

IDW-VERLAG GMBH
DÜSSELDORF 1992

Herausgeber:
Erik Sonnemann

Fakten und Perspektiven

IMMOBILIEN
IN DEN
NEUEN BUNDESLÄNDERN

Inhaltsverzeichnis

11	Erster Teil – Immobilienmarkt in Ostdeutschland – Sektoren und Regionen
13	Wirtschaftsstrukturen der neuen Bundesländer <i>Dr. Berthold Fege / Dr. Michael Göbel</i>
73	Strategische Marktbetrachtung des Immobilienmarktes Ostdeutschland <i>Caspar Frhr. von Weichs</i>
101	Gewerbeimmobilien in Ostdeutschland – Die Entwicklungen des Berliner Büro- und Gewerbeimmobilienmarktes und die aktuelle Situation in Leipzig – <i>Theodor Honrath-Kurth</i>
121	Einzelhandelsimmobilien in Ostdeutschland – Überblick – <i>Eckhard Reimann</i>
127	Die Hotel- und Immobilienmarktsituation in den neuen Bundesländern <i>Jürgen Kiehmüller / Jürgen Weigand</i>
135	Bisher militärisch genutzte Liegenschaften in den neuen Ländern und Möglichkeiten ihrer zivilen Nutzung <i>Dr. Ingrid Fege / Dr. Hans Peter</i>
151	Der Immobilienmarkt in Sachsen <i>Hela Hinrichs</i>
157	Der Standort Leipzig <i>Zadelfhoff Deutschland GmbH / Arthur Andersen GmbH</i>
179	Strategische Gedanken zur Immobilien-Entwicklung und eine kurze Darstellung über die Aufgaben und die Arbeitsweise der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) <i>Günter Hinrichs</i>
189	Immobilieninvestition nach dem „Berliner Modell“ <i>Dr. Wulff Aengevelt</i>

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 Gewerbetflächenbedarf in ausgewählten Städten	93
7.8 Gewerbetflächenbedarf 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 Hotel	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

1. Einleitung

Die Immobilienwärmärkte 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 Immobilienmarkt 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 Gleichgültigkeit nutzen, mich bei der Trennung handlungsfähigkeit zu bedanken, die erlaube, Grundstückspreissteigerungen 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 Tarifabschlüsse für Frühjahr/Sommer 1992, so ist leicht erkennbar, daß nach den Tarifabschlüssen Ostdeutschland ca. 60% des westdeutschen Pro-Kopf-Einkommens der Bevölkerung erreicht wird. Vergleich 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 Verkaufsfäche 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

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

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

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

Auf der anderen Seite bietet gerade Ostdeutschland für den langfristig denkenden Immobilieninvestor ungeahnte Chancen, die sich aus der geostrategischen Lage Ostdeutschlands ableiten lassen. Darauf möchte ich im folgenden kurz eingehen: Ostdeutschland bietet generell mit seiner Fläche, die rund 45 % Fläche der ehemaligen Bundesrepublik ausmacht und seinen nur 16 Mio. Einwohnern eine sehr viel geringere Bevölkerungsdichte und damit per definitionem sehr viel mehr Entwicklungsraum. Aufgrund seiner 40jährigen gemeinsamen wirtschaftlichen Entwicklung mit Osteuropa hat speziell Ostdeutschland unter allen vergleichbaren östlichen Ländern die allerbesten Voraussetzungen als Sprungbrett nach Osteuropa zu dienen. So kommen Ostdeutschland vor allen Dingen die langjährigen sehr guten Geschäftsbeziehungen zu allen ehemaligen COMECON-Ländern zugute. Man muß sich immer wieder vor Augen halten, daß diese ehemaligen COMECON-Länder insgesamt eine Bevölkerung von rund 400 Mio. Menschen repräsentieren, und daß gerade in diesem Raum, wenn man an Rußland und die Ukraine denkt, die bedeutendsten Bodenschätze und Energiereserven der Welt liegen. Unterstellt man, daß nur 10 % dieser gigantischen Bevölkerung vielleicht die Kaufkraft eines westlichen Landes haben, so würde dies immerhin der halben Kaufkraft des vereinten Deutschlands entsprechen. Gefördert wird diese Position dadurch, daß die Entfernungen von Ostdeutschland an die Entscheidungszentren der ehemaligen 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.

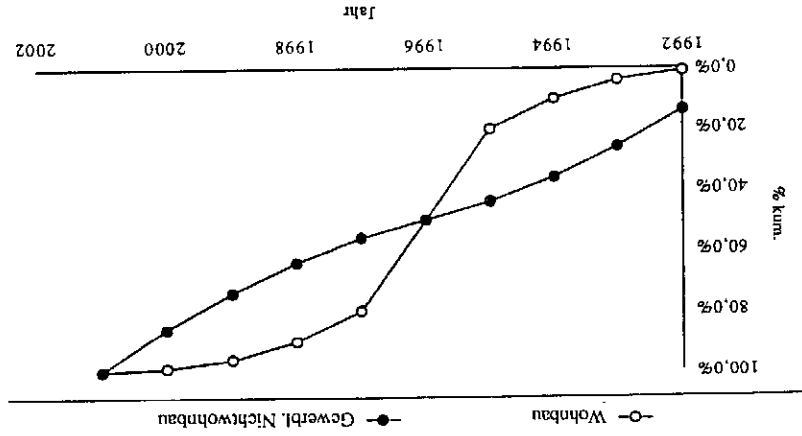
Nicht zuletzt hat Ostdeutschland durch das übernommene förderale System und durch seine gemeinsame Geschichte bis 1945 mit Westdeutschland eine ähnlich disperse Immobilienmarktsstruktur wie Westdeutschland, das heißt es gibt drei sogenannte Immobilien A-Märkte (Berlin, Leipzig/Halle, Dresden), die von überregionaler und auch internationaler Bedeutung sind und weitere 11 sogenannte Immobilien B-Märkte, die von regionaler Bedeutung sind. Dadurch ist auch Ostdeutschland ähnlich wie Westdeutschland sehr viel unabhängiger von Schwankungen des Immobilienmarktes auf Einzelmärkten als dies beispielsweise in England oder in Frankreich der Fall ist. Dies ist ein von den wenigsten institutionellen Investoren wirklich erkannter Marktvorteil, 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				



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
- Mictrecht / Niedrige Rendite
- Geringe Einkommen und zu starker Mieterschutz

eigene Berechnungen Dr. Seehauer & Partner

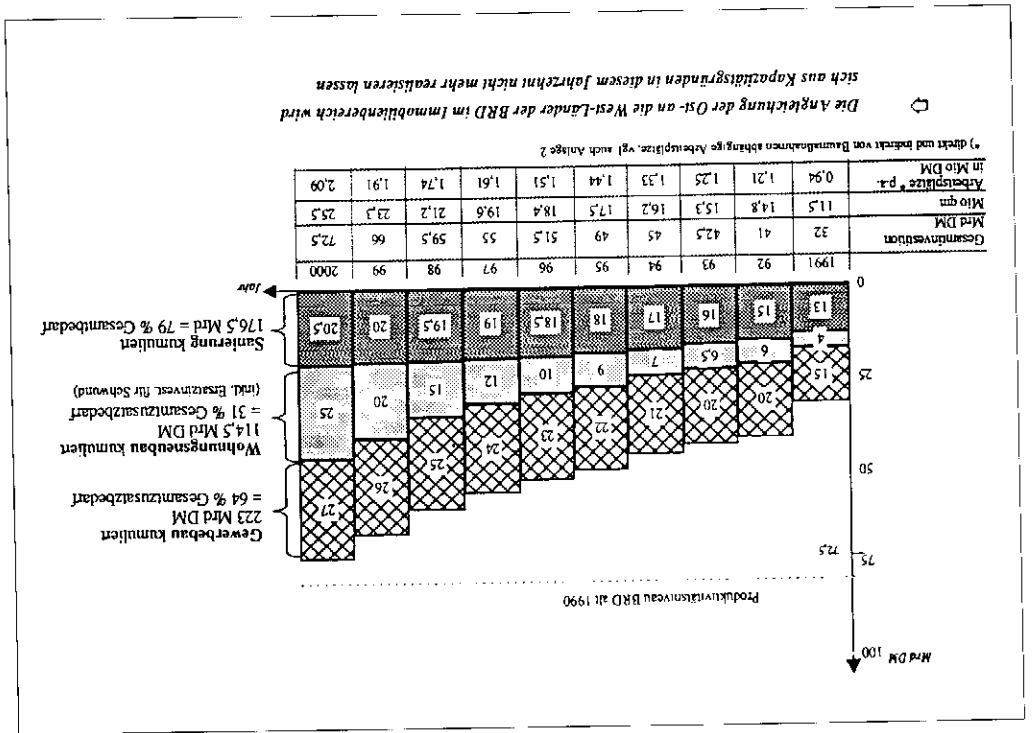
Beide Entwicklungsgraphiken zeigen typische Wachstumskurven, die jedoch im gewerblichen Bereich tendenziell linear verläuft und im wohnwirtschaftlichen Bereich einen langsamen Anstieg mit einer starken Wachstumsphase und einer sich anschließenden Konsolidierung oder auch qualitativen Phase zeigt. Diese Kurvenverläufe widerspiegeln auch unsere derzeitigen Markteinschätzungen, nämlich daß wir nach einer mühsamen Anlaufphase in der ersten Hälfte 1991 einen spürbaren Aufschwung des Immobilienmarktes vor allen Dingen im gewerblichen Bereich bis etwa 1992/93 voraussagen. Nachdem die erste Nachfrage gedeckt ist, und die Filetstücke verteilt sind, wird die Nachfrage dann vorübergehend nachlassen. In Teilbereichen wird es eine Phase der Erholung oder auch des Überangebotes geben, um später wieder anzuziehen. Mittel- oder langfristig sind in allen Immobilienmärkten Ostdeutschlands mit überdurchschnittlichen Wertsteigerungen zu rechnen, vor allen Dingen dann, wenn die Immobilienmärkte tatsächlich liquide werden, das heißt wenn nicht nur Developments veräußert werden, sondern wenn ein Handel mit fertigen Immobilien einsetzen wird.

Wir schätzen die Gesamtinvestitionen im Immobilienbereich in den neuen Bundesländern entsprechend der nachfolgenden Graphik (Abbildung 2) ein. In Beträgen von 1990 heißt dies:

<input type="checkbox"/> Sanierungsinvestitionen im Wohnbereich ca.	DM 224 Mrd.
<input type="checkbox"/> Ausgleich des Wohnungsfehlbestandes ca.	DM 140 Mrd.
<input type="checkbox"/> Ersatzinvestitionen des Wohnungsschwundes ca.	DM 230 Mrd.
<input type="checkbox"/> Gesamtzusatzbedarf im Gewerbebereich ca.	<u>DM 350 Mrd.</u>
insgesamt ca.	DM 944 Mrd.

Wenn man sich überlegt, daß in der alten Bundesrepublik das vergleichbare Gesamtinvestitionsvolumen im Immobilienbereich in 1990 ca. DM 300 Mrd. betrug, wird deutlich, daß der Aufbau der neuen Länder nicht nur eine Frage von Eigentumsrechten, Restitution, Altlasten, Lohn- und Mietniveau ist, sondern in erheblichem Umfang auch eine Frage von verfügbaren Kapazitäten der Bauindustrie, der Finanzierbarkeit und der Zeit ist. In anderen Worten: Der Angleichungsprozeß wird nach zehn Jahren erst zu max. 80 % abgeschlossen sein; realistischerweise wird selbst dieser Prozentsatz vor allem im Wohnungsmarkt nicht zu erreichen sein.

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 Unsanierbarkeit, der Bestand an für Wohnzwecke verwendbaren Ka-sernen der ehemaligen sowjetischen Truppen und auch die langfristige Bevölkerungsentwicklung. Unterstellt wurde hierbei allerdings auch die Restrukturierung vor allem der ge-verblichen Wirtschaft im Vergleich mit den alten Bundesländern, die zu wettbewerbsfähigen

Industrien und Leistungsstrukturen führt. Ohne diese Produktivität auf den lokalen und regionalen Märkten ist in den Immobilienmärkten kein Geld zu verdienen. Unsere Bedarfsberechnungen für ausgewählte Städte Ostdeutschland und für alle Raumordnungsregionen finden sie für die wichtigsten Immobiliengeschäftsfelder zusammengefaßt auf der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1). Eine detaillierte Zusammenstellung des Neubedarf an Grundfläche in qm in Ostdeutschland mit Einzelaufschlüsselung auf Raumordnungs- und Städteebene enthält der Anhang.

Tabelle 1 - Neubedarf Grundfläche in qm

Land \ SGF	Hotel	Büro	Einzelhandel	Gewerbe	Wohnen	Gesamt
Mecklenburg-Vorpommern	931.203	3.385.639	1.264.008	2.478.483	28.402.646	36.461.979
Brandenburg	1.936.935	7.867.358	4.286.751	9.885.718	30.384.171	54.360.933
Sachsen-Anhalt	740.786	5.875.588	2.118.477	4.292.721	29.319.092	42.346.664
Sachsen	2.171.306	10.761.057	4.703.666	8.302.315	32.830.613	58.768.957
Thüringen	1.021.157	5.269.536	2.303.080	3.452.162	28.837.404	40.883.339
GESAMT	6.801.386	33.159.177	14.675.983	28.411.398	149.773.925	232.821.869

Diesen langfristigen Nachfrageberechnungen steht sinnvollerweise auch eine Angebotskalkulationen gegenüber. Bei der Angebotsberechnung gehen wir davon aus, daß die Unsicherheit über die Restitutionsfälle und deren langsame Abwicklung durch die zuständigen Behörden durch zusätzliches Personal in den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen bis 1993 mindestens soweit vermindert wird, daß signifikant mehr als die bisher nur 5 % von 1,5 Mio. gelöster Restitutionsfälle abgewickelt sein werden.

Des weiteren gehen wir davon aus, daß auch in den Grundbuchämtern Personal aufgestockt wird, damit die unbedingt notwendige grundbuchliche Sicherheit das Grundstücksangebot nicht weiter durch Verwaltungsengpässe blockiert wird.

Derzeit läßt sich aufgrund des mengenmäßig nicht ausreichenden Angebotes bei quasi konstanter Nachfrage für viele Städte vor allen Dingen im innerstädtischen Bereich ein Effekt feststellen, den die Mikroökonomien als unelastische Nachfragesituation bezeichnen und der sich wie folgt beschreiben läßt: Von einer unelastischen Nachfrage spricht man dann, wenn bereits relativ geringe zusätzliche Angebotsmengen einen überproportionalen Preisrückgang bewirken, oder auch umgekehrt, wenn sich aufgrund eines Mißverhältnisses von Angebots- und Nachfragemenge vergleichsweise überhöhten Preise bilden. Die Situation ist typischerweise derzeit im Grundstücks- und im Mietmarkt feststellbar, wobei die wesentlichen Marktbeeinflussung über die Mietpreisbildung erfolgt, weil der Investor die nachhaltig erzielbare Miete zur Grundlage seiner Investitions- und Finanzierungsrechnung heranzieht und anschließend rückwärts kalkuliert. Nachfolgendes Prinzipbild verdeutlicht diesen Effekt (Abbildung 3).

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

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

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

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

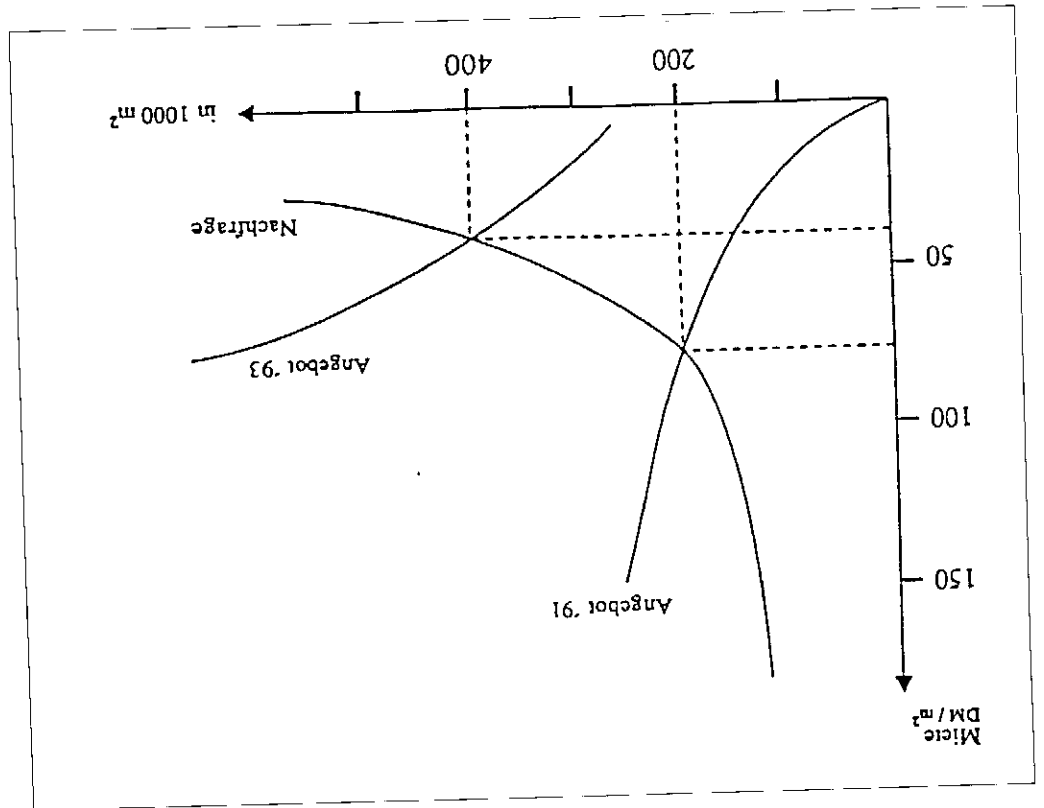


Abbildung 3 - Marktpreisbildung durch Angebot und Nachfrage

Geht man davon aus, daß der vorher dargestellte Gesamtbedarf sich über einen Zeitraum von 15 Jahren in Nachfrage umwandeln wird, schätzen wir aus heutiger Sicht die Entwicklung entsprechend der nachfolgenden Tabelle ein (Tabelle 3).

Tabelle 3 - Schätzung Nachfrageanteil nach Grundstücken in % von Bedarf

	kurzfristig (1991-93)			mittelfristig (1994-99)			langfristig (2000-2005)		
	Großst adt	Mittels tadt	Flaches Land	Großst adt	Mittels tadt	Flaches Land	Großst adt	Mittels tadt	Flaches Land
Hotel	65 %	50 %	25 %	35 %	35 %	50 %	-	15 %	25 %
Büro	60 %	30 %	30 %	30 %	50 %	40 %	10 %	20 %	30 %
Handel	70 %	70 %	50 %	30 %	30 %	40 %	-	-	10 %
Gewerbe / Industrie	40 %	35 %	30 %	35 %	40 %	40 %	25 %	35 %	30 %
Wohnen	10 %	15 %	10 %	45 %	40 %	20 %	45 %	45 %	70 %

Schätzung: Dr. Seebauer & Partner / Münchener Institut auf Basis von 21 Projektauswertungen Ostdeutschland 1991

Wenn man die beiden Tabellen durch Schätzung des Nachfrageanteils nach Grundstücken in Prozent des Bedarfs und die Tabelle der Schätzung der Verfügbarkeit des Grundstücksangebotes in Prozent vom Bedarf übereinanderlegt, so ergeben sich je Immobiliengeschäftsfeld die im Anhang dargestellten Angebots- und Nachfragerelationen. Stellvertretend wird im Abbildung 4 die Relation für Büro dargestellt. Insgesamt kann als bemerkenswert festgestellt werden, daß in den meisten Geschäftsfeldern bis auf Wohnen sehr bald das Angebot die Nachfrage erreicht haben wird, wodurch der vorher beschriebene nennenswerte Preisverfall voraussichtlich eintreten wird. Volkswirtschaftlich gesehen wird dieser Effekt die Produktivität Ostdeutschlands ganz erheblich heraufsetzen und beschleunigen und auch weitere Investitionen erleichtern. Dies gilt für allem für den Mittelstand, der aufgrund der derzeitigen Preissituation keine zusätzlichen Wettbewerbsvorteile sehen kann, seine Produktion von West- nach Ostdeutschland zu verlagern oder eine Erweiterungsinvestition gerade in Ostdeutschland durchzuführen. Für den Immobilieninvestor hat der Preisverfall jedoch die Folge, daß er für seine Mietkalkulation bzw. Finanzierungskalkulation kurzfristig schon von niedrigeren Mieten ausgehen muß, als sie derzeit auf dem Markt noch erzielt werden.

Auf Basis eines grobangelegten Tests, der sich über das gesamte Gebiet der neuen Bundesländer erstreckte und bei dem wir Informationen von Banken, Grundbuchämtern, Maklern, den Treuhandniederlassungen, Grundstücksveräußerern 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) dargestellten 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.

5. Preisbilder Herbst 1991

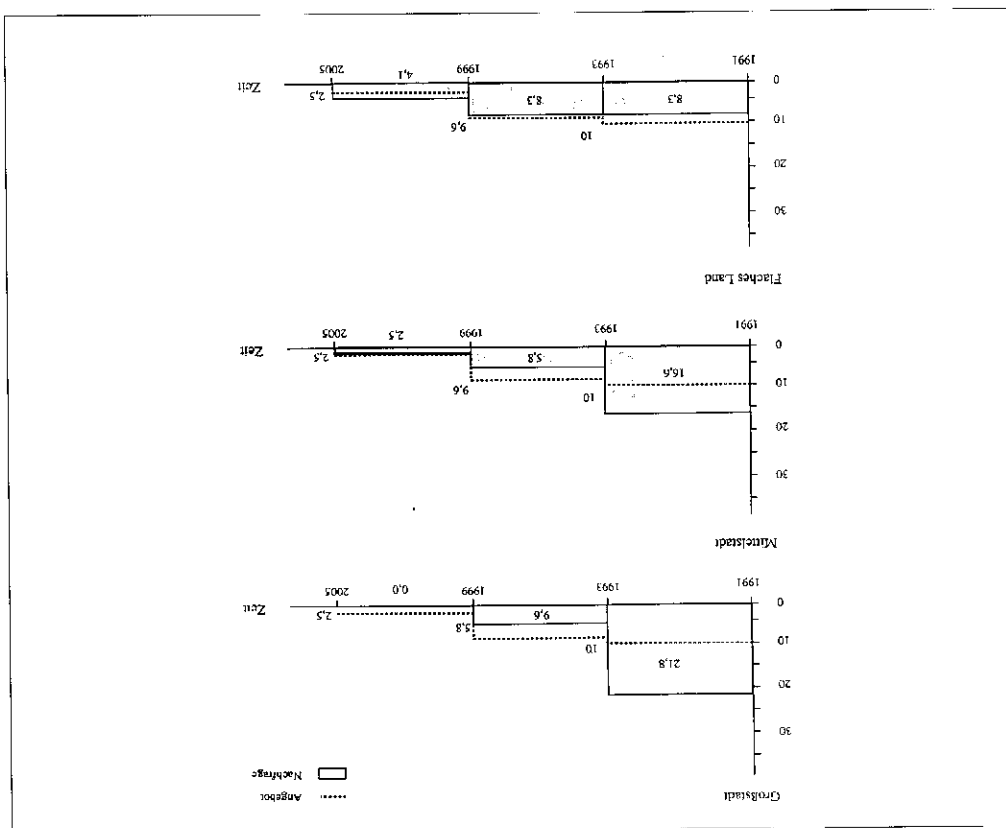


Abbildung 4 - Angebots-/Nachfrageerelation für das strategische Geschäftsfeld (SGF) Büro

Tabelle 4 - Preistestbewertung Herbst 1991 in ausgewählten Städten Ostdeutschlands (in DM/qm)

Städte	durchschnittl. Preise Einzelhandel			Wohnen			Gewerbe / Industrie		Landwirtschaft / Bauerwartungs- land
	Toplage	mittlere Lage	dezentral	zentral	mittel	dezentral	zentral	dezentral	
Schwerin	1.500	250	80	250	150	80	120	40	5
Rostock	2.000	250	50	300	150	50	120	50	10
Wismar	1.200	150	40	100	40	30	80	20	5
Stralsund	1.200	150	30	100	40	30	100	30	10
Neubrandenburg	300	100	40	100	50	30	100	50	10
Potsdam	3.000	500	250	800	300	200	600	100	30
Brandenburg	600	150	30	300	120	30	150	40	10
Frankfurt/Oder	400	80	30	200	100	30	120	30	5
Cottbus	600	150	50	200	60	30	150	20	5
Magdeburg	600	200	40	250	150	50	200	40	10
Halle	1.000	250	150	250	150	80	600	50	5
Dessau	300	150	80	200	100	50	150	50	10
Erfurt	2.000	400	60	300	150	80	200	60	15
Eisenach	800	250	50	150	80	50	150	30	10
Gotha	1.200	300	40	150	70	40	200	20	5
Weimar	1.500	400	60	250	150	70	150	50	10
Jena	1.000	250	60	300	120	80	400	150	15
Gera	800	200	50	200	100	60	200	80	10
Suhl	1.000	300	40	150	100	30	200	10	5
Dresden	10.000	1.000	300	1.500	450	300	2.000	120	20
Leipzig	8.000	800	150	2.000	600	300	2.500	180	20
Chemnitz	1.500	400	150	200	80	60	200	70	10
Zwickau	1.000	150	50	100	60	30	60	20	10
Plauen	600	120	30	100	50	20	80	20	10
Berlin-Ost	15.000	2.000	600	2.000	800	500	3.000	500	80

Quelle: Dr. Seebauer & Partner, eigene Erhebungen

Für den Immobilieninvestor gleich welcher Couleur möchte ich abschließend einige Empfehlungen geben:

1. Der Investor sollte sich selbst darum bemühen, die Restitution und die Grundbuchsituation bei dem von ihm angestrebten Investment zu klären, bevor er den Eigentümer oder die Treuhandanstalt anspricht. Dies hat erfahrungsgemäß erhebliche Zeitersparnis zur Folge und erleichtert den Entscheidungsablauf innerhalb der Treuhandanstalt erheblich.
2. Der Investor sollte von der Möglichkeit Gebrauch machen, Restitutionsansprüche vom früheren Eigentümer zu erwerben oder, dies ist die effizientere Strategie, anstreben, die gesetzlichen Vorfahrtregelungen anwenden zu können, die ihm die Erlangung einer sogenannten Investitionsbescheinigung ermöglichen - unter der Voraussetzung, daß er neuen Wohnraum, Arbeitsplätze und neue Infrastrukturen schafft.
3. Der Investor kann bei den Gemeinden das Problem der nicht vorhandenen Planung dadurch umgehen, daß er mit den Gemeinden einen sogenannten Vorhabens- und Erschließungsvertrag abschließt, bei dem ihm die Gemeinde ohne Verlust auf eigene hoheitsrechtliche Ansprüche die technische Durchführung oder Entwicklungsplanung eines bestimmten Grundstückes übertragen kann.
4. Gegenüber Gemeinden und Treuhand ist es sinnvoll, die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit durch einen entsprechenden Bericht seines Wirtschaftsprüfers oder der Hausbank abzusichern.
5. Besonders für den mittelständigen Investor kann es zur Schlüsselfrage werden, daß er in Ostdeutschland einen Partner für die Realisierung seines Investitionsprojektes findet. Diesbezüglich hat es sich bewährt, mit den lokal/regionalen Niederlassungen der Hausbank und mit anerkannten lokalen Architekten und Immobiliensachverständigen zusammenzuarbeiten.
6. Für den Investor äußerst empfehlenswert ist es, mit den Kommunen und Ländern Ostdeutschlands eng zusammen zu arbeiten, die allerdings nicht bereit sind, sich das gerade gewonnene demokratische Selbstbestimmungsrecht von sog. „Besserwissern“ nehmen zu lassen.
7. Unsere gegenwärtige Marktbeobachtung zeigt, daß in Ostdeutschland an vielen Stellen relativ unkoordiniert ähnliche Investitionen geplant oder getätigt werden. Dies birgt für den Investor die Gefahr eines Überangebotes mit entsprechendem Preisverfall bzw. die Gefahr, eine Immobilienruine zu hinterlassen. Um dies speziell in Ostdeutschland nicht unerhebliche Risiko einzuschränken, empfehlen wir in aller Regel, qualifiziertes Markt-Know-how in der entsprechenden Region einzukaufen. Besonders wichtig sind hierbei Hinweise zur lokalen und regionalen Angebots- und Nachfragesituation, über die Marktteilnehmer, über die Gesamtentwicklung der überregionalen Planung des Standortes oder der Region. Für den tatsächlichen Markteintritt halten wir folgende Empfehlung für sinnvoll:
 - Beachten Sie die sehr disperse Marktstruktur
 - Konzentrieren Sie sich auf maximal 5 Regionen
 - Kooperieren Sie mit lokalen Developern und Maklern
 - Starten Sie mit mittelgroßen Investitionen
 - Bleiben Sie bei Schusters Leisten und beschränken Sie sich auf solche Immobilienprodukte, die Sie tatsächlich auch „verstehen“ und für die es auch einen Markt gibt.

7. Anhang

7.1 Hotelflächenbedarf in ausgewählten Städten

Land / RO	Bettenbedarf (absolut)	Bedarf Grundfläche Hotel m ²
76	Stralsund	50.869
77	Rostock	121.986
78	Schwerin	88.361
78	Wismar	51.506
79	Neubrandenburg	36.810
Mecklenb.-Vorpommern		
75	Berlin Ost	727.545
75	Potsdam	153.790
82	Brandenburg	31.441
83	Frankfurt/Oder	41.223
84	Cottbus	102.694
Brandenburg		
86	Magdeburg	131.222
88	Halle	109.109
87	Dessau	46.092
Sachsen-Anhalt		
89	Leipzig	361.725
91	Dresden	474.520
92	Cheumnitz	137.365
93	Zwickau	51.961
93	Plauen	24.889
Sachsen		
95	Erfurt	98.735
95	Eisenach	26.709
95	Gotha	25.344
95	Weimar	51.825
96	Jena	96.324
96	Gera	60.197
96	Suhl	58.240
Thüringen		
25 Städte		3.160.476
		417.372
		69.461

* GFZ = 1,0

7.2 Hotelflächenbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte

Raumordnungsregionen	Bettenbedarf nach RO	Bettenbedarf nach Stadt	Bereinigter Bettenbedarf (RO ohne Stadt)	Bedarf Grundfläche Hotel m ² 1)
76 Stralsund-Greifswald	6.250	1.118	5.132	233.506
77 Rostock	7.387	2.681	4.706	214.123
78 Schwerin	4.505	3.074	1.431	65.111
79 Neubrandenburg	2.324	809	1.515	68.933
<i>Mecklenburg-Vorpommern</i>	20.466	7.682	12.784	581.672
75 Berlin*	29.528	19.370	10.158	462.189
80 Schwedt-Eberswalde	1.556		1.556	70.798
81 Prignitz	1.493		1.493	67.932
82 Brandenburg	2.516	691	1.825	83.038
83 Frankfurt/Oder	1.943	906	1.037	47.184
84 Cottbus	5.534	2.257	3.277	149.104
<i>Brandenburg</i>	42.570	23.224	19.346	880.243
85 Altmark	1.735		1.735	78.943
86 Magdeburg	5.341	2.884	2.457	111.794
87 Dessau	3.397	1.013	2.384	108.472
88 Halle	5.808	2.398	3.410	155.155
<i>Sachsen-Anhalt</i>	16.281	6.295	9.986	454.363
89 Leipzig	13.176	7.950	5.226	237.783
90 Oberlausitz	6.124		6.124	278.642
91 Dresden	15.642	10.429	5.213	237.192
92 Chemnitz	8.383	3.019	5.364	244.062
93 Zwickau-Plauen	4.396	1.689	2.707	123.169
<i>Sachsen</i>	47.721	23.087	24.634	1.120.847
94 Nordthüringen	2.340		2.340	106.470
95 Mittelthüringen	7.015	4.453	2.562	116.571
96 Ostthüringen	7.094	3.440	3.654	166.257
97 Südthüringen	5.994	1.280	4.714	214.487
<i>Thüringen</i>	22.443	9.173	13.270	603.785
SUMME	149.481	69.461	80.020	3.640.910

* ohne Berlin-West

1) GFZ = 1,0

7.3 Büroflächenbedarf in ausgewählten Städten

Land / RO	Bürobedarf Nutzfläche m ²	Bedarf Grundfläche Büro* m ²
76 77 78 78 78 79	Stralsund Rostock Schwerin Wismar Neubrandenburg	341.483 1.568.683 716.237 283.450 433.349
Mecklenb.-Vorp.		
75 75 75 82 83 84	Berlin Ost Potsdam Brandenburg Brandenburg Frankfurt/Oder Cottbus	7.510.121 764.069 430.510 472.975 472.975 751.081
Brandenburg		
86 87 88	Magdeburg Dessau Halle	1.421.415 374.035 1.507.007
Sachsen-Anhalt		
89 91 92 93 93	Leipzig Dresden Chemnitz Zwickau Plauen	2.539.196 2.293.750 1.349.780 584.658 285.349
Sachsen		
95 95 95 95 95 96 96 96	Erfurt Eisenach Gotha Weimar Jena Gera Suhl	1.080.949 244.601 290.146 307.931 607.781 550.250 276.261
Thüringen		
		13.492.534
		26.985.067

* GFZ = 2,0

7.4 Büroflächenbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte

Raumordnungsregionen	RO Büroflächenbedarf in qm (28 qm/Beschäftigte)	Bereinigter Büroflächenbedarf in qm	Bedarf Grundfläche Büro in qm ¹⁾
76 Stralsund-Greifswald	1.341.828	1.000.345	714.532
77 Rostock	1.693.332	124.649	89.035
78 Schwerin	1.650.090	650.403	464.574
79 Neubrandenburg	1.057.605	624.256	445.897
<i>Mecklenburg-Vorpommern</i>	<i>5.742.855</i>	<i>2.399.653</i>	<i>1.714.038</i>
75 Berlin*	8.679.112	404.922	289.230
80 Schwedt-Eberswalde	726.580	726.580	518.986
81 Prignitz	689.870	689.870	492.764
82 Brandenburg	949.134	518.624	370.446
83 Frankfurt/Oder	725.370	252.395	180.282
84 Cottbus	2.222.862	1.471.781	1.051.272
<i>Brandenburg</i>	<i>13.992.928</i>	<i>4.064.172</i>	<i>2.902.980</i>
85 Altmärkt	809.510	809.510	578.221
86 Magdeburg	3.117.846	1.696.431	1.211.736
87 Dessau	1.983.474	1.609.439	1.149.599
88 Halle	3.305.730	1.798.723	1.284.802
<i>Sachsen-Anhalt</i>	<i>9.216.560</i>	<i>5.914.103</i>	<i>4.224.359</i>
89 Leipzig	4.448.549	1.909.353	1.363.824
90 Oberlausitz	2.210.808	2.210.808	1.579.149
91 Dresden	4.242.616	1.948.866	1.392.047
92 Chemnitz	3.795.344	2.445.564	1.746.831
93 Zwickau-Plauen	2.483.982	1.613.975	1.152.839
<i>Sachsen</i>	<i>17.181.299</i>	<i>10.128.566</i>	<i>7.234.690</i>
94 Nordthüringen	1.083.855	1.083.855	774.182
95 Mittelthüringen	3.194.226	1.270.599	907.571
96 Ostthüringen	2.622.792	1.464.761	1.046.258
97 Südthüringen	1.483.853	1.207.592	862.566
<i>Thüringen</i>	<i>8.384.726</i>	<i>5.026.807</i>	<i>3.590.576</i>
SUMME	54.518.368	27.533.301	19.666.644

1) GFZ = 1,4

* ohne Berlin-West

7.5 Einzelhandelsbedarf in ausgewählten Städten

Land / RO	EH-Freibestand Nutzfläche m ²	EII-Bedarf Grundfläche* m ²
76 Stralsund	57.936	96.560
77 Rostock	183.149	305.248
78 Schwerin	104.642	174.403
79 Neubrandenburg	52.164	86.940
<i>Mecklenb.-Vorp.</i>		
75 Berlin Ost	710.708	1.184.513
75 Potsdam	92.129	153.548
82 Brandenburg	72.972	121.620
83 Frankfurt/Oder	43.208	72.013
84 Cottbus	116.737	194.562
<i>Brandenburg</i>		
86 Magdeburg	198.236	330.393
87 Dessau	56.877	94.795
88 Halle	174.531	290.885
<i>Sachsen-Anhalt</i>		
89 Leipzig	468.001	780.002
91 Dresden	382.861	638.102
92 Chemnitz	197.671	329.452
93 Zwickau	59.555	99.258
93 Plauen	46.755	77.925
<i>Sachsen</i>		
95 Erfurt	188.016	313.360
95 Eisenach	36.662	61.103
95 Gotha	43.778	72.963
95 Weimar	37.938	63.230
96 Jena	127.020	211.700
96 Gera	111.731	186.218
96 Suhl	37.274	62.123
<i>Thüringen</i>		
25 Städte	3.630.844	6.051.407
	582.419	970.698

* GFZ = 0,6

7.6 Einzelhandelsbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte

Raumordnungsregionen	RO EH-Bedarf in qm (mittelfristig)	Städte EH-Fehlbestand in qm	Bereinigter EH-Fehlbestand in qm	Bedarf Grundfläche EH ¹⁾ in qm
76 Stralsund-Greifswald	157.313	57.936	99.377	198.754
77 Rostock	193.992	183.149	10.843	21.686
78 Schwertin	208.636	134.935	73.701	147.402
79 Neubrandenburg	143.427	52.164	91.263	182.526
<i>Mecklenburg-Vorpommern</i>	<i>703.368</i>	<i>428.184</i>	<i>275.184</i>	<i>550.368</i>
75 Berlin*	802.837	802.837	802.837	1.605.674
80 Schwedt-Eberswalde	98.140		98.140	196.280
81 Prignitz	110.337		110.337	220.674
82 Brandenburg	124.150	72.972	51.178	102.356
83 Frankfurt/Oder	79.444	43.208	36.236	72.472
84 Cottbus	298.256	116.737	181.519	363.038
<i>Brandenburg</i>	<i>1.513.164</i>	<i>1.035.754</i>	<i>1.280.247</i>	<i>2.560.494</i>
85 Altmarkt	130.970		130.970	261.940
86 Magdeburg	399.617	198.236	201.381	402.762
87 Dessau	222.355	56.877	165.478	330.956
88 Halle	377.904	174.531	203.373	406.746
<i>Sachsen-Anhalt</i>	<i>1.130.846</i>	<i>429.644</i>	<i>701.202</i>	<i>1.402.404</i>
89 Leipzig	545.817	468.001	77.816	155.632
90 Oberlausitz	397.248		397.248	794.496
91 Dresden	600.403	382.861	217.542	435.084
92 Chemnitz	560.210	197.671	362.539	725.078
93 Zwickau-Plauen	440.629	106.310	334.319	668.638
<i>Sachsen</i>	<i>2.544.307</i>	<i>1.154.843</i>	<i>1.389.464</i>	<i>2.778.928</i>
94 Nordthüringen	177.624		177.624	355.248
95 Mittelthüringen	358.668	306.394	52.274	104.548
96 Ostthüringen	433.552	238.751	194.801	389.602
97 Südthüringen	278.766	37.274	241.492	482.984
<i>Thüringen</i>	<i>1.248.610</i>	<i>582.419</i>	<i>666.191</i>	<i>1.332.382</i>
SUMME	7.140.295	3.630.844	4.312.288	8.624.576

* ohne Berlin-West

¹⁾ GFZ 0,5

7.7 Gewerbeflächenbedarf in ausgewählten Städten

	Neubedarf Nutzfläche m ²	Bedarf Grundfläche* m ²
76	134.183	167.729
77	254.000	317.500
78	170.785	213.481
78	76.729	95.911
79	126.913	158.641
Mecklenburg-Vorp.		
75	762.810	953.263
75	2.196.900	2.746.125
75	14.143	17.679
75	142.370	177.963
82	108.806	136.008
83	333.429	416.786
84	142.370	177.963
Brandenburg		
86	467.677	584.596
87	297.521	371.901
88	495.860	619.825
Sachsen-Anhalt		
89	762.608	953.260
91	727.306	909.133
92	487.973	609.966
93	229.520	286.900
93	143.077	178.846
Sachsen		
95	234.091	292.614
95	50.514	63.143
95	59.960	74.950
95	66.121	82.651
96	173.104	216.380
96	220.315	275.394
96	178.060	222.575
Thüringen		
982	982.165	1.227.706
25 Städte	8.151.965	10.189.956

* GFZ = 0,8

7.8 Gewerbeflächenbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte

Raumordnungsregionen	Nutz- Flächenbedarf in qm	Bedarf Grundfläche ¹⁾ in qm
76 Stralsund-Greifswald	134.183	268.366
77 Rostock	254.000	508.000
78 Schwerin	247.514	495.028
79 Neubrandenburg	126.913	253.826
<i>Mecklenburg-Vorpommern</i>	<i>762.610</i>	<i>1.525.220</i>
75 Berlin*	2.441.000	4.882.000
80 Schwedt-Eberswalde	87.190	174.380
81 Prignitz	82.784	165.568
82 Brandenburg	142.370	284.740
83 Frankfurt/Oder	108.806	217.612
84 Cottbus	333.429	666.858
<i>Brandenburg</i>	<i>3.195.579</i>	<i>6.391.158</i>
85 Altmarkt	97.141	194.282
86 Magdeburg	467.677	935.354
87 Dessau	297.521	595.042
88 Halle	495.860	991.720
<i>Sachsen-Anhalt</i>	<i>1.358.199</i>	<i>2.716.398</i>
89 Leipzig	762.608	1.525.216
90 Oberlausitz	331.621	663.242
91 Dresden	727.306	1.454.612
92 Chemnitz	487.973	975.946
93 Zwickau-Plauen	372.597	745.194
<i>Sachsen</i>	<i>2.682.105</i>	<i>5.364.210</i>
94 Nordthüringen	130.063	260.126
95 Mittelthüringen	410.686	821.372
96 Ostthüringen	393.419	786.838
97 Südthüringen	178.060	356.120
<i>Thüringen</i>	<i>1.112.228</i>	<i>2.224.456</i>
SUMME	9.110.721	18.221.442

* ohne Berlin-West

¹⁾ GFZ = 0,5

7.9 Wohnflächenbedarf in ausgewählten Städten

	Neubedarf Nutzfläche in qm	Bedarf Grundfläche* in qm
	679.840	849.800
76	679.840	849.800
77	2.287.320	2.859.150
78	1.124.480	1.405.600
78	495.670	619.588
79	1.016.540	1.270.675
Mecklenb.-Vorpommern	5.603.850	7.004.813
75	5.010.110	6.262.638
75	5.010.110	6.262.638
Berlin Ost	5.010.110	6.262.638
82	594.090	742.613
83	663.040	828.800
84	1.053.360	1.316.700
Brandenburg	8.263.570	10.329.463
86	1.858.920	2.323.650
87	677.670	847.088
88	2.003.050	2.503.813
Sachsen-Anhalt	4.539.640	5.674.550
89	2.296.770	2.870.963
91	2.386.510	2.983.138
92	1.188.040	1.485.050
93	608.860	761.075
93	1.70.660	213.325
Sachsen	6.650.840	8.313.550
95	1.447.320	1.809.150
95	329.700	412.125
95	391.090	488.863
95	474.600	593.250
96	766.080	957.600
96	806.260	1.007.825
96	474.740	593.425
Thüringen	4.689.790	5.862.238
25 Städte	29.747.690	37.184.613

* GFZ = 1,0

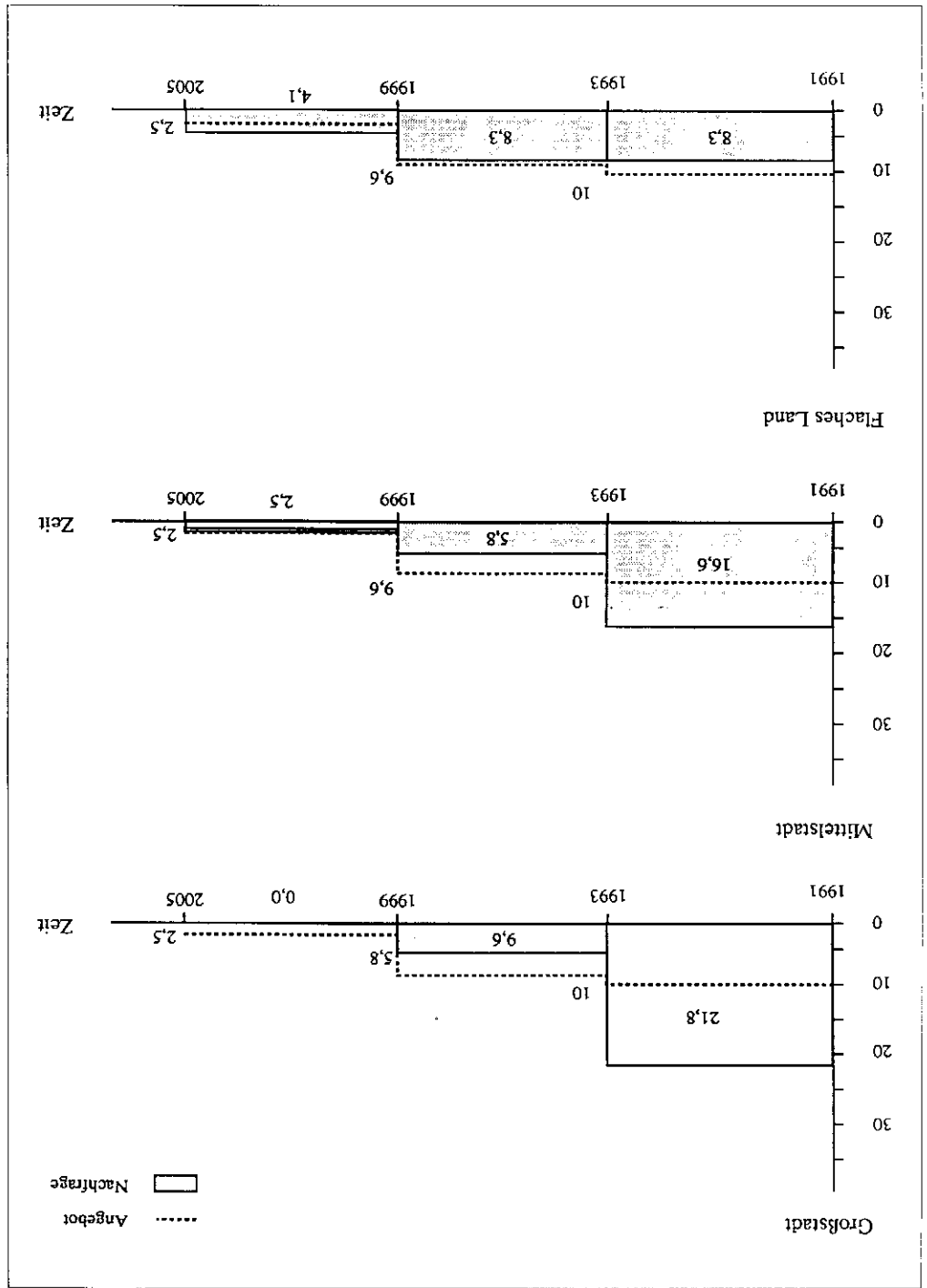
7.10 Wohnflächenbedarf in den Raumordnungsregionen ohne Städte

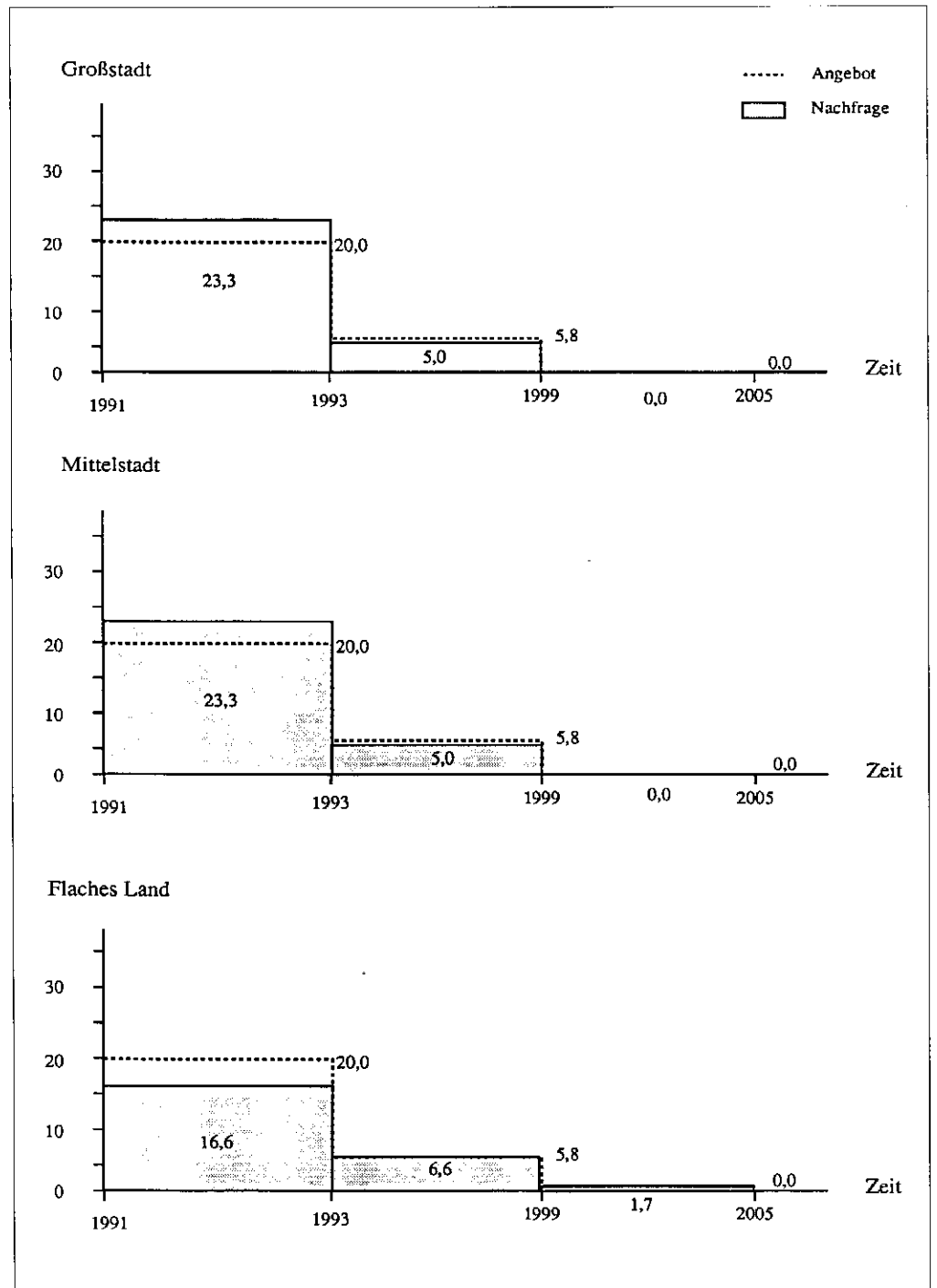
Raumordnungsregionen	RO Neubedarf Wohnungen	Bereinigter Nutzflächen- Bedarf Wohnen (70 qm / Wbg.)	Bedarf Grundfläche Wohnen ¹⁾ in qm
76 Stralsund-Greifswald	71.263	4.308.570	8.976.188
77 Rostock	54.135	1.502.130	3.129.438
78 Schwerin	56.784	2.354.730	4.905.688
79 Neubrandenburg	44.601	2.105.530	4.386.521
<i>Mecklenburg-Vorpommern</i>	226.783	10.270.960	21.397.833
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
<i>Brandenburg</i>	255.569	9.626.260	20.054.708
85 Altmarkt	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
<i>Sachsen-Anhalt</i>	226.986	11.349.380	23.644.542
89 Leipzig	63.154	2.124.010	4.423.021
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
<i>Sachsen</i>	263.129	11.768.190	24.317.063
94 Nordthüringen	42.525	2.976.750	6.201.563
95 Mittelthüringen	69.447	2.218.580	4.622.042
96 Ostthüringen	62.501	2.802.730	5.839.021
97 Südthüringen	50.068	3.030.020	6.312.542
<i>Thüringen</i>	224.541	11.028.080	22.975.167
SUMME	1.197.008	54.042.870	112.589.313

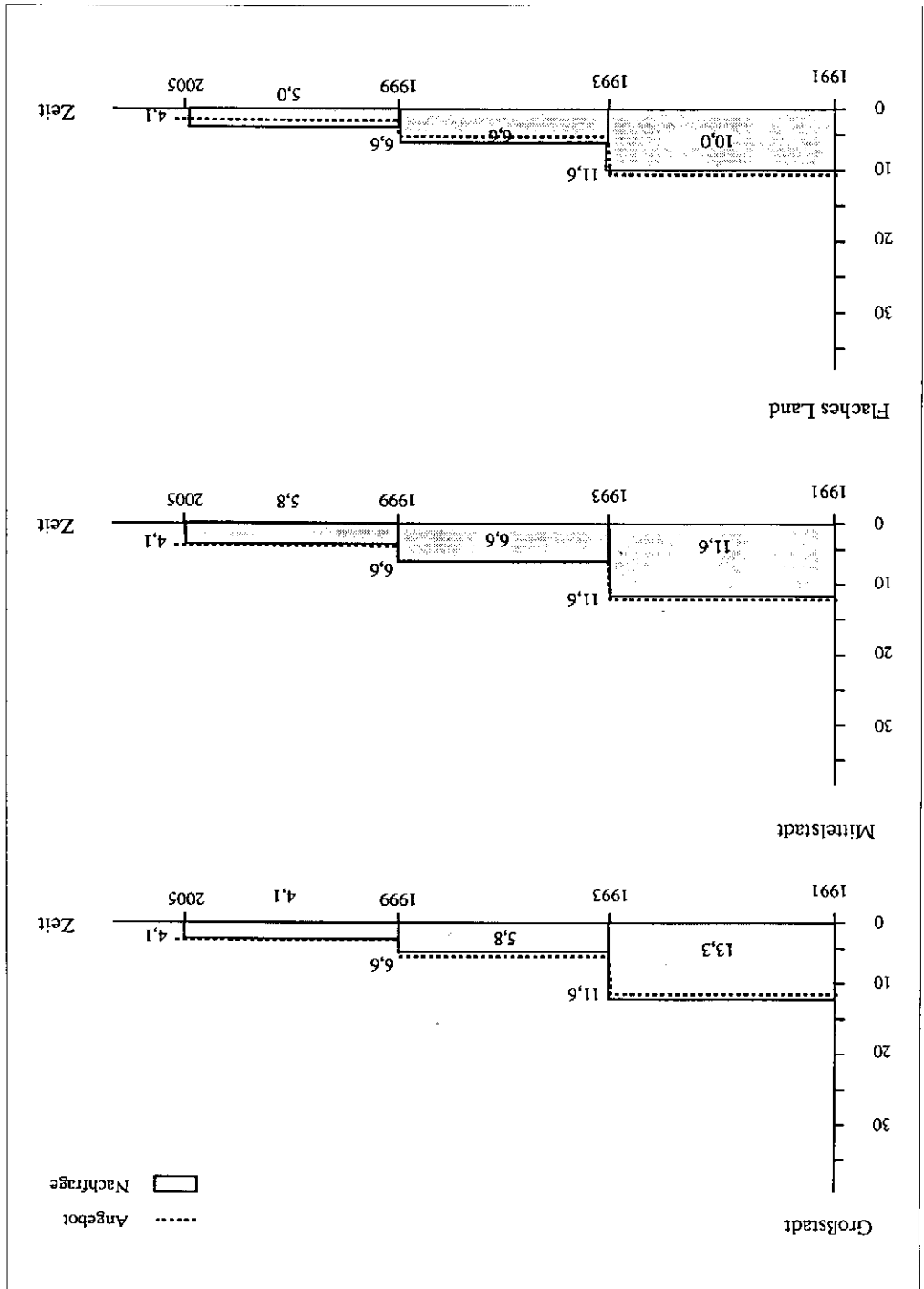
¹⁾ GFZ 0,6

* ohne Berlin-West

7.11 Angebots-/Nachfrage Relation - Strategisches Geschäftsfeld Hotel







7.13 Angebots-/Nachfrage Relation - Strategisches Geschäftsfeld Industrie

7.14 Angebots-/Nachfrage Relation - Strategisches Geschäftsfeld Wohnen

