

Messeausgabe 2008

Ostdeutschlands Industrie aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

Volkmar von Obstfelder

Noch vor wenigen Jahren galten Investitionen in ostdeutsche Immobilien als sicheres Verlustgeschäft. Zur Begründung wurden die schlechten wirtschaftlichen Aussichten für Gewerbe und Industrie genannt. Ein Irrtum, wie sich in den Augen des Autors inzwischen immer deutlicher zeigt, denn die Region verzeichnet – gestützt durch massive Förderung – die höchsten Wachstumsraten. Dass der Autor vor allem die Zukunftschancen des Marktes unterstreicht, in dem die TLG Immobilien ausschließlich tätig ist, dürfte aber auch dem Zweck dienen, das Unternehmen nicht unter Wert aus Bundesbesitz zu veräußern. (Red.)

Exakt 18 Jahre nach der Wiedervereinigung – also im Jahr ihrer „Volljährigkeit“ – finden sich heute die neuen Bundesländer unter den dynamischsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Mecklenburg-Vorpommern lag beispielsweise 2007 mit einem BIP-Wachstum von 2,6 Prozent nur knapp hinter dem Spitzenreiter Bayern (2,8 Prozent).

Hohe Dynamik der ostdeutschen Wirtschaft

Sachsen und Sachsen-Anhalt erzielten im gleichen Jahr mit 2,4 beziehungsweise 2,1 Prozent ein stärkeres Wachstum als etwa Niedersachsen (2,0 Prozent) oder Schleswig-Holstein (1,4 Prozent). Und auch 2008 wird für Ostdeutschland insgesamt eine weiter sinkende Arbeitslosenzahl sowie Expansion von Nachfrage und Produktion vorausgesagt. Denn: Der wirtschaftliche Aufschwung im industriellen und verarbeitenden Gewerbe, seit 2005 der maßgebliche Konjunkturtreiber in Deutschland, findet vor allem östlich der Elbe statt.

Während dieses Segment 2007 im Bundesdurchschnitt ein Plus von 6,2 Prozent erreichte, legte es etwa in Sachsen-Anhalt mit 11,7 Prozent beinahe doppelt so stark zu. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) kommt in einer Untersuchung der ostdeutschen Wirtschaft insgesamt zu dem Schluss: „Die Industriebetriebe haben vor allem die Arbeitskostenvorteile und auch die öffentlichen Förderleistungen für sich genutzt und bedienen nun direkt oder indirekt erfolgreich die Weltmärkte.“ Tatsächlich wird diese Exportstärke immer deutlicher sichtbar.

Bedingt wird dies nicht zuletzt durch die geografische Lage Ostdeutschlands als Drehscheibe im Ost-West-Handel. Und dies insbesondere nach der jüngsten EU-Osterweiterung mit dem Beitritt vieler neuer Länder. Im Regierungsbezirk Dresden, so eine Untersuchung der dortigen Industrie- und Handelskammer, legte zum Beispiel der Export 2007 um glatte 35 Prozent zu. Und in Thüringen kommt heute bereits jeder dritte Euro aus Verkaufserlösen aus dem Ausland. Beim lokalen Spitzenreiter – der Stadt Eisenach – liegt der Auslandsanteil am Umsatz inzwischen sogar über 42 Prozent – ein bundesweites Spitzenniveau.

Immobilienmarkt profitiert vom Aufschwung

Die Dynamik der Wirtschaft in Ostdeutschland spiegelt sich deutlich auf dem Immobilienmarkt wider, wie auch die aktuellen Daten des TLG-Berichtes „Immobilienmarkt Ostdeutschland“ belegen. Die Zahl der Grundstückstransaktionen in den 27 kreisfreien Städten Ostdeutschlands sowie Berlin ist 2007 zwar um rund neun Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Gleichzeitig lag jedoch der hiermit realisierte Umsatz mit 22,25 Milliarden Euro sogar leicht über dem Vorjahreswert (22 Milliarden Euro). Berlin steht dabei mit einem Um-

satz von 14,58 Milliarden Euro deutlich an der Spitze, gefolgt von Leipzig und Dresden mit 1,7 beziehungsweise 1,4 Milliarden Euro.

In vielen ostdeutschen Regionen zeigt sich die gute wirtschaftliche Entwicklung 2007 darüber hinaus in steigenden Preisen für Bauland in Industrie- und Gewerbezentren. Die höchsten Preise werden derzeit in Dresden (bis zu 165 Euro pro Quadratmeter) und in Potsdam (bis zu 145 Euro pro Quadratmeter) erzielt. Ähnlich die Entwicklung bei den Einzelhandelsmieten, denn sinkende Arbeitslosenzahlen sowie steigende Kaufkraft und Konsumfreude machen Ostdeutschland zunehmend attraktiv – insbesondere für Handelsketten.

Weniger Leerstand, höhere Mieten

Die mit Abstand höchsten Mieten für Einzelhandelsflächen ab 150 Quadratmeter (außerhalb Berlins) werden in Dresden und Leipzig mit bis zu 65 beziehungsweise 60 Euro pro Quadratmeter verlangt. Für kleinere Flächen bis 100 Quadratmeter müssen hier im Geschäftskern sogar bis zu 115 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden.

In den meisten ostdeutschen Städten sowie in der Hauptstadt Berlin liegen die Mietpreise für Büros gegenüber dem Vorjahr auf konstantem Niveau. Aktuell profitiert insbesondere Berlin von der guten wirtschaftlichen Verfassung. Erstmals konstatieren die Marktbeobachter nicht nur einen Zuwachs bei den Vermietungen, sondern einen Rückgang des Leerstandes. Die bereits 2006 zu beobachtende Konsolidierung auf dem Büroimmobilienmarkt setzt sich damit insgesamt fort.

Unternehmen profitieren in Ostdeutschland darüber hinaus von den im Vergleich zu westdeutschen Ballungsgebieten zurzeit noch günstigen Preisen für Gewerbeimmobilien. Hinzu kommen die Investitionszulagen und Gemeinschaftsaufgabe-Mittel (GA-Mittel) sowie Finanzierungsangebote, zum Beispiel Immobilienleasing. Die TLG Immobilien bietet in allen neuen Bundesländern das förderfähige Modell „Immo-Leasing plus“ an. Bei diesem Angebot übernimmt die TLG Immobilien von der Planung über die Ausschreibung bis zur schlüsselfertigen Übergabe die komplette Erstellung von Firmengebäuden und Produktionsstätten.

Der Autor

Dr. Volkmar von Obstfelder ist Vorsitzender der Geschäftsführung der TLG Immobilien GmbH, Berlin.

Vom Leasingnehmer eingeworbene Fördermittel, zum Beispiel GA-Mittel oder Investitionszulagen, werden dabei in die Finanzierung eingebunden. Die Leasingraten werden dann von den Finanzierungspartnern individuell auf die Cash-Flow-Situationen der Nutzer zugeschnitten: „Pay as you earn“, lautet also die Devise.

Leasingfinanzierungen und Förderung von Industrieansiedlungen

Das Objekt selbst wird beim Leasinggeber bilanziert und ist somit bilanzneutral sowie eigenkapital- und liquiditätsscho-

werden jährlich mehr als eine Million Displays produziert.

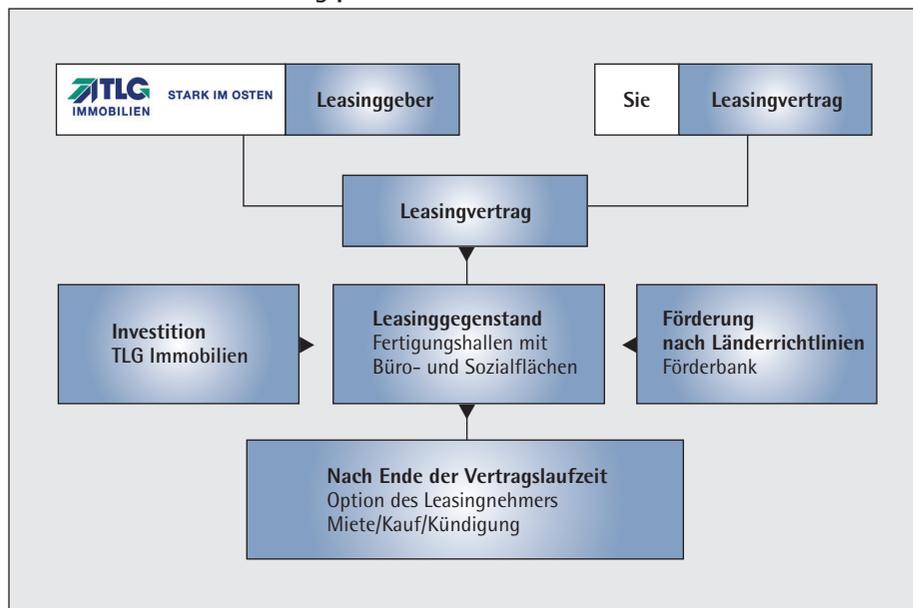
Standortvorteil Qualifikation und Bildung

Ein weiteres Plus der neuen Bundesländer besteht in der Bildung: Wie die aktuelle Studie „Bildungsmonitor 2008“ des Instituts der deutschen Wirtschaft belegt, ist Sachsen führend, wenn es um die Verbesserung der Qualität und Leistungen im schulischen und universitären Bereich geht, Thüringen belegt den dritten Platz. Außerdem verfügen laut Bundesländer-Ranking der „Wirt-

Immobilien-gesellschaft das neue Zentrum für Luft- und Raumfahrt, wo unter anderem das europäische Satelliten-Navigationssystem Galileo weiterentwickelt wird.

Ostdeutschland, und hier insbesondere die Wachstumsregionen Mitteldeutschland, Ostseeküste sowie Berlin und sein engerer Verflechtungsraum, bieten nachhaltig gute Chancen für Immobilieninvestitionen. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in den neuen Bundesländern weiter steigen wird, zumal staatliche Fördermittel wie Investitionszulagen und GA-Fördermittel sowie intelligente Leasingkonzepte dies auch für kleine und mittlere Unternehmen erschwinglich machen.

Struktur des „Immo-Leasing plus“-Produkts



Anziehende Grundstückspreise in Gewerbe- und Industriegebieten als Ergebnis der gestiegenen Nachfrage verzeichnen bereits im Jahr 2007 Leipzig, Eisenach, Brandenburg an der Havel, Neubrandenburg, Frankfurt/Oder und Jena. Spitzenpreise meldet nach wie vor Dresden, denn die Region erfreut sich inzwischen auch international größter Beliebtheit. Von 23 neuen größeren Unternehmen, die die sächsische Wirtschaftsförderung allein Ende 2007 registrierte, stammten 13 aus dem Ausland.

Rückkehr von Unternehmen

Ostdeutschland kann zudem von aktuellen Entwicklungen profitieren. Nach einer Welle des Auslagerns von Produktionsstätten in osteuropäische Länder, gibt es jetzt eine immer stärkere Gegenbewegung. So kehrt laut Untersuchung des Fraunhofer-Instituts bereits jedes fünfte deutsche Unternehmen aus diesen Ländern wieder zurück. Als wichtigste Gründe hierfür werden besser qualifizierte Mitarbeiter in Deutschland, die hierzulande wesentlich leistungsfähigere Infrastruktur und nicht zuletzt die Rechtssicherheit genannt.

nend für den Leasingnehmer. Nach Ende der Vertragslaufzeit hat der Leasingnehmer die Option, die Gebäude zu mieten, zu kaufen oder die Vereinbarung zu kündigen. Resultat: Mit diesem Rundum-Servicepaket für Bau und Finanzierung können sich die Unternehmer auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.

So ein Beispiel ist die britische Plastic Logic Limited, eine Ausgründung der Universität Cambridge. Für das innovative Unternehmen hat die TLG Immobilien im Airportpark Dresden zwischen der Chipfabrik von AMD, den Autobahnen A4 und A13 sowie dem Flughafen Dresden eine Produktionshalle und ein Verwaltungsgebäude errichtet. Hier wird – weltweit erstmals serienmäßig – seit wenigen Wochen eine neue Generation flexibler Displays, die sogenannten „elektronischen Papier-Displays“ (E-Paper), hergestellt. Mit 140 Mitarbeitern

schaftswoche“ Berlin (13,8 Prozent) und Sachsen (13,0 Prozent) die meisten Beschäftigten über einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss.

Zum Vergleich: Baden-Württemberg erreicht nur einen Anteil von 10,5 Prozent und Bayern gar nur 9,8 Prozent. Der hohe Anteil hochqualifizierter Arbeitnehmer macht die neuen Bundesländer insbesondere und zunehmend für Unternehmen der High-Tech-Industrie interessant. Eine Entwicklung, die auf dem Immobilienmarkt ihre Spuren hinterlässt, denn die Nachfrage nach maßgeschneiderten Gebäuden für hochspezialisierte Anforderungen steigt. So hat die TLG Immobilien kürzlich beispielsweise im Gewerbepark Osterweddingen vor den Toren Magdeburgs ein hochmodernes Floatglaswerk mit 186 Arbeitsplätzen realisiert. In Warne-

Genau mit diesen Trümpfen kann insbesondere Ostdeutschland aufwarten. Und räumlich ist von hier schließlich die Bedienung der neuen Absatzmärkte nach der EU-Osterweiterung am besten möglich. Dies und die im Vergleich zu Westdeutschland immer noch niedrigeren Lohnkosten machen Ostdeutschland nicht nur konkurrenzfähig, sondern zum Zukunftsstandort, auch und vor allem für Immobilieninvestitionen. ■