

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

HANDWERKER- MANGEL

Infrastruktur ächzt
unter dem Bauboom

CHANCEN FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM?

Wie können Großstädte entlastet werden?

LEIPZIG FEST IM BLICK

DKW-Gruppe will 40 Millionen investieren





UNDER CONSTRUCTION

Hip, hip, Schwarmstadt



Der Jubelchor erklingt in überregionalen Gazetten: Die jungen und hippen Schwarmstädte lassen Experten sprachliche Volten drehen, und Texter fühlen sich à la Heinrich Heine zu großen Schwüren verpflichtet. immowelt.de hat also festgestellt, dass junge Menschen verstärkt in mittelgroße Städte im Osten (auch in den Süden, aber das interessiert hier gerade nicht!) ziehen – mit Universitäten, modernen Jobangeboten und bezahlbaren Mieten. Günstigste neue Schwarmstadt ist nach jener Berechnung Chemnitz mit fünf Euro Mietpreis pro Quadratmeter, gefolgt von Magdeburg (5,80 Euro) und Erfurt (7,10 Euro). Zum Einordnen: In Gesamtdeutschland liegt der Mietpreis im Schnitt bei 7,30 Euro.

So schön, so verführerisch. Trotzdem ist der Erfurter Student davon überzeugt, dass er sich eben die Wohnung, die er möchte, nicht leisten kann. Neubauten kommen gar nicht in Frage, saniertes Bestand scheint für den klammen Geldbeutel ebenfalls eine Spur zu großwahnstimmig. Doch: Es ist in den kommenden Monaten nicht davon auszugehen, dass die Mieten einen Sturzflug nach unten erleben. Es wird gebaut, was die Infrastruktur aushält. Neues entsteht, Altes wird aufgehübscht. Trotzdem sprechen die Experten von immowelt.de vom „Neuen Boom im Osten“. Ob sie in den vergangenen Jahren in einem von der Außenwelt abgeschlossenen Areal lebten? Ob sie den Kometen am Immobilienhimmel nicht gesehen haben?

In einer anderen Studie kommen sie zu dem Schluss: „Eine Auswertung der Immobilienplattform immowelt.de zeigt, dass die Mieten in deutschen Großstädten seit 2012 um bis zu 51 Prozent gestiegen sind. Auch in manch kleinerer Stadt müssen Mieter tiefer in die Tasche greifen.“ Na Mensch! Da kommt der Osten eher weit hinten, denn hier haben die Preise keinen übergroßen

Sprung hingelegt: Chemnitz (plus sechs Prozent) und Jena (plus ein Prozent) verzeichnen die geringsten Steigerungen.

Und dann muss sich Leipzig als das sächsische Schlachtross eine Klatsche abholen. Diesmal ausgestellt vom Jobportal „Yourfirm“. Denn die fragen: Hat sich der Hype um Leipzig schon wieder gelegt? Eine Studie zeige angeblich, dass Dresden der Messestadt in Sachen Lebensqualität inzwischen den Rang ablauft. So so! Die ewige Konkurrenz also im Brennspiegel der Analysen. Während die Landeshauptstadt Platz drei für sich beansprucht, landet die Messestadt „abgeschlagen“ (!) auf Platz neun. Innerhalb von 14 untersuchten Städten mit über 500.000 Einwohnern. Gewinner ist übrigens München.

Egal, wer hier welche Zahlen wie interpretiert: Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sind kein Geheimtipp mehr. In allen drei Bundesländern ist eine rasante Entwicklung zu verzeichnen. Nun heißt es für alle Beteiligten, die Herausforderungen einer solch grandiosen Entwicklung anzunehmen. Denn diese sind mannigfaltig und bedürfen eines immensen Kraftaktes in vielerlei Hinsicht. Nehmen wir doch einfach mit: Hippe Schwarmstädte sind auch eine Heimat, ob mit oder ohne Ranking. Und: Sie sollen es bleiben.

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter wagner@wundr.de.

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin
Ivette Wagner



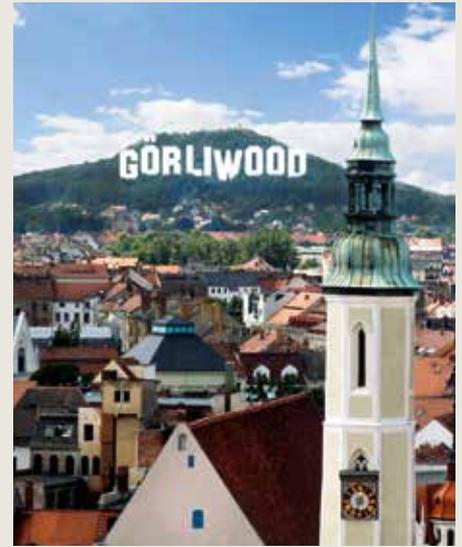
Kult um Gebäude:
Das Astoria in Leipzig wird revitalisiert.

SEITE **16**



Mitten in der Innenstadt:
Die Baywobau investiert in Halle (Saale).

SEITE **24**



Viel Lärm um „Görliwood“:
Görlitz wird immer beliebter.

SEITE **36**

Kurz & Kompakt

- 6** MPC verkauft Staytoo in Leipzig
- 7** Freitaler City Center wird umgestaltet
- 8** Bayernhaus expandiert nach Dresden
- 9** Fuchs & Söhne kauft Gewerbegebiet in Chemnitz

Rubriken

- 3** Editorial
- 10** Kommentar
- 72** Kolumne
- 74** Veranstaltungen | Impressum

Trends

- 11** Investmentmarkt knackt Milliardengrenze: Büros in Leipzig begehrt
- 12** Liebling Chemnitz: Baubürgermeister Michael Stötzer über Verdichtung und Projekte
- 14** Steiniger Weg: USD Immobilien realisiert ein neues Dresdner Viertel an der Elbe
- 16** Weckruf aus Tiefschlaf: INTOWN kümmert sich um Leipziger Astoria
- 21** Relevant für die Branche: Der Datenschutz im Wandel
- 22** Kein schnelles Geld: Die Invest in Germany Real Estate GmbH hat sich auf russische Käufer spezialisiert.
- 24** Großprojekt mit Potenzial: Die Baywobau geht nach Halle (Saale) und errichtet Riebecks Gärten.

- 26** Auferstanden aus Ruine: In Weimar wird aus einem alten Klinikum ein Wohnprojekt.
- 28** Landebahn für Investoren: Die Firma PISA Immobilienmanagement fertigt Marktberichte und sorgt damit für Transparenz.
- 30** Erfurt rüstet sich: In den kommenden Jahren sollen Tausende Wohnungen entstehen.
- 32** Energielösungen für Quartiere: Vattenfall jetzt auch in Mitteldeutschland
- 36** Neue Staffel Probewohnen: Die Mittelstadt Görlitz wird immer beliebter.

Schwerpunkt

- 18 Under Construction:** Keine Handwerker, die Infrastruktur ächzt unter dem Bauboom. Eine Analyse.



Vision mit Happy End:
In Magdeburg wird das Altstadtkrankenhaus mit Leben gefüllt.

SEITE **42**



Vorbild für ganz Deutschland:
In Leipzig eröffnet das modernste Busterminal der Republik.

SEITE **52**



Leipzig fest im Blick:
Patrick Herzog-Smethurst will mit seiner DKW-Gruppe 40 Millionen Euro investieren.

SEITE **65**

Macher & Märkte

- 38** Der Onlinehandel als viel gerügtes Raubtier:
Institutionen wie die Landesbank Baden-Württemberg schauen auf die Zukunft dieser Assetklasse.
- 40** Neubau statt Abriss:
Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen bauen in Sachsen-Anhalt neu.
- 42** Verwünschenes Dornröschen-Projekt:
In Magdeburg wird das Altstadtkrankenhaus revitalisiert.
- 44** Ein Herz für Discounter:
Die FCR Immobilien AG kauft in beeindruckendem Tempo vor allem in Ostdeutschland.
- 46** Der lange Weg zur grünen Mitte:
In der Dresdner Friedrichstadt zeigen zwei Investoren eine meisterliche Zusammenarbeit.

- 48** Chancen für den ländlichen Raum:
Die Wohnungsnot der Großstädte kann vielleicht in Kleinstädten gelindert werden. Aber wie?
- 50** Kleinstadt, aber gehoben:
In Annaberg-Buchholz erfreuen sich hochwertig sanierte Wohnungen großer Beliebtheit.

Gewerbe

- 52** Multimodaler Mobilitäts-Hub:
In Leipzig entstand das modernste Busterminal Deutschlands.
- 56** Online goes Offline:
JLL-Retailexperte Michael Siebert spricht über den Zeitgeist und gute Zukunftsaussichten.
- 60** Back in the City:
Nicht nur in Dresden werden neue Citykonzepte realisiert.

- 58** Bewegung in der Nische:
Pflegeheime werden nun auch in kleineren Städten Mitteldeutschlands interessant.

Investment

- 62** Der Schwarm hebt ab:
Der Crowdinvesting-Markt bleibt weiterhin in Bewegung.
- 64** Geschäftsmodell der Zukunft:
EXPORO-Vorstand Julian Oertzen im Interview
- 65** „Bauen in Deutschland ist Champions League“:
Die DKW-Gruppe setzt neben Berlin verstärkt auf Leipzig.
- 67** COCKPIT STUDIE:
Ein 360°-Grad-Blick auf Sozialimmobilien

VAPIANO tischt in Erfurt auf

Erfurt. VAPIANO kommt nach Erfurt. Das Smart-Casual-Restaurant wird in diesem Jahr in der Bahnhofstraße 38 eröffnet. Das Lokal belegt eine Fläche von circa 830 Quadratmetern zuzüglich 90 Quadratmetern Nebenfläche. Den Mietvertrag vermittelten die Retail-Berater der BNP Paribas Real Estate GmbH. Der Standort in der Landeshauptstadt ist der erste in Thüringen. Oberbürgermeister Andreas Bausewein zeigt sich erfreut über die Ansiedlung: „Das Restaurant VAPIANO wird die gastronomische Vielfalt und damit die Attraktivität der Erfurter Innenstadt weiter erhöhen. In einer der Hauptachsen unserer Fußgängerzone finden die Passanten künftig ein neues Angebot, das es vergleichbar derzeit in unserer Stadt noch nicht gibt.“

TAG steigt in Gotha ein

Gotha. Die TAG Immobilien AG hat im November des Vorjahres 480 Einheiten in Gotha mit 22,7 Prozent Leerstand erworben. Für dieses Portfolio zahlte die TAG 12,5 Millionen Euro bei einem Multiplikator von 11,7. Bereits im Sommer 2017 hatte das Unternehmen die schon erhöhte Prognose des operativen Ergebnisses (FFO) für das Geschäftsjahr 2017 übertroffen. Nach vorläufigen Zahlen stieg die FFO um 31 Prozent auf 127,4 Millionen Euro. Die Umsätze aus Vermietungen wuchsen um rund sechs Prozent auf 293 Millionen Euro.

Aedifica kauft in Zschopau

Zschopau. Aedifica erwirbt für circa neun Millionen Euro eine Seniorenresidenz im sächsischen Zschopau. Das denkmalgeschützte Haus Zur alten Berufsschule in der Moritz-Nietzel-Straße bietet 67 betreute Wohnungen, 24 Einheiten für Pflege-Wohngemeinschaften sowie 36 Plätze in einer Tagesklinik und wurde 2016 als Seniorenimmobilie eröffnet.

MPC verkauft Staytoo Leipzig und weitere Apartments

Leipzig. MPC Capital hat ein Portfolio mit mehr als 1.000 Studentenapartments in deutschen Universitätsstädten an den US-amerikanischen Investor Harrison Street Real Estate Capital veräußert. Zwei Apartmenthäuser befinden sich in Berlin, jeweils eines in Bonn, Kaiserslautern, Leipzig und Nürnberg. Die Häuser in Nürnberg und Bonn wurden im Herbst 2016, Staytoo Leipzig und Staytoo Kaiserslautern im Herbst 2017 eröffnet. Die Eröffnung der beiden Standorte in Berlin ist für 2018 geplant. Harrison Street zählt mit mehr als 73.000

Betten in den USA und in Europa zu den größten privaten Investoren im Bereich studentisches Wohnen. Im Rahmen eines Joint Ventures wird MPC Capital die Objekte auch nach dem Verkauf managen. Mit den Mitteln aus dem Verkauf sollen neue Projektentwicklungen in Deutschland gestemmt werden. Auch will MPC für den neuen Investor Bestandsimmobilien erwerben und unter der Staytoo-Marke betreiben. Das Modell soll in Auslandsmärkten wie Spanien und Portugal gleichfalls ausgerollt werden.



Quelle: MPC Staytoo

ERMA baut am Airport

Schkeuditz. ERMA Grundbesitz aus Wiesbaden hat ein 20.000 Quadratmeter großes Grundstück sowie ein benachbartes Bürogebäude in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle erworben. Verkäufer im Gewerbegebiet Nord in Schkeuditz ist in beiden Fällen derselbe private Eigentümer. Das Bürohaus ist denkmalgeschützt, umfasst 4.500 Quadratmeter Mietfläche und ist voll belegt. Auf dem Nachbargrundstück in der Industriestraße sind ein Bürogebäude mit circa 10.000 Quadratmetern Mietfläche sowie ein Hotel geplant, Gespräche mit potenziellen Betreibern werden derzeit geführt. Der Baustart ist im dritten Quartal dieses Jahres vorgesehen, ein Betrag im unteren zweistelligen Millionenbereich soll investiert werden, teilte der Geschäftsführende Gesellschafter Erdogan Aslan mit.

MIB legt in Chemnitz an

Chemnitz. Die Entwicklungsgesellschaft MIB An den Linden hat den ehemaligen Güterbahnhof in Chemnitz-Altendorf von der Bahn erworben. Wie das Tochterunternehmen des Berliner Projektentwicklers MIB mitteilt, bereitet es nun gemeinsam mit der Stadt einen Bebauungsplan für das circa 56.000 Quadratmeter große Areal vor. Ein Rahmenplan, der 2016 vom Stadtrat bestätigt wurde, sieht auf den Flächen in Innenstadtnähe Eigenheime, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, auf den übrigen Flächen entlang der ehemaligen Gleis-Trasse ein Naherholungsgebiet mit durchgehendem Radweg vor. Die ersten Grundstücke könnten in zwei Jahren vergeben werden, teilte MIB auf Nachfrage mit. Wie viele Menschen in dem neuen Quartier einmal wohnen könnten, soll erst der Bebauungsplan festlegen.

Millionen-Pläne fürs City Center

Freital. Neue Pläne für das City Center: Der Eigentümer, die städtische Wohnungsgesellschaft WGF, erwarb die Immobilie 2016, will den Komplex an der Dresdner Straße / Ecke Bahnhofstraße umgestalten. Das Areal im Stadtteil Döhlen umfasst sechs Gebäude mit 16 Gewerbeeinheiten und 61 Wohnungen. Die geplanten Baukosten liegen bei 1,9 Millionen Euro.

In einem ersten Schritt wird die leerstehende Ladenfläche im Erdgeschoss verändert. Vor den früheren Verkaufsräumen der Modekette Adler und des Unternehmens Teppich-Freund entsteht am Haupteingang an der Dresdner Straße ein Anbau. „Damit gewinnen

wir nochmals 50 Quadratmeter Raum“, sagt WGF-Geschäftsführer Michael Heinzig. Der Anbau soll das Erscheinungsbild verbessern. Innen werden die Verkaufsflächen potenziellen Ladenmietern angepasst. Im Zuge des Anbaus erhalten Bücherei und Volkshochschule einen neuen Hauptzugang. Derzeit müssen Besucher ein enges Treppenhaus passieren.

Neue große Fenster an den Hauptfronten Richtung Dresdner Straße und Bahnhofstraße lockern künftig die Fassade auf und bringen den Mietern mehr Licht. Die modernere Optik des City Centers korrespondiert dann mit dem neuen Freitaler Stadtzentrum, welches auf dem Areal Sächsischer Wolf entsteht. In jenem Komplex soll eine bessere

Mischung von Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Leben etabliert werden.

Mit dem City Center erwarb die WGF auch den Altbau Dresdner Straße 180, ein Klinkerhaus am anderen Ende des Komplexes. Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Ladengeschäfte. Die Wohnungen in den drei Etagen darüber stehen leer. Die WGF plant, diese Wohnungen zu Büros und Arztpraxen umzubauen. Dafür gebe es dank der günstigen Lage des Centers einen Markt: Mitten in der Stadt gelegen, mit Busbahnhof und S-Bahn-Station in Sichtweite sowie den Parkplätzen hinterm Haus ist das City-Center gut erreichbar.

EvLi's Needle an der Elbe

Dresden. Neuer Mieter am Wiener Platz in der Dresdner Innenstadt: Die Vermietungsspezialisten von AENGEVELT Dresden begleiten die EvLi's Needle GbR bei der Standort-Expansion und vermitteln dazu einen Mietvertragsabschluss über circa 300 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Geplant ist hier die Eröffnung einer neuen Filiale mit integrierter Nähschule in dem Büro- und Geschäftshaus in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und der Haupteinkaufsmeile Prager Straße. „Das Angebot von EvLi's-Needle umfasst ein breites Spektrum an Stoffen und Meterwaren sowie Nähaccessoires und eine integrierte Nähschule, in der Workshops und Kurse angeboten werden, und ist in dieser Art einzigartig in Dresden. Ausschlaggebend für die Anmietungsentscheidung am Wiener Platz waren dabei der frequenzstarke, optimal erreichbare Standort sowie die breite Fensterfront des Ladenlokals und damit seine exzellente Sichtbarkeit“, erläutert Kathrin Domine, Vermietungsexpertin von AENGEVELT in Dresden, den Abschluss.

Deutsche Wohnen kauft Quartiersentwicklung in Dresden



Quelle: NÖFER ARCHITEKTEN

Dresden. Die Deutsche Wohnen hat eine 150 Millionen Euro teure Quartiersentwicklung in der Dresdener Innenstadt erworben. Dabei handelt es sich um rund 48.000 Quadratmeter Fläche mit 500 Wohnungen, die ab diesem Jahr auf einem knapp 17.000 Quadratmeter großen Areal am Schützenplatz / Könnertstraße entstehen sollen. Verkäufer sind Optima-Aegidius und Christoph Dross, die sich laut einer Mitteilung aus strategischen Gründen von dem Großpro-

jekt getrennt haben. Man habe „derzeit andere große Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien insbesondere in München und Berlin im Fokus“, hieß es. Die Investoren hatten das frühere Industriegelände 2013 erworben und die Entwicklung seither zusammen mit der Stadt vorangebracht. In einem Werkstattverfahren wurde bereits 2014 das Büro NÖFER ARCHITEKTEN aus Berlin als Sieger ausgewählt. Seit Mitte 2017 steht der Bebauungsplan.

DORMERO: Plus in der Lausitz

Hoyerswerda. DORMERO übernimmt zum 1. Januar 2019 die beiden Achat-Hotels im nordsächsischen Hoyerswerda sowie am Flughafen Hannover. Das bisherige Achat Comfort Lausitz Hotel in Hoyerswerda (Bautzener Allee) soll nach dem Umbau als Vier-Sterne-Superior-Haus mit über 89 Zimmern, einem Frühstücksrestaurant und einer Bar firmieren. Das Airport-Hotel im niedersächsischen Langenhagen (Walsroder Straße 5) wird um 26 Zimmer erweitert und ebenfalls zu einem Vier-Sterne-Superior-Haus umgebaut. Derzeit bietet es 74 Zimmer, 58 Apartments und eine Suite sowie ein Frühstücksrestaurant, eine Bar und sieben Veranstaltungsräume mit Platz für bis zu 450 Personen. Beide Vorhaben realisiert DORMERO zusammen mit Headstream Capital aus Frankfurt am Main. Weitere Hotelprojekte in dieser Partnerschaft seien geplant und stünden kurz vor dem Abschluss, so DORMERO-Vorstand Marcus Maximilian Wöhl.

RODRO: Pläne in Thüringen

Gera. Das Grünwalder Familienunternehmen RODRO GmbH & Co. Grundbesitz KG, welches bundesweit vor allem Büroimmobilien mit etwa 40.000 Quadratmetern Nutzfläche in besten Lagen hält, investiert weiter in der thüringischen Otto-Dix-Stadt Gera. Auf einer citynahen Grundstücksfläche von 2.500 Quadratmetern ist in einem jetzt genehmigten, ersten Bauabschnitt zwischen der Greizer Straße und der Nicolaistraße unmittelbar an der historischen Stadtmauer in leichter Hanglage ein modernes, dezent gegliedertes, dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und 35 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von mehr als 3.200 Quadratmetern geplant. Die Wohnungen mit nutzungsgerecht abgestimmten Grundrissen sind zwischen 60 und etwa 130 Quadratmeter groß, jede einzelne hat einen Balkon, fünf Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgebaut.

Bayernhaus expandiert nach Dresden

Dresden. Die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH behauptet sich seit 40 Jahren erfolgreich auf dem bayerischen Immobilienmarkt. Nun expandiert das Unternehmen und hat sich Dresden als Niederlassungsstandort ausgewählt. Niederlassungsleiter ist Uwe Langer, ein gebürtiger Dresdner, der seit 2002 in der Immobilienbranche tätig und Experte auf dem Gebiet von Immobilienexpansionen ist. Dass die Kollegen aus Bayern es ernst meinen, zeigt ihr aktuelles Bauvorhaben „Am Hechtpark“ in Dresden, das 2020 fertiggestellt sein soll. Gemeinsam mit der Schwesterfirma George Bähr Hochbau aus



Uwe Langer
Foto: NEWPIC Photography Toni Kretschmer

Dresden will Bayernhaus mit Erfahrung und Qualität punkten und sich einen Namen in Ostdeutschland machen.



Coworking über Leipzig

Leipzig. rent24, einer der führenden europäischen Coworking- und Coliving-Anbieter, hat seinen ersten Standort in Leipzig eröffnet. Im City-Hochhaus Leipzig am Augustusplatz haben Startups, Freelancer sowie etablierte Unternehmen eine neue Anlaufstelle erhalten. Gemeinschaftliche Loungebereiche ergänzen die Arbeitsplätze sowohl in offenen Bereichen als auch in privaten Büros. Die Konferenzräume und Eventflächen können bei rent24 von den Mietern und von Externen genutzt werden. „Leipzig ist für uns ein spannender Standort mit viel Potenzial“, erklärt Robert Bukvic, Founder und CEO der rent24 GmbH. „Die Stadt entwickelt sich weiter und wird zur Geburtsstätte neuer Tech-Ideen und Innovationen.“ Regelmäßige Networking-Events sowie Sport- und Freizeitkurse ergänzen das Portfolio von rent24, für ein ungezwungenes Kennenlernen und angenehmes Miteinander innerhalb der Community. „Wir bringen Berliner Startup-Flair nach Leipzig“, so Robert Bukvic. Neben einer einmaligen Aussicht erwartet die Coworker ein innovativer Space im einzigartigen rent24-Design. Der Augustusplatz ist mit 40.000 Quadratmetern einer der größten Stadtplätze Deutschlands und bietet einen interessanten Mix aus moderner und traditioneller Architektur, der dem Ort seinen besonderen Charme gibt.

Produktion vor Magdeburg

Burg. Die Jens Dunkel Glas- und Bauelemente GmbH hat die Gewerbeimmobilie Zibbklebener Straße 30 in Burg, nordöstlich von Magdeburg, gekauft. Der deutschlandweit agierende Türenspezialist erwarb die Liegenschaft zur Eigennutzung. Die Firma verlegt ihren Sitz von einer Mietimmobilie im benachbarten Biederitz hierher. Insgesamt umfasst die erworbene Immobilie circa 14.500 Quadratmeter Grundstücksfläche und rund 2.700 Quadratmeter Nutzfläche, davon circa 1.200 Quadratmeter Kaltlager und rund 1.500 Quadratmeter Büro-/Gewerbefläche. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

UNITAS baut

Leipzig. Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG investiert 10,5 Millionen Euro in ein Neubauprojekt im Stadtteil Zentrum-Ost. In Fertigteilbauweise entstehen in der Salomonstraße 19 Vier-Raum-Wohnungen, sieben Fünf-Raum-Wohnungen und eine Sechs-Raum-Wohnung. Sofern der Bauantrag pünktlich genehmigt wird, kann ab Herbst 2018 gebaut werden. Die Fertigstellung ist für Mai 2020 geplant. Damit schafft die UNITAS bezahlbaren Neubaubauwohnraum für eine Zielgruppe, die es auf dem Leipziger Wohnungsmarkt schwer hat.

Gewerbe für Chemnitz

Chemnitz. Fuchs & Söhne hat ein Gewerbeobjekt mit circa 15.000 Quadratmetern Mietfläche im Chemnitzer Stadtteil Alt-Chemnitz erworben. Dabei handelt es sich um den früheren Selgros-Großmarkt auf dem 36.700 Quadratmeter großen Grundstück Olbernhauer Straße, welcher nun Teil des künftigen Fuchs-Gewerbepark-Chemnitz werden soll. Die seit mehr als fünf Jahren ungenutzte Immobilie verfügt über eine Hallenfläche von circa 13.600 Quadratmetern sowie 1.600 Quadratmeter Ausstellungsfläche und circa 600 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen. In Kürze werde man mit Aus- und Umbau beginnen, teilt das Family Office aus Bayern mit. Verkäufer der Liegenschaft war ein mittelständisches Unternehmen aus der Handelsbranche.

Startschuss für Businessflächen im Leipziger Westen

Leipzig. Baustart zur Erschließung des Business Park Leipzig West: „Der Bebauungsplan für die neue Fläche liegt vor. Bis zum Sommer werden wir die Maßnahmen auf dem circa 65.000 Quadratmeter großen Areal zum größten Teil abschließen. Das gewährleistet eine schnelle Bebaubarkeit innerhalb des Gebietes“, erläutert Erik Sassenscheidt, Geschäftsführer der Sassenscheidt GmbH und Co. KG. Der Zeitpunkt ist ideal, denn durch den geplanten Ausbau des Flughafens Leipzig-Halle zum internationalen

Frachtdrehkreuz wächst die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Westen der Stadt. In Leipzig selbst sind daher inzwischen kaum mehr hochwertige Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern im Angebot. Im Business Park Leipzig West finden Unternehmen dagegen nicht nur optimale Bedingungen für Wachstum, sondern profitieren auch von den kurzen Wegen zwischen Straße, Luft und Schiene sowie der zentralen Lage innerhalb der Absatzmärkte in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.



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

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

Verkaufsniederlassung Leipzig · Kastanienallee 11 · 06184 Kabelsketal
Telefon: 034605 303-0 · Telefax: 303-41

Doktorspiele mit der Mietpreisbremse

von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland e. V.



Foto: Die Hoffotografen

Mehr als zwei Jahre lang haben Streitigkeiten rund um die Mietpreisbremse Gerichte unterschiedlicher Instanzen in ganz Deutschland beschäftigt. Damit könnte bald Schluss sein – jetzt muss das Bundesverfassungsgericht entscheiden. Und diese Entscheidung hat dann bundesweite Gültigkeit.

Mittlerweile liegen mehrere Gerichtsentscheidungen zur Mietpreisbremse vor. Dabei vertreten die einzelnen Zivilkammern und Gerichte sehr unterschiedliche Rechtsauffassungen. Besonders bizarre Formen hat das in Berlin angenommen: Am Landgericht Berlin gibt es mehrere Kammern mit zahlreichen Richtern, die sich mit Mietrechtsstreitigkeiten auseinandersetzen. In den letzten Jahren haben sie dem Bundesgerichtshof viel Arbeit beschert, denn sie neigen dazu, Rechtsfragen nicht einheitlich, sondern höchst gegensätzlich zu entscheiden. Zur Klärung, welcher Richter nun wirklich Recht hat, wird häufig die Revision zugelassen. Für Mieter und Vermieter kann dieses Gebaren der Berliner Richter nervenaufreibend und teuer sein. Bedeutet es doch letztlich, dass eine Vielzahl von Prozessen erst in der dritten Instanz einer

rechtssicheren Entscheidung zugeführt wird. Und so dauert es mehrere Jahre bis zur Entscheidung der Mietrechtsstreitigkeiten.

Genau das ist in Sachen Mietpreisbremse geschehen: Ein Richter hat entschieden, die entsprechende Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 556d BGB) sei verfassungsgemäß. Dann wollte ein anderer das Gegenteil entscheiden. Dies gelang jedoch zunächst nicht, weil die Beteiligten den Prozess nicht zu Ende führten. Und nun hat ein dritter Richter angesichts der beiden widersprüchlichen Ansichten seiner Kollegen die Mietpreisbremse in einem Berufungsverfahren dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Im nunmehr dritten Anlauf beim Landgericht Berlin werden wir erfahren, ob die Mietpreisbremse aus Sicht des obersten Gerichtes verfassungsgemäß ist oder nicht.

Genauso umstritten wie die Verfassungsmäßigkeit ist die Wirksamkeit der Mietpreisbremse. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, worauf Haus & Grund von Beginn der Diskussion an hingewiesen hat: Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Regulierte Mie-

ten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Durch gedrosselte Mieten werden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin deutlich zu. Die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sinkt dagegen – insbesondere für untere Einkommensschichten – deutlich ab. Einschneidendes Auswahlkriterium sind nun einmal die Vermögensverhältnisse der Wohnungssuchenden.

Die wenigen Untersuchungen zur Wirksamkeit dieses Instrumentes, die es bislang gibt, sind zum einen aufgrund der geringen Fallzahlen nicht repräsentativ. Zum anderen beziehen sie sich jeweils nur auf eng begrenzte regionale Märkte mit ganz spezifischen Gegebenheiten. Damit sind die Ergebnisse auch nicht übertragbar. Und schließlich kommen sie zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen. Das soll sich nach dem Willen der Koalitionäre jetzt ändern. Sie wollen laut Koalitionsvertrag die Mietpreisbremse bis zum Jahresende evaluieren. Damit hat sich die neue Regierung ein schwieriges Unterfangen vorgenommen. Schließlich müssen dabei alle Teile des Gesetzes und deren Umsetzungen genau unter die Lupe genommen werden. Es gilt beispielsweise zu analysieren, nach welchem System die Landesregierungen die Anwendungsgebiete ausgewählt haben und welche Maßnahmen ergriffen wurden, um dem angespannten Wohnungsmarkt abzuhelpen. Und dann geht es auch um die Frage, wie die Vertragsparteien, die nach Inkrafttreten einer Verordnung zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können.

Es steht zu befürchten, dass die Untersuchung mit einem „ja, aber“ endet – also eine teilweise Wirksamkeit der Mietpreisbremse gegeben sieht – und damit den Nährboden bildet für alle möglichen und unmöglichen Nachbesserungsideen. Bleibt zu hoffen, dass das Bundesverfassungsgericht rasch zu einem Urteil gelangt. Wenn das oberste Gericht die Regelung für nicht verfassungsgemäß erklärt, erübrigen sich alle weiteren Doktorspiele. Und Vermieter und Mieter haben endlich Rechtssicherheit.

Leipziger Büromarkt erreicht das beste Ergebnis aller Zeiten

Der Investmentmarkt knackt die Milliardenmarke

Die Jahresbilanz des Leipziger Büromarktes kann nicht besser sein. Mit einem Flächenumsatz von 166.000 Quadratmetern übertrifft der Büromarkt der Messestadt alle Erwartungen und erzielt das beste Ergebnis aller Zeiten. „Damit werden sowohl der Vorjahreswert um gut 69 Prozent als auch der langjährige Durchschnitt um rund 61 Prozent übertroffen“, erklärt Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter.

Dabei startete das Jahr 2017 zunächst noch relativ verhalten, doch in der Jahresmitte zog die Dynamik dann deutlich an. Im vierten Quartal war die mitteldeutsche Metropole mit einem Umsatz von 68.000 Quadratmetern nicht mehr zu halten. Einen nicht unerheblichen Beitrag zu diesem hervorragenden Resultat leistete der Abschluss der Sächsischen AufbauBank über 20.000 Quadratmeter, die mit Fertigstellung des Neubaus ihren Sitz von Dresden nach Leipzig verlegen wird. Beachtlich ist, dass damit seit 2009 erstmals wieder ein Vertrag über 10.000 Quadratmeter in Leipzig zur Unterschrift kam. Bedeutend sind darüber hinaus die Anmietungen der Stadt Leipzig (Sozialamt) über 8.600 Quadratmeter und der Firma Tele Columbus über 6.500 Quadratmeter im Graphischen Viertel / Prager Straße.

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Büromarktzonen sticht die Ringlage mit 50.100 Quadratmetern, was einem Anteil von über 30 Prozent entspricht, klar hervor. Hier wurden im Vorjahr neben dem bereits genannten Großabschluss der Sächsischen AufbauBank noch drei weitere Verträge über 5.000 Quadratmeter unterschrieben. Hierbei handelt es sich um die Abschlüsse von Design Offices (6.000 Quadratmeter), DB Netz (5.900 Quadratmeter) und KSV Kommunalen Sozialverband Sachsen (5.800 Quadratmeter). Ebenfalls dynamisch zeigten sich das Graphische Viertel / Prager Straße mit 29.100 Quadratmetern und die City mit 27.400 Quadratmetern. „Beachtlich ist, dass das Ergebnis in der City nur durch Abschlüsse unter 3.000 Quadratmeter zustande gekommen ist und somit von der hohen Nachfrage im klein- und mittelteiligen Bereich profitierte“, sagt Stefan Sachse. Die

Spitzenmiete hat sich kaum verändert, lag seit Ende 2015 bei 13 Euro pro Quadratmeter und beträgt aktuell 13,50 Euro. „Sie wird für hochwertig ausgestattete Büroflächen in den 1A-Lagen der City erzielt“, so Stefan Sachse. „In den anderen Büromarktzonen weisen fast alle Höchst- und Durchschnittsmieten steigende Tendenzen auf.“ So haben beispielsweise die Top-Mieten in den Teilmärkten Musikviertel / Bachviertel um fast neun Prozent (8,70 Euro pro Quadratmeter), Gohlis-Süd um gut fünf Prozent (8,10 Euro je Quadratmeter), Waldstraßenviertel um ebenfalls fünf Prozent (8,40 Euro pro Quadratmeter), Ringlage um über vier Prozent (9,50 Euro je Quadratmeter) und Graphisches Viertel / Prager Straße um 3,5 Prozent (8,80 Euro / Quadratmeter) angezogen. Wie dynamisch sich die sächsische Metropole entwickelt hat, belegt zudem die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes, die im Jahresverlauf um rund neun Prozent auf 8,60 Euro pro Quadratmeter angezogen hat.

Langjähriger Durchschnitt übertroffen

„Von der Dynamik an den Investmentmärkten hat auch Leipzig profitiert“, erläutert Stefan Sachse. Mit einem Transaktionsvolumen von über einer Milliarde Euro kann die Stadt zwar nicht den Höchstwert aus 2015 toppen, erzielt aber immerhin gegenüber dem Vorjahr ein Plus von elf Prozent und das zweitbeste Resultat aller Zeiten. Noch deutlicher, mit 91 Prozent, wird dabei der langjährige Durchschnitt übertroffen. Beachtlich ist, dass 2017 mit 64 registrierten Deals zwar weniger Objekte als 2016 den Eigentümer wechselten, jedoch das durchschnittliche Volumen pro Deal auf 16 Millionen Euro gestiegen ist und dadurch der Wert des Vorjahres noch einmal gesteigert werden konnte. Zudem wird mit einem Einzeldealvolumen von 913 Millionen Euro ein neuer Rekord aufgestellt. Anteilig eingerechnete Portfolios steuern lediglich zehn Prozent zum Resultat bei.

„Der Leipziger Investmentmarkt profitierte 2017 von einer regen Nachfrage über alle Größenklassen, sodass alle Gruppen mit zweistelligen Anteilen am Gesamtvolumen

beteiligt waren“, so Stefan Sachse weiter. Der höchste Wert mit 43 Prozent entfällt auf Großabschlüsse über 50 Millionen Euro. Hier spiegelt sich unter anderem der Verkauf des Shoppingcenters nova eventis bei Leipzig wider. Auch das Segment zwischen 25 und 50 Millionen Euro verbucht gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Zuwachs von fast zehn Prozentpunkten, wodurch es auf rund 23 Prozent kommt. Die 2016 führende Kategorie zwischen zehn und 25 Millionen Euro muss hingegen einen Verlust von zwölf Prozentpunkten hinnehmen, sodass auf diese nur noch knapp 21 Prozent entfallen. In der kleinsten Klasse bis zehn Millionen Euro wechselten fast 40 Investmentobjekte den Eigentümer, jedoch steuern sie mit 14 Prozent den geringsten Anteil zum Ergebnis bei.

Bei der Verteilung des Investmentvolumens nach Käufergruppen stechen Equity / Real Estate Funds klar hervor und übernehmen mit gut 35 Prozent die eindeutige Führung. Einen nicht unerheblichen Beitrag leistete hier der bereits genannte Großdeal des nova eventis an Ares Management und die Baupost Group. Darüber hinaus konnten sich Spezialfonds gut 16 Prozent sichern. Zudem investierten noch Family Offices und Immobilien AGs / REITs mit jeweils rund zehn Prozent in größerem Umfang. Alle anderen Käufergruppen traten deutlich weniger in Erscheinung und tragen nur noch einstellige Prozentanteile zum Ergebnis bei. Des Weiteren ist Leipzig bei ausländischen Investoren nach wie vor beliebt: Ihr Anteil liegt mit fast 57 Prozent sogar noch über dem 2016er Wert.

Kontakt:

BNP Paribas Real Estate GmbH
Messehaus am Markt / Markt 16
04109 Leipzig
Telefon: 0341 711 880
Leipzig.realestate@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.de



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Liebling Chemnitz

In Sachsens drittgrößter Stadt wird intensiv an der Zukunft geplant. Baubürgermeister Michael Stötzer wünscht sich mehr Verdichtung, skizziert die aktuellen Projekte und setzt auf kommende Generationen.



Michael Stötzer

Foto: Dirk Hanus

Wenn er aus seinem Büro schaut, erblickt Baubürgermeister Michael Stötzer viele Areale, die in den kommenden Jahren städtebaulich eine entscheidende Rolle spielen werden. Direkt an der Bahnhofstraße und nah an der Chemnitzer Innenstadt befinden sich die Baufelder E3 und E4: Der Stadtrat traf hier eine Vorentscheidung, mit Investoren in Verhandlungen zu gehen. Parallel dazu laufen die Planungen für die Gebäude. „Bis zum Sommer 2018 wollen wir den Bebauungsplan so bearbeiten, dass Baurecht besteht“, sagt Michael Stötzer. Insgesamt handelt es sich um sechs Baucarées. „Bisher wurden diese Flächen nur als Stellplätze genutzt. Städteplanerisch macht das keinen Sinn, für

das Stadtbild ebenfalls nicht.“ Eine Verdichtung sei für das Zentrum nach wie vor wünschenswert. Wohnungen entstehen hier, genau wie Handel, Gastronomie, ein Ärztehaus und ein Hotel. Vor allem letzteres sieht Michael Stötzer als ein gutes Zeichen für die Beliebtheit von Chemnitz. Die Fertigstellung des Komplexes ist für 2021 geplant.

Gegenüber und ebenfalls zur Innenstadt gehörend gibt es Aktivitäten auf dem Bau Feld F4. Dort läuft das Ausschreibungsverfahren eines regionalen Energieversorgers, der eine Firmenzentrale errichten will. Neben den großen Projekten findet man kleinere Aktivitäten: beispielsweise am Getreidemarkt, ebenfalls mitten in der Innenstadt. Noch in diesem Jahr beginnen die Arbeiten an einem Wohn- und Geschäftshaus mit etwa 2.000 Quadratmetern Handelsfläche. Die Veränderungen an der Gastronomie meile auf der Klosterstraße laufen weiter, Grundrisse werden optimiert, Umbauten vorgenommen. Im Außenbereich wird ebenfalls gearbeitet. „Wir verbessern die Aufenthaltsqualität mit einem Wasserspiel, Bänken und Begrünung“, so Michael Stötzer. Im Mai 2018 soll alles fertig sein. Eine weitere Belebung der Straßen und Plätze sowie eine erhöhte Aufenthaltsdauer – auch zum Wohle der Händler – sind das Ziel.

Stabile Großstadt

Sachsens drittgrößte Stadt avanciert zum Investorenliebling, rückt in das Immobilien-Blickfeld. Harte und weiche Fakten sprechen für sich: „Chemnitz gehört zu den wirtschaftlich stabilsten Großstäd-

ten Deutschlands. Im Gegensatz zu Leipzig und Dresden ist es mit seinem großen Einzugsgebiet meist unterschätzt und bietet Investoren im jetzigen Marktumfeld noch ein attraktives Rendite-Risiko-Profil,“ erklärt beispielsweise COMFORT-Geschäftsführer Björn Gottschling. Engel & Völkers sieht einen Standort mit unausgeschöpften Marktpotenzialen und regem Handel bei Wohn- und Geschäftshäusern – und eröffnete einen Gewerbeimmobilienshop. „Chemnitz weist mit 213 gehandelten Anlageimmobilien ein reges Marktgeschehen auf. Das Transaktionsvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr im Jahr 2017 um rund 15 Prozent auf 97 Millionen Euro“, sagt Ralf Oberänder, Geschäftsführender Gesellschafter bei Engel & Völkers Commercial Chemnitz.

Mit der Entwicklung zeigt sich die Verwaltung hoch zufrieden. Vor fünf oder sechs Jahren hätten nicht viele an Chemnitz geglaubt. „Es freut uns auf jeden Fall, dass wir interessant sind, aber beruhigen tut es uns nicht“, so Michael Stötzer. Zeit zum Ausruhen sei nicht da, auch wenn frühere bauliche Sorgenkinder nun Zuwendung bekommen. Dabei handelt es sich vor allem um Immobilien, bei denen man lange Zeit überlegte, wie man sie wieder ertüchtigen kann. „Das betrifft vor allem denkmalgeschützte Häuser. Da sieht man heute einen Wert, der viele Jahre versteckt war.“

Zeitachsen beachten

Der Gewerbebereich steckt ebenfalls voller Herausforderungen: „Wir müssen permanent darüber nachdenken, was wir als

Stadt anbieten können, um die Anforderungen unterschiedlichster Firmen zu erfüllen“, sagt Michael Stötzer. Pro Jahr werden etwa sieben bis acht Hektar bereitgestellt – und das in den letzten zehn Jahren. 2018 wird es eine ähnliche Zahl geben. „Insgesamt haben wir noch etwa 70 Hektar.“ Das bedeutet: Potenzial für die kommenden zehn Jahre. Ziel müsse es sein, dass man weiterhin auf Nachfragen reagieren könne. „Die Erschließung von Gewerbeflächen ist ein langwieriger Prozess, der meist B-Pläne beinhaltet, die Revitalisierung von Brachflächen sehr zeitaufwendig“, so Michael Stötzer. Eine detaillierte Bauleitplanung sei notwendig, der öffentlichen Beteiligung müsse Zeit gegeben, umweltrechtlichen Anforderungen Raum eingeräumt werden. „Die Zeitachsen dafür dürfen nicht unterschätzt werden.“

Weiteres Einwohnerplus

Mit stetig sinkenden Arbeitslosenzahlen sowie einer insgesamt sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung punktet Chemnitz außerdem. Im Jahr 2017 verzeichnete die Stadt zudem ein Einwohnerplus von 540 Menschen. Insgesamt ergibt sich daraus eine Bevölkerungszahl von 247.422 Menschen mit Hauptwohnsitz, plus etwa 2.000 Personen mit Zweitwohnsitz. Damit bestätigen sich die neueren Prognosen zum Wachstum. „Allerdings achten wir darauf, dass weder die niedrigste noch die höchste Prognose allein in unsere Einschätzungen eingehen. Die Wahrheit liegt wie so oft in der Mitte“, sagt Michael Stötzer. Mit diesem Hintergrund gab die Stadt ein Wohnraumbedarfskonzept in Auftrag. Die organisierte Wohnungswirtschaft und private Unternehmen wurden dazu eingeladen – die Fachkompetenz aller soll einfließen. „Erkennbar ist schon jetzt eine positive Tendenz. Der Wohnungsmarkt in Chemnitz zeigt sich entspannt.“ Als ein positives Beispiel hebt Michael Stötzer den Sonnenberg hervor: Dieser Teil spiegelt die insgesamt sehr gute

Entwicklung wider. Nach jahrelangem Wegzug und großer Unbeliebtheit kommen nun Familien wieder zurück. Ebenfalls feststellbar: eine gute Durchmischung wie im Gebiet an der Flemmingstraße, wo sich vor allem Bauten aus den 1960er-Jahren finden. Viele Jahre lang dominierten die Erstbezügler, die Alterung des Areals schritt voran. Nun wandelt sich mit dem Zuzug junger Familien das Bild. Der Leerstand im gesamten Stadtgebiet wird in den kommenden fünf bis sechs Jahren auf etwa neun Prozent sinken.

Das, so Michael Stötzer, sei aber nicht der Weisheit letzter Schluss, weil man immer beachten müsse, was für Wohnungen leer stehen. Denn es besteht Bedarf. Vor allem an größeren Wohnungen für Familien mangelt es. Das hängt unter anderem mit den stetig steigenden Geburtenzahlen zusammen. Außerdem wächst die Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen, besonders die der über 80-Jährigen, die kleine, möglichst barrierefreie Wohnungen brauchen. „In diesen beiden Bereichen müssen wir nachsteuern.“

Angebote vorhanden

Momentan gibt es etwa 360 Bauplätze in neueren Gebieten, aber noch einmal genau so viele in Lücken. Demgegenüber stehen etwa 200 Bauwillige pro Jahr. „Wir haben also noch Angebote, trotzdem passt nicht jedes Grundstück zur Planung“, sagt der Baubürgermeister. Auch für die Zukunft bedeute das weiterhin, die Balance aus Angebot und Nachfrage zu finden. Erst recht, wenn Chemnitz noch mehr in den Fokus

der Öffentlichkeit rückt, beispielsweise mit der Bewerbung als Kulturhauptstadt. Um das optimal abbilden zu können, bedürfe es nicht nur einer Infrastruktur aus Museen, Straßen und einem zeitgemäßen Bahnanschluss. „Das Gesamtpaket muss stimmen.“ Im Zuge der Bewerbung komme es beispielsweise zu einer Aufwertung öffentlicher Plätze und Grünflächen. Zur Bewerbung passt hervorragend eine Planung im Theaterquartier, die vorangetrieben wird. Ziel ist es, einen B-Plan bis 2019 zu erstellen. „Für einen Rahmenplan konnten wir das Büro

AS+P Albert Speer + Partner GmbH gewinnen“, so Michael Stötzer. Der Name des Quartiers verrät es schon: Es soll eine Mischung aus Wohnen, Bildung und Kultur werden, die Verbindung der Innenstadt hin zum Brühl bilden. Es schließt dabei das

Opernhaus mit ein, die Technische Universität liegt direkt am Quartier. Ebenso baut der Freistaat Sachsen die alte Aktienspinnerei an der Straße der Nationen für 49,5 Millionen Euro zur Zentralbibliothek für die TU Chemnitz um. Ein weiterer Baustein in diesem Areal. Zudem sollen Probebühnen errichtet werden. Hier wie auch an anderen Stellen sieht Michael Stötzer ein großes Potenzial. Rund um das Gunzenhauser Museum an der Zwickauer Straße gebe es noch viele ungenutzte Flächen, die einer intensiven Betrachtung unterzogen werden könnten. „Das kann dann eine andere Generation übernehmen.“ Denn die Entwicklung einer Stadt sei die Aufgabe vieler Jahrgänge und könne nicht innerhalb von wenigen Jahren realisiert werden.

Ivette Wagner

ETWA
360 BAUPLÄTZE
NOCH IM
ANGEBOT





Quelle: USD

BEGINN
DES NEUBAUS
NOCH IM
JAHR 2018

Steiniger Weg zum Wohnen am Elbufer

Die Firma USD Immobilien GmbH plant unweit vom Dresdner Stadtzentrum ein neues Viertel mit Wohnungen, Büros und Gewerbe.

Wohnungen am Wasser sind begehrt. Warum also sollte nicht auch Dresden seine Hafencity erhalten? Ein Baubeginn rückt jetzt in greifbare Nähe. Doch bis dahin war es ein steiniger Weg. 2009 hatte die Stadt mit ersten Plänen und Modellen für ein Hafencity genanntes neues Stadtviertel auf der Immobilienmesse EXPO REAL in München geworben und nach Investoren gesucht. Drei Jahre später passierte der Masterplan für Dresdens Hafencity den Stadtrat. Auf dessen Grundlage plante die Firma USD Immobilien GmbH auf einer etwa 43.000 Quadratmeter großen Fläche zwischen Leipziger Straße und Elbufer.

Wie ein weißes Blatt Papier

Doch während die Pläne öffentlich auslagen, kam es 2013 wieder zu einem extremen Hochwasser. In der Folge gab es Innehalten, Verzögerungen, ein erneutes Werkstattverfahren und zahlreiche Umpfanungen. Alles kostete Zeit, Nerven und Geld. Dennoch sagt Sebastian Forkert, Projektleiter bei USD, rückblickend: „Bei der Hafencity handelt es sich um eines der wenigen noch

in Dresden vorhandenen Areale, welches wie ein weißes Blatt Papier begonnen wird, neu zu beschreiben. Für die USD ist gerade dieser Aspekt eine wunderbare Herausforderung. Gemischt mit der fantastischen Lage direkt am Hafen gehört das Areal zu den Filetstücken der USD.“ Die historische Innenstadt ist von dem Gelände im Elbbogen gut sichtbar und in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Etwa ebenso weit ist die Dresdner Neustadt mit ihren Bars und Szenecafés entfernt.

Ende des Jahres hofft Sebastian Forkert, mit dem Bauvorhaben beginnen zu können. Zwei bis drei Jahre dauert es, bis das Ensemble mit etwa 280 Wohnungen komplett ist. Die Investitionskosten werden auf circa 80 Millionen Euro geschätzt. Mit etwa 60 Prozent soll das Wohnen an der Elbe den Schwerpunkt bilden, 30 Prozent sind für Gewerbe vorgesehen und zehn Prozent für Läden und Gastronomie.

Melkus-Villa bereits saniert

Der Bau hat mit zwei vorgezogenen Projekten begonnen. Im vergangenen Jahr konnte die USD die Sanierung der denkmal-

geschützten Melkus-Villa an der Leipziger Straße abschließen. Im Rohbau befindet sich das Kreativzentrum. Es entsteht als langgezogener, in vier Teilabschnitte untergliederter Gebäuderiegel mit drei separaten Treppenhäusern nahezu senkrecht zwischen Elbe und Leipziger Straße. Der viergeschossige Komplex bietet insgesamt 2.800 Quadratmeter Fläche, aufgeteilt in Lofts für Ateliers, Praxen und Büros mit Einzelflächen zwischen 67 und 186 Quadratmetern. Zum Komplex gehört ein großes Restaurant, von dessen Terrasse sich den Besuchern ein freier Blick auf die Elbe und das entstehende Hafennareal bietet. Nach USD-Angaben sind etwa 70 Prozent der Flächen vergeben, je nach Wunsch der Nutzer als Miet- oder Kaufobjekt. Das Kreativzentrum dient neben dem Arzneimittelwerk zugleich als Schallschutz für die geplante Wohnbebauung.

Auf den Zehngeschosser wird komplett verzichtet

Zurück zu den Neuplanungen: Nach einem Werkstattverfahren hatte die Jury die Entwürfe des Dresdner Büros Rohdecan Architekten GmbH gemeinsam mit den



Quelle: USD

Freilandplanungen von QUERFELD EINS Landschaft | Städtebau | Architektur empfohlen. Die Grundidee besteht darin, drei unterschiedlich große Quartiere mit einer ruhigen und geordneten Struktur zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wurden Bebauungsdichte und Gebäudehöhen reduziert. Auf das anfangs geplante Gebäude mit bis zu zehn Geschossen wird nun vollständig verzichtet. Maximal sechs Geschosse sollen die Häuser entlang der Leipziger Straße haben.

Geländekante für Wohlfühlcharakter

Die Freiräume wurden ebenfalls verändert. So entstehen ein öffentlicher Stadtplatz und private Grünflächen zwischen den Häusern. Damit die Hafencity nicht abgeschottet ist, gibt es zudem eine zusätzliche Grünachse von der Straßenbahnhaltstelle Leipziger Straße zum Stadtplatz und zur großzügigen Hafensperrmauer. Zum Hafen hin entsteht entlang eines neu geschaffenen Rad- und Wanderweges eine durch Pavillons und Treppenanlagen mit Sitzstufen gegliederte Geländekante. In den Festlegungen für die Hafennutzung sind neben Hafenmeisterei und Gastronomie kleine Souvenirshops möglich.

Die Erschließung des Gebietes beschränkt sich auf drei Stichstraßen, die von der Leipziger Straße abgehen. Bis auf ganz wenige Ausnahmen wird es keine parkenden Fahrzeuge im Gelände geben. Dafür sind Tiefgaragen unter allen Gebäudekomplexen geplant.

Aufsteigend von der Hafensperrmauer schließen sich fünf viergeschossige Punkt-

häuser an. Für deren Gestaltung gab es ebenfalls ein Werkstattverfahren mit zehn beteiligten Büros, bei dem das Büro WEINMILLER ARCHITEKTEN aus Berlin überzeugte. Die zur Elbe hin offeneren Bauformen finden entlang der Leipziger Straße mit einer relativ kompakten Bebauung ihren Abschluss. Diese soll die Höhen der gründerzeitlichen Häuser in Pieschen aufnehmen und damit fünf- bis sechsgeschossig werden. So entsteht zugleich eine Abschirmung der Hafencity von dem Lärm der stark befahrenen Leipziger Straße. Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung des Dresdner Stadtrates wünschen sich dort auch mietpreisgebundene Wohnungen. Dazu gibt es Gespräche, aber noch keine Verträge. Im Norden des Gebietes an der Leipziger Straße 31 ist ein Sport- und Freizeitbereich vorgesehen. Angrenzend kann ein Hotel entstehen. Dieses als Mischgebiet festgelegte Areal sichert auch den Bestand des dort ansässigen Steinmetzes.

Hochwasserschutz hat Priorität

Im Überschwemmungsgebiet liegend, hatte der Hochwasserschutz von Anfang an Priorität. Die Tiefgaragen werden so gestaltet, dass sie im Extremfall durchflutet werden und die Wassermassen zwischensetzen. Doch nach dem Hochwasser 2013 stellte sich heraus, dass dies nicht ausreicht. So haben USD und Stadtverwaltung in aller Ruhe nach weiteren Möglichkeiten gesucht. Als Grundlage zur Beurteilung für das Plangebiet wurde ein Hochwasser der Elbe von HQ 100 festgelegt. Damit gehen die Umweltexperten bei einem hundertjährigen

Hochwasser von einem Stand von 111,50 Metern über Normalhöhe aus. Um die geplanten Baugebiete hochwassersicher zu gestalten, werden sie nun um etwa einen Meter auf rund 112 Meter über Normalhöhen null aufgeschüttet. Dann ragt das neue Stadtgebiet wie eine kleine Insel heraus. Selbst die erneuerten Radwege, die sich auf der Höhe der Tiefgaragendecke befinden, sollen bei Hochwasser noch nutzbar sein.

Im Gegenzug muss aber mehr Überschwemmungsfläche entstehen. Da die in dem Areal nicht zu schaffen ist, wurde eine Fläche außerhalb des Plangebietes in Dresden-Übigau gefunden. Auf Kosten des Investors wird dort der erforderliche Retentionsraum geschaffen. Als der Stadtratsausschuss im Herbst 2017 mit deutlicher Mehrheit den Plänen und einer Offenlegung zustimmte, zeigte sich USD-Sprecher Ulf Mehner sehr erfreut: „Wir bedanken uns sowohl bei den Ämtern als auch den Dresdner Stadträten für die stets konstruktive Zusammenarbeit.“ Auf dem benachbarten Grundstück kam es zu keiner Einigung zwischen Bauherrin und Stadt, dort eskalierte der Streit und wird nun vor Gericht ausgetragen.

Die Abkürzung USD steht für „Unser schönes Dresden“. Das ist für das Unternehmen Programm. Zunächst sanierte es insbesondere denkmalgeschützte Villen und Wohnhäuser. Das Kurländer Palais am Neumarkt, zugleich der Firmensitz, ist ein Beispiel dafür. Zunehmend befasst sich die USD mit Neubauprojekten wie an der Freiburger Straße, den Seidnitzer Gärten und dem Komplex City one am Dresdner Neumarkt. Die Hafencity soll nun ein weiteres Schmuckstück werden. *Bettina Klemm*

Weckruf aus Tiefschlaf

Notleidende Immobilien? Häuser, die lange leer gestanden haben? Massive Wasserschäden? Dafür interessiert sich die INTOWN Gruppe, vertreten durch den Asset Manager, die INTOWN Property Management GmbH. Das Berliner Unternehmen ist auch in Mitteldeutschland engagiert: INTOWN hat sowohl das Leipziger Hotel Astoria als auch die Scheibe A, ein Hochhaus in Halle-Neustadt erworben. Beide sollen saniert werden. Damit geht ein jahrelanger Leerstand zu Ende.

Die INTOWN Property Management GmbH gehört zur Firmengruppe von Amir Dayan. Die Gruppe erwirbt sogenannte Value-Add-Immobilien, also Objekte mit kurzen Mietverträgen, Umstrukturierungsbedarf oder Liegenschaften, die neu am Markt positioniert werden müssen, und ist überwiegend in Deutschland und in den Niederlanden engagiert. „Wir sind ein Family Office, haben aber auch institutionelle Investoren, wie zum Beispiel Versicherer und Pensionskassen, Mitinvestoren bei einzelnen Investments dabei“, sagt Sascha Hettrich, Geschäftsführer der INTOWN Property Management GmbH. „Der deutsche Markt ist politisch wie wirtschaftlich sehr stabil und sicher. Die Mietpreise sind im internationalen Vergleich etwa mit England oder den USA relativ niedrig. Der Unterschied zwischen Gewerbe- und Wohnraum mieten ist wesentlich größer als in anderen Ländern.“

Kaufen ist schwierig geworden und teuer

Zum Bestand der Gruppe gehören rund drei Millionen Quadratmeter Fläche, davon sind 85 Prozent Büros. Schwerpunkt ist Deutschland, „wir investieren ebenfalls in Frankreich und in Österreich, schauen momentan nach England“, so der Geschäftsführer. „Wir wollen das Wachstum weiter vorantreiben, behalten die Immobilien im Bestand und verkaufen keine Liegenschaften. Kaufen ist inzwischen schwierig geworden und teuer.“ Nach dem Erwerb der Value-Add-Objekte wertet INTOWN diese Gebäude auf, so das Geschäftsmodell. Gekauft wird mit Eigenkapital. „Daher sind wir schnell, kaufen auch gern von Banken oder aus Zwangsversteigerungsverfahren, weil das oft schwierige Immobilien sind. Wir halten die Objekte langfristig“, sagt Sascha Hettrich. Der mitteldeutsche Im-



mobiliemarkt weise keine Spezifik auf. „Wir bewegen uns in den großen Zentren, schauen aber auch nach Leipzig, Dresden und Rostock sowie auf mittelgroße Städte“, beschreibt Sascha Hettrich die laufende Ausrichtung und Positionierung des Unternehmens. „Wir prüfen die Top-Ten-Standorte, investieren aber ebenso in kleineren Städten, wie zum Beispiel Detmold. Da geht der normale institutionelle Investor nicht hin. Dort schauen wir uns Liegenschaften in zentralen Lagen an, auch sind wir in den Großstädten in den 1B-Lagen und am Stadtrand aktiv.“

Im Astoria übernachtete, was Rang und Namen hatte

Da passte das Leipziger Hotel Astoria perfekt ins Firmenprofil. 1915 in bester Lage neben dem Hauptbahnhof eröffnet, galt es bis zu seiner Schließung 1996 als eine der schönsten und luxuriösesten Herbergen im Osten Deutschlands. Hier übernachtete von Johannes Heesters über Juri Gagarin bis Franz Beckenbauer alles, was Rang und

Namen hatte. Die Fassade des einstigen Grandhotels ist denkmalgeschützt und bleibt stehen. „Nach nur zwölf Monaten Diskussion mit den städtischen Behörden ist der Bauantrag eingereicht, die Baugenehmigung sollte spätestens im Sommer oder Spätsommer 2018 vorliegen“, sagt Sascha Hettrich. „Dann wollen wir auch zügig beginnen. Wir schätzen, dass der Bau zwischen 18 und 24 Monaten dauern wird. Wenn wir im Herbst 2018 anfangen zu bauen, sind wir im Herbst 2020 fertig. Ich würde aber sicherheitshalber vom Jahreswechsel 2020 / 21 als Ziel ausgehen.“ Bestandsobjekte sind so eine Sache. Da kann der Investor immer irgendwie aufgehalten werden, erst recht bei Denkmalschutz-Objekten.

Enge Abstimmung mit dem Denkmalschutz

Hinter der Fassade des Astorias wird wahrscheinlich alles abgerissen werden müssen. Ausbaggern, trockenlegen, isolieren, abdichten – all das ist zu erledigen. Für das Hotel und die ebenfalls angedachten Apartments kommt eine neue Tiefgarage unter den Komplex. Darauf erfolgt der Hochbau. „Natürlich arbeiten wir in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz“, versichert der INTOWN-Geschäftsführer. Es handele sich schließlich um ein Gebäude mit einzigartigem Charakter. Es mache durchaus Sinn, das Astoria wiederzubeleben. Der Standort sei exzellent. Geplant seien 270 Zimmer in einem Businesshotel, das auch für Touristen geeignet ist. Zum Zuge kommt wohl das Berliner Architekturbüro Wolff. Der Betreiber stand zum Zeitpunkt der Recherche für diesen Artikel jedoch noch nicht fest. „Wir sind erst in den Vorgesprächen mit den üblichen ‚Verdächtigen‘, also internationalen Hotelketten“, hält sich Sascha Hettrich bedeckt. „Für uns als Investor ist das gut, weil sie sichere Betrei-

ber sind. Wir haben im Unternehmen eine eigene Hotel-Gruppe, die weiß, wie man solche Häuser revitalisiert. Und da holt man den künftigen Betreiber möglichst bald mit dazu.“

270 zusätzliche Zimmer auf dem Leipziger Hotelmarkt, der ohnehin nicht für kuschelige Zimmerrenditen bekannt ist? Das bedeutet Verdrängungswettbewerb. „Das ist grundsätzlich so“, meint Sascha Hettrich. „Wer zusätzliche Flächen in derartigen Lagen schafft, muss sich etwas einfallen lassen, um Nutzer und Betreiber zu binden, gleich ob es ein Hotelgebäude oder ein Bürohaus ist. Man muss also schauen, in welcher Lage man sein Hotel positioniert und welche Sterne-Kategorie man anbietet. Das ist der Wettbewerb, vier Sterne oder vier Sterne plus. Das hängt auch vom Betreiber ab, was der vorsieht und plant.“

Halles Stadtverwaltung als Mieter vorgesehen

INTOWN konnte noch ein weiteres Objekt in Mitteldeutschland an Land ziehen: das ebenfalls schon lange leerstehende Hochhaus Scheibe A in Halle-Neustadt. „Wir haben das Objekt in einer Zwangsversteigerung erworben.“ Details zu Kaufsumme (circa eine Million Euro) und Investition verrät INTOWN nicht. Nur so viel: Die Immobilie verfüge über rund 20.124 Quadratmeter Bruttogrundfläche, davon 11.500 Quadratmeter vermietbare Fläche. Geplant ist, dass 450 Mitarbeiter der halleschen Stadtverwaltung in das Haus einziehen. 58 Prozent der danach befragten Hallenser votierten im September 2017 in einem Bürgerentscheid für die Scheibe A als Verwaltungsstandort. Die Konditionen des von Stadt und Investor angepeilten Mietvertrages sind kein Geheimnis mehr: maximal 9,90 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat, Laufzeit 30 Jahre. „Die Dinge sind aber noch nicht in trockenen Tüchern“, sagt Sascha Hettrich. „Wir sind nicht unglücklich darüber, wenn man einen Mieter dieser Bonität gewinnen kann.“

Neue Lösungen beim Brandschutz für ältere Hochhäuser

Gebäude ab 22 Metern Höhe sind nach deutschem Baurecht Hochhäuser. Spielt das bei der anstehenden, geschätzt dreijährigen Sanierung eine Rolle? „Ja, immer“, so der Investor. „Es ist teurer zu bauen beziehungsweise zu sanieren, so muss beispielsweise der Brandschutz auf eine Hochhausituation ausgelegt sein und heutigen Anforderungen

entsprechen. Gerade beim Brandschutz für ältere Hochhäuser müssen bisweilen neue Lösungen her, weil es unter Umständen durch die zwischenzeitliche Nichtnutzung wie in Halle keinen Bestandsschutz mehr gibt. Oder die Fluchtwege sind zu eng und erfüllen nicht mehr den heutigen Standard. Machbar ist das alles, aber es kostet mehr Geld. Wir kennen das. Daher werden diese Gebäude nochmal auf Herz und Nieren von uns geprüft.“

Daher schließt Sascha Hettrich auch aus, dass die Räumung zweier INTOWN-Hochhäuser in Wuppertal und in Dortmund im Vorjahr Einfluss auf die Sanierung der Objekte in Leipzig und Halle (Saale) hat: „Man muss sowohl beim Astoria als auch bei der Scheibe A in Sachen Brandschutz alles neu bauen. In Wuppertal waren unsere Mieter nach der Zwangsräumung relativ schnell wieder in ihren Wohnungen. Bei dem Fall in Dortmund sind wir sehr im Zweifel, ob die Behörde mit der Räumung richtig gehandelt hat. Rund eineinhalb Jahre vorher hat sie uns schriftlich bestätigt, dass es keine Brandschutzmängel gibt. Derzeit läuft ein Verfahren dazu. Ärgerlich für die Mieter, da sie nicht mehr in ihre Wohnungen können.“ Brandschutz ist immer ein heißes Eisen, erst recht seit dem Großbrand 2017 im Londoner Grenfell Tower mit 71 Toten.

Für notleidende Immobilien braucht Investor Zeit

Und wie erklärt sich Sascha Hettrich, dass INTOWN trotz aller Nachhaltigkeit schon mal als Heuschrecke verdächtigt wird, Kritiker an der Ernsthaftigkeit der Investments zweifeln? „Ob Sie nun INTOWN heißen, eine große Investmentgesellschaft oder ein Private-Equity-Fonds sind: Kaufen sie notleidende Immobilien, gibt es immer Leute, die zweifeln“, winkt der Geschäftsführer ab. „Alles, was wir gekauft haben, wird auch bewegt. Viele Objekte haben wir relativ schnell neu vermietet, wir bauen sie um und bereiten die Neuvermietung vor. Dafür brauchen wir Zeit“, sagt Sascha Hettrich und räumt ein: „Ich verstehe aber, wenn jemand sagt, jetzt kommt ein Family Office und kauft in Halle die Scheibe A, die seit 20 Jahren leer steht. Wie soll das denn gehen?“ Mal sehen. *Ingolf Rosendahl*

DEUTSCHER
MARKT IST
SEHR STABIL
UND SICHER



Ausgeträumt in Leipzig:
Die Sanierung des Hotels Astoria
startet noch in diesem Jahr.
Foto: Ingolf Rosendahl



Ausgeträumt in Halle (Saale):
Die Scheibe A stand lange leer
und soll nach der Sanierung
als Stadtverwaltung dienen.
Foto: Steffen Höhne

Under Construction

Die Städte wachsen, der Bauboom bestimmt die Szenarie.

Nur: Wie kann das weiter funktionieren, wenn es kaum Handwerker gibt, die Infrastruktur fast bis zum Crash beansprucht wird? Eine Analyse.

Es ist eine Geschichte, die derzeit überall passieren kann: Ein Projektentwickler sucht Handwerker. Deren Auftragsbücher sind voll. Um ihnen trotzdem Interesse an den eigenen Projekten zu implementieren, werden sie zu einem „Tag der offenen Tür“ eingeladen. Ob derlei Aktionen immer diesen Titel tragen, sei dahin gestellt. Fakt ist: Dachdecker, Elektro- und Sanitärinstallateure, Fliesenleger treffen aufeinander. Wie in einem Supermarkt können sie sich die für sie relevanten Projekte aussuchen. Oft gibt es zwischen den Handwerkern Kooperationen – und damit eine Chance, das Projekt in der angedachten Zeit zum angedachten Budget zu einem guten Ende zu bringen.

Eine Studie von Drees & Sommer bestätigt: Die Baupreise im Hochbau sind derzeit durchschnittlich rund sieben Prozent höher als viele Bauherren und Auftraggeber in ihren Budgets ansetzen. Vor allem Generalunternehmer-Leistungen und insbesondere komplexere Gewerke liegen im Durchschnitt mehr als zehn Prozent über den eingeplanten Kosten. Zudem gebe es vor allem bei Stahl- und Metallbau, Dach- und Fassadenarbeiten sowie bei Glasfassaden sehr geringe Angebotsrückläufe, so dass auch hier in Zukunft mit hohen Preissteigerungen zu rechnen ist. Das Ergebnis kann schnörkellos in einem Satz zusammengefasst werden: Insgesamt werden sich die Preise bei allen Bau-Leistungsbereichen erhöhen. Auf Nachfrage präzisieren die Experten ihre Einschätzung für IMMOBILIEN AKTUELL: „Die extrem hohe Nachfrage zeigt bereits heute, dass Firmen die aktuellen Aufträge nur begrenzt bedienen können. Bleibt die Konjunktur weiterhin stark oder verbessert sie sich sogar, ist es also gut möglich, dass Projekte aufgrund fehlender Kapazitäten nicht

mehr in der erforderlichen Zeit und den geplanten Kosten realisiert werden können. Die Folgen: Die Nachfragen an Dienstleistungen, beispielsweise bei Büroimmobilien und vor allem an Produkten bei Industrie- und Gewerbeimmobilien, können nicht mehr entsprechend der Marktanforderungen bedient werden, da zum Beispiel die Produktionsflächen fehlen.“

Weniger Angebote

Teilweise hört man in der Branche sogar von so genannten „Abwehrrangeboten“. Das heißt: Der Handwerker lässt sein Angebot so hoch ausfallen, dass er sicher sein kann, dass sich niemand mehr meldet. Oder: In einer nördlichen Kreisstadt wird ein Generalunternehmer gesucht für die Sanierung einer Schule. Auf die Ausschreibung reagierte: niemand. Nun muss alles einzeln ausgeschrieben werden, weder der Fertigstellungstermin noch die vorher budgetierten Baukosten können gehalten werden. In diesem Zusammenhang wirkt eine Zahl erschreckend: Die Arbeitslosenquote bei Handwerkern liegt unter zwei Prozent. Inzwischen scheint die Lage so brennend zu sein, dass sich Hans Peter Wollseifer, Präsident des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks (ZDH), mit dem Satz „Das droht zur Wachstumsbremse zu werden“ in verschiedenen Medien zitieren lässt.

Dabei kann sich niemand derzeit über die Entwicklung so sehr freuen wie die Baubranche. 8,6 Prozent Steigerung zeigte das Bauhauptgewerbe für das Jahr 2017 im

Gegensatz zum Vorjahr an. Laut den Zahlen des Statistischen Bundesamtes war der Zuwachs im Wohnungsbau mit 11,5 Prozent deutlich höher. Nominal erhöhten sich die Auftragseingänge um 6,6 Prozent auf 72,3 Milliarden Euro. Das ist der höchste Jahreswert seit 21 Jahren. Das Münchner Ifo-Institut schätzt, dass die Zuwachsraten im Wohnungsbau sowie im übrigen Hochbau eine Abschwächung erfahren, während die Nachfrage nach Tiefbau-Leistungen deutlich zunehmen wird. Ein Grund dafür: Die öffentliche Hand investiert wieder verstärkt in die Infrastruktur. Die Handwerkskammer Dresden beispielsweise stellt in ihrer Herbstkonjunkturanalyse 2017 fest, dass 21 Prozent der befragten Betriebe überdurchschnittliche Auftragsbestände verzeichneten. Für all jene ist das mit einem Umsatzplus versehen. Die Handwerkskammer zu Leipzig konstatiert, dass sich die Kapazitätsauslastung mit 89,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr (88,1 Prozent) nochmals erhöht hat. Die knappe Hälfte der Betriebe (47,5 Prozent) ist zu mindestens 100 Prozent ausgelastet. Im Vorjahr waren es 42 Prozent. 44 Prozent aller Handwerksbetriebe (Vorjahr: 42 Prozent) haben sogar einen Auftragsvorlauf von mindestens zwölf Wochen. Was die Betriebe freut, ist für die Kunden leider mit Frustration verbunden. „Die gute Auftragslage und Auslastung bedeuten für Kunden, vielfach längere Wartezeiten für Handwerkerleistungen in Kauf nehmen zu müssen“, attestiert der Präsident der Handwerkskammer zu Leipzig, Claus Gröhn. Die Entwicklung wird sich

BREMST
DER MANGEL
DAS
WACHSTUM?

kurzfristig auch nicht abschwächen. Schaut man sich allein eine Studie der Quantum Research Unit an, wird klar, warum: Verdichtung ist eines der Schlagworte angesichts des Wohnraummangels. Dachaufstockungen gelten als ein Lösungsweg. Schenkt man den Zahlen von Quantum Vertrauen, dann könnten allein in den angespannten Wohnungsmärkten dadurch 1,1 Millionen zusätzliche Wohnungen entstehen. Bislang wird dieses Potenzial jedoch kaum genutzt, pro Jahr handelt es sich schätzungsweise nur um rund 10.000 Wohneinheiten. Das sind gerade einmal etwa vier Prozent der insgesamt fertig gestellten Wohnungen.

Ungenutztes Potenzial

Eine weitere Alternative: das Schließen von Baulücken. Laut Quantum liegt das Potenzial hier bei etwa 92.000 Hektar. Während die Bebauung einer Lücke im Blockrand im Sinne der „Stadtreparatur“ aufgrund der visuellen Aufwertung eines Straßenbildes meist allgemein begrüßt wird, stößt die Bebauung eines Blockinnenbereichs oder die zusätzliche Verdichtung bereits bebauter Grundstücke häufiger auf Ablehnung der Bewohner. Für institutionelle Investoren seien Baulücken zudem in der Regel erst ab einer bestimmten Größe attraktiv, da die Baukosten bei kleineren Projekten proportional höher sind als bei Großprojekten. Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik (DIFU) mahnt hinsichtlich der Infrastruktur: „Kritisch wird es bei einer kleinteiligen Nachverdichtung, die beispielsweise aus Dachgeschossausbauten, Lückenschließungen, Hinterhofbebauungen besteht.

Da kann es zu Veränderungen der Bedarfe und Überauslastung der bestehenden Einrichtungen kommen. Ein Problem sind hier auch die fehlenden öffentlichen Grundstücke für den Neubau von Kitas, Spielplätzen oder Sportanlagen.“

Doch zurück zu den Arbeitskräften. Immer mehr Immobilienunternehmen wollen wachsen, aber es fehlen ihnen die dazu nötigen Führungs- und Fachkräfte. Kaufmännische und technische Assetmanager, technische Projektleiter und Oberbauleiter sind laut der Personalberatung Westwind Real Estate Executive Search besonders gefragt, sehr oft auch als regionale Niederlassungsleiter oder überregional verantwortliche Geschäftsführer. Für Neuentwicklungen ebenso wie für Refurbishments werden vor allem Senior Projektentwickler gesucht. Bestandhalter und Assetmanager gehen verstärkt dazu über, eigene Entwicklungs- und Projektmanagement-Teams aufzubauen. „Diese Trends werden 2018 weiter anhalten“, sagt Westwind-Gründer Michael Harter. „Unternehmen, die sich in diesen Bereichen personell verstärken wollen, müssen zügig und entschlossen zur Sache gehen. Wechselwillige Führungskräfte und Spezialisten erhalten zurzeit viele Alternativangebote. Wer sich als Personalentscheider zwischen dem Erst- und Zweitgespräch oder bis zur Zusage seines Favoriten mehrere Wochen Zeit lässt, verspielt seine Chancen im Wettbewerb um die Besten.“

Nachfrageschwerpunkte bleiben zwar die Metropolen, doch auch in Mitteldeutschland ist immer öfter von erfolglosen Zeitungsannoncen zu hören, von potenziellen Kandidaten, die ihren Preis so hoch

schraubten, dass am Ende die Konkurrenz den Zuschlag bekam. Michael Harter sagt dazu: „Seit 2017 erhalten wir vermehrt auch Personalsuchaufträge für den Einsatz in B- und C-Städten. Die Zahl der Unternehmen steigt, die zum ersten Mal einen Personalberater einschalten. Die Gehaltsforderungen der Führungs- und Fachkräfte steigen trotz des Booms unerwartet moderat. Diese sind unverändert wechselwillig, sofern die Rahmenbedingungen wie Aufgabenprofil, Standort und Vergütung stimmen. Image, Qualität, Markenstärke und wirtschaftliche Nachhaltigkeit des neuen Arbeitgebers werden für sie immer wichtiger.“

Sogwirkung inbegriffen

Ähnliches ist auch bei den Architekten zu hören. Alf Furkert, Präsident der Architektenkammer Sachsen, sieht in der Planungssparte eine sehr hohe Auslastung, Statiker und Haustechniker mit inbegriffen. Während der Boom zwar auf die großen Städte fokussiert ist, gebe es dennoch eine Sogwirkung bis weit in die ländlichen Gebiete. Zwei bis drei Jahre gibt er dem Hoch noch. „Irgendwann ist der Wohnungsbau gesättigt, und auch bei Schulen und Kitas werden wir die Spitze überwinden. Allerdings hat der Freistaat ein dauerhaft hohes Investitionsvolumen“, sagt Alf Furkert.

Laut Sächsischer Zeitung mussten beispielsweise bei dem Anbau einer Sauna an das Georg-Arnhold-Bad Ausschreibungen wiederholt werden, weil die Angebote den marktüblichen Preis deutlich überstiegen. Ein vorübergehender Bauverzug entstand, wurde durch die engagierte Firma aber

RECHT BEWEGT

PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER
Rechtsanwälte Steuerberater

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



letztendlich wieder wettgemacht. Ähnliche Probleme gab es beim Dresdner Zoo mit seinem acht Millionen Euro teuren Afrikahaus, das eigentlich schon längst eröffnet sein sollte – nun allerdings erst im Mai 2018 übergeben wird. Ein Handwerker erklärt, warum er bei der derzeitigen Auftragslage oft gar nicht mehr auf öffentliche Ausschreibungen reagiert: „Wir investieren einen halben oder ganzen Tag dafür. Wenn die Ausschreibung dann zurückgezogen wird, haben wir Arbeit geleistet, die nicht vergütet wird.“ Aus dem Dresdner Rathaus heißt es dazu: „Momentan bemerken wir keine Zurückhaltung bei den Firmen. Wir rechnen aber in den Monaten April bis Juni mit einem Engpass.“ Bauverzögerungen durch fehlende Angebote müssten bisher nicht verzeichnet werden. Und wie am Reißbrett konstruiert wird folgender Satz in den Block diktiert: „Besondere infrastrukturelle Einschränkungen im Zusammenhang mit dem Bauboom erkennen wir nicht. Die soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen werden mit dem Stadt- und Bevölkerungswachstum parallel ausgebaut, so dass aus dieser Sicht kein fehlendes Angebot resultieren wird.“

Keine Vorlaufzeiten

Leipzig konstatiert sehr klar die Probleme: „Besonders prekär ist das zeitliche Zusammentreffen des schnellen Wachstums der Stadt. Wir haben dadurch keine Vorlaufzeiten für die Abdeckung von Bedarfen – mit der Überhitzung der Konjunktur im Baubereich“, so das Rathaus. „An zahlreichen im Bau befindlichen Projekten sind Kostenüberschreitungen von 20 Prozent zu verzeichnen. 2018 mussten bereits elf Vergaben aufgehoben werden, weil es entweder keine Angebote gab oder diese unannehmbar waren.“ Die zahlreichen Baumaßnahmen an der Infrastruktur führten für Anwohner und Nutzer naturbedingt zu Einschränkungen und Belastungen. „Inwieweit sie die Wohlfühlqualität einschränken ist höchst subjektiv und wird je nach Betroffenheit sehr schwanken.“ Ricarda Pätzold vom DIFU sagt: „Ob jeder Einzelne den Wachstumsprozess, wie er ihn auch immer wahrnimmt ‚schön‘ findet? Das hängt in

starkem Maße von der individuellen Bilanz ab. Wenn die Mieten steigen und einzelne nicht an dem Aufschwung teilhaben, ist das sicher ein Problem. Aber der Niedergang beziehungsweise die Schrumpfung waren ja auch nicht die städtische Zukunft, die viele wollten – insofern ist es alles eine Frage der Dosis. Und wann herrscht schon mal vollendete Zustimmung?“

Die Stadtverwaltung in Erfurt vermeldet, dass „die derzeitige Konjunktur im Bauwesen dazu geführt hat, dass sich die Anzahl der Firmen, die sich an Ausschreibungen beteiligen, deutlich verringert hat.“ So gebe es inzwischen Ausschreibungen, bei denen manchmal nur zwei Bieter ihre Unterlagen einreichen. Eine Lösung liegt hier in der rechtzeitigen Ausschreibung. „Aufgrund der Regelungen für die Haushaltsplanung der öffentlichen Auftraggeber ist das aber leider nur für eine begrenzte Anzahl von Bauvorhaben möglich“, sagt Heike Dobenecker aus dem Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der thüringischen Landeshauptstadt. Infrastrukturelle Einschränkungen gebe es durch den Bauboom fast immer. Die Aussichten sind wenig rosig: Denn durch die in Erfurt geplante Bundesgartenschau wird es in den kommenden drei Jahren zu einer nochmaligen Zunahme von Bauvorhaben vor allem im weiteren Umfeld der nördlichen Geraaue sowie des Nordparks kommen. „Da sich alles in einem Stadtteil konzentriert, werden die Einschränkungen – speziell durch Verkehrssperrungen und Umleitungen – für die Bürger hier besonders stark sein.“

Vorwärts immer

Mit Steffen Braun, Direktor Mobilitäts- und Stadtsysteme beim Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation, wagt IMMOBILIEN AKTUELL einen Blick in die Zukunft. „Unsere moderne Gesellschaft lässt sich ohne die Stadt als Lebensraum kaum mehr vorstellen“, sagt er und zitiert den Churchill-Klassiker: „First we shape

buildings, and then they shape us.“ Umso wichtiger sei es, die Menschen in urbanen Veränderungsprozessen von Anfang an mitzunehmen, vielleicht sogar in hybriden Finanzierungsstrukturen, die eine ganz andere Nachhaltigkeit ermöglichen. Hierzu forscht das Institut anwendungsnahe an neuen Formen kooperativer Planung zwischen Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft mittels Visualisierungswerkzeugen wie Augmented / Virtual Reality. „Ohne zukunftsfähige Städte haben wir bald keine zukunftsfähige Wirtschaft mehr.“

Steffen Braun sieht noch eine große Herausforderung: die Digitalisierung. „Nachdem unsere städtischen Infrastrukturen und Flächen die letzten hundert Jahre relativ stabil waren und kontinuierlich gewachsen sind, befinden sie sich aktuell in einem Paradigmenwechsel.“ Handelsimmobilien in Innenstädten gehen zurück, Brachflächen werden kurzfristig in reine Wohnquartiere umgewandelt, und Millionen Quadratmeter Büroflächen in Deutschlands Städten könnten durch die Automatisierung von Sachbearbeitung in zehn bis 20 Jahren leer stehen. „Zu beachten ist also ein umfassender Umgang mit den Unsicherheiten der Zukunft und robusten Zukunftsszenarien, sowohl auf Ebene der Stadtplanung wie auch der Immobilienentwicklung.“

Daher fordert Steffen Braun die Schaffung von „Frei- und Experimentierräumen“ sowohl im Planungsprozess als auch in der Umsetzung. Denn: Quartiere werden immer mehr zu Reallaboren, in denen Trends von morgen bereits heute praktisch erprobt und Innovationen getestet werden. Erste Projekte zu diesem Thema gebe es schon. Der Experte sagt: „Wir brauchen heute wieder verstärkt Mut, um die Herausforderungen der Zukunft kontrolliert meistern zu können – in wirklich zukunftsorientierten Quartiersentwicklungen, die übrigens auch über digitale Infrastrukturen ganz neue Wertschöpfungsmodelle generieren können.“

Ivette Wagner





Die EU-Datenschutzgrundverordnung in der Immobilienwirtschaft



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

In Immobilienunternehmen häufen sich regelmäßig große Mengen von Daten. Angefangen von Angaben in Verkaufsexposés über ausgehändigte Mieterlisten, Angaben in LOI, Vertraulichkeitserklärungen, Inhalte von Datenräumen für Ankaufsprüfungen (Due Diligence) mit transaktionsrelevanten Unterlagen bis hin zum Abschluss einer Transaktion. Vor allem werden dabei mietersensible Daten gesammelt, Unterlagen über Handwerker, Lieferanten, auch Daten der Mitarbeiter erfasst und verarbeitet. Mit diesen Daten müssen Immobilienunternehmen zukünftig noch sensibler umgehen: Mit der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) hat die EU die Speicherung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten neu geregelt und das Datenschutzrecht

innerhalb Europas vereinheitlicht. Unternehmen haben bis zum 25. Mai 2018 Zeit, ihre Datenschutzpraxis an die Anforderungen der DSGVO anzupassen. Geschieht dies nicht oder fehlerhaft, drohen erhebliche Geldstrafen von bis zu 20 Millionen Euro oder bis zu vier Prozent des Gesamtumsatzes eines Unternehmens.

Noch vor wenigen Jahren hatte man Immobilienunternehmen vorgeworfen, dass sie zu lax mit Kundendaten umgingen. Das Thema Datenschutz war zwar nicht neu, wurde und wird aber in den meisten Immobilienunternehmen nicht mit der notwendigen Intensität beachtet. Selbst Immobilienunternehmen, die sich bislang schon gut aufgestellt fühlten, sollten ihre Datenschutzorganisation und ihre Prozesse nochmals gründlich auf den Prüfstand stellen.

Herausforderungen für die Immobilienbranche

Cloud-Datenmanagement-Unternehmen bemängeln, dass in zahlreichen Fällen personenbezogene Daten in den unterschiedlichsten Firmenbereichen gespeichert und verwendet werden, sodass im Einzelfall kaum zu ermitteln ist, wo welche Daten liegen und wie sie entsprechend verwaltet werden können. Große Unsicherheit gibt es bei den Unternehmen auch im Hinblick auf die Frage, wann welche Daten gelöscht werden müssen, verbunden mit der Angst, wertvolle Dateien zu verlieren. Insbesondere mietersensible Daten werden künftig eine noch größere Rolle spielen, egal ob Wohn-

oder Gewerberaummieter. Hatten Mieter bislang schon das Recht, Auskunft über ihre personenbezogenen Daten zu erhalten bzw. deren Löschung zu verlangen, müssen sich Immobilienunternehmen nunmehr vermehrt darauf einstellen, dass Mieter dieses Recht auch einfordern. Wird also beispielsweise die Mieterliste als Grundlage für eine Immobilientransaktion an Dritte übermittelt, kann es mitunter passieren, dass nicht mehr nachvollziehbar ist, wer welche Daten versendet oder erhalten hat. Zudem ist sie häufig nicht anonymisiert. Fordert dann der Mieter Auskunft über seine Daten oder deren Löschung und es erfolgt keine unverzügliche Antwort darauf, kann der Mieter oder die Aufsichtsbehörde einen Verstoß gegen die EU-DSGVO vermuten. Dann muss das Unternehmen beweisen, dass es die Vorgaben der Verordnung eingehalten hat. Dies bedeutet also regelmäßig einen deutlich höheren Aufwand bei der Dokumentation. Immobilienunternehmen werden sich daher in allen Bereichen selbstkritisch auf den Prüfstand stellen und umgehend Umsetzungsprozesse in Gang setzen müssen. Dessen ungeachtet dürfte mit einer Abmahnwelle, auch in der Immobilienbranche, zu rechnen sein, innerhalb derer provozierte oder offenkundige Missstände angezeigt werden. Auch Vertragsklauseln in den ausgetauschten Vereinbarungen wie LOI, MoA, Vertraulichkeits- und Verschwiegenheitsvereinbarungen, Transaktionsverträgen, Exposés oder Maklerverträgen bedürfen einer umgehenden Überarbeitung in Vorbereitung auf den 25. Mai 2018.

Kein schnelles Geld

Russische Investoren schätzen immer häufiger Immobilien in Mitteldeutschland. Das Unternehmen Invest in Germany Real Estate GmbH hilft ihnen dabei.



Olga Müller

Quelle: IIG

Wie sich die Zeiten ändern: 2007 initiierte Olga Müller MRICS eine Studie in Russland. Das Ergebnis: Gerade einmal ein Prozent der Befragten hatten Interesse an deutschen Immobilien. „Das waren dann meist Spätaussiedler, die etwas zur Eigennutzung suchten“, sagt Olga Müller, Geschäftsführerin der Invest in Germany Real Estate GmbH (IIG). Es habe damals eine Angstschwelle gegeben. Heute hat sich das komplett verändert. „Viele Investoren haben bereits Objekte oder sich zumindest intensiv mit dem deutschen Markt auseinandergesetzt“, so Olga Müller, die in St. Petersburg geboren wurde und seit mehr als 20 Jahren in Leipzig lebt. Die

Renditen zu dieser Zeit betragen in Russland zwischen 20 und 30 Prozent, in Deutschland zwischen acht und zehn. „Heute wissen die Kapitalgeber um die Nachhaltigkeit der deutschen Immobilien sowie um die stabile Situation hier, die prognostizierbar und transparent ist.“

Die Investoren, die Olga Müller betreut, kommen aus den ehemaligen GUS-Staaten. Ihnen bietet sie ein Rundum-Sorglos-Paket, mit allen erdenklichen Dienstleistungen sowie individueller Beratung. „Mittlerweile habe ich viele Stammkunden, die meisten kommen auf Empfehlung.“ Die anderen beiden Gesellschafter der IIG betreuen als Anwälte viele Unternehmer, da finden

Verzahnungen statt. Facebook empfinden die Kapitalgeber als unglaublich wichtig. Weil „die Kunden schauen wollen, wer ich bin und was ich mache“. Für das russische Medienportal prian.ru schreibt Olga Müller zudem Fachartikel. Inhalt: der Erwerb von Immobilien im Ausland.

Dieser Trend ist ungebrochen, auch wenn sich die Modalitäten ändern. „Es geht immer darum Nischen zu entdecken, bei denen nicht nur die Rendite stimmt, sondern die auch nachhaltig sind. Vor einiger Zeit waren das noch Mehrfamilienhäuser in Leipzig oder Logistiklagerobjekte, jetzt empfehle ich meinen Kunden eher Wohnimmobilien in C-Lagen, also in Städten wie

Jena, Gera, Dessau, Magdeburg oder Halle (Saale). Die Einzelhandelsimmobilien sind allerdings immer im Trend“, sagt Olga Müller. Einige kaufen Renditeobjekte und möchten Einkommen von der Vermietung erzielen. Die anderen erwerben Immobilien wegen der Notwendigkeit, regelmäßig nach Deutschland zu fahren, weil sie dort ein eigenes Business oder Geschäftspartner haben, aber hier nicht wohnen möchten. Mit dem Eigentum an Wohnobjekten ist es einfacher und preiswerter, sich in Deutschland aufzuhalten. Institutionelle Investoren agierten bisher eher zurückhaltend, legten ihr Geld fast nie im Ausland an. „Heute kann man die Preise gut vergleichen. Die Risiken in Deutschland sind weniger, die Bausubstanz und -qualität deutlich besser.“ Für Investments in Russland spricht da-

gegen die niedrigere Steuerbelastung. Die von Olga Müller betreuten Volumina liegen zwischen 500.000 und 25 Millionen Euro. Oft verfügen die Interessenten über



ein hohes Maß an Eigenkapital von 50 Prozent. „Sonst würde keine deutsche Bank ein solches Projekt finanzieren. Ausgenommen sind Top-Immobilien in Top-Lagen.“ Dann sei auch eine Finanzierung zu 70 Prozent

möglich. Der Vorteil des hohen Eigenkapitalanteils liegt für Olga Müller auf der Hand: Die Kaufentscheidungen werden in kürzerer Zeit getroffen.

Allgemein seien die russischen Investoren vorsichtig, das schnelle Geschäft ist mit ihnen nicht zu machen. Vertrauen spielt eine große Rolle. Erst recht in Zeiten, in denen die Politik unruhig ist. „Zur Krim-Krise haben wir einen starken Rückgang der Transaktionen erlebt. Die Investoren waren unsicher und zogen sich zurück.“ Natürlich gab es auch einige wenige Geldgeber, die weiter investierten. Und natürlich muss Olga Müller auch Vorbehalte gegen russischen Investoren ausräumen: „Wir können aber allen Beteiligten die Angst nehmen. Die Prüfung jedes einzelnen Kunden unter anderem

hinsichtlich des Geldwäschegesetzes gehört bei uns zum Verkaufsprozedere dazu. Wir bieten mit unserem Service Käufern und Verkäufern Sicherheit“, so Olga Müller.

Ivette Wagner

TAG DER EXPANSION 2018 – INVESTOREN, STANDORTE UND GEWERBEIMMOBILIEN

Expansion & Wachstum: Chancen und Trends für Unternehmer und Gewerbestandorte

29./30. MAI 2018 | LUFTHANSA SEEHEIM CONFERENCE CENTER NÄHE FRANKFURT

TREFFEN SIE U.A. FOLGENDE EXPERTEN & SPEAKER



Dr. Alexis von Hoensbroech,
Vorstand Produkt und Vertrieb,
Lufthansa Cargo AG



Dr. Ralf Ebbinghaus,
CEO,
Swyx Solutions AG



Prof. Dr. Marco Wölfle,
Wissenschaftlicher Leiter,
VWA Business School und
Center for Real Estate
Studies (CRES)



Dr. Kuang-Hua Lin,
Geschäftsführer,
Asia-Pacific Management
Consulting GmbH



Michael Körner,
Geschäftsführer,
Invest Region Leipzig
GmbH



Eric Menges,
Vorsitzender der
Geschäftsführung,
FrankfurtRheinMain GmbH

Eine Veranstaltung von:



Organisation durch:



Großprojekt mit Potenzial

Die Baywobau entwickelt in der Nähe des halleschen Riebeckplatzes ein neues Wohnkarree. 50 Millionen Euro sollen investiert werden.



Am zentralen Verkehrsknoten, dem Riebeckplatz, drehen sich demnächst viele Baukräne. Nachdem bereits Ende 2017 der Baustart für einen großen Hotel- und Wohnkomplex in Halle (Saale) vollzogen wurde, soll nun auf dem sogenannten RFT-Gelände hinter dem ehemaligen Maritim-Hotel ein neues Wohnkarree entstehen. Die Baywobau plant einen Neubau mit 250 Wohnungen. Auch der Leipziger Immobilien-Entwickler hat die Saale-Stadt für sich entdeckt, in der es derzeit einen regelrechten Bauboom gibt.

Bereits im Juni 2017 erwarb die Baywobau das 10.000 Quadratmeter große Grundstück vom langjährigen Eigentümer, der BAG Bankaktiengesellschaft. „Es handelt sich dabei um das letzte große unbebaute Areal in der halleschen Innenstadt – für uns ein Glücksfall“, erklärt Enno Müller, Leiter der Baywobau Baubetreuung GmbH Niederlassung Leipzig. Rund 50 Millionen Euro wird nach aktuellem Stand der Gebäudekomplex Riebeck's Gärten kosten.

Der Name verweist auf das Ziel: Die Häuser sollen die Urbanität des Riebeckplatzes

aufnehmen, Gärten und Spielplätze im Inneren des Karees der Erholung dienen. Der Immobilien-Entwickler nimmt derzeit mit den Architekten die detaillierte Planung vor. Fest steht bereits, dass fünf- bis sechsgeschossige Neubauten entstehen. „Nach Möglichkeit soll es keine einheitliche und durchgehende Fassade geben“, so Enno Müller.

Die Wohnungen werden zum Großteil vermietet. „Wir planen einen Mix aus größeren und kleineren Einheiten, die jeder Lebensphase der Bewohner entsprechen

Die Baywobau und Riebecks Gärten:
Der neue Wohnkomplex soll für eine Aufwertung
der Innenstadt sorgen.

Quelle: däschler architekten & ingenieure gmbh



ten und ganz in der Nähe hat die Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG bereits 2016 das Wohnquartier Königsviertel errichtet.

Ein Großprojekt könnte den Platz jedoch komplett umgestalten: Die Stadt Halle sucht aktuell Investoren, die einen Abriss des ehemaligen Vier-Sterne-Hotels Maritim vornehmen und dort ein großes Kongress- und Hotelcenter errichten. Mögliche Modelle wurden bereits im Stadtrat vorgestellt. Sollten diese Pläne des Kongresscenters tatsächlich realisiert werden, würde das auch Riebecks Gärten noch einmal stark aufwerten.

Für Enno Müller spricht für das Grundstück bereits jetzt seine zentrale und verkehrsgünstige Lage. Zudem sieht er Halle und Leipzig inzwischen als einen Wirtschaftsraum, der zu den „wachstumsstärksten Regionen Ostdeutschlands gehört“. Nach seinen Worten sind die Mietpreise in Leipzig und Halle vergleichbar.

Eine Studie des Immobiliendienstleisters PlanetHome in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsinstitut bulwiengesa belegt, dass Immobilienverkäufer derzeit in Halle Preise von bis zu 2.700 Euro pro Quadratmeter im Neubau erzielen, im Schnitt sind es 2.300 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Kaltmiete für Neubaugewohnungen beträgt 7,50 Euro. „Der Immobilienmarkt in Halle zeichnet sich durch eine langfristig stabile Wohnungsnachfrage sowie ein in den letzten Jahren stark gestiegenes Preisniveau aus“, teilt

Thorsten Herr, Regionalleiter Halle bei PlanetHome, mit.

Die Baywobau besitzt jahrzehntelange Erfahrungen. Das familiengeführte Unternehmen aus München ist seit 1991 in Leipzig aktiv und hat dort ähnlich große Quartiere bereits entwickelt. Ein Beispiel sind die

THALYSIA HÖFE in Leipzig-Connewitz. Riebecks Gärten ist das erste Großprojekt in Halle. Das Unternehmen folgt damit dem Beispiel des Leipziger Entwicklers Stadtbau AG und der Magdeburger MCM AG, die vor einigen Monaten auch große Wohnbauprojekte in Halle in Angriff genommen haben.

Steffen Höhne

MIETE FÜR
NEUBAU
IM SCHNITT BEI
7,50 EURO

können.“ Daneben wird geprüft, ob ein Hotel- und Bürokomplex integrierbar sei. Auch Eigentumswohnungen seien möglich. Die Baywobau setzt dabei eine Studie von däschler architekten & ingenieure gmbh fort, die bereits Ende 2015 einen Bebauungsentwurf für das Areal vorgelegt hatte. Der Immobilienmanager schätzt, dass Anfang 2019 der Bau beginnen wird.

Lange Zeit machten Investoren um das Quartier rund um den Riebeckplatz einen Bogen. Der Platz verbindet Hauptbahnhof und Innenstadt, seine Beton-Architektur

lädt trotz eines großen 35 Millionen Euro teuren Umbaus 2005 /06 bisher Hallenser und Besucher nicht unbedingt zum Verweilen ein. Doch inzwischen gibt es bei den Bauherren ein Umdenken. Zwei Vorhaben werten das Tor zur Innenstadt auf. So baut die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) für 20 Millionen ein neues Wohn- und Geschäftshaus. Das Bauunternehmen Papenburg errichtet für 20 Millionen Euro ein neues Hotel mit 180 Bet-

Auferstanden aus Ruine

Eine Genossenschaft in Weimar baut ein leerstehendes Klinikum zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt aus.



Ein Sonntag im Februar 2018, Baustellenführung in Weimar. Rund 50 Besucher hinterlassen ihre Spuren im Schnee in der Eduard-Rosenthal-Straße 70. Hier, wo einst Polizisten kaserniert und später Kranke geheilt wurden, entstehen die 76 Wohneinheiten des genossenschaftlichen Projektes Ro70. Zu diesem Zeitpunkt sind nur noch drei Quartiere nicht vergeben. Das nicht auf Rendite, sondern auf Gemeinschaft fokussierte Objekt zieht magisch an.

Große Fenster und kostenfreies Parken

„Am Anfang meldeten sich nur Idealisten“, erinnert sich Michael März, einer der Vorstände der Wohnprojekt Ro70 eG. Vielen fehlte es an Vorstellungskraft, angesichts einer Ruine an ein hübsches Heim zu denken. Als jedoch die ersten Grundrisse von Wohnungen auf dem Tisch lagen, hörten die Nachfragen nicht auf. Die maximal vermietbare Fläche misst circa 7.500 Quadratmeter, 6.800 davon für Wohnen, 500 Quadratmeter für nicht störendes Gewerbe und 200 für Kultur. Die langen Krankenhausflure sind architektonisch aufgebrochen und individuellen, flexiblen Grundrissen gewichen. Zwischen 44 und 150 Quadratmeter messen die Wohnungen, im Erd- und Obergeschoss mit großen Fenstern, im Dach dank Ausbaus

des Spitzbodens als Maisonette mit großzügigen Gauben und Dachaustritten. Zwei der Häuser verfügen über Lifte, sind damit barrierefrei. „Wir sanieren energetisch nach dem KfW70-Standard“, erklärt Michael März. „Es kommt eine Pelletheizung zum Einsatz“, beantwortet er eine entsprechende Frage. Weitere werden nach Parkplätzen (kostenfrei, auf dem Grundstück), nach der Größe der noch freien Wohnungen (zwischen 44 und 70 Quadratmeter) und nach Fahrradabstellmöglichkeiten (ja, gibt es) gestellt.

Gemeinschaftliche und demokratische Verwaltung

Der Komplex mit Haupthaus und zwei Flügeln öffnete 1934 als Polizeikaserne. Zu DDR-Zeiten praktizierte das Hufeland-Klinikum in der Immobilie, damals die Ro70 genannt. Für ihr Projekt übernahmen die Genossenschaftler den eingeführten Namen. 30 engagierte Weimarer hatten sich schon 2013 die Frage gestellt, wie sie künftig wohnen wollten. „Wir möchten das Wohnprojekt gemeinschaftlich und demokratisch verwalten und das Gelände dauerhaft dem spekulativen und renditeorientierten Wohnungsmarkt entziehen“, so ihr Anspruch. Besonderes Anliegen der Macher ist neben dem generationenübergreifenden Miteinander die Einbindung sozial, körperlich oder

anderweitig benachteiligter Menschen. Das aus diesen Vorstellungen entwickelte Nutzungskonzept, die große Vermietungsnachfrage, die Finanzierungszusage einer Bank und die positiv beschiedene Bauvoranfrage überzeugten schließlich die Hufeland-Träger-Gesellschaft (HTG). Ihr leerstehendes Krankenhaus wechselte im März 2016 für gut 800.000 Euro den Besitzer. Als neuer Eigentümer ließ die Genossenschaft noch im selben Jahr die ersten Bagger anrollen, Einzugs soll nun im Spätsommer sein. Bis dahin sind fast 17 Millionen Euro verbaut. Die Sanierung kostet etwa 2.350 Euro pro Quadratmeter.

Stabile und kostendeckende Mieten

„Der große Vorteil des Genossenschaftsprinzips gegenüber einem privaten Investor sind die stabilen, rein kostendeckenden Mieten, die sogenannten Nutzungsentgelte“, erzählt der Vorstand. Das Entgelt beträgt für eine Ro70-Wohnung 7,60 Euro pro Quadratmeter kalt, dazu kommen circa zwei Euro pro Quadratmeter für Betriebskosten, Heizung und Warmwasser, abhängig vom jeweiligen Verbraucherverhalten. Zum Vergleich: In Erfurt und Jena sind aktuell im Freistaat 8,70 Euro pro Quadratmeter kalt üblich. Bei Sozialwohnungen orientiert sich Thüringen auf durchschnittlich 5,50 Euro Nettokalt-



KOP
HEISE CHRISTOPH
ARCHITEKTUR UND INGENIEURBÜRO



Blick auf das Krankenhaus in den 1950er Jahren

Quelle: Stadtarchiv Weimar

miete. Landesdurchschnitt sind laut Birgit Keller, Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft, derzeit 4,85 Euro. Ursprünglich peilte die Genossenschaft eine Nettokaltmiete von 6,50 Euro an, bei 15,1 Millionen Euro Gesamtkosten. Diese stiegen aber leicht auf 17,6 Millionen an, da sich ein zu sanierender Altbau bisweilen eben doch als Wundertüte entpuppt, in der schon mal Putz nicht mehr hält und eine Zwischenwand einstürzt. Die nötigen 20 Prozent Eigenkapital sammelte die Genossenschaft per Anteilzahlungen von ihren Mitgliedern ein, 400 Euro pro Quadratmeter Wohnung oder auch Gewerbefläche. Als zusätzliche Finanzierungsmöglichkeit für die erhöhten Baukosten bietet sie auch potenziellen Unterstützern die Möglichkeit von

Nachrangdarlehen mit festem Zinssatz an. Bei der Recherche für diesen Artikel fehlte noch der Betreiber für das kleine geplante Café.

Schöner Park mit alten Bäumen

Apropos Planung: Haupthaus und Flügel auf dem 22.000 Quadratmeter großen Grundstück umschließen einen schönen Park mit alten Bäumen. Diese spenden ihren Schatten künftig Gemeinschaftsgärten, Spielflächen und diversen Ruhezeiten. Osterfeier, Weihnachtsfeier und Sommerfeste sind schon jetzt feste Termine im Ro70-Terminkalender. Drinnen stehen für Festivitäten

TREND ■ ■ ■ ■

zwei Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Für Freiberufler und Studenten sollen in den Untergeschossen Arbeitsräume zu kosten deckenden Nutzungsentgelten entstehen. Zu den Genossenschaftsmitgliedern zählen sowohl Familien und Alleinerziehende mit Kindern als auch junge Paare noch ohne Nachwuchs und Senioren. „An Einsamkeit werden wir hier auf jeden Fall nicht leiden“, verkündet ein älterer, künftiger Anwohner. Dafür dürfte auch die inhaltliche Profilierung sorgen, an der in vielen verschiedenen Arbeitsgruppen seit jeher gemeinschaftlich gearbeitet wird – von Bau und Belegung über Umzug und Koordination bis hin zu Freiflächen und Freizeit.

Da die künftigen Mieter ihre Wünsche von Anfang an kundtun konnten, entstand bedarfsorientierter Wohnraum. Die Bewohner identifizieren sich mit ihrer Ro70. „Eine renditeorientierte Vermietung oder einen Verkauf des Grundstücks schließen wir durch eine Zweckbestimmung in der Genossenschaftssatzung aus“, erklärt Michael März. Offen dagegen ist, was sich nach Abzahlung des Kredits in 20 Jahren für die Mieter ändert: Entweder sinken dann die nötigen Nutzungsentgelte, oder die Gemeinschaft investiert neu.

Ingolf Rosendahl

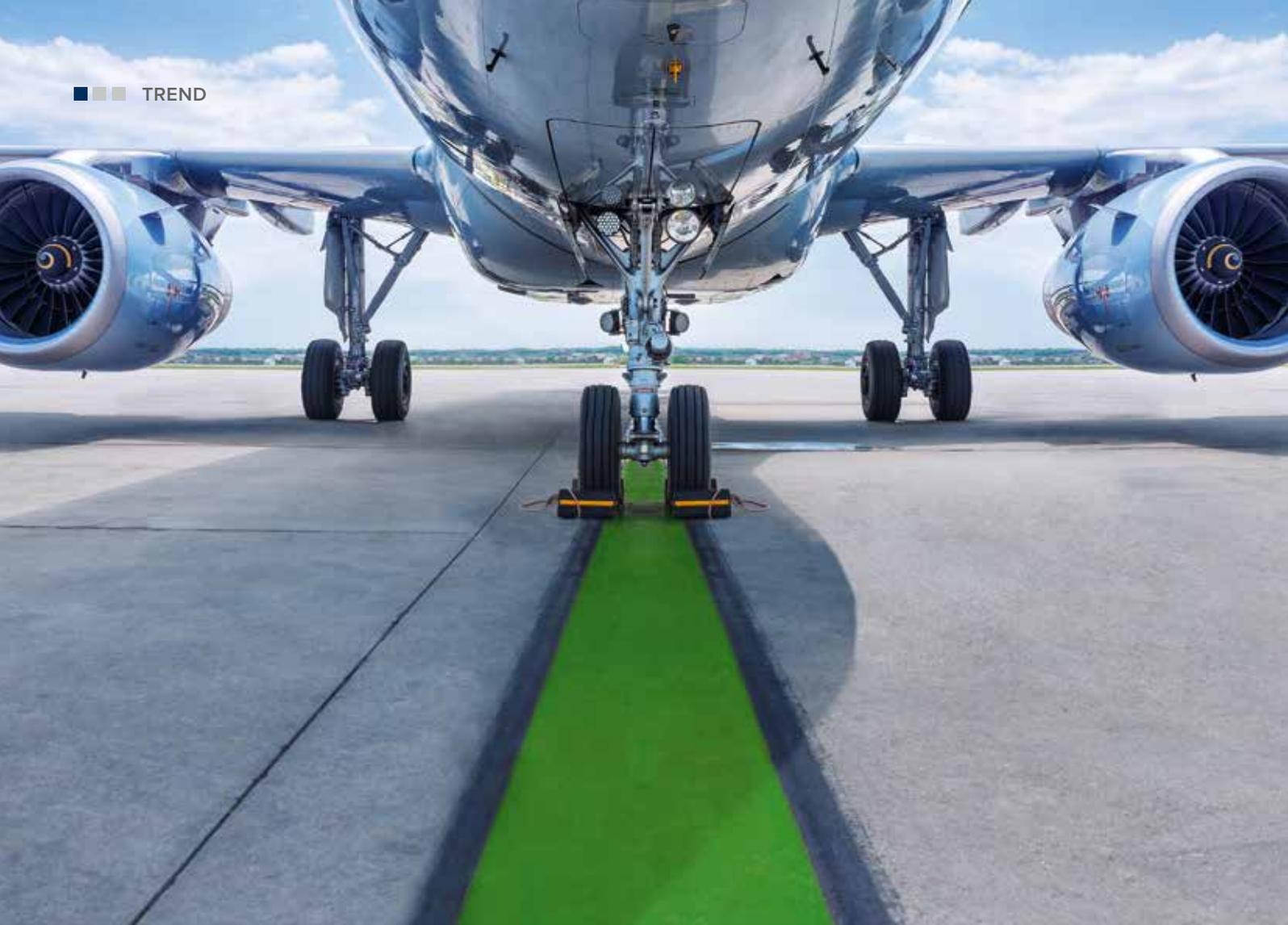
5. und 6. Juni 2018 | Rostock 16. IMMOBILIEN TAG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

Wissen braucht Platz zum Wohnen und Arbeiten!
Wie Digitalisierung die Stadtentwicklung antreibt.



WWW.ROSTOCK-BUSINESS.DE/IMMOBILIEN TAG2018





Landebahn für Investoren

Die Firma PISA Immobilienmanagement setzt auf eine Symbiose aus Wirtschaft und Wissenschaft und damit auf Research und Consulting. Das hilft Mietern und Investoren – vor allem in Leipzig, aber auch darüber hinaus.

Nicht nur der Markt in Leipzig drehte sich: Von mehr als 15 Prozent Leerstand, vielen Objekten, die nach Eigentümern suchten, hin zu sehr geringem Leerstand und einem Mangel an Bauland.

„Damit hat sich auch das Aufgabenprofil eines Maklers geändert“, sagt Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG. In Gohlis-Süd, im Waldstraßen- oder im Musikviertel bedürfe es keiner Vermittlung mehr, denn die Nachfrage sei enorm. „Zudem wird die Branche immer digitaler. Eigentümer können sehr leicht ihre Angebote auf einem kauffreundlichen Markt platzieren

und Abschlüsse erzielen.“ Kurzum: Der Beratungsbedarf ist viel geringer, Halbwissen reicht auf einem sehr transparenten Markt vollkommen aus.

PROFIL
DES MAKLERS
ÄNDERT
SICH

Neue Zielgruppe

Timo Pinder und sein Team haben sich sehr früh und bereits vor Jahren an die neuen Gegebenheiten angepasst und eine andere Zielgruppe in den Fokus genommen. Dazu gehören Family Offices, institutionelle Anleger, Projektentwickler. „Hier ist allerdings eine andere Beratungskompetenz erforderlich. Die Zeiten, in denen Wohnungen auf- und zugeschlossen wurden, sind vorbei.“ PISA sieht sich dabei als Researcher sowie als Berater.

Ankauf-, Planungs- und Bauphase begleitet das Unternehmen PISA, mit Beendigung der Rohbauaufertigstellung kümmert sich das Team um das Marketing, richtet eine Musterwohnung ein, geht in die Vermietung beziehungsweise den Verkauf.

Wissen trifft Wirtschaft

„Es ist wichtig, dass wir sehr frühzeitig involviert werden, damit wir unser Wissen weitergeben können.“ Wissen heißt in diesem Fall: Wissen trifft Wirtschaft. Möchte jemand in den Immobilienmarkt Leipzigs eintauchen, braucht er für eine erfolgreiche und nachhaltige Tätigkeit Faktoren wie die Entwicklung der Infrastruktur, der Bevölkerung, der Einkommen, Informationen zum Wanderungssaldo. „Zum einen geht es um die Analyse der Mikro-Lage innerhalb des gesamten Stadtbildes, zum anderen um

eine klare Markt- und Zielgruppeneinschätzung. Der Investor kommt also hier an und bekommt für sein Vorhaben von uns eine komplette Landebahn.“

Jährlicher Marktbericht

Ein Baustein dieser Landebahn ist der Marktbericht Leipzig, den PISA Immobilien einmal jährlich in Kooperation mit der Berufsakademie Sachsen Staatliche Studienakademie Leipzig und damit einem wissenschaftlichen Part hinsichtlich der Immobilienwirtschaft herausgibt. Ein Lückenschluss, der eine möglichst flächendeckende Transparenz des Wohnimmobilienmarktes bringt. „Eine Evaluierung und Einschätzung der vorhandenen Daten ist sehr wichtig, zumal Leipzig nicht den langen Ruf eines Investmentstandortes hat“, sagt Timo Pinder. Es reiche nicht, dem Investor die Information zu geben, dass die Preise steigen. „Ihn interessiert es doch viel mehr, warum sie steigen und wie die Prognose aussieht.“ Seit Jahren hat PISA mit dem Marktbericht Leipzig einen wertvollen Baustein für die Marktbetrachtung mit der Berufsakademie Sachsen Staatliche Studienakademie Leipzig geschaffen, weitere gemeinsame Projekte



Timo Pinder
Quelle: PISA

sind in Planung. In Halle (Saale) soll es, so kündigt Timo Pinder an, ebenfalls demnächst einen Marktbericht geben.

Bei Altbau-Projekten ist das Prozedere ein wenig anders, hier sieht sich Timo Pinder als Optimierer und Berater. „Meist geht es dabei um den Leerstandsabbau, eine Besserung der Betriebskosten und Mietentnahmen“, so der Experte. „Prinzipiell ist es in diesem Bereich so, dass mehr weiche Fak-

toren zählen.“ So stelle sich beispielsweise verstärkt die Frage, ob man einem Ensemble einen Namen geben soll, um es auch marketingspezifisch bearbeiten zu können. Für den Vertrieb wird sehr oft noch an einer anderen Schraube gedreht. „Die Grundrisse gibt es ja schon, da kann man meist nicht mehr viel machen. Aber wir können hinsichtlich des Marketings bestimmte Dinge umstellen.“ So lautet ein oft gesuchtes Gut: Vier-Raum-Wohnung, 100 Quadratmeter für je zehn Euro. Nach der Sanierung sind aber entweder 99 oder 101 Quadratmeter im Angebot. Wie entscheidet man sich? „Es gilt dann mehrere Dinge zu beachten“, so Timo Pinder. „Das Suchverhalten des Mieters in den gängigen Immobilienportalen sollte die Grundlage sein. Dazu müssen wir belastbare Zahlen haben, was der potentielle Mieter als erstes eingibt, welche Priorität er setzt.“ Wenn alle Faktoren einfließen, erhöhe man die Sichtbarkeit des Objektes.

Prinzipiell gilt für Neu- und Altbau: „Es muss eine Kopplung aller Belange geben“, sagt Timo Pinder. „Dazu gehören die des Entwicklers, des Endkunden, der Mieter und der aktuellen sowie kurz- und mittelfristigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt.“

Ivette Wagner

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



Paul Börsch, Leiter des Amtes für
Stadtentwicklung und Stadtplanung
Foto: Esther Goldberg

Neues Wohngebiet auf alter Abrissfläche

**In Erfurt entstehen in den nächsten Jahren
Tausende neue Wohnungen.**

Thüringens Landeshauptstadt hat derzeit keinen Mietspiegel – zumindest keinen, der aktuell wäre. Der aus dem Jahr 2014 ist Ende 2017 ausgelaufen, nachdem er bereits ein Jahr verlängert worden war. Und längst haben die Mietpreise in attraktiven Wohngebieten den veralteten Spiegel ad absurdum geführt.

„Der Mietspiegel ist ein Friedensinstrument“, so Frank Warnecke, Chef des Mieterbundes Thüringen. Er vergleicht die Verhandlungen um den Mietspiegel mit den Tarifgesprächen in der Arbeitswelt. Da ist man bei weitem nicht einer Meinung. „Mie-

ter und Vermieter sind häufig unterschiedlicher Auffassung über die Höhe der Vergleichsmiete“, räumt Frank Warnecke ein.

Derzeit tut die Stadt einiges, um die gefühlte Wohnungsknappheit zu überwinden, die offiziell vom Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft noch nicht akzeptiert wird. Vielmehr heißt es von dort, dass jeder eine Wohnung bekomme, der eine suche. Nur halt nicht jene, die er gern hätte. Und Sozialwohnungen werden in Erfurt bislang überhaupt nicht gebaut. Es gibt lediglich den Willen der Stadt, jede fünfte neu gebaute Wohnung in größeren Siedlungen als Sozialwohnung zu deklarieren. „Dafür haben wir ein Gutachten in Auftrag gegeben, um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein“, sagt Paul Börsch, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung. Gegen sozialen Wohnungsbau hat auch Sabine An-

höck, Chefin des Bauträgers Anhöck & Kellner, nichts einzuwenden. „Wir als Bauträger können das aber nicht übernehmen“, sagt sie. Und Paul Börsch erklärt, dass Thüringen tatsächlich derzeit das einzige Bundesland ist, wo die Konditionen für Bauherren keinen Anreiz für eine Mietpreisbindung für die nächsten 20 Jahre bieten. In Nordrhein-Westfalen zum Beispiel werden Bauherren mit bis zu 1.700 Euro pro gebaute Wohnfläche mit Fördergeldern unterstützt.

Anhöck & Kellner arbeiten derzeit wieder an einem neuen Wohnungsbauprojekt: In der Erfurter Singerstraße, im Neubaugebiet Herrenberg, wurden vor Jahren alte Häuser abgerissen. Offiziell nannten die Zuständigen das Rückbau. Dort, auf dieser Brache, sollen nun neue Wohnungen entstehen. Der entsprechende Architektenwettbewerb ist zu Ende gegangen, der Preisträger



Am Neuerbe entsteht neuer Wohnraum für Erfurt.
Quelle: GWH mbH Hessen



Sozialwohnungen wird es am Neuerbe nicht geben.

gekürt – das Projekt von Henchion Reuter hatte gewonnen. Ab 2020 entstehen in der Singerstraße 150 Wohnungen zwischen 50 und 150 Quadratmetern Größe. Theoretisch müssten mindestens 30 davon mietpreisgebunden sein. „Doch es gibt vom Land keine Förderung“, bedauert Sabine Anhöck. Wahrscheinlich wird der Bauträger einen Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen in dem Gebiet anbieten. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet etwa 4.000 Euro. „Schließlich braucht es einigen baulichen Aufwand“, so Sabine Anhöck. Denn inzwischen steht auch fest, dass dort Tiefgaragen entstehen.

Es ist übrigens erstmalig in Erfurt, dass auf einstigen Brachen von Wohnungsbauunternehmen neue Häuser gebaut werden. Abgesehen davon, dass das Sinn macht,

werte man zudem das gesamte Viertel auf, heißt es aus dem Rathaus. Erfurt sucht mit weiteren Wegen Auswege aus dem Dilemma: Die Stadt wächst, der Wohnungsbau hält damit kaum Schritt. Laut Paul Börsch benötigt Erfurt jährlich 700 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 200 Einfamilienhäuser. Neue Ideen bringen neue Wege. Ob es die richtigen sind, lässt sich noch nicht sagen.

Erstmals steigt in Erfurt die GWH mbH Hessen, das ist die Wohnungsgesellschaft Hessens, in den Wohnungsmarkt ein. Sie hat zwei Grundstücke gekauft und will noch in diesem Jahr mit dem Bau von insgesamt 460 Wohnungen auf dem Areal des Alten Posthofes beginnen. Es entstehen Zwei- bis

Fünf-Raum-Wohnungen, die entweder einen Balkon oder eine Terrasse haben, ein Teil in den insgesamt vier Häusern mit vier Etagen werden dann Sozialwohnungen sein. „Anfang 2020 sollen dort die ersten Mieter einziehen“, versichert Unternehmenssprecher Marc Homann.

Das zweite Wohnprojekt, das die Hessen in Angriff nehmen, ist am Neuerbe angesiedelt, in Sichtweite zur Altstadt. Hier baut das Unternehmen 75 Wohnungen zwischen 40 und 125 Quadratmetern Wohnfläche. Hinzu kommen 60 Tiefgaragen-Stellplätze.

Die ersten Mieter ziehen bereits im kommenden Jahr ein. Sozialwohnungen gibt es hier allerdings nicht. „Erfurt gehört zu unseren Wachstumsmärkten“, beschreibt Marc Homann das Engagement des Unternehmens für Bauland in der Stadt. Über Grundstückspreise wird nicht gesprochen. „Wir

haben im Kaufvertrag Verschwiegenheit vereinbart“, heißt es dazu. Das Unternehmen will dauerhaft in der Stadt bleiben. Es hat in seinem Bestand 50.000 Wohnungen mit Schwerpunkten unter anderem in Nordhessen, im Rhein-Main-Gebiet und in Düsseldorf. Hannover und Erfurt heißen die neuen Märkte für die 1924 gegründete Wohnungsgesellschaft, die zudem als Tochter zur Landesbank Hessen-Thüringen gehört. Es ist sehr wahrscheinlich, dass der Mietspiegel diese neuen Wohnungen noch nicht mit berücksichtigt wird.

Esther Goldberg

NEUER MARKT FÜR HESSISCHE FIRMA

**WIR FINDEN DEN PLATZ,
DEN SIE BENÖTIGEN.**

WOHNEN

GEWERBE

INVEST

www.beate-protze-immobilien.de

Energielösungen für Quartiere

Das Unternehmen Vattenfall Energy Solutions GmbH bietet in den Kernmärkten Berlin und Hamburg Wärme- und Stromversorgung, Elektromobilität sowie digitale Messtechnik an. Zukünftig werden ganzheitliche dezentrale Energielösungen für Gebäude und Quartiere auch in Mitteldeutschland und im gesamten norddeutschen Raum angeboten.

Wärme ist nicht gleich Wärme. Erst recht nicht in einer Zeit, in der dieses Thema zum Dauerbrenner wird. Längst geht es nicht mehr nur darum, einen Raum oder ein Haus zu versorgen. Heute nennt sich das dezentrale Energieversorgungsunternehmen und gilt für ganze Quartiere. Das Unternehmen Vattenfall reagierte 2017 mit der Ausweitung der Aktivitäten der Vattenfall Energy Solutions GmbH. Individuelle Vor-Ort-Lösungen für Kunden aus Wohnungswirtschaft, öffentlichen Einrichtungen, Gewerbe und Dienstleistungen stehen im Mittelpunkt. Dabei werden nicht mehr nur die Kernmärkte Berlin und Hamburg bedient, sondern neben der Metropolregion Bremen-Oldenburg auch Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Zwar sind die Regionen Neuland, aber nicht die technischen Herausforderungen. Schließlich kann das Team um Geschäftsführer Hanno Balzer (siehe Interview auf der Nebenseite) auf eine mehr als 20jährige Erfahrung im dezentralen Wärmegeschäft zurückgreifen. Allein in den Kernmärkten wurden in den letzten Jahren mehr als 330 dezentrale Anlagen mit individueller, klimafreundlicher und effizienter Technik konzipiert, gebaut und in Betrieb genommen. Das gilt für Bestandsimmobilien genau wie für Neubauten. Die Etablierung als Ansprechpartner für Fragen rund um Energieversorgung, Elektromobilität und digitale Messtechnik wird nun bundesweit ausgebaut.

Mit etwa 45 Mitarbeitern und einem bereits etablierten Netzwerk

von Kooperationspartnern erfolgte der Start. Dezentrale Anlagen für die Energieversorgung wie beispielsweise Blockheizkraftwerke (BHKW), Gaskessel, Solarthermieanlagen, Wärmepumpen oder Holzpellet-Anlagen werden für komplexe Quartierlösungen herangezogen. Immer maßgeschneidert für den technischen Bedarf und für den Wunsch des Auftraggebers. Individualität lautet hier das Schlagwort.

Bundesweit gibt es insbesondere im Wohnungsmarkt, aber nicht nur dort, ein enormes Neubau- und Sanierungsgeschehen. Effiziente Energielösungen sind gefragt. 2017 scheiterte ein Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das bedeutet aber nicht, dass es nicht kommen wird: Die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinspar-Gesetz und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz sollen unter dem GEG-Mantel zu einer Einheit werden. Viele hoffen auf eine damit einhergehende Entbürokratisierung. Prinzipiell geht es um einen niedrigen Primärenergiefaktor, bezogen auf Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung in Wohngebäuden. Regenerative und effiziente Energieerzeugung soll bei der Berechnung des Faktors einbezogen werden. Denn Energie wird zunehmend aus erneuerbaren Quellen erzeugt, zum Beispiel aus Photovoltaik, Biomasse oder Solarthermie. Gerade für letztere fehlen immer noch schlaue Speichertechnologien.

Egal ob Blockheizkraftwerk, Solarthermie, Photovoltaik oder Power to Heat: Dezentrale Lösungen ändern den Markt gravierend. Die Anforderungen werden komplexer. Detaillierte Analysen sind notwendig, um die idealen Bausteine für die Modernisierung bestehender Immobilien und noch viel mehr für jedes Quartier zu finden. Die Vattenfall Energy Solutions GmbH ist darauf vorbereitet.

Seit Mai 2017 hat die Vattenfall Energy Solutions GmbH in Berlin eine neue Heimat auf dem EUREF-Campus gefunden.
Fotos: Markus Altmann

INDIVIDUELL,
INNOVATIV,
INTERAKTIV,
IDEAL





Hanno Balzer zeigt, wie es in einem Blockheizkraftwerk aussieht.

Je nach Anforderung und Wunsch des Kunden können verschiedene Technologien eingesetzt werden, hier wurde eine Holzpellet-Anlage installiert.



„Energieversorgung neu denken“

Hanno Balzer, Geschäftsführer der Vattenfall Energy Solutions GmbH, spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über Planungen, Herausforderungen und Technologien.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Ihr Unternehmen hat seinen Berliner Standort im Innovations- und Technologiezentrum EUREF-Campus. Ist das der Fingerzeig Richtung Innovation?

Hanno Balzer (HB): Ja! Wir fühlen uns in dem Verbund mit den bereits etablierten Gründern, Startups und Technologiefirmen sehr wohl und arbeiten gemeinsam an innovativen Energielösungen für dezentrale Wärme- und Stromversorgung. Wir sind angetreten, um Energieversorgung neu zu denken. Dazu haben wir den passenden Standort gefunden.

IA: Sie haben für die Vattenfall Energy Solutions GmbH einen klaren Vorsatz definiert: individuelle Energielösungen für je-

des Quartier. Welchen Herausforderungen sehen Sie sich dabei gegenüber?

HB: Die Planung von Wohnquartieren ist komplex. Projektentwickler, Investoren oder Bauträger stehen vor der Aufgabe, verschiedenen Teilaspekten gerecht zu werden und diese sinnvoll zu verbinden. Wärme, Strom und Kälte auf der einen Seite, aber auch die Nachfrage nach einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder nach digitalen Messdienstleistungen muss berücksichtigt werden. Wir bieten all diese Lösungen aus einer Hand an.

IA: Momentan gibt es eine reichhaltige Palette an Technologien. Wie findet man „seine“?

HB: Grundsätzlich steht an erster Stelle immer ein Abstimmungstermin, in dem

wir die Anforderungen besprechen. Dabei finden wir meist heraus, welche Technologien wir einsetzen können und erarbeiten einen geeigneten Technologie-Mix. Damit erreichen wir den vom Bauträger geforderten Primärenergiefaktor und bieten zusätzlich immer ein CO₂-neutrales Angebot an. Wir wollen zeigen, dass uns die Energiewende nicht nur am Herzen liegt, sondern auch reell umsetzbar ist.

IA: Das bedeutet also, dass Sie als Unternehmen zu einem sehr frühen Zeitpunkt in die Projekte einsteigen?

HB: Je früher, desto besser. Mit unserem Know-how können wir auch die Fachplaner bereits in der frühen Planungsphase unterstützen, schnell und effizient die passende Energieversorgungslösung zu finden.

LÖSUNGEN
AUS
EINER
HAND

Kosten sparen mit smarten Lösungen

In Hamburg und Berlin gibt es bereits außergewöhnliche dezentrale Quartierlösungen der Vattenfall Energy Solutions GmbH.

Die richtige Mischung macht es, auch wenn man dafür in den Keller gehen muss. Dieser befindet sich in Hamburg-Ottensen, in einem Wohn- und Gewerbeprojekt an der Bahrenfelder Straße. Die Zusammensetzung lautet hier: Modernste Technologie bestehend aus einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk (BHKW), einem Kessel, einer Wärmepumpe und einer Elektroheizpatrone. Die einzelnen Komponenten sind aufeinander abgestimmt, heraus kommt eine dezentrale Energieversorgung, die Überraschungen bereit hält.



Ein Keller voller Technik: In Hamburg-Ottensen werden ein Blockheizkraftwerk, ein Kessel und mehrere Pufferspeicher (Schicht-Speicher) eingesetzt. Außerdem wird eine Wärmepumpe genutzt (nicht im Bild).

Ein Keller in der Hansestadt

Die Wärmepumpe beispielsweise ist eine kleine Maschine, die Wärme aus der Umgebungsluft aufnimmt, in nutzbare Wärme für die Heizung umwandelt und in diesem Fall raumluftgeregelt wird. Heißt: Sie läuft nicht ständig, sondern sie nimmt nur dann Wärme aus der Luft auf, wenn die Abwärme des BHKW die Raumtemperatur steigen lässt. Die Abwärme wird also nicht nach draußen abgeleitet, sondern für die Warmwasserbereitung verwendet. Zu den Überlegungen am Anfang des Projektes gehörte ein ausführliches Monitoring. Dabei stellte sich beispielsweise heraus, dass die Nutzer des Gebäudes unterschiedliche Anforderungen an die Wassertemperatur hatten.

Das Gebäude beherbergt neben 28 Wohnungen auch zwei Gewerbebetriebe. Einer der Gewerbetreibenden betreibt einen Waschsalon und benötigt etwa 70 Grad hei-

ßes Wasser. Daher wurden zwei Trinkwasserbehälter mit unterschiedlichen Temperaturniveaus eingebaut. Ein kleinerer liefert besonders heißes Wasser für den Waschsalon, ein größerer versorgt die 28 Wohnungen in dem Gebäude mit etwa 60 Grad heißem Wasser. Der Waschsalon muss also sein Wasser nicht noch einmal deutlich aufheizen, sondern bekommt es auf den Temperaturpunkt genau geliefert. Damit sinkt sein Energiebedarf und die Kosten auch. Manchmal können Rechnungen so einfach sein.

Auch die Möglichkeit, Strom in Wärme umzuwandeln, die sogenannte Power-to-Heat-Technologie, findet sich hier wieder. Zusätzlich ermöglicht ein Schicht-Speicher die optimale Speicherung und Verteilung von Wärme. Effizient ist auch das mit Gas betriebene BHKW. Für eine noch bessere Nutzung des Brennwertes sind seine

Rücklauftemperaturen so gering wie nur möglich eingestellt worden. Erfreuliches Ergebnis: hocheffizienter Energieeinsatz.

Ein Quartier in Berlin

Die von der Schönhauser Allee abzweigende Kastanienallee ist eine Shopping- und Szenemeile mit kleinen Designerläden, Modeboutiquen und vielfältiger Gastronomie. Quirlig und modern. Letzteres gilt auch für ein Energiekonzept, das hier umgesetzt wurde. Auf dem Gelände des ehemaligen Puhlmannhofes steht ein Gebäudekomplex mit 40 Wohnungen, 20 Büros und zehn Einzelhandelsflächen. Das bedeutet eine große Bandbreite von Anforderungen und Ansprüchen. Das Areal befindet sich rund um einen begrünten Innenhof, unterhalb liegt die Tiefgarage. All das ist noch ganz anders miteinander verbunden: durch ein Nahwärmenetz. Versorgt wird es durch zwei Biomethan-Blockheizkraftwerke.

„Auch für dieses Projekt gilt, dass wir alle Anlagen rund um eine effiziente Energieversorgung bündeln“, sagt Hanno Balzer, Geschäftsführer von Vattenfall Energy Solutions. Dazu gehören neben Konzeptionierung und Planung auch die Auswahl geeigneter Anlagenkomponenten, der effiziente Betrieb und ein dauerhaftes Monitoring.

Der Puhlmannhof, ein Projekt der HAMBURG TEAM Projektentwicklung, wurde mit dem FIABCI Prix d'Excellence 2017 ausgezeichnet.



Die Photovoltaikanlage in Berlin-Halensee bei strahlendem Sonnenschein.
Fotos: Markus Altmann

SONNIGE
ZEITEN FÜR
EIGENTÜMER
UND MIETER

Eigentümer und Mieter fördern

Die Vattenfall Energy Solutions GmbH bietet ihren Kunden auch Mieterstrom an. Ein Modell, das sich immer weiter durchsetzt.

Für Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., liegt es klar auf der Hand: „Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich.“ Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft, zeigt ebenfalls die Vorteile auf: „Für die Wohnungswirtschaft ist die Lieferung von Solarstrom an Bewohner und gewerbliche Mieter von Liegenschaften ein reizvolles Geschäftsmodell, weil sich über einen langen Zeitraum bei geringen laufenden Kosten stabile Erträge erzielen lassen. Die Mieter profitieren ihrer-

seits, wenn sie bei der Wahl des Energieversorgers nun auch auf preiswerte solare Mieterstromangebote zugreifen können.“ Ein Angebot also, das allen Seiten zugute kommt.

Wertsteigerung durch Energieversorgung

Die Vattenfall Energy Solutions GmbH bietet Haus-Strom durch Blockheizkraftwerke oder Photovoltaikanlagen an. Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Eigentümer und Investoren profitieren von einer Wertsteigerung durch den exklusiven Zugang zu günstiger und effizienter Strom-

versorgung. Der Mieter zahlt weniger, muss nicht in Vorkasse gehen, keine Vertragslaufzeiten akzeptieren. Alle zusammen arbeiten mit am ganz großen Ziel: Ressourcenschonung und Energiewende.

Insgesamt haben mittlerweile in rund einem Dutzend Wohnanlagen unterschiedlichster Größenordnung rund 2.000 Mieter in Berlin und Hamburg Zugang zu vor Ort erzeugten Strom von Vattenfall. Tendenz steigend, denn bundesweit sind weitere Projekte in Vorbereitung. Insbesondere Photovoltaikprojekte werden eine große Rolle spielen und noch mehr Mietern die Nutzung vor Ort erzeugten Solarstroms ermöglichen – so wie in Berlin-Halensee.



„Wir werden entdeckt“

Eine neue Staffel Probewohnen beweist die wachsende Anziehungskraft der Mittelstadt Görlitz.

Mietfrei in Görlitz wohnen? Das wird es ab Dezember 2018 wieder geben. Dann findet eine Neuauflage des Probewohnens unter anderen Konditionen unter dem Titel „Stadt auf Probe“ statt, realisiert durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft KommWohnen Görlitz GmbH und unterstützt durch die Stadtverwaltung. Die wissenschaftliche Begleitung und Koordinierung des Projektes übernimmt erneut das Interdisziplinäre Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau (IZS) in Görlitz, eine Einrichtung des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und der Technischen Universität Dresden.

„Es liefen bereits drei Staffeln des Probewohnens, die letzte 2015/16. Das Probewohnen hatte einen großen Zuspruch, vor allem in der jüngsten Auflage“, erzählt Professor Robert Knippschild, Leiter des IZS. „Es gab 200 Teilnehmer. Selbst internationale und überregionale Medien interessierten sich stark für das Projekt. Insofern war es ein schöner Marketingeffekt für Görlitz. Darum haben wir uns entschlossen, das Probewohnen neu aufzulegen.“ Den positiven Eindruck bestätigt Arne Myckert, Geschäftsführer der KommWohnen Service GmbH: „Menschen, die in Görlitz eine kurze Zeit verbringen, gucken nach ihrem Aufenthalt in der Stadt mit einem anderen Blick auf uns als jene, die schon länger hier wohnen. Bei der Auswertung der Befragungen haben wir festgestellt, dass uns immer neue und

überraschende Eindrücke mitgeteilt wurden. Unsere Hoffnung ist, dass dieser frische Blick neue Perspektiven eröffnet.“

Probewohner ziehen nach Görlitz um

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen aufhorchen: „Wir hatten viele jüngere Interessenten. Die größte Gruppe unter den Teilnehmern waren mit 34 Prozent aber die 60- bis 69-Jährigen“, erläutert Professor Robert Knippschild. Ältere können einerseits die Zeit für das Probewohnen oft einfacher aufbringen. Andererseits ziehen Vertreter dieser Altersgruppe einen Umzug auch tatsächlich in Erwägung. Da werden entweder das Haus oder die Wohnung verkauft, die Kinder sind ausgezogen, das Berufsleben neigt sich dem Ende entgegen. Viele denken an diesem Punkt noch einmal über einen Umzug nach.

Und manche machen Nägel mit Köpfen: Mindestens fünf Haushalte zogen nach der jüngsten Staffel an die Lausitzer Neiße um. „Görlitz ist attraktiv. Die größte Gruppe der Teilnehmer kam aus Orten mit über 100.000 Einwohnern. Diese Leute lassen Großstädte hinter sich, wollen aber trotzdem auf ein städtisches Umfeld nicht verzichten. Darum gehen wir davon aus, dass eine etwas beschaulichere Mittelstadt wie Görlitz da ein Potenzial hat.“ Sie bietet besagtes Umfeld, dazu kommen ein entspannterer Wohnungsmarkt und niedrigere Mieten. Was

für den Umzug nach Görlitz spricht? Die Befragten nannten vor allem gastronomische und kulturelle Angebote, die Atmosphäre in der Stadt und die Baukultur. Sauberkeit, Sicherheit und Freundlichkeit wurden positiv erwähnt. Erstaunlich der Faktor Grenzlage: Die sahen fast alle Befragten positiv. Die Teilung der Stadt sei etwas Besonderes. Es sei ein spezieller Reiz, dass in nur einer Stadt noch eine andere Sprache gesprochen wird, dass es eine weitere Kultur, eine zweite Währung und andere Speisekarten gibt.

Hilfreiches Instrument für strategische Entscheidungen

Einige Teilnehmer sparten jedoch nicht mit Kritik: So mangle es an wohnungsnahem Grün und Spielmöglichkeiten an den Innenstadthäusern. Andere wiederum vermissten Pkw-Stellplätze im Hof. „Das sind zwei Dinge, die sich nicht so richtig vertragen“, meint Arne Myckert. „Daraus ist nur schwer eine Strategie zu entwickeln. Es gibt Wohnwünsche, die lassen sich an unterschiedlichen Standorten verschieden gut erfüllen“, sagt der Geschäftsführer. „Dieses Ergebnis macht uns als kommunale Gesellschaft nachdenklich. Wenn das etwas ist, was den unbedarften Betrachter sofort zu einem Kommentar anregt, dann haben sich die Bewohner an die Situation gewöhnt, würden aber mit Begeisterung entsprechende Angebote nutzen. Würden wir also in der

Nähe der Altstadt Stellplätze schaffen, würden wir damit wahrscheinlich vielen eine Freude machen. Für strategische Entscheidungen sind solche Erhebungen und Einschätzungen ein hilfreiches Instrument.“

Gemessen an dem, was nach der Wende in Görlitz ruinös war, wurde sensationell viel saniert. War die Innenstadt 1989 fast unbewohnbar, sind heute drei Viertel des Wohnungsbestandes erneuert. „Ich kenne keine andere Stadt, in der so viele Häuser komplett saniert wurden, aufwendig und unter Denkmalschutzaufgaben. Bei insgesamt 4.000 Baudenkmalern ist das eine ganz schöne Aufgabe“, sagt Arne Myckert, räumt aber ein: „Wir haben immer noch in Teilen der Stadt Straßenzüge, in denen mehr unsanierte als sanierte Gebäude stehen.“ Zum Glück wird weiter saniert, schon in der Hoffnung, das attraktivere Haus als der Nachbar zu haben. Unterm Strich ist die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren leicht gesunken.

Mieter haben derzeit gute Karten in Görlitz: „Unsere Durchschnittsmiete lag 2013 bei 4,46 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Ende 2017 bei 4,71 Euro. Das ist ein moderater Anstieg“, erklärt Arne Myckert. „Die Spitzenmieten in der Stadt betragen 6,50 bis sieben Euro. Vielleicht wird irgendwo noch ein Euro mehr erlöst. Aber wir liegen mit unseren besonders hochwertigen Wohnungen schon im oberen Segment.“ An der vergleichsweise niedrigen Durchschnittsmiete zeigt sich, dass es in Görlitz einen besonders starken Wettbewerb gibt. „Wenn man die Miete ins Verhältnis zur Qualität der angebotenen Wohnungen stellt, dann würde man in Berlin das Zweieinhalbfache dafür bezahlen. Die niedrigen Preise drücken nicht die Qualität des Wohnens aus, sondern nur die Qualität des Wettbewerbs. Wir verfügen über einen großen Teil von sehr gut sanierten Wohneinheiten, was man bei dem Preis nicht vermutet, was aber tatsächlich der Fall ist“, so Arne Myckert. Für die Mieter ist es günstig, dass es diesen fortgesetzten Wettbewerb gibt. Und für die Vermieter ist es wünschenswert, dass mehr der sanierten Objekte nachgefragt werden, was auch passiert: Die Bevölkerung der Stadt ist leicht auf 56.000 Einwohner angewachsen.

Der Grund dafür: positive Signale vom Arbeitsmarkt. So hat Birkenstock eine bislang namenlose Tochter mit dem Konzernnamen versehen und zeigt nun eine neue, starke Präsenz am Standort und weitet sich aus. In Kodersdorf vor den Toren von Görlitz gibt es mit Borbet einen Felgenbauer, der ein neues Werk eröffnet hat. Drohende Einschnitte wie bei Siemens sieht Arne Myckert daher eher

KommWohnen Görlitz

Der Bestand der Wohnungsbau-gesellschaft liegt bei 6.000 inklusive fremdverwalteter Wohnungen, davon sind 5.800 eigene. Das entspricht knapp über 17 Prozent des gesamten Bestandes in Görlitz. Damit ist die KommWohnen der größte Player am Platz. Neben ihr gibt es noch zwei Wohnungsgenossenschaften und viel Streubesitz. Hintergrund ist, dass die kommunale Gesellschaft nach der Wende zahlreiche Objekte abgerissen und viele verkauft hat. Darum gibt es in Görlitz eine breitere Streuung als in anderen Städten. Der Bestand an noch unsanierten Wohnungen liegt bei KommWohnen bei knapp unter 17 Prozent der 5.800 eigenen Wohnungen.

gelassen: „Es ist üblich, dass Konzerne ihre Standorte hinterfragen und neue Strategien entwickeln“, so der KommWohnen-Chef. „Es ist eher der kleine Mittelstand, der Arbeitsplätze schafft. Daher gibt es aus unserer Sicht derzeit eher erfreuliche Tendenzen. Mit den Rahmenbedingungen müssen wir uns ständig auseinandersetzen. Wir investieren langfristig und sind standortgebunden.“

Positiv wirkt sich zudem der Wirbel um „Görlitwood“ aus: „Görlitz bietet eine interessante Kulisse für nationale und internationale Filmproduktionen“, weiß Arne Myckert. „Ich kann daraus zwar keine Steigerungen für das Dauervermietungs-geschäft ableiten. Nur weil in einem unserer Wohnblöcke der Film ‚Wolfslund‘ gedreht wurde, brummt es dort nicht etwa besonders. Was wir aber erleben, sind die Effekte der überregionalen Wahrnehmung der Stadt.“ Mit Folgen für das Übernachtungsgeschäft: Tendenz stark steigend. „Als Unternehmen haben wir ein touristisches Standbein“, erklärt der Geschäftsführer. „Wir betreiben die ehemalige

Jugendherberge, die jetzt mit dem Jugendherbergswerk in die Altstadt umgezogen ist. Das Haus der ehemaligen Jugendherberge bewirtschaften wir weiter als Übernachtungseinrichtung mit circa 80 Betten. Darüber hinaus haben wir in der Stadt verteilt eine Vielzahl von Ferienwohnungen. Die Menge der touristischen Kurzübernachtungen wächst.“ Egal ob die Leute kommen, weil sie einen Drehort für „Der Vorleser“, „Inglourious Basterds“ und „The Grand Budapest Hotel“ sehen wollen oder allgemein die Berichte über die Location Görlitz gelesen haben: „Wir werden entdeckt“, freut sich Arne Myckert.

Neuaufgabe als „Stadt auf Probe“

Und das soll weitergehen: Dafür wird das Probewohnen Görlitz nun aufgebohrt. „Uns war immer bewusst, dass eine Woche kurz ist“, schildert Professor Robert Knippschild. „Es gab Kritik, dass diese eine Woche nicht mehr als ein Urlaub sei, dass Teilnehmer die Wohnqualität danach nur bedingt beurteilen können. Auch hatten wir von Forschungsseite her ein Interesse daran, den Probewohnzeitraum zu verlängern. Unter den gegebenen Umständen ist das aber nicht zu bewerkstelligen, wenn man nicht einen noch höheren Rentneranteil erzielen möchte. Darum verlängern wir den Probewohnzeitraum auf vier Wochen. Das kann jedoch nur funktionieren, wenn man Arbeitsmöglichkeiten anbietet. Das wollen wir tun und uns dabei auf Freischaffende und Kreative fokussieren. Gerade für junge Leute gibt es da in Großstädten zunehmend Engpässe und zu wenig Raum zur Entfaltung. Möglicherweise werden kleine Städte inzwischen attraktiv für diese Zielgruppe. Das wollen wir untersuchen.“ Möglich wird diese Fortführung und Erweiterung des Probewohnens mithilfe einer Förderung des Bundes im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik.

Ingolf Rosendahl



Probewohnen in der Brüderstraße.
Quelle: IÖR-Media

Kalte Füße oder was?

Der Onlinehandel ist ein viel gerühtes Raubtier, das kleine Läden verschlingt. Trotz allem ist er aber auch ein Boomfaktor und steht für die Zukunft.

Laut einer Studie von JLL hat sich der Flächenumsatz von Gastronomie und Lebensmitteln in den vergangenen Jahren stark entwickelt. Die Neuansmietungen im Bereich Gastronomie / Food im Jahr 2006 beliefen sich auf 17.800 Quadratmeter, 2016 waren es 100.100 Quadratmeter. Das ist eine Versechsfachung innerhalb von zehn Jahren. Der Anteil am gesamten Einzelhandelsvermietungsumsatz wuchs von acht auf 20 Prozent. Es zeigt sich demzufolge ein scheinbar positiver Trend. Allerdings: CBRE ermittelte für 2017 ein Sinken der Einzelhandel-Vermietungszahlen um 17 Prozent.

Jedes zehnte Ladengeschäft in Deutschland sei von der Schließung bedroht, so die Studie „Stadt, Land, Handel 2020“ vom Institut für Handelsforschung. Als Gründe werden der boomende E-Commerce und fehlender Veränderungswille von traditionellen Handelsunternehmen genannt. Vor allem die Digitalisierung wird oft als Einflussfaktor angeführt, wenn es um die Tristesse in kleineren Städten geht. Doch so einfach ist es nicht. Zuerst bedarf der E-Commerce einer differenzierten Betrachtung: Wieso eröffnet Zalando in Hamburg und Leipzig zwei Outlets, wenn angeblich der „normale“ Handel nicht mehr funktioniert? Ebenfalls hat der Online-Modehändler About You mittlerweile drei Filialen und möchte es als reines Marketing verstanden wissen.

Der gestiegene Flächenumsatz und die genannten Beispiele zeigen, dass der stationäre Handel eine Chance hat. Überall werden Shoppingcenter für zig Millionen Euro modernisiert und umgebaut. Dabei steht der Unterhaltungsfaktor im Fokus. Die Eigentümer großer Malls versuchen, auf die sich ändernden Ansprüche der Kunden einzugehen. Heute kommt es auf eine ver-

längerte Verweildauer durch Gastronomie und digitale Anreize an. So führen zum Beispiel Apps durch den Komplex, und es können dabei Punkte gesammelt werden. Auch kann man via Tablet virtuell die Geschäfte erkunden – ohne diese zu betreten.

Laut dem GfK-Konsumklimaindex ist die Stimmung bei den deutschen Verbrauchern mit Blick auf die Konjunktur- und Einkommenserwartung nach wie vor gut. Kein Wunder also, dass Deutschland zu den wachstumsstärksten Märkten im Bereich des E-Commerce zählt. Online-Marktplätze gelten als hip. Während der Anteil heute bei rund zehn Prozent des Gesamtumsatzvolumens ist, rechnen Prognosen mit einem Anteil von rund 20 Prozent im Jahr 2020. Treiber sind hier insbesondere die Segmente Bekleidung und Elektroartikel. Dieser Trend hat auch negative Auswirkungen, die düstere Prognose des Handelsverbandes Deutschland lautet demnach: 50.000 Ladengeschäfte und Filialen frisst der Onlinehandel bis 2020 auf. Jedoch hat der stationäre Handel auch Vorteile gegenüber dem Onlinehandel.

Das Marktforschungsinstitut GfK hatte bereits 2015 untersucht, dass dieser vor allem mit folgenden Argumenten punktet: Produkte sehen und anfassen, unkomplizierter Umtausch, die persönliche Atmosphäre. Dagegen steht auf Seiten des Internets: spart Geld, einfacher, schneller. Aber es ist kaum vorstellbar, dass die Menschen irgendwann alle zuhause bleiben und keiner sich mehr zu einem Stadtbummel trifft. Nur ändern sich die Gewohnheiten.

„Um allerdings auch weiterhin stärkster Vertriebsweg zu bleiben, muss der stationäre Einzelhandel in zwei Richtungen aktiv werden. Einerseits gilt es, den besonderen Mehrwert hervorzuheben, den Letzterer bietet – etwa hinsichtlich Optik, Haptik und Services. Hierfür müssen auf der Fläche Anreize geschaffen werden, die die Aufenthaltsqualität der Kunden im Geschäft erhöhen und dafür sorgen, dass diese gern wiederkommen. Andererseits gilt es, digitale Serviceleistungen in Richtung Omni-Channel deutlich auszuweiten und den Laden zum Servicepunkt auszubauen“, heißt es in der Studie „Trends im Handel 2015. Erfolgreich in Zeiten von Omni-Business“ vom Handelsverband Deutschland HDE.

Doch wie sind die jeweiligen Einzelhandels-Assetklassen zu bewerten? Für Kapitalanleger und Investoren weisen die verschiedenen Assets unterschiedliche Chance-Risiko-Profile auf, die durch den Onlinehandel noch verstärkt werden. Wichtige Parameter bleiben – daran ändert sich nichts – Flächenproduktivität, Vermietungschancen und natürlich das Wertsteigerungspotenzial.

Heute werden 98,8 Prozent des Lebensmitteleinzelhandelsumsatzes noch im stationären Handel abgebildet. Laut Prognose der GfK sind dies im Jahre 2025 immer noch 95,1 Prozent. Nahver-



sorgungszentren mit hohem Food-Anteil werden daher gute Chancen eingeräumt. Als Hemmnis zum Bau neuer Nahversorgungszentren kristallisiert sich allerdings die Suche nach geeigneten Grundstücken heraus. Auch autokundenorientierte Fachmarktzentren werden ihre Daseinsberechtigung behalten.

Grundsätzlich gilt: Wer die Chance der Digitalisierung nutzt, dem muss nicht bange sein. Investoren können sich Vermietungschancen durch kanalübergreifende Vertriebsansätze (Multichannel-Vertrieb) vorstellen. Showrooms und Präsentationen über Virtual Reality heißen hier nur zwei der unzähligen Möglichkeiten. Geschäftshäuser in Top-Lagen, häufig mit Mietern im Hochpreissegment, versprechen derzeit noch hohe Mieterlöse. Hier wird man genau beobachten müssen, inwieweit trotz stabiler Passantenfrequenz durch den Onlinehandel Kaufkraft verloren geht.

Und: Wenn E-Commerce tatsächlich einer der Sargnägel für den Einzelhandel sein sollte, so befeuert er dennoch eine andere Assetklasse, nämlich die Logistikimmobilien. Laut einer Studie von SCOPE wird sich die Nachfrage nach Logistikimmobilien bis

zum Jahre 2025 verdoppeln. Treiber der Nachfrage: der Onlinehandel. Insbesondere Personen der Jahrgänge 1980 bis 2000 („Generation Y“) lassen sich nachgefragte Waren nach Hause liefern. Dies stellt immense Herausforderungen an die Infrastruktur der Händler. Beliebt sind vor allem innerstädtische oder stadtnahe Logistikimmobilien. So wurden im Jahr 2017 rund 6,5 Millionen Quadratmeter Logistikfläche neu geschaffen. Davon entfallen allein 487.000 Quadratmeter auf den Elektrohandel. Für Investoren sind die Möglichkeiten hier aber beschränkt, da rund die Hälfte der Objekte im Eigentum der Nutzer stehen. In Europa sind insbesondere mehrstöckige Lager beliebt.

Dabei ist zu beobachten, dass ehemalige Verkaufsflächen oft in Logistikflächen umgewandelt werden und dass der Bedarf an Logistikflächen die innerstädtische Platznot verschärft. CBRE spricht sogar von einem „Paradigmenwechsel“. Die Nachfrage nach sofortigen Lieferdiensten – also same-day, two-hour-delivery – erfordert Strategien für die letzte Meile. In verdichteten, urbanen Zentren müssen deshalb Logistikzentren Platz finden und Servicestationen Baulücken schließen.

Ein weiterer Trend, den CBRE ausmacht: die Nachnutzung zentral gelegener Bürogebäude beispielsweise. Perfekt für Zulieferung und die Retour-Bearbeitung. Dies ist ebenso ein Ansatz für Investoren.

Fazit:

Der Onlinehandel zeigt bereits Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel, und es ist davon auszugehen, dass der Veränderungsdruck anhalten wird. Investoren in Einzelhandelsimmobilien müssen aber keine „kalten Füße“ bekommen. Wo es Risiken gibt, existieren auch Chancen. Investoren und Kreditgeber befinden sich im gleichen Boot. Banken wie die Landesbank Baden-Württemberg verfügen über langjährige Marktexpertise und Spezialisten, die die zukünftigen Entwicklungen im Fokus haben und den Austausch mit den Investoren und Kunden schätzen. Dies schafft die Basis für die Erarbeitung individueller Finanzierungskonzepte, so dass auch in Zeiten tiefgreifender Veränderungen chancenreiche Geschäftsmodelle finanziert werden können.

Ivette Wagner

ADVERTORIAL

LBBW Region Ost – Ihr kompetenter Partner vor Ort

Das breite Produkt- und Dienstleistungsspektrum der LBBW bietet Ihnen innovative Finanzierungslösungen, verbunden mit Zuverlässigkeit und Kundennähe. Mit unseren Repräsentanzen sind wir für Sie und mit Ihnen vor Ort. Nutzen Sie unser umfangreiches Netzwerk von Branchenspezialisten und Marktteilnehmern. Unsere Kenntnis der spezifischen Anforderungen der lokalen Märkte sowie die langjährigen Branchenerfahrungen unserer Mitarbeiter ermöglichen Ihnen höchste Flexibilität mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen.

Unser Fokus liegt auf Investmentfinanzierungen und Projektentwicklungen. Gern stellen wir Ihnen eine für Sie passende gewerbliche Immobilienfinanzierung ab 1 Mio. EUR zur Verfügung, wenn Sie in eine der folgenden Immobilienklassen investieren wollen: Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik.

Zu unseren Kunden zählen vor allem Immobilienunternehmen, Objektgesellschaften, professionelle Privatinvestoren, Projektentwickler und internationale Investoren. Mit unseren erprobten Finanzierungslösungen – von der klassischen Langfristfinanzierung über klar strukturierte Portfoliofinanzierungen bis hin zu maßgeschneiderten Projektfinanzierungen – kümmern wir uns für Sie um die finanzierungsseitige Absicherung Ihrer Projekte.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

Kontakt:

LBBW Region Ost
Telefon: 0341 220 385 20
E-Mail: immobilien-leipzig@lbbw.de
www.LBBW.de



Thomas Rieger
Leiter der
Niederlassung



Petra Friedrich
Senior Beraterin
Immobilienkunden



Katrin Joachim
Professional Beraterin
Immobilienkunden



Jörg Keller
Senior Berater
Immobilienkunden



Im Parkviertel in Halle (Saale) entstehen in elf Mehrfamilienhäusern etwa 150 neue Wohnungen.
Quelle: BWG

QUOTE
DES
LEERSTANDES
SCHWANKT

Neubau statt Abriss

Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt errichten wieder neue Quartiere.

Peter Stenzel steht auf einem kahlen Feld, auf dem ein Bagger fährt. Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg breitet die Arme aus: „Hier errichten wir 14 zweistöckige Häuser mit 56 Wohnungen.“ Seit 2013 arbeiten er und sein Vorstandskollege Daniel Resch an dem Projekt. Die Erschließungsarbeiten laufen. „Ab Frühjahr wird gebaut“, sagt der Immobilienfachwirt. Man hört seinen Stolz heraus. 9,6 Millionen Euro werden investiert. Es ist das größte Neubauprojekt der Genossenschaft seit der Wende.

Quedlinburg ist kein Einzelfall. Sachsen-Anhalts kommunale Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften setzen verstärkt auf Neubauten. Während in den vergangenen 25 Jahren vor allem der Abriss und die Modernisierung der vorhandenen Wohnungen im Vordergrund standen, werden nun in 16 größeren Städten des Landes wieder Wohnungen gebaut. „Im Grunde ist das überall notwendig“, sagt Jost Riecke, Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt.

Denn es gibt zwei wichtige Trends: Zum einen wird künftig mehr altersgerechter

Quedlinburg

Weyhegarten soll das neue Quartier der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg heißen. Auf einer Fläche von knapp 14.000 Quadratmetern entstehen 14 zweistöckige Wohnhäuser mit je vier barrierefreien Wohnungen und Fahrstühlen. Es werden nur Drei-Raum-Wohnungen gebaut, die nicht größer als 90 Quadratmeter sind. Alle Wohnungen erhalten hochwertige Bäder mit ebenen Duschen und Balkon. An das neue Viertel grenzt ein Supermarkt. Bis in die historische Fachwerkaltstadt Quedlinburgs, die zum Weltkulturerbe gehört, sind es zehn Minuten zu Fuß.

Wohnraum benötigt, die Altersstruktur der Bevölkerung ändert sich. Zum anderen besteht ein Bedarf an hochwertigeren Wohnungen, da die Ansprüche der jüngeren Menschen gestiegen sind. Unter dem

Namen Parkviertel baut beispielsweise die Bau- und Wohnungsgesellschaft (BWG) Halle-Merseburg eines der größten Projekte einer Genossenschaft nach der Wende in Sachsen-Anhalt. In der Nähe des halleschen Stadions saniert das Unternehmen ein ehemaliges Bürogebäude, in dem es bis Herbst 2018 50 neue Wohnungen geben wird. Bis 2023 entstehen daneben rund 150 weitere Wohnungen in elf Mehrfamilienhäusern. Zusammen mit der Paul-Riebeck-Stiftung investiert man rund 50 Millionen Euro. „Bei uns haben sich schon mehr als 200 Interessenten registriert“, sagt BWG-Vorstand Lutz Haake. Es gebe in Halle eine große Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen haben vor allem ehemalige DDR-Plattengebiete im Bestand. Bei der BWG Halle-Merseburg waren es 1990 noch 10.000 Einheiten in Plattenbauvierteln wie Halle-Neustadt und Silberhöhe. Über Jahre wurden diese modernisiert, abgerissen oder verkauft. Heute besitzt die BWG noch etwa 5.000, vor allem barrierearme Wohnungen. „Unsere Leerstandsquote beträgt etwa sechs Pro-

zent“, so Lutz Haake. Abriss sei kein Thema mehr. „Wir wollen wieder wachsen.“ Die BWG profitiert davon, dass der massive Einwohnerchwund in Halle der Vergangenheit angehört und die Stadt an der Saale wieder wächst.

Das gilt für viele der mittelgroßen Städte in Sachsen-Anhalt nicht. Die Leerstandsquote schwankt regional beträchtlich. Sie reicht von 3,7 Prozent in Großstädten bis zu 30,7 Prozent in einigen ländlichen Räumen. Im Schnitt steht laut Verband jede zehnte Wohnung leer. Daher werden auch weiter ganze Blöcke in Plattenbauvierteln etwa in Bitterfeld-Wolfen, Dessau und Sangerhausen abgerissen. Insgesamt wurden so 2017 in Sachsen-Anhalt noch 1.200 Wohnungen vom Markt genommen.

Bei der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg stehen 13 Prozent der 1.677 Wohnungen leer. Vorstand Peter Stenzel wird daher häufiger die Frage gestellt, ob der Neubau wirklich nötig ist. Er sagt dann die Zahl „58“. Das sei das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft. Sehr viele seien im Rentenalter und benötigten zunehmend altersgerechte Wohnungen. „Darauf müssen wir jetzt reagieren“, sagt er. Quedlinburg besitze zwar eine wundervolle

Halle (Saale)

Vom ehemaligen Bürogebäude des VEB Pumpenwerks im Süden Halles ist nicht mehr viel zu sehen. Nur das Grundgerüst des achtgeschossigen Hauses blieb stehen, das sich nun in ein verglastes Wohnhaus wandelt. 50 große Zwei- bis Fünf-Raum-Wohnungen mit breiten Fensterfronten, hochwertig ausgestatteten Bädern und teilweise Gäste-WCs werden gebaut. In einer neu aufgesetzten neunten Etage entstehen Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen. Daneben sind elf Mehrfamilienhäuser mit 150 Wohnungen geplant. Der Name „Parkviertel“ findet sich in der Gestaltung in Form von großen Grünflächen wieder. Die Autos verschwinden in halboffenen Tiefgaragen. Insgesamt sind Kosten von etwa 50 Millionen Euro veranschlagt.

Fachwerkhhaus-Altstadt. Die dortigen Wohnungen sind aber nicht für ältere Menschen geeignet. Gleichzeitig werde in Quedlinburg

ein älterer Block mit 50 Wohnungen abgerissen. „Wir schaffen also keinen zusätzlichen Wohnraum“, so der Vorstand. Im Jahr 2010 entstanden schon einmal fünf Häuser mit zwölf Wohnungen. „Damals hatten wir 100 Bewerbungen“, so Peter Stenzel.

Dass vor allem hochwertiger Wohnraum entsteht, liegt allerdings nicht nur an der Nachfrage. Die BWG plant Kaltmieten zwischen neun und elf Euro pro Quadratmeter, die Quedlinburger Wohnungsgenossenschaften von acht bis zehn Euro. BWG-Vorstand Lutz Haake begründet das mit den gestiegenen Kosten. Der Quadratmeter liege inzwischen bei 2.500 bis 3.000 Euro. „Damit sich diese Investitionen lohnen, benötigen wir entsprechende Mieteinnahmen“, so Lutz Haake. Günstiger sei Wohnraum nur noch schwer zu schaffen. Sowohl in Quedlinburg als auch in Halle wollen die Genossenschaften das lukrative Neubaugeschäft nicht mehr nur allein den privaten Immobilienentwicklern überlassen. Gebildete Rücklagen aus den vergangenen Jahren dienen jetzt auch wegen der niedrigen Zinsen als Investitionskapital in neue Wohnungen. Die Kommunen und die genossenschaftlichen Mitglieder unterstützen diesen Kurs.

Steffen Höhne

Grafischer Hof

LEIPZIG

Hans-Poeche-Straße 2, 04103 Leipzig

- 16 exklusive Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen von 36 m² bis 191 m²
- 1 ZKB bis 5 ZKB mit gehobener Ausstattung
- 2 Maisonette-Penthouses mit eigener Dachterrasse
- objekteneigene Tiefgarage mit Autolift
- KfW-Effizienzhaus Standard 55
- sehr zentrumsnahe, ruhige Nebenstraße

*Die Vollendung des Ensembles -
„Der Neubau“*



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

HANSA  **Real Estate**
Auf Vertrauen bauen

Dann rufen Sie uns an oder finden Sie Ihre perfekte Eigentumswohnung auf www.grafischer-hof.de

HANSA Real Estate Wohnprojekte GmbH
Chopinstraße 4
04103 Leipzig

Tel.: 0341/141970
Mail info@hre.de
Web www.hre.de





Verwünschenes Dornröschen-Projekt

Im Herzen Magdeburgs wird eine Liegenschaft zu neuem Leben erweckt: das Areal des Altstadtkrankenhauses.

Es klingt wie aus einem Märchen. Mehr als zehn Jahre schlummerte im Herzen Magdeburgs das Areal des Altstadtkrankenhauses vor sich hin. Es schien verwunschen. Viele Ideen entstanden, was daraus werden könne, und manch einer versuchte sich daran vergeblich. Umgeben von einer Hecke dämmerte die Immobilie im Dornröschenschlaf vor sich hin, bis ein mutiger Investor kam und den Fluch des Leerstands überwand.

Karl Gerhold ist nicht nur Gründer und Chef der in Magdeburg ansässigen GETEC Gruppe, einem großen Player der Energiedienstleistungsbranche, sondern als Gesellschafter der GRUNDTEC Bauregie GmbH auch in der Immobilienbranche aktiv. Für Karl Gerhold war es bei dem eigentlich unattraktiven Haus Liebe auf den ersten Blick – verbunden mit einem großem Interesse dort zu investieren. So erinnert sich zumindest Projektleiter Andreas Ache. Das habe bei den Verantwortlichen die Lust geweckt, sich dafür zu engagieren. „Nach der ersten Begehung ist die Begeisterung rasant gestiegen“, sagt er.

Zuvor hatten sich schon andere an der Aufgabe versucht, das nach dem Auszug des Krankenhauses seit 2007 brachliegende

Areal zu entwickeln. Letztlich wollte das Land Sachsen-Anhalt der Stadt Magdeburg die Liegenschaft für 5,5 Millionen Euro abkaufen und für insgesamt 95 Millionen Euro umbauen, um dort die Polizeidirektion der Landeshauptstadt unterzubringen. Kabinett und

Landtag hatten bereits grünes Licht gegeben. Ende 2013 platzte der Deal in letzter Minute. Für die GRUNDTEC ist es nicht das erste Dornröschenprojekt in der Stadt. Das jahrzehntelang ungenutzte Haus Domplatz 5 hatten die Magdeburger schon fast als unrettbar

DEAL MIT DEM LAND UND DER STADT PLATZTE



Endlich hat sich für das lange brachliegende Gelände eine Idee gefunden, die Arbeiten haben begonnen. Fotos: ct-press

abgeschrieben. Heute lädt dort das Hotel Motel One die Besucher ein.

Ein Hotel im gleichen Segment – für Touristen und Geschäftsreisende – entsteht nun auch im Altstadtquartier. Mit 144 Zimmern, einem Frühstücksrestaurant, Bar und Tiefgarage wird das ibis Styles Hotel Magdeburg den Standort in unmittelbarer Nähe von Hauptbahnhof und Stadtzentrum beleben. Das mehrgeschossige Haus mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 5.700 Quadratmetern soll im vierten Quartal 2019 seine Pforten öffnen.

In diesem ersten Bauabschnitt entstehen auf rund 4.300 Quadratmetern auch 50 neue barriere- und familienfreundliche Zwei- bis Fünf-Zimmer-Mietwohnungen im gehobenen Ausstattungssegment. „Junge Leute, Familien und Ältere sollen sich gleichermaßen dort wohlfühlen“, sagt Andreas Ache. Ganz wichtig sei dafür der grün gestaltete Innenbereich zwischen den Gebäuden. Die Schaffung eines ambulanten Therapie- und Gesundheitszentrums mit Arztpraxen bestehend aus einem Medizinischen Versorgungszentrum, Facharztpraxen, einer Radiologie (CT und MRT), Unfallchirurgie, Tagesklinik und einer Sport- sowie Physiotherapie ist im zweiten Bauabschnitt, ebenfalls bis Ende 2019, geplant. Damit knüpft das Projekt an die langjährige Nutzung an und schließt eine Bedarfslücke in der Innenstadt.

Die größte bauliche Herausforderung dürfte die denkmalgerechte Sanierung des alten Krankenhausgebäudes werden. Auf 4.000 Quadratmetern Nutzfläche sind dort ein Service-Wohn-Konzept sowie Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Cafeteria mit Außenbereich, die nicht nur Patienten und Bewohnern zur Verfügung steht, sondern das Gastronomieangebot in diesem Bereich der Otto-von-Guericke-Straße bereichert. Im vierten Bauabschnitt steht der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an. Als Abschlusstermin für das Gesamtprojekt nennt Andreas Ache das Jahr 2020. Er ist zuversichtlich, dass daraus etwas wird. Bisher laufe alles nach Plan.

Einen solchen hat er auch schon für das benachbarte Grundstück in der Tasche. Die seit dem Krieg brach liegende Ostseite des Universitätsplatzes soll neu gestaltet werden und auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbes eine Bebauung mit großstädtischem Flair erhalten. Ein bisschen Potsdamer-Platz-Atmosphäre mitten in Magdeburg. Derzeit klingt das noch wie ein Märchen. Die GRUNDTEC hat das Gelände bereits gekauft.

Christian Wohlt



Unterschiedlich große Wohnungen entstehen in dem neuen Quartier.



Jahrelang umrankte eine Hecke das Areal.



144 Zimmer soll das Hotel im Altstadtquartier haben.

Quelle Visualisierungen: GRUNDTEC

Ein Herz für Discounter

Der Online-Handel boomt, der stationäre Handel hat immer stärker zu kämpfen, vielerorts sinken die Einzelhandelsmieten. Und was macht die FCR Immobilien AG? Sie kauft in beeindruckendem Tempo Einzelhandelsimmobilien – gern auch in den neuen Bundesländern.

Die Amthor-Passage in Gera war lange ein Sorgenkind für Politik und Einzelhändler in der thüringischen Stadt. Zuletzt waren nur noch 60 Prozent der rund 7.900 Quadratmeter Verkaufsfläche vermietet, und von einem Magnet für den Einzelhandel konnte trotz der zentralen Lage des im Jahr 2000 errichteten Objekts keine Rede sein. Doch seit kurzem gibt es wieder Hoffnung: Anfang 2018 gab die in München ansässige FCR Immobilien AG bekannt, die Amthor-Passage erworben zu haben und die leer stehenden Flächen wieder vermieten zu wollen.

Der Ankauf des Geraer Einzelhandelsobjektes ist typisch für den Münchner Investor. „Unser Geschäftsmodell folgt einer einfachen Logik: Wir kaufen außergewöhnlich günstig ein und erzielen dadurch außergewöhnlich hohe Renditen“, heißt es auf der Website der Gesellschaft. So einfach das klingt, so schwierig ist das in der Praxis – denn der günstige Einkauf klingt angesichts der bundesweit stark gestiegenen Immobilienpreise wie Wunschdenken.

Wie also kommt FCR an Objekte? „Wir kaufen gerne aus Insolvenzen und Bankverwertungen, aber nicht nur“, antwortet Falk Raudies, Gründer und Vorstand des Unternehmens. Nach seinen Worten verfügt die Gesellschaft über ein über die Jahre gewachsenes Netzwerk, über das in der Regel die Objekte angeboten werden. „Außerdem“, so Falk Raudies, „halten wir eine hohe Cash-Position und können daher immer schnell handeln, wenn es auf Geschwindigkeit ankommt.“

Bevorzugt in kleinen Städten

Dieses Geschäftsmodell funktioniert allerdings nicht in den Top-Lagen von Berlin, Leipzig, Dresden oder Erfurt. Im Blick hat die FCR Immobilien AG vielmehr „Sekundärstandorte“, wie Falk Raudies sagt, also Klein- und Mittelstädte ab etwa 10.000 Einwohner oder auch Randlagen von Großstädten. Ein Blick auf einige Akquisitionen der letzten Zeit zeigt, was das bedeutet: In Brandis bei Leipzig hat der Investor ein



Falk Raudies
Fotos: FCR

Nahversorgungszentrum mit 2.200 Quadratmetern Verkaufsfläche und einem NORMA-Markt als Ankermieter erworben, in Aue (Sachsen) ein kleines, an den Textildiscounter TAKKO vermietetes Objekt, in Wittenberge (Brandenburg) eine gemischt genutzte Anlage mit einem Verwaltungsgebäude, einem kleinen Mehrfamilienhaus und einem NORMA-Discounter sowie im Magdeburger Stadtteil Neustädter Feld einen EDEKA-Markt.

FCR ist bundesweit aktiv, wobei sich der Schwerpunkt des Portfolios in den nördlichen und östlichen Bundesländern befindet. In der Regel beträgt das Investitionsvolumen pro Objekt zwischen einer und 20 Millionen Euro; bei Portfolios können es aber auch mal 50 Millionen Euro oder mehr sein. Ein weiteres Kriterium ist es Vorstand Falk Raudies zufolge, „dass ein bonitätsstarker Ankermieter in dem Objekt vorhanden sein sollte“.

Keine Angst vor Leerstand

Dabei hat das Unternehmen, wie das Beispiel der Amthor-Passage zeigt, keine Angst vor schwierigen Fällen. Das unterstreicht ein Blick nach Nordrhein-Westfalen: In der Kleinstadt Altena, die lange einen starken Bevölkerungsrückgang verzeichnete, erwarb FCR das Stapel-Center, ein rund 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche umfassendes Einkaufszentrum, das zu den größten Sorgenkindern der Stadt gehört. Eine leer stehende Großfläche von 6.500

Quadratmetern muss der Investor jetzt der Vermietung zuführen – doch das traut sich Falk Raudies zu: Sein Unternehmen, begründet er dies, verfüge über große Erfahrung und eine hohe Kompetenz im Asset Management.

Dennoch erstaunt der Optimismus des Münchner Investors. Denn der stationäre Einzelhandel macht unter dem Druck des boomenden Online-Handels bundesweit eine schwierige Zeit durch. „Der Online-Handel entzieht dem klassischen Einzelhandel Umsätze“, stellt Dirk Wichner fest, der bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL in Deutschland das Einzelhandelsvermietungs-geschäft verantwortet. Nach Angaben von JLL sind 2017 in den 185 untersuchten Städten die Spitzenmieten um durchschnittlich 2,6 Prozent gesunken. Für das laufende Jahr rechnet Dirk Wichner mit weiteren Umbrüchen in der Branche.

FCR-Chef Falk Raudies ficht das nicht an. „Unsere Ankermieter sind meist Lebensmitteldiscounter, und unsere Objekte haben in der Regel eine wichtige Nahversorgungsfunktion in der Stadt oder Region“, argumentiert er. Im Lebensmittelbereich seien bisher praktisch keine Auswirkungen des Online-Handels spürbar. Raudies ist sich deshalb „ziemlich sicher, dass es noch lange einen Markt für stationäre Lebensmittelhändler geben wird“.

Starker Expansionskurs

Auf jeden Fall ist die FCR Immobilien AG weiter auf Einkaufstour. Im vergangenen Jahr erhöhte sie ihr Portfolio auf 41 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 140.000 Quadratmetern und einem Wert von gut 130 Millionen Euro. Ende 2016 waren es noch 18 Immobilien mit 83.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche gewesen. Gleichzeitig trennte sich das Unternehmen auch von einigen Immobilien, so zum Beispiel von einem Discounter im sachsenanhaltinischen Zeitz – in diesem Fall nach einer Haltedauer von nur wenigen Monaten. Das ist allerdings die Ausnahme, wie Falk Raudies sagt: „Typischerweise halten



Schleiz



Datteln

MIETER
MIT
STARKER
BONITÄT



Salzgitter



Scheßlitz

wir unsere Objekte drei bis sieben Jahre im Bestand.“ Für das laufende Jahr plant er den Verkauf von sechs bis acht Immobilien.

Wesentlich stärker soll das Ankaufsgeschäft sein: Falk Raudies will im Jahr 2018 Objekte für mindestens 100 Millionen Euro erwerben. Dabei helfen soll eine Anleihe mit einem Volumen von bis zu 25 Millionen Euro und einer jährlichen Verzinsung von sechs Prozent, die FCR im Januar 2018 gegeben hat. Im Vertrieb geht das Unternehmen dabei ungewöhnliche Wege: Anleger können die Anleihe nicht nur im Freiverkehr der Börse Frankfurt zeichnen, sondern auch auf der Crowdinvesting-Plattform iFunded.

Nun haben Mittelstandsanleihen in letzter Zeit oft Negativschlagzeilen gemacht. Falk Raudies verweist deshalb auf das „um-

fangreiche Sicherungskonzept“ für die Anleger, darunter eine Grundschuld, die über einen Treuhänder verwaltet wird. „Wichtig ist auch“, ergänzt er, „die FCR Immobilien AG ist seit Jahren profitabel und wird auch im Wachstum weiter profitabel geführt.“ Tatsächlich verzeichnete das Unternehmen 2017 nach vorläufigen, untestierten Angaben ein Ergebnis vor Steuern von 1,9 Millionen Euro, ein Plus von 160 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Und wie soll nun die Amthor-Passage in Gera aufgewertet werden? Mit genauen Angaben hält sich Falk Raudies noch zurück. Derzeit werde ein passendes Konzept für die Passage erarbeitet. Wenn diese Gespräche abgeschlossen seien, „können wir mehr zum gewünschten Sortiment und

zum optimalen Mietermix für den Standort sagen“.

Christian Hunziker

Das Unternehmen

Name: FCR Immobilien AG

Vorstand: Falk Raudies

Geschäftsmodell: bundesweite Investitionen in Einzelhandelsimmobilien mit hohem Renditepotenzial

Portfolio: 41 Objekte, 140.000

Quadratmeter vermietbare Fläche

Umsatz (2017): 16,36 Millionen Euro

Ergebnis vor Steuern (2017): 1,9 Millionen Euro



Der lange Weg zur grünen Mitte

In Dresden Friedrichstadt arbeiten zwei Investoren zusammen. Es gelingt ihnen, viele Ideen zu vereinen.

Park statt Parkdeck: So steht es auf einem gelben Transparent. Es ist an Birken befestigt, die nach dem Hochwasser 2002 gepflanzt wurden, um das Areal aufzuwerten. Von Anfang an stand fest, die schnellwachsenden Bäume werden kein langes Leben haben. Seit Beginn der 1990er-Jahre plant die Stadt Dresden, die Ecke an der Weißeritz- und der Friedrichstraße mit einer Blockrandbebauung zu vervollständigen. Sie orientiert sich an dem ursprünglichen Bild. Die einst geschlossene Häuserzeile war bei den Bombenangriffen im Zweiten Weltkrieg zerstört worden. Von

diesem Schicksal blieben jedoch weite Teile der Friedrichstraße verschont. Neben der barocken Matthäuskirche verfügt sie über Wohnhäuser dieser Stilrichtung, die unter Denkmalschutz stehen. Die Mehrzahl der Häuser auf dieser Straße ist saniert und Neubauten sind in den Lücken errichtet worden. Unweit des historischen Stadtzentrums Dresden gehört die Friedrichstadt zu den Stadtgebieten mit großem Entwicklungspotenzial.

Die Stadt Dresden erklärte das rund 78 Hektar umfassende Areal zum Sanierungsgebiet. Auf dem Gelände der einstigen

Bramsches-Spirituosenfabrik sind inzwischen Eigenheime entstanden. Zu den bisherigen Bauherren zählt auch die Dr. Thiele Vermögenstreuhand GmbH & Co. Objekte Friedrichstraße. Eher von der Öffentlichkeit unbemerkt hat Dr. Wolfgang Thiele in dem Stadtteil zwischen 2015 und 2017 vier Häuser mit Mietwohnungen errichtet. Für rund 25 Millionen Euro schuf er rund 10.000 Quadratmeter Wohnraum.

Für Aufsehen und Streit hingegen sorgte ein geplantes, großes, eher austauschbares Einkaufszentrum mit einer zweigeschossigen Tiefgarage. Von Anfang an protestier-

ten die Bewohner des Viertels dagegen. Ihr Argument: Die Friedrichstadt brauche eher kleine Läden als einen Einkaufstempel, der die noch bestehenden Strukturen völlig zerstören würde. Zudem wollten sie die, wenn auch zumeist wild gewachsenen, Bäume erhalten. „Wir sind nicht grundsätzlich dagegen, dass dort gebaut werden soll. Aber wir wünschen uns eine städtebauliche Entwicklung mit Augenmaß“, sagt Ursula Wicklein von der Bürgerinitiative. Diese sammelte bei mehreren Aktionen Unterschriften, bei der letzten waren es fast 1.600. In etwa 300 Stellungnahmen brachten die Einwohner, unterstützt von Umweltverbänden und dem ADFC, ihr Missbehagen zum Ausdruck. Sie suchten das Gespräch mit Stadträten und Stadtverwaltung.

Der Erfolg hat bekanntlich viele Väter. Nachdem der Investor für das Einkaufszentrum Pleite ging, stieg der Suhler Bauunternehmer Heinrich Nenninger ein. Mit seiner Unternehmensgruppe BAUWI hatte er im Vorfeld bereits mehrere Grundstücke auf dem Areal zwischen Seminar-, Weißeritz- und Friedrichstraße gekauft. Er überarbeitete die Pläne. Aber der wirkliche Durchbruch kam wohl erst zustande, als sich Heinrich Nenninger und Dr. Wolfgang Thiele zusammensetzten. Sie beauftragten den Architekten Martin Richter vom Dresdner Architekturbüro wörner traxler richter planungsgesellschaft mbh. „Zwei Dinge haben uns zusätzlich geholfen: Durch das ak-

tuelle Bevölkerungswachstum in Dresden wurde der Wohnungsbau zu einer attraktiven Möglichkeit für Investitionen. Zweitens wünschte sich die Stadt einen Gesamtplan für den südlichen Teil der Friedrichstadt“, erklärt Martin Richter, der für beide Investorengruppen einen Masterplan entwickelte. Mit ihm wurde die Verkaufsfläche um etwa ein Drittel auf rund 2.200 Quadratmeter verringert, die einst horizontale Gliederung zugunsten einer ortstypischen vertikalen aufgegeben. In den Häusern an der Friedrich- und der Weißeritzstraße entstehen in den Erdgeschosszonen Läden. Neben einem Supermarkt versorgen in Zukunft ein Fleischer und ein Bäcker die Anwohner. Gleichzeitig wurde die Wohnfläche von rund 1.500 auf 8.500 Quadratmeter vergrößert.

Als die Investoren, Architekten und Vertreter der Stadt den Masterplan im Herbst 2016 zum ersten Mal den Bewohnern vorstellten, schien das Eis gebrochen. „Wir hätten gern noch eine Stadtvilla in die Mitte gesetzt, aber durch diese wäre der kleine Park, unsere grüne Mitte, um ein Drittel kleiner ausgefallen. Wir haben schließlich auf die Villa verzichtet“, sagt Heinrich Nenninger. Damit erhöht sich die Grundfläche für diese grüne Mitte um rund 1.000 auf 3.000 Quadratmeter. Passagen und Baumreihen führen zu der öffentlichen Grünfläche mit etwa 30 Bäumen, Bänken und einem kleinen Brunnen. In dem durchgrünten Gebiet wird

es auch keine sichtbaren Stellplätze geben, was zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität führt. „Wir öffnen unsere Quartiere und schaffen so kurze Wege zur Mitte, aber auch beispielsweise zur Straßenbahn“, erklärt Wolfgang Thiele. An der Friedrichstraße einigten sich beide Investoren, zwischen ihren Bauabschnitten eine fast 14 Meter breite Öffnung zu schaffen. Ihre Gebäude werden nahezu identisch mit Mansard- statt Stabfaldach gestaltet und bieten als Torhäuser den Auftakt von der Friedrichstraße zur Grünen Mitte.

Die grüne Ecke mit den eingangs erwähnten Birken, muss jedoch der Blockrandbebauung weichen. Dort soll es einen kleinen Vorplatz geben. Beim Wettbewerb für die Gestaltung des Eckhauses belegte das Büro Stellwerk Architekten, Philipp Herrich, aus Dresden den ersten Platz. „Über das Ergebnis mit der neu entstehenden Grünen Mitte sind wir hochzufrieden“, sagt Dresdens Stadtentwicklungsbürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain. Der erzielte Kompromiss bedeutet für die Investoren Mehrkosten, dennoch hat sich Heinrich Nenninger bei Vertretern der Bürgerinitiative ausdrücklich bedankt. Durch deren Beharrlichkeit sei etwas Gutes erreicht worden. „So ein Lob erhält man nicht alle Tage“, freut sich Ursula Wicklein. Der Unternehmer und seine BAUWI wollen im April 2018 mit dem Vorhaben beginnen. Ende 2020 sollen die ersten Häuser stehen und im Frühjahr 2021 alles bezugsfertig sein. *Bettina Klemm*

ERFOLG
HAT
VIELE
VÄTER



So soll es bald an der Ecke Weißeritz- und Friedrichstraße aussehen.
Quelle Visualisierungen: wörner traxler richter planungsgesellschaft mbh



Chancen für den ländlichen Raum

Wohnungsnot, Mietexplosion, Kaufpreissteigerung: Diese Schlagzeilen beherrschen die Diskussion über den Wohnungsmarkt. Dabei haben viele Kleinstädte und ländliche Regionen mit einem hohen Wohnungsleerstand und einer erheblichen Abwanderung zu kämpfen. Immobilienfachleute und Politiker schlagen deshalb vor, den ländlichen Raum zu stärken und damit die Wohnungsmärkte der Großstädte zu entlasten. Doch wie soll das gelingen?

Für Prof. Dr. Harald Simons ist Neuruppin ein Vorzeigebispiel. Der gut 31.000 Einwohner zählenden Stadt im brandenburgischen Landkreis Ostprignitz-Ruppin sei es gelungen, in einem strukturschwachen Umfeld ihre Einwohnerzahl zu erhöhen, lobt der Vorstand des Beratungsinstituts empirica. „Städte wie Neuruppin zeigen, dass es möglich ist, eine wichtige Ankerfunktion im Raum einzunehmen“, sagt Harald Simons. „Diesen Ankerstädten gelingt es, sich als regionale Alternative zwischen den schrumpfenden ländlichen Räumen und den Schwarmstädten zu positionieren.“

Können Kommunen außerhalb der Ballungsräume also dazu beitragen, die Nöte der wachsenden Großstädte zu lindern? Diese Frage wird in letzter Zeit immer intensiver diskutiert. Denn die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist paradox: Während Metropolen wie Berlin, Hamburg und München, aber auch ostdeutsche Großstädte wie Dresden, Leipzig, Erfurt und Jena unter einem wachsenden Mangel vorrangig an günstigen Mietwohnungen leiden, stehen abseits der Ballungsräume hunderttausende von Wohnungen leer. Und die Situation verschärft sich weiter: Nicht ohne Grund macht Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, darauf aufmerksam, „dass wir in den kommenden Jahren wieder

mit einem zunehmenden Leerstand, vor allem im ländlichen Raum, rechnen müssen“.

Wie Kleinstädte noch attraktiver werden

Nun ist es volkswirtschaftlich wenig sinnvoll, an einen Ort Wohnhäuser mit öffentlichen Geldern abzureißen und am anderen Ort, vielleicht nur ein paar Dutzend Kilometer entfernt, ebenfalls mit öffentlichen Geldern den Neubau anzukurbeln. Weil aber Wohnimmobilien eben immobil sind und nicht einfach in diejenigen Regionen verschoben werden können, in denen es an Wohnraum mangelt, drängt sich eine andere Idee auf: Wie kann man Menschen motivieren, nicht die Nachfrage auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Großstädte weiter zu verstärken, sondern sich in kleineren Ortschaften niederzulassen, wo ausreichend Wohnraum zu günstigen Konditionen zur Verfügung steht?

Einen Acht-Punkte-Plan zur Erreichung dieses Ziels hat die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Deutschland vorgelegt (siehe Kasten). „Stadt und Land sind nicht nur gleichwertig in ihrer Bedeutung für Staat und Gesellschaft, sondern sie können sich auch gegenseitig unterstützen“, ist Martin Eberhardt überzeugt, Vorstandsvorsitzender der traditionsreichen

Organisation von Immobilienexperten. „Der ländliche Raum hat viel Potenzial und sollte daher gestärkt werden“, betont er.

Ähnlich sieht das Petra Wesseler, Präsidentin des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR). „Bund, Länder und Kommunen müssen insbesondere die Themen Mobilität und Daseinsfürsorge genauer in den Fokus nehmen, um bei Abwanderungstendenzen frühzeitig gegenzusteuern“, betont sie. In dünn besiedelten und schrumpfenden Räumen gelte es, Klein- und Mittelstädte als Versorgungszentren für die umliegenden Orte zu stärken. Dabei komme einer „leistungsfähigen digitalen Infrastruktur“ eine zentrale Bedeutung zu. Diese eröffne Chancen, neue Versorgungs- und Mobilitätskonzepte zu entwickeln sowie Arbeitsplätze in der Region zu schaffen.

Ohne Breitband ist alles nichts

Die herausragende Bedeutung des Breitbandausbaus unterstreicht auch Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Langsames Internet wird in Deutschland zum Turbo für die Landflucht“, mahnt der oberste Lobbyist der deutschen Wohnungswirtschaft. Doch schnelles Internet allein reicht nach seinen Worten nicht

aus, um den ländlichen Raum wieder attraktiv zu machen. Zusammen mit der Bundesstiftung Baukultur hat der GdW deshalb eine Reihe von Vorschlägen unterbreitet, wie die zunehmende Lücke zwischen Wohnungsknappheit in den Metropolen und Leerstand im ländlichen Raum geschlossen werden kann.

Diese Vorschläge setzen bei baukulturellen Maßnahmen an. Die Ortskerne in ländlichen Räumen müssten gefestigt werden, fordert Reiner Nagel, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. „Ortsspezifisches Bauen stärkt die lokale Identität“, sagt er. Deshalb müssten die Investitionsmittel zugunsten der Ortsmitte gebündelt werden, statt sie für den Neubau auf der grünen Wiese einzusetzen. In strukturschwachen Räumen drohe sonst der Donut-Effekt: Wie beim amerikanischen Gebäck gebe es dann in der Mitte ein Loch und drum herum einen Gürtel von Einfamilienhausgebieten. Mit diesem Argument wenden sich Reiner Nagel und Axel Gedaschko gegen eine Wohneigentumsförderung, die auch dem Neubau am Stadtrand gilt. Vielmehr solle der Staat nur den Erwerb und die Sanierung von Bestandsobjekten sowie den Ersatzneubau von selbstgenutztem Wohnraum finanziell unterstützen.

Neue Formen der Mobilität einsetzen

Grundsätzlich gelte es, im ländlichen Raum Ankerstädte zu stärken, die stabilisierend auf die Umgebung ausstrahlen, heißt es im Positionspapier von GdW und Bundesstiftung Baukultur weiter – so, wie es in Neuruppin gelungen ist. Diese Position deckt sich mit der Intention des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), der Ende 2017 die „Allianz für attraktive Städte“ gegründet hat. Auch diese Allianz setzt nach Worten von VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger auf Ankerstädte, die in ihrer Region wichtige Aufgaben wahrnehmen. Dabei nennt er für Sachsen Bautzen, Hoyerswerda, Döbeln, Plauen und Zwickau als Beispiele.

Einen Schwerpunkt ihrer Arbeit will die Allianz auf die Mobilität und speziell den öffentlichen Verkehr legen. Die Idee dahinter liegt auf der Hand: Wenn die Menschen schnell und bequem mit S-Bahn oder Regionalbahn in die Großstadt kommen, wächst

ihre Bereitschaft, sich eine Wohnung in einer Gemeinde außerhalb der Metropolen zu suchen. Die Crux: In schwach besiedelten Räumen lohnt sich die Aufrechterhaltung eines Linienverkehrs oft nicht mehr. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund schlägt in einem zu Beginn dieses Jahres veröffentlichten Positionspapier deshalb vor, im ländlichen Raum „neue Formen von Verkehrsangeboten, zum Beispiel digitale

Plattformen und die Nutzung sozialer Netzwerke“ zu prüfen. Perspektivisch denkt die Organisation da auch an den Einsatz autonomer Fahrzeuge.

Arbeitsplätze gibt es auch auf dem Land

Sind also alle Probleme gelöst, wenn die Bewohner des ländlichen Raums einigermaßen bequem ihre Arbeitsplätze in den großen Städten erreichen können? Leider nein. Denn Harald Simons vom Beratungsinstitut empirica macht in einem für GdW und Bundesstiftung Baukultur verfassten Hintergrundpapier darauf aufmerksam, dass eine weitverbreitete Ansicht nicht zutrifft: Der momentan zu beobachtende Zug in die Großstädte ist demnach nicht dadurch

zu erklären, dass die Menschen der Arbeit folgen, dass sie also gezwungenermaßen dorthin ziehen, wo die Jobs sind. Ganz im Gegenteil: „Die Unternehmen in den ländlichen Räumen“, stellt Harald Simons fest, „klagen schon längst unisono über Fach- und Arbeitskräftemangel.“

Mehr noch: Der Experte stellt sogar ein „neues Pendlermuster“ fest, das er mit „morgens aus der Schwarmstadt und abends wieder hinein“ beschreibt. Konkrete Beispiele dafür sind der Arzt, der am Krankenhaus in Lutherstadt Wittenberg arbeitet, aber in Berlin wohnt, oder die Büroangestellte, die bei einer Firma in Pirna beschäftigt ist, aber zum Wohnen das urbane Ambiente von Dresden vorzieht. Paradoxerweise wirkt sich bei diesen Beispielen die exzellente Verkehrsanbindung also sogar zu Ungunsten der kleineren Stadt aus – Pirna ist mit der S-Bahn und Wittenberg mit dem ICE schnell erreichbar.

Wobei eines nicht vergessen werden sollte: Glaubt man den Ergebnissen einer von der Bundesstiftung Baukultur in Auftrag gegebenen Umfrage, so müsste der ländliche Raum eigentlich eine glänzende Zukunft haben. Zwar zieht es demnach 40 Prozent der 18- bis 29-Jährigen in die Großstadt – doch über alle Altersgruppen hinweg wollen 78 Prozent der Befragten nicht in einer Großstadt, sondern lieber auf dem Land, in einer Klein- oder in einer Mittelstadt leben. *Christian Hunziker*

ORTSKERNE
FÜR LOKALE
IDENTITÄT
WICHTIG

Vorschläge für den ländlichen Raum

Um den ländlichen Raum zu stärken, schlagen GdW und Bundesstiftung Baukultur drei zentrale Handlungsansätze vor:

- Polyzentralität wiederbeleben
- Ortskerne und den Bestand baukulturell stärken
- durch aktive Bodenpolitik steuern

Manche dieser Ideen finden sich auch im Acht-Punkte-Plan der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS):

- Grundlagen bereitstellen: Breitbandversorgung und Mobilfunk ausbauen
- ländliche Räume erhalten: wichtige Infrastrukturen sichern
- Aufenthalts- und Lebensqualität steigern: Ortskerne revitalisieren und Zentren stärken
- Identität durch Immobilien stiften: Gesicht zeigen und regionalen Charakter bewahren
- Baunutzungsverordnung umsetzen: aktive Immobilien- und Bodenpolitik betreiben
- neue Immobilienformen entwickeln: Generationenwohnen, Dorfladen 2.0 oder Co-Working im Landgasthof ermöglichen
- Homeoffice nutzen: moderne Arbeitsmethoden fördern
- steuerliche und finanzielle Möglichkeiten etablieren: Anreize für Ortskernrevitalisierungen schaffen

Kleinstadt, aber gehoben

Auch abseits der Zentren steigen die Wohnansprüche – zum Beispiel in Annaberg-Buchholz. In der Innenstadt entstehen hochwertig sanierte Miet- und Eigentumswohnungen.

Maisonette im Neubau zwischen denkmalgeschützten Fachwerkhäusern, gehobene Ausstattung und Balkon mit Weitblick, ruhig und zentral gelegen zugleich – das klingt nach einem ziemlich exklusiven Angebot in einem der urbanen Hotspots des Landes. Tatsächlich indes verbirgt sich das Objekt in einer der historischen Altstadtgassen von Annaberg-Buchholz mitten im Erzgebirge. Gut 20.000 Einwohner zählt die Gemeinde, die Bevölkerungszahl sinkt nach dem starken Nach-Wende-Schrumpfen noch leicht. „Die Nachfrage nach hochwertigen Angeboten in der Innenstadt wächst seit einigen Jahren“, bekräftigt der Immobilienmakler Michael Bernhardt von der Hersieg GmbH.

Projekte wie die derzeit in der Vermarktung befindlichen Objekte im Münzviertel trafen den derzeitigen Trend: „Besonders gefragt sind altersgerecht gestaltete Wohnungen mit fußläufigen Erreichbarkeiten“, sagt Michael Bernhardt. Daneben nähme das Interesse junger Familien an innerstädtischem Wohnraum zu. Damit spiegelt sich in Annaberg-Buchholz eine Entwicklung wider, die auch in anderen kleineren Erzgebirgsgemeinden zu beobachten ist: Obwohl die Einwohnerzahl weiter schrumpft und viele Kommunen von Wissenschaftlern nicht einmal mehr als sogenannte Schwarmstädte bewertet werden, wächst die Nachfrage nach sanierten Altbauten oder Neubauten in einem Preissegment, das für die Gegend durchaus als gehoben gilt.

Miete deutlich unter Niveau von B- und C-Städten

Hinter dem fußläufig zum Marktplatz gelegenen Projekt in Annaberg steckt das Bau- und Immobilienunternehmen Scharnagl, das seit Anfang der 1990er-Jahre neben seinem Hauptsitz im oberpfälzischen Weiden in Annaberg-Buchholz aktiv ist. Zu den 270 Bestandswohnungen sollen mit dem Münzviertel noch einmal 40 dazukommen. Diese vor allem im denkmalgeschützten Altbau entstandenen Mietwohnungen seien begehrt, bestätigt René Seidel, der im Unternehmen für den Standort Annaberg-Buchholz zuständig ist. Mit einer

Kaltmiete von knapp unter sechs Euro pro Quadratmeter liegen diese Wohnungen zwar deutlich unter dem Niveau mancher B- oder auch C-Standorte, aber immer noch über dem, was die Menschen sonst in der Region gewöhnt sind. Die Mieter kämen in der Regel aus der näheren Umgebung.

Eigentumswohnungen noch nicht sehr begehrt

Bei den ebenfalls angebotenen Eigentumswohnungen sei die Nachfrage hingegen verhaltener, schränkt René Seidel ein. Auch sie kosten mit etwa 2.200 Euro pro Quadratmeter deutlich mehr als durchschnittliche Wohnungen in der Kleinstadt –

dafür gehört zu den Erdgeschosswohnungen ein eigener Garten, die anderen ergänzen durchweg Balkons, jedem Objekt ist eine Garage oder ein Carport zugeordnet, und das mitten in der Innenstadt. Die Hälfte der zwölf Wohnungen sei verkauft, und zwar an Eigennutzer, sagt René Seidel. Dass sich die Vermarktung der Eigentumsobjekte schwieriger gestaltet als die der Mietangebote, führt der langjährige Marktbeobachter auf den Preis zurück: Bei einem Kauf überlegen die Menschen noch genauer als bei einem Mietvertrag. Mit seinen Preisen und dem angebotenen Standard kalkuliert das Unternehmen allerdings ohnehin an der unteren Renditegrenze – wäre nicht die Verbundenheit zu dem Standort,





wären andere Investitionsgegenenden sicherlich gewinnträchtiger.

Kein klassisches Investorengeschäft

Die Stadtverwaltung freilich schätzt solches Engagement. „Wir haben hier nicht das klassische Investorengeschäft, bei dem es um rasche Rendite zwischen Sanieren und schnellem Wiederverkauf geht“, bekennt Baubürgermeister Thomas Proksch.

Um so mehr weiß er die guten Erfahrungen mit langfristig planenden Handwerkern und Entwicklern wie Scharnagl zu schätzen – gerade in der Innenstadt, die lange als stagnierender Problemfall galt: Ungeklärte Eigentumsverhältnisse, ausbleibende Sonderabschreibungen und der frühe Fokus auf die bei Bewohnern beliebten Plattenbauten am Rand hemmten die Entwicklung. Erst in den vergangenen drei bis vier Jahren sei das Investoreninteresse an den pittoresken Gassen der Stadt erwacht, sagt der Baubürgermeister. Gleichzeitig plant die Verwaltung Einfamilienhausgebiete als Abrundungen am Stadtrand oder Lückenschlüsse und entwirft mit einem Stadtentwicklungskonzept bis 2025 mittelfristige Perspektiven für Annaberg-Buchholz. Der nach wie vor leicht schrumpfenden Einwohnerzahl hofft Thomas Proksch mit der Erweiterung des Finanzamtes und Plänen für einen Forschungscampus etwas

AN DER
UNTEREN
RENDITEGRENZE
KALKULIERT

entgegenzusetzen. Allein durch die Pläne des Freistaats Sachsen für das Finanzamt soll sich die Beschäftigtenzahl auf 400 vervierfachen. Mit dem Wandel der Innenstadt, gepaart mit regem Tourismusgeschäft, hofft Thomas Proksch darauf, möglichst viele der Mitarbeiter auch als Bewohner für Annaberg zu gewinnen.

Derzeit teile sich die Nachfrage auf zwischen Ortsansässigen, die aus ihrer Mietwohnung ins altersgerechte Eigentum ziehen möchten und Menschen, die etwa aus westlichen Bundesländern zum Ruhestand in ihre Heimatgegend zurückziehen – und dann eben so, dass Infrastruktur und Versorgung in unmittelbarer Nähe liegen, erklärt Makler Michael Bernhardt. Auch Ärzte aus dem nahe gelegenen Tschechien meldeten Bedarf an, wenn sie eine Stelle

in der Stadt oder der Umgebung antreten. Mit Blick auf den sich abzeichnenden Fachkräftemangel generell in der Erzgebirgsregion bewertet er die Perspektiven für den Annaberger Wohnungsmarkt grundsätzlich als positiv. „Seit geraumer Zeit spüren wir neben dem Zuzug von älteren Menschen aus dem Umland auch die Rückkehr von jungen Leuten in die alte Heimat“, erklärt Michael Bernhardt. Letztere jedoch vermissen eben genau jenen höheren Wohnungsstandard, der nun erst langsam entstehe – für den Immobilienunternehmer eine klare Botschaft an Eigentümer, ihren Bestand zu modernisieren.

K. Pezzei



realisiert
Fernbusterminal mit Parkhaus
Bauherr: S&G DEVELOPMENT GMBH



realisiert
Bernsteincarré, Büro- und Geschäftshaus
Bauherr: OFB Projektentwicklung GmbH



im Bau
Heeresbäckerei, 5 Wohngebäude mit Tiefgarage
Bauherr: Instone Real Estate Capital GmbH & Co. KG



in Planung
Sanierung Hauptsitz des DIN e.V. in Berlin
Bauherr: Deutsches Institut für Normung e.V.

Ein multimodaler Mobilitäts-Hub für Leipzig

Auf einer Brache entstand mitten im Herz der Messestadt das modernste Busterminal Deutschlands – mit allerlei Annehmlichkeiten für Reisende. Nun folgt der Bau von zwei Hotels in direkter Nachbarschaft.

Auf der Ostseite des Leipziger Hauptbahnhofs hatte das Stadtbild lange nicht viel zu bieten: eine leere Fläche, teils Parkplatz, aber immer unansehnlich. Doch nun bekommt dieses 11.100 Quadratmeter große Areal eine neue und richtungsweisende Bedeutung. Ende März ging das hier entstandene Fernbus-Terminal Hbf in Betrieb. Es ist der Schlüssel für einen mo-

dernen Verkehrsknotenpunkt, wie er so in Deutschland bisher einmalig ist. Erstmals kommen hier vielfältige private und öffentliche Verkehrsmittel zusammen. Der Umstieg vom Fernbus in das eigene Auto im Parkhaus oder ein Mobil aus dem Carsharing ist genauso einfach, wie den Weg mit dem Zug oder der Straßenbahn fortzusetzen. Für eine aufstrebende, wachsende

Stadt wie Leipzig sind derartige Verkehrslösungen unabdingbar. Dass es gelang, sie formschön und in kurzer Zeit zu bauen, ist auch ein Verdienst des Projektentwicklers, der S&G Development GmbH und des Planungsbüros Gerber Architekten. Die beiden Geschäftsführer, Dr. Ingo Seidemann und Sven Grundmann, haben viel Erfahrung mit Projektentwicklungen anderer Wirt-

Quelle: Gerber Architekten



schaftsimmobilien gesammelt. Sie bauen Discount- und Fachmärkte, befassen sich mit Sonderimmobilien und haben bereits einige Großprojekte erfolgreich entwickelt und realisiert.

Alles online

Mit der Bebauung an der Ostseite des Hauptbahnhofs demonstriert die S&G Development GmbH eindrucksvoll das Potenzial ihres Unternehmens. „Das Projekt ist ein Höhepunkt unserer Firmengeschichte“, sagt Dr. Ingo Seidemann. Das noch junge Unternehmen sitzt in Leipzig und Frankfurt am Main. Einen wesentlichen Anteil an der Realisierung hat die Betreibergesellschaft OPG Center-Parking GmbH. Um eine professionelle Bewirtschaftung des Terminals zu gewährleisten, entwickelte die OPG ein komplett neues Konzept. Dazu gehören

Bau

Größe der Fläche, die bebaut wird:

11.100 Quadratmeter

Investition:

87 Millionen Euro (15 Millionen Euro Fernbus-Terminal mit Parkhaus, 72 Millionen Euro H-Hotels)

Realisierung:

GP Papenburg Hochbau GmbH

Entwurf:

Gerber Architekten GmbH

Bauzeitraum für Fernbus-Terminal Hbf inklusive Parkhaus:

Grundsteinlegung März 2017, Eröffnung März 2018

Bauzeitraum für Hotelkomplex:

Baustart Juli 2017, geplante Eröffnung Herbst 2019

umfangreiche onlinebasierte Serviceplattformen, die sowohl die Bedürfnisse der Reisenden als auch die der Busunternehmen und ihrer Fahrer bedienen.

Das Fernbus-Terminal Hbf und die Hotels entstehen in einem städtebaulichen Kontext, der von bedeutenden Objekten im Jugendstil geprägt ist. Um hier eine geschmackvolle und passende Gebäudeform zu finden, wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Von den zwölf eingeladenen Büros erhielt Gerber Architekten GmbH aus Dortmund den ersten Preis für ihren Entwurf. Mit Blickrichtung von der Leipziger Innenstadt aus, über die Ringstraße auf die zu bebauende Fläche, liegt der Hotelkomplex vor dem Fernbus-Terminal. Hinter dem Hotelbau wird ein neuer Fußgängerbereich als Flanier-Plaza entstehen, ein angenehm gestalteter Außenbereich zwischen der Brandenburger Straße im

Quelle: Gerber Architekten





Visualisierung: Gerber Architekten

Osten und der Sachsenseite, der kleinen Straße zwischen Hauptbahnhof und Terminal im Westen.

Viel Stahl

Gerber Architekten entwarfen das Fernbus-Terminal als Stahlkonstruktion mit transparenten Fassaden, Stützen und farbigen Randbalken, die den Farbton der benachbarten Sandsteinfassaden aufnehmen. Das in den oberen Etagen gelegene Parkhaus erhält leichte, lichtdurchlässige, vertikale Lamellen als Fassadenelemente. Die Struktur des Fernbus-Terminals nimmt die Fassadengestaltung des noch zu bauenden Hotelkomplexes auf. Da dieser aus zwei korrespondierenden Objekten besteht, schufen Gerber Architekten zwei ineinander geschobene Baukörper. Das Preisgericht lobte am Entwurf die gestalterische Eleganz und Zeitlosigkeit. „Wir wollen einen ansprechenden Bauwerkskomplex im öffentlichen Raum schaffen, der sich harmonisch ins städtebauliche Konzept am Hauptbahnhof einfügt. Der Sieger-Entwurf des Büros Gerber Architekten trägt diesem Ziel sehr gut Rechnung“, so Projektentwickler Dr. Ingo

Seidemann anerkennend. Auch Dorothee Dubrau, Bürgermeisterin für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig, begrüßte die gelungene Lösung: „Es entsteht für die Leipziger ein neuer Stadtraum auf hohem Niveau. Es freut mich, dass das Thema Mobilität mit dem Entwurf zum Fernbus-Terminal sehr gut umgesetzt wurde. Hier geschieht eine Fokussierung des öffentlichen Verkehrs an einem Ort, der dafür wie geschaffen ist.“

Viele Vorteile

Passend dazu werden im Anschluss die beiden Hotels gebaut, die sich zu einem Doublebrand aus Budget- und Businesshotel ergänzen werden. An einem so vielfältigen Mobilitäts-Hub bietet die H-Hotels AG damit für jeden Reisenden die richtige Unterkunft. Das H2 Hotel wird 337 Zimmer im Budgetbereich anbieten und wendet sich an Globetrotter, Cityhopper, Familien und Geschäftsreisende. Der rund um die Uhr geöffnete „Hub“ im Zentrum des Hotels beherbergt einen Shop mit einem

frischen Imbissangebot. Als Premiummarke der H-Hotels hält das HYPERION seine 193 Zimmer im gehobenen Businessbereich für Gäste bereit, die erstklassigen Komfort an den besten Standorten europäischer Metropolen suchen. Beide Hotels greifen in ihrer Baustruktur ineinander und nutzen Synergien und Ressourcen gemeinsam. Für den Gast ergeben sich vielfältige Vorteile. So können für Veranstaltungen Zimmer in verschiedenen Kategorien gebucht und für Großveranstaltungen mehr Zimmer zur Verfügung gestellt werden.

Die beiden Hotels arbeiten mit einer sehr guten Flächeneffizienz, da sie den Back-of-the-house-Bereich gemeinsam nutzen. Damit ist es nicht nötig, doppelte Lagerflächen, Anlieferzonen, Müllbereiche und ähnliches einzurichten. Weitere Synergien werden sich eröffnen. So kann unter Umständen Personal flexibel eingesetzt werden und jeweils eine Küche in weniger nachgefragten Zeiten beide Häuser versorgen. Vom Ring aus gesehen wird dem Hotelbau eine kleine Grünfläche vorgelagert. Das wertet den Willy-Brandt-Platz zusätzlich auf, der

an dieser Stelle den Verkehrsring um die Innenstadt erweitert. Nach bisherigen Planungen ist die Eröffnung der Hotels für den Herbst 2019 geplant.

Beeindruckend an diesem Projekt, das mit seiner Bedeutung für die Infrastruktur der Stadt und seiner zentralen Lage auch ein großes öffentliches Interesse genießt, ist auch das Tempo,

in dem es Realität wurde. Beim Fernbus-Terminal Hbf verging zwischen Grundsteinlegung und Einweihung nur ein Jahr. Der Hotelkomplex braucht ob seiner detaillierteren Bauweise etwas länger. Doch insgesamt ist damit zu rechnen, dass die Bautätigkeiten auf dem Areal Ende kommenden Jahres abgeschlossen sind.

Schon im März 2017 hatte sich Leipzigs Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau gefreut: „Der Fernbusverkehr erhält an diesem zentralen, mit allen Verkehrsträgern verknüpften Ort optimale Bedingungen. Noch dazu ist es gelungen, dies als privates Investment zu gestalten, so dass wir als öffentliche Hand nur die Verlagerung der bisherigen Abstellplätze touristischer Reisebusse vornehmen mussten. Ich bin sowohl über die Lösung als auch die letztlich schnelle Realisierung von der ersten Diskussion über einen Standort bis nun zum Bau, sehr glücklich.“

Elisabeth Enders

AUS BRACHE
WIRD
ORT DER
ZUKUNFT



Quelle: Gerber Architekten

Fernbus-Terminal Hbf

Betreiber Fernbus-Terminal:

- OPG Center-Parking GmbH
- 21.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche
- neun Bussteige und ein Reservesteig

Betreiber Servicebereich:

- 4S BusPort GmbH Leipzig
- 700 Quadratmeter Servicebereich für Passagiere

weitere Informationen unter www.fernbus-terminal-leipzig.de

Parkhaus

Betreiber:

- OPG Center-Parking GmbH
- 550 großzügige Parkplätze im Objekt
- Vermietung an Deutsche Bahn, Europcar und privatwirtschaftliche Interessenten
- Möglichkeiten für Kurz- und Dauerparker, Kiss & Ride Parkplätze

Zugänglich: 24 / 7

weitere Informationen unter www.opg-parken.de

Übernachten

Hyperion Hotel

- 193 Zimmer
- eigenes Restaurant
- 265 Quadratmeter Wellnessbereich
- vier Konferenzräume
- drei Besprechungsräume
- ein Boardroom
- Executive Lounge

H2 Hotel

- 337 Zimmer
- Bistro und 24 / 7-Shop



Online goes Offline

Im Einzelhandel kommt es auf das richtige Konzept nah am Zeitgeist an, sagt Retailexperte Michael Siebert von JLL. Wer das hat, dem muss auch nicht vor der Zukunft bange sein.

Einem alleinigen Trend auszumachen, wäre vermessen. Es gibt derer viele. Pauschalaussagen wie „Der Online-Handel zerstört die Innenstädte“ sind schlichtweg falsch. „Die derzeitige Marktstimmung im Einzelhandel wird von vielen als eher verhalten bezeichnet“, sagt Michael Siebert MRICS, Senior Executive bei JLL. Den Buhmann haben viele schon lange ausgemacht: E-Commerce. „Das muss aber differenzierter betrachtet werden. Marken müssen vor Ort präsent sein, sonst können auch Onlineumsätze zurückgehen. „Cross-channel-Handel ist für viele Einzelhändler

das Zauberwort“, so Michael Siebert weiter. Ein Beispiel: die Ansiedlung von Zalando in Leipzig. Der Onlinehändler mit Sitz in Berlin will im Sommer 2018 mitten im Zentrum ein stationäres Geschäft eröffnen. Im ehemaligen Kaufhaus Petershof wird es auf rund 2.000 Quadratmetern ein Outlet geben: überwiegend mit Designer- und Markenkleidung gefüllt. Etwa 60 Arbeitsplätze entstehen. Für die neuen Outlets hatte Zalando bundesweit verschiedene Immobilien geprüft und tut das weiterhin. Die Angebote in der Hamburger, Kölner und Leipziger Innenstadt konnten sich bisher durchsetzen.

„Das lag vor allem an der strategisch günstigen Lage innerhalb Deutschlands. Zusätzlich wissen wir, dass es in diesen Regionen viele Zalando-Kunden gibt und die interessieren sich potentiell auch stark für die Outlets“, so eine Zalando-Sprecherin. Hier heißt es also: Online goes Offline.

Gefragt ist starker Zielgruppenbezug

„Wir sehen Verschiebungen in der Einzelhandelslandschaft“, so Michael Siebert. Konzepte, die einen starken Zielgruppen-

bezug haben und den Zeitgeist aufnehmen, ziehen Kunden an. „Althergebrachte Systeme finden deutlich geringeren Anklang. Die so entstehende Lücke schließen andere“, beispielsweise Drogerien oder Supermärkte, die in A-Lagen große Flächen mieten. Die Umsätze im stationären Handel für Lebensmittel und Drogeriewaren sind in den letzten fünf Jahren um mehr als zehn Prozent gestiegen; die für Bekleidung gingen in fast dem gleichen Maße zurück. Sei es der dm-drogerie markt in der Leipziger Petersstraße oder REWE in der Prager Straße in Dresden – diese Konzepte nutzen die Marktsituation, um sich langfristig in den A-Lagen zu etablieren.

Marktmacht für Verhandlungen nutzen

Verschiedene prominente Textilanbieter versuchen nunmehr bei den Verhandlungen ihre bisherige Marktmacht zugunsten kürzerer Festlaufzeiten der Mietverträge zu nutzen. „Aus Investmentsicht werden sich dreijährige Laufzeiten aufgrund ihrer eingeschränkten Refinanzierbarkeit nicht durchsetzen, fünf Jahre bleiben meiner Meinung nach die Richtgröße.“

Eine Kombination aus On- und Offline bestimmt die kommenden Jahre. Die Kunden haben ihre Wahl im Hinblick längst getroffen: Sie tun das eine, ohne das andere zu lassen. Das zeigt die KPMG-Studie „Trends im Handel 2025“, die etwas geringere Wachstumszahlen im Onlinehandel voraussagt, aber durchaus eine Akzeptanz für

neue Bestell- und Liefermöglichkeiten sieht. Was man im Internet bestellen kann, wird auch im Internet bestellt. Und beratungssensitive Waren finden weiterhin vor allem in den Innenstädten ihre Käufer – gegebenenfalls mit den erforderlichen Lieferdiensten.

„Zudem wird die Einzelhandels-Landschaft interaktiver. Klick & Collect ist eine der Devisen – der Kunde sucht sich daheim online sein Produkt, beispielsweise ein Kleidungsstück aus, und holt es im Ladengeschäft ab“, sagt Michael Siebert. „Diejenigen, die flexibel sind und Trends aktiv mitgestalten, können langfristig planen. Viele Konzepte bieten noch zu wenig Service auf der Fläche.“ Es geht um Entertainment, den Transport einer positiven Markenbotschaft und am Ende um Umsatz. Diese Entwicklung tragen auch Gastronomiekonzepte mit, die in Richtung Eventlocation gehen. „Die Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie zieht“, so Michael Siebert.

Bildung von Hubs mitten in der Innenstadt

Ein Beispiel: Das BERNSTEINCARRÉ in der Leipziger Innenstadt. Dort haben sich mit FOOD KURT und Henrix`X zwei regionale Anbieter und mit Peter Pane ein Filialist angesiedelt, die den Bereich an der Katharinenstraße unweit des Shoppingcenters

Höfe am Brühl weiter beleben. „Wir beobachten, dass sich Hubs bilden. Der Kunde bekommt ein vielfältiges Angebot offeriert und entscheidet vor Ort, was ihm gefällt.“ Die Gastronomiebetreiber investieren hohe Summen in den Ausbau ihrer Läden, um deren Attraktivität auf den ersten Blick sichtbar zu machen. „Hier gilt ähnliches wie im Einzelhandel: Althergebrachte Konzepte werden es in der Folgezeit

schwer haben. Umso mehr gilt: Eine unterhaltsame Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie bindet Kunden offline in den Innenstädten.“

Für den Blick in die Zukunft braucht Michael Siebert keine Glaskugel. „Die Fußgängermeilen in Dresden und Leipzig bleiben attraktiv, die Umsätze steigen.“ Sie punkten gegenüber großen Shoppingcentern mit einer höheren Attraktivität und Individualität. „In den letzten zehn Jahren wuchsen die Mieten in Spitzenlagen eher im überschaubaren Rahmen und waren im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten deutlich schwächer. Das ändert sich, da Flächen weiter knapp sind, die Kaufkraft unter anderem durch Bevölkerungszuwachs und sinkende Arbeitslosigkeit steigt.“ Zudem gebe es in beiden Städten eine gut organisierte Stadtkultur, die mit Veranstaltungen Menschen in die Innenstädte ziehe. Weiteres Plus: steigende Touristenzahlen.

Ivette Wagner

NOCH ZU
WENIG SERVICE
AUF DER
FLÄCHE

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



Im Frühjahr 2019 können in Ilmenau zwei Senioren-WGs mit zwölf Plätzen bezogen werden.
Quelle: AWO AJS



Bewegung in der Nische

Dank überdurchschnittlicher Renditen bleiben Investitionen in Pflegeheime begehrt – nun auch in kleineren Städten Mitteldeutschlands.

Der Investmentmarkt für Pflegeimmobilien spielte 2017 laut CBRE das drittbeste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn ein. Das Resultat blieb allerdings mit einer Milliarde Euro weit hinter dem Volumen von 2016 (drei Milliarden Euro) zurück. Das teilt das weltgrößte Dienstleistungsunternehmen im gewerblichen Immobiliensektor mit. CBRE-Researcher Jan Linsin beobachtet „eine gewisse Normalisierung bei der Transaktionsdynamik, nachdem 2016 einige sehr großvolumige Portfoliokäufe für ein Rekordergebnis gesorgt hatten“. Dass Pflegeheime begehrt bleiben, zeigt der Blick auf die Nettoankaufsrenditen. Diese gingen für erstklassige Pflegeheime im Vorjahr von 5,5 auf fünf Prozent zurück. Ende 2015 waren es noch 6,25 Prozent. Ausländische Investoren waren 2017 mit einem Anteil von 64 Prozent die aktivste Käufergruppe. Doch nicht nur sie sorgen für Bewegung auch in kleineren Städten Mitteldeutschlands.

Beispiel Sachsen

Der belgische Marktführer in Sachen Pflegeimmobilien hat für 15,1 Millionen Euro das Azurit Seniorenzentrum im sächsischen Riesa gekauft. Das Heim soll bis zum zweiten Quartal 2018 fertiggestellt sein und 138 Plätze bieten. Langfristiger Betreiber ist die Azurit-Gruppe, die bereits ein Cofinimmo-Haus in Chemnitz managt. Die Anfangsrendite der Immobilie in Riesa wird

auf 5,7 Prozent beziffert. Attraktive Renditen sind auch der Grund für die Bewegung in der sächsischen Provinz: „Im Vergleich zu Wohnimmobilien und Büros liegen die Renditen im Pflegebereich deutlich höher“, sagt Matthias Gabrisch, Asset & Transaction Manager bei Cofinimmo, zuständig für Ankäufe und Verwaltung der deutschen Pflegeimmobilien des Unternehmens. Dieses ist in Belgien, Frankreich und in den Niederlanden ebenfalls aktiv. Zum Portfolio gehören neben den Häusern im Gesundheits- und Sozialbereich viele Büroimmobilien, außerdem Public-private-partnership-Objekte wie das Gerichtsgebäude in Antwerpen, ein belgisches Gefängnis und diverse Feuer- und Polizeiwachen. Cofinimmo ist einer der größten kontinentaleuropäischen Investoren in Gesundheits- und Sozialimmobilien und verwaltet in diesem Bereich ein Portfolio von 12.846 Betten, untergebracht in 145 Einrichtungen, und mit einem Gesamtwert von 1,6 Milliarden Euro (Stand 30.09.2017).

Zwei Versicherer, die in Immobilien investierten, gründeten Cofinimmo vor 32 Jahren. Im neuen Jahrtausend jedoch war der Bedarf an Büros vielerorts gedeckt. „Es begann die Suche nach Alternativen“, so Matthias Gabrisch. Eine solche wurde bei den Pflegeimmobilien ausgemacht, „aber es handelt sich dabei um einen Nischenmarkt“, sagt der Manager. Bis heute tummeln sich darin kaum Investoren aus den USA oder aus China. „Allerdings muss man auch das

operative Geschäft im Auge haben und die Betreiber kennen.“ Schließlich werde ein Teil der Mieten durch den Staat rückfinanziert. Man müsse absichern, dass die vereinbarten Mieten immer durch die sogenannten I-Kosten gedeckt sind.

Bei ihrem Engagement in Deutschland machen die Belgier keine regionalen Unterschiede. So sind sie schon Eigentümer der Seniorenresidenz im brandenburgischen Calau mit 80 Plätzen für vollstationäre Pflege, in Sachsen gehören ihnen nun die Heime in Riesa und Chemnitz. „Ich habe noch mehrere Verkaufsangebote auf dem Tisch, auch aus Mitteldeutschland“, sagt Matthias Gabrisch. „Aber wir stehen noch vor keinem neuen Abschluss.“

Beispiel Thüringen

Einen etwas anderen Weg geht die AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe (AJS) gGmbH in Thüringen, aktuell Träger von 37 Seniorenpflegeheimen. „Wir sehen einen Trend weg vom klassischen Pflegeheim hin zu ambulant betreuten Wohngemeinschaften“, erklärt AWO-Pressesprecher Dirk Gersdorf. Folglich fiel die unternehmerische Entscheidung, vorerst keine stationären Heime neu zu bauen. „Mittelfristig werden nur noch hochgradig Pflegebedürftige in ein Pflegeheim einziehen. Wir glauben, dass die vorhandenen Kapazitäten dafür ausreichen“, so Dirk Gersdorf weiter. Größeren Bedarf sieht

die AWO dagegen durch all jene, die für das Heim noch zu fit sind, aber nicht länger alleine zuhause bleiben können. Für diese Personen baut die AWO jetzt besagte Gemeinschaftseinrichtungen – wie Studenten-WGs, nur besser. Die Bewohner verfügen in ihren privaten Apartments nämlich über eigene Bäder. Das große Gemeinschaftswohnzimmer teilen sich alle. Eine Präsenzkraft ist rund um die Uhr vor Ort, steht bei Dingen des Alltags hilfreich zur Seite. Die nötigen Pflegedienstleistungen übernimmt dann ein ambulanter Pflegedienst. „Das ist zeitgemäß und folgt den gesetzlichen Vorgaben“, so Dirk Gersdorf.

Auf dem Gelände des AWO-Pflegeheims „Hüttenholz“ in Ilmenau erfolgte im Oktober 2017 der Spatenstich für zwei Senioren-WGs mit jeweils zwölf Plätzen, Investitionssumme: 3,4 Millionen Euro. Die neuen Bewohner können im Frühjahr 2019 einziehen. Weitere solcher Gemeinschaften entstehen 2018 in Bad Tabarz (zwei WGs, je zwölf Plätze, sechs seniorengerechte Wohnungen, 3,8 Millionen Euro Investition), in Hildburghausen (zwei WGs, je zehn Plätze, sechs Wohnungen, Begegnungsstätte, häuslicher Pflegedienst, 3,5 Millionen Euro) und Schmalkalden (zwei WGs, je zwölf Plätze, 15 Wohnungen, Begegnungsstätte, häuslicher Pflegedienst, 3,5 Millionen Euro). „Wir reagieren mit unseren Neubauten auf den demografischen Wandel und erweitern unser Angebot für die Senioren vor Ort“, sagt Michael Hack, Geschäftsführer der AWO AJS gGmbH. Diese sei zwar eine gemeinnützige Gesellschaft ohne Gewinnerzielungsabsicht. Aber dennoch müssten die Einrichtungen wirtschaftlich funktionieren. Es werden jedoch keine Renditevorgaben wie bei klassischen Unternehmen gemacht.

Beispiel Sachsen-Anhalt

Auch in Sachsen-Anhalt geht der Trend in die Fläche, zum Beispiel in das Örtchen Steuden, das zur Gemeinde Teutschenthal gehört. Dort, vor den Toren von Halle (Saale), errichtet Pflegedienst-Inhaberin Mariane Wolf-Loewke eine Tagespflege. Auf einem circa 4.500 Quadratmeter großen Grundstück entstehen bis zum Sommer zwölf Pflegeplätze. „Wir hätten theoretisch in die Stadt gehen können“, begründet Mariane Wolf-Loewke ihre Entscheidung. „Aber in Halle sind schon viele Einrichtungen am Markt. Außerdem möchten die Leute doch in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Wir wohnen selbst hier, kennen die Lage also bestens.“ Bewusst setzt die Investorin auf eine Tagespflege und nicht auf die stationä-

re Variante. „Mit dem vorgegebenen Personalschlüssel klappt das nicht mehr. Es fehlt an der Zeit, die die Patienten brauchen. Und für die Bewohner wird es unbezahlbar.“ Mariane Wolf-Loewke muss es wissen. 13 Mitarbeiter gehören zu ihrem kleinen Unternehmen. Schon heute betreibt der Teutschenthaler Pflegedienst in Seeburg am Süßen See eine Senioren-Wohngemeinschaft, um für Pflegebedürftige die Lücke zwischen eigenem Haushalt und stationärer Aufnahme zu schließen. Zwei solche Wohngemeinschaften für jeweils zwölf Personen sind auch in Steuden geplant.

Boom hält an

Laut dem Pflegeimmobilienreport 2016 /2017 von CBRE hält der Boom in der Assetklasse weiter an. Standen Mitte 2016 in den 11.300 stationären Pflegeeinrichtungen der Bundesrepublik insgesamt 889.000 vollstationäre Pflegeplätze bereit, sind bis 2030 ganze 340.000 zusätzliche Plätze nötig. Dies ergibt sich aus der demografischen Entwicklung. Aktuell gibt es rund 4,7 Millionen Personen über 80 Jahre in Deutschland. 2030 ist jeder dritte Deutsche über 60, jeder zehnte Bewohner über 80 Jahre alt, rechnet CBRE vor. Und damit nicht genug: Zu den 340.000 zusätzlichen Plätzen kommen weitere 210.000 Bestandsplätze mit Substitutionsbedarf, da diese nicht mehr marktfähig sind. Bei durchschnittlichen Baukosten von 100.000 Euro pro Platz summiert sich der Investitionsbedarf bis 2030 somit auf 55 Milliarden Euro. Und vollstationäre Pflege liegt zwangsläufig im Trend: Denn es gibt immer weniger Kinder, die Ältere überhaupt pflegen könnten. Die junge Generation ist zudem oft Arbeitsplätzen hinterhergezogen und nicht verfügbar. Bis 2030 ist laut dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, mit bis zu 3,5 Millionen Pflegebedürftigen zu rechnen. Sprich: Die Pflege überfordert die Familie.

Bei Investitionen in dieser Größenordnung sind die Privaten gefragt. „Investoren interessieren sich zunehmend für alternative Anlagemöglichkeiten“, sagt CBRE-Manager Dirk Richolt. „Vor allem institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen widmen sich mehr und mehr der Assetklasse Pflege- und altersgerechte Immobilien.“ Kein Wunder, lag die Spitzenrendite für Pflegeheime 2017 doch immerhin bei fünf Prozent.

Auch Sandro Pawils, Vertriebsvorstand der WirtschaftsHaus AG, weiß Pflegeimmobilien zu schätzen. „Mit staatlich garan-

tierten Mieteinnahmen und Steuervorteilen öffnet sich hier für private Investoren ein interessantes Geldanlagemodell“, so Sandro Pawils. „Diese Anlage verbindet die Wertstabilität einer Immobilie mit der Zukunftssicherheit des deutschen Pflegemarktes.“ Die WirtschaftsHaus-Gruppe ist Vollanbieter im Segment der Pflegeimmobilien, hat nach eigenen Angaben über 50 Pflegeheime als Direktinvestment platziert. „Wir haben mehr als 3.800 Apartments im Bereich Pflegeimmobilien verkauft.“ Die hohe Sicherheit ergebe sich aus zwei Faktoren: Zum einen handele es sich um „im Grundbuch eingetragene Sachwerte, die vor dem Inflationsrisiko geschützt sind. Zum anderen sind die Investoren vor dem Vermietungsrisiko geschützt, weil es langfristige Verträge mit verlässlichen Betreibern gibt, die teilweise über 25 Jahre dauern.“

Ingolf Rosendahl

Zahlen und Fakten Pflege Mitteldeutschland

Der Hanauer Informationsdienstleister Marktdialog-Media hat ermittelt, dass im laufenden Jahr bundesweit 21.606 Plätze in der vollstationären Pflege neu gebaut und fertiggestellt werden, 1.706 davon in Sachsen, 486 in Thüringen und 428 in Sachsen-Anhalt (Stand 30.09.2017). Laut CBRE stehen in Sachsen aktuell 50.000 Plätze, verteilt auf 650 Einrichtungen zur Verfügung. Ein Viertel der 4,1 Millionen Einwohner im Freistaat ist älter als 65 Jahre, von denen wiederum sind 54 Prozent älter als 75 – ein Spitzenwert in Deutschland. Das Preisniveau bei den Pflegeplätzen sei noch moderat, die Auslastung liege bei 95 Prozent. Das gilt auch für die 25.000 Plätze in Thüringen, verteilt auf 350 Einrichtungen. Von den 2,1 Millionen Einwohnern des Freistaates sind 24,2 Prozent älter als 65, davon sind 52 Prozent älter als 75. Thüringen profitiert von den niedrigsten Pflegesätzen in ganz Deutschland. Diese liegen 15 bis 22 Prozent unter dem Durchschnitt. Durch kräftige Investitionen von 2003 bis 2013 verfügen die 450 Einrichtungen Sachsens-Anhalts heute über insgesamt 30.000 Plätze. Sie sind zu 94 Prozent ausgelastet. In dem Bundesland leben 2,2 Millionen Einwohner, 25 Prozent sind älter als 65 Jahre, davon sind 52,4 Prozent über 75.

Back in the City

Mangels guter Einzelhandelsflächen realisieren Unternehmen in Dresden neue Konzepte.

Neuer Trend in Dresdens Innenstadt: Immer mehr Unternehmen realisieren an der Elbe Citykonzepte. „Das DÄNISCHE BETTENLAGER zum Beispiel suchte früher ausschließlich die klassische Fachmarktlage nahe Bau- oder Lebensmittelmärkten. Inzwischen ist das Unternehmen auch in der Dresdner Innenstadt in der CENTRUM GALERIE vertreten“, sagt Falk Protze für sein Unternehmen Beate Protze Immobilien. „Verschiedene Modeanbieter verfolgen ebenfalls ein solches Citykonzept.“ Im Lebensmittelbereich ist unter anderem REWE mit den Konzepten „REWE-to go“ oder „REWE City“ vertreten. Typisch dafür ist, dass die Anbieter wieder auf kleine Flächen abzielen, um in zentrale Stadtteilagen zurückkehren zu können. Dort gibt es eben oft nur kleinere Flächen. Die Parkplatzsituation ist angespannt, Beispiel Schillerplatz. Man verzichtet lieber auf Verkaufsfläche, ist dafür aber in einer guten Lage präsent und damit nah am Kunden.

Leicht angespannt ist also die Lage auf dem Dresdner Markt für Ladengeschäfte: „Die Nachfrage ist weiterhin hoch“, sagt Falk Protze. „Aber gute Flächen gibt es im gesamten Stadtgebiet immer weniger.“ Falk Protze muss es wissen. Die Beate Protze Immobilien GmbH gehört inzwischen zu den bekanntesten Dresdner Immobilienbüros, da sie seit 1994 in und um Dresden erfolgreich am Immobilienmarkt tätig ist.

Gefragt sind Ladenlokale an Hauptstraßen

Doch was sind überhaupt geeignete Flächen? Zum einen muss der Zuschnitt stimmen. „Handtuchflächen, das heißt rechteckig und praktisch“, erklärt der Experte. „Das ist optimal und wird im Einzelhandel gesucht.“ Zum anderen sollten die Ladenlokale möglichst an Hauptstraßen gelegen sein sowie über ansprechende Schaufensterfronten verfügen. Und: Kunden fahren gern mit dem Auto vor, möchten entspannt parken.

In Dresdens Innenstadt hat sich die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen seit 2016 kaum verändert, langfristig ist sie eher zurückgegangen. Spitzenmieten werden nach wie vor am Neumarkt und in der

klassischen Shopping-Meile, der Prager Straße, erzielt. „Die Nachfrage nach Objekten dort ist seit fünf Jahren mehr oder weniger konstant“, sagt Falk Protze. „Das gilt ebenso für die dortigen Spitzenmieten.“ Zwischen 110 und 120 Euro pro Quadratmeter sind üblich.

Die entstehenden Neubauten nahe Postplatz und Neumarkt vergrößern aktuell sogar das Angebot an Gastronomie- und Einzelhandelsflächen in der Innenstadt. Mehrere Gebäudekomplexe mit fast 1.000 Wohnungen und diversen Geschäften wachsen dort in den Himmel. Die CG Gruppe, die REVITALIS REAL ESTATE AG, die FAY Projects GmbH und die CTR Gruppe sind die maßgeblichen Investoren. „Insofern unterscheidet sich die Lage in der Stadtmitte von der im gesamten Stadtgebiet“, so der Fachmann. „In der Innenstadt haben wir ein wachsendes Angebot. Das heißt aber nicht, dass die angebotenen Flächen jene Eigenschaften haben, die nachgefragt sind.“ Bisweilen stimmten die angebotenen Zuschnitte nicht, sind potenziellen Mietern zum Beispiel zu groß.

Kaum Angebote für größere Flächen

Schaut man auf die ganze Landeshauptstadt, fällt die steigende Nachfrage nach Flächen größer als 500 Quadratmeter ins Auge. „Es gibt aber kaum Angebote“, erläutert Falk Protze. „Interessenten sind vermehrt Großhändler oder Kaufleute mit Spezialsortimenten, also nicht der klassische Einzelhandel, Mode, Schuhe und dergleichen.“ Jene Händler haben sich auf diverse Produkte spezialisiert, möchten zum Beispiel ein Angelfachgeschäft eröffnen. „Wir haben einen Kunden, der sucht seit längerem vergeblich eine geeignete Immobilie für spezielle Fahrräder, die er im mittleren bis Hochpreissegment anbietet, was sehr beratungsintensiv ist.“

Starke Verknappung im Bürobereich

Der Trend zum Erdgeschoss ist nicht nur eine Frage der besseren Sichtbarkeit und des Kundenbetriebs, sondern auch Fol-



ge der anhaltend starken Verknappung im Bürobereich. „Wenn wir Flächen in die Vermietung bekommen, prüfen wir inzwischen, ob diese Flächen für Büromieter interessant sein könnten. Seit drei oder vier Jahren stellen wir zudem eine vermehrte Nachfrage von Dienstleistern und anderen Spezialisten auf Läden in B-Lagen fest“, sagt Falk Protze. Das betrifft etwa Adressen an Hauptausfallstraßen wie der Schandauer Straße, Königsbrücker oder der Leipziger Straße. So siedelten sich hier zum Beispiel Personalagenturen oder ein Architekturbüro im Erdgeschoss an. Krankenkassen suchen für ihre Beratungszentren ebenfalls verstärkt gut frequentierte Erdgeschosslagen.

Dabei ist es gar nicht so einfach, im Erdgeschoss eine klassische Bürostruktur mit Empfang und einzelnen Arbeitsbereichen zu etablieren. Das funktioniert in Altbauten noch ganz gut, aber in Neubauten aus den 1990er-Jahren klappt es nicht immer. Bisweilen scheitert das Projekt schon an zu wenigen Fenstern und damit fehlendem Tageslicht. Eine Umnutzung kostet Zeit und Geld, ist bei der Stadtverwaltung zu beantragen. „Der Umbau selbst muss ebenso bezahlt werden. Und dazu ist nicht jeder Eigentümer bereit.“

Prager Straße wandelt sich

Die bereits erwähnte Prager Straße wandelt sich tendenziell von der Einkaufs- hin zur Gastronomiezone. „Das Problem der Straße ist ihre Breite“, meint Falk Protze. „In einer klassischen Fußgängerzone können Kunden nach rechts und links schauen, bummeln und zwischen beiden Schaufensterreihen pendeln. In der Prager Straße gehen aber viele nur an einer Seite entlang. Das liegt an der Breite, an den Brunnen, Grün- und Ruhezone. Die Händler auf der Seite, auf welcher zuletzt das Restaurant Burgerlich eröffnet wurde, haben tendenziell ein

Linke Seite: In der Prager Straße 1 ist als neues Konzept REWE City ansässig. Foto: Kay Keller

Rechte Seite: Wandelt sich von der Einkaufs- hin zur Gastronomie: Dresdens Prager Straße. Foto: Beate Protze Immobilien

WEITERHIN SEHR VIEL DYNAMIK IM MARKT

Problem wegen der seit Jahren nachlassenden Kundenfrequenz. Daher sind Einzelhändler nur schwierig von dieser Seite der Prager Straße zu überzeugen. Für Gastronomen ist das dagegen nicht so entscheidend.“ Sie wollen vor allem viel Platz haben, um auf einem Freisitz servieren zu können.

Anhaltend starkes Transaktionsvolumen

Die aktuellen Dresdner Trends passen übrigens ins gesamtdeutsche Bild des Investmentmarktes für Einzelhandelsimmobilien.

„Der Markt hat das dritte starke Jahr in Folge abgeliefert – auch wenn das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückging“, so Sandra Ludwig, Head of Retail Investment JLL Germany. „Vor allem das letzte Quartal hat gezeigt, dass weiterhin sehr viel Dynamik im Markt vorhanden ist. Damit hat es einen Vorgeschmack auf 2018 gegeben. Hier erwarten wir ein ähnlich starkes Transaktionsvolumen wie im Vorjahr und sehen bereits jetzt erste größere Transaktionen am Horizont.“ Die Bilanz des Gesamtjahres 2017

beträgt laut JLL Germany 11,52 Milliarden Euro. Dieses Ergebnis liegt zwar neun Prozent unter dem Vorjahreswert von 12,6 Milliarden Euro. Aber der Fünf-Jahres-Schnitt wird damit um sechs Prozent überboten. Fachmärkte und Fachmarktzentren waren 2017 wieder die bevorzugten Objektklassen. Zusammen konnten sie ihren Anteil am Gesamtvolumen von 35 auf 37 Prozent steigern. Ein Comeback feierten zugleich Geschäftshäuser, die für rund 3,7 Milliarden Euro gehandelt wurden und damit einen Anteil von 29 Prozent erzielten.

Ingolf Rosendahl

Teil von innogy

envia^M

Laden Sie Ihre
Immobilien auf.



Ist Ihr Wohnquartier schon startklar für Elektromobilität? Mit intelligenten Ladelösungen von enviaM ist die Zukunft greifbar nah und das macht Ihre Immobilie ein Stück attraktiver. Von der Ladetechnik bis zur Stromlieferung – wir haben die optimale Lösung für Ihren Bedarf.

 immobilienwirtschaft@enviaM.de

 www.enviaM-shop.de/
Elektromobilität

Der Schwarm hebt ab

Der Crowdfunding-Markt bleibt in Bewegung: Immer neue Teilnehmer drängen auf den Markt der digitalen Immobilien-Investmentplattformen. Das Angebot an Beteiligungsmöglichkeiten ist größer geworden. Und auch die seit langem erwartete erste Pleite eines Crowdfunding-Projekts ist Wirklichkeit geworden – ohne dass der Markt dadurch zum Erliegen gekommen wäre.

Es klang alles so gut. Ein Neubau mit 52 Microapartments sollte im Berliner Stadtteil Tempelhof entstehen, realisiert von einem erfahrenen Projektentwickler. 274 Anleger stellten ihm über die Crowdfunding-Plattform ZINSLAND ein Nachrangdarlehen von insgesamt knapp 500.000 Euro zur Verfügung – doch Ende 2017 wurde der Albtraum eines jeden Crowdfunding-Anbieters Wirklichkeit: Der Bauträger des Projekts Luvebelle meldete Insolvenz an, und die Anleger müssen damit rechnen, ihr Geld nie wiederzusehen.

Viele Beobachter hatten eine solche Pleite schon lange erwartet und sich nur gefragt, welchen Anbieter es wohl als ersten treffen würde. Doch zum Erliegen gekommen ist der Markt durch die Pleite keineswegs, wie Julian Oertzen, Vorstand des Marktführers EXPORO AG, mit Blick auf sein Unternehmen erläutert (siehe Interview). Vielmehr versuchen sich immer wieder neue Akteure ein Stück vom Kuchen der digitalen Immobilien-Investments abzuschneiden. So erklärte zum Beispiel Andreas Muschter, CEO der Fondsgesellschaft Commerz Real, gegenüber der „Immobilien Zeitung“, seine Gesellschaft überlege sich, in den Direktvertrieb via Crowdfunding einzusteigen.

Nachrangdarlehen: Hohe Rendite, hohes Risiko

Bereits umgesetzt hat diesen Plan ein anderes namhaftes und traditionsreiches Immobilienunternehmen: Vor wenigen



Marc Laubenheimer,
Geschäftsführer von Engel & Völkers Capital
Foto: Engel & Völkers Capital

Monaten gründete Engel & Völkers zusammen mit der Mittelstands-Kreditplattform Kapilendo die Engel & Völkers Capital AG. Wie die meisten anderen Plattformen bietet auch sie Anlegern die Möglichkeit, mit Summen zwischen 100 und 10.000 Euro pro Projekt in ein Nachrangdarlehen zu investieren und damit Projektentwicklern Mezzanine-Kapital zur Verfügung zu stellen. Dieses wird von Banken als Eigenkapital betrachtet und hat für Anleger den Charme, ihnen eine vergleichsweise hohe Rendite zu beschere – im Fall des ersten von Engel & Völkers Capital finanzierten Projekts (eines exklusiven Mehrfamilienhauses in Hamburg) 6,5 Prozent jährlich. Im Gegenzug sind Nachrangdarlehen allerdings mit einem hohen Risiko verbunden, da Anleger im Fall einer Insolvenz eben nachrangig bedient werden. „Diese renditesteigernde Anlageform sollte nur einen Teil eines insgesamt diversifizier-

ten Portfolios bilden“, sagt deshalb Marc Laubenheimer, Geschäftsführer von Engel & Völkers Capital. Seine Gesellschaft weist insofern eine Besonderheit auf, als sie und ihre institutionellen Partner sich an jedem Projekt selber mit mindestens zehn Prozent beteiligen. Deshalb sei die Plattform auch „nicht bereit, Kompromisse zugunsten von Wachstum zu machen“, betont Marc Laubenheimer.

Tatsächlich sind bisher erst zwei Projekte über die neue Plattform finanziert worden. Ohnehin fällt auf, dass die meisten Plattformen nur wenige Projekte präsentieren. Während Marktführer EXPORO seinen Anlegern im Jahr 2017 nicht weniger als 64 Immobilienprojekte anbot, hatte beispielsweise Zinsbaustein Mitte März lediglich ein einziges Projekt auf der Plattform. Bei ZINSLAND konnten Anleger zu diesem Zeitpunkt ihr Geld in drei Projekte investieren. Auch das Einsammeln des Geldes geht nicht immer schnell: Die 2016 gestartete Plattform ReaCapital brauchte eineinhalb Monate, um den Finanzierungsstand für den Ausbau eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt am Main wenigstens von 44 auf 86 Prozent anzuheben.

MEZZANY: Zurück im Geschäft

Sehr viel schneller ging es bei einem Mehrfamilienhaus in der Ludwig-Erhard-Straße im Leipziger Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld, an dem sich Anleger über die

Plattform MEZZANY beteiligen konnten: Innerhalb von nur 71 Stunden waren 400.000 Euro eingesammelt, nach weiteren vier Tagen zusätzliche 500.000 Euro. Bei diesem Projekt, das vom Immobilienunternehmen Arbireo Capital umgesetzt wird, erhalten Anleger eine jährliche Verzinsung von 5,5 Prozent plus einen Bonus von einem Prozent für die schnelle Zeichnung.

Interessant ist dieses Beispiel, weil MEZZANY längere Zeit vom Markt verschwunden schien. Dabei hatte das in Dresden ansässige Unternehmen 2015 zu den Vorreitern des zu diesem Zeitpunkt noch jungen Crowdfunding gehört. Damals sammelte es knapp 2,5 Millionen Euro ein, die in den Umbau einer ehemaligen Glockengießerei in Berlin-Neukölln in einen Wohnkomplex flossen. Dabei investierten die Anleger – anders als bei den meisten anderen Plattformen – nicht in ein Nachrangdarlehen, sondern in eine Anleihe. Dies ist für die Anbieter wesentlich aufwendiger, da für eine Anleihe andere gesetzliche Vorschriften gelten und ein Prospekt erstellt werden muss.

Beim Leipziger Projekt hingegen arbeitete MEZZANY jetzt doch mit einem Nach-



Johannes Ranscht,
Geschäftsführer MEZZANY
Foto: MEZZANY

rangdarlehen. „Nicht jeder unserer Investoren besitzt ein Depot für Wertpapiere oder möchte gleich den Mindestbetrag von 1.000 Euro aufbringen“, begründet dies MEZZANY-Geschäftsführer Johannes Ranscht. „Entsprechend haben wir die Wünsche umgesetzt und unser Angebot erweitert.“ Nach seinen Worten sollen über MEZZANY aber auch künftig Projekte mit Anleihen finanziert werden. Trotz des Erfolgs beim Mehrfamilienhaus in der Ludwig-Erhard-Straße standen weitere Vorhaben bei Redaktions-

schluss noch nicht fest. Allerdings gibt es Johannes Ranscht zufolge zahlreiche Bewerbungen von Bauträgern.

Palette verbreitert sich

Grundsätzlich fällt auf, dass sich die Palette der Anlagemöglichkeiten im Crowdfunding verbreitert hat. Marktführer EXPORO hat zu Beginn dieses Jahres eine Kreditwesengesetz-Lizenz erhalten und kann damit Immobilien nun auch in Form von Wertpapieren vermitteln. Einher ging dieser Schritt mit einer bemerkenswerten Personalie: Zum Geschäftsführer der neuen Gesellschaft EXPORO Investment GmbH machte das Unternehmen Dr. Knut Riesmeier, der über langjährige Führungserfahrung bei der MEAG Munich Ergo Asset Management GmbH verfügt, also aus der „alten“ Immo-



Michael Stephan,
Geschäftsführer iFunded
Foto: iFunded

bilienwelt stammt. Zudem hat EXPORO im Februar eine Partnerschaft mit der Consorsbank bekannt gegeben.

Die Berliner Plattform iFunded wiederum setzt sowohl auf Nachrangdarlehen als auch auf Anleihen. Ein Nachrangdarlehen war es beim Neubau eines kleinen Mehrfamilienhauses in der Rochlitzstraße 55 in Leipzig-Schleußig. Gerade vertreibt iFunded aber auch eine mit einem Zins von sechs Prozent ausgestattete Unternehmensanleihe, mit der nicht ein konkretes Immobilienprojekt finanziert, sondern der Wachstumskurs des auf das Einzelhandelssegment spezialisierten Investors FCR Immobilien AG (vgl. Artikel ab Seite 44) unterstützt wird.

Und wie geht es weiter mit dem Crowdfunding? EXPORO-Vorstand Julian Oertzen hat da eine klare Erwartung: Er verweist auf die Monopoltendenzen, wie sie in der Plattform-Ökonomie immer zu beobachten sind, und rechnet damit, dass sich auf Dauer höchstens zwei große Anbieter am deutschen Crowdfunding-Markt werden behaupten können. *Christian Hunziker*

PALETTE
DER
MÖGLICHKEITEN
GRÖßER

Bei diesem Haus in Leipzig-Schleußig setzte iFunded auf Nachrangdarlehen und Anleihen.
Quelle: iFunded



Geschäftsmodell der Zukunft

Julian Oertzen, Vorstand der Hamburger EXPORO AG, über Trends im Immobilien-Crowdinvesting

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): 2017 kam es bei Ihrem Wettbewerber ZINSLAND erstmals zur Insolvenz eines Bauträgers. Hat sich das bei EXPORO negativ auf das Interesse der Anleger ausgewirkt?

Julian Oertzen (JO): Nein, wir haben keine Auswirkungen dieser Insolvenz festgestellt. Meiner Ansicht nach entscheiden die Anleger ganz gezielt, über welche Plattform sie investieren. Und sie sind sich bewusst, dass ihre Beteiligung einen unternehmerischen Charakter hat und es im Extremfall auch zu einem Verlust kommen kann. Daher raten wir unseren Kunden, ihre Investments zu streuen und in verschiedene Projekte auf unserer Plattform zu investieren.

IA: EXPORO bietet seit diesem Jahr ein neues Produkt an: Anleger können sich über eine Anleihe an Immobilien beteiligen, die im Eigentum einer Gesellschaft von EXPORO sind. Was sind die Vorteile dieses Modells?

JO: Anders als bei der Mezzanine-Finanzierung investiert bei diesem Modell der Anleger fast wie ein Eigentümer. Damit vereinbart das Modell die Vorteile eines eigenen Immobilienkaufs als Kapitalanlage mit den Vorteilen eines strukturierten Produkts. Der Anleger muss sich nicht um die Verwaltung der Immobilie kümmern, hat aber gleichzeitig einen detaillierten Einblick in Zahlungsströme, Vermietungen und so weiter. Und in naher Zukunft wird er die Anleihen im Zweitmarkt auf unserer Plattform handeln können.

IA: Das Modell erinnert an den klassischen Immobilienfonds. Kommt es zu einer Annäherung zwischen alter und neuer Finanzierungswelt?

JO: Fast alle großen Emissionshäuser befassen sich momentan mit der Frage, wie ihr Geschäftsmodell in Zukunft aussehen wird. Ich bin überzeugt, dass es die klassische Offline-Vertriebsstruktur schon in ein paar Jahren nicht mehr geben wird. Denn die Anleger werden digital und direkt in diejenigen Produkte investieren, die sie für gut erachten. Vor diesem Hintergrund können Partnerschaften zwischen etablierten und jungen Anbietern durchaus Sinn ergeben.



Foto: EXPORO

IA: Eine weitere Neuerung bei EXPORO ist ein gemeinsam mit der Terragroup entwickeltes Angebot, wonach Bürger sich an kommunalen Immobilienprojekten beteiligen können. Wie kam es dazu?

JO: Ausgangspunkt war ein Sanierungsprojekt der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WGS Schwerin, das bewusst nur in Schwerin beworben wurde. In nur zwei Tagen kamen 850.000 Euro (zu 98 Prozent von Schweriner Bürgern) zusammen. Das brachte uns auf die Idee, diese Möglichkeit auch anderen Kommunen und kommunalen Gesellschaften anzubieten. Ich finde das eine

sehr schöne Ergänzung zu unseren anderen Angeboten. Denn dieses Konzept eröffnet den Bürgern die Möglichkeit, sich selbstbestimmt an einem Projekt in ihrer Nähe zu beteiligen, die Stadtentwicklung vor Ort aktiv zu unterstützen und dabei auch noch eine Rendite zu erwirtschaften.

IA: Was bringt die Zukunft im Bereich des Immobilien-Crowdinvestings?

JO: 2018 wird ein spannendes Jahr. Möglicherweise werden größere Player wie Emissionshäuser und Banken in den Markt eintreten. *Interview: Christian Hunziker*

„Bauen in Deutschland ist Champions League“

Die DKW Gruppe setzt auf Berlin und Leipzig. Geschäftsführer Patrick Herzog-Smethurst spricht über die Vor- und Nachteile dieser Städte, über veraltete Bebauungspläne, eingefahrene Abläufe und besonderen Charme.

Die Aufteilung zwischen Einkauf und Projektmanagement als die wichtigsten Parts der DKW Gruppe sind schnell erzählt. Während das erste Team sich sehr stark auf Leipzig fokussiert, kümmert sich das zweite Team um die Projekte in Berlin.

Der Plan: Aufbau eines Portfolios von etwa 120 Millionen Euro in der Hauptstadt. „Momentan liegen wir bei einem Volumen von 112 Millionen in Berlin“, sagt Patrick Herzog-Smethurst, Geschäftsführer der DKW Gruppe. Es sei kein Geheimnis, dass der Markt sehr schwierig ist. „Wir müssen verschiedene Exitstrategien im Blick behalten bei der Zusammenstellung des Portfolios.“ Dazu gehören Objekte, die Aufteilungsmöglichkeiten bieten und für Bestandshalter wirtschaftlich tragbar sind.

Die Berliner DKW Gruppe agiert seit 2011, erwirbt Wohnbestandsobjekte und hebt Immobilienwerte durch Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen wie Baulü-



Patrick Herzog-Smethurst
Foto: DKW

ckenschließungen, Dachgeschossausbauten oder auch Aufstockungen. „Wir sind ein klassischer Aufteiler. Wir fühlen uns zuhause mit dem einzelnen Kunden und seiner Wohnung“, so Patrick Herzog-Smethurst. In einem Zeitungsartikel war über die DKW-Ankäufe folgender Satz zu lesen: „Und doch versprühen diese Bauten einen besonderen Charme, nämlich den der unterbewerteten Assetklasse.“ Patrick Herzog-Smethurst

lächelt: „Wir kaufen sehr konservativ ein.“ Meist handelt es sich um Altbauten, bei denen die Sanierung nicht mehr als 20 Jahre zurückliegt. Mit gut entwickelten Mieterstrukturen und in Lagen, die gegebenenfalls irgendwann mal aufteilungsinteressant sein könnten.

„In Leipzig werden wir immer weiter nach draußen gedrückt“, so der Immobilienexperte. Dazu zählt er beispielsweise die Stadtteile Wahren oder Leutzsch. Interessanter sind für ihn innenstadtnahe Gebiete wie Stötteritz oder Reudnitz. „Wir liegen beim Portfolio in Leipzig bei knapp 25 Millionen und würden gern deutlich mehr machen.“ 40 Millionen sind das avisierte Ziel. Über Leipzig äußert sich Patrick Herzog-Smethurst, der in der Messestadt Erfahrungen hinsichtlich der Denkmalsanierung in den frühen 2000er-Jahren sammelte,

In der Leipziger Lipsiusstraße gehört dieses Haus zum DKW-Portfolio.





In Berlin sanierte das Unternehmen in der Detmolder Straße, baute zudem ein Dachgeschoss oben drauf.
Fotos: DKW-Gruppe

lobend: vor allem für die Jugendlichkeit und das Potenzial. Außerdem sei sie der perfekte Standort, um „Made in Germany“ ein Gesicht zu geben. Aber: „Man darf die Frage stellen, warum sich große Firmen ansiedeln. Das hängt natürlich auch mit geringeren Lebenshaltungskosten und Lohngefügen zusammen.“ Mieten zwischen zwölf und 15 Euro hält Patrick Herzog-Smethurst als Normalität für nicht umsetzbar. „Wir haben mitten in der Innenstadt ein Projekt für zehn Euro den Quadratmeter angeboten und uns gewundert, warum niemand mieten wollte. Das war unserem Berliner Blick geschuldet.“ Selbst die nun veranschlagten acht Euro für topsanierten Bestand sind nicht in Rekordzeit vermietet. Der Einfluss ausländischer Investoren sei gering, Leipzig gelte aber als sicherer Investitionsstandort. „Das Miet- und Kaufpreisniveau von Wohnungen wird steigen, aber nicht so wie in Berlin.“ Dennoch: Leipzig muss auch aufholen. „Die größte Schwäche, die ich sehe, ist die nicht wirklich vorhandene Infrastruktur. Für eine wachsende Stadt wird das schnell zum Thema.“ Und: Die Messestadt sei ohne Zweifel cool, ein wenig mehr an echtem Großstadtflair aber nicht hinderlich.

Die Hauptstadt ist dagegen „meine Stadt, auch wenn ich Zugezogener bin“, so Patrick Herzog-Smethurst. Er habe Lust sich an der Verbesserung des städtebaulichen Bildes zu beteiligen. Als Unternehmer geht er sehr gern auch Risiken ein. „Schön wäre es, wenn wir mehr Unterstützung aus der Verwaltung und Politik hätten, uns weniger Steine in den Weg gelegt würden.“ Auf seiner Wunschliste ganz oben: verschlankte Prozesse. „Das beginnt schon bei vollkommen veralteten Nachkriegsbauplänen.“ Mit denen arbeitet es sich nun einmal schwer. Wie auch bei anderen Projektentwicklern hört man heraus: In den Ämtern läuft nicht alles perfekt, es fehle motiviertes Fachpersonal. Und: „Sehr oft leider auch der persönliche Bezug.“ Patrick Herzog-Smethurst ergänzt mit ei-

nem Lächeln: „Wir müssten tatsächlich jeden Tag eine Kerze anzünden, dass ein bestimmter Mitarbeiter nicht krank wird, weil, wenn er lange ausfällt, gar nichts passiert.“

Außerdem wünscht er sich mehr Möglichkeiten für offene Gespräche: Was geht nicht aus welchen Gründen, und welche Alternativen gibt es dazu. „Wir haben sehr viele Projekte in Charlottenburg-Wilmersdorf. Da kann es passieren, dass innerhalb eines Genehmigungsprozesses zwei oder drei unterschiedliche Ansprechpartner verantwortlich sind. Durch verschiedene Altersstrukturen und Verantwortungskompetenzen schiebt sich der Prozess noch weiter nach hinten.“ Der Unternehmer bemängelt fehlenden Pragmatismus.

Die DKW Gruppe beschäftigt sich sehr oft mit Baugenehmigungen für rückwärtige Grundstücke. „Das ist in Leipzig wiederum sehr viel dankbarer als in Berlin.“ Dort gehe es schnell, man sei froh, dass etwas passiere. „Ich habe einen hohen ästhetischen Anspruch an Immobilien. In Leipzig ist man offen für eine etwas andere Fassaden- und Raumgestaltung.“ Natürlich kämpft auch das Unternehmen mit den steigenden Preisen, die Patrick Herzog-Smethurst nicht auf die Profitgier einzelner Investoren zurückführt. Zum einen greifen verstärkt ausländische Investoren in Berlin zu, was ebenfalls ein Markttreiber ist. Zum anderen sind die Baukosten sowie die Baunebenkosten erheblich gestiegen. „Als ich 2007 anfang, konnten wir in Leipzig noch für 1.300 bis 1.400 Euro brutto gut ein Denkmal sanieren, dafür gibt es heute gerade den Rohbau mit Baunebenkosten. Ich glaube, dass nur 20 Prozent der Preise durch den Markt steigen, der Rest durch harte und weiche Kosten.“

Patrick Herzog-Smethurst appelliert außerdem an die Wahrung der Verhältnisse. „Der Anteil an sozialem Wohnungsbau innerhalb von Projekten schreckt uns nicht ab. Aber es muss im Verhältnis sein. In dem Moment, in dem die Kalkulation des jewei-

ligen Bauträgers komplett kippt, er keine Benefits mehr hat und seine Kalkulation nicht halten kann, dann ist es schwierig.“

Bauen in Deutschland sei Champions League. „Deutsche Unternehmen können in jeder großen Stadt der Welt Wolkenkratzer in Höchstgeschwindigkeit hinstellen, aber in der eigenen Hauptstadt halten wir uns mit Abstandsflächen auf, mit allerlei Genehmigungen.“ Ins Umland gehen wie andere Bauträger will er trotzdem nicht. „Es gibt genug Flächen und Bauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren.“ Und damit genügend Potenzial für die DKW Gruppe.

Ivette Wagner

Aktuelles Projekt in Berlin

BE WEST umfasst insgesamt 33 Eigentumswohnungen in der Berliner Uhlandstraße. In einem Neubau (Gartenhaus) entstehen elf teilweise barrierefreie Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen um einen natürlich gestalteten Innenhof.

Die Eigentumswohnungen in ruhiger Hinterhoflage verfügen über 70 bis 125 Quadratmeter Fläche. Die zwei entstehenden Erdgeschosswohnungen erhalten je einen eigenen Garten. Das oberste Geschoss wird eine Penthouse-Wohnung beherbergen. Die Tiefgarage bietet den Bewohnern neun Pkw-Stellplätze. Die Preise der Neubau-Eigentumswohnungen beginnen ab 389.000 Euro. Die ersten Schlüsselübergaben an die neuen Bewohner sind für das Ende des zweiten Quartals 2019 geplant.

Hinzu kommen 21 Eigentumswohnungen des in Revitalisierung befindlichen Objekts in unmittelbarer Nachbarschaft, sie verfügen über Wohnflächen von rund 40 bis 107 Quadratmetern. Die Preise beginnen bei 155.000 Euro. Hinzu kommen zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie eine Gewerbeeinheit im ersten Obergeschoss. Das Mehrfamilienhaus hat insgesamt rund 1.540 Quadratmeter Gesamtfläche. Die Investitionssumme beläuft sich auf etwa 11,5 Millionen Euro.

Die COCKPIT STUDIE – ein 360°-Blick auf Ihre Sozialimmobilie

Unternehmen aus der Sozialwirtschaft stehen aktuell vor der Herausforderung, ihren Immobilienbestand zu erneuern, um den gestiegenen Bedürfnissen der Nutzer und neuen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Die COCKPIT STUDIE richtet sich an Träger und Investoren in der Alten-, Eingliederungs- sowie Jugendhilfe und im Gesundheitswesen. Sie begegnet den vielfältigen Herausforderungen, indem sie den Fokus auf die vier wesentlichen Blickwinkel für die richtige Investitionsentscheidung legt und Lösungswege für eine erfolgreiche Entwicklung Ihrer Sozialimmobilie aufzeigt.

Im Rahmen der Zustandserhebung erfolgt eine umfassende Standortanalyse, die Aufschluss über die baurechtlichen und nutzungsbezogenen Rahmenbedingungen gibt. Ergänzt wird diese um eine Marktanalyse, in der die Wettbewerbssituation dargestellt und mit Bedarfsberechnungsmodellen überprüft wird. Letzteres ermöglicht unter anderem die Abbildung des standortbezogenen Bedarfs in einem definierten Einzugsgebiet auf Basis valider Daten. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wird ein Konzept entwickelt und im Austausch mit dem Auftraggeber feinjustiert. Anbieter der COCKPIT STUDIE ist die BFS Service GmbH,

ein Tochterunternehmen der Bank für Sozialwirtschaft mit langjähriger Expertise in der Beratung, Bewertung und als Finanzdienstleister in der Sozialwirtschaft. Anschließend



wird das Nutzungskonzept, unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Merkmale, in ein digitales Massenmodell übertragen. Dieses bildet die Grundlage für das zukünftige Raumprogramm und für die

Kostenschätzung. Beides erfolgt in Kooperation mit Drees & Sommer SE, einem führenden Projektsteuerungsunternehmen in Deutschland.

Ziel der COCKPIT STUDIE ist es, relative Kostensicherheit zu erlangen, um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu diesem frühen Zeitpunkt möglichst genau zu ermitteln und die Machbarkeit des Projektes zu eruieren. Zusammen mit der Bank für Sozialwirtschaft AG und dem Auftraggeber wird abschließend die Finanzierbarkeit in einer GuV- und Liquiditätsberechnung dargestellt.

Die Partnerschaft zwischen der BFS Service GmbH, Drees & Sommer SE und der Bank für Sozialwirtschaft AG ermöglicht eine einzigartige Fachexpertise aus einer Hand in nur drei Monaten Bearbeitungszeit. Die detaillierte Grundlagenermittlung spart Folgekosten, sowohl im Rahmen der Planung als auch bei der Projektsteuerung und bietet Kompetenzträgern eine fundierte Entscheidungsgrundlage sowie dem Architekten Leitplanken für die weitere Planung.



**Bank
für Sozialwirtschaft**

Thomas Nitzschner

Leiter der Geschäftsstelle Dresden
Tel. 0351 89939-587
t.nitzschner@sozialbank.de



Stephan Sperling

Direktor Sachsen
Tel. 0341 98286-541
s.sperling@sozialbank.de



Reik Neumann

Direktor Sachsen-Anhalt und Thüringen
Tel. 0391 59416-533
r.neumann@sozialbank.de



Eicke-Matthias Rost

Leiter der Geschäftsstelle Erfurt
Tel. 0361 555 17-570
e.rost@sozialbank.de



Vertrauen Sie unserer Expertise.

Zum Beispiel bei Bauvorhaben, Bewertung von Pflegeimmobilien, Investitionen, Factoring oder Leasing. Wir bieten Ihnen das gesamte Leistungsspektrum einer Universalbank, kombiniert mit jahrzehntelanger Erfahrung im Gesundheits- und Sozialwesen. Für Finanzplanung mit Umsicht.

Sprechen Sie mit uns. Wir haben die Lösung.

bfs@sozialbank.de | www.sozialbank.de | investition@sozialbank.de

Die Bank für Wesentliches

www.gh-dd.de



Kulturdenkmal in Chemnitz

Denkmal - AfA zwischen TU und Theaterplatz

Das Grundstück befindet sich mitten im Zentrum der Stadt Chemnitz und ist mit einem repräsentativen Kontorhaus zur Straße und hofseitig mit einem verklinkerten Fabrikgebäude bebaut. Das Gebäudeensemble beherbergte ursprünglich eine Handschuhfabrik und wurde 1906 errichtet.

Das Kontorhaus mit Blick auf den Theaterplatz, die Museen und das Opernhaus zeigt bauzeitliche Elemente des Jugendstils. Die Gebäude grenzen unmittelbar an den Zentralcampus der Technischen Universität, die mit ihren ca. 12.000 Studenten überregionale Bedeutung hat.

In Sichtweite des Objektes entsteht derzeit in der ehemaligen

Aktienspinnerei die neue Universitätsbibliothek, die im Sommer 2019 eröffnet wird. Das Museum Gunzenhauser und das kürzlich eröffnete Sächsische Museum für Archäologie (SMAC) im ehemaligen Kaufhaus Stocken sind nur Beispiele des Kunst- und Kulturlebens, das in Chemnitz stattfindet.



Durch die starke Kompetenz im Maschinenbau sowie Forschung und Unternehmensgründungen in neuen Technologien wuchs die Stadt in den vergangenen

Jahren stetig. Viele sanierte historische Gebäude und z.B. das kürzlich eröffnete Neue Technische Rathaus zeugen von dieser robusten Entwicklung.

Das erfahrene Dresdner Büro TONN ARCHITEKTEN wird das Projekt in Entwurf und Ausführung betreuen. Im CONTOR werden 9 Einheiten zwischen 125 und 168 m² und in der FABRIK 8 Einheiten zwischen 120 und 145 m² entstehen. (www.chemnitz-sdn58.de)

Beide Gebäude sind leerstehend, in einem guten Zustand und stehen auf der Denkmalliste.

Das garantiert Abschreibungsmöglichkeiten nach denkmalgerechter Sanierung gem. §§ 7h/7i EStG für Kapitalanleger sowie gem. § 10 f EStG für Eigennutzer.



gh verwaltungs GmbH
Hüblerstraße 23 - 01309 Dresden
Telefon: +49 351 - 88947748 Fax: +49 351 - 3106683
E-Mail: info@gh-dd.de

TONN ARCHITEKTEN

Weissbachstr. 6 - 01069 Dresden
Telefon: +49 351 - 44729900 Fax: +49 351 - 44729906
E-Mail: info@tonn-architekten.de



Bildquelle: Sammlung M. Lienert der TU Dresden



Dresden – Weißer Hirsch

Wirtschaftsgebäude des Lahmann Sanatoriums

Das Lahmann-Sanatorium war zwischen 1890 und 1936 eine europaweit bekannte Kuranlage und Heilstätte mit illustren Gästen aus Kultur, Politik und Gesellschaft.



Beim denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäude handelt es sich um einen 1913/14 errichteten Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken, für dessen Planung und Ausführung das bekannte Dresdner Architektur-

büro Schilling & Graebner verantwortlich zeichnete. Gestaltet ist die wuchtige Bau-masse des ehemaligen Heiz- und Versorgungsgebäudes im Stile der Reformarchitektur, die wir gemeinsam mit der RICHERT GROUP sanieren und um einen Neubau ergänzen werden. Die Planung und Ausführung des Neubaus und des denkmalgeschützten Bestandes übernimmt HILDEBRANDT ARCHITEKTEN.

Geplant sind 23 Wohneinheiten zwischen 72 und 165 m² sowie drei Gewerbeeinheiten von 95 bis 182 m². Schon heute ist das Lahmann-Areal über die Stadtgrenzen von Dresden hinaus bekannt. Das über 36.000 Quadratmeter

große Gelände wurde in den letzten fünf Jahren aufwendig wiederbelebt und erhielt 2017 für die gelungene Mischung aus sanierten Denkmälern und Neubauten den Fiabci Prix d'Excellence Germany in Silber für Wohnbauten.



www.gh-dd.de



Nossen – Fabrik "Minerva"

Urbanes Wohnen in der Puppenfabrik

Als aufstrebende Kleinstadt mit Anbindung an die Landeshauptstadt Dresden, Chemnitz und Leipzig ist Nossen eine Alternative zu den großen Zentren. Der Standort ist interessant für gewerbliche Ansiedlungen und die Logistikbranche. Diese und der Ausbau des Bundessortenamtes (BSA) sowie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit über 300 Beschäftigten schaffen die Voraussetzung für Wachstum und für den Bedarf an modernem Wohnraum. Die in den letz-



ten Jahren geschaffenen Baugebiete der Stadt sind nahezu erschöpft und bieten kaum noch Reserven zum Zuzug. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Gelände der alten Puppenfabrik „Minerva“ revitalisiert und zu einem Wohnstandort entwickelt. Die direkte fußläufige Lage zum Schloss und Stadtzentrum erschließt alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zentral wird ein Pflegeheim mit angegliederem betreuten Wohnen erstellt. In den beiden historischen, unter Denkmalschutz stehenden Baukörpern und den sechs weiteren Neubauten können noch einmal bis zu 65 Wohnungen als Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen.

(www.minerva-nossen.de)
Die Sanierung der alten Fabrikgebäude mit den historischen Tragwerken und Kappendecken wird in der Tragwerkplanung vom INGENIEURBÜRO JESCHKE übernommen. Die Projektsteuerung des gesamten Areals übernimmt das INGENIEURBÜRO GEISSLER.

Die gh Verwaltungs GmbH wurde 2012 durch Gunter Hildebrandt und Georg Hartmann gegründet, um Immobilienprojekte zu entwickeln und zu realisieren.





Yenidze, Dresden



Victoriahöfe, Berlin



Deichtor Bürohaus, Hamburg

PROFESSIONELLES GEBÄUDEAUFMASS ERZIELT MEHRWERT

Quadratmeter ist nicht gleich Quadratmeter: Wer eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, sollte die Flächenangaben prüfen, denn je nach Berechnungsmethode kann die Wohnfläche ganz unterschiedlich ausfallen. Als überregionales Dienstleistungsunternehmen im Bereich Aufmaß von Gebäuden und Bauten sowie der Anfertigung von Bestandsplänen sind wir seit dem Jahre 2010 auf dem Immobilienmarkt eine feste Größe. Unser Leistungsspektrum umfasst die Gebäudebestandsaufnahme bis hin zur kompletten Erstellung von Aufmaßen für Wohnungs-, Gewerbe- und Industriebau.

FLÄCHENBERECHNUNG BZW. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Beim Thema Wohnflächenberechnung tauchen immer wieder Unklarheiten auf. Abhängig von der Berechnungsmethode werden etwa bestimmte Flächen, beispielsweise unter Dach-

schrägen, nur anteilig oder auch garnicht zur Wohnfläche gezählt. Die genaue Flächenermittlung nach den Standards WoFlV, DIN 277 und gif ist Bestandteil eines notariellen Kaufvertrages und kann als Anlage zu einem Mietvertrag für Transparenz sorgen. Wir erstellen genormte Grundrisse inklusive Flächenlisten. Das sorgt für Käufer und Verkäufer oder Mieter und Vermieter für hohe Rechtssicherheit und minimiert Kaufpreisminderungen.

Haben wir Sie neugierig gemacht?
Dann freuen wir uns auf Sie!



Geschäftsführer Benjamin Philipp

- _ **GEBÄUDEVERMESSUNG** von Neu- und Altbauten
- _ **FLÄCHENBERECHNUNG** nach DIN 277, WoFlV und gif
- _ **GRUNDRISSE** für Vermietungs- und Verkaufsobjekte

elbcontor GmbH · Wallgässchen 4 · 01097 Dresden
Telefon: +49 351 65 61 52 82 · Fax: +49 351 65 61 52 83
info@elbcontor-grundrisse.com

IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

Die israelische Geschenkbonboniere

Kennen Sie die Geschichte der israelischen Geschenkbonboniere? Die ist von Ephraim Kishon. Und das war ja ein scharfer Beobachter der Zustände. Die Geschichte geht nach meiner Erinnerung in etwa so: Das Ehepaar Kishon ist bei einem befreundeten Ehepaar eingeladen. Zu diesem Zweck kauft „die beste Ehefrau von allen“ (so nennt Kishon seine Frau!) eine Bonboniere als Mitbringsel. Diese wird übergeben, alle freuen sich, es ist ein schöner Abend. Jahre später laden die Kishons ein paar Ehepaare ein. Als Geschenk bringt eines der Ehepaare (nicht das aus der ersten Einladung) eine Bonboniere mit. Oh Wunder, bei näherer Betrachtung handelt es sich um die Gleiche, die die „beste Ehefrau von allen“ vor Jahren zu diesem Zweck gekauft hatte. Diese Bonboniere erfüllte seitdem offensichtlich bei vielen Einladungen ihren Zweck: als Mitbringsel zu dienen. Keiner hat sie je geöffnet. So wurde sie über Jahre im Land herumgereicht, bis sie wieder am Ausgangspunkt zurück war. Das ist die israelische Geschenkbonboniere.

Manchmal kommt es mir auf dem Immobilienmarkt so vor, als seien hier derartige Bonbonieren unterwegs, insbesondere im Wohnungsmarkt. Da kauft Fonds A von Fonds B das Portfolio 1 und gibt es nach überraschend kurzer Zeit – mit einer wunderbaren Wertsteigerung versehen – an die Versicherung C weiter, die es wiederum nach überraschend kurzer Zeit an die Immobilien-AG D verkauft. Und so weiter und so weiter, bis das Portfolio in kaum veränderter Form nach mehreren Jahren wieder bei Fonds A landet. Dort arbeiten natürlich mittlerweile ganz andere Menschen, für die ist das Portfolio neu. Oder vielleicht auch nicht. Weil die Menschen, die jetzt für Fonds A arbeiten, vorher bei der Versicherung B oder der Immobilien-AG D gearbeitet haben und sie deshalb die jeweils von ihnen betreuten Objekte mit zum nächsten Arbeitgeber nehmen. Schließlich muss man ja Akquisitionserfolge vorweisen. Das geht am besten, wenn man die Verhältnisse schon kennt.

Fast jede Transaktion ist mit einem höheren Preis verbunden. Diese Preissteige-

rungskette wird nur dann unterbrochen, wenn zwischendurch mal einer in eine finanzielle Schieflage gerät und die Banken auf einen Notverkauf drängen. Das ist die Stunde der schnell entschlossenen und schnell entscheidungsfähigen Immobilienhändler, die dafür sorgen, dass das Spiel wieder von vorne beginnen kann. Auf diese Weise ändern sich nicht die Immobilien, häufig auch nicht die Menschen, die damit zu tun haben, sondern nur die Kalkulationstabellen. Meistens Excel.

Jeder der Käufer auf dieser Immobilienrundreise muss natürlich versuchen, die Einnahmen zu steigern. Das bedeutet in den allermeisten Fällen Mietsteigerungen bei geringerer Instandhaltung. Wir sind jetzt schon an einem Punkt, bei der der sprichwörtliche Normalverdiener sich das Wohnen in den deutschen Großstädten kaum noch leisten kann.

Eine Entspannung dieser Verhältnisse ist nur in weiter Ferne in Sicht – eher hinter dem Horizont versteckt. Zwar sind derzeit wirklich viele Projektentwicklungen unterwegs; ob die aber alle noch kommen, wenn das Zinsniveau nur ein wenig steigt, ist fraglich. Und wenn sie kommen, sind die nächsten Schieflagen programmiert. Denn – auch das ist kein Geheimnis – liegen die für

Neubauten erforderlichen Mieten im für den Normalverdiener unverträglichen Rahmen. Und diejenigen, die mittlerweile gut verdienen, aber noch in günstigen Wohnungen leben, werden nicht in der erforderlichen Anzahl umziehen. Abgesehen davon, dass die dann freierwerdenden, bisher günstigen Wohnungen deutlich teurer werden. Mietpreisbremse hin oder her. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung enthalten ist, hilft am Ende nicht weiter, sie reicht wahrscheinlich noch nicht einmal für München.

So wird es wohl dabei bleiben, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt, während das Angebot sinkt. Was dazu führt, dass die Preise weiter steigen. Was wiederum dazu führt, dass der Wert der Portfolien in den Excel-Tabellen steigt, was weiter dazu führt, dass man diese besser verkaufen kann, womit die Rundreise von Käufer A zu Käufer B weitergeht. Womit wir wieder bei der Bonboniere wären.

Wir brauchen einfach deutlich mehr Bonbonieren!

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.



Quelle: Sebastian Willnow



Firmenkunden

*Ich will:
Stabilität
für meine
Unternehmen*

Dr. Ing. Mathias Reuschel
Vorsitzender S&P-Gruppe



www.s-firmenkunden.de

S-Firmenkunden kann: Wachstumsfinanzierung!

Wir beraten die S&P-Gruppe
ganzheitlich in finanziellen Fragen.



Sparkasse
Leipzig

Veranstaltungen 2018

IMMOBLIENGESPRÄCHE

4. BERLINER IMMOBLIENGESPRÄCH

24. April

Willy-Brandt-Haus, Berlin

31. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

19. Juni

publity Center Leipzig

MESSEN / KONGRESSE

REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND

26. April

Messehaus, Leipziger Messe

1. MÜNCHNER IMMOBILIENKONGRESS

5. Juni

Hoch 5, München

4. THÜRINGER IMMOBILIEN- UND STANDORTKONGRESS

14. November

CongressCenter Messe Erfurt

Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
W&R Media KG
Richterstraße 7
04105 Leipzig
ruecker@WundR.de

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@WundR.de

Layout

Ines Stanko-Angrés
grafik@WundR.de

Autoren

Elisabeth Enders
Esther Goldberg
Steffen Höhne
Christian Hunziker
Bettina Klemm
Kristina Pezzei
Ingolf Rosendahl
Gerd Schmidt
Dr. Kai H. Warnecke
Christian Wohlt

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@WundR.de
Aniko Scheler
scheler@WundR.de
Georg Wunderlich
wunderlich@WundR.de
Enrico Teschke
teschke@WundR.de

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
Umschlag u. S. 18–20: Beautyimage
S. 12 / 13: pixelliebe; 32 pixels
S. 21: Semisatch; Ivan Marc
S. 23: PixMarket
S. 28: frank_peters
S. 38: rogistok
S. 48: michaelstephan-fotografie;
mije_shots; Gert Hochmuth;
S. 50: Nerthuz; Olga Dar
S. 51: ecwo
S. 56: 13_Phunkod
S. 62: Gina Buliga
S. 67: NUMAX3D

Das Copyright 2018 für alle Beiträge liegt bei W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträgern wie CD-ROM, DVD-ROM, USB etc. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.



ER CONSTRUCTION

UNDER CONSTRUCTION

CTION

UNDER CON

UNDER CONSTRUCTION

UNDER CONSTRUCTION

UND

TRUCTION

UNDER CONSTR

TRUCTION

UNDER CONSTRUCTION

UNDER CONSTRUC

UNDER CONSTRUCTION

UNDER CONSTRUCT

TION

UNDER CONSTRUCTION

UNDER CONSTRUCTION

U

ER CONSTRUCTION

UNDER CONSTRUCTION

UNDE

HALPLUS

5 Etagen Klima- schutz

**Fernwärme
machts möglich!**

In Halle wurden im letzten
Jahr mehr als die Hälfte aller
Immobilien mit Fernwärme
beheizt und dadurch über
14.000.000 kg CO₂
eingespart.

