

## **STRUKTUREN UND PROZESSE AUF DEM IMMOBILIENMARKT: DAS BEISPIEL DER NEUEN BUNDESLÄNDER**

Helga SCHMIDT, Halle\*

mit 5 Tab. und 1 Karte im Text

### **INHALT**

1.	Problemstellung .....	41
2.	Rahmenbedingungen für die Herausbildung des Immobilienmarktes .....	42
3.	Die Situation in den einzelnen Marktsegmenten .....	47
3.1.	Immobilienfonds .....	47
3.2.	Gewerblicher Immobilienmarkt .....	47
3.2.1.	Büroflächen .....	47
3.2.2.	Einzelhandelsflächen .....	50
3.2.3.	Gewerbeparks .....	51
3.3.	Wohnimmobilien .....	52
3.4.	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt .....	53
4.	Die Entwicklung des Grundstücksmarktes am Beispiel von Leipzig .....	54
5.	Fazit und Zusammenfassung .....	56
6.	Literaturverzeichnis .....	59
7.	Summary .....	62

### **1. PROBLEMSTELLUNG**

Bodenrentenmodelle und die empirische Erfassung von Grundstücks- und Mietpreisen zählen in Ländern mit einem freien Bodenmarkt zu den gängigen Ansätzen der Stadtstrukturforschung. In Ostdeutschland (in den "neuen Bundesländern") bietet sich die einmalige Chance, die Herausbildung dieses Bodenmarktes zu verfolgen. Dabei ist sowohl die Indikatorfunktion der Bodenrente für die innerstädtische Zentralität wie auch die Entwicklung einer eigenen Wirtschaftsbranche mit vielfach spekulativen Tendenzen zu beobachten.

\* Univ.-Prof. Dr. Helga Schmidt, Institut für Geographie der Martin Luther-Universität Halle-Wittenberg, D-06108 Halle/Saale, Domstraße 5

Die städtischen Bodenpreise werden in der Realität nicht nur von der erwarteten ökonomischen Nutzungsmöglichkeit des betreffenden Grundstücks bestimmt, sondern sind von einer größeren Zahl von Einflußfaktoren abhängig, die die Bodenpreiskurven in unterschiedlichster Weise bestimmen, dazu zählen zum Beispiel Haltestellen und Reichweiten innerstädtischer Verkehrsmittel. Bei beabsichtigter Wohnnutzung kommen weitere wichtige Determinanten für den verschiedenartigen Verlauf von Bodenpreiskurven hinzu: Erwarteter Wohnwert des Stadtteils, erwartete soziale Einbindung, infrastrukturelle Ausstattung des Wohnviertels, Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, landschaftsästhetische Lage u.a.

Im Folgenden soll untersucht werden, inwieweit vom Indikator "Bodenwert" auf soziale und ökonomische Raumstrukturen und Prozesse in den neuen Bundesländern geschlossen werden kann. In den Städten der ehemaligen DDR gab es bis 1989 keinen freien Bodenmarkt. Das Privateigentum an Boden spielte in der zentralistischen Planwirtschaft nur eine untergeordnete Rolle und wirkte damit auch nicht kapitalbildend. Die Verstaatlichung umfaßte den städtischen Grund und Boden, die Betriebsobjekte und den größten Teil der Wohngebäude. Mit der Umstellung zur Marktwirtschaft ist in den neuen Bundesländern ein neuer Immobilienmarkt entstanden. Es wird jedoch noch einige Zeit dauern, bis dieser Markt in seiner Gesamtheit, aber auch in seinen regionalen Unterschieden richtig eingeschätzt werden kann. Durch den neu entstandenen Markt und den sich daraus entwickelnden Versorgungsbedarf ist die Nachfrage nach Immobilien aller Art förmlich explodiert. Im Vergleich zu anderen Immobilienmärkten im Westen Deutschlands mangelt es aber noch an ausreichenden Daten. Transparenz und zuverlässige Prognosen werden dadurch erheblich erschwert, erste Trends sind jedoch erkennbar. Daß hierbei Fragen offenbleiben müssen, die nur unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten beantwortet werden können, ergibt sich daher von selbst.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE HERAUSBILDUNG DES IMMOBILIENMARKTES

In allen westlichen Volkswirtschaften bildet der Immobilienmarkt einen Eckpfeiler der ökonomischen Entwicklung. Betrachtet man die derzeitigen Prozesse auf dem Weltmarkt, so stellt man fest, daß die zyklischen Schwankungen der Wirtschaftsentwicklung in den USA, in England und in Japan zu rezessiven Tendenzen auf dem Immobilienmarkt geführt haben. Demgegenüber haben die politischen und ökonomischen Veränderungen in Mittel- und Osteuropa eine Vielzahl neuer Chancen eröffnet.

Der deutsche Immobilienmarkt gilt derzeit als der aktivste in Europa. Dabei kommt dem deutschen Markt der direkte Zugang zu den ehemaligen sozialistischen Staaten in Ost- und Mitteleuropa zugute. Schon in der ehemaligen DDR, als im ersten Halbjahr 1990 Städte und Gemeinden erste Vorstellungen über die Lage und den Umfang künftiger Gewerbegebiete entwickelten, kam es zu einem regelrechten Ansturm von Immobilieninteressenten aus den alten Bundesländern auf diese Gebiete. Seit dem 3. Oktober 1990, dem Tag des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland, gilt grundsätz-

lich auch für Ostdeutschland das gleiche Recht wie in den alten Bundesländern. Der Einigungsvertrag, auf dessen Grundlage der Beitritt vollzogen wurde, sieht jedoch auch im Bereich des Grundstücks- und Bodenrechts zahlreiche Besonderheiten vor. Diese resultieren vor allem daraus, daß das in der DDR bestehende Volkseigentum zu reprivatisieren ist.

Der Immobilienbestand, den die Treuhandanstalt zu veräußern hat, umfaßt mindestens 10.000 Objekte aus den früheren volkseigenen Betrieben (VEB), verteilt auf die fünf neuen Bundesländer. Hinzu kommen der Bestand des früheren Ministeriums für Staatssicherheit (MfS), Amt für nationale Sicherheit und Nationale Volksarmee, mit ca. 3.000 bis 5.000 Objekten, sowie weitere ca. 3.000 Objekte aus dem Vermögen der früheren Parteien und Massenorganisationen. Letztere sind allerdings nur treuhänderisch zu bearbeiten, d.h. sie stehen nicht im Eigentum der Treuhandanstalt. Der flächenmäßig extensivste Bereich ist der Sektor Land- und Forstwirtschaft mit rund 1,5 Mill. Hektar, der sich etwa je zur Hälfte auf Land- und Forstwirtschaft aufteilt. Für die Verwertung der Objekte stehen drei Wege offen:

1. Die Reprivatisierung bzw. Restitution, d.h. Rückgabe der Grundstücke an frühere Berechtigte
2. Rückgabe an die öffentliche Hand
3. Verkauf von Grundstücken an Dritte zur Durchführung privater Investitionen

Die wirtschaftlichen und psychologischen Effekte der Vereinigung der beiden deutschen Staaten haben in den vergangenen drei Jahren – unabhängig von den ökonomischen Problemen in den neuen Bundesländern – zur Herausbildung eines gewerblichen Immobilienmarktes in den einzelnen Städten und Regionen geführt. Entgegen ersten Erwartungen entwickelte sich der Immobilienmarkt im gesamten Bereich der neuen Bundesländer jedoch außerordentlich schwerfällig. Nach Beobachtungen des Rings Deutscher Makler kommt der Markt vor allem wegen des bisher noch geringen Angebotes uneingeschränkt verfügbarer Liegenschaften nicht in Gang. Uneingeschränkte Verfügbarkeit würde bedeuten:

1. Geklärte Eigentumsverhältnisse und frei von Rückerstattungsansprüchen
2. Rechtlich eindeutige Grundlagen für das Ausmaß der Grundstücksnutzung
3. Frei von Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen

Besonders steht die bisher sehr langwierige Bearbeitung der Rückübertragungsansprüche, wie sie im Einigungsvertrag gesetzlich geregelt sind, der Bildung eines funktionierenden Grundstückmarktes entgegen. Ohne eindeutig definiertes Eigentum sind Immobilien weder verkäuflich noch sind Beleihungen zur Finanzierung von Bauvorhaben möglich. Die Verhältnisse werden durch das noch nicht zufriedenstellend arbeitende Grundbuchwesen zusätzlich erschwert. So vergehen bisher nach notarieller Beurkundung eines Grundstücksverkaufes in aller Regel mehrere Monate, bevor eine Auflassungsvormerkung vorliegt. Aber ohne diese fehlen dem neuen Eigentümer die recht-

lichen Voraussetzungen für Verhandlungen mit Investoren. Die Banken sind zudem nicht bereit, für solche Grundstücke schon Finanzmittel bereitzustellen. Die Folge ist, daß Bau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht in Auftrag gegeben werden können.

Negativ für die Entwicklung eines normal verlaufenden Immobilienangebotes ist auch das weitgehende Fehlen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Ein vorher für den Kaufinteressenten ersichtlicher und vor allem rechtsverbindlicher Anspruch auf die Art der Grundstücksnutzung und die mögliche Bebaubarkeit ist daher häufig nicht in vollem Umfang gegeben. Wichtige Einzelfragen, wie zum Beispiel die Zulässigkeit gewerblicher Nutzung oder die genehmigungspflichtige Geschoßflächenzahl, müssen erst mühsam in Einzelverhandlungen mit den zuständigen Behörden geklärt werden. Entscheidungen in dieser Hinsicht sind nur selten kurzfristig zu erhalten.

Hemmend wirkt sich auch das Vermögensgesetz vom 29. September 1990 aus. Da der Gesetzgeber im Vermögensgesetz als die zwei wichtigsten Rechtsfolgen eines begründeten Restitutionsanspruchs entweder die Rückübereignung oder wahlweise Entschädigung vorgesehen hat, ist damit für den betroffenen Bürger die grundsätzliche Gleichwertigkeit dieser Alternativen suggeriert worden. Diese Gleichwertigkeit besteht jedoch in keinem Fall. Sofern der Altberechtigte bei einer vollzogenen Restitution seine Immobilie zurückerhält, kann er diese grundsätzlich zum jetzigen Verkehrswert veräußern. Dagegen fällt eine Entschädigungsleistung vergleichsweise außerordentlich gering aus. Die gegenwärtig geltenden Grundsätze der Entschädigung sehen im Prinzip lediglich vor, daß der Altgläubiger mit der zu erwartenden Entschädigungsleistung so gestellt wird, als wäre er zum Zeitpunkt der Enteignung in der DDR von den damaligen Behörden ordnungsgemäß entschädigt worden. Nimmt man als Beispiel die nach DDR-Verhältnissen nicht ungewöhnliche Summe von 30.000 Ostmark als Berechnungsgrundlage für ein Anwesen in Zentrumslage in Magdeburg an, so kann man heute nach den maßgeblichen Bestimmungen des ersten Staatsvertrages zu einer Entschädigung in Höhe von DM 15.000,- gelangen, obwohl dieses Objekt bei der Verwirklichung der Naturalrestitution einen Verkehrswert von ca. DM 2 Mill. aufweisen kann. Selbst wenn mit einer nicht unbeträchtlichen Vermögensabgabe zu rechnen ist, zeigt dieser Zahlenvergleich deutlich, daß die Entschädigung nach den jetzt geltenden Regelungen wohl kaum eine echte Alternative zur Rückgabe sein kann.

Auch der Immobilienerwerb ehemaligen Bodenreformlandes ist mit Hindernissen verbunden. Mit der landwirtschaftlichen Bodenreform vom 10. September 1945 entstand Bodenreformland ausschließlich in der damaligen sowjetischen Besatzungszone, durch den Erlaß gleichlautender Verordnungen in der Provinz Sachsen, im Bundesland Sachsen, der Provinz Mark Brandenburg, dem Land Mecklenburg-Vorpommern und dem Land Thüringen. Entschädigungslos enteignet wurden nach diesen Verordnungen alle Grundbesitzer mit über 100 Hektar Besitz sowie Nazi- und Kriegsverbrecher. Das Land wurde in Flächen, die in der Regel nicht größer als 5 Hektar waren, an landlose Bauern und Umsiedler verteilt. Bereits mit dem Einigungsvertrag wurde auf ausdrücklichen Wunsch der UdSSR festgeschrieben, daß die Bodenreform nicht rückgängig gemacht

werden darf. Eine Klage beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe wurde ebenso abschlägig beschieden. Die Bundesregierung und der Gesetzgeber sahen sich außerstande, die Bodenreform insgesamt neu zu bewerten, was, abgesehen von den sozialen Wirkungen auf die neuen Bundesbürger, auch zu einer weiteren Lawine von Vermögensansprüchen geführt hätte. Es ist davon auszugehen, daß die Bodenreform und damit alle entsprechenden Enteignungsakte auch in Zukunft rechtskräftig bleiben. Damit wäre zunächst das Problem möglicher Rückübertragungsansprüche von Alteigentümern abschließend geklärt.

Neue Probleme ergaben und ergeben sich jedoch daraus, daß das Bodenreform Eigentum mit dem Eigentumsbegriff des BGB nicht viel gemein hat. Das Bodenreformland wurde in der DDR als "Arbeitseigentum" und somit beschränktes Eigentum verteilt. Es unterschied sich insbesondere dadurch vom sonstigen Bodeneigentum, daß es weder verkauft, noch geteilt oder belastet werden durfte. In einem besonderen Verfahren, welches durch insgesamt drei Besitzwechselerordnungen geregelt wurde, konnte im Fall des Todes des Bodenreformereigentümers dieses Land an einen Erben übertragen werden, vorausgesetzt, er war in der Landwirtschaft tätig. War dies nicht der Fall, fiel das Land in den sogenannten "Bodenfonds" zurück und wurde damit wieder volkseigen. Aus diesem Bodenfonds heraus konnte eine Neuvergabe an einen interessierten Bauern erfolgen. Mit der Kollektivierung der Landwirtschaft war die Eigenbearbeitung der zugeteilten Fläche praktisch nicht mehr möglich. Die LPGs bewirtschafteten alle Flächen der LPG-Mitglieder gemeinsam. Daher erfolgte auch immer weniger eine Übertragung an Einzelbauern, sondern ein Großteil des Bodenreformlandes wanderte nach und nach in den Bodenfonds zurück und blieb volkseigen. Dieses Land wurde nach der Wende mit der 3. Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz vom 29. August 1990 Eigentum der Treuhandanstalt, Abteilung Landwirtschaft. Die Treuhand verpachtet oder verkauft dieses ehemalige Bodenreformland an interessierte Einzelbauern oder Betriebe. In letzter Zeit wurde mehrfach geäußert, dieses Land auch an die ehemals Enteigneten der Bodenreform zu verkaufen, sicher auch um die Entschädigungsansprüche, die noch geregelt werden sollen, niedrig zu halten.

Das ehemalige Bodenreformland befindet sich also entweder seit März 1990 im Privateigentum der letzten Bewirtschafter oder im Eigentum der Treuhandanstalt. Die eingangs erwähnten Unsicherheiten ergeben sich vor allem daraus, daß es mit der Besitzwechselerordnung in der Praxis oft nicht so genau genommen und die Grundbuchdokumentation vernachlässigt wurde. So werden längst Verstorbene noch im Grundbuch geführt, obwohl das Land entweder an neue Besitzer vergeben oder scheinbar in den Bodenfonds zurückgeführt wurde. Bei der derzeitigen Bearbeitungsdauer der Vermögensämter wird noch geraume Zeit vergehen, bis alle berechtigten Ansprüche geklärt sind, was in der Praxis die Vermarktung des betroffenen Grundstücks bis zur endgültigen Klärung erschwert, wenn nicht gar unmöglich macht. Im Auftrag der Treuhandanstalt verwaltet die 1991 gegründete Bodenverwertungsgesellschaft (BVG) rund 1,5 Mill. der insgesamt 5,5 Mill. Hektar Ackerland in Ostdeutschland sowie rund 700.000 Hektar Forste. Sie wird künftig auch für die Privatisierung von Gütern und

für Reprivatisierungen zuständig sein. Bis Mai 1993 hat die BVG 5.300 Verträge für die Verpachtung von Ackerland in den neuen Bundesländern abgeschlossen, aber nur bei rund einem Sechstel der Fälle ist das Ziel langfristiger Pachtzeiten von zwölf Jahren erreicht worden. Überall dort, wo die Landesbehörden ihre Zustimmung geben, ist es vorrangiges Ziel, langfristige Verträge abzuschließen. Bis zum Ende des dritten Quartals 1993 sollen möglichst alle Flächen verpachtet sein. Für den Bau von Wohnungen, Gewerbeobjekten, Straßen, Schienenwegen und anderen Projekten zur Verbesserung der Infrastruktur hat die BVG bislang 900 Verkäufe mit einem Investitionsvolumen von DM 3,4 Mill. abgeschlossen. Die Investoren haben rund 15.000 Arbeitsplätze zugesichert. Vermutlich ab Oktober 1993 wird die BVG weitere Aufgaben von der Treuhand übernehmen, die ihre Arbeit bis 1994 beenden will. Dazu zählt auch die Privatisierung der noch 239 Güter (ehemals VEG) mit einer Gesamtfläche von 180.000 Hektar.

Obwohl auch 1993 das angestrebte Ziel eines sich selbst tragenden wirtschaftlichen Aufschwungs in den neuen Bundesländern nicht erreicht wird, zeichnet sich bei der Investitionstätigkeit in den einzelnen Branchen eine deutliche Trendwende ab. Insbesondere im Baugewerbe haben der Auftragseingang der öffentlichen Hand, aber auch das zunehmende Engagement privater Investoren zu einer spürbaren Konjunkturbelebung geführt. Diese Entwicklung könnte eine Art Initialzündung für andere Produktionsbereiche darstellen. Ähnlich positive Tendenzen lassen sich im Handwerk und in verschiedenen Dienstleistungsbereichen, so unter anderem bei Banken, Versicherungen, freien Berufen, Gaststätten, Hotels, beobachten.

Das Privatisierungsprogramm der Treuhandanstalt, die sich langsam verbessernde Effektivität der öffentlichen Verwaltung sowie umfangreiche Förderprogramme wirken sich zunehmend positiv auf das Investitionsklima aus.

Mittel- und langfristig wird deshalb die Perspektive des Immobilienmarktes auch aufgrund seiner zentralen Lage in Europa und der Stärke des Wirtschaftsstandortes Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Gemeinschaft durchwegs positiv eingeschätzt. Die völlig veraltete industrielle Basis in Ostdeutschland führt zu einem gewaltigen Nachholbedarf bei Investitionsgütern. Ferner ist die sanierungsbedürftige oder fehlende Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Straße, Schiene, Energie, Umwelt) ein Feld für Kapitalinvestitionen. Schließlich bewirken auch die aufgestauten Konsumwünsche der Bürger eine zusätzliche Nachfrage. Dies alles ist mit einem hohen Nachholbedarf an Dienstleistungsarbeitsplätzen verbunden, sei es im Bereich Banken und Versicherungen, Industrieverwaltung im Groß- und Einzelhandel, in den Medien, den privaten Dienstleistungen, im Hotel- und Touristikwesen, den freien Berufen sowie im Bereich Kommunikation. Der Dienstleistungssektor hat sich zum eigentlichen Motor der Wirtschaft in den neuen Bundesländern entwickelt. Nachfolgend soll ein Überblick über die wichtigsten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt der neuen Bundesländer gegeben werden.

### 3. DIE SITUATION IN DEN EINZELNEN MARKTSEGMENTEN

In den neuen Bundesländern wirken sich die genannten Hemmnisse auf dem Immobilienmarkt in Form eines außerordentlich knappen Angebotes aus. Die für frei verfügbare Immobilien gezahlten Preise lagen deshalb in den Jahren 1991 und 1992 zunächst recht hoch. Die Preisangaben für das erste Halbjahr 1993 zeigen aber, daß sich mit allmählich steigendem Angebot die Preise auf ein realistischeres Niveau hin entwickeln. Dies läßt sich am besten durch eine Gegenüberstellung mit vergleichbaren westdeutschen Städten überprüfen.

Zu den bevorzugten Standorten in den neuen Bundesländern zählen Berlin, Leipzig und Dresden. Die Nachfrage ist in allen Bereichen des Immobilienmarktes weit größer als das bestehende Angebot, wobei generell Objekte zu vernünftigen Angebotspreisen in stadtnahen Lagen kurzfristig einen Investor finden.

#### 3.1. Immobilienfonds

Im Gegensatz zu Westdeutschland sind in den neuen Bundesländern besonders geschlossene Immobilienfonds auf dem Anlagenmarkt aktiv, die objektgebunden sind. Investoren profitieren von den potentiell guten Renditen und hohen Abschreibungsmöglichkeiten sowie Investitionszuschüssen. Es werden vor allem Projekte realisiert, die verhältnismäßig schnell sichere Erträge versprechen, wie Einzelhandelsobjekte und Sanierungsprojekte im Dienstleistungssektor. In den nächsten Jahren wird in Ostdeutschland eine Vielzahl von Neubau- und Sanierungsprojekten fertiggestellt werden. Die geschlossenen Fonds müssen spätestens dann Vor- und Nachteile sowie das zukünftige Potential ihrer Projekte eingehender prüfen, wenn nicht lediglich Steuervorteile die erhofften Erträge sicherstellen sollen. Ein Faktor, der zur Stabilität des Immobilienmarktes sicherlich beitragen wird, ist die zunehmende Zurückhaltung der Banken und Kreditinstitute bei der Kreditvergabe an Immobilienentwickler. Eine weitere Kreditaufnahme der Entwickler wird häufig von einer höheren Eigenkapitalquote abhängig gemacht. Die Banken und Kreditinstitute reduzieren damit den Fremdkapitalanteil in Relation zum Wert eines Neubauprojektes. Dadurch wird insgesamt das Tempo der Projektentwicklungen in den verschiedenen Immobilienmärkten gebremst. Die Spitzenrenditen für erstklassige Büroobjekte sind gegenüber dem Niveau 1991 von 4,5 auf 5,0 bis 5,25 % gestiegen. Nur erstklassige Einzelhandelsobjekte erzielen noch Renditen von über 5,0 %.

#### 3.2. Gewerblicher Immobilienmarkt

##### 3.2.1. Büroflächen

In den neuen Bundesländern bringt vor allem der Bau von Büro- und Geschäftshäusern attraktive Investments- bzw. Renditeobjekte auf den Markt, die vielfach überhöhten Kaufpreise lassen jedoch die Investoren eher zögernd und sehr kritisch reagieren. Durch

die besonders in den Großstädten zahlreich projektierten Objekte wird das Angebot schnell wachsen und ein sich selbst regulierender Markt entstehen. Auf dem deutschen Immobilienmarkt hat seit der zweiten Hälfte des Jahres 1992 die Anzahl und das Volumen der Mietanfragen nach Büroflächen deutlich abgenommen, in der Folge war in den meisten Städten ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Die nachlassende Nachfrage ist vor allem auf die wirtschaftliche Rezession zurückzuführen. Expansions- und Standortverlagerungsplanungen von Unternehmen wurden in vielen Fällen zurückgestellt. Allerdings sind die zu konstatierenden Schwierigkeiten noch weit entfernt von den Problemen in anderen Ländern. Im Vergleich zu verschiedenen Metropolen in der Welt bleiben derzeit deutlich weniger Immobilienflächen in deutschen Zentren ungenutzt. Die Leerstandsdaten in deutschen Großstädten liegen zwischen 1 % und 3,2 % (J.L. WOOTTON GmbH, 1993), in New York und London betragen sie hingegen rund 20 %. Mobilitätsreserven bis zu 5 % gelten für diesen Markt als gesund. Ein hoher Anteil von eigengenutzten Objekten, ein hohes Zinsniveau sowie teilweise restriktive Planungsvorschriften, vor allem in den Innenstädten, haben dazu beigetragen, spekulative Entwicklungen zu begrenzen und die inhärente Stabilität der deutschen Märkte zu stärken.

In den alten Bundesländern arbeiten rund 40 % aller Erwerbstätigen in Büros, und die Tendenz ist weiter steigend. Geht man davon aus, daß in den neuen Bundesländern bis zum Jahre 2010 nur etwa 35 % der Erwerbstätigen in Büros tätig sind, bedeutet dies immerhin einen Gesamtbedarf in den nächsten 20 Jahren von über 30 Mill. Quadratmetern Büroflächen – mehr als der heutige Bestand an Büros in München, Frankfurt und Hamburg zusammen.

Es zeichnet sich auch deutlich ab, daß die Nachfrage nach neuen Produktionsflächen erheblich geringer ist, da es in vielen Bereichen einfacher ist, die Produktionskapazitäten in den alten Bundesländern voll auszunutzen oder sogar zu erweitern, als neue Produktionseinheiten in Ostdeutschland zu errichten. Dies hat jedoch zur Folge, daß die Nachfrage nach Lagerflächen, besonders zu Distributionszwecken, sehr groß ist und hauptsächlich in verkehrsgünstiger Lage im Umland der Städte besteht.

In den neuen Bundesländern konzentriert sich seit 1991 der Schwerpunkt der Bautätigkeit auf den Neubau von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Renovierung und Sanierung der vorhandenen Altbausubstanz. Die Nachfrage nach Büroflächen ist auch trotz der rückgängigen Konjunktur und der wirtschaftlichen Perspektiven für 1994 nicht geringer geworden. Obwohl es überall einen Mangel an modernen Büros gibt, haben sich Berlin, Leipzig und Dresden als die interessantesten Standorte herausgebildet, wobei künftig auch solche Städte wie Chemnitz, Magdeburg, Erfurt, Halle und Jena eine gewisse Rolle spielen werden (vgl. Tabelle 1).

Für moderne Büroflächen werden aufgrund des hohen Nachfragedrucks in guten bis sehr guten Lagen in Berlin Ost, Leipzig und Dresden höhere Spitzenwerte erzielt als in Frankfurt, Hamburg und München (vgl. Tabelle 2).



Stadt	in Mill. m <sup>2</sup> BGF	m <sup>2</sup> BGF/EW
Frankfurt/Main	11,6	17,6
Berlin	12,2	3,5
Berlin-West	9,6	4,4
Hamburg	11,7	7,0
München	10,2	8,3
Düsseldorf	4,5	7,8
Leipzig	1,1	2,0
Dresden	0,9	1,9
Halle	0,6	1,9
Magdeburg	0,5	1,7
"Alt-BRD" gesamt	233,0	3,8
"DDR" gesamt 1989	11,1	0,7

Quelle: AENGEVELT-RESEARCH, Nr. II, 1993

Tabelle 1: Büroflächenbestand 1993

Stadt	Citylage	Innenstadtlage	Stadttrandlage
Berlin	70,00 - 80,00	35,00 - 50,00	20,00 - 25,00
Frankfurt/Main	50,00 - 95,00	25,00 - 38,00	23,00 - 35,00
Hamburg	27,00 - 50,00	18,00 - 38,00	15,00 - 25,00
München	50,00 - 70,00	35,00 - 45,00	22,00 - 28,00
Leipzig	40,00 - 60,00	35,00 - 40,00	25,00 - 35,00
Potsdam	40,00 - 50,00	--	--
Dresden	30,00 - 50,00	25,00 - 35,00	20,00 - 30,00
Schwerin	28,00 - 40,00	--	--
Halle	28,00 - 35,00	20,00 - 25,00	--
Rostock	25,00 - 35,00	18,00 - 25,00	--
Magdeburg	22,00 - 34,00	--	--
Erfurt	22,00 - 34,00	--	--
Jena	20,00 - 25,00	15,00 - 19,00	--

Quelle: ZADELHOFF RESEARCH, 1992

Tabelle 2: Durchschnittliche Büromieten im Bundesgebiet DM/m<sup>2</sup>/Monat

Neben kleineren Bauvorhaben in den Citybereichen entstehen derzeit vor allem große Bürokomplexe im Rahmen von Gewerbeparks im Umland der Städte bzw. auf innerstädtischen Industriebrachen. In naher Zukunft ist zu erwarten, daß gemischt genutzte, flexible Gewerbeparkkonzepte bessere Vermietungschancen haben werden als reine Bürostandorte.

### 3.2.2. Einzelhandelsflächen

In Ostdeutschland gibt es im Einzelhandelsbereich einen enormen Nachholbedarf und eine entsprechende Nachfrage nach Flächen. Das Marktsegment der Einzelhandelsflächen gestaltet sich seit der Wende jedoch problematisch. Einerseits erfordert der Zustand zahlreicher Gebäude und Läden in den Stadtzentren einen besonders hohen Sanierungsaufwand für Läden. Andererseits verzögert die zeitaufwendige Klärung der Eigentumsproblematik bislang die schnelle Objektverfügbarkeit und läßt oftmals nur kurzlebige Vermietungen zu. Überdies herrscht, analog zur Büroraumunterversorgung, auch ein allgemeiner Mangel an Einzelhandelsflächen. In den innerstädtischen Bereichen wurde eine große Anzahl von bestehenden Objekten, die zumindest kurzfristig renoviert werden konnten, neu vermietet. Zahlreiche Filialisten wollen indessen zügig expandieren, da Nachholbedarf und langsam steigende Realeinkommen der Erwerbsbevölkerung kontinuierliche Wachstumsaussichten erwarten lassen.

Die Praxis der letzten drei Jahre zeigt, daß in erster Linie die ungeklärten Eigentumsverhältnisse die Expansionspläne westdeutscher Filialisten und damit die erwünschte Neugestaltung und Modernisierung der Innenstädte hemmen. In den gewachsenen Städten ergibt sich die Schwierigkeit, daß nur wenig Einzelhandelsflächen über 100 m<sup>2</sup> zu finden sind. Dies führt zu teilweise deutlichen Überteuerungen in City- und Stadtlagen und verstärkt den Trend, Großflächenobjekte im Umland der Städte entstehen zu lassen. Als Folge sind eine Vielzahl von SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren sowie Einkaufszentren in den neuen Bundesländern außerhalb der Städte an Ausfallsstraßen und Autobahnen gebaut worden. Projekte auf der grünen Wiese konnten relativ kurzfristig realisiert werden, da ausreichend billige Grundstücke vorhanden sind, die zügig erschlossen werden können. Die Nachfrage der überwiegend aus dem Westen stammenden Mieter nach Verkaufsraum ist groß, da sie hier, baulich gesehen, Läden mit Weststandard vorfinden. Darüberhinaus verfügen solche Projekte über ausreichende Parkmöglichkeiten. Bevorzugte Regionen für Einzelhandelsflächen sind bisher, aufgrund ihrer relativ guten Logistikköglichkeiten, Abschnitte entlang der Autobahnen in Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. So entstand mit dem Saalepark in der Region Halle-Leipzig das derzeit größte Einkaufscenter Deutschlands mit einer Fläche von 125.000 m<sup>2</sup> mit 86.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche. Grundsätzlich sind im Umland aller Städte über 50.000 Einwohner Einkaufszentren entstanden. Da aber selbst die kleinsten Gemeinden solche Zentren bauen, ist bereits ein Überangebot entstanden. Während in Westdeutschland pro Einwohner 0,6 bis 1 m<sup>2</sup> Verkaufsraum gerechnet werden, liegt der Wert in der Stadtregion Leipzig schon bei 3,6 m<sup>2</sup>. Die Orientierung auf das Umland wirkt sich zum Nachteil für die Innenstädte aus. Es ist nicht nur ein Bedeutungsschwund

des innerstädtischen Einzelhandels zu registrieren, sondern notwendige Stadtteilzentren, besonders zur Komplettierung der Neubaugebiete, werden nicht gebaut, die Sanierung der Innenstädte wird weiterhin verzögert.

Die erzielten Ladenmieten liegen bisher etwas niedriger, als die in vergleichbaren Städten in Westdeutschland, zum Beispiel bis zu ca. DM 200,-- bis 250,--/m<sup>2</sup> für Top-Lagen in Dresden und Leipzig und DM 120,-- bis 130,--/m<sup>2</sup> in Erfurt und Chemnitz.

Stadt	60 bis 120 m <sup>2</sup>	120 bis 260 m <sup>2</sup>
Berlin Ost	190,00 - 225,00	100,00 - 190,00
Leipzig	120,00 - 190,00	80,00 - 125,00
Dresden	120,00 - 180,00	70,00 - 120,00
Erfurt	120,00 - 180,00	70,00 - 120,00
Rostock	100,00 - 160,00	55,00 - 100,00
Potsdam	100,00 - 150,00	50,00 - 100,00
Halle	100,00 - 110,00	60,00 - 80,00
Magdeburg	80,00 - 135,00	50,00 - 80,00
Schwerin	75,00 - 110,00	45,00 - 75,00

Quelle: ZADELHOFF RESEARCH, 1992

Tabelle 3: Ladenmieten für 1A-Lagen mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt (DM/m<sup>2</sup>/Monat)

### 3.2.3. Gewerbe parks

Zugleich mit der Umstrukturierung der Wirtschaft in Richtung Tertiärisierung entsteht im Industrie- und Gewerbebereich der Mobilitätsdruck und der Wunsch der Flächenverlagerung in das Umland. Diese Randwanderung zielt auf bereits erschlossene moderne und verkehrsmäßig gut angebundene Gewerbegebiete. Als Alternative besteht die oft schnellere Realisierungsmöglichkeit, die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften ehemals volkseigener Betriebe im Weg der Ausschreibung über die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhand (TLG) zu erwerben und zu sanieren. Die Entwicklung der Gewerbe parks ist in Deutschland noch verhältnismäßig jung.

Anfang der 70er Jahre entstanden die ersten Projekte zunächst in Düsseldorf, gefolgt von Köln und Frankfurt. In den letzten acht Jahren wurde ein steigender Trend zu Gewerbe parks verzeichnet, dies vor allem dort, wo die Nachfrage nach Büros besonders groß war. In den neuen Bundesländern hat sich dieser Trend verstärkt fortgesetzt. Schon 1991 wurde mit dem Bau der ersten Gewerbe parks begonnen, so in Dresden, Leipzig und Berlin. Da generell die Nachfrage nach Büro-, Verwaltungs- und Lagerflächen gestiegen ist, wurden in anderen Städten entsprechende Projekte begonnen. Besonders groß

ist die Nachfrage nach Gewerbeparks für den Raum Berlin, Halle-Leipzig und Dresden. Die Mieten haben sich etwa auf westdeutschem Niveau eingependelt. Das bedeutet für Lagerflächen rund DM 8,- bis 11,-, für Serviceflächen DM 13,- bis 15,- und für Büros DM 18,- bis 25,-. Da fast jede Gemeinde mittlerweile daran interessiert ist, daß in ihrem Gebiet ein Gewerbepark entwickelt wird, sind viele Standorte überdimensioniert und finden keine Investoren. Die in den Flächenutzungsentwürfen ausgewiesenen Flächen bewegen sich zwischen 30 und 400 Hektar. In ganz kurzer Zeit ist es bereits zu einem Überangebot an erschlossenen Flächen gekommen.

### 3.3. Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern ist außerordentlich angespannt. Auf dem Papier scheint die Situation ausgeglichen zu sein. So stehen für die rund 6,6 Mill. Haushalte laut Statistik sieben Millionen Wohnungen zur Verfügung, davon sind jedoch 50 % der Wohnungen bereits vor 1960 gebaut, rund 5,5 % des Bestands sind unbewohnbar und weitere 20 % weisen schwerwiegende Schäden auf. Auch die Wohnungen, die nach 1960 errichtet wurden, haben erhebliche Mängel. Das ist nicht verwunderlich, wenn man weiß, daß die niedrigen Mieten in der DDR nur rund 10 % der anfallenden Kosten abgedeckt haben und sich noch in etwa auf dem Niveau des Jahres 1936 befanden. Anders formuliert: Die Mieten in den neuen Bundesländern lagen bis Oktober 1991 bei 3 bis 4 % des Haushaltseinkommens. Als Vergleich betragen die Mieten in den alten Bundesländern etwa 20 bis 30 % des Haushaltseinkommens. Bis diese Unterschiede aufgehoben werden, sind Subventionen in Milliardenhöhe notwendig, auch bei Berücksichtigung der bereits zweimal erfolgten Mietpreisanhebung. Vor diesem Hintergrund ist der vorhandene Wohnungsfonds für Investoren kaum von Interesse. Die Errichtung neuer Wohnungen zu Mietzwecken ist gegenwärtig aber noch eine Ausnahme, denn wo sollen die Mieter herkommen, die bereit und wirtschaftlich in der Lage sind, Kostenmieten zu zahlen?

Trotz 40 Jahren Planwirtschaft ist, bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand, der Eigentumsanteil überraschend hoch. Von den 6,6 Mill. Wohnungen gehören rund 1,85 Mill. oder 28 % privaten Eigenheimbesitzern. Weitere rund 1,32 Mill. Wohnungen gehören privaten Vermietern. Zusammen macht dies nahezu die Hälfte des Gesamtwohnungsbestandes aus. Der Hauptteil der Wohnungen, nämlich rund 2,38 Mill. oder 36 %, entfallen auf die Kommunen und eine weitere Million auf Wohnungsgenossenschaften (vgl. Tabelle 4).

Beim gesamten Mietwohnungsbestand, und unbeschadet der kommunalen, privaten oder genossenschaftlichen Eigentumsverhältnisse, besteht ein hoher Modernisierungsbedarf. Davon betroffen sind immerhin rund 4,75 Mill. Wohneinheiten. Vor allem die Kommunen und die Wohnungsbaugenossenschaften stehen angesichts dieser Situation und mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten vor der Notwendigkeit, geeignete Wohnungen zu privatisieren. Nach den Bestimmungen des Einigungsvertrages soll dies hauptsächlich durch den Verkauf an die Mieter geschehen. Hier sind die Erfolge aber

<b>Gesamtbestand</b>	<b>davon</b>	
6,6 Mill. Wohnungen	Kommunen	36 %
	private Eigenheimbesitzer	28 %
	private Vermieter	20 %
	Genossenschaften	16 %

Tabelle 4: Wohnungseigentum in den neuen Bundesländern

bisher gering. Die potentiellen Mieter verfügen bislang nur über geringe finanzielle Reserven, die sie für den Wohnungserwerb einsetzen könnten. Auf Seiten der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen besteht gegenüber der Privatisierung bis jetzt eine deutliche Zurückhaltung, denn nach einer Information des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft ruhen auf 350.000 Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen Restitutionsansprüche. Weitere 200.000 Wohnungen werden zur Zeit von den kommunalen Wohnungsunternehmen noch treuhänderisch verwaltet. Insgesamt rechnet der Verband mit 730.000 Wohnungen, die an die Alteigentümer bzw. Berechtigten zurückgegeben werden könnten. Dies entspricht rund einem Drittel des Gesamtbestandes der kommunalen Wohnungsunternehmen. Der Verband empfiehlt, die Reprivatisierung dieser Wohnungen schnell in Gang zu setzen, und zwar bevor der Verkauf anderer Wohneinheiten an die Mieter forciert wird. Nach Untersuchungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft gibt es bei den kommunalen Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern allenfalls 270.000 Altbau- und eine Million Neubauwohnungen, die in die Privatisierungsüberlegungen einbezogen werden könnten. Überlegungen, die Altschuldenproblematik durch Privatisierung auf Kosten der Mieter zu lösen, sind unrealistisch. Die erwerbswilligen Mieter müssten dann neben hohen Sanierungs- und Modernisierungskosten zusätzlich auch noch die Altschulden über Kredite beim Erwerb der Wohnungen bezahlen. Die Preise pro Quadratmeter Wohnraum liegen in Halle, Magdeburg, Erfurt, Dresden zwischen DM 1.500,- und 3.200,- und erreichen in Leipzig Spitzenwerte von über DM 5.000,-/m<sup>2</sup>.

Erst langsam wird dem Wohnungsneubau wieder die notwendige Beachtung geschenkt. Die Nachfrage nach Wohnungen zu vernünftigen Preisen und in Lagen mit entsprechender Wohnqualität ist verständlicherweise hoch. Obwohl zur Zeit die meisten Käufer für Eigentumswohnungen aufgrund der steuerlichen Anreize aus den Altbundesländern kommen, entwickelt sich langsam auch ein Angebot, das für die Einheimischen interessant ist. Leerstehende Altbausubstanz kann oftmals wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse nicht saniert werden. Hier ist sicherlich noch ein enormes Potential vorhanden.

#### 3.4. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Bedingt durch die Befristung des Fördergebietsgesetzes und der damit verbundenen Sonderabschreibungen für Neubauten hat sich die Nachfrage nach unbebauten Grund-

stücken in letzter Zeit sehr lebhaft entwickelt. So werden Wohnbaugrundstücke kaum noch unter DM 200,-/m<sup>2</sup> angeboten. In Spitzenlagen sind inzwischen bereits Preise von bis zu DM 500,-/m<sup>2</sup> erzielt worden. Bei gewerblich nutzbaren Baugrundstücken ergibt sich – je nach dem Maß der baulichen Nutzung – eine relativ große Preisspanne. In Spitzenlagen konnten ertragswertorientierte Preise bis zu DM 2.500,-/m<sup>2</sup> realisiert werden. Im Bereich der momentan in Planung und teilweise bereits im Bau befindlichen Gewerbeparks reichen die Preise von DM 60,- bis zu DM 300,-/m<sup>2</sup>. Zunehmend kann beobachtet werden, daß Investoren bereit sind, Nachbesserungen im Kaufpreis bei einer höheren Grundstücksnutzung zu akzeptieren. Somit besteht die Möglichkeit, die Grundstückspreise marktgerechter zu gestalten.

Langwierig verläuft nach wie vor der Prozeß bis zur Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung. Das Fehlen von Bebauungsplänen gestaltet die Entscheidungsfindung oft schwierig. Die Nachfrage nach zentrumsnahen Grundstücken ist sehr hoch, jedoch beobachtet man zunehmend, daß Investoren und Bauträger sich verstärkt auch für Grundstücke in Stadtteilzentren interessieren. Ein steigendes Verkaufsangebot ist bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen, die kurz vor der Rückübertragung stehen oder bereits an die Alteigentümer zurückgegeben wurden. Obwohl die Mehrzahl der Objekte einen erheblichen Renovierungsbedarf aufweisen, ist bei mietfreien Anwesen mit nicht überhöhten Preisen ein zügiger Verkauf möglich. Bei vermieteten Objekten gestaltet sich der Verkauf oft schwierig und ist nur mit erheblichen Preiszugeständnissen möglich. Die Preisbildung vollzieht sich überwiegend im Rahmen der Verkäufe der Treuhandausschreibungen, die erwartungsgemäß eine hohe Resonanz erzeugen. Da alle Grundstückspreise vorläufig noch eine starke Streubreite aufweisen, soll die Preisstaffelung innerhalb der Stadt nur am Beispiel von Leipzig erläutert werden.

#### 4. DIE ENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTES AM BEISPIEL VON LEIPZIG

Der Grundstücksverkehr läßt recht präzise Rückschlüsse auf den Grad der zu erwartenden ökonomischen Dynamik eines Gebietes zu. Leipzig ist mit mehr als 80 Banken zum Finanz-Zentrum des Ostens aufgestiegen. Die Stadt Leipzig hat sich neben Berlin zur stärksten Entwicklungsregion der neuen Länder und damit auch immobilienwirtschaftlich zur Marktführerin entwickelt. Der Grundstücksverkehr ist dafür ein deutlicher Indikator (vgl. Tabelle 5).

Aus der Tabelle wird deutlich, daß die Anzahl der Verkaufsfälle von 1991 zu 1992 auf knapp das Fünffache gestiegen ist, der Geldumsatz erhöhte sich auf das rund Fünfeinhalbfache, während der Flächenumsatz nur auf das Doppelte anstieg. Das macht deutlich, daß sich der Grundstücksmarkt auf Stadtgebiete verlagerte, wo höhere Grundstückspreise erzielt werden. Allein auf die City, die citynahen Bereiche und die anschließenden Wohngebiete, Waldstraßenviertel und Musikviertel entfallen bei nur knapp 13 % des Flächenanteils 45 % des Geldumsatzes. Das hier vorherrschende Preisniveau weist auf die hohe Attraktivität und den Nachfragedruck in diesen Stadtteilen

Kategorie	1991	1992	Entwicklung (%)
<i>Anzahl Verkaufsfälle</i>			
unbebaut	117	431	368
bebaut	460	1.846	401
Eigentumswohnungen	0	549	--
Summe	577	2.826	490
<i>Geldumsatz (Mill. DM)</i>			
unbebaut	132,00	636,00	482,00
bebaut	387,00	2.101,00	543,00
Eigentumswohnungen	0,00	177,00	--
Summe	519,00	2.914,00	516,00
<i>Flächenumsatz (ha)</i>			
unbebaut	241,00	365,00	151,00
bebaut	57,00	251,00	440,00
Eigentumswohnungen	0,00	8,00	--
Summe	299,00	624,00	209,00

Quelle: Stadtvermessungsamt Leipzig, Abteilung Grundstückswertermittlung

Tabelle 5: Grundstücksverkehr in Leipzig 1991/1992

hin. Bemerkenswert ist die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentümshäusern. Dieser Trend – sicher nicht mit gleichen Steigerungsraten – wird sich weiter fortsetzen, insbesondere dann, wenn die Verkaufsbeschränkungen für die Grundstücke, für die ehemals Nutzungsrechte bestanden, aufgehoben sein werden. Näherungsweise spiegelt die Stichprobe von 430 Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke das Gesamtverhalten auf dem Grundstücksmarkt wider:

Kerngebiet gesamt: DM 400,--/m<sup>2</sup> bis DM 16.226,--/m<sup>2</sup>  
davan City: DM 6.300,--/m<sup>2</sup> bis DM 16.226,--/m<sup>2</sup>  
citynah: DM 1.000,--/m<sup>2</sup> bis DM 7.800,--/m<sup>2</sup>  
sonst: DM 400,--/m<sup>2</sup> bis DM 1.350,--/m<sup>2</sup>

Die Kauffälle im Citybereich sind über das gesamte Gebiet verteilt und lassen aus statistischer Sicht zunächst keine Unterscheidung in verschiedene Lageklassen zu. Die Vollständigkeit der eingegangenen Kaufverträge erscheint allerdings nicht gesichert. Einerseits halten einzelne Notare Kaufverträge mit Restitutionsansprüchen solange zurück, bis die Eintragung ins Grundbuch erfolgt ist, andererseits erreichen das Stadtvermessungsamt nicht alle Kaufverträge. Von den tatsächlich gehandelten Kaufpreisen werden die Bodenrichtwerte abgeleitet und auf die Merkmale eines sogenannten Richtwertgrundstücks übertragen.

In der Darstellung (vgl. Karte 1) für den Kernbereich der Stadt Leipzig stellen die Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für unbebaute, lastenfreie Grundstücke in Gebieten dar, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zutreffend sind, das sind insbesondere Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung sowie Grundstücksgröße und -zuschnitt. Aufgrund des noch zu geringen Datenmaterials konnten genau abgegrenzte Zonen für bestimmte Wertverhältnisse nicht ermittelt werden, eine Umsetzung der Daten in Linien gleicher Bodenwerte war nicht möglich. Die Bodenrichtwerte wurden deshalb in der Mitte eines typischen Bebauungsgebietes plaziert und geben, wie schon oben erwähnt, den durchschnittlichen Wert an. Für Bebauungsgebiete wurden entsprechend der Struktur der städtischen Bebauung fünf verschiedene Grundstückstypen ermittelt, auf die sich die Bodenrichtwerte beziehen. Sie sind in der Legende zur Karte dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind immer in Verbindung mit den als Bezug angegebenen Maßen der baulichen Nutzung (Grundstückstyp und Geschößflächenzahl) zu sehen. Ein Vergleich mit den Nutzungsarten (vgl. Karte 1) zeigt, daß der Bereich der höchsten Bodenwerte mit den Kerngebieten der Stadt zusammenfällt, in denen Einzelhandel, Banken und Büros dominieren. Das Bodenwertmaximum ist somit räumlich nahezu deckungsgleich mit der City und den citynahen Gebieten und damit den Punkten guter Erreichbarkeit. Ebenso treten die wichtigsten Einkaufsachsen in der Innenstadt deutlich hervor.

Verhältnismäßig stark streuen die Bodenrichtwerte in den Wohngebieten. Hohe Bodenwerte verzeichnen die innerstädtischen gründerzeitlichen Wohngebiete im Norden, Westen und Süden der Stadt. Aufgrund ihrer relativ guten Erreichbarkeit schlägt sich der Bodenwert trotz der renovierungsbedürftigen Bausubstanz in hohen Mieten nieder. Hier kommt es durch die allgemein zu beobachtende Ausweitung des Tertiärsektors allmählich zur Verdrängung der Wohnfunktion. Da eine kommunale Bodenvorratswirtschaft bislang weitgehend fehlt, ist andererseits in verstärktem Maße die Abwanderung des Tertiärsektors an den Stadtrand, in Bereiche mit niedrigen Bodenpreisen und relativ guter Erreichbarkeit zu beobachten. Aus der Gegenüberstellung der vorläufigen Bodenrichtwerte mit Stand 12/91 und der Bodenrichtwerte mit Stand 12/92 beträgt die durchschnittliche Preisaufwärtsentwicklung in der Stadt Leipzig 12 %.

## 5. FAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

Der neue ostdeutsche Immobilienmarkt bietet in den nächsten Jahren große Anlagemöglichkeiten für Investoren, weil jegliche moderne Gewerbeimmobilien fehlen. Die Schwierigkeiten in der Einschätzung der zukünftigen Nachfrage- und Angebotssituation führt allerdings dazu, daß derzeit Engagements in Ostdeutschland wesentlich spekulativer sind als in Westdeutschland. Daher waren es bisher hauptsächlich die aggressiveren deutschen Investoren, die tätig wurden. Eine Ausnahme bildet lediglich Ostberlin, wo bereits zahlreiche ausländische Investoren aktiv sind. Da die Risiken für Investoren und Bauträger in den neuen Bundesländern erheblich höher sind als in den alten Bundesländern, erwartet man auch etwas höhere Renditen. Ungeklärte Eigentums-





Karte 1: Bodenpreis-Richtwerte (DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Stand Ende 1992) und Nutzungsarten im Kernbereich von Leipzig. Art der baulichen Nutzung: K - Kerngebiet, M - Mischgebiet, W - Wohngebiet, D - Dorfgebiet, G - Gewerbegebiet (Quelle: Grundstücksmarkt in Leipzig 1992)

verhältnisse an innerstädtischen Standorten werden in Ostdeutschland auch in den kommenden Jahren ein wesentliches Hemmnis für Investoren und eine sinnvolle Stadtentwicklung sein. Bereits heute zeichnet sich ab, daß dadurch in den Großstädten ein zweckmäßiger innerstädtischer Wohnungs- und Gewerbebau behindert wird. Folgen sind die mangelhafte Nutzung vorhandener und der Aufbau an sich zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlicher Anlagen der Infrastruktur, ein Bauen auf der grünen Wiese und Erscheinungen der Zersiedlung im Umland der Städte. Entspannt werden kann die Situation durch den bedeutenden Grundbesitz der Kommunen. Die Umnutzung von kommunalen Flächen sowie eine Nutzungsintensivierung könnten Blockaden am Immobilienmarkt lösen und Investitionen in Ostdeutschland erleichtern.

Die Stadtverwaltungen dürfen auf bestimmte Entwicklungen am Immobilienmarkt nicht nur reagieren, sondern sie müssen zukunftsorientiert agieren. Die Möglichkeiten, durch Mobilisierung von kommunalem Grundbesitz Bewegung in den Immobilienmarkt zu bringen, sind zahlreich, unter anderem durch die Nutzung aufgegebener Bahnhöfe (Bus und Bahn), Fahrzeugdepots, Hafenanlagen, Ausstellungsgelände bis zur Anlage von Tiefgaragen im Zusammenhang mit dringend erforderlichen Arbeiten zur stadttechnischen Netzerneuerung und Leitungsverlegung. Vor allem Investitionen im Wohnungsbau bedürfen einer sicheren bau- und planungsrechtlichen Grundlage. Die in den letzten Jahren mehrfach geänderten Vorschriften im Bau- und Bodenrecht verunsicherten potentielle Investoren. Hier muß die öffentliche Hand die Risiken der Investitionstätigkeit und der Bewirtschaftung im Wohnungssektor verringern. Zu stabilen Rahmenbedingungen gehören unter anderem ein ausreichendes Baulandangebot sowie überschaubare Fristen der Projektentwicklung und Baugenehmigung. Besonders wichtig ist die langfristige Stabilität des Mietrechtes.

Seit dem 1. Mai 1993 ist das neue Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in Kraft; danach müssen sich die Bürger und Investoren bei Errichtung eines Neubaus nach dem Bebauungsplan der Städte und Gemeinden richten. Speziell in den neuen Bundesländern existieren häufig noch keine Bebauungspläne für alle Gebiete der Städte und Gemeinden. In solchen Fällen muß nach dem Paragraphen 34 des Bundesbaugesetzes rasch entschieden werden, ob das geplante Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile steht und die Genehmigung für den Baubeginn erteilt wird. Das größte Hindernis für eine lebhafte Investitionstätigkeit in Ostdeutschland sind nach wie vor die ungeklärten Eigentumsverhältnisse. Rund eine Million Rückgabeansprüche privater ehemaliger Eigentümer, die sich auf etwa 1,5 Mill. Vermögensobjekte – insbesondere Grund und Boden – richten, sind die Hauptursache, daß trotz Investitionszuschüssen von bis zu 33 % und Sonderabschreibungen von 50 % im Jahr zuwenig investiert wird.

Da es vierzig Jahre lang in den neuen Bundesländern keinen Immobilienmarkt gab, existieren auch keine Vergleichspreise bzw. -mieten. Die Preise und Mieten, die in den letzten drei Jahren für Objekte bezahlt wurden, sind mit aller Vorsicht zu bewerten. Die Mietpreise für gewerbliche Flächen sind im Vergleich zu den alten Bundesländern in

der Regel sehr hoch, da es einerseits eine enorme Nachfrage gibt und andererseits das Angebot nicht ausreicht. Die derzeitigen Mietpreise sind kein zuverlässiger Hinweis, wie sich die Mieten in Zukunft bewegen werden, wenn Angebot und Nachfrage ausgewogener sind. Die Preise, die in letzter Zeit für Grundstücke bezahlt wurden, sind für Vergleichszwecke genauso unzuverlässig. Kommunen, aber auch Privateigentümer haben anfangs ihre Grundstücke fast verschenkt, um schnell zu Geld zu kommen. In anderen Fällen wurden jedoch in der ersten Euphorie Preise gezahlt, die man in westdeutschen Städten in vergleichbarer Lage als stark übersteuert bezeichnen würde. Sowohl für die Grundstückspreis- als auch für die Mietpreisentwicklung wird sich die seit Ende 1992 zu beobachtende markttypische Segmentierung fortsetzen. Ein zunehmendes Angebot an modernen, erschlossenen Flächen erhöht die regionale Mobilität, ermutigt Existenzgründer, schafft überörtliche Ansiedlungsreize, wirkt preisdämpfend und verstärkt den Sanierungs- und Modernisierungsdruck auf Bestandsobjekte.

Ein die Nachfrage deckendes Angebot an Renditeobjekten gibt es derzeit nicht. Grund hierfür dürfte die nur langsam in Gang kommende Bautätigkeit in den Städten sein. Ferner baut die Mehrzahl der Investoren für den eigenen Bestand, zumal die hohen steuerlichen Anreize in der Regel nur von den Bauherren selbst in vollem Umfang in Anspruch genommen werden können. Aufgrund des hohen Investitions- und Renovierungstaus in den neuen Bundesländern ist – trotz Rezession – mit einer weiter zunehmenden Bautätigkeit zu rechnen. Zusätzliche Impulse geben die hohen steuerlichen Anreize und Fördermittel. Die allgemeine Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt ist schwierig einzuschätzen. Die Situation, daß die Nachfrage weitaus größer ist als das Angebot, dürfte noch etliche Zeit andauern. Bei Bestandsobjekten, vor allem an weniger guten Standorten, werden die Mietpreise sukzessive nachgeben, sobald sich das Angebot an Neubauf lächen vergrößert.

Besonders in der Region Halle-Leipzig und im Berliner Raum hat sich der Immobilien- und Baubereich in den letzten zwei Jahren zu einem kräftigen Wertschöpfungs- und Wachstumsmotor entwickelt. Im Zuge der fortschreitenden Konsolidierung in Ostdeutschland werden vor allem diese beiden Verdichtungsregionen auch immobilienwirtschaftlich zu Marktführern in Deutschland.

## 6. LITERATURVERZEICHNIS

- AENGEVELT-RESEARCH (1992/93), City Report Leipzig, Nr. 1. Leipzig.  
 AENGEVELT-RESEARCH (1993/94), City Report Leipzig/Halle, Nr. 2. Leipzig.  
 ALONSO W. (1964), Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent. Cambridge.  
 ALONSO W. (1974), A theory of the urban land market. In: STEWART M. (ed.), The city, problems of planning, pp 107-116. Bungay.  
 BAUGESETZBUCH (1990), Neu mit Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz, Baunutzungsverordnung, DDR-Übergangsrecht und Erläuterungen, 2. Auflage (= Beck'sche Gesetzestexte). München.  
 BAULANDBERICHT (1983), Städtebauliche Forschung, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 03.100.

- BAULANDBERICHT (1986), Städtebauliche Forschung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 03.116.
- BERRY B.J.L. (1967), *Geography of Market Centers and Retail Distribution*. Englewood Cliffs, New York.
- BONCZEK W. (1971), Die Reform des kommunalen Bodenrechts aus städtebaulicher Sicht. In: Zur Reform des städtischen Bodenrechts (= Veröffentlichungen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Abh. Bd. 61), S. 31-86.
- BORK G. (1984), Wohnen und Gewerbe – Bewältigung städtebaulicher Konfliktsituationen durch Bauleitplanung, Arbeitshilfen für die Praxis (= Neue Kommunale Schriften, Bd. 50). Deutscher Gemeindeverlag/Kohlhammer, Köln.
- BRAAM W. (1987), Stadtplanung, Aufgabenbereiche, Planungsmethodik, Rechtsgrundlagen. Düsseldorf.
- BRACHMANN R. (1992), Ermittlung des Bauwertes von Industriebauten und von Fabrikgrundstücken. Oppermann Verlag, Hannover.
- BRAUNE T. (1989), Die Situation des Baulandmarktes in Hamburg. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/7, S. 479-483.
- BRÖGELMANN R. (1992), Baugesetzbuch – Kommentare, Bd. 1, 2, 3. Kohlhammer, Stuttgart.
- CARTER H. (1980), Einführung in die Stadtgeographie. Übersetzt u. hrsg. v. VETTER F. Berlin/Stuttgart.
- DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER (1992), Markt und Fakten. o. O.
- DREIS H. (1970), Entwicklungstendenzen auf dem Bodenmarkt. In: Deutsche Wohnungswirtschaft, 22, S. 171-173.
- EBERSPÄCHTER H. (1953), Die Entwicklung der Grundstückspreise und des Grundstücksmarktes der Stadt Eßlingen am Neckar unter besonderer Berücksichtigung der preisbedingenden Faktoren. Dissertation. Landwirtschaftliche Hochschule Hohenheim, Eßlingen.
- ELIOT HURST M. (1972/74), *A geography of economic behavior. An introduction*. North Scituate, Mass. (Duxbury Press), London 1974.
- FLÜCHTER W., WIJERS P.J. (1990), Bodenpreisprobleme im Ballungsraum Tokyo. In: Geographische Rundschau, 42, Heft 4, S.196-206.
- FRIELING H.D. (1980), City – Forschungsdefizite und Thesen zu den ökonomischen und politischen Bedingungen der Citybildung, am Beispiel von Göttingen. In: Erdkunde, 34, S. 16-22.
- GIESE E. (1977), Der Einfluß der Bauleitplanung auf die wirtschaftliche Nutzung des Bodens sowie den Boden- und Baumarkt in Großstädten der Bundesrepublik, dargestellt am Beispiel der Frankfurter Innenstadtplanung. In: Geographische Zeitschrift, 65, S. 109-123.
- GLEBE G., SCHACHTSCHNEIDER K., WALDORF B. (1985), Das Bodenrichtwertgefüge der Stadt Düsseldorf. Geodätika '85, Tagungsführer zum 69. Deutschen Geographentag 1985, S. 101-106.
- GROTZ R., KULINAT K. (1973), Baulandpreise als Indikatoren für Verdichtungsprozesse. In: Jahrbücher für Statistik und Landeskunde von Baden-Württemberg, Heft 2, S. 49-82.
- GÜLDENBERG E., KUJATH H.J. (1989), Siedlungsentwicklung und Baulandmarkt in der Region Hannover. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/7, S. 461-478.
- GÜTTLER H. (1989), Expertengespräch zur Baulandsituation. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/7, S. 485-493.
- HAMM B. (1982), Einführung in die Siedlungssoziologie (= Beck'sche Elementarbücher). München.
- HEINEBERG H., HEINRITZ G. (1983), Konzepte und Defizite der empirischen Bürostandortforschung in der Geographie. In: Beiträge zur empirischen Bürostandortforschung (= Münchener Geographische Hefte, 50). S. 9-29. Lassleben, Kallmünz/Regensburg.



- HEINEBERG H., LANGE N. de (1988), The persistence and dynamics of office functions in West German cities since the late 19th century. In: DENECKE D., SHAW G. (eds.), *Urban Historical Geography. Recent progress in Britain and German Geography*, pp 211-235. Cambridge University Press, Cambridge.
- HEINEBERG H. (1989), *Stadtgeographie. Grundriß Allgemeine Geographie, Teil X. Ferdinand Schöningh, Paderborn/München/Wien/Zürich.*
- HEINRITZ G., LICHTENBERGER E. (1984), Wien und München – Ein stadtgeographischer Vergleich. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde*, 58, Heft 1, S.55-95.
- JASTRAM C.G. (1992), *Rationelle Baubewertung*. Oppermann Verlag, Hannover.
- JONES LANG WOOTTON, GmbH (1992), *Market Review Germany 1992*. Frankfurt/Main.
- JONES LANG WOOTTON, GmbH (1993), *The GERMAN Property Market 1993*. Frankfurt/Main.
- KADE G., VORLÄUFER K. (1974), Grundstücksmobilität und Bauaktivität im Prozeß des Strukturwandels citynaher Wohngebiete, Beispiel: Frankfurt/Main-Westend. In: *Materialien zur Bodenordnung I (= Frankfurter Wirtschafts- und Sozialgeographische Schriften, 16)*. Frankfurt/Main.
- KANT E. (1969), Zur Frage der inneren Gliederung der Stadt. In: SCHÖLLER P. (Hrsg.), *Allgemeine Stadtgeographie*, S. 360-370. Darmstadt.
- KRYSMANSKI R. (1967), Bodenbezogenes Verhalten in der Industriegesellschaft. In: *Materialien zur Raumplanung*, Bd. 2. Gütersloh.
- LAUSCHMANN E. (1976), *Grundlagen einer Theorie der Regionalpolitik (= Taschenbücher zur Raumplanung, 2)*. Hannover.
- LICHTENBERGER E. (1972), Die Wiener City. Bauplan und jüngste Entwicklungstendenzen. In: *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 114, S. 42-85.
- LICHTENBERGER E. (1991), Bd.1: *Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse (= Teubner Studienbücher Geographie)*. Stuttgart.
- LOB R.E., WEHLING H.-W. (1980), *Die Nutzungsstruktur der Essener Innenstadt (= Materialien zur Raumordnung, XXII)*. Geographisches Institut der Ruhr-Universität, Bochum.
- MAI U. (1975), Städtische Bodenwerte und ökonomische Raumstrukturen. Erläuterungen zu einer Bodenwertkarte der Stadt Bielefeld. In: *Geographische Rundschau*, 27, S. 293-302.
- MEYER K. (1970), Boden – Der Boden als Bauelement der Gesellschaft. In: *Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung*, S. 279-289. Hannover.
- MÜLLER-KLEISSLER R., RACH D. (1989), Der Baulandmarkt in der Bundesrepublik Deutschland – Strukturen und Entwicklungstrends. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 6/7, S. 401-418.
- POLENSKY T. (1974), Die Bodenpreise in Stadt und Region München. Räumliche Strukturen und Prozeßabläufe (= *Münchener Studien zur Sozial- und Wirtschaftsgeographie*, 10). Lassleben, Kallmünz/Regensburg.
- RAT DER STADT LEIPZIG-STADTVERMESSUNGSAMT (1972), *Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1992*.
- RAUTENSTRAUCH L. (1989), Die Situation des Baulandmarktes im Umlandverband Frankfurt. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 6/7, S. 441-454.
- ROSS F.W., BRACHMANN R., HOLZNER P. (1991), *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*. Stuttgart.
- SCHAFFER F., THIEME K. (1989), *Altstadtsanierung in Augsburg. Grundlagen – Maßnahmen – Wirkungen (= Beiträge zur Angewandten Sozialgeographie, 22)*. Universität Augsburg.
- SCHÄFERS B. (1968), Bodenbesitz und Bodennutzung in der Großstadt. Eine empirisch-soziologische Untersuchung am Beispiel Münster. In: *Beiträge zur Raumplanung*, Bd. 4. Gütersloh.

- SCHMIDT H. (1993), Suburbanisierung – Zukunftschance für die Städtereion Halle-Leipzig, Manuskript. Halle.
- SCHUSSMANN K. (1989), Die Baulandsituation in München. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/7, S. 423-431.
- SHORT J.R. (1984), An introduction to urban geography. Routledge & Kegan Paul, London.
- SONNEMANN E. (1992), Immobilien in den Neuen Bundesländern. Düsseldorf.
- STATISTISCHES JAHRBUCH (1991) für das vereinte Deutschland 1991. Wiesbaden.
- TRIEB M., SCHMIDT A., PAETOW St. et al. (1985), Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes – Denkmalpflege, Ortsbildung und Baurecht. In: FBW-Veröffentlichung, 161. Stuttgart.
- VORLÄUFER K. (1975), Bodeneigentumsverhältnisse und Bodeneigentumsgruppierungen im Cityerweiterungsgebiet Frankfurt/Main-Westend. In: Materialien zur Bodenordnung, II (= Frankfurter Wirtschafts- und Sozialgeographische Schriften). Frankfurt.
- WOLFRAM U. (1976), Räumlich-strukturelle Analyse des Mietpreisgefüges in Hamburg als quantitativer Indikator für den Wohnlagewert (= Mitteilungen der Geographischen Gesellschaft in Hamburg, 66). Hamburg.
- YEATES M.H. (1970), Einige Bestimmungsfaktoren für die räumliche Verteilung der Bodenwerte in Chicago 1910-1960. In: BARTELS D. (Hrsg.), Wirtschafts- und Sozialgeographie, S. 323-340. Köln.
- ZADELMARKT (1992), Magazin für Gewerbliche Immobilien, Heft 5, S. 8-18.

## 7. SUMMARY

### Helga Schmidt: Structures and Processes in the Real Estate Market in the Former GDR

This paper is concerned with a brief overview of the principal developments in the real estate market in East Germany since 1991. It seeks to track the most important recent changes and provides a basis for assessing future market trends. This market grew rapidly as from 1991 because it did not exist at all in the GDR economy. Private investors proved to be the most active agent in the domestic investment market. Demand for shares in certain property funds were very high, particularly in the New German Provinces where accelerated depreciation and other tax advantages offer attractive real estate based tax shelters to the private investor. Similarly the demand for office space increased considerably. In Berlin, Dresden, Leipzig the office space market is characterized by a considerable shortage of modern, well-equipped office space. Modern business park projects appear to be more attractive to many sectors of industry than office developments in suburbs.

Because of the very small and totally outdated stock of shop premises property markets in Eastern Germany can be expected to grow quickly in a short and medium term perspective. Berlin and Leipzig showed a phenomenal development during the past 18 to 24 months.

On the whole the increasing diversity of the expanding East German property market calls for more careful monitoring so that economic or demographic shifts will be registered at once. A detailed analysis of supply and demand will help towards achieving a well-balanced and successful town-planning strategy in East Germany.

# ZOBODAT - [www.zobodat.at](http://www.zobodat.at)

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft](#)

Jahr/Year: 1993

Band/Volume: [135](#)

Autor(en)/Author(s): Schmidt Helga

Artikel/Article: [Strukturen und Prozesse auf dem Immobilienmarkt: Das Beispiel der neuen Bundesländer 41-62](#)