

# Liebkind der Investoren

**OSTDEUTSCHLAND.** Wohnimmobilien in den neuen deutschen Bundesländern steigen in der Anlegergunst – auch als Alternative zu riskanteren Ost-Investments.



Städte wie Dresden (hier das Kongresszentrum), Potsdam oder Leipzig sind Tummelplatz auch österreichischer Investoren.

[Fotolia.com/Photohans]

VON CHRISTIAN LENOBLE

Schauplatz: Kirchsteigfeld in Potsdam – ein 60-Hektar-Grundstück als Areal für eines der größten Wohnbauprojekte, die nach der deutschen Wiedervereinigung in den neuen östlichen Bundesländern realisiert wurden. Eine kleinstädtähnliche Siedlung, in die ein österreichisches Unternehmen – die Convert Invest AG – heuer im Mai in großem Stil investiert hat.

„Es ist unser größter Wohnimmobiliendeal in Deutschland“, so Vorstandsmitglied Alexander Zartl. In Zahlen: 152 Immobilien mit 1650 Mieteinheiten zu einem Anschaffungspreis von 160 Millionen Euro. „Die Mieten konnten bereits angehoben und der Leerstand signifikant reduziert werden“, zeigt sich Zartl über den Verlauf der ersten Monate zufrieden.

Auch in anderen Teilen Ostdeutschlands ist das an der Wiener Börse notierte Unternehmen in den letzten Jahren tätig geworden. Rund 900 hauptsächlich auf Berlin, Dresden, Leipzig oder Chemnitz verteilte Objekte gehören derzeit zum Portfolio. Und die Suche geht weiter. „Unser neuester Investitionsbereich betrifft mit Sachsen und Thüringen den südlichen Raum Ostdeutschlands“, so Vorstandsvorsitzender Johann Kowar. Eine Expansion in Richtung der boomenden, industrialisierten Landesteile, die nicht nur über Erstkäufe, sondern auch über den Ankauf von Objekten anderer in-

ternationaler Investoren vollzogen wird. Zartl: „Es ist ein aktueller Trend, dass viele Investoren, die hier in den letzten Jahren Portfolios aufgebaut haben, sich davon wieder trennen. Da gilt es manchmal zuzugreifen.“

## Fonds als Käufer

Der deutsche Osten als Alternative zu riskanteren Investitionsstandorten im fernerer Osteuropa – da sind auch schon andere heimische Unternehmen auf den Geschmack gekommen: die Sparkassen Immobilien AG, die jüngst um 115 Millionen Euro ein aus 53 Zinshäusern bestehendes Berliner Wohnimmobilien-Paket mit einer Gesamtnutzfläche von 176.000 Quadratmeter erworben hat, ebenso wie die Immofinanz und eine Reihe kleinerer Investoren. International gesehen, sind es vor allem die mittelgroßen skandinavischen und angelsächsischen Fonds, die zur Zeit Interesse an einer Portfo-

liowerweiterung bei den „Ossis“ bekunden. Das anhaltende Interesse kommt nicht von ungefähr. „Die Chancen für Wohnimmobilien-Investments stehen nach wie vor gut“, ist Jürgen Kelber, Gründer der deutschen Alt & Kelber Immobiliengruppe, überzeugt. Bei entsprechender Investmentstrategie sei eine stabile, sichere Cash-Flow-Rendite erzielbar, mit der Option, über späteren Verkauf positive Preisentwicklungen mitnehmen zu können.

Leipzig und Dresden wird von Experten ein besonders attraktives Marktumfeld für Wohnimmobilien-Investments bescheinigt. In Leipzig sorgt eine dynamische Stadtentwicklung in Richtung Industrie- und Dienstleistungszentrum für Betriebsansiedlungen, neue Arbeitsplätze und steigende Bevölkerungszahlen. „Als Folge der positiven Wirtschaftsentwicklung herrscht eine große Nachfrage nach innerstädtischen Woh-

nungen in guten und sehr guten Lagen, bei Mietpreisen von 6,50 bis 7,50 Euro“, so Kowar, dessen Unternehmen in Leipzig mit 440 Wohneinheiten ein Standbein hat.

## Dresden lockt Investoren

Zum ostdeutschen Investoren-Liebkind dürfte künftig aber Dresden avancieren – übrigens die erste schuldenfreie Stadt Deutschlands, seit 2006 der gesamte kommunale Wohnungsbestand von rund 48.000 Wohnungen an die amerikanische Investorengruppe Fortress Investment Group verkauft wurde. „Es ist eine der besten und wachstumsstärksten Städte Deutschlands und da wollen wir investieren“, sagte Fortress-Geschäftsführer Matthias Moser anlässlich der Megatransaktion.

Seine Einschätzung wird von Zahlen des örtlich ansässigen Immobilienbüros Richert & Oertel untermauert. Die Prognose für Dresden bis 2013: Wirtschaftsleistung plus 21,2 Prozent, Zahl der Arbeitsplätze plus fünf Prozent, Kaufkraft je Einwohner plus 16,5 Prozent, Einwohnerzahl plus 2,5 Prozent. Und auch wenn punkto Wohnen erste Verknappungszeichen im hochwertigen Wohnungsbereich auf künftig steigende Preise schließen lassen, dürften die aktuell noch relativ niedrigen Einstiegspreise – Spitzenmieten von rund acht Euro in den Toplagen Weißer Hirsch, Loschwitz, Blasewitz, Striesen, Plauen und Südvorstadt – überdurchschnittlich hohe Renditen ermöglichen.

## RENTABEL bei geringem Risiko

**Die Renditen** des Ostens mit der Sicherheit des Westens zu verbinden, lautet das Credo jener Investoren, die bei Wohnimmobilien auf ostdeutsche Städte setzen.

**Günstige Einstiegspreise** versprechen dort selbst bei einem moderaten Mietniveau attraktive Renditen.

**In Ostdeutschland aktiv** sind internationale Investoren und Fonds aller Größenordnungen, auch einige österreichische Unternehmen.

**Als Brennpunkte** gelten Potsdam, Leipzig und Dresden. Wobei Dresden das Zeug haben dürfte, zum ganz speziellen Investoren-Liebkind zu avancieren.