG im Herbst 1991 durchgeführt hatten, an dieser Stelle zu veröffentlichen.

## **2. Gesamtwirtschaftliche Einordnung Ostdeutschlands und Auswirkungen auf den Immobilienmarkt**

Im Jahre 1991 betrug das gesamte Bruttoinlandsprodukt des vereinten Deutschlands DM 2.807 Mrd. (laut statistischem Bundesamt). Davon hat Ostdeutschland lediglich einen Anteil von DM 183 Mrd., das entspricht gerade 6,5 %. Dem gegenüber steht eine Bevölkerung von 79,5 Mio. Gesamtdeutschland (Inländer + Ausländer), von denen 16,1 Mio. bzw. 20,25 % in Ostdeutschland leben.

Durch simples Dividieren des Prozentanteiles der Wertschöpfung durch den Prozentanteil der Bevölkerung ergibt sich, daß in Ostdeutschland nur eine Produktivität von 32 % der westdeutschen Produktivität erreicht wird. Schaut man des weiteren auf die Zielvorstellungen der Tarifaabschlüsse für Frühjahr/Sommer 1992, so ist leicht erkennbar, daß nach den Tarifaabschlüssen Ostdeutschland ca. 60 % des westdeutschen Pro-Kopf-Einkommens der Bevölkerung erreicht wird. Verglichen mit den 32 % Produktivität läßt sich leicht schließen, daß die Differenz von rund 28 % oder grob gesagt, die Hälfte des durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommens in Ostdeutschland von Westdeutschland subventioniert wird.

Für den Immobilienmarkt haben diese wenigen Zahlen eine ganz besondere Bedeutung, vor allen Dingen wenn man berücksichtigt, daß gerade im Immobilienmarkt der amerikanische Satz „All Business is local“ gilt. Das bedeutet nämlich im Klartext:

Die *Handelsimmobilien* haben eine Entwicklungschance, die nach Deckung des Nachholbedarfs von 0,3 qm Verkaufsfläche pro Kopf der Bevölkerung im Durchschnitt der alten DDR für 1989 auf das bundesdeutsche Niveau von 1,05 qm pro Kopf der Bevölkerung quasi parallel zur Kaufkraftentwicklung verlaufen wird. Das heißt, die großen Zuwachsraten werden bereits Mitte der 90er Jahre abgedeckt sein.

Bei *Büroimmobilien* wird man zwar, was später noch zu zeigen sein wird, eine langfristige große Nachfrage abdecken müssen, jedoch werden die Mieten durch die Produktivität des lokalen Marktes und nicht wie derzeit durch Transferleistungen aus Westdeutschland zu bezahlen sein. Das bedeutet, sobald einigermaßen ausreichendes Angebot, oder gegebenenfalls

... nur vermehrtes Angebot auf dem Markt erscheint, die Mieten sich deutlich nach unten bewegen, ohne daß die langfristige Gesamtnachfrage davon eingeschränkt wird; dieser Effekt tritt sich bereits jetzt fast überall beobachten.

... Produktivität bedeutet selbstverständlich auch geringe Flächenproduktivität. Dies ist speziell bei ostdeutschen Industriebetrieben feststellbar. Deswegen wird die durchaus feststehende Nachfrage nach *gewerblich/industriell nutzbarem Land* nämlich nicht durch Flächenanpassungen, sondern verstärkt durch Verkäufe bzw. Neuanstedlung auf bereits industriell genutztem Land vorgenommen werden.

... wichtig ist für die *Wohnimmobilie* festzustellen, daß Investitionen in diesem Bereich so nicht lohnen, wie das verfügbare Einkommen für die angesprochenen Bevölkerungen ausreicht, um kostendeckende Mieten bezahlen zu könne. Diese liegt derzeit bei rund 20/100 pro qm allein für den Kapitaldienst im Neubau.

... der anderen Seite bietet gerade Ostdeutschland für den langfristig denkenden Immobilieninvestor ungeahnte Chancen, die sich aus der geostrategischen Lage Ostdeutschlands lassen. Darauf möchte ich im folgenden kurz eingehen: Ostdeutschland bietet mit seiner Fläche, die rund 45 % Fläche der ehemaligen Bundesrepublik ausmacht und nur 16 Mio. Einwohner eine sehr viel geringere Bevölkerungsdichte und damit per definitionem sehr viel mehr Entwicklungsraum. Aufgrund seiner 40-jährigen gemeinsamen wirtschaftlichen Entwicklung mit Osteuropa hat speziell Ostdeutschland unter allen verfahren östlichen Ländern die allerbesten Voraussetzungen als Sprungbrett nach Ost zu dienen. So kommen Ostdeutschland vor allen Dingen die langjährigen sehr guten Wirtschaftsbeziehungen zu allen ehemaligen COMECON-Ländern zugute. Man muß sich wieder vor Augen halten, daß diese ehemaligen COMECON-Länder insgesamt eine Bevölkerung von rund 400 Mio. Menschen repräsentieren, und daß gerade in diesem Raum, man an Rußland und die Ukraine denkt, die bedeutendsten Bodenschätze und Energieressourcen der Welt liegen. Unterstellt man, daß nur 10 % dieser gigantischen Bevölkerung auf die Kaufkraft eines westlichen Landes haben, so würde dies immerhin der halben Bevölkerung des vereinten Deutschlands entsprechen. Gefördert wird diese Position dadurch, daß COMECON-Länder (Warschau, Moskau, Kiew, Prag, Budapest) nicht länger sondern in der Regel kürzer als zu den westlichen Zentren Stockholm, London, Paris, Madrid oder Rom sind.

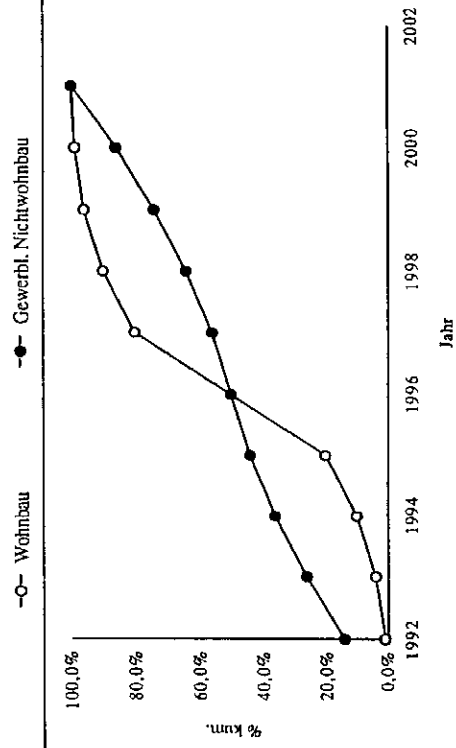
... letzt hat Ostdeutschland durch das übernommene föderale System und durch seine lange Geschichte bis 1945 mit Westdeutschland eine ähnlich disperse Immobilienstruktur wie Westdeutschland, das heißt es gibt drei sogenannte Immobilien-A-Märkte (Sachsen, Thüringen/Halle, Dresden), die von überregionaler und auch internationaler Bedeutung sind. Die weiteren II sogenannte Immobilien-B-Märkte, die von regionaler Bedeutung sind. Da auch Ostdeutschland ähnlich wie Westdeutschland sehr viel unabhängiger von den Leistungen des Immobilienmarktes auf Einzelmärkten als dies beispielsweise in England der Fall ist. Dies ist ein von den wenigsten institutionellen Investoren wirklicher Markt Vorteil, den es sich zu nutzen lohnt.

### 3. Makrobetrachtung ostdeutscher Immobilienmarkt

Wir gehen davon aus, daß der kürzeste Zeitraum, in dem sich der ostdeutsche an den westdeutschen Immobilienmarkt anpassen kann, 10 Jahre sein wird, der maximale ca. 20 Jahre. Unsere Vorstellungen, wie sich dieser Markt entwickeln wird, haben wir in nachfolgender Grafik dargestellt (Abbildung 1).

Abbildung 1 - Marktentwicklung Ostdeutschland

Jahr	Wohnbau		Gewerb. Nichtwohnbau	
	% p.a.	kum. %	% p.a.	kum. %
1 1992	1,0 %	1,0 %	14,0 %	14,0 %
2 1993	3,0 %	4,0 %	12,0 %	26,0 %
3 1994	6,0 %	10,0 %	10,0 %	36,0 %
4 1995	10,0 %	20,0 %	8,0 %	44,0 %
5 1996	30,0 %	50,0 %	6,0 %	50,0 %
6 1997	30,0 %	80,0 %	6,0 %	56,0 %
7 1998	10,0 %	90,0 %	8,0 %	64,0 %
8 1999	6,0 %	96,0 %	10,0 %	74,0 %
9 2000	3,0 %	99,0 %	12,0 %	86,0 %
10 2001	1,0 %	100,0 %	14,0 %	100,0 %
Gesamt	100,0 %		100,0 %	



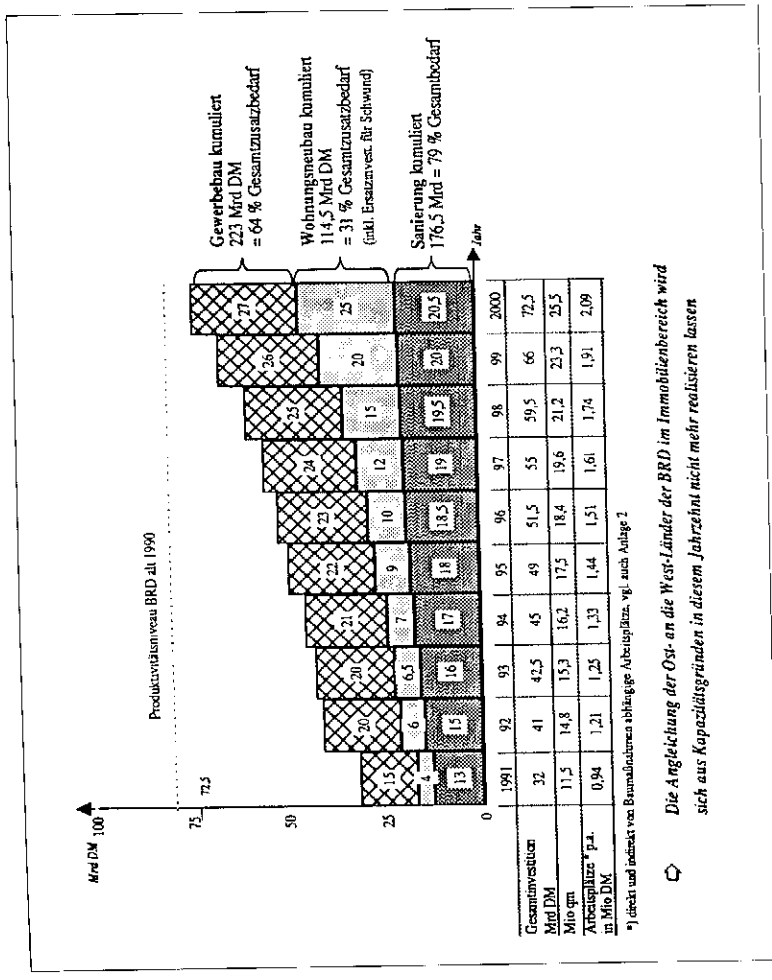
Begründung Gewerblicher Nichtwohnbau:

- Von Politik bevorzugt gefördert
- Rendite besser als im Wohnbau
- Starker Nachholbedarf wird im großen und ganzen schnell befriedigt

Begründung Wohnbau:

- Ungeklärte Eigentumsverhältnisse
- Mietrecht / Niedrige Rendite
- Geringe Einkommen und zu starker Mieterschutz

Abbildung 2 - Prognose des Gesamtinvestitionsvolumen im Immobilienbereich in den neuen Bundesländern auf Basis 1990 (Preise, Volumen BRD alt für 1991-2000)



#### 4. Prognose des Gesamtinvestitionsvolumen im Immobilienbereich der neuen Bundesländer

Basis für diese Berechnungen war eine Prognosekalkulation auf Basis eines Strukturvergleichs für die 27 wichtigsten Städte und Regionen Ostdeutschlands in den Immobilien-geschäftsfeldern

- Büro und Verwaltung
- Einzelhandel
- Gewerbefläche
- Hotel

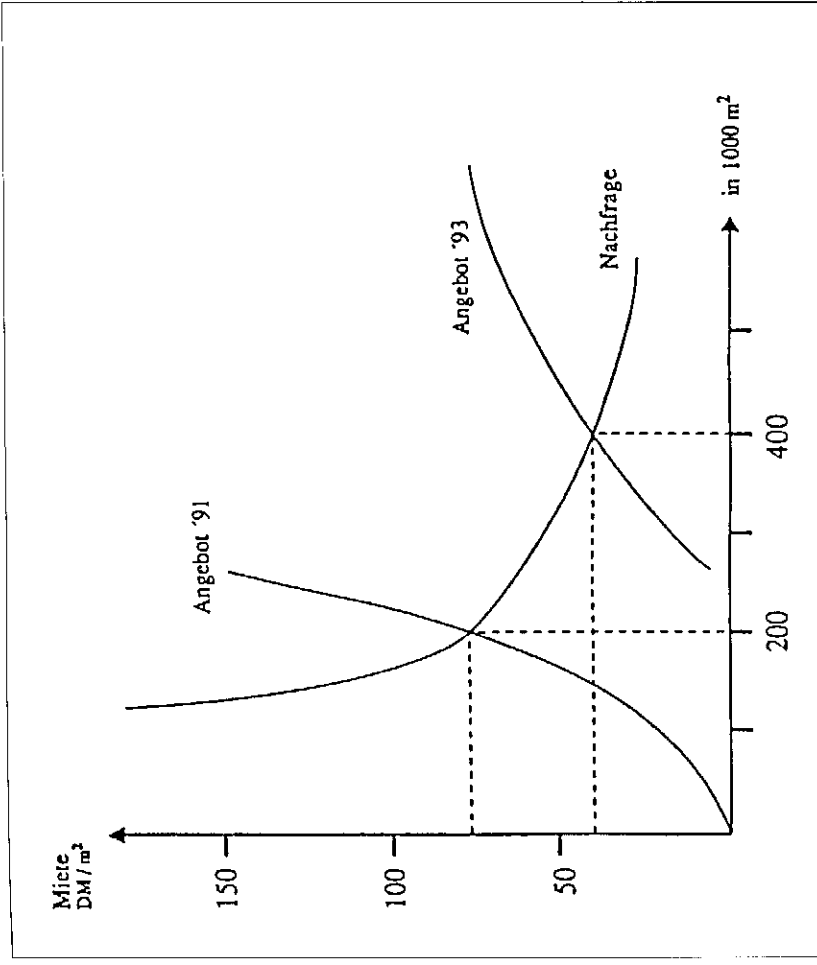
In diesem Vergleich wurden berücksichtigt der Immobilienbestand, eventuelle Abriss-notwendigkeiten wegen Unsaniierbarkeit, der Bestand an für Wohnzwecke verwendbaren Ka-sernen der ehemaligen sowjetischen Truppen und auch die langfristige Bevölkerungs-entwicklung. Unterstellt wurde hierbei allerdings auch die Restrukturierung vor allem der ge-werblichen Wirtschaft im Vergleich mit den alten Bundesländern, die zu wettbewerbsfähigen

Investitionskurven zeigen typische Wachstumskurven, die jedoch im gewerblichen Bereich tendenziell linear verläuft und im wohnwirtschaftlichen Bereich einen lang-samen Anstieg mit einer starken Wachstumsphase und einer sich anschließenden Konso-lidationsphase zeigt. Diese Kurvenverläufe widerspiegeln auch den Marktumsatz, nämlich daß wir nach einer mühsamen Anlaufphase ab Mitte 1991 einen spürbaren Aufschwung des Immobilienmarktes vor allen im gewerblichen Bereich bis etwa 1992/93 voraussagen. Nachdem die erste Nachfrage nach Filialstücken verteilt sind, wird die Nachfrage dann vorübergehend nach-zunehmen, erreichen wird es eine Phase der Erholung oder auch des Überangebotes geben, bevor anzuziehen. Mittel- oder langfristig sind in allen Immobilienmärkten Ost-deutschlands überdurchschnittlichen Wertsteigerungen zu rechnen, vor allen Dingen im gewerblichen Markt, das heißt wenn nicht nur De-mand äußert werden, sondern wenn ein Handel mit fertigen Immobilien einsetzen

- Investitionen im Wohnbereich ca. DM 224 Mrd.
- Investitionen im gewerblichen Bereich ca. DM 140 Mrd.
- Investitionen im gewerblichen Bereich ca. DM 230 Mrd.
- Investitionen im gewerblichen Bereich ca. DM 350 Mrd.
- Investitionen im gewerblichen Bereich ca. DM 944 Mrd.

Es überlegt, daß in der alten Bundesrepublik das vergleichbare Gesamt-investitionsvolumen im Immobilienbereich in 1990 ca. DM 300 Mrd. betrug, wird deutlich, daß der neuen Länder nicht nur eine Frage von Eigentumsrechten, Restitution, Alt-stand Mietniveau ist, sondern in erheblichem Umfang auch eine Frage von ver-zinsung und Finanzierung, der Finanzierbarkeit und der Zeit ist. In anderen Worten: Der Vergleichsmaßstab wird nach zehn Jahren erst zu max. 80 % abgeschlossen werden, wobei selbst dieser Prozentsatz vor allem im Wohnungsmarkt nicht zu

Abbildung 3 - Marktpreisbildung durch Angebot und Nachfrage



Durch das Übertragen auf die unterschiedlichen Produktmärkte und Größenordnungen in Ostdeutschland ergibt sich ein Angebotsbild, das in der nachfolgenden Schätzung der Verfügbarkeit des Grundstücksangebotes in Prozent des Bedarfes für Ostdeutschland über die nächsten 15 Jahre dargestellt ist (Tabelle 2).

Tabelle 2 - Schätzung der Verfügbarkeit des Grundstücksangebots in % vom Bedarf

Zeiträume	1991 - 1993	1994 - 1999	2000 - 2005
SGF			
Hotel	30	55	15
Büro	25	60	15
Handel	60	35	5
Gewerbe	35	40	25
Wohnen	15	40	45

Schätzungen: Dr. Seehauer & Partner / Münchener Institut auf Basis von 21 Projektauswertungen Ostdeutschland 1991

Leistungstrukturen führt. Ohne diese Produktivität auf den lokalen und regionalen Immobilienmärkten kein Geld zu verdienen. Unsere Bedarfsprognosen für ausgewählte Städte Ostdeutschland und für alle Raumordnungsregionen sind die wichtigsten Immobiliengeschäftsfelder zusammengefaßt auf der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1). Eine detaillierte Zusammenstellung des Neubedarfs an Grundstücken in Ostdeutschland mit Einzelaufschlüsselung auf Raumordnungs- und Städtegebiete ist im Anhang.

Neubedarf Grundfläche in qm

Hotel	Büro	Einzelhandel	Gewerbe	Wohnen	Gesamt
931.203	3.385.639	1.264.008	2.478.483	28.402.646	36.461.979
1.936.935	7.867.358	4.286.751	9.885.718	30.384.171	54.360.933
740.786	5.875.588	2.118.477	4.292.721	29.319.092	42.346.664
2.171.306	10.761.057	4.703.666	8.302.315	32.830.613	58.768.957
1.021.157	5.269.536	2.303.080	3.452.162	28.837.404	40.883.339
<b>6.801.386</b>	<b>33.159.177</b>	<b>14.675.983</b>	<b>28.411.398</b>	<b>149.773.925</b>	<b>232.821.869</b>

Die wichtigsten Nachfrageberechnungen steht sinnvollerweise auch eine Angebotsberechnung gegenüber. Bei der Angebotsberechnung gehen wir davon aus, daß die Unelastizität der Restitutionsfälle und deren langsame Abwicklung durch die zuständigen Behörden zusätzliches Personal in den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen mindestens soweit vermindert wird, daß signifikant mehr als die bisher nur 5 % von den Restitutionsfällen abgewickelt sein werden.

Wir gehen davon aus, daß auch in den Grundbuchämtern Personal aufgestockt werden muß, um die unbedingte notwendige grundbuchliche Sicherheit des Grundstücksangebots durch Verwaltungsgänge blockiert wird.

Die Angebotsberechnung ist aufgrund des mengenmäßig nicht ausreichenden Angebotes bei quasi konstanten Preisen für viele Städte vor allen Dingen im innerstädtischen Bereich ein Effekt der unelastischen Nachfrage. Die Angebotsberechnung ist typischerweise durch die geringe zusätzliche Angebotsmenge einen überproportionalen Preisrückgang beschreiben läßt: Von einer unelastischen Nachfrage spricht man dann, wenn die Angebotsmenge gegenüber einer Angebotsmenge überhöhten Preise bilden. Die Situation ist typischerweise im Grundstücks- und im Mietmarkt feststellbar, wobei die wesentlichen Marktmechanismen über die Mietpreisbildung erfolgt, weil der Investor die nachhaltig erzielbare Rendite seiner Investitions- und Finanzierungsrechnung heranzieht und anschließend kalkuliert. Nachfolgendes Prinzipbild verdeutlicht diesen Effekt (Abbildung 3).

on aus, daß der vorher dargestellte Gesamtbedarf sich über einen Zeitraum von Nachfrage umwandeln wird, schätzen wir aus heutiger Sicht die Entwicklung ent- nachfolgenden Tabelle ein (Tabelle 3).

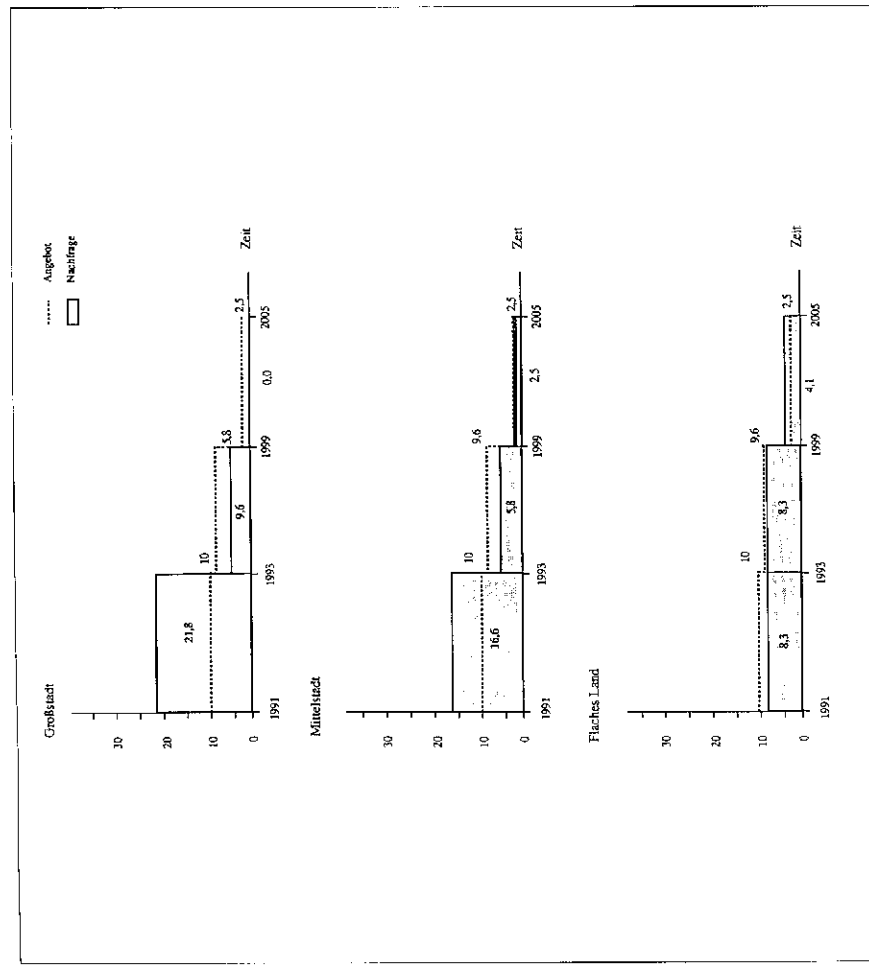
Schätzung Nachfrageanteil nach Grundstücken in % von Bedarf

	kurzfristig (1991-93)			mittelfristig (1994-99)			langfristig (2000-2005)		
	Groß- ad.	Mittels- tadt	Flaches Land	Groß- ad.	Mittels- tadt	Flaches Land	Groß- ad.	Mittels- tadt	Flaches Land
65 %	50 %	50 %	25 %	35 %	35 %	50 %	-	15 %	25 %
60 %	30 %	30 %	30 %	30 %	50 %	40 %	10 %	20 %	30 %
70 %	70 %	70 %	50 %	30 %	30 %	40 %	-	-	10 %
40 %	35 %	35 %	30 %	35 %	40 %	40 %	25 %	35 %	30 %
10 %	15 %	15 %	10 %	45 %	40 %	20 %	45 %	45 %	70 %

bauer & Partner/ Münchener Institut auf Basis von 21 Projektauswertungen Ostdeutschland 1991

beiden Tabellen durch Schätzung des Nachfrageanteils nach Grundstücken in bedarfs und die Tabelle der Schätzung der Verfügbarkeit des Grundstücks- Prozent vom Bedarf übereinanderlegt, so ergeben sich je Immobiliengeschäfts- hang dargestellten Angebots- und Nachfragerelationen. Stellvertretend wird im die Relation für Büro dargestellt. Insgesamt kann als bemerkenswert festgestellt haben wird, wodurch der vorher beschriebene nennenswerte Preisverfall vor- treten wird. Volkswirtschaftlich gesehen wird dieser Effekt die Produktivität ds ganz erheblich heraufsetzen und beschleunigen und auch weitere In- eichern. Dies gilt für allem für den Mittelstand, der aufgrund der derzeitigen keine zusätzlichen Wettbewerbsvorteile sehen kann, seine Produktion von Ost- urchzuführen. Für den Immobilieninvestor hat der Preisverfall jedoch die ür seine Mietkalkulation bzw. Finanzierungskalkulation kurzfristig schon von teten ausgehen muß, als sie derzeit auf dem Markt noch erzielt werden.

Abbildung 4 - Angebots-/ Nachfragerelation für das strategische Geschäftsfeld (SGF) Büro



## 5. Preisbilder Herbst 1991

Auf Basis eines großangelegten Tests, der sich über das gesamte Gebiet der neuen Bundesländer erstreckte und bei dem wir Informationen von Banken, Grundbuchämtern, Maklern, den Treuhändierlassungen, Grundstücksverkäufern und Grundstückskäufern in insgesamt weit über 1.500 einzelnen Testfällen eingeholt hatten, haben wir für ausgewählte Städte und repräsentative Landkreise Ostdeutschlands die in den beiden nachfolgenden Tabellen (Tabellen 4 und 5) dargelegten Preisbilder ermittelt.

Selbstverständlich hat sich das Preisbild in der Zwischenzeit mit Sicherheit etwas gewandelt, wir stellen auch in Einzelfällen Abweichungen von 20 % vor allen Dingen in sogenannten „Prime Locations“ fest, jedoch sind wir der Meinung, daß diese Tabellen von sehr hohem Informationsgehalt sind, weil sie als Anhaltspunkte – ähnlich den RDM/VDM-Listen in Westdeutschland – einen guten Gesamtüberblick geben.

Tabelle 5 - Preisestbewertung Herbst 1991 in ausgewählten Städten Ostdeutschlands (in DM/qm)

Landkreis	durchschnittl. Preise Einzelhandel		Wohnen		Gewerbe / Industrie		Landwirtschaft / Bauverwaltungsland
	Toplage	mittlere Lage	zentral	mittel	zentral	dezentral	
Kreis Grimmen	1.500	250	250	150	120	40	5
Kreis Bad Döberitz	2.000	250	300	150	120	50	10
Kreis Ludwigslust	1.200	150	100	40	80	20	5
Kreis Waren	1.200	150	100	40	100	30	10
Kreis Angermünde	300	100	100	50	100	50	10
Kreis Neuzippin	3.000	500	800	300	600	100	30
Kreis Luckenwalde	600	150	300	120	150	40	10
Kreis Eisenhüttenstadt	400	80	200	100	120	30	5
Kreis Calau	600	150	200	60	150	20	5
Kreis Strausberg	600	200	250	150	200	40	10
Kreis Senftenberg	1.000	250	250	150	600	50	5
Kreis Halberstadt	300	150	200	100	150	50	10
Kreis Köthen	2.000	400	300	150	200	60	15
Kreis Eisleben	800	250	150	80	150	30	10
Kreis Wittenberg	1.200	300	150	70	200	20	5
Kreis Gera	1.500	400	250	150	150	50	10
Kreis Pflam	1.000	250	300	120	400	150	15
Kreis Hainichen	800	200	200	100	200	80	10
Kreis Delitzsch	1.000	300	150	100	200	10	5
Kreis Sondershausen	10.000	1.000	1.500	450	2.000	120	20
Kreis Gotha	8.000	800	2.000	600	2.500	180	20
Kreis Pößneck	1.500	400	200	80	200	70	10
Kreis Meiningen	1.000	150	100	60	60	20	10
	600	120	100	50	80	20	10
	15.000	2.000	2.000	800	3.000	500	80

Quelle: Dr. Seebauer & Partner, eigene Erhebungen

### 6. Ausblick und Empfehlungen

Wie aus den Zahlen ersichtlich ist, wird der ostdeutsche Immobilienmarkt für die nächsten 10-20 Jahre zwar in den für Immobilienmärkte typischen Wellenbewegungen aber insgesamt mit steigendem Trend nicht nur die ostdeutsche Wirtschaft sondern auch die westdeutsche Wirtschaft beflügeln und bei sämtlichen bedeutenden Immobilieninvestoren der Welt auf besonderes Interesse stoßen. Voraussetzung hierzu ist jedoch, daß auch regierungsseitig deutlich verstärkt mehr für den Abbau der Investitionshemmnisse getan wird, sonst suchen sich die internationalen Investoren nach dem Motto, daß auch andere Mütter schöne Töchter haben, andere Investitionsmärkte. Selbstverständlich konkurriert der ostdeutsche Immobilienmarkt auch mit wiedererwachenden Regionen in Westdeutschland, vor allen Dingen mit dem durch seine Gesamtinfrastruktur stark bevorteilten Ruhrgebiet. Hinsichtlich Osteuropa ist jedoch der ostdeutsche Immobilienmarkt bis auf die Ausnahmen Prag, Preßburg, Budapest und eventuell ganz langfristig Warschau, Leningrad, Moskau und Kiew mit erheblichen Wettbewerbsvorteilen versehen.

Tabelle 5 - Preisestbewertung Herbst 1991 in repräsentativen Landkreisen Ostdeutschlands (in DM/qm)

Landkreis	durchschnittl. Preise Einzelhandel		Wohnen		Gewerbe / Industrie		Landwirtschaft / Bauverwaltungsland
	Toplage	mittlere Lage	zentral	mittel	zentral	dezentral	
Kreis Grimmen	100	70	80	50	100	20	10
Kreis Bad Döberitz	140	80	120	60	30	10	2
Kreis Ludwigslust	120	80	80	50	70	20	6
Kreis Waren	100	80	80	40	80	20	12
Kreis Angermünde	100	50	80	40	70	20	8
Kreis Neuzippin	200	80	180	40	60	10	2
Kreis Luckenwalde	350	150	300	120	130	50	12
Kreis Eisenhüttenstadt	120	60	120	80	80	30	15
Kreis Calau	200	120	50	20	40	20	10
Kreis Strausberg	350	80	150	100	35	5	15
Kreis Senftenberg	300	120	200	80	60	30	5
Kreis Halberstadt	200	40	140	30	15	10	2
Kreis Köthen	250	30	120	60	20	15	3
Kreis Eisleben	200	70	200	50	60	30	3
Kreis Wittenberg	200	80	200	50	80	20	3
Kreis Gera	600	200	120	30	30	10	1
Kreis Pflam	100	40	80	50	20	10	5
Kreis Hainichen	100	30	60	30	15	10	3
Kreis Delitzsch	200	60	150	80	100	50	2
Kreis Sondershausen	180	60	150	80	40	20	2
Kreis Gotha	150	80	150	100	60	30	10
Kreis Pößneck	110	60	90	50	80	40	10
Kreis Meiningen	120	60	100	50	50	20	8

Quelle: Dr. Seebauer & Partner, eigene Erhebungen

### 6. Ausblick und Empfehlungen

Wie aus den Zahlen ersichtlich ist, wird der ostdeutsche Immobilienmarkt für die nächsten 10-20 Jahre zwar in den für Immobilienmärkte typischen Wellenbewegungen aber insgesamt mit steigendem Trend nicht nur die ostdeutsche Wirtschaft sondern auch die westdeutsche Wirtschaft beflügeln und bei sämtlichen bedeutenden Immobilieninvestoren der Welt auf besonderes Interesse stoßen. Voraussetzung hierzu ist jedoch, daß auch regierungsseitig deutlich verstärkt mehr für den Abbau der Investitionshemmnisse getan wird, sonst suchen sich die internationalen Investoren nach dem Motto, daß auch andere Mütter schöne Töchter haben, andere Investitionsmärkte. Selbstverständlich konkurriert der ostdeutsche Immobilienmarkt auch mit wiedererwachenden Regionen in Westdeutschland, vor allen Dingen mit dem durch seine Gesamtinfrastruktur stark bevorteilten Ruhrgebiet. Hinsichtlich Osteuropa ist jedoch der ostdeutsche Immobilienmarkt bis auf die Ausnahmen Prag, Preßburg, Budapest und eventuell ganz langfristig Warschau, Leningrad, Moskau und Kiew mit erheblichen Wettbewerbsvorteilen versehen.

## 7.1 Hotelflächenbedarf in ausgewählten Städten

Land / RO	Bettenbedarf (absolut)	Bedarf Grundfläche Hotel m <sup>2</sup>
76	1.118	50.869
77	2.681	121.986
78	1.942	88.361
78	1.132	51.506
79	809	36.810
<i>Mecklenb.--Vorpommern</i>	7.682	349.531
75	15.990	727.545
75	3.380	153.790
82	691	31.441
83	906	41.223
84	2.257	102.694
<i>Brandenburg</i>	23.224	1.056.692
86	2.884	131.222
88	2.398	109.109
87	1.013	46.092
<i>Sachsen-Anhalt</i>	6.295	286.423
89	7.950	361.725
91	10.429	474.520
92	3.019	137.365
93	1.142	51.961
93	547	24.889
<i>Sachsen</i>	23.087	1.050.459
95	2.170	98.735
95	587	26.709
95	557	25.344
95	1.139	51.825
96	2.117	96.324
96	1.323	60.197
96	1.280	58.240
<i>Thüringen</i>	9.173	417.372
	69.461	3.160.476

\* GFZ = 1,0

geben:

Investor sollte sich selbst darum bemühen, die Restitution und die Grundbuch-  
tion bei dem von ihm angestrebten Investment zu klären, bevor er den Eigentümer  
die Treuhandanstalt anspricht. Dies hat erfahrungsgemäß erhebliche Zeitersparnis  
folge und erleichtert den Entscheidungsablauf innerhalb der Treuhandanstalt er-  
th.

Investor sollte von der Möglichkeit Gebrauch machen, Restitutionsansprüche vom  
Eigentümer zu erwerben oder, dies ist die effizientere Strategie, anstreben, die  
lichen Vorführregelungen anwenden zu können, die ihm die Erlangung einer so-  
men Investitionsbescheinigung ermöglichen - unter der Voraussetzung, daß er  
Wohnraum, Arbeitsplätze und neue Infrastrukturen schafft.

Investor kann bei den Gemeinden das Problem der nicht vorhandenen Planung da-  
umgehen, daß er mit den Gemeinden einen sogenannten Vorhabens- und Er-  
bungsvertrag abschließt, bei dem ihm die Gemeinde ohne Verlust auf eigene ho-  
chliche Ansprüche die technische Durchführung oder Entwicklungsplanung  
estimmten Grundstückes übertragen kann.

über Gemeinden und Treuhand ist es sinnvoll, die eigene finanzielle Leistungs-  
eit durch einen entsprechenden Bericht seines Wirtschaftsprüfers oder der Haus-  
zusichern.

lers für den mittelständigen Investor kann es zur Schlüsselfrage werden, daß er in  
tschland einen Partner für die Realisierung seines Investitionsprojektes findet.  
züglich hat es sich bewährt, mit den lokal/regionalen Niederlassungen der Haus-  
ad mit anerkannten lokalen Architekten und Immobiliensachverständigen zu-  
zuarbeiten.

Investor äußerst empfehlenswert ist es, mit den Kommunen und Ländern Ost-  
lands eng zusammen zu arbeiten, die allerdings nicht bereit sind, sich das gerade  
ene demokratische Selbstbestimmungsrecht von sog. „Besserwissem“ nehmen  
n.

gegenwärtige Marktbeobachtung zeigt, daß in Ostdeutschland an vielen Stellen  
nkoordiniert ähnliche Investitionen geplant oder getätigt werden. Dies birgt für  
Investor die Gefahr eines Überangebotes mit entsprechendem Preisverfall bzw. die  
eine Immobilienruine zu hinterlassen. Um dies speziell in Ostdeutschland nicht  
liche Risiko einzuschränken, empfehlen wir in aller Regel, qualifiziertes  
now-how in der entsprechenden Region einzukaufen. Besonders wichtig sind  
Hinweise zur lokalen und regionalen Angebots- und Nachfragesituation, über  
tteilnehmer, über die Gesamtentwicklung der überregionalen Planung des  
es oder der Region. Für den tatsächlichen Markteintritt halten wir folgende  
ung für sinnvoll:

- achten Sie die sehr disperse Marktstruktur
- konzentrieren Sie sich auf maximal 5 Regionen
- operieren Sie mit lokalen Developern und Maklern
- treten Sie mit mittelgroßen Investitionen
- haben Sie bei Schusters Leisten und beschränken Sie sich auf solche Im-  
bilienprodukte, die Sie tatsächlich auch „verstehen“ und für die es auch einen  
-kt gibt.



Land / RO	Bürobedarf Nutzfläche m <sup>2</sup>	Bedarf Grundfläche Büro* m <sup>2</sup>
79 Neubrandenburg	2.324	13.492.534
75 Berlin*	20.466	13.492.534
Mecklenburg-Vorpommern	7.682	13.492.534
80 Schwedt-Eberswalde	1.556	13.492.534
81 Pignitz	1.493	13.492.534
82 Brandenburg	2.516	13.492.534
83 Frankfurt/Oder	1.943	13.492.534
84 Cottbus	5.534	13.492.534
Brandenburg	42.570	13.492.534
85 Altmärki	1.735	13.492.534
86 Magdeburg	5.341	13.492.534
87 Dessau	3.397	13.492.534
88 Halle	5.808	13.492.534
Sachsen-Anhalt	16.281	13.492.534
89 Leipzig	13.176	13.492.534
90 Oberlausitz	6.124	13.492.534
91 Dresden	15.642	13.492.534
92 Chemnitz	8.383	13.492.534
93 Zwickau-Plauen	4.396	13.492.534
Sachsen	47.721	13.492.534
94 Nordthüringen	2.340	13.492.534
95 Mittelthüringen	7.015	13.492.534
96 Ostthüringen	7.094	13.492.534
97 Südthüringen	5.994	13.492.534
Thüringen	22.443	13.492.534
<b>SUMME</b>	<b>149.481</b>	<b>13.492.534</b>

1) GFZ = 1,0

\* ohne Berlin-West

Land / RO	Bürobedarf Nutzfläche m <sup>2</sup>	Bedarf Grundfläche Büro* m <sup>2</sup>
76 Stralsund	341.483	170.742
77 Rostock	1.568.683	784.342
78 Schwerin	716.237	358.119
78 Wismar	283.450	141.725
79 Neubrandenburg	433.349	216.675
Mecklenb.-Vorp.	3.343.202	1.671.601
75 Berlin Ost	7.510.121	3.755.061
75 Potsdam	764.069	382.035
82 Brandenburg	430.510	215.255
83 Frankfurt/Oder	472.975	236.488
84 Cottbus	751.081	375.541
Brandenburg	9.928.756	4.964.378
86 Magdeburg	1.421.415	710.708
87 Dessau	374.035	187.018
88 Halle	1.507.007	753.504
Sachsen-Anhalt	3.302.457	1.657.229
89 Leipzig	2.539.196	1.269.598
91 Dresden	2.293.750	1.146.875
92 Chemnitz	1.349.780	674.890
93 Zwickau	584.658	292.329
93 Plauen	285.349	142.675
Sachsen	7.052.733	3.526.367
95 Erfurt	1.080.949	540.475
95 Eisenach	244.601	122.301
95 Gotha	290.146	145.073
95 Weimar	307.931	153.966
96 Jena	607.781	303.891
96 Gera	550.250	275.125
96 Suhl	276.261	138.131
Thüringen	3.357.919	1.678.960
25 Städte	26.985.067	13.492.534

\* GFZ = 2,0

Ordnungsregionen	RO Büroflächenbedarf in qm (28 qm/Beschäftigte)	Bereinigter Büroflächenbedarf in qm	Bedarf Grundfläche Büro in qm <sup>1</sup>
Land-Greifswald	1.341.828	1.000.345	714.532
Land-Rostock	1.693.332	124.649	89.035
Land-Schwern	1.650.090	650.403	464.574
Land-Neubrandenburg	1.057.605	624.256	445.897
<b>Mecklenb.-Vorp.</b>	<b>5.742.855</b>	<b>2.399.653</b>	<b>1.714.038</b>
Land-Berlin	8.679.112	404.922	289.230
Land-Potsdam	726.580	726.580	518.986
Land-Brandenburg	689.870	689.870	492.764
Land-Frankfurt/Oder	949.134	518.624	370.446
Land-Cottbus	725.370	252.395	180.282
<b>Brandenburg</b>	<b>2.222.862</b>	<b>1.471.781</b>	<b>1.051.272</b>
Land-Magdeburg	13.992.928	4.064.172	2.902.980
Land-Dessau	809.510	809.510	578.221
Land-Halle	3.117.846	1.696.431	1.211.736
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>1.983.474</b>	<b>1.609.439</b>	<b>1.149.599</b>
Land-Leipzig	3.305.730	1.798.723	1.284.802
Land-Dresden	9.216.560	5.914.103	4.224.359
Land-Chemnitz	4.448.549	1.909.353	1.363.824
Land-Zwickau	2.210.808	2.210.808	1.579.149
Land-Plauen	4.242.616	1.948.866	1.392.047
<b>Sachsen</b>	<b>3.795.344</b>	<b>2.445.564</b>	<b>1.746.831</b>
Land-Erfurt	2.483.982	1.613.975	1.152.839
Land-Eisenach	17.181.299	10.128.566	7.234.690
Land-Gotha	1.083.855	1.083.855	774.182
Land-Weimar	3.194.226	1.270.599	907.571
Land-Jena	2.622.792	1.464.761	1.046.258
Land-Grera	1.483.853	1.207.592	862.566
Land-Suhl	8.384.726	5.026.807	3.590.576
<b>Thüringen</b>	<b>54.518.368</b>	<b>27.533.301</b>	<b>19.666.644</b>

\* ohne Berlin-West

Land / RO	EH-Fehlbestand Nutzfläche m <sup>2</sup>	EH-Bedarf Grundfläche* m <sup>2</sup>
76	57.936	96.560
77	183.149	305.248
78	104.642	174.403
78	30.293	50.488
79	52.164	86.940
<b>Mecklenb.-Vorp.</b>	<b>428.184</b>	<b>713.640</b>
75	710.708	1.184.513
75	92.129	153.548
82	72.972	121.620
83	43.208	72.013
84	116.737	194.562
<b>Brandenburg</b>	<b>1.035.754</b>	<b>1.726.257</b>
86	198.236	330.393
87	56.877	94.795
88	174.531	290.885
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>429.644</b>	<b>716.073</b>
89	468.001	780.002
91	382.861	638.102
92	197.671	329.452
93	59.555	99.258
93	46.755	77.925
<b>Sachsen</b>	<b>1.754.843</b>	<b>1.924.738</b>
95	188.016	313.360
95	36.662	61.103
95	43.778	72.963
95	37.938	63.230
96	127.020	211.700
96	111.731	186.218
96	37.274	62.123
<b>Thüringen</b>	<b>582.419</b>	<b>970.698</b>
	3.630.844	6.051.407

\* GFZ = 0,6

7.7 Gewerbeflächenbedarf in ausgewählten Städten

			Neubedarf Nutzfläche m <sup>2</sup>	Bedarf Grundfläche* m <sup>2</sup>
76	Straalsund		134.183	167.729
77	Rostock		254.000	317.500
78	Schwerin		170.785	213.481
78	Wismar		76.729	95.911
79	Neubrandenburg		126.913	158.641
<b>Mecklenburg-Vorp.</b>				
75	Berlin Ost		2.196.900	2.746.125
75	Potsdam		14.143	17.679
82	Brandenburg		142.370	177.963
83	Frankfurt/Oder		108.806	136.008
84	Cottbus		333.429	416.786
<b>Brandenburg</b>				
86	Magdeburg		467.677	584.596
87	Dessau		297.521	371.901
88	Halle		495.860	619.825
<b>Sachsen-Anhalt</b>				
89	Leipzig		762.608	953.260
91	Dresden		727.306	909.133
92	Chemnitz		487.973	609.966
93	Zwickau		229.520	286.900
93	Plauen		143.077	178.846
<b>Sachsen</b>				
95	Erfurt		2.350.484	2.938.705
95	Eisenach		234.091	292.614
95	Gotha		50.514	63.143
95	Weimar		59.960	74.950
96	Jena		66.121	82.651
96	Gera		173.104	216.380
96	Suhl		220.315	275.394
96	Suhl		178.060	222.575
<b>Thüringen</b>				
			982.165	1.227.706
	25 Städte		8.151.965	10.189.956

\* GFZ = 0,8

Handelsbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte

70	Straalsund-Greifswald		137.115	171.391
77	Rostock		193.992	241.686
78	Schwerin		208.636	261.940
79	Neubrandenburg		143.427	178.526
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>				
			703.368	884.184
75	Berlin*		802.837	1.005.674
80	Schweid-Eberswalde		98.140	122.880
81	Prenzlau		110.337	138.674
82	Brandenburg		124.150	155.356
83	Frankfurt/Oder		79.444	98.772
84	Cottbus		298.256	371.038
<b>Brandenburg</b>				
			1.513.164	1.884.494
85	Altmärkt		130.970	163.940
86	Magdeburg		399.617	497.762
87	Dessau		222.355	278.956
88	Halle		377.904	469.746
<b>Sachsen-Anhalt</b>				
			1.130.846	1.402.404
89	Leipzig		545.817	681.632
90	Oberhausen		397.248	494.996
91	Dresden		600.403	745.084
92	Chemnitz		560.210	697.078
93	Zwickau-Plauen		440.629	548.638
<b>Sachsen</b>				
			2.544.307	3.178.928
94	Nordthüringen		177.624	221.248
95	Mittelthüringen		358.668	445.548
96	Ostthüringen		433.552	538.602
97	Südthüringen		278.766	345.984
<b>Thüringen</b>				
			1.248.610	1.552.382
<b>SUMME</b>				
			7.140.295	8.824.576

1) GFZ 0,5

\* ohne Berlin-West

			Neubedarf Nutzfläche in qm	Bedarf Grundfläche* in qm
76	Stralsund		679.840	849.800
77	Rostock		2.287.320	2.859.150
78	Schwerin		1.124.480	1.405.600
78	Wismar		495.670	619.588
79	Neubrandenburg		1.016.540	1.270.675
<b>Mecklenb.-Vorpommern</b>				
75	Berlin Ost		5.010.110	6.262.638
75	Potsdam		942.970	1.178.713
82	Brandenburg		594.090	742.613
83	Frankfurt/Oder		663.040	828.800
84	Cottbus		1.053.360	1.316.700
<b>Brandenburg</b>				
86	Magdeburg		1.858.920	2.323.650
87	Dessau		677.670	847.088
88	Halle		2.003.050	2.503.813
<b>Sachsen-Anhalt</b>				
89	Leipzig		2.296.770	2.870.963
91	Dresden		2.386.510	2.983.138
92	Chemnitz		1.188.040	1.485.050
93	Zwickau		608.860	761.075
93	Plauen		170.660	213.325
<b>Sachsen</b>				
95	Erfurt		1.447.320	1.809.150
95	Eisenach		329.700	412.125
95	Gotha		391.090	488.863
95	Weimar		474.600	593.250
96	Jena		766.080	957.600
96	Gera		806.260	1.007.825
96	Suhl		474.740	593.425
<b>Thüringen</b>				
			4.689.790	5.862.238
	25 Städte		29.747.690	37.184.613

\* GFZ = 1,0

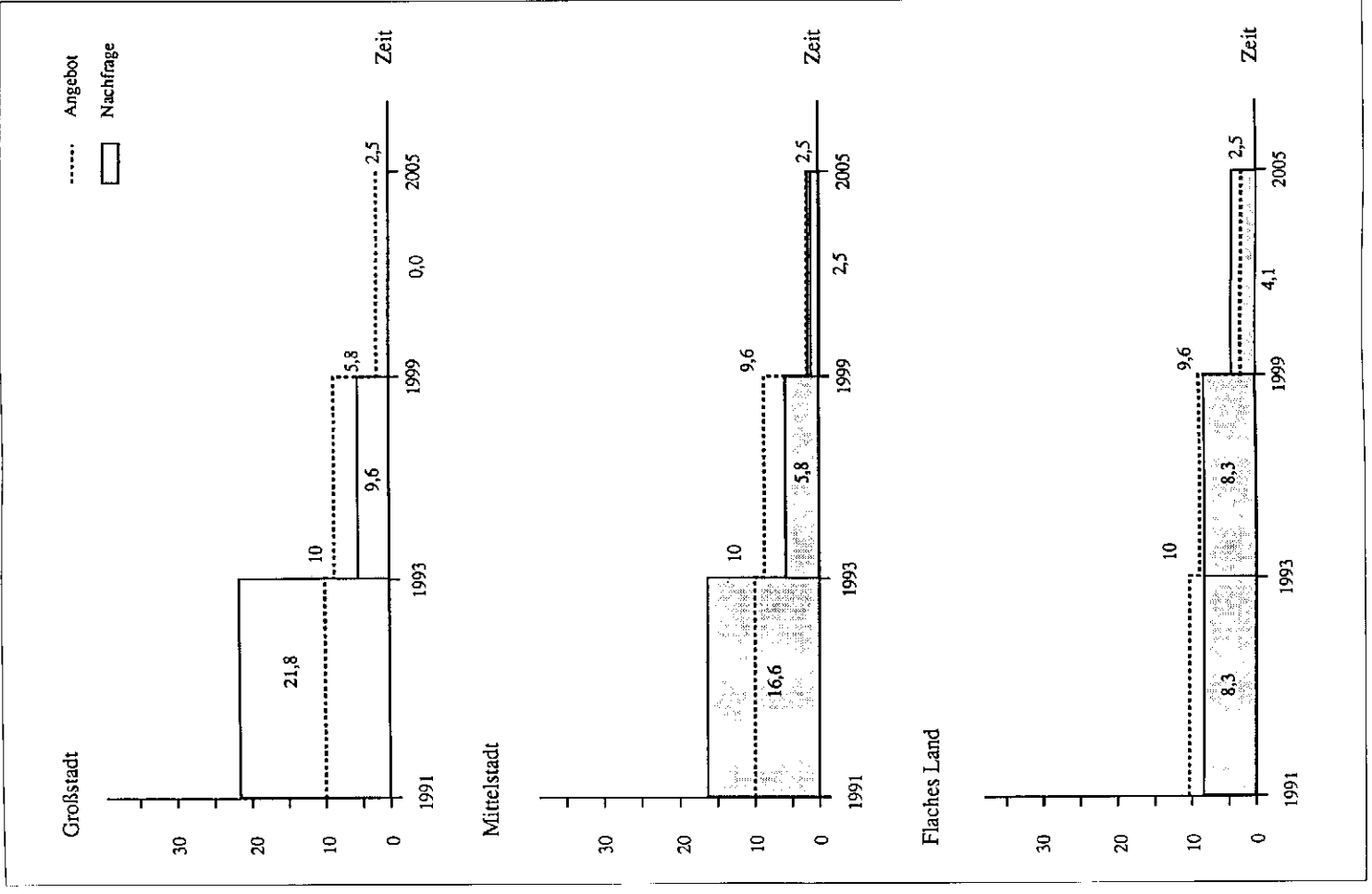
Raumordnungsregionen	Nutz- Flächenbedarf in qm	Bedarf Grundfläche <sup>1)</sup> in qm
Brand-Greifswald	134.183	268.366
Brandenburg	254.000	508.000
Brandenburg	247.514	495.028
Brandenburg	126.913	253.826
Brandenburg	762.610	1.525.220
Brandenburg	2.441.000	4.882.000
Brandenburg	87.190	174.380
Brandenburg	82.784	165.568
Brandenburg	142.370	284.740
Brandenburg	108.806	217.612
Brandenburg	333.429	666.858
Brandenburg	3.195.579	6.391.158
Brandenburg	97.141	194.282
Brandenburg	467.677	935.354
Brandenburg	297.521	595.042
Brandenburg	495.860	991.720
Brandenburg	1.358.199	2.716.398
Brandenburg	762.608	1.525.216
Brandenburg	331.621	663.242
Brandenburg	727.306	1.454.612
Brandenburg	487.973	975.946
Brandenburg	372.597	745.194
Brandenburg	2.682.105	5.364.210
Thüringen	130.063	260.126
Thüringen	410.686	821.372
Thüringen	393.419	786.838
Thüringen	178.060	356.120
Thüringen	1.112.228	2.224.456
Thüringen	9.110.721	18.221.442

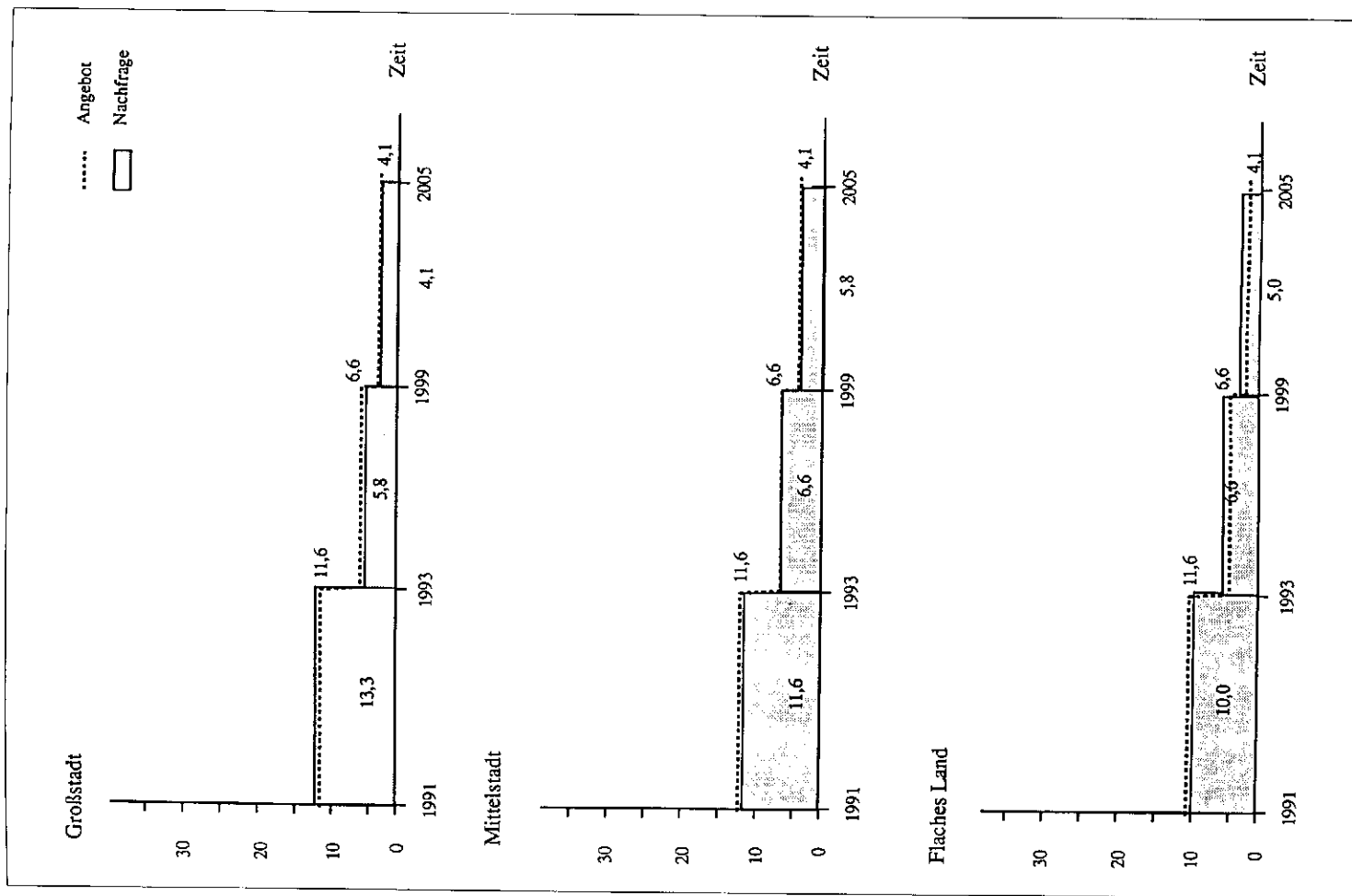
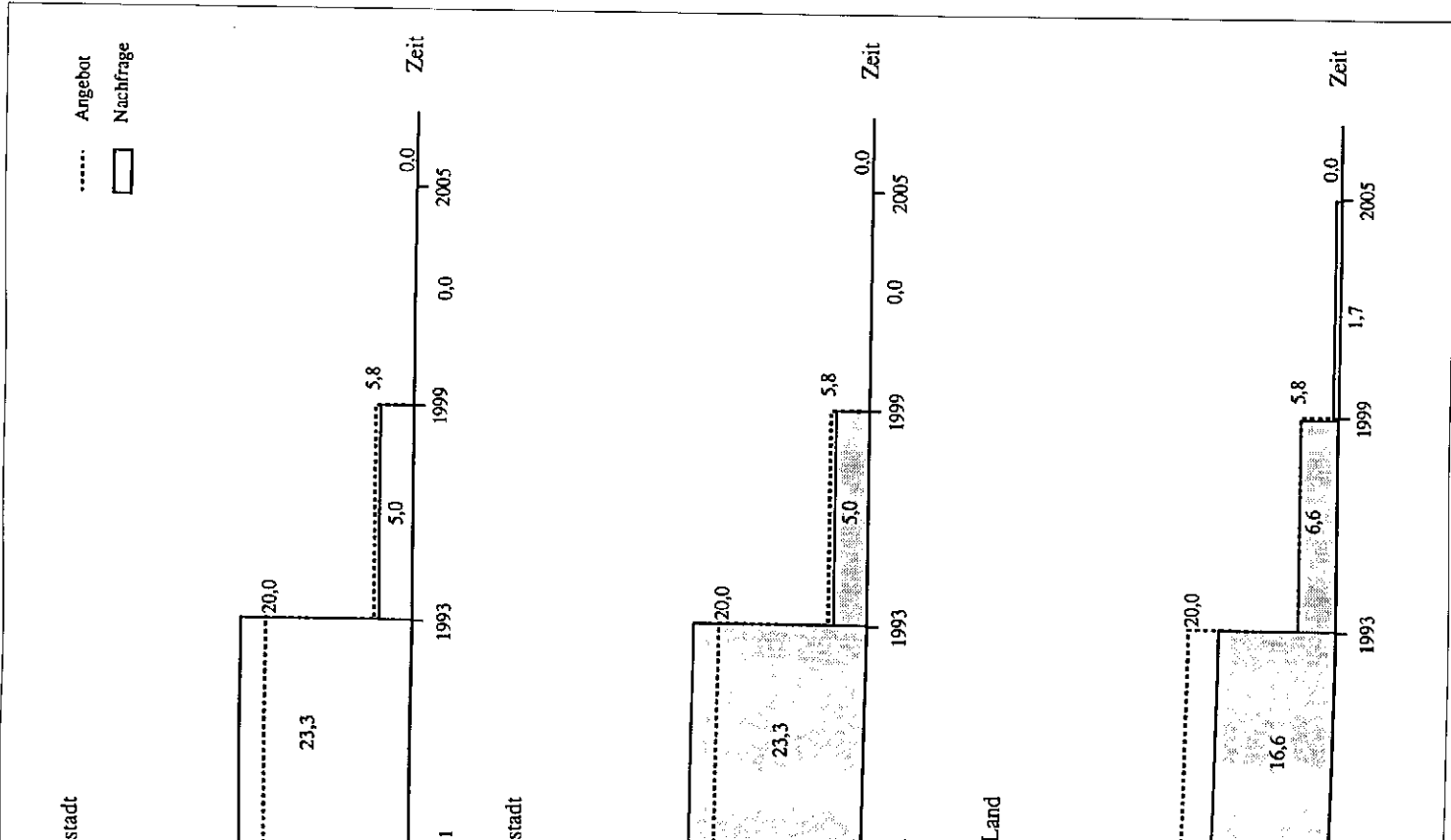
1) GFZ = 0,5

Brandenburg

76 Stralsund-Greifswald	71.263	4.308,570	8.976,188
77 Rostock	54.135	1.502,130	3.129,438
78 Schwerin	56.784	2.354,730	4.905,688
79 Neubrandenburg	44.601	2.105,530	4.386,521
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>226.783</b>	<b>10.270,960</b>	<b>21.397,833</b>
75 Berlin*	94.387	654,010	1.362,521
80 Schwedt-Eberswalde	25.210	1.764,700	3.676,458
81 Prignitz	23.316	1.632,120	3.400,250
82 Brandenburg	23.514	1.051,890	2.191,438
83 Frankfurt/Oder	31.693	1.555,470	3.240,563
84 Cottbus	57.449	2.968,070	6.183,479
<b>Brandenburg</b>	<b>255.569</b>	<b>9.626,260</b>	<b>20.054,708</b>
85 Altmark	30.268	2.118,760	4.414,083
86 Magdeburg	74.368	3.346,840	6.972,583
87 Dessau	48.273	2.701,440	5.628,000
88 Halle	74.077	3.182,340	6.629,875
<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>226.986</b>	<b>11.349,380</b>	<b>23.644,542</b>
89 Leipzig	63.154	2.124,010	4.425,021
90 Oberlausitz	58.348	4.084,360	8.509,083
91 Dresden	58.079	1.679,020	3.497,958
92 Chemnitz	50.246	2.329,180	4.852,458
93 Zwickau-Plauen	33.302	1.551,620	3.232,542
<b>Sachsen</b>	<b>263.129</b>	<b>11.768,190</b>	<b>24.517,063</b>
94 Nordthüringen	42.525	2.976,750	6.201,563
95 Mittelhüringen	69.447	2.218,580	4.622,042
96 Ostthüringen	62.501	2.802,730	5.839,021
97 Süthüringen	50.068	3.030,020	6.312,542
<b>Thüringen</b>	<b>224.541</b>	<b>11.028,080</b>	<b>22.975,167</b>
<b>SUMME</b>	<b>1.197.008</b>	<b>54.042,870</b>	<b>112.589,313</b>

\*) ohne Berlin-West  
1) GFZ 0,6





7.14 Angebots-/Nachfrage Relation - Strategisches Geschäftsfeld Wohnen

