

Ilke Heymann

Die Entwicklung
des gewerblichen
Immobilienmarktes in
den neuen Bundesländern



PETER LANG

Europäischer Verlag der Wissenschaften

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	13
Tabellenverzeichnis	15
Einleitung	17
1. Der Systemwechsel von einer Zentralverwaltungswirtschaft zu einer Marktwirtschaft	17
1.1 Allgemeine Grundstrukturen von Wirtschaftssystemen	17
1.2 Status quo im Jahre 1989: Zentralverwaltungswirtschaft	19
2. Nach der Wiedervereinigung: Soziale Marktwirtschaft	20
3. Problemstellung und Gang der Untersuchung	23
Erster Teil: Theoretische Bestimmungsgründe der Entwicklung von Immobilienmärkten	25
I. Preistheoretische Erklärung der Interdependenzen zwischen Miet- und Bestandspreisentwicklung	25
1. Das Modell	25
1.1 Die Teilmärkte und ihre Verknüpfung	25
1.1.1 Der Mietmarkt	27
1.1.2 Der Bestandsmarkt	29
1.1.3 Der Neubaumarkt	33
1.1.4 Das Interagieren der Teilmärkte	34
2. Übergangsprobleme des gewerblichen Immobilienmarktes der neuen Bundesländer	40
2.1 Der Mietmarkt	40
2.1.1 Die Angebotsseite	40
2.1.1.1 Der Wandel von Eigentumsrechten in der ökonomischen Theorie	41
2.1.1.2 Rechtliche Regelungen für das Gebiet der neuen Bundesländer	42
2.1.1.2.1 Überblick über das ehemalige DDR-Recht	43
2.1.1.2.2 Die heute geltenden rechtlichen Voraussetzungen	44

2.1.2	Die Nachfrageseite.....	46
2.1.3	Zusammenführung von Angebot und Nachfrage....	46
2.2	Der Bestandsmarkt.....	47
2.2.1	Die Bewertungsprobleme	48
2.3	Der Neubaumarkt.....	49
2.4	Zusammenführung der einzelnen Teilmärkte	50
II.	Struktur- und standorttheoretischer Ansatz zur Erklärung der Preise von Gewerbeimmobilien	51
1.	Struktureller Wandel	51
1.1	Die Drei-Sektoren-Hypothese	52
1.1.1	Problemstellung	52
1.1.2	Empirische Untersuchungen der Drei-Sektoren-Hypothese und kritische Würdigung	56
1.2	Die Drei-Sektoren-Hypothese und der Strukturwandel in den neuen Bundesländern	58
1.3	Strukturwandel und seine Wirkungen auf den gewerblichen Immobilienmarkt in den neuen Bundesländern.....	58
2.	Standortwettbewerb	59
2.1	Grundlagen der Standorttheorie	61
2.1.1	Einzelwirtschaftliche Theorien zur Standortwahl..	61
2.1.2	Gesamtwirtschaftliche Theorien zur Standortwahl	63
2.1.3	Ansätze zur Standortwahl mit mikroökonomischer Fundierung.....	65
2.2	Theorie versus Praxis am Beispiel des Standortes „neue Bundesländer“	66
2.3	Zusammenfassung	71
III.	Staatliche Instrumente zur wirtschaftlichen Förderung	72
1.	Motive	72
2.	Instrumente zur Investitionsförderung im Immobilienbereich.....	73
3.	Wirkungsweise einer Sonderabschreibung	75
3.1	Darstellung der Wirkung der Sonderabschreibung mit Hilfe von Subventionswerten	76
3.2	Darstellung der Wirkung der Sonderabschreibung mit Hilfe von Kapitalkosten	77
4.	Die gesamtwirtschaftliche Effizienz des Instrumentes Sonderabschreibung.....	79
5.	Zusammenfassung und kritische Würdigung	82

Zweiter Teil: Empirie - Tendenzen auf dem Markt für gewerbliche Immobilien in den neuen Bundesländern.....	85
I. Entwicklung der Preise und des Angebots an Gewerbeimmobilien in den neuen Bundesländern.....	85
1. Gesamtbetrachtung.....	85
1.1 Stand der Entwicklung.....	85
1.2 Entwicklung von Preisen und Angebot auf dem Markt für gewerbliche Immobilien.....	89
1.2.1 Der Markt für Büroimmobilien.....	89
1.2.1.1 Die Entwicklung der Preise.....	90
1.2.1.2 Die Entwicklung des Bedarfes und des Angebotes an Büroimmobilien.....	91
1.2.2 Der Markt für Einzelhandelsflächen.....	93
1.2.2.1 Die Entwicklung der Preise.....	93
1.2.2.2 Die Entwicklung des Bedarfes und Angebotes an Einzelhandelsflächen.....	94
1.2.3 Überblick über die Entwicklung in anderen Bereichen des gewerblichen Immobilienmarktes...	96
2. Regionale Entwicklungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt der neuen Länder.....	97
2.1 Vergleich der Preisentwicklung für gewerbliche Immobilien in den einzelnen neuen Bundesländern.....	98
2.1.1 Tendenzen auf dem Büroimmobilienmarkt.....	98
2.1.2 Tendenzen auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien.....	99
2.1.3 Zusammenfassung.....	100
2.2 Preisentwicklung gewerblicher Immobilien in Verdichtungsräumen am Beispiel ausgewählter Regionen.....	100
2.2.1 Vergleich der dargestellten Preisentwicklungen....	106
2.1.2 Zusammenfassung.....	108
2.3 Historische und in der DDR geplante Standorte und ihre heutigen Entwicklungschancen.....	108
2.3.1 Historische Standorte damals und heute.....	109
2.3.2 Geplante Standorte und ihre Entwicklungsperspektiven.....	109
2.3.3 Zusammenfassung.....	110

II. Prognosen zur Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes der neuen Bundesländer	110
III. Markt- und Preisentwicklung im Lichte theoretischer Bestimmungsfaktoren	117
1. Preistheoretische Erklärung	117
2. Struktur- und Standorttheoretische Erklärung	119
3. Staatliche Subventionspolitik	121
IV. Fallstudie Chemnitz.....	122
1. Vorbemerkung	122
2. Geschichtlicher Überblick	122
3. Ökonomische Entwicklung seit der Wiedervereinigung Deutschlands	123
4. Der Gewerbeimmobilienmarkt der Stadt Chemnitz.....	126
4.1 Der Markt für Büroimmobilien.....	126
4.2 Der Markt für Einzelhandelsflächen	128
4.3 Die Entwicklung anderer gewerblicher Immobilientypen	130
4.4 Entwicklung der Neubautätigkeit	131
5. Die Widerspiegelung theoretischer Annahmen in der realen Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes der Stadt Chemnitz.....	132
5.1 Property Rights als konstitutives Element für das Entstehen eines gewerblichen Immobilienmarktes	133
5.2 Strukturelle Entwicklungstendenz - Dienstleistungsgesellschaft.....	134
5.3 Die immaterielle Infrastruktur und „weiche“ Standortfaktoren als dominierende Faktoren bei der Standortwahl	136
5.4 Das Instrument der Sonderabschreibung und seine Folgen...	138
5.4.1 Sonderabschreibung und Einzelhandelsimmobilien	138
5.4.2 Sonderabschreibung und Büroimmobilien	139
Abschließende Bemerkungen	141
Literaturverzeichnis	145
Anhang	153
1. Tabellen	153
2. Begriffsabgrenzungen und Grundlagen der gewerblichen Immobilienwirtschaft.....	157
2.1 Definition der gewerblichen Immobilie	157
2.2 Typen von Gewerbeimmobilien.....	158