

# IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin  
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

## SCHWERPUNKT THÜRINGEN

Ein Bundesland und seine Chancen

### LOTTERIE- WAHNSINN

Alles Zahlen, oder was?  
Wird am Bedarf  
vorbeigebaut?



### LUXUS DER LEERE

Die Altmark versucht Interessenten anzulocken





## Unsere Leistungen

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

## Ihre Vorteile

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

## Unsere Projekte (Referenzen)

- Bernsteincarré
- Thomasium
- Busterminal Leipzig (Eröffnung Frühjahr 2018)
- Motel One

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter:

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

## Das Team Gewerbliche Immobilien – Ihre Spezialisten



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



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



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



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



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



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

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

# Von vergoldeten Rathaus spitzen, einem Zahlenchaos und der Frage nach dem Wie



Es geht kein Weg daran vorbei, das ganze Land stolpert andauernd über Mitteldeutschland. Die Gazette „Die Zeit“ umschrieb es mit: „Dresden güldet, Leipzig boomt“. Diese und auch andere Städte sollten Orte des Wohlbefindens sein, was beim Aufbau Ost beherrzt wurde. Die Kommunen bekamen Milliarden „für sanierte Wohnungen und vergoldete Rathaus spitzen“. Letztere können noch glitzern, die sanierten Wohnungen allerdings reichen nicht. Die Researcher von AENGEVELT prognostizierten für die Messestadt einen Bedarf von 33.000 Neubauwohnungen bis 2030, die Verwaltung sieht das ähnlich. Für die Landeshauptstadt sollen es 52.000 neue Wohnungen in diesem Zeitraum sein. Auf die Frage nach dem Wie kommt zuerst eine nicht erwartete Antwort: Das Dresdner Rathaus beurteilt diese Zahl kritisch. „Aufgrund methodischer Vereinfachungen und zum Teil falscher beziehungsweise veralteter Annahmen teilt die Verwaltung die Bedarfsprognose von AENGEVELT nicht.“ Die Festlegung der städtischen Researcher: etwa 25.000 Wohnungen braucht es und damit lediglich die Hälfte. Genau an diesem Punkt tritt ein Problem zu Tage, das einer Lösung zugeführt gehört. Zu viele unterschiedliche Zahlen schweben durch die Papierhaufen von Branchenexperten, Verwaltungen, Projektentwicklern. Einigkeit herrscht nur in einem Punkt: Es soll etwas geschehen. Das war es aber auch schon. Während alle immer nur von mangelndem Wohnraum sprechen, scheint es, als würden andere – durchaus damit zusammen hängende

– Themen einfach unter die Bodenplatten der gerade entstehenden Häuser gekehrt. Schon jetzt wird offen darüber diskutiert, dass die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe zum Bersten gefüllt sind. Dass es zu wenige Fachkräfte gibt, die der Nachfrage und den qualitativen Ansprüchen gerecht werden. Hier, so sagen es zumindest Insider voraus, ist der Höhepunkt des Elends noch lange nicht erreicht. Und was ist eigentlich mit der Infrastruktur? Was, wenn plötzlich LKWs die Straßen an den Baustellen verstopfen? Was, wenn es dadurch zu noch mehr Verzögerungen kommt? Was, wenn die Straßen die hohe Belastung nicht aushalten? Wie gehen dann die Menschen miteinander um, wenn der Stresspegel ansteigt, wenn die Begehrlichkeiten rund um das Handwerk wachsen, die Staus länger werden? Kann die Gesellschaft das alles aushalten? Es bleibt also die Frage nach dem Wie. Und das nicht nur hinsichtlich der Neubauzahlen.

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter [wagner@wundr.de](mailto:wagner@wundr.de).

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin  
Ivette Wagner



In neuer Schönheit:  
Die MCM AG saniert in Halle (Saale)  
eine alte Brauerei.

SEITE **12**



Schwerpunkt Thüringen:  
Wie Suhl mit der Schrumpfung kämpft.

SEITE **18**



Vergammelter Problemfall:  
Mitten in Dresdens Innenstadt wird nun  
ein Hochhaus verschönert.

SEITE **36**

## Kurz & Kompakt

- 6** Leipzig errichtet Kita und Förderschule.
- 7** ZFM jetzt Ökoflächenagentur
- 8** Refurbishment verschiedener Einkaufszentren läuft.
- 9** Ältestes Hochhaus von Halle (Saale) wird saniert.

## Rubriken

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

## Trends

- 12** Ramponiertes Industrie-Schloss: Die MCM AG saniert in Halle (Saale) eine alte Brauerei.
- 14** Aus dem Graffiti-Schlaf: Ruine des früheren Gästehauses am Park (GAP) im Leipziger Musikviertel wandelt sich.
- 26** Auf dem Radar: Die ZBI kauft in Sachsen-Anhalt.
- 28** Alles über eine Plattform: Innovative Immobilienvermittlung in Zeiten der Digitalisierung
- 34** Ja für eine Ämterhochburg: In Halle (Saale) wird die Scheibe A in Schuss gebracht.
- 36** Odyssee eines Hochhauses: Mitten in Dresdens Innenstadt gammelt ein Hochhaus vor sich hin. Das soll sich nun ändern.

## Im Fokus

- 30** Lotteriewahnsinn: Alles Zahlen, oder was? Wird am Bedarf vorbeigebaut?

## Schwerpunkt

### Thüringen: Ein Bundesland und seine Chancen

- 16** Lebenswerte Orte für alle: Michael Schneider, Vorstand der Thüringer Aufbaubank (TAB), im Interview
- 18** Modellhafter Rückbau: Suhl schrumpft, die Stadt und die örtliche Immobilienwirtschaft stellt das vor enorme Herausforderungen.
- 20** Es lebe der Lifestyle: Goodman baut für Lesara.
- 21** Ab aufs Land: Wie vier kleine Gemeinden eine Idee gegen den Leerstand in die Tat umsetzen.



Vision mit Happyend:  
Die HANSA Real Estate GmbH setzte schon früh auf Chemnitz.

SEITE **38**



Konzept gegen Leerstand:  
Die Altmark macht auf sich aufmerksam.

SEITE **44**



Mit dem Blick fürs Große:  
Jakob Mähren pflegt seine Immobilienstrategie.

SEITE **58**

- 22** Im Grünen:  
Die Erfurter Kommunale Wohnungsgesellschaft will Sozialwohnungen bauen.
- 24** Dem Bauchgefühl gefolgt:  
Die Dresdner Invest & Advisory GmbH kauft in Gotha.
- 25** Im Interview:  
Frank Emrich, neuer Vorstand im vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

## Macher & Märkte

- 38** Ein früher Vögel: Die HANSA Real Estate GmbH kaufte schon frühzeitig in Chemnitz und wird nun belohnt.
- 40** Sturm im Wasserglas? Anwalt Gerd Schmidt über die Gerichtsentscheidung, Schriftformheilungsklauseln für unwirksam zu erklären

- 42** Digital statt abgehängt:  
Augustusburg will den Wandel für die Innenentwicklung nutzen.
- 44** Luxus der Leere: Die Altmark versucht mit einem etwas anderen Konzept Interessenten anzulocken.
- 46** Altes Palais in neuer Schönheit:  
Auf dem Dresdner Neumarkt baut die CG Gruppe AG.
- 48** Form folgt Rendite:  
Zeitlose Schönheit in der Architektur und Budgeteinhaltung müssen sich nicht ausschließen.
- 50** Blühende Landschaften:  
Der Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland der TAG AG fördert erstaunliche Erkenntnisse zu Tage.

## Gewerbe

- 52** Areal der Superlative:  
Der AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE zeigt seine enormen Kapazitäten.
- 54** Hotel-Boom in der Innenstadt:  
Die Branche reagiert auf steigende Tourismuszahlen in Magdeburg.

## Investment

- 56** Wer finanziert den Boom?  
Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, über die Stimmung unter deutschen Immobilienfinanzierern
- 58** Das richtige Näschen:  
Jakob Mähren und seine Ankaufs- und Verkaufspolitik
- 62** Comeback der offenen Fonds:  
Die Suche nach passenden Immobilien als eine Herausforderung

## AXA kauft Wohnprojekt

**Dresden.** Die AXA Investment Managers – Real Assets hat bekannt gegeben, dass sie im Auftrag der ERAFP, eines französischen Pensionsfonds, das innerstädtische Wohnprojekt am Güntzplatz für etwa 100 Millionen Euro gekauft hat. Dort werden rund 350 Wohnungen gebaut. Die Entwicklung befindet sich in Johannstadt, östlich der historischen Innenstadt von Dresden, nahe der Elbufer. Das Ende der Baumaßnahmen ist für 2020 avisiert und umfasst 211 Wohneinheiten, 137 voll möblierte Mikrowohnungen sowie Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Rund 50 Prozent der Flächen sind bereits langfristig an Einzelhandelsunternehmen vermietet.

## Neue Flächen für Logistik

**Erfurt.** Das österreichische Unternehmen Berger Logistik errichtet in Erfurt-Stotternheim ein Logistikzentrum mit etwa 54.000 Hallen- und 1.200 Quadratmetern Bürofläche. Die Fertigstellung ist bis April 2018 geplant. Der Gesamtkomplex auf dem 96.536 Quadratmeter großen Grundstück in der Joseph-Meyer-Straße wird sechs Lagerhallen mit 60 Andocktoren, davon neun für Jumbos, bieten. Berger schlägt an dem Standort Weine und Spirituosen aus aller Welt um.

## FAY baut

**Dresden.** Der Mannheimer Projektentwickler FAY hält die Baugenehmigung in seinen Händen. Auf über 4.000 Quadratmetern errichtet das Unternehmen zwischen Wall- und Marienstraße, gegenüber dem Zwinger, das Wohn- und Geschäftsgebäude „HAUS POSTPLATZ“ – inklusive einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 151 Stellplätzen. Der sechsgeschossige Solitärbau mit zusätzlichem Staffelgeschoss bietet Raum für Einzelhandel, Gastronomie, Fitness und vor allem Wohnen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2019 geplant. Die Gewerbeflächen sind bereits zu über 50 Prozent vermietet.

## Kita und Förderschule auf vier Etagen

**Leipzig.** Eine Kindertagesstätte und eine Förderschule entstehen innerhalb der Straßenbahnwendeschleife Philipp-Rosenthal-Straße und Curierstraße. Während die beiden unteren Stockwerke für die Kita vorgesehen sind, zieht in die beiden oberen Etagen die Förderschule Thonberg ein. Im Januar 2019 soll das kompakte viergeschossige Gebäude der kombinierten Bildungseinrichtung fertig sein. Die Kindertagesstätte ist mit 45 Krippen- und 140 Kindergartenplätzen geplant.

In der Förderschule können 88 Schülerinnen und Schüler lernen. Das barrierefreie Gebäude wird aus Stahlbeton mit einer Vorhangsfassade in Plattenbauweise errichtet. Kita und Förderschule sind unabhängig begeh- und nutzbar, beide verfügen zudem über separate Freiflächen. Die Investitionssumme beläuft sich auf zwölf Millionen Euro. Als Investorin steuert die LESG mbH im Auftrag des Amtes für Jugend, Familie und Bildung das Bauvorhaben.



Visualisierung: wittig brösdorf architekten

## Hoteleigner gesucht

**Magdeburg.** Der Hotelimmobilienberater Christie & Co ist exklusiv vom Eigentümer mit der Identifizierung eines Investors für das derzeit von H-Hotels unter der Marke H+ geführten Vier-Sterne-Hotels beauftragt. Die Transaktion soll im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses stattfinden. Dabei sollen alle Mitarbeiter übernommen werden.

Das Hotel bietet neben 243 Zimmern, einem Restaurant und einem umfangreichen Wellnessbereich – inklusive Schwimmbad – auch ein hauseigenes Kongresszentrum mit acht Tagungsräumen sowie einem Festsaal. Da die Immobilie mit einem kurzfristig auslaufenden Pachtvertrag veräußert wird, ist zukünftig sowohl eine Neuverpachtung als auch der Eigenbetrieb des Hotels möglich.

## Grundstücke verkauft

**Leipzig.** Das letzte Grundstück im neuen und beliebten Stadtviertel Lindenaue-Hafen ist verkauft. Mit der entsprechenden Beurkundung ist die Vermarktung des Areals erfolgreich abgeschlossen. Die treuhänderisch für die Stadt tätige Sanierungsträgerin LESG mbH konnte insgesamt die Einnahmeerwartungen um rund 2,5 Millionen Euro und somit um etwa ein Drittel übertreffen. Die Ausgabe eines kleineren Teils der Mehreinnahmen wird für zusätzliche Aufwendungen im Planungsgebiet genutzt. Der bei weitem größte Teil der Mehreinnahmen fließt dem Haushalt der Stadt zu. Aus dem Teil, der dem Projekt Lindenaue-Hafen selbst zu Gute kommt, soll unter anderem der Bau eines Spielplatzes im Quartier finanziert werden, die Entwicklung der Spielfläche erfolgt mit den Investoren.

## ZFM jetzt Ökoflächenagentur

**Dresden.** Der Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) ist seit 1. Oktober 2017 neue Ökoflächenagentur des Freistaates Sachsen. Damit ist zukünftig das ZFM sachsenweiter Anbieter und Vermittler von Kompensationsmaßnahmen und –flächen.

Anerkannte Kompensationsmaßnahmen werden in einem Ökokonto geführt. Vorhabenträger können die entsprechenden Ökopunkte erwerben. Mit der verstärkten Nutzung von Ökokontomaßnahmen soll ein schnellerer und reibungsloser Genehmigungsprozess bei Investitionsvorhaben erreicht wer-

den. Das ZFM ist die einzige Institution, die dazu die schuldbeitragende Übernahme von Kompensationsmaßnahmen anbieten darf und somit Investoren von Herstellungs-, Pflege- und Dokumentationspflichten dauerhaft freistellen kann.

„Mit der Integration der Ökoflächenagentur wird das Tätigkeitsprofil des ZFM weiter abgerundet – für alle Aspekte rund um das Thema Fläche werden von uns fachkundig Lösungsansätze angeboten. Wir sind Dienstleister für Behörden des Freistaates, aber auch für Kommunen, Investoren, Landwirte – mit besonderem Schwerpunkt im ländlichen Raum“, sagt Stefan Wagner,

kommissarischer Geschäftsführer des ZFM. Er zeichnet mit seinem Team für Flächenbereitstellung und den Grundstücksverkehr des Freistaates verantwortlich.

Das ZFM veräußert entbehrliche staatliche Grundstücke, stellt für Behörden und Einrichtungen des Freistaates Immobilien bereit und erwirbt Flächen und Gebäude. Neben dem ressortübergreifenden Flächen- und Kompensationsmanagement ist der Staatsbetrieb ebenfalls zuständig für die Abwicklung von Fiskalerbschaften und die Sicherung des Landesvermögens.

## VGP plant Logistikpark und vermeldet ersten Mieter

**Radeburg / Halle (Saale).** Die Immobiliengruppe VGP hat für den Bau eines weiteren VGP Logistikparks Grundstücksflächen in Radeburg erworben. Insgesamt sollen auf einer Fläche von 3,4 Hektar rund 20.000 Quadratmeter vermietbare Fläche entstehen. Geplant ist, die Immobilie für Logistikdienstleistungen zu nutzen. Start der Bauphase ist aktuell für das Frühjahr 2018 geplant. Im Industriegebiet Star Park Halle (Saale) plant die VGP die Entwicklung dreier neuer Logistik- und Produktionshallen mit insgesamt 78.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche. Der erste Mieter heißt L'ISOLANTE K-FLEX und wird eine Halle mit 10.000 Quadratmetern Lagerfläche anmieten, die aktuell bereits im Bau ist.



Quelle: VGP NV

## Dorint erwirbt neues Haus

**Meißen.** Seit Dezember 2017 empfängt die Dorint Gruppe ihre Gäste auch im Dorint Parkhotel Meißen. Den gemeinsamen Pachtvertrag unterzeichneten zuvor Immobilien-Investor und -Entwickler Dr. Jürgen Leibfried für die Grand Hotel in Meißen GmbH und Co. KG und Karl-Heinz Pawlizki, CEO der Dorint GmbH. Alle Mitarbeiter des Vier-Sterne-Superior-Hotels werden übernommen.

„Mit dem Parkhotel Meißen gewinnt die Dorint GmbH ein neues Aushängeschild hinzu“, sagt Karl-Heinz Pawlizki. „Das Haus ist aufgrund seiner Architektur, seines Reputations und seiner hervorragenden Lage

eine äußerst attraktive Destination für Business- und Individualgäste.“ Das Hotel, in direkter Lage an der Elbe gegenüber von Albrechtsburg und Meißner Dom, besteht aus einem Ensemble mehrerer Gebäude. Dessen Zentrum ist eine 1870 erbaute Jugendstilvilla, die von der Turm-Residenz, der Park-Residenz sowie der Hof-Residenz umgeben wird.

Das Haus verfügt über insgesamt 118 Zimmer und Suiten in fünf unterschiedlichen Kategorien, sechs Kongress- und Seminarräume sowie den großzügigen Veduta Spa mit Saunalandschaft und Räumen für Anwendungen und Behandlungen.

## STRABAG plant Hotel

**Leipzig.** Die STRABAG Real Estate GmbH (SRE) entwickelt ein neues Hotel in zentraler Innenstadtlage in Leipzig unmittelbar gegenüber dem Hauptbahnhof. Die Mieterin und Betreiberin Foremost Hospitality baut mit dem geplanten Hotel Holiday Inn Express Leipzig – City Hauptbahnhof ihre Expansion auf dem deutschen Hotelmarkt weiter aus. Ein langjähriger Pachtvertrag ist bereits geschlossen. Das geplante Hotel soll auf dem rund 1.250 Quadratmeter großen Grundstück 162 Zimmer beherbergen. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.

## Königshufen verändert sich

**Görlitz.** Die UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft – ein Spezialist für Ausbau, Umbau und Refurbishment von Gewerbe- und Verwaltungsimmobilien – übernimmt den Umbau im Einkaufszentrum Königshufen. Es erfolgt die vollständige Sanierung auf einer Mietfläche von 20.000 Quadratmetern. Der Abschluss der Arbeiten ist für April 2018 vorgesehen.

„Mit unserem Projekt in Görlitz realisieren wir aktuell unser drittes Refurbishment im Bereich von Hybrid-Centern und Shopping Malls. Die Konkurrenz durch den On-

line-Handel und gestiegene Ansprüche der Kunden führen bundesweit dazu, Center neu zu positionieren. Durch umfassende Modernisierungen können viele in die Jahre gekommene Objekte wieder zu neuen Anziehungspunkten werden“, sagt Thorsten Krauß, CEO von UNDKRAUSS. Das Einkaufszentrum Königshufen wurde im Jahr 1992 errichtet. Im Mai 2016 startete die erste Bauphase, die Anfang April 2017 abgeschlossen wurde. Zu den wichtigsten Mietern zählen Aldi Nord, dm und Vobis. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 34.000 Quadratmeter.



Quelle: CEV Handelsimmobilien

## Sachsen-Allee wird modernisiert

**Chemnitz.** Die Sachsen-Allee Chemnitz wird im Rahmen eines umfangreichen Refurbishments modernisiert, umgestaltet und um neue Angebote erweitert. Seit Oktober 2017 realisiert die ECE im Obergeschoss einen neuen Food Court mit verschiedenen Gastronomieanbietern. Im Erdgeschoss ist ein neu strukturierter Fashion-Bereich vorgesehen, der das bestehende Tex-

tilangebot bündelt und um zusätzliche attraktive Konzepte ergänzt. Geplant ist außerdem eine Umgestaltung der Mall mit einem neuen Designkonzept. In die Modernisierung und Aufwertung der Sachsen-Allee, die bis zum Spätsommer 2018 abgeschlossen sein soll, investiert der geschlossene Immobilienfonds „Merkens Fünfzehn“ als Eigentümer rund zwölf Millionen Euro.



Quelle: ECE

## Adina in Messestadt

**Leipzig.** Mitten in der Innenstadt hat das erste Adina Apartment Hotel eröffnet. Darin befinden sich 166 Studios und Apartments ab einer Fläche von etwa 30 Quadratmetern. Alle Unterkünfte haben Küchenzeile, Waschmaschine und Trockner. Insgesamt verfügt die Gruppe mit dem Haus in Leipzig über zehn Hotels in Deutschland.

## Gaswerk mit neuer Nutzung

**Dresden.** Steinkohlegaswerk, Gewerbehof, Mehrfamilienhaus – nach gut 110 Jahren bekommt das markante Gebäude des alten Mockritzer Gaswerks nun noch einmal eine ganz neue Nutzung. Seine schöne Optik ist wohl die Rettung für das historische Industriegebäude am Dresdner Stadtrand. Denn es steht unter Denkmalschutz. Bereits 2013 startete ein Investor den Versuch einer Revitalisierung des Ensembles, allerdings ohne Erfolg. 2015 kaufte Oliver May das Unternehmen. Nun investiert er mit seinem Meißeener Unternehmen, der MDU Holding GmbH, mehr als drei Millionen Euro in den Standort an der Babisnauer Straße. Insgesamt zwölf Drei- und Vier-Raum-Wohnungen, jeweils zwischen 86 und 124 Quadratmeter groß, sollen entstehen. Im Herbst 2018 ziehen die ersten Mieter ein.

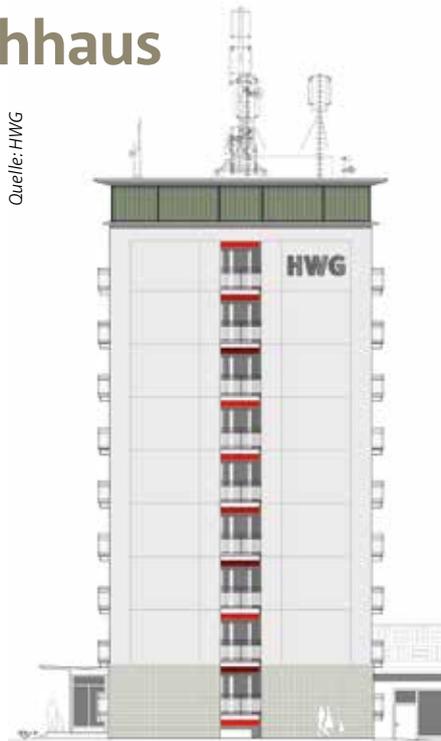
## Umwandlung für Familien

**Pirna.** Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) hat mit der Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Dohnaische Straße 72 begonnen. Das Unternehmen gestaltet das Innere des Gebäudes vollkommen neu. Ehemalige Zwei-Raum-Wohnungen werden zu geräumigen Vier-Raum-Wohnungen zusammengelegt, die jeweils über einen Balkon mit Laubengang an der ruhigen Rückseite des Gebäudes verfügen. Jede Wohnung erhält zwei Bäder und eine große Wohnküche – viel Platz für Familien. Die Sanierung soll voraussichtlich im Herbst 2018 abgeschlossen sein.

## HWG saniert Hochhaus

**Halle (Saale).** Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) saniert das Gebäude Vogelweide 76. Insgesamt investiert das Unternehmen rund vier Millionen Euro in das älteste Hochhaus der Saalestadt, das 1963 erbaut wurde. Mietinteressenten können eine Musterwohnung besichtigen, im Mai 2018 sollen die Arbeiten beendet sein. Durch Grundrissänderungen entstehen aus einst 88 Ein-Raum-Wohnungen und vier Zwei-Raum-Wohnungen nach der Sanierung insgesamt 32 Ein-Raum-Wohnungen mit je rund 30 Quadratmetern und 36 Zwei-Raum-Wohnungen mit je rund 60 Quadratmetern Wohnfläche. In den Wohnungen werden die gesamte elektrische Installation sowie die Bäder und Küchen erneuert. Alle Etagen sind mit einem Aufzug erreichbar. Insgesamt beträgt der Realisierungszeitraum der Sanierung zehn Monate.

Quelle: HWG



## Fläche fehlt

**Leipzig.** Der Lager- und Logistikflächenmarkt der Messestadt kann die Dynamik aus den vergangenen sechs Jahren nicht beibehalten und erzielt mit 83.000 Quadratmetern nach den ersten neun Monaten des Jahres 2017 ein eher moderates Ergebnis. Vor allem das dritte Quartal zeigte sich ungewöhnlich schwach. Hier wurde lediglich ein Flächenumsatz von 10.000 Quadratmetern verzeichnet. Vor diesem Hintergrund können sowohl der Wert des Vorjahres (-48 Prozent) als auch der langjährige Durchschnitt (-58 Prozent) nicht erreicht werden. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Insbesondere großflächige Verträge über 20.000 Quadratmeter, von denen 2017 bisher nur einer am Markt registriert wurde, haben in den vergangenen Jahren für hervorragende Resultate gesorgt.

ADVERTORIAL

# Ihr Viertel wird zur runden Sache

## Integrierte Energielösungen für Städte und Kommunen

Die Projektierung und Umsetzung energieeffizienter und moderner Viertel ist komplex. Wenn zunehmend erneuerbare Energien den Energiemix prägen und Infrastrukturbedürfnisse sich ändern, sind individuell passende Konzepte gefragt. Genau hier bietet die VNG ViertelEnergie GmbH Unterstützung. Wir kümmern uns darum, Ihre Immobilien, Energieerzeuger und -verbraucher zu optimieren. Hierdurch können die Energiekosten Ihrer Immobilien gesenkt und damit eine attraktivere Kaltmiete für die Mieter erzielt werden. Mit dem hohen Anteil regenerativer Erzeugung senken wir zugleich den Primärenergiefaktor, was Ihnen Dämmmaßnahmen und hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen erspart. Mit hochinnovativen Lösungen können wir Immobilien und ganze Stadtteile zu attraktiven Wohngenden wandeln.

### Intelligente und kostengünstige Lösungsbausteine

Unsere Quartierslösungen sind umweltgerecht und wirtschaftlich. Einsparungen durch dynamische Quartierslösungen werden ergänzt durch innovative Produkte

wie Heizungstechnologien, Ladesäulen für Elektromobilität sowie Speicherlösungen für Strom und Wärme. Und das Beste ist, mit der Umsetzungskompetenz der VNG ViertelEnergie werden die knappen Budgets der Kommunen nicht belastet.

### Ganzheitlicher Service

Wir begleiten Sie vom Konzept über die Realisierung bis hin zur Vernetzung von Ein-

zelprojekten zu Gesamtlösungen und kümmern uns dabei auch um die Fördermittelakquise.

VNG ViertelEnergie und Tilia, eine starke Partnerschaft: Gemeinsam machen wir Ihre Viertel zur runden Sache!

### Kontakt: Andreas Franke

Tel.: 0341 443-2925, Mobil: 0151 11359654  
andreas.franke@vng-viertelenergie.de  
www.vng-viertelenergie.de



# Stärkung der Raumordnung angesagt

von Dr. Josef Meyer, Vizepräsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.



Fotoquelle: Deutscher Verband

In Deutschland entwickeln sich die Lebensverhältnisse in den Regionen immer weiter auseinander. Festmachen lässt sich dies an zunehmenden Unterschieden bei Einkommen und Arbeitsplatzwachstum, der Bevölkerungsentwicklung, dem Durchschnittsalter sowie der Infrastruktur und der öffentlichen Daseinsvorsorge. So liegt das mittlere Einkommen in Vorpommern bei 2.027 Euro, in der Region Stuttgart bei 3.500 Euro. Die Bevölkerung wuchs in Berlin zwischen 2011 und 2014 um 4,3 Prozent und ging in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg um drei Prozent zurück; das Durchschnittsalter beider Regionen liegt bei 42,6 beziehungsweise bei 48,6 Jahren. In Göttingen kommen auf 100.000 Einwohner 64 Allgemeinärzte, in Dortmund nur 34.

In den wachsenden und wirtschaftsstarke Räumen wird Wohnraum knapp, Mieten und Immobilienpreise steigen sprunghaft. So liegt die Neuvertragsmiete in München bei knapp 16 Euro pro Quadratmeter, der Preis für ein Standardeinfamilienhaus bei 1,18 Millionen Euro. Deutlich günstiger ist die Miete mit vier Euro pro Quadratmeter im oberfränkischen Wunsiedel; in der Region Halle (Saale) ist ein typisches Einfami-

lienhaus schon für knapp 84.000 Euro zu haben. Dafür belasten hohe Leerstände und eine unterausgelastete Infrastruktur Städte und Gemeinden in den Schrumpfungsräumen. Doch Wachstum und Schrumpfung sind nicht gleichzusetzen mit Stadt und Land. Denn es gibt sowohl ländliche Wachstumsregionen, wie rund um den Bodensee oder das Emsland, als auch städtisch geprägte Schrumpfungsbereiche, wie Teile des Ruhrgebietes.

Nationale Politikziele, wie etwa das 30-Hektar- oder die Klimaschutzziele und die Energiewende, sind bei ihrer Umsetzung in hohem Maß an Flächen und Raum gebunden. Jede Maßnahme bedeutet unterschiedliche Belastungen für die einzelnen Teilräume – seien es nun Flächen für Windräder oder Biomasse, neue Stromtrassen, mehr Überflutungsflächen oder der Braunkohleausstieg samt den Folgen für Arbeitsplätze und Regionalwirtschaft.

## „Regionalplanung stärker legitimieren“

Dies zeigt: Gleichwertige Lebensverhältnisse lassen sich ohne stärkeres staatliches Handeln immer schwerer erreichen. Dafür muss vor allem die Raumordnung gestärkt und mit wirkungsvolleren Instrumenten ausgestattet werden. Diese müssen integrierte Ansätze verfolgen, Interessen ausgleichen, demokratisch legitimiert und mit finanziellen Mitteln ausgestattet sein. Für die klassischen Landesentwicklungs- und Regionalpläne bedeutet dies: Fachplanungen, Kommunen, Nichtregierungsorganisationen und Bürger müssen ihre Planungen, Maßnahmen und Interessen schon in die Raumplanungsentwürfe einbringen. Zudem sollte die Regionalplanung über eine Direktwahl der Regionalräte stärker demokratisch legitimiert sein.

Um einen koordinierten Prozess der Regionalentwicklung mit den raumbedeutsamen Maßnahmen von Kommunen, Wirtschaft und Fachplanung zu erreichen, sind insbesondere in strukturschwachen Regionen integrierte Entwicklungskonzepte und

Kooperation erforderlich. Öffentliche Gelder von EU, Bund, Ländern und Kommunen sollten nur auf Grundlage integrierter regionaler Entwicklungskonzepte zum Einsatz kommen. Zudem müssen Regionalplanung und -entwicklung besser abgestimmt werden. Die nationalen Instrumente der Regionalentwicklung und Strukturförderung, vor allem die beiden Gemeinschaftsaufgaben, müssen stärker auf die Bedürfnisse der Regionen ausgerichtet werden.

## „Gesonderte Finanzierung notwendig“

Zudem wird ein neues Instrument für eine koordinierte und integrierte Fördermittelvergabe für strukturschwache Räume gebraucht. Zusätzlich braucht die Raumordnung aber auch selbst gesonderte Finanzierungsinstrumente, etwa für die Entwicklung und Sanierung größerer Gebiete außerhalb der Siedlungsräume. Dazu sollte das Raumordnungsrecht analog zum Städtebaurecht durch ein besonderes Maßnahmenrecht ergänzt werden.

## „Verbindlichere Vorgaben erforderlich“

Und schließlich sollte die Rolle der Bundesraumordnung zur Verbesserung des regionalen Ausgleichs gestärkt werden. Vor allem für Aufgaben mit bundesländerübergreifenden Wirkungen, wie beispielsweise dem Hochwasserschutz, sind verbindlichere Vorgaben des Bundes zur räumlichen Ausgestaltung der Länder erforderlich. Insbesondere auf Bundesebene sollte zudem die Raumordnung wieder mit den Bereichen Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in einem Ministerium zusammengeführt werden.

Der Deutsche Verband hat zu diesem Thema mit ausgewählten Experten von Bund, Ländern, Kommunen, Wirtschaft und Wissenschaft konkrete Vorschläge erarbeitet. Das entstandene Positionspapier wird als Plädoyer für eine gestärkte und neujustierte Raumordnungspolitik eingebracht.



**Travel24** Hotel Leipzig-City

## Neuer Glanz im Ringmessehaus

### IM HERZEN VON LEIPZIG

Seit August 2017 erstrahlt im Zentrum Leipzigs das Ringmessehaus in neuem Glanz. Aus der Bauruine ist ein freundliches, modernes Hotel entstanden, welches Business- und Städtereisende mit trendigem Design, hochwertiger Ausstattung und gutem Service empfängt. Die Rezeption ist 24 Stunden am Tag besetzt. Hoteleigene Parkplätze, die Nähe zum Hauptbahnhof und zum öffentlichen Nahverkehr sorgen für eine entspannte An- und Abreise. Reservierungen sind einfach und jederzeit über die Webseite [www.hotel-travel24.com](http://www.hotel-travel24.com) möglich.

Viele Reisende haben diesen Komfort schon kennen- und schätzen gelernt. Hoteldirektorin Beate Lehmann zeigt sich zufrieden: „Das Travel24 Hotel Leipzig-City wird sehr gut angenommen. Die Auslastung übersteigt unsere Erwartungen und das Vorweihnachtsgeschäft ist sehr gut angelaufen.“



**Ab 59€ / Nacht**

Armin Schauer, Vorstand der Travel24.com AG, berichtet über die weiteren Pläne: „Die Eröffnung des Hotels in Leipzig war für uns der Startschuss. Zusammen mit der VICUS GROUP AG prüfen wir neue Immobilien und Grundstücke, um den Ausbau der Hotelmarke deutschlandweit weiter voranzutreiben.“



Wir suchen Hotelstandorte zur Expansion der

**Travel24** Hotels

- TOP 8 Deutschlands und Oberzentren bundesweit
- Bestandsimmobilien/ Projekte mit Baugenehmigung
- 150 - 300 Zimmer
- Betreiberfrei oder kurze Restlaufzeit

KONTAKT



VICUS GROUP AG  
Thomaskirchhof 20 | 04109 Leipzig  
+49 (0)341-230 8647  
[ankauf@vicus.ag](mailto:ankauf@vicus.ag) | [www.vicus.ag](http://www.vicus.ag)

# Lofts im ramponierten Industrie-Schloss

**Die Magdeburger MCM Investor Management AG will in Halle die Freyberger Brauerei sanieren. 150 Wohnungen sollen direkt an der Saale entstehen.**

**T**räge fließt die Saale an der ehemaligen Freyburger Brauerei vorbei. Bei Sonne spiegelt sich der denkmalgeschützte Gebäudekomplex im Fluss. Trotz ausgebrannten Dachstuhls und zersplitterter Fenster ist die einstige Pracht des zinnenbekrönten Backsteinbaus unübersehbar. Die Magdeburger MCM Investor Management AG will dem seit gut zwei Jahrzehnten leerstehenden Bau nun wieder neuen Glanz verleihen. 150 exklusive Wohnungen sollen auf 14.500 Quadratmetern unweit der haleschen Innenstadt entstehen, kündigte MCM-Vorstand Peter Pfeffer an. Nach

seinen Worten werden die historischen Gebäude saniert und mit Neubauten ergänzt. MCM will die entstehenden Loftwohnungen an ein „junges Publikum“ vermieten. Daneben stellt sich das Unternehmen der Entwicklung von Konzepten für betreutes Wohnen. Mit der Sanierung wolle man einen wichtigen städtebaulichen Beitrag leisten, der sich an unterschiedlichen Bedürfnissen orientiere, so Peter Pfeffer. Die ersten Mieter könnten Mitte 2020 einziehen. Bis dahin ist es jedoch noch ein langer Weg.

Hermann Freyberg ließ 1884 zunächst das Sudhaus im Burgenstil errichten, 1912

folgte die Abfüllhalle mit der breitangelegten Jugendstilfassade zum Saaleufer, in der Zwischenkriegszeit entstanden die markanten Treppenhaustürme in expressionistischer Backsteinarchitektur. Verglichen mit vielen industriellen Zweckbauten von heute, war die Brauerei wie ein Märchenschloss gebaut. Mit einer Jahresproduktion von 100.000 Hektolitern war sie 1930 auch eine der größten Brauereien der Welt. Nach der Zwangsenteignung der Familie Freyberg 1947, wurden im Rahmen des VEB Getränkekombinats Halle bis in die 1990er Jahre wechselnde Biersorten, wie beispielsweise



*Vorher: Momentan lässt sich die frühere Schönheit des Ensembles nur erahnen. Foto: Steffen Höhne*



Nachher: So soll die ehemalige Brauerei nach der Komplettsanierung aussehen.

Quelle: MCM Investor Management AG

das bekannte „Meisterbräu“, am Standort gebraut. Seit 1993 steht das Gebäudeensemble leer. Es gab in der Folge mehrere Pläne für eine Sanierung. Im Juni 2015 brach ein Großbrand im Obergeschoss des Baus aus, meterhohe Flammen fraßen sich durch Dachstuhl und obere Stockwerke, die massiv beschädigt wurden.

Die MCM Investor Management AG, die die Brauerei nach eigenen Angaben bereits im Juni 2017 erwarb, stellt daher zunächst die „statische Sicherung der noch

vorhandenen Gebäudesubstanz in den Vordergrund“. Man könnte auch sagen, bei der Brauerei soll gerettet werden, was zu retten ist. Trotz aller Schäden sind die Backsteinbauten in der Substanz offenbar unbeschädigt. „Die Keller der Gebäude an der Saale sind absolut trocken“, sagt Peter Pfeffer. Baustart ist für Juni 2018 geplant. Eine Investitionssumme wird nicht genannt, dürfte aber im zweistelligen Millionenbereich liegen. MCM sammelt dafür Geld bei institutionellen Investoren ein. Trotz der

baulichen Herausforderungen und den damit verbundenen Kosten rechnet sich MCM gute Vermarktungschancen aus. „Wir schaffen Wohnraum, der im Zentrum von Halle gefragt ist“, so Peter Pfeffer. Der Bau von exklusiven Wohnungen liegt in der Saalestadt aktuell im Trend. Wenige Kilometer flussabwärts hat der halesche Immobilienentwickler Temba Schuh die Sanierung der ehemaligen Papierfabrik bereits begonnen. Auch dort sollen Industrielofts entstehen (Immobilien Aktuell 1/2017). In der Innenstadt läuft zudem die Sanierung mehrere Gründerhäuser.

## Erfahrung im Segment

Die Magdeburger MCM Investor Management AG hat bereits viele denkmalgerechte Sanierungen in Magdeburg, Leipzig und Berlin umgesetzt. „Sie haben Erfahrung in dem Segment“, sagt Robert Vesely vom Maklerbüro „Die Immobilie“ in Magdeburg. Auch größere Projekte seien erfolgreich abgeschlossen worden. Aktuell will MCM im Magdeburger Stadtteil Sudenburg ein kleines Quartier entwickeln. Dazu werden für neun Millionen Euro drei Häuser und ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert und durch einen Neubau ergänzt. *Steffen Höhne*

# Mit Innovationen die Zukunft gestalten.

# VISSMANN



Viessmann entwickelt Innovationen, die den Energieverbrauch senken und die natürlichen Ressourcen schonen. Das Viessmann Komplettangebot bietet Lösungen für alle Energieträger und alle Anwendungsbereiche. Setzen Sie auf hocheffiziente Heizsysteme – für Einfamilienhäuser bis hin zu Gewerbe und Industrie. [www.viessmann.de](http://www.viessmann.de)

Erfahren Sie mehr in unserer Viessmann Verkaufsniederlassung Erfurt:  
Mühlweg 25 · 99091 Erfurt  
Telefon: 0361 74071-0 · Telefax: 74071-41

# Die DDR-Moderne erwacht aus dem Graffiti-Schlaf

**Im Leipziger Musikviertel wird das Gästehaus saniert und durch einen Neubau ergänzt**

Das Leipziger Büro homuth+partner Architekten hat sich etwas vorgenommen, was keinem vorher gelingen wollte: die Umwandlung der Ruine des früheren Gästehauses am Park (GAP) in eine moderne Wohnanlage. „Die Zeit ist reif“, erläutert Peter Homuth, der leitende Architekt des Projektes, den jetzigen Schritt. Nachdem der Zahn der Zeit 22 Jahre an dem leerstehenden Gebäude nagte und Vandalen das ihrige dazu beitrugen, erwarb die Leipziger Projektentwicklungsgesellschaft EBV Grundbesitz GAP GmbH & Co. KG (EBV) das Areal im Jahr 2016. Dieser Bauträger hat in Leipzig zahlreiche Altbauten saniert und

stellte im Dezember 2016 die Globuswerke mit 67 Einheiten fertig.

## Plan vom Hotel wurde aufgegeben

Die Hamburger Block-Gruppe, die das GAP im Jahr 1995 von der Treuhand kaufte, plante zunächst einen Hotelneubau. Inzwischen erlebt die wachsende Stadt Leipzig einen erheblichen Wohnungsbaudruck. „Nachdem der Bebauungsplan für das Hotel aufgehoben und das Gebäude im Jahr 2013 unter Denkmalschutz gestellt wurde, konnte über eine wohnwirtschaftliche

Nutzung nachgedacht werden“, sagt Peter Homuth. Auf dem 10.300 Quadratmeter großen Grundstück sind insgesamt 122 Wohnungen mit Grundrissen von 70 bis 120 Quadratmetern geplant: In dem 7.350 Quadratmeter großen GAP sollen 88 Einheiten und im 3.050 Quadratmeter großen Neubau die übrigen 34 Wohnungen auf sieben Geschossen entstehen.

## Alte Grundrisse der Neuzeit angepasst

Das GAP besteht aus großzügigen Suiten und Apartments, die vorrangig zu Mes-



Das GAP wird Wohnanlage: Die beiden Altbauten werden saniert und durch den Neubau ergänzt. Quelle: homuth+partner architekten

sezeiten als Treffpunkt für Politiker und Wirtschaftsvertreter genutzt wurden. Diese Grundrisse werden nach Maßstäben des modernen Wohnens umgewandelt. Auch der Flachbau, der früher die Kantine beheimatete, wird denkmalgerecht umgestaltet, und sein großzügiger Eingangsbereich mit dem Atrium soll erhalten bleiben. „Nur so rechnet sich diese Investition“, sagt Peter Homuth. Die Sanierung des ehemaligen Gästehauses subventionieren die Denkmal-Abschreibungen. Zudem lassen sich auf dem Leipziger Mietmarkt mittlerweile problemlos zehn Euro pro Quadratmeter für Neubauten erzielen. Auch die Wohnqualität entlang der Karl-Tauchnitz-Straße ist hervorragend: kein Gewerbe, keine Straßenbahnlinie, stattdessen das im Sommer 2017 fertiggestellte städtische Gymnasium Schule an der Telemannstraße.

Mit diesen Parametern, der zentrumsnahen Lage und der Nähe zum Clara-Zetkin-Park

sind der Umbau des ehemaligen Gästehauses des DDR-Ministerrates und -Politbüros und der Neubau aus Sicht des Bauträgers ein lohnenswertes Projekt, dessen Fertigstellung im Jahr 2019 erfolgen soll.

## Repräsentation der klassischen DDR-Moderne

Das vom Staatsratsvorsitzenden Walter Ulbricht im Jahr 1968 eröffnete GAP war für die DDR ein wahrer Repräsentationsbau. Architektonisch zählt es, trotz seines derzeit verfallenen Zustands, zu den charakteristischen Bauten der DDR-Moderne, von denen es in Leipzig nur noch wenige gibt. Das darin befindliche Relief von

Bernhard Heisig soll wiederhergestellt werden, „was unter 36 Schichten Graffiti-Farbe nicht so leicht sein dürfte“, warnt der Architekt. Peter Homuth, dessen Büro auch die Sanierung und den Umbau der ehemaligen

Buntgarnwerke verantwortete, bewertet die Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig als sehr positiv. Sowohl mit der Verwaltung als auch mit dem Denkmalamt habe man pragmatische Lösungen gefunden. „Nicht zuletzt hat der Bauträger die Bürger zu einer Informationsveranstaltung eingeladen und die Pläne vorgestellt“, ergänzt er.

Das Interesse seitens der Bevölkerung an der Umwidmung des mythischen Ortes war entsprechend hoch, fristete es doch erst abgeschirmt von der Öffentlichkeit und dann sich selbst überlassen sein Dasein.

Mit dem Baubeginn hat die Geheimniskrämerei endlich ein Ende. „Selbst die 97 Tiefgaragenstellplätze werden den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen entsprechen, die Plätze Trabi-Abmessungen übertreffen“, stellt Peter Homuth augenzwinkernd in Aussicht. Aus städtebaulicher Sicht bekommt damit ein erhaltenswertes Objekt der DDR-Architektur endlich eine neue Nutzung und bereichert das Musikviertel.

*Carolin Wilms*

BAU SOLL  
IM JAHR  
2019  
FERTIG SEIN



# „Lebenswerte Orte für alle schaffen“

**Michael Schneider, Vorstand der Thüringer Aufbaubank (TAB) über intelligente Quartiere, ein Projekt namens „Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad (#3ZKDB)“, infrastrukturelle Herausforderungen und Parkplatzmangel**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Lebenswert heißt eines der großen Schlagworte in der aktuellen Diskussion um Stadtentwicklung und -planung. Welche grundlegenden Parameter gehören für Sie zur Umsetzung einer lebenswerten Stadt?

**Michael Schneider (MS):** Eine Stadt braucht eine Vision sowie eine klare Entscheidung zur Frage: Was soll dieser Ort sein? Heute wollen wir am liebsten alles: Eine Studentenstadt und die Erfüllung derer Freizeitforderungen, die nötige Ruhe für Senioren, Familienfreundlichkeit. Das funktioniert nicht. Jede Stadt hat natürliche Vorteile und Schwerpunkte, und die finde ich wichtig zu leben. Man darf bestimmten Themen nicht hinterherlaufen, sondern sollte die Lebenswirklichkeit abbilden.

**IA: Und die Städte sind sich dessen bewusst?**

**MS:** Ich glaube, nicht immer. Nehmen wir Erfurt im Jahr 2017. An mehreren neuralgischen Punkten wurden gleichzeitig Dauerbaustellen aufgemacht und zwar so, dass ganze Wohngebiete kaum mehr erreichbar sind. Zudem sollen in der Innenstadt alle gebührenfreien Parkplätze abgeschafft werden. Was meiner Meinung nach eine mittlere Katastrophe für den Handel bedeutet und Erfurt als Arbeitsstandort schwächt. Das sind nur Splitter, die Erfurt natürlich nicht hässlicher machen, aber es sind Dinge, die einer Stadt Attraktivität nehmen.

**IA: Der Wohnungsmangel ist auch in Erfurt angekommen. Das Forschungsinstitut Prognos spricht von einem angespannten Markt.**

**MS:** Ich möchte erst einmal über Thüringen sprechen. Es gibt nicht das eine Problem, für das es eine politische Lösung braucht. Es handelt sich um sehr diversifizierte Probleme. Deshalb wehre ich mich gegen pauschale Aussagen wie „Wir haben Wohnungsmangel“. In Erfurt kann ich den erahnen, in Jena sehe ich ihn in einem gewissen Segment, im Rest des Landes allerdings nicht. Deshalb bedarf es Lösungen für die verschiedenen Standorte. Jeder Investor



muss eine Rendite auf sein Projekt bekommen, sonst baut er nicht. Und die Rendite rechnet sich aus Gestehungskosten und Mieteinnahmen. Wenn die Mieten in einer bestimmten Größenordnung nicht zu erzielen sind, dann lohnt sich das Bauen nicht. Wichtig ist, dass Familien mit größerem Wohnraumbedarf Wohnungen finden und wir die Demografie im Auge behalten.

**IA: Und was bedeutet das für Sie?**

**MS:** Ein schönes Beispiel ist der Begriff barrierearm. Was soll das sein? Entweder etwas ist barrierefrei oder eben nicht. Für einen Rollstuhlfahrer ist die Aussage, dass es nur eine Treppenstufe gibt, genauso zu bewerten wie wenn es drei Treppenstufen wären. Wir müssen stärker fokussieren, was für Wohnungen wir bauen. Ich glaube nicht, dass jede Wohnung barrierefrei sein muss. Hier geht es allerdings dann nicht um die Wohnung als solches selbst, sondern um das große Ganze.

**IA: Also um eine sinnvolle Quartierentwicklung?**

**MS:** Davon bin ich ein großer Fan. Einfach nur an einer freien Stelle Beton hinsetzen, führt zu Siedlungen, in denen sich oft soziale Spannungen entwickeln. Quartierentwicklung geht darüber weit hinaus.

**IA: Was ist in Ihren Augen das wichtigste an einer solchen Entwicklung?**

**MS:** Eine intelligente Planung. Die meisten Quartiere werden nicht entwickelt, sondern lediglich gebaut. Es geht um mehr als nur um die Frage, wie ich hübsch baue. Das kann der Investor eigentlich nicht allein leisten, sondern er braucht die öffentliche Hand dazu. Ein Beispiel dafür in Erfurt, wenn man etwas gut plant, es am Ende aber nicht funktioniert, ist das Brühl. Im kompletten Erdgeschossbereich befindet sich Gewerbefläche. Jetzt stellt man fest, dass nichts los ist. Warum? Zum Beispiel gibt es keine Parkplätze. Dem Areal fehlt die Laufkundschaft. Der politische Wille fordert: Dieses Viertel muss belebt werden. Das entscheidet aber eben nicht die öffentliche Hand, sondern es entscheiden die Menschen.

**IA: Die Parkplatzproblematik scheint Sie sehr zu beschäftigen.**

**MS:** Ja, weil sie wirklich ein Problem ist. Politischer Lenkungswille und natürlicher Menschenverstand treffen da aufeinander. Ich habe „wirklich gute“ Antworten darauf bekommen, wie es funktionieren könnte: Die Menschen sollen mehr Rad fahren. Aber das hilft nicht, wenn ein Arbeitnehmer in Kranichfeld wohnt. Da lautet die Empfehlung dann Park+Ride. Aber diese Parkplätze sind voll, und es ist teuer. Das funktioniert sicherlich bei Menschen, die schon zehn Jahre hier arbeiten. Keiner wird deshalb Erfurt verlassen. Aber jemand, der hierher ziehen und arbeiten will, den beschäftigt das.

**IA: Thüringen als Bundesland hat in den großen Städten Wohnraummangel, in den ländlichen Regionen eine rückläufige Nachfrage. Wie ändert sich das?**

**MS:** Suhl beispielsweise geht wieder auf die Größe zurück, die die Stadt schon immer hatte. Das DDR-Bezirksstadt-Thema hat da etwas geblendet. Suhl ist ein schönes Beispiel dafür, wie Infrastruktur eine entscheidende Rolle spielt. Durch die Autobahnanbindung verzeichnet die Stadt eine gestiegene Attraktivität. Die Infrastruktur, die ich in Thüringen mittlerweile als nahezu perfekt empfinde, hat Regionen erreichbar gemacht. Dafür stehen der Kyffhäuserkreis oder die Region Artern. Nur wenn eine Re-

gion gut erreichbar ist, kommen Firmen und damit Arbeitskräfte. Die Menschen gehen ja aus diesen Regionen nicht weg, weil sie es dort hässlich finden. Sie gehen weg, weil sie arbeiten wollen.

**IA:** Im Oktober 2017 startete ein neues Modellprojekt namens „Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad (#3ZKDB)“. Was verbirgt sich dahinter?

**MS:** Das ist eine Idee, die ich schon seit Jahren verfolge. Wir sprechen theoretisch über viele Dinge, manchmal mit Menschen, die bestimmte Problematiken gut beurteilen können, manchmal mit Personen, die sich aus politischen Gründen damit beschäftigen. Wir bündeln zu selten die Kräfte und theoretisieren zu viel. Meine Idee war es also, einen Studentenwettbewerb zu initiieren. Die „Alten“ sollten mal nicht den Ton angeben, sondern die Jungen uns zeigen, wie für sie die Wohnung der Zukunft aussieht.

**IA:** Wie läuft das Projekt ab?

**MS:** Es wird von drei Lehrstühlen der Bauhaus-Universität begleitet, und eine Jury beurteilt die Entwürfe. Die Hochschule hatte die Aktion ausgeschrieben, aus den zahlreichen Bewerbern wurden 13 Studenten ausgewählt. Nun finden wöchentliche Treffen in der von uns ausgesuchten, 80 Quadratmeter großen Wohnung in Weimar statt. In der lebte eine Mieterin über 60 Jahre. Diese Wohnung ist für uns ideal genial, vollkommen unverbaut. Sie stammt aus den 1930er-Jahren.

**IA:** Studentenwettbewerbe sind ja nun aber nichts Neues.

**MS:** Richtig. Die Besonderheit liegt darin, dass die Gewinner ihr Konzept eben in dieser Wohnung umsetzen können. Wir wollen Wohnsalons in der Musterwohnung gestalten, die Baufortschritte mit einer Kamera



Michael Schneider,  
Vorstand der Thüringer Aufbaubank  
Quelle: Thüringer Aufbaubank

aufzeichnen, in den sozialen Medien die Fortschritte dokumentieren. Wir möchten dieses Projekt auch außerhalb Thüringens vorstellen und die Einzigartigkeit herausstellen. Wir als Thüringer Aufbaubank stellen einen sechsstelligen Betrag dafür zur Verfügung. Die dritte Phase des Projektes besteht dann aus einer weiteren Neuheit: Wir casten die Bewohner, die in den kommenden drei Jahren keine Miete zahlen müssen. Bedingung ist, dass sie gegenüber der Bauhaus-Universität Auskunft geben, wie es sich in dieser Wohnung lebt. Es wird also ein universitäres Forschungsprojekt.

**IA:** Kann das Projekt scheitern?

**MS:** Für diese Aktion haben wir Experten zur fachlichen Begleitung gewonnen. Aber natürlich ist es möglich, dass Ideen der Studenten den Praxistest nicht bestehen. Darin liegt die Spannung. Vielleicht lebt es sich in der Familienwohnung mit einem dreijährigen Kind perfekt, mit einem sechsjährigen Schulkind nicht mehr. Fehler sind einkalkuliert.

**IA:** Die Thüringer Aufbaubank ist seit 25 Jahren im Bank- und Wohnraumfördergeschäft tätig. Welche großen Veränderungen

gen können Sie für diesen Zeitraum konstatieren?

**MS:** Ich bin seit 13 Jahren bei der TAB, die Aufgabenstellung hat sich in den 25 Jahren vollkommen geändert. Wir wurden 1992 in einer Phase gegründet, als die Wirtschaft am Boden lag. Es ging um die Konversion einer sozialistischen Planwirtschaft in eine soziale Marktwirtschaft. Die nächste Phase, die eigentlich schwierigste von der zweiten Hälfte der 1990er Jahre bis zur Finanzkrise, war durch Ungeduld geprägt. Das Rad drehte sich zu schwerfällig, die Fortschritte waren zu klein, um richtig wahrgenommen zu werden. Zu jener Zeit haben wir sehr viel für die Imagebildung getan, Investoren akquiriert, den Mittelstand gefördert. Jetzt stellen sich uns ganz andere Aufgaben. Wir fördern heute Infrastruktur, Wohnen, Wirtschaft, Technologie, Tourismus, Arbeitsmarkt, Landwirtschaft, E-Mobilität. Das Portfolio ändert sich rasant. Als ich anfing, hatten wir knapp 20 Fördergegenstände, jetzt sind es über 100. Unser Ziel ist, dass wir nicht nur als Förderer, sondern auch als Ideengeber wahrgenommen werden.

**IA:** Welche Aufgaben sollten Ihrer Meinung nach in den kommenden fünf Jahren in den Mittelpunkt rücken?

**MS:** Das ist immer sehr schwer zu sagen. Die Konjunktur kann sich innerhalb einer kurzen Zeit stark verändern, dann müssen wir reagieren. Bezahlbares, altersgerechtes Wohnen wird ein Schwerpunkt sein. Alternative Mobilität spielt eine Rolle, der Technologiebereich insgesamt. Wir haben in Thüringen gute Universitäten, doch deren Innovation und Kraft müssen noch bekannter gemacht werden, alle Institutionen müssen beständig an sich arbeiten, um zukunftsfähig zu sein. Das Unternehmertum benötigt unsere Unterstützung, der Mittelstand braucht Nachwuchs. Wir unterstützen außerdem Initiativen, die gerade Schüler beispielsweise an die Wirtschaft heranzuführen, und wir fördern Studenten mit dem Deutschland-Stipendium. Und wir haben noch viele Ideen, wie wir helfen können, den Standort Thüringen weiter zu entwickeln.

Interview: Ivette Wagner

Birgit Keller (M.), Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft, hat die Schirmherrschaft für das Projekt „Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad“ übernommen.

Quelle: Thüringer Aufbaubank



Die beiden Welten von Suhl: Auf der einen Seite wurde sehr viel abgerissen, auf der anderen Seite enorm viel modernisiert. Foto: CCS GmbH/Ulf Greiser



## Modellhafter Rückbau

**Suhl schrumpft. Die Stadt und die örtliche Immobilienwirtschaft stellt das vor enorme Herausforderungen – die sie so modellhaft gemeistert hat wie kaum eine andere Stadt. Nun bräuchte es nur noch ein regionales Standortmarketing, um die sich abzeichnende Trendwende auffangen zu können.**

**G**educkte Altstadtgassen, umsäumt von Einfamilienhäusern, die sich den Hang hochziehen, Plattenbauten als abschließender Rand an der Hügelkrone, eingerahmt von den dunklen Nadelbäumen des Thüringer Waldes: Aus der Vogelperspektive offenbart sich Suhl als pittoreske Stadt. Dass der einstige Industriestandort seit der Wende ein Drittel seiner Einwohner verloren, dutzende Häuser abgerissen und Gewerbehallen rückgebaut hat, sieht man nicht.

Dabei macht die etwa 45 Minuten südwestlich von Erfurt gelegene Stadt damit regelmäßig Schlagzeilen. Lag die Einwohnerzahl zur Wende noch bei etwa 55.000, ist sie in der Zwischenzeit auf etwa 36.000 gesunken. Die Bevölkerung ist noch dazu stark gealtert – die jungen, lernbereiten und lebenshungrigen Menschen waren die ersten, die Suhl verlassen haben. Damit einher gingen leergezogene Plattenbauten, die wie Geisterblocks in der Gegend stehen, von Unkraut überwucherte Fabrikgelände, verblichene Schaufenster in der Fußgängerzo-

ne. Ein sich selbst verstärkender Effekt: Ein verfallendes Stadtbild motiviert Wegzugswillige schwerlich, an der Heimat festzuhalten.

Ralf Heymel zählte zu den ersten, die sich an ein Durchbrechen dieses Teufelskreises wagten. In den Jahren, als die Jungen in Scharen abwanderten, tüftelte der Leiter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GeWo gemeinsam mit Kollegen, Planern der Stadtverwaltung und Experten an einem möglichst unaufgeregten und sinnvollen Rückbaukonzept. Die GeWo ist eines von zwei großen Wohnungsunternehmen der Stadt. „Wir haben immer gesagt: Was hier passiert, ist keine Katastrophe, sondern eine Zurückentwicklung“, sagt Ralf Heymel.

Er verweist darauf, dass die Stadt bis zur Wende auf mehr als 55.000 Einwohner angeschwollen war, die auf Bestreben der DDR in Kombinat und Verwaltung arbeiteten. Die Neubewohner sollten in schnell errichteten Plattenbauten im Gebiet Suhl-Nord wohnen: Block an Block, so weit das Auge reicht. Genau diese Neubürger waren häufig

die ersten, die die Stadt in der Nachwendezeit verließen – außer dem Arbeitsplatz hatten sie keinerlei Bindung an den Thüringer Wald. Die ersten Blocks in Suhl-Nord fielen brach und boten sich zum Rückbau an. Ralf Heymel kam das entgegen. „Wenn die Menschen am Rand in einer Plattenbausiedlung leben, haben sie nie die Verwurzelung, wie wenn sie in der Stadt wohnen“, sagt er. Von außen nach innen, entlang der Versorgungsachsen, begannen die GeWo und die Arbeiterwohnungs-genossenschaft (AWG) „Rennsteig“ mit dem Abriss von Häusern. Mehr als zwei Drittel der knapp 5.000 Wohnungen in Suhl-Nord sind seitdem verschwunden. Bis 2035 soll der Stadtteil komplett in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

„Das schwierigste an der Situation war, die Maßnahmen zu vermitteln“, sagt Ralf Heymel. In zahlreichen Gesprächen und Versammlungen versuchte er, den Betroffenen zu erklären: Das Stadtbild eines Schweizer Käses mit seinen typischen Löchern wird für alle teuer. Zu teuer. Doch auch in



Fotos: GeWo



Fotos: Thomas Lange

der Verwaltung regte sich Widerstand: Die Stadträte fürchteten, mit dem Abriss von Plattenbauten ginge preiswerter Wohnraum verloren. Auch hier argumentierten Ralf Heymel und seine Kollegen mit gesamtwirtschaftlichen Kosten – und setzten sich durch.

Heute liegt der durchschnittliche Mietpreis in GeWo-Wohnungen zwischen 4,10 Euro und 6,50 Euro pro Quadratmeter bei sanierten Objekten. Im Innenstadtbereich setzt die Stadt auf Verdichtung und zum Teil Lückenschlüsse mit Eigenheimen, Suhl-Nord entwickelt sich auch dank der Nähe zur Autobahn zum Gewerbegebiet. Die Nachfrage nach den städtischen Wohnungen ist Ralf Heymel zufolge rege. Die „Platte“ hat nach wie vor ein akzeptables Image. In die höherwertig sanierten und damit teureren Objekte ziehen vermehrt Menschen aus dem Umland, die ihr Eigenheim aus Altersgründen aufgegeben haben und in die Stadt möchten. Und auch in den zentral gelegenen Einfamilienhauszeilen zeichnet sich eine vorsichtige Trendwende ab: Mancher aus Suhl stammende Familiengründer kommt zurück und entscheidet sich für ein innerstädtisches Leben mit kurzen Wegen.

BEHERZTES  
VORGEHEN  
DER POLITIK  
GEWÜNSCHT

Mehrere alte Häuser sind in den vergangenen Jahren saniert worden, in den Gärten sind Kinder beim Spielen zu beobachten, vor den Häusern parken Fahrräder. Freilich ist es keine Massenbewegung: Dafür fehlt Suhl eine Hochschule, und längst nicht alle kommen nach Ausbildung oder Universität zurück. Das durchschnittliche Alter in Suhl liegt mit gut 50 Jahren bis zu zehn Jahre über dem Altersdurchschnitt mancher Universitätsstadt im Westen.

Zwischenzeitliche Pläne für eine Hochschule in Suhl wurden nie verwirklicht. Bürgermeister Jens Triebel bedauert das. Genauso wie die Industrie- und Handelskammer (IHK) verweist der parteilose Politiker darauf, dass der wiedererstarkte kleinteilige Mittelstand längst nach Fachkräften suche: Die Arbeitslosigkeit in Suhl liegt bei fünf Prozent. Vor dem Hintergrund, dass die Löhne teils deutlich unter Großstadt-Niveau liegen und Menschen von außerhalb schwer in den Thüringer Wald zu locken sind, wären gut ausgebildete Einheimische der ideale Beschäftigtenpool. Die für Südthüringen zuständige IHK, in einem zentral gelegenen Neubau ansässig, verweist auf die dynamische Entwicklung vor allem umliegender Gemeinden wie Zella-Mehlis oder Meiningen. Auch für die kreisfreie Stadt Suhl würde sich IHK-Geschäftsführer



Ralf Pieterwas ein beherzteres Vorgehen der politischen und der Verwaltungsspitze wünschen. Die Zeit sei wegen der konjunkturellen Situation und der Stimmung günstig. Dazu komme, dass in den Unternehmen nach und nach die Jungen das Ruder übernehmen, sagt Ralf Pieterwas. „Die neue Generation spricht Englisch.“

Umso unverständlicher erscheint nicht nur dem IHK-Geschäftsführer die Fehde, die sich die benachbarten Gemeinden in der Gegend liefern. Anstatt bei Gewerbeansiedlungen, Verwaltung und Tourismusentwicklung an einem Strang zu ziehen, scheinen sich die Südthüringer lieber gegenseitig wo immer möglich das Wasser abzugraben – sei es im Buhlen um Gewerbebesteuereinnahmen, Schulstandorte, Touristenzahlen. Dabei könnten ein gemeinsames Standortmarketing und intelligente Infrastrukturprojekte womöglich so manche Statistik drehen: Bis 2035 nämlich soll die Bevölkerung Suhls um noch einmal etwa zehn Prozent schrumpfen.

K. Pezzei

# Es lebe der Lifestyle!

## Goodman entwickelt in Erfurt ein Logistikzentrum für Lesara

Indianische Weisheiten kann man bemühen: „Alle Dinge beginnen mit einer Vision. Sie haben ihren Ursprung in einer Vision, müssen dann auch noch ins Werk umgesetzt werden.“ Oder aber den Sachverhalt in einem Satz zusammenfassen: „Thüringen macht damit einen weiteren großen Schritt zum führenden Logistikstandort in Deutschland“, sagte Wolfgang Tiefensee, Wirtschaftsminister in Thüringen. Denn: Der Online-Großhändler Lesara kommt! Im neuen Logistikzentrum in Erfurt sollen auf rund 32.000 Quadratmetern künftig täglich durchschnittlich rund 33.500 und in Spitzenzeiten, wie im Weihnachtsgeschäft, bis zu 85.000 Pakete umgeschlagen werden. Kunden in 24 Ländern profitieren davon, in der Landeshauptstadt sind die Warennahme, die Warenein- und Auslagerung, die Produktverpackung, die Paketkonfiguration, der Versand und das Retourenmanagement mit modernster Förder- und Logistiktechnik konzentriert. „Wir etablieren mit dem neuen Standort unser eigenes, unabhängiges Netzwerk und steigern die Qualität und Wirtschaftlichkeit unserer Logistik“, sagt Lesara-Gründer Roman Kirsch.

Das erfolgreiche Berliner Startup Lesara bietet Mode- und Lifestyleprodukte über seinen eigenen Webshop an. 2013 in Berlin gegründet, umfasst das Sortiment mehr als 100.000 Artikel. 2016 bekam Lesara den Titel als „Europas am schnellsten wachsendes Tech-Startup“ verpasst. Nach stetigem Wachstum inmitten Berlins und in Europa verfügt Lesara seit November 2015 über ein

weiteres Büro in Südchinas Handelsmetropole Guangzhou.

Für die Entwicklung des neuen europäischen Zentrallagers zeichnet Goodman verantwortlich, die vor Ort bereits 130.000 Quadratmeter Logistikfläche umgesetzt haben. Der global agierende Immobilienkonzern will im August 2018 damit fertig sein. Besonderer Wert wird auf die Nachhaltigkeit gelegt. So gehört eine vollständige LED-Beleuchtung in die Planung, um die Energieeffizienz zu steigern und Verbrauchskosten zu senken. Eine hochwertige Dämmung von Fassade und Dach sowie der Einsatz einer effizienten Gebäudeheizung fördern die Ökobilanz. Aufgrund dieser Maßnahmen wird die Anlage nach der Fertigstellung voraussichtlich ein Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten. „Erfurt ist aufgrund seiner Lage und seiner Verkehrsanbindung für die europäische Logistik ein strategisch hochinteressanter Standort. Zudem bietet die Region, was an vielen anderen Topstandorten knapp ist: vergleichsweise günstige Flächen und einen großen Pool qualifizierter Arbeitskräfte“, erklärt Christof Prange, Head of Business Development von Goodman in Deutschland.

Und auch diese Vision wird Wirklichkeit: „Rund 200 neue Arbeitsplätze sind in der Region hoch willkommen. Sie tragen dazu bei, dass Thüringen beim Abbau der Arbeitslosigkeit in den nächsten Jahren weiter gut vorankommt“, so Wolfgang Tiefensee.

*Ivette Wagner*



# Ab aufs Land!

## Wie vier kleine Gemeinden eine Idee gegen den Leerstand und Verfall in die Tat umsetzen

Im Fokus sind die anderen: Erfurt, Weimar, Jena. Investoren und Researcher interessieren sich dort für Grundstücke und Mieten. Im Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017, den die TAG Immobilien AG veröffentlichte (siehe Seite 50), spielen noch Gera und Eisenach eine Rolle. Diese Städte hätten die Trendwende geschafft, zweistellige Leerstandsrate gebe es kaum noch. Häufig fallen die ländlichen Regionen durch das Alles-ist-gut-Raster. Da funktionieren als Schlagworte dann Abwanderung und steigender Leerstand, zweite Sanierungswelle sowie Abrissnotwendigkeit, alternde Bevölkerung mit notwendigem Anpassungsbedarf und stetig steigende Neubaukosten.

Der anhaltende Bevölkerungsschwund auf dem Land wird immer mehr zum Thema, natürlich auch in Thüringen. Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) benennt als ein Positiv-Beispiel der Landesinitiative „GENIAL zentral“ die Stiftung Landleben. Ihr Ziel: aktives Leerstandsmanagement durch Errich-

tung barrierefreier und altersgerechter Bungalows für Senioren, Erwerb sanierungsbedürftiger Grundstücke und Gebäude sowie deren Wiederveräußerung an junge Familien.

In der Stiftung Landleben haben sich die Gemeinden Kirchheilingen, Blankenburg, Sundhausen und Tottleben zusammengeschlossen, die zur Verwaltungsgemeinschaft Bad Tennstedt gehören. Insgesamt: 1.450 Einwohner. Die Gemeinden brachten das Grundstockvermögen auf, das Kuratorium besteht aus den vier Bürgermeistern und einer privaten Person. Die Ziele fasst Christopher Kaufmann, Projektleiter Landleben bei der Stiftung Landleben, wie folgt zusammen: „Die Gemeinden und Dörfer sollen als Heimat lebens- und liebenswert erhalten werden. Dazu gehören ein attraktives Wohnumfeld für Jung-

und Alt, die Erfüllung sozialer Grundbedürfnisse sowie eine nachhaltige Entwicklung der Kulturlandschaft.“

In der Talsenke der Heilingen Höhen, in der Nähe von Bad Langensalza, wurden beispielsweise barrierefreie Bungalows errichtet. Vier in Kirchheilingen, jeweils zwei in Sundhausen und Blankenburg. Für 58 Quadratmeter Nettogeschossfläche werden 440 Euro Kaltmiete fällig. 280.000 Euro des Baus, der insgesamt etwa 900.000 Euro kostete, übernahm das Landwirtschaftsministerium. Momentan sind bis auf einen alle vermietet. „Die Menschen, die in den Bungalows wohnen, kommen aus den umliegenden Dörfern. Wir machen auf unserer Internetseite darauf aufmerksam und informieren beispielsweise über die Bürgermeister“, sagt Christopher Kaufmann.

Saniert wurde die „Alte Schule“ 2014, in der sich nun im Obergeschoss eine Wohnung befindet, die von einer jungen Familie bewohnt wird. Die Umbaukosten beliefen sich auf 90.000 Euro für 100 Quadratmeter Wohnfläche, die Finanzierung läuft über die Mieteinnahmen.

Das TMIL, und dort der Bereich für ländliche Entwicklung, weist explizit darauf hin, dass „die Zuständigkeit für die Bauleitplanung grundsätzlich in der kommunalen Selbstverwaltung liegt“. Mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln wolle man die Gemeinden stärker sensibilisieren: für den Grundsatz, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung kommt. Die Stiftung Landleben kann als Beispiel dafür gelten: Neubau und Sanierung des Bestandes im Einklang, Schaffung von Wohnraum für Menschen aller Altersstufen. Und den Blick dabei in die Zukunft gerichtet: „Ein Leerstandskataster für die Region ist in Planung. Dieser soll in den nächsten Jahren durch das gemeinsame Entwicklungskonzept Seltenrain umgesetzt werden“, sagt Christopher Kaufmann. *Ivette Wagner*

LEERSTAND  
WIRD  
FÜR ALLE  
ANGEZEIGT



Foto: Stiftung Landleben

Mitten im Grünen und doch im Wohngebiet: In der Talliner Straße sollen auf dem KoWo-Areal bis zu 150 Sozialwohnungen entstehen. Foto: Esther Goldberg

# Sozialwohnungen im Grünen und doch im Wohngebiet

**In Erfurt sollen mit Unterstützung aus München neue Wege zu seriellem Wohnungsbau gegangen werden**

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft (KoWo) in Erfurt will neue Wege gehen: Erstmals seit den Neunzigern des vergangenen Jahrhunderts wird sie Sozialwohnungen bauen. Im Norden der Stadt, inmitten eines Neubaugebietes und doch im Grünen. Ghettobildung also in einem ohnehin nicht ganz einfachen Stadtviertel? „Nein, auf keinen Fall“, versichert KoWo-Sprecherin Cornelia Schönherr. „Der Moskauer Platz wird dadurch aufgewertet“, versichert denn auch Paul Börsch. Er ist Leiter des Stadtplanungsamtes und sozusagen der Stadtarchitekt.

## Salonfähiges Thema

Seriell Bauen ist mittlerweile zu einem salonfähigen Thema geworden, bezahlbarer Wohnraum gerade in Erfurt ein richtig heißes Thema. „Bis zu 60 Prozent der Thüringer haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein“, weiß Frank Warnecke, SPD-Stadtrat und Leiter des Mieterbundes Thüringen. Deshalb hält er die Idee, in der Talliner Straße um die 150 Sozialwohnungen zu bauen, für dringlich und gut. Einen Wohnberechtigungsschein und damit einen Anspruch auf sozialen Wohnraum erhält, wer als Alleinstehender maximal 14.400

Euro Einkommen jährlich hat, bei zwei Personen sind das 21.600 Euro, bei drei 26.600. Festgelegt ist das im Gesetz für soziale Wohnraumförderung. Eine Sicherheit, auch wirklich eine preisgünstige Wohnung zu bekommen, gibt dieser Berechtigungsschein aber natürlich nicht.

## Qualität als Priorität

Damit der KoWo der erste Sozialwohnungsbau seit vielen Jahren gelingt, hat sie seit 2012 nach Wegen zu preiswertem Wohnraum gesucht. Sie initiierte das Projekt „Bauen mit Weitblick – bezahlbar wohnen. Individualität zu Großserienpreisen“. Was so sperrig klingt und derzeit noch nicht umgesetzt aber langsam in Sichtweite ist, könnte zu einem bundesweiten Konzept für mehrgeschossigen preiswerten Wohnraum geraten.

Deshalb gibt es eine enge Zusammenarbeit unter anderem mit einem Projektteam von der Technischen Universität München. Prof. Stefan Winter, er leitet den Lehrstuhl für Holzbau und Baukonstruktion an dieser Universität, will konkrete Ergebnisse vorlegen. „Und es muss auch niemand Angst haben, dass es hinsichtlich der Qualität Einschränkungen gibt“, versichert der Fach-

mann. Alle gesetzlichen Rahmenbedingungen würden selbstverständlich eingehalten. Damit widerspricht er ersten Befürchtungen, dass auf Kosten der sogenannten Zweitmiete die Grundmiete geringer ausfalle. „Nein, die Norm für den Heizwärmeverbrauch wird eher unterschritten“, erklärt der Wissenschaftler. Als Materialien werden Betonfertigteile genutzt und auch Holz.

Es entstehen entsprechend den Förderrichtlinien der Länder Ein- bis Fünfräum-Wohnungen. Das heißt, die Wohnungsgröße ist in München oder Erfurt oder Berlin gleich. Zudem werden behinderungsfreundliche Wohnungen gebaut. Noch nicht geklärt ist, ob vielleicht die Zimmer ein wenig kleiner als anderswo ausfallen könnten. „Es gibt Vorschläge im Sinne suffizienten Bauens, die Flächen zu kompensieren und dafür durch intelligente Raumnutzung einen Ausgleich zu schaffen“, so Stefan Winter. Damit sind beispielsweise integrierte oder auch Raum trennende Möbel gemeint. Dass es eine Zusammenarbeit zwischen Erfurt und München gibt, wurde bereits zu Jahresbeginn 2017 auch für die Öffentlichkeit deutlich. Damals präsentierte man das gemeinsame Projekt auf der Bau, der Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme in München. KoWo und TU

München waren auf Einladung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit einem eigenen Stand vertreten. Das Forschungsprojekt „Bauen mit Weitblick“ wurde vom Bundesministerium mit knapp einer halben Million Euro gefördert und endete 2017.

## Nahe dem BUGA-Areal

Das vorgesehene Areal für die neuen Sozialwohnungen liegt derzeit tatsächlich mitten im Grünen und grenzt an das künftige BUGA-Gelände. Erfurt wird bekanntlich im Jahr 2021 Gartenschau-Gastgeberin sein. Das heißt, die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass viele der derzeit stehenden Bäume erhalten werden. Der Angst vor einem „Ghetto für Arme“ erteilt Frank Warnecke eine Absage. Denn in diesem Wohngebiet gebe es auch viele Genossenschaftswohnungen. Einen genauen Zeitplan, wann der soziale Wohnungsbau in Erfurt startet, gibt es noch nicht. Doch das Planverfahren hat schon begonnen. Und ein Bebauungsplan ist mög-

licherweise innerhalb von drei Monaten zu bewerkstelligen, verweist Paul Börsch auf eine recht schnelle Zeitschiene. Grund: Der Vorentwurf war bereits im Bauamt.

Insgesamt gibt es in Erfurt derzeit 100 Wohnungsbauvorhaben, dank derer in den nächsten Jahren insgesamt 6.000 Wohnungen entstehen werden. Das ist auch nötig, denn die Städteplaner gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl weiter nach oben schnell – bis auf 225.000. Derzeit sind es gut 200.000 Menschen, die in Thüringens Landeshauptstadt leben.

## Mietausfälle auffangen

Die Stadt will mit einem Bauland-Modell die Sozialwohnungen über die gesamte Stadt verteilen. Dafür wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das den rechtssicheren Weg prüft, ob Investoren dazu verpflichtet werden können. Entsprechende Mietausfälle würden durch Fördergelder aufgefangen, heißt es aus dem Rathaus, und so sieht es auch das Gesetz vor. Ziel des Modells ist

es, die weitere sogenannte Ghetto-Bildung zu stoppen. Man werde Wege finden, Investoren nicht über Gebühr zu belasten, versichert Stadtarchitekt Paul Börsch. Eine Mindestrendite müsse bleiben. Für bereits laufende Bauprojekte gilt diese Regelung jedoch noch nicht.

Die KoWo beschreitet in Erfurt tatsächlich einen besonderen Weg. Sie hat auch als stadteigene Wohnungsgesellschaft eine besondere Verantwortung. Der Stadt gehören derzeit rund 13.000 Wohnungen, 85 Prozent davon sind Plattenbauten. Der Mietpreis lag bis 2016 bei knapp fünf Euro Kaltmiete, für 2017 wird diese Durchschnittsmiete ansteigen. Und auch im kommenden Jahr ist damit zu rechnen. Anfang 2018 soll es einen neuen Mietspiegel geben.

Der Bau der geplanten rund 150 Sozialwohnungen in der Talliner Straße könnte möglicherweise in diesem Jahr beginnen, 2019 sollen sie fertig sein. Und auch am Berliner Platz werden 150 Sozialwohnungen entstehen, versichert KoWo-Aufsichtsratsmitglied Frank Warnecke. *Esther Goldberg*

ADVERTORIAL

# Ein Familienunternehmen baut

## In Erfurt und Umgebung verwirklicht die Firmengruppe Ullrich Wohnungsbau- und Pflegeprojekte

Die Firmengruppe Ullrich aus Erfurt vereint sowohl ausführende Handwerkerfirmen als auch Bauträgerunternehmen. Spezialisiert wurde sich auf den Neubau und die Sanierung von Wohn- und Pflegeimmobilien. Neben der Projektierung von Pflegeheimen und der Umsetzung von altersgerechten Wohnungen in Erfurt (Krämpfervorstadt), befindet sich das derzeit prominenteste Wohnungsneubauprojekt von Vater und Sohn in der Domstraße 1. Hier entstehen in direkter Nachbarschaft zum Erfurter Dom hochwertige Eigentumswohnungen.

Das Areal in der Domstraße wurde jahrzehntelang als Parkplatz und Kaufhalle bzw. Pension genutzt. Die alte Baracke aus DDR-Zeiten und die Mauerreste der alten Turnhalle auf dem Areal fügten sich nie in die sanierte und sehr gut erhaltene Altstadt der Thüringischen Landeshauptstadt ein. Mit der DomplatzEF GmbH & Co. KG erwarb Uwe Ullrich dieses exponierte Grundstück im Jahre 2011. Zunächst sollte hier ein barrierefreies Hotel im Herzen Erfurts verwirklicht werden. Jedoch wurde diese Planung,

bedingt durch zahlreiche Auflagen, wieder verworfen. Im Jahre 2014 wurde ein europaweiter Architektenwettbewerb durchgeführt, bei dem aus 22 Entwürfen zwei Preisträger ausgewählt wurden. Das Architekturbüro Osterwold & Schmidt aus Weimar wurde letztendlich mit der Planung des Neubaus beauftragt. Trotz langer Planungs- und Genehmigungsphase und ausgedehnten, archäologischen Grabungen werden bis August dieses Jahres 71 hochwertige Eigentumswohnungen mit 110 Tiefgaragenstellplätzen und großzügigen, begrünten Innenhof entstehen. Die ausgeglichene und ruhige Architektur fügt sich nun optimal in die historische Umgebung ein.

Das Unternehmen Dr. Ullrich Real Estate GmbH, welches ebenfalls zur Firmengruppe gehört, ist zudem in der Vorbereitung zur Umsetzung eines weiteren, sehr exponierten Wohnungsbauprojektes im Erfurter Zentrum. Im modernen Stadtteil Brühl, unweit vom Erfurter Theater auf der ehemaligen Funkwerkbrache, wird das Bauträgerunternehmen 50 helle und moderne Mietwohnungen sowie ca. 60 Tiefgaragen-



Geschäftsführer Dr. Nico Ullrich (Dr. Ullrich Real Estate) und Geschäftsführer Uwe Ullrich (Domplatz EF GmbH & Co. KG)

stellplätze errichten. Die bauliche Umsetzung, wie auch die spätere Vermietung wird durch die Dr. Ullrich Real Estate GmbH als Generalübernehmer durchgeführt.

Weitere Projekte in Erfurt, Weimar und Umgebung hat das Familienunternehmen bereits in Planung.

ÄUSSEREN  
EINDRUCK  
DES QUARTIERS  
STÄRKEN

# „Das Bauchgefühl muss stimmen“

## Die Dresdner Invest kauft in Gotha ein und minimiert den Leerstand

**E**in Mann mit dem schönen Namen François VI. Duc de La Rochefoucauld, französischer Offizier, Diplomat und Schriftsteller, notierte: „Manches Schöne ist unvollendet reizvoller als allzu vollendet.“ Dieser Satz scheint wie gemacht für Gotha, die fünftgrößte Stadt Thüringens. Das Wort reizvoll nutzt auch Jens-Peter Schulz, geschäftsführender Gesellschafter der Dresdner Invest & Advisory GmbH, wenn er über den Ort spricht. Alles sei sehr klein, individuell, Bürgermeister und Stadtverwaltung unterstützen, die Entscheidungswege seien kurz. „Wir gehen mit den Chancen“, sagt Jens-Peter Schulz. „Gotha ist noch nicht so im Fokus. Ich würde die Stadt aber nach Erfurt, mit den Städten Jena, Weimar und Eisenach nennen.“ Dass beispielsweise Dresden oder Leipzig auf dem Immobilienmarkt keine weißen Flecke auf der Landkarte mehr sind, habe mittlerweile jeder verstanden. Also werden Mittelzentren relevant, die eine gute Zukunftsprognose haben. „Für Gotha trifft das zu.“

Gekauft hat die AME Gotha GmbH als Objektgesellschaft, welche die weiteren Ankäufe in Thüringen und Sachsen-Anhalt gebündelt übernehmen soll. Das Quartier an der Ecke Arnoldiplatz und Ekhofplatz besteht aus zwei U-förmigen Blöcken direkt in der Innenstadt. Kleinteilig ist es, die 15 verschiedenen Gebäude sind durch eine Tiefgarage verbunden. Auf knapp 10.000 Quadratmetern verteilen sich Wohnungen,

Praxen, Büros und Einzelhandelsgeschäfte. „Die Mietverträge mit mehreren Bestandsmietern konnten wir mittlerweile bereits verlängern, andere wurden neu abgeschlossen“, so Jens-Peter Schulz. „Das spricht für den Standort.“ Als das Dresdner Unternehmen das Objekt kaufte, standen fast zehn Prozent Leerstand für die Ladenflächen zu Buche. „In diesem Bereich ist eine Revitalisierung besonders wichtig, um den äußeren Eindruck des Quartiers aufzuwerten. Die Wohnungen sind stark nachgefragt und alle vermietet.“ Man sei weiter auf der Suche nach einem Büromieter, auch im Ärztehaus gibt es noch eine freie Fläche.

Für Jens-Peter Schulz sind Thüringen und Sachsen-Anhalt – neben dem Heimmarkt des Unternehmens: Sachsen – auch wei-

terhin im Fokus. „In die alten Bundesländer müssen wir nicht investieren, da kennen sich andere sicher besser aus.“ Zudem haben die Dresdner Invest und die Firmen im Konglomerat den großen Vorteil, dass sie schnelle Entscheidungen treffen können, da vor den Investitionen keine stattlichen Gremien befragt werden müssen. „Wir gehen sehr opportunistisch an die Dinge heran, wir verdienen unser Geld klassisch mit dem Revitalisieren von Wohn- und Geschäftshäusern. Entweder behalten wir die Objekte im eigenen Bestand oder wir verkaufen sehr schnell“, sagt Jens-Peter Schulz. Gotha hat auf jeden Fall Eindruck auf den Unternehmer gemacht, die Stadt trifft den Nerv des Investors.

*Ivette Wagner*



Fotos: Dresdner Real Estate Investment Holding

# Kombination von Maßnahmen

**Frank Emrich, neuer Vorstand im vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., spricht im Interview über die aktuelle Lage der Mitgliedsunternehmen und anstehende Aufgaben**



**IA: Wohnen ist in der Szene momentan DAS Thema. Welche aktuelle Situation können Sie für die vtw-Unternehmen konstatieren?**

**FE:** Das Thema Wohnen ist immer aktuell, ein hoch emotionales Thema, da die Wohnung ein Sozialgut darstellt. Die Mehrzahl der Mitgliedsunternehmen des vtw sieht sich mit zunehmenden Bevölkerungsrückgängen, Leerständen und einer Alterung der Bevölkerung konfrontiert. Vor diesem Hintergrund arbeiten wir intensiv daran, die Wohnungsbestände zukunftsicher weiterzuentwickeln, barrierearm beziehungsweise barrierefrei umzubauen und den Mietern gutes und sicheres Wohnen zu bieten.

**IA: Ihre Mitgliedsunternehmen beherbergen jeden zweiten Thüringer Mieter. Die Durchschnittsmiete liegt bei 4,85 Euro pro Quadratmeter. Bei Neuvertragsmieten kommen die vtw-Unternehmen zu 77 Prozent unter 6,50 Euro pro Quadratmeter. Zumindest für den vtw kann man von einem stabilen Zustand sprechen. Wie kann dieser Zustand weiter gehalten werden?**

**FE:** Die Auswahl an preiswerten Wohnungen ist nahezu flächendeckend groß. Für die Unternehmen stellt sich die Situation deutlich differenzierter dar. Auf der einen Seite leisten sie einen wichtigen Beitrag für die soziale Stabilität der Gesellschaft, auch durch sozial verträgliche Mieten. Auf der anderen Seite müssen die Unternehmen wirtschaftlich arbeiten, um ihre Existenz und damit die Voraussetzung für eben jenes sozialverträgliche

Wohnen zu sichern. Um alle vor den Unternehmen liegenden Aufgaben schultern zu können, sind höhere Mieten erforderlich.

**IA: Das Durchschnittseinkommen in Thüringen liegt erheblich unter dem Bundesdurchschnitt.**

**FE:** Ja, das zeigen alle Statistiken. Die Mietbelastungsquote ist in Thüringen mit 24 Prozent niedriger als im Bundesdurchschnitt. Somit sind die Mieten niedriger und damit die Einnahmelmöglichkeiten der Unternehmen. Die Baukosten pegeln sich wie überall in Deutschland weit oben ein und steigen deutlich schneller als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Dreh- und Angelpunkt ist somit die wirtschaftliche Entwicklung des Freistaates.

**IA: Eine Mietpreisbremse brauchen die vtw-Unternehmen nicht. In welchen Bereichen begrüßen Sie Unterstützung?**

**FE:** Es gibt mehrere große Bereiche, in denen die Unternehmen dies benötigen. Da wären bauliche Maßnahmen, weitere Sanierungen, Modernisierungen und Instandsetzungen, eine barrierearme Anpassung von Wohnungen und weitere Energieeinsparungen. Mit den derzeit relativ niedrigen Mieten sind viele Maßnahmen nicht refinanzierbar. Wie wichtig dieses Thema ist, zeigt die Inanspruchnahme des Barrierereduzierungsprogramms des Freistaates Thüringen, durch das etwa der Einbau von Fahrstühlen oder der Anbau von Rampen gefördert wird. Die Nachfrage 2016 war so hoch, dass dieses Programm zweimal aufgestockt werden musste, 2017 erfolgte dies ein weiteres Mal. Dies und die Fortführung in 2018 begrüßen wir sehr.

**IA: Als zweiten Bereich benennen Sie die sozialen Aufgaben. Was bedeutet das?**

**FE:** Da wären die Integration von Flüchtlingen zu nennen, die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren, die Schaffung von Begegnungsräumen, die soziale Betreuung. Wichtig sind abgestimmte Aktivitäten aller verantwortlichen Partner in diesem Bereich, insbesondere weiterhin der Kommunen vor Ort. Ein weiteres wichtiges Thema ist der demografische und der damit verbundene Strukturwandel. Es wird auch

künftig die Förderung des Rückbaus erforderlich sein, um die Urbanität der Städte, um lebenswerte Stadtlandschaften zu erhalten. Allerdings läuft das Stadtumbauprogramm Ost im Jahr 2019 aus. Offen ist, welche Anschlussförderung dann greift. Die teils erheblichen Bevölkerungsrückgänge im ländlichen Raum erfordern neben marktgerechten Wohnungen eine Anpassung der Infrastruktur – zum einen den Rückbau und zum anderen gezielte Investitionen, beispielsweise auch in den öffentlichen Nahverkehr und in Versorgungszentren.

**IA: Trotzdem ist es ein Teufelskreis: Viele ländliche Gemeinden ächzen unter Wegzug, Überalterung und Leerstand.**

**FE:** Das Problem zu erkennen, ist der erste Schritt zu einer Lösung. Der Strukturwandel der 1990er Jahre erfasste viele Unternehmen relativ unvorbereitet. Die Leerstände stiegen aufgrund des Wegbrechens ganzer Industriezweige. Damals wurden wertvolle Erfahrungen gesammelt. Zu Beginn der 2000er Jahre erfolgte in den Kommunen die Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Diese Konzepte waren eine Voraussetzung für die Förderung im Rahmen des Stadtumbaus. Eine ganze Reihe von ihnen wurde fortgeschrieben beziehungsweise steht die Erstellung von Nachfolgeplänen auf der Agenda. Basierend auf den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt die Entscheidung, welche Quartiere wie entwickelt werden sollen. In Suhl führte dies zu der Entscheidung, das Wohngebiet Suhl-Nord zurückzubauen und künftig dort Gewerbe anzusiedeln. Die Unternehmen nutzen ihre Erfahrungen, die verbleibenden Bestände den Bedürfnissen der Mieter anzupassen. Kooperationen zwischen Unternehmen nehmen einen immer breiteren Raum ein. Um langfristig wirtschaftlich agieren zu können, bedarf es einer gewissen Unternehmensgröße. Ein Hemmnis für die Fusion von Unternehmen ist die hohe Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent in Thüringen. Bayern und Sachsen fordern mit 3,5 Prozent deutlich weniger. Fusionen sollten auch im Interesse der Mieter und Eigentümer unterstützt werden.

*Interview: Ivette Wagner*

# Auf dem Radar aufgetaucht

## Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG investiert in Sachsen-Anhalt und blickt dabei nicht nur auf Magdeburg

In der Diskussion beim 6. MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH zeigte sich, dass Magdeburg nicht unbedingt eine Neuentdeckung ist. Mark Münzing, Vorstand Akquisition der ZBI Zentral Boden Immobilien AG, sagte: „Unser Unternehmen hat bereits 2002 hier gekauft.“ Mittlerweile hat die ZBI 1.427 Wohneinheiten. „Die Mietentwicklung ist fast so gut wie in Berlin, der Magdeburger Markt hat deutlich an Fahrt aufgenommen.“ Das Unternehmen investierte in Altstadt, Stadtfeld Ost, Stadtfeld West, Cracau, Alte Neustadt, Neustadt sowie Olvensleben.

Im Juni 2017 erwarb die ZBI für einen achtstelligen Euro-Betrag zwei Wohnportfolien in Magdeburg mit zusammen knapp 160 Wohneinheiten, sechs Gewerbeeinheiten und etwa 12.000 Quadratmetern Miet-

fläche für zwei geschlossene Immobilienfonds. Die Wohnungen verteilen sich auf verschiedene Quartiere, Verkäufer waren private Bestandhalter. Bereits 2015 und 2016 kaufte das Unternehmen in der Landeshauptstadt ein: rund 650 Wohneinheiten, 36.000 Quadratmeter. „Die sehr positive Entwicklung der Stadt insgesamt, die steigenden Mieten, mehr als 2.200 neue Studenten pro Jahr und nicht nur damit ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum machen Magdeburg als Standort für uns interes-

sant“, so Mark Münzing. Im Jahr 2002, als die ersten Investitionen getätigt wurden, waren diese Fortschritte erahnbar, aber nicht sicher. „Magdeburg nahm damals am Stadtbereinigungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt teil. Deshalb hatten wir die Hoffnung, dass der hohe Wohnungsleerstand Schritt für Schritt auf ein normales Maß zurückgeführt wird. Universität und Landeshauptstadt waren weitere

Argumente für eine Investitionsentscheidung“, sagt Mark Münzing. Insgesamt gebe es in Sachsen-Anhalt mehrere prosperierende Standorte. Zum gemeinsam von Union Investment und der ZBI aufgelegten Wohnimmobilienfonds Uni-Immo: Wohnen ZBI kam im Oktober 2017 eine Wohnanlage mit rund 10.000 Quadratmetern Mietfläche und 170 Wohneinheiten in Dessau dazu. „Das ist eine vernünftige Mittelstadt, die noch unterschätzt wird. Man kann dort in guten zentralen Lagen gut sanierten Wohnraum zu vernünftigen Faktoren kaufen. Auch hier wird es weitere Zukäufe in naher Zukunft geben“, so Mark Münzing. Dies gelte auch für Halle (Saale), Bernburg und Wittenberg.

FLORIERENDER  
STANDORT  
AUCH DANK  
UNIVERSITÄT



Mark Münzing

### Dynamik in B-Städten

Ein Trend, der anhält: Eine noch stärkere Dynamik als die Metropolen wiesen in den ersten drei Quartalen 2017 B-Städte auf, in denen das Transaktionsvolumen um 57 Prozent anstieg. Ebenfalls deutlich in der Käufergunst gestiegen sind die D-Städte, die ein um 51 Prozent höheres Volumen als im Vorjahreszeitraum verbuchten. Über ein Fünftel des gesamten Wohntransaktionsvolumens wurde in Nordrhein-Westfalen realisiert. „Das stärkere Engagement von Investoren in Nordrhein-Westfalen, aber auch in Standorten wie Magdeburg oder Halle (Saale) dürfte Ausdruck der Suche nach etwas geringeren Preisen und höheren Renditen sein“, konstatiert Matthias Pink, Director und Head of Research bei Savills Germany.

Ivette Wagner

# GERAS NEUE BESTE LAGE DAS HEINRICHSQUARTIER



Der Erfurter Bauträger, Tempus Immobilien & Projekt GmbH, erwarb 2015 das ca. 22.000 m<sup>2</sup> große Grundstück zwischen Stadtwald und weißer Elster, direkt am beliebten Geraer Hofwiesenpark. Auf einer Teilfläche der ehemaligen WEMA Werkzeugmaschinenfabrik entlang der Tschairowskistraße werden derzeit im ersten Bauabschnitt 36 moderne Eigentumswohnungen in drei Mehrfamilienhäusern mit Aufzug und Tiefgarage errichtet - derzeitiger Verkaufsstand: 88%.

Insgesamt entstehen demnächst auf diesem innerstädtischen Grundstück 93 Wohnungen in 7 Mehrfamilienhäusern, 31 Reihen- und Doppelhäuser sowie ein Ärzte- und Mehrfamilienhaus mit 71 Seniorenwohnungen. Zusätzlich wird derzeit die Errichtung einer Kindertagesstätte geprüft. Damit bietet das HEINRICHSQUARTIER alles was zum modernen, städtischen Leben gehört. GRÜN. LEBENIG. URBAN.

Im Einzelverkauf können Eigentümer oder Kapitalanleger neugebaute Eigentumswohnungen oder Stadthäuser ab einem Kaufpreis von 2.400 EUR/m<sup>2</sup> erwerben. Auch komplett entwickelte Mehrfamilienhäuser als Investmentpaket stehen dem jeweiligen Anleger zur Verfügung. Ansprechpartner für alle Angebote ist die eigentraum GmbH, welche Ihren Sitz am Puschkinplatz 3 in Gera hat. Frau Stefanie Sommer berät alle Interessenten gern zum Projekt.

Das HEINRICHSQUARTIER befindet sich im Stadtteil Debschwitz und liegt nicht nur sehr verkehrsgünstig, sondern bietet durch seine grüne Umgebung und direkter Lage an der Weißen Elster viel Naherholungswert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur Innenstadt ermöglichen es Besorgungen des täglichen Bedarfes bequem zu Fuß zu erledigen. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie Straßenbahn und Bus sind in ca. 100m erreichbar.

## Ärztehaus und Seniorenwohnen

Die Bauanträge für das geplante Ärztehaus und die Seniorenwohnanlage an Straße des Friedens Ecke Tschairowskistraße werden im Februar 2018 eingereicht. Hierzu suchen wir Betreiber, welche ca. 4.120 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mit 71 Wohneinheiten bewirtschaften. Zusätzlich suchen wir schon jetzt Mieter für das Ärztehaus. Beide Objekte verfügen über eine Tiefgarage, Personenaufzüge und eine moderne Ausstattung.



## INVESTMENT ANGEBOTE

### Mehrfamilienhaus - Neubau



- \* 12 Wohnungen & 12 Stellplätze in TG
- \* Gesamtwohnfläche 1.023 m<sup>2</sup>
- \* 2 - 4 ZKB + Terrasse / Balkone
- \* 66 - 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Aufzug & Tiefgarage
- \* Neubau vom erfahrenen Bauträger
- \* Kaltmiete 9,00 EUR /m<sup>2</sup> im Monat

erzielbare

Jahresnettokaltmiete: 117.684 EUR  
Rendite: 4,24 %

**Kaufpreis: 2.774.000 EUR**

### Grundstück mit Baugenehmigung für Mehrfamilienhaus



- \* 21 Wohnungen & 19 Stellplätze in TG
- \* Gesamtwohnfläche 1.624 m<sup>2</sup>
- \* Grundstücksgröße ca. 1.746 m<sup>2</sup>
- \* 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- \* Planung vom erfahrenen Bauträger
- \* Aufzug & Tiefgarage

erzielbare

Jahresnettokaltmiete: 186.684 EUR

**Kaufpreis Grundstück mit  
Baugenehmigung 675.00 EUR**

Für weitere Informationen zum HEINRICHSQUARTIER stehen wir Ihnen gern zur Verfügung:  
[www.heinrichsquartier.de](http://www.heinrichsquartier.de) ☎ 0365 - 8552 98 90 [info@eigentraum.de](mailto:info@eigentraum.de)



Marc-Philipp Unger, Leiter Immobilien und Finanzierung bei MLP, schwört auf unkompliziertes Handling. Foto: MLP

# Innovative Immobilienvermittlung

## Digitalisierung vernetzt Akteure und beschleunigt Prozesse

Unser Alltag unterliegt durch die Digitalisierung einer andauernden, radikalen Veränderung. Mit rasanter Geschwindigkeit drängen neue Technologien, Prozesse und Geschäftsmodelle auf den Markt. Erfolgreich sind in der Regel die komfortablen und effizienten Lösungen, die für Endkunden und Unternehmen klaren Mehrwert liefern und gleichzeitig die Ansprüche an alle anderen digitalen Lösungen steigern. Der Immobilienvertrieb kann von der Digitalisierung und Vernetzung seiner Prozesse überdurchschnittlich profitieren – wenn es gelingt, alle Akteure und Datenquellen intelligent zu vernetzen. Ein Beispiel für eine gelungene Umsetzung ist das MLP Immobilienportal.

Wir leben, arbeiten und kommunizieren heute vielfach digital. Vernetzte Haushaltsgeräte, gemeinsames Arbeiten in der Cloud und Echtzeit-Kommunikation unter anderem per WhatsApp haben unseren Alltag und unsere Ansprüche verändert. Immer online und immer mit allen verbunden. Unser Leben hat bereits einen unbemerkten Wandel vollzogen: Soziale Netzwerke, Chats und Apps sind kaum mehr aus dem

Leben wegzudenken. Auch vor der Industrie macht dieser Trend nicht halt – und ist hier unter dem Schlagwort „Industrie 4.0“ bekannt. Heißt: Maschinen und Produkte sind miteinander vernetzt und tauschen Daten untereinander aus.

Die Vorteile der Vernetzung liegen auf der Hand: Der Zugang zu Informationen ist rund um die Uhr und von überall her möglich. In Echtzeit können Daten analysiert und interpretiert werden. Verknüpft man diese Daten dann intelligent, ermöglicht dies fundierte Vorhersagen und Handlungsempfehlungen, die letztendlich zu einem Komfort- und Effizienzgewinn führen. Kunden und Unternehmen möchten diese neuen Errungenschaften nicht mehr missen. Der Anspruch auf ständige Verfügbarkeit von Informationen steigt. Diese Potenziale der Vernetzung und Digitalisierung macht sich auch die Immobilienbranche zunutze. So sollen zahlreiche neue Plattformen und Apps die Kommunikation zwischen Mieter und Verwaltung bündeln und koordinieren. Mehr noch, Online-Arbeitsplattformen ermöglichen eine zentrale und transparente Kommunikation aller Be-

teiligten an Immobilienprojekten. So wird der Einsatz digitaler Lösungen auch die Arbeitswelt und ihre Prozesse nachhaltig verändern. Wo gestern noch Post, Fax, Telefon und Excel-Liste im Vordergrund standen, sind heute automatische Benachrichtigungen zu Änderungen an Objektdaten sowie Objekt- und Einheiteninformationen in Echtzeit der Standard.

### Alles über eine Plattform

„Mit Einführung einer digitalen Lösung für die Immobilienvermittlung war es uns wichtig, alle Informationen und Beteiligten über eine Plattform zu bündeln“, sagt Marc-Philipp Unger, Leiter Immobilien und Finanzierung bei MLP. Die MLP Gruppe ist der Partner in allen Finanzfragen – für private Kunden genauso wie für Firmen und institutionelle Investoren. „Unkompliziertes Handling sowie die Anbindung von Bauträgern und unseren Beratern standen dabei für uns im Mittelpunkt.“

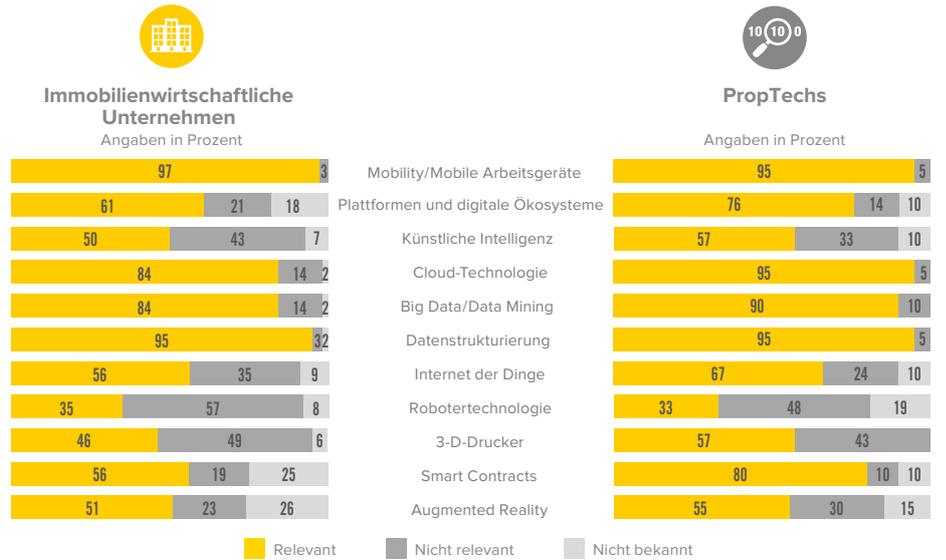
Bei MLP ist dafür eine angepasste Version der Online-Software TeamProQ im Einsatz, die alle Akteure und Datenquellen

intelligent vernetzt und zu einem spürbaren Komfort- und Effizienzgewinn führt. Die Vernetzung macht es möglich, Daten unkompliziert auszutauschen und zu verknüpfen. Zentral gesteuert über ein Portal lässt sich der Vermittlungsprozess von Immobilien digitalisieren und beschleunigen. Anbieter vernetzen ihre Immobilienprojekte in Echtzeit mit dem Portal, Vermittler erhalten direkt passgenaue Angebote für ihre Kunden. Die Aktualität der Informationen ist somit zu jedem Zeitpunkt gewährleistet, eine aufwendige manuelle Pflege und Steuerung der Daten entfällt.

## Bedarf erkennen, Prozesse optimieren

Im Rahmen seiner Digitalisierungsstrategie setzt auch der Finanzdienstleister MLP auf digital aufbereitete Informationen. „Beschleunigte Arbeitsprozesse und geringerer Verwaltungsaufwand sind nicht die einzigen Errungenschaften seit der Einführung des MLP Immobilienportals. „Wir wissen nun weit mehr über unsere Daten als zuvor. Über die Historie, über den aktuellen Stand bis hin zu den nächsten Schritten haben wir alle Objekt- und Vermittlungsinformationen im Blick. Darüber hinaus

## TRENDS IM BEREICH DER DIGITALEN TECHNOLOGIEN



sind wir in der Lage, die Daten intelligent zu verknüpfen und differenzierte Analysen zu erstellen“, sagt Marc-Philipp Unger. „So konnten wir konkreten Handlungsbedarf identifizieren und Prozesse optimieren.“

Fazit: Der Einsatz digitaler Lösungen führt unmittelbar zur Vernetzung von Akteuren und Daten. Prozessoptimierungen, der schnelle Zugriff auf Daten sowie dif-

ferenzierte Analysen verändern den Arbeitsalltag von Management, Mitarbeitern und Kunden. Fundierte Entscheidungen bei mehr Freiräumen – inklusive neuer Möglichkeiten der Optimierung betrieblicher Abläufe und Kundenbeziehungen. Die Ergebnisse führen zu mehr Komfort für den Kunden und zu einer gesteigerten Effizienz in den Unternehmen.

## Wach statt Tiefschlaf

Marco Hoffmann, Immobilien- und Prop-tec-Spezialist sowie Gründer der Team-ProQ GmbH, spricht über optimal genutzte Ressourcen, über mehr Vorteile für den Vertrieb und über reduzierte Fehler.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Hat die Immobilienbranche die Themen Digitalisierung und Vernetzung bisher verschlafen?

**Marco Hoffmann (MH):** Ich denke nicht, dass man das pauschalisieren kann. Verschlafen würde ich nicht sagen. Es gibt Akteure, die sich intensiv mit ihren Geschäftsprozessen auseinandersetzen und auch eine digitale Strategie entwickelt haben. Speziell für den Immobilienvertrieb ist die Sache jedoch nicht so einfach, da sich Nachfrageänderungen hier unmittelbar auf die verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen auswirken. Das Thema ist dadurch immer latent aktuell, wird jedoch gern verdrängt oder aufgeschoben, obwohl hier ein besonders großes Potenzial zu heben ist.



Marco Hoffmann

Foto: TeamProQ

**IA: Warum kann gerade der Immobilienvertrieb besonders profitieren?**

**MH:** Die Effizienzgewinne steigen mit dem Grad der Digitalisierbarkeit. Gerade im Vertrieb haben sie eine Vielzahl von Akteuren

mit sehr unterschiedlichen Kompetenzen und Interessen auf der einen Seite und sehr vielfältige Daten auf der anderen Seite. Wenn es gelingt, diese Gemengelage in einer digitalen Plattform abzubilden, können alle Beteiligten profitieren.

**IA: Welchen Mehrwert schaffen digitale Vertriebslösungen für die Unternehmen?**

**MH:** Sie werden schneller und reduzieren Fehler, da die Datenbasis immer gleich ist, alle am Prozess Beteiligten sofort den Bearbeitungsstand einsehen können und es praktisch keinen Informationsverlust bei der Übermittlung gibt. Das steigert die Qualität und wirkt sich natürlich auch positiv auf die Kundenzufriedenheit aus. Außerdem gewinnt man durch die Möglichkeit einer umfassenden Datenanalyse ganz neue Einsichten in die Vertriebsleistungen und kann auch hier in Echtzeit reagieren, wenn es im Vertriebsprozess zu Störungen kommt.





umfassende Beratung, die Vorbereitung von Förderanträgen, den Stadtratsbeschluss aus dem August 2017, der verankert, dass in städtebaulichen Verträgen 30 Prozent der Bruttogeschossfläche mietpreis- und belegungsgebunden sein müssen. „Darüber hinaus bereitet die Stadt die Konzeptveräußerung von kommunalen Grundstücken für sozialen Wohnungsbau vor.“ Man wolle zudem den Wohnungsmarkt beobachten, 2018 schöpfe die Stadt, die Mittel, die der Freistaat dafür zur Verfügung stellt, komplett aus.

## Wohnungspolitische Platzpatrone

In einem empirica-Kommentar heißt es dazu: „Seit gut acht Jahren steigen die Mieten, aber viele haben noch immer nicht verstanden: Knappheiten kann man nicht wegdefinieren, sondern nur weginvestieren. Zusätzliche bezahlbare Wohnungen entstehen nur, wenn diese auch rentabel abgesetzt werden können. Diese Marktlogik widerspricht der politischen Beruhigungslogik.“ Deckelungen der Mieten beruhigten zwar die begünstigten Mieter, die Folgen seien jedoch eher unsozial. „Sie führen zu höherem Flächenkonsum, der die Knappheit am Gesamtmarkt steigert und die Warteschlangen verlängert. Im Ergebnis entstehen zusätzliche Mietsteigerungen in anderen Segmenten oder im Umland.“ Und: „Der Neubau von Sozialwohnungen ist und bleibt eine Förderlotterie und wirkt wie eine wohnungspolitische Platzpatrone, solange Bauland fehlt und daher frei finanziert Neubau verdrängt und verteuert wird. Das leichtfertige Argument: ‚Die können sich das

ja leisten‘ übersieht, dass steigende Neubaumieten auch die Mieten im Bestand mitziehen, denn Wohnungssuchende konzentrieren sich dann automatisch auf preiswertere Bestandswohnungen.“

## Wenn der Cashflow nicht mehr stimmt

Dr. Stefan Behrendt, Research Analyst bei Dr. Lübke & Kelber, kennt einen Fall aus Dresden, der eine Bedarfsfalle vermuten lässt: In dem Neubau herrscht eine hohe Fluktuation, was den Cashflow für den Eigentümer drückt. Zudem sind nicht alle Wohnungen vermietet. Folgemieten können nicht so angepasst werden, wie es in den Modellrechnungen vorgesehen ist. „Ich denke, dass die Leute bei den Mietpreisen an der Schmerzgrenze angekommen sind“, so Dr. Stefan Behrendt.

„Das wird nicht gut gehen“, zeigte sich auch Torsten Kracht, CSO der Instone Real Estate Group B.V. und Geschäftsführer der Instone Real Estate Leipzig GmbH, beim 30. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH überzeugt. „Wenn keine Einkommen da sind, können solche Mieten auch nicht gezahlt werden.“ Es komme zu einer Abwanderung in die Region, die Wohnungen würden kleiner werden. „Wer heute Miete zahlen kann, kann auch eine Wohnung abbezahlen. Sinnvoll wäre in meinen Augen beispielsweise der Erlass der Grunderwerbsteuer beim Erstkauf.“ Dies könne auch an die Gehälter gekoppelt werden. Zustimmung findet er bei Jacopo Mingazzini, Geschäftsführer der Accentro GmbH und Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG.. Für ihn sei jede gebaute Wohnung eine gute. Dabei spiele es überhaupt keine Rolle, ob es sich um eine Miet- oder eine Eigentumswohnung handele. Für den geförderten Wohnungsbau hat er ei-

nen anderen Oberbegriff: Verplemperung. „Es wird damit ein Moloch von Bürokratie aufgebaut.“

## Jena baut über den Bedarf hinaus

Björn Seipelt, Economist Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V., bilanziert, dass Jena die einzige Stadt in den drei Bundesländern sei, in der zu viel gebaut wurde. „Errechnet haben wir 400 Wohnungen, gebaut wurden 600“, so der Wissenschaftler. Dies entspreche einem Überangebot von etwa 50 Prozent sowie einer Bedarfsdeckung von 150 Prozent. In allen anderen größeren Städte werde zu wenig gebaut. Aber wird denn nun tatsächlich am Bedarf vorbei gebaut? „Ja, der These, dass zu kleiner und hochwertiger Wohnraum gebaut wird, kann man zustimmen. Dies ist auch einer der Gründe, warum während der vergangenen Legislatur der soziale Wohnungsbau merklich ausgeweitet wurde. Da die Verteilung von Sozialwohnungen erwie-senermaßen in hohem Maße ineffizient ist und oftmals nicht-bedürftige Haushalte von vergünstigtem Wohnraum profitieren, sollten hier andere Ansätze gewählt werden, um preiswerten Wohnraum zu schaffen.“ Für ihn gehören die Reduzierung von Baustandards oder ein Moratorium für die weitere Verschärfung von Energieeffizienzstandards, die die Baukosten in den vergangenen Jahren merklich in die Höhe getrieben haben, dazu. Nun folgt ein bekannter Satz: „Grundsätzlich ist es jedoch so, dass jede gebaute Wohnung – egal ob hochwertig oder nicht – zur Entspannung des Wohnungsmarktes beiträgt.“ Die Begründung lautet bei Björn Seipelt wie folgt: „Einkommensstarke Haushalte ziehen in eine hochwertige (und entsprechend teurere)

Wohnung und machen somit eine günstigere Wohnung frei. Dieser Sockereffekt kaskadiert durch den Wohnungsmarkt und sollte schlussendlich auch im unteren Qualitätssegment ankommen, sodass für Haushalte mit niedrigem Einkommen eine Wohnung verfügbar wird.“ Das klingt fast schon wieder zu einfach – vor allem für jene, die nicht nur an den Mieter, sondern auch an die Wirtschaftlichkeit denken müssen. Wenn da nur nicht die mannigfaltige Regulierung wäre.

Ivette Wagner



# Happy New Deal 2018!

## Der Forward Deal im neuen Jahr

Immobilientransaktionen werden immer häufiger als Forward Deal abgeschlossen. Darunter versteht man einen Ankauf einer durch den Verkäufer schlüsselfertig und auf seine Kosten zu errichtenden Immobilie, wobei er sich verpflichtet, diese zu einem vereinbarten Kaufpreis zu errichten und die Bau- und Planungsleistungen sowie die Koordinierung einschließlich der Kosten und Risiken zu übernehmen. Er ist Bauunternehmer und Eigentümer zugleich. Dadurch wird für den Erwerber eine frühzeitige Sicherung der Immobilie ermöglicht, während der Verkäufer sicher sein kann, nach Fertigstellung direkt einen Abnehmer zu haben und freiverwendende Mittel zu verplanen.

Beim Forward Deal kann sich der Käufer frühzeitig eine Anlagemöglichkeit sichern, muss aber mit höheren Risiken rechnen, insbesondere im Rahmen des Ankaufsprozesses, sei es nun im Rahmen eines Asset- oder Share-Deals. Der Verkäufer hat im Rahmen des Forward Deals die Möglichkeit, sich die aktuell hohen Kaufpreise zu sichern, die Finanzierung des Vorhabens zu erleichtern und den Käufer an den Risiken der Projektentwicklung zu beteiligen. Der Forward Deal unterscheidet sich vom Erwerb einer Bestandsimmobilie zum einen darin, dass außer dem Erwerb der Liegenschaft auch die Umsetzung der Baumaßnahme und gegebenenfalls auch die Vermietung geregelt werden müssen, auf der anderen Seite aber auch der Zeitraum zwischen Vertragsschluss und Zahlung des Kaufpreises mit entsprechendem Besitz-/Lasten-Nutzenwechsel erheblich länger ausfällt.

Vor diesem Hintergrund sind natürlich die Verträge der Forward Deals sehr komplex und müssen äußerst sorgfältig und professionell ausgearbeitet werden. Bei der häufigsten Form des Forward Deals, dem Forward-Purchase, verpflichtet sich der Investor, die Immobilie nach Fertigstellung zu einem vereinbarten Preis zu kaufen. Zudem bietet diese Form dem Verkäufer die Sicherheit, dass er bereits einen Endinvestor hat, was ihm die Finanzierung deutlich erleichtert, hingegen fließt die Kaufpreissumme erst nach Fertigstellung/Abnahme, was mit einem mitunter sehr langen Zeitraum bis zum Lasten-Nutzen-Wechsel verbunden ist. Beim Forward-Funding muss der Verkäufer die Baukosten nicht vorfinanzieren und erhält bereits vor Fertigstellung anteilige Zahlun-



Rechtsanwalt Bernd Morgenroth  
von der Kanzlei BSKP Dr. Broll Schmitt  
Kaufmann & Partner, Dresden, verfügt über  
langjährige Erfahrung im Bereich des  
Bau-, Immobilien- und Planungsrechts.

gen. Der Investor hat dann den Nachteil, dass es noch keinen Cash-Flow gibt und keine Rendite erzielt wird. Diese Art des Forward Deals ist komplexer und risikoreicher als die sonstigen Transaktionsformen.

## Neues Bauvertragsrecht 2018

Forward Deals werden zunehmend in einem immer früheren Stadium des Projekts abgeschlossen, teilweise sogar so früh, dass noch nicht einmal genau feststeht, was bauplanungsrechtlich umsetzbar ist. Hier besteht die Besonderheit, dass die klassischen Klauseln und Bestimmungen in Bauverträgen zu Nachtragsleistungen und Änderungsrechten – und die damit einhergehenden Preisänderungen – nicht mehr ausreichen. Vielmehr muss ein gleitendes und oft sehr anspruchsvolles Prozedere vereinbart werden, welches es ermöglicht, die geschuldete Bauleistung genauer zu bestimmen.

Erstmals wird im BGB ein einseitiges Änderungs- und Anordnungsrecht des Auftraggebers normiert, welches in der Regel zu Kostenänderungen auf Basis von tatsächlichen Kosten (Betrachtung der derzeitigen Marktpreise zum Zeitpunkt der Änderungsanordnung) führt und nicht, wie bislang immer in der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) vorgesehen, die Änderung von Kosten aufgrund der Ursprungskalkulation. **Das kann zu erheblichen Kostenverschiebungen in einem Projekt führen.** Hier wird künftig die besondere Herausforderung darin bestehen, genau zu überblicken, wie man als Verkäufer mit Werkverträgen zur Erstellung arbeitet und wie der Käufer Einfluss auf den Nachtragsprozess hat. Letzten Endes

will der Verkäufer Preissicherheit, gleichermaßen wie der Käufer Planungssicherheit bei dem zu zahlenden Kaufpreis erwartet. Insbesondere die derzeit noch geltenden VOB-Regelungen werden angesichts der Änderungen im Bauvertragsrecht im BGB im Laufe des Jahres 2018 angepasst werden müssen. Besondere Herausforderungen sind an die Vertragsgestaltung sowohl im Forward Deal wie im Vertrag mit den Bauunternehmen geknüpft. Hier wird wichtig sein, dass die Vertragsparteien festlegen, auf welcher Basis Nachtragsleistungen zu berechnen sind. Das BGB gibt die Möglichkeit, bei etwaigen Änderungsanordnungen und daraus hervorgehenden Nachtragsleistungen entweder nach tatsächlichen Ist-Kosten oder nach (vorab zu hinterlegender) Ursprungskalkulation zu berechnen. Dies wird künftig besonders zu beachten und vertragstechnisch sehr sensibel zu prüfen und umzusetzen sein.

Besondere Herausforderungen bei der Vertragsgestaltung gibt es bei den Regelungen zu den Gewährleistungsansprüchen, gerade im Hinblick auf die Ausführung durch Generalunternehmer. Häufig wird der Verkäufer bedacht sein, Gewährleistungsansprüchen nicht selbst ausgesetzt zu sein, sondern diese gegenüber dem Generalunternehmer abzutreten. Das geht für den Käufer auch mit hohen rechtlichen Risiken im Hinblick auf die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen einher, nicht zuletzt auch aufgrund nunmehr stark differierender Gewährleistungsfristen bei den Beteiligten. Was die Möglichkeit eines Zugriffs auf eine bestehende „Gewährleistungslandschaft“ angeht, ist im Rahmen des Forward Deals der Share Deal – unabhängig von seiner mitunter steueroptimierenden Funktion – zu bevorzugen. Denn es bleiben bei der vertraglichen Konstellation durch den Eintritt des Käufers als Gesellschafter, mit Ausnahme bestehender Kündigungsmöglichkeiten („change-of-control-Klauseln“), alle Verträge der Projektgesellschaft bei einem Anteilsübergang unberührt. Eine aktive Zustimmung der Vertragspartner wie beim Asset Deal ist nicht erforderlich.

# Hochhaus als Ämterhochburg

Im halleschen Plattenbauviertel Neustadt soll die Scheibe A saniert werden. Dafür gab es sogar einen Bürgerentscheid.



Sollte ein Regisseur einen Ort für einen Endzeitfilm suchen, in Halle-Neustadt würde er fündig werden. Im Zentrum des Plattenbau-Viertels ragen monolithartig fünf 18-Geschosser hintereinander in die Höhe, vier davon stehen leer. Die Fenster der unteren Etagen sind mit Holzplatten zugenagelt. Schwere Eisenketten hängen an den Türen. In den oberen Etagen sieht man nachts dennoch ab und an Kerzenschein. Die Gebäude werden Scheiben genannt – A bis E. Nach 20 Jahren Leerstand will Halles Oberbürgermeister Bernd Wiegand aus einer der Ruinen, der Scheibe A, nun eine Verwaltungshochburg machen. Ungewöhnlich ist auch das Vorgehen: Der erste Bürgerentscheid in der Geschichte Halles ebnete den Weg.

## Mehr Stimmen als erforderlich

Parallel zur Bundestagswahl am 24. September 2017 waren die Einwohner aufgerufen abzustimmen. Das Ergebnis fiel klar aus. Mit großer Mehrheit haben sich die Hallenser für eine Nutzung der Hochhaus­scheibe als Verwaltungsstandort ausgesprochen. Über 57 Prozent stimmten pro Scheibe. Die geforderte Quote wurde erfüllt. Mindestens 40.000 Bürger hätten mit Ja stimmen müssen, letztlich waren es mehr als 58.000.

Der Halle-Neustadt-Verein hatte das Bürgerbegehren angeschoben, Bernd Wiegand unterstützte es. Das Vorhaben, das Wirtschaftsberater Jens Rauschenbach ausgearbeitet hat, sieht vor, 26 über das ganze Stadtgebiet verteilte Verwaltungsstandorte auf 17 zu beschränken. Viele würden in der Scheibe A zusammengeführt. Dazu soll das Gebäude mit 11.500 Quadratmetern Nutzfläche für 32,6 Millionen Euro von einem privaten Investor saniert werden. Die Fachbereiche Soziales und Bildung ziehen ab 2020/21 mit rund 450 Mitarbeitern ein. Die Stadt will das Objekt für 30 Jahre mieten, und die Nettokaltmiete soll 9,90 Euro pro Quadratmeter im Monat nicht übersteigen. Dadurch würden über den langen Zeitraum 48 Millionen Euro eingespart. Das stand zur Abstimmung.

## Finanzielle Risiken befürchtet

Im Stadtrat war das Projekt zuvor umstritten. Es fand sich keine Mehrheit, weil viele Stadträte finanzielle Risiken fürchteten. Sie bezeichneten die Kostenkalkulation als nicht schlüssig. In der Tat gibt es noch viele Fragezeichen: Als Investoren haben laut Me-

dienberichten die Stadtbau AG aus Leipzig und die Saalesparkasse Interesse bekundet. Doch noch ist unklar, wer überhaupt der neue Eigentümer der Scheibe A ist. Am 20. Oktober sollte das Hochhaus, das einer liquidierten britischen Gesellschaft gehört, zwangsversteigert werden. Doch die Forderung der Gläubiger von 1,01 Millionen Euro wurde kurz vor der Auktion beglichen. Sowohl Liquidator Harald Neumeister als auch die Stadt Halle als größter Gläubiger halten sich bedeckt, wer die Außenstände zahlte. Es wird vermutet, es handelt sich um den Investor für die Stadt.

## Auswirkungen auf Handel und Gastronomie

Bernd Wiegand hat nicht nur wegen möglicher Kosteneinsparungen großes Interesse an der neuen Ämterhochburg. Halles größter Stadtteil soll durch den Umzug insgesamt aufgewertet werden. Am Neustädter Standort „Am Stadion“ arbeiten bereits rund 450 Mitarbeiter der Stadtverwaltung. Dieser soll erhalten bleiben. Das Jobcenter sitzt schon in der sanierten Hochausscheibe D. Das Landesamt für Vermessung baut das ehemalige Rathaus aus



Selbst im Sonnenschein zeigen sich die Scheiben in Halle (Saale) nicht gerade von einer schönen Seite.

Fotos: Steffen Höhne

und um. In Summe könnten künftig 1.700 Mitarbeiter verschiedener Behörden in dem Plattenbauviertel tätig sein. Das hätte mit Sicherheit Auswirkungen auf den umliegenden Handel und die Gastronomie, was auch dringend nötig ist. Anfang der 1970er Jahre errichtete man die Scheibenhochhäu-

ser. Sie sollten den Kern der Arbeiterstadt neuen Typs bilden. Die Scheibe A wurde bis Ende der 1990er Jahre als Studentenwohnheim genutzt. Seither verfällt das Gebäude. Die Alternative zur geplanten Nutzung wäre wohl der Abriss.

Steffen Höhne

## Implenia® 130 Jahre Bau Know-how.



130 Jahre Bau erfahrung als Bilfinger stellen wir Ihnen jetzt als Implenia im Hochbau zur Verfügung. Wir sind jetzt die Bauleute mit der Blume. Ungewohntes Bild, dennoch alte Bekannte. Ob Büro, Hotel, Schulen, Wohnhäuser, Kliniken, ob Neubau oder Sanierung – wir sind Ihr Ansprechpartner in der Region, dabei bundesweit aufgestellt, mit dem Know-how aus Hunderten von Projekten, die wir für unsere Kunden erfolgreich realisiert haben.

Ihr Direktkontakt in Mitteldeutschland:

Leipzig T +49 341 3513-0, leipzig.hochbau@implenia.com – Jena T +49 3641 415-0, wohnungsbau.hochbau@implenia.com



ERSTER  
KÄUFER  
OHNE  
ENGAGEMENT

# Die Odyssee eines Hochhauses

**Jahrzehntelange Vernachlässigung rächt sich: Nun muss ein Hochhaus in Dresden komplett erneuert werden, die Mieterschaft zieht wegen des fehlenden Brandschutzes jetzt aus.**

Das hat sich Stefan Stift wohl leichter vorgestellt: Er verantwortet die Projektentwicklung für das Dresdner Hochhaus am Pirnaischen Platz. Eigentlich sollte bereits seit Oktober 2017 gebaut werden. Doch bis es nun wirklich soweit ist, liegt vor Stefan Stift und seinen Mitarbeitern noch ein steiniger Weg.

Seit Anfang Juli 2017 ist die Creo 7 GmbH & Co. KG neuer Eigentümer des Objektes, nun will sie das Haus sanieren. „Schon bevor wir es kauften, hatten wir intensive Kontakte mit der Stadt Dresden“, sagt Stefan Stift. Er spricht von einer sehr konstruktiven Zusammenarbeit.

## Moderne der DDR

Das Gebäude wurde 1966 im Herzen Dresdens errichtet. Es gilt als Beispiel für die Stilepoche der Moderne der DDR. Die damaligen Eigentümer waren offensichtlich so stolz auf den Plattenbau, dass sie unter

dem Dachgeschoss die Losung „Der Sozialismus siegt“ anbrachten. Der Schriftzug verschwand jedoch schon vor dem Ende der DDR. Als die Stadt Dresden ihren kommunalen Wohnungsbesitz verkaufte, wurde dieses Haus ausgenommen. So sollte Spielraum für künftige Entwicklungen bleiben. Doch es geschah nichts. Vor rund zehn Jahren verkaufte die Stadt das Haus dann für rund vier Millionen Euro an die israelische Segal Group. Von deren anfänglicher Euphorie war jedoch bald nichts mehr zu hören. So verkümmerte das Haus weiter. Dringende Instandsetzungen blieben aus. Angesichts der niedrigen Mieten zogen immer mehr Bewohner mit geringem Einkommen beziehungsweise so genannte Problemfälle ein.

## Verfall mit Ansage

Immer wieder brannte es in den Wohnungen oder Fluren, zuletzt im Mai 2017. An

der großen Klingeltafel wurde ebenfalls gezündelt, Schmierereien zieren die Wände, in den Hausfluren ist kaum noch Farbe zu erkennen. An vielen Briefkästen fehlen Türen, an einigen Wohnungen kleben Polizeisiegel. Die Beispiele des Verfalls ließen sich fortsetzen. Im Eingangsbereich sind noch Reste eines Concierge-Häuschens zu erkennen – das Haus hat wahrlich bessere Tage erlebt.

Pro Etage befinden sich jeweils fünf Ein-Zimmer-Wohnungen mit je 32 Quadratmetern und zehn 42 Quadratmeter große Zwei-Raum-Wohnungen. Insgesamt sind es 188 Wohnungen. Ende Oktober 2017 waren davon noch 37 bewohnt. Bis Februar dieses Jahres mussten auch diese geräumt sein, so ordnete es die Stadt an, weil es gravierende Brandschutzmängel gibt. Lange schien dies das Rathaus zu ignorieren, aber nach dem Brand im Mai und der tödlichen Brandkatastrophe in einem Hochhaus in London im Juni 2017 bekamen die Zuständigen Muffensausen. Das Haus in Dresden hat derzeit

gewissermaßen die Brandschutzklasse Null. Die Stadt lehnte bereits den Bauantrag ab, den die israelischen Eigentümer einreichten. Hauptgrund: Die durch die sächsische Brandschutzverordnung vorgeschriebenen Fluchtwege waren nicht ausreichend beachtet worden. Die neuen Eigentümer und das Sozialamt der Stadt halfen den Bewohnern bei der Suche nach einer neuen Bleibe. Leicht war dies nicht – schon gar nicht in der Dresdner Innenstadt.

## Frieren inklusive

Ungemütlich und kalt war es für die Bewohner, denn bis Ende Oktober 2017 funktionierte die Heizung nicht. „Wir konnten sie nicht so schnell wieder instand setzen, einen Schaden gab es schon beim Brand im Mai. Nun ließ sich die Heizung nicht einfach wieder hochfahren. Es kam zu einem Druckabfall. Bevor die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH wieder Fernwärme liefern konnte, mussten wir etwa 160 Heizungsventile in den Wohnungen erneuern“, erklärt Stefan Stift.

Die Meinungen zur Zukunft des Hauses gehen weit auseinander: Einige Dresdner wollen es als gutes Beispiel für die DDR-Architektur möglichst äußerlich unverändert saniert wissen. Andere sind gar für einen Abriss und eine völlig neue Gestaltung des Pirnaischen Platzes. Ein erster in der Presse veröffentlichter Entwurf wurde nicht angenommen. Er sah eine weitgehende Überformung des Hauses vor. Unstreitig ist, dass an den Stirnseiten aus Brandschutzgründen zusätzliche Treppenhäuser angebaut werden müssen. Unter dem Flugdach befand sich einst ein Technikgeschoss. „Es ist je-

doch nur etwa 1,60 Meter hoch und nicht mit dem Aufzug zu erreichen“, so Stefan Stift. So planen die neuen Investoren das Geschoss anzuheben, um eine normale Raumhöhe zu erreichen.

## Skylounge mit Ausblick

Stefan Stift denkt an eine künftige Nutzung: „Wir wollen dort eine Skylounge schaffen, so können die Besucher die sensationelle Aussicht genießen.“ Als Vorbild

hat er ein Restaurant und eine Bar am Wittenberger Platz in Berlin, unweit von seinem Firmensitz, vor Augen.

Gibt es nun keine neuen größeren Hindernisse, geht Stefan Stift davon aus, in diesem Frühjahr mit der Sanierung beginnen zu können. Die Grundrisse der Wohnungen sollen unverändert bleiben, da aber ansonsten das Haus grundlegend erneuert werden muss, rechnet er mit 14 bis 15 Millionen Euro Investitionskosten und zwei bis drei Jahren Bauzeit.

Bettina Klemm



Wie genau das Hochhaus im Zentrum Dresdens aussehen soll, ist noch nicht klar. Bisher gibt es dafür nur Entwürfe.

Quelle: Creo 7 GmbH & Co. KG

# Effiziente Verteilung: Wohnungsstation Flow 8000 von Junkers Bosch

Kompakte Energiezentrale für einfache und schnelle Sanierung



Durch Wohnungsstationen für dezentrale Trinkwassererwärmung und zentrale Heizungsversorgung optimieren Sie die effiziente Wärmeverteilung in Ihrem Bestand. Kompakte Abmessungen und beidseitige Anschlüsse sorgen für den einfachen und schnellen Austausch von alten Gasthermen.



Ihr Junkers Ansprechpartner  
**Nico Kaufmann**

Mobil **0162 2462860**  
Nico.Kaufmann@de.bosch.com



# Ein früher Vogel

Die HANSA Real Estate war eines der ersten Unternehmen, die das Potenzial des Chemnitzer Immobilienmarktes witterte. Der Mut zu frühen Investitionen scheint sich nun auszuzahlen.



Als Eckhard Stiegele zum ersten Mal durch Chemnitz läuft, fühlt er sich wie ein Pionier. Zwischen hübsch sanierten Gründerzeithäusern und Neubauten entdeckt der Projektentwickler vor sich hin marodierende Altbauten und historische Fabrikareale, die trotz Denkmalschutz nur auf ihren Abriss zu warten scheinen. Ein Objekt, ein brachliegendes Gelände mit Klinkerbauten gegenüber dem Industriemuseum, weckt sein besonderes Interesse. Eckhard Stiegele kauft das „Poelzig-Areal“ – wider die Warnungen von Kollegen: Der Chemnitzer Immobilienmarkt gilt als unrentabel.

Drei Jahre später stellt der Chef des Projektentwicklers HANSA Real Estate der Öffentlichkeit seine Pläne für das „Wellenwerk Chemnitz No. 1“ vor, wie er das Poelzig-Areal inzwischen nennt: 57 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten sollen im Bestand und einem ergänzenden Neubau an der Ulmenstraße entstehen. Sein damals als riskant bewerteter Schritt scheint sich zu lohnen: „Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnen ist rege, wir besetzen eine Nische“, sagt Eckhard Stiegele. Der Exposé-Katalog ist frisch gedruckt, die ersten Wohnungen sind reserviert. Er gehe davon aus, dass in

kurzer Zeit alle Einheiten verkauft sind. In diesem Frühjahr beginnen die Bauarbeiten, 2020 sollen die ersten Mieter einziehen können.

In Leipzig hat die HANSA Real Estate unter der Marke „Wellenwerk“ mehrere Industrieareale hochwertig saniert und verkauft; auch in Chemnitz kann das Unternehmen an der Ulmenstraße den Bezug zum Wasser mit dem Kappelbach herstellen. Die Wohnungen sollen zwischen 45 und 200 Quadratmeter groß werden, mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz. Sie gehen vor allem an Kapitalanleger, die dann vermieten. Eckhard Stiegele hält unter derzeitigen Voraussetzungen einen Mietpreis von acht Euro pro Quadratmeter für möglich. Angesichts vom angedachten Parkett, der Fußbodenheizung und hochwertigen Baumaterialien sticht dieses Niveau kaum aus dem Chemnitzer Markt hervor – kaum mehr: Als Eckhard Stiegele sich für das ehemalige „sächsische Manchester“ zu interessieren begann, sah die Situation noch ganz anders aus. Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt hat den Projektentwickler überholt; Chemnitz gilt mittlerweile als Kapitalanlage-Tipp gerade für denkmalgeschützte Objekte, nachdem

in Leipzig und Dresden fast keine Schnäppchen mehr zu finden sind. Zahlreiche Gründerzeithäuser, Fabrikgebäude und Direktorenvillen zeugen von der Blütezeit im Maschinenbau und in der Textilwirtschaft, ihr Denkmalstatus macht sie für Anleger wegen der Abschreibungsmöglichkeiten interessant. Sie können in den ersten acht Jahren neun Prozent der Sanierungskosten abschreiben, in den anschließenden vier Jahren je sieben Prozent. Im Vergleich zu anderen Steuermodellen kann sich das lohnen, vor allem eben für Menschen mit entsprechendem Kapital.

„Hier geht das Futter zur Neige“, bekräftigt Eckhard Stiegele mit Blick auf die Entwicklung in seiner Wahlheimat Leipzig und im benachbarten Dresden. Vor diesem Hintergrund hat die HANSA Real Estate ihr Engagement in Chemnitz deutlich ausgebaut. Auf dem Sonnenberg plant der Unternehmer am „Wellenwerk Chemnitz No. 2“, dort sollen an der Straßenfront des ehemaligen VEB Fahrzeugelektrik ebenfalls hochwertig sanierte Wohnungen entstehen. Die Fahrzeuglampenfabrik aus dem Jahr 1894 steht seit fast 25 Jahren leer und verfällt. Auf einem dahinter liegenden Geländeteil baut



ein Investor Eigenheime, die vorrangig an Chemnitzer Familien gehen. „Für uns ist das eine Win-Win-Situation“, sagt Eckhard Stiegele zu der Aufteilung. Wenn Chemnitzer Familien dort ihr eigenes Geld verbauen, sei das ein Prädikat für den Standort, die der HANSA Real Estate zum Vorteil gereiche. Und die Eigenheimbewohner könnten sich darauf freuen, auf einen schick hergerichteten Industriebau zu schauen, abgeschirmt von der Straße. Derzeit arbeiten die Architekten an Detailentwürfen.

Neben Einzelhäusern auf dem Kaßberg hat die HANSA Real Estate inzwischen auf dem Sonnenberg fünf weitere Objekte gekauft, auch in der Pestalozzistraße. Eckhard Stiegele geht davon aus, dass die Entwicklung vom oberen Teil des bislang als sozial schwierig geltenden Stadtteils in Richtung Innenstadt wandert. „In fünf Jahren werden sich Investoren ärgern, nicht gekauft zu haben“, prognostiziert der Unternehmenschef.

## Vertrauen in den Markt

Er vertraut so auf den Chemnitzer Markt, dass er nun auch Gewerbe und Büros entwickeln will: Bei der Bebauung der Innenstadtfelder E3 und E4 hat sich die HANSA Real Estate den Zuschlag gesichert. Neben dem Supermarkt-Investor Simmel, der dort ein Erlebniskaufhaus errichten will, plant das Unternehmen neben dem Kulturzentrum „Tietz“ ein Hotel sowie Flächen für Büros, Läden und Gastronomie. In unmittelbarer Nachbarschaft ist ein Ärztehaus in Entstehung, vermutlich in der Kombination mit Servicewohnen. Erneut denkt Eckhard Stiegele auch an den Wohnungsbau, und zwar auf den zum Park hin gelegenen Flächen.

Der Bebauungsplan soll dem Unternehmen zufolge im Frühjahr so weit sein, dass ein Kaufvertrag geschlossen werden kann. Idealerweise könnten etwa ein Jahr später die Bauarbeiten beginnen. Spätestens dann will der Projektentwickler auch seinem Ursprungs- und Herzengelände gegenüber dem Industriemuseum den letzten Schriff verleihen: Auf einem rückwärtig zum „Wellenwerk Chemnitz No. 1“ gelegenen Grundstück soll zusätzlich ein Neubau entstehen. Mit den Wohnungen wendet sich die HANSA Real Estate direkt an Chemnitzer Selbstnutzer. Eckhard Stiegele ist sich sicher, dass sich die Marktlage nach Abschluss der Arbeiten weiter verbessert haben wird. Für die HANSA Real Estate sei Chemnitz nun im Prinzip der Schauplatz Nummer eins, sagt er. Das werde wohl erstmal so bleiben.

K. Pezzei



Quelle: HANSA Real Estate



# Nur ein Sturm im Wasserglas?

Der Bundesgerichtshof hat trotz der unübersehbaren Situation, dass die meisten Gewerbemietverträge an Formmängeln leiden, die sogenannten Schriftformheilungsklauseln für unwirksam erklärt. Damit entfällt für langfristig laufende Mietverträge der wesentliche Schutz vor vorzeitigen Beendigungen durch Kündigungen. Gerd Schmidt, Partner bei CMS Hasche Sigle, über das Urteil und die Konsequenzen.



**IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Wie sieht die Grundkonstellation aus?**

**Gerd Schmidt (GS):** Mietverträge, die eine längere Laufzeit als ein Jahr haben, bedürfen der Schriftform. Das bedeutet dass alles Vertragswesentliche auf Papier festgehalten sowie von beiden Seiten in einem zeitnahen Abstand unterschrieben werden muss. Die meisten Verträge haben heute mehrere Anlagen, wie beispielsweise die Betriebskostenverordnung, eine Baubeschreibung oder Lagepläne. Wichtig ist, dass die Ausgangsurkunde mit all diesen Anhängen körperlich verbunden oder jedenfalls ein unmissverständlicher und eindeutiger Bezug zur Ausgangsurkunde hergestellt. Wesentlicher aber ist, weil dort die Fehlerquellen lauern, dass alle Nachträge zu diesem Ausgangsvertrag ausdrücklich auf diesen Bezug nehmen. Vom letzten Nachtrag über alle sonstigen Vereinbarungen mit wesentlichen Änderungen bedarf es einer lückenlosen, die Schriftform wahrende Kette bis hin zum Ausgangsvertrag.

**IA: Was hat es denn aber nun mit den Schriftformheilungsklauseln auf sich?**

**GS:** Wir müssen auf den Schutzzweck dieser Entscheidung eingehen, der doppelt wirkt. Nach Paragraph 550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gilt, dass ein möglicher Immobilienerwerber aus den Dokumenten heraus erkennen soll, in welche vertraglichen Verpflichtungen er eintritt. Mietverträge gehen bei einem Eigentumswechsel qua Gesetz über. Der zweite Aspekt ist eine Warnfunktion für die Parteien, wenn sie einen langfristigen Mietvertrag eingehen. In der Vergangenheit bildete sich eine Übung heraus, eine so genannte Schriftformheilungsklausel aufzunehmen. Meist stand da in etwa, dass den Parteien bekannt ist, dass dieser Mietvertrag der Schriftform unterliegt. Und für den Fall, dass in dieser Hinsicht irgendetwas schief gegangen sein sollte, verpflichteten sich beide Vertragsparteien wechselseitig, dafür Sorge zu tragen, in einem Nachtrag den Schriftformmangel zu heilen.

**IA: Der Bundesgerichtshof hat sich 2014 und zu Beginn des Jahres 2017 mit dieser Materie beschäftigt. Was treibt die Experten hinsichtlich dieses Themas um?**



**GS:** Es gab sehr viele unterschiedliche Urteile und jede denkbare Meinung zu diesem Thema. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind vorformulierte Vertragsklauseln, die für eine Vielzahl von Verträgen zur Anwendung kommen. Schriftformheilungsklauseln sind solche AGBs und waren im Grunde schon seit langer Zeit Standard. Die Schriftformheilungsklausel hatte nun folgende Aufgabe: Wenn während des laufenden Mietvertrages einer der Parteien auffiel, dass es einen Fehler im Vertrag gab, dann hätte es die Pflicht gegeben, dass beide Parteien an einem Nachtrag mitwirken, der den Schriftformmangel heilt. Diesen Anspruch gibt es jetzt nicht mehr, weil die Heilungsklausel mit den gesetzlichen Vorschriften unvereinbar ist und zwar sowohl als AGB als auch in Form von individualvertraglichen Vereinbarungen. Der Bundesgerichtshof (BGH) sagt dazu: Wenn ein Vertrag vorliegt, der nicht der Schriftform entspricht, dann ist es der Zweck der Vorschrift des Paragraphen 550 BGB, dass man sich aus dem Vertrag lösen kann. Wenn nun Schriftformheilungsklauseln wirksam wären, würde diese Vorschrift vollkommen ausgehöhlt und hätte keine Wirkung mehr.

**IA: Und das bedeutet konkret?**

**GS:** Zuerst: Niemand ist mehr an eine Schriftformheilungsklausel gebunden, es wird sie in Mietverträgen nicht mehr geben. An den Erfordernissen der Schriftform selbst ändert sich nichts. Allerdings muss auch gesagt werden, dass die meisten vorliegenden Schriftformverstöße in der Vergangenheit missbraucht wurden, um missliebige Mietverträge loszuwerden. Es hatte nichts mehr mit dem ursprünglichen Zweck zu tun, einen Erwerber, der schon vor dem Urteil des BGH nicht an die Heilungsklauseln gebunden gewesen war, zu schützen oder die oben aufgezeigte Warnfunktion auszuüben.

**IA: Welche Konsequenzen kommen nun im Gewerbebereich auf die handelnden Akteure zu?**

**GS:** Bei Transaktionen bilden die Laufzeiten der Mietverträge meist die Wertigkeit der Immobilie ab. Im Rahmen einer Due Dilligence wird man nun noch deutlicher hinschauen müssen, weil man sich nicht mehr darauf verlassen kann, dass bestimmte

Themen über eine Heilungsklausel gelöst werden. Ich denke, dass sich auf der einen Seite eine seltene Praxis der Beurkundung von Mietverträgen herausbilden wird, auch wenn das gar nicht erforderlich ist, hier aber als Schutzfunktion genutzt werden kann. Damit genügt man der Beweisführung. Was auf der anderen Seite aber ganz sicher passieren wird: Die Behebung der aufgedeckten Schriftformverstöße wird eine Grundvoraussetzung für das Closing. Natürlich gibt es da unterschiedliche Konstellationen. Wenn dem Erwerber wichtig ist, dass alle Mietverträge wirksam sind, dann kann mit dem letzten Nachtrag alles geheilt werden. Genauso gut kann mit einem falschen Nachtrag alles kaputt gemacht werden.

**IA: Wenn eine Behebung der Schriftformmängel eine Closing-Voraussetzung ist, dann kann dieses Prozedere auch als Hebel dienen?**

**GS:** Je nach Interessenlage kommt es darauf an, in welche Richtung der Hebel Anwendung findet. Es hat sich an der Form und dem Abschluss von Mietverträgen nichts geändert. Generell ist anders, dass solche Schriftformheilungsklauseln, die einen gewissen Schutz der Parteien darstellten, nun wegfallen. Es ist durchaus ein gewisser Machtfaktor, entweder für den Mieter oder Vermieter. Für den Vermieter wird es leichter, jemanden „rauszukegeln“, denn wenn er nicht gerade treuwidrig handelt, was die Ausnahme sein dürfte, kann er kündigen, wenn es einen Schriftformverstoß gibt, egal wer ihn verursacht hat. Oder der Mieter, wenn er denn raus will, kann das ebenfalls tun. Der Mieter kann, wenn es Closing-Voraussetzung ist, natürlich sagen: Ich willige ein, aber was gibst du mir dafür? Da hat dann ein Ankermieter in einem Shoppingcenter natürlich bessere Karten als der kleine Tabakkiosk. Das sagt im Grunde schon alles. Trotzdem gilt: Ein Schriftformmangel macht einen Vertrag nicht unwirksam. Er verändert nur die Mietkonstellation insofern, dass die Kündigungsfrist nun sechs Monate beträgt; er wird zu einem nach sechs Monaten kündbaren Vertrag.

**IA: Wie schätzen Sie dieses Urteil ein?**

**GS:** Für mich ist das eher ein Sturm im Wasserglas. Man konnte sich auch bisher auf die Klauseln nicht verlassen, nun hat der BGH das bestätigt. Eine Änderung in der Praxis wird nicht grundlegend stattfinden.

*Interview: Ivette Wagner*

# #diStadt



## Digital statt abgehängt

Der Bürgermeister von Augustusburg will nicht warten, bis seine Gemeinde bis zur Unkenntlichkeit geschrumpft ist. Den digitalen Wandel und Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzt er, um seine Stadt als modernen Ort zum Leben und Arbeiten zu vermarkten.

Wenn bei Dirk Neubauer mal wieder eine Chemnitzer Familie per Whatsapp um ein freies Haus oder eine Wohnung anfragt, freut sich der Augustusburger Bürgermeister doppelt: Zum einen über die Nachfrage nach Wohnraum in seiner 4.500-Einwohner-Gemeinde vor den Toren Chemnitz', zum anderen über den Weg der Kontaktaufnahme. Dirk Neubauer nämlich hat sich vorgenommen, Augustusburg zur digitalen Gemeinde zu machen. Unter dem Motto #diStadt treibt der 46-Jährige die Idee voran, dank der Digitalisierung Wohnen und Arbeiten auf dem Land zu ermöglichen. „Bei uns findet man die Ruhe, die man zum Arbeiten braucht, und dank des Internet muss man häufig nicht mehr jeden Tag in die Großstadt pendeln“, wirbt er für seine Gemeinde.

Der umtriebige Bürgermeister, der selbst aus der Medienbranche kommt, hat sich vorgenommen, der grassierenden Landflucht im Erzgebirge eine umfassende Strategie entgegenzusetzen. Neben dem digitalen Umbau setzt er auf Innenverdichtung statt Flächenfraß und Zersiedlung sowie auf Investitionen in Infrastrukturmaßnahmen. Freies WLAN in der Altstadt gibt es bereits, gemeinsam mit dem Unternehmer Lars Fassmann ist zudem geplant, das histo-

rische Lehngericht am Marktplatz zum Co-Working-Haus umzubauen; der Marktplatz selbst wird derzeit umgestaltet, um ihn als Aufenthaltsort aufzuwerten.

Die Basis für solch ehrgeizige Pläne ist schnelles Internet – nach zähen Verhandlungen um einen Breitband-Anschluss will die Stadt Glasfaserkabel selbst verlegen und nimmt dafür vier Millionen Euro in die Hand (die zum Teil aus Fördermitteln stammen). Die Gemeinde bemüht sich um einen Projektpartner, der Teile des Netzes kauft; einen gewissen Anteil möchte Bürgermeister Dirk Neubauer allerdings in öffentlicher Hand wissen, um sich Mitspracherechte an der weiteren Entwicklung zu sichern.

Augustusburg liegt gut 15 Kilometer von Chemnitz entfernt in mehr als 500 Metern Höhe auf einem Bergrücken. Der Bahnhof liegt zwei Kilometer vor der Stadtgrenze im Tal der Zschopau, was die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschwert. Die grundsätzliche Nahversorgung ist gesichert, es gibt Ärzte, einen Supermarkt, Apotheke und Bäcker. Als Wahrzeichen fungiert das weithin sichtbare Schloss, das Augustusburg zum Ziel für Tagestouristen attraktiv macht. Gleichwohl stehen in den Gassen der restaurierten Altstadt Objekte leer. „Wir bemühen uns um Zuschlag, wenn ein sol-

ches Gebäude zum Verkauf steht“, sagt Dirk Neubauer. „So können wir Einfluss auf die Nachnutzung ausüben.“ Mit Beratungsangeboten möchte er Familien gezielt für Innenstadthäuser gewinnen.

Damit markierte er mit seinem Amtsantritt vor vier Jahren eine Trendwende: innen vor außen. So sollen Negativfolgen vermieden werden, vor denen Forscher und Marktbeobachter immer wieder warnen – zuletzt das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. „In vielen ländlichen Kreisen ist deutlich mehr gebaut worden als nötig gewesen wäre“, bilanzierten die Immobilienexperten die bundesweite Bautätigkeit in den Jahren 2011 bis 2015. Insgesamt sind demnach in den ländlichen Kreisen 20 Prozent mehr Wohnungen gebaut worden als benötigt, bei den Einfamilienhäusern sind es sogar mehr als doppelt so viele. Als einen Grund machte das IW neben Einflussfaktoren wie dem niedrigen Zinsniveau das Verhalten von Kommunalverantwortlichen aus: Bürgermeister versuchten „nach wie vor, durch die großzügige Ausweisung von Bauland neue Einwohner anzuziehen“. Dann folgt der so genannte Donut-Effekt: Außen ein fettiger Gürtel aus Einfamilienhäusern, innen gährende Leere. Das IW geht davon aus, dass viele der jungen Einfamilienhaussiedlungen



ZEICHEN  
STEHEN  
AUF  
WACHSTUM

in 30 Jahren nicht mehr gebraucht werden und empfiehlt Sofortmaßnahmen: Keine neuen Baugebiete mehr ausweisen, Neubau nur bei gleichzeitigem Abbau von Leerstand, Stärkung der Innenzentren.

Der Augustusburger Bürgermeister plant flankierend zu den Innenmaßnahmen ein kleines Baugebiet mit elf Parzellen in di-

rekter Nachbarschaft zum Stadtgebiet, ebenfalls als Angebot vorrangig für Familien – eine Doppelstrategie, die Experten wie der Leiter der IREBS Immobilienakademie in Regensburg, Tobias Just, sinnvoll finden. „Nachverdichten und

(moderat) auf Wachsen nach außen setzen“, rät er und verweist darauf, dass bei so koordiniertem Vorgehen unterschiedlichen Ansprüchen nachgekommen werden könne. Die Gemeinde investiert zudem in eine neue Sportanlage, sichert den Schulbestand und behält die Vereinsstruktur im Blick.

Das konzertierte Vorgehen schlägt sich mittlerweile vorsichtig in der Statistik nieder: Noch sei die Mortalitätsrate höher als der Zuzug, bekennt Dirk Neubauer. Seit der Jahrtausendwende ist Augustusburg um etwa 15 Prozent geschrumpft und deutlich gealtert. Die Entwicklung sei allerdings gedämpft, sagt er. Die Immobilienpreise sind dem Portal Immobilienscout24 zufolge zuletzt leicht angezogen und liegen bei gut 950 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen im Bestand beziehungsweise einem Mietpreis von 5,20 Euro pro Quadratmeter. Die Zeichen stünden auf Wachstum, sagt der Bürgermeister – und will Augenmaß wahren: „5.000 Einwohner, das wäre eine gute Größe, mit der wir völlig zufrieden wären.“

*K. Pezzei*



Quelle: Stadt Augustusburg



# Luxus der Leere

Die Altmark lockt mit einem etwas anderen Konzept in den Norden Sachsen-Anhalts

Die Immobilienpreise sind auf Rekordniveau, bezahlbarer Wohnraum wird knapp. Es gibt kaum noch erschwingliches Bauland, um sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Was in den Ballungsgebieten längst Realität ist, geht an Sachsen-Anhalts Norden komplett vorbei. Hier bereiten eher gegensätzliche Probleme Kopfzerbrechen. Mit einem pfiffigen Projekt wollen Kommunen in der Altmark aus der Not eine Tugend machen. Sie werben mit dem Luxus der Leere. Unter

diesem Slogan stehen seit Ende 2016 eine Reihe von kommunalen und privaten Häusern und Grundstücken zum Verkauf oder zur Vermietung. Die Angebote sollen neben Interessenten von außerhalb auch bereits Ansässige sowie Gewerbetreibende, etwa aus der Tourismuswirtschaft, ansprechen. Die Altmark, zentral zwischen den Ballungszentren Berlin, Hamburg und Hannover gelegen, ist nur dünn besiedelt. Wegzug und demografischer Wandel sind brennende Probleme. „Wir möchten besonders Fami-

lien und Rückkehrer in unsere Region im Norden von Sachsen-Anhalt locken“, sagt der Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte Andreas Brohm. Der Luxus der Leere sei angesagt wie nie. Darum gebe man Interessenten und Anbietern von Immobilien die Möglichkeit, sich gezielt auf einer Internetplattform ([www.altmark.kip-sachsen-anhalt.de](http://www.altmark.kip-sachsen-anhalt.de)) zu begegnen. Am Portal können sich neben den Kommunen auch Privatpersonen beteiligen, die selbst Immobilien verkaufen möchten.

„Wir wissen, dass aktuell viele Menschen in die eigene Immobilie investieren wollen, jetzt gibt es die Möglichkeit dazu“, sagt der Bürgermeister. Er selbst ist ein Musterbeispiel dafür. Viele Jahre lebte der heute 38-Jährige in Berlin und war als Musicalmanager deutschlandweit unterwegs. Vor drei Jahren kehrte er in die Altmark zurück, um hier auch beruflich Wurzeln zu schlagen und eine Familie zu gründen. Seinen Immobilienraum erfüllte er sich mit einem alten Pfarrhaus in einem kleinen Dorf, einem Ortsteil von Tangerhütte.

Interessante Immobilien, vom Gutshof über alte Rathäuser, Kindergärten und Feuerwehrgelände bis zum Bungalow, gibt es in der Region reichlich. Viele davon stehen leer. Als ersten Schritt für die Vermarktung galt es, den Bestand zu erfassen. Zusammen mit der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, der Hansestadt Osterburg, der Stadt



Kalbe/Milde und der Stadt Bismark beteiligte sich Tangerhütte am sogenannten Brachflächen- und Leerstandsmanagement, welches über das Land Sachsen-Anhalt gefördert wurde.

Insgesamt 186 leer stehende Objekte, davon 106 mit Wohnungen, listet die Dokumentation allein in der Einheitsgemeinde Tangerhütte auf. Insgesamt sind es mehr als 500. Drei Viertel davon liegen in privater Hand. Der Rest gehört der Kommune und anderen öffentlichen Besitzern. Diese und bislang ungenutzte Bauflächen will der Bürgermeister über das Projekt vermarkten. Ein Problem: Es gebe zwar immer mehr junge Leute, die Bauland für Eigenheime suchen. Fertige Immobilien seien dagegen weniger begehrt. Um auch diese den potenziellen Käufern schmackhaft zu machen, müssen individuelle Lösungen und eine intensive Beratung her.

Es gilt, die Vorteile des jeweiligen Objektes und der Region zu vermitteln. Mit Pluspunkten wie Familienfreundlichkeit, unverfälschter Natur, einem reichen kulturellen Erbe mit mittelalterlichen Stadtensembles und malerischen Dörfern, Brauchtum und Gastfreundschaft, sei es nicht getan. Auch auf die Infrastruktur komme es an. Von Stendal aus ist die Region mit dem ICE an das Schnellbahnnetz der Bahn und bald auch über die A14-Nordverlängerung an das bundesweite Autobahnnetz angebunden. Ebenso wichtig sei, laut Andreas Brohm, der Anschluss an die Datenautobahn. Ein Kommunalen Zweckverband und die Deutsche Telekom wetteifern derzeit um die Breitbanderschließung der Region. In der idyllischen Altmark wohnen, den Luxus der Leere ge-

nießen und hier gleichzeitig für Firmen oder Auftraggeber in Berlin, Hamburg, Hannover, vielleicht sogar Frankfurt (Main) oder München arbeiten, für Bürgermeister Andreas Brohm ist das kein Traum, sondern die re-

ale Vision einer näheren Zukunft. Günstiges Bauland und interessante Immobilien sind der Schlüssel dazu, dass sie in Erfüllung gehen kann.

*Christian Wohlt*



*Bürgermeister Andreas Brohm möchte leerstehende Gebäude und Brachflächen in seiner Gemeinde verkaufen. Fotos: ct-press*

# RECHT BEWEGT

**PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER**  
Rechtsanwälte Steuerberater

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

**LEIPZIG** | Petersstraße 50 | 04109 Leipzig  
T +49 (0) 341 3558210

**DRESDEN** | Königstraße 1 | 01097 Dresden  
T +49 (0) 351 2856910

**CHEMNITZ** | Stefan-Heym-Platz 1 | 09111 Chemnitz  
T +49 (0) 371 66645960



Quelle: CG Gruppe AG

# Palais Hoym kehrt an den Dresdner Neumarkt zurück

**Auf großer Fläche vor dem Polizeipräsidium baut die CG Gruppe AG ein Hostel, Wohnungen und Läden**

Ein wahrlich geschichtsträchtiges Haus: 1739 ließ Oberstallmeister Johann Adolf von Brühl, der Bruder des späteren sächsischen Premiers Heinrich von Brühl, das Palais durch Johann Christoph Knöfchel errichten. 13 Jahre später kaufte es der Kammerherr Julius Gebhard von Hoym. Er wiederum war ein Neffe des einstigen Ehemanns der Gräfin Cosel, der Mätresse von August dem Starken. In seiner Zeit wurde die Vierflügelanlage zu einem der größten und schönsten Palais in Dresden. Auch wenn es noch zahlreiche weitere Besitzer gab, ging es als Palais Hoym in die Stadthistorie ein. Legendär: der große Musik- und Konzertsaal im Palais. Im Februar 1945 wur-

den das Palais zerstört und später seine Ruinen abgetragen. Nun soll es mit dem Quartier Hoym wieder entstehen.

## Für 27 Millionen vom Freistaat

Christoph Gröner und seine CG Gruppe AG kauften im Sommer 2015 das größte Neumarkt-Grundstück vom Freistaat Sachsen für rund 27 Millionen Euro. Die CG Gruppe AG ist ein Spezialist im Mietwohnungsbau für institutionelle Anleger wie Versorgungsanstalten und Versicherungen. Die Grundstücksfläche beträgt rund 9.600 Quadratmeter und erstreckt sich vom Po-

lizeipräsidium bis zum bereits bebauten Komplex „Juwel“ an der Frauenkirche. Das Palais Hoym ist ein sogenannter Leitbau, das bedeutet, es wird weitgehend originalgetreu nachgebaut. Doch die Hoym'sche Pracht stellt Christoph Gröner vor große Herausforderungen.

## Raumhöhen als Denksportaufgabe

Das Palais wies einst Raumhöhen von 5,40 Metern, der Saal sogar von 8,70 Metern auf. An eine heutige Wohnnutzung ist das kaum zu denken. So überraschte das Unternehmen mit der Ankündigung, aus dem



der Rampischen Straße erfolgt. So wird der Neumarkt – besonders das bereits errichtete Quartier „Juwel“ – weitgehend vor dem Baulärm geschützt. Entlang der Brandmauer des Polizeipräsidiums entstehen Town-Häuser, zudem ragen vier Gebäudekomplexe in den Innenhof des Quartiers Hoym hinein. Ursprünglich sollten mehr begrünte Flachdächer entstehen, doch die Stadt Dresden wünscht sich für den Neumarkt eine rote Ziegeldach-Landschaft. So sieht es auch die Gestaltungssatzung für den Platz vor.

Bis Juni 2021 soll alles fertig sein. Der gesamte Komplex ist seit Juni 2017 an die Investmentfirma Aberdeen Asset Management Deutschland verkauft. Ein Gebäude an der Rampischen Straße wird an die Edith-Haberland-Wagner-Stiftung veräußert, die so ihren Komplex mit dem Augustiner-Schankhaus komplettieren will. Es hatte im Vorfeld entsprechende Verträge mit der Stadt gegeben.

### Letzte Fläche der beliebten Innenstadtlage bebaut

Neben dem Palais Hoym entstehen auf dem Gelände 250 Wohnungen in sechs- und siebengeschossigen Gebäuden. Dabei handelt es sich um Zwei-, Drei- und Vier-Raum-Wohnungen. Die Wohnungen werden vermietet. Bert Wilde geht von Kaltmieten je Quadratmeter von 12 bis 15 Euro aus. In den Häusern entlang der Landhaus- und der Rampischen Straße entstehen Läden, insgesamt auf rund 3.500 Quadratmetern. Mit dem Quartier Hoym wird die letzte große Fläche auf dem Neumarkt bebaut. Die Baugrube ist zu einem Teil bereits ausgehoben, denn 2005 wurde dort ein DDR-Neubau des Polizeipräsidiums aus den 1980er Jahren abgerissen. Nun beginnt eine neue Zeitrechnung.

*Bettina Klemm*

Palais ein Hostel mit überwiegend Vier- und Sechs-Bett-Zimmern zu machen. Das sei besonders bei Familien mit mehreren Kindern und Städtereisenden beliebt. In Leipzig am Johannisplatz hatte das Unternehmen bereits ein Hostel gebaut. „Möglich wird das, weil wir Galeriegeschosse einziehen“, erklärt Bert Wilde. Der Leiter der Dresdner Niederlassung der CG Gruppe AG ergänzt: Von 34 Zimmern im Hostel verfügen 27 über eine Galerieebene. Insgesamt haben 170 Betten Platz.

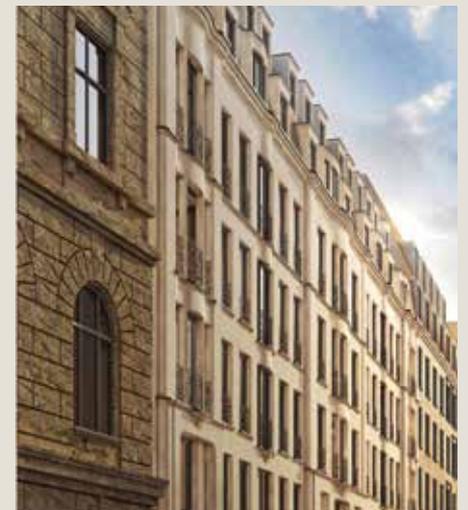
Eigentlich wollte die CG Gruppe AG schon längst bauen. Doch es gab Streit um die Gestaltung. Die Gesellschaft historischer Neumarkt Dresden, ein bürgerschaftlicher Verein, wollte, dass auch das Palais Riesch gebaut wird. Der Freiherr von Riesch erwarb 1766 das Palais Hoym und modifizierte es später gemeinsam mit seinem Sohn. So entstand ein großer Komplex zwi-

schen der Landhausstraße und der Rampischen Straße. Christoph Gröner konnte den Wünschen nach dem Wiederaufbau des Palais Riesch zunächst nicht folgen, denn er fand dafür keine geeignete Nutzung. Doch er war kompromissbereit. So gab es einen erneuten deutschlandweiten Wettbewerb mit zehn Architekturbüros. Am Ende fiel die Entscheidung zugunsten des Berliner Architekturbüros von Tobias Nöfer.

### Architekten-Wettbewerb bringt ein Jahr Verzug

„Wegen des Fassadenstreits haben wir etwa ein Jahr Verzug“, sagt Bert Wilde. Er geht davon aus, dass die Rohbauarbeiten im Frühjahr beginnen werden. Zunächst entsteht eine zweigeschossige Tiefgarage mit rund 335 Stellplätzen, über die der Transport zwischen der Landhausstraße und

BEISPIEL  
FÜR STREIT  
UM  
FASSADE



# Form folgt Rendite

**Zeitlose Schönheit in der Architektur und Budgeteinhaltung müssen sich nicht ausschließen – vorausgesetzt man strebt es an**

**D**oppelstöckige rote Busse mit Touristen touren jeden Tag durch Leipzig. Neben dem Völkerschlachtdenkmal und der Thomaskirche bestaunen die meisten Auswärtigen vor allem die Architektur Leipzigs. Wie kaum eine andere deutsche Großstadt verfügt die Messestadt über eine außerordentliche Altbausubstanz, die meist hochwertig saniert und in ihrer ursprünglichen Ästhetik wiederhergestellt wurde. Damit liegt die architektonische Latte für Leipzig hoch, und die entstehenden Neubauten haben es schwer, sie zu erreichen. Gerade bei Baulücken, die der Zweite Weltkrieg in den Gründerhauszeilen hinterlassen hat, sind die heutigen Bauherren mit ihren Architekten gefordert, eine neue Handschrift zu entwickeln, die sich architektonisch einfügt und ästhetisch niveauvoll ist.

Das klingt nach Quadratur des Kreises und ist vor dem Hintergrund der heutigen Isolations- und Gebäudetechnischen Vorschriften sehr anspruchsvoll. Dennoch kann das gelingen, wie die folgenden Beispiele

zeigen. Martin Faßauer, Partner innerhalb der Architekten-Bürogemeinschaft BAUKOMPLEX, hat einige Neubauten in Leipzig entwickelt. Bei seinem prominenten Projekt – dem Lückenschluss in der Lampestraße – stellte er umfangreiche Überlegungen an, wie sich der Neubau in das vorhandene Ensemble einfügt. „Die historischen Bezüge des Standorts Lampestraße 1 mit der Dominanz der Ecksituation wurden aufgenommen und modern interpretiert“, sagt Martin Faßauer. „Durch diese Versprünge wird die fehlende Ecke des Quartiers wieder herausgearbeitet und neu betont.“

Optische Anmutung hat ihren Preis. So kam es schon vor, dass BAUKOMPLEX Projekte ablehnen musste, die der Bauherr derart kostenseitig optimierte, dass das Ge-

bäude nicht mehr Martin Faßauers architektonischem Anspruch genügte. „Architektur ist gebaute Umwelt. Sie umgibt uns täglich und prägt den Ort über viele Jahre. Wir tun gut daran diese Umwelt nachhaltig zu gestalten“, sagt er.

Dieses Einsehen scheint in Zeiten, in denen Leipzig dringend Wohnraum benötigt und das derzeitige Zinsniveau die Anlage in Betongeld begünstigt, nicht überall verbreitet zu sein. Phantasie- und gesichtslose Mehrfamilienhäuser im Musikviertel und entlang der Prager Straße zeugen davon.

*Die Verglasung des Ärztehauses hat eine leichte Verspiegelung erhalten. Die Fassade spielt auch mit ihrer Lage unmittelbar gegenüber dem Bundesverwaltungsgericht.*  
Quelle: BAUKOMPLEX



Das Baurecht schreibt Höhe und Abstand zwischen den Gebäuden vor, gibt Vorschriften zu den Fenstern, der Rest ist oft Ergebnis von architektonischer Gleichgültigkeit und erkennbarer Profitoptimierung.

Nur an städtebaulich sensiblen Orten behält sich die Stadt vor, eine Gestaltungsatzung dem Bauherrn aufzugeben. Darin sind dezidiert Material und Farbpalette festgelegt, aus der der Architekt auswählen muss. Nach Bedarf wird auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Leipzig angerufen, der mit Architekten aus Berlin, Stuttgart und Dresden besetzt ist, aber lediglich empfehlenden Charakter hat.

„Es ist häufig auch vom Enthusiasmus des einzelnen Kollegen abhängig“, sagt Thomas Hille vom Leipziger Architektenbüro klm, „was für ein Gebäude daraus hervorgeht“. Unter seiner Ägide ist in Markkleeberg ein Einfamilienhaus in einer ehemaligen, 520 Quadratmeter großen Gärtnerei



Die Architektur des Einfamilienhauses berücksichtigt alle Wünsche des Hausherrn und passt sich in das Umfeld ein. Quelle: klm

entstanden. Die Auftraggeber hatten genaue Vorstellungen: ein Spitzdach, einen Wintergarten, aber keine Balkone. Zudem sollte das Haus in das Umfeld und den übrigen architektonischen Bestand passen. Thomas Hille überlegte, wie diese Wünsche zu

verwirklichen seien, angesichts der versiegelten Fläche verlegte er den Wintergarten nach innen, ordnete verspringende Fenster an, die er mit gemauerten Fenstertaschen versah und veredelte das Gebäude mit einer Putzkörnung, die dem Ganzen eine edle Anmutung verleiht. „Mein Berufsverständnis lässt mich nicht ruhen“, erklärt Thomas Hille. „Ich befasse mich solange mit einem Projekt und schicke eben auch noch eine Materialanfrage raus, bis das Ergebnis gelungen ist.“ Vielleicht hat die architektonische Einfallslosigkeit in Leipzig auch etwas mit der Vergütung zu tun: Statt nach der Honorar-Ordnung, die für die Architekten eine im Mittel zehnprozentige Entlohnung vom Projektwert vorsieht, werden in Leipzig häufig nur Festpreise gezahlt. Nicht jedes neue Gebäude muss den Anspruch haben, den Hieronymus-Lotter-Preis zu erhalten. Dennoch sollte sich der Bauherr fragen, ob sein Objekt eine Bereicherung für das architektonische Gesamtbild der Stadt Leipzig darstellt.

Carolin Wilms



Schön in Farbe: das Ärztehaus innen.

## IHRE IMMOBILIE IN GUTEN HÄNDEN – WERTE ERHALTEN UND STEIGERN

WIR BIETEN IHNEN PROFESSIONELLE IMMOBILIENVERWALTUNG:

- Miethausverwaltung
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Baubetreuung / Projektsteuerung

Mit Schwerpunkten im Großraum:

Berlin / Potsdam / Leipzig / Halle / Mitteldeutschland



Telefon + 49 34298 381-888

Telefon + 49 30 2849375-22

service@ottoheil.immobilien

[www.ottoheil.immobilien](http://www.ottoheil.immobilien)

# Blühende Landschaften

**Auch außerhalb von Berlin, Leipzig und Erfurt steigen Wohnungsmieten und Kaufpreise. Das zeigt der Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017 der TAG Immobilien AG.**

Es ist gar nicht so einfach, einen Überblick über die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den ostdeutschen Bundesländern zu bekommen – zu widersprüchlich sind die unterschiedlichen Meldungen. Da ist zum Beispiel der Hilferuf, den der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vor kurzem absetzte. Von einer „dramatischen Situation“ im ländlichen Raum sprach Frank Brösicke von der AWG Rennsteig eG in Suhl, und der vtw bezifferte den Leerstand bei seinen Mitgliedsunternehmen in Südthüringen auf 10,7 Prozent. Wenig Hoffnung macht auch die Studie, die Iris Gleicke, die Ostbeauftragte der Bundesregierung, 2017 vorgelegt hatte: Das ifo-Institut Dresden erwartet demnach, dass sich der Leerstand in Ostdeutschland bis zum Jahr 2030 von derzeit 610.000 auf 1,2 Millionen Wohnungen verdoppeln wird.

Ein ganz anderes Bild zeichnet der Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017, den die Beratungsgesellschaft Wüest Partner Deutschland jetzt im Auftrag des im MDax gelisteten Wohnungskonzerns TAG Immobilien AG vorgelegt hat. Demnach zeigt sich in zahlreichen ostdeutschen Kommunen – und nicht etwa nur in den prosperierenden Vorzeigestädten wie Leipzig, Dresden, Erfurt und Jena – eine Aufwärtstendenz. „An allen untersuchten Standorten verzeichnen wir eine positive demografische Entwicklung“, sagt TAG-Vorstand Martin Thiel. Und seine Vorstandskollegin Claudia Hoyer spricht von „einer Trendwende, die sich in den ostdeutschen Regionen vollzogen hat“.

## Auch Görlitz und Gera im Aufschwung

Untersucht haben die Experten von Wüest Partner 27 Städte, die im Wesentlichen den Schwerpunkten des 83.000 Wohnungen umfassenden TAG-Portfolios entsprechen. Dazu gehören auch kleinere Kommunen wie Strausberg und Nauen in

Brandenburg, Merseburg in Sachsen-Anhalt, Freiberg in Sachsen und Eisenach in Thüringen. Selbst an Standorten, die normalerweise als schwierig gelten, machen die Fachleute positive Tendenzen aus: Auch in Görlitz, Gera und Dessau-Roßlau sind Mieten und Kaufpreise zumindest in Teilsegmenten gestiegen.

Besonders große Freude bereiten den TAG-Vertretern allerdings Städte im Umland der boomenden Metropolen. In Nauen beispielsweise erhöhte sich die durchschnittliche Angebotsmiete zwischen 2012 und 2017 um 20,8 Prozent, in Strausberg sogar um 23,5 Prozent. Damit liegen die beiden brandenburgischen Kleinstädte in der Rangliste der Mietsteigerung direkt hinter Berlin und Leipzig. Karsten Jungk, Geschäftsführer von Wüest Partner Deutschland, erklärt dies mit der guten Verkehrsanbindung: Strausberg ist von Berlin aus mit der S-Bahn erreichbar, und nach Nauen ist eine Verlängerung der S-Bahn zumindest geplant.

Auch Eigentumswohnungen verteuerten sich teilweise erheblich. Brandenburg an der Havel beispielsweise verzeichnete in den vergangenen fünf Jahren bei den Angebotspreisen älterer Wohnungen eine Zunahme um 31,7 Prozent, während die Preise von Bestandsobjekten in Görlitz sogar um

38,7 Prozent zulegten. Allerdings sind Eigentumswohnungen in der Stadt an der Neiße mit einem Durchschnittspreis von 686 Euro pro Quadratmeter im bundesweiten Vergleich immer noch extrem günstig.

Auch überraschende Entwicklungen zeigt der Bericht auf. TAG-Vorstand Claudia Hoyer bezeichnet es zum Beispiel als „eigentlich nicht erklärbar“, warum die durchschnittliche Miete in Chemnitz zwischen 2012 und 2017 lediglich um 4,1 Prozent gestiegen ist. Denn die Nachfrage nach Wohnraum in der sächsischen Industriestadt hat deutlich zugenommen, wie Claudia Hoyer am TAG-eigenen Bestand aufzeigt, in dem der Leerstand kontinuierlich auf 5,7 Prozent gesunken ist. Karsten Jungk von Wüest Partner seinerseits erklärt das geringe Ausmaß der Mietsteigerung mit dem insgesamt immer noch hohen Leerstand in Chemnitz. Sobald dieser weiter abgebaut sei, so seine Vermutung, werde eine ähnliche Entwicklung wie in Leipzig mit deutlich anziehenden Mieten eintreten.

Schwer nachvollziehbar ist zudem, warum die Mieten in der Universitätsstadt Freiberg – die die Forschungsgesellschaft empirica zu den Schwarmstädten zählt – in fünf Jahren nur um 3,3 Prozent gestiegen sein sollen oder warum die Kaufpreise

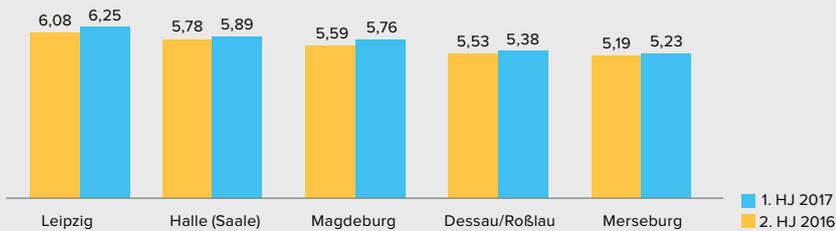


*Die durchschnittliche Miete stieg in Chemnitz zwischen 2012 und 2017 lediglich um 4,1 Prozent. Foto: TAG AG*

## Region Leipzig

- Innerhalb eines Jahres verzeichnet Magdeburg einen Anstieg der Medianmieten von 3,1% und toppt damit sogar Leipzig (2,8%). Auch die anderen regionalen Zentren verzeichnen Steigerungen von 0,7% bis 1,8%.
- Im Fünf-Jahres-Vergleich liegt Leipzig weiter vorne mit einer Mietensteigerung von 25%. Aber auch Magdeburg und Halle weisen Steigerungen von über 10% auf.
- Die stark gestiegene Kaufkraft (zwischen 11,3% und 20,8%) lässt die **Wohnkostenbelastungsquoten** überall sinken. In Merseburg sogar um 3,7%. Einzig in Magdeburg steigt die Belastung der Haushalte um 1,1% an.

### Wohnungsmieten (EUR/m<sup>2</sup>/Monat)



Quelle: TEAG Immobilien AG 2017

## Region Berlin/Brandenburg

- Auch in der **Mietentwicklung** liegt das Umland vor der Peripherie: Strausberg und Nauen weisen Steigerungen von 23,5% bzw. 20,8% innerhalb von 5 Jahren auf (2012 – 1. HJ 2017). Potsdam folgt mit 17,7%.
- Auch in Eberswalde und Nauen steigen die Mieten – um 12,8% bzw. 9,6%.
- Im Gegensatz zu anderen Regionen steigt die Wohnkostenbelastungsquote: In Berlin aufgrund des starken Mietenanstiegs auf durchschnittlich 31,6%, mancherorts liegt die Quote bereits bei 50%. Potsdam verzeichnet einen Anstieg von 4% und Strausberg um 1%.
- Leicht rückläufig ist die Quote in Eberswalde (1%) und Brandenburg/Havel (0,4%).

### Wohnungsmieten (EUR/m<sup>2</sup>/Monat)



Quelle: TEAG Immobilien AG 2017

## Region Erfurt

- Innerhalb eines Jahres erhöhten sich die Medianmieten um 0,9% in Erfurt bis 2,7% in Eisenach. Nur Weimar verzeichnet einen minimalen Rückgang um 0,3%.
- Im Fünf-Jahres-Vergleich entwickeln sich alle Städte positiv. Spitzenreiter sind Eisenach und Erfurt mit rund 11%.
- Durch die seit 2010 überall zweistellig gestiegene Kaufkraft sinkt die **Wohnkostenbelastungsquote**. So werden Haushalte beispielsweise in Gera leicht entlastet (um 0,8%).
- In Jena und Weimar, wo Haushalte 2017 bereits relativ hoch belastet sind (26,6% und 24,9%), steigt die Quote um 1,5% bzw. 1% an.

### Wohnungsmieten (EUR/m<sup>2</sup>/Monat)



Quelle: TEAG Immobilien AG 2017

älter Eigentumswohnungen im brandenburgischen Eberswalde innerhalb von fünf Jahren um 28,5 Prozent eingebrochen sein sollen. Das rund 50 Kilometer nordöstlich von Berlin gelegene Eberswalde ist mit der Regionalbahn bestens an die Hauptstadt angebunden und zieht zurzeit nicht wenige Haushalte an, denen Wohnungen in Berlin zu teuer geworden sind. Verblüffend wirkt auf der anderen Seite auch eine Preissteigerung von Neubau-Eigentumswohnungen in Eisenach um fast 109 Prozent innerhalb von fünf Jahren.

Hinter diesen Zahlen stehen methodische Schwierigkeiten: In den kleinen Städten können schon wenige Veräußerungen die Statistik stark beeinflussen, wie Karsten Jungk mit Blick auf die Kaufpreise erläutert. Bei den Mieten wiederum musste sich Wüest Partner mangels Daten über die Bestandsmieten auf die Auswertung der Angebotsmieten bei Neuvermietungen beschränken. Diese aber liegen tendenziell deutlich über den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen.

## Hohe Renditen erzielbar

Zu Vorsicht rät Karsten Jungk auch bei den Angaben zu den Renditen: Diese lägen momentan bei manchen Transaktionen deutlich unterhalb der im Wohnungsmarkt ausgewiesenen Werte. Dem Bericht zufolge können Investoren teilweise bemerkenswert hohe Renditen erzielen. Während die durchschnittliche Bruttorendite in Potsdam 4,7 und in Strausberg 6,5 Prozent beträgt, sind es in Magdeburg 7,8 Prozent, in Dessau-Roßlau 10,2 Prozent und in Görlitz sogar 11,8 Prozent.

Die Renditen seien dabei im vergangenen Jahr nur geringfügig gesunken, sagt TAG-Vorstand Martin Thiel. „Ostdeutschland steht für viele institutionelle Investoren noch immer nicht im Fokus“, begründet dies Karsten Jungk. Dabei bleiben die Renditeaussichten für Investoren auch in Zukunft gut. Das lässt zumindest die Analyse der Wohnkostenbelastung vermuten, die Wüest Partner vorgenommen hat. Demnach muss der Durchschnittshaushalt an allen untersuchten Standorten mit Ausnahme von Berlin und Potsdam weniger als 27 Prozent seines Einkommens für Miete und Nebenkosten ausgeben. Da die Einkommen steigen, ist die Wohnkostenbelastung in den meisten untersuchten Kommunen zuletzt stabil geblieben oder sogar leicht gesunken. „Das heißt für uns als Investor“, folgert Martin Thiel, „dass weiteres Potenzial für Mieterhöhungen besteht.“ *Christian Hunziker*

# Areal der Superlative

## Attraktive Flächen in exponierter Lage: Der AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE hat seine Kapazitäten noch längst nicht ausgeschöpft

Im Herzen des Ballungsraums Mitteldeutschland, unweit der boomenden Metropole Leipzig, wächst derzeit eines der größten Business-Areale der Region – der AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE. Seine Gesamtfläche von 316.900 Quadratmetern soll Investoren, produzierende Gewerbebetriebe, Logistikunternehmen und andere Dienstleister nach Sachsen locken.

Der Anfang ist schon gemacht. Nach dem offiziellen Baustart im Mai 2017 haben sich die ersten Gewerbe bereits angesiedelt. „Mit dem Buchgroßhändler Koch, Neff & Volckmar konnten wir ein namhaftes Unternehmen mit 185-jähriger Geschichte für eine der ersten Flächen gewinnen“, heißt es bei der BNP Paribas Real Estate GmbH, die mit der Vermietung und dem Verkauf der Teilflächen zwischen 2.000 und 4.000 Quadratmetern Größe beauftragt ist. Grundstückseigentümer des gesamten Areals ist das dänische Unternehmen Ejendomsanpartsselskabet af 31. Januar 1997.

Inzwischen kann sich der AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE über drei weitere große Unternehmensansiedlungen freuen. Die Translog Speditions GmbH mit Schwerpunkt auf

Lagerung, Transport und Schwertransport hat sich ebenso für den Standort entschieden wie das Familienunternehmen Max Weishaupt – einer der führenden Hersteller von Brennern, Heiz- und Brennwertsystemen, Solartechnik, Wärmepumpen und Gebäudeautomation. „Das Grundstück ist verkehrsgünstig gelegen – für die Versorgung unserer Kunden im Großraum Leipzig ideal“, begründet Geschäftsführer Siegfried Weishaupt die Standortwahl. Baubeginn für sein Unternehmen soll 2019 sein.

Darüber hinaus will die Kette 24-Autohof hier bis zum Jahr 2018 „eine der modernsten Raststätten der Region“ errichten, wie Dieter Vornhagen, Vertreter der dänischen Eigentümergesellschaft betont. Auf 38.000 Quadratmetern sollen 180 videoüberwachte Stellplätze für Fahrzeuge und 150 Sitzplätze in der Gastronomie mit Innen- und Außenbewirtung entstehen. Für Berufskraftfahrer ist ein Sanitärebereich vorgesehen. Bis 2018 steckt die 24-Gruppe 7,5 Millionen Euro in das Projekt. „Auch ein Fast-Food-Restaurant, ein Hotel und ein Kfz-Betrieb sind geplant“, so Dieter Vornhagen. Für Unternehmen,

die eine bezugsfertige Halle suchen, dürfte die Fläche 4 des AIRPORTPARKS LEIPZIG-HALLE eine interessante Option sein. Hier entsteht in Kooperation mit der Goldbeck GmbH aus Bielefeld ein modularer Hallenkomplex, dessen einzelne Flächen an produzierende Betriebe, Logistikunternehmen und Handwerker vermietet werden.

Diese können aus Grundflächen zwischen 1.500 und 2.500 Quadratmetern wählen. Die Hallen werden nach dem Baukastenprinzip individuell an den jeweiligen Bedarf angepasst und können nach einer bestimmten Nutzungsdauer erweitert oder verkleinert werden. Goldbeck liefert dabei nicht nur die Halle selbst, sondern stattdessen sie auf Wunsch gleich branchenspezifisch mit den nötigen Technologien und der erforderlichen Energieversorgung aus. Baubeginn für den Hallenkomplex auf Fläche 4 soll in diesem Frühjahr sein, Ende des Jahres kann er bezogen werden.

Der Standort des AIRPORTPARKS LEIPZIG-HALLE könnte kaum attraktiver sein, sind doch die Wege zwischen Straße, Schiene und Luft hier denkbar kurz. Der



Der AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE überzeugt durch seine optimale Lage und eine exzellente Anbindung an Straße, Schiene und Luftraum.  
Quellen: BNP Paribas Real Estate GmbH und Goldbeck GmbH

Gewerbepark auf dem einstigen Möbel-Erbe-Areal wird von der Bundesautobahn A9 und der Bundesstraße B6 eingerahmt und liegt nur fünf Kilometer vom Schkeuditzer Kreuz und der A14 entfernt. Ein weiteres Lage-Plus bildet das Internationale Logistikdrehkreuz mit seinen Global Playern DHL, AreoLogic, Lufthansa Cargo und Future Electronics in unmittelbarer Nachbarschaft. In Sichtweite befindet sich zudem der Namensgeber des AIRPORTPARKS – der Flughafen Leipzig-Halle mit 24/7-Service des zugehörigen Frachtflughafens.

Die tangierende Deutsche-Bahn-Strecke Magdeburg-Leipzig macht das vorhandene Verkehrsnetz perfekt. Der AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE liegt zu großen Teilen auf der Gemarkung der sächsischen Kleinstadt Schkeuditz. Um die Vermarktung der noch freien Grundstücksflächen weiter voranzutreiben, hat der Eigentümer die Verkehrsanbindung weiter optimiert. So erhielt die T-Kreuzung an der A9-Auffahrt Richtung Süden in den vergangenen Monaten eine vierte Zufahrt.

Sollte im Zuge dessen die Nachfrage steigen, bietet eine angrenzende 150.000 Quadratmeter große Entwicklungsfläche auf sachsen-anhaltischer Seite weiteres Potenzial. „Wir sind überzeugt davon, dass der AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE in naher Zukunft eine Blütezeit erleben wird. Schließlich werden Gewerbeflächen im Raum der beiden Großstädte immer stärker von Investoren und Unternehmen nachgefragt“, sagt Dieter Vornhagen. Das Gesamtinvestment in den AIRPORTPARK beläuft sich auf 110 Millionen Euro.

Grit Wolkowicz



So soll die Bebauung der Fläche 4 des AIRPORTPARKS aussehen: Die Goldbeck GmbH will hier einen modularen Hallenkomplex errichten.



*Komm zu uns  
und werde*

## Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)

### Zielgruppe:

Mitarbeiter aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Makler, Haus- und Immobilienverwaltungen sowie von Banken und Versicherungen, deren Tätigkeitsbereich die Immobilienwirtschaft ist.

Geprüfte Immobilienfachwirte sind qualifiziert für Aufgaben und Funktionen auf der Ebene des mittleren Managements in Immobilienunternehmen und in immobilienwirtschaftlichen Organisationseinheiten von Unternehmen anderer Branchen oder in selbstständiger Tätigkeit. Durch ein **umfassendes und vertieftes Verständnis von Kernprozessen der Immobilienwirtschaft** sowie durch umfassende Fertigkeiten können Immobilienfachwirte vielseitige Aufgaben eigenständig und verantwortlich wahrnehmen.

Umfang, Durchführung, Teilnahmegebühr, notwendige Anmeldeunterlagen und Voraussetzungen zur IHK-Prüfung unter [www.mfa-erfurt.de](http://www.mfa-erfurt.de)

Die Berufspraxis sollte einen immobilienwirtschaftlichen Hintergrund aufweisen.

### Gute Gründe für eine Weiterbildung bei der MFA

- Hoher Praxisbezug und umfangreiche Betreuung durch den Einsatz von Dozenten mit langjähriger Berufserfahrung in den jeweiligen Fachgebieten
- Bundesweit anerkannter Bildungsabschluss nach 1,5-jähriger Ausbildung
- Langjährige Kooperation zwischen der IHK und der MFA – zwei starke Partner treffen aufeinander

Veranstalter:

Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.  
Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt

Telefon: 0361/34 010-224  
Fax: 0361/34 010-236

E-Mail: [mfa@vtw.de](mailto:mfa@vtw.de) | [www.mfa-erfurt.de](http://www.mfa-erfurt.de)

Anspruchspartnerin: Frau Isabell Földner  
E-Mail: [isabell.fueldner@vtw.de](mailto:isabell.fueldner@vtw.de)



*Beginn  
7.9.2018*



# Hotelbauboom in Magdeburgs Innenstadt

**Mit ihrem Dom, der großen Geschichte, dem Hundertwasserhaus, herrlichen Parks, vielen anderen Sehenswürdigkeiten und als Veranstaltungsort, lockt Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt die Gäste**

Im Jahr 2008 wurden, laut Magdeburger Marketing-, Kongress- und Tourismusgesellschaft (MMKT), 485.419 Übernachtungen in gewerblichen Unterkünften (ab zehn Betten) gezählt. Abgesehen vom Jahr der Flut 2013 seien diese Zahlen kontinuierlich angestiegen. 2016 wurden insgesamt 629.559 Übernachtungen registriert. Das entspreche einer Steigerung von knapp 30 Prozent in den vergangenen neun Jahren. Lange Zeit war das Maritim Hotel, gegenüber dem Bahnhof, im Stadtzentrum unangefochten das erste Haus am Platze. Inzwischen haben auch andere Hotelketten das lukrative Pflaster an der Elbe für sich entdeckt.

Nur wenige Meter entfernt hat sich die B&B HOTELS GmbH ein Filetgrundstück in der Otto-von-Guericke-Straße für einen Hotelneubau gesichert. Projektentwickler ist die GP Papenburg Hochbau GmbH aus Halle (Saale). Mit dem fünfgeschossigen Gebäude wird eine Lücke geschlossen, die seit der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg geklafft hatte. Auf der bisherigen Brachfläche, nur etwa 200 Meter vom

Dom entfernt und direkt gegenüber dem Kulturhistorischen Museum, entstand in knapp zwölf Monaten ein funktionaler Neubau mit 113 Zimmern. „Wir interessieren uns für alle Standorte innerhalb Deutschlands, die verkehrsgünstig gelegen und gleichermaßen für Privatreisende und Geschäftsreisende interessant sind“, begründet

B&B-Geschäftsführer Max C. Luscher die Entscheidung, dort zu investieren. Magdeburg ist nach Halle (Saale) die zweite Niederlassung in Sachsen-Anhalt. Als Landeshauptstadt sei Magdeburg sehr attraktiv für alle Reisenden, egal ob für Sightseeing oder Geschäftstermine. Zu den Baukosten für das neue Objekt und weiteren Einzelheiten hält er sich bedeckt. „Es ist kein Geheimnis, dass sich Sachsen-Anhalt derzeit sehr er-



Max C. Luscher setzt auf den Standort Magdeburg. Fotos: B&B Hotels GmbH

VIELE BETTEN,  
ABER KEINE  
KONFERENZ-  
RÄUME

folgreich weiterentwickelt und dort Unternehmen expandieren“, sagt Max C. Luscher. Sein Development-Team sei stets auf der Suche nach passenden Grundstücken und Objekten. „Sobald wir eine

Möglichkeit sehen unser Hotelkonzept umzusetzen, nehmen wir den Standort unter die Lupe“, so der Geschäftsführer. Dabei müssten es nicht immer die A-Standorte sein, auch B- und C-Lagen mit guter Infrastruktur und einer angemessenen Anzahl an Unternehmen im Umkreis seien für die

B&B-Kette sehr interessant.

Obwohl die Lage des B&B Hotels, das Ende 2017 seine Pforten öffnete, bereits ausgezeichnet ist, geht es noch einen Tick exklusiver. Direkt am Domplatz wartet das „Motel One“ seit rund drei Jahren mit einer gelungenen Symbiose von Neubau und historischer Fassade auf. Dieses Hotel ist ebenfalls im Budget-Preissegment angesiedelt. Mit dem „Arthotel in der Grünen Zitadelle“ (dem Hundertwasserhaus) verfügt Mag-

deburg über ein weiteres exklusives Übernachtungsangebot, im Schatten des Domes. Das Drei-Sterne-Superior-Haus empfängt seit 2013 die Gäste.

Ein weiterer Hotelneubau entsteht derzeit am nördlichen Rand des Stadtzentrums auf dem Gelände des ehemaligen, seit zehn Jahren leerstehenden Altstadtkrankenhauses. Ein örtlicher Investor lässt dort für die „Ibis Styles“-Kette ein Hotel mit 144 Zimmern und Tiefgarage errichten. Der Eröffnungstermin ist für Ende 2018/Anfang 2019 vorgesehen.

MMKT-Geschäftsführerin Sandra Yvonne Stieger sieht in dem Hotelbauboom ein gutes Signal, fürchtet aber eine einseitige Entwicklung. Grundsätzlich spreche es für den Standort Magdeburg, dass im Bereich der Hotels investiert wird. „Mein Ansinnen ist es, dass alle Häuser am Standort genug Gäste haben, um am Markt bestehen zu können. Das ist eine Herausforderung, der wir uns stellen müssen“, sagt sie. Für Kongresse und Tagungen könnten die neuen Häuser nur geringe Raumkapazitäten anbieten. Aber gerade auf die Verfügbarkeit dieser Räume komme es für den Kongress- und Tagungsstandort an.

Christian Wohlt



Projektentwickler des Hotels ist die GP Papenburg Hochbau GmbH aus Halle (Saale).

# Getrieben durch hohe Nachfrage: Wer finanziert den Boom?

**Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, über die Stimmung unter deutschen Immobilienfinanzierern, Nischenprodukte und alternative Kapitalquellen**



Quelle: BF.direkt AG

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Das BF.Quartalsbarometer für das vierte Quartal 2017 zeigt einen ausgeglichenen Finanzierungsmarkt. Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern ist also gut?

**Francesco Fedele (FF):** Für mich und auch alle anderen überraschend haben wir den höchsten Jahreswert. Das Barometer hat sich dieses Jahr insgesamt wenig bewegt, was auf eine gute Finanzierungsbereitschaft hinweist. Der Wert stieg im vierten Quartal von 0,02 auf 0,6: Ein Wert von Null bedeutet eine ausgeglichene Stimmung am Markt. Es herrscht also keine Euphorie, was ich gut finde, aber eine Tendenz hin zu einer positiven Stimmung. Das spüren wir auch im Alltag. Es ist eher einfach, eine Finanzierung zu bekommen, aber nicht übertrieben einfach. Übertreibungen, die wir 2006 bis 2008 hatten, gibt es momentan nicht.

**IA:** Die Bodenpreise schnellen immer weiter in die Höhe. Das trifft für alle Ballungsräume zu. Es nehmen die Diskussionen zu, dass aufgrund dieser Kosten Projektentwicklungen immer schwieriger werden. Wie sehen Sie diese Entwicklung?

**FF:** Die steigenden Bodenpreise werden wir nicht ändern können. Eine hohe Nachfrage zieht natürlich steigende Preise nach sich bei nicht beliebig vermehrbaren Bo-

den für Wohnraum. Es trifft Ballungsräume wie Berlin, meiner Meinung nach aber auch Städte wie Leipzig. Dies macht Projekte nicht unbedingt einfacher. Schließlich sollten Entwicklungen mit einem vernünftigen Risiko-Ertragsprofil ausgestattet sein. Bedacht werden muss, dass für die steigenden Mieten am Ende jemand gefunden werden muss, der bereit ist, diese zu zahlen. An Baukosten und Bodenpreisen kann der einzelne Bauträger nicht viel ändern, und die Mieten können nicht endlos nach oben geschraubt werden. An der Marge kann man sicherlich etwas tun, aber das hat Grenzen. Irgendwann gibt es dann keine Finanzierungsmöglichkeit mehr.

**IA:** Im Gegenteil dazu steht der ländliche Raum, wobei hier nicht die Städte im Speckgürtel gemeint sind, die die Strahlkraft der großen Metropolen nutzen. Zeigen sich die Finanzierer bei Vorhaben dort vorsichtiger?

**FF:** Im ländlichen Raum muss man sehr genau hinschauen: Handelt es sich um B- und C-Standorte mit ordentlicher Infrastruktur und guter Arbeitsplatzsituation, dann ist eine Finanzierung kein Problem. Wenn die genannten Kriterien passen, lassen sich in meinen Augen dort momentan noch Immobilien zu attraktiven Konditionen erwerben, weil nicht die furchtbar hohen Einstiegspreise wie in den Metropolen gefordert werden. In einigen Regionen sind sicherlich die Baupreise etwas günstiger. Dort ist es für überregional tätige Finanzierer eher schwierig, da sie die Mikrolage nur eingeschränkt beurteilen können. In die Bresche springen dann Regional-, Volks- und Raiffeisenbanken sowie Sparkassen. Hier handelt es sich eher um einen regionalen Markt.

**IA:** Prognosen laufen meist nicht nur für das kommende Jahr, sondern decken vielmehr mittel- und langfristige Zeiträume ab. Spielen kritische Worst-Case-Szenarien in den Beurteilungen eine Rolle?

**FF:** Projektentwickler wie Geldgeber wägen natürlich die Risiken ihrer Transaktionen ab. Im Bürobereich sind beispielsweise eine

flexible Flächenaufteilung und Drittverwendungsfähigkeit wichtige Kriterien, im Wohnsegment die richtigen Standorte und Wohnungsgrößen. Wer nicht am Markt vorbeibaut, wird einen Käufer oder Mieter finden. In der Analyse von Geldgebern spielen Möglichkeiten der Drittverwendung eine wichtige Rolle. Wenn wir uns beispielsweise Micro-Living hinsichtlich der Finanzierung anschauen, dann achten wir genau darauf. Die offizielle Begründung für den Hype in diesem Segment ist, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen besteht, was nicht falsch ist.

**IA:** Das klingt einschränkend.

**FF:** Es gibt auch eine andere Seite: Wenn sich Mieter eine größere Wohnung nicht mehr leisten können, dann müssen sie sich verkleinern. Nur: Wie viele Menschen betrifft das? Wichtiger ist also die Drittverwendungsmöglichkeit. Können Wohnungen zusammengelegt werden? Kann aus drei Ein-Zimmer-Apartments mit nur wenig Mehrkosten eine große Wohneinheit werden? Das wäre der Idealfall. In Leipzig gibt es beispielsweise einen großen Denkmalschutzbestand, der für Micro-Living genutzt wird. Dort würde dann möglicherweise Denkmalschutz einen solchen Umbau nicht zulassen. Auf Gewerbeflächen ist diese Problematik ebenfalls anwendbar, nämlich bei Räumen, die auf eine bestimmte Berufsgruppe zugeschnitten sind. Was passiert, wenn diese Mieter ausziehen? Kann dann noch ohne eine höhere Investition vermietet werden? Ich sehe momentan eine Tendenz, dass beispielsweise an Standorten Micro-Living entsteht, wo aus meiner Sicht der Bedarf nicht wirklich da ist. Bei dieser Asset-Klasse muss man sich immer bewusst machen, dass es eben keine klassische Immobilie ist. Sowohl Finanzierer als auch Erwerber haben zum einen das Risiko des falschen Standortes, zum anderen kommt noch das Betreiberisiko dazu.

**IA:** „Kapitalsammelstellen aller Art“ rücken immer mehr in den Fokus. Warum?

**FF:** Banken refinanzieren sich am Kapital-

markt beispielsweise über Pfandbriefe und investieren geliehenes Geld. Unter Kapitalsammelstellen – ohne Banklizenz – fassen wir Pensionskassen, Versorgungswerke, Versicherungen zusammen. Sie haben zukünftige Zahlungsverpflichtungen und bekommen laufend Beiträge. Sie müssen sich Gedanken machen, wie sie Pensionsverpflichtungen für die kommenden Jahre abdecken. In der Vergangenheit investierten sie vor allem in Staatspapiere. Jetzt bringen diese Anlagen quasi keine Renditen mehr. Für die Kapitalsammelstellen bedeutet das, dass sie auf andere sichere Investitionen ausweichen müssen. Dazu gehören Immobilien.

**IA: Gibt es aus Ihrer Sicht in den kommenden Jahren neue Finanzierungsmodelle?**

**FF:** Wir haben ein paar neue digitale Formate wie Crowdfunding. Deren Volumen in Relation zum Gesamtmarkt würde ich als eher homöopathisch bezeichnen. Sie fokussieren sich auf Privatanleger. Diese sollten kritisch hinterfragen, ob die beispielsweise versprochenen fünf Prozent Rendite risikofrei sein können. Versorgungswerke und Pensionskassen waren früher im Immobilienmarkt eher inaktiv. Sie haben traditionell in Wertpapiere investiert. Nachdem es auf diese keine oder nur eine sehr geringe Rendite gibt, professionalisierten sie sich, schauten den Immobilienmarkt genauer an, analysierten die Chancen und bauten Prozesse auf. Die alternativen Finanzierer werden zukünftig stärker werden, Banken im Gegenzug immer mehr reguliert. Es ist aus meiner Sicht auch sehr gesund, wenn sich nicht nur

Banken um den Finanzierungsmarkt kümmern.

**IA: Welche Asset-Klassen bleiben aus Ihrer Sicht neben Wohnen und Büro langfristig erhalten?**

**FF:** Auf jeden Fall das seniorengerechte Wohnen – aufgrund des demografischen Wandels wird die Nachfrage langfristig ansteigen. Hier ist im Einzelfall jedoch eine Bedarfsanalyse, die die Besonderheiten und die Lage des Projekts berücksichtigt, zwingend notwendig. Damit verbunden ist die Frage, wie hoch die Mieten sein dürfen, damit mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit alles vermietet wird.

**IA: Neuer Liebling der Investoren sind dringend benötigte Büroimmobilien. Eine diversifizierte lokale Wirtschaft, eine robuste Bevölkerungsentwicklung und ein hoher Anteil an wissensintensiven Berufen bilden die Grundlage dafür. Wie wichtig wird diese Asset-Klasse aus Sicht der Finanzierer?**

**FF:** Es handelt sich bei Büroimmobilien um ein zyklisches Produkt. Entweder bauen alle Büros oder keiner. Dieses Segment hängt sehr stark am Arbeitsmarkt. Es ist also weniger eine immobilienwirtschaftliche Entscheidung als vielmehr eine volkswirtschaftliche. Heutige Büroentwicklungen kommen etwa in drei Jahren auf den Markt. Werden sie dann noch nachgefragt? In Berlin habe ich Bedenken, dass der Arbeitsmarkt parallel zu den ganzen Büroentwicklungen verläuft. Die Frage ist, ob sie sich nicht gegenseitig irgendwann die Preise kaputt machen. Langfristige Voraussagen halte ich derzeit für sehr schwierig, und sie ähneln eher dem Blick in eine Glaskugel.

**IA: Es drängen immer mehr ausländische Investoren auf den deutschen Markt. Nicht zuletzt eben auch in Berlin. Die Stadt kann unter den europäischen Hauptstädten ja noch mit vernünftigen Preisen aufwarten. Wie sehr kann internationales Kapital das Finanzierungsgefüge aus dem Gleichgewicht bringen?**

**FF:** Diese Investoren haben bereits einen großen Einfluss. Viele ausländische Kapitalgeber finden Berlin cool und die Preise in Relation zu anderen Hauptstädten immer noch niedrig. Sie vergleichen Berlin natürlich mit London und sind dann der Ansicht, Berlin sei ein Schnäppchenmarkt. Dann trennt sich für mich die Spreu vom Weizen: Die einen mögen die Stadt und investieren. Das sind die richtigen. Die anderen, die meinen, dass Berlin wie London oder New York wird, die werden sich aus meiner Sicht verrechnen. In England beispielsweise gibt es nur eine Metropole, und das ist die Hauptstadt. Hierzulande gibt es jedoch mehrere wichtige Märkte. Vielleicht sind diese nicht so groß, dafür aber genauso „sexy“. Ausländische Investoren spielen beim Geschosswohnungsbau im Eigentumsbereich eine große Rolle. Für diese Investoren ist eine große Sicherheit sowie ein stabiler Arbeitsmarkt von großer Bedeutung. Es gibt aber auch andere Kapitalgeber, die – teilweise aus wirtschaftlich weniger stabilen Herkunftsländern als Deutschland kommend – hierzulande einen sicheren Hafen suchen. Diese Gruppe kauft nicht, weil sie eine hohe Rendite erzielen will, sondern Werterhalt sucht. Diese Entwicklung kann gerade in Berlin zu den Preissteigerungen beigetragen haben.

**IA: Welche Entwicklung erwarten Sie für das Jahr 2018?**

**FF:** Auf der Zinsfront passiert aus unserer Sicht vor Jahresmitte nichts. Die EZB hat angekündigt, auf reduzierter Basis das Anleiheprogramm fortzuführen. Das bedeutet aber unter dem Strich, dass das Engagement der EZB bei Staatsanleihen weiter wächst. An den Leitzinsen wurde jedoch nichts verändert. In Deutschland geht es uns konjunkturmäßig gut, im restlichen Europa ist das nicht ganz so optimal. In Bezug auf den Immobilienfinanzierungsmarkt erwarte ich, dass die alternativen Immobilienfinanzierungsinstrumente wachsen werden. Im Augenblick sehen wir, was den Gesamtmarkt anbetrifft, ihren Anteil bei zehn Prozent. Unserer Meinung nach wird dieser Wert auf bis zu 30 Prozent steigen. Wir werden insgesamt weiter einen gesunden Markt haben. Jeder Entwickler wird Eigenkapital bringen, die Zinsersparnis in Tilgung investieren müssen. Die Preissteigerungen sind eben nicht getrieben durch einen außer Rand und Band geratenen Finanzierungsmarkt, sondern durch eine erhöhte Marktfrage. Der Markt funktioniert also nach wie vor – dies gilt auch für das Jahr 2018.

*Interview: Ivette Wagner*

## BF.Quartalsbarometer Q4/2017

### Barometerwert steigt zum Jahresende wieder an



Quelle: bulwiengesa AG / BF.direkt AG

# Immer zur richtigen Zeit

**Jakob Mähren hat ein Näschen fürs richtige Timing. Deshalb lohnt sich ein Blick auf die Ankaufs- und Verkaufspolitik seiner Mähren AG.**

Wenn es um spektakuläre Transaktionen von Wohnimmobilien in Berlin und Mitteldeutschland geht, hat nicht selten die in der Hauptstadt ansässige Mähren AG ihre Hände im Spiel. In der Hauptstadt verkaufte sie im Herbst ein Portfolio von weit über tausend Wohnungen an ADO Properties, und in Mitteldeutschland machte sie mit der Veräußerung von rund 600 Einheiten in Magdeburg, Halle (Saale) und Leipzig an Brack Capital von sich reden. „Wir haben die aktuell sehr günstige Marktsituation für Verkäufe genutzt, um unsere Liquiditätsbasis für neue Ankaufsvorhaben im großen Stil signifikant zu stärken“, sagt dazu Firmengründer und CEO Jakob Mähren.

Das klingt ehrgeizig. Und ehrgeizig ist Jakob Mähren ohne Zweifel. Jedenfalls ließ er sich nicht viel Zeit, um ins Immobiliengeschäft einzusteigen: Kurz nach der Jahrtausendwende – da war er zarte 19 Jahre alt – erwarb er mit dem Geld, das er sich in der Endphase des Neuen Markts verdient



Foto: Mähren AG/Richard Bejick

hatte, seine ersten Berliner Wohnimmobilien. Damit legte er die Grundlage für ein Unternehmen, das im Jahr 2017 rund 300 Millionen Euro in Immobilien investierte.

## Verkauf zum Höchstpreis

Bemerkenswert ist allerdings weniger die schiere Größe des 2002 gegründeten Unternehmens – gut 1.500 Wohneinheiten bilden das Portfolio der (nicht börsennotierten) Mähren AG – als vielmehr die Souveränität, mit welcher der Firmengründer bisher auf den Wellen des Immobilienmarkts surfte. Ein erstes Mal im großen Stil als Verkäufer tätig wurde Jakob Mähren 2007 – also ziemlich genau zu dem Zeitpunkt, zu dem die Preise ihren Höhepunkt erreicht hatten, um anschließend in den Wirren der Lehman-Pleite und der weltweiten Finanzmarktkrise in den Keller zu rauschen. In der Folge nutzte Mähren die günstigen Einstiegspreise, um wieder als Käufer auf den Plan zu treten. Dabei konzentrierte er sich auf damals noch günstige Berliner Innenstadtlagen wie Neukölln und Wedding – also genau diejenigen Lagen, die

anschließend die stärkste Preissteigerung erlebten.

Ende 2014 wechselte Jakob Mähren wieder auf die Verkäuferseite und trennte sich von einem Portfolio von 835 Wohnungen. Mit dem Verkaufserlös erweiterte er den Aktionsradius: Hatte er sich zuvor ganz auf Berlin konzentriert, nahm er jetzt auch aufstrebende Städte in Mitteleuropa wie Magdeburg, Leipzig, Dresden und Halle (Saale) in den Blick. Dabei übernahm er diejenigen Wohnhäuser, die er jetzt unter Vermittlung von Engel & Völkers Investment Consulting an Brack Capital verkaufte.

Hat Jakob Mähren etwa den Glauben an die mitteleuropäischen Standorte verloren? Das nicht, versichert der immer noch junge Firmenchef. Aber er nutzt die stark gestiegenen Preise, um Kasse zu machen. Erworben hatte er die Objekte nach eigenen Angaben zum 13- bis 15-fachen der jährlichen Mieteinnahmen; der jetzige Verkaufspreis liegt oberhalb des 20-fachen. „Dass die Preise so schnell steigen würden“, räumt er ein, „habe ich nicht vermutet.“ Dabei bezweifelt er, dass die Preise sich auf dem jetzigen Niveau halten werden.

GLAUBEN  
AN MARKT  
NICHT  
VERLOREN

„In Halle (Saale) und Magdeburg sehe ich die Preise nicht auf Dauer oberhalb des 20-fachen“, sagt er. Denn die Nachfrage der Mieter sei in diesen Städten nicht so groß wie in Leipzig und besonders in Berlin.

Auch in der Hauptstadt haben die hohen Preise Jakob Mähren in diesem Jahr dazu motiviert, über 1.000 Wohnungen zu veräußern – in diesem Fall an ADO Properties. „Zu den Eckdaten, zu denen ich verkaufe, würde ich nicht kaufen“, kommentiert er dies und klingt dabei selber erstaunt über die Erlöse, die er bei den Verkäufen erzielen konnte. Allerdings betont er, dass sich der Kauf für einen Investor mit anderer Strategie trotzdem rechnen könne. Jakob Mähren selber versteht sich als Bestandshalter und strebt – von Ausnahmen wie dem mitteldeutschen Portfolio abgesehen – eine Haltedauer von mindestens fünf Jahren an.

Was aber macht Jakob Mähren nun mit dem Geld aus den Verkäufen? Ganz einfach: Er investiert es neu. So hat er zum Beispiel vor kurzem auf der Elbinsel Werder in Magdeburg von einem Berliner Privatinvestor ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten erworben. Damit habe die Mähren AG „die Gelegenheit genutzt, ein nachhaltiges Investment an einem gefragten Wohnstandort für eine attraktive Rendite zu tätigen“, sagt Annett Lorenz-Kürbis, Leiterin der Magdeburger AENGEVELT-Niederlassung, die die Transaktion vermittelt hat. Grundsätzlich ist Jakob Mähren auch an Objekten interessiert, die für andere Investoren zu kompliziert sind, weil zum Beispiel die Unterlagen nicht vollständig vorliegen oder das Gebäude von Hausschwamm befallen ist. Positiv wirke sich zudem aus, dass sein Unternehmen über ein gutes Netzwerk

bei Maklern verfüge, so der Unternehmer. Und weil er sich als „fairer Geschäftspartner“ erwiesen habe, der eine „professionelle, unkomplizierte Abwicklung“ garantiere, würden Eigentümer gern an die Mähren AG verkaufen. Dabei hängt die genaue Investitionsstrategie vom Standort ab. In Berlin kauft Jakob Mähren Wohnimmobilien in der gesamten Stadt – und auch in Umlandgemeinden. In Leipzig kommt ebenfalls fast jeder Stadtteil in Frage. Zurückhaltender ist er in Halle und Magdeburg: Dort konzentriert er sich auf die Innenstadt, da „das Vermieten nicht so einfach ist wie in Berlin“.

## Jetzt auch Gewerbeimmobilien

Darüber hinaus hat sich der Berliner Unternehmer ein neues Geschäftsfeld erschlossen: Erstmals erwarb er eine rein gewerblich genutzte Immobilie. Das in einem Off-Market-Deal übernommene Objekt in der Nähe des Kurfürstendamms zeichnet sich durch relativ niedrige Bestandsmieten aus, die bei der Erneuerung der Mietverträge erheblichen Spielraum nach oben bieten. „Gewerbeflächen sind stark gefragt“, begründet Jakob Mähren die Ausweitung seiner Aktivitäten. Zudem hätten Gewerbeimmobilien den Vorteil, politisch weniger stark reglementiert zu sein als Wohnimmobilien. Folgerichtig ist er auf der Suche nach weiteren Gewerbeobjekten in Berlin und möglicherweise auch in Leipzig, nicht aber in anderen mitteldeutschen Städten. Und noch ein drittes Standbein ist dazu gekommen: Mit einem sechsstelligen Euro-Betrag hat sich die Mähren AG an einem Startup beteiligt, das im Co-Living-Geschäft tätig ist. Die Projects XYZ GmbH mietet Wohnflächen an, um die einzelnen Zimmer dann möbliert und voll ausgestattet an Young Professionals weiterzuvermieten. Diese sollen sich als Teil einer Community verstehen und entsprechend bereit sein, höhere Mieten zu akzeptieren. Projects XYZ tritt damit in Konkurrenz zu Medici Living, einem bereits etablierten Anbieter solcher Co-Living-Modelle. „Den Eigentümern bietet das Konzept eine langfristige und hochwertige Flächenauslastung“, nennt Jakob Mähren den Vorteil. „Und die Plattformnutzer profitieren von einem komfortablen und sehr flexiblen Wohnungsservice.“ Doch das ist noch nicht alles: Auch im hergebrachten Tätigkeitsfeld als Wohnungsinvestor will Jakob Mähren weiter wachsen. Dafür hat er Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern und positiver demografischer Entwicklung im Blick – und zwar bundesweit. Christian Hunziker



Berlin: In seinem Heimatmarkt Berlin kaufte die Mähren AG auf der Rostocker Straße und der Sonnenallee.



Magdeburg: Auf der Elbinsel Werder nahe dem Zentrum kaufte die Mähren AG ein vollvermietetes viergeschossiges Mehrfamilienhaus. Die 1900 errichtete und 1999 umfassend sanierte und modernisierte Immobilie verfügt über etwa 930 Quadratmeter Wohnfläche sowie acht Pkw-Stellplätze.

Quelle: Mähren AG

# Das Comeback des offenen Fonds

Fondsgesellschaften haben in letzter Zeit mehrere offene Immobilienfonds aufgelegt. Geld von Anlegern finden sie leicht – doch die Suche nach passenden Immobilien ist eine Herausforderung.



Das World Trade Center in Dresden ging 2017 zu großen Teilen an einen offenen Immobilienfonds von Deka.

Foto: POLIS Immobilien AG

mit dem umgekehrten Problem zu kämpfen haben: Sie ziehen so viel Kapital von Anlegern an, dass sie dieses kaum investieren können. Laut dem Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) flossen in den ersten acht Monaten des Jahres 2017 3,4 Milliarden Euro in offene Immobilienfonds. „Genau wie institutionelle Anleger wollen auch Privatinvestoren derzeit verstärkt in Immobilien investieren“, begründet Michael Schneider, Geschäftsführer der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft, diese Entwicklung.

Erstaunlich ist dieser hohe Mittelzufluss, da zahlreiche Fonds zeitweise gar keine neuen Gelder annehmen. Das gilt zum Beispiel für den Leading Cities Invest, den die

KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft 2013 aufgelegt

hat. Nachdem die Fonds-

manager im Sommer 2017

mit dem Bürogebäude

Nerviens 85 in Brüssel

des zwölfte Objekt für

den Fonds erworben

hatten, verkündeten sie

erst einmal einen Cash

Stop. Neues Geld ak-

zeptierten sie erst im Sep-

tember 2017 wieder mit der

Begründung, die Akquisition von

zwei neuen Objekten sei in Vorbereitung.

Hintergrund dieser Maßnahme: Ohne An-

nahmebegrenzung würde die Liquiditäts-

quote steigen – und das wäre abträglich für

die Rendite, da es für liquide Mittel derzeit

fast keine Zinsen gibt.

Eine andere Politik verfolgt die Commerz

Real mit ihrem Flaggschiff, dem seit 45 Jah-

ren existierenden Fonds hausInvest. „Unser

oberstes Ziel ist es, den Fonds immer offen

zu lassen“, sagt Gerd Johannsen, Pressespre-

cher von Commerz Real. Nach seinen Wor-

ten fließen jeden Monat rund 100 Millio-

nen Euro Anlegergelder in den Fonds. Die-

se investieren die Fondsmanager beispie-

CASH STOP  
FAST  
SCHON  
NORMALITÄT

Swiss Life Living + Working heißt das Produkt, mit dem die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) in diesem Jahr in den Vertrieb gegangen ist. Es handelt sich um einen offenen Immobilienfonds, der Geld von Privatanlegern einsammelt und dieses europaweit in Immobilien der Nutzungsarten Gesundheit und Wohnen (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working) investiert. Von einem „wichtigen Schritt“ spricht Ingo Hartlief, Sprecher der Geschäftsführung der Swiss Life KVG, „da wir hiermit in das Privatkundensegment eintreten“.

Doch Moment mal. War da nicht etwas mit offenen Immobilienfonds? In der Tat: Dieses Produkt litt in ganz besonderer Weise unter der Finanzmarktkrise, die im Gefolge der Lehman-Pleite 2008 die Weltwirtschaft erschütterte. Denn innerhalb kurzer Zeit gaben viele Anleger, die ihr Geld in offene Fonds gesteckt hatten, ihre Anteile an die

Fondsgesellschaft zurück und brachten diese damit in größte Nöte. Denn da sich die Immobilien nicht so schnell verkaufen ließen – und schon gar nicht in einem fallenden Markt –, hatten die Gesellschaften nicht ausreichend Liquidität, um die Rückgabewünsche zu erfüllen. Die Folge war, dass die offenen Fonds geschlossen werden mussten – sprich: Die Rücknahme von Anteilen wurde ausgesetzt. Noch heute steckt deshalb Anlegergeld in einst sehr beliebten Fonds wie dem SEB ImmoInvest und dem CS Euroreal fest.

## Annahmebegrenzung für gute Rendite

Geradezu paradox wirkt es, dass diejenigen Fonds, die sich am Markt halten konnten oder neu aufgelegt worden sind, heute



Dieses Bürogebäude in Amsterdam wurde für den Swiss Life Living + Working erworben.  
Quelle: Swiss Life KVG/Axel Stephan Fotodesign

weise in die Modernisierung bestehender Fondsobjekte. Denn wie alle Investoren stehen sie in der derzeitigen Boomphase des Immobilienmarkts vor dem Problem, überhaupt attraktive Immobilien zu vertretbaren Preisen zu finden, die sie für den Fonds erwerben können.

Wie akut dieses Problem ist, stellte Commerz Real bei der Vorbereitung seines eigentlich 2017 geplanten Wohnimmobilienfonds fest. „Wir waren uns nicht mehr sicher, ob wir den Fonds mit Immobilien gefüllt bekommen hätten“, begründet Gerd Johannsen, warum das Unternehmen letztlich auf die Auflage des Fonds verzichtet hat.

## Invest in geförderte Wohnungen

Erfolgreicher ist die Hamburger Fondsgesellschaft Union Investment, die in diesem Jahr gemeinsam mit dem Wohnimmobilienspezialisten ZBI den Fonds Unilmmo: Wohnen ZBI auf den Markt gebracht hat. Dabei handelt es sich um das erste Privatanleger-Produkt, mit dem die Hamburger ausschließlich in Wohnimmobilien investieren – und das gleich in großem Stil: Bereits in der ersten Zeichnungsphase wurden 620 Millionen Euro eingesammelt und zum großen Teil auch schon investiert, unter anderem in Wohnanlagen in Sachsen, Sachsen-Anhalt (Dessau; siehe Seite 26) und Nordrhein-Westfalen.

Ein weiterer Wohnimmobilienfonds könnte demnächst hinzukommen. Die Hamburger Lloyd Fonds AG bereitet einen offenen Fonds vor, der in öffentlich geförderte Wohnungen investiert. Bemerkenswert daran ist, dass Lloyd Fonds dafür ursprünglich das Vehikel einer Aktiengesellschaft vorsah. Das habe sich aber nicht realisieren lassen, sagt der Vorstandsvorsitzende Torsten Teichert. Denn das Feedback des Marktes habe gezeigt, „dass deutsche Investoren die Struktur einer Immobilien-AG nicht mögen und ausländische Investoren sich nicht mit einer Rendite von drei bis vier Prozent zufriedengeben“. Der jetzt geplante Fonds wird Torsten Teichert zufolge sowohl in Neubauten als auch in Bestandsimmobilien investieren.

Zu hohe Renditeerwartung dürfen Anleger bei offenen Immobilienfonds im Übrigen nicht haben: Nach Angaben der Ratingagentur Scope schütteten die offenen Immobilienfonds 2016 im Durchschnitt 2,4 Prozent an die Anleger aus.

Christian Hunziker

# „Der Markt ist in einer Hochpreisphase“

**Offene Immobilienfonds müssen in der jetzigen Marktphase sehr selektiv ankaufen. Diese These vertritt Sonja Knorr, Analystin bei der Berliner Ratingagentur Scope Analysis.**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Vor einigen Jahren schien der offene Immobilienfonds so gut wie tot zu sein. Täuscht der Eindruck, dass er jetzt wieder quicklebendig ist?

**Sonja Knorr (SK):** Tatsächlich kommen neue Fonds auf den Markt, und die bestehenden Produkte verzeichnen so große Mittelzuflüsse, dass die Fondsgesellschaften diese zum Teil einschränken müssen. Denn sie stehen vor der Herausforderung, genügend Immobilien zu finden, die ihren Anlagekriterien entsprechen.

**IA: Welche Immobilienarten suchen denn die Fonds?**

**SK:** Vielfach sind es die klassischen Core-Assets, also erstklassige Büroimmobilien, Shoppingcenter und zunehmend auch Hotels. Weil aber in diesem Segment ein großer Konkurrenzdruck herrscht, kommt es zu Ausweichtendenzen, was Lage und Immobilientypus betrifft. Auch Fonds gehen jetzt in B-Städte und akzeptieren Immobilien, die einen gewissen Leerstand aufweisen.

**IA: Die Preise sind seit Jahren gestiegen. Laufen die Fonds da nicht Gefahr, zu überbewerteten Preisen einzukaufen?**

**SK:** Natürlich ist der Markt in einer Hochpreisphase. Die Frage ist, wie gut ein Portfolio das abfedern kann. Die Werte von Objekten, die schon länger zum Portfolio gehören, werden nur langsam hochgezogen, da deutsche Bewerter – anders als ihre angelsächsischen Kollegen – auf die nachhaltig erzielbaren Werte abstellen und Schwankungen so weniger stark abgebildet werden. Die neuen Fonds müssen in der Tat sehr selektiv ankaufen, um für einen möglichen Wertverlust Vorsorge zu treffen. Bei Büroimmobilien zum Beispiel sind langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern von Vorteil. Und bei Wohnimmobilien geht es darum, einen Mehrwert zu generieren, also zum Beispiel sie energetisch zu sanieren oder Dachgeschosse auszubauen.



Analystin Sonja Knorr

Quelle: Scope

**IA: Könnte es nicht trotzdem sein, dass gerade die neuen Fonds bei einer Abschwächung des Marktes in ernsthafte Schwierigkeiten kommen?**

**SK:** Auszuschließen ist nichts. Die neuen gesetzlichen Regelungen haben das Produkt zwar krisenfester, aber nicht krisensicher gemacht. Auch wenn Neuanleger ihre Anteile jetzt mindestens 24 Monate halten und die Anteilsrückgabe ein Jahr im Voraus ankündigen müssen, bleibt der grundsätzliche Widerspruch bestehen, dass die Immobilie ein langfristiges Anlageprodukt ist, während Anleger mittelfristig über ihr Geld verfügen wollen. Zudem haben die älteren Fonds ja auch Bestandskunden, die Anteile von bis zu 30.000 Euro pro Halbjahr an die Fondsgesellschaft zurückgeben können. Weil sich Immobilien nun einmal nicht so schnell verkaufen lassen, kann es durchaus sein, dass die Schließung eines

Fonds wieder einmal ein adäquates Mittel sein wird, um die Anleger zu schützen.

**IA: Apropos Schließung: Wie heftig hat es eigentlich die Anleger der offenen Immobilienfonds getroffen, die nach der letzten Krise geschlossen wurden?**

**SK:** Das ist von Fonds zu Fonds unterschiedlich. Tendenziell haben vor allem diejenigen Anleger hohe Verluste gemacht, deren Fonds ihr Immobilienportfolio in der Hochpreisphase des Marktes aufgebaut haben und zu Beginn der Abwicklungsphase Immobilien zu niedrigen Preisen verkauft haben, während diejenigen Fonds, die mehr Zeit für die Abwicklung hatten, vom Aufschwung des Markts profitiert haben. Genaueres werden wir wissen, wenn wir unsere aktuell in Erstellung befindliche Studie zu diesem Thema abgeschlossen haben.

Interview: Christian Hunziker

## IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

# Die letzte Nacht auf der Titanic ... (oder doch erst die vorletzte?)

Ich war wieder auf der EXPO REAL in München. Tausende von Männern in dunklen Anzügen, deutlich weniger Frauen. Und auch weniger Krawatten zu den Anzügen. Ich beobachte seit einiger Zeit, dass Krawatten aus der Mode kommen. Ich gebe zu, ich selber binde immer seltener ein um. Dabei wäre die EXPO REAL 2017 durchaus geeignet gewesen, sich festlich zu schmücken.

Alle, na sagen wir fast alle, waren bester Stimmung. Die Geschäfte laufen prächtig, jedenfalls für diejenigen, die etwas (Gutes) zu verkaufen hatten. Immer weniger Objekte bei steigender Nachfrage bedeuten immer höhere Preise, teils in aberwitzigen Größenordnungen.

Zwei Bilder schwirrten durch meinen Kopf. Eines davon war „Die letzte Nacht auf der Titanic“. Tolle Stimmung, großer Ballsaal, festlich erleuchtet, alle prächtig herausgeputzt und bester Stimmung, die Kapelle spielt stimmungsvolle Lieder. Aber keiner weiß, dass der Eisberg da draußen schon lauert. Er ist noch ein Stück weit weg, aber schon da, mit seinen scharfen Kanten, die das Schiff zum Sinken bringen werden. Und das fährt mit Volldampf darauf zu. Es ist nur noch nicht klar, wann das Rendezvous stattfindet.

Das zweite Bild in meinem Kopf war „Die Reise nach Jerusalem“. Sie kennen doch das alte Spiel von Kindergeburtstagsfeiern. Die Kleinen laufen um Rücken an Rücken gestellte Stühle herum und müssen sich auf Kommando setzen. Das Problem: Es gibt einen Stuhl weniger, als Kinder darum herum laufen, eins bleibt also stehen.

So ähnlich stelle ich mir das auf dem Immobilienmarkt vor: Der letzte, der teuer einkaufte und noch nicht verkaufte, wenn die Titanic den Eisberg trifft, hat ein Problem. Der bleibt stehen oder besser: Auf seiner Immobilie sitzen!

Das Verrückte ist, dass das alle wissen. Jeder gibt im Gespräch die gleiche Einschätzung ab. Aber jeder geht selbstverständlich davon aus, dass es ihn nicht trifft. Und das es noch ein wenig dauert. Nur sehr vereinzelt – und auf den Podien bei der EXPO REAL immer in der Minderheit – gab es Stimmen, die sagten, dass man beim der-

zeitigen Preisniveau nicht mehr kaufen wird, sondern lieber den vorhandenen Bestand entwickelt und abwartet. Schön, wenn man einen Bestand hat, den man entwickeln kann. Die Meisten haben das nicht.

Wahrscheinlich haben diejenigen, die auf Zeit setzen, sogar recht: Solange sich die Staaten aufgrund der niedrigen Zinsen entschulden und ausgeglichene Haushalte präsentieren können, besteht auf politischer Ebene nur geringer Handlungsdruck, der ungesunden Zinslandschaft ein Ende zu bereiten. Wahrscheinlich also doch erst der vorletzte Abend auf der Titanic.

### Zeche zahlen alle

Die Zeche zahlen müssen wir alle, jedenfalls in unserer Eigenschaft als Versicherungskunden oder Inhaber von Ansprüchen gegen Pensionsfonds oder Versorgungswerke. Banken werden bei der nächsten Immobilitätsfahrt nur wenig involviert sein. Seit 2008 laufen die Kreditvergaben im Immobilienbereich sehr restriktiv, und die Beleihungsgrenzen sind weit weg von den Marktpreisen. Im Wesentlichen wird von den genannten Kapitalsammelstellen mit Eigenkapital gekauft. Zu Renditen im Bereich von zwei bis drei Prozent. Auf dem Papier.

Nach tatsächlichen Kosten bleiben vielleicht noch ein oder anderthalb Prozent, die dann bestenfalls der Inflationsrate entsprechen. Wenn die Marktpreise sinken sollten, dreht das Ganze ins Negative. Das führt dazu, dass Pensions- und Versorgungsansprüche sich auf lange Sicht am unteren Ende bewegen werden und auch Lebensversicherungen kaum noch den (sicher weiter sinkenden) Garantiezins erwirtschaften können.

Und was heute nicht gespart und verzinst wird, fehlt ja morgen. Aber das was fehlt, haben sich heute die öffentlichen Haushalte einverleibt, die von den niedrigen Zinsen am meisten profitieren. Ausgeglichene Haushalte auf Kosten der heutigen Sparer und Beitragszahler, die morgen wieder unterstützt werden müssen. Spätestens dann schreien wieder alle nach dem Staat, Stichwort „Altersarmut“.

Aber vielleicht haben Sie ja Glück und sind zufällig Kunde einer Versicherung, die bei der anstehenden Reise nach Jerusalem einen Stuhl erwischen wird.

---

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

---



Quelle: Sebastian Willnow

# REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND



**Donnerstag, 26. April 2018**

Messehaus Leipziger Messe

## Mitteldeutschlands größter IMMOBILIEN-FACHKONGRESS

**Alle Immobilienmärkte an einem Tag!**

- Immobilienmarkt Leipzig
- Städte Mitteldeutschlands kompakt
- Digitalisierung
- Industrie- und Gewerbeflächentag



**JETZT  
ANMELDEN!**

Kongresspartner:



# Veranstaltungen 2018

## 1. HALBJAHR 2018

### IMMOBLIENGESPRÄCHE

#### 4. UND 5. BERLINER IMMOBLIENGESPRÄCH KW 7 und 23

#### 1. POTSDAMER IMMOBLIENGESPRÄCH 1. März

#### 11. HALLENER IMMOBLIENGESPRÄCH KW 11

#### 15. THÜRINGER IMMOBLIENGESPRÄCH ERFURT 13. März

#### 11. LEIPZIGER IMMOBLIENGESPRÄCH KW 24

#### 14. THÜRINGER IMMOBLIENGESPRÄCH JENA KW 24

### MESSEN / KONGRESSE

#### 3. BERLINER IMMOBILIENKONGRESS 21. März dbb forum

#### REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND 26. April Messehaus, Leipziger Messe

#### 1. MÜNCHNER IMMOBILIENKONGRESS KW 20

# Impressum

## IMMOBILIEN AKTUELL

### Herausgeber

Michael Rücker  
W&R Media KG  
Richterstraße 7  
04105 Leipzig  
[ruecker@WundR.de](mailto:ruecker@WundR.de)

### Redaktionsleitung

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

### Layout

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

### Autoren

Esther Goldberg  
Steffen Höhne  
Christian Hunziker  
Bettina Klemm  
Dr. Josef Meyer  
Kristina Pezzei  
Gerd Schmidt  
Carolin Wilms  
Christian Wohlt  
Grit Wolkowicz

### Anzeigenverkauf

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

### Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

### Bildnachweis

Shutterstock:  
S. 1, 31, 33, 68: SofiaV  
S. 30: Regular  
S. 11: wanpatsorn  
S. 20: LiliGraphie; caimacanul;  
FabrikaSimf; Sorapop Udomsri  
S. 21: Monkey Business Images  
S. 38: James Steidl; pixelliebe  
S. 40: Chodyra Mike; Fisher Photostudio  
S. 42: asharkyu  
S. 43: sabthai

IN EINER WELT IM WANDEL  
**WÄCHST LEIPZIG WIEDER  
ÜBER SICH HINAUS.**

Für die passende  
Immobilie besuchen Sie  
unser Immobilienportal:

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

**IN DER MESSESTADT VOR ORT,  
ZU HAUSE IN GANZ MITTELDEUTSCHLAND**

Wir beraten Sie bei der Vermarktung von Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, sind kompetenter Ansprechpartner für Investoren und bieten maßgeschneidertes Property Management.

**Sprechen Sie mit uns: 0341-711 88-0**

Treffen Sie uns auf der **REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND** am 26. April 2018.



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

