

# IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin  
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

Schwerpunkt  
**SOZIALES  
WOHNEN**

## DER WIDERSTAND WÄCHST

Bauen und Projektentwicklung im Konflikt  
mit Politik und Öffentlichkeit

## BÜROIMMOBILIEN

Wie sieht unsere neue Arbeitswelt aus?

## LOGISTIK

Thüringen wird zum Hidden Champion





Weil Beständigkeit  
**goldwert** ist.

Jetzt Vor-Ort-  
**Energieberatung**  
vereinbaren:  
06196-7740190

## goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! [vertrieb@goldgas.de](mailto:vertrieb@goldgas.de)

### Unsere Partner:



Immobilienverband Deutschland (IVD)  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.



ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

# Panoramasisicht auf eine dynamische Branche



**S**ehr geehrte Leserinnen und Leser, die Resonanz auf das erste IMMOBILIEN AKTUELL hat gezeigt, wie viel Dynamik momentan in der Branche steckt. Manch einer möchte trotzdem mit Leidenschaft und Verve eine Blase heraufbeschwören, das viel besprochene Haar in der Suppe suchen, von den Symptomen der Überhitzung sprechen. Doch lassen wir uns davon nicht aus der Ruhe bringen und den Blick in eine andere Richtung wenden, nämlich auf die vielfältigen Chancen.

Es entstehen komplett neue Wohnquartiere, der Leerstand sinkt – der Motor läuft. Gleichzeitig erleben wir, wie die Nachhaltigkeit in den Vordergrund rückt. Die Rede ist von einer ökonomischen Effizienz bei der Nutzung von Entwicklungsressourcen, von einer sozialen Gerechtigkeit in der Verteilung von Entwicklungserfolgen und deren Kosten sowie zukunftsbelastende Entwicklungen. Dabei steht Nachhaltigkeit nicht für einen statischen Zustand, sondern für einen beweglichen mit einer ständigen Anpassung an sich ändernde Umweltbedingungen. Um diese Anpassungsfähigkeit zu erreichen, müssen die menschlichen Bedürfnisse in ein Gleichgewicht mit den Kapazitäten der globalen Ressourcen gebracht werden. Wir werden Zeugen einer gesellschaftlichen Wandlung. Die Diskussionen um den sozialen Wohnungsbau sind ein Beispiel hierfür. Spielte dieser lange Zeit eine nur untergeordnete Rolle, waren wir im Jahr 2016 Zuhörer vieler Debatten zu diesem Thema. Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen legten Programme auf, stellen Millionen zur Verfügung. Die Umgebungsvariablen wie grüne Innenhöfe und Ruhe rutschen dabei nicht aus dem Panorama. Sie sind

nicht mehr nur schöne Prospekt verzierende Worte, sondern intensiv durchdachte Lebenswelten. Die Logistikbranche beispielsweise erwartet auch in Mitteldeutschland die Umsetzung neuer Konzepte wie Shared Warhouses. Zugleich vermelden wir die positive Tatsache, dass Thüringen sich in diesem Bereich Hidden Champion nennen darf. Dies liegt zum einen natürlich an den vorhandenen Flächen, zum anderen aber auch an der Offenheit der Kommunen, dem Knowhow der Projektentwickler und dem Mut der Unternehmen zu investieren.

Wir können und wollen über neue Bürowelten diskutieren, die sich auf unser Allgemeinbefinden auswirken. Hat das klassische Office tatsächlich ausgedient, auch wenn wir sehr oft in genau einem solchen stehen? Was steht am Ende der vielen Überlegungen? Es ist nicht mehr nur der Blick auf ein kleines Ganzes, sondern auf ein großes. Die Architektur erfährt einen Wandel, die Digitalisierung ist nicht aufzuhalten und ändert Arbeit und Umfeld. Die beachtliche Bandbreite der Branche und die positive Entwicklung Mitteldeutschlands haben wir in der zweiten Ausgabe abgebildet. Ich freue mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter [ruecker@immobilien-aktuell-magazin.de](mailto:ruecker@immobilien-aktuell-magazin.de).

Herzliche Grüße,

Michael Rücker



Brennpunkt Wohnungsbau:  
Welche Programme in Mitteldeutschland  
aufgelegt wurden

SEITE **12**



Zwei Hochhäuser können zum Wahrzeichen  
Erfurts werden

SEITE **24**



Die WObAU Magdeburg zieht in die alte  
Staatsbank

SEITE **28**

## Kurz & Kompakt

- 6** Leipziger BERNSTEINCARRÉ verkauft
- 7** Arnstadt rüstet auf – neuer Wohnkomplex
- 8** vtw kooperiert mit Geraer Hochschule
- 9** Magdeburger Sudenburgquartier im Fokus

## Rubriken

- 3** Editorial
- 10** Kommentar
- 64** Kolumne
- 66** Veranstaltungen | Impressum

## Trends

- 16** Drei Projekte im Leipziger Norden
- 18** Wiener Loch in Dresden ist nun ein Carrée
- 20** Ostplatz in Leipzig bekommt Büroturm
- 24** Zwei ausgefallene Hochhäuser für Erfurt
- 26** Kröllwitzer Papiermühle in Halle wird saniert
- 28** Magdeburger WObAU baut alte Staatsbank aus
- 30** Hotels: Mitteldeutschland zwischen Erfolg und Pegida-Delle

## Schwerpunkt

- 12** Brennpunkt Wohnungsbau
- 15** Standpunkt: Gegen den Schwarm
- 32** Der Widerstand wächst: Bauen und Projektentwicklung im Konflikt mit Politik und Öffentlichkeit
- 34** Dresden: Der Neumarkt als schönste und komplizierteste Baustelle
- 36** Erfurt: Abbau der Hürden durch einen Arbeitskreis von Unternehmern
- 37** Magdeburg: Herzensprojekt wird zum Problemfall
- 38** Interview: Wie Investoren Konflikte vermeiden



Dresdens Baubürgermeister spricht über Wohnen und neue Quartiere

SEITE **42**



Neue Konzepte wandeln die Aufgaben des Architekten

SEITE **46**



25. April:  
Die REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND mit allen Markt-Neuigkeiten

SEITE **60**

## Macher & Märkte

- 40** Jena-Lobeda im Aufschwung
- 42** Interview: Dresdens Baubürgermeister über Investoren und Wohnungsbedarf
- 44** Chemnitz: Leitbild und Masterplan 2040 geplant
- 45** Interview mit Bernd Bienzeisler: Was ist die Morgenstadt Initiative?
- 46** Das Architekturbüro RKW im Wandel der Zeit

## Gewerbe

- 48** Logistik: Vitale Wirtschaft treibt die Branche an
- 50** Büro: Die Hauptstadt beflügelt den Markt
- 51** Büro: Interview mit Wilfried Röpke: Jena mit eigenem Büromarktbericht  
Interview mit Thomas Diestelhorst: Bürowelten im Wandel
- 52** Retail: Leipzig, Dresden und Erfurt bleiben Leuchttürme

## Investment

- 54** Crowdfunding erobert auch in Mitteldeutschland seinen Platz
- 56** Mitteldeutsche Standorte werfen ordentliche Renditen ab

## Standort & Strategie

- 60** BERLINER IMMOBILIENKONGRESS und REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND
- 62** Velero Partners kauft in Kamenz 368 Wohnungen

## Umzug im Viertel

**Dresden.** Die Private Kaufmännische Schule Donner + Kern gGmbH sowie die Berufsfachschule für Sozialwesen ziehen Anfang Juli 2017 innerhalb der Friedrichstadt um. Das von der Beate Protze Immobilien GmbH vermittelte Objekt in der Berliner Straße 1–11 überzeugte mit individuell angepassten modernen und funktionalen Büro- und Schulungsräumen (etwa 1.900 Quadratmeter) sowie Innenstadtlage und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

## Pflegeheim verkauft

**Chemnitz.** Cofinimmo hat ein Pflegeheim für 8,8 Millionen Euro zu einer Bruttoanfangsrendite von 5,9 Prozent in Chemnitz erworben. Das Seniorenzentrum Brühl bietet auf 8.400 Quadratmetern 94 Betten und 17 Wohnungen und wurde 2007 saniert. Der Betreiber Azurit Rohr hat einen 25-Jahres-Vertrag unterschrieben.

## Paketzentrum nahe Dresden

**Kesselsdorf.** Der Dienstleister GLS plant im Gewerbegebiet Wilsdruff/Kesselsdorf nahe Dresden ein Paketzentrum auf einer Fläche von knapp 21.000 Quadratmetern. Baubeginn soll Ende 2017 sein.

## MEAG verkauft in Thüringen

**Gotha.** Die MEAG hat das Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus am Arnoldiplatz in der thüringischen Stadt veräußert. Käufer ist die Dresden Haus GmbH & Co. KG aus Dresden. Das zweiteilige Gebäudeensemble mit einer Gesamtmietfläche von circa 9.800 Quadratmetern liegt im Zentrum von Gotha, direkt an der Fußgängerzone.

## BERNSTEINCARRÉ in Leipzig verkauft

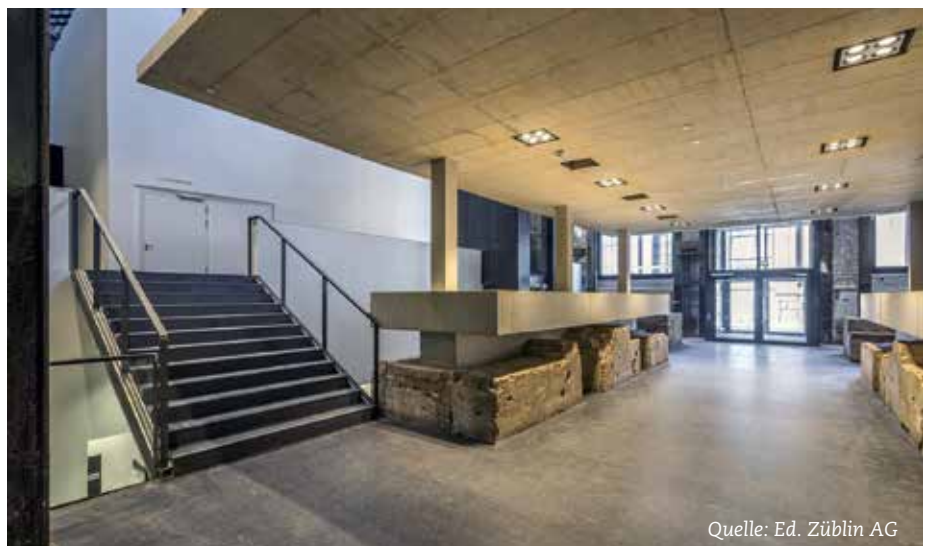
**Leipzig.** Swiss Life Asset Managers erweitert ihr Immobilienportfolio in Deutschland um das Wohn- und Geschäftshaus BERNSTEINCARRÉ in Leipzig. Das Projekt befindet sich aktuell im Bau, die Fertigstellung ist für 2017 vorgesehen. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Das BERNSTEINCARRÉ entsteht zwischen Reichstraße, Böttchergässchen, Katharinenstraße und Brühl im Herzen der Leipziger Innenstadt. Auf 6.500 Quadratmetern Mietfläche werden Geschäfte, Gastronomie und Büros entwickelt. Hinzu kommen 18 Wohnungen in Größen zwischen 40 und 90 Quadratmetern. „Der Erwerb des Ensembles

BERNSTEINCARRÉ in Leipzig ist sehr attraktiv, die Lage in der Innenstadt hervorragend und die Messestadt eine der am dynamischsten wachsenden Städte Europas. Dies entspricht unseren Erfolgskriterien“, sagt Florian Bauer, verantwortlich für das Immobiliengeschäft von Swiss Life Asset Managers in Deutschland. „Das BERNSTEINCARRÉ ist unser erstes Entwicklungsprojekt in Leipzig und entspricht mit der geplanten DGNB Zertifizierung in Gold unseren hohen Ansprüchen an die Nachhaltigkeit der von uns entwickelten Immobilien“, sagt Klaus Kirchberger, Vorsitzender der Geschäftsführung der OFB Projektentwicklung GmbH.

## Kulturtempel Kraftwerk Mitte fertig

**Dresden.** Seit Mitte Dezember 2016 hat die Dresdner Kulturszene eine neue Adresse: Im Kraftwerk Mitte sind für fast 100 Millionen Euro neue Spielstätten für die Staatsoperette Dresden und das Theater Junge Generation entstanden. Die Pläne stammen von dem Hamburger Architekten Jörg Friedrich. Er hat die einstige dreigeschossige Maschinenhalle des imposanten Industriedenkmals zum Foyer umgestaltet, in dem die historische Deckenkonstruktion ebenso wie die Fundamente der Turbinen erkennbar sind. Sichtbar blieben außerdem Mauerwerkreste und Stahlelemente. Die Halle nahm das Studiotheater und die Puppenbühne auf. Diese Beiden befinden sich in einem siebengeschossigen Neubau, dessen über 30 Meter hoher Bühnenturm der

Staatsoperette von weitem zu sehen ist. Das Besondere bei diesem Bauprojekt war das wettbewerbliche Verfahren. Ein Generalunternehmer trat gemeinsam mit seinem Architekten an. Am Ende beauftragte die Stadt, die für das Projekt das Tochterunternehmen Kommunale Immobilien Dresden GmbH & Co.KG (KID) gründete, das Unternehmen Ed. Züblin AG. Züblin übergab das Ensemble fristgemäß und schlüsselfertig. Baustart war im April 2014, im September 2016 zogen die Theater ein. Parallel zum Theaterprojekt sanieren die DREWAG Stadtwerke andere historische Kraftwerksgebäude. So wird das Kraftwerk Mitte schrittweise zur Eventlocation mit Musikhochschule, Energiemuseum, Ausstellungen sowie Ateliers und Büros.



Quelle: Ed. Züblin AG

## Family Office kauft ein

**Chemnitz.** Die Deutsche Asset One, ein Asset- und Investment-Management-Dienstleister für Wohnimmobilien, hat ein Wohnimmobilienportfolio in Chemnitz im Wert von 40 Millionen Euro für ein deutsches Family Office erworben. Es handelt sich um fünf zusammenhängende Stadtquartiere sowie verschiedene Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 1.100 Wohnungen, die mehrheitlich in den 1930er Jahren errichtet worden sind. Rund 150 Wohnungen liegen außerhalb des Stadtgebietes im Chemnitzer Umland. Der Verkäufer möchte ungenannt bleiben. Thilo von Stechow, Geschäftsführer der Deutschen Asset One, sagt: „Seit einigen Jahren verzeichnen wir einen deutlichen Aufwärtstrend in Chemnitz. Damit gewinnt der Wohnimmobilienmarkt als Investmentstandort immer mehr an Attraktivität.“



Die neue Wohnanlage stößt auf viel Interesse bei den Arnstädtern.  
Quelle: LEG Thüringen / geisslerpics

## Moderne Wohnanlage bedient Bedarf

**Arnstadt.** Die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen) errichtet im Süden von Arnstadt eine Wohnanlage. Im August 2017 sollen bereits die ersten Mieter einziehen. Für rund 2,1 Millionen Euro baut die LEG Thüringen seit Juni 2016 auf drei Etagen 21 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von etwa 1.665 Quadratmetern. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 40 und 70 Quadratmetern, sie werden durch einen Aufzug barrierefrei

sein, drei Wohneinheiten sogar rollstuhlgerecht.

Die Anlage besteht aus zwei Gebäudeteilen, die durch einen zentralen Erschließungsbau samt Aufzug und Treppenaufgang miteinander verbunden sind. Mit diesem Projekt will die LEG Thüringen dem Bedarf gerecht werden, der aus der sehr guten Auslastung des Industriegebietes Erfurter Kreuz sowie zahlreichen Unternehmensansiedlungen resultiert.

## Elf Millionen Investition

**Magdeburg.** Ab 2017 sollen in der Landeshauptstadt insgesamt elf Millionen Euro in die Stadtentwicklung investiert werden. Die von Bund und Land bereitgestellten Mittel für das Programmjahr 2016 stammen aus den Förderprogrammen Stadtumbau-Ost, Städtebaulicher Denkmalschutz, Soziale Stadt sowie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Ein Teil der Fördermittel zur Städtebauförderung kommt beispielsweise der Aufwertung der Altstadt zugute – mit einer Investition von fünf Millionen Euro.

## Mika-Quartier entsteht bis 2018

**Dresden.** Ab Frühjahr 2017 rollen die Bagger im Dresdner Mika-Quartier. Im ersten Schritt werden 180 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 14.800 Quadratmetern gebaut. Dieser Bauabschnitt ist der Auftakt zur Entwicklung eines neuen Stadtensembles. Auf den insgesamt drei Baufeldern zwischen Pieschener Straße, Brockwitzer Straße und Flößerstraße entstehen in den nächsten sechs Jahren bis zu 900 Wohnungen. Das Großprojekt wird als Partnerschaftsmodell der Townscape One

und der Sassenscheidt GmbH & Co KG umgesetzt. 200 Millionen Investitionssumme stehen zur Verfügung. Die zuerst entstehenden drei fünfgeschossigen Bauten mit Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen bieten auf Wohnflächen von 35 bis 130 Quadratmetern Platz für Singles, Paare, Studenten und Familien jeden Alters. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und energieeffiziente Betriebsanlagen nach KfW-55-Standard. Die ersten Mieter sollen im Herbst 2018 einziehen.

## Neue KONSUM-Filiale

**Leipzig.** Das LKG Carré im Graphischen Viertel hat einen weiteren Mieter. Die Konsumgenossenschaft Leipzig eG eröffnete in der Prager Straße 12–18 eine neue Filiale. Für die stark expandierende Handelskette mit aktuell 68 Supermärkten in der Metropolregion Leipzig war es 2016 bereits die vierte Neueröffnung. Auf einer Verkaufsfläche von etwa 70 Quadratmetern erwartet die Kunden eine große Auswahl an Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs.

## Areal 72 belebt sich

**Chemnitz.** Die Experten des Leipziger AENGEVELT-Kompetenzzentrums Logistik siedelten Ende 2016 den ersten Nutzer im Gewerbehark Areal 72 (Mauersberger Straße) an und vermittelten dazu im Exklusivauftrag einen Mietvertragsabschluss über knapp 3.000 Quadratmeter Lager-, Produktions- und Bürofläche an ein Großhandelsunternehmen. Vermieter ist die Fuchs & Söhne GmbH, eine Projektentwicklungsgesellschaft aus dem bayerischen Berching. Mietbeginn ist im Frühjahr 2017. Besonders erfreulich: Es handelt sich um eine Neuansiedlung, verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Unter dem Namen Areal 72 – ein Hinweis auf die Anbindung an die Autobahn 72 – lässt die Fuchs & Söhne GmbH einen modernen Gewerbehark errichten: 34.000 Quadratmeter groß, 12.000 Quadratmeter Hallen- und Bürofläche. „Diese können aufgeteilt und damit auch in Teilflächen vermietet werden. Das Areal bietet weitere Reserven für die Errichtung zusätzlicher Gewerbeflächen und ist darüber hinaus optimal verkehrstechnisch angebunden“, sagt Christian Halpick vom AENGEVELT-Kompetenzzentrum. „Wir setzen auch auf im osteuropäischen Raum operierende Unternehmen.“

## Neuer Staatsbetrieb für Flächen

**Dresden.** Mit Beginn des Jahres 2017 hat Sachsen einen neuen Staatsbetrieb: das Zentrale Flächenmanagement Sachsen (ZFM) im Geschäftsbereich des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen. Die Aufgaben sind die Zentralisierung und Vereinheitlichung des Grundstücksverkehrs inner-

halb der Verwaltung des Freistaates, die Schaffung von Datentransparenz über das gesamte freistaateigene Grundvermögen, die ressortübergreifende Bündelung des Kompensationsmanagements sowie die Abwicklung von Fiskalerbschaften und die Sicherung des Landesvermögens.

## vtw kooperiert mit Hochschule

**Gera.** Ende 2016 unterzeichneten die Duale Hochschule Gera-Eisenach (DHGE) und der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) eine Kooperationsvereinbarung für die Förderung akademisch qualifizierter Fach- und Führungskräfte im Bereich der Wohnungswirtschaft. Der vtw begrüßt diese Zusammenarbeit außerordentlich. „Die Verbindung von Theorie und Praxis, die das duale Studium ermöglicht, bietet in unserer sich ständig verändernden Arbeitswelt eine exzellente Basis für die Fachkräfte von morgen in unserer Branche“, so Verbandsdirektorin Constanze Victor. Mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket wird einem mög-

lichen Fachkräftemangel präventiv begegnet. Vertreter der Hochschule und des vtw treffen sich dafür regelmäßig, um beispielsweise die Studienrichtung Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am Campus Gera praxisnah weiterzuentwickeln. Geplant sind weiterhin gemeinsame Fachveranstaltungen sowie eine intensive Zusammenarbeit bei angewandten Forschungsprojekten. Die gegenseitige Befruchtung in verschiedenen Bereichen, die Abstimmung der Studieninhalte sowie die Unterstützung wissenschaftlicher Arbeiten insbesondere im Bereich Forschung und Entwicklung sind für den vtw wichtige Grundlagen der Kooperation.



v.r.n.l. Prof. Burkhard Utecht, OB Viola Hahn, Constanze Victor, Prof. Kathrin Winkler, Markus Meisner  
Quelle: vtw

## Halle für Topfpflanzen

**Osterweddingen.** Bei Magdeburg entstand für Florpartner, einem Spezialisten für Systemlogistik von Topfpflanzen, eine neue Halle für Pflanzen. Der Neubau umfasst eine 4.150 Quadratmeter große Versand- und Logistikhalle sowie einen Bürotrakt mit 525 Quadratmetern. 30 Mitarbeiter bündeln dort die ankommenden Pflanzen aus ganz Europa bedarfsgerecht und kundennah zur Auslieferung in Ost- und Mitteldeutschland.

## Saller eröffnet in Sachsen

**Kirchberg.** Im sächsischen Kirchberg hat die Saller-Gruppe aus Weimar ein Nahversorgungszentrum mit einem auf 2.600 Quadratmeter vergrößerten EDEKA-Markt, 1.000 Quadratmetern Aldi, einem ROSSMANN-Markt und Kleinmietern in der Ladenstraße eröffnet. Das Objekt wurde 1992 errichtet und 2016 grundlegend umgebaut und erweitert. In Berlstedt hat das Unternehmen nach Umbau und Modernisierung einen REWE-Markt übergeben, der nun 2.100 Quadratmeter hat.

## 101 Wohnungen in Halle (Saale)

**Halle (Saale).** Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt eG baut derzeit acht Effizienzhäuser mit 101 Wohnungen. Zwei weitere Wohnhäuser mit insgesamt zehn Wohneinheiten ergänzen das Vorhaben. Zusätzlich entsteht eine Tiefgarage mit knapp 100 Stellplätzen. Im Herbst 2017 sollen die Arbeiten an den Grünanlagen beginnen. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Mitte 2018 geplant. Die Genossenschaft investiert insgesamt rund 19 Millionen Euro.





Quelle:  
MCM Immobilienkonzepte  
GmbH

## Dreigeteiltes Sudenburgquartier

**Magdeburg.** Im Sudenburgquartier, das bislang aus fünf zusammenhängenden Objekten in der Helmstedter Straße besteht, sollen laut Immobilienunternehmen MCM Investor Management AG (MCM) zeitgemäß moderne und anspruchsvolle Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 4.100 Quadratmetern entstehen. Insgesamt teilt sich das Projekt dabei in eine Denkmalschutz-

immobilie, drei Sanierungsobjekte und einen Neubau auf. Die Sanierungsobjekte zeichnen sich durch eine besonders erhaltenswürdige Bausubstanz aus. Bereits fortgeschritten ist die Denkmalsanierung in der Helmstedter Straße 3 mit einem Investitionsvolumen von rund 1,4 Millionen Euro. Die Wohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt und sind alle verkauft. Das Wohndomizil

aus der Gründerzeit wird dabei schon bald in neuem Glanz erstrahlen. Für die Objekte in der Helmstedter Straße 2, 4 und 5 wurden Bauanträge gestellt. Den Objekten in der Helmstedter Straße 4 und 5 weist MCM eine andere Verwendung aus: Diese will man in den Eigenbestand nehmen und damit das verwaltete Portfolio an Mehrfamilienhäusern vor Ort ausbauen. Insgesamt wird das Unternehmen bei Fertigstellung der geplanten Immobilien ein Investitionsvolumen von mehr als neun Millionen Euro realisiert haben.

ADVERTORIAL

## DHL, FitX und MEGA – City Logistik, Light Industrial und Großhandelsflächen für die wachsende Stadt

Der Bedarf an Flächen für City Logistik, Light Industrial und Großhandel für die wachsende Stadt Leipzig steigt wie die Einwohnerzahl der Messestadt und die Wirtschaftsleistung – bedingt durch volle Auftragsbücher der hiesigen Unternehmen. Um auch zukünftig in einer solch dynamischen Stadt den veränderten Anforderungen zu entsprechen, müssen sich Produktions-, Logistik- und Großhandelsunternehmen dem Wachstum anpassen. Stichworte sind dabei Light Industrial und Citylogistik. Die Light Industrial Immobilie kann dabei „mehr“ als die Lagerung und Verteilung von Produkten.

Die Erwartungen der Unternehmen sind meist technisch komplexer als bei klassischen Logistikimmobilien: IT-Verkabelung, Glasfaseranschluss, höhere Hallentemperatur, Druckluftanschlüsse sowie Klima- und Kälte-technik. Durch die meist emissionsarme Produktion können Light Industrial Objekte auch innerstädtisch im Einklang mit der Umfeldnutzung existieren.

Die Citylogistik orientiert sich ebenfalls an nutzerspezifischen Anforderungen, insbe-

sondere im Bereich der KEP-Dienstleister (Kurier-, Express- und Paketdienst), deren Bedeutung durch den Onlinehandel und damit verbundenen Dienstleistungen wie Same Day Delivery oder sogar Same Hour Delivery – zumindest in den Ballungszentren – weiter wächst.

Ein weiterer Schwerpunkt im Bereich der innerstädtischen Gewerbe- und Industrie-flächenentwicklung ist der Bereich Großhandel. Um der steigenden Nachfrage durch

Gewerbebetriebe und Endkunden gerecht zu werden, verstärken Unternehmen die Präsenz an verkehrsgünstigen, gut sichtbaren Standorten.

Ein aktuelles Entwicklungsprojekt in Leipzig, das verschiedene Trends vereint, ist der Gewerbepark Berliner Brücke, der im Leipziger Norden, direkt an der B2, stetig wächst. So wird vom Projektentwickler, einem regionalen Investor, für den Logistikriesen DHL eine etwa 4.500 Quadratmeter große Paketzustellbasis errichtet. Die Gebäude für die weiteren neuen Nutzer, das Fitnessstudio-Konzept FitX und die Malereinkaufsgenossenschaft MEGA, befinden sich bereits im Bau und werden in den kommenden Monaten übergeben. Neben den nutzerspezifischen Gebäuden, die derzeit entwickelt werden, stehen ab Herbst 2017 auch kleinteilige Flächen ab circa 500 Quadratmetern für Produktions-, Lager- und Großhandelsnutzung zur Anmietung zur Verfügung.

**Vermarktung:** BNP Paribas Real Estate, Steffen Sauer, Tel. 0341 71188-0, E-Mail: [steffen.sauer@bnpparibas.com](mailto:steffen.sauer@bnpparibas.com)



## Stadtentwicklung heute

# Wie umgehen mit Gentrifizierung?

Ein Kommentar von Dr. Thomas Franke vom Deutschen Institut für Urbanistik (Arbeitsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales)

Über lange Zeit hinweg – stark generalisiert von den 1970er Jahren bis weit in die 2000er Jahre hinein – war die Diskussion um „Stadt“ in starkem Maße von der Frage geprägt, wie sich Suburbanisierung und eine Verödung von Innenstädten aufhalten oder gar umkehren ließen: Wie kann innerstädtisches Wohnen für junge, einkommensstärkere Haushalte/Familien (wieder) attraktiv werden?

Mittlerweile hat sich die Ausgangssituation in einigen (Groß-)Städten verändert: Viele Kommunen stehen nun vor der Herausforderung, angesichts von Zuwanderung sowie steigenden Immobilien- und Mietpreisen, eine auch für weniger einkommensstarke Bevölkerungsgruppen leistbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Der neue „Run“ auf bestimmte Städte führt zu teils umfangreichen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und dadurch auch in Quartiersstrukturen.

An dieser Stelle ließe sich mit nüchternem Blick bilanzieren, welche Entwicklungen sich in welchen Quartieren belegen und nachvollziehen lassen. Solche Bestandsaufnahmen greifen zu kurz, da hier Belange der sozialen Verteilungsgerechtigkeit tangiert sind, die aus unterschiedlicher Akteursperspektive problematisiert werden: Am Gegenüber stadtentwicklungspolitisch gewünschter Entwicklungen und ihren „unerwünschten Nebenwirkungen“ setzen (lokale) Diskurse an und es besteht die Gefahr, nicht mehr über Sachverhalte zu diskutieren, sondern Aufwertung und Gentrifizierung stellvertretend für spezifische stadt- und gesellschaftspolitische Auffassungen einzusetzen, viele kommunale Vertreter/innen reduzieren Gentrifizierung auf einen „Kampfbegriff“ kritischer Gruppierungen, die wiederum Aufwertungserfolge aus Planner/innensicht oftmals mit Strategien einer neoliberalen, unternehmerischen und damit unsolidarischen Stadt gleichsetzen.

Wie kann man nun mit Gentrifizierung jenseits dieser „Vorurteilsfallen“ umgehen?



„Traditionelle“ Beschreibungen von Gentrifizierungs-Ursachen und -Verläufen treffen angesichts heutiger Entwicklungen häufig nicht mehr zu. Gentrifizierung ist kein einheitlich definiertes Phänomen und muss daher umso dringlicher multiperspektivisch

### „Verdrängung ist empirisch kaum greifbar.“

betrachtet werden: Ursachen, Erscheinungsformen, Betroffenheiten und Bewertungen. Als Minimalkonsens bleibt Verdrängung – „Motor“ sind die Wechselwirkungen aus steigender Wohnungsnachfrage einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen und überdurchschnittlich steigende Miet- und Kaufpreise.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie Befundlagen mit wissenschaftlichen Methoden erstellt werden können. Die Praxis zeigt, dass dies mit den bisher zur Verfügung stehenden Erhebungsinstrumenten – vor allem mit Monitoringsystemen – nicht ausreichend abgebildet werden kann: Verdrängung ist bislang empirisch kaum oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand greifbar (qualitative Wanderungsmotivforschung).

Was bleibt also an dieser Stelle? Im Prinzip gibt es für Kommunen nur zwei Mög-

lichkeiten: Entweder wird ein Tatbestand Gentrifizierung nicht „zugelassen“, weil die „Beweisführung“ unzureichend ist. Oder aber Kommunen setzen sich mit Entwicklungen, die als Gentrifizierung bezeichnet werden, proaktiv, präventiv, kommunikativ und kooperativ auch dann auseinander, wenn (quantitative) Befundlagen nicht (ausreichend) vorliegen. Dann wäre es vor allem eine Auseinandersetzung darüber, wie sich vor Ort Gentrifizierung definiert. In geeigneten Kommunikationsformaten geht es darum, sowohl kommunale Positionen, Ziele und Handlungsmöglichkeiten – beispielsweise Wirkradien zur Verfügung stehender (Rechts-)Instrumente – als auch Wahrnehmungen, Vorstellungen und Erwartungen vor Ort gegenseitig (stärker) zu vermitteln, gemeinsam zu erörtern und im Idealfall (noch mehr) Ko-Produktionen der Quartiersentwicklung zu initiieren.

Politik und Verwaltung können den Einsatz von (Rechts-)Instrumenten prüfen und hier zu „schlagkräftigen“ Kombinationen kommen – zum Beispiel die Soziale Erhaltungssatzung in Verbindung mit Umwandlungsverbot und kommunalem Vorkaufsrecht. Gleichzeitig müssen Strategien vor allem des sozialen/preiswerten Wohnungsneubaus geprüft und weiterentwickelt werden.

Insgesamt muss festgehalten werden: Kommunen sollten die ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausschöpfen und überprüfen, warum dies gegebenenfalls (noch) nicht der Fall ist. Dabei sollte davon ausgegangen werden, dass es sich beim Umgang mit Gentrifizierung um eine generelle, prozesshafte Auseinandersetzung unterschiedlicher Akteure mit ihren jeweiligen Interessen an unterschiedlichen Qualitäten von Stadt(teilen) handelt. Diskurse ersetzen keinesfalls Planung und Instrumenteneinsatz – sie sollten jedoch zentraler Teil des kommunalen Handelns mit Blick auf Gentrifizierung sein.

Quelle Portraitfoto: David Ausserhofer



### Unsere Leistungen

- kompetente, persönliche Beratung durch unser Spezialisten-Team
- „Banking nach Maß“ durch ein Netzwerk von Themenexperten und Verbundpartnern
- umfassende Kenntnis des regionalen Marktes

### Ihre Vorteile

- persönliche Betreuung und zuverlässige Abwicklung aus einer Hand
- „passgenaue“ Lösungen für Ihre Immobilie
- ein starker, zuverlässiger und regionaler Partner an Ihrer Seite



### Unsere Projekte (Referenzen)

- Haus Leipzig
- Thomasion (im Bau)
- Kongresshalle am Zoo
- Motel One

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter:

[www.s-firmenkunden.de](http://www.s-firmenkunden.de)

## Das Team Gewerbliche Immobilien – Ihre Spezialisten



**Jörg Milker**  
Leiter Gewerbliche Immobilien, Kommunen  
Telefon: 0341 986-2421  
Joerg.Milker@Sparkasse-Leipzig.de



**Mario Gäse**  
Vertriebsreferent  
Telefon: 0341 986-2478  
Mario.Gaese@Sparkasse-Leipzig.de



**Michael Märker**  
Senior Firmenkundenberater  
Telefon: 0341 986-2553  
Michael.Maerker@Sparkasse-Leipzig.de



**Sybille Brandt**  
Senior Firmenkundenberaterin  
Telefon: 0341 986-2446  
Sybille.Brandt@Sparkasse-Leipzig.de



**Pirkko Thiemicke**  
Senior Firmenkundenberaterin  
Telefon: 0341 986-2452  
Pirkko.Thiemicke@Sparkasse-Leipzig.de



**Ulrich Rolland**  
Senior Firmenkundenberater  
Telefon: 0341 986-2552  
Ulrich.Rolland@Sparkasse-Leipzig.de



**Dr. Josephin Sommerfeld**  
Senior Firmenkundenberaterin  
Telefon: 0341 986-2554  
Josephin.Sommerfeld@Sparkasse-Leipzig.de

*Wenn's um's Geschäft geht:  
Wir sind Ihr starker Partner!*

# Brennpunkt Wohnungsbau

## Wie kann der Bedarf gedeckt werden?

Schlagzeilen über Schlagzeilen, heftig geführte Diskussionen, ein ständiges Ringen, fast täglich neue Studien: Das Thema Wohnungsbau erregt die Gemüter. Zuerst die gute Nachricht: Von Januar bis Oktober 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 308.700 Wohnungen genehmigt. Laut dem Statistischen Bundesamt waren das etwa 58.500 mehr als im Vergleichszeitraum 2015, was eine Steigerung um 23,4 Prozent bedeutet. Eine höhere Zahl an Genehmigungen hatte es in den ersten zehn Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (368.900). Und noch eine gute Botschaft für die Branche: Das niedrige Zinsniveau ermöglicht Selbstnutzern eine günstige Finanzierung, institutionelle Investoren drängen verstärkt in Ermangelung renditeträchtiger Anlagealternativen auf den Markt. Nun zu den schlechten Fakten, an deren Wahrhaftigkeit keiner mehr zweifelt, die sich trotz allem aber auch populistisch ausschlagen lassen: Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. „Deutschland benötigt in den kommenden Jahren 400.000 neue Wohnungen im Jahr und das überwiegend in den Ballungszentren sowie im unteren und mittleren Preissegment. Von dieser Produktion sind wir trotz steigender Fertigstellungszahlen derzeit weit entfernt“, sagt Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Eine anhaltende Dynamik kennzeichnete in den

letzten Jahren den Markt. In Großstädten konnten Mietsteigerungen verzeichnet werden, die Nachfrage in Umlandgemeinden und Landkreisen stieg. Vor allem einkommensschwache Haushalte und jene mit mittlerem Einkommen haben immer mehr Not, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Laut dem Analyseunternehmen empirica legte der Miet-Index im dritten Quartal 2016 erneut zu. „Es ist jedes Jahr dieselbe Prozedur“, sagt Rainer Braun, Geschäftsführer von empirica. Seit Jahren steigen die Mieten, bei Neubauten beispielsweise seit 2004 um 24 Prozent. „Ein Ende ist nicht absehbar.“ Für die Existenz der steigenden Preise gibt es noch andere Beweise. So hat der IVD-Preisspiegel einen deutlichen Anstieg verzeichnet. „Der wichtigste Grund dafür ist die Wohnungsknappheit. Immer mehr Menschen zieht es in die Metropolen. Trotz allgemein gesteigener Bauaktivitäten gibt es eine ausgepräg-

te Unterversorgung im Angebot bei immer größer werdender Nachfrage“, so Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD. Von der Politik wird gefordert, dass der Bau bezahlbarer Mietwohnungen in den Ballungsräumen im Fokus der politischen Strategie stehen muss. Demografischer Wandel, also beispielsweise die Nachfrage nach altersgerechten Räumen oder notwendige energetische Umbauten, verschärfen die Situation zusätzlich. „Wichtig ist, dass Wohnungen, die genehmigt wurden, am Ende auch gebaut werden“, so Prof. Harald Herrmann, Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Weitere Punkte, die die Situation noch anheizen, sind in der Konjunkturumfrage 2016 des BFW nachzulesen: Zum einen ist es die unzureichende Ausweisung von Bauland, das vor allem in A-Lagen mittlerweile zur Mangelware geworden ist. Zum anderen erschweren bürokratische Hürden den reibungslosen Ablauf. Interessanterweise beschwerten sich die BFW-Unternehmen gar nicht so sehr über den Papierkrieg, sondern vielmehr über die schwierige Kommunikation mit den Behörden, die enorme Zeitbeansprüche. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren, energetische sowie brand- und schallschutzrechtliche Vorgaben runden die Negativliste ab.



# WIR KAUFEN MIETHÄUSER & PORTFOLIOS IN BERLIN, LEIPZIG, DRESDEN, MAGDEBURG, HALLE & anderen Städten ab 100.000 Einwohnern



MÄHREN AG | Kurfürstendamm 150 | D-10709 Berlin | +49 30 / 50 50 90 80 | [angebote@maehren.ag](mailto:angebote@maehren.ag) | [www.maehren.ag](http://www.maehren.ag)

## Mitteldeutschland wächst

Nun ist es kein Geheimnis, dass auch die Städte Mitteldeutschlands aus allen Nähten platzen und sie keine Ausnahme in der gesamtdeutschen Entwicklung bilden. In Erfurt wird bis 2030 mit jährlich 1.100 Neubürgern gerechnet. In Dresden soll es einen Anstieg um 5,9 Prozent geben und damit 33.000 Anwohner mehr, Jena wächst um 5.000 Menschen. In Magdeburg und Halle rechnet man mit gleichbleibenden Zahlen. Der Bauindustrieverband beispielsweise sieht in Sachsen-Anhalt einen Bedarf von 26.000 Wohnungen, in Sachsen sind es bis zum Jahr 2020 insgesamt 43.000. Dies wiederum bedeutet Investitionen in Höhe von 500 beziehungsweise 800 Millionen Euro. Besonders in den Ballungszentren fehle es an bezahlbarem Wohnraum, so der Verband. Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben Programme für soziale Wohnraumförderung erstellt. IMMOBILIEN AKTUELL fasst diese zusammen.

## Sachsen

Die sächsische Staatsregierung legte Ende 2016 ein Programm zur Schaffung von Sozialwohnungen auf – und das nach

sagenhaften 16 Jahren Pause. Bis zu 3.500 Wohnungen sollen entstehen, also etwa 220.000 Quadratmeter. Dafür gibt es laut dem Innenministerium 140 Millionen Euro bis 2019. „Diese neue Richtlinie für mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum entlastet Mieter mit geringem Einkommen und gibt den Kommunen Handlungsfreiheit, um die Förderung bei Bedarf weiterzugeben“, so Innenminister Markus Ulbig. Das Geld kommt zielgenau in den Städten und Gemeinden zum Einsatz, in denen durch bestimmte Indikatoren ein Bedarf belegt ist. Dazu zählen ein Anstieg der Bevölkerung und / oder der Haushalte bei geringerem Wohnraumangebot und eine Leerstandsquote von unter vier Prozent. Außerdem muss der Mittelwert der Angebotsmieten mindestens fünf Prozent über dem sächsischen Durchschnitt liegen und die Mietbelastung höher als der Landesdurchschnitt sein. Die Förderung ist als Zuschuss für Vermieter konzipiert und kann bei Neubau oder Sanierung beantragt werden, sofern die Wohnung 15 Jahre lang Menschen mit Berechtigungsschein für eine deutlich reduzierte Miete überlassen wird. Ziel ist eine Mietreduktion um bis zu 35 Prozent (maximal 3,50 Euro) je Quadratmeter. Profitieren sollen davon vor allem Leipzig und Dresden,

was nicht von allen als klug erachtet wird (siehe „Standpunkt“ von Axel Viehweger).

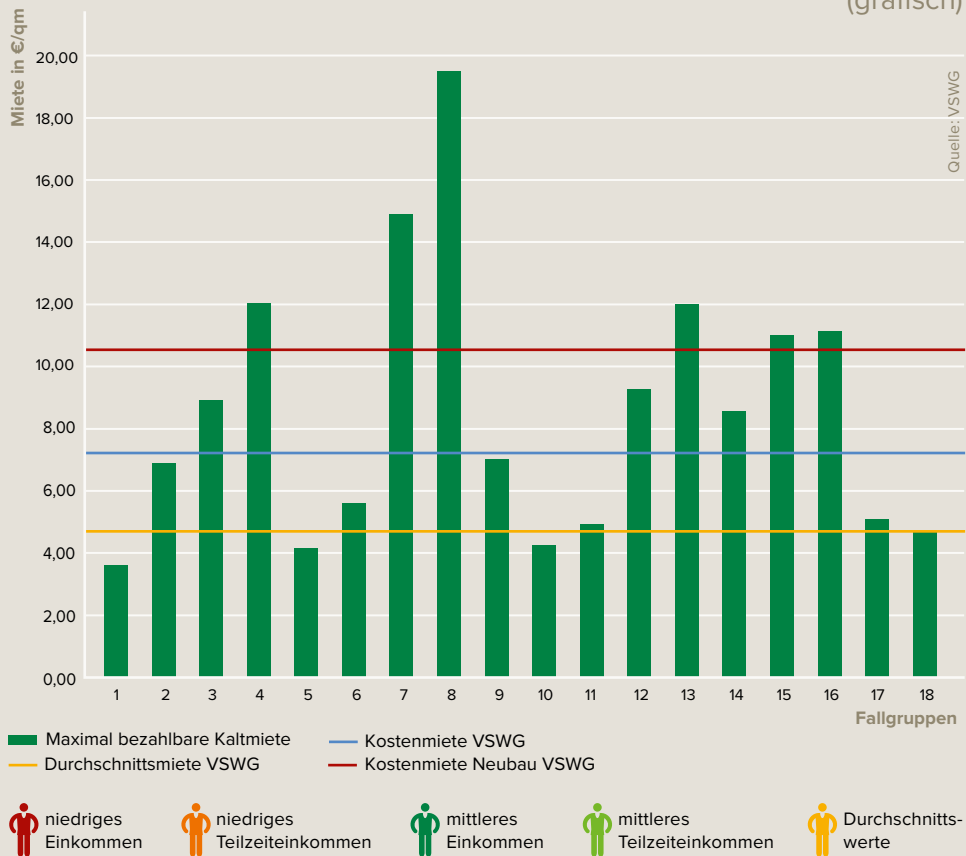
In Dresden will man auf Basis der Richtlinie eigene lokale Standards definieren. „Ohne die Förderung würde es uns nicht gelingen, den vorhandenen und absehbaren Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt zu decken“, so Kristin Klaudia Kaufmann, Beigeordnete für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen. Leipzigs Oberbürgermeister Burkhard Jung sagte beim Leipziger Immobiliengespräch im Dezember 2016: „Es ist eine Illusion, dass wir eine komplette Stadt perfekt mischen können. Wir haben aber stadtplanerische Möglichkeiten, die jetzt genutzt werden müssen. Auch wenn die Förderrichtlinie meiner Meinung nach Schwächen hat, wäre es sündhaft, wenn wir das Geld ungenutzt lassen würden.“

## Sachsen-Anhalt

Der Mietwohnungsneubau wurde in Sachsen-Anhalt in den Jahren 1991 bis 1995 gefördert. Parallel dazu sowie in den Jahren danach bis 2003 ruhte der Fokus auf der Unterstützung bei Bestandssanierung. Seit 2003 erfolgte in Sachsen-Anhalt im Mietwohnungsbereich keine Förderung des sozialen Wohnungsbaus mehr.

# Übersicht Fallgruppen und maximal finanzierbare Nettokaltmieten nach Fallgruppen (grafisch)

Fallgruppe	Bezeichnung
1	Rentner alleinstehend
2	Rentner Paar
3	Alleinstehend ohne Kind
4	Alleinstehend ohne Kind
5	Alleinstehend ohne Kind
6	Alleinstehend ohne Kind
7	Paar ohne Kind
8	Paar ohne Kind
9	Alleinst. mit einem Kind
10	Alleinst. mit einem Kind
11	Alleinst. mit einem Kind
12	Paar mit einem Kind
13	Paar mit einem Kind
14	Paar mit zwei Kindern
15	Paar mit zwei Kindern
16	Paar mit zwei Kindern
17	Student(in)
18	Auszubildende(r)



Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung stand spätestens seit 2002 zunehmend das Problem des Leerstands an Wohnungen im Fokus, es herrschte Überhang, vielerorts gab es einen Rückbau innerhalb des Programms „Stadtumbau Ost“. Peter Mennicke, Pressesprecher des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr, sagt: „Bei uns steht die Sanierung des Bestandes im Vordergrund.“

Im April 2016 legte Sachsen-Anhalt im Rahmen der Wohnungsbaupolitik des Bundes zusätzliche Mittel zur Herrichtung leerstehender Gebäude auf – mit Belegungsbindung. Damit soll die Wohnraum-Versorgung für sozial bedürftige Haushalte, auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Zuwanderung, sichergestellt werden. „Bis 2019 fördert das Land die Schaffung sozialen Wohnraums mit rund 23 Millionen Euro jährlich“, sagt Bauminister Thomas Webel. „Mit dem zur Verfügung stehenden Geld können bis zu 8.000 Euro je Einheit gefördert werden“, erklärt Manfred Maas, Sprecher der Geschäftsleitung der Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Antragsberechtigt sind Eigentümer von Wohnraum in Sachsen-Anhalt, sowohl private als auch gewerbliche Vermieter, Wohnungsbaugenossenschaften

beziehungsweise -gesellschaften, kommunale Unternehmen sowie Kommunen.

## Thüringen

In Erfurt gibt es zukünftig pro Jahr einen Mehrbedarf von über 500 Wohnungen. „Wir gehören zu den ganz wenigen Städten der neuen Bundesländer, die nur noch sehr geringe Leerstände im Altbestand haben, aktuell sind es drei Prozent“, sagt Paul Börsch, Leiter des Erfurter Stadtplanungsamtes. Die Gründerzeitviertel seien ebenfalls saniert und vermietet. „Der zusätzliche Bedarf muss weitgehend durch Neubau gedeckt werden.“ Auch die thüringische Landesregierung kennt die ganz unterschiedlichen Märkte. „Leerstände von bis zu 20 Prozent einerseits und Knappheit, vor allem an bezahlbarem Wohnraum, andererseits“, fasst es Birgit Keller, Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft kurz und bündig zusammen. „Der Neubau von erschwinglichen Wohnungen ist für mich das beste Mittel gegen steigende Mieten.“ 125 Millionen Euro stehen dafür zur Verfügung. „Unser Ziel ist es, dass in Städten mit angespannten Wohnungslagen ausreichend Sozialwohnungen zu an-

gemessenen Mieten von unter 5,50 Euro zur Verfügung stehen“, sagt Klaus Sühl, Staatssekretär für Infrastruktur und Landwirtschaft.

Weitere Aktionen auf diesem Weg: die Einführung einer Mietpreisbremse in Erfurt und Jena, also den Städten mit schwierigen Bedingungen, die individuelle Subjektförderung einkommensschwacher Mieter durch die Zahlung von Geld und die Zusammenarbeit mit den Kommunen zur Schaffung eines ausreichenden Wohnraumangebotes auch durch Neubaumaßnahmen.

2016 wurden Fördermittel in Höhe von 60 Millionen Euro bereitgestellt, 2017 werden es 65 Millionen sein. Für eine neue Zuschusskomponente beim Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen stehen davon 23 Millionen Euro zur Verfügung (neun Millionen Euro 2016 und 14 Millionen Euro 2017). Zugleich werden Baukostenzuschüsse in kritischen Regionen gewährt: maximal 15 Prozent der Gesamtkosten. Damit soll die notwendige Bewilligungsmiete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete beziehungsweise einer angemessenen Miete abgesenkt werden. Angemessen gilt eine Miete dann, wenn sie zwischen 4,90 und 5,50 Euro liegt. *I. Wagner*

# Gegen den Schwarm

Standpunkt Axel Viehweger, Vorstand vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG)

Quelle: VSWG

**D**er Sächsische Landtag hat die neue Richtlinie zur sozialen Wohnraumförderung beschlossen. Derzeit erfüllen nur Dresden und Leipzig die Förderbedingungen. Die jährlich geplanten mindestens 40 Millionen Euro sollen sich dabei voraussichtlich gleich auf die beiden Städte verteilen. „Wir sehen hier falsche Signale. Nach unserer Ansicht befördert es vor allem den ohnehin starken Zuzug nach Dresden (Schwarmverhalten) und schwächt gleichzeitig das Umland. Weiterhin sehen wir sozialpolitische Gefahren, da Neubauprojekte für ein sehr enges Klientel (vor allem Empfänger von Leistungen nach SGB II) unterhalb der Mieten im Wohnungsbestand angeboten werden sollen. Sozial ist das für uns nicht. Es wird die Frage gestellt: Was ist bezahlbares Wohnen? Pauschal kann das nicht beantwortet werden. Es hängt von vielen Faktoren ab. Vor diesem Hintergrund hat der VSWG

die Frage für 18 Fallgruppen untersucht, um ausgehend vom Haushaltseinkommen die individuelle Miete ermitteln zu können (siehe Grafik S.14). Der Schwerpunkt lag bei den niedrigen und mittleren Einkommensgruppen, da sich in der Regel bei hohen Einkommensgruppen keine Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ergeben. Die Basis der Berechnungen bildete die Bruttowarmmiete. Für die Ermittlung der Wohnflächen wurden die Wohnflächenhöchstgrenzen nach der Haushaltsgröße aus den Kosten der Unterkunft angesetzt. Um die tatsächlichen Wohnkosten zu beurteilen, wurden die Stromkosten mit einbezogen, da die Mieter ein Gesamtbudget haben. Jede Erhöhung der Stromkosten führt indirekt zu einer Senkung der monatlich maximal finanzierbaren Wohnungsmiete. Zur Beurteilung der maximal finanzierbaren Mieten in Sachsen wurde mit einer maximalen Wohnkostenbe-

lastung in Höhe von 35 Prozent vom Nettohaushalts-Einkommen gerechnet. Ausgehend vom verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen betragen die maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 3,60 Euro (Rentner alleinstehend) und 19,55 Euro pro Quadratmeter (Paar ohne Kind, mittleres Einkommen). Unsere Erfahrungen und die Berechnungen der Fallgruppen zeigen, dass für einen Großteil der Bevölkerung eine Nettokaltmiete von 6,50 Euro die absolute Obergrenze darstellt. Diese Schwelle bietet unter Anwendung von Zuschüssen noch die Möglichkeit, Modernisierungen voranzubringen und bietet einem großen Teil der Bevölkerung den Zugang zu bedarfsgerechten Wohnungen. Für Neubauvorhaben sollte der Wert von 8,50 Euro als bezahlbar angesehen werden, auch wenn dann nur eine vergleichsweise kleine Gruppe in der Lage ist, einen Neubau zu beziehen.“



**SAALE KARREE**  
EINFACH . BESSER . ARBEITEN

## BÜROIMMOBILIE NACH MASS IN HALLE

Kaiserslauterer Straße 75, Halle

- 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- ca. 3.500 m<sup>2</sup> Bürofläche zzt. verfügbar
- Insgesamt 500 Stellplätze
- Flexibles Raumkonzept
- Repräsentatives Entrée
- Attraktive Außenanlagen

[www.saale-karree.de](http://www.saale-karree.de)

### VERMIETUNG

Ansprechpartner: Michael Schwalbe  
Tel. +49 30 3288 2305, [m.schwalbe@strabag-pfs.com](mailto:m.schwalbe@strabag-pfs.com)

Weitere Standorte unserer Objekte: Cottbus, Merseburg, Lutherstadt Wittenberg  
Mehr unter [www.strabag-vermietet.com](http://www.strabag-vermietet.com)

**STRABAG**

PROPERTY AND  
FACILITY SERVICES



300 Wohnungen werden in den Altbauten der Heeresbäckerei revitalisiert, 100 Wohnungen neu gebaut. Quelle: GRK-Holding

# Auf in den Norden!

## Drei Großprojekte verändern die Infrastruktur in dem Leipziger Gebiet

Langsam verbanden die Leipziger mit dem Kasernenareal im Norden Verfall und Leerstand. Fotografen nutzten die baufälligen Häuser als Kulissen für ausgefallene Bilder. Mit der Ansiedlung von Wirtschaft rückte das Viertel in den Fokus für den Wohnungsbau. „In einer wachsenden, prosperierenden Stadt ist es normal, wenn das Infield bearbeitet wurde, den Blick nach außen zu wenden“, sagt Steffen Göpel, Gründer der GRK-Holding GmbH. „Durch die verschiedenen Industrie-Niederlassungen besteht Bedarf an Wohnraum.“ Die direkte

Anbindung an S-Bahn und öffentliches Verkehrsnetz machen die Wege kurz. Außerdem befinden sich im Umfeld Kitas, Schulen, Nahversorgung. IMMOBILIEN AKTUELL zeigt die drei größten Projekte in diesem neuen Quartier.

### Heeresbäckerei

„Vor sechs oder sieben Jahren hätte keiner gedacht, dass hier mal so etwas großartiges entstehen wird“, sagt Torsten Kracht, Geschäftsführer des Projektentwicklers

GRK-Holding. Mit den Eigenschaften hochwertig, ökologisch und modern kennzeichnet er das Projekt. Die Revitalisierung der Altbauten mit 300 Wohnungen steht neben der Errichtung von 100 Neubauwohnungen. Die denkmalgeschützten Backsteinbauten kamen in der jüngsten Vergangenheit in die Schlagzeilen, weil es dort brannte. Trotzdem lässt sich die Substanz gut sanieren. Die Neubauten gehören in die Kategorie Geschosswohnungsbau und punkten mit einer anspruchsvollen Architektur. Vom Single-Apartment bis zum großzügigen Pent-



Erste Wohnungen in der König-Albert-Residenz konnten bereits übergeben werden.

Quelle: K&P Immobilien



house sei alles dabei, so Torsten Kracht weiter. Schließlich ist eine gute Mischung in einem solchen Quartier wichtig. Der erste von fünf Bauabschnitten soll 2018 fertig sein, das komplette Projekt Ende 2019. 120 Millionen investiert das Unternehmen. „Die Nachfrage ist riesig“, so Torsten Kracht weiter. Sehr viele Interessenten kommen aus Mitteldeutschland, wollen die Wohnungen als Altersvorsorge nutzen. „Außerdem können wir feststellen, dass sich auch ob der immer weiter steigenden Mietpreise viele für eine Eigennutzung entscheiden.“ 36.000 Quadratmeter groß ist das parkähnliche Gelände. Hier heißt eine Prämisse: Großzügigkeit. Auf den Freiflächen entstehen unter anderem ein Erlebnisspielplatz und begrünte Areale, der Großteil der Autos verschwindet in zwei Tiefgaragen, knapp 360 Plätze stehen zur Verfügung. Eine weitere Prämisse stellt die hochwertige energetische Sanierung dar, die zum einen nachhaltig der Umwelt zugutekommt und zum anderen die Geldbörsen der künftigen Mieter und Eigentümer schont.

## König-Albert-Residenz

Im vierten Quartal 2016 konnte das Unternehmen K&P Immobilien GmbH bereits den ersten Mietern und Eigentümern sechs Wohnungen übergeben. Diese befinden sich in der alten Kommandanten-Villa an der Olbrichtstraße. In den beiden benachbarten Häusern laufen die Sanierungsarbeiten, am Ende stehen hier 22 und 45 neue Wohnungen zu Buche. Zusätzlich ist noch ein Restaurant mitsamt Pension geplant.

Konzept und Speisekarte sollen dabei zur König-Albert-Residenz und den umliegenden Ex-Kasernen aus der Gründerzeit passen. Dafür wird noch ein Gastronomiebetreiber gesucht. Hausmeisterdienst und Verwaltung ziehen ebenfalls mit auf das Areal. Insgesamt umfasst das Gesamtvorhaben fünf Neubauhäuser und zehn Bestandsobjekte. Bis zu 350 Wohnungen zwischen 45 und 220 Quadratmetern entstehen und damit etwa 25.000 Quadratmeter Wohnfläche. Mehr als 600 Menschen werden nach der Fertigstellung in fünf Jahren auf diesem Areal leben. Ein dreistelliger Millionenbetrag fließt schätzungsweise in das insgesamt 60.000 Quadratmeter große Gelände.

Einen Schwerpunkt der Sanierungsarbeiten stellt Energieautarkheit dar. Dafür plant der Bauherr eine Wärmerückgewinnungsanlage in die Tiefgarage einzubauen. Diese saugt die erwärmte Luft, die die einfahrenden Autos ausstoßen, ab und gibt sie zurück in den Wärmekreislauf. Außerdem sind zwei Blockheizkraftwerke sowie Solarthermie und Solarstrom auf dem Areal vorgesehen. Ein zusätzliches Highlight: Den Mietern werden Elektrofahrzeuge zum Mieten angeboten, die ganz einfach per Smarthome-System geordert werden können.

## Parc Du Soleil

Diesen schönen Namen hat die Gartenstadt-Gesellschaft Hellerau AG der 65.777 Quadratmeter großen Fläche auf dem Gelände des ehemaligen Garnisonslazarets gegeben, die ganz im Sinne der Gartenstadt-idee eine intensive Verbindung aus Archi-

tektur und Natur, aber auch aus Historie und Moderne darstellt. Das Bauvorhaben umfasst vier Abschnitte, welche die Sanierung von 14 denkmalgeschützten Gebäuden unterschiedlichster Bauform beinhaltet. Insgesamt entstehen 176 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 17.000 Quadratmetern.

Die Investitionssumme beläuft sich auf circa 60 Millionen Euro. Die Flächen der einzelnen Wohneinheiten liegen zwischen 40 und 180 Quadratmetern. Die gute Nachricht: Alle Wohneinheiten sind verkauft, der Kaufpreis pro Quadratmeter: etwa 3.600 Euro. Die kalkulierte Mieterwartung liegt bei mindestens 7,50 Euro. Wenn die ersten Wohneinheiten 2017 in die Vermietung gehen, werden je nach Größe und Lage der Wohnungen höhere Mietpreise angestrebt. Einen Großteil der Wohneinheiten erwarben Kapitalanleger. Diese stammen überwiegend aus den alten Bundesländern.

Inzwischen wurde in drei Bauabschnitten mit der Gebäudesanierung begonnen. Während im ersten die Innenausbauarbeiten weit vorangeschritten sind, ist im dritten die Entkernung der Gebäude angelaufen. Geplant ist die Fertigstellung des Projektes 2018, die ersten Wohnungen werden bereits im Frühjahr 2017 übergeben.

An das Areal grenzen entlang der Max-Liebermann-Straße weitere Grundstücke an, auf denen sich sowohl Bestandsgebäude als auch Flächen für mögliche Neubauten befinden. Diese Bereiche sollen der gewerblichen Nutzung gewidmet werden und befinden sich in der Planungsphase.

*I. Wagner*



In den Parc Du Soleil werden 60 Millionen Euro investiert.

Quelle: GGH AG



*In dem Quartier entstanden 5.800 Quadratmeter für Einzelhandel und Gewerbe.  
Quelle: Revitalis Real Estate AG*

# Aus dem Wiener Loch wird das PRAGER CARRÉE

## 241 neue Mietwohnungen sind in bester Citylage entstanden

Die Pläne sind aufgegangen und die Vermietung läuft sehr gut. Thomas Cromm, Vorstand der Hamburger Revitalis Real Estate AG, hofft auf eine Vollvermietung im Jahr 2017. Anfang 2012 war er auf das Angebot aus Dresden gestoßen. Im kleinen Kreis erzählt Cromm gern, dass er wohl der einzige Mensch war, der das Wiener Loch unmittelbar vor dem Hauptbahnhof nicht kannte, weil er zuvor meist nach Dresden flog.

Seit den 1990er Jahren plante die Stadt an dieser Stelle als Fortsetzung der zwischen 1965 und 1978 entstandenen Prager Straße zunächst ein Kaufhaus. Für einen Interessenten hob man damals schon die Baugrube aus. Doch die Pläne scheiterten ebenso wie die des Baus einer Operette an dieser Stelle. Statt Einnahmen hatte die Stadt Ausgaben in Millionenhöhe, um das Grundwasser aus der Baugrube abzupumpen. Cromm und sein Team steuerten um. Statt auf großflächigen Handel setzten sie auf Wohnungsbau. Schließlich kauften sie

die rund 8.700 Quadratmeter große Fläche und überarbeiteten den Bebauungsplan. Die Entwürfe für das Ensemble stammen von dem Architekten Jan Oliver Meding, MPP Meding Plan + Projekt GmbH. Sie wurden in einem Werkstattverfahren mit der Stadt Dresden entwickelt.

Als Pendant zu einem 130 Meter langem Geschäftshaus auf der anderen Seite der Prager Straße setzte Meding auf ein kraftvolles Sockelgeschoss mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbeeinheiten als Blockrandbebauung. So entstanden 5.800 Quadratmeter für Einzelhandel und Gewerbe. Anziehungspunkt ist ein großer Rewe-Lebensmittelmarkt mit 1.700 Quadratmetern Fläche. Daneben gibt es Gaststätten wie die der Gastronomie-Marke L'Osteria. Über den Gewerbeflächen ordnete Meding die Wohnbebauung an. Die Prager Straße ist eine belebte Geschäftsstraße mit bis zu 8.500 Passanten pro Stunde. Um aber dennoch relativ ruhiges Wohnen zu ermöglichen, entschied sich Revitalis, zwischen

die zwei straßenbegleitenden Riegel vier freistehende Kuben zu setzen. So bildete sich ein Ensemble mit privaten, geschützt liegenden und begrünten Innenhöfen heraus. Deren Gestaltung erfolgte nach einem gärtnerischen Konzept.

In fünf- bis siebengeschossigen Gebäuden entstanden 241 Wohnungen mit insgesamt 17.400 Quadratmetern Wohnfläche. Es gibt Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen zwischen 30 und 165 Quadratmetern. Ob Berufstätige, Singles, Paare mit und ohne Kindern oder Senioren – für fast jeden bietet das neue Quartier eine Wohnung mit höchster Ausstattung, erklärt Alexander Kuhlendahl, Head of Asset Management bei Revitalis. Architekt Jan Oliver Meding sieht das PRAGER CARRÉE sogar als eines der urbansten Wohnquartiere in Deutschland. „Kurze Wege und ein auf das Leben in der Innenstadt zugeschnittenes Angebot für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Handel vereinen sich zu einem neuen Stück moderner Lebensqualität“, sagt er. Für jede Wohnung ist min-

Die Gestaltung orientierte sich an einem gärtnerischen Konzept, ruhige und begrünte Innenhöfe entstanden.  
Quelle: Revitalis Real Estate AG

## BEISPIEL FÜR URBANES QUARTIER

destens ein Pkw-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage vorgesehen. Allerdings verzichten immer mehr Mieter auf ein eigenes Fahrzeug. Auch wenn die Rechnung mit insgesamt 325 Tiefgaragenplätzen dank der Gewerbemieter aufgeht, wünscht sich Thomas Cromm, dass die Stadt Dresden diese antiquierte Regelung zumindest in der Innenstadt lockert oder besser ganz aufgibt. Nach rund zweieinhalb Jahren Bauzeit hat Revitalis das Projekt im Sommer 2016 fertiggestellt.

Bereits während der Bauphase wurde das PRAGER CARRÉE durch einen von der Invesco Real Estate GmbH gemanagten deutschen Wohnmobilienspezialfonds erworben. Das Objekt hat Cromms Interesse an Dresden nur bestärkt. Insgesamt will das Unternehmen in den nächsten drei Jahren in Dresdens Innenstadt weitere 750 Wohnungen, 12.000 Quadratmeter Gewerbe sowie ein Hotel

schaffen. An der Theaterstraße baut es bereits, für den Wettiner Platz laufen die Vorbereitungen. Mit dem Neubauprojekt am Altmarkt betritt Revitalis Neuland und errichtet erstmals 15 Prozent der 200 als Sozialwohnungen. Dies entspricht der Forderung der Stadtratsmehrheit beim Verkauf des städtischen Grundstücks.

*Bettina Klemm*

VERMIETUNGS- UND  
VERWALTUNGS-GMBH

domus  
gold

**SIE BESITZEN EINE IMMOBILIE? WIR BIETEN DEN SERVICE DAZU.**

**Service und Zufriedenheit unserer Eigentümer haben bei uns oberste Priorität.  
Seit 1984 in Wendlingen/Stuttgart und seit 1994 in Freital/Dresden**

- Wohnungseigentumsverwaltung
- Mietshausverwaltung
- Sondereigentumsverwaltung

ENTWURF  
VON  
LEIPZIGER  
ARCHITEKTEN



# Modernes Dreieck mit einem Tor

Die CG Gruppe AG realisiert ein neues Quartier am Ostplatz

**D**er südöstlich des Leipziger Stadtzentrums gelegene Ostplatz soll für eine urbane Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, mit Nahversorgung und sozialer Infrastruktur erweitert werden. Das Investitionsvolumen für das Gesamtprojekt

Ostplatz beträgt etwa 66 Millionen Euro. Den zu diesem Zweck von der CG Gruppe AG initiierten städtebaulich-architektonischen Wettbewerb hat das Leipziger Architekturbüro Homuth + Partner für sich entschieden. Der Siegerentwurf sieht für das circa 9.000 Qua-

dratmeter große Grundstück drei moderne Neubauten mit dreieckiger Grundform vor, die sich an den Sichtachsen der umgebenden Straßen orientieren. Dies lässt Raum für ein einladendes Terrain mit kleinen Läden und unterschiedlichen Gastronomie-Angeboten.



CG GRUPPE

So könnte der Erdgeschossbereich  
aussehen.



Der Blick aus der  
Vogelperspektive aus Richtung Süd-Ost.  
Quelle: CG Gruppe AG / Architekturbüro Homuth + Partner





Unterschiedliche Blickpunkte zeigen im Detail die Idee hinter dem Großprojekt. Die Übersichtskarte vermittelt Wegebeziehungen.



Übergang zur Kleingartenanlage



urbaner Platz



Erschließung Drogerie/Discounter im Untergeschoss



Zugang urbaner Platz vom Ostplatz

Quellen: CG Gruppe AG / Architekturbüro Homuth + Partner

## Großzügigkeit durch Höhenstaffelung

Durch die Höhenstaffelung der Gebäude entstehen Terrassen und Dachflächen, die großflächig begrünt und den Mietern als gemeinschaftlicher Freibereich zur Verfügung stehen. Versiegelte Dachbereiche bleiben der Regenwasserrückgewinnung vorbehalten. Das Areal wird außerdem mit zwei Untergeschossen erschlossen, in denen neben 171 Parkplätzen auch Handelsflächen untergebracht werden. Die Häuserstruktur ermöglicht eine breite Spannweite von familiengerechten Wohnungen bis zu kleineren, flächeneffizienten Apartments, ergänzt durch Einzel- und Großraumbüros.

OPTIMIERUNG  
DURCH  
SOLAR THERMIE &  
PHOTOVOLTAIK



## Elfgeschossiger Büroturm als Highlight

Es entstehen innerhalb dieser Anlage etwa 17.000 Quadratmeter Gewerbefläche, wovon annähernd 80 Prozent der Flächen als moderne Büroflächen vorgesehen sind. Die aktuelle Nachfrage nach hochwertigen Flächen in diesem Segment bestätigt den Projektentwickler in seiner Konzeption. Ein besonderes Highlight stellt zukünftig der elfgeschossige Büroturm dar, welcher die Aufmerksamkeit als Tor zur Prager Straße auf sich zieht. Ergänzt wird das Projekt durch ein Gebäude, welches sich in den Bereich der Wohnnutzung eingliedert. Die Wohnungen orientieren sich hin zur benachbarten

Kleingartenanlage. Sie bieten damit einen unverbauten Blick und die notwendigen Ruhezonen abseits des Verkehrslärms der Prager Straße. Die Ausstattung entspricht der gewohnten CG Gruppe AG-Qualität im Hinblick auf die verwendeten Materialien und Möblierungskonzepte. Als Referenz dient in dieser Hinsicht das benachbarte LKG Carré.

## Ökologische Perspektive mit Nutzung von Erdwärme

Auch in ökologischer Hinsicht plant der Projektentwickler zeitgemäß, modern und auf die heutigen Anforderungen eingehend. Noch vor Beginn der Baumaßnahmen finden umfangreiche Untersuchungen

zur Integration von Erdwärme zur Beheizung und Kühlung des Objektes statt. Die Nutzung von Technologien wie Solarthermie und Photovoltaik gehören ebenfalls zum Energiekonzept, woraus eine optimale Nutzung der regenerativen Energiequellen resultiert. Die energetische Optimierung des Ensembles erfolgt hauptsächlich durch die hochwärmedämmte Fassade in Verbindung mit effektiver Sonnenschutzverglasung.

Von Seiten des Projektentwicklers ist vorgesehen, noch im ersten Quartal 2017 den Bauantrag für den Ostplatz einzureichen. Die CG Gruppe AG rechnet mit einem Baubeginn noch im Jahr 2017 und einer Bauzeit von circa 24 Monaten.



Die ausgefallene Architektur könnte dafür sorgen, dass das Hochhaus zum modernen Wahrzeichen Erfurts wird.

Quelle: Schettler Architekten, Weimar



# Ausgefallen, abenteuerlich, atemberaubend, ansprechend

**Die Wachsenburg-Gruppe will in der Erfurter Innenstadt zwei erstaunlich andere Hochhäuser bauen**

**P**lötzlich war alles ganz klar. Lange habe sie sich mit dem Grundstück auseinandergesetzt. Es oft ohne gute Gedanken passiert, versucht, die Frage zu beantworten, warum genau dort keiner ein Projekt initiiert. Dabei ist das Gebiet am Juri-Gagarin-Ring, wo einst das Jugendtourist-Hotel „Völkerfreundschaft“ stand, eines der letzten Filetstücke innerhalb Erfurts, mit einer Fläche von 8.500 Quadratmetern gut für ein durchdachtes Bauvorhaben geeignet. „Ich bin ein großer Italien-Fan und habe mir 2015 bei 40 Grad die EXPO angeschaut. Da habe ich ‚Bosco Verticale‘ gesehen“, sagt Carola Busse und lächelt. Die Inhaberin der Wachsenburg-Gruppe war von dieser außergewöhnlichen Erscheinung fasziniert, eine Adaption mit Einordnung in „Erfurter Ver-



Carola Busse.

Quelle: Wachsenburg-Gruppe

hältnisse“ bezeichnet sie heute als zündende Idee.

„Bosco Verticale“ – zu deutsch: „Senkrechter Wald“ – ist eines der meist beachtesten Architektur-Projekte der jüngeren Vergangenheit. 110 und 76 Meter hoch ragen diese Häuser in den Mailänder Himmel. 900 Bäume auf den Balkonen und 20.000 Pflanzen, eingefasst in die Fassade, bilden eine ganz eigene Einheit. Ein Biotop entstand, mit integriertem Bewässerungskreislauf.

Wenn Carola Busse von ihrer Konzeption erzählt, lächelt sie. „Das Verrückte daran ist, dass diese Idee in Erfurt zu 100 Prozent positiv aufgenommen wurde. An mich ist keine einzige negative Reaktion herangetragen worden.“ Zwei 16-Geschosser sollen also nun entstehen, maximal 50 Meter hoch, die



Kosten belaufen sich auf 40 Millionen Euro. Dieses neue Quartier erfüllt nach Fertigstellung alle Energie-Richtlinien und spart Zeit. Davon hat die Projektentwicklerin, für die Zeit selbst ein sehr hohes Gut ist, eine klare Vorstellung: „Alle wichtigen Dienst- und Serviceleistungen, die man im normalen Alltag benötigt, sind vor Ort. Der Concierge kümmert sich um Sonderwünsche, es gibt WLAN, eine Kindertagesstätte für über 60 Kinder und zwei Alters-Wohngemeinschaften.“ Neben 120 Wohnungen entstehen auch Boardinghouses, also Häuser mit möblierten Apartments, die Pendlern, Studenten, Touristen angeboten werden und für die kurzfristige Nutzung gedacht sind. „Mit diesem Projekt wollen wir ein modernes Erfurt zeigen.“ Geht es nach der Unternehmerin, beginnen erste Bauarbeiten Ende 2017. Drei Jahre Bauzeit hat sie kalkuliert. Nur einen Namen haben die Hochhäuser nicht. „Den finden wir aber noch“, sagt Carola Busse.

Sie selbst bezeichnet es als ihr Herzprojekt, und für dieses gibt es bereits einen Namen: das Kinderschloss Marienburg. In Ichtershausen existiert eine drei Hektar große Fläche, die etwa 140 Jahre der normalen Bevölkerung nicht zugänglich war. Auf das Gefängnisareal gelangten nur sehr wenige Leute. Innerhalb des Geländes stehen unter anderem ein Kloster aus dem 11. Jahrhundert, ein Schloss aus dem



17. Jahrhundert, alles nahe am Flusslauf der Gera, nahe dem Erfurter Kreuz und dem Jakobs-Pilgerweg genau wie dem Lutherweg, Geraradwanderweg und dem Wanderweg auf den Spuren starker Frauen. Zur Wiederbelebung gründete sich eine GmbH, in der Carola Busse Mitgesellschafterin ist. „Wir als Wachsenburg-Gruppe entwickeln und erschließen das Gelände. Dann übernimmt jeder Partner seinen Teil.“ Und da kommt eben jenes Schloss ins Spiel: Seelisch kranke Kinder bis zum Grundschulalter sollen in einem deutschlandweit offenen Konzept therapiert werden, fünf bis sieben Familien können temporär dort wohnen. Denn: „Was nützen teure Therapien, wenn das Kind in eine Familie zurück-

kehrt, die weder geschult noch therapiert ist.“ Das Befassen mit diesem ganz besonderen Projekt kam durch die Familie.

Die Tochter von Carola Busse ist angehende Kinderpsychiaterin und damit eine Fachfrau, die um die Defizite in der Betreuung weiß. Der Bund honorierte die Bemühungen von Carola Busse und ihren Mitstreitern mit einer Nominierung für das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus 2016“ als eines von lediglich 17. Unterstützt wird mit einer Million Euro. Rund um das Schloss entsteht außerdem ein Informationszentrum namens „Romantik und Reformation“, im Klostergut werden ein Kräutergarten angelegt und alte Tomatensorten gezüchtet. Reiten, Schwimmen

– die Freizeitmöglichkeiten stehen allen Bewohnern des Areals zur Verfügung. Im ehemaligen Kloster leben dann in ökumenischer Gemeinschaft ältere Menschen und junge Paare ohne Kinder zusammen. „Somit kommen die Patienten aus dem Kinderschloss in eine ganz normale Umgebung, man kann sich gegenseitig begegnen und dann, das wäre ein großer Wunsch von mir, sich auch helfen.“

*I. Wagner*

## NATIONALE PROJEKTE DES STÄDTEBAUS 2016



# Aus dem Dornröschenschlaf

Die Kröllwitzer Papiermühle wird zu Industrielofts umgebaut

**H**undert Jahre soll Dornröschen in einem von Rosendornen umwucherten Schloss geschlafen haben, bevor sie ein Prinz wachküsste und mit ihr den ganzen Hofstaat. Die Kröllwitzer Papiermühle in Halle liegt immerhin schon fast 80 Jahre im Dornröschenschlaf und ist von hohen Brombeerbüschen umgeben. Glücksritter kamen schon viele vorbei, die dem Objekt neues Leben einhauchen wollten. Doch bisher gelang das niemandem. Nun sieht es allerdings ganz so aus, dass der halesche Immobilienentwickler Temba Schuh den Bann bricht und den alten Gebäuden Leben einhaucht. Für 14 Millionen Euro will der Unternehmer oberhalb der Saale Industrielofts und ein kleines Wasserkraftwerk entstehen lassen. Die Etagenwohnungen sind aktuell das wohl spektakulärste Wohnungsbauprojekt in Halle.

Beim Termin vor Ort breitet Schuh als erstes einen großen Lageplan aus. Darauf verzeichnet: das ehemalige Maschinenhaus, das Kesselhaus, das Turbinenhaus und die Schlosserei. Durch Bäume und Sträucher leuchten dann auch alte, aber massive Betonmauern. Schuh geht durch eine kleine Schneise ins Maschinenhaus. Im Inneren sind lediglich kahle Wände zu sehen, in die drei Meter hohen Decken sind Betonträger eingezogen. Das Haus hat sich über die Jahr-

zehnte sozusagen selbst entkernt. Schuh läuft dennoch voller Begeisterung durch die Ruine. Warum, das wird im angrenzenden Kesselhaus deutlich. Die hohen glaslosen Fenster geben einen Panoramablick auf den Fluss frei. Man hört das wilde Rauschen des Wehres. Schuh: „Wo kann ein Käufer eine solche Lage noch bekommen?“ Er hat hier in den kommenden Monaten viel vor.

Die Kröllwitzer Papierfabrik ist pure Industriegeschichte. Bereits 1716 schöpfte man an dem Standort das erste Papier, um den wachsenden Bedarf in Brandenburg-Preußen zu decken. Ab 1725 durfte sich August Hermann Francke Eigentümer nennen, der die Mühle an die Familie Keferstein verpachtete. Diese behielt sie über fünf Generationen. 1871 wurde sie zur „Cröllwitzer Actien-Papierfabrik“ umgewandelt und gehörte durch Erweiterungen zu den größten Papierfabriken Deutschlands. Anfang des 20. Jahrhunderts führten neue Herstellungsverfahren mit Sulfat zu einer zunehmenden Luftbelastung. Bei Gestank sagten die Hallenser bald „es

cröllwitz“. Auf Druck der Anwohner ging die Anlage 1940 außer Betrieb. In der DDR erfuhr lediglich die Schlosserei noch eine Nutzung.

Schuh geht weiter durch das Kesselhaus und vor seinem Auge findet bereits der Umbau statt. Er steht in einem schmalen Innenhof, in dem heute noch Birken wachsen. „Das wird ein Lichtband“, sagt er. Der Hof bekommt eine Glasüberdachung und ist Teil der neuen Wohnungen. Große Dachterrassen geben den Räumen Helligkeit. 22 bis 23 Wohnungen in der Größe von 80 bis 200 Quadratmetern sollen entstehen. Schuh ist mit dem baulichen Zustand des Objektes durchaus zufrieden:

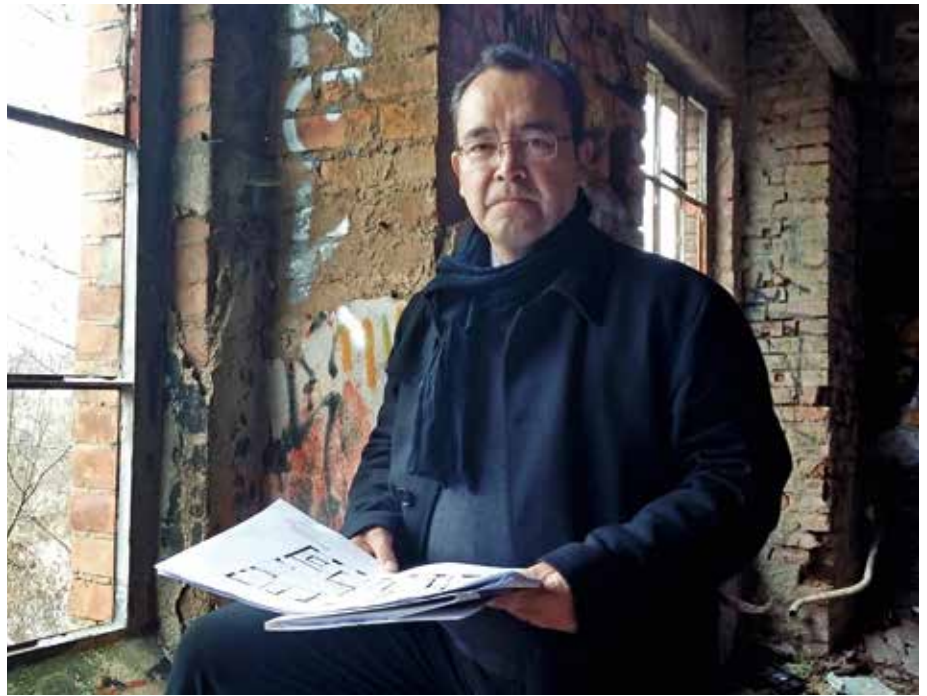
„Dass die Fabrik noch steht, hat den einfachen Grund, dass das massive Mauerwerk, das schwere Maschinen tragen musste, an dieser Hanglage niemand abreißen konnte“, sagt er. Es blieb erhalten. „Ob man die alte Industriefabrik umbaut oder ein Haus neu errichtet, nimmt sich vom Aufwand nicht viel“, sagt Schuh. Doch an das Ambiente alter Gemäuer mit ihren hohen Decken würden Neubauten nur selten herankommen.

HELLERE  
RÄUME  
DANK  
LICHTBAND

Schuh weiß, worüber er spricht. Sein Unternehmen hat bereits viel Erfahrung mit schwierigen Denkmalimmobilien. So wurde bereits das Gut Gimritz oder das Wittekindbad in Halle mit Eigentumswohnungen saniert. Auch das ehemalige Verwaltungsgebäude in unmittelbarer Nähe der Papierfabrik ließ Schuh wiederherrichten.

Dass sich kein anderer an das Objekt herangewagt hat, liegt an der schwer zugänglichen Lage. Die 500 Meter lange private Anfahrt ist für Schuh noch das kleinere Problem. Für eine Tiefgarage müssen enorme Erdmassen am Hang bewegt werden. Das Objekt versorgt sich fast autark. Geheizt soll mit einer großen Holzpellet-Anlage werden, die Abwasser gelangen in eine Biokläranlage vor Ort. Im Turbinenhaus direkt an der Saale will Schuh in Kooperation mit dem örtlichen Energieversorger EVH sogar ein kleines Wasserkraftwerk installieren. All das kostet.

Aktuell wird bereits das Gelände für die Bauarbeiten hergerichtet. Im ersten Bauabschnitt erfolgt die Sanierung der beiden Hauptgebäude (Maschinen- und Kesselhaus). Ziel ist, dass die ehemalige Fabrik 2019 zum Einzug fertig ist. Über mangelnde Nachfrage kann sich Schuh nach seinen



Temba Schuh will der Kröllwitzer Papiermühle wieder Leben einhauchen.

Fotos: Steffen Höhne

Worten nicht beschweren. Vor allem für die größeren Wohnungen hatte er bereits kurz nach Veröffentlichung der Pläne schon mehrere Reservierungen. „Es gibt viele

Menschen, die wollen nahe der Innenstadt wohnen und dennoch sehr individuell“, sagt er. „Industrielofts sind dafür wie geschaffen.“

Steffen Höhne



**RING105-107**

HISTORISCHES POSTSCHECKAMT ERFURT

## KLASSIK TRIFFT MODERNE

Juri-Gagarin-Ring 105 – 107, Erfurt

- ca. 6.300 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Gesamtobjekt verfügbar, teilbar ab ca. 1.200 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Insgesamt 39 Stellplätze
- Flexibles Raumkonzept
- Historisches Flair mit umfangreicher Modernisierung

[www.postscheckamt.de](http://www.postscheckamt.de)



### VERMIETUNG

Ansprechpartner: **Norbert Wilke**

Tel. +49 365 551 8792, [norbert.wilke@strabag-pfs.com](mailto:norbert.wilke@strabag-pfs.com)

Weitere Standorte unserer Objekte: Sömmerda, Weimar, Meißen  
Mehr unter [www.strabag-vermietet.com](http://www.strabag-vermietet.com)

**STRABAG**

PROPERTY AND  
FACILITY SERVICES



Die Beimssiedlung gehört zu den langfristigen Sanierungsgebieten der WOBAU. Foto: WOBAU

# Blick auf den Dom

## Die WOBAU Magdeburg baut die alte Staatsbank aus und modernisiert weiter in der Beimssiedlung

Der südliche Dachflügel wird neuartig aufgebaut und es entsteht eine Konferenz- etage mit Blick auf den Magdeburger Dom. „Dieses Panorama ist einzigartig“, sagt Peter Lackner, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU) und damit verantwortlich für den Aus- und Umbau der alten Staatsbank. Zehn Jahre stand das denkmalgeschützte Gebäude in der Innenstadt leer, der Sanierungsaufwand ist hoch. „Das Gebäude wurde als schwer zugängliche Bank gebaut, wir öffnen es.“

In den unteren Bereich zieht auf 1.900 Quadratmetern ein Museum zur Ottonenzeit ein, der Mietvertrag ist bereits unterschrieben. Darüber bekommt die WOBAU neue Büroflächen: Auf 2.100 Quadratmetern arbeiten dann 80 Mitarbeiter. Im Frühjahr 2016 begannen die Arbeiten, ab September 2017 will das Unternehmen, das in die alte Staatsbank etwa zehn Millionen Euro investiert, schrittweise einziehen. Die Eröffnung des Museums wird Mitte/Ende 2018 gefeiert. „Unser jetziger Standort ist dezentral gelegen“, so Peter Lackner. „Wir konnten mit der Landeshauptstadt die Grundstücke tauschen und sind nun glücklich, dass wir

direkt in der Innenstadt sind.“

Unweit dieses Projektes entwickelt die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH noch ein anderes: Das Domquartier liegt direkt am Breiten Weg, ganz früher einer der bedeutendsten Boulevards Deutschlands. Durch die Zerstörung Magdeburgs blieb von der Schönheit nicht viel übrig. Am Haselbachplatz stehen noch Gründerzeithäuser, Plattenbauten dominierten ansonsten den Breiten Weg. „Natürlich war das unattraktiv, Magdeburg hatte lange den Ruf einer grauen Arbeiterstadt“, so Peter Lackner. Die Stadt an der Elbe stehe nun aber für den Wandel der Zeit. „Die Besonderheit hier ist der Mut zur Veränderung.“

Seit 2003 wurden 13.000 Wohnungen abgerissen, 8.000 davon allein im Portfolio der WOBAU. „Dieses Loslassen war die Chance für einen Neuanfang, für eine neue Architektursprache, für eine anspruchsvolle Stadtplanung.“ Gemeinsam mit zwei Genossenschaften werden nun grundstücksübergreifend 200 Wohnungen am Breiten Weg gebaut. „Diese Zusammenarbeit bietet allen Beteiligten große Vorteile“, sagt Peter Lackner. So wird beispielsweise ob der

zusammenhängenden Fläche die Straßenflucht nach vorn gezogen und hinter dem Komplex entsteht Platz für Grünanlagen. Bei der Freilandgestaltung achten Lackner und sein Team auf Sichtbeziehungen, eingeplant sind außerdem Sitzmöglichkeiten und Fahrradhäuser. „Wir haben es dort mit einer geschlossenen Bebauung zu tun, die für Ruhe in dem Areal sorgt.“

## Belebung des Breiten Weges

Für das Erdgeschoss konzipiert die WOBAU Gewerbeflächen, im ersten Geschoss ist die Garage untergebracht. Ab dem Frühjahr 2017 beginnen die Bautätigkeiten, für Ende 2019/Anfang 2020 steht die Fertigstellung an. „Ich habe die große Hoffnung, dass wir mit dem Domquartier für eine Belebung des Breiten Weges in diesem Bereich sorgen. Das hilft uns bei der Weiterentwicklung Magdeburgs. Ziel muss es ja sein, dass mehr Touristen in die Stadt kommen und dass für die Anwohner die Wohlfühlqualität steigt.“

Um letzteres geht es auch in der Beimssiedlung, einem sehr großen Flächendenkmal, in dem die WOBAU fast 2.000 Wohnungen hat. Für Peter Lackner ist das bekannte Weltarchitektur, denn all das, was aus Dessau kam, wurde mehr beachtet. Als Grundlage diente der von Bruno Taut erarbeitete Generalsiedlungsplan der Stadt Magdeburg. Die Planung erfolgte durch das von Johannes Göderitz geleitete Stadterweiterungsamt. Ziel der Siedlung, die zwischen 1924 und 1932 entstand, war sozialer Wohnungsbau, der größeren Teilen der Bevölkerung Wohnungen zu günstigen Preisen zur Verfügung stellte. Die Architekten sorgten außerdem für Grünflächen sowie für sehr gute sanitäre Ausstattung.

„Wir müssen nun unseren Bestand an die neuen Bedürfnisse anpassen“, so Peter Lackner. Die Bäder werden vergrößert, Fassaden und Böden erneuert, teilweise Balkone angebaut und Lüftungsanlagen installiert, die das Wohnklima nachhaltig verbessern. Auch hier tauschte die WOBAU mit der Landeshauptstadt Grundstücke. Durch die Versetzung eines ganzen Straßenzuges entstanden Parktaschen. In den Jahren 2015/2016 wurden 104 Wohnungen in der Völper Straße saniert, der Leerstand danach: Null Prozent. „Für unser komplettes Portfolio konnten wir 2016 erstmals eine Leerstandsquote unter zehn Prozent erzielen. Wir liegen bei 9,6 Prozent und haben



Grundstücksübergreifend baut die WOBAU am Breiten Weg 200 Wohnungen. Bereitstellungen: WOBAU



Die alte Staatsbank wird unter anderem zum Sitz der WOBAU umgestaltet.

uns damit deutlich verbessert“, fasst Peter Lackner die Gesamtsituation zusammen. Gerade wird in der Marienborner Straße saniert, 6,8 Millionen Euro lautet die Investitionssumme. Die sanierten Wohnungen in der Beimssiedlung sind bei jungen Familien sehr beliebt. Es besteht die Möglichkeit direkt bei der WOBAU einen Pachtgarten zu mieten.

Die große Kunst bei der Sanierung des Bestandes ist die Umlenkung der Mieter. „Wenn wir Grundrissveränderungen vornehmen, können die Menschen nicht in den Wohnungen bleiben.“ Durch dieses intensive Umzugsmanagement komme man manchmal nicht so schnell voran, wie es gewollt sei. 2017 sollen zwischen 60 und 100 Wohnungen fertig werden, die Mietpreise liegen im Durchschnitt bei 6,80 Euro. Die Alt-Mieter wiederum zahlen zwischen drei und vier Euro. „Bei einigen Aufgängen haben wir nur eine Strangsanierung gemacht, sie liegen an der Straße, haben keine Balkone. Dort wird auch für einkommensschwache Haushalte Wohnraum durchschnittlich für 4,60 Euro bereitgestellt.“

*I. Wagner*

**Vodafone Kabel Deutschland  
Partner der Immobilienwirtschaft.**

## Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit  
einem zukunftsfähigen Netz.

**Vodafone**  
Power to you



Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

**Mehr zu Produkten und Verfügbarkeit unter  
[www.vodafone.de/immobilienwirtschaft](http://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft)**

# Elbflorenz versus Klein-Paris

**Der Hotelmarkt verzeichnet mit Dresden und Leipzig Leuchttürme, Erfurt hofft auf die ICE-City und Magdeburg auf großes Interesse**

Ein klaren Sieger nach harten Fakten gibt es nicht. Christie & Co, einer der führenden Immobilienberater im Bereich Hotellerie, hat sich den Markt in Dresden und Leipzig genauer angesehen.

„Eigentlich bewerten wir in erster Linie die Hotelmärkte der Big 6“, sagt Kay Constanze Strobl, Head of Advisory & Valuation Services Germany bei Christie & Co. „Es sind aber diese beiden Städte, die auf Deutschland- und Europeaniveau mithalten können.“ Investoren vermerken zudem auf der Plusseite wirtschaftlichen Aufschwung sowie eine verstärkte touristische Nachfrage und die Ausrichtung einer Vielzahl von Messen und Kongressen. „Auch wenn Leipzig derzeit im Aufwind ist, so zeigt sich Dresden gesamtwirtschaftlich nach wie vor stärker“, so Strobl weiter.

## Anzahl der Betten steigt

Zwar überholte mittlerweile Leipzig die sächsische Landeshauptstadt bei der Bevölkerungsanzahl, dennoch erfreut sich diese einer niedrigeren Arbeitslosenquote und eines höheren Einkommens pro Kopf. Mit insgesamt 20.048 Betten in 108 Betrieben gegenüber 12.766 Betten in 68 Betrieben liegt Dresden beim Hotelangebot vorn. Über die letzten fünf Jahre betrachtet fällt auf, dass die Anzahl der Häuser rückläufig war, während die Anzahl der Betten gestiegen ist. In Leipzig hat die Anzahl der Betten wesentlich stärker

zugenommen als die der Betriebe. Diese Entwicklung lässt einen Trend zu größeren Hotels erkennen. In punkto Angebotswachstum bietet Leipzig Dresden derzeit allerdings Paroli. 2016 sind bereits einige neue Hotels auf den Markt gekommen, elf weitere befinden sich im Bau oder in der Planungsphase, die das Angebot um insgesamt 1.983 Zimmer erweitern sollen. Zum Vergleich: In der Residenzstadt sind es nur sechs Hotels mit 969 Zimmern. Die Amedia Hotel GmbH eröffnete beispielsweise auf dem Neumarkt ein Haus mit 105 Betten und übernahm gleichzeitig das Mercure Hotel Dresden Elbpromenade. „Dresden ist ein Meilenstein für unser Unternehmen“, sagt Amedia-Geschäftsführer Udo Chistée. Pro neuem Hotelzimmer investierte er 150.000 Euro, ein Haus in Leipzig ist ebenfalls in Planung.

Laut der Expertenseite hotelier.de plant die Benchmark GmbH in der Nähe des Neustädter Bahnhofs ein Haus mit 175 Zimmern, ein Hampton by Hilton soll in Nachbarschaft des Rathauses gebaut werden. Für Leipzig finden sich das 7 Days Premium mit 150 Zimmern (Eröffnung Ende 2017), für das Posthotel Leipzig (Grand City Hotels) ist die Planungsphase avisiert. Im elfgeschossigen „Brühlpelz-Hochhaus“ haben die Bauarbeiten begonnen. Seit Anfang Mai 2016 laufen der umfangreiche Umbau sowie die Sanierung im Brühl 34–50. Das Objekt wandelt sich von einer Büroimmobilie zu einem Vier-Sterne-Hotel- und Ge-

schäftshaus. Die Eröffnung des Vier-Sterne-Adina Apartment Hotels mit 166 Studios und Apartments, Restaurant und Bar, Konferenzräumen und Schwimmbad ist für Oktober 2017 geplant. Zusätzlich sollen im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen entstehen. Die



Kay Constanze Strobl,  
Head of Advisory & Valuation Services Germany  
bei Christ & Co. Quelle: privat

neunte und zehnte Etage sind weiterhin für Büroeinheiten vorgesehen. Im Herbst 2010 erwarb die Leipziger Stadtbau AG das umgangssprachlich „Brühlpelz“ genannte Gebäude. Die GBI AG realisiert bis 2019 ein Capri by Fraser Hotel mit 151 Zimmern – ebenfalls mitten in der Innenstadt, vis-à-vis der Oper im nordöstlichen Bereich der Altstadt. Die Apartments werden mit Kitchenette und Arbeitsbereich ausgestattet. Somit eignet sich die Unterkunft für Gäste, die mehrere Tage oder sogar Wochen in der Stadt bleiben.

Der neue Hotelstandort Am Brühl ist Teil des „Bebauungsplans 45.6 – Stadtzentrum Leipzig“, der Anfang 2017 Wirksamkeit erlangt. Dabei möchte die Stadt innerstädtische Quartiere durch Wohn- oder wohnnahe Nutzungen in den Abendstunden beleben. Erreicht wird das unter anderem neben dem Capri by Fraser mit dem direkt angrenzenden entstehenden Premium-Economy-Hotel Premier Inn (186 Zimmer), einer Marke des britischen Whitbread-Konzerns. Direkt integriert ist eine Costa Coffee-Filiale, in Großbritannien ein Starbucks-Wettbewerber auf dem Kaffeemarkt. „Genau dieses erfolgreiche Nebeneinander gibt es bereits in Frankfurt am Main bei unserem Projekt an der dortigen Messe“, erläutert Chris Norman Sauer, Head of Hotel Development der GBI AG. So teilen sich beide Ketten in Leipzig eine gemeinsame Tiefgarage. Für die GBI AG, die



So wird das neue Capri by Fraser-Haus  
in Leipzig aussehen.  
Quelle: Nalbach Architekten, Berlin

seit 2001 mehr als 30 Hotels entwickelte und baute, ist das Leipziger Capri by Fraser das erste Projekt in den fünf neuen Bundesländern. „Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung hatten wir gemeinsam mit Hotelketten die Region schon seit längerem im Blick“, erläutert Sauer.

Auch andere Zahlen belegen die gute Stimmung auf dem Markt: „Im Zeitraum von 2013 bis 2015 summierte sich das Investitionsvolumen in Dresden auf über 240 Millionen Euro, wovon knapp 180 Millionen Euro auf anteilig eingerechnete, bundesweite Paketverkäufe und deutlich über 60 Millionen Euro auf Einzeldeals zurückzuführen sind“, sagt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services bei BNP Paribas Real Estate. „Mit einzelnen Hotels wurde in Leipzig sogar noch mehr umgesetzt, knapp 75 Millionen Euro.“ Trobitz stellt fest, dass Investoren sich immer mehr für B-Städte interessieren. „Es zeigt sich, dass ein höherer Anteil kleinerer Standorte Anleger keineswegs abschreckt, in große Hotel-Pakete zu investieren.“ Dies könne als Vertrauensbeweis gewertet werden, dass Käufer dem deutschen Hotelmarkt positiv gegenüber stehen.

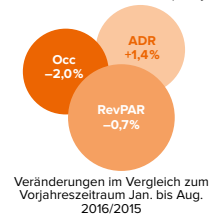
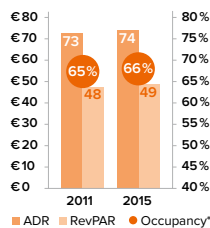
## Dresden mit Pegida-Delle

Ein großes Problem findet sich trotz allem Positiven für Dresden: „Die internationale Nachfrage ist eher rückläufig“, so Kay Constanze Strobl. 2015 konnte Dresden trotz eines leichten Rückgangs der Auslastungsrate eine Steigerung der Zimmerrate und des RevPAR verbuchen, im Juli 2016 brachen jedoch alle Performancekennzahlen ein. „Dresden leidet unter einem starken Imageverlust aufgrund der Pegida-Demonstrationen. An Montagen werden mittlerweile sogar 50 Prozent weniger Buchungen registriert. Zusätzlich stellt die Bettensteuer die Hoteliers vor schwere Herausforderungen.“ Leipzigs Zukunftsaussichten sind rosiger. Hinkten die Performancekennzahlen denen der Landeshauptstadt 2011 noch hinterher, hat Leipzig Dresden 2015 bereits übertroffen. „Basierend auf den auflaufenden Zahlen für August 2016 und der verstärkten Nachfrage aus dem Business- und MICE-Segment ist in Leipzig von einer hervorragenden Hotelmarktperformance auszugehen“, stellt Strobl fest.

In der Thüringer Landeshauptstadt ist man ebenfalls vom Aufschwung überzeugt. Dies hängt mit der ICE-City zusammen. Ab 2017 zählt der Erfurter Hauptbahnhof zu den wichtigsten ICE-Drehkreuzen in Deutschland. Stündlich treffen sich hier die Hochgeschwindigkeitszüge der Linien Berlin-München und Frankfurt-Dresden. Speziell die

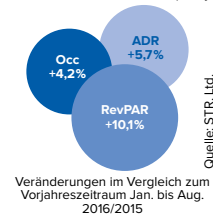
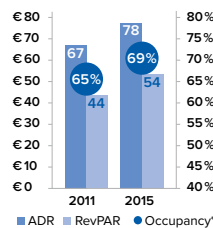
## Hotelmarkt-Performance Wer hat die Nase vorn?

### DRESDEN



Veränderungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum Jan. bis Aug. 2016/2015

### LEIPZIG



Veränderungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum Jan. bis Aug. 2016/2015

\* Hinweis: ADR = Durchschnitts-Netto-Zimmerpreis; RevPAR = Ertrag pro verfügbarem Zimmer; Occ = Durchschnitts-Zimmerauslastung

Fahrtzeiten nach Berlin (rund 1:40 Stunden) und München (rund 2:30 Stunden) sind von da an deutlich verkürzt, was dem Wirtschaftsstandort Thüringen zugutekommt. „Das neue Stadtquartier wird künftig ein bevorzugter Ort für Tagungen und Konferenzen sein. Dazu benötigen wir Hotelkapazitäten“, sagt Frank Krätzschmar, Geschäftsführer der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen). Mit Prizeotel fand sich ein erster Partner.

## Erfurt bekommt Design

Bis 2019 entstehen 208 Zimmer, gestaltet von Star-Designer Karim Rashid, 16 Millionen kosten die 4.000 Quadratmeter. Das Konzept beruht auf Urbanität, innovativer und kundenfreundlicher Technologie (zum Beispiel kostenfreies Highspeed-Internet, Mobile-Check-In), modernem Design und unkonventionellem Service für Geschäftsreisende und Touristen. Limited Service-Hotels sind die neuen Stars am Hotelhimmel. Meist besitzen sie keinen F&B-Bereich, maximal einen Frühstücksraum, für ein relativ kleines Budget wird eine Menge geboten. „Viele neue Produkte und Brands kommen derzeit auf den Markt“, sagt Kay Constanze Strobl. Vorreiter waren die Häuser von Motel One. Durch ihre Flächeneffizienz sind sie wirtschaftlich rentabel und werden momentan gehypt. „Insgesamt gehen wir von einem geänderten Reiseverhalten aus. Das hat unter anderem mit der Finanz- und Wirtschaftskrise zu tun, nach der in vielen Unternehmen die Reiserichtlinien geändert wurden.“

Die neuen Häuser punkten mit besserem Standard und mehr Lifestyle. „Sie werden den Preisdruck verstärken, zumal sie großteils kein aktives Yield-Management betreiben, sondern mit festen und damit transparenten

Preisen eine sehr loyale Klientel gewinnen können“, so Kay Constanze Strobl. Für ältere Häuser allerdings sei dies eine Chance, sich neu zu positionieren und beispielsweise einen Modernisierungstau abzubauen.

Die Zahlen des Thüringer Landesamtes für Statistik zeigen ein Problem auf: Bei den Gästetanküften gab es von Januar bis August 2016 einen mageren Anstieg von 0,3 Prozent. Der Dehoga Thüringen e.V. schaut ebenfalls eher pessimistisch in die Zukunft. „Die Entwicklung des Ertrages ist weiterhin als besorgniserregend zu bezeichnen“, so Dirk Ellinger, Hauptgeschäftsführer Dehoga Thüringen e.V. „Insofern ist eben leider wenig Spielraum für Investitionen, die teilweise erforderlich sind.“

## Anfragen in Magdeburg

2015 schloss in Halle das Maritim Hotel und diente danach als Flüchtlingsunterkunft. Damit ging ein Tagungs- und Konferenzzentrum für 1.500 Gäste verloren, 298 Zimmer standen nicht mehr zur Verfügung. Von diesem Rückschlag erholt sich die Branche nur langsam. In unmittelbarer Nähe des Hallmarktes entsteht derzeit auf dem 3.000 Quadratmeter großen Grundstück ein neues Geschäftshaus mit Hotelbetrieb, welches im April 2017 fertiggestellt wird. Insgesamt verfügt das Gebäude über eine Bruttogeschossfläche von 9.650 Quadratmetern, wovon schon allein 2.650 die unterirdische Tiefgarage bilden. Verteilt auf fünf Geschosse mit insgesamt 102 Zimmern bezieht das B&B Hotel dort seinen neuen Standort. Der Pachtvertrag wurde bereits im Juni 2015 unterschrieben.

Die Abbrucharbeiten am Haus der Athleten in Magdeburg laufen seit Dezember 2016, im Frühjahr 2017 beginnt die etwa zweijährige Bauzeit. Für acht Millionen Euro entstehen 60 Zimmer sowie ein Fitness- und Wellnessbereich. „Das Haus hat vier Geschosse, das unterste bezeichnen wir als Opfergeschoss“, so Bastian Herbst, geschäftsführender Gesellschafter der Herbst Plan-Consult GmbH und Bauleiter dieses Projektes. Das Haus, gelegen im Überflutungsgebiet und beim letzten Hochwasser massiv geschädigt, steht dann auf Betonstelzen. Im Untergeschoss wird die Parkfläche sein. „Sollte der Fluss steigen, müssen die Autos raus und das Wasser kann ungehindert durchfließen. Damit behindere der Bau den Abfluss nicht.“ Positive Aussichten am Ende: „Es besteht weiterhin Interesse an Hotelstandorten in Magdeburg“, sagt Kerstin Kinszorra, Teamleiterin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Magdeburg. „Derzeit laufen drei bis vier Antragsverfahren für Hotel-Neubauten.“

I. Wagner

# Ein tolles Projekt, aber ...

## Bauen und Projektentwicklung im Konflikt mit Politik und Öffentlichkeit

Es ist ein Totschlagargument: Der Mensch wächst am Widerstand. An den Reibungen, den Diskussionen, den Kraftaufwendungen. Manch einer verliert die Nerven, die Fassung, jede Menge Geld. Manchmal wird der Traum von neuen Arbeitsplätzen nicht wahr. Aspekte gibt es viele, sie sind Klassiker: Investor versus Kommune oder Investor versus Anwohner. Doch immer mehr Konflikte bauen sich auf: Eigentümer gegen Baufirma, Anwohner gegen Großkonzerne, Naturschützer gegen Bauprojekte. Als prominentes Beispiel gilt hier wohl die Dresdner Waldschlösschenbrücke.

Von Anfang an umstritten, schließlich per Bürgerentscheid durchgesetzt, hatte der Bau weitreichende Konsequenzen: Die UNESCO erkannte dem Elbtal den Weltkulturerbetitel ab. Bis heute kämpfen die Gegner der Flussquerung vor Gerichten, selbst ein Abriss kommt für sie in Frage. Ein kleineres Beispiel: der Freizeitpark Köselitz. Seit 1992 besteht auf dem Areal Baurecht, das holländische Unternehmen Center Parcs wollte auf dem 246 Hektar großen Areal eine Ferienanlage mit Bungalows und tropischem Badeparadies errichten, 650 Arbeitsplätze sollten damals entstehen. Umweltschützer klagten gegen die wasserrechtliche Genehmigung. Center Parcs zog sich zurück, realisierte im niedersächsischen Bispingen den ersten deutschen Park, in Köselitz blieb eine Brachfläche.

### Jahrelanges Theater

Der BUND Sachsen-Anhalt wettet bis heute dagegen, spricht von einem Tourismusghetto, unterstellt nun einem neuen Investor und der Stadtverwaltung die Pläne ähnlich wie damals „klammheimlich durchzudrücken“. „Aber die Zeiten der Heimlichkeiten und Intransparenz sind auch in Köselitz seit mehr als 25 Jahren vorbei“, heißt es vom BUND Sachsen-Anhalt. Seiner Meinung nach habe sich das Naturinventar auf der Fläche verändert, das Planfeststellungsverfahren von damals hat keine Bestandskraft. Kämpferisch lässt der BUND verlauten: „Wenn schon Gemeindeverwaltung und -politik ihrer Informationspflicht der Bevölkerung gegenüber nicht nachkommen wollen, werden wir uns dafür einsetzen, dass Licht ins Dunkel der Desin-

formation kommt.“ Ende September 2016 gab es eine Informationsveranstaltung für Bürger, in denen sie ihre Einwände gegen das neue Projekt vorbringen konnten. Keiner weiß, wer der neue Investor ist, darüber wurde Stillschweigen zwischen ihm und der Stadtverwaltung vereinbart. Der BUND Sachsen-Anhalt nennt das eine Informationsblockade. Vielleicht wäre hier eine Vermittlung sinnvoll.

„Gerade in der Baubranche haben wir es mit sehr komplexen Konflikten zu tun“, sagt Jens Alicke, Vorstandsvorsitzender des Landesverbandes Mediation Sachsen-Anhalt e.V. Beim Straßen- und Brückenbau oder bei

auf Arbeitsebene beginnen nun im Frühjahr 2017 die Arbeiten.

Mit einem Bagger schaffte sie es deutschlandweit in die Medien: Investorin Regina Töberich, geschäftsführende Gesellschafterin der DresdenBau Projekt Marina City GmbH. Sie definierte Eskalation für sich wie folgt: Ein Stück Elberadweg wurde mit einem Bagger zerstört und zwar genau jener Teil, der über ihr Grundstück im Planungsgebiet direkt am Fluss führt. Töberich erwarb vor Jahren eine Brache und plante dort 300 Wohnungen, wollte 50 Millionen Euro investieren. Die Stadt Dresden fand den Flutschutz nicht ausreichend, Töberich



Projektentwicklungen befinden sich die Streitsummen im Millionenbereich, geht es um eine einzelne Eigentumswohnung, handelt es sich meist um viel geringere Beträge. Der Landesverband arbeitet mit den Kommunen zusammen, im Rathaus von Magdeburg gibt es laut Angaben von Jens Alicke beispielsweise zwei ausgebildete Mediatoren. In Magdeburg-Crakau kündigte die Stadt Gartenbesitzern, um auf dieser Fläche Einfamilienhäuser zu bauen. Die Streitfronten waren verhärtet, ein Mediator löste den gordischen Knoten. „Bei kleinen Projekten reicht oft eine Stunde mit allen Beteiligten“, so Jens Alicke. Jährlich bearbeitet der Landesverband Sachsen-Anhalt zwischen 50 und 60 Fälle im Baubereich. „Leider haben die Menschen noch nicht so viel Vertrauen in die Mediation. Die Gerichte könnten bei mehr Mediationen stark entlastet werden.“

Monatelang rang die Leipziger Stadtbau AG hinsichtlich des Projektes Bayerischer Bahnhof als Eigentümer mit den Behörden. Immer neue Forderungen kamen aus der Verwaltung: es ging um Änderungen bei den Grünflächen, um mehr Gewerbeflächen oder mehr niedrigpreisige Wohnungen. Nach mehreren Mediationsitzungen

sprach laut von Behördenwillkür. Noch immer behaken sich Stadt und Investorin, ein Gerichtsverfahren ist anhängig, Baufortschritt = Null.

In direkter Nachbarschaft soll die Hafencity entstehen, ein Projekt der USD Immobilien GmbH Dresden. Dahinter steht der für seinen Lokalpatriotismus bekannte Unternehmer Thomas Dathe. 2011 ließ er sich von der Stadt für das Areal an der Elbe begeistern. Mit dem Hochwasser 2013 wurde auch hier vieles anders, denn die Kommune forderte zahlreiche Umplanungen. 2014 beschrieb Dathe in einem seiner seltenen Interviews die Gemengelage und seinen inneren Zustand: Waren erst alle für die Hafencity, änderte sich das 2013 plötzlich mit dem Elbehochwasser. Fast täglich habe er sich geärgert, dass er das Areal überhaupt gekauft habe. Und darüber, dass Hochwasserschutz überall geräuschlos funktioniere, nur in Dresden immer neue Hürden aufgestellt würden. Dass ihn das alles sehr viel Geld koste und er nicht nachvollziehen kann, wieso es auf einmal schick sei, gegen die Hafencity zu sein. Ende 2016 zeigt sich ein anderes Bild. Selbst die Grünen, einst erbitterte Feinde des Projektes, loben nun



die Kompromissfähigkeit von USD. Das Unternehmen ist in vielen Punkten auf die Forderungen der Anwohner und der Stadt eingegangen. So wurden beispielsweise aus den Hochhäusern kleinere Fünfgeschosser. Ein Teil der Wohnungen soll im für Neubauten passenden Bereich um acht Euro Kaltmiete angeboten werden. Was noch fehlt? Der Abbau von Bürokratie. Auch wenn gerade alle auf einer Wellenlänge sind, lassen die Genehmigungen auf sich warten. Ein städtebaulicher Wettbewerb, dessen Ergebnisse offen auslagen, bildet die Grundlage für einen B-Plan-Entwurf. Die Arbeiten daran seien sehr konkret, heißt es aus dem Rathaus. „Wir müssen jetzt schnellstmöglich den Entwurf fertigstellen und diesen dann offen legen. Nach der Abwägung der Anregungen und Einwände aus der Bürgerschaft erfolgt im nächsten Schritt der Satzungsbeschluss“, sagt Baubürgermeister Raoul

Sanierung der Stahlkonstruktion würde 20 Millionen, ein Neubau dagegen nur zwölf Millionen kosten. Ein ähnliches Bild für die jährliche Unterhaltung: 300.000 Euro zu 150.000 Euro. Ganz vorn im Kampf gegen den Abriss: Johannes Rödel vom Viadukt e. V. Verein zur Nutzung des baulichen Erbes der Industrialisierung. „Unsere erste Intention war nicht, den Neubau zu verhindern“, sagt er. Es sollte vielmehr der Vermutung nachgegangen werden, dass die Begründungen für einen Abriss nicht ausreichend waren und dass die Öffentlichkeit von den Plänen erfuhr. „Es zeigte sich irgendwann, dass man die alte Brücke loswerden wollte und nicht so sehr geschaut hatte, wie man sie erhalten könnte. Das entwickelte dann Sprengkraft“, erinnert sich Johannes Rödel.

Es sei ebenfalls darum gegangen ein für die Stadt so wichtiges Denkmal zu dokumentieren, Lücken hinsichtlich Denkmal-

wie vor sei der Standort des Möbelhauses einschließlich des Erlebniseinkaufszentrums Nova Eventis städtebaulich nicht integriert, heißt es aus der Stadtverwaltung. Und: „Die Revitalisierung der Merseburger Innenstadt und die Bemühungen zur Attraktivierung als innerstädtischer zentraler Versorgungsbe- reich werden durch die Erweiterungen und Neuansiedlungen am nicht integrierten rein verkehrsorientierten Standort in Günthersdorf in erheblichem Maße beeinträchtigt.“

## Nichts als Gespräche

Antje Bauer, Geschäftsführerin Starthilfe und Unternehmensförderung der IHK Halle-Dessau, sagt dazu: „Die IHK Halle-Dessau begrüßt zwar die geplante logistische Erweiterung des Unternehmens, nicht jedoch die der Verkaufsfläche. Das ist mit der Landes- und Regionalplanung in Sachsen-Anhalt nicht vereinbar – großflächige Ansiedlungen des Einzelhandels sind in Grundzentren wie Günthersdorf/Kötzschlitz nicht vorgesehen.“ Zweites Beispiel: der Erfurter Thüringenpark. Im Januar 2016 wurden erstmals von Seiten der Krieger-Gruppe die Erweiterungspläne konkretisiert. 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche mehr sollten es sein. Ergebnis bis Ende 2016: Keins. „Wir schauen, was rechtlich und formal möglich ist“, sagt Andreas Uhlig, Geschäftsführer der CMC Management GmbH, die innerhalb der Krieger-Gruppe die Einkaufszentren verantwortet. „Es finden immer wieder Gespräche mit der Kommune statt. Aber einen neuen Entwicklungsstand gibt es nicht.“

## Jenseits der Dynamik

Für den Logistikbereich sehen Experten ebenfalls Probleme: Wer diesen Bereich weiterhin ausschließlich mit Lagerfläche gleichsetzt, verkennt den gewaltigen strukturellen Wandel, welchen diese Branche durchmacht. „Jenseits dieser Dynamik und Wachstumsphantasien wird auch deutlich, dass die Ansiedlung von Logistiktutzung immer stärker auf Widerstand seitens der Bevölkerung beziehungsweise der kommunalen Verantwortlichen stößt“, sagt Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. Früher als Jobmaschinen gerne gesehen, schlägt das Pendel oftmals um in Richtung Ablehnung aufgrund der Flächenversiegelungsproblematik, der Objektvolumina und der Verkehrsbelastung sowie der – oft relativ – geringen Anzahl an neu geschaffenen Arbeitsplätzen.

*I. Wagner*

Schmidt-Lamontain. „Ich gehe davon aus, dass dieser Prozess ein Jahr dauert und wir Ende 2017 damit abschließen können.“

## Nichts für die Glaskugel

Auch bei weniger großen Projekten gibt es Auseinandersetzungen. Im sächsischen Kesselsdorf murren einige Anwohner auf: Es soll ein neues Baugebiet entstehen. „In der Glaskugel lesen ist hier nicht“, sagt Bauamtsleiter André Börner. „Es gibt gesetzlich vorgeschriebene Verfahren, an die wir uns halten. Der Stadtrat wird im April oder Mai 2017 darüber entscheiden.“ Mit nur einem Satz fasst er die Auseinandersetzung zusammen: „Die einen wohnen da schon lange und wollen nicht, dass ihnen die neuen Häuser den Blick versperren.“

In Chemnitz kämpfen derweil sehr viel mehr Menschen um „ihr“ Viadukt. Im Dezember 2016 fand der letzte Anhörungstermin im Planfeststellungsverfahren statt. Über 500 private Einwendungen gab es gegen den von der Deutschen Bahn angestrebten Abriss des historischen Eisenbahnviadukts im Zentrum von Chemnitz. Das Unternehmen ruft folgende Zahlen auf: Die

pflege und Historie zu schließen. „Von Anfang an haben wir aber keine Konfrontation gesucht, sondern wollten sensibilisieren. Wir hielten es eher mit Diplomatie und Sachkompetenz.“ Die Deutsche Bahn wie auch die Stadt Chemnitz haben bis Ende Februar 2017 nun noch einmal Zeit Unterlagen und Argumente einzureichen. Mit einer Entscheidung rechnet Johannes Rödel frühestens am Ende des dritten Quartals 2017.

Im Einzelhandelsbereich ist die wohl bekannteste Auseinandersetzung jene um die Vergrößerungen von Shoppingmalls am Stadtrand. Erstes Beispiel: In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Bestrebungen unternommen, den Standort Günthersdorf weiter zu attraktivieren und die Aufenthaltsqualität zu steigern. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sollte die Erweiterung von Möbel Höffner um 9.000 Quadratmeter planungsrechtlich gesichert werden. Dagegen sprachen sich verschiedene Städte aus. Allerdings gelang es Möbel Höffner auch ohne Bauleitplanung, die Zulässigkeit der Erweiterung herbeizuführen. Die Umbauaktionen starten Anfang des Jahres 2017. Merseburg ist eine Stadt, die sich entschieden gegen die Erweiterung stellt. Nach



# Am Dresdner Neumarkt geht wenig ohne Streit

Mehrere Projektentwickler arbeiten ihre Entwürfe immer wieder um

Es ist wohl Dresdens schönster Bauplatz. Das Viertel rund um die 2005 geweihte Frauenkirche ist fast vollendet und wird von Nachbauten im historischen Gewand geprägt. Leitbauten nennt die Stadt diese bedeutenden Gebäude, für die es noch ausreichend Datenmaterial gab. Dazu erarbeitete die Verwaltung ein Gestaltungskonzept, welches der Stadtrat zur Kenntnis nahm. Die Bürgerinitiative Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden e.V. wacht darüber und nervt häufig die Bauherren.

Derzeit gibt es Streit über die Gestaltung des Gebäudekomplexes zwischen der Heinrich-Schütz-Residenz und dem Dresdner Kulturpalast. Die KIB Gruppe aus Nürnberg plant zwischen der Galerie- und Frauenstraße einen Wohn-, Büro- und Geschäftskomplex zu errichten. Sie hat aufgrund der Proteste der Neumarkt-Wächter ihre Entwürfe schon mehrmals überarbeiten lassen und öffentlich diskutiert. Die Dachgestaltung wurde angepasst sowie die Fassade, die nun stärker kleinteilig wirkt. Seit Juni 2016 hat die KIB Gruppe eine Genehmigung und möchte im Frühjahr 2017 mit dem Bau beginnen.

Überrascht war auch die CG Gruppe AG über die Heftigkeit der Proteste. Sie erwarb das große Grundstück vor dem Polizeipräsidium und will insgesamt 134 Millionen Euro in den Bau von Wohnungen und Geschäften investieren. Dabei wird das Palais Hoym an der Landhausstraße originalgetreu aufgebaut und künftig als Hostel genutzt.

So kann die CG Gruppe AG die großen Gebäudehöhen umgehen. Doch an das Palais Hoym schloss sich einst das Palais Riesch an der Rampischen Straße an. Die Vertreter der Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden e.V. wünschten, dass dieses Palais ebenfalls wieder einen Aufbau erfahre. Sie lehnten deshalb die zunächst vorgelegten modernen Entwürfe rigoros ab. Auch die CG Gruppe AG plante mehrmals um, stellte den Dresdnern ihre Entwürfe vor. Der Berliner Architekt Tobias Nöfer legte schließlich einen Kompromiss mit einem Palais-Charakter und verschnörkelten Schmiedegittern vor, der an Gründerzeit und Jugendstil erinnert.

## Fenster zu!

Doch das alles ist nichts im Vergleich zu den Erfahrungen, die Investor Michael Kimmerle bei seinem Jüdenhof machen musste. Er baute nach historischem Vorbild das Dinglingerhaus und das Triersche Haus wieder auf und akzeptierte letztlich auch die Forderungen der Gestaltungskommission zu einer modernen Architektur gegenüber vom Kulturpalast. Doch im Baugenehmigungsverfahren wies ihn bereits das Umweltamt auf eine Auflage hin: Die Fenster müssen geschlossen bleiben, dürfen sich nicht öffnen lassen. Grund ist nächtlicher Lärm, der beim Beladen der Trucks nach Konzerten im Kulturpalast entsteht. Der 1969 eröffnete Kulturpalast besitzt Bestandsschutz und die Stadt war daher nicht gewillt, für den Lärm-

schutz selbst Sorge zu tragen. „Gegen diese Auflage sollte ich dann Widerspruch einlegen und das Bauordnungsamt könnte dem abhelfen“, schildert Kimmerle. Doch weil dies das Bauordnungsamt nicht tat, landete das Ganze bei der Landesbehörde zur Überprüfung. Diese baute eine „goldene Brücke“ und schlug eine sogenannte Grunddienstbarkeitsvereinbarung vor, vereinfacht gesagt, die Bewohner akzeptieren, dass es gelegentlich lauter werden kann.

Obwohl das mit allen betroffenen Ämtern in der Stadt abgesprochen war, erklärte der damalige Baubürgermeister Jörn Marx, dass er gegen die Landesdirektion klagen werde, wenn diese die Auflage aufhebe. „Damit waren meine Fenster zu“, sagt Kimmerle. Festverglasung heißt das im Beamtendeutsch. Es gab lediglich eine Erleichterung: Die Hotelfenster unmittelbar am Kulturpalast dürfen zum Reinigen geöffnet werden. Das Ganze betraf nicht nur den Jüdenhof, sondern auch die beiden Baufelder links und rechts daneben. Die Fenster im Bereich Galeriestraße, Rosmarin- und Schössergasse bleiben aus Schallschutzgründen ebenfalls zu.

Das wiederum wollte die Baywobau Dresden, die ihr Quartier an der Schloßstraße vollenden möchte, nicht akzeptieren. Wer kauft schon Wohnungen, bei denen er die Fenster nicht aufmachen kann? Geschäftsführer Berndt Dietze bewies unglaubliche Beharrlichkeit. Er suchte Unterstützung bei der Stadttochter Kommunale Immobilien

Dresden GmbH & Co. KG (KID) und bei den Architekten des Büros Gerkan, Marg und Partner, die für die Sanierung und die Modernisierung des Kulturpalasts zuständig sind. Schnell stand eine Einhausung als Lösungsvorschlag fest. Dazu wird ähnlich wie an der Vorderseite auch an der Rückseite des Kulturpalasts die Brüstung erweitert. So entsteht eine Überdachung der Anlieferzone, die bei Bedarf durch das Herunterfahren von Ein- und Ausgangstoren zu einer Art Großgarage zum Be- und Entladen wird. Gleich vier Varianten wurden erarbeitet, überprüft und auch mit den Denkmalschützern von Land und Stadt beraten.

Am Ende kostet der Lärmschutz mehr als eine halbe Million Euro zusätzlich. Die fertige Einhausung soll vom Kulturpalast übernommen werden. Den Löwenanteil stemmt die Baywobau. Mit jeweils 100.000



Investor Michael Kimmerle akzeptierte die Forderungen der Gestaltungskommission hinsichtlich der Architektur.

Euro wollen sich Kimmerle und die USD Immobilien GmbH beteiligen. „Das Thema Festverglasung betrifft auch das Vorhaben

der USD. Gemeinsam mit der Firma Baywobau arbeiten wir an einer Lösung“, erklärt Ulf Mehner, Sprecher der USD. Seit Juni 2016 baut die USD ihr Neumarkt-Palais City One. Für August 2018 ist die Fertigstellung der zehn Gebäudeteile mit 57 Wohnungen geplant. Zudem sind 14 Büros, zehn Geschäfte und Restaurants vorgesehen.

Nun sieht es so aus, als ob der Fensterstreit nach mehr als zweieinhalb Jahren endlich beigelegt ist. „Die Abstimmungen zwischen Stadtverwaltung, Landesamt für Denkmalpflege, der KID und Vorhabenträger liefen im Konsens. Sie sind abgeschlossen“, bestätigt Doris Oser, persönliche Referentin von Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain. Michael Kimmerle ist erst froh, wenn die Festverglasung offiziell vom Tisch ist und in seine seit Monaten fertigen Wohnungen nun endlich auch Bewohner einziehen dürfen. *Bettina Klemm*



Die Nähe zum Kulturpalast (links) bereitete dem Projekt Probleme.

Fotos: Kimmerle Unternehmen

**WOHNEN**

**GEWERBE**

**INVESTMENT**

## Unsere Philosophie: maximale Kundenorientierung für maximale Erfolge.

Die Bedürfnisse unserer Kunden stehen bei uns im Fokus – nur so gewährleisten wir ein stets perfekt abgestimmtes und individuelles Angebot. Wir sehen uns nicht als Vermittler, sondern als Berater – sowohl für Eigentümer als auch für Miet- und Kaufinteressenten.

[www.beate-protze-immobilien.de](http://www.beate-protze-immobilien.de)

Telefon 0351 436 12 30  
Hüblerstraße 1 · 01309 Dresden



**BEATE PROTZE**  
IMMOBILIEN

# „Die Regelungswut der Ämter sorgt für Unmut“

**Sabine Anhöck möchte mit einem Arbeitskreis die Hürden für Bauunternehmer senken**



Das Baugebiet „Bunter Mantel“ in Erfurt ist begehrt. Die Hanglage punktet mit dem Blick auf das Stadtzentrum, liegt im Grünen und dennoch zentral. Hier ist gehobenes Wohnen möglich. In einigen der 60 geplanten Häuser – zwischen 130 und 200 Quadratmetern groß – leben bereits Familien. Das Areal hat die Firma Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH mit der Bunte-Mantel-GmbH gebaut und vermarktet. Was jetzt so schön aussieht, hat eine lange Vorgeschichte: Die Zeitverzögerung bei diesem Projekt betrug vier Jahre. Zwar gab es bereits 2009 mit der Stadt erste Abstimmungen zu diesem neu zu erschließenden Baugebiet und spätestens 2010 sollte der entsprechende Stadtratsbeschluss dazu fallen.

Tatsächlich dauerte die Genehmigung für die Häuser und den Supermarkt bis 2014 an. „Es ist natürlich legitim, dass die Stadt Vorgaben entsprechend der Gesetze an uns weiterreicht“, erklärt Sabine Anhöck, geschäftsführende Gesellschafterin bei der Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH. „Doch wenn wir eine Vorgabe umgesetzt haben, fällt irgendeinem Amt immer noch etwas Neues ein“, stellt sie fest. Ein Beispiel: Bäume und Hecken mussten auf dem Gelände gerodet werden, ein Steinhang war die Alternative. Anhöck und der Erschließungsträger sowie weitere Partner hatten das Grün erhalten wollen. Wieder saßen die Fachleute zusammen, wieder schrieben sie

Papier voll. Und wieder ging Zeit ins Land. Um eben diese unsinnigen Zeitverzögerungen zu verbannen, traf sich Sabine Anhöck Ende 2016 mit ihrem Arbeitskreis der Bauträger bei Oberbürgermeister Andreas Bausewein. „Ich hoffe nun auf weniger Steine hin zur Baustelle“, erklärt sie. Versprochen wurde es jedenfalls und ein zweites Treffen ist in Planung. Der Arbeitskreis, in dem zehn Bauträger aus Erfurt und Weimar miteinander kooperieren, wurde vor zwei Jahren gegründet. Sabine Anhöck setzt darauf, dass mit diesem Kreis das Wort der Bauträger ein höheres Gewicht als bisher bekommt. Auf das Wort der 56-Jährigen wird ohnehin gehört. Denn sie ist die Sprecherin des Bundesverbandes Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen (BFW) für Thüringen.

## Neues „Versuchsfeld“

Ob die Hoffnung auf weniger Regelungswut tatsächlich berechtigt ist, wird sich in den nächsten Wochen und Monaten bereits herausstellen.

Denn im Neubaugebiet Südost, in der Singerstraße, entwickelt die Firma gemeinsam mit der Stadt derzeit ein 20.000 Quadratmeter großes Areal. Dort, wo bis 2012 riesige Plattenbauten standen, arbeiten sie gemeinsam an einem städtebaulichen Entwurf. Geplant sind 160 bis 170 Wohnungen – teils in Stadt- und teils in Einfamilienhäusern. Erste Konzepte sollen Ende Januar 2017 stehen, damit sie im April in den Stadtrat eingebracht werden können. Die Baugenehmigung gibt es Ende 2018.

Wie notwendig eine zügigere Entscheidung der Stadt ist, zeigt die Bedarfsanalyse an neuem Wohnraum. Jahr für Jahr wandern derzeit 1.500 Menschen nach Erfurt zu. Nach dieser Analyse werden über 550 neue Wohnungen jährlich benötigt, Wohnraum wird knapp. Dennoch lässt sich die Stadt unverändert Zeit mit ihren Entscheidungen. Ein treffendes Beispiel dafür ist Friedstedt, einst ein Dorf vor den Toren Erfurts. In den 1990er-Jahren war es eines der ersten ausgewiesenen Baugebiete für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Jetzt gibt es nur noch eine Baulücke in der ersten Reihe, die Anhöck & Kellner demnächst füllen wollen. Maximal sieben Einfamilienhäuser können dort stehen.

Für diese Häuser sollte die Straße als eine Privatstraße ausgewiesen werden. Sollte. Doch laut eines alten und damit auch überholten Vorhaben- und Erschließungsplans war dort eine öffentliche Straße geplant. „Die ist heute unsinnig, da nicht, wie ursprünglich geplant, Mehrfamilienhäuser gebaut werden“, so Sabine Anhöck. Wieder ist die Firma Anhöck & Kellner in der Warteschleife. Die ersten Kunden für diese Häuser sind schon da, jedoch nicht die Genehmigung für die Straße in der jetzigen Form. Die Straße müsse 5,50 Meter breit sein, heißt es. Tatsächlich gibt es aber nur fünf Meter. „Es spricht nichts dagegen die fehlenden 50 Zentimeter Sicherung in die Grundstücke zu verlegen, da es Einzeleigentümer sein werden“, sagt die Unternehmerin. Doch bis heute führt kein Weg hin zu der eher einfachen Lösung.

*Esther Goldberg*

*In diesen zwei Häusern werden 40 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten sein. Fotos: Esther Goldberg*





# Magdeburgs BER ist endlich am Netz

**Neues Parkhaus in der Innenstadt eröffnet mit zwei Jahren Verspätung**

Ende gut – alles gut? Detlef Gissendorf, Vorstand der Magdeburger Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform (GWG), wirkt erleichtert. Er hofft, dass er die Magdeburger mit seinem „Herzensprojekt“ versöhnen kann. Mit seiner bunten Fassade schmiegt es sich harmonisch in den historischen Bereich. Seit Oktober 2016 ist das Parkhaus „Am Elbbahnhof“ geöffnet. Fast zwei Jahre nach dem ursprünglich geplanten Termin. Eigentlich sollte das drei Millionen Euro teure Gebäude schon Weihnachten 2014 nutzbar sein.

Als 2013 die Idee geboren wurde, die brachliegende Fläche am Rande der Innenstadt, zwischen Domviertel und dem neuen Wohngebiet „Am Elbbahnhof“, zu bebauen, ahnte niemand den Ärger, den das mit sich bringen wird. Mit einem Tochterunternehmen, das seit langem ein Parkhaus in der Bärstraße betreibt, hatte die GWG Erfahrungen in diesem Metier.

Anfangs schien alles glatt zu laufen. Nach dem Flächenkauf Anfang 2014, stand bald der Rohbau in der geplanten Zeit. Im Oktober 2014 habe er bemerkt, dass etwas nicht stimmte. Vorgaben seien nicht umgesetzt worden, sagt Gissendorf. Die Baufirma sah das anders. Die GWG verweigerte die Abnahme und forderte Nachbesserung. Teile wurden ab- und wieder anmontiert. Es entwickelte sich ein Streit, der inzwischen vor Gericht ausgetragen wird. Monatelang stand das scheinbar fertige Parkhaus nur so da. Während Bauherr und ausführende Firma hinter den Kulissen stritten, hielt

sich das Verständnis der Magdeburger für die Verzögerung in Grenzen. Volksseele und Gerüchteküche brodelten. Spekulationen über Probleme mit Brand- und Lärmschutz machten die Runde. Die Stadt hatte eine unfreiwillige Touristenattraktion. „Wenn wir dort vorbei kamen, haben wir unseren Gästen den Magdeburger BER präsentiert“, berichtet Stadtführerin Beate Schneider. Nicht alle sahen es so gelassen.

„Wieder ein peinliches Prestigeobjekt“, schimpft etwa Axel Rode. Der Rentner verweist auf ein ähnliches Vorhaben an fast gleicher Stelle. Nur einen Steinwurf entfernt wollte der Landtag vor Jahren mit Steuermitteln ebenfalls ein Parkhaus bauen. Es sollte für die Abgeordneten und ein Teil öffentlich nutzbar sein. Als die geplanten Baukosten in die Höhe schnellten, brach ein Proteststurm in der Bevölkerung los und fegte das Projekt vom Tisch. Die Parkplatznot in der Gegend blieb. Die Kommune stand der Idee der GWG daher aufgeschlossen gegenüber.

„Seitens der Baugenehmigungsbehörde gab es keine Probleme“, erklärt Stadtsprecherin Kerstin Kinszorra. „Im Gegenteil, die Errichtung des Parkhauses ist bauordnungsrechtlich sinnvoll.“ Acht Parkhäuser mit insgesamt 2.840 Parkplätzen sind ins Parkleitsystem Magdeburgs eingebunden, öffentlich zugänglich noch einige mehr. Dennoch drehen Pendler, die im Regierungsviertel arbeiten, oft viele Runden, um einen Parkplatz zu finden. Für diese Zielgruppe, Touristen und Anwohner ist das neue Parkhaus mit seinen 274 Plätzen auf vier Etagen gedacht. Auch die ungewöhnliche Gestaltung fand

Gefallen. Die Farbe sei mit den zuständigen Dienststellen des Baudezernats abgestimmt worden, so die Stadtsprecherin. Doch der Clou des Ganzen, wurde schließlich zum Haken. Es sollte ein Gebäude ganz im Sinne Bruno Tauts werden. Der berühmte Architekt und Stadtplaner hatte als Vertreter des „Neuen Bauens“ in den 1920er Jahren moderne Wohnsiedlungen für Magdeburg entworfen. Sein Stil zeichnet sich durch klare Formen und Farben aus. Die GWG besitzt einige dieser Häuser. Das neue Gebäude sollte optisch dieser Traditionslinie entsprechen.

Zu Einzelheiten des Streits will sich Gissendorf wegen des laufenden Verfahrens nicht äußern. Nur so viel lässt er durchblicken: Art und Ausführung der verwendeten Platten an der Fassade haben eine bedeutende Rolle gespielt. Die Rhythmik der Farben sei besonders wichtig, um dem Erbe Tauts gerecht zu werden. Ende 2015 kündigte er den Vertrag mit der Baufirma und beauftragte eine andere, die das Objekt fertig stellte.

Die Freigabe erfolgte nun ohne Brimborium. Der öffentliche Spott über das „Pannen-Parkhaus“ kratzt am Image der Beteiligten. Gissendorf nimmt es mit Galgenhumor: „So ist nun mal das wahre Leben. Es wäre schön gewesen, wenn alles wie geplant geklappt hätte“, sagt er. Der GWG-Vorstand hofft, dass sich herumspricht, dass nun alles fertig ist und „sein“ buntes Parkhaus von den Magdeburgern angenommen wird. Einen weiteren Parkhausbau plant seine Gesellschaft (vorerst) nicht.

*Text und Foto: C. Wohlt*



# Blick über den Tellerrand

Rechtsanwältin Anette Ehlers und Ingenieur André Jaschke über die Beratung von Investoren, Fingerspitzengefühl und Pragmatismus

Die Arbeit von Bauherren und Projektentwicklern findet immer mehr in der Öffentlichkeit statt. Kann man sich auf öffentliche Debatten und Kritik vorbereiten?

**André Jaschke (AJ):** Die projektübergreifende Vorbereitung darauf ist meist schwierig, weil es eine große Bandbreite von Projekten gibt. Es macht einen Unterschied, ob es ein Vorhaben direkt in der Innenstadt oder im Leipziger Norden ist. Einige Fragen können aber als gesetzt gelten und damit vorbereitet werden. Dazu gehören Inhalte wie Verkehr, Lärm oder Umweltaspekte. Beim Wohnungsbau wird oft die zu erwartende Miete abgefragt. Die beste Vorbereitung erreicht ein Investor, wenn er gut strukturiert plant und frühzeitig die Öffentlichkeit und insbesondere auch Behörden einbindet, sich mit Trägern öffentlicher Belange wie Verkehrsbetrieben, Stadtentwässerung oder betroffenen Anwohnern abstimmt. Prinzipiell gilt: Eine frühzeitige und vollständige Planung ist die beste Vorbereitung.

Dabei darf beispielsweise nicht nur auf schöne Häuser geachtet werden, sondern auch auf die dazugehörigen Straßen, Grünflächen und anderen Umgebungsvariablen.

Wenn es zu spät für Vorsorge ist: Gibt es Grundregeln, wie dann der Investor reagieren sollte?

**Anette Ehlers (AE):** Es ist notwendig alle Vorwürfe ruhig und sachlich zu analysieren, zu prüfen und ihnen sachliche Argumente entgegenzustellen. Zudem müssen die unterschiedlichen Standpunkte gegeneinander abgewogen werden. Unabdingbar dabei ist das Wissen um öffentlich-rechtliche Genehmigungs- und Beteiligungsverfahren sowie die Projektrealisierung selbst, die als höchst komplexe Prozesse neben umfassender rechtlicher Beratung vor allem einer moderierenden Begleitung bedürfen.

**AJ:** Ein Blick über den Tellerrand lohnt, dann fällt auch keine Interessengruppe hinten runter. Die strukturierte Herausarbeitung des Gewollten ist enorm wichtig. Die verschiedenen „Sprachen“ von Verwaltern, Eigentümern, Geldgebern, Nutzern oder Entscheidungsträgern der öffentlichen Hand müssen übersetzt werden und zusammen finden.

**Noch immer haftet ein Klischee an Investoren: Sie sind nur auf eigenen Profit aus und interessieren sich überhaupt nicht für die Umgebung oder für die langjährigen Anwohner. Wie ändert sich eine solche vorgefertigte Meinung?**

**AE:** Die Investoren achten zunehmend auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit. Ihre Rendite fahren sie gerade im Wohnungsbau erst nach Jahren über eine gute und möglichst vollständige Vermietung ein. Dies wiederum funktioniert sehr gut, wenn qualitativ hochwertig gebaut wird, was nicht zwangsläufig eine teure Vermietung bedeuten muss. Eine strukturierte Begleitung hinsichtlich Marketing und PR ist unabdingbar.

**Womit wir bei den sozialen Medien wären. Inwieweit können sie positiv genutzt werden?**

**AE:** Investoren sollten die viralen Kanäle viel mehr nutzen. Schon dort kann im ganzheitlichen Sinn viel Meinung „abgefangen“ werden. Dieser setzt man dann sachliche Argumente gegenüber.

**Die Bürgerbeteiligung rückt massiv in den Vordergrund. Wie können Interessierte sinnvoll einbezogen werden?**

**AJ:** Hier ist eine Spezifizierung notwendig. Es sollte eine strukturierte Vorbereitung stattfinden sowie eine tiefgründige Analyse, welche Fragen relevant sind. Der Bogen darf dahingehend nicht überspannt werden, da ein Projekt in der Umsetzung durch zu viele Einflüsse scheitern könnte.

## Unsere Experten



**Anette Ehlers**

Die Rechtsanwältin begleitet Investoren bei der Projektsteuerung.

Als Generalistin weiß sie, wo Unternehmer oder Entscheidungsträger in der Verwaltung abgeholt werden können.

Sie berät Gründer und ist im Immobilienbereich auch als Mediatorin aktiv.

[www.anette-ehlers.de](http://www.anette-ehlers.de)



**André Jaschke**

Der Diplom-Ingenieur ist Inhaber und Projektentwickler in der Firma Enersyngy.

Er erstellt und plant Bau- und Anlageprojekte.

Investoren berät er hinsichtlich ihrer Großprojekte.

[www.enersyngy.de](http://www.enersyngy.de)

Jede Forderung erweckt eine Gegenforderung, wobei man die Ausgewogenheit genau beachten muss. Ein gesundes Maß und Fingerspitzengefühl sind notwendig, um den richtigen Ton zu treffen.

**Lange Projektlaufzeiten kosten Investoren Geld. Gibt es Möglichkeiten, die Prozesse hinsichtlich der kommunalen Verwaltungen zu beschleunigen?**

**AE:** Die Verwaltungen in Ost- beziehungsweise Mitteldeutschland haben gerade in den 1990er Jahren gezeigt, wie rasch und kreativ sie entscheiden können. Dabei arbeiteten Leihbeamte, Quereinsteiger und Fachexperten zusammen. Es war ein gelungener, fachübergreifender Mix. Heutzutage sind die Prozesse aufwendiger und im rechtlich deutlich engeren Rahmen. Die Behörden reagieren heute oft zurückhaltend und sehr formal, Pragmatismus ist dort nur mit größerem Aufwand zu erreichen.

**AJ:** Dass die Bearbeitungszeiten meistens zu lang sind, ist kein Geheimnis. Sinnvoll wäre beispielsweise die Entwicklung einer Qualitätsstrategie, also in welcher Zeit zum Beispiel ein Bauantrag bearbeitet sein sollte. Ein zentraler Ansprechpartner für Investoren innerhalb der Verwaltung würde außerdem sehr helfen.

**Bauträger müssen immer mehr Auflagen erfüllen. Welche Anforderungen sollten für die Behörden gelten?**

**AJ:** Da wäre als ein Ansatz der vorgenannte Pragmatismus sehr hilfreich. Zudem könnte sich durch eine engere Bün-

delung der Aufgabenstellungen der Blick mehr auf das Wesentliche richten. Viele Behörden denken heutzutage zu theoretisch im Rahmen der vorgenannten engen Rahmenbedingungen. Manchmal wäre es einfacher, wenn die Menschen sich in die Lage versetzen könnten, sie müssten das Objekt errichten, vermieten oder selbst darin wohnen. Lösungsorientiertes Arbeiten nenne ich das.

**Wie könnte in einer verfahrenen Situation eine Vermittlung zwischen Projektentwicklern und der Kommune aussehen?**

**AE:** Wenn Gespräche gescheitert sind und eine nicht mehr moderierbare Situation eingetreten ist, halte ich die Mediation für ein grundsätzliches Lösungsmittel. Es erfolgt ein wechselseitiger Austausch über die Konflikthintergründe der Medianden. Dabei steht im Gegensatz zum Gerichtsverfahren die Frage nach einer eventuellen Schuld nicht im Vordergrund. Auch Veränderungen im Verhalten der Medianden untereinander werden nur insoweit gefördert, als sie für die verbindliche Lösung des Konflikts notwendig sind. Weitere Ziele, die außerhalb des eigentlichen Verfahrens stehen, können positive Akzente setzen. Dazu gehören die Berücksichtigung von Interessenlagen, die in einem Zivilprozess unbeachtet blieben, eine Reduzierung der Verfahrenskosten und die Schonung personeller und betrieblicher Ressourcen. Zudem wird es so möglich, dass alles unter Ausschluss der Öffentlichkeit – heißt der Medien – geschieht und so die Auseinandersetzung nicht noch angefeuert wird.

*Interview: I. Wagner*

Mit diesem Hochhaus möchte das Unternehmen in Jena-Lobeda hinsichtlich der Architektur ein Zeichen setzen. Quelle: kgs Architekten / jenawohnen GmbH



# Hoch hinaus in Lobeda

## Die jenawohnen GmbH investiert in ein Hochhaus, Gesellschaftsbauten und in Grundstücksvorsorge

Die Bundesregierung verschärft erneut die Klimaschutzziele: Bis zum Jahr 2050 soll der durchschnittliche Wärmeverbrauch aller Wohnimmobilien bundesweit 40 kWh/qm pro Jahr betragen. Bis zu diesem Zwischenziel muss der Energieverbrauch bis 2030 um etwa 40 Prozent gesenkt werden. „Wenn wir das, wie gefordert umsetzen, dann würden die Mieten in unserem Bestand deutlich steigen“, sagt Tobias Wolfrum, Geschäftsführer der jenawohnen GmbH. „Es sei denn, es werden erhebliche Fördermittel bereit gestellt, wovon aber momentan nicht auszugehen ist. Investitionen müssen für die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich darstellbar sein.“

Noch ist dies nur ein erdachtes Szenario. Aber: „Den Spagat, den wir als kommunales Unternehmen machen, ist groß. Die Rahmenbedingungen ändern sich zu schnell. Mit dem Klimaschutzplan 2050 kommen auf uns enorme Herausforderungen zu.“ Wolfrum erinnert an die Einführung der Wärmeschutzverordnung im Jahr 1995 und daran, dass damals von einem „Dämm-

wahnsinn“ die Rede war. Im Gegensatz zu heute war der Standard der Wärmedämmung sehr gering. In der Folge der Einführung der Wärmeschutzverordnung habe es viele Bauschäden gegeben, insbesondere Schimmelbefall an bauphysikalisch kritischen Punkten. „Man ließ sich damals noch die Zeit um Erfahrungen zu sammeln um angemessen reagieren zu können, um ‚Kinderkrankheiten‘ der damals neu eingeführten Technologien zu heilen. Heute ändert sich die Vorschriftenlage alle zwei Jahre.“

Abgesehen von diesen speziellen Rahmenbedingungen sieht es für Jena und die jenawohnen GmbH großartig aus: eine wachsende Stadt, auch wenn die Studentenzahlen leicht rückläufig sind, ein ausgeglichenes Marktumfeld, eine Fluktuation von 13 Prozent. Knapp 14.300 Wohneinheiten gehören dem Unternehmen, etwa ein Viertel des Gesamtportfolios der Stadt. 600 neue Wohnungen entstehen insgesamt pro Jahr in Jena. „Wir haben 2015/2016 300 neue Wohnungen gebaut, die wir alle vermieten konnten.“ Und das in der kompletten Band-

breite: vom niedrigen bis zum hohen Preissegment. Im Jahr 2016 wurden beispielsweise 90 Wohneinheiten im Quartier „Immergrün“ an der Camburger Straße übergeben. Kosten: 13,5 Millionen Euro. Am Friedensberg entstanden 96 Wohnungen. Kosten: 23,4 Millionen Euro. Hinter dem schönen Namen „Himmelreich“ verbergen sich 53 Wohneinheiten am Händelweg. Kosten: 9,6 Millionen Euro. An der Naumburger Straße entstanden bis Dezember 2016 25 Wohnungen und bis Mai 2017 entstehen weitere 45 Wohneinheiten für knapp vier Millionen Euro. Letztere Wohnungen sind über ein Förderprogramm des Freistaates Thüringen teilfinanziert und damit ausschließlich Menschen vorbehalten, die soziale Unterstützung benötigen.

Mit über 12.500 ihrer Wohnungen erfüllt das Unternehmen die Bedingungen des „Angemessenen Wohnraumes“ für die Kosten einer Unterkunft nach den Richtlinien der Stadt Jena. Damit ist die jenawohnen GmbH der Garant, dass jeder Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins eine Wohnung



bekommt. Über 35 Prozent des Bestandes finden sich im Mietpreisniveau bei kleiner gleich fünf Euro. Allein für den Zeitraum von 2016 bis 2018 sind 42,1 Millionen Euro für die Sparte Neubau vorgesehen, für die Instandsetzung des Bestandes werden jährlich etwa neun Millionen budgetiert. Schaut man auf die Unternehmensplanung im Geschäftsbericht 2015, dann wächst der Wohnungsbestand um etwa 3,5 Prozent auf 14.700 Einheiten bis 2018. Die durchschnittliche Miete von 5,25 Euro im Jahr 2015 steigt dabei auf 5,56 im Jahr 2020 – ohne Berücksichtigung der Mietzuwächse für die Neubauten. Im Mittel beträgt also die jährliche Steigerung 1,2 Prozent.

Für 2017 realisiert das Unternehmen drei Projekte in Jena-Lobeda. „Ich möchte das, was dort passiert, als Aufschwung bezeichnen“, sagt Tobias Wolfrum. Durch den Klinikneubau für etwa 300 Millionen Euro wurden und werden Arbeitsplätze geschaffen. Die Infrastruktur entwickelt sich weiter, die Kaufkraft wächst, die Umsatzzahlen des Einzelhandels gehen in die Höhe. Genau in dieser Situation errichtet die jenawohnen GmbH in der Kastanienstraße ein Hochhaus mit zehn Geschossen. „Dort zieht ein Teil der Klinikverwaltung ein“, so Tobias Wolfrum. Daneben gibt es Arztpraxen und Gastronomie. In den oberen Etagen werden sechs Panoramawohnungen entstehen. „Mit der Signifikanz der Architektur wollen wir an der Einfahrt von Lobeda-Ost ein Zeichen setzen.“ Für Ende 2018 ist die Fertigstellung geplant, die Kosten belaufen sich auf 13 Millionen Euro. Dieses Projekt sei ein großes Signal für die Weiterentwicklung des Standortes. „Die Bestände, die wir haben, sind sehr uniform. Wir können uns

vorstellen, das in Zukunft weiter zu differenzieren.“ Soll heißen: Besteht Bedarf, ist vieles möglich. Zum einen können die bereits bestehenden Gebäude weiter saniert werden, zum anderen könnten auch innerhalb des Bestandes neue Produkte entwickelt werden. Erst recht, da der Mangel an Baugrundstücken in Jena sehr hoch ist. „Wir können feststellen, dass die Stadt nicht mehr viele Grundstücke zu verkaufen hat. Es wird eine unserer großen Herausforderungen sein, eine angemessene Grundstücksvorsorge zu betreiben. Wenn die Entwicklung wie bisher weiter läuft, dann rechnen wir sehr klar mit einer Restriktion hinsichtlich des Bauens.“

So hat die jenawohnen GmbH 2015 Grundstücke in Blankenhain, einer Kleinstadt im Süden des Landkreises Weimarer Land mit knapp 7.000 Einwohnern, gekauft. Zu ihrem Bestand von knapp 250 Wohnungen kommt nun eine Seniorenwohnanlage mit 34 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten hinzu. „Wir sehen dort einen sich gut entwickelnden Markt. Die Umgebung ist toll, in der Stadt gibt es ein größeres Unternehmen, einen Golfplatz, ein Krankenhaus, Einzelhandel.“ Dies könne ebenfalls ein Angebot für Senioren aus Jena sein.

Doch zurück nach Jena. Als zweites Projekt entsteht ein Demenzzentrum am Salvador-Allende-Platz. Als Generalmieter fungiert der AWO Kreisverband Jena-Weimar, die jenawohnen GmbH plant, errichtet und vermietet das Objekt. Neben

zwei betreuten Wohngemeinschaften für je zwölf Personen sowie 20 Apartementwohnungen für Angehörige gehört ein Bereich für Dienstleistungen und Gewerbe sowie eine geschützte Außenanlage dazu.

Im Sommer 2017 beginnen die Arbeiten an einem Hospiz, das 14 Menschen als letzte Heimstatt dienen soll. „Der Hospiz- und Palliativverein aus Jena hat bisher ambulant betreut und bei der Trauerarbeit unterstützt.“ Eine Stiftung

wurde gegründet, die nun ein Haus mit stationärer Betreuung betreiben soll. „Für uns ist das natürlich ein Projekt mit sozialer Orientierung. Das Sterben gehört zum Leben. Wir können aber dafür sorgen, dass die Umgebungsbedingungen sehr gut sind“, sagt Tobias

Wolfrum. „Wir betreten mit dem Projekt Neuland, da es ganz andere Herausforderungen an uns stellt.“ Eingeschossig wird es werden, mit 1.200 Quadratmetern.

Dass sich die jenawohnen GmbH auffallend mit Gesellschaftsbauten beschäftigt, ist mehr Zufall als neue Ausrichtung. „Bis vor vier oder fünf Jahren haben wir relativ wenig neu gebaut, sondern vorrangig in den Bestand saniert. Doch der Bedarf an Wohnraum in der wachsenden Stadt Jena wurde immer höher.“ Das Unternehmen gründete eine erweiterte „Neubau“-Abteilung, das erste Projekt: die Friedensberg-Terrassen. Seit 2016 sind die Arbeiten abgeschlossen und alles vermietet. Die nachfolgenden Projekte liefen noch besser, die Abteilung wuchs und wurde schlagkräftig. „Die Qualität unserer Objekte ist hinsichtlich der Ausstattung sehr hoch und dies bei einer sehr guten wirtschaftlichen Erklärbarkeit.“

In den Bestand wird das Unternehmen auch 2017 weiter investieren. Alle Fenster sind in den letzten 25 Jahren erneuert worden, die Dächer gedämmt, Haustechnik und Aufzüge werden kontinuierlich erneuert. Für Menschen mit niedrigem Einkommen muss Wohnraum erhalten bleiben. „Die Wohnungen sind gut benutzt- und bewohnbar.“ Tobias Wolfrum mahnt zur Vorsicht: „Die Anforderungen an Wohnungen steigen immer weiter. Nach unserer Erfahrung gehen Wohnungen im Neubausegment bis zum Mietpreis von neun Euro pro Quadratmeter gut weg.“ Darüber wird es schwierig, die monatliche Belastung ist zu hoch. „Dann treten wir in Konkurrenz mit Eigentum.“

I. Wagner

GRUNDSTÜCKE  
SIND  
BEGEHRTES  
GUT



Im Wohnquartier Immergrün entstanden in Jena-Nord sieben Mehrfamilienhäuser mit 90 Wohnungen für junge und ältere Generationen. Quelle: Architekturbüro Wagner / jenawohnen GmbH

# Bausteine für die Zukunft

## Der Dresdner Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain über Wohnen, neue Quartiere und Gewerbeflächen

**D**er neue Dresdner Mietspiegel, veröffentlicht im Dezember 2016, zeigt die Dynamik am Wohnungsmarkt. Tendenz: Es geht weiter nach oben. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in den vergangenen beiden Jahren von durchschnittlich 5,70 Euro auf 6,09 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Das entspricht einer Erhöhung um 6,8 Prozent. Für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente sind die Entwicklungen verschieden. Die geringsten Mieten mit durchschnittlich 4,45 Euro pro Quadratmeter werden für Wohnungen mit einfacher Ausstattung gezahlt. Gerade in diesem preiswerten Segment ist jedoch der Anstieg am stärksten. Für moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen bewegen sich die Mieten in Lagen wie Blasewitz und Loschwitz aktuell im Durchschnitt bei bis zu 8,50 Euro pro Quadratmeter. Damit folgt Dresden dem bundesweiten Trend: Wohnen wird immer teurer. Ein Gespräch mit Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain über Wohnen, neue Quartiere und Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt.

### Wie viele Wohnungen werden in Dresden perspektivisch gebraucht?

Wenn die Einwohnerentwicklung tatsächlich so stattfindet wie sie prognostiziert wird, dann streben wir nach dem Jahr 2030 die 600.000-Marke an. Das allerdings hängt von vielen Faktoren ab. Wie viele der Zugewanderten bleiben in Dresden, wie viele ziehen weiter? Genau diese Zahl ist sehr schwierig einzuschätzen. Sollte die tatsächliche Entwicklung mit der Voraussage übereinstimmen, dann müssen durchschnittlich 1.500 Wohnungen pro Jahr geschaffen werden.

### Wie soll das realisiert werden?

Momentan haben wir die Situation, dass viele Investoren nach Dresden drängen. Nicht die Zahl stellt das Problem dar, auch wenn das anstrengend wird und wir schnelle Genehmigungswege brauchen. Die Schwierigkeit besteht eher darin, dass derzeit viele Wohnungen in einem Segment entstehen, das nur für begrenzte Bevölkerungsschichten zugänglich ist, heißt also mit relativ hohen Mieten oder als Eigentumswohnungen. Im niedrig- und mittelpreisigen Segment fehlt uns momentan die Entwicklung. Wenn wir hier nicht gegensteuern, geraten wir in Gefahr, dass wir nicht



Raoul Schmidt-Lamontain.  
Fotograf: Sven Brauers

mehr alle Bevölkerungsschichten mit Wohnungen versorgen können.

### Stellt das einen der Hauptgründe für die Gründung einer neuen kommunalen Wohnungsgesellschaft dar, die der Stadtrat wohl im März 2017 beschließen soll?

Richtig. Ein Baustein in unserer Strategie ist die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft, die als Ziel hat, niedrigpreisigen Wohnungsbau zu betreiben. Sie soll stark auf die Fördermittel des Freistaates zugreifen, das neue Förderprogramm wurde ja Ende 2016 beschlossen. Das hilft uns als Stadt bei der Umsetzung unserer Strategie sehr stark. Obwohl sie noch nicht gegründet ist, werden bereits Wohnungen geschaffen. Ein städtisches Tochterunternehmen, das schon aktiv am Markt arbeitet, hat den Auftrag dafür erhalten. Der Stadtrat hat beschlossen, dass in den kommenden zwei Jahren acht Millionen Euro in das Unternehmen fließen sowie zwölf konkrete Grundstücke für Bauaktivitäten bereit gestellt werden.

### Der Mietpreisspiegel macht deutlich, dass die Mieten weiter nach oben gehen. Wie viele mietrechtsgebundene Wohnungen gibt es in Dresden?

Momentan haben wir etwa 10.000. Dem gegenüber stehen aber 40.000 Bedarfshaushalte. Dies bedeutet bei genauerem Hinsehen, dass sich viele Haushalte auf dem freien Markt noch eine Wohnung leisten können. Die Frage ist, wie lange das bei steigenden Mieten gehen wird. Außerdem laufen die Belegrechte für die Stadt spätestens 2036 aus. Auch

deshalb stellt Vorsorge für uns ein großes Thema dar.

### Wie kann man Investoren überzeugen bedarfsgerechter zu bauen?

In den Innenstadtlagen gab es viele Grundstücke, die begehrt waren. Jetzt sind die wesentlichen Flächen, die sich für Wohnungsbau eignen, in Bearbeitung. Inzwischen richtet sich der Blick auf andere Gebiete. Investoren, die mit uns sprechen, äußern, dass sie darüber nachdenken, wie sie Baukosten senken können und damit für den mittelpreisigen Markt Wohnungen schaffen. Sie reagieren damit auf die aktuelle Marktsituation und sehen in den Segmenten jenseits der Eigentumswohnung einen neuen Trend. Außerdem gibt es bei einigen die Überlegung auf das Förderprogramm aufzuspringen. Ansonsten sprechen wir grundsätzlich mit jedem Investor und versuchen ihn für den Bau im niedrigpreisigen Segment zu sensibilisieren. Zudem müssen die Investoren ja von dem leben, was sie tun. Das macht es nicht einfacher.

### Die Innenstadt ist „verbaut“. Welche Stadtteile rücken nun in den Fokus?

Sehr viel entstehen wird in Kaditz/Mickten, zwischen Elbepark und der Elbe beziehungsweise der Flutrinne. Dort gibt es noch eine Menge große freie Areale, auf denen bereits die ersten Träger mit Projekten anfangen. Als zweites kann das Gebiet südlich der Dresdner Heide genannt werden. Jägerpark und Albertstadt Ost heißen die Bereiche, in denen Wohnungen entstehen werden.

**Was besagt der aktuelle Stand hinsichtlich der Leipziger Vorstadt?**

Wir haben einen neuen Masterplan erstellt. In diesem Rahmen wurden durch die Bürger im Jahr 2016 sehr viele Anregungen eingebracht, die nun alle in Bearbeitung sind. Den Masterplan legen wir 2017 dem Stadtrat zum Beschluss vor, das ist das Ziel. Wir haben nach wie vor das Problem, dass wir mit zwei Varianten planen. Einmal mit dem Globus-Markt und einmal ohne. Momentan verdichten sich für uns die Hinweise, dass man im politischen Raum zu einem endgültigen Beschluss kommen möchte. Konkret sollen wir offensichtlich damit beauftragt werden, nach Alternativen für Globus zu suchen. Diese Entscheidung ist wesentlich für das Gesamtgebiet. Denn: Kommt ein großer Einzelhändler, ändern sich die Umgebungsvariablen beispielsweise hinsichtlich der Anlieferungssituation und der Emissionen.

**Wie sieht es mit den anderen Grundstücken rund um das Globus-Gebiet aus?**

Es gehören ja nicht nur Globus, sondern auch anderen Einzelhändlern Flächen. Die haben die Grundstücke mit einer besonderen Absicht gekauft. Und die bedeutet nicht

zwingend zu bauen, sondern eigene Entwicklungsstrategien zu verfolgen. Das macht die Gesamtgemengelage nicht einfacher. Deswegen müssen wir die Situation auflösen, damit Flächen wieder zur Verfügung stehen.

**Nun zum Gewerbebereich in Dresden. Wie sieht für Sie der aktuelle Markt aus?**

Was den Einzelhandel angeht, zeigt sich Dresden eher überversorgt. Da liegen wir, wenn man sich die Flächen anschaut, im bundesweiten Vergleich zu anderen Städten sehr weit vorn. Hier gibt es keinen Bedarf mehr. Ausgenommen davon sind kleinteilige Nahversorgungsmöglichkeiten in neu entstehenden Quartieren. Es gibt aber noch Flächen, auf denen altes Planungsrecht besteht, die derzeit entwickelt werden. Simmel beispielsweise baut neben dem Hauptbahnhof einen großen EDEKA-Markt. Planungsrechtlich ist das zulässig, die Stadt hatte dieses Grundstück genau dafür verkauft. Aber viele solcher Flächen wird die Stadt nicht mehr benötigen. Daher kommt auch meine Kritik, die ich an Globus äußere: Wer braucht eigentlich 8.000 Quadratmeter Einzelhandel in dieser Lage?

**Welche Entwicklung kann abseits des Einzelhandels konstatiert werden?**

Es scheint sich die Situation dahingehend zu ändern, dass wir perspektivisch auf neue Gewerbeflächen angewiesen sind. Entwickler kommen verstärkt auf uns zu und wollen über mögliche Büroflächen sprechen. Wir als Stadt merken, dass es schwieriger ist, große zusammenhängende Büroflächen zu bekommen. In dem Augenblick, in dem man beispielsweise ein städtisches Amt irgendwohin umziehen lassen will, findet man dafür kaum Möglichkeiten.

**Welche neuen Bereiche haben Sie im Fokus?**

Wir erstellen gerade einen Rahmenplan für die Südvorstadt. Das ist das Gebiet südlich des Hauptbahnhofs, Richtung Plauen, bei dem wir einen Zusammenhang mit der Universität und mit Forschungseinrichtungen sehen. Für das Areal am Nürnberger Platz gilt das ebenfalls. Wir schauen, was man am Rand der Bahnkörper an gewerblicher Nutzung ansiedeln kann. In diesem Bereich taugen Gewerbeflächen sehr gut als Abschirmung für dahinter liegende Wohnquartiere. Als ein ideales Grundstück kann hier das Gelände am Leipziger Bahnhof genannt werden.

*Interview: I. Wagner*

**URBANES ARBEITEN IN SUHL**

Neuer Friedberg 5, Suhl

- ca. 13.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- ca. 4.000 m<sup>2</sup> Fläche (Lager, Büro, Werkstatt) zzt. verfügbar
- Insgesamt 389 Stellplätze
- Repräsentative Lobby/Entréeservice
- Flexibles Raumkonzept
- Großzügiges Ambiente
- Vollständig barrierefrei
- Verkehrsgünstige Lage

[www.suhl-buero.de](http://www.suhl-buero.de)



**VERMIETUNG**  
 Ansprechpartner: **Norbert Wilke**  
 Tel. +49 365 551 8792, [norbert.wilke@strabag-pfs.com](mailto:norbert.wilke@strabag-pfs.com)

Weitere Standorte unserer Objekte: Eisenach, Bad Salzungen  
 Mehr unter [www.strabag-vermietet.com](http://www.strabag-vermietet.com)



# Alle ziehen mit

## Eine neue Studie empfiehlt Chemnitz ein Leitbild und einen Masterplan 2040



Michael Stötzer.

Quelle: Dirk Hanus

Chemnitz soll nicht so häufig wie bisher den Vergleich mit Dresden und Leipzig suchen, sich stattdessen mehr auf seine Stärken besinnen. Das raten Forscher des Fraunhofer-Institutes, die in über 80 Handlungsfeldern des Morgenstadt-Modells (siehe Kurzinterview) die Stadt beurteilten. Weitere Vorschläge hinsichtlich einer optimierten Stadtentwicklung: Erstellung eines Leitbildes sowie eines Masterplanes 2040. Um künftig eine größere Aufmerksamkeit zu generieren, empfehlen die Wissenschaftler mutige Akzente, um sich von anderen Städten abzuheben. Baubürgermeister Michael Stötzer ist jetzt schon vom Aufschwung begeistert: „Wir haben eine großartige Entwicklung, die Arbeitslosenzahlen sinken, die wirt-

schaftliche Situation verbessert sich.“ Selbst den Leerstand von 15 Prozent – normal sind vier bis fünf Prozent – nennt er einen strategischen, der sich aus der Fluktuation ergibt. „Ein sehr großer Anteil dieser 15 Prozent ist nicht marktaktiv.“ Die wirtschaftliche Belebung dieser Immobilien gestaltet sich eher schwierig, da sie sehr verfallen sind. „Hier würden uns neue Möglichkeiten von Fördermitteln helfen.“ Kein Geld dagegen will Michael Stötzer für den sozialen Wohnungsbau abfordern. „Wir können keine neuen Bedarfsgemeinschaften und damit einen Mehrbedarf verzeichnen.“ Trotzdem ist Chemnitz vorbereitet: „Es gibt ein Konzept für den Fall eines Anstiegs. Dafür erfolgte die Vorbereitung von Flächen, die hinsichtlich einer guten Vermischung über das ganze Stadtgebiet verstreut sind.“ Weitere Merkmale: gute Erreichbarkeit und Infrastruktur.

### Fokus auf zwei Quartieren

Die Morgenstadt-Studie benennt zwei Quartiere, die für die Zukunftsfähigkeit bedeutsam für Chemnitz werden: Brühl Boulevard und Sonnenberg. Früher galt ersterer als lebendige Flaniermeile, mit der Zeit zogen die Menschen aus den unsanierten Häusern aus, der Einzelhandel erstarb. Der Umbau der Alten Aktienspinnerei zur Zentralbibliothek der TU Chemnitz sieht Michael Stötzer als Initialzündung für dieses Gebiet. Das 1857 als Fabrikgebäude errichtete Bauwerk wurde 1945 bei Bombenangriffen stark beschädigt, mit einem bis heute erhaltenen Nottach versehen und seit 2004 nicht mehr

genutzt. Insgesamt sind in dem Gebäude 12.200 Quadratmeter Nutzfläche untergebracht. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 49,5 Millionen Euro, davon kommen 13,6 Millionen Euro aus dem Fond für regionale Entwicklung (EFRE). „Wir haben gehofft, dass in diesem Viertel eine positive Entwicklung einsetzt. Nun können wir feststellen, dass dieses Quartier fast unerwartet gut angenommen wird.“ Gemeinsam geschafft haben das die Kommune, die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) sowie private Investoren. „Die Stadt muss mit der Sanierung der Infrastruktur den Anfang machen, dann ziehen alle mit“, so Michael Stötzer. Neubauten entstanden noch nicht, dafür wurden viele Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Entlang des Brühl Boulevards hat die GGG bislang 15 Häuser saniert und plant für neun weitere die Sanierung. „Die Mieten haben eine große Bandbreite“, sagt GGG-Pressesprecher Erik Escher. Eine 132 Quadratmeter große Vier-Raum-Wohnung kostet zum Beispiel 778 Euro inklusive Nebenkosten. „Exklusiv für Azubis und Studenten haben wir das Angebot StudiWohnen, bei dem sie sich für eine Pauschalmiete inklusive aller Nebenkosten, Küche, TV, Internet-Flat ein WG-Zimmer mieten können“, so Escher weiter. Dort erstrecken sich die Pauschalmieten für ein zwölf Quadratmeter großes Zimmer auf 155 Euro pro Monat bis hin zu einem 27 Quadratmeter großen Zimmer für 220 Euro. In den Projekthäusern Brühl 69 und 71 entstehen in Abhängigkeit der Aufteilung einzelner Etagen, deren Zuschnitt den Wünschen der Interessenten angepasst wird, nach gegenwärtigem Planungsstand eine Wohnung pro Etage, also vier Wohnungen. Im Brühl 32 werden es fünf Eigentumswohnungen sein.

### Zuzug am Sonnenberg

Für den Sonnenberg, ein innenstadtnahes Quartier, kann Michael Stötzer einen moderaten Zuzug vermelden. „Solange es am Kaßberg und in Hilbersdorf noch Wohnraum gab, wollten die Menschen lieber dorthin.“

*In den Neubau Brühl 65 sollen Azubis und Studenten ziehen.*

Quelle: GGG / raumfeld architekten



Nun orientieren sie sich in Richtung dieses Gründerzeitviertels, das sich nach der Wende negativ entwickelte und mit einem problematischen Image kämpfte. „Wir halten am Sonnenberg rund 1.100 Wohnungen im Bestand, wovon etwa 85 Prozent saniert sind“, so Erik Escher. Für die Körnerstraße 26, 28, 32 budgetierte das Unternehmen etwa 2,3 Millionen Euro und für die Heinrich-Schütz-Straße 32–40 noch einmal etwa drei Millionen. Erst im Dezember 2016 brachte der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beispielsweise einen neuen Stadtplatz auf den Weg. Dieser, als eine öffentliche Freizeitanlage konzipiert, entsteht an der Kreuzung von Fürstenstraße und Zietenstraße. Die Realisierung ist in großen Teilen bis Jahresende 2017 geplant. Die Kosten betragen 425.000 Euro. Davon entfallen rund 142.000 Euro auf Eigenmittel der Stadt Chemnitz, weitere rund 283.000 Euro kommen aus dem Programm Stadtumbau Ost. „In diesem Quartier sind die Investitionen spürbar, direkt im Stadtraum erlebbar“, sagt Michael Stötzer.

Zur städtebaulichen Zukunft von Chemnitz befragt, spricht er von einem guten Weg. „Wir haben keine sprunghafte, dafür eine gesunde und moderate Entwicklung.“ Da treten plötzlich oft negativ gesehene Zahlen in ein positives Umfeld: Chemnitz hat sich seit der Wende durch Eingemeindungen vergrößert. „Mit 220.000 Quadratmetern sind wir so groß wie Stuttgart, haben aber nur halb so viele Einwohner.“ Für einen Industriestandort sei es bedeutsam Potentialflächen zu haben. Auch hier zeigt sich die Stadt vorbereitet: „Gewerbeflächen haben wir ausreichend, die Zuschnitte sind vielfältig. Entwicklungsfläche halten wir parat.“

I. Wagner

# Was ist die Morgenstadt?



Bernd Bienzeisler vom Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation in Stuttgart und Projektleiter des City Lab Chemnitz der Morgenstadt Initiative.

(Quelle: Bernd Bienzeisler)

## Wie gestaltete sich die „Vermessung“ der Städte?

Wir haben ein Analyseraster entwickelt, für das wir zahlreiche Parameter erheben. Es handelt sich weniger um makroökonomische Daten zu Städten, sondern um Indikatoren zu bestimmten Handlungsfeldern, die man öffentlich meist gar nicht beziehen kann. Wir gehen deshalb mit dem Messinstrument in die Ämter und Referate und versuchen dort die Daten zu erheben. Das ist aber nur ein Aspekt. Die anderen Daten, die wir erheben, sind qualitativer Natur. Hierzu führen wir zahlreiche Expertengespräche mit Verantwortlichen aus unterschiedlichen Bereichen in der Stadt und schauen uns bestehende Projekte vor Ort an.

## Warum wurde Chemnitz ausgewählt?

Ein Grund war, dass Chemnitz von Anfang an die Stadtverwaltung und die Universität stark eingebunden hat, so dass wir darauf vertrauen konnten, einen Zugang zu allen Experten und Stakeholdern zu bekommen. Darüber hinaus ist Chemnitz interessant, weil die Stadt nicht zu groß ist, gleichzeitig aber einen Nachholbedarf im Hinblick auf die Stadtentwicklung hat. Wir wussten also, dass der Handlungsdruck hoch ist. Dies bedeutet letztlich eine tatsächliche Bewegung mittels der Analyse.



The Post Leipzig  
Quelle: Fuchshuber & Partner



Bleichertwerke Leipzig  
Quelle: CG-Gruppe



Melia-Hotel Leipzig  
Quelle: Melia



Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH

**BAUPLANUNG & BAUPHYSIK**

## Unser Leistungsprofil

- Bau- und Raumakustik, Immissionsschutz, Schallschutz
- Wärmeschutz und Energieberatung KfW
- Lüftungskonzepte
- Brandschutz
- Bauplanung und Bauüberwachung
- Baubegleitende Sachverständigentätigkeit
- Beweissicherungsgutachten
- Thermografie und Feuchtigkeitsschutz
- Verkehrswertermittlung

**Geschäftsführer:**  
Dipl.-Ing.  
Holger Kunstmann

Erhardstraße 1-3  
04229 Leipzig

Fon 0341-96 13 356  
Fax 0341-96 13 163

info@akib-leipzig.de  
www.akib-leipzig.de

# Die Technik steigert die Dynamik

**Norbert Hippler vom Architekturbüro RKW Rhode Kellermann Wawrowsky über sich wandelnde Aufgaben, die Zukunft von BIM und aktuelle Projekte**

Eine Veränderung zieht immer eine weitere nach sich. Manchmal unbemerkt, manchmal mit lautem Getöse. Norbert Hippler, Leipziger Niederlassungsleiter des Architekturbüros RKW Rhode Kellermann Wawrowsky, gehört in seinem Metier zu den ganz Erfahrenen. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Düsseldorf gründete einen Ableger 1992 in der Messestadt. „Die ersten Jahre haben wir ob der Steuerabschreibungen Neubauten im Bereich Wohnen und Büro realisiert“, erinnert er sich. Die Sanierung von Specks Hof, also von Altbestand, war die Ausnahme. „Und dann passierte in der Stadt eher wenig, denn sie schrumpfte.“

## Nur noch eine Zwischenstadt

Es entstanden Brachflächen, von denen ruinöse Baukörper entfernt wurden. Mit dem Einverständnis der Eigentümer kamen an jene Stellen zeitlich begrenzt beispielsweise Parkplätze. „Es ist die sogenannte Zwischenstadt. Die Flächen brauchen wir heute zur Wiederverdichtung.“ Der Zuzug vieler Menschen nach Leipzig, demografischer Wandel und die Zunahme von Single-Haushalten lassen nun Wohnraum zur Mangelware werden. Die Bundesregierung hat im November 2016 mit einem überarbeiteten Entwurf der Baurechtsnovelle reagiert. Diese gibt Stadtplanern neue Instrumente an die Hand. Auf eine strikte Parität von Wohnen und Gewerbe muss nicht mehr so stark geachtet werden, rund 80 Prozent der Grundstücke dürften überbaut werden. Das neue „urbane

Gebiet“ hebt sich vom klassischen Mischgebiet ab, der Umwandlung von veralteten Gewerbeflächen in Wohnungen wird damit Vorschub geleistet. „Wir werden auf diesem Gebiet in den kommenden Jahren noch viele Veränderungen haben“, so Norbert Hippler.

Einen Umbruch konstatiert der Architekt ebenso im Bereich Gewerbe. „Nach der Wende gingen viele Arbeitsplätze verloren, woraus eine Abwanderung resultierte.“ Heute ist Leipzig Medienstadt, Forschungszentrum, Automobilstandort. Damit einher gehen veränderte Ansprüche. Arbeitsräume sind zu einem komplexen Thema geworden. „Es gibt einen globalen Einfluss, dem wir uns stellen müssen. Außerdem ist das Auftraggeberspektrum so groß wie nie zuvor.“ Seit September 2016 plant das Architekturbüro für Weißenfels ein Jobcenter, für das Anfang 2017 ein Fördermittelantrag eingereicht werden soll. „Es handelt sich um ein Altstadtquartier, wo wir auf 5.000 Quadratmetern 150 Arbeitsplätze des Jobcenters Burgenlandkreis neu unterbringen und somit zum einen das seit über zehn Jahren leerstehende denkmalgeschützte Gebäude der Alten Sparkasse wieder beleben und zum anderen mit der Quartierschließung einen wichtigen Beitrag zur Stadtreparatur leisten.“ Es entstehen in zwei Jahren Bauzeit klassische Einzelbüros, die aufgrund des Datenschutzes funktionale Bedingung sind. An der Technischen Universität Dresden zeichnet das Architekturbüro für die Sanierung des Willers-Bau verantwortlich, einem denkmalgeschützten Gebäude, das

Anfang der 1950er Jahre entstand. „Die vielen im Gebäude noch original erhaltenen Bau- und Ausstattungselemente wie historische Türen, Vitrinen, Hörsaalgestühl und insbesondere die zum Teil original erhaltenen Ausstattungen der 18 Professorenzimmer, in denen noch alte Klapptafeln bis hin zu Mobiliar der 1950er Jahre vorhanden sind, sollen sensibel aufgearbeitet und bei Erfordernis ertüchtigt werden.“ Wichtiges Augenmerk bei diesem Projekt: die Herstellung des aktuell erforderlichen Brandschutzes.

## Regionale Details

Apropos Denkmalschutz: Norbert Hippler schlägt im Gespräch einen Bogen. Er erzählt von Baumeistern, die durch Europa reisten, die mitgebrachten Eindrücke in Palazzi oder Bürgerhäusern abbildeten. Von Material, das für bestimmte Gegenden typisch ist. Wie der Cottaer Sandstein, der in Leipzig und Umgebung auffällt. Oder der Jura-Marmor, der am Neuen Rathaus verbaut wurde. Von Baumeistern, die vor Ort Details mitentwickelten und in direkter Nachbarschaft mit den Handwerkern lebten. „Als ich als Architekt in den 1970er Jahren anfang, besprachen wir auf der Baustelle Details, ohne vorher Zeichnungen gemacht zu haben.“ In den 1980er Jahren erfolgte eine Wandlung durch die Entstehung von Generalunternehmern und Projektsteuerungs-Unternehmen. Eine Zwischenebene war da. Ebenfalls in diese Zeit fällt die zunehmende computertechnische Bearbeitung von Zeichnungen.

*Die Gemeinschaftsschule Wenigenjena stellte besondere Ansprüche an die Architekten, da sie ein pädagogisches Konzept mit Inklusion verfolgt.  
Quelle: Architekturbüro RKW*





## Gemeinschaftsschule Wenigenjena

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Jena und der Schulleitung wurde ein Gebäude entwickelt, das alle Anforderungen für ein pädagogisches Konzept mit Inklusion, unter anderem durch einen angegliederten Pflege- und Therapiebereich, erfüllt. „Wir betreten hier Neuland, da wir sehr spezielle Erwartungen umsetzen müssen“, sagt Norbert Hippler. Zum einen ist es ein Haus, in dem von der Grundschule bis zum Abitur gelernt wird. Etwa 1.000 Schüler verbringen auf knapp 12.000 Quadratmetern ihren schulischen Alltag. Eine herkömmliche Raumaufteilung gibt es nicht. Die Schule setzt sich aus Lernhäusern zusammen, die jeweils ein Zuhause für die Grund- beziehungsweise Sekundarschüler bilden. Jedes Lernhaus wiederum besteht aus so genannten Clustern, ein räumlicher Ver-

bund aus vier Klassenzimmern, die über zusätzliche Gemeinschafts- und Differenzierungsräume miteinander verbunden sind. Transparenz ist hier ein wesentlicher Punkt. In der Mitte befinden sich Teeküche, Aufenthaltsbereich, diverse Arbeitsplätze für Lehrer und Schüler. Nischen bilden Rückzugsorte, an Werkbänken kann gearbeitet werden. Die Räume sind mit 70 Quadratmetern größer als üblich – 56 Quadratmeter gelten bisher als Durchschnittswert. Der Pflege- und Therapiebereich hat zwei eigene Klassenzimmer, Physio- und Ergotherapiebereiche, einen Ruhe- und Snoezelraum. Eine Aula, eine Theaterbühne sowie ein Forum runden den Komplex ab. Die Grundsteinlegung für das 25 Millionen-Projekt erfolgte im Dezember 2016, im Sommer 2019 soll die Eröffnung gefeiert werden.

„Wir haben noch bis etwa 1995/1996 Projekte komplett per Hand gezeichnet, danach dominierte die Technik. Dies hat zur Folge, dass viele Absolventen, die von der Hochschule kommen, diese typische Tätigkeit des Architekten nicht mehr richtig beherrschen.“ RKW versucht dem entgegen zu steuern und hat als Hommage an die besondere Leidenschaft des Bürogründers Helmut Rhode eine Auszeichnung für Architekturzeichnungen ins Leben gerufen. „Was früher Stift und Papier waren, sind jetzt Maus, Trackpad und Bildschirm. Die Technik ist ein großes Hilfsmittel.“ 3D-Modelle erhöhen die Anschaulichkeit, bearbeitete Fotos machen Straßenperspektiven sichtbar. „Die technologischen Möglichkeiten steigern die Dynamik unserer Arbeit sehr stark. Dies wiederum bedingt, dass wir schneller Lösungen abliefern müssen. Das ist dann oft das Tragische, weil die Gedankenwelt im Kopf oft anders reagiert.“

Will heißen: Früher wurde viel länger an Konzepten gearbeitet. Norbert Hippler möchte nicht ausschließen, dass manches dadurch fundierter war und dass heute vieles zu schnell passiere.

Weiterer Meilenstein im Architektenleben ist seit zehn Jahren das integrale Planen – ein kleines Stück BIM. Die Einführung des Building Information Modeling stellt für die Bauwirtschaft nichts weniger als eine Revolution dar. Planung wird damit nicht nur umfassend zwischen den Disziplinen vernetzt, sondern begleitet das Gebäude dank moderner IT über seinen gesamten Lebenszyklus – von der ersten Planung über die Realisierung bis zum Betrieb und letztlich dem wertstoffgerechten Abriss. „Ob sich diese ganzheitliche Planungsphilosophie allumfassend durchsetzt, muss man abwarten. Es dauert ganz sicher noch eine Weile.“

*I. Wagner*

## Aktuelle Projekte

### Neubau eines Planetariums im Gasometer Halle (Saale)

Das alte Planetarium auf der Peißnitzinsel der Saale wurde beim Hochwasser 2013 so stark beschädigt, dass es in seiner alten Funktion nicht mehr genutzt werden kann und an anderer Stelle mit Fluthilfsmitteln neu errichtet wird. So entsteht im ehemaligen Gasometer am Holzplatz ein neues Gebäude in einer alten Hülle. „Die alten Relikte der Hubmechanik an der Wand sollen beispielsweise bleiben, die außen angebrachte Uhr mit der Füllstandsanzeige ebenfalls“, so Norbert Hippler. 14,1 Millionen Euro aus dem Fluthilffonds erwartet man für dieses Projekt, das Geld ist aber noch nicht bewilligt. 110 Plätze soll der Innenraum bieten. Hinzu kommen Büros, ein teilbarer Vortragsraum, eine Bibliothek und das Foyer mit Platz für eine Dauerausstellung.

### Andere Planungen von RKW

#### Leopoldina Halle

Das neoklassizistische ehemalige Freimaurer- und spätere Universitätsgebäude wurde für die Akademie der Naturforscher Leopoldina denkmalgerecht saniert und zu einem modernen Verwaltungs- und Veranstaltungsbau umgebaut.

#### Sanierung des Klausurgebäudes der Landesschule Pforta

Das mittelalterliche Klausurgebäude wurde sensibel als zeitgemäßes Internatsgebäude der Landesschule Pforta saniert.

#### Schulen in Sachsen und Sachsen-Anhalt

RKW Leipzig plant derzeit außerdem zwei Schulsanierungen in Leipzig, nämlich die des Bestandsgebäudes der 3. Grundschule sowie des Bestandsgebäudes der Pablo-Neruda-Grundschule, die perspektivisch als Oberschule genutzt werden wird. In Magdeburg werden zwei ehemalige Berufsschulgebäude zum Editha-Gymnasium saniert und erweitert.

# Periphere Lagen profitieren von vitaler Wirtschaft

## Leipzig ist Top, Thüringen wird zum Hidden Champion

Wieder kann ein Coup gemeldet werden: Die Deutsche Post DHL Group investiert im Industriegebiet Star Park Halle A 14. Das Unternehmen will ein Logistikzentrum auf 14 Hektar errichten, die Investitionskosten belaufen sich auf 25 Millionen Euro. Bis zu 300 Arbeitsplätze entstehen am neuen Standort in Halle (Saale) in mehreren Ausbausritten, bereits im Dezember 2016 begannen die Arbeiten. „Die neue Ansiedlung ist ein weiterer Beleg für das wachsende Interesse internationaler Unternehmen am Star Park und dem Standort Halle“, sagt Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand. DHL rühmt die

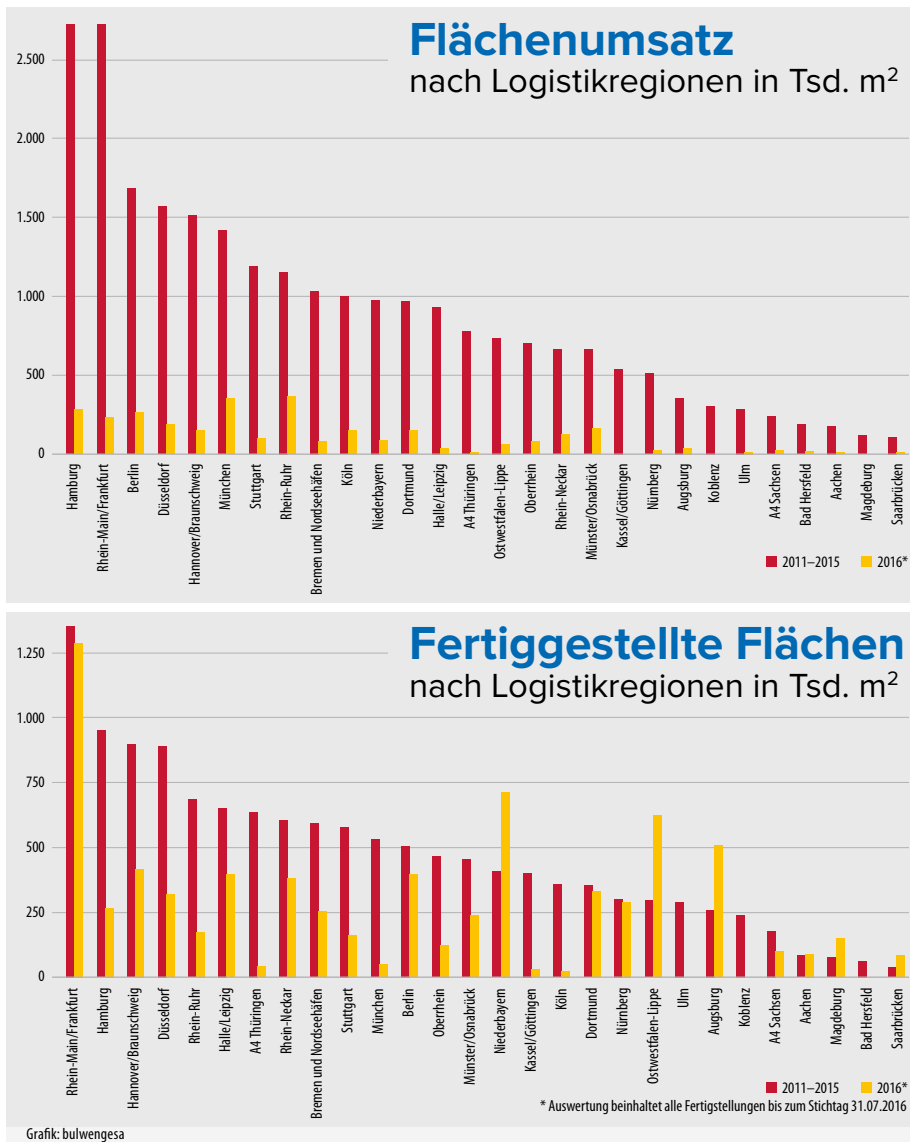
idealen Voraussetzungen: „Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung war auch die kooperative Zusammenarbeit mit dem Oberbürgermeister und der Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Halle-Saalkreis ein wesentlicher Grund dafür, dass wir uns für diesen Standort entschieden haben“, betont Benoit Dumont, CEO DHL Supply Chain Germany & Alps. „Das neue Projekt unterstreicht unser erfolgreiches Engagement in der Region und ist eine passende Ergänzung des End-of Runway-Standorts am Flughafen Leipzig/Halle.“ Diese Ansiedlung ist der vorläufige Höhepunkt einer Erfolgsgeschichte: Erst im September 2016 hatten

die Unternehmen Goodman und Hellmann Worldwide Logistics ein rund 2,2 Hektar großes Zentrum im Star Park Halle eröffnet. Der Dienstleister Hellmann plant rund 100 neue Arbeitsplätze und wird den deutschlandweiten Vertrieb von baumarkt direkt verantworten, einem E-Commerce-Unternehmen der Otto Group. Der chinesische Verpackungshersteller Greatview Aseptic Packaging hat unterdessen angekündigt, sein Werk zu erweitern. Bis zu 23 Millionen Euro sollen in den neuen Standort investiert werden.

## Mangelndes Angebot im Kerngebiet

Der Logistikmarkt in Leipzig erzielte im Jahr 2016 mit einem Flächenumsatz von 174.000 Quadratmetern das drittbeste Neun-Monats-Ergebnis der vergangenen Jahre. Dieses sehr gute Resultat liegt gut 26 Prozent über dem Wert des Vorjahres und 15 Prozent über dem langjährigen Durchschnitt. Das ergab die Analyse von BNP Paribas Real Estate. „Dabei profitiert der Standort insbesondere von einigen Großabschlüssen, welche im zweiten Quartal für einen außerordentlich hohen Umsatz von 124.000 Quadratmetern gesorgt haben“, erläutert Christopher Raabe, Head of Industrial Letting der BNP Paribas Real Estate GmbH. Zu den größten Deals des Jahres zählen die Mietvertragsabschlüsse des Handelsunternehmens Sonnländer Logistik in Borna (19.000 Quadratmeter), der Spedition Wilfried Drubig in Oschatz (11.000 Quadratmeter) und die Erweiterung der Firma Möbel Letz in Zehna (17.500 Quadratmeter). Bemerkenswert ist, dass die genannten Unternehmen sich in den peripheren Lagen angesiedelt haben, was auf das mangelnde Angebot im Kerngebiet beziehungsweise in den Lagen des GVZ und des Industriegebiets BMW zurückzuführen ist.

„Wir sehen in einzelnen Städten Impulse, die den Markt füttern werden“, so Andreas Schulten von bulwiengesa. „Momentan haben wir es mit einem sehr vitalen Markt zu tun, der unterstützt wird durch einen Beschäftigungszuwachs in regionalen Betrieben.“ In der aktuellen bulwiengesa-Studie







20 Millionen Euro investiert  
PHOENIX in sein neues Vertriebszentrum.  
Quelle: PHOENIX group

„Logistik und Immobilien 2016“ avanciert die Logistikregion A4 Thüringen zum Hidden Champion, steigt sechs Plätze nach oben auf Rang 21. „Damit wollen wir den Blick auf Regionen lenken, die von einem niedrigen Niveau aus eine tolle Entwicklung genommen haben“, so Andreas Schulten. „Es bietet sich hier eine gute Chance für Unternehmen, die eine preiswerte Alternative suchen.“ Magdeburg beispielsweise stellt mit einem Kaufpreis von 140 Euro pro Quadratmeter mit deutlichem Abstand die günstigste Region dar, was ebenfalls für die Miete gilt.

## Leipzig mit Anstieg der Spitzenmieten

In Leipzig zeigt sich folgende Situation: Die Entwicklung von stadtnahen Gewerbeparks, unter denen sich auch Built-to-suit-Lösungen für Kurier-Express-Paket-Dienste und Großhandelsunternehmen befinden, hat in den vergangenen Monaten für einen leichten Anstieg der Spitzenmiete auf 4,40 Euro gesorgt und liegt damit ein Prozent über dem Vorjahr. Deutlich niedriger ist das Mietpreinsniveau in den peripheren Lagen nahe der A 14, zu denen Großkugel, Gröbers und Kabelsketal gehören. Hier können kurzfristig knapp 200.000 Quadratmeter realisiert werden. Des Weiteren schreitet der Bau des VGP Parks Leipzig im Kerngebiet voran. Hier entstanden spekulativ bis Ende 2016 rund 22.500 Quadratmeter moderne Logistik- und Light-Industrial-Flächen. Bereits fertiggestellt wurde im dritten Quartal der erste nutzerspezifische Bauabschnitt im Segro Logistics Park Leipzig-Halle mit knapp 16.000 Quadratmetern Nutzfläche.

Shared Warehouses können beispielsweise eine Chance sein: „Noch findet man

die eher in den großen Gebieten wie Nordrhein-Westfalen. Durch die sehr flexible Vermietung, die sogar monatsweise erfolgen kann, sind diese Flächen für die regionale und lokale Wirtschaft interessant, da man sich nicht mit hohen Investitionssummen bindet. Davon könnten kleine oder mittelständische Standorte wie Thüringen oder Magdeburg profitieren“, so Andreas Schulten. „Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Logistikflächen weiter steigt und der E-Commerce-Sektor weiterhin einen der Treiber darstellt. Das Wachstum der letzten Jahre wird sich dabei noch um ein mehrfaches steigern“, konstatiert Dr. Walther Ploos van Amstel, Professor für Supply Chain Management und Citylogistik in der bulwien-gesa-Studie.

Das gilt auch für Mitteldeutschland. „Dafür werden große Einheiten benötigt“, sagt Andreas Schulten. Dazu ein Beispiel aus Gotha: Dort baut PHOENIX ein neues Vertriebszentrum. 20 Millionen Euro werden in die 11.000 Quadratmeter investiert, die Fertigstellung ist für Ende 2017 geplant. „Es ist eine Investition in die Zukunft“, sagt Oliver Windholz, Vorsitzender der Geschäftsführung PHOENIX group. Von Gotha aus beliefert der Pharmahändler dann Apotheken in ganz Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. „Das neue Vertriebs- und Logistikzentrum setzt ein klares Zeichen für den Wirtschaftsstandort Gotha“, ist Oberbürgermeister Knut Kreuch überzeugt. Das Gebäude am Kindleber Feld wird rund 100.000 apothekenpflichtigen Arzneimitteln und anderen Waren Platz bieten.

Nach acht Monaten Bauzeit zog im September 2016 die Born Senf & Feinkost GmbH ans Erfurter Kreuz. Über 7.000 Quadratmeter Logistik- und Verwaltungsfläche und mehr als 6.800 Palettenstellplätze sind

entstanden. Auf der EXPO REAL in München erhielt das Gebäude, das von Goldbeck geplant und ausgeführt wurde, die Auszeichnung „DGNB Platin“. Damit würdigte man die herausragende baukulturelle Qualität. Dieser Standard entspricht der besten Bewertungsstufe. Die Born Senf & Feinkost GmbH ist damit das erste Unternehmen, das seine Logistik inklusive Verwaltung mit dieser Kategorie auszeichnen lassen konnte. In ganz Deutschland gibt es bisher nur drei Logistikgebäude, welche diese Ehrung erhalten haben.

## Mitteldeutschland in Bewegung

Natürlich gibt es noch viele andere Beispiele. Im Sun Park in Bitterfeld-Wolfen bereitet der Eigentümer Westcore zahlreiche Mietvertragsabschlüsse mit einem Volumen von mehr als 50.000 Quadratmetern vor. Es entsteht ein modernes Gebäude mit einem breiten Nutzermix. Hierzu bietet die insgesamt etwa 70.000 Quadratmeter moderne Hallen- und Bürofläche umfassende, zwischen 2005 und 2009 errichtete Liegenschaft und aus einer Insolvenzmasse gekauft, ideale Möglichkeiten, da Anmietungen im Hallensegment bereits ab 3.000 Quadratmeter und im Bürobereich bereits ab 500 Quadratmeter möglich sind. „Nutzer haben hier die Möglichkeit, top-moderne Flächen ab 3,50 Euro anzumieten, die in Regionen wie München, Frankfurt und Stuttgart bei vergleichbarer Ausstattungs- und Verkehrsinfrastrukturqualität sechs Euro und mehr kosten“, sagt Christian Halpick, Leiter der AENGEVELT-Niederlassung Leipzig und verantwortlich für das AENGEVELT-Kompetenzzentrum Industrie & Logistik.

I. Wagner

# Große Motoren

## Büroimmobilien in Mitteldeutschland sind unterschiedlich gefragt

Die Euphorie hält an: Bei Büroimmobilien setzen sich Leipzig und Dresden in Mitteldeutschland erneut an die Spitze. In der Messestadt Leipzig zog der Mietpreis pro Quadratmeter im Verlauf des Jahres 2016 auf 13 Euro pro Quadratmeter (plus vier Prozent) im Vergleich zu 2015 an. Erzielt wird er in den Top-Lagen der City. Die hohe Nachfrage, eine relativ geringe Bautätigkeit sowie sinkender Leerstand lassen die Prognosen auch für 2017 positiv ausfallen. Die Durchschnittsmiete für den Gesamtmarkt Leipzig stieg auf 7,90 Euro pro Quadratmeter, was ein Plus von 16 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2015 darstellt. Dresden folgt dichtauf mit 12,50 Euro pro Quadratmeter in den Spitzenlagen. In Magdeburg, Erfurt, Chemnitz und Halle reichen sie von 8,50 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter. Ein weiterer Trend setzt sich ebenfalls fort: Der Leerstand verringert sich. In Leipzig beträgt die Quote lediglich 8,8 Prozent, in der Landeshauptstadt 9,1 Prozent und in Halle zehn Prozent. Wesentlich höher liegen Magdeburg mit 10,9, Chemnitz mit 12,8 und Erfurt mit 15,5 Prozent.

Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH, ist ein Experte im Bereich Büroimmobilien. Für IMMOBILIEN AKTUELL hat er sieben Thesen unter die Lupe genommen.

### Das Allzeithoch im Bereich Büroimmobilien hält an und beflügelt den mitteldeutschen Markt!

Ja! Die gesamtdeutsche Entwicklung spiegelt sich auch hier in einem proportional guten Verhältnis wieder. Allerdings gibt es große Unterschiede zwischen den einzel-

nen Städten. Leipzig ist der Leuchtturm, mit einem ordentlichen Abstand folgt Dresden, danach erst kommen die anderen Städte. Diese Konstellation gilt auch für die Erhöhung der Mietpreise.



Stefan Sachse,  
Geschäftsführer BNP Paribas  
Real Estate GmbH.

Quelle: BNP

### Berlin lässt Mitteldeutschland träumen: Vom Boom bekommt Mitteldeutschland mehr als nur ein kleines Stück ab!

Ein klares Ja! In der Hauptstadt haben wir den größten Startup-Markt. Der strahlt nach Leipzig ab. Die Unternehmens- und Bevölkerungsstruktur der Messestadt kommt dieser Entwicklung entgegen. Die gute Infrastruktur tut ihr Übriges. 25 Prozent der direkt und indirekt angemieteten Büroflächen können der IT- und Kommunikationsbranche zugeordnet werden. Und in diesem Bereich finden sich viele Startups. Uns liegen mehrere Anfragen nach Büroflächen vor. Vielen Firmen fällt es leichter Mitarbeiter zu akquirieren – und das nicht nur, weil das Lohngefüge hier gut für die Unternehmen ist.

### Leipzig ermöglicht einen Berlin-Effekt für Halle!

Ebenfalls ja! Im Büromarkt-Bereich ist Leipzig ein großer Motor, in dessen Windschatten Halle klar profitiert. Fehlende Büroflächen in Leipzig lassen viele Unternehmen über die Stadtgrenzen hinausschauen. In Halle sind bereits für unter zehn Euro attraktive Büroflächen auf dem Markt. Die Anbindung über Bahn und Straße steht als Vorteil auf der Habenseite, genau wie die Nähe zum Flughafen.

### Magdeburg punktet als Dienstleistungsstandort mit niedrigen Mietpreisen.

Ja! In Top-Lage zahlen Unternehmer 10,50 Euro pro Quadratmeter, im Durchschnitt sind es sechs Euro. Magdeburg liegt sehr zentral zwischen Berlin und dem westlichen Bundesgebiet und weist zudem ein niedriges Lohnsegment aus. Es haben sich hier beispielsweise Call-Center, die große Flächen benötigen, angesiedelt; teilweise mit Flächengrößen über 1.000 Quadratmetern. Das ist die Triebfeder.

### Da es einen Mangel an Büroflächen gibt, werden viele Büro-Projekte entstehen!

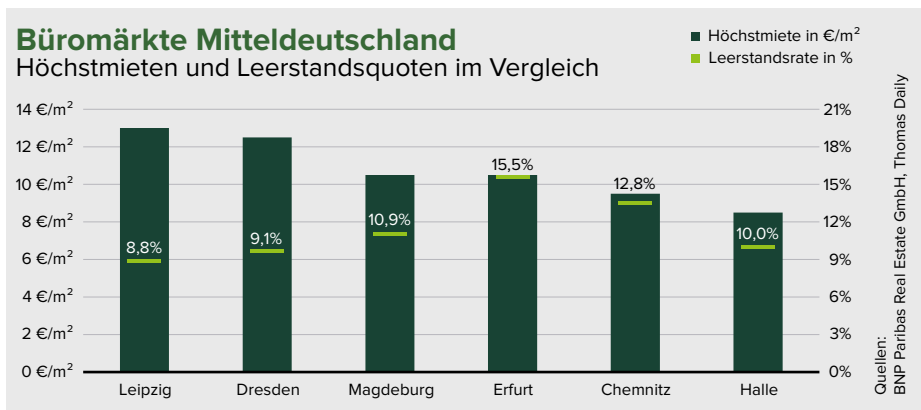
Nein! Auf absehbare Zeit wird es weder in Leipzig noch in Dresden signifikante Neubautätigkeiten geben. Und wenn, dann nur in Top-Lagen und mit eher kleineren Objekten.

### Erfurt profitiert sehr schnell von der ICE-City!

Die Erschließung dieses Gebietes ist tatsächlich eine Novität. Unternehmen sollen angelockt werden, dann entstehen Büroflächen. Ich gehe davon aus, dass das eine langfristige Entwicklung ist. Erfurt ist ein sehr regionaler Markt mit einer Vermietungsleistung von gerade einmal 15.000 Quadratmetern. Es gibt eine kleinteilige Nachfragestruktur: 75 Prozent der Anmietungen sind kleiner als 500 Quadratmeter. Das gilt übrigens auch für Städte wie Magdeburg oder Chemnitz.

### Jena hat erstmals einen eigenen Büromarktbericht gefertigt (siehe Interview). Jede Stadt sollte solch eine Ausführung haben!

Ja! Leider gibt es wenig belastbare Daten von Projekten in Mitteldeutschland. Investoren wollen natürlich viel über die aktuelle, aber auch über die Marktentwicklung der vergangenen Jahre wissen. Genaue Zahlen geben Sicherheit und sind damit ein nicht zu ignorierendes Argument für eine positive Standort-Entscheidung.



# Genau geschaut

## Drei Fragen an Wilfried Röpke, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

### 1. Warum hat Jena einen eigenen Büromarktbericht initiiert?

Wir erhalten immer wieder Anfragen nach Büro-Immobilien und mussten bei Gesprächen auf bisher extern erhobene Kennzahlen verweisen. Wir erwarten in den nächsten Jahren eine erhöhte Dynamik und Investitionstätigkeit auch im Jenaer Büromarkt. Genaue Daten sind sowohl für die Jenaer Unternehmen als auch für Investoren von außerhalb von entscheidender Bedeutung. Deswegen erheben wir relevante Kennziffern nun selbst – dadurch werden sie noch detaillierter und belastbarer.

### 2. Wie lautet das Ergebnis dieser Untersuchung?

Der Bericht analysiert den Jenaer Büroimmobilienmarkt hinsichtlich Bestand, Leerstand, Angebot, Nachfrage und auch allgemeinen Marktperspektiven. Eine der gewonnenen Erkenntnisse ist, dass der erfasste

Büroflächenbestand mit rund 663.000 Quadratmetern um einiges größer ist als bisher angenommen. Gleichzeitig ist der gesamtstädtische Leerstand von Büroflächen mit



Wilfried Röpke, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH.  
Quelle: Schroll / JenaWirtschaft

3,8 Prozent niedriger als bisher vermutet. Wichtig für die Bedarfsplanungen ist auch, aus welchen Branchen die Unternehmen,

die viele Flächen nachfragen, kommen. Laut Bericht sind das vor allem die wissensintensiven Branchen, als Hightech-Standort eben Jenas Kernbereiche. Damit wachsende Unternehmen am Standort bleiben und sich neue hier ansiedeln können bedarf es attraktiver Büro- und Gewerbeflächen.

### 3. Welche Schlussfolgerungen wurden daraus gezogen beziehungsweise gibt es konkrete Dinge, die durch die eigene Untersuchung angeschoben werden konnten?

Die Ergebnisse der Büromarktstudie erhalten eine besondere Bedeutung, wenn man die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre und das gute Abschneiden Jenas im deutschlandweiten Städtevergleich berücksichtigt. So stieg die Zahl der SV-pflichtig Beschäftigten in den letzten fünf Jahren um 5.400 auf rund 54.000 in 2015 und hat auf dem Büromarkt entsprechende Nachfrage erzeugt. Wir schlussfolgern, dass für die weitere wirtschaftliche Entwicklung Jenas eine Erweiterung des Büroflächenangebotes wesentlich ist und somit gute Investitionsmöglichkeiten bietet. Die Ergebnisse wurden zudem dem Stadtrat Jena vorgestellt und fließen somit in politische Entscheidungen ein, wenn es um die Entwicklung von Standorten geht.

# Ab ins Office

## Bürowelten im Wandel – wohin die Trends weisen

Vom klassischen Zellenbüro zum offenen Bürokonzert war es ein großer Schritt. Wie die Entwicklung weitergeht, lässt sich an manchen US-Unternehmen ablesen: Desk-Sharing, Work-Life-Flow und Coworking sind Schlagworte, die einen Trend umreißen, der auch deutsche Unternehmensstandorte bereits erreicht hat. Thomas Diestelhorst ist Geschäftsführer von designfunktion Berlin und spezialisiert auf die Planung und Entwicklung von Büro- und Arbeitswelten.

### Es heißt, der klassische Büroarbeitsplatz verliere an Bedeutung. Stimmt das?

Wenn wir Büros konzipieren, betrachten wir schon seit zehn Jahren nicht mehr allein den klassischen Einzelarbeitsplatz. Wir gehen von Raum und Fläche aus. Die Frage, die uns dabei treibt, ist: Welche Orte muss ich den Mitarbeitern bieten, damit sie sich wohlfühlen, Begegnung und Kommunikation entstehen? Das Büro ist ein Werkzeug, mit dem Mitarbeiter ihre Ziele erreichen können. Dazu braucht

es vielfältigere Angebote als lediglich PC-Arbeitsplätze und einen Besprechungsraum.

### In Amerika gibt es viel Desk-Sharing. Wie sieht es in Deutschland damit aus?

Die ersten Unternehmen, die Desk-Sharing nutzten, waren die Beratungsunternehmen. Bei ihnen sind die Mitarbeiter viel auf Reisen, maximal 30 Prozent der Belegschaft hält sich



Thomas Diestelhorst,  
Geschäftsführer designfunktion Berlin.  
Quelle: designfunktion Berlin

im Büro auf. Da gab es großes Einsparpotential.

### Coworking gilt als Arbeitsform der Zukunft. Welche Anforderung stellt das an die Büroräume und die Innenausstattung?

Es ist nicht die Arbeitsform der Zukunft, aber Coworking wird vermehrt eine Rolle spielen. Mit welchem Einrichtungskonzept man Coworking unterstützt, hängt sehr stark von der Vielfalt der Arbeitstypologien eines Unternehmens ab und davon, wie die Mitarbeiter diese Arbeitsformen nutzen wollen.

### Bei einigen Unternehmen gibt es Gaming-Konsolen, Tischtennisplatten, Indoor-Golf, Snackbars. Wofür ist das gut?

Diese Bilder werden gern gezeigt, weil wir sie intuitiv nicht mit Arbeit verbinden. Allerdings haben sie das Bild der neuen Arbeitswelten ein wenig verwässert. Solche Konzepte stehen für ein offenes Denken und Arbeiten, das eine gute Balance zwischen Arbeit und Leben ermöglichen soll. Unternehmen schaffen Treffpunkte nicht zum Selbstzweck, sondern weil sie Kreativität und Wissensaustausch fördern. Nicht zuletzt sind das Wege des Employer Brandings: Man gewinnt so den talentierten Nachwuchs. *Interviews: I. Wagner*

# Leuchttürme senden positive Signale

## Leipzig, Dresden und Erfurt führen weiterhin das Ranking Mitteldeutschlands an

Die deutschen Shoppen gern: Laut Statistischem Bundesamt stiegen die privaten Konsumausgaben bundesweit von 1,9 Prozent auf 2,1 Prozent und damit auf den höchsten Wert seit 15 Jahren. Der Einzelhandelsumsatz stieg laut TLG nur in Dresden moderat um 0,5 Prozent. Erfurt verzeichnete den stärksten Rückgang mit 1,7 Prozent, liegt aber dennoch mit über 6.400 Euro pro Einwohner an der Spitze in Mitteldeutschland. „Die Stadt ist ein Fels in der Brandung“, sagt Michael Siebert, Niederlassungsleiter von JLL in Leipzig. „Das Einzugsgebiet ist durch die A4 und die A71 sehr groß.“ Zwar müsse man in Thüringen oftmals längere Wege bis zu den Erfurter 1A-Lagen in Kauf nehmen, dort sei aber alles sehr kompakt mit einem hohen Filialisierungsgrad und vor allem mit einer hohen Aufenthaltsqualität. „Die Läden in den historischen Häusern sind nicht immer einfach in ihrer Nutzung für Einzelhändler, da sie oftmals nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Es ist regelmäßig schwierig für einzelne Konzepte, die passende Fläche zu finden“, so Michael Siebert.

### Petersstraße beliebteste Einkaufsstraße

Die frequenzstärksten Einkaufsstraßen der neuen Bundesländer (außerhalb Berlins) befinden sich laut JLL in Mitteldeutschland. Die Prager Straße in Dresden, die Petersstraße und die Grimmaische Straße in Leipzig führen die Statistik seit Jahren unangefochten an. Die Spitzenmieten auf den Top-Einkaufsstraßen bleiben im Vergleich zum Vorjahr sehr stabil und mit 120 Euro pro Quadratmeter auf der Peters- und Grimmaischen Straße auf gutem Niveau. Eine deutlich positive Entwicklung der Einzelhandelsmieten konnte die Hainstraße verzeichnen. Von durchschnittlich etwa 55 stieg der Mietpreis auf circa 65 Euro pro Quadratmeter in 2016 an.

Die Top-Lagen in Dresden und Erfurt bleiben unverändert – Dresden bei etwa 115 und Erfurt bei circa 85 Euro pro Quadratmeter.

„In den letzten zehn Jahren hatten wir in Leipzig einen Mietzuwachs der Spitzenmiete von gerade einmal vier Prozent, was bedeutet, dass diese Steigerung noch unterhalb der kumulierten Inflationsrate dieses Zeitraumes liegt. Alle anderen deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern lagen bei mindestens 15 Prozent und teilweise deutlich darüber. Ausgehend von den sehr guten Rahmendaten Leipzigs erwarten wir in den kommenden Jahren positive Impulse“, sagt Michael Siebert. Durch den Citytunnel kann eine deutliche Belebung in der Leipziger Innenstadt konstatiert werden. „Besonders der Bereich um den Markt hat gewonnen.“

Die Höfe am Brühl haben die Rolle des wichtigsten Anlaufpunktes aus nördlicher Richtung zur Innenstadt vom Hauptbahnhof übernommen. Die Drogeriekette ROSSMANN eröffnete Ende 2016 an der Hainstraße 17–19 ihre größte Filiale in Deutschland mit einer Gesamtfläche von rund 2.500 Quadratmetern und rund fünfzehn Metern Schaufensterfläche. Der Standort Jägerhof profitiert von den direkt benachbarten Kundenmagneten Hainspitze mit dem Ankermieter Primark und dem Einkaufszentrum Höfe am Brühl. Aktuelle Passantenzählungen belegen das stark gestiegene Kunden-

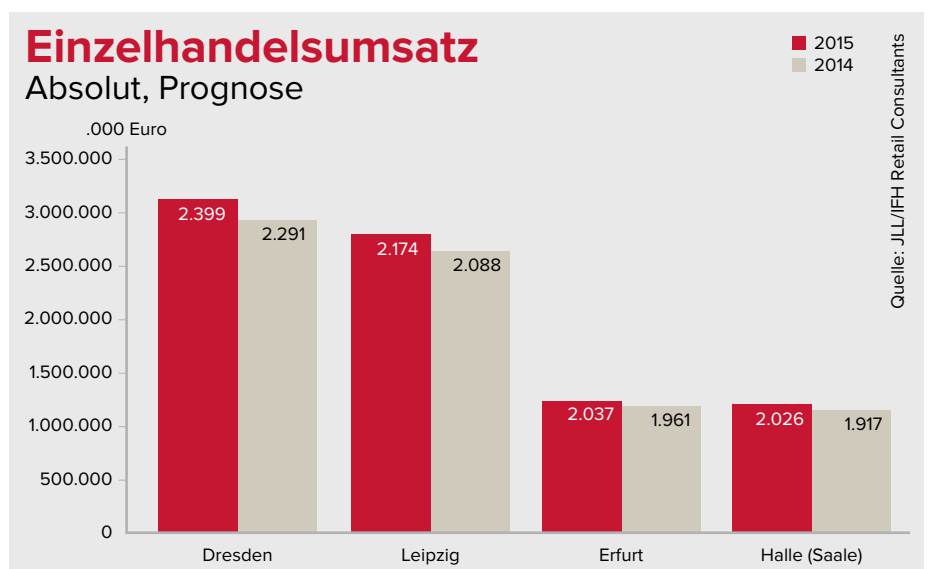
interesse an diesem Citybereich mit bester Erreichbarkeit vom ÖPNV-Knotenpunkt Goerdelerring und dem Parkhaus in den Höfen am Brühl.

Die Nikolaistraße punktet mit ihrer bunten Durchmischung aus Gastronomie, regionalen Anbietern und Läden abseits des Mainstreams.

### Dresden bekommt 5.800 Quadratmeter Fläche hinzu

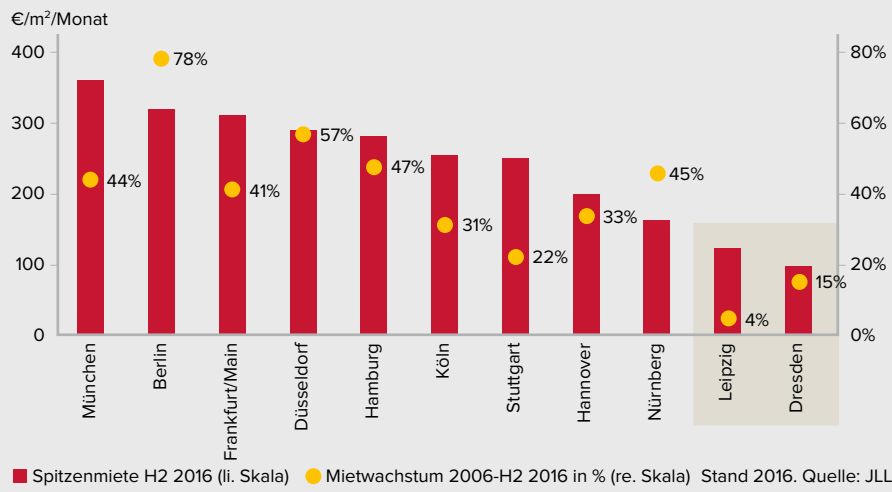
Auch Dresden profitiert von seiner sehr guten Zentralität und Verkehrsinfrastruktur. „Selbst für Besucher aus Nordtschechien und Polen lohnt sich der kürzere und vor allem schnellere Weg nach Dresden“, so Michael Siebert. Die Mieten in der Prager und der Seestraße werden laut dem Experten eher verhalten steigen. „Sehr interessant ist die Entwicklung rund um die Frauenkirche“, so Michael Siebert. „Dort entsteht durch die Wiederherstellung historischer Wegeführungen kleinteiliger Einzelhandel. Derartige Flächen sind in Dresden eher Mangelware.“

In der sächsischen Landeshauptstadt kommen 2017 im Prager Carrée 5.800 Quadratmeter Einzelhandelsflächen hinzu. „Damit wird ein Fassadenschluss der Prager Straße erreicht. Das steigert die Attraktivität



## Gewerbeimmobilienmarkt Leipzig

### Einzelhandelsumsatz und -vermietungen in 1a-Lagen



des südlichen Bereiches hin zum Hauptbahnhof.“ Das Kugelhaus werde neu vermietet und setze damit einen guten Akzent. Weitere innerstädtische Projektentwicklungen, vor allem im Bereich des Postplatzes werden die Einzelhandelslandschaft Dresdens weiter abrunden.

Auch für Halle schaut Michael Siebert optimistisch in die Zukunft: „Die vorhergesagte Schrumpfung der Bevölkerung der Stadt hat so nicht stattgefunden, Halle ist eine funktionierende und stabile Einzelhandelsdestination.“ Auf der Leipziger Straße werden Spitzenmieten zwischen 80 und 85 Euro erzielt. Die Hallenser Innenstadt hat noch Potential. „Dieses wird sich aber eher auf die bestehenden Einzelhandelslagen Leipziger Straße, Marktplatz und Große Ulrichstraße konzentrieren“, so Siebert.

## Einkaufszentren beliebt

Der FLORA PARK ist eines der größten Center in Sachsen-Anhalt und umfasst 66.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche verteilt auf 90 Einheiten sowie 2.700 Parkplätze. Die Ankermieter sind real-, Roller Möbel und ein TK Maxx-Shop. Ende 2016 wechselte der Eigentümer: Rockspring Property Investment Managers LLP hat für TransEuropean Property Limited Partnership VI das Shoppingcenter in Magdeburg erworben. „Nach umfangreichem Research in Bezug auf Ostdeutschland vor einigen Jahren haben wir Städte identifiziert, die vom sozioökonomischen Wachstum profitieren und deren Einzelhandelsstandorte Potentiale bieten“, sagt Stuart Reid, Rockspring Partner und verantwortlich für Deutschland. Das Center, welches ursprünglich im Jahr 1992 errichtet wurde, erfährt 2017 eine

Komplettsanierung. Die Gesamtkosten der Renovierungsarbeiten nach Fertigstellung werden sich auf etwa 25 Millionen Euro belaufen. In Dresden wechselten das Sachsen Forum und das Fachmarktzentrum Merianplatz für insgesamt 22,8 Millionen Euro den Eigentümer und sind nun Teil des Portfolios der TLG Immobilien AG. „Die beiden Objekte gehörten bisher zwei verschiedenen Eigentümern. Wir wollen nun Synergien durch die gemeinsame Betreuung der benachbarten Zentren verstärken“, sagt Felix Freiherr von Bethmann, Leiter Niederlassung Süd der TLG Immobilien AG.

Die FCR Immobilien AG baute im Dezember 2016 mit dem Kauf einer Gewerbeimmobilie im thüringischen Triptis ihr Portfolio auf 20 Objekte aus. Mit einer Grundstücksfläche von 3.776 Quadratmetern und einer vermietbaren Fläche von 1.050 Quadratmetern liegt der 1996 erbaute Supermarkt im Ortskern der 4.000-Einwohner-Stadt. Die Entwicklung des bereits im Vorjahr erworbenen Einkaufszentrums im Stadtkern von Zeulenroda wurde weiter vorangetrieben. In Zusammenarbeit mit dem Hauptmieter ROSSMANN modernisierte das Unternehmen die Gesamtfläche von 5.500 Quadratmetern. Der unterzeichnete Mietvertrag mit dem Drogisten läuft 15 Jahre. „Durch die Optimierung des denkmalgeschützten Gebäudes und die Präsenz der Marke ROSSMANN wird die Attraktivität dieses Standorts außerordentlich gestärkt“, sagt Falk Raudies, Gründer und Vorstand der FCR Immobilien AG. Von der Belebung dieser Innenstadtlage – angrenzend an den Marktplatz mit dem historischen Rathaus – können auch weitere Einzelhandelsgeschäfte profitieren. Aktuell sind noch wenige Gewerbeflächen von 50 bis 300 Quadratmeter verfügbar. I. Wagner



Wettbewerb Quartier VII-1, Dresdner Neumarkt



Wohnungsbau Baufeld 7A, Lindenauer Hafen, Leipzig



Geschäfts- und Hotelbau, Ringstraße, Dresden

# Investieren im Schwarm

## Crowdfunding erobert sich auch in Mitteldeutschland seinen Platz

Voraussichtlich Mitte 2017 wird das auf den Namen Nordkap getaufte Wohnhaus in Erfurt fertig sein. Zwölf möblierte Apartments, 61 Wohnungen und zwei Ladengeschäfte errichtet die Nordkap Wohnbau GmbH in der Andreasvorstadt. Das Besondere daran: Ein Teil des dafür nötigen Geldes stammt von Privatanlegern, die sich mit Summen zwischen zehn und 10.000 Euro am Projekt beteiligen und dafür eine Verzinsung von sieben Prozent erhalten.

Crowdfunding oder auch Crowdfunding nennt sich dieses Prinzip, das immer mehr Aufmerksamkeit findet. Crowd ist der englische Begriff für Schwarm; Crowdfunding bedeutet also Schwarmfinanzierung. Abgewickelt wird die Finanzierung über internetbasierte Plattformen, die als Bindeglied zwischen Projektentwickler oder Bestandhalter und Anlegern fungieren. Dadurch, heißt es bei der größten dieser Plattformen, der Hamburger Exporo AG, entstehe eine klassische Win-Win-Situation: „Die Investoren profitieren vom Zugang zu einem zuvor verschlossenen Markt bei kostengünstiger Onlineabwicklung, während die Projektträger das notwendige Kapital zur Realisierung ihrer Projekte akquirieren können.“

### Ohne Fremdkapital

Die Plattformen bieten den Investoren dafür eine jährliche Verzinsung zwischen fünf und sieben Prozent. Das wirft die Frage auf, warum Projektentwickler diese Finanzierungsquelle anzapfen, wo sie doch bei Banken zu niedrigeren Zinsen Kapital erhalten. Die Antwort: Die Anleger stellen den Entwicklern nicht Fremdkapital zur Verfügung, sondern Mezzanine-Kapital, das die Kreditinstitute wie Eigenkapital behandeln. Dadurch wird Eigenkapital frei, so dass die Entwickler neue Projekte starten können.

Ein zweiter Vorteil für die Entwickler ist der Werbeeffect, der mit der Platzierung auf den Plattformen verbunden ist. Der kommt vor allem dann zum Tragen, wenn die entstehenden Wohnungen einzeln verkauft werden. „Spannende Marketingeffekte“ verspricht sich beispielsweise Gabriele Voigt, Geschäftsführerin der Nordkap Wohnbau GmbH.

Unterschiedlich wird Crowdfunding von Finanzierungsexperten beurteilt. „Als junges, rasch wachsendes Marktsegment ist Crowdfunding hochspannend“, sagt Jörg Scheidler, Managing Director bei Flatow Advisory Partners (FAP), einem Beratungsunternehmen für Immobilienfinanzierung. „Es ist eine neue Anlageform, die sich weiter entwickeln und als eigenständiger Markt herauskristallisieren wird.“

Skeptischer ist Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. „Im gewerblichen Immobilienbereich wird Crowdfunding immer eine Randerscheinung bleiben“, ist er überzeugt. „Kein gewerblicher Immobilienfinanzierer wird dadurch in seiner Existenz bedroht.“ Tatsächlich sind die absoluten Zahlen in Deutschland noch bescheiden. Laut einer Untersuchung von FAP haben in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 sieben Plattformen insgesamt gut 19 Millionen Euro für 28 Projekte eingeworben. Für das gesamte Jahr 2016 erwarten die Finanzierungsexperten ein Volumen von 28 Millionen Euro, mit denen Projekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 335 Millionen Euro mitfinanziert werden.

### Hohe Zinsen für Anleger

Warum sich immer mehr Kapitalanleger für dieses Produkt begeistern, liegt auf der Hand: Die Rendite von fünf bis sieben Prozent wirkt in der momentanen Niedrigzinsphase äußerst attraktiv. Zudem können Investoren bereits mit geringen Beträgen mitmischen: Bei vielen Plattformen beträgt die Mindestanlagesumme 500 Euro; bei der Berliner Plattform Bergfürst (s. Interview) ist man sogar schon mit zehn Euro dabei.

Allerdings gilt auch in diesem Fall die alte Weisheit, dass mit einer höheren Rendite ein höheres Risiko einhergeht. „Anleger sollten prüfen, ob sie bereit sind, für die versprochenen Zinsen ein Totalverlustrisiko in Kauf zu nehmen“, warnt die Verbrau-

cherzentrale Nordrhein-Westfalen. Diese Warnung ist nicht unbegründet: In den allermeisten Fällen reichen die Anleger ein Nachrangdarlehen aus, so dass sie im Fall der Fälle als letzte an ihr Geld kommen. „Es geht um ein Produkt, das für den Anleger einen Totalausfall bedeuten kann“, verdeutlicht dies Matthias Lissner, Mitgründer der Plattform Zinsbaustein. „Ich bin gespannt, was passiert, wenn das erste Projekt scheitert“, unkt denn auch Kritiker Günter Vornholz.

Doch geht es nach den Plattformen, soll es gar nicht so weit kommen. „Wir schauen jedes Projekt vorher detailliert an“, versichert Lissner. Zinsbaustein wie auch die anderen größeren Plattformen setzen beispielsweise voraus, dass der Projektentwickler in der betreffenden Assetklasse über umfangreiche Erfahrungen verfügt und sich mit Eigenkapital in Höhe von etwa zehn Prozent des Investitionsvolumens beteiligt. Die Vorliebe für Nachrangdarlehen hat einen ganz bestimmten Grund: das 2015 in Kraft getretene Kleinanlegerschutzgesetz. Dieses legt fest, dass Anleger über Crowdfunding maximal 10.000 Euro pro Projekt investieren dürfen. Die Plattformen sind bis zu einer Kreditsumme von 2,5 Millionen Euro von der (teuren und aufwendigen) Prospektspflicht befreit – aber nur, wenn sie Nachrangdarlehen und nicht andere Produkte wie Anleihen oder Genussscheine anbieten.

### Projekte in Mitteldeutschland

Bei alledem zeigt es sich, dass der mitteldeutsche Raum für Kapitalanleger an Attraktivität gewonnen hat. So haben sich Investoren über Bergfürst nicht nur am Nordkap in Erfurt beteiligt, sondern auch an einem barrierefreien Wohnhaus im Zentrum von Bernburg. Über Exporo wurde beispielsweise die Globus Villa in Leipzig-Plagwitz mitfinanziert, das ehemalige Verwaltungsgebäude der Globus-Werke, in dem jetzt elf Wohnungen entstanden sind. Und die Plattform Zinsland sucht für eine recht exotische Nutzungsart Investoren: für ein Self-Storage-Center in Leipzig-Leutzsch, ein Lagerhaus, dessen Einheiten einzeln an Anleger verkauft werden. Da ist das Nordkap in Erfurt vielleicht die sicherere Investition – immerhin waren zum Zeitpunkt der Präsentation des Projekts auf der Plattform bereits 49 Prozent der Wohnungen verkauft.

*Christian Hunziker*



# „Nachrangdarlehen sind das riskanteste Produkt“

**Dr. Guido Sandler, Vorstand der Crowdfunding-Plattform Bergfürst AG, über das Potential dieser Finanzierungsform**

**Herr Sandler, was ist das Grundprinzip von Crowdfunding?**

Mit unserer Plattform schaffen wir für Kleinanleger Investitionsmöglichkeiten, die bisher professionellen Investoren vorbehalten waren. Bereits mit Beträgen ab zehn Euro können sie Projektentwicklern und Bestandhaltern Mezzanine-Kapital zur Verfügung stellen und damit eine attraktive Rendite erzielen.

**Warum schon ab zehn Euro? Bei anderen Plattformen müssen Anleger mindestens 500 Euro investieren.**

Wir haben die Schwelle bewusst so niedrig gelegt, damit Investoren das neue Produkt erst einmal ausprobieren können. Wir stellen fest, dass im zweiten Schritt viele Anleger mehrere tausend Euro investieren. Die durchschnittliche Investitionssumme pro Projekt und Anleger beträgt bei unseren prospektfreien Emissionen 1.800 Euro.

**Warum soll sich ein Projektentwickler auf diesem Weg Geld besorgen?**

Mittelgroße Projektentwickler hatten bisher keinen Zugang zu professionellen Mezzanine-Kapitalgebern, da sich diese in der Regel erst ab fünf Millionen Euro engagieren.



Quelle: Bergfürst AG

Mit unserem Angebot schließen wir diese Lücke. Weil auf unserer Plattform 15.500 Investoren registriert sind, sind Projektentwickler zudem nicht von einigen wenigen Kapitalgebern abhängig. Hinzu kommt der Marketingeffekt, der sich besonders bei Wohnungsbauprojekten aus der Präsentation auf unserer Plattform ergibt.

**In aller Regel handelt es sich beim Crowdfunding um Nachrangdarlehen. Dieses Produkt steht bei Anlegerschützern in der Kritik. Zu Recht?**

In der Tat sind Nachrangdarlehen aus Sicht des Anlegers das riskanteste Produkt. Dass die Crowdfunding-Plattformen trotzdem meistens dieses Produkt anbieten, hängt mit der gesetzlichen Regulierung zusammen. Wir fordern deshalb eine Änderung, so dass wir den Anlegern ein besser gesichertes Produkt anbieten dürfen, ohne gleich unter die Prospektpflicht zu fallen.

**Über Ihre Plattform werden auch Projekte im mitteldeutschen Raum mitfinanziert. Mit welchem Erfolg?**

Mit sehr gutem. Das Wohnungsbauprojekt Nordkap in Erfurt war innerhalb von vier Tagen platziert, so schnell wie bisher kein anderes Projekt. Grundsätzlich spielt es für uns aber keine Rolle, in welcher Region ein Projekt realisiert wird. Unser Anspruch ist, eine möglichst breite Auswahl auf unsere Plattform zu bringen, so dass sich unsere Anleger ein Portfolio zusammenstellen können, das ihren Vorlieben entspricht.

*Interview: Christian Hunziker*

**PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER**

Rechtsanwälte Steuerberater

**RECHT BEWEGT**

**LEIPZIG**

Petersstraße 50, 04109 Leipzig

T +49 (0) 341 3558210  
F +49 (0) 341 35582130  
E leipzig@phplaw.de

www.petersenhardrahtpruggmayer.de

**DRESDEN**

Königstraße 1, 01097 Dresden

T +49 (0) 351 2856910  
F +49 (0) 351 28569129  
E dresden@phplaw.de

**CHEMNITZ**

Börnichsgasse 1, 09111 Chemnitz

T +49 (0) 371 3558210  
F +49 (0) 371 35582130  
E chemnitz@phplaw.de

# Wo es noch mehr als fünf Prozent Rendite gibt

**Bundesweit beobachten Marktkenner einen Trend in die B- und C-Städte. Diese Entwicklung kommt auch in Mitteldeutschland an: Aktuelle Marktberichte belegen, dass zahlreiche mitteldeutsche Standorte vergleichsweise hohe Renditen mit stabilen Zukunftsaussichten verbinden.**

Es ist gar nicht so lange her, da fand die auf ostdeutsche Wohnimmobilien spezialisierte TAG Immobilien AG auf ihren Einkaufstouren paradiesische Bedingungen vor. „2012 und 2013 waren wir bei Bieterverfahren manchmal die einzigen Interessenten“, blickt Claudia Hoyer zurück, Vorstand der im MDax notierten Gesellschaft. Und noch 2015 erwarb die TAG Wohnungsportfolios für das Zehnfache der jährlichen Mieteinnahmen, was einer Bruttoanfangsrendite von zehn Prozent entsprach. Das aber, bedauert Hoyer, sei jetzt kaum mehr möglich, und auch die Zahl der Bieter sei deutlich höher geworden.

Tatsächlich hat der Aufschwung auf dem deutschen Immobilienmarkt längst die Städte erfasst, die nicht zu den sieben Top-Standorten – den so genannten A-Städten – gehören. „Viele Investoren richten ihr Augenmerk heute sehr viel stärker auf B-Städte als noch vor einigen Jahren“, stellt Andreas Pohl fest, Vorstandsvorsitzender des Immobilienfinanziers Deutsche Hypo. Warum das so ist, erklärt Pohl so: „Im Vergleich zu den A-Städten, in denen sich der Angebotsengpass immer stärker ausweitet und die Renditen weiter unter Druck bleiben, sind die Renditeperspektiven in B-Städten weiterhin positiver.“

## Hohe Rendite bei Wohnimmobilien

Diese These bestätigt der „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland“, den die TAG vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner hat erarbeiten lassen. Demnach können Investoren in Mitteldeutschland trotz zuletzt gestiegener Preise noch immer Renditen erzielen, die weit über denjenigen in Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main oder gar München liegen. Die durchschnittliche Bruttorendite liegt laut den Researchern von Wüest Partner in den untersuchten Städten in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zwischen

rund sieben Prozent (Weimar und Halle) und knapp zwölf Prozent (Görlitz). Besonders hebt Claudia Hoyer die Entwicklung in Chemnitz hervor. „Dort stieg die Kaufkraft innerhalb von fünf Jahren um knapp 15 Prozent“, sagt sie. „In Verbindung mit sinkenden Leerstandsquoten und einem noch günstigen Mietpreisniveau verspricht diese Entwicklung Renditen von über neun Prozent.“ Selbst in den beiden sächsischen Metropolen lässt sich die Fünf-Prozent-Hürde noch überspringen: Die durchschnittliche Bruttorendite in Leipzig beziffern TAG und Wüest Partner auf 5,6 Prozent, diejenige in Dresden auf 5,3 Prozent.

In den sieben A-Städten liegen die entsprechenden Werte mittlerweile meist unter vier Prozent. „Investoren, die mit Renditen von mehr als fünf Prozent rechnen, müssen deshalb künftig an B- oder C-Standorten investieren, wenn sie ihre Renditeziele erreichen wollen“, sagt Lars Bergmann, CEO der ImmoVation AG, die in Dresden den Bau von bis zu 3.000 Wohnungen auf dem ehemaligen Robotron-Areal vorbereitet. Für die Attraktivität von B- und C-Städten

auch in Mitteldeutschland spricht zudem ein weiterer Grund, wie Kai Wolfram ausführt, geschäftsführender Gesellschafter der bundesweit tätigen Engel & Völkers Investment Consulting: In den A-Städten finden Investoren kaum noch attraktive Portfolios. „Daher“, erklärt Wolfram, „erhöhen viele institutionelle Investoren zurzeit ihren Wohnimmobilienanteil in B- und C-Städten.“

## Überschaubares Risiko

Nun wissen Anleger allerdings, dass einer höheren Rendite in der Regel ein höheres Risiko entspricht. Das ist aber kein Naturgesetz, ist Wolfram überzeugt: „Wenn die Objekte sorgfältig ausgewählt werden, muss das Ausweichen auf B- oder C-Standorte nicht zwingend mit einem erhöhten Risiko einhergehen.“ George Salden, CEO der als Investor in Mitteldeutschland sehr aktiven Capital Bay, empfiehlt in diesem Zusammenhang, an kleineren Standorten mit ungewissen Zukunftsaussichten auf Qualität zu setzen. In Merseburg zum Beispiel erwarb Capital Bay eine sanierte Wohnanlage in bester Lage – und diese Wohnungen, ist Salden überzeugt, werden auch in schwächeren Marktphasen immer genügend Mietinteressenten finden.

Blickt man auf Einzelhandels- und Büroimmobilien, so lassen sich noch andere Argumente für Investitionen in Standorte in der zweiten Reihe finden. „Ein weiterer Vorteil“, schreiben Sylvia Beuing und Johannes Perger in einer von der Deutschen Hypo herausgegebenen Studie („Deutschlands B-Städte – viele unterschätzte Perlen“), „kann sich aus der geringen Volatilität der Immobilienmärkte in den B-Städten ergeben, da hier im Regelfall bedarfsgerecht und kaum spekulativ gebaut wird. Somit ist das Risiko von lokalen Preisübertreibungen geringer und eine deutlich höhere Wertstabilität kann gegeben sein.“

Ein „attraktives Renditepotential“ attestiert auch die TLG Immobilien AG dem



Dr. Walter Zorn von AENGEVELT. Quelle: privat



mitteldeutschen Immobilienmarkt. In ihrer Studie „Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland 2016“ hat sie Leipzig, Dresden und Erfurt unter die Lupe genommen. Im Ergebnis zeigt sich auch im Bürosegment ein deutlicher Renditevorteil gegenüber den A-Städten. Bezogen auf Büroimmobilien in Randlagen, errechneten die Fachleute eine Nettoanfangsrendite von 7,4 Prozent in Leipzig, von 7,6 Prozent in Dresden und sogar von 8,8 Prozent in Erfurt. In Innenstadtlagen betragen die entsprechenden Werte immerhin noch 5,2 Prozent (Leipzig), 5,4 Prozent (Dresden) und 6,1 Prozent (Erfurt). Insgesamt seien die Nettoanfangsrenditen im Vergleich zum Vorjahr allerdings gesunken, sagt Niclas Karoff, Mitglied des Vorstands der TLG Immobilien, „was auf die weiter steigende Nachfrage nach Büroimmobilien an diesen Standorten zurückzuführen ist“.

## Stabile Büromärkte

Karoff unterstreicht ebenfalls die Stabilität dieser Standorte. Trotz der gestiegenen Nachfrage entstünden nämlich kaum neue Büroflächen, „da bislang noch genug freie Kapazitäten auf dem Markt vorhanden sind“, erläutert er. Entsprechend liegen die Büromieten deutlich unter dem Niveau der Top-Standorte. Die Spitzenmiete in Erfurt beziffert die TLG Immobilien auf zehn Euro pro Quadratmeter, in Dresden auf 12,20 Euro und in Leipzig auf 12,60 Euro pro Quadratmeter. Wesentlich geringer ist die Durchschnittsmiete, die Dr. Walter Zorn von AENGEVELT-Research in Leipzig bei 7,75 Euro pro Quadratmeter sieht. „Budgetsensitive Mieter profitieren unverändert von einem im bundesweiten Vergleich attraktiven Mietniveau“, hält Zorn deshalb fest. Nach seinen Angaben sind 2016 in der sächsischen Messestadt lediglich rund 10.000 Quadratmeter neue Bürofläche fertig gestellt worden, was 0,3 Prozent des Bestandes entspricht. In dieser geringen Bautätigkeit sieht Zorn jedoch eine Gefahr: Er empfiehlt, „den Bestand ausreichend zu ergänzen, um den Standort Leipzig auch jenseits stadt- oder staatseigener Eigentümers für Interessenten hochwertiger, topmodern ausgestatteter Flächen attraktiv zu halten“.

Echte Renditeperlen können derweil kleinere mitteldeutsche Städte sein, wie aus der Studie „Wo Investieren sich noch lohnt. Die 5%-Studie 2016“ hervorgeht. Diese hat das Analysehaus bulwiengesa im Auftrag von Aurelis Real Estate und Beiten Burkhardt Rechtsanwaltsgesellschaft vorgelegt. Maßgeblicher Wert ist darin nicht die Brut-

torendite, sondern die IRR (interne Verzinsung der Investition), weshalb die Zahlen nur eingeschränkt mit den Angaben der anderen Marktberichte vergleichbar sind.

## Wieso nicht Suhl?

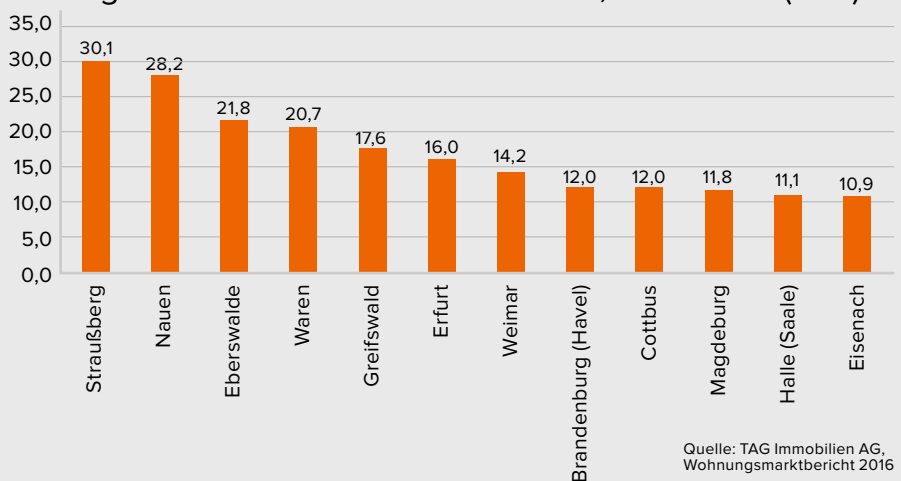
Trotzdem wird deutlich, dass ortskundige Investoren außerhalb des Mainstreams erfolgreich sein können. Für stabil vermietete Büroobjekte in guter Lage errechneten die Researcher in Magdeburg eine IRR von 3,7 bis 6,3 Prozent, in Jena von 4,2 bis 6,6 Prozent und in Chemnitz von 5,8 bis 8,8 Prozent. Wagt man sich in Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern, kann die Rendite noch wesentlich höher sein: Für Suhl geben die bulwiengesa-Experten einen Wert zwischen 5,7 und 9,1 Prozent an, für Zwickau zwischen 6,2 und 9,4 Prozent und für Plauen zwischen 6,8 und 10,5 Prozent. Sven Carstensen von bulwiengesa macht allerdings darauf aufmerksam, dass es an

kleineren Standorten schwierig sein kann, „die Immobilien auch bei nachlassenden Investmentmärkten gegebenenfalls wieder angemessen zu veräußern“.

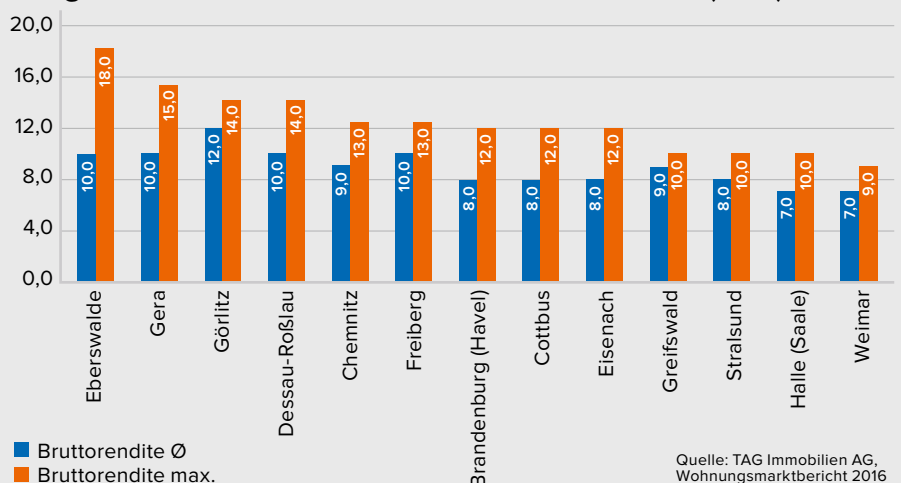
Dass sich auch im Einzelhandelsbereich Chancen für Investoren finden, zeigen zwei aktuelle Marktberichte des Maklerhauses Comfort. Demnach betragen die Anfangsrenditen für Einzelhandelsobjekte in den Innenstädten von Dresden und Erfurt zwischen 4,75 und 5,25 Prozent. Ganz ähnlich sind die Angaben der TLG Immobilien. Ihr Marktbericht beziffert die Rendite für Einzelhandelsimmobilien in zentraler Lage von Leipzig auf 5,1 Prozent, in dezentralen Lagen sogar auf 7,3 Prozent. In Dresden sind es 5 beziehungsweise 6,8 Prozent, in Erfurt 5,6 beziehungsweise sieben Prozent. Fazit der Berliner AG: Die Hochkonjunktur auf dem Immobilienmarkt „spiegelt sich auch in der Entwicklung des Einzelhandels dieser Städte wider“.

Christian Hunziker

## Mietpreisentwicklung in ausgewählten ostdeutschen Städten, 2011–2016 (in %)



## Bruttorenditen ausgewählter ostdeutscher Mittelstädte, 2015 (in %)



# TeamProQ: „Zusammen verkaufen. Zusammen profitieren.“

## Interview mit Marco Hoffmann, Gründer TeamProQ GmbH

**Herr Hoffmann, die TeamProQ GmbH wurde 2013 gegründet und ist ein Prop-Tech-Startup der ersten Stunde. Wie kam es dazu?**

Als wir im Jahre 2009 gemeinsam mit einem großen Bauträger die erste Version von TeamProQ entwickelt haben, war Digitalisierung in der Immobilienbranche ein weitgehend unbekannter Begriff. Die Herausforderung, mit unseren Tools der Branche völlig neue Möglichkeiten für die Bewältigung der täglichen Arbeit zur Verfügung zu stellen, war für uns besonders reizvoll und die spätere Gründung der TeamProQ GmbH für die nachhaltige Weiterentwicklung eine logische Folge.

**Was genau ist TeamProQ?**

TeamProQ ist die Immobiliensoftware für Bauträger, Projektentwickler und Immobilien-

dienstleister und begleitet den Nutzer im gesamten Immobilienlebenszyklus. Der modulare Aufbau ermöglicht dabei den Einsatz in einzelnen Phasen wie auch im gesamten Prozess. Mit TeamProQ bieten wir vernetzte Online-Arbeitsplattformen, über welche u.a. das gesamte Reservierungs- und Vertragsmanagement abgebildet wird und Rentabilitätsberechnungen für den Immobilienkäufer erstellt werden können. Aber auch eine nachhaltige Mangelverfolgung sowohl baubegleitend als auch in der Betriebsphase der Immobilie ist mit TeamProQ möglich. Unsere Kunden sind so vielfältig wie unsere Software, von kleinen und mittelständigen Bauträgern

und Projektentwicklern bis hin zu den großen Marktteilnehmern für den Immobilienvertrieb wie die MLP AG ist alles dabei.

**Die Digitalisierung treibt den Wandel in der Immobilienwirtschaft voran. Welche Trends wird es in Zukunft geben?**

Großes Potential liegt im Bereich Big Data. Das Sammeln von Daten, deren Auswertung und die anschauliche Aufbereitung wird die Branche weiter verändern. Entscheidungen können schneller getroffen werden, Prognosen lassen sich einfacher ableiten. In diesem Bereich bieten wir mit unserer Marktdatenbank geomap ein Tool für unsere Kunden.

**TeamProQ**  
Einfach. Online. Sicher.



**Kontakt**

TeamProQ GmbH  
www.teamproq.de  
Telefon: 0341 25396660

# Leipziger Energielösungen für das Wohnen von morgen

**A**ls führendes Stadtwerk in Mitteldeutschland bieten die Leipziger Stadtwerke die besten Lösungen für die vernetzten Energiewelten von morgen. Wir sind der kompetente Energiepartner für unsere Kunden und als Impulsgeber immer an ihrer Seite. Gemeinsam entwickeln wir passende Lösungen für Ihren Immobilien- und Wohnungsbestand, mit denen Sie nachhaltig den Verbrauch senken und damit die Kosten und die Umwelt schonen.

anlagen bis hin zur Energieerzeugung, -beschaffung und -lieferung erstreckt sich das Leistungsportfolio der Leipziger Stadtwerke. Ein spezialisiertes Team aus erfahrenen Ingenieuren und Projektmanagern berät Sie und setzt mit Ihnen gemeinsam die optimale Lösung um. Unsere Kunden schätzen unsere Energielösungen aus den Bereichen Wärmelieferung, Energiemanagement, Metering, Energieeffizienz und dezentrale Erzeugung.

europäischen Energiebörse (EEX) profitieren unsere Partner von den Chancen einer modernen Energiebeschaffung.

## Bestens beraten

Egal, ob Sie Ihre Energiebilanz verbessern oder Prozesse und Anlagen optimieren wollen: Die Leipziger Stadtwerke bieten Ihnen maßgeschneiderte Energielösungen. Von der Analyse vorhandener Energieanlagen über die Beratung zur Optimierung von Heizungs-, Klima- und Beleuchtungs-

## Umweltbewusst und modern

Die Energieversorgung der Zukunft ist erneuerbar, dezentral und digital. Darum erzeugen wir unseren Strom in eigenen ökonomisch und ökologisch vorbildlichen Kraftwerken – ein Argument, dass auch Ihre Kunden und Mieter schätzen. Durch jahrelange Erfahrung und Aktivitäten an der eu-

**Kontakt**

Wir beraten Sie gern auf dem 15. Mitteldeutschen Immobilienkongress am 31. Januar und 1. Februar 2017 in der Kongresshalle am Zoo Leipzig, Pfaffendorfer Straße 31.

Stadtwerke Leipzig GmbH  
Pfaffendorfer Straße 2, 04105 Leipzig  
Telefon: 0341 121-3457  
Telefax: 0341 121-5942  
E-Mail: immo-kundenservice@L.de





Berlin  
Dortmund  
Dresden  
Frankfurt am Main  
Freiberg  
Heilbronn  
Ludwigsburg  
Magdeburg  
Riesa  
Stuttgart

# BSKP<sup>®</sup> Team Bau und Immobilien

Umfassende Beratung für alle Akteure der Immobilien- und Bauwirtschaft

## Unsere Leistungen

- umfassende rechtliche und steuerliche Beratung bei Immobilientransaktionen (rechtliche und steuerliche Due Diligence, Vertragsgestaltung)
- juristisches Projektmanagement (Neubau, Revitalisierung, Umnutzung etc.)
- Beratung bei Spezialimmobilien (Hotels, Studentenwohnheime, Senioren- und Pflegeheime, Industriebauten etc.)
- Bau- und Anlagenrecht
- Architekten- und Ingenieurrecht
- Steuerliche Beratung (national und international)
- gewerbliches Miet- und Pachtrecht
- Grundstücksrecht
- Maklerrecht
- öffentliches Wirtschaftsrecht
- Verwaltungsrecht
- Vergaberecht

Verantwortlicher Partner Team Bau und Immobilien

## Bernd Morgenroth

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

BSKP<sup>®</sup> Dresden • Fetscherstr. 29 • 01307 Dresden

E-Mail: [morgenroth@bskp.de](mailto:morgenroth@bskp.de)

Telefon Dresden: +49 351 31890-0

Telefon Berlin: +49 30 88 00 783-0

Mobil: +49 174 349 3034



[www.bskp.de](http://www.bskp.de)





# Die Hauptstadt als Boomtown und Mitteldeutschland im Trend

## 2. BERLINER IMMOBILIENKONGRESS am 29. März und die REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND am 25. April

**B**erlin behauptet sich als Nummer eins: Als Startup-Metropole hat sie der britischen Hauptstadt London angesichts der Unsicherheit über die Folgen des Brexit-Votums bei Fintech-Investitionen den Rang abgelassen, ergab eine Studie Ende 2016. Die Kombination aus Berlin und Immobilien bietet eine Mischung, die so spannend wie ein gutes Buch ist. Nur mit einem Unterschied: Unvorhergesehene Wendungen gibt es bisher nicht. Der Hype geht einfach weiter. Gewerbeimmobilien sind gefragt wie nie. Innerhalb Berlins entstehen komplett neue Quartiere, die mit architektonischen Innovationen glänzen und Antworten auf die Frage nach neuen Lebenswelten geben. Wer neue, moderne Konzepte probieren will – egal ob zum Thema Micro-Living oder altersgerechtem Wohnen – ist hier genau richtig. Außerge-

wöhnliche Hotelprojekte feiern Premiere, Senioren-Wohnen wechselt vom Langweilig-Klischee in einen Investoren-Traum.

Der 2. BERLINER IMMOBILIENKONGRESS am 29. März 2017 im dbb forum berlin in der Friedrichstraße 169 stellt diesen überbordenden und spannenden Markt in den Mittelpunkt. Über 40 Experten – unter ihnen führende Projektentwickler und Architekten sowie Vertreter des Senats – geben einen kompletten Überblick über den Berliner Immobilienmarkt und aktuelle Branchenthemen. 15 Fachaussteller teilen ihre Erfahrungen und Kompetenzen mit den mehr als 400 Teilnehmern. Alle gemeinsam diskutieren in verschiedenen Panels zu den einzelnen Gebieten.

Die Programmschwerpunkte diktiert der Markt. Bundesbauministerin Barbara Hendricks legte im November 2016 eine

Baurechtsnovelle auf, die den Kommunen bei der Stadtplanung mehr Raum geben soll. Denn: Wohnungen sind Mangelware, auch in Berlin. Doch wie kann eine sinnvolle Stadtplanung unter diesen sich stetig weiter entwickelnden Bedingungen aussehen? Ist die Kommune auf den sozialen Wohnungsbau vorbereitet, können Investoren überzeugt werden? Dazu passend soll es im Panel Architektur, Stadtplanung und Arbeitswelten um verschiedene Punkte gehen: Was sagen aktuelle Studien über die Beeinflussung der Lebensqualität der Menschen durch das bauliche Umfeld? Welche neuen Lebensformen gibt es? Haben die klassischen Büros ausgedient? Im Gewerbebereich stehen Büroimmobilien, Retail und Hotels in eigenen Diskussionsrunden im Mittelpunkt. Im diesjährigen Spezial beleuchten Experten den Logistikmarkt.



ben die Baubürgermeister und Stadtplaner aus Dresden, Erfurt, Magdeburg, Chemnitz, Jena und Halle zu den wichtigsten Entwicklungen Auskunft. Mittelpunkt verschiedener Vorträge wird das Thema Wohnen sein. In den einzelnen Panels erklären Spezialisten die aktuellen Trends, stellen die neuesten

Zahlen vor. Die Wirtschaftsregionen Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen werden rundum aus immobilientechnischer Sicht betrachtet.  
*I. Wagner*

[www.berliner-immobilienkongress.de](http://www.berliner-immobilienkongress.de)  
[www.real-estate-mitteldeutschland.de](http://www.real-estate-mitteldeutschland.de)

Pflegeimmobilien und studentisches Wohnen sind zwei weitere Schwerpunkte. Und natürlich widmet sich eine Runde nur der Boomtown Berlin. Überall entstehen neue Quartiere, einige ganz klassisch, andere mit neuen Wohn- und Einkaufskonzepten. Der Alexanderplatz, die Europacity am Hauptbahnhof, Adlershof oder die Gegend am Checkpoint Charlie – hier zeigt sich Berlin von seiner ganz dynamischen Seite.

Bei der REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND am 25. April im Messehaus der Leipziger Messe liegt der Fokus auf Mitteldeutschland – doch die Themen sind kaum andere als in Berlin. Im Kompakt-Panel ge-



# Wir machen Sie stärker.

## Energielösungen für das Wohnen von morgen.

Für Sie vor Ort beim Mitteldeutschen Immobilienkongress am 31.01. und 01.02.2017 in Leipzig.

# Eine kleine Stadt mit großen Schlagzeilen

## Velero Partners kauft in Kamenz 368 Wohnungen und glaubt an den Standort



Thomas Lange sieht in Mitteldeutschland große Perspektiven für die Zukunft.

Fotos: Velero Partners GmbH

**K**amenz ist für uns ein Standort, den es noch in zehn oder 20 Jahren geben wird“, sagt Thomas Lange, einer der drei Geschäftspartner von Velero Partners. Das Unternehmen hat in Kamenz 368 Wohnungen gekauft. Für etwa zwölf Millionen Euro. Die Häuser stammen aus dem PIAG-Bestand. „Es geht uns darum, dass wir ein sicheres Wohnportfolio in Deutschland aufbauen und damit eine ordentliche Rendite erzielen“, so Thomas Lange weiter. Das Unternehmen agiert als Exklusivpartner der Asterion-Gruppe aus Luxemburg und kann jahrzehntelange, bundesweite Erfahrung in der Immobilienbranche nachweisen. Über 3.000 Wohnungen haben sie für ihren Partner bereits erworben.

In Kamenz sind es nun Blockbauten, in den 1960er Jahren erbaut, sowie ein Plattenbaublock aus dem Jahr 1986. Darunter befindet sich ein stadtbekannter L-Block gegenüber der Schwimmhalle. Eine Sanierung der Viergeschossiger hatte bereits unter dem Vorbesitzer stattgefunden. „Es ist ein wunderbar marktfähiges Objekt, bei dem die Grundlagen stimmen. Solche Objekte, davon sind wir überzeugt, gibt es in Mitteldeutschland noch viele.“

Den Ausschlag für Kamenz gab unter anderem die Nähe zu Dresden, das nur 50 Kilometer entfernt ist. Außerdem fand im Oktober 2016 der Spatenstich für den Bau einer Batteriefabrik statt – mit einem Investitionsvolumen von 500 Millionen Euro. Damit wird die Lessingstadt zu einem Kompetenzzentrum für den Verbund und die Batterieproduktion von Mercedes-Benz Cars. Die Produktion beginnt Mitte 2018. „Dies bietet eine große Perspektive für die Zukunft“, so Thomas Lange weiter. In der Stadtverwaltung sieht man diese Entwicklung gern: „Kamenz zeichnet sich als Mittelzentrum in der Wachstumsregion Dresden durch attraktive Arbeitsplätze und ein umfassendes Angebot an Kindergärten und Schulen für Familien aus“, sagt Roland Dantz, Oberbürgermeister von Kamenz. „Die Bestandsmieten liegen auf dem Niveau von Chemnitz

oder Leipzig. Das macht Kamenz auch für institutionelle Investoren interessant, wie die jüngste Transaktion belegt.“ Besonders stolz ist man auf eben jene Batteriefabrik und die reibungslosen Abläufe zwischen Kommune und Unternehmen hin zum großen Ziel. „Die Zusammenarbeit mit der Politik und den lokalen Behörden war seit den ersten Gesprächen 2008 beispiellos“, fasst das Markus Schäfer, Mitglied des Bereichsvorstands Mercedes-Benz Cars, Produktion und Supply Chain Management zusammen. Genau solche Investitionen bescherten Städten wie Kamenz einen enormen Rückenwind. Prognosen sehen außerdem einen Bevölkerungsanstieg bis 2030 auf 20.000 Einwohner vorher. Weitere Aktivitäten folgen: „Wir freuen uns über das bereits im Bau befindliche Pflegeheim auf dem Bautzner Berg mit einem geschätzten Investitionsvolumen von zehn Millionen Euro. Gemeinsam mit dem Landkreis Bautzen werden bis 2019 in den Schulstandort Kamenz mehr als 24 Millionen Euro investiert“, blickt Roland Dantz voraus.

Einen Schritt in die Zukunft gab es durch Velero Partners bereits in Bad Dürrenberg. Erst vor kurzem kaufte das Unternehmen in der Stadt im Saalekreis, 30 Kilometer von Leipzig und 35 Kilometer von Halle entfernt, 455 Wohnungen. „Die Entwicklungen von Dresden und Leipzig sorgen dafür, dass





solche Randstädte mit erstarken“, ist Thomas Lange sicher. Eine positive Sichtweise, der fast 30 Prozent Leerstand und Wohnungen in mäßigem Sanierungszustand gegenüber standen.

„Natürlich ist das Viereck Dresden-Chemnitz-Leipzig-Halle für uns als Investoren interessant“, so Thomas Lange. Eine differenzierte Betrachtung sei allerdings angebracht: In Halle-Neustadt oder Halle-Silberhöhe sei eine Investition schwierig. Die Stadt habe an dieser Stelle eine schlaue Stärkung der Viertel verpasst. „Es wäre wahrscheinlich besser gewesen dort abzureißen.“ Und in Leipzig seien die Preise zu hoch. „Oft sind sie noch nicht mit der Entwicklung gedeckt.“ Trotzdem könne Mitteldeutschland als ein sehr guter Markt bezeichnet werden, in den perspektivisch weitere Investitionen fließen. Orte mit 6.000 bis 8.000 Einwohnern, in einer exponierten

Lage und mit achtbaren Immobilien werden weiterhin gute Zukunftsaussichten haben.

### Leerstand schrumpfen

Zumal die Wohnungen in den Metropolen teurer werden, die Menschen nach bezahlbarem Wohnraum suchen. Die logische Konsequenz: Die Mieten in den Randgebieten wie eben Kamenz oder Bad Dürrenberg sind niedriger und damit erschwinglich. Wenn dann auch noch die verkehrstechnische Anbindung gegeben ist, nennt man das eine wirkliche Alternative. Ein weiterer Indikator: Ältere Menschen – und der demografische Wandel schreitet fort – suchen nach einer Alternative zum Leben auf dem Dorf, wo es weder einen Supermarkt noch einen Arzt gibt. „In die nächstgrößere Stadt zu ziehen, stellt für viele nicht eine übergroße Hürde dar. Sie sind trotzdem noch in ge-

wohnter Umgebung und können weiter ihre sozialen Kontakte pflegen.“

Für die nähere Zukunft sollen nun in Kamenz vor allem die 12,5 Prozent Leerstand schrumpfen. „Wir werden mit Maklern vor Ort sprechen, mit den Medien. Danach entwickeln wir eine Strategie, um weitere Mieter gewinnen zu können“, so Thomas Lange.

Einen Tag vor Weihnachten 2016 gab Velero Partners bekannt, dass sie noch einmal für die Asterion-Gruppe eingekauft haben. Das Unternehmen bleibt seiner Linie treu: Erworben wurden 592 Wohneinheiten. Diese befinden sich in Magdeburg, Riesa und Löstau, einige Einheiten zwischen Dresden und Leipzig. Es handelt sich zum größten Teil um in den 1990er Jahren errichtete und sanierte Liegenschaften. Seit März 2016 hat Velero Partners damit für die Gruppe insgesamt 3.840 Wohneinheiten erworben.

*I. Wagner*



**IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt**

# Kinderstube oder Compliance?

**A**ls ich noch Kind war, gab es ziemlich klare Regeln. Die haben meine Eltern aufgestellt, damit ich wusste, was ich durfte und was ich nicht durfte. Zuhause. Ebenso klar war, wie ich mich zu benehmen hatte, wenn wir irgendwo zu Gast waren. Die Hände auf den Tisch, die Arme nicht aufstützen, „Danke“ und „Bitte“ sagen, höflich und respektvoll sein.

Das ist ja nicht mehr oder weniger als die vielzitierte „Kinderstube“, die man hoffentlich genossen hat und die einem im Laufe der Zeit ganz natürlich das Gefühl dafür vermittelt, was man – so ganz allgemein – tun darf und was man nicht mehr tun darf. Ich denke, dass wir alle diese Erfahrung teilen, egal ob mit Ost- oder West-Biografie.

Eine solche gesellschaftliche Übereinkunft über das, was man tut oder eben nicht tut, gab es für das Geschäftsleben. Da wäre der „ehrbare Kaufmann“, am besten noch hanseatisch, zu nennen, oder das, was man in unserem Bürgerlichen Gesetzbuch mit „Treu und Glauben“ bezeichnet. Dahinter steht nichts anderes als die allgemein anerkannten gesellschaftlichen Regeln über die Art, wie man sich zu benehmen hat, was den jeweils üblichen Usancen entspricht. Damit wurden die Grenzen zu dem definiert, was man eben gerade nicht machen sollte.

„Kinderstube“ oder „ehrbarer Kaufmann“ haben heute zumindest als Begriffe im Geschäftsleben ausgedient. Das heißt jetzt alles Compliance, kommt natürlich aus dem angelsächsischen Rechtskreis und bedeutet nichts anderes, als dass man sich an bestehende Normen halten soll und muss, egal ob es sich um staatliche Gesetze oder Unternehmensregeln handelt. Und Compliance ist in aller Munde, superwichtig und Anlass, alles oder zumindest vieles, was bisher galt, einfach über den Haufen zu werfen.

In typisch deutscher Manier schießt man dabei in vielen Fällen über das Ziel hinaus. Mittlerweile gilt schon der 08/15-Werbekuli als zu viel des Guten, ganz abgesehen davon, dass man besser nicht einen einzigen Euro in irgendeine Abteilungskaffeekasse des Amtsgerichtes stecken sollte, wenn man ein Korruptionsverfahren vermeiden

will. Obwohl das nur ein Dankeschön für eine freundliche Behandlung hätte sein sollen.

Beim Thema Geschäftsessen wird es ganz heikel, erst recht wenn öffentliche Unternehmen beteiligt sind. Denn solche Veranstaltungen dürfen eigentlich nicht mehr sein. Es sei denn, man weicht an die Currywurst-Bude aus. Doch Halt! Auch das könnte schon über den Wertgrenzen liegen.

Die Kiste Wein zu Weihnachten, und ich meine da den Karton mit sechs Flaschen durchschnittlicher Qualität, jahrzehntelang Maßstab und Ausdruck einer sehr guten Geschäftsbeziehung, aber auch nicht für mehr, wird heute teilweise schon als Bestechung gewertet.

Sie meinen, das betrifft die Immobilienbranche kaum? Dann warten Sie mal ab. Wenn institutionelle Geldgeber wie Versicherungen, Versorgungskammern oder börsennotierte Gesellschaften beteiligt sind, dauert es nicht mehr lange und die so beliebten Deal-Party's finden nicht mehr statt.

Die Regeln ändern sich unter dem Begriff der Compliance ständig und was gestern galt, muss morgen nicht mehr gültig sein. Und das Ergebnis? Seit die Compliance Einzug gehalten hat, kann ich im Wesentlichen nur eine größere Verunsicherung

feststellen, aber nicht durchweg eine Verbesserung.

Damit wir uns richtig verstehen: Ich rede hier nicht der Korruption, also Bestechung und Vorteilsnahme, das Wort. Das war schon immer verboten und strafbar und hat nichts mit Compliance zu tun. Außer, dass der Verstoß gegen Strafgesetze ein Regelverstoß und damit automatisch ein Verstoß gegen die Compliance ist.

Ich plädiere nur dafür, bei der Frage, wo denn die Grenze zur Strafbarkeit liegt, nicht wegen des Begriffes der Compliance den gesunden Menschenverstand gänzlich auszuschalten. Das aber genau scheint mir tatsächlich einige Male der Fall gewesen zu sein.

Sonst dauert es wahrscheinlich nicht mehr lange bis auch das bloße Verschicken einer Weihnachtskarte der Compliance zum Opfer fällt. Weil schon das dafür aufgewandte Porto den Empfänger unter einen solchen moralischen Druck setzt, dass seine Entscheidungen dadurch beeinflusst werden könnten.

*Gerd Schmidt*

---

*Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.*

---



Quelle: Sebastian Willnow



## NETZWERK

**Mit 15.000 aktiven Kontakten sind wir die Netzwerkprofis der regionalen Immobilienwirtschaft. Unsere Kontakte sind Ihre Kontakte.**

Neue Märkte erschließen ist eine der anspruchsvollsten Aufgaben jedes Unternehmers. Wir unterstützen Sie beim Aufbau relevanter Kontakte mit unserem Netzwerk, das von Thüringen, über Sachsen und Sachsen-Anhalt bis nach Berlin reicht. Nutzen Sie unser Netzwerk für Ihre eigenen Projekte. Wir bringen Projektentwickler, Banken, Makler, Wirtschaftsförderer und Vertreter von Landesbehörden und Kommunen an einen Tisch und begleiten Investoren marketingstrategisch.

## PRESSE & PR

Wer mit den Medien sprechen will, muss die Presse perfekt verstehen. Relevanz, Klarheit und Aktualität sind deshalb unsere Maximen.

Unsere Öffentlichkeitsarbeit ist effektiv und zielorientiert. Für unsere Kunden erstellen wir individuelle Presseverteiler, erarbeiten gemeinsam mit Ihnen Wordings, Redaktions- und Kriseninterventionspläne. W&R IMMOCOM bereitet Sie strategisch auf eine erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit vor. Das Ergebnis sind fundierte Hintergrundberichte, sauber recherchierte Storys und exklusive Interviews in Tageszeitungen, Fach- und Monatsmagazinen sowie Fernseh- und Radiosendungen.

## VERANSTALTUNG

W&R IMMOCOM organisiert mit Professionalität und Perfektionismus 15 immobiliespezifische Veranstaltungen in vier Bundesländern.

Als einer der führenden Veranstalter immobiliespezifischer Events bringen wir jedes Jahr rund 3.000 Immobilienprofis in acht Städten zusammen. Führende Köpfe aus Politik, Forschung, Wirtschaft und Gesellschaft gehören zu unseren Referenten. Als Fachbesucher erhalten Sie auf unseren Immobiliengesprächen, Kongressen und Messen exklusiv topaktuelle Marktinformationen. Das sind Zahlen, Daten, Fakten, geplante Bauprojekte und Hintergrundinformationen.

## MARKETING & WERBUNG

Unsere Werbung fällt auf. Das Rezept ist eine von Anfang an klar durchdachte Strategie. Daraus ergeben sich unsere kreativen Konzepte.

Ob Sie neue Mieter oder Eigentümer suchen oder als Kommune eine neue Wohnstandortkampagne planen – gute Werbung hängt von einer genauen Analyse und Vorbereitung ab. Mit effektiv eingesetzten Werbemitteln steigern wir Ihren Bekanntheitsgrad – und Ihren Umsatz. In unser Produktportfolio gehört u. a. die Entwicklung von Dachmarken, Logos, Broschüren, Booklets, Homepages und Werbemitteln. Wir betreuen Newsletter, Blogs und Ihren gesamten Social Media-Auftritt.

# Veranstaltungen 2017

## Immobilienpolitischer Abend

**31. Januar 2017**

19 Uhr Kongresshalle am Zoo Leipzig, Weißer Saal

## 15. Mitteldeutscher Immobilienkongress

**1. Februar 2017**

10 Uhr Kongresshalle am Zoo Leipzig, Großer Saal

## 29. Leipziger Immobiliengespräch

**März 2017**

Leitplanken des Bauens in Leipzig

## 8. Hallenser Immobiliengespräch

**März 2017**

## 2. BERLINER IMMOBILIENKONGRESS

**29. März 2017**

9 Uhr dbb forum berlin

## 8. Dresdner Immobiliengespräch

**4. April 2017**

Oberbürgermeister Dirk Hilbert im Dialog  
Hotel Schloss Eckberg

## REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND

**25. April 2017**

9 Uhr Messehaus, Leipziger Messe

# Impressum

## IMMOBILIEN AKTUELL

### Herausgeber

Michael Rücker  
W&R Media KG  
Trufanowstraße 33  
04105 Leipzig  
[ruecker@wundr.de](mailto:ruecker@wundr.de)

### Redaktionsleitung

Ivette Wagner  
[wagner@wundr.de](mailto:wagner@wundr.de)

### Layout

Ines Stanko-Angrés  
[grafik@wundr.de](mailto:grafik@wundr.de)

### Autoren

Dr. Thomas Franke  
Esther Goldberg  
Steffen Höhne  
Christian Hunziker  
Bettina Klemm  
Gerd Schmidt  
Dr. Axel Viehweger  
Christian Wohlt

### Lektorat

Jana Berthold  
[berthold@wundr.de](mailto:berthold@wundr.de)

### Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann  
[grundmann@wundr.de](mailto:grundmann@wundr.de)  
Aniko Scheler  
[scheler@wundr.de](mailto:scheler@wundr.de)  
Georg Wunderlich  
[wunderlich@wundr.de](mailto:wunderlich@wundr.de)

### Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Das Copyright 2017 für alle Beiträge liegt bei W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträgern wie CD-ROM, DVD-ROM, USB etc. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.

# REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND



## GRÖSSTER IMMOBILIEN-FACHKONGRESS für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen

### ■ Immobilienmarkt Leipzig

Leipzig rückt auf in die „big eight“-Immobilienstandorte Deutschlands. Stadtentwicklung, Wohnen, Gewerbe und Projekte in der Übersicht

### ■ Städte Mitteldeutschlands kompakt

Dresden, Erfurt, Magdeburg, Chemnitz, Jena und Halle (Saale)

### ■ 3. Industrie- und Gewerbeflächentag

Gewerbeflächen- und Logistikmarkt, aktuelle Projekte und Landesliegenschaften auf einen Blick – gemeinsam mit der Metropolregion Mitteldeutschland

**Special:**  
**FACHAUSSTELLUNG UND  
PRÄSENTATIONSMÖGLICHKEITEN**

**Jetzt anmelden!**

[www.real-estate-mitteldeutschland.de](http://www.real-estate-mitteldeutschland.de)



**25. APRIL**  
Messehaus  
Leipziger Messe

Premiumpartner:



Kongresspartner:



