

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

Schwerpunkt

**BOOM
DER CITIES**

SCHAFFEN WIR DAS?

DIE PREUSSEN KOMMEN!

Berliner Akteure rollen den mitteldeutschen
Immobilienmarkt auf

REALITÄT ODER FIKTION?

Büroflächenmangel trotz Leerstand
in Mitteldeutschland

SPEZIAL:

Gewerbemarktbericht



47 SB-Warenhäuser mit 3,26 Mrd. € Umsatz

Bedientheken und Beratung

Regionalität



Familienunternehmen seit 1828

Eigene Fachmetzgereien und Bäckereien

Ausgezeichnetes Unternehmen

Globus

Wir wollen gemeinsam wachsen...

Unsere Standortwünsche

- Bestehende SB-Warenhäuser mit einer Hauptverkaufsfläche von mind. 6.500 m² plus Mall
- Grundstücke von mindestens 45.000 m², auf denen ein SB-Warenhaus mit einer Hauptverkaufsfläche von 6.500 m² zulässig ist
- Mindestens 650 Stellplätze
- Lage in einem mittel-/oberzentralen Ort mit einem Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Einwohnern (30 Fahrminuten)
- Lage an der Hauptverkehrsachse der Stadt mit sehr guter regionaler Erreichbarkeit und Anbindung sowie ausgezeichnete Sichtbarkeit

Ihre Ansprechpartner Expansion Globus-SB-Warenhäuser

Globus SB-Warenhaus Holding GmbH & Co. KG
Leipziger Str. 8
66606 St. Wendel

Rainer Muck
Geschäftsführer Bau & Expansion

Stefan Ewerling
Leiter Expansion

Karin Henkes
Assistenz Expansion
+ 49 6851 909-2834
ka.henkes@globus.net

Enrico Wilde
Regionalleiter Ost/Bayern
+ 49 160 90634538
e.wilde@globus.net

Andreas Bohlen
Regionalleiter West/
Baden Württemberg
+ 49 170 9204404
a.bohlen@globus.net



www.globus.de

IMMOBILIEN AKTUELL – die neue Stimme der Branche



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, wir haben lange überlegt, IMMOBILIEN AKTUELL aus der Taufe zu heben. Wir prüften Kooperationen und den Kauf von vorhandenen Titeln, wir haben mit Marktteilnehmern gesprochen. Am Ende war klar: In Mitteldeutschland existiert kein Medium, mit dem die Immobilienwirtschaft kompakt erreicht wird. Genauso wenig ist eine Publikation vorhanden, die überblicksartig einen Markt, der immer mehr zusammenwächst (und von außerhalb ohnehin als Einheit betrachtet wird) spiegelt, eine Plattform und im Idealfall eine Stimme gibt.

Dieser Umstand betrübt in vielerlei Hinsicht. Jeder Branchenteilnehmer weiß um die wichtige Rolle der Immobilienwirtschaft als Wertschöpfungsfaktor. Bundesweit rangiert die Branche vor Automobil- und Maschinenbau – und auch in Mitteldeutschland wird dies nicht anders sein.

Es gibt aber ein viel akuterer Thema, das jede Stimme für die Immobilienwirtschaft benötigt. Im gleichen Maße, wie die Wichtigkeit von Immobilienunternehmen für Stadt- und Regionalentwicklung, Versorgung mit Wohnraum oder Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in den Fokus öffentlicher Wahrnehmung gerät – erfährt sie aktuell massive Behinderungen aus der Politik und populistischen Gegenwind aus ideologischen oder machtpolitischen Erwägungen. Oftmals geht dies einher mit wenig ökonomischer und branchenseitiger Sachkenntnis, gekoppelt mit Anspruchsdenken und gespeist aus Wunschvorstellungen jenseits der Realität. Es hat den Anschein, als entwickle sich die Immobilienbranche zum Blitzableiter und Sündenbock einer ganzen Generation von Politikern und Aktivisten, wie damals die 68er sich an der bürgerlichen Mitte abgearbeitet haben. Hier hilft jede Form von Vernetzung und Austausch der Branche, um am Ende selbstbewusst und abgestimmt in den gesellschaftlichen Dialog treten zu können.

Eine ebenso wichtige Rolle werden für IMMOBILIEN AKTUELL rein immobilienpolitische und immobilienwirtschaftliche Themen spielen. Wir verstärken sukzessive die Berichterstattung aus den einzelnen Teilmärkten, so dass beispielsweise die Dresdner mehr über die Erfurter, die Magdeburger mehr über die Leipziger und alle zusammen mehr über den anderen Markt wissen. In der Realität verlassen die Player ohnehin schon ihre Heimatmärkte und sehen sich bei den Nachbarn um – und nationale wie internationale Akteure rücken in ganz Mitteldeutschland ein.

Geschrieben werden die Texte von Unternehmensvertretern ebenso wie von „Edelfedern“, die Branche wie Teilmärkte kennen: Axel Gedaschko, Präsident des GdW, erklärt in seinem Kommentar die Auswirkungen politischen Dirigismus in der Wohnungswirtschaft (S. 12). Christian Hunziker, der u. a. für FAZ und Handelsblatt schreibt, zeigt die Reize Mitteldeutschlands für Berliner Investoren auf (S. 48).

Regionale Spezialisten wie Bettina Klemm aus Dresden (lange Jahre SZ), Dietmar Grosser aus Erfurt (ehem. Wirtschaftschef der TA) oder Steffen Höhne aus Halle (Wirtschaftschef der MZ) widmen sich in unserem Schwerpunktartikel den jeweiligen Städten, wie diese mit den entstehenden Wachstumsschmerzen zurecht kommen und Herausforderungen meistern (ab S. 28).

Wir freuen uns auf Ihr Echo, gern auch an mich persönlich:
ruecker@immobilien-aktuell-magazin.de

Herzliche Grüße,

Michael Rücker



Von Regelungswut und Realitätsverlust: Wer, wie und womit die Wohnungswirtschaft heute dirigiert wird.

SEITE **10**



Die Bauwut greift um sich in Erfurt: 790 Wohnungen werden aktuell gebaut.

SEITE **20**



City-Boom: Wie gehen Städte mit dem plötzlichen Wachstum und der Zuwanderung junger Menschen um?

SEITE **28**

Kurz & Kompakt

- 6** Logistikzentrum in Halle (Saale) eröffnet
- 7** GSW baut 80 Wohnungen in Erfurt
- 8** BFW fordert Investitionsanreize und Wohnungsneubau
- 9** Neues Vier-Sterne-Superior-Hotel in Leipzig

Trends

- 12** Noch schöner leben in Dresden
- 14** Wettbewerb Zukunftsstadt: Halle vs. Leipzig 1:0?
- 16** Zweite Sanierungswelle in Chemnitz
- 18** Neue Hauptverwaltung am Standort Blauer Bock
- 20** Bauwut in Erfurt – 790 Wohnungen in Bau
- 22** Wolkenkratzer für Jena – erste Hochhausstudie Mitteldeutschlands
- 26** Burgplatz adé – neues Bauprojekt in Leipzig
- 27** Großareale in Entwicklung – neue zentrumsnahe Stadtquartiere

Schwerpunkt

- 28** City-Boom: Der schwierige Weg zum Wachstum
 - 30** Leipzig
 - 32** Halle (Saale)
 - 34** Erfurt
 - 35** Dresden
 - 36** Schwachstelle Verwaltungshandeln?
- 38** Wachstum der Städte – ist das Land zu retten?
 - 40** Sachsen-Anhalt
 - 42** Sachsen
 - 44** Thüringen



Berliner Investoren breiten sich in Mitteldeutschland aus. Das kurbelt den Immobilienmarkt an und schafft neue Nachfrage.

SEITE **50**



Enver Büyükarlan, Vorstand der EB Group, im Gespräch über Büroimmobilien und Standortattraktivität.

SEITE **54**



Die Kolumne: Gerd Schmidt blickt auf den Immobilienmarkt und macht sich Gedanken.

SEITE **64**

Gewerbe

46 Gewerbetmarkt paradox:
Büroflächenmangel trotz Leerstand?

Investment

50 Die Preußen kommen!
Berliner Akteure auf dem
mitteleutschen Immobilienmarkt

54 Enver Büyükarlan im Interview:
„Auch der Markt für
Gewerbeimmobilien profitiert.“

Markt

56 EXPO REAL:
Da ist Bewegung drin

60 Spezial:
Marktbericht für Mitteldeutschlands
Gewerbe und Einzelhandelsflächen

Rubriken

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

Neues Wohnquartier

Halle (Saale). Es ist bezugsfertig – das neue Quartier der Halleschen Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG. Seit 2015 plant und baut das Unternehmen an der Niemeyerstraße / Kurt-Eisner-Straße ein neues Wohnquartier – das Königsviertel. Im Dezember schwebte der Richtkranz über dem Rohbau. 114 Zwei-, Drei- und Vier-Raumwohnungen, eine Begegnungsstätte und eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen gehören zum neuen Quartier, in dem am 10. September das Besichtigungsfinale stattfand. Die Genossenschaft investierte in den Neubau 14,3 Millionen Euro.

Neubau am Hufeisensee

Halle (Saale). Die Tempus Immobilien & Projekt GmbH errichtet am Büschdorfer Neubaugebiet Hufeisensee zwei große Mehrfamilienhäuser mit 46 Eigentumswohnungen für 8 Millionen Euro. Es handelt sich hier um eines der letzten freien Baugrundstücke in dem Gebiet. 2015 hatte die Aktivierung des Areals begonnen, in dem die Stadtverwaltung Halle 150 Genehmigungen für den Bau von Wohnhäusern erteilte. Dazu kommen weitere mögliche Umbauten und Sanierungen.

Sanierung in Rothensee

Magdeburg. Es gibt wieder ein neues Interesse am Plattenbau: Fünf DDR-Neubauten mit über 300 Wohnungen in Magdeburg-Rothensee sollen verkauft und saniert werden. Laut Magdeburger Volksstimme sind Gebäude aus dem Besitz der Lakis-Gruppe an einen neuen Eigentümer übergegangen, der vor Ort modernisieren will.



Quelle: Hellmann

Logistikzentrum eröffnet

Halle (Saale). Die Goodman Group übergab im September offiziell das neue Logistikzentrum im Star Park Halle an Hellmann Worldwide Logistics. Die neue Anlage umfasst rund 21.000 Quadratmeter Lagerfläche sowie 22 Ladetore. Flächendeckende LED-Beleuchtung sorgt für mehr Wirtschaftlichkeit. Die Immobilie wurde mit dem Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet. Mit dem neuen Logistikzentrum

erweitert Hellmann sein Angebot für Multichannel-Anbieter von DIY-Artikeln und für einen Kunden aus dem Bereich Consumer Electronics. Anlässlich der feierlichen Übergabe gratulierten Jörg Felgner, Wirtschaftsminister des Landes Sachsen-Anhalt, Dr. Bernd Wiegand, Oberbürgermeister der Stadt Halle sowie viele weitere Gäste. Aktuell verfügt Goodman vor Ort noch über ein weiteres 35.000 Quadratmeter großes, teilbares Grundstück für Logistikunternehmen.

Neues Biomassezentrum im Norden Leipzigs

Leipzig. Mit dem Neubau eines Biomasseforschungszentrums wird Leipzigs Ruf als Wissenschaftsstandort gestärkt. Bund und Freistaat investieren im Norden der Stadt 56 Millionen Euro in zwei Neubauten, die das 2008 gegründete Deutsche Biomasseforschungszentrum (DBFZ) ergänzen. Bis 2018 entstehen auf 40.000 Quadratmeter Fläche als neues Herz des DBFZ ein fünfgeschossiges Bürohaus mit Konferenzsaal sowie eine große Technikumshalle für

die angewandte Biomasseforschung. Schon beim Bau werden viele moderne Umwelttechnologien zum Einsatz kommen. So sorgen u.a. ein Windrad, ein Holzhackschnitzel-Kessel, Solarthermie, Photovoltaikanlage, adiabate Rückkühlung, Grauwassernetz und weitere Komponenten dafür, dass das Forschungszentrum selbst für seine energetische Grundversorgung aufkommen kann. Die Bauleitung liegt beim Leipziger Architekturbüro Schulz&Schulz.

Neues Wohngebiet

Wernigerode. Mindestens 100 Menschen sollen künftig auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Argenta im Wernigeroder Stadtteil Hasserode leben. Zwei Reihenhäuser, sieben Mehrfamilienhäuser und drei Tiefgaragen befinden sich größtenteils bereits im Bau. Die Baustelle ist für Werni-

gerode eine der größten seit Jahren. Zusammen mit dem Wohnungsbau entstehen hier noch ein Parkdeck sowie ein Spielplatz. Die Investoren Beck & Strecker Immobilien erhalten außerdem die Produktionsstätte, ein Pumpenhaus und den Verbindungsbau als Industriedenkmal.

GSW baut 80 Neubauwohnungen am Ilversgehofener Platz

Erfurt. Das Gemeinnützige Siedlungswerk (GSW) übernimmt ein Stück Stadtreparatur am Ilversgehofener Platz. Dort, wo in den 90ern das bekannte Lichtspieltheater Unne abgerissen wurde, herrscht seitdem eine 6.000 Quadratmeter große Stadtwunde. Seit Erfurt wieder wächst und junge Leute in die Stadt wollen, werden solche Areale zunehmend interessant. Nach dem Kauf 2012 plant das GSW zwischen 2017 und 2019 auf 6.500 Quadratmetern 80 Wohnungen zu

schaffen – und sie für unter 10 Euro zu vermieten. Im Erdgeschoss des Viergeschossigen Objektes stehen 1.300 Quadratmeter für Gewerbe zur Verfügung. Die Baukosten betragen voraussichtlich 20 Millionen Euro. Mitte September gab das Unternehmen bekannt, für welchen Architekten es sich im Rahmen eines Wettbewerbes entschieden hat. Danach überzeugte der Entwurf des Wiesbadener Büros Grabowski Spork Architektur.

Baubeginn für IKEA im Herbst

Magdeburg. Aktuell laufen die Abrissarbeiten an der Ebendorfer Chaussee im Sülzegrund. Voraussichtlich noch im Herbst kann IKEA auf dem Magdeburger Milchhofgelände mit dem Neubau seines neuen Einrichtungshauses beginnen. Die Eröffnung ist für den Sommer 2017 geplant.



Neues Budget-Hotel für Dresden

Dresden. In der Dresdner Neustadt an der Kreuzung Anton- und Robert-Blum-Straße soll ein neues Budget-Hotel entstehen. Das 2.400 Quadratmeter große Grundstück dafür hat die benchmark. REAL Estate Development GmbH bereits gekauft. Ge-

plant sind in dem Objekt 175 Zimmer. Benchmark. errichtete in Dresden bereits ein Headquarter mit fast 200 Studentenapartments und verkaufte Anfang September erfolgreich zwei Hotels in Leipzig, davon ein Budget-Hotel.

»Architektur und Wirtschaftlichkeit im Einklang! Generalplanung aus einer Hand.«



ARCHITEKTUR
GENERALPLANUNG
TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG
INFRASTRUKTURPLANUNG
BAU-/PROJEKTMANAGEMENT

UNSER LEISTUNGSPROFIL



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

Ihre Ansprechpartnerin
Kirstin Pahl
Niederlassungsleitung Magdeburg

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Richard-Wagner-Straße 5
39106 Magdeburg

T + 49 (0)3 91 5 68 81 - 0
F + 49 (0)3 91 5 68 81 - 99
E iwb@iwb-ingenieure.de
W www.iwb-ingenieure.de

jenawohnen baut in Lobeda

Jena. Ein fast futuristisch anmutender Neubau soll künftig zum Eingangstor des Stadtteils Jena-Lobeda werden. Die jena-wohnen GmbH, die mit insgesamt 14.000 Wohnungen im Bestand die größte Thüringer Wohnungsgesellschaft ist, will ein neues Wohn- und Geschäftshaus für 13 Millionen Euro errichten. Bis Ende 2018 soll der Neun-geschosser fertiggestellt sein. Laut Planun-gen des Wohnungsunternehmens werden in das Gebäude ein Café, Arztpraxen und medizinische Dienstleistungseinrichtungen sowie Büros für das Universitäts-Klinikum einziehen. In den oberen Etagen sollen zu-dem sechs Wohnungen untergebracht wer-den. Der architektonische Entwurf stammt vom Unternehmen „kister scheithauer gross architekten und stadtplaner“ (ksg) und



Quelle: jena-wohnen GmbH / kisterscheithauer gross
So soll das neue Wohn- und Geschäftshaus aussehen.

ist für die Plattenbausiedlung Lobeda zu-kunftsweisend. Mit abgeschrägten, metalle-nen Außenfronten, dem optisch schwebend aufgesetzten Obergeschoss und dem Atri-um, das Mittelpunkt, Foyer und Klimapuffer

zugleich ist, wird das Haus zum Blickfang am Stadtrand. Im Oktober wird der Bebau-ungsplan im Jenaer Stadtrat beraten. Wird diesem zugestimmt, könnten ab Frühjahr 2017 die Bauarbeiten beginnen.

„AREAL 72“ sehr gefragt

Chemnitz. Für den unter dem neu-en Namen „AREAL 72“ vermarkteten Gewerbebepark in Chemnitz gibt es bereits zahlreiche Interessenten. Wie AENGEVELT mitteilte, liegen erste Anmietungs-zusagen vor. Insgesamt verhandelt der Immobilien-Spezia-list für etwa die Hälfte der Mietflä-chen konkret mit Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Industrie-anlagenbau, Großhandel, Baustoffe, bauliche Dienstleistungen sowie Präzisionstechnik. Bei einem Tag der offenen Tür Anfang September interessierten sich mehr als 40 Un-ternehmen für die Gewerbeflächen. Mit ersten Mietvertragsabschlüssen ist in diesen Tagen zu rechnen. Ei-gentümerin des Standortes, der bis 2011 noch als Schlachthof genutzt wurde, ist seit Mai dieses Jahres die aus Bayern stammende Projektent-wicklungsgesellschaft Fuchs & Söh-ne GmbH. Für die Umnutzung und Gewerbeflächenrevitalisierung will das Unternehmen einen siebenstel-ligen Euro-Betrag investieren.

BFW fordert Investitionsanreize und Wohnungsneubau

Leipzig. Fehlendes Bauland, steigende Bau-kosten, fehlende steuerliche Förderung und das Reformpaket „Mietrecht 2.0“ behindern bezahlbares Wohnen. Das ist das Fazit des 23. Mitteldeutschen Immobilien-tages des BFW Landesverbands Mitteldeutsch-land, der Anfang September im The Westin in Leipzig tagte. „Der Wandel am Wohnungsmarkt ist da. Allein in Leip-zig und Dresden gehen wir in den kommen-den zehn Jah-ren jeweils von mi n d e s t e n s 25.000 neuen Wohnungen aus. Wie kann es sein, dass sich vor die-sem Hintergrund die politischen Rahmenbe-dingungen weiter verschlech-tern?“, fragte Frank Müller, Vorstand des BFW Mitteldeutschland. Vor allem fehlendes Bauland ist ein Kernproblem. Statt das fehlende Bauland nicht nur ge-genüber der freien Wohnungswirtschaft auszuweisen, legen Politik und Verwaltung

Investoren Stolpersteine in den Weg. Nur wenn die Kommunen zu fairen Preisen ver-kaufen, kann sich der Wohnungsbau frei entfalten. Letztendlich ist eine Erhöhung des Wohnungsangebotes das beste Instru-ment, um nachhaltig bezahlbare Mieten zu gewährleisten. Weitere Proble-me für Dresden und Leip-zig sind Baukosten, die Unternehmen aktuell immens behindern und dafür sor-gen, dass Neu-bau unlukrativ wird. „Wenn der Staat sich nicht endlich durch-ringt und klare Investitionsanreize gibt, wird es zu kei-ner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kommen“, so Müller.



BFW-Vorstand Frank Müller

Der diesjährige Kongress wid-mete sich der Frage wie Wohnungsunter-nehmen, Projektentwickler und Verwalter wirtschaftlich arbeiten können. 27 Fachvor-träge beschäftigten sich dabei mit aktuel-len rechtlichen, baulichen und technischen Fragen.

Spiel mit dem Feuer

Rauchwarnmelder schützen Immobilien und Leben

Quelle: Pyrex



Meldungen über Wohnungsbrände und deren verheerende Folgen gehören noch immer zur fast täglichen Medienberichterstattung in Deutschland. Erfahrungen aus anderen europäischen Ländern haben gezeigt, wie wertvoll ein vernünftiges Brandschutzkonzept für Immobiliennutzer und -besitzer ist. Bei einem Wohnungsbrand zählt jede Sekunde – Qualitätsrauchwarnmelder helfen in solchen Fällen rechtzeitig, Schlimmeres zu verhindern. Dank eines Umdenkens in Bevölkerung und Politik wurde in den meisten Bundesländern mittlerweile eine Rauchwarnmelderpflicht, be-

sonders für Bestandsbauten, eingeführt.

In Thüringen, als eines der letzten Bundesländer, besteht bis zum 31. Dezember 2018 eine Übergangsfrist für Bestandsbauten. Spätestens zu diesem Zeitpunkt müssen mindestens Schlafzimmer, Kinderzimmer, sowie Flure über die die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit einem Rauch-

warnmelder ausgestattet werden. Es ergibt sich hier also weiterhin eine erhöhte Nachfrage nach Brandschutzkonzepten. Bei der Umsetzung der gesetzlichen Pflichten müssen Eigentümer und Verwalter einige Feinheiten beachten, um unnötige Folgekosten oder gar Kosten im Schadensfall zu vermeiden. Nur gepflegte und gewartete Rauchwarnmelder schützen das Leben der Bewohner. Rechtssicher geführte Nachweise sind im Ernstfall entscheidend für Gebäudeversicherer und Staatsanwaltschaft. Umlagefähige Konzepte sind notwendig, um Kosten neutral verwalten zu können.

Spezialisierte Dienstleister sind in der Lage, vor allem Verwalter und Mieter nachhaltig zufrieden zu stellen. Erfahrungen bei auftretenden Problemen, gesetzeskonforme Methodik, sowie die Kommunikation mit dem Mieter entlasten Immobilienfirmen bei ihrer täglichen Arbeit. Ein Markt, der durch die Nutzung von Subunternehmern als Dienstleister mittlerweile undurchschaubar wirkt, verlangt besonders große Anstrengungen bei der Bewältigung einer nachhaltigen und optimalen Lösung.

Pyrex besteht als einzige deutsche Firma aus einer Einheit von Hersteller und spezialisiertem Dienstleister für Rauchwarnmelder. Sie setzt den Fokus auf Komplettservice aus einer Hand mit fest angestellten Mitarbeitern in allen Regionen Deutschlands. Der Rauchwarnmelder zählt durch hohe Täuschungsalarmsicherheit, einfachste Handhabung und zwölf Jahre Batterielaufzeit zu den benutzerfreundlichsten Modellen auf dem Markt. Erfahrungen mit Großkunden führten zur Qualitätssteigerung der Dienstleistung auch für kleinere Hausverwaltungen. Dabei bietet Pyrex kostengünstige Miet- und Kaufoptionen an, da der Eigentümer direkt vom Hersteller bezieht. Durch eine Flatrateerweiterung für Ersatz und Anfahrten wird der Aufwand für Verwalter erheblich minimiert. Die Einbeziehung des Mieters schafft nicht nur Vertrauen und Sicherheit, sondern auch geringere Folgekosten.

Neues Vier-Sterne-Superior-Hotel in bester Leipziger City-Lage

Leipzig. Die spanische Hotelgruppe Meliá Hotels International eröffnete im September am Dittrichring Ecke Szenemeile Gottschedstraße das Vier-Sterne-Superior-Hotel der Design- und Lifestylemarke „Inside by Meliá“. Der Hotelkomplex mit 177 Zimmern und Suiten besteht aus zwei historischen Häusern mit modernem Glas-Dachaufbau. Dafür wurde ein kompletter Neubau in der Lücke zwischen Bank und Kosmos-Haus integriert.

So konnte auch die Fassade des Schloßbach-Palais einschließlich des Fassadenschmuckes mit seinen mannshohen Steinskulpturen in das Stadtbild zurückkehren. Mit dem „Inside by Meliá“ Leipzig bestärkt die mallorquinische Hotelkette ihr Engagement in Deutschland, wo sie mit 26 Hotels, darunter 13 Inside Hotels, vertreten ist.





Wohnungspolitik heute:

Von Regulierungswut und Realitätsverlust

Ein Kommentar von Axel Gedaschko, Präsident GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Ob Mietpreisbremse, Energieeinsparverordnung, das geplante zweite Mietrechtspaket oder Forderungen nach einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit – die Regulierungswut in der Wohnungspolitik scheint derzeit keine Grenzen zu kennen. Der Blick für die wohnungswirtschaftliche Realität geht auf Seiten der Politik zunehmend verloren. Und das zugunsten eines Populismus, bei dem – wie aktuell auch bei weiteren politischen Themen – lediglich auf die „einfachen Antworten“ gesetzt wird.

Mit Maßnahmen wie der Mietpreisbremse macht es sich die Politik auf kurze Sicht besonders leicht. Vom Namen her ist das Instrument leicht für jeden zu verstehen: Die steigenden Mieten werden gebremst, die Mieter profitieren.

Doch die Realität sieht ganz anders aus. Anstelle eines Instruments zur vorübergehenden Dämpfung von Mietanstiegen in überhitzten Märkten haben wir es in Wirklichkeit mit einer massiven Investitionsbremse zu tun.

Und mit politischem Aktionismus: Auf der einen Seite beauftragt Justizminister Maas Studien zur Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Mietpreisbremse mit Bindefrist November 2016. Auf der anderen Seite überholt ihn die eigene Bundestagsfraktion mit neuen mietrechtlichen Regulierungsvorschlägen, um die Mietpreisbremse weiter zu verschärfen. Seriöse Politik wäre es, zuallererst einmal eine sorgfältige Analyse über die Wirkung der Mietpreisbremse abzuwarten, statt wieder und wieder mit irrationalen Regulierungsmaßnahmen vorzupreschen.

Sehr ähnlich verhält es sich mit den geplanten Maßnahmen aus dem zweiten Mietrechtspaket von Justizminister Maas. Auch hier handelt es sich nur um scheinbare Schutzmaßnahmen für Mieter. In Wirklichkeit würde die Summe der geplanten

Maßnahmen – von einer Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre über eine deutliche Absenkung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung von 11 Prozent auf acht Prozent bis hin zu einer Härtefallregelung, die schlicht an der Realität vorbeigeht und nicht handhabbar ist – sowohl Vermietern als auch Mietern schaden. Das ist das Gegenteil von sozial. Mittel- und langfristig wird weniger Geld in Wohnungen investiert und der Wohnstandard in Deutschland wird sinken.

„Die Politik macht es sich leicht.“

Seit Jahren werden der Wohnungswirtschaft in puncto wirtschaftliches Handeln auch durch immer strengere Energieeinsparmaßnahmen die Hände immer stärker gebunden. Die Vorgaben sind inzwischen so hoch, dass die Einspareffekte für die Mieter in absolut keinem Verhältnis mehr zu den Mehrkosten durch die hohen notwendigen Investitionen stehen. Bezahlbarer Wohnraum wird auf diese Weise in Deutschland systematisch wegsaniert und der in vielen angespannten Wohnungsmärkten so dringend notwendige Wohnungsneubau teurer und teurer. Umweltschutz, der mit solcher Verbissenheit und ohne jeglichen Blick auf die sozialen Auswirkungen verfolgt wird, wirkt sich auf Dauer negativ auf den Zusammenhalt und die Zukunftsfähigkeit einer Gesellschaft aus.

Ungeachtet der immer weiter steigenden Bau- und Wohnkosten sowie der Erfolglosigkeit von mietrechtlichen Schnellschüssen, wollen die politisch Verantwortlichen die Regulierungsschrauben aber noch enger anziehen. Und die nächste Placebo-Maßnahme steht auch schon auf dem Plan: eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Durch sie

würde keine einzige zusätzliche Wohnung entstehen. Stattdessen ist das Stichwort Gemeinnützigkeit bestens geeignet, um von den grundlegenden Problemen schwieriger Rahmenbedingungen für den Bau ausreichend preiswerter Wohnungen abzulenken. Im Gegenteil: Der Kampf um die knappen Grundstücke wird sich verschärfen und zu einem weiteren Preisanstieg führen. Außerdem birgt die angedachte Konzentration der Wohnraumversorgung auf Bedürftige die Gefahr, dass stigmatisierte Siedlungen und Quartiere entstehen. Vieles mühsam durch Quartiersmanagement und Sozialarbeit Erreichte würde dadurch auf dem Spiel stehen.

Anstatt sich hinter Placebo-Gesetzgebungsvorhaben zu verstecken, die besonders die sozial nachhaltigen Vermieter schädigen und den Mietern nichts nützen, sollte sich die Politik mit der Wurzel des Übels befassen: Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in den Ballungsregionen. Die Politik müsste die erfolgversprechenden Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen schlichtweg zügig umsetzen. Baulandvergabe und Genehmigungsverfahren in Quantität und Tempo vorantreiben, steuerliche Anreize für den Wohnungsbau anheben statt absenken, soziale Wohnraumförderung des Bundes über 2019 hinaus ermöglichen und Anforderungen und Normen nicht noch weiter erhöhen.

Diese wenigen Leitsätze muss sich die Politik jetzt auf die Fahnen statt in immer weitere Papiere schreiben und die dazugehörigen Einzelmaßnahmen in konstruktiver Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen gemeinsam zur konkreten Umsetzung bringen. Die Augen für die wohnungspolitische Realität zu öffnen, bedeutet, den Wohnungsbau voranzutreiben. Anreize statt Regulierung muss das Motto daher lauten.



Wohnungen in der Tannenstraße im Szeneviertel Dresden-Neustadt.

Quelle: Klett/Architekten

Noch schöner leben in Dresden

Im Dresdner Norden ist ein ganzes Wohnviertel am Alaunpark neu entstanden. Der Arbeitskreis Stadtgestalter hilft Hürden abzubauen.

VON BETTINA KLEMM

Projektentwickler und Investor Manfred Kaiser zeigt Beharrlichkeit: Seit vielen Jahren gestaltet er ein ganzes Wohngebiet in der Dresdner Neustadt. Derzeit steht der dritte Bauabschnitt auf dem Areal mit Blick auf den Alaunpark kurz vor der Vollendung. „Er beinhaltet 36 Wohnungen, 13 Penthouses, 20 Townhouses, sechs Galeriehäuser sowie 33 Gartenhofhäuser“, zählt Kaiser auf. Eine Gewerbe- und Büroeinheit mit Blick auf den grünen Alaunpark sowie zwei Tiefgaragen mit 125 Stellplätzen runden das Ensemble ab. Die ersten Bewohner sind bereits eingezogen. Ein vierter und fünfter Bauabschnitt mit jeweils 90 Wohnungen soll folgen.

Für die Architektur des gesamten Ensembles hat Kaiser das Geschwisterpaar Anja und Sebastian Klett gewonnen. Klassisch-modern nennt Anja Klett den Stil der weißen Häuser mit flachen Dächern. Der Investor setzt auf ökologische Konzepte. Gemeinsam mit der Drewag – Stadtwerke

Dresden GmbH hat er ein kleines Rechenzentrum gestaltet. Die Abwärme der Server wird für Wohlfühltemperaturen in den Häusern genutzt. Sehr zeitig habe Kaiser auf familienfreundliche Grundrisse gesetzt, sagt Architektin Anja Klett. Die Dresdner Neustadt hat sich seit den 1990er Jahren zu einem Szeneviertel entwickelt, das viele Studenten anzog. Diese haben inzwischen Kinder und entscheiden sich gern für das neue Wohngebiet Obere Neustadt nahe der vertrauten Umgebung.

Der erste Abschnitt entlang der Tannenstraße wurde 2009 fertig. Er umfasst 20 Häuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen. Bis 2013 schloss sich der Bau von 14 Reihenhäusern, zehn Townhouses sowie – entlang des Grünzugs in Richtung Garnisonkirche – vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen und zehn weiteren Häusern an. Als Stapelhäuser bezeichnet sie die Architektin. An der Hans-Oser-Straße versorgt ein Biomarkt die

Bewohner. Insgesamt hat Kaiser in seiner Oberen Neustadt bisher 294 Wohnungen geschaffen, weitere 180 sollen folgen.

Markantes Gebäude in dem Areal ist die Garnisonkirche. Diese hatte Kaiser Ende der 1990er-Jahre gekauft und saniert. Nun übernimmt er die Instandhaltung. Inzwischen steht die Kirche nicht mehr allein in dem parkähnlichen Areal. Neben den Wohnungen baute Manfred Kaiser einen Kindergarten und eine Wohnanlage für Senioren. So hat er ein Viertel geschaffen, in dem mehrere Generationen zu Hause sind. Er unterstützte die Sanierung der Brunnenanlage oberhalb des Alaunplatzes mit rund 70.000 Euro und legte zudem einen Grünzug an.

Der Investor engagiert sich darüber hinaus als Mitglied des Arbeitskreises Stadtgestalter Dresden, ein Zusammenschluss etwa zehn regionaler, mittelständisch geführter Bauträger in der Stadt beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunter-

nehmen e. V. Landesverband Mitteldeutschland. „Wir haben uns im September 2013 zusammengefunden und wollen Einfluss nehmen, Hürden für den Wohnungsbau in der Stadt abzubauen“, erklärt Kaiser.

Dabei haben sich die Arbeitskreismitglieder folgende Schwerpunkte gestellt: Verbesserung der Kommunikation mit der Stadtverwaltung und dem Stadtrat, Stärkung des Images der Bauträger in der Verwaltung und der Öffentlichkeit, Optimierung der Investitionsbedingungen für den Wohnungs-

bau, Informationsaustausch und Weiterbildung, Marktanalysen und Markteinschätzungen / Wohnungspolitisches Konzept sowie Erhöhung der Wohneigentumsquote.

Zu ihren Treffen mehrmals im Jahr laden die Stadtgestalter den Oberbürgermeister, den Bürgermeister für Stadtentwicklung und andere Persönlichkeiten ein. Entsprechend der derzeitigen Entwicklung benötigt Dresden rund 2.500 neue Wohnungen pro Jahr. Etwa die Hälfte davon haben die Mitglieder des Arbeitskreises im vergangenen Jahr realisiert. „Die Stadtgestalter sind in der

Lage, die in Dresden fehlenden Wohnungen maßgeblich zu schaffen. Aber man muss sie lassen und Hindernisse abbauen“, erklärt BFW-Geschäftsführer Mitteldeutschland Steffen Bieder. Zu den Themen gehören beispielsweise schnelleres Baurecht, Regelungen zu Stellplätzen und eine bessere Zusammenarbeit der städtischen Ämter untereinander. Stadtgestalter gibt es auch in anderen Orten wie Leipzig und Erfurt. Sie sind kein Allheilmittel, aber ein guter Weg zu mehr Kommunikation und Zusammenarbeit mit der Verwaltung.

ADVERTORIAL

60 Millionen Euro für Projekte in Leipzig und Dresden

Interview mit Gregor Bogen, Geschäftsführer WEP Gruppe

Herr Bogen – die WEP Projektentwicklung tritt mitteldeutschen Entwicklermarkt erst seit jüngster Zeit mit Projekten in Erscheinung. Schwimmen Sie auf der großen Welle mit?

Zunächst einmal: WEP gibt es seit 25 Jahren, angefangen haben wir mit der Entwicklung und Erschließung von Gewerbe- und Wohngebieten in Leipzig. Hier sind wir u.a. seit vielen Jahren im Auftrag einer städtischen Grundbesitzgesellschaft für die Entwicklung der Alten Messe mitverantwortlich. Zu unseren Referenzen zählen diesbezüglich auch die Leipziger BioCity und viele Projekte in den Alten Bundesländern. Allerdings waren wir bis vor einiger Zeit in Mitteldeutschland nicht im Bereich der Wohnungsbau-Projektentwicklung tätig, sondern haben das aufgrund des Marktumfelds zunächst u. a. in Frankfurt/Main und Hamburg erfolgreich betrieben.

Die WEP Projektentwicklung ist also eigentlich ein „alter Hase“ in der Branche?

Auf jeden Fall haben wir uns umfangreiches Knowhow im technischen und kaufmännischen Projektmanagement aufgebaut. Wir wissen also genau, wie man Budgets und Zeitpläne einhält – und dies nicht nur bei eigenen Projekten, sondern auch bei Vorhaben Dritter, um die wir uns kümmern. Darunter sind sowohl öffentliche als auch

private Auftraggeber. Wir hätten auch kein Problem mit Projekten im Bereich sozialer Wohnungsbau, wenn die Rahmenbedingungen stimmen, so wie zum Beispiel in Hamburg. Dort haben wir mit einem Partner in Hamburg-Bergedorf 104 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet – eine sehr interessante Erfahrung.

Warum waren die Erfahrungen interessant?

Weil es zunächst galt die sehr umfangreichen planerischen und baulichen Vorgaben in Zusammenhang mit der Förderung einzuhalten und später auch bei der Vermietung und beim Verkauf die Vorgaben aus den Richtlinien umzusetzen. Aber wir konnten damit zeigen, dass trotz der Skepsis vieler Beteiligten auch ein Projekt aus dem Segment sozialer Wohnungsbau erfolgreich sein kann.

An welchen größeren Vorhaben arbeiten Sie aktuell in Mitteldeutschland?

Das bekannteste Projekt stellt sicher „Pfundts Höfe“ in Dresden dar, direkt neben der berühmten Pfunds Molkerei an der Bautzner Straße. Hier bauen wir bei einem Projektvolumen von mehr als 30 Millionen Euro eine wirklich markante Architektur als Tor zur Dresdner Neustadt. Es entstehen ca. 7.500 Quadratmeter Wohnfläche und ca. 1.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche – das erfüllt uns schon mit etwas Stolz, so stadtbildprägend zu wirken.

In Leipzig entsteht gerade das „Konstantinum“. Hier bewegen wir ebenfalls rund 30 Millionen Euro und schaffen 11.000 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche als Blockrandschließung in der Kohlgartenstraße. Die befindet sich im boomenden Leipziger Osten – auch hier entsteht ein interessantes Produkt.



Tor zur Dresdner Neustadt:
Pfundts Höfe





Quelle: BMWF / Wissenschaftsjahr 2015

Bundesforschungsministerin Johanna Wanka an Deck der MS Wissenschaft in Dresden.

Halle vs. Leipzig - 1:0?

Es geht um leise Autos ohne CO₂-Emissionen, Gemüse auf dem Dach oder klimafreundliche Gebäudekonzepte. Es geht aber auch um viel Geld. Still und leise zog Halle im Wettbewerb „Zukunftsstadt“ am großen Bruder Leipzig vorbei.

VON OLIVIA JASMIN CZOK

Sie alle stehen auf Deutschlands Spielfeld, um ihre Visionen für eine lebenswertere Stadt in die Tat umzusetzen: 51 Städte, Gemeinden und Landkreise aus der gesamten Bundesrepublik traten 2015 in der ersten Phase des Wettbewerbs „Zukunftsstadt“ gegeneinander an. Kopf an Kopf die beiden Städte Halle (Saale) und

Leipzig. Gefrotzelt wird gerne: Halle – die Vorstadt von Leipzig. Doch dann die Niederlage für die Messestadt: Leipzig schied bereits in der ersten Runde aus.

Über drei Phasen hinweg sollen die Visionen am Ende, ab dem Jahr 2018, auf Realitätsnähe und Umsetzbarkeit geprüft und dem Praxistest unterzogen werden. Voraus-

setzung dafür sind gemeinsame Kooperationen von Bürgern, Wissenschaft, Lokalpolitik, Wirtschaft und Verwaltung. Lediglich 20 Städte, Landkreise und Gemeinden sind noch im Rennen und starten in diesem Jahr in die zweite Phase, die die konkrete Planung des vorgestellten Zukunftskonzepts beinhaltet. 2018 erhalten dann nur noch

acht Kommunen die Chance, die von ihnen entwickelte Vision in die Realität umzusetzen.

Und: Es geht um viel Geld. Standen in der ersten Phase „nur“ 1,75 Millionen Euro für die Konzeption der Visionen zur Verfügung – also etwa 35.000 Euro pro Kommune – sind es in der zweiten Phase schon 4 Millionen Euro. Die Projektlaufzeit wird dabei voraussichtlich Ende des Jahres starten und insgesamt eineinhalb Jahre betragen. Die Fördersumme für die dritte Phase wurde vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) noch nicht festgelegt. „Unser Projekt wird nun dem Realitätscheck unterzogen“, erklärt Dr. Steffen Fliegner vom Stadtplanungsamt Halle. Angetreten ist die Händelstadt mit einem Konzept zur Revitalisierung von Halle-Neustadt. „Wir haben einen Weg

gesucht, den angrenzenden Wissenschafts- und Technologiepark weinberg campus, das Gründerzentrum (TGZ) und die ehemals begehrte „Platte“ zusammenzuführen. Mit

Sanierungsstrategien, klimaneutralen Energie-Infrastruktursystemen und grünen Mobilitätskonzepten wollen wir Halle-Neustadt in ein „Real-labor“ verwandeln.“

Auf drei Konzeptpunkte hat sich Halle konzentriert: Bildung und Schulprojekt, Anwohnerbeteiligung mit dem Medium Kunst sowie Neubau in der Großraumsiedlung. „Unser Vorteil gegenüber

Leipzig könnte im Vorzug konkreter Ausrichtungen mit einem präzisen Fokus gegenüber einem gesamtstädtischen Ansatz gelegen haben“, mutmaßt Fliegner.

Stefan Heinig vom Stadtplanungsamt Leipzig ist unklar, aus welchen Gründen die zweite Phase nicht bewilligt wurde. „Es

stand von vornherein fest, dass zwei Drittel abgelehnt werden.“ Hinter den Kulissen wird gemunkelt, dass der Zuschlag sowieso nicht an beide Kommunen hätte vergeben werden können und deshalb nur eine von beiden in die nächste Runde kam.

Leipzig lässt sich dennoch nicht aufhalten. „Nun werden wir unser Konzept mit eigenen Mitteln umsetzen und die Öffentlichkeit an unserem integrativen Stadtkonzept beteiligen“, so Heinig. Fokus legt die Stadt auf die Tradition der Friedlichen Revolution, die als Ausgang und Anreiz für einen gemeinsamen Weiterentwicklungsprozess zu einer offenen, internationalen und toleranten Stadt Leipzig dienen soll. Dazu gehören anregende Diskussionen mit Bürgern, weiterführende Workshops zur Erarbeitung von Ideen und Handlungsempfehlungen für ein besseres Zusammenleben.

Die Hallenser freuen sich bereits und planen fleißig, denn „die zweite Phase ist schon mit etwas mehr Geld verbunden, damit können wir schon mehr erarbeiten als in der ersten Phase“, sagt Fliegner.

4 MILLIONEN
EURO
IN DER ZWEITEN
PHASE

HL komm
TELEKOMMUNIKATIONS GMBH

UNSERE BAUSTELLE

IHR neues Breitbandhaus

HL komm baut in Ihrem Auftrag das modernste und zukunftsfähige HL komm Glasfasernetz.

Unsere Leistungen umfassen dabei alle Telekommunikationslösungen, die Sie für Ihr erfolgreiches Geschäft benötigen: Internet, Telefonie, Rechenzentren und Vernetzung.

Mit unserem maßgeschneiderten Service bringen wir Ihr Unternehmen ins Netz; schnell, sicher und zuverlässig und immer mit persönlicher Erreichbarkeit 24/7.

Zweite Sanierungswelle in Chemnitz

Auswärtige Denkmalspezialisten kaufen sich in Chemnitz ein – aber auch der Neubau boomt.

VON OLIVIA JASMIN CZOK

Während durch Leipzig und Dresden bereits die große Denkmalsanierungswelle gerollt ist, steht sie in Chemnitz offenbar bevor. Bauträger und Entwickler investieren zunehmend in den B-Standort und füllen ihre Vertriebspipeline mit andernorts bereits raren Denkmalobjekten auf. In Zentrum der Begierde steht insbesondere eines der größten Gründerzeit- und Jugendstilviertel Deutschlands: der Kaßberg. Eckhard Stiegele gehört zu den Spezialisten in der Denkmalsanierung und hat schon vor dem Boom mitgemischt.

Mit seiner Firma, der Hansa Real Estate AG, hat er drei Mehrfamilienhäuser aus der klassischen Gründerzeit erworben, die saniert und als Eigentumswohnungen weiterverkauft werden sollen. Damit ist die Hansa Real Estate bereits am Limit angekommen, denn es gibt keine Angebote mehr. „Unsere Gebäude gehören zu den letzten, alles andere ist aus meiner Sicht bereits verkauft“, sagt Stiegele, Vorstand des Bauträgers. „Selbst, wenn ich gern zehn weitere Objekte nehmen würde, es gibt keine mehr.“

Darüber hinaus erwarb das Unternehmen ein Fabrikgebäude im Poelzig-Areal, ein Gemeinschaftsprojekt der Chemnitzer Fasa AG und der Steinert Bauplanungsgesellschaft. „Diese werden zu einer Loftanlage umgebaut und ähnlich der Wellenwerke 1, 2 und 3 in Leipzig aufgezogen“, so Stiegele weiter. Die HRE greift dabei auf ihre jahrelange Expertise zurück und erstellt Drei- bis Vier-Raumwohnungen in der Größenordnung von 100 Quadratmetern und mehr.

Eckhard Stiegele ist nur einer von vielen Bauträgern, die gerade in Chemnitz aktiv werden. Besonders anziehend wirkt die Stadt, weil sich die Immobilienmöglichkeiten in A-Städten wie Berlin, Leipzig und Dresden allmählich erschöpfen. Als ehemalige Denkmalsanierungshauptstadt Sachsens hatte Leipzig einst eine ganze Denkmalsanierungsindustrie auf den Plan gerufen, die nun vor der Frage steht, wie geht es weiter? Denn in der Messestadt ist nichts mehr übrig.

„Immer mehr Investoren drängen aufgrund des Mangels an Produktangeboten

auf den Chemnitzer Immobilienmarkt“, sagt Jens Gülden, Geschäftsführer der Kaiser und Gülden GbR. „Das ist natürlich eine neue und auch sehr erfreuliche Situation. Sie beleben das Geschäft und treten mit anderen Preisindikatoren an.“ Immobilien liegen demnach bei unter 3.000 Euro pro Quadratmeter als Endkundenpreis. Ein vergleichbares Objekt zu dem Preis sei in Dresden oder Leipzig schon nicht mehr zu finden.

Vor allem aber auch steuerliche Vorteile würden Käufer reizen. „Die Leute suchen natürlich auch Investments im Immobilienbereich unter steuerlichen Gesichtspunkten“, fügt Gülden hinzu.

Die Zahl der Anträge zur Sanierung von Denkmalgebäuden steigt jedenfalls derzeit rapide an. Lagen der Stadt Chemnitz für 2015 noch 191 Sanierungsanträge vor, sind es im ersten Halbjahr 2016 bereits 190 (Stand: 31. August 2016).

Für Stiegele ist Chemnitz auch ein attraktiver Standort mit ausgeprägtem Wirtschaftsfundament und guter Kaufkraft: „Für die Stadt beginnt jetzt erst der zweite



Quelle: Stadt Chemnitz / Lars Rosenkranz



Die Visualisierung der „tanzenden Häuser“.

Quelle: furoris gruppe GmbH



Zukünftige Loftapartments im Poelzig-Areal.

Quelle: Hansa Real Estate

Sanierungsboom, der sich in Leipzig bereits in den 2000ern ereignete und nun auf einem hohen Niveau angekommen ist.“

Ein weiteres Indiz für die wachsende Attraktivität des Markts sind immense Neubauaktivitäten: 2015 verzeichnete das Statistische Landesamt Sachsen den Neubau von 204 Gebäuden für rund 61 Millionen Euro.

Im Fokus für Gebäudeneubau auch hier: der Kaßberg. Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft (CSg) gehört zu den Playern, die sich am oberen Ende der Kaßbergauffahrt ein Neubauprojekt gesichert hat. Hier soll eine Siedlung entstehen, bestehend aus mehrstöckigen Wohngebäuden, mit außergewöhnlicher unregelmäßiger Fassadengestaltung und parkähnlichem Außengelände. Eigens dafür wurde von der Genossenschaft ein Ideenwettbewerb initiiert, den die Furoris Gruppe, eine Fusion aus Architekten und Ingenieuren aus Chemnitz, mit ihrem Entwurf gewann.

Die „tanzende“ Gebäudeform soll den städtischen Verkehr aufnehmen, der sich an der Kaßbergauffahrt und der Theaterstraße abspielt. Laut Architekt Rico Sprenger sollen die geplanten Gebäude von jedem Standort anders aussehen.

„Ende 2017 könnte gebaut, 2018 schon vermietet werden“, sagt CSg-Vorstandschef Ringo Lottig. 35 bis 40 hochwertige Mietwohnungen sind geplant, die Stadt-zentrums- oder Südausrichtung habe. Die genaue Anzahl, Details zu den Grundrissen sowie Höhe der Mieten stehen noch nicht fest und werden erst bei der Feinplanung besprochen.

GETRÄNKEWELT

... Ihr zukünftiger Mietpartner

- ✓ Innovative Ladenausstattung
- ✓ Modernes Fassadendesign
- ✓ Trendige Sortimentsauswahl
- ✓ Spezielle Kundenorientierung
- ✓ Spannende Sortimente
- ✓ Vielseitiger Service

GETRÄNKEWELT ALS VERTRAGSPARTNER:

- ✓ Erfolgreicher Filialist seit über 20 Jahren
- ✓ über 70 Filialen in Mitteldeutschland
- ✓ Tochterunternehmen der Unternehmensgruppe Pfeifer Chemnitz
- ✓ Ladenlokale bis 600m²
- ✓ Langfristige Bindung/Mietsicherheit





An der Stelle des ehemaligen Blauen Bock wird die Hauptverwaltung der SWM Magdeburg errichtet.

Quelle: SWM Magdeburg / Architekturbüro Junk & Reich

Neue Hauptverwaltung am Standort Blauer Bock

Über 20 Jahre lang prägte das ehemalige DDR-Gebäude „Blauer Bock“ Magdeburgs Stadtbild. Nun riss die SWM Magdeburg den Plattenbau ab.

VON ANJA KESSLER-WÖLFER

Ein halbes Jahrhundert hat er nicht geschafft. Der Blaue Bock in Magdeburg – ein Plattenbau mit 321 Wohnungen, der seit Mitte 1967 die Innenstadt der Landeshauptstadt prägte – wurde im Sommer 2016 abgerissen. Als am 20. Mai dieses Jahres die erste Platte durch das beauftragte Abrissunternehmen abgenommen wurde, blieben viele Interessierte an der Kreuzung Breiter Weg / Ernst-Reuter-Allee stehen, um dieses Schauspiel zu verfolgen. Der Blaue Bock, der seinen Namen durch die blauen Kacheln an der Außenwand bekam, fiel damit nach mehr als 20 Jahren Leerstand. An seiner Stelle errichten die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg) ein Verwaltungsgebäude für etwa 350 Mitarbeiter.

Im Oktober 2014 gaben die SWM Magdeburg bekannt, dass sie den Blauen Bock gekauft haben. „Wir freuen uns, der Stadt damit wichtige Impulse für eine nachhaltige



positive Entwicklung zu geben und einen der letzten Schandflecke mitten im Herzen der Stadt zu beseitigen“, sagte zu diesem Zeitpunkt Helmut Herdt, Sprecher der Geschäftsführung. „Wir werden auf eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit Wert legen, dies soll ein Haus für alle Magdeburger werden.“ Neben der Hauptverwaltung werden auch das SWM Kundencenter und verschiedene Ladengeschäfte einziehen.

Für die Gestaltung des Gebäudes hatten sich die SWM Magdeburg für ein zweistufiges VOF-Verfahren entschieden. Nach einer Vorauswahl stellten sieben Architekturbüros (drei Magdeburger, je eines aus Berlin, Stuttgart, Weimar und Düsseldorf) in der zweiten Stufe ihre Konzeptstudien vor. Das Architekturbüro Junk und Reich aus Weimar legte mit seinem Konzept eine überzeugende Idee vor. Die Entscheidung traf ein Gremium aus Vertretern der Stadt, der SWM Geschäftsführung und des Betriebsrates sowie des Magdeburger Gestaltungsbeirates. „Mit dem Konzept von Junk und Reich haben wir ein Gebäude ausgewählt, welches durch seine hohe Ästhetik und Funktionalität unserem Anspruch gerecht wird, für die

Bevölkerung | Kennziffern

Bevölkerung		
Hauptwohnsitz Magdeburg		
31.12.2005	–	228.775
31.12.2012	–	232.660
31.12.2014	–	234.858
31.12.2015	–	238.212

* Einwohnermelderegister

Seit 2005 wächst die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Magdeburg kontinuierlich. Von 2005 bis 2015 ist die Einwohnerzahl um rd. 9.437 Personen gestiegen, das entspricht einem Wachstum von 4,2 Prozent.

Haushalte



* Eigene Hochrechnung ** Nach Regionalisierter Bevölkerungsprognose 2008/2025
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Stadt eine neue Mitte zu schaffen“, so Herdt. „Mit dieser Idee können wir dem Wunsch der Magdeburger nach einem offenen Haus nachkommen und bieten unseren Mitarbeitern einen modernen Arbeitsort mit optimalen Bedingungen für die Erfüllung ihrer Aufgaben, die Magdeburger zuverlässig mit Energie zu versorgen.“ Darüber hinaus können hochwertige Gewerbeflächen in der besten Lage angeboten werden. „Damit verbunden ist auch die umfassende Neugestaltung der Freifläche zwischen den Gebäuden Blauer Bock und Karstadt, von der beide Seiten profitieren werden.“

Im Herbst 2016 finden Umverlegearbeiten mehrerer Medien statt. Der Verbau für das Gebäude wird im Frühjahr 2017 realisiert. Im Anschluss beginnt der eigentliche Bau des Gebäudes. Der Einzug ist für 2019 avisiert.

Das Gebäude wurde zu Beginn der 1970er Jahre fertig gestellt und beinhaltete 48 Einraumwohnungen, die vornehmlich an Krankenschwestern und Schwesternschülerinnen vermietet wurden. Bereits zu DDR-Zeiten gab es einen hohen Leerstand, 1992 zog der letzte Mieter aus.

Qualität sichern. Sachverstand nutzen.

Je größer das Bauprojekt, desto größer das wirtschaftliche Risiko.
Setzen Sie deshalb auf die Bautechnik-Experten von TÜV SÜD.

Gerne helfen wir Ihnen, Ihre Fragestellungen zu Themen wie Wohnraumlüftung, Bau- und Raumakustik, Barrierefreies Bauen, Brandschutz, Betonsanierung u.v.m. zu beantworten.

Damit Rechtskonformität, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Sprechen Sie uns gleich an.

Wir sind bundesweit präsent und international tätig.



Industrie Service

**Mehr Sicherheit.
Mehr Wert.**

Bauwut in Erfurt

Bevölkerungsanstieg und Wachstumsherausforderungen: Die Landeshauptstadt Thüringens setzt deshalb aktiv auf Wohnungsneubau und Stadtteilentwicklung. Mit Erfolg: 790 Wohnungen befinden sich derzeit in Bau.

VON OLIVIA JASMIN CZOK

Einen Mehrbedarf an etwas 550 Wohnungen jährlich wird Erfurt benötigen. Der aktuelle Leerstand im Altbestand betrage, laut Paul Börsch, Erfurter Stadtplanungsamtsleiter, lediglich drei Prozent. Und selbst die Gründerzeitviertel seien fast komplett saniert und bewohnt. „Deshalb muss der zusätzliche Wohnungsbedarf weitgehend durch Neubau gedeckt werden“, so Börsch. Aktuell sind 790 neue Wohnungen im Bau, zum allergrößten Teil Mietwohnungen. Wird in diesem Jahr noch mit einer Fertigstellung von 300 Wohnungen und 120 Einfamilienhäusern gerechnet, sind es 2017 schon allein 570 Wohnungen.

„Auf dem Johannesfeld hinter den Stadtwerken wächst derzeit ein ganz neuer Stadtteil mit einer Kita, 324 Mietwohnungen und einem Stadtteilpark“, sagt Börsch

in einem Interview mit der Thüringer Allgemeinen Zeitung. Ein Investor, der sich hier niederließ, ist die ProWohn Immobilien AG aus Arnstadt, die bereits die Erfurter Wohnanlage „Luisenpark“ und den „Comthurhof“ realisierte. 2013 hat sie mit der Projektentwicklung der Brachfläche im Bereich Lasallestraße / Friedrich-Engels-Straße in der Erfurter Johannesvorstadt begonnen.

2014 startete das Bauvorhaben auf dem 3,5 Hektar großem Grundstück, welches im südlichen Teil des Areal 158 Wohnungen mit entsprechenden Tiefgaragen in elf Mehrfamilienwohnhäusern umfasst. Insgesamt setzt die ProWohn AG derzeit den Neubau von 324 Wohnungen in der Johannesvorstadt um, weitere Projekte in Erfurt sind in Planung.

„Auf der Südseite der Johannesgärten

sind bereits 70 Wohneinheiten fertiggestellt und sogar bezogen“, sagt Hartmut Heese, Vorstand der ProWohn AG. Weitere sieben Häuser mit insgesamt 88 Wohneinheiten seien im Bau, die Ende 2017 beendet werden sollen. Die Gestaltung der Gebäude übernahmen Dr. Anke Schettler aus Weimar und Prof. Dr. Ingo Andreas Wolf aus Leipzig, die das vorgeschaltete städtebauliche und architektonische Wettbewerbsverfahren gewannen.

Auch die Nordseite wird fleißig bebaut. „Hier haben wir schon 166 Wohneinheiten mit 164 Tiefgaragenstellplätzen und ein Haus mit 26 Wohneinheiten im Rohbau“, ergänzt Heese. Fertigstellung: Frühjahr 2019. Alle Wohnungen sind zwischen 58 und 125 Quadratmetern groß, die bereits bezogenen Apartments werden für 9 Euro pro Quadrat-

Fläche die nach dem Wettbewerbsverfahren „Brühl Süd“ bebaut werden soll.

Quelle: ADOBE Architekten & Ingenieure Erfurt





Die Südseite der Johannesgärten ist bereits fertiggestellt.

Quelle: Architektur Fotograf Schmidt



meter kalt vermietet. Insgesamt 70 Millionen Euro hat das Unternehmen investiert.

Ein weiterer Stadtteil, auf den sich die Stadt Erfurt auch selbst konzentriert, ist der Brühl. Seit 1995 entwickelt die LEG Thüringen als Eigentümer der Flächen das Stadtquartier Erfurt-Brühl und hat aus dem ehemaligen Gewerbegebiet ein Wohnviertel mit Einkaufsmöglichkeiten und Kulturstätten, wie dem Theater oder den Park „Brühler Garten“, gemacht.

Im Zuge eines Interessenbekundungsverfahrens wurden im vergangenen Jahr potenzielle Investoren für die definierten Baufelder ermittelt: Sparkasse Mittelthüringen, ImoBau GmbH, Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH und HK Immobilien manufaktur GmbH. An den Verkauf dieser Flächen an Investoren war die Auslobung

eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs geknüpft, der auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der UmbauStadt GbR erfolgte.

Über diesen Realisierungswettbewerb wurde im August 2016 die Bebauung der letzten freien Grundstücke für die insgesamt vier Baufelder festgelegt. Auf dem 1,9 Hektar großen Areal haben die Preisträger moderne Wohnhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

Pro Wettbewerbsgebiet wurden jeweils ein erster bis dritter Preis vergeben. Gewonnen haben Schettler Architekten für das Wettbewerbsgebiet 1 und Adobe Architekten für das Wettbewerbsgebiet 4 – beide aus Erfurt. Die anderen beiden ersten Preise durften TRU Architekten Part aus Berlin für

das Wettbewerbsgebiet 2 und Thillmann Architekten aus Koblenz für das Wettbewerbsgebiet 3 entgegennehmen. Insgesamt wurde ein Preisgeld in Höhe von 106.000 Euro vergeben.

„Mit dem Abschluss des Realisierungswettbewerbs können nun die Grundstücke an die Vorhabenträger verkauft werden“, sagt Pressesprecher Dr. Holger Wiemers von der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH, die gemeinsam mit der Stadt Erfurt den Wettbewerb betraut und vollzogen hatte. Sobald der Bebauungsplan für den Bauabschnitt mit dem Lückenschluss von der Warsbergerstraße und Rudolfstraße vorliege, könnten die Arbeiten auf den vier Grundstücken beginnen. „Ein Baubeginn im nächsten Jahr ist durchaus realistisch“, so Wiemers.



Wolkenkratzer für Jena

Thüringens Universitätsstadt stellt erste Hochbaustudie Mitteldeutschlands vor

VON OLIVA JASMIN CZOK

Jena entwickelt sich prächtig. Nicht grundlos wurde der Stadt gleich mehrfach der Titel „Super-Boom-Stadt“ von der Zeitschrift Focus und dem Handelsblatt verliehen. Was deutlich für das „München des Ostens“ spricht, ist die Konzentration von Hochtechnologie, die renommierte Universität sowie das günstige Klima für Investoren – zuletzt hatte die Carl Zeiss AG 150 Jobs nach Jena verlegt. Damit vor allem auch letzteres so bleibt, hat das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena vor kurzem eine Studie beim Stuttgarter Architektur- und Stadtplanungsbüro Wick und Partner in Auftrag gegeben. Anfang September wurde die „Standortstudie zu vertikalen Bau-Typologien in der Innenstadt“ vorgestellt. „Neun Standorte

wurden untersucht, sechs sind als geeignet eingestuft worden. Hinzu kommen die Areale Inselplatz, Eichplatz und Bachstraße“, erläutert Stadtentwicklungsdezernent Dennis Peisker. Anstoß für die Studie habe die Tendenz gegeben, dass in Innenstädten bei allgemeinem Flächenmangel eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen immer mehr Gewicht erlangen würde. „Mit dem Vorliegen der Studie wurde eine hervorragende Grundlage für Anfragen von potenziellen Investoren geschaffen“, so Peisker weiter.

Geplant werden Hochpunkte, ähnlich dem JenTower, die zum Symbol der Stadt avancieren und dank ihrer Größe neue Strukturen, neue Quartiere mit eigener Charakteristik ermöglichen sollen. Bei den

neuen Hochpunkten wird sich in der Höhe maximal am „Bau 15“ am Ernst-Abbe-Platz orientiert: 43 Meter hoch. Dabei wurden sichelförmige Prüfzonen um die östliche Innenstadt definiert, die hohes Potenzial für Hochpunkte bietet, über ausreichend Flächen verfügt und in dem eine Einbindung in den Stadtgrundriss gegeben ist.

Zu den neun analysierten Standorten zählten: Dornburger Straße, südlich Nollendorf Platz/Am Anger, südlich Spittelplatz/Wiesenstraße, Löbstedter Straße/Am Anger, Saalbahnhofstraße, südlich Spittelplatz/Käthe-Kollwitz-Straße, Am Anger, Saalbahnhofstraße/Steinweg, Am Eisenbahndamm/Stadtrodaer Straße, Knebelstraße, Am Eisenbahndamm, Fischergasse/Am Volksbad, nördlich des Volksbades

Standortstudie

zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt von Jena

Standortprüfung –
Potentielle Hochpunktstandorte

- Prüfzone, Entwicklungszone östliche Innenstadt
- Prüfquartiere, Entwicklungsbereiche der Innenstadt
- Geeignete Hochpunktstandorte
- Nicht geeignete Hochpunktstandorte
- Bestehende Hochpunkte



Grafikvorlage: © Wick + Partner Stuttgart

und schließlich Ebertstraße, nördlich Alexander-Puschkin-Platz. Abgelehnt wurden davon die Dornburger Straße, Am Volksbad sowie die Eberstraße. Zusätzlich zu den einzelnen Standorten wurden drei Prüfquartiere festgelegt, die sich aufgrund der Lage, Zentralität und Größe grundsätzlich für die Errichtung von Hochpunkten eignen: Dazu gehören der Inselplatz, der Eichplatz und die Bachstraße.

Ziel ist es, dem dynamisch entwickelnden Zentrum, mit der knappen Flächenverfügbarkeit, besonders im Areal des Inselplatzes, einen repräsentativen Ausdruck durch Bauten zu verleihen, die Stadtsilhouette zu verschönern und das Image zu fördern. Aussagen über die Wirtschaftlichkeit und die Rentabilität einer oder mehrerer Hochpunkte werden in der Studie nicht getroffen.

Doch die Stadt braucht nicht nur Image und Investoren. Besonders Wohnungen sind für Jena von Belang. Die Hochbaustudie

solle laut Peisker auch dafür in die Bresche springen. Denn insbesondere die „Recht auf Stadt“-Initiative fordert Wohnungsneubau. „In Jena sind in den vergangenen vier Jahren ca. 2.500 neue Wohnungen entstanden, d. h. im Durchschnitt über 600 Wohnungen und damit über ein Prozent Zubau pro Jahr, gemessen am Gesamtwohnungsbestand“, erläutert Peisker dazu. Mindestens 2.500 weitere Wohnungen seien in den nächsten Jahren notwendig, um das wichtigste Instrument der Jenaer Wohnungspolitik zu erfüllen: bezahlbares Wohnen durch ein breites Angebot auf dem Wohnungsmarkt. „Die Hochhausstudie kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten“, sagt der Stadtentwicklungsdezernent.

Aufgrund der immensen Stadtentwicklung zieht auch die Stadt Leipzig wieder vermehrt den Hochhausbau in Erwägung. „Es muss geprüft werden, ob wir in Zukunft höher bauen. Hochhäuser sind zwar nicht immer eine optimale Lösung, aber sie wir-

ken der Flächenverdichtung entgegen“, erklärt Oberbürgermeister Burkhard Jung (SPD). Eine konkrete Studie dazu gebe es noch nicht, allerdings soll ein Flächenatlas zu konkreten Details im Ressort von Bürgermeisterin Dorothee Dubrau erstellt werden.

Seit den 1920er Jahren wird schon über Hochhausbau nachgedacht. Möglichkeiten dafür gebe es vor allem am Goerdelerring, neben dem Gebäude der IHK zu Leipzig. Vor kurzem hat das Berliner Architekturbüro Bofinger & Partner Pläne für ein 100 Meter hohes Gebäude mit ansehnlicher Glasfassade vorgestellt. 27 Etagen und eine vierstöckige Tiefgarage mit rund 400 Stellplätzen könnte das Gebäude umfassen. Bereits 1994 ist der Architekt mit den Entwürfen beim Gestaltungswettbewerb „Ideen- und Realisierungswettbewerb Goerdelerring“ angetreten, nun hat er diese für einen neuen Investor aktualisiert. Allerdings sei das Projekt nicht spruchreif, so Architekt Bofinger.

ADVERTORIAL

OFB und klm Architekten Leipzig bauen „BernsteinCarré“

An prominenter Lage in Leipzigs Innenstadt entsteht ein hochwertiges Geschäfts- und Wohngebäude

Die OFB Projektentwicklung GmbH, eine 100-prozentige Tochter der Landesbank Hessen-Thüringen und klm Architekten Leipzig legten am 24. August 2016 mit vielen Gästen aus Wirtschaft und Politik den Grundstein für das Geschäftshaus BernsteinCarré am Brühl / Ecke Katharinenstraße, welches in den folgenden Monaten errichtet wird. Zum Jahresende soll bereits das Richtfest begangen werden.

„Das BernsteinCarré ist eines unserer großen Projekte in den neuen Bundesländern. Unser Ziel ist es, mit dem Neubau einen Beitrag zur weiteren Belebung des Brühls zu leisten. Die Jahrhunderte alte Tradition der Geschäftsstraße entlang der alten Via Regia hat Potential, welches wir mit unserem Projekt mitgestalten können. Die Entwicklung des BernsteinCarré ist der Beginn unseres Engagements in Sachsen und weitere Projekte werden folgen“, so René Strauß, Büroleiter der OFB in Leipzig.



Im Rahmen eines Architekturwettbewerbes setzten sich klm Architekten aus Leipzig mit ihrem Siegerentwurf gegen eine Vielzahl an Bewerbern aus ganz Deutschland durch. Dieser greift in seinem Grundaufbau (Sockelzone, Hauptgeschoss und Kapitell) die Tradition der Leipziger Messehäuser auf. Der leitende Architekt Thomas Hille ergänzte ihn mit Elementen moderner Architektur und einer markanten Gestaltung der Spitze Brühl / Ecke Katharinenstraße. Im Ergebnis

fügt sich das Erscheinungsbild des BernsteinCarré harmonisch in die umliegenden Gebäude ein und setzt gleichzeitig einen deutlichen Akzent zur weiteren Aufwertung des Brühls.

„Das Museumsquartier in seiner städtebaulichen Idee zu vollenden und Leipzig an so prominenter Lage mitzugestalten, ist uns eine Freude und große Herausforderung, deren wir mit unserem Entwurf gerecht werden“, erklärt Olaf Koeppen, Geschäftsführer von der klm Architekten Leipzig GmbH, der mit seinem Team von 20 Architekten, Innenarchitekten und Immobilienspezialisten wirtschaftliche und individuelle Gestaltungslösungen für Büros, Hotels und Wohngebäude konzipiert.

Die gemeinsame Zielstellung von OFB und klm Architekten hochanspruchsvolle Architektur mit wirtschaftlicher Effektivität zu verbinden, macht das BernsteinCarré zu einem erfolgreichen Projekt.

Leidenschaft, Kreativität und Ideenreichtum

**Interview mit Eckhard Stiegele
Vorstand der HANSA Real Estate AG**



Herr Stiegele, seit 1996 sind Sie erfolgreich als Bauträger in den Bereichen Denkmalschutzsaniierung und Neubau tätig. Was unterscheidet die HANSA Real Estate von seinen Mitbewerbern?

Wir haben von Anfang an eine Nische im Leipziger Wohnungsmarkt belegt. Wir entwickeln Konzeptimmobilien und entsprechen nicht immer dem üblichen Anlageprodukt. Mit unseren Wellenwerken haben wir gegen das gängige Investitionsobjekt eine Immobilie geplant, welche im Grünen und am Stadtrand für Familien mit Kindern ansprechend ist. Wir haben schon früh großzügige Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung im Loftstil mit industriellem Flair entworfen. Hierfür haben wir bereits mehrere Auszeichnungen erhalten, unter anderem den Leipziger Immobilienpreis 2015.

Was macht Leipzig Ihrer Ansicht nach als Standort attraktiver als beispielsweise Dresden oder Erfurt?

Die Stadt hat eine unglaubliche Dynamik und ein hohes Entwicklungspotential in allen Bereichen. Wir haben eine große Vielfalt an kulturellen Einrichtungen, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine einzigartige

Im denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Wellenwerks IV in Leipzig neu entstandene Eigentumswohnungen mit Blick auf die Weiße Elster.

demografische und wirtschaftliche Entwicklung. Dies ist nicht vergleichbar mit anderen Städten der neuen Bundesländer. Im Immobilienbereich ist Leipzig schon lange kein Geheimtipp mehr. Die Stadt ist grundsaniiert und die Altbau-/Denkmalschutzsubstanz aufgebraucht. Wir sehen aber auch ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten in anderen Städten wie bspw. Halle, Magdeburg und Chemnitz.

Sie vermieten außerdem exklusive Objekte in besonderen Lagen und in beliebten Stadtteilen – nicht nur in Leipzig, sondern auch in Berlin. Unter welchen Prämissen/Leitlinien vermieten und verkaufen Sie Ihre Objekte?

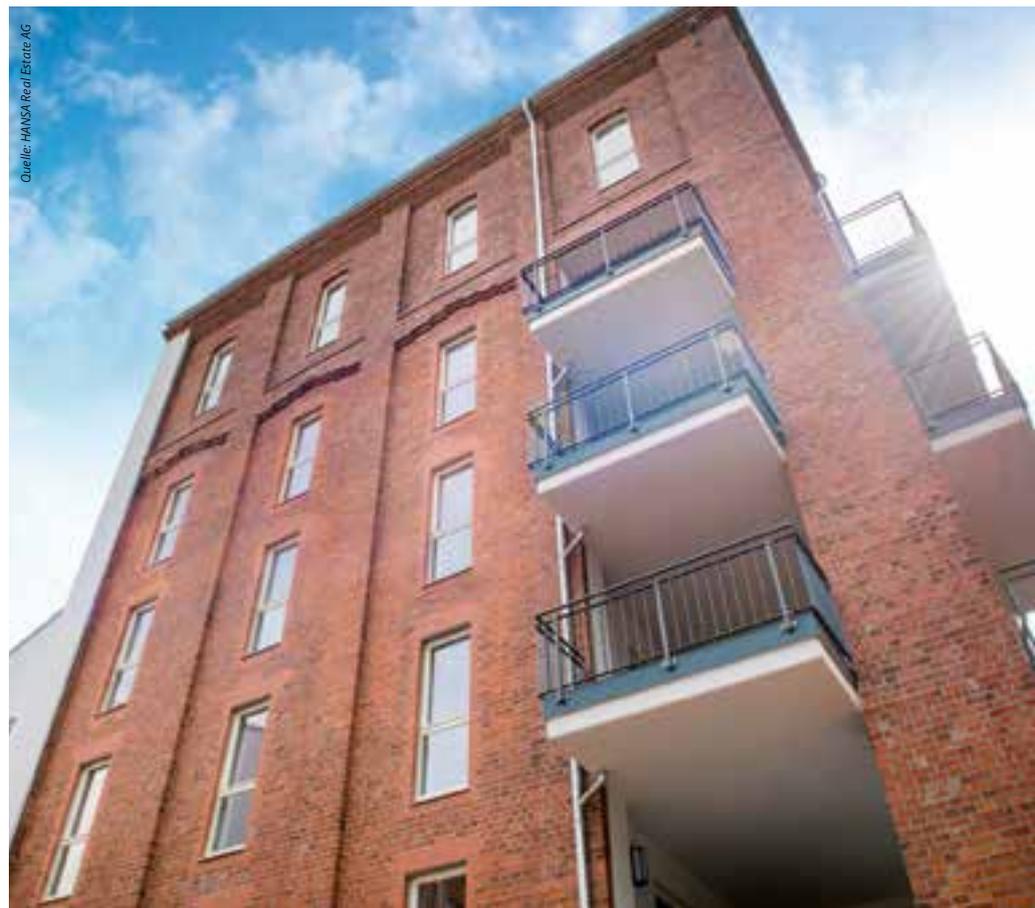
Wir suchen einzigartige Immobilien mit Alleinstellungsmerkmalen, die sich am Markt hervorheben. Wir haben viele Projekte in Wassernähe oder Objekte mit einer besonderen Geschichte. Wir möchten unseren Anlegern und Eigennutzern besondere Im-

mobilien anbieten. Hierbei richten wir uns immer wieder nicht nur geografisch sondern auch thematisch neu aus. So haben wir in Dresden ein Gesundheitszentrum für Ärzte und Praxen entwickelt. Dieses konnten wir vergangenes Jahr übergeben und erhielten großen Zuspruch.

Es kommt uns weniger auf den Sofortverkauf an, als auf eine Immobilie, die sich auf dem Markt hervortut und unsere Visionen widerspiegelt.

Welche Wohnungstrends können Sie für die nächsten Jahre ausmachen?

Wir konnten einen Mangel an großen und bezahlbaren Wohnungen feststellen. Durch den Investorenboom in den 90er Jahren wurde gerade in Leipzig auf kleine Wohnungen zu günstigen Preisen gesetzt. Diese waren für Investoren besonders attraktiv. Der Bedarf zeigt, dass wir heute zu wenige familienfreundliche Wohnungen in grüner Lage haben. Dies werden wir ändern!



Quelle: HANSA Real Estate AG



Quelle: CG Gruppe AG
(Visualisierung: Falk-Schalbach)

Leipziger Gewerbe-Allerlei

Neue Nutzungsvielfalt am alten Postbahnhof

Am 1. Februar 1912 wurde der Postbahnhof Leipzig am Mariannenpark noch vor dem Leipziger Hauptbahnhof in Betrieb genommen. Mit seinen 16.000 Quadratmetern war er die größte Bahnpostanlage seiner Zeit. Nachdem die Deutsche Post AG die Bahnpost einstellte und ihre Transporte auf die Straße und in die Luft verlagerte, wurde die Anlage 1994 geschlossen.

Gegen den Verfall von Gebäuden und Gelände wirkt nun die CG Gruppe AG, die mit dem Kauf der 7,4 ha großen Industriebrache in 2014 die Weichen für die Neuausrichtung zu einem hochmodernen Gewerbepark mit ausgeprägter Nutzungsvielfalt stellte. In einem ersten Schritt wird der Bestand auf dem in eine Nord- und Südfläche unterteilten Grundstück vollständig saniert. Derzeit laufen umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen wie Dacharbeiten, die Überarbeitung der Fassaden sowie der Einsatz neuer Fenster.

Mit der aktuellen Bauantragstellung für den Nordteil ist der nächste Schritt eingeleitet. Für das Südgelände ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Leipzig das Bau-

planungsverfahren in Vorbereitung. Hier sind flächenintensive Freizeit- und Sportangebote wie ein Kletterpark oder Beachvolleyballplätze vorstellbar.

Flexible Hallenflächen für vielfältige Nutzung

Das Konzept für den Nordteil sieht Hallenflächen auf rund 50.000 Quadratmetern für Lager, Produktion und Büroflächen vor. „Flexible Flächen ermöglichen den Mietern Mitsprache bei der Grundrissaufteilung“, sagt Ulf Graichen, Leiter der Niederlassung Leipzig der CG Gruppe AG. „So finden unterschiedlichste bauliche Besonderheiten Berücksichtigung, etwa für Autowerkstätten oder die IT-Branche.“

Auch als Lebensmittelgroßmarkt oder Getränkegroßhandel bieten sich die Räumlichkeiten an. Die Nähe zu Innenstadt und Hauptbahnhof macht das Gewerbeareal zudem attraktiv als Umschlaglager für Einzelhandel und Läden im Stadtzentrum. Handwerkerbetriebe können Werkstatt und Warenlager kombinieren und so das einstige Gelände gedeihen lassen.

Über die CG Gruppe AG

Die CG Gruppe Aktiengesellschaft ist ein Immobilien-Projektentwickler mit eigener Baukompetenz. Das deutschlandweit agierende Unternehmen gestaltet seit über 20 Jahren die Entwicklung, bauliche Umsetzung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit konzentrieren sich auf ausgesuchte Lagen in Berlin, Leipzig, Dresden, Frankfurt/Main, Köln und Düsseldorf. Mehr als 250 Mitarbeiter sorgen bei Akquisition, Projektierung und Bauausführung für die hohe Qualität und Zukunftsfähigkeit der Immobilienprodukte. Kerngeschäft ist der Mietwohnungsbau für institutionelle Investoren. In diesem Segment ist die CG Gruppe AG in Deutschland marktführend. Der Leistungshorizont des Unternehmens ist für die nächsten fünf bis sieben Jahre auf ein Gesamtvolumen von ca. 3,9 Milliarden Euro angelegt. Aktuell werden Projekte im Umfang von 1,8 Milliarden Euro vorbereitet. Für Projekte in Ausführung investiert die CG Gruppe AG 380 Millionen Euro, weitere 500 Millionen Euro sind bereits vertraglich fixiert.



So soll der Neubau am Burgplatz aussehen.
(Visualisierung Rico Ulbricht)

Burgplatzloch adé

Jahrelang klaffte ein riesiges Baustellenloch am Burgplatz gegenüber dem Neuen Rathaus in Leipzig. Jetzt kommt Bewegung in die Grube.

Leipzigs Innenstadt bekommt eine Baustelle mehr. Nach den Höfen am Brühl, der Hainspitze und dem bald fertig gestellten BernsteinCarré ist nun offensichtlich der Burgplatz am neuen Rathaus an der Reihe. Die klaffende Baustelle hinter dem Zaun hat einen Eigentümer gefunden, der auch bauen möchte: das Schweizer Familienunternehmen Even Capital. Nach der erfolgreichen Eröffnung des „Petersbogen“ als Einkaufscenter in 2001 zwischen Petersstraße und Schlossgasse, wurden die Arbeiten zum zweiten Bauabschnitt eingestellt. Ursprünglich waren hier Geschäftsräume und ein Hotel geplant. 13 Jahre lang blieb die Fläche ungenutzt – der britische Projektentwick-

ler amec verlor jegliches Interesse bis die Leipziger Stadtbau AG 2014 das kleine Areal schließlich käuflich erwarb.

Und nun geht alles schnell. Fassadenentwürfe wurden bereits vorgestellt. Den Sieg errang das Berliner Architekturbüro KK Architekten. Der Baubeginn sollte im Sommer dieses Jahres stattfinden, wurde jedoch verschoben. Geplant ist ein Hotel mit 190 Zimmern sowie Einzelhandelsflächen auf 3.500 Quadratmetern und sogar ein Restaurant mit Blick auf das neue Rathaus. Das Projekt soll 2018 fertig gestellt werden.

*Fassadenentwurf von Christoph Kohl
Architekten, Berlin*



Vier Großareale in Entwicklung

Leipzig bietet Platz für riesige Flächenentwicklungen – relativ zentrumsnah. Aktuell entstehen vier neue Stadtquartiere zwischen einem und 40 Hektar.

VON ANJA WOLF

Für das neue Stadtquartier am Lindener Hafen, in Verantwortung der städtischen Entwicklungsgesellschaft LESG, ist bereits der Grundstein gelegt. Auf 40.000 Quadratmetern Fläche werden Investoren in den nächsten drei Jahren rund 500 Wohnungen entstehen lassen – zum Kauf und zur Miete. Noch in diesem Jahr beginnen die Bauarbeiten der Otto Heil Immobilien (Los 2, 66 Wohnungen, eine Gewerbefläche), der TOK Projekt Bau (Los 5, 24 Eigentumswohnungen, 1 Gewerbefläche) und von Eyemaxx (Lose 3 und 4, 89 Mietwohnungen). Im nächsten Jahr folgen die Baywobau (Los 1, Wohnungen, Gewerbe, Spielplatz) und Immvest Wolf (Los 6d, 23 Mietwohnungen). Auf den weiteren Flächen entstehen Stadthäuser für Selbstnutzer. Bis zum Ende des Jahres sollen auch die vier Flächen des zweiten Vermarktungsabschnittes vergeben sein. Bis 2020 ergänzt die LESG Leipzigs neues Hafenviertel noch um eine Kita.

Weit sind auch die Planungen rund um den Hauptbahnhof gediehen. Hier entstehen in drei Teilprojekten über 1.000 Wohnungen, ein Gymnasium mit Sporthalle, fünf Hotels und Gewerbe. Konkret geht es zum einen um das Gelände des Thüringer Bahnhofes im Westen. Hier entwirft der Bremer Projektentwickler Leipzig 1 GmbH ein innerstädtisches Mix-Used-Quartier mit bis zu 100.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, die ab 2018 in Teilabschnitten gebaut werden sollen. Parallel entstehen in den nächsten drei bis fünf Jahren der Schulkomplex und der Parthe-Park.

Auf der Ostseite hat die S&G Development GmbH zum anderen den Bauantrag für zwei Hotels und ein Fernbusterminal gestellt mit dem Ziel, noch dieses Jahr den ersten Spatenstich zu setzen. Als dritte Fläche am Hauptbahnhof entsteht auf dem Kristallpalast-Areal durch den Projektentwickler Conpartis eine Wohnanlage mit zwei Hotels, Studentenapartments, Läden und Botani-

chem Garten. Auch hier ist mit einem zeitnahen Baubeginn zu rechnen.

In intensiven Planungen für ein weiteres Stadtquartier in der Nähe des Hauptbahnhofes steckt die CG Gruppe. Der ehemalige Preußische Freiladebahnhof soll zum Leuchtturmprojekt werden, das deutschlandweite Strahlkraft besitzt und zu einem der größten innerstädtischen Quartiersentwicklungsvorhaben zählt. Visionär Christoph Gröner will auf der innerstädtischen Industriebrache mit 200.000 Quadratmetern Grundstücksfläche bis 2021 ein komplett neues Stadtquartier entstehen lassen, das Wohnen und Arbeiten in modernster Lebensqualität ermöglicht.

Gedacht ist an ein grünes Quartier, einen autoarmen Stadtteil mit modernem Mobilitätskonzept, an eine technologisch zukunftsweisende Smart City, in der durch kosteneffizienten Wohnraum und architektonische Vielfalt eine soziale Durchmischung ermöglicht wird. Das Investitionsvolumen für die rund 3.030 Wohnungen und 24.985 Quadratmetern Gewerbe beträgt knapp 600 Millionen Euro.

Dass derart ambitionierte Stadtraumentwicklungen alles andere als Geburten ohne Schmerzen sind, zeigt das Beispiel der Stadtbau AG am Bayerischen Bahnhof. Nachdem die Stadt Leipzig mehrere Jahre durch immer wieder neue Forderungen an den Entwickler das Projekt fast zum Kippen gebracht hätte, scheinen nun die Weichen auf Grün zu stehen.

In einem Mediationsverfahren seit Anfang Mai konnten offenbar viele Streitpunkte für das 40 Hektar große Areal aus dem Weg geräumt werden. Für Anfang Oktober kündigte Wirtschaftsbürgermeister Uwe Albrecht die Ergebnisse an. Geplant sind hier Wohnungen für bis zu 10.000 Menschen, der Bau von mehreren Kitas, einer Grund- und Oberschule und eines Gymnasiums, Gewerbe und eine großzügige Grünfläche im Zentrum. Die Gespräche sind laut Informationen der Leipziger Volkszeitung soweit gediehen, dass die Bagger für die ersten Wohnhäuser noch 2016 anrücken können.



City-Boom: Der schwierige Weg zum Wachstum

Zuerst wollte es keiner glauben – jetzt kommen die Städte unter Druck: Fast über Nacht setzt ein teilweise rasantes Bevölkerungswachstum mitteldeutscher Städte ein. Die Freude ist groß – die Aufgaben sind es ebenso.

VON OLIVIA JASMIN CZOK

Dresden wächst und wächst. Zu den aktuell 548.800 Einwohnern sollen sich bis 2030 laut Kommunalstatistik 45.000 Einwohner hinzugesellen – das entspricht einem Anstieg um 8,4 Prozent. Nur Leipzig wächst noch schneller. Schon jetzt wird in der Spitze ein Bevölkerungsanstieg von derzeit 560.000 auf 720.000 Einwohner in 2030 prognostiziert. Wachstum auch in Sachsen-Anhalts Städten Halle (Saale) und Magdeburg: Nach gegenwärtiger Schätzung der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose werden 2030 mehr Einwohner in beiden Städten leben als noch im Jahr 2014. Auch das bereits als „München des Ostens“ bekannte Jena floriert, Erfurt gehört mit einem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs auf bis zu 227.000 Einwohner unter die zehn dynamischsten deutschen Städte.

Das war nicht immer so: Noch 2010 ging das Statistische Landesamt Sachsen von einer Stagnation beziehungsweise Schrumpfung der Bevölkerung in Mitteldeutschland und seinen Städten aus. „Die Zahlen liegen im Analysezeitraum zwischen 2006 und 2008 begründet“, erklärt Ines Espe vom Statistischen Landesamt Sachsen. „Damals verzeichnete Mitteldeutschland eine sehr

geringe Geburtenrate und hohe Abwanderungsverluste ins Ausland, es sind viel mehr Menschen ins Ausland weggezogen als nach Sachsen gekommen sind.“ Heute habe sich das alles ins Gegenteil gekehrt. Die Geburtenrate sei deutlich stärker angestiegen als bislang erwartet. „Sachsen war 2014 mit 1,6 Kindern je Frau bundesweiter Spitzenreiter.“ Seit 2011 wurden wieder Wanderungsgewinne und Zuströme in die Zentren verzeichnet. Demnach stünden 2015 rund 117.000 Zuzüge etwa 70.000 Fortzüge gegenüber.

Das Misstrauen bleibt – Rechenkunststücke und Leere

Noch im vergangenen Jahr titelte die Welt: „Das Märchen von blühenden ostdeutschen Städten“ und beschrieb die Schrumpfung mitteldeutscher Metropolen. Basis bildete die Studie des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) „Im Fokus: Bevölkerungsentwicklung der ostdeutschen Städte seit 1990 – Fiktion oder Wirklichkeit?“. Albrecht Kaufmann, Stadtökonom und wissenschaftlicher Mitarbeiter des IWH,

kritisierte darin eine fehlerhafte Bevölkerungsstatistik und Eingemeindungen, die zu flächenmäßigen Vergrößerungen der Städte führten und Einwohnerzahlen aufpolierten. Kaufman geht demnach von einem Rückgang der Bevölkerung seit 1990 aus: „Die amtliche Bevölkerungsstatistik reflektiert nicht die demografische Entwicklung der meisten ostdeutschen Städte. Bei der Betrachtung muss man genau schauen, ob das Bevölkerungswachstum nicht einfach den Eingemeindungen geschuldet ist.“

Fakt ist: Seit 1990 hat sich die Zahl der Gemeinden in den Neuen Bundesländern von 7.613 auf 2.674 mehr als halbiert. Stadtflächen haben sich gleichsam, wie in Potsdam, Jena und Leipzig fast verdoppelt. Erfurt hat sogar eine Fläche erreicht, die 2,5 Mal so groß ist wie direkt nach der Wende.

Ebenso verweisen Kritiker der neuen Euphorie auf die Tatsache, dass ausnahmslos alle mitteldeutschen Städte das Gros ihres Bevölkerungswachstums aus dem Umland generieren, eine endliche Zuwanderungsquelle.

Und doch gibt es eine grundlegend neue Qualität – das Schwarmverhalten. Begriffs-

erfinder Prof. Dr. Simons von empirica bemerkt lapidar: durch den Pillenknick sind Jugendliche eine Minderheit geworden. Und Minderheiten rotten sich zusammen – zu Schwärmen. Diese fallen in „Schwarmstädte“ ein, noch weiß keiner nach welchen Kriterien. Klar ist nur – Leipzig zählt sicher dazu – wie lange der Effekt in den anderen mitteldeutschen Städten anhält, kann niemand sagen.

Dass sich gerade das Umland der Städte leert, zeigt exemplarisch die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Bereits jetzt verzeichnet sie ein Bevölkerungsminus von 24 Prozent und soll bis 2045 zur Region mit dem meisten Einwohnerschwund Deutschlands gehören. Eine Rückgangsquote in Höhe von 15 Prozent verbuchen auch die südlichen Landkreise sowie Stendal und Altmarkkreis Salzwedel. Ähnlich dramatisch sieht es in Teilen Thüringens abseits der Autobahnen oder Nord- und Ost Sachsens aus.

Wachsen muss gelernt werden

Und so mühen sich die immer anziehender werdenden, verjüngenden Boomtowns von Schrumpfung auf Wachstum umzuschalten. Bis auf wenige Ausnahmen geschieht das zum einen bei schwieriger Kassenlage. Zum anderen fällt es offensichtlich oft schwer, naheliegenden Tatsachen in eigentlich ebenso naheliegende Lösungen zu überführen. Augenfällig wird dies beispielsweise bei der Kita- und Schulbereitstellung. Hier sind Planer oft völlig überrascht von der steigenden Nachfrage. Verwaltungskapazitäten fehlen – und oft auch Flächen in Folge einer mangelnden strategischen Flächenbevorratung, die nun dringend gebraucht würde.

Die schwerwiegendste Folge des Booms stellen sicher steigende Wohnungsmieten und Preise für Wohneigentum dar. Hier

gibt es nur eine Lösung – Marktentspannung durch Wohnungsneubau. Sind auch die Probleme noch nicht so groß wie in westdeutschen Ballungszentren, gleichen sie sich in der Struktur. Angespannte kommunale Haushalte verhindern kommunale Investments, (Bau-)Verwaltungen müssen Wachstum lernen und vor allem – Baukosten explodieren. Viele Kostentreiber liegen außerhalb des Einflussbereiches der Städte. Aber allein in den Möglichkeiten, preisdämpfend durch Grundstücksangebote zu wirken oder bürokratische Hürden und Kosten aller Art zu senken, liegen noch enorme Reserven.

Stattdessen gehen viele Stadtparlamente und -regierungen den Weg des geringsten Widerstandes. Ein beliebter Ausruf lautet: Haltet den Dieb! In diesem Fall dient als Feindbild die Immobilienwirtschaft, der preistreibende Gewinnsucht und Gentrifizierungswut unterstellt werden. Mietpreisbremsen und Milieuschutzsatzungen kommen als vermeintliches Gegengift beim Wähler gut an, lösen aber kein Problem. Ebenso großer Beliebtheit erfreut sich aktuell der Ruf nach Fördermitteln. Das Zauberwort quer durch Mitteldeutschlands Großstädte heißt „sozialer Wohnungsbau“. Ob dieser bei den niedrigen Durchschnittsmieten der ostdeutschen Städte gebraucht wird, ob nicht der Leerstand und die Fehlbelegung von morgen produziert werden, ob milliardenschwere Infrastrukturinvestitionen ins Umland mit seinem preiswerten Wohnraum entwertet werden – egal. Auch Sozialer Wohnungsbau klingt zu gut im Mieter- und Wählerrohr, als das man genauer hinsehen möchte.

Und so müssen sich die frischgebackenen Schwarmstädte bei ihrer Lösungssuche möglichst schnell vorantasten. Am Ende erzwingt die Wirklichkeit funktionierende Lösungen und trennt ideologische Spreu vom handfesten Weizen.



City-Boom: Leipzig

Am stärksten wachsende Stadt Deutschlands

VON ANETTE EHLERS

Stadtentwicklung, Projektentwicklung, Projektsteuerung: abgewetzte Schlagwörter. Universell, fachübergreifend und leider oft falsch verstanden eingesetzt. Fälschlich vor allem von Juristen definiert als der Fakt Grundstück, was durch Schaffung von Baurecht entwickelt wird, bezeichnet. Die Stadtplanung plant, hält und schafft Baurecht. „Fertzsch“, wie der Sachse sagt. Ein fataler Irrtum, der daran liegt, dass der Jurist dazu ausgebildet ist, einen Lebenssachverhalt, von dem er denkt, jeder sei sehr individuell – weshalb der Jurist sich auch für nicht ersetzbar, vor allem nicht maschinell standardisierbar hält – einer Rechtsgrundlage zuzuordnen. Während die Projektentwicklung die Einbindung umfassender Leistungen erfordert, die Projektsteuerung oft nur als technische Abarbeitung eines Bauprojektes definiert und auch so gemanagt wird, beschäftigt sich die Stadtentwicklung neben der räumlichen mit der historischen und strukturellen Entwicklung, also der gesamtheitlichen Entwicklung einer Stadt. Leipzig hatte nach über zehn Jahren Leipziger Modell in der gemeinsamen Stadtgestaltung 2004 durch die Verwaltung im interdisziplinären Arbeiten amtsfach und beraterübergreifend mit den Besten der Besten mit der Leipzig Charta internationale Standards gesetzt. Leipzig hat zur bundespolitischen und damit internationalen Beschäftigung mit der nationalen Stadtentwicklung geführt. Denn urbane Räume in Zeiten der globalen Welt haben gleiche, zumindest ähnliche Probleme. Der Strukturwandel durch die zwischenzeitlich vierte und wohl einschneidende industrielle Revolution, 4.0 genannt, wurde überwiegend nicht verstanden. Diese Informationsrevolution folgt 1.0, der mechanischen, 2.0, der elektronischen und 3.0, der digitalen als totale Vernetzung. Ganze Berufsgruppen werden wegfallen, arbeiten und wohnen wird völlig neu definiert werden.

Städte und Orte wachsen nicht einfach so, in dem sie von der Innenstadt ausgehend konzentrisch nach und nach durch Bebauung – gleich durch welchen Investor – entwickelt werden. Leipzig hatte 1923 über 730.000 Einwohner, nun steuert die

Stadt von einigungsbedingt geschrumpft auf 430.000 Mitte der 90er Jahre auf bald 600.000 zu. Die Geburtenrate ist höher als die Sterberate, neue Jobs sind entstanden, die City pulsiert. Mehr Übernachtungen, mehr Hotels, mehr Bau! Aber eine um sieben Prozent niedrigere Kaufkraft als z. B. Chemnitz. Warum? Leipzig ist in der Wertschöpfung nicht gut, Immobilienmacher vertreiben ihre Wohnungen primär Richtung Westen, Leuchttürme haben sogenannte verlängerte Werkbanken geschaffen. Produzierende Kreativität, sei es im Netz oder real, wird auf perfekt geeigneten Flächen im Eigentum der Stadt oder ihrer Gesellschaften durch großflächigen Handel verdrängt.

Doch hier die wohnungspolitischen Fakten: Mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von mehr als zwei Prozent ist Leipzig derzeit eine der am stärksten wachsenden Städte Deutschlands. Die kürzlich veröffentlichte Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt bestätigt diesen Wachstumstrend und geht von Zahlen bis über 700.000 Einwohner im Jahr 2030 aus. Gestiegene Miet- und Immobilienpreise sowie zahlreiche Wohnungsbauprojekte zeigen, dass der Wohnungsmarkt bereits auf diese Entwicklungen reagiert und dass Investitionen sich wieder lohnen. Dank gesteigerten Einkommen kann sich ein Großteil der Bevölkerung diese Preise auch leisten.

Um einen attraktiven Wohnungsmarkt für alle Leipzigerinnen und Leipziger jedoch auch in Zukunft zu erhalten, hat die Verwaltung im Oktober 2015 ein neues Wohnungspolitisches Konzept vorgelegt, was der Stadtrat beschlossen hat. Hiermit wurden Weichen gestellt, damit Wohnraum vielfältig, qualitativ, bezahlbar, bedarfsgerecht für alle Lebensphasen in ausreichender Menge zur Verfügung stehen kann. Im vergangenen Jahr ist der Umsatz auf dem Leipziger Grundstücksmarkt um mehr als 50 Prozent gestiegen. Dies erhöht die Gefahr von Spekulationen und des Blockierens von Nachverdichtungsprojekten und Quartiersentwicklungen. Die aktuellen Baukosten führen gleichzeitig dazu, dass neue Wohnungen nur in einem oberen Mietpreissegment entstehen. Wir benötigen in Sachsen



Quelle: Claudio Divisa / Shutterstock



GESTIEGENE INVESTITIONEN UND HÖHERE EINKOMMEN

Anette Ehlers ist Rechtsanwältin und TÜV-zertifizierte Mediatorin mit Schwerpunkt Wirtschaft und Verwaltung.

aber eine Wohnungsbauförderung, mit der wir die Schaffung preisgünstiger Wohnungen sowie den Erhalt und die Entwicklung sozial gemischter Quartiere im gesamten Stadtgebiet gezielt unterstützen können, die unabdingbar gekoppelt werden muss mit einer strategischen Liegenschaftspolitik als DEM Schlüssel, der das Schloss der enormen und zugleich unglaublich spannenden Herausforderungen von 4.0 und dem Menschen darin aufzuschließen vermag. Dabei darf nicht ausschließlich eine betriebswirtschaftliche Excelbetrachtung des Mikrokosmos das Maß aller Dinge sein. Ein reiner Sparhaushalt, der ideenlos ist, da er die Notwendigkeit der über Eigenanteil stellende, jeweils hohe Anteile anderer Fördermittel einbringende Leverages nicht erkennt und sich dem radikalen bevorstehenden unabwendbaren Design of Society merkantil und intellektuell nicht zu stellen vermag, ist kein brauchbares Instrument.

In Zeiten steigender Flächennachfrage gilt es punktuell strategische Entwicklungsflächen durch Erwerb zu sichern. Hierbei geht es einerseits um Flächen, die zur Weiterentwicklung der Nutzungsgemischten Stadt, z. B. durch die Ansiedlung sozialer Infrastruktur, Gewerbe und Wohnen in räumlicher Nähe, beitragen. Andererseits geht es zur Aktivierung in den Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung um den punktuellen Ankauf geeigneter, teilweise im Bestand gefährdeter Gebäude und geeigneter Flächen. Ziel ist es, Marktnachteile, z. B. durch zeitlichen Mehrbedarf zur Projektentwicklung (u. a. für gemeinschaftliche Entscheidungsprozesse), zu dämpfen.

Zwischenstand: Leipzig hat gar keinen Grund sich auszuruhen, die Verwaltung muss es schaffen, interdisziplinär projektentwickelnd und an höchster Stelle aktiv gesteuert Stadtentwicklung zu machen. 4.0 wird nicht nur in der Realwirtschaft, sondern gerade auch im öffentlichen Dienst in Entgrenzung übergehen werden, wenn nicht schon passiert. Das heißt, die Aufteilung in Fachbereiche ist nicht mehr gefragt, white color Jobs, blockchain Technologie, 3D-Print, robotic technics und intelligente Daten werden weit über die völlig unzureichenden rechtlichen Regelungen der vernetzten Intelligenz und der elektronischen Akten unsere Städte weltweit binnen zehn Jahren fluten. Radikale Veränderungen erfordern interaktive Prozesse, wie die einer klugen Stadtentwicklung. Wir können das!

Anette Ehlers ist Rechtsanwältin und TÜV-zertifizierte Mediatorin mit Schwerpunkt Wirtschaft und Verwaltung.



Quelle: LaMia Fotografia / Shutterstock

City-Boom: Halle (Saale)

Neue Schulen und Kindergärten

VON STEFFEN HÖHNE

Weiß glänzt die Fassade der Neubauten, die Flächen neben den Fenstern schimmern golden. Die Farbgebung ist auch Hinweis auf den Namen des neuen Quartiers: „Königsviertel“. Am südlichen Rand der halleschen Innenstadt hat die Wohnungsgenossenschaft (WG) „Freiheit“ einen neuen Wohnkomplex errichtet. 114 Wohnungen samt Hof mit Spielplatz und Tiefgarage sind entstanden. „Das 14,3-Millionen-Euro-Projekt ist in diesem Jahr das größte einzelne Wohnungsbauvorhaben in Sachsen-Anhalt gewesen“, sagt WG-Vorstand Dirk Neumann. Die Zwei- bis Vier-Raumwohnungen ließen sich bestens vermieten.

Das „Königsviertel“, das seinen Namen aus der längst vergessenen Königsstraße und der früheren Gründerzeitbebauung bezieht, steht exemplarisch für den städtebaulichen Aufbruch in der Saalestadt. In vielen Straßenzügen stehen eingerüstete



Quelle: Bauherr WG Freiheit

Im Königsviertel am südlichen Rand der Innenstadt entstehen 114 Wohnungen.

Häuser, mehrere Immobiliengesellschaften nehmen größere Bauprojekte in Angriff.

Das ist beachtlich, blickt man kurz zurück: Halle verlor nach 1990 innerhalb von

nur 20 Jahren ein Viertel der Bevölkerung. Anschaulicher sind aber die Zahlen, die Steffen Fliegner vom Stadtplanungsamt Halle nennt: Anfang der 90er Jahre hatte

Halle 140 Schulen, heute sind es rund 70. Damals gab es in einem Jahrgang 4.000 Kinder, heute sind es 2.200. Auf der Internationalen Bauausstellung 2010 in Halle ist daher auch noch das alles dominierende Thema gewesen, wie der Rückbau gestaltet werden kann. Was damals kaum ein Experte für möglich gehalten hätte, 2010 setzte auch die Trendwende ein. Seither geht es langsam, aber stetig wieder bergauf – 238.000 Einwohner waren es im Vorjahr. Vor allem ältere Menschen aus dem Umland, die nicht mehr so mobil sind, zieht es zurück in die Großstadt. Zudem lockt die Martin-Luther-Universität jedes Jahr tausende Studenten aus ganz Deutschland an, von denen nicht wenige in Halle eine neue Heimat finden.

Wie hat die Stadt diesen Umschwung städtebaulich geschafft und gestaltet diesen? Im Prinzip lässt es sich auf einen wirtschaftlichen Grundsatz zurückführen: Attraktive Angebote werden früher oder später auch Nachfrage finden. Einige Beispiele: Die Sanierung der innenstadtnahen Gründerzeithäuser im Paulus- und Mühlwegviertel wurde noch weitgehend von

privater Hand getätigt. In anderen Quartieren wie „Glauchau“ suchte die Stadt gezielt Investoren, die vom Verfall bedrohte Häuser übernehmen. Dafür erhielten die neuen Eigner Sicherungsförderungen in Millionenhöhe. Auch Studenten oder Künstlern wurden unsanierte Gebäude – zeitlich befristet – überlassen mit der Auflage, die Häuser zu erhalten, also kleinere Reparaturen selbst auszuführen. So entstanden neue Kneipen und Geschäfte, die die Quartiere zunächst erhielten und nun neu beleben.

In den großen Neubauvierteln waren es auch die Wohnungsgenossenschaften und städtischen Gesellschaften, die – staatlich gefördert – tausende von Wohnungen abgerissen, aber auch komplett saniert haben. WG-Chef Neumann sagt: „98 Prozent unseres Wohnungsbestandes ist modernisiert.“ Zum urbanen Leben gehöre auch Wohnen in Hochhäusern. Die Stadt achtete darauf, dass die soziale Infrastruktur aus Schulen, Ärzthäusern und Handelsgeschäften für die verbliebenen Bewohner nicht verloren ging. Jetzt, da Wohnungen wieder mehr nachgefragt werden, zahlt sich das aus. Gleichzeitig nutzt die Stadt aktuell Baupro-

jekte der Universität wie den 52 Millionen Euro teuren „Campus der Geisteswissenschaft“, um das umliegende Wohnquartier aufzuwerten. Der durch die Niedrigzinsen ausgelöste Bauboom von privaten Investoren beschleunigt das Ganze. Stadtbau-Experte Fliegner gesteht offen: „Es gibt nicht den großen Plan“. Einiges fügt sich glücklich.

Im Paulus- und Mühlwegviertel werden inzwischen die Kindergartenplätze knapp. Im Sommer kündigte die Stadt eines der bisher größten Investitionsprogramme mit dem Titel „Bildung 2020“ an. In den kommenden Jahren sollen 172 Millionen Euro in den Ausbau von Schulen und Kindergärten gesteckt werden. Allein 30 Schulen und zehn Turnhallen werden saniert. „Wenn für Kinder investiert wird, ist das für eine Stadt ein gutes Zeichen“, sagt Fliegner. Und auch WG-Vorstand Neumann hat die nächsten Bauprojekte in Planung. Schrumpfen war gestern.

Steffen Höhne leitet das Wirtschaftsressort der Mitteldeutschen Zeitung in Halle (Saale).

SEGRO LOGISTICS PARK LEIPZIG-AIRPORT

von 10.000 bis 150.000 m²

Ihre maßgeschneiderte Build-to-Suit Logistikimmobilie direkt am
Schkeuditzer Kreuz und dem Flughafen Leipzig.



SEGRO ist an den wichtigsten Standorten Europas vertreten. Wir haben uns, als derzeit einziger Marktteilnehmer, sowohl auf kleinteilige Gewerbeparks als auch auf großflächige Logistikimmobilien-Lösungen spezialisiert. Ob für Logistik, Produktion oder Handel – wir haben den wachsenden Bedarf unserer Kunden und den steten Wandel der Prozesse immer im Blick, und das seit fast 100 Jahren.

SEGRO.com

BESUCHEN SIE UNS:
HALLE B1, STAND 210



SEGRO



Die historische Krämerbrücke in Erfurt.

Quelle: pixelliebe / Shutterstock

City-Boom: Erfurt

Erfurt – Perle am Thüringer Immobilienmarkt

VON DIETMAR GROSSER

Drei Städte sind die Sieger am Thüringer Immobilienmarkt: Jena, Weimar und Erfurt. Sie alle fädeln sich mitten im Grünen Herzen Deutschlands entlang der so genannten Perlenkette – der Autobahn A 4 – von Ost nach West auf. Alle drei sind verkehrstechnisch im Zentrum Deutschlands gelegen und nehmen auch innerhalb Thüringens eine Sonderstellung ein. Dies gilt für Mieten ebenso, wie die Preise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen. Denn während der Immobilienmarkt im Umfeld der drei Städte vor allem in ländlichen Regionen Thüringens stagniert oder sogar von rückläufigen Tendenzen geprägt ist, geht es bei den drei „Perlen“ seit ein paar Jahren ungebrochen bergauf.

So räumen der Immobilienverband IVD sowie der Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft in Jena, Weimar und Erfurt inzwischen sogar eine Verknappung von Wohnraum in bester Lage ein, was die Preise auf einem stabil hohen Niveau hält.

Untrügliches Zeichen dafür: Als Folge historisch niedriger Zinsen, eines Mangels an Anlage-Alternativen, wachsender Kaufkraft sowie eines ungebrochenen Zuzugs von Einwohnern kann man fast schon von Bauboom reden. Inzwischen zögern Investoren nicht, in diesen drei Städten Tausende von Wohnungen mit einem Schläge zu

erwerben. Vorausgesetzt natürlich, dass es überhaupt solch ein Angebot gibt. Dies ist aufgrund der aktuellen Verknappung allerdings für gute Lagen nicht der Fall. So werden Grundstücke und sanierungsbedürftige Häuser selbst in einst unattraktiven Stadtteilen ebenso gekauft und vermarktet, wie es eine sehr große Nachfrage nach Flächen auf Industriebrachen gibt.

Dabei sticht die Landeshauptstadt Thüringen unter allen drei Städten besonders hervor. Das sind die Hauptgründe:

- attraktives Umfeld für Wirtschaft, Verwaltung, Bildung und Tourismus
- ICE-Knoten mit geplanter Infrastruktur
- geringe Arbeitslosigkeit
- wachsende Kaufkraft
- Magnetwirkung für Städte und Dörfer im Umfeld

Als entscheidendes Kriterium für die Standortqualität gilt eine Bevölkerungszunahme Erfurts, mit der Experten vor Jahren noch nicht rechneten. Wurde noch 2005 ein starker Rückgang der Bevölkerungszahlen Erfurts prognostiziert, so hat die Einwohnerzahl inzwischen wieder 211.000 und damit den Stand von 1995 erreicht. Neuere Schätzungen gehen für die nächsten Jahre sogar von einem Anstieg auf 220.000 Einwohner aus.

Spiegelbild dieser dynamischen Entwicklung am Erfurter Immobilienmarkt ist ein

für Thüringer Verhältnisse extrem niedriger Leerstand bei den Wohnungen. Er liegt in den meisten Stadtteilen bei rund drei Prozent. Dagegen pegelt sich der Leerstand im Durchschnitt des Bundeslandes bei knapp zehn Prozent ein und es stehen allein bei den genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen 22.000 Wohnungen in ganz Thüringen leer.

Erfurt, Jena und Weimar sehen sich nach Jahren der Stagnation und des Rückgangs auf dem Immobilienmarkt und beim Wohnungsbau plötzlich mit einer Herausforderung konfrontiert: Statt Abriss ist Wachstum angesagt. Vor allen drei Städten steht jetzt die Aufgabe, ihre Verwaltungen auf die neuen Anforderungen einzustellen, die Kooperation innerhalb der Fachabteilungen zu optimieren und qualifiziertes Personal, etwa in den Bereichen Stadtentwicklung und Flächenvermarktung einzusetzen. Dies fällt um so schwerer, da alle drei Städte dem Zwang zum Personalabbau unterliegen.

Erfurt geht jetzt daran, das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2008 komplett zu überarbeiten und an das neue Wachstum anzupassen. Dies geschieht unter Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung und unter Einbeziehung der Bürger. Schwerpunkte sind unter anderem der demografische Wandel, globalisierte Arbeitsstrukturen der Wirtschaft und die Nachhaltigkeit im Umgang mit Ressourcen.

Erste Info-Veranstaltungen zur Einbeziehung der Bürger in die Fortschreibung des Erfurter Stadtentwicklungskonzeptes wurden bereits organisiert.

Um die neuen Herausforderungen zu meistern, werden zusätzliche Finanzquellen erschlossen. So sollen in Erfurt europäische Fördergelder in Millionenhöhe dabei helfen, die Fläche westlich der Bahnschienen, südlich der Leipziger Straße und nördlich der künftigen „ICE-City“ durch eine bessere Infrastruktur für eine künftige Wohnbebauung vorzubereiten. Die Grundlage dafür liefert ein Stadtratsbeschluss. Die im Stadtrat unumstrittene Vorlage legt drei Großaufgaben fest, für die Erfurt europäische Fördergelder aus dem Topf für Regionalentwicklung (sogenannte EFRE-Mittel) einsetzen will. Bis 2020 hofft Erfurt auf 36 Millionen Euro aus diesem Efre-Topf.

Für alle drei Städte – insbesondere Erfurt – gilt also: Am Immobilienmarkt ist der Anschluss an die attraktivsten Regionen des Westens in Sicht! Aber es ist noch viel zu tun.

Dietmar Grosser ist Buchautor und ehemaliger Wirtschaftschef bei der Thüringer Allgemeinen.

City-Boom: Dresden

8.000 Wohnungen bis 2025

VON BETTINA KLEMM

Anastasia, so heißt das kleine Mädchen, das Mitte Mai als 1.000. Baby im Dresdner Uniklinikum geboren wurde. Die Stadt steuert damit erneut auf ein Rekordergebnis hin. Seit einem Jahrzehnt freut sich Dresden über wachsende Geburtenzahlen. Sie sind ein Faktor für steigende Einwohnerzahlen, eine gute wirtschaftliche Entwicklung trägt ebenso dazu bei. Mit knapp 548.800 Einwohnern lebten zum Ende 2015 exakt 7.496 Menschen mehr in der Stadt als im Jahr zuvor.

Die Immobilienbranche hat dies längst als Chance erkannt. Gab es vor Jahren in Dresden noch brachliegende Innenstadtgrundstücke, so wird derzeit auch auf lang verschmähten Flächen gebaut. Vor kurzem hat beispielsweise die Firma Revitalis Real Estate AG ihr Projekt Prager Carrée mit 244 Mietwohnungen, zehn Läden und einer Tiefgarage bezugsfertig übergeben. Fast ein Jahrzehnt zuvor war in dem so genannten Wiener Loch die Baugrube ausgehoben, die einstigen Interessenten aber abgesprungen. Sowohl die Grundstücks- als auch die Baupreise steigen. Neben der größeren Nachfrage verursachen dies vor allem gesetzliche Auflagen zum Wärmeschutz. Im vergangenen Jahr wurde auf dem Dresdner Immobilienmarkt ein Rekordumsatz von 1,8 Milliarden Euro erzielt, das waren neun Prozent mehr als im Boomjahr 2006, schätzt der Dresdner Niederlassungsleiter von AENGEVELT Research Ullrich Müller ein. „Insgesamt können wir feststellen, dass sich der Dresdner Immobilienmarkt unverändert mit markanten Chancen für Nutzer, Projektentwickler und Investoren präsentiert“, sagt er. Dresden und Leipzig seien auch für institutionelle Anleger vielversprechend. Wesentlich sei natürlich die Lage.

Werden nun die Grundstücke in Dresden knapp? Stadtentwicklungsbürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain erklärt, dass im Wohnungsflächenkataster für den Zeitraum von 2017 bis 2020 Potenzial für mindestens 4.500 Wohnungen ausgewiesen ist. „Für weitere 5.800 Wohnungen stehen mittel- und langfristig mobilisierbare Wohnbauflächen zur Verfügung. Zudem werden aktuell

Wohnbauflächen für rund 4.000 Wohnungen daraufhin untersucht, ob sie für den Wohnungsbau geeignet sind“, sagt er. Das deckt sich auch mit der Einschätzung von AENGEVELT. Für 2016 und folgende Jahre stehen umfangreiche Projektentwicklungen in eher zentrumsnahen Lagen bevor, heißt es im City-Report. Die CG Gruppe hat große Vorhaben am Postplatz, am Neumarkt und am Wettiner Platz begonnen. Auf der Fläche des Parkplatzes Wallstraße errichten Baywobau und die tschechische CTR-Gruppe ein größeres Wohnbauprojekt. Insgesamt entstehen allein am Postplatz in den nächsten zwei, drei Jahren etwa 1.000 Wohnungen. Dresden kann auf einen regen privaten Wohnungsmarkt blicken.

Doch die neuen Mieten können sich viele Einwohner nicht leisten. Die Stadt Dresden hat nach dem Verkauf ihrer städtischen Wohnungsgesellschaften nur sehr wenige Wohnungen im eigenen Besitz. Bis 2030 verfügt sie jedoch über Belegungsrechte bei der Vonovia, dem Woba-Nachfolger. Die rot-grüne Stadtratsmehrheit ist deshalb mit dem Ziel angetreten, eine neue Woba zu gründen. Das hat sie bereits im Sommer 2015 beschlossen. SPD, Linke, Grüne und Piraten haben in ihrer Vereinbarung festgeschrieben, dass 8.000 Wohnungen bis 2025 gebaut und preisgünstig vermietet werden sollen. 2.500 davon bis 2019, so das anspruchsvolle Ziel. Im Mai 2016 hat der Stadtrat den Bau der ersten 800 Wohnungen besiegelt. Da aber die Woba-Gründung deutlich schwieriger ist und länger dauert als die Stadtratsmehrheit erwartet hatte, sollen die ersten Wohnungen von der

Stadtochter Stesad errichtet werden. Als Grundstock erhält die neue Woba städtische Grundstücke im Wert von 50 Millionen Euro. Die weitere Finanzierung könnte über eine Kreditaufnahme erfolgen. Doch dazu gibt es selbst in der Stadtratsmehrheit noch Diskussionen. Es wird davon ausgegangen, dass für den Bau der 8.000 Wohnungen 800 bis 900 Millionen Euro benötigt werden. Derzeit verkauft die Stadt bis auf ganz wenige Ausnahmen keine städtischen Grundstücke an Investoren und Projektentwickler. „Das behindert die freie Wohnungswirtschaft beträchtlich“, schätzt Frank Müller, Vorsitzender des BFW-Landesverbands Mitteldeutschland, ein. Er bezweifelt, dass eine städtische Tochtergesellschaft preiswerter bauen kann als die etablierten Unternehmen.

Um zu preiswerten Mietwohnungen zu kommen, geht die Stadt noch einen anderen Weg. „Wir treffen seit Mitte 2015 mit den Eigentümern Vereinbarungen zum Bau preiswerter Wohnungen“, kündigt Schmidt-Lamontain an. Zu den Projekten gehört der Bau von 1.180 Wohnungen in Mickten, von denen 15 Prozent im preiswerten Segment geschaffen werden sollen. Bei den Planungen für die Lingnerstadt auf dem einstigen Robotron-Areal sollen private Bauträger mindestens 240 der geplanten 2.000 Wohnungen im preiswerten Segment schaffen. Weitere 220 preisgünstige Neubauwohnungen sind in der Freiburger Straße, dem Jägerpark, am Sachsenplatz, der Dr.-Friedrich-Wolf-Straße, der Umlandstraße, der Mohorner Straße und der Braunsdorfer Straße geplant, zählt der Bürgermeister auf. Künftig soll es auch möglich sein, für eine Kaltmiete von 6,50 Euro je Quadratmeter in einem Neubau am Altmarkt zu wohnen. Die Revitalis Real Estate habe sich bereit erklärt, 15 Prozent der 200 geplanten Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines zu vermieten. Die Anfangsmiete soll bei 6,50 Euro je Quadratmeter liegen, so Schmidt-Lamontain.



Das fertiggestellte Prager Carrée in Dresden.

Chelle/ebn.com/Photographie

City-Boom: Schwachstelle Verwaltung?

Schaffen wir das?

VON ANETTE EHLERS

Ja. Wir schaffen das! Ein zwischenzeitlich politisch geprägter Satz, der eigentlich ausschließlich eine positive Aufforderung symbolisiert. Denn dass wir etwas schaffen wollen und können, betrachtet zunächst das „OB“: ja, wir wachsen und erst in der Ausführung des Tuns das „WIE“: Wie sehen das entwicklungspolitische Konzept und die tatsächlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür aus?

In den (mittel)deutschen Cities ist vor wenigen Jahren ein so nicht vorhersehbarer Paradigmenwechsel eingetreten. „Shrinking Cities“, die besonderer völlig neuer stadtentwicklungspolitischer Konzepte mit Abrissstrategien bedurften, sind durch Zuzug und sonstiges Bevölkerungswachstum zu „Growing Cities“ geworden. Menschen kehren in die urbanen Orte zurück, Mitteldeutschland ist lebenswert und bietet Arbeit und Einkommen. Neue Mitbürger aus verschiedenen Staaten sind zu uns gekommen. Große Herausforderungen, denen die Zivilgesellschaft gegenübersteht. Die Zivilgesellschaft besteht dabei zuallererst im Souverän, uns selber. Wir haben in der repräsentativen Demokratie unseres Rechtsstaates unsere Vertreter in Stadt-, Landes- und Bundesparlamente entsandt. Hier entstehen die Gesetze, respektive im Kommunalparlament die Satzungsvorlagen, die die Verwaltung ausführt, bestenfalls mit ihren Fachleuten vorher strategisch kommunalpolitisch entwickelt hat. Das ist der gewollte demokratische Weg der fachlich / politischen Auseinandersetzung.

Demokratische Prozesse, Mehrheiten für Auffassungen und dann deren Durchsetzung benötigen vor allem Kompetenz und Zeit und das ist unser Hauptproblem in der sich immer schneller globalisierenden Welt. Kaum Luft zu differenzieren, sich auseinander zu setzen. Das gilt in Bezug auf nicht vorhersehbare Strukturveränderungen wie die Asyldebatte, nicht in Bezug auf den demografischen Wandel. Hier hat Ostdeutschland,

Mitteldeutschland (noch) einen riesigen Vorteil; die Menschen sind aus der Geschichte ihrer Sozialisierung fähig, rasch und kreativ umzudenken. Die Verwaltungen, die zu Beginn der 90er Jahre nicht nur mit Leihbeamten, sondern auch mit etlichen sogenannten Quereinsteigern besetzt waren, haben das in ganz erstaunlicher Weise gezeigt. Dem „normalen“ Verwaltungshandeln verbeamteter Laufbahnfachleute aus dem einfachen und gehobenen Dienst stand pragmatisches, in Ostdeutschland vielfach technisches Wissen exzellent ausgebildeter Ingenieure, Statiker und anderer Experten zur Seite. Der Mix hat vieles Fachübergreifende im Entwerfen der

„Wir schaffen das!“

neuen Verwaltungen möglich gemacht. Was für eine Vorstellung in der Altbundesrepublik, einen Verwaltungsangestellten vom Ingenieursfach beim Erlass von Verwaltungsakten wie einer Baugenehmigung gegenüber zu haben. Die Aufbruchsstimmung hat zur Konzentration auf die Sache selbst beigetragen, in der auch kaum Zeit war, rasch eine rechtsstaatliche Exekutive aufzubauen. 25 Jahre haben Neu- und Altbundesbürger dies gemeinsam getan, geistige und tatsächliche Infrastruktur geschaffen. Hier hat Verwaltung, die Exekutive – vollziehende – Gewalt in Kommunen und Ländern gut funktioniert. Zuallererst die Kommune, die auf Grund des im Grundgesetz verankerten Selbstbestimmungsrechts des Art 28 GG alleine für ihr Territorium zuständig ist. Das hoheitliche Handeln in Planung und Bau-recht ist zuvorderst im Rahmen des raumordnenden und landesübergreifenden Rechts alleine kommunale Aufgabe und Verantwortung.

Das „OB“ ist längst politisch entschieden, was Zuwanderung / Asyl angeht. Hier sind wir ganz am Anfang, es ging die letz-

ten zwölf Monate darum, Menschen aufzunehmen und schlicht unterzubringen. Ein Konzept dafür musste aus der Not Tag für Tag einfach gemacht werden. So erklärt es sich, dass Menschen in Turnhallen und nicht in leerstehenden Gebäuden, die bau-, ordnungs- oder eigentumsrechtlich nicht so schnell zu sichern waren, untergebracht worden sind. Die weitere Integration benötigt Konzepte und Zeit und jeden von uns.

Das „OB“, was Geburtenraten und Attraktivität der seit 25 Jahren aufgebauten und überwiegend schön gemachten Städte und Orte Mitteldeutschlands angeht, ist ebenso längst entschieden. Hier stellt sich die Frage, ob die Verwaltung und die Politik konzeptionell ihre Arbeit gemacht haben, heißt nicht nur „ob“, sondern auch „wie“ sie gearbeitet haben. Der Raum einer Stadt ist hoheitlich und planungsrechtlichen vorsortiert, zunächst in der Raumordnung und Landesplanung, dann in Flächennutzungsplänen oder bereits in Bebauungsplänen. Der in Quadratmeter gemessene Grund und Boden ist privatrechtlich aufgeteilt, das Eigentum des Volkes, der gemeinsam mit zugeordneten Rechtsträgern versehene Kollektivbesitz, hat ausgedient. Auch die Kommune kann und sollte zur Bodenbevorratung an infrastrukturell wichtigen Lagen Eigentümer sein, dann handelt sie neben der hoheitlichen Aufgabe fiskalisch, kann so besser Wirtschaftsförderung, Planungssteuerung betreiben, da Grund und Boden und Planungshoheit faktisch zusammenfallen. Wer angesiedelt wird, wer wie baut, entscheidet zum einen der Markt, zum anderen der Bodenwert, an den die Kommune bei Veräußerungen oder Einkäufen gebunden ist. Die Mitarbeiter der Verwaltung sind wie wir alle an Recht und Gesetz gebunden, halten sie sich nicht daran, gerät die Grundlage des Rechtsstaates in Gefahr.

Das Verwaltungshandeln bedeutet eben längere Abstimmungswege intern mit Vorlagen und Fachausbildungen, dann nach Absegnen durch die Dienstberatung der Oberbürgermeister und Bürgermeister der Ober-, Mittel- und Unterzentren mit allen Verwaltungschefs, Beigeordneten, Bürgermeistern, die Zustimmung der Stadträte in Ausschüssen oder im Stadtrat, der ebenda Ehrenamt, ein Mal im Monat tagt. Es wird gerade angesichts der besonderen Herausforderungen heute mehr denn je zuvor unumgänglich sein, Projektgruppen der besten Verwaltungsangestellten und der besten, nicht „billigsten“ Externen unter straffer verwaltungspolitischer Führung zu bilden. Die Kommunen, die diese Notwendigkeit nicht ersehen, werden es nicht schaffen.

MITARBEITER
SIND AN RECHT
UND GESETZ
GEBUNDEN

Wachstum der Städte – ist das Land zu retten?

Was passiert, wenn Städte zunehmend expandieren, Gemeinden und das Umland hingegen in Vergessenheit geraten?

VON BETTINA KLEMM

Viefältige Kultur, eine gute Infrastruktur und reichlich Shoppingmöglichkeiten – das Leben in größeren Städten steht hoch im Kurs. Davon profitieren Städte wie Leipzig, Dresden, Magdeburg und Erfurt. Neben einer guten wirtschaftlichen Entwicklung, steigenden Geburtenzahlen spielt auch die Zuwanderung eine wesentliche Rolle. Das belegt eine Studie zum Schwarmverhalten in Sachsen, die das Forschungs- und Beratungsunternehmen empirica kürzlich veröffentlichte. Den Auftrag dazu hatten die Sächsische Aufbaubank, der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. und der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. gemeinsam erteilt.

Als Schwarmstädte werden Kommunen mit einer besonderen Anziehungskraft bezeichnet, in der sich besonders junge Menschen im Alter zwischen 15 bis 34 Jahren niederlassen. Untersucht wurde der Zeitraum von 2009 bis 2014. „Der Begriff deutet an, dass aus allen Landesteilen einzelne Personen wie Vögel aufsteigen, einen Schwarm bilden und dieser sich in ausgewählten Schwarmstädten niederlässt“, erklärt Prof. Dr. Harald Simons. Der Vorstand der empirica zählt Leipzig neben München, Frankfurt/Main, Heidelberg und Darmstadt

zu den Top-Schwarmstädten, gefolgt von Regensburg und Dresden. Im Vergleich zu früheren empirica-Untersuchungen haben die großen sächsischen Städte noch zugelegt, sagt Prof. Dr. Simons. In Leipzig lag das Kohortenwachstum bei 441, in Dresden bei 280. Chemnitz rückt mit dem Faktor 198 nahe an die großen Schwarmstädte heran. Von Leipzigs und Dresdens Wachstum profitieren neun Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern, darunter Freital, Radebeul und Markkleeberg. Den Städten Meißen, Görlitz, Plauen, Pirna, Glauchau und Zwickau bescheinigen die Wissenschaftler, dass sie grundsätzlich eine eigene Anziehungskraft gegenüber ihrem Hinterland ausüben.

Elf der 24 Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern verlieren dagegen Einwohner. Während beispielsweise der Verlust in Bautzen, Zittau, Döbeln und Delitzsch noch moderat ist, sinken die Einwohnerzahlen in Annaberg-Buchholz, Limbach-Oberfrohna und Werdau deutlich stärker. Riesa und Grimma verlieren noch mehr. Schlusslicht ist die Stadt Hoyerswerda. Von 100 dort aufwachsenden Personen verlassen 61 die Stadt. Folgende elf Städte werden als „versteckte Perlen“ bezeichnet: Borna, Döbeln, Stollberg/Erzgebirge, Bautzen, Markkleeberg, Eilenburg, Wurzen, Hohenstein-Ernst-

thal, Mittweida, Delitzsch und Bischofswerda. Sie gewinnen zwar Einwohner, aber nicht so viele, um die Abwanderungsverluste auszugleichen.

So richtet sich die Wohnungswirtschaft in den ländlichen Räumen auf die zweite Leerstandswelle ein. Nach einer Phase der Beruhigung steigt die Zahl nichtbelegter Wohnungen gerade wieder an. Die mitteldeutschen Landesregierungen ringen nach Konzepten, das Land zu stabilisieren. Aber, das Thema erweist sich als komplexes Phänomen, getrieben vom drastischen Arbeitsplatzabbau der industrialisierten Landwirtschaft mit Verlust der Arbeitsplätze in den Folgegewerken, begleitet vom unwiederbringlichen Verlust der Arbeitsplätze in mitteldeutschen Industriedörfern. Keine Arbeit, keine Chancen, keine Leute.

Demografische Herausforderungen

Sachsen spaltet sich demografisch: Etwas mehr als die Hälfte der Sachsen lebt in Schwarmstädten und in kleinen Städten mit Wachstumspotenzial. Zu den Verlierern des Schwarmverhaltens zählen insgesamt 391 Gemeinden mit insgesamt rund 1,9 Millionen Einwohnern – 48 Prozent der Sachsen.

Ähnlich sieht die Situation bundesweit aus. Magdeburg und Erfurt, die Landeshauptstädte von Sachsen-Anhalt und Thüringen, verzeichnen ein Kohortenwachstum in der Altersgruppe unter 35 Jahren von 191 beziehungsweise 181.

Die Schwarmstudie, die im Juni 2016 veröffentlicht wurde, sorgte für ein breites und kontroverses Echo, schätzt Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), ein. Während der Regionalberatungen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und zum 25. Tag Sächsischer Wohnungsgenossenschaften am 20. September, der wichtigsten Weiterbildungsveranstaltung des Jahres, wurde das Thema ausgewertet sowie erste Schlussfolgerungen gezogen. Dabei denkt Dr. Viehweger auch an Gespräche über mögliche Fusionen von Genossenschaften in Gemeinden, die langfristig nicht allein überleben können.

Ist jede dezentrale Lösung im ländlichen Raum auf Dauer noch tragbar? Diese Frage müsse ehrlich beantwortet, aber gleichzeitig auch nach Lösungen gesucht werden, um die Bevölkerung in diesen Gebieten zu versorgen. „Unsere Gesellschaft wird aufgrund der allgemein längeren Lebenserwartung und der bisher anhaltenden geburtenschwachen Jahrgänge immer älter. Der zu erwartende Pflegenotstand, die abnehmende Finanzkraft und der Wegfall informeller Hilfesysteme werden in den nächsten Jahren gerade in ländlichen Regionen vermehrt an Brisanz gewinnen“, warnt er. Es sei wichtig, den Menschen so lang wie möglich ein Leben in der gewohnten und vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Für den altersgerechten Umbau der Wohnung

und der Ausstattung mit Assistenzsystemen werden Zuschüsse durch das Land benötigt. „Darüber hinaus werden wir eine Tagung für Anfang 2017 vorbereiten, die als Schwerpunkt die „versteckten Perlen“ beinhaltet, um mit den Oberbürgermeistern, Landräten und Kommunalpolitikern ins Gespräch zu kommen. Denn entscheidend ist, dass wir die Ergebnisse der empirica-Studie als Anlass nehmen, um die Zukunft mitzugestalten“, sagt Dr. Viehweger.

Mit dem Schwarmverhalten kommt es zu großen Verschiebungen. In den großen Städten muss die Infrastruktur ausgebaut und die Versorgung mit Kita- und Schulplätzen erweitert werden. So investiert die sächsische Landeshauptstadt in diesem Jahr 127 Millionen Euro in den Neubau und die Sanierung von Schulgebäuden und Sporthallen. Für die nächsten beiden Jahre sind 126 beziehungsweise 119 Millionen Euro geplant. In den ausblutenden Regionen hingegen wird die dort vorhandene Infrastruktur – von Schulen über Abwassersysteme und Bürgerämter bis hin zum Wohnungsmarkt – immer weniger ausgelastet. Das alles erfolge in einer viel größeren Geschwindigkeit als bisher angenommen, schätzt Prof. Dr. Simons ein. „Das Schwarmverhalten entwertet öffentliche und private Vermögen bei gleichzeitigem Investitionsbedarf. Die Landespolitik sollte versuchen, sich gegen diesen Trend zu stellen“, fordert er.

61 VON
100 PERSONEN
VERLASSEN
HOYERSWERDA

Bettina Klemm war 23 Jahre lang Reporterin bei der Sächsischen Zeitung und Vorstand des Presseclubs Dresden e. V.

Sachsen-Anhalt

Ist das Land zu retten? Schwarmlose Weiten

VON DR. MARIO KREMLING



Das Land Sachsen-Anhalt scheint von den Schwärmen bildungshungriger Mittzwanziger weithin umflogen zu werden. Lediglich die Stadt Halle (Saale) findet sich am Ende der Liste mutmaßlich hipper „Schwarmstädte“, bevorzugter Wanderungsziele jugendlicher Bildungsbürger. Die Saalestadt und die Landeshauptstadt Magdeburg bilden nach dieser Lesart die einzigen Lichtpunkte innerhalb des einwohnerschrumpfenden Landes, wenn man

die kürzlich erschienene „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose“ des Statistischen Landesamtes zu Rate zieht. Bis 2030 werden beide Großstädte (wieder) annähernd die gleiche Einwohnerzahl haben wie im Jahr 2014, wobei der Spitzenwert im Jahr 2023 bei etwas über 240.000 Einwohnern liegen wird. In dieser recht geradlinigen Entwicklung unterscheiden sich beide Städte von allen anderen im „Land der Frühaufsteher“ (der mittlerweile abgelegte Landes-Slogan).

Die erwartete ausgewogene Einwohnerentwicklung der beiden Großstädte bildet daher nicht den Maßstab für die Landesentwicklung. Für die Funktionsfähigkeit des Siedlungsgefüges „in der Fläche“ ist die zweite Reihe entscheidend, das Netz der kleinen Mittelstädte zwischen etwa 20.000 und 50.000 Einwohnern als traditionelle Ankerpunkte des Städtensystems. Zwischen Salzwedel und Zeitz, Wernigerode und Wittenberg werden die gegenwärtig



Dies erhöht den Anpassungsdruck auf das Städtensystem, auf die Tragfähigkeit der zentralen Orte und deren funktionale Ausstattung. Der Vergleich historischer Stadtentwicklungsprozesse zeigt jedoch, dass sich über alle Umbruchsituationen seit der Industrialisierung hinweg das dezentral geprägte Städtensystem im Raum Sachsen-Anhalt als grundsätzlich anpassungs- und damit bestandsfähig erwiesen hat. Auch jüngste politisch bedingte Zentralitätsverluste wie der Wegfall des Kreisstadtstatus haben dieses Muster nicht grundsätzlich in Frage gestellt, Einzugsgebiete etwa des Einzelhandels nicht völlig verschoben. In diesem weithin konvergent schrumpfenden Bundesland können auch die jüngsten Wanderungsüberschüsse in einzelnen Mittelstädten das Geburtendefizit jeweils nur punktuell und temporär ausgleichen. Selbst wenn Schwärme junger Bildungsbürger diese Städte erreichten, würde sich die demographische Struktur der weit größeren Bestandsbevölkerung nicht bedeutend verändern. Einzelne Städte allein deshalb als „versteckte Perlen“ gegenüber anderen herauszustellen, erscheint somit fraglich. Es fällt schwer, das Schwarmverhalten junger Menschen als Grundlage für die Entwicklung von Förder- oder Nichtförderstrategien zu akzeptieren, die auf eine langfristig tragfähige Landesentwicklung zielen.

Die Veröffentlichung der Bevölkerungsprognose für das Land Sachsen-Anhalt hat bislang keine neuartigen Debatten über die demographische Zukunft hervorgerufen. Vielleicht ist ein weit reichendes Presseecho auch ausgeblieben, weil Überraschungsmomente fehlen und das „langsamere Schrumpfen“ der amtlichen Kommentierung keinen besonderen Nachrichtenwert hat. Interessant scheint daher ein Blick in die Koalitionsvereinbarung der neuen schwarz-rot-grünen Landesregierung: „Zukunftschancen für Sachsen-Anhalt – verlässlich, gerecht und nachhaltig“, Kapitel „Landesentwicklung nachhaltig gestalten“. Hier wird nicht einfach die sinkende Bevölkerungszahl an sich als Problemstellung beschrieben, sondern „übergreifende strategische Aspekte des demographischen Wandels“ genannt: Fachkräftesicherung, Familienfreundlichkeit, Entwicklung des ländlichen Raums (Daseinsvorsorge), Geschlechtergerechtigkeit, Integration. Eine Steuer-

ungsgruppe der Landesregierung wird die Aufgabe haben, vorliegende Erkenntnisse zu einer ressortübergreifenden Entwicklungsstrategie zusammenfassen. Die Anpassung von Standards sowie die Vereinfachung von Vorgaben werden als mögliche Instrumente genannt, aber auch die stärkere Abstimmung der unterschiedlichen Förderkonzepte der städtischen und ländlichen Entwicklung. Gerade diese Herangehensweise verdeutlicht, dass räumliche und funktionale Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Städten, Gemeinden und Regionen stärker herausgearbeitet werden sollen. Dass sich die Koalitionspartner für die Erarbeitung bzw. Fortsetzung integrierter gemeindlicher Entwicklungskonzepte für alle Gemeinden aussprechen, erscheint im Interesse einer ganzheitlichen Landesentwicklung hilfreicher, als rechnerisch „ausblutende Regionen“ zu bestimmen, denen maximal eine Palliativbehandlung zuerkannt wird, wie in der Schwarmstudie nahegelegt.

Dennoch soll kein Rückgriff auf die allseits unbeliebte „Gießkannenförderung“ erfolgen, sondern mittels gezielter Anpassung politischer Rahmenbedingungen die räumliche Konzentration und Bündelung innerhalb der Siedlungsstruktur vorangetrieben werden. Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten heißt, auch die ausgeprägten Stärken und Schwächen der einzelnen Landstriche anzuerkennen und niemanden vom Streben nach prinzipieller Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse auszuschließen. Dass das Zentrale-Orte-Konzept dafür die Leitlinie bilden soll, spricht für ein hohes Interesse an verlässlicher, gerechter und nachhaltiger Landesentwicklung und lässt hoffen, dass vielleicht doch bislang „versteckte Perlen“ im ehemaligen Land der Frühaufsteher gefunden und aufpoliert werden. Wir dürfen gespannt sein, ob dieses ernsthafte Bestreben auch in einen aufrüttelnden, neuen Landes-Slogan münden wird.

KLEINSTÄDTE
VERLIEREN
15 % IHRER
EINWOHNER

etwa 20 Städte dieser Kategorie bis 2030 im Schnitt weitere 15 Prozent ihrer Einwohner verlieren. Die Spannweite möglicher Entwicklungen liegt im Bereich üblicher statistischer Schwankungen. Der Versuch, ganz Sachsen-Anhalt mittels Imagekampagne als Land besonders aufgeweckter und tatkräftiger Bürger zu positionieren, hat trotz flankierender Maßnahmen wie Rückholaktionen und Heimatpakete offensichtlich nicht zu einer nachhaltigen Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung geführt.

Dr. Mario Kremling ist Gebietsleiter Sachsen-Anhalt der DSK Deutsche Stadt- und Gründungsentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG in Halle (Saale).



Sachsen

Ist das Land zu retten? Regionen Chancen geben

VON ALEXANDER MÜLLER

Es bewegt die Menschen. Dieser Satz gilt tatsächlich sowie emotional. Eine aktuelle Studie des Instituts empirica verzeichnet enorme Schwarmeffekte in Sachsen. Viele – vor allem junge – Menschen wandern vom ländlichen Raum aber auch

aus Städten mit hohen fünfstelligen Einwohnerzahlen in wenige Großstädte ab. In Sachsen sind das vor allem Leipzig und Dresden, die enorme Zuwächse verzeichnen.

Wer genauer hinschaut, der erkennt allerdings, dass es durchaus möglich ist, sich

gegen diesen Trend zu behaupten. Die erwähnte Studie spricht von „versteckten Perlen“ wie Bautzen, Bischofswerda oder Döbeln. Das sind Kommunen, die aktuell zwar ebenfalls Einwohner verlieren aber das Potenzial haben, schon bald eine Schubum-



kehr zu erreichen. Auch andere Städte und Gemeinden – etwa Hoyerswerda – die viele Einwohner verloren haben und wahrscheinlich noch einige Zeit mit weiterem Rückgang zu rechnen haben, sollten nach Ansicht des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. in der Lage sein, sich zumindest zu stabilisieren. Voraussetzung ist, dass sie ihre Chancen nutzen. Chancen, die ihnen nicht genommen werden dürfen. Dafür ist es erforderlich, dass sich die Förderpolitik nicht ausschließlich auf die großen Schwarmstädte konzentriert. Sozialer Wohnungsbau und bezahlbare Mieten sind wichtig. Die dafür eingesetzten Instrumente haben aber die Balance zu wahren. Wer mit nicht durchdachten Eingriffen wie Mietpreisbremsen und Subventionen den Schwarmeffekt noch künstlich unterstützt, der sorgt mit Nachdruck dafür, dass sich die pessimistischen Prognoseerfüllungen erfüllen.

Die Magnetkraft von Leipzig und Dresden würde dadurch weiter verstärkt, der Markt verzerrt und die restlichen Regionen könnten kaum noch eine Alternative bieten. Deren Vorteile, also günstiger und reichlich vorhandener Wohnraum, würden marginalisiert. Der vdw Sachsen spricht sich daher dafür aus, Metropolregionen zu bilden. Der Vorteil von Metropolregionen wäre, dass angedachte Förderungen nicht an den Grenzen der Schwarmstädte endeten. So könnten in Sachsen unter anderem auch Borna, Mar-

FÖRDERUNGEN
NICHT AN
GRENZEN ENDEN
LASSEN

kranstädt, Delitzsch, Grimma, Meißen, Radebeul, Freital, Pirna oder Limbach-Oberfrohna profitieren, um nur eine Auswahl zu nennen. Zusätzlich ist den Kommunen außerhalb dieser Metropolgebiete die Gelegenheit zu geben, sich zu entwickeln und sich als attraktive Wohnstandorte zu präsentieren. Dafür ist es elementar, dass sie über Straße und Schiene gut erreichbar sind bzw. bleiben. Sie müssen Immobilien bieten, die modernen Standards entsprechen und auch auf junge Leute und Familien zugeschnitten sind. Es braucht ein eigenes Leben, also Angebote im Kultur- und Freizeitbereich sowie Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem muss in Sachsen insbesondere auch über die deutsche Grenze geschaut werden. Zittau etwa wird gern als Randgebiet gesehen. Tatsächlich ist die Stadt aber Dreh- und Angelpunkt im Dreiländereck Deutschland, Tschechien und Polen. Vor Ort werden diese Beziehungen bereits gelebt und ausgebaut. Dieses Engagement verdient weitere Unterstützung.

Alexander Müller arbeitet als Pressereferent und Assistent des Verbandsdirektors vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

City Concept Leipzig GmbH

INGENIEURPLANUNGSLEISTUNGEN in der komplexen ARCHITEKTUR und BAUSTATIK



Neubau



Tragwerksverbindungen

Bestand

Thüringen

Ist das Land zu retten? Unwort des Jahres – „Wohnungsnot“

VON FRANK BRÖSICKE



Hätten Sie am 31. August auf Google das Wort „Wohnungsnot“ eingegeben, hätten Sie rund 7.000 Hits alleine für diesen Monat (Seiten auf Deutsch aus Deutschland) erhalten. Die gleiche Frage nach dem Wort „Wohnungsleerstand“ hätte nur rund 600 Treffer ergeben. Daraus könnte geschlussfolgert werden, dass in Deutschland das Problem der Wohnungsnot deutlich bedeutender ist, als der Wohnungsleerstand. Und auch von Politik, Lobbyverbänden und natürlich den Medien bekommt man allorten die Wohnungsnot in Deutschland als das Problem der Wohnungs- und Städtebaupolitik serviert. Wie aber sehen die Fakten aus?

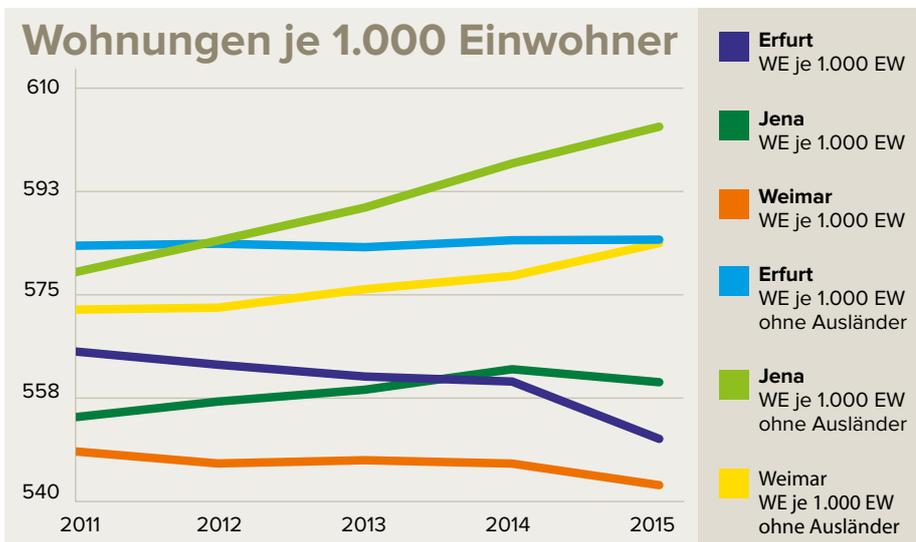
In den 20 größten Städten Deutschlands lebten Ende 2015 rund 15 Millionen Menschen, das sind rund 19 Prozent der Gesamtbevölkerung. Weitert man den Blick auf die 50 größten Städte aus, sind es rund 22 Millionen Menschen, die gut 26 Prozent der Bevölkerung Deutschlands ausmachen. Nun wäre es tatsächlich ein wesentliches Moment, wenn in all diesen zehn, 20 oder 50 Städten Wohnungsmangel herrschen würde oder in den nächsten zehn Jahren

zu befürchten sei. Zehn Jahre wähle ich deshalb, weil sich aufgrund erforderlicher Entscheidungsprozesse zur Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung und Zurverfügungstellung der erforderlichen Mittel, Planung, Genehmigung, Ausschreibung und Vergabe sowie tatsächlicher Realisierung von Bauvorhaben kürzere Zeiträume mit tatsächlichen Auswirkungen auf die Märkte ohnehin nicht anbieten oder realistisch wären. Also lohnt es sich zu schauen, was in den nächsten zehn bis 15 Jahren (Zeithorizont 2030) auf den Wohnungsmärkten passiert und welche Herausforderungen tatsächlich stehen.

Die Studie der Postbank „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“ hat die Erwartungen der Bevölkerungsentwicklung für die 36 größten deutsche Städte bis zum Jahr 2030 analysiert. Danach erwartet die Studie nur für zehn dieser 36 Städte (Berlin, Hamburg, Stuttgart, Bonn, Wiesbaden, Düsseldorf, Mannheim, Aachen, Nürnberg und Potsdam) ein Wachstum von insgesamt mehr als zwei Prozent bis 2030. Dies wären für diese Städte rund 335.000 Einwohner oder etwa 220.000 zusätzlich erforderliche Wohnun-

gen. Zehn Städte liegen im Erwartungskorridor der Bevölkerungsentwicklung zwischen plus zwei und minus zwei Prozent, also stagnieren etwa. München, Köln, Leipzig, Bremen und Dresden werden hierbei eher wachsend, Hannover, Karlsruhe, Augsburg, Braunschweig und Mainz eher als schrumpfend erwartet. Für alle anderen 16 Städte erwartet die Studie einen Rückgang der Bevölkerung um mehr als zwei Prozent bis zu minus zehn Prozent. Hierunter findet man solche prominenten Städte wie Frankfurt, Dortmund (je etwa minus zwei Prozent), Bochum, Wuppertal und Bielefeld (deutlich über minus vier Prozent) bis hin zu Gelsenkirchen (minus neun Prozent) Halle (Saale) (minus zehn Prozent) oder Chemnitz (minus 13,5 Prozent). Diese Städte werden nach der Prognose rund 260.000 Einwohner verlieren. Damit schließt die Studie mit einem Zuwachs von insgesamt gut 100.000 Einwohnern für die 36 größten deutschen Städte bis zum Jahr 2030, die einen Bevölkerungsanteil von rund 25 Prozent haben. Und diese stellen nun unser Hauptproblem in Deutschland dar!? Was ist mit den anderen 62 Millionen Bürgern in Deutschland, die im „flachen Land“ wohnen, dass nach den unterschiedlichsten Studien (wir könnten hier die Studie des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) „Wohntrends 2030“ aus 2015 oder das Pestel-Institut bemühen) massiv an Einwohnern an die Zentren verlieren wird? Wie soll dort das Leben lebenswert erhalten, Stadtentwicklung betrieben und erforderliche Infrastruktur vor Ort gesichert werden? Kann es einen vernünftigen Ausgleich zwischen schrumpfenden Regionen und Boom-Towns geben, vielleicht sogar eine beiderseits vorteilhafte Strategie?

Die FAZ vom 26. Juli oder die Immobilienzeitung vom 21. Juli (als Beispiele) regen an, das Umland der großen Städte als Lösungsansatz für deren angebliche (oder





Quelle: Frank Brösicke

tatsächliche) Wohnungsnot zu sehen. Die verkehrstechnische Anbindung dieser Regionen über S-Bahn einschließlich der Sicherung günstiger Fahrpreise kostet einen Bruchteil der sonst zu erwartenden Kosten für Neubauförderung einerseits und Stadtbau (nicht nur Häuser, auch technische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, ...) sowie dauerhaften kommunalen Finanzausgleich wegen wegbrechender Steuereinnahmen andererseits.

Aktuell hat, im großen Widerspruch zur

Position der Thüringer Wohnungswirtschaft, das Land Thüringen seine Förderung des Wohnungsneubaus auf die Städte Erfurt und Jena konzentriert, weil dort vermeintlich eine Wohnungsnot herrsche – dies beweise ja die Tatsache, dass dort die Mietpreisbremse gelte. Also müsse dort dringend preiswerter Wohnungsneubau entstehen!

Jena liegt nur 43 Kilometer von Gera entfernt, mit Auto oder Bahn keine halbe Fahrstunde. In Jena mit seiner Talkesselage und damit begrenztem Bauland sollen nun nach dem Willen des links regierten Landes in Größenordnung neue Wohnungen zum Mietpreis von maximal 5,50 Euro (auf 15 Jahre festgeschrieben) gebaut werden, während gleichzeitig in Gera die Einwohnerzahl von rund 130.000 auf derzeit etwa 96.000 geschrumpft ist, was den Leerstand und in der Folge geförderten Abriss von tausenden Wohnungen nach sich zog. Die Prognose des Statistischen Landesamtes sagt für Gera bis 2035 einen weiteren Rückgang um über 15 Prozent oder etwa 15.000 Einwohnern voraus. Unter dem Einwohner- und Haushalteschwund leiden nicht nur die Wohnungseigentümer, son-

dern auch städtische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Handel und Versorgung, Gesundheitswesen, ... Ähnlich sieht es für das nur 20 Kilometer von Jena entfernte Apolda oder das etwa 30 Kilometer vor Erfurt liegende Gotha aus. Ist es wirklich undenkbar, die Verkehrsanbindung zwischen den Städten zu verbessern und damit Wohnen und Arbeiten näher zusammen rücken zu lassen, statt Preistreiberei und Niedergang gleichzeitig zu fördern? München zeigt uns mit der Anbindung seines Umlandes beispielhaft, wie man es erfolgreich machen kann.

Wir sollten wieder einmal den Blick heben, unser Land als ein volkswirtschaftliches Gesamtgut betrachten und in Frage stellen, ob der Ansatz der stark isolierten Betrachtungsweise einzelner Räume zeitgemäß ist. Natürlich kann man den Menschen nicht vorschreiben, wo sie wohnen. Aber das können wir auch nicht beim Auto, Anzug oder Urlaub – der Preis entscheidet!

Frank Brösicke ist Vorsitzender des Vorstandes der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG.

URBANES ARBEITEN IN SUHL

Neuer Friedberg 5, Suhl

- ca. 13.000 m² Gesamtfläche
- ca. 4.000 m² Fläche (Lager, Büro, Werkstatt) zzt. verfügbar
- Insgesamt 389 Stellplätze
- Repräsentative Lobby/Entréeservice
- Flexibles Raumkonzept
- Großzügiges Ambiente
- Vollständig barrierefrei
- Verkehrsgünstige Lage

www.suhl-buero.de



VERMIETUNG

Ansprechpartner: **Norbert Wilke**
Tel. +49 365 551 8792, norbert.wilke@strabag-pfs.com

Weitere Standorte unserer Objekte: Eisenach, Bad Salzungen
Mehr unter www.strabag-vermietet.com

STRABAG

PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

Büroumnutzung:
Im ehemaligen Robotrongebäude in Dresden
entstehen Wohnräume.

Quelle: Norbert Neumann Photographie



Gewerbemarkt paradox

Immer noch stehen viele Büroflächen in mitteldeutschen Städten leer – aber dennoch wird partiell Büroraum knapp.

VON OLIVIA JASMIN CZOK

In einigen Städten übersteigt die Nachfrage nach modernen Büroflächen tatsächlich schon jetzt das Angebot. In anderen mitteldeutschen Cities würde der Büroflächenleerstand ausreichen, um neue Unternehmen aufzunehmen – obwohl auch dieser historisch niedrig ist.

Eine Gemeinsamkeit haben dabei alle Großstädte: Weitläufige zusammenhängende Büroflächen sind reichlich Mangelware. Um den derzeitigen Stand von

Büroflächen auf dem mitteldeutschen Immobilienmarkt abzubilden, hat IMMOBILIEN AKTUELL drei konkrete Fragen an Gudrun Gießler, Geschäftsführerin Blumenstadt Erfurt Immobilien GmbH, Stefan Sachse, Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate GmbH, Annett Lorenz-Kürbis, Niederlassungsleiterin AENGEVELT Magdeburg, Ullrich Müller Niederlassungsleiter AENGEVELT Leipzig und Falk Protze, Immobilienmakler Beate Protze

Immobilien GmbH gerichtet. **IMMOBILIEN AKTUELL** wollte wissen: Wie entwickeln sich die Büroflächenleerstände in den Metropolen Mitteldeutschlands?

Zeichnet sich vor dem Hintergrund der Vermietungszahlen und Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen ein Mangel an Büroraum ab? Brauchen wir mehr Büro-neubau in Mitteldeutschland und welche Rahmenbedingungen würden für diesen benötigt?



Gudrun Gießler, Geschäftsführerin
Blumenstadt Erfurt Immobilien GmbH

„Büro-neubau
rechnet sich nicht.“

Gudrun Gießler: In Erfurt ist es so, dass wir nach wie vor einen erheblichen Leerstand an Büroflächen haben. Dieser liegt bei ungefähr 16 Prozent. Das dürften um die 250.000 bis 300.000 Quadratmeter sein. Was nicht da ist, sind zusammenhängende Flächen, die müssten tatsächlich neu gebaut werden. Es sind aber kaum Büro-neubauten in Arbeit. Wenn keine Großsiedlungen kommen, braucht man im Prinzip auch keine. In dem Bereich wo separate Großflächen gebraucht würden, gibt es keinen Anreiz für Firmen.

In Erfurt haben wir keinen Büromangel und Umnutzung von Büroflächen zu Wohn-nutzraum finden nur in kleinem Maßstab statt.

Ich glaube außerdem nicht, dass sich ein Büro-neubau momentan in der Größenordnung rechnet. Die Mieten liegen bei 6/7 bis 8/9 Euro pro Quadratmeter und dafür dürfte es schwer sein, einen Neubau zu errichten, am Stadtrand liegen die Mieten sogar deutlich darunter. Wir haben ganz einfach Anfang der 1990er Jahre zu viele Büro-neubauten errichtet, wie beispielsweise das Areal am Erfurter Flughafen „Airfurt“. Das hat nachhaltig alles kaputt gemacht. Selbst wir zahlen am Anger in einer 1A-Lage nur 7 Euro netto pro Quadratmeter. Die Wohnungsmieten liegen mittlerweile deutlich höher als die Büromieten. Wieso sollte da jemand Büros bauen, wenn er Wohnungen errichten kann?

Stefan Sachse: Der Leerstand in Leipzig hat sich abgebaut und betrug zum Ende des ersten Quartals 2016 332.000 Quadratmeter. Besonders stark nachgefragt sind modern ausgestattete Leerstandsflächen. Der Anteil dieser liegt derzeit bei nur noch 24 Prozent und wird bis Jahresende zum überwiegenden Teil abgebaut. Der umfangreichste Leerstand befindet sich in den Büromarktzonen. In der Innenstadt beträgt dieser 67.000 Quadratmeter und in Ringlage 57.100 Quadratmeter. Insgesamt beläuft sich die Leerstandsquote in Leipzig zum ersten Quartal auf lediglich 8,9 Prozent. Die Spitzenmieten, besonders in der Innenstadtlage, erreichen dabei gut und gerne 13 Euro pro Quadratmeter, Durchschnittsmieten sind um zehn Prozent auf 8 Euro pro Quadratmeter geklettert. Gründe für diese Entwicklung sind eine konstant hohe Nachfrage, relativ geringe Bautätigkeit und ein sinkender Leerstand.

Halle (Saale) weist ebenso einen geringen Leerstand hinsichtlich Gewerbeflächen auf: zehn Prozent sind hier zu verzeichnen.



Stefan Sachse,
Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate GmbH

„In Leipzig zeichnet sich ein Büromangel ab.“

Das liegt daran, dass die Nachfrage nicht allzu hoch ist. Allerdings siedeln sich immer mehr Dienstleistungsunternehmen in Halle an, weil die Stadt große Büroflächen im Umfang von mehr als 1.000 Quadratmetern

hat. Das kann Leipzig nicht mehr bieten. Die Mieten bleiben unter 10 Euro pro Quadratmeter. Auch hier wird der Leerstand immer weiter abgebaut, das liegt vor allem am Zuzug junger Menschen, die natürlich gutes Mitarbeiterpotential haben. In diesem Jahr wird Halle unter zehn Prozent rutschen.

In Leipzig zeichnet sich definitiv ein Büromangel ab. Insbesondere werden horizontale Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 1.000 Quadratmetern nachgefragt, die die Stadt so nicht offerieren kann. Hinzu kommt der Wunsch nach Open Space und Kombibüros. Hier muss dringend Neubau erfolgen.

In Halle hingegen ist es ausgeglichen, die Nachfrage entspricht dem Angebot. Darum befinden sich auch die Mieten auf einem Gleichgewichtsniveau, weil der Druck auf die Märkte noch nicht da ist.

In Leipzig wird dringender Neubau von Büroflächen notwendig. Das städtebauliche Entwicklungsamt sollte in seinen Bebauungsplänen und Vereinbarungen auf jeden Fall Platz für Büroflächen berücksichtigen.


SAALE KARREE
EINFACH . BESSER . ARBEITEN

BÜROIMMOBILIE NACH MASS IN HALLE

Kaiserslauterer Straße 75, Halle

- 20.000 m² Gesamtfläche
- ca. 3.500 m² Bürofläche zzt. verfügbar
- Insgesamt 500 Stellplätze
- Flexibles Raumkonzept
- Repräsentatives Entrée
- Attraktive Außenanlagen

www.saale-karree.de



VERMIETUNG

Ansprechpartner: Michael Schwalbe
Tel. +49 30 3288 2305, m.schwalbe@strabag-pfs.com

Weitere Standorte unserer Objekte: Cottbus, Merseburg, Lutherstadt Wittenberg
Mehr unter www.strabag-vermietet.com

STRABAG

PROPERTY AND
FACILITY SERVICES



Annett Lorenz-Kürbis,
Niederlassungsleiterin AENGEVELT Magdeburg

„Es verbleibt ein Leerstand von 83.500 Quadratmetern.“

Annett Lorenz-Kürbis: Der Magdeburger Markt für Büroflächen erzielte 2015 einen gegenüber dem Vorjahr um 65 Prozent gestiegenen Büroflächenumsatz von rund 33.000 Quadratmetern (2014: 20.000 Quadratmeter). Er liegt damit zudem deutlich über dem Mittelwert der jüngsten zehn Jahre (2005 bis 2014: 24.000 Quadratmeter) und über dem 2011er Ergebnis, als aufgrund eines singulären Großabschlusses durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (MLU) des Landes Sachsen-Anhalt (ca. 15.000 Quadratmeter) rund 29.500 Quadratmeter kontrahiert wurden. Gleichzeitig baut sich der Büroflächenleerstand kontinuierlich ab und ist seit Ende 2009 um 42.000 Quadratmeter auf 108.000 Quadratmetern Ende 2015 gesunken. Für dieses Jahr gehen wir von einer weiteren Reduzierung auf ca. 102.000 Quadratmeter aus.

Von den 108.000 Quadratmetern Ende 2015 entfallen wiederum ca. 24.500 Quadratmeter auf so genannte „strukturelle Leerstände“, also Flächen in Objekten, die

fünf Jahre und länger durchschnittliche Leerstandsquoten von mindestens 50 Prozent aufweisen und im Fachjargon auch als „Marktleichen“ bezeichnet werden, da sie kaum vermarktungsfähig sind. Zieht man diese Flächen ab, verbleibt ein Leerstand von 83.500 Quadratmetern. Das sind acht Prozent des Gesamtbestandes von 1,04 Millionen Quadratmetern. Das ist als moderat zu bezeichnen, zumal für das optimale Funktionieren des Büromarktes Reserven notwendig sind.

Die Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen ist in Magdeburg, anders als z. B. in Dresden, kein Thema. Grundsätzlich ist am Magdeburger Büromarkt (noch) eine ausreichende Angebotsreserve vorhanden. Bei lagespezifischer Betrachtung sind indessen in der Magdeburger City als Top-Bürolage erste Verknappungstendenzen festzustellen. So stehen hier größere zusammenhängende Büroflächen ab 1.000 Quadratmetern kaum noch zur Verfügung. Für andere Stadtteillagen gilt dies aber nicht.

Büroflächen haben im Gegensatz zu Wohnflächen deutlich kürzere Lebenszyklen. Das liegt weniger an der Bausubstanz, als vielmehr an den Anforderungen der Nutzer an das „Innenleben“ hinsichtlich IT- und Klimatechnik, Energieeffizienz, Raumstrukturen etc. Hier sind in der Regel nach zehn bis 15 Jahren markante Sanierungsmaßnahmen notwendig, nach 40 bis 50 Jahren oftmals die völlige Entkernung bzw. Abriss und Neubau.

Ulrich Müller: Insgesamt verfügt Chemnitz aktuell über einen Gesamtbestand von rund 1,23 Millionen Euro Verwaltungs- und Büroflächen bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Davon konzentrieren sich 150.000 Quadratmeter prägnante Bürostandorte in der Innenstadt wie z. B. am Düsseldorfer Platz und Am Wall, dem Moritzhof oder dem Bürogebäude an der



Ulrich Müller,
Niederlassungsleiter AENGEVELT Leipzig

„Der Chemnitzer Büromarkt zeigt sich stabil.“

Brückenstraße 10 bis 14. Im Bereich der Chemnitzer Innenstadt sind aktuell rund 18.000 Quadratmeter Bürofläche (ca. zwölf Prozent des dortigen Bestandes) vakant.

Die Büromieten präsentierten sich in den letzten fünf Jahren auf gleichbleibendem Niveau je nach Lage und Ausstattung zwischen rund 4 Euro pro Quadratmeter (z. B. Claußstraße/Lutherviertel) bis hin zu 10 Euro pro Quadratmeter als Spitzenmiete (Neubauvorhaben z. B. Bürogebäude Am Rathaus/Markt). Die mittleren marktüblichen Mieten liegen in Bestandsobjekten durchschnittlich bei rund 5 Euro pro Quadratmeter bis 6,40 Euro pro Quadratmeter (z. B. Büro- und Geschäftshaus „Alte Post“ an der Bahnhofstraße/Bretgasse, „Schmidt-Bank-Passage“ in der Hartmannstraße).

Der Chemnitzer Büromarkt zeigt sich bei konstanten Umsätzen und weitgehend ausbleibender Neubautätigkeit in diesem Segment stabil. In 2016 wurde durch die Unternehmensgruppe Kellenberger der Neubau eines Bürokomplexes an der Bahnhofstraße mit ca. 17.500 Quadratmetern Büro- und Gewerbeflächen begonnen. Unter anderem wird dort das Technische Rathaus der Stadt Chemnitz sein neues Domizil finden. Der Umzug des Technischen Rathaus aus der Annaberger Straße wird dort mittelfristig zu Leerständen führen, die auch durch den wachsenden Bedarf der öffentlichen Hand und der Technischen Universität nicht vollständig kompensiert werden können.

Aktuell verfügt die Stadt Chemnitz über ausreichend Flächen aller Qualitäten in allen gewerberelevanten Lagen.

Trotz des wachsenden Interesses gewerblicher Investoren an diesem Marktsegment, wird sich die Neubautätigkeit auf nutzergebundene Zweckbauten beschränken, was wiederum mittelfristig zur Konsolidierung der Angebotsreserve führt.

Falk Protze: Die Leerstandsquote in Dresden lag 2015 bei 8,7 Prozent und ist damit in den vergangenen zehn Jahren um knapp die Hälfte gesunken. 2006 hatten wir noch 14,6 Prozent. Verglichen mit anderen Städten bewegt sich Dresden im unteren Bereich: Etwa in Magdeburg liegt der Leerstand bei 10,8 Prozent, in Leipzig bei 10,2 und in Düsseldorf bei 9,2. Der geringere Leerstand führt natürlich auch zu steigenden Mieten. Abhängig von der Lage bedeutet das, im Osten und Westen der Stadt sind die Preise mit 6 Euro pro Quadratmeter bis 8,50 Euro pro Quadratmeter noch relativ moderat. Teuer sind der Altstadttring und die Königsstraße mit Mieten bis 9,50 Euro pro Quadratmeter. Im Gebiet zwischen Neumarkt und Altmarkt können es schon 12,50 Euro pro Quadratmeter sein. Von 2004 bis 2010 lag die Miete noch konstant bei 10 Euro pro Quadratmeter. Seitdem steigt sie an – von



Falk Protze,
Beate Protze Immobilien

„Es gibt kaum Büroneubau.“

2014 bis 2015 beispielsweise um 50 Cent. Im Städtevergleich schneidet Dresden damit aber noch gut ab, selbst in Leipzig sind es schon 13 Euro pro Quadratmeter und in Düsseldorf 26 Euro pro Quadratmeter.

Grundsätzlich ist der Büroflächenumsatz konstant und wird auch 2016 bei rund 90.000 Quadratmetern liegen. Etwa die Hälfte davon, sind Flächen bis 1.000 Quadratmeter. Dresden ist eine wachsende Stadt. Die Firmen expandieren und viele

kleine und große Unternehmen siedeln sich von außerhalb neu in der Landeshauptstadt an. Dadurch und weil kaum neue Büroflächen (z.B. durch Neubau) auf den Markt kommen, wird das Angebot immer geringer und der Leerstand nimmt kontinuierlich ab.

Das ist das Problem. Es gibt kaum Büroneubau. Fast alles, was derzeit errichtet wird, ist für Wohnzwecke vorgesehen. Auch wurden in der Vergangenheit Büroflächen immer wieder zu Wohnungen umgenutzt. Das passiert hin und wieder sogar heute noch. Der Büromarkt befindet sich gerade im Wandel. Noch fehlt die Akzeptanz auf Mieterseite für die gestiegenen Mieten. Für Investoren lohnt sich aber ein Neubau je nach Lage erst ab 10 bis 14 Euro pro Quadratmeter.

Als sogenannter B-Standort – aufgrund der Marktgröße – wird die Stadt weiter an Interesse gewinnen. Derzeit nimmt Dresden Platz drei bei den Top-Bürostandorten Ostdeutschlands ein. Auch in Zukunft werden die Mieten steigen. Das Angebot wird sich weiter verknappen, was auch zum Wachstumshemmnis für Unternehmen werden kann. Ein Tipp für Bürosuchende ist, etwaige Flächenerweiterungen und Wachstum frühzeitig zu planen.



RING105-107

HISTORISCHES POSTSCHECKAMT ERFURT

KLASSIK TRIFFT MODERNE

Juri-Gagarin-Ring 105 – 107, Erfurt

- ca. 6.300 m² Gesamtfläche
- Gesamtobjekt verfügbar, teilbar ab ca. 1.200 m² Bürofläche
- Insgesamt 39 Stellplätze
- Flexibles Raumkonzept
- Historisches Flair mit umfangreicher Modernisierung

www.postscheckamt.de



VERMIETUNG

Ansprechpartner: **Norbert Wilke**
Tel. +49 365 551 8792, norbert.wilke@strabag-pfs.com

Weitere Standorte unserer Objekte: Sömmerda, Weimar, Meißen
Mehr unter www.strabag-vermietet.com

STRABAG

PROPERTY AND
FACILITY SERVICES



Quelle: mmnm77 / Fotolia

Die Preußen kommen!

Der mitteldeutsche Immobilienmarkt ist im Aufschwung. Das haben nun auch Akteure aus Berlin gemerkt, die in Leipzig, Dresden, Magdeburg und anderen Städten noch attraktive Objekte und vergleichsweise hohe Renditen finden.

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Vor zwei Jahren entschloss sich Jakob Mähren zu einem großen Schritt. Der Chef der Mähren Gruppe nutzte den Boom auf dem Berliner Markt, um einen Großteil seines hauptstädtischen Wohnungsbestandes an die schwedische Akelius-Gruppe zu verkaufen. Damit machte er, so darf man vermuten, ein glänzendes Geschäft – nur: Was sollte jetzt noch kommen? „Anfang 2015 waren wir sehr gut mit Eigenkapital ausgestattet und stellten uns die Frage, wie wir jetzt wieder in den Markt kommen könnten“, blickt Mährens Co-Geschäftsführer Simon Laube zurück. Deshalb nahm die Mähren Gruppe Laube zufolge Städte in den Blick, „die wir von Berlin aus gut erreichen können“ – und erwirbt

nun in Leipzig, Halle (Saale), Magdeburg und Dresden fleißig Mehrfamilienhäuser.

Mit dieser Strategie stehen Mähren und Laube nicht alleine da. Ganz im Gegenteil: Berliner Projektentwickler, Investoren und sonstige Immobilienmarktakteure tummeln sich in großer Zahl in Leipzig und Dresden, in Halle und Magdeburg, in Erfurt und Jena. Auch wenn keine exakten Zahlen über den Anteil Berliner Investoren am mitteldeutschen Markt vorliegen, so ist der Einfluss der Hauptstädter doch unverkennbar. Um nur zwei Beispiele zu nennen: 2015 erwarb die Jachimowicz Group mit dem Merkurhaus und dem Petershof zwei prominente Gewerbegebäude in der Leipziger Innenstadt. Und die Andreas Schrobback Un-

ternehmensgruppe, ursprünglich auf die Sanierung von Berliner Wohnhäusern spezialisiert, ist mittlerweile ebenfalls in Leipzig aktiv – beispielsweise mit der Luisen-Residenz, einer Seniorenwohnanlage in der Nähe des Lindener Hafens.

Trend in die B-Städte

Diese Transaktionen reihen sich in eine bundesweite Entwicklung ein: Überall in Deutschland konstatieren die Marktbeobachter einen Trend in die so genannten B-Städte, also diejenigen Städte, die nicht zur A-Kategorie (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Stuttgart) zählen. „Aufgrund des



Simon Laube,
Co-Geschäftsführer der Mähren Gruppe

„Städte mit guter Erreichbarkeit im Blick.“

niedrigen Angebots in den Top-Städten rücken weiterhin B- und auch verstärkt C-Standorte in den Blick der Investoren“, sagt beispielsweise Stefan Mergen von der Beratungsgesellschaft NAI apollo. Diese Verschiebung des Fokus hat ihren Grund, wie das Portal Immowelt unter Verweis auf die Angebotspreise von Eigentumswohnungen feststellt: „Mit Preisanstiegen von bis zu 35 Prozent entwickeln sich die B-Städte derzeit besonders dynamisch.“ Das gilt besonders für den mitteldeutschen Raum. „Alle von uns untersuchten Standorte weisen ein Bevölkerungswachstum und eine positive wirtschaftliche Entwicklung auf“, sagt Niclas Karoff, Mitglied des Vorstandes der TLG Immobilien AG, die vor kurzem die Gewerbeimmobilienmärkte von sechs ostdeutschen Städten (darunter Leipzig, Dresden

und Erfurt) unter die Lupe genommen hat.

Die stärkste Anziehungskraft auf Berliner übt dabei Leipzig aus. Und das hat einen einfachen Grund: „Die gute ICE-Anbindung trägt dazu bei, dass wir auffällig viele Berliner Kunden haben, die kontinuierlich in Leipzig kaufen“, berichtet Ralf Oberänder, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial Leipzig. Tatsächlich braucht der ICE vom Berliner bis zum Leipziger Hauptbahnhof nur gut eine Stunde, während die Bahnfahrt von der Hauptstadt nach Dresden fast doppelt so lange dauert.

Liebling Leipzig

Auch Hagen Grups, Leiter Investmentberatung beim Dresdner Maklerunternehmen Der Immo Tip, beobachtet seit etwa 2014, dass verstärkt Berliner Akteure in Leipzig tätig sind. „Berlin ist vielen Investoren zu teuer geworden“, nennt er den Hauptgrund für den Vorstoß nach Mitteldeutschland. Laut Grups müssen Investoren in Berlin für ein Mehrfamilienhaus in guter Lage und gutem Zustand etwas das 24-fache einer Jahresmiete bezahlen, während sie in Leipzig bereits mit dem 17- bis 19-fachen zum Zuge kommen. Teurer ist Dresden mit einem Einkaufsfaktor zwischen 20 und 22. „Investoren aus Berlin stellen sehr schnell fest, dass ein Einstieg in Dresden nicht mehr so günstig zu bekommen ist wie noch vor zwei oder drei Jahren“, stellt denn auch Stefan Rischke, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial Dresden, fest.

Allerdings ist es nach Angaben von Simon Laube von der Mähren Gruppe auch in Leipzig mittlerweile nicht mehr einfach, zu

einem Preis unterhalb des 20-fachen einzukaufen. Dafür erkennt er in der Messestadt einen ganz besonderen Vorzug: „In Leipzig finden wir Entwicklungen, die wir aus Berlin kennen“, sagt Laube weiter und nennt als Beispiel den sich dynamisch entwickelnden Stadtteil Plagwitz. Hinzu kommt laut Hagen Grups ein weiterer Vorteil: Noch seien in Leipzig interessante Wohnhäuser erhältlich – anders als in Dresden, „wo marktfähige Objekte fast ausverkauft sind“.

Doch Mitteldeutschland besteht nicht nur aus Leipzig und Dresden. Für die Mähren Gruppe stehen zwei weitere Städte im Fokus, nämlich Halle und Magdeburg. „Wir suchen Städte mit positiver demografischer Entwicklung, mindestens 100.000 Einwohnern und im Idealfall einer Universität“, nennt Geschäftsführer Laube die drei zentralen Standortanforderungen. Die treffen allerdings auch auf Erfurt, Jena und Chemnitz zu. Tatsächlich beobachtet Laube nach eigenen Worten auch Erfurt und Jena; bei Chemnitz sei die Mähren Gruppe hingegen wegen der unsicheren demografischen Entwicklung zurückhaltend.

„Was smarte Investoren lieben“

Trotzdem ist das Interesse von Berlinern an der sächsischen Industriestadt – die 2015 immerhin rund 3.500 Einwohner hinzugezogen hat – zuletzt deutlich gestiegen, wie Hagen Grups, berichtet. Allerdings dürfe nicht übersehen werden, „dass Chemnitz noch immer ein Leerstandsproblem hat“. Für Grups ist Chemnitz deshalb „eine Notlösung für Investoren, die mit vier bis





Visualisierungen des geplanten RavensbergQuartiers in Magdeburg. ProfiPartner AG

sechs Prozent Bruttorendite nicht zufrieden sind“. Dieser Einschätzung widerspricht Ralf Oberänder von Engel & Völkers Leipzig: „Wer in Leipzig ein Portfolio aufgebaut hat, tut gut daran, es nach Halle und Chemnitz auszuweiten“, sagt er. Diese Städte böten nicht



Ralf Müller, Vorstand der Profi Partner AG

„In Magdeburg zeigen alle Standortfaktoren nach oben.“

nur eine höhere Rendite, sondern auch gute Fundamentaldaten.

Ebenfalls über eine Universität verfügt Magdeburg. Ein weiterer Pluspunkt ist nach Ansicht von Steffen Goldmann, Chef der Berliner Goldmann Group, der Status als Landeshauptstadt. Goldmann hat in Magdeburg das aus Studentenapartments bestehende LorenzQuartier realisiert und bereitet jetzt die Umwandlung eines denkmalgeschützten ehemaligen Garnisonsgebäudes in das RavensbergQuartier mit 129 Eigentumswohnungen vor. Das ist deshalb bemerkenswert, weil der Unternehmer unter Verweis auf das auf den ersten Blick wenig attraktive Stadtbild offen zugibt, „kein Magdeburg-Fan“ zu sein. Aber mittlerweile sei die Stadt optisch aufgewertet, und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hätten sich verbessert. Den entscheidenden Grund für sein Interesse an der sachsen-

anhaltinischen Landeshauptstadt verschweigt auch Goldmann nicht: „In Berlin ist der Wettbewerb ein ganz anderer, und es werden astronomische Preise bezahlt.“

Vermarktet werden die Wohnungen im RavensbergQuartier von der Profi Partner AG, die mit mehreren Großprojekten in der Bundeshauptstadt – unter anderem mit der Revitalisierung von Haus Cumberland am Kurfürstendamm – bekannt geworden ist. Was führt ein so renommiertes Unternehmen nach Sachsen-Anhalt? „Generell suchen wir als Projektentwickler ständig nach neuen, sinnvollen Projekten“, antwortet Vorstand Ralf Müller. „Wir möchten weniger gern in heiß gelaufenen Märkten tätig sein“ – und in Magdeburg „zeigen alle Standortfaktoren nach oben. Hinzu kommt der deutlich zunehmende Trend zur Urbanität, der die Menschen vom infrastrukturell wenig entwickelten Umland zurück in die Städte zieht.“ Magdeburg, resümiert Müller, „bietet genau das, was smarte Investoren lieben: noch vergleichsweise günstige Preise und bei den wichtigsten Standortfaktoren eine äußerst positive Tendenz.“

Diese Liebe teilt die Deutsche Wohnen AG, der zweitgrößte deutsche Wohnungskonzern. „Der mitteldeutsche Raum“, sagt Unternehmenssprecher Julian Pinnig, „ist ein sehr wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie der Deutsche Wohnen.“ Besonders in Dresden und Leipzig sieht Pinnig das Unternehmen „auf einem guten Weg zu einer strategischen Größe mit entsprechenden Skaleneffekten“. Aber auch Magdeburg



George Salden, CEO von Capital Bay

„Für uns steht Wohnen klar im Vordergrund.“

und Erfurt seien interessante Städte. Eine Besonderheit gibt es allerdings: Während die Deutsche Wohnen ansonsten bevorzugt große Portfolios übernimmt, sind in Dresden und Leipzig eher kleinere Transaktionen mit Einstiegslosgrößen von 50 bis 100 Wohneinheiten üblich.

Gewerbeimmobilien weniger begehrt

Dass die Marktakteure hauptsächlich über die Assetklasse Wohnen sprechen, ist kein Zufall: Gewerbeimmobilien müssen sich in der Gunst der Investoren hinten anstellen – wobei es durchaus Ausnahmen gibt. Bei der



Die EB Group setzt auf Büro- statt auf Wohnobjekte. Hier die Blasewitzer Straße 78, Dresden.

Mehrfamilienhaus in der Moritzstraße, Magdeburg, von der Mähren Gruppe erworben.



in Berlin ansässigen TLG Immobilien AG, die ausschließlich in ostdeutsche Gewerbeimmobilien investiert, liegt das in der Struktur des Unternehmens begründet. Aber auch die EB Group verweigert sich dem Trend zu Wohnimmobilien und setzt in Dresden auf Büroobjekte (vgl. Interview).

Differenziert sieht das die Capital Bay GmbH, ein in diesem Jahr gegründetes Investmenthaus mit Sitz in Berlin-Mitte. Zwar hat das Unternehmen vor kurzem eine Sozialimmobilie im Dresdner Stadtteil Friedrichstadt erworben; grundsätzlich aber, sagt CEO George Salden, „steht für uns Wohnen ganz klar im Vordergrund“. In Magdeburg

hat Capital Bay deshalb eine denkmalgeschützte Bürovilla erworben, die künftig dem Wohnen dienen soll.

Die CG Gruppe wiederum, die ihren Sitz ebenfalls in Berlin hat und zu den bundesweit größten Projektentwicklern zählt, ist mit mehreren Großprojekten (wiederum hauptsächlich im Wohnbereich) in Leipzig und Dresden aktiv. Wobei die CG Gruppe einen Sonderfall darstellt – schließlich hat Christoph Gröner sein Unternehmen in den neunziger Jahren in Leipzig gegründet, um Jahre später nach Berlin zu expandieren und dann von dort aus den Sprung nach Dresden zu wagen.

Genthin statt Leipzig

Bundesweit erkennen Experten Anzeichen dafür, dass das Umland der Metropolen wieder an Attraktivität gewinnt. Doch in Mitteldeutschland scheint dieser Trend noch nicht angekommen zu sein. „Außerhalb der Stadtgrenzen fallen die Preise ins Bodenlose“, sagt jedenfalls Investmentexperte Hagen Grups von Der Immo Tip mit Blick auf die vielerorts negative demografische Entwicklung. Doch keine Regel ohne Ausnahme: Die Berliner Unternehmensgruppe Westminster hat in den letzten Monaten nicht nur in Leipzig, sondern auch in Genthin und Annaberg-Buchholz Wohnimmobilien erworben – und folgt so nach eigenen Worten dem immer stärker werdenden Trend, auch in mittleren Städten zu investieren. Für die Zukunft nicht ausschließen will das auch die Mähren Gruppe: „Wir“, sagt Geschäftsführer Simon Laube, „beobachten die Angebote, die außerhalb der großen Städte an uns herangetragen werden.“

Christian Hunziker arbeitet als Freier Journalist für das Handelsblatt, die Frankfurter Allgemeine und den Tagesspiegel.

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

Telefon 0351 436 12 30
Hüblerstraße 1 • 01309 Dresden



BEATE PROTZE
IMMOBILIEN



Quelle: Digital MDMA

„Auch der Markt für Gewerbeimmobilien profitiert“

Seit 2014 ist die Berliner EB Group Holding GmbH in Mitteldeutschland aktiv. Mit zwei Besonderheiten: Sie ist auf Dresden fokussiert und konzentriert sich auf Büroimmobilien. Ein Interview mit Geschäftsführer Enver Büyükarlan.

Die EB Group ist in Dresden sehr aktiv, was macht Dresden aus Ihrer Sicht für Immobilieninvestitionen attraktiv?

Dresden hat sich zu einem der stärksten Wirtschaftszentren Sachsens und zu einem der führenden Wirtschaftsstandorte Deutschlands entwickelt. Die Stadt punktet durch großen Einwohnerzuwachs, sinkende Arbeitslosenquoten und weltweite Anerkennung als größter Mikroelektronikstandort Europas. Daher boomt der Mietwohnungsmarkt: Die Nachfrage wächst, gleichzeitig sinkt das Angebot an Wohnraum und



die Mieten steigen. Auch der Markt für Gewerbeimmobilien profitiert von der guten wirtschaftlichen Lage: Viele Unternehmen erweitern ihre Standorte in der Region, somit steigt auch die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen.

Warum konzentrieren Sie sich in Mitteldeutschland auf Dresden – und nicht auf andere interessante Standorte wie Leipzig, Erfurt oder Jena?

Ich finde es wichtig, für den Objektbestand der EB Group eine Vor-Ort-Betreuung

sicherzustellen – nur so können wir unseren Investoren und Mietern einen umfassenden Service bieten. 2014 ist die EB Group über Berlin und Potsdam hinaus expandiert und hat den Dresdner Immobilienmarkt erschlossen. Im Februar 2014 haben wir die Bewirtschaftung der ehemaligen Tabakfabrik Yenidze übernommen. Ausschlaggebend für mich waren die gute Erreichbarkeit von Berlin aus sowie die Expansionsmöglichkeiten in und um Dresden herum.

Anders als viele Investoren in Mitteldeutschland legen Sie Ihren Schwerpunkt nicht auf Wohn-, sondern auf Büroimmobilien. Warum?

Dank des guten Wirtschaftswachstums hat sich der Dresdner Büromarkt in den vergangenen Jahren ausgesprochen dynamisch entwickelt und ist mittlerweile zum drittgrößten in Ost- und Mitteldeutschland angewachsen. Damit steigt die Nachfrage nach zentralen Büroflächen. Da dort eine zunehmende Angebotsverknappung zu verzeichnen ist, profitieren auch die guten und mittleren Lagen außerhalb der Innenstadt von der Nachfrage.

Welche Renditen erzielen Sie bei Ihren Investitionen?

Aufgrund der hohen Nachfrage können wir in Dresden derzeit eine Rendite von bis zu zehn Prozent erzielen.

In den A-Städten ist der Immobilienmarkt von einer starken Angebotsverknappung

bei attraktiven Produkten geprägt. Ist das in Dresden ähnlich?

Wie in Berlin, so gibt es auch in Dresden eine hohe Nachfrage nach zentralen Objekten. Ich kann auch dort bereits einen deutlichen Bieterkampf erkennen. Das Angebot an guten, zentralen Büro- und Gewerbeobjekten hat deutlich abgenommen, die Zahl der Interessenten dagegen steigt nach wie vor. Die EB Group profitiert hier von ihrem re-

gionalen Fokus auf Dresden: Unsere Teammitglieder im Transaktionsmanagement haben in den knapp drei Jahren, die wir jetzt in Dresden aktiv sind, ein hervorragendes Netzwerk aufgebaut. Über diese guten Kontakte erhalten wir regelmäßig Zugang zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten.

Herr Büyükarlan, vielen Dank für das Gespräch.

Interview: Christian Hunziker



Die Bewirtschaftung der ehemaligen Tabakfabrik Yenidze wurde im Februar 2014 übernommen.



Rechtsanwälte Ringel & Partner

Grundstücks-, Miet-, WEG-, Bau-
und Immobilienrecht

EXPO REAL: Da ist Bewegung drin

Mitteldeutschlands Stände als Seismographen der Befindlichkeit

KOMMENTAR VON MICHAEL RÜCKER

Die EXPO REAL – für die Insider kurz EXPO – liefert Jahr für Jahr den größten aller Marktplätze für die Immobilienbranche in Deutschland. Vielleicht nicht so viel Glamour wie die MIPIM in Cannes, aber dafür sind dann auch alle da, die in Deutschland auf dem Markt agieren.

Und da Immobilien nun mal immobil sind, entwickelte sich die EXPO Stück für Stück auch zur führenden Standortmesse des Landes, ja Europas. So findet man mittlerweile mindestens genau so umfangreich

Regionenstände wie Messepräsenzen von Unternehmen. Die Messe ist schlicht ein Muss für Standortvermarkter geworden.

Auch Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben dies erkannt. Und so beteiligen sie sich seit Jahr und Tag in unterschiedlicher Konstellation. Oder sagen wir – zumindest teilweise.

Im Jahr 2012 fanden sich die Stände der drei Länder noch in trauter Eintracht in einer Kreuzungssituation in Halle A2 – sogar mit einem gemeinsamen Standabend. Jedoch

schon 2012 war ein eigener Stand von Leipzig/Halle Teil der mitteldeutschen Combo – und exponierte sich selbstbewusst zum informellen Missvergnügen der drei Länder.

Zur EXPO REAL 2013 erodierte das mitteldeutsche Selbstverständnis zusehends. Die Thüringer wanderten nach Halle C1 am anderen Ende der Messe ab, wo sie sich ihrerseits selbstbewusst neben die doppelt so großen Megastände von Frankfurt und Metropolregion Rhein-Neckar platzierten. Im Jahr 2014 verabschiedete sich das offen-

Sachsen – Standort für Innovationen

Der Gemeinschaftsstand des Freistaates Sachsen auf der diesjährigen Internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen EXPO REAL in München (4. bis 6. Oktober 2016) steht unter dem Motto „Sachsen – Standort für Innovationen“ beziehungsweise „Saxony – The Spirit of Innovations“.

Dieses Motto bringt zum Ausdruck, dass Sachsen nicht nur ein Kulturland

mit hoher Lebensqualität ist, sondern auch ein Land, in dem Erfindungsgeist und tatkräftiges Unternehmertum Hand in Hand gehen. Innovation ist der sächsischen Wirtschaft in die Wiege gelegt. Ein aktuelles Beispiel ist der „City Tree“ der Firma Green City Solutions, dessen Entwicklung von der TU Dresden unterstützt wurde.

Der biologische Luftfilter aus Moosen kann so viele Schadstoffe aus der Luft filtern wie 275 Straßenbäume und könnte eine Lösung



Immobilien- und Facilitymanagement

- Wohnen
- Gewerbe
- Spezialimmobilien



sichtlich von Ansiedlungen und Nachfrage überrante Sachsen-Anhalt bis heute völlig von der EXPO. Außerhalb der Landesregierung jedoch scheint dies nicht unumstrittener Konsens zu sein – denn Halle (Saale) und seit 2015 selbst die Landeshauptstadt Magdeburg haben sich unter das Dach des Standes der Metropolregion Mitteldeutschland gerettet, um auf der größten Bühne Deutschlands präsent zu sein. Das „Binnensignal“ aus der Metropolregion wiederum bestand im Betreiberwechsel von der Wirtschaftsregion Leipzig zur Metropolregion Mitteldeutschland.

Was bietet die EXPO REAL 2016? Zuerst eines: Der Stand der Metropolregion Mitteldeutschland wird langsam aber sicher zum zentralen Stand der drei Ostländer. Auch in

diesem Jahr ist Magdeburg wieder mit von der Partie, ebenso wieder die Thüringische Stadt Jena. Die eigentliche Überraschung stellt das langsame Erodieren des Sachsen-Standes dar. In diesem Jahr wechselt mit Chemnitz die zweite von drei Sachsenmetropolen nach Mitteldeutschland.

Dies bleibt natürlich weder den Sachsen noch den Thüringern verborgen. So wurde schon im letzten Jahr Thüringens Wirtschaftsminister am Sachsenstand bei Gesprächen gesichtet – und auch beim federführenden sächsischen Finanzministerium setzen offensichtlich Überlegungen ein, wie man einen Stand weiter betreibt, der wesentlich zur Dresden-Präsentation geworden ist. 2016 bleibt jedoch (fast) alles beim Alten: Thüringen bei Hessen, Sachsen bei der Metropolregion (oder umgekehrt) und Sachsen-Anhalt zuhause.



für das Feinstaubproblem vieler deutscher Städte sein.

Partner des Gemeinschaftsstandes sind die Landeshauptstadt Dresden, der Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, die Sächsische Aufbaubank, die Wirtschaftsförderung Sachsen, die CG Gruppe AG, die Baywobau Dresden, Richert & Oertel, Revitalis Real Estate und weitere Aussteller. Insgesamt zeigen 19 Aussteller auf den 240 Quadratmetern Ausstellungsfläche, dass der Boden in Sachsen für Innovationen besonders fruchtbar ist.

Der Gemeinschaftsstand des Freistaates Sachsen in Halle A2, Stand 322 bietet an den drei Messetagen neben der Möglichkeit, mit den Ausstellern ins Gespräch zu kommen, ein vielfältiges und prominent besetztes Forenprogramm zu interessanten Themen rund um das Thema Bau, Immobilienmanagement und Stadtentwicklung.

Ein weiterer Höhepunkt des Messeauftrittes wird die gemeinsam mit dem Stand der europäischen Metropolregion Mitteldeutschland durchgeführte Abendveranstaltung am ersten Messetag sein. Dabei wird sich bei musikalischer Umrahmung sowie prickelnden und erlesenen Spezialitäten des sächsischen Staatsweingutes Schloss Wackerbarth nochmals die Gelegenheit bieten, ganz ungezwungen miteinander ins Gespräch zu kommen.



Kontakt
Thomas Steger
 0341 69691-0

TREUREAL GmbH
 Brandenburger Straße 14
 04103 Leipzig

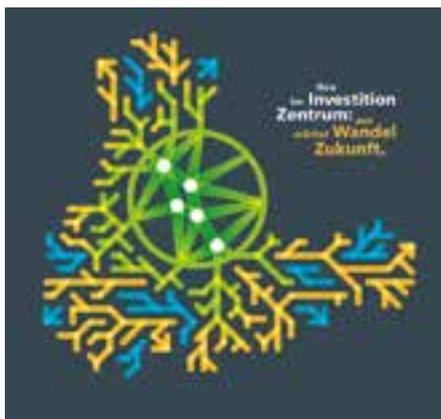
www.treureal-leipzig.de
www.treureal.de



Mitteldeutschland mit mehr als 30 Ausstellern vertreten

Mehr als 30 Unternehmen, Gebietskörperschaften und weitere Akteure Mitteldeutschlands präsentieren sich in diesem Jahr vom 4. bis zum 6. Oktober auf der EXPO REAL in München. Dabei organisiert die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland den Auftritt auf Europas größter B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen bereits zum zweiten Mal.

„Die EXPO REAL ist DIE Zusammenkunft der internationalen Immobilien- und Investmentindustrie. Bei einer Ausstellungsfläche von 64.000 Quadratmetern und mehr als 1.700 Ausstellern ist es nicht leicht, die eigenen Angebote in den Fokus zu rücken. Mit dem Gemeinschaftsstand der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland haben wir für unsere Mitglieder und Aussteller die Voraussetzung geschaffen, als Akteur einer starken und zukunftssträchtigen Region wahrgenommen zu werden und erfolgreiche Gespräche zu führen“, erläutert Jörn-Heinrich Tobaben, Geschäftsführer der Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH, das Engagement des Verbun-



des von Unternehmen, Städten und Landkreisen, Kammern und Verbänden sowie Hochschulen und Forschungseinrichtungen aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Auf dem 200 Quadratmeter großen, modern gestalteten Messestand in der Halle A2 (Stand 430) präsentieren sich neben den Städten Chemnitz, Dessau-Roßlau, Jena, Halle (Saale), Leipzig, Magdeburg und Zwickau auch die Landkreise Altenburger

Land, Burgenlandkreis und Saalekreis. Zum Kreis der Unternehmen mit eigenen Infosäulen und Ansprechpartnern zählen die Leipziger Stadtbau AG, die Papenburg-Unternehmensgruppe, die FIO Systems AG, die Saalesparkasse und die Sparkasse Leipzig.

Begleitet wird der Auftritt der Aussteller durch ein umfangreiches und interessantes Fachforenprogramm. Bereits am Eröffnungstag geben zwei Foren Einblick in die „Bedeutung der Seehafen-Hinterlandsverkehre für die Logistikregion“ und in die „Region Leipzig/Halle in der Champions-League der Investregionen Deutschlands“. Abgerundet wird der erste Messetag mit dem „11. Mitteldeutschen Investorenabend“, der wie im vergangenen Jahr, zusammen mit dem Stand des Freistaat Sachsen ausgestaltet wird. Die Fachforen der weiteren Messetage befassen sich mit „Nutzung und Anwendung von Business Intelligence am Beispiel der Immobilienwirtschaft“, dem „Highlight der Region Mitteldeutschland“ und der Frage „Spezialist oder Generalist – Was braucht die Immobilienbranche?“

Neues entdecken – Thüringen entdecken



Thüringen entdecken – das können die Besucher der EXPO REAL 2016 vom 4. bis 6. Oktober 2016 in München. Auf dem Thüringer Gemeinschaftsstand in Halle C1|124 erleben die Besucher den modernen Wirtschafts- und Immobilienstandort mit all seinen Vorzügen, interessanten Projekten sowie aktuellen und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Mit der ICE-City Erfurt informiert die LEG Thüringen zum Beispiel über eines der wichtigsten Stadtentwicklungsprojekte des Landes. Mit dem Ausbau des Erfurter Hauptbahnhofes zu einem zentralen ICE-Knoten in Deutschland werden sich die Reisezeiten in die Metropolen Berlin, München, Frankfurt am Main oder Dresden entscheidend verkürzen. Damit rücken Thüringen und seine Landeshauptstadt noch ein Stück weiter in die Mitte Deutschlands und bieten für Investoren und Unternehmen mit der ICE-City, dem Areal rund um den Erfurter Hauptbahnhof, interessante Investitionsmöglichkeiten. Auf zahlreiche interessante Entdeckungsgespräche freuen sich auch die 21 weiteren Regionen und Unternehmen auf dem Thüringer Gemeinschaftsstand. Hier werden Thüringer Tradition, Lifestyle und Gastfreundschaft gelebt. Während des „Thüringen-Events“ am 5. Oktober 2016, ab 18.30 Uhr, kann bei einem kühlen Getränk, leckerem Essen und klangvoller Musik gemeinsam mit Ausstellern sowie Partnern aus Politik und Wirtschaft der Grundstein für eine Entdeckungsreise durch Thüringen (www.leg-thueringen.de) gelegt werden.



TVD

Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Tel.: 0361/262 40-0, Fax: 0361/262 40-10

E-Mail: info@tvdonline.de

Ihr Versicherungs-
partner im
genossenschaft-
lichen Wohnen

Gewerbeimmobilienmarkt Mitteldeutschland im Überblick

Mitteldeutschland wird von außen betrachtet als einheitlicher Immobilienmarkt wahrgenommen – insbesondere im Segment Gewerbeimmobilien.

VON MICHAEL RÜCKER

Es fällt es schwer, belastbare Daten über die wichtigsten Teilmärkte zu erhalten – BNP Paribas Real Estate ist seit Jahren in der Vermarktung und im Vertrieb in der Region aktiv und setzt sich mit diesen Märkten auseinander.

Büromärkte im Aufschwung

Der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sowie dem Bevölkerungswachstum

folgend, entwickeln sich an allen Vergleichsstandorten die Büromärkte und insbesondere die Vermietungsergebnisse positiv.

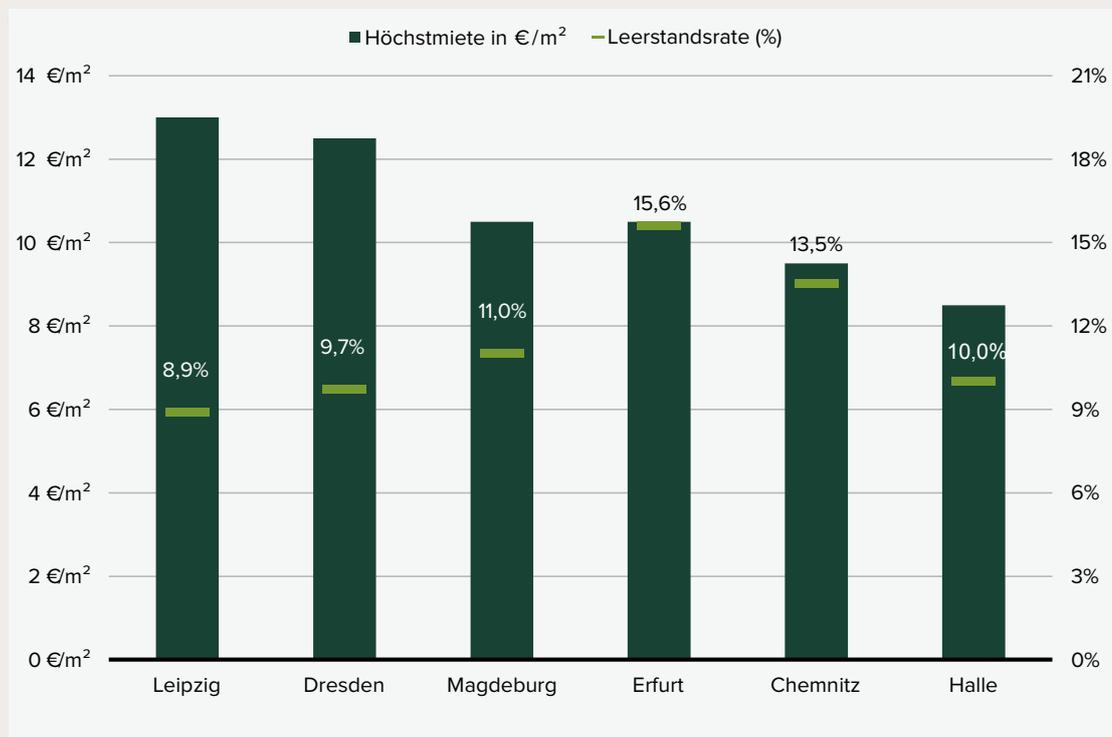
An allen Standorten konstatieren die Experten von BNP Paribas Real Estate sinkende Leerstände. Als Hauptnachfrager nennen die Berater an allen Standorten IT- und TK-Unternehmen, die Marketing- und Kreativbranche, Energieunternehmen, beratende Berufe und den medizinischen

Bereich. In den Landeshauptstädten zählen naturgemäß Verwaltungen zu den Flächenabnehmern.

Besonders dynamisch zeigt sich die Messestadt Leipzig, die von ihrer Größe, den Industriensiedlungen wie auch von ihrer zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung profitiert. Zudem kommt Leipzig sein großer Gesamtbestand an Bürofläche von 3,75 Mio. Quadratmetern mit einer vergleichsweise qualitativ hohen Leerstands-

Büromärkte Mitteldeutschland im Vergleich

Mietpreise und Leerstand Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen



Zahlen Leipzig Q1 2016, andere Standorte gemäß 2015, Quelle TD

Im Städtevergleich werden in Leipzig mit 13,00 €/m² und Dresden mit 12,50 €/m² die höchsten Büro-Spitzenmieten erzielt. In Magdeburg, Erfurt, Chemnitz und Halle reichen sie von 10,50 €/m² bis 8,50 €/m². Die Leerstandsquote ist in Leipzig (8,9%), Dresden (9,7%) und Halle (10,0%) am niedrigsten. In Magdeburg und Chemnitz liegt sie bei 11,0% und 13,5%, in Erfurt ist die Leerstandsrate mit 15,6% am höchsten.



Grundsteinlegung des BernsteinCarré in Leipzig – derzeit einziger Bürogebäudeneubau.

reserve zugute. Dementsprechend bewegen sich die Vermittlungsgrößen in Leipzig bei rund 100.000 Quadratmetern sowie in Dresden bei etwa 80.000 Quadratmetern pro Jahr. Die übrigen mitteldeutschen Großstädte liegen mit rund 10.000 bis 30.000

Quadratmetern vermittelter Bürofläche deutlich darunter. In den Märkten jenseits von Dresden und Leipzig werden sich die Leerstände in den Bestandsflächen kontinuierlich weiter abbauen, da nur vereinzelt Neubauprojekte errichtet werden.

Investmentmarkt

Die wirtschaftliche und soziodemografische Gesamtentwicklung der mitteldeutschen Städte führt auch zu einer höheren gewerblichen Nachfrage und somit vermehrt zu Objekten mit 80 bis 100 Prozent Vermietungsquote. Die positive Bevölkerungsentwicklung signalisiert Stabilität und die Aussicht auf gut vermietete Flächen mit länger laufenden Mietverträgen. Dadurch richtet sich der Fokus von Investoren stärker auf die Region.

Auch im Investmentsegment stehen Leipzig und Dresden als Standorte auf fast allen Zetteln der Anleger, während sich in Erfurt, Magdeburg, Halle und Chemnitz die Investments auf gut geprüfte Einzelobjekte in Top-Lagen konzentrieren. Vor allem die erstgenannten Halbmillionenstädte ziehen auch internationale Player an. Insgesamt fokussiert sich die Nachfrage stark auf den Bereich Retail in Highstreet-Lagen. Da hier das Angebot immer kleiner wird, weicht die Investmentnachfrage in Richtung Hotel und Büro aus, in Leipzig auch vereinzelt auf



Kennen Sie Altenburg?

Jetzt attraktive Gewerbe- und Industrieflächen finden!



Altenburg Nobitz
www.altenburg-nobitz.de



Altenburg Nordost
www.altenburg-nordost.de



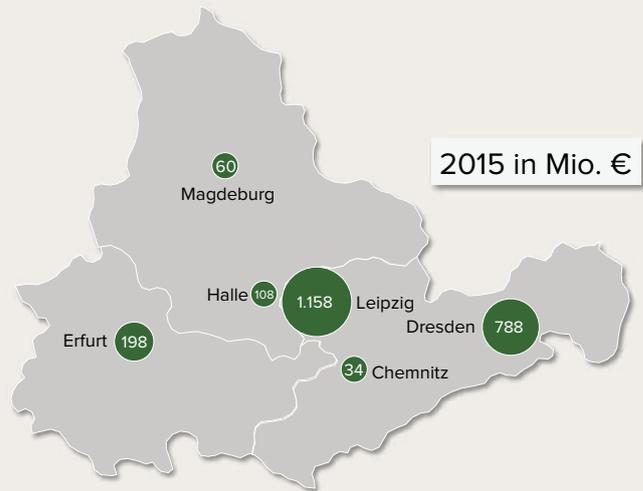
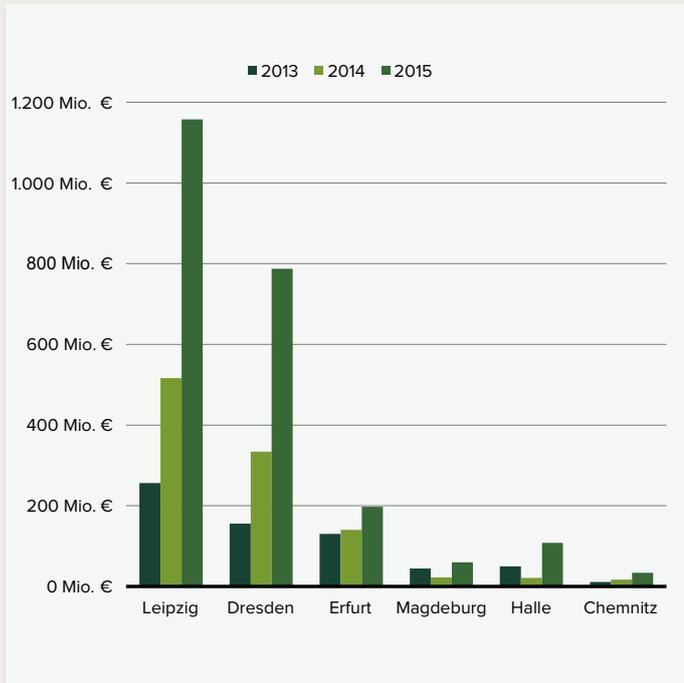
Sachsen-Anhalt

Sachsen

Thüringen

Investmentmarkt Leipzig

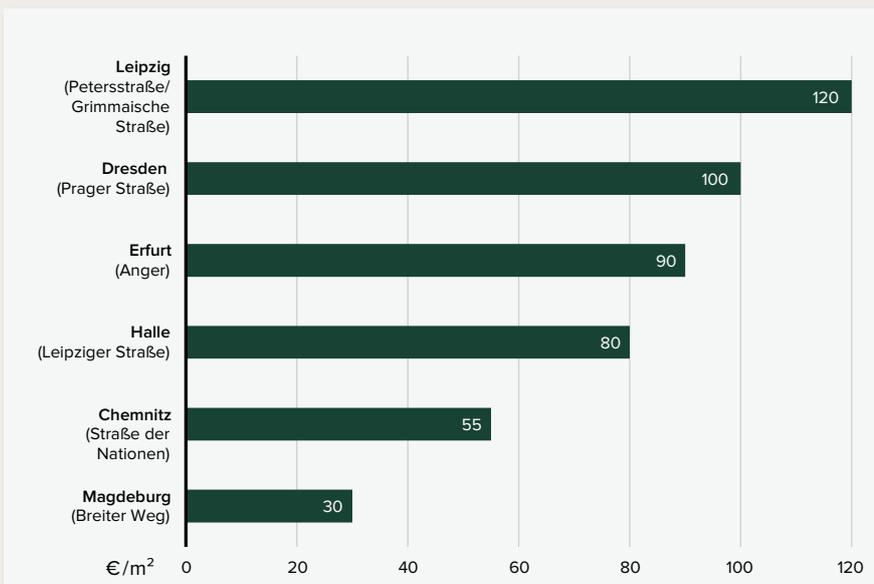
Gewerbe-Investitionsvolumen im mitteldeutschen Vergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH

Einzelhandelsmärkte im Vergleich

Retail-Spitzenmieten im Vergleich Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen



Im Städtevergleich ist die Spitzenmiete beim Einzelhandel in Leipzig am höchsten. Mit 120 €/m² werden 2015 in der Leipziger Petersstraße und Grimmischen Straße jeweils die Höchstmiete erzielt. Es folgen Dresden (100 €/m²), Erfurt (90 €/m²) und Halle (80 €/m²). In Chemnitz (55 €/m²) und Magdeburg (30 €/m²) werden deutlich geringere Top-Mieten verzeichnet.

© BNP Paribas Real Estate GmbH

Logistikimmobilien. Grundsätzlich gilt: Je mehr die Objekte im Premiumbereich angesiedelt sind, desto internationaler beziehungsweise überregionaler sind die Investoren, umgekehrt agieren in der Peripherie der Städte eher regionale Nachfrager.

Einzelhandel

Die unterschiedlichen Größenordnungen der mitteldeutschen Städte spiegeln sich ebenso in den Spitzenmieten der jeweiligen Top-Lagen wider. Die „harten“ Faktoren bei der Mietpreisbildung stellen Passantenfrequenz und Kaufkraft dar, sie repräsentieren Bevölkerungsquote, Zentralität und Einkommenshöhe der Standorte. So kommen Dresden und Leipzig auf Passantenströme von rund 6.000 Personen pro Stunde, wogegen in Halle und Erfurt an vergleichbarer Stelle nur eine halb so hohe Passantenfrequenz registriert wird. Als „weicher“ Faktor für die Ausdifferenzierung der Einzelhandelsstandorte kommt noch die Erlebnisqualität der Innenstädte hinzu.

So entwickelt sich auch die Qualität der Einzelhandelslandschaft: Leipzig und Dresden können mit einer hohen Präsenz internationaler und überregionaler Marken



Der Anger in Erfurt gehört zu den 1A-Lagen für den Einzelhandel.

punkten, während die kleineren Städte im Wettbewerb mit den größeren Metropolen mit einem eingeschränkten Angebotspotenzial vor allem regionaler Marken zu kämpfen haben.

Auch vor dem Hintergrund des immer noch wachsenden Onlinehandels verzeichnen alle Standorte stagnierende oder in Einzelfällen sogar leicht sinkender Spitzenmieten. Neuvermietungen finden durchschnittlich mit etwas kleineren Flächengrößen

statt, eine Vielzahl der Händler entwickelt Hybridstrategien (also Information im Netz, Kauf vor Ort).

Auch hier gilt: große Städte haben Skalenvorteile. Je wertiger die Markenwelten aufgestellt sind, desto mehr physische Image- und Markenbildung wird betrieben. Insofern wächst der Druck auf die Einzelhandelsmärkte der kleineren Städte, verbunden mit dem Risiko des Leerstands auch in guten Lagen der C-Städte.

Was macht Ihr Unternehmen stärker? Innovative Energielösungen

Machen Sie Energieeffizienz zu Ihrem Wettbewerbsvorteil – mit passgenauen Energielösungen von den Leipziger Stadtwerken.

Ihr Energiepartner: immer, persönlich, kompetent

Sprechen Sie uns an!
Telefon: 0341 121-3777 oder
energiedienstleistungen@L.de

www.L.de/stadtwerke

Leipziger
Stadtwerke

IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

Für den Immobilienanleger hat sich alles geändert! Oder doch nicht?

Das waren noch Zeiten in der alten Bundesrepublik vor der Wende. Mehrfamilienhäuser kosteten das zehn- bis 14-fache der Jahresmiete, je nach Lage und Güte. Das waren dann so um die 750 Euro pro Quadratmeter, damals noch ca. 1.500 DM. Die Kehrseite der Medaille war das Zinsniveau, das lag damals eher so bei acht Prozent. Hatte man also einen Zehnprozenter „geschossen“, blieben, je nach Eigenkapitaleinsatz nach Zinsen auch erst mal nur knapp zwei Prozent übrig.

Dann kam die Wende und die goldene Zeit der Bauträger. Die Kapitalanleger frohlockten, konnten sie doch jetzt dank der Sonderabschreibungen Ost beim Immobilienkauf erheblich Steuern sparen. Erstaunlicherweise führte das jedoch nicht zu einem Vermögenszuwachs bei den Anlegern. Denn irgendwie waren die Preise jetzt anders, viel höher. Und das Zinsniveau lag immer noch bei mindesten sieben Prozent. Das Geld ging also an die Bauträger und die Banken, während die Preise für die erworbenen Immobilien auf dem Zweitmarkt sanken. Das dann auch noch die Mieten die prognostizierten Höhen nie erreichten, sondern dramatisch absackten, kam erschwerend hinzu. Die Rendite für die Anleger auch nach Steuern: Häufig im Minusbereich.

Das fiel dann in die Zeit, in der die Aktienmärkte boomten; Immobilien, deren Preise verfielen, wollte kaum noch einer haben. Aktien waren sexy und am Neuen Markt konnte man in kurzer Zeit viel mehr verdienen. Zunächst mal. Das Zinsniveau war bei ca. fünf bis sechs Prozent. Rendite für die Aktienanleger nach dem Absturz des Neuen Marktes: Im Minusbereich.

Nur die Ausländer interessierten sich auf einmal für die deutschen Immobilien. Isländische Banken finanzierten Portfolios aus Tankstellen, Gewerbehallen, Plattenbauten und Mehrfamilienhäusern. Und gingen daran zugrunde. Aber immerhin stabilisierten sich die Preise. Sanierete Mehrfamilienhäuser

waren wieder für das zehn- bis 14-fache der Jahresmiete zu haben. Das Zinsniveau lag bei fünf Prozent. Rendite für die Anleger: ca. zwei bis drei Prozent nach Zinsen.

Die Lehmann-Pleite und die folgende Finanzkrise haben alles verändert. Oder doch nicht?

Die Preise für Mehrfamilienhäuser liegen jetzt häufig bei der 20- bis 25-fachen Jahresmiete, teilweise noch darüber. Das entspricht meistens einer rechnerischen Rendite von vier bis fünf Prozent. Das Zinsniveau liegt bei knapp zwei Prozent. Oh Wunder, es bleiben beim fremdfinanzierenden Anleger wieder ca. zwei bis drei Prozent übrig. Nach Zinsen und vor den nicht umlegbaren Kosten ...

Man kann es also drehen und wenden wie man will, für den Immobilienanleger ändert sich nichts, zumindest nicht für denjenigen, der auf Bankkredite angewiesen ist. Steuervorteile und Zinsniveau werden eingepreist, übrig bleibt am Anfang immer das Gleiche. Das Schnäppchen ist dann nicht mehr zu machen, wenn man der Herde nur hinterherläuft und dann kauft, wenn alle kaufen wollen.

Einen Vorteil hat nur der, der ein Risiko eingegangen ist und bei sinkenden Märkten mit viel Eigenkapital – das man erst mal haben muss, Banken finanzieren in solchen Situationen sowieso nicht – auf Einkaufs-

tour unterwegs war und auf bessere Zeiten hoffte – die nun da sind. Aber auch das war schon immer so.

Auch etwas Anderes war schon immer so: Wer vor Jahren eine Immobilie gekauft hat, die ersten besonders schweren Zins- und Tilgungsjahre überstanden hat, die Steuervorteile in Sondertilgungen gesteckt hat, sinkende Zinsen zu höheren Tilgungen genutzt und jetzt den Ankaufskredit abgezahlt hat, der kann sich über eine gute, sichere Einnahme freuen.

Denn das ist eine Immobilie immer noch, eine gute Einnahmequelle und eine sichere Kapitalanlage, die bleibt, die keiner wegtragen kann, die – wenn man sie pflegt – die Zeiten übersteht und sich nicht, wie so manches Wertpapier, in Luft auflösen kann. Kurzfristige Gewinne gibt es nur im spekulativen Bereich mit entsprechendem Risiko, ansonsten benötigt man einen langen Atem und muss solide wirtschaften. Dann aber ist eine Immobilie als Kapitalanlage kaum zu toppen.

Es hat sich also nichts geändert.
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 2016

30. November 2016

2. THÜRINGER IMMOBILIENKONGRESS

Fachpanels für den Überblick über das gesamte Spektrum des Thüringer Immobilienmarktes

www.thueringer-immobilienkongress.de

11. Oktober 2016

10. Thüringer Immobiliengespräch Erfurt

Erfurt – Chancen, Herausforderungen, Projekte.
Oberbürgermeister Andreas Bausewein im Dialog.

1. November 2016

11. Thüringer Immobiliengespräch Jena

Lichtstadt Jena – Perspektiven der Stadtentwicklung

7. Dezember 2016

28. Leipziger Immobiliengespräch

Burkhard Jung, Oberbürgermeister der Stadt Leipzig im Dialog.

weitere Termine in Leipzig, Halle (Saale), Magdeburg, Dresden in Vorbereitung

www.immobiliengespraech.de

Vorschau 2017

31. Januar 2017

Immobilienpolitischer Abend

Die Fachminister der Länder Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen im Gespräch

1. Februar 2017

15. Mitteldeutscher Immobilienkongress

KONGRESSHALLE am Zoo Leipzig, Pfaffendorfer Straße 31 04105 Leipzig

www.mik2017.de

29. März 2017

2. Berliner Immobilienkongress

Fachpanels für den Überblick über das gesamte Spektrum des Berliner Immobilienmarktes

www.berliner-immobilienkongress.de

27. April 2017

3. REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND 2017

Mitteldeutschlands größter IMMOBILIEN-FACHKONGRESS

www.real-estate-mitteldeutschland.de

Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
W&R Media KG
Truanowstr. 33
04105 Leipzig
ruecker@wundr.de

Redaktionsleitung

Olivia Jasmin Czok
czok@wundr.de

Autoren

Frank Brösicke
Olivia Jasmin Czok
Anette Ehlers
Axel Gedaschko
Dietmar Grosser
Steffen Höhne
Christian Hunziker
Anja Keßler-Wölfer
Bettina Klemm
Dr. Mario Kremling
Annett Lorenz-Kürbis
Alexander Müller
Ullrich Müller
Michael Rücker
Gerd Schmidt
Anja Wolf

Anzeigenverkauf

Georg Wunderlich
wunderlich@wundr.de
Marcus Grundmann
grundmann@wundr.de

Druck

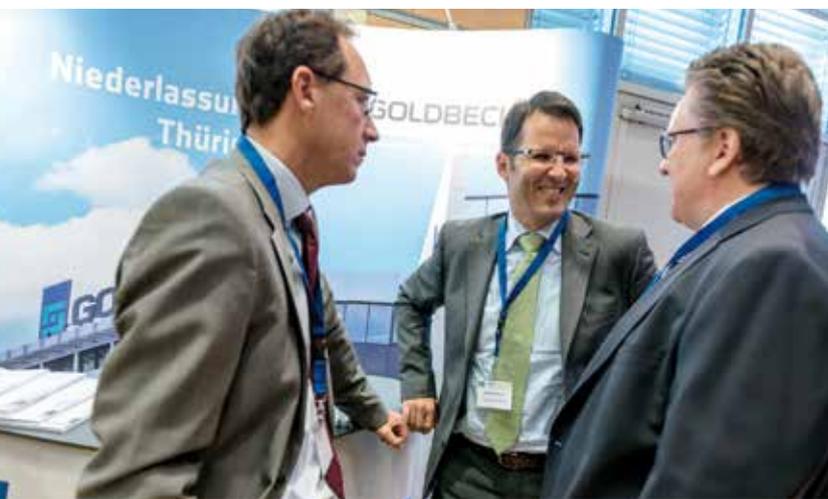
Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Copyright 2016 für alle Beiträge bei W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigung auf Datenträgern CD-ROM, DVD-ROM, USB etc. nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch den Herausgeber.

2. THÜRINGER IMMOBILIEN- & STANDORTKONGRESS



THÜRINGENS IMMOBILIENMARKT Profitieren vom Boom – Suche nach Chancen und Lösungen



30.11.2016
Messe Erfurt
CongressCenter



Die Schwerpunkte:

- Impuls: Ministerin Birgit Keller (TMIL)
- Wohin steuert Thüringen – Auftaktpodium mit Verbands und Branchenvertretern
- Erfurt – Wohnen/Gewerbe
- Jena/Weimar – Wohnen/Gewerbe
- Es muss nicht immer City sein – Erfolgsprojekte außerhalb der Perlenkette
- Logistik & Industrial

Kongresspartner:



Helaba Immobiliengruppe



