

# Presseinformation

vom 8. September 2010

## Immobilienmarkt Ostdeutschland in robuster Verfassung

**TLG IMMOBILIEN stellt neuen Report  
„Immobilienmarkt Ostdeutschland 2010“ vor**

„Der Immobilienmarkt in Ostdeutschland präsentiert sich derzeit in einem bemerkenswert robusten Zustand.“ Mit diesem Resümee stellte in Berlin Niclas Karoff, Geschäftsführer der TLG IMMOBILIEN, den Berichtsband „Immobilienmarkt Ostdeutschland 2010“ vor. „Im Jahr der stärksten Rezession der deutschen Nachkriegsgeschichte sind die Immobilienpreise in Ostdeutschland über alle von uns untersuchten Preissegmente hinweg weit überwiegend stabil geblieben oder sogar gestiegen. Die neuen Bundesländer bieten weiterhin attraktive Chancen für Immobilienanleger, so Karoff weiter.

Die TLG IMMOBILIEN dokumentiert mit dem Bericht „Immobilienmarkt Ostdeutschland 2010“ aktuelle Daten und Entwicklungstrends zum nun bereits 18. Mal in Folge. Aufgrund dieser Erfahrung aus fast zwei Jahrzehnten sowie der aufwändigen Datenerhebung hat sich der Marktbericht als Standardwerk etabliert, auf das zahlreiche Medien, staatliche Stellen sowie Industrie- und Handelskammern verweisen. Für den Bericht hat die TLG IMMOBILIEN nahezu 2.000 interne und externe Immobilienmarktdaten analysiert.

### Osten vorn bei Wohnimmobilien

Der Wert von Wohnimmobilien in Ostdeutschland hat sich insgesamt erhöht. Dies ist unter anderem eine Folge der seit Jahren kontinuierlich zunehmenden Kaufkraft in den neuen Bundesländern, die auf der vergleichsweise stabilen Situation des Arbeitsmarktes und dem Aufholprozess bei der Lohnentwicklung basiert. Eine besondere Stellung als Wohnstädte nehmen hierbei Dresden und Potsdam ein. In fast allen Preiskategorien für privaten Wohnraum befinden sich die beiden Städte in der Spitzengruppe und müssen den Vergleich mit westdeutschen Städten nicht mehr scheuen. Eine überraschend stabile Tendenz zeigt sich auch bei der Preisentwicklung für Wohnbauland. Innerhalb aller kreisfreien Städte Ostdeutschlands tut sich Rostock besonders hervor. In allen untersuchten Lagen zogen hier die Preise an, am stärksten in den mittleren Lagen. Dort kostete 2009 der Quadratmeter Boden 115 bis 150 Euro. Der Spitzenpreis in guten und sehr guten Lagen erreichte sogar 550 Euro/m<sup>2</sup>.

Die teuersten Eigenheime in Ostdeutschland (außerhalb Berlins) stehen nach wie vor in Potsdam. Dort werden laut TLG IMMOBILIEN mit bis zu 650.000 € die höchsten Spitzenpreise für frei stehende Eigenheime gezahlt. Es folgen Dresden (bis zu 500.000 €), Jena (bis zu 470.000 €), Leipzig (bis zu 450.000 €) und Erfurt (bis zu 350.000 €). Auch bei den Preisen für Reihenhäuser heißt der Spitzenreiter Potsdam. Hier reicht die Preisspanne von 140.000 bis 350.000 €.

Auf Platz 2 folgt der letztjährige Aufsteiger Stralsund (80.000-240.000 €) und dahinter Dresden (110.000 – 230.000 €).

In der Kategorie Eigentumswohnungen ist Potsdam ebenfalls Spitze, wird allerdings bei Neubauwohnungen von Rostock im Stadtteil Warnemünde auf den zweiten Platz verwiesen. In Warnemünde werden für Neubauten bis 3.800 €/m<sup>2</sup> gezahlt, bei modernisierten Altbauten 3.200 €/m<sup>2</sup>. Potsdam folgt bei den Neubauten auf Platz zwei mit 1.300-3.200 €/m<sup>2</sup>, kann aber bei den modernisierten Altbauten wieder den Spitzenplatz mit 1.000 – 3.800 €/m<sup>2</sup> erreichen. Auf Platz drei liegt Dresden (Neubauten: 1.300-2.900 €/m<sup>2</sup>; modernisierte Altbauten: 900-3.600 €/m<sup>2</sup>). Auffällig ist der verbreitete Trend zu höheren Wohnungspreisen auch in Thüringen. Diese Entwicklung ist dort – bis auf Eisenach – in allen kreisfreien Städten zu beobachten, also in Erfurt, Gera, Jena und Weimar. Die stärksten Steigerungen dokumentiert der aktuelle Marktbericht bei modernisierten Altbauten in Erfurt (600-2.200 €/m<sup>2</sup> statt 500-1.800 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr) und für Neubauten in Suhl (1.000-1.500 €/m<sup>2</sup> statt 800-1.000 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr).

Für Mieter ist die teuerste Stadt weiterhin Potsdam (modernisierter Altbau 3,90-8,00 €/m<sup>2</sup>; Neubau 5,50-10,50 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Rostock (modernisierter Altbau: 4,50-8,00 €/m<sup>2</sup>; Neubau 6,50-7,50 €/m<sup>2</sup>). Generell ist laut neuem TLG IMMOBILIEN-Marktbericht 2010 der Aufwärtstrend bei den Wohnungsmieten ausgeprägt: In 50 untersuchten Preiskategorien (Altbauten und Neubauten) für die 22 kreisfreien Städte sowie Berlin werden nur in zwei Fällen fallende Preise festgestellt, jedoch 21 Mal steigende und 27 Mal stabile Mieten.

### **Gewerbeimmobilien: Preisrutsch vermieden**

Auf dem Markt für Gewerbeimmobilien gab es in Ostdeutschland keine dramatischen Auswirkungen der Wirtschaftskrise. Die Preise für gewerbliche Grundstücke blieben 2009 in 14 der 22 ostdeutschen Städte stabil. Den stärksten Aufwärtstrend gab es in Jena, wo der Quadratmeter Boden jetzt 40-100 €/m<sup>2</sup> kostet.

Bei den Einzelhandelsflächen sind die Städte mit stabilen oder steigenden Mieten auch in der Mehrheit. Die höchsten Preise bei kleinen Einzelhandelsflächen bis 100 m<sup>2</sup> im Geschäftskern werden in Leipzig (45-115 €/m<sup>2</sup>), Dresden (50-110 €/m<sup>2</sup>) und Erfurt (30-90 €/m<sup>2</sup>) erzielt. Mieten für größere Flächen (ab 150 m<sup>2</sup>) im Geschäftskern waren in diesen Städten ebenfalls am teuersten.

Auch der Büroflächenmarkt konnte sich insgesamt behaupten. Die Mietpreise blieben in 14 von 22 kreisfreien Städten in zentralen und bevorzugten Lagen (überwiegend Neubauten mit moderner Ausstattung) stabil. Dresden und Leipzig verzeichneten sogar Zuwächse, weil dort der Flächenumsatz 2009 gegenüber 2008 gestiegen ist. Leipzig konnte den Flächenumsatz 2009 um 35 Prozent auf 115.000 Quadratmetern steigern. In Dresden wurden im ersten Halbjahr 2010 inzwischen sogar schon rund 35.000 Quadratmeter neu vermietet, im Vergleichszeitraum 2009 waren es hingegen nur 28.000 Quadratmeter. Die höchsten Mietpreise für Objekte mit gutem Nutzwert (außerhalb Berlins) erzielten Erfurt (6,00 - 12,50 €/m<sup>2</sup>), Rostock (8,50 – 12,00 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (8,00-12,00 €/m<sup>2</sup>) sowie dahinter gleichauf Dresden, Magdeburg und Potsdam (alle 8,00-11,00 €/m<sup>2</sup>).

### **Berliner Wohnungsmarkt mit großer Anziehungskraft – dynamischer Standort für Gewerbeimmobilien**

Trotz Wirtschaftskrise zeigen sich 2009 für den Berliner Wohnungsmarkt in allen Kategorien stabile und sogar steigende Preise. Auffällig ist vor allem der Aufwärtstrend bei Eigentumswohnungen im Ostteil der Stadt. Hier kosten Objekte in mittlerer Wohnlage inzwischen bis zu 3.500 €/m<sup>2</sup> in guten Lagen bis 3.900 €/m<sup>2</sup>.

Die Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau blieben in einfacher und mittlerer Lage im Ost- und Westteil konstant. Wie im Vorjahr liegt der Eingangspreis für einfache Lagen im Osten bei 80 €/m<sup>2</sup>, der Spitzenpreis im Westen bei 520 €/m<sup>2</sup>. In guten Lagen stiegen die Preise im Ostteil auf 160-260 €/m<sup>2</sup>, im Westen blieben sie hingegen stabil mit bis zu 740 €/m<sup>2</sup>.

Neugebaute Doppelhaushälften wurden in West-Berlin teurer und kosten jetzt bis zu 3.000 €/m<sup>2</sup> während im Ostteil die neu errichteten Reihenhäuser (1.400-1.800 €/m<sup>2</sup>) anzogen. Wohnungsmieten im Bestand in guten Lagen konnten nochmals anziehen (7,00-10,50 €/m<sup>2</sup>), in allen anderen Kategorien blieben die Mieten konstant.

Berlin gehört überdies zu den dynamischsten deutschen Einzelhandelsstandorten. So gingen die Mieten 2009 - teilweise deutlich - nach oben. Für Einzelhandelsflächen bis 100 m<sup>2</sup> wird, mit Ausnahme der Randlagen im Westteil, in allen übrigen Lagen der Hauptstadt mehr gezahlt als im Vorjahr. Kleinere Flächen im Ostteil kosten bis zu 225 €/m<sup>2</sup>. In den Top-Lagen im Westteil Berlins stiegen die Spitzenmieten von 220 auf 260 €/m<sup>2</sup>.

Der Berliner Büromarkt stand 2009 hingegen unter Druck. In 1-A-Lagen (bis 21 €/m<sup>2</sup>) sowie Cityrandlagen (7,00-12,50 €/m<sup>2</sup>) gingen die Preise etwas zurück. Aktuell stabilisiert sich der Markt durch ein zurückgehendes Neubauvolumen. Auch die im ersten Halbjahr 2010 wieder verstärkte Neuansiedlung von Unternehmen in der Hauptstadt lässt auf eine stärkere Büronachfrage hoffen.

### **Zum Unternehmen:**

Die TLG IMMOBILIEN ist mit ihrem starken Portfolio und dem ausgewogenen Angebot in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen die Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland. Sie konzentriert sich als aktiver Portfoliomanager auf die wachstumsstarken Regionen Ostseeküste, Metropolregion Berlin mit Potsdam und mitteldeutscher Kernraum. Das unter Risiko- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten diversifizierte und ausgewogene Portfolio mit einem Wert von rund 1,6 Mrd. Euro wird durch Ankäufe, Entwicklungen und marktgerechte Verkäufe stetig optimiert. Mit ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell, ihrer operativen Flexibilität mit konsequenter Kundenorientierung und einer einzigartigen Regionalkompetenz erwirtschaftet die TLG IMMOBILIEN seit Jahren stabile Cashflows und positive Jahresergebnisse.

---

Der komplette Bericht „Immobilienmarkt Ostdeutschland 2009“ steht im Internet der TLG IMMOBILIEN unter [www.tlg.de](http://www.tlg.de) zum Download bereit. Oder senden Sie eine E-Mail an [tlg.presse@tlg.de](mailto:tlg.presse@tlg.de).

Sie möchten immer aktuell über unsere Pressearbeit informiert werden? Dann registrieren Sie sich für unseren Presseservice im Internet unter: <http://www.tlg.de/hauptnavigation/mytlg-immobilien/presse-registrierung/>