

## INVESTOREN

# Ost-West-Denken verliert an Bedeutung

VON CHRISTOPH VON SCHWANENFLUG

Die Aussagen von Investoren und Entwicklern zu Ostdeutschland ergeben kein einheitliches Bild. Die einen machen angeblich gar keine Unterschiede mehr zwischen Ost und West, andere schließen Investitionen offenbar von vornherein aus. Leipzig, Dresden und Erfurt zählen aber inzwischen zum Kanon institutioneller Investoren.

ANZEIGE



25. und 26. November 2014 | KurhausCasino Baden-Baden  
**3. DEUTSCHER FACTORY-OUTLET-KONGRESS 2014**  
 Outlet 3.0 – Der Outlet-Boom erreicht eine neue Ebene



Für eine Versicherung solide genug: Co-Investor der Marienplatz-Galerie in Schwerin ist die AachenMünchener. Bild: Tenkhoff Properties

Vor eineinhalb Jahren gab es nur eine ostdeutsche Stadt, die für den Fußgängerzonen-Investor Aachener Grund infrage kam: Erfurt. Inzwischen hat sich der Anlagehorizont der Fondsgesellschaft, die das Geld katholischer Bistümer anlegt, um Leipzig, Dresden und Rostock erweitert. "Wir halten diese Standorte auch langfristig für wirtschaftlich und demografisch gut aufgestellt; zugleich sind sie für uns als reiner Innenstadtinvestor auch investierbar", sagt Frank Wenzel, Geschäftsführer der Aachener Grund. Will sagen: In diesen Städten findet der Kirchengeldinvestor jene langfristig an große Filialisten vermieteten innerstädtischen Geschäftshäuser, die er für seine Fonds braucht. Anders in Jena, das Wenzel ebenfalls für einen guten Investitionsstandort hält. "Der filialierte Einzelhandel wird in Jena ganz wesentlich in einem innerstädtischen Center gebunden, so dass wir leider nicht investieren können." (siehe dazu auch den Artikel über Magdeburg "Otto III. hat die Hosen an").

Ähnlich wie für die Aachener Grund zählen Leipzig und Dresden inzwischen auch zum Investitionskanon der Fondsgesellschaft Rreef. Die Tochter der Deutschen Bank hat zuletzt ein Geschäftshaus in Dresden (für einen Spezialfonds) und eine Einkaufspassage in Leipzig (für den offenen Fonds grundbesitz europa) gekauft. Mit der Marktgalerie Leipzig wurde der Abgang des Einkaufszentrums PEP in München teilweise kompensiert. "Dresden und Leipzig weisen mehrere Faktoren auf, die aus Sicht des Einzelhandels interessant sind. Die Städte sind z.B. nicht nur von der eigenen Bevölkerung abhängig, sondern es kommen auch viele Touristen", sagt Rreef-Geschäftsführer Ulrich Steinmetz, der für den Immobilieneinkauf der beiden offenen Immobilienfonds von Rreef verantwortlich ist. "Wir würden auch Erfurt und Rostock untersuchen", fügt er hinzu. Steinmetz versichert: "Wir reden über Deutschland und unterscheiden in keinsten Weise zwischen Ost und West." Der Shoppingcenterbetreiber ECE stellte 2010 fest, dass die Flächenproduktivität seiner Center im Osten genau dieselbe ist wie im Westen, obwohl einem Ostdeutschen 2010 im Schnitt 16.205 Euro Kaufkraft zur Verfügung standen und einem Westdeutschen im Schnitt 19.582 Euro.

Marco Schiff, Projektentwickler bei AVW Immobilien, äußert sich ähnlich wie Rreef-Manager Steinmetz. "Wir unterscheiden nicht mehr zwischen Ost- und Westdeutschland, wenn es ein gutes Projekt ist." Die Hamburger Immobilien-AG hat gerade ein Einkaufszentrum in Meißen eröffnet, eines in Zittau ist in Arbeit. Etwas anders verhalte es sich bei Investoren. "Ich stelle fest, dass die durchaus nochmal auf Ost und West gucken. Bei den Exit-Faktoren gibt es noch sehr geringfügige Unterschiede." Wichtiger seien den Anlegern allerdings auch Mieter und Laufzeit der Mietverträge. Der Einzelhandel selbst sehe die Sache so wie die Entwickler: "Die schauen sich den Standort an, das Projekt und die Konkurrenz." Und dann werde entschieden frei nach dem Motto: "Wenn A und B mieten, miete ich auch." Ein Manager eines Lebensmitteldiscounters bestätigt dieses Vorgehen mehr oder weniger: "Es ist nicht grundsätzlich falsch, was die Immobilienbranche sagt." Andreas Laubig, Sprecher von Edeka Minden-Hannover: "Die Ost-West-Betrachtung löst sich auf und weicht einer ortsbezogenen Entscheidung."

## Researcher rät zum Rosinenpicken

Immobilienmakler Uwe Hillemeier, auf die Vermietung von Großflächen spezialisiert: "In den letzten drei Jahren haben wir außer in Städten wie Leipzig in den neuen Ländern fürchterlich wenig vermietet. Es ging fast nur noch KiK, Tedi usw." Martin Mörl, Geschäftsführer des Wohnungs- und Einzelhandelsinvestors Prelios, sagt über Ostdeutschland: "Die Innenstädte kommen, aber die Umsätze sind noch immer geringer als im Westen." Marius Schöner, Deutschland-Geschäftsführer des Investors MGPA, beurteilt außer dem konkreten Projekt vor allem die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt und die Kaufkraft, wobei die Bevölkerungsentwicklung "noch wichtiger" sei. "Auch in Westdeutschland gibt es Städte mit abnehmender Bevölkerung, in denen es wenig Sinn hat zu investieren."

Deutliche Skepsis spiegelt sich in den Worten von Stefan Wundrak wider, Researcher der britischen Fondsgesellschaft Henderson Global Investors. "Bei internationalen Investoren hat Ostdeutschland einen sehr schlechten Ruf. Viele schließen die Regionen im Osten aufgrund der negativen demografischen Entwicklung als Investitionsziel von vornherein aus." Wundrak betont jedoch, dass die durchschnittliche Kaufkraft in den neuen Ländern über dem Niveau von Polen oder Tschechien liege, die ja durchaus wieder auf der Agenda internationaler Investoren stünden. Sein Rat: "Für opportunistische Investoren ist Einzelhandel in Ostdeutschland eine ideale Spielwiese, da man sich angesichts des allgemeinen Desinteresses die Rosinen für relativ geringe Preise herauspicken kann."

## DIE MEISTGELESENEN NACHRICHTEN

1. Expo Real 2014: Der Party-Montag
2. Expo Real 2014: Bilder vom Party-Dienstag
3. Expo Real: Die Dienstagsausgabe der Messezeitung ist online
4. Expo Real: Impressionen vom Eröffnungstag 2014
5. Unibail-Rodamco dominiert Investmentmarkt

## KOSTENFREI FÜR ABONNENTEN

Alle Zwangsversteigerungen in Deutschland



Neuer Service für IZ-Abonnenten: Alle Zwangsversteigerungen in Deutschland - täglich aktuell, übersichtlich geordnet und **kostenfrei!**

- » Zwangsversteigerungen in [Baden-Württemberg](#)
- » Zwangsversteigerungen in [Bayern](#)
- » Zwangsversteigerungen in [Hessen](#)
- » Zwangsversteigerungen in [NRW](#)

» [Zwänge nach PLZ suchen](#)



**BESUCHEN SIE UNS!**  
**STAND B2.121**

ANZEIGE



**MünchenerHyp**

Ihr Partner für gewerbliche Immobilienfinanzierungen.

## DIE NEUESTEN ARTIKEL

- » [Expo Real mit stabiler Besucherzahl](#)
- » [Christian Völkers und Sven Odia führen gemeinsam E&V](#)
- » [Deka kauft Teileigentum auf der Fifth Avenue](#)
- » [Allianz RE setzt auf Joint-Ventures für Riesenkäufe](#)
- » [IWH: Fuldaer Einkaufszentrum wird verkauft, kein Fonds](#)
- » [Mehr Artikel](#)

## MEINUNG



Bild: Bima

### FEHLALLOKATIONEN DROHEN

Politisch motivierte Eingriffe in den Wohnungsmarkt führen häufig zu unerwünschten... » [MEHR](#)

» [Weitere Kommentare](#)

## AKTUELLE JOBANGEBOTE

### Jobs der Woche

- [Abteilungsleiter/-in Immobilienverwaltung / Property Management](#)
- [Referent Mieterausbau \(w/m\)](#)
- [Business Development Manager \(m/w\)](#)
- [Sales Manager \(m/w\)](#)
- [Lease Administrations & Operation Manager \(m/w\)](#)

### Neue Stellenangebote

- [Leiter\(in\) Profitcenter Privatimmobilien](#)
- [Junior Asset Manager \(m/w\)](#)
- [WEG-Verwalter \(m/w\)](#)
- [Vertriebsleiter \(m/w\)](#)
- [Real Estate Profis \(m/w\) Akquisition & Sales](#)

Weitere aktuelle Stellenanzeigen finden Sie im Jobportal der Immobilien Zeitung unter [IZ-Jobs.de](#).



Wo die spannendsten Jobs auf die besten Bewerber treffen » <http://www.IZ-Jobs.de>

## FILM DER WOCHE

### WOHNEN IN TOKIO: AUF AUGENHÖHE MIT DER AUTOBAHN



Die japanische Hauptstadt Tokio ist eine Mega-City. 9,1 Mio. Menschen leben in... »

[MEHR](#)