

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Sonderdruck aus der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 13. November 2009

Ostdeutscher Wohnungsmarkt bekommt eine neue Chance

Übertreibungen aus der Sonder-Afa-Zeit laufen aus

sfu. FRANKFURT, 12. November. Nach den Übertreibungen aus den Zeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen für Immobilien in den neuen Bundesländern hat sich das Marktniveau über die vergangenen Jahre normalisiert. Die Zurückhaltung von Kapitalanlegern nach den teilweise ernüchternden Erfahrungen mit Ost-Immobilien weicht nach der Beobachtung von Marktakteuren zumindest in Städten wie Dresden, Leipzig und Chemnitz in Sachsen sowie Jena und Erfurt in Thüringen allmählich auf. In seinem Immobilienpreisspiegel für die Region Mitte-Ost stellt der Branchenverband IVD über die vergangenen fünf Jahre steigende Mieten für Neubau- und Bestandswohnungen sowie stabile Kaufpreise in den Städten fest. „Die Folgen der Sonder-Afa sind noch nicht ganz überwunden“, sagt der Schwarzenberger Immobilienberater Jens Zimmermann, der gleichzeitig geschäftsführender Vorstand des IVD Mitte-Ost ist. „Die Klischees überwinden Anleger, die sich die Zeit nehmen, Dinge vor Ort anzuschauen.“ Zwar machen viele institutionelle Investoren inzwischen einen großen Bogen um die östlichen Bundesländer und konzentrieren sich auf die Wohnungsmärkte in wirtschaftsstarken Ballungsräumen wie Hamburg, München oder Frankfurt. Das Schattendasein wird von Marktakteuren wie der Berliner Estavis AG aber durchaus als Vorteil wahrgenommen. Gerade an steuerlich

interessanten Denkmalimmobilien sei in Sachsen und Thüringen eine Substanz vorhanden, die man im Westen zu angemessenen Preisen kaum noch auf dem Markt finde, sagt der für den Wohnungsverkauf verantwortliche Estavis-Vorstand Eric Mozanowski.

Tatsächlich hat sich mit der Denkmal-Afa schon wieder ein Steuersparmodell in jüngster Zeit als attraktives Geschäftsmodell für den ostdeutschen Immobilienmarkt herauskristallisiert. Mozanowski verweist jedoch auf einige wesentliche Unterschiede zu den steuerlich induzierten Übertreibungen in den neunziger Jahren hin. So ist etwa das Preisniveau heutzutage selbst in guten Innenstadtlagen deutlich niedriger. Lag einst zum Beispiel in Leipzig die Miete zwischen 7,50 und 10 Euro pro Quadratmeter und der Kaufpreis zwischen 2500 und 3000 Euro pro Quadratmeter, wird das Geschäft nun auf der Basis einer Miete von 5 Euro und eines Kaufpreises zwischen 1800 und 2200 Euro abgewickelt. Auch der Zuschnitt der Wohnungen kommt inzwischen stärker der Nachfragesituation entgegen. Wohnungen über 100 Quadratmeter sind nun die Ausnahme. In den östlichen Bundesländern wird mehr auf die absolute Höhe der Miete und weniger auf die Wohnfläche geschaut. Estavis vermarktet vor diesem Hintergrund vor allem Zwei- bis Vierzimmerwohnungen unter 100 Quadratmetern. Der Vermie-

tungsstand liegt nach Angaben von Mozanowski bei 95 Prozent. Vermögende Kapitalanleger stünden der Argumentation des wesentlich niedrigeren Marktniveaus durchaus offen gegenüber, sagt er. „Das Vertrauen ist in Sachen Ost-Immobilien nicht nachhaltig gestört.“

Nach den Beobachtungen von IVD-Vertreter Zimmermann konzentrieren sich die derzeitigen Aktivitäten auf Städte, in denen in den kommenden Jahren von steigenden Haushaltszahlen und einem vergleichsweise geringen Angebot an hochwertigem Wohnraum auszugehen ist. Dass in seiner Aufzählung auch Chemnitz vorkommt, wirkt dabei nur auf den ersten Blick überraschend. Im einstigen Karl-Marx-Stadt zogen viele Innenstadtbewohner angesichts der desolaten Bausubstanz während der DDR-Zeit in die Plattenbauwohnungen am Stadtrand. Jetzt kehrt sich der Trend um. Die Leute wollen nach der Beobachtung von Zimmermann wieder innenstadtnah wohnen – und angesichts der Miete für eine sanierte Plattenbauwohnung von 4,50 Euro pro Quadratmeter sei die Differenz zum sanierten Mehrfamilienhaus in der Stadt mit 5 Euro gar nicht mehr so groß.

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv. www.faz-archiv.de/sonderdrucke.