

Auf Augenhöhe mit dem Westen

Ostdeutschland. Städte wie Leipzig, Dresden oder Potsdam werden für Immobilieninvestoren immer attraktiver. Auch Institutionelle setzen zunehmend auf den ostdeutschen Markt.

VON PATRICK BALDIA

Deutsche Immobilien waren im Vorjahr unter Investoren heiß begehrt – mit 52,7 Milliarden Euro lag das Transaktionsvolumen erstmals wieder in einer ähnlichen Größenordnung wie vor 2008. Dafür, dass es 2015 in einer ähnlichen Tonart weitergeht, spricht einiges. Konkret: neben der starken Wirtschaftsleistung Deutschlands das Quantitative Easing der EZB sowie die stark verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten für Investoren. „Wir erwarten 2015 auf dem deutschen Investmentmarkt – allein bei Gewerbeimmobilien – ein Transaktionsvolumen von mindestens 40 Milliarden Euro“, sagt Jan Linsin, Head of Research bei CBRE Deutschland.

Steigende Renditen

Laut Linsin werden sich Investoren weiterhin auf die „Big Seven“ – dazu zählen Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Köln – konzentrieren. „Aufgrund der weiter steigenden Risikoneigung rücken aber auch vermehrt Investitionsmöglichkeiten an B-Standorten, teilweise auch in C-Städten, und zwar nicht nur in Westdeutschland, in den Investorenfokus“, so der Experte.

Tatsächlich befinden sich heute Städte wie Leipzig und Dresden bereits auf Augenhöhe mit B-Städten im Westen. Spitzenbürorenten von zwölf Euro in Dresden und 12,5 Euro pro Quadratmeter im Monat in Leipzig entsprechen in etwa 80 Prozent der Durchschnittsmieten auf den Top-fünf-Büromärkten. Ebenfalls auf Westniveau sind die in C-Städten wie Erfurt (6,8 Prozent), Magdeburg (6,6 Prozent) und Potsdam (sechs Prozent) zu erzielenden Renditen. „Unmittelbar nach der Wende haben sich viele Immobilieninvestoren in Ostdeutschland blutige Nasen geholt“, erklärt Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Magan Holding, die Tatsache, warum sich viele Investoren lange Zeit nicht getraut haben, in Städten wie Dresden, Leipzig, Potsdam oder Magdeburg aktiv zu werden.

Diese Zeiten sind nun vorbei: Allein im ersten Halbjahr 2014 wurden in den fünf ostdeutschen Bundesländern laut Savills 1,37 Milliarden Euro investiert, vor allem in den Ballungszentren. Der Grund für diese Entwicklung ist schnell erklärt: In vielen ostdeut-



Sonnenaufgang in Dresden: Die Elb-Metropole bietet attraktivere Renditen im Vergleich zu deutschen A-Städten.

[EPA/Kahnert]

schen Großstädten und Regionalzentren passen inzwischen die Fundamentaldaten – sprich die demografische und wirtschaftliche Dynamik.

Pulsierende Metropolen

Die sächsische Landeshauptstadt, Dresden, mit ihren 531.000 Einwohnern gilt heute etwa als Zentrum des Hochtechnologisektors und ist Sitz vieler Forschungsinstitute. Ungefähr gleich viele Einwohner zählt Leipzig, das vor allem für die Autoindustrie ein wichtiger Produktionsstandort und für seine pulsierende Start-up-Szene bekannt ist. Potsdam hingegen konnte sich als Standort für die Film-

INFO

Wie begehrt die Metropolen Ostdeutschlands sind, zeigt das Beispiel Dresden. Aengevelt Immobilien beziffert das **Transaktionsvolumen** auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in der Elbmetropole für 2014 mit 1,5 Milliarden Euro. Besonders hoch ist laut Aengevelt Dresden die Nachfrage nach Baugrundstücken, wobei die Projektentwicklungen sich eher auf Wohnobjekte konzentrieren. Analysten rechnen damit, dass 2015 die 1,5-Milliarden-Euro-Marke überschritten wird.

und Medienindustrie etablieren, zählt nicht weniger als vier Hochschulen und 30 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen und beheimatet viele innovative Unternehmen. Die Hafenstadt Rostock wiederum führt unter den größten Städten Ostdeutschlands beim BIP je Erwerbstätigen (Stand 2012: 54.500 Euro). Auch in Magdeburg, der wichtigsten Wirtschaftsmetropole Sachsen-Anhalts, stimmt die Produktivitätsentwicklung, und in Erfurt, der Hauptstadt Thüringens, haben sich aufgrund der zentralen Lage etliche große Logistikunternehmen angesiedelt.

„Während etwa in Wien die Renditen seit Jahren kontinuierlich sinken, ist in Leipzig im Vergleich dazu mehr als das Zwei- bis 2,5-Fache drin“, nennt Neuhuber einen wichtigen Grund für das gestiegene Investoreninteresse. Der Experte ist seit 2012, „als die Preise in Berlin durch die Decke schossen“, in größerem Umfang im Osten aktiv und konzentriert sich wie auch in der Bundeshauptstadt auf unterbewertete Zinshäuser. Abgesehen von Dresden, wo die Innenstadt im Zweiten Weltkrieg großteils zerstört wurde, sei der Altbaubestand in vielen ostdeutschen Städten sehr groß, erzählt er. Besonders

viele Gründerzeithäuser gebe es in Leipzig. „Aber auch in Halle und Magdeburg kann sich der Bestand sehen lassen“, so Neuhuber.

Institutionelles Kapital

Die Berliner TLG Immobilien ist zusätzlich zu Berlin schon seit mehr als 20 Jahren in den ostdeutschen Wachstumsmärkten aktiv. „In den für uns wichtigen Assetklassen Büro und Einzelhandel sehen wir den Trend, dass die Renditen sich gegenüber anderen westdeutschen B- und C-Städten zunehmend angleichen“, berichtet Vorstandsmitglied Niclas Karoff. Auch er wertet diesen Angleichungsprozess als Ausdruck des gestiegenen Investoreninteresses.

Laut Karoff konzentriert sich Letzteres überwiegend auf Büroimmobilien in Dresden, Leipzig und Rostock sowie wird auch im Einzelhandelsbereich der Fokus häufig auf größere Städte gelegt. Auffallend dabei sei, dass der Anteil institutionellen Kapitals in Ostdeutschland zunehme – auch jener ausländischer Investoren, sagt er und ergänzt: „Der Trend, dass mehr internationales Kapital in die deutschen B-Städte fließt, sollte sich durch den jüngsten EZB-Schritt noch verstärken.“

Innenstädte gefragt

Spitzenmieten sind bei deutschen Einzelhandelsflächen weiter gestiegen.

Ungeachtet der Zuwachsraten des Onlinehandels zeigt sich die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Deutschland nach wie vor robust. Das ist das Ergebnis einer Analyse von DIP – Deutsche Immobilienpartner. Allerdings habe die Nachfrage sich in den vergangenen Jahren verstärkt in die Innenstädte verlagert, heißt es in der Studie, vor allem hochfrequentierte Hauptgeschäftslagen von Ballungszentren wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt am Main hätten davon profitiert. Das hatte auch Auswirkungen auf die Mietpreise: In den „Big Seven“ – dazu gehören neben den genannten auch die Metropolen Köln, Düsseldorf und Stuttgart – verzeichnete DIP in den vergangenen zehn Jahren eine Zunahme der realisierten Spitzenmieten für kleinteilige Ladengeschäfte um 62 Prozent auf aktuell 311 Euro pro Quadratmeter.

München am teuersten

Steigerungen wurden, wenn auch in etwas moderaterem Umfang, im selben Zeitraum (von 2005 bis 2014) auch für Städte wie Dresden, Leipzig oder Rostock im Osten Deutschlands erzielt: Hier legten die Spitzenmieten um 38 Prozent auf rund 124 Euro/m² zu.

Als teuerster deutscher Einzelhandelsstandort präsentiert sich nach wie vor München. Dort stieg die Spitzenmiete 2014 im Vergleich zum Jahr davor um weitere drei Prozent auf 380 Euro/m². Auf den Plätzen folgen Frankfurt und Stuttgart mit jeweils 320 Euro/m² sowie Berlin und Köln mit jeweils 300 Euro/m². Düsseldorf liegt nach einer Steigerungsrate von acht Prozent im Vorjahr nunmehr auf dem Niveau von Hamburg (280 Euro/m²). (ebe)

IMPRESSUM: IMMOBILIEN

Redaktion: Madeleine Napetschnig, Erich Ebenkofler, Tanja Rudolf
Telefon: 01/514 14-283, 01/514 14-217, 01/514 14-303
E-Mail: vorname.nachname@diepresse.com
Anzeigen: Irene Sandraschitz
Telefon: 01/514 14-235
Immobilien im Internet: Immobilien.DiePresse.com