

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

LAND- FLUCH(T)

Konzepte, Beispiele,
Argumente

„BAUEN, BAUEN, BAUEN!“

Leipzigs Oberbürgermeister
im Gespräch



**QUEDLINBURG,
TORGAU, JENA, BITTERFELD**

Die spannendsten Projekte



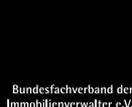
Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

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

Unsere Partner:



Immobilienverband Deutschland iVd
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.



ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

Da wird doch das Huhn auf der Stange verrückt! Oder: Warum das Landleben nicht ins Abseits gehört



Na, schon einmal drüber nachgedacht, ein paar Millionen an das hintere Ende der Welt zu bringen? Dahin, wo der Bus einmal am Morgen und einmal am Abend in die nächste Stadt fährt. Dahin, wo die Häuser noch mit Asbest ummantelt sind, dahin, wo der Tante Emma-Laden nur noch einen Schriftzug draußen am Haus, aber keine Waren mehr im Regal hat. Und genau dahin, wo Politiker versprechen: Bald gibt es Breitband.

Genau! Am Ende kräht da kein Hahn danach. Die Kräne drehen sich in Erfurt, Leipzig, Dresden. Denn Hahn im Korb ist nur, wer wirtschaftlich arbeitet und sich nicht von der Landlust romanalisieren lässt. Aber, wie heißt es doch so schön: Auch ein blindes Huhn findet mal ein Korn. Denn denken wir das alles mal von der anderen Seite: Die herrliche Bäckerei, in der die Verkäuferin jeden mit Namen anspricht und unter der Theke auch schon mal ein Stück vom Lieblingskuchen hervorzaubert, auch wenn er eigentlich längst alle ist. Der kurze Tratsch auf dem Gehweg, die Schnipseljagd durch Nachbars Garten und erst die Kirschen auf dessen Baum. Und schon zerplatzt die Traumblase.

Dabei könnte alles so schön sein: Verschiedene Studien belegen, dass über drei Viertel der Deutschen nur allzu gern das Landleben genießen würden. Doch immer mehr strömen in die großen Städte – vor allem junge Leute. Der ökonomische, der soziale, der kulturelle Abwärtstrend geht weiter. Dabei gibt es in den abgelegenen Regionen zum einen die Flächen für den Neubau zu normalen Preisen und die alten, mit Patina versehenen Höfe, die auf eine Belebung warten.

Bei nur wenigen Themen gibt es einen solchen großen Aktionismus – mit solchen kleinen Ergebnissen. Einflussreiche Verbandsgruppen, Woh-

nungsgenossenschaften, einzelne Investoren ermüden bei dem Versuch flächendeckende Ergebnisse zu erzielen. Und da ist man gleich beruhigt, wenn man Zitate wie das von Ökonomin Silvia Stiller vom Hamburger Institut ETR liest: „Für Kommunen ist es sehr schwierig, aus so einer Abwärtsspirale herauszukommen.“ Aha! Ihrer Meinung nach hätten Dresden und Leipzig „den Absprung geschafft und sich positiv entwickelt.“ Wenn das mal nichts ist. Da laufen die genannten Sachsen wie aufgeschreckte Hühner durch die Gegend, wenn sie hören, dass sie eher ländlich und strukturschwach sind.

Am eigentlichen Problem ändern aber auch die gut gemeinten Ratschläge, die vielen ausgearbeiteten Konzepte mit feinsten Worthülsen, die Bekundungen aus der Politik nichts. Die Menschen brauchen eine funktionierende Infrastruktur, die Chance auf einen nahen Arbeitsplatz. Und das nicht erst in 30 Jahren. Nur dann wird aus dem Landfluch eine wohltuende Alternative, wenn man sich in keiner Metropole und in keiner größeren Stadt das wuselige Leben antun möchte.

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

Herzliche Grüße

Redaktionsleiterin
Ivette Wagner



Wenn eine Stiftung baut:
Der Leipziger Stadtteil Schönefeld und ein Neubauprojekt



Kuss für Herzogin Garten:
In Dresden entsteht ein Schmuckstück in der Innenstadt.

SEITE **22**

SEITE **24**

Rubriken

- 3** Editorial
- 16** Kommentar
- 100** Kolumne
- 102** Veranstaltungen | Impressum

Kurz & Kompakt

- 8** Leipzig:
30 Millionen für Hauptbahnhof
- 9** Jena:
Engelplatz wird reanimiert
- 10** Magdeburg:
Zweitgrößtes Hotel vermittelt
- 12** Erfurt:
Logistikzentrum verkauft
- 13** Halle (Saale):
Ritterhaus hat neuen Eigentümer
- 14** Chemnitz:
Rent24 eröffnet Coliving Space
- 15** Leipzig:
AENGEVELT vermittelt Bürofläche

Trend

- 18** Leben auf dem Werder:
Magdeburger Wohnungsgesellschaften investieren
- 20** Wohnen auf dem Wasser:
In Bitterfeld-Wolfen ist das angesagt.
- 22** Wenn eine Stiftung baut:
Der Leipziger Stadtteil Schönefeld und ein Neubauprojekt
- 24** Kuss für Herzogin Garten:
Mitten in der Dresdner Innenstadt entsteht Wohnraum.
- 28** Perfekte Kombi:
Sassenscheidt und Townscape entwickeln MiKa-Quartier.
- 30** Voll alt:
Wie in Torgau eine Kaserne wiederbelebt wird



Halles neue Industrierwohnschlösser:
Mit Teekontor, Brauerei und Papierfabrik entstehen neue Wohnkomplexe.



Klassenkampf?
Christoph Gröner, Vorstand der CG Gruppe AG, über die Politik von Feiglingen und die Immobilienbranche

SEITE **46**SEITE **56**

- 32** In guter Nachbarschaft:
Neben dem Leipziger Fernbus-Terminal Hbf am Hauptbahnhof wachsen zwei Hotels in die Höhe.
- 38** Ganz in Familie:
Ein Unternehmen setzt in Quedlinburg ein Stadtquartier in der Innenstadt um.
- 42** Brauerei wird zum Wohnraum:
Die ISI Unternehmensgruppe revitalisiert.
- 44** Gelungene Revitalisierung:
Zwei Beispiele für Leipzigs Messemagistrale
- 46** Teekontor, Brauerei und Papierfabrik:
Wie Industriegebäude in Halle (Saale) zu Wohnkomplexen werden
- 48** Vier auf einen Streich:
Jede Menge Wohnungen in Bauprojekten direkt am Dresdner Zwinger
- 50** Zähes Ringen:
Erfurts neuer Mietspiegel
- 52** Aufstrebende Hochburg:
In Jena entsteht ein Bürokomplex.
- 54** Größtes Neubauprogramm:
Leipzigs stadteigenes Wohnungsunternehmen geht unter die Projektentwickler.

Schwerpunkt

- 34 Landflucht(t):**
Wie Alterung und Schrumpfung den Immobilienmarkt beeinflussen
- 36** Interview mit Martin Eberhardt, RICS-Präsident Deutschland und Geschäftsführer bei CORPUS SIREO
- 37** Bleiben statt gehen:
Beispiele gegen Landflucht
- 56 Klassenkampf?**
Christoph Gröner, Vorstand der CG Gruppe AG, über die Politik von Feiglingen und die Immobilienbranche



Neues Rathaus:

In Dresden soll ein Verwaltungskomplex für 1.600 Mitarbeiter entstehen.



Gelebte Vielfalt:

Die Berliner The Grounds Real Estate Development AG geht nach Magdeburg und Leipzig und entwickelt Wohnquartier sowie Micoapartments.

SEITE **72**

SEITE **74**

Macher & Märkte

- 40** Brennpunkt Krisen:
Warum das Management des gesellschaftlichen Umfeld eines Bauprojektes heute wichtiger denn je ist
- 51** Verstreute Liegenschaften:
Die BlmA schöpft aus einem großen Portfolio.
- 60** Neue Johannistorstadt:
Was die HANSA Real Estate in Chemnitz vorhat
- 64** Immobilienmarkt Leipzig:
Oberbürgermeister Burghard Jung im Interview
- 68** Nachhaltige Stadtentwicklung:
Wie der Erfurter Projektentwickler Tempus auf die aktuellen Anforderungen reagiert
- 69** Foren und Vorträge:
Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) auf der EXPO
- 70** A,B,C:
Ist die Klassifizierung von Immobilienstandorten noch zeitgemäß?
- 72** Neues Rathaus:
Was Dresden auf der EXPO präsentiert
- 74** Gelebte Vielfalt:
Die Berliner The Grounds Real Estate Development AG entwickelt ein Stadtquartier und Microapartments.
- 76** Wie geht fördern?
Die Deutsche Sachwert Kontor AG bietet verschiedene Möglichkeiten.
- 77** Von Bayern nach Sachsen:
Die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH ist im Dresdner Hechtviertel tätig.
- 78** Online-Unternehmer setzt auf Steine:
In Tangermünde wird ein Industriedenkmal aufgehübscht.
- 79** Filetstücke mitten in der Innenstadt:
Dessau-Roßlau will raus aus der zweiten Reihe.
- 80** Investoren gesucht:
Die SWA Immobilien GmbH bewirtschaftet Wohn- und Gewerbeimmobilien.



Bauherr der Superlative:

Goodman ist in Mitteldeutschland sehr aktiv. Vor allem Online-Versandhäuser setzen auf die Firma.

„Luxus ist kein Grund zur Panik“:

PRIMUS-Vorstand Sebastian Fischer über hohe Preise, die Ostsee und ein Londoner Modell

SEITE **82**SEITE **97**

Gewerbe

- 11** Für die Zukunft gerüstet?
BNP über steigende Mieten und den Mangel an Büroflächen
- 41** Flughafen Leipzig / Halle:
Beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bürocampus
- 82** Bauherr der Superlative:
Goodman ist in Mitteldeutschland sehr aktiv.
- 86** Eine völlig neue Reise:
Serviced Apartments bekommen auch in Leipzig und Dresden Aufwind.

Investment

- 43** Achilles-Ferse unter der Lupe:
Die Grunderwerbsteuer beim Share-Deal
- 88** Expansion als Leidenschaft:
ARCRES setzt auf Retailobjekte
- 89** Dialog aus alt und neu:
Wie GOLDBECK revitalisiert
- 90** Das Fertighaus geht in Serie:
Beginnt es seinen Siegeszug fernab der Einfamilienhäuser?
- 92** Konkurrenz durch alternative Finanzierer:
Über den Wettbewerb für Banken
- 95** Nicht für jeden Anleger geeignet:
Trotz schlechtem Image kommen geschlossene Fonds auf den Markt.
- 97** „Luxus ist kein Grund zur Panik“:
Sebastian Fischer, Vorstand der PRIMUS Immobilien AG, über hohe Quadratmeterpreise, Urlaub an der Ostsee und ein Londoner Modell

Revitalis plant Boutiquehotel

Erfurt. Der Entwickler Revitalis engagiert sich erstmals in der thüringischen Landeshauptstadt. Von einem deutschen Bestandhalter hat das Hamburger Unternehmen das historische Büro- und Geschäftshaus am Juri-Gagarin-Ring / Ecke Bahnhofstraße mitsamt dem zum Teil nicht bebauten Grundstück erworben. Auf diesem sowie in den Obergeschossen des Bestandsbaus soll ein Boutiquehotel mit knapp 160 Zimmern und rund 5.800 Quadratmetern Fläche entstehen. Die Entwürfe für das Projekt stammen vom Architekturbüro MPP Meding Plan + Projekt. Die Fertigstellung ist für Sommer 2020 geplant. Im Erdgeschoss des 1922 errichteten Hauses befindet sich die Erfurter Filiale der Deutschen Bank.

Wohnanlagen gesichert

Chemnitz / Glauchau. Ein Wohnanlagen-Portfolio in Chemnitz und Glauchau hat jetzt ein institutioneller Bestandhalter aus Hamburg gekauft. Die Immobilien verfügen über eine Wohnfläche von circa 19.000 Quadratmetern. Verkäufer war ein Unternehmen aus Schleswig-Holstein.

Seniorenheim verkauft

Plauen. Die Deutsche Wohnen kauft sechs Senioren- und Pflegeheime von der Vivaplan GmbH aus Regensburg, für 65 Millionen Euro. Eines der Objekte befindet sich im sächsischen Plauen, die anderen in Bayern.

Viel bunter

Pirna. Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) lässt an drei fünfgeschossigen Wohngebäuden in den Sonnensteiner Höfen die Fassaden neu gestalten. Sie erhalten einen Anstrich in verschiedenen Gelb- und Grün-Tönen.



30 Millionen für Kopfbahnhof

Leipzig. Die Promenaden im Hauptbahnhof werden in den kommenden zwei Jahren aufwändig modernisiert, umgestaltet, deutlich aufgewertet und erhalten ein ganz neues Gesicht. Dafür setzt die ECE ein einzigartiges architektonisches Konzept um, das Reisenden, Besuchern und den Einwohnern von Leipzig neue Verweil- und Einkaufsqualitäten bieten wird und die drei Einkaufsebenen zukünftig thematisch nach den wesentlichen

Shopping-Motiven der Besucher gliedert. Insgesamt entstehen über 70 neue und umgebaute Shops- sowie Gastronomieflächen. Neben der Ansiedlung zahlreicher, junger Konzepte werden sich auch viele bestehende Mietpartner mit aktuellen Shop-Designs präsentieren. Die Eigentümer, ein von der DWS verwalteter Fonds und die ECE / Familie Otto, sowie die Mietpartner investieren bis Herbst 2019 insgesamt rund 30 Millionen Euro.

Vollvermietung im Neißepark

Görlitz. Das Einkaufszentrum in der größten Stadt der Oberlausitz, direkt an der Grenze zu Polen, wird seit rund zwei Jahren umfangreich revitalisiert. Verantwortlich im Auftrag des EDEKA-Verbandes ist dafür die CEV Handelsimmobilien GmbH aus Hamburg. Im Rahmen der Modernisierung hat das Unternehmen prominente neue Mieter für den Neißepark hinzugewonnen. Wäh-

rend zahlreiche Bestandsmieter innerhalb des Centers umzogen, kamen bereits im ersten Bauabschnitt unter anderem ALDI Nord, dm-drogerie markt, MEDIMAX, Takko Fashion, TEDI und mister*lady neu hinzu. Im zweiten Bauabschnitt konnte die CEV zudem Woolworth, KiK, Camp David, das K+K Schuh-Center und die easyApotheke als neue Mieter gewinnen.



Instone wächst weiter

Leipzig. Die Instone Real Estate GmbH hat ein rund 9.400 Quadratmeter großes Grundstück in zentraler Lage in Leipzig erworben und setzt damit seinen Wachstumskurs plangemäß fort. Der börsennotierte Wohnentwickler beabsichtigt, bis zu 210 Eigentumswohnungen auf dem Areal zu realisieren. Hierfür wird mit einem Verkaufsvolumen von rund 70 Millionen Euro gerechnet. Andreas Rühle, COO der Instone Real Estate für die Region Sachsen: „Wir gehen davon aus, dass wir Anfang 2020 mit den Baumaßnahmen beginnen werden.“

pbr AG setzt Entwurf um

Jena. Die pbr AG (Niederlassung Jena) und Stock Landschaftsarchitekten konnten mit einem gemeinsamen Entwurf für die Errichtung eines Neubaus für die Ernst-Abbe-Bibliothek und Räumlichkeiten für einen zentralen Bürgerservice überzeugen und gingen als Sieger des Wettbewerbs mit 70 Teams aus ganz Europa hervor. Eine entscheidende Bedeutung wurde im Entwurf der Reanimierung des Engelplatzes beigemessen. Ziel ist es, den Platz wieder als öffentlichen Raum wahrzunehmen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erzielen, da sie dieser wichtigen Schnittstelle in der Stadt angemessen ist. In der Begründung der Jury hieß es dazu, dass dieser Entwurf alle angebotenen Baufelder erfasse und damit einen Beitrag zur Stadtreparatur leiste. Flexibel nutzbare Grundrisse überzeugen zusammen mit dem funktionellen und effektiven Raumprogramm. Mit seiner dezenten und zugleich eigenständigen Fassade schaffe der Bau eine ganzheitliche, öffentliche Wahrnehmung.



Quelle: Kommunale Immobilien Jena

Anlageform Immobilie weiter beliebt

Dresden. Trotz steigender Preise bleiben Immobilien eine beliebte Anlageform. Umso mehr kommt es auf die richtige Zusammenstellung des Portfolios an. „Es ist ganz wichtig, dass – egal ob Großinvestor oder Privatmann – ganz individuell die Bedürfnisse und Voraussetzungen betrachtet werden“, sagt Thorsten Thiebach vom Beratungsunternehmen VIP Vermögen ist planbar, der seit 25 Jahren für Kunden bundesweit verschiedene Anlageklassen miteinander kombiniert. „Immobilien werden auch in den kommenden Jahren eine entscheidende Rolle spielen.“ Vor dem Hintergrund der unsicheren und volatilen Finanzmärkte bringen Wohnungen eine hohe Stabilität in jedes Portfolio. Als langfristiges Investment verfügen sie zudem über ein absolut überlegenes Renditeprofil im Vergleich zu anderen Immobilienklassen. Sie gelten als wertstabil und krisensicher. „Beratung heißt, Entscheidun-

gen möglich zu machen“, lautet einer der Grundsätze von Thorsten Thiebach. In seinen Fokus rücken auch denkmalgeschützte Immobilien, die ob zur Eigennutzung oder Vermietung zur Steueroptimierung genutzt werden können. Nach dem Gesetz lassen sich beispielsweise bei letzterer im Jahr der Herstellung und in den darauffolgenden sieben Jahren bis zu neun Prozent der Kosten für Baumaßnahmen am Baudenkmal abschreiben. Danach gilt für vier weitere Jahre eine erhöhte Absetzung von sieben Prozent.

www.vermoegenistplanbar.de



Quelle: Sauter Verpachtungsgesellschaft mbH

Neues Leben im „Alten Landratsamt“

Leipzig. Vielen Leipzigern ist das historische Gebäude am Tröndlinring 3 ein Begriff. Gebaut um 1910 als Gründungsgebäude der Commerz- und Privatbank Leipzig wurde es zu DDR-Zeiten als Genossenschaftsbank genutzt und beherbergte später das „Landratsamt Leipziger Land“. Nach dem Erwerb im Jahr 2017 begann die Bankhaus Palais Leipzig GbR

mit der Sanierung. Ab Herbst 2018 wird das Gebäude nun als „Bankhaus Palais Leipzig“ in neuem Glanz erstrahlen und Gewerbetreibenden attraktive Büroflächen mit modernster Ausstattung bieten. Während für den ehemaligen Tresorkeller noch ein Mieter gesucht wird, steht der Einzug von Check24 als Ankermieter schon fest.

DEFAMA im Vogtland

Mylau. Die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) hat einen Kaufvertrag über ein Fachmarktzentrum im sächsischen Mylau geschlossen. Der Kaufpreis belief sich auf 1,5 Millionen Euro. Die jährlichen Nettomietträge liegen nach Vollvermietung bei rund 170.000 Euro. Die Nutzfläche der 1992 gebauten Immobilie umfasst rund 2.250 Quadratmeter. Das Objekt ist zu mehr als 95 Prozent vermietet. Hauptmieter ist EDEKA, daneben sind auch Deichmann, NKD, eine Getränkemarktkette und ein Bäcker vertreten.

FCR kauft ein

Weißenfels / Görlitz / Lichtentanne. Die FCR Immobilien AG hat zwei vollvermietete Mehrfamilienhäuser mit einer kleinen Gewerbeinheit in Weißenfels gekauft. Die Wohnimmobilien mit je acht Wohneinheiten haben zusammen eine Wohnfläche von knapp 1.000 Quadratmetern, die Gewerbeinheit hat eine vermietbare Fläche von 160 Quadratmetern und ist ebenfalls vermietet. Falk Raudies, Gründer und Vorstand der FCR Immobilien AG: „Die beiden Immobilien sind aufgrund der Lage, Substanz und Rendite eine optimale Ergänzung für unser Portfolio.“ Außerdem erwarb FCR zwei Nahversorger in Sachsen: Dabei handelt es sich zum einen um ein etwa 1.500 Quadratmeter großes Objekt in Lichtentanne bei Zwickau sowie eine zweite Immobilie in Görlitz mit 1.000 Quadratmetern.

Österreicher kauft Haus

Chemnitz. Ein gewerblicher Investor aus Österreich hat in Chemnitz-Lutherviertel ein Mehrfamilienhaus gekauft. Die Immobilie in der Hans-Sachs-Straße verfügt über acht Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von circa 786 Quadratmetern. Die Immobilie aus dem Baujahr 1916 wurde letztmalig 1999 saniert und zwischen den Jahren 2000 bis 2010 regelmäßig instandgehalten. Verkäufer war ein privater Eigentümer aus Sachsen.

Zweitgrößtes Hotel vermittelt



Quelle: Christie & Co

Magdeburg. Christie & Co verkaufte im Auftrag des Eigentümers das zweitgrößte Hotel in Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt. Das derzeit von H-Hotels unter der Marke H+ geführte Vier-Sterne-Hotel mit 243 Zimmern wurde im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses veräußert. Den Zuschlag be-

kam der Maintaler Hotelier Ido Michel. Das Haus bietet einen Wellnessbereich inklusive Schwimmbad sowie ein hauseigenes Kongresszentrum mit acht modernen Tagungsräumen sowie einen Festsaal. Der neue Eigentümer wird das Hotel künftig selbst unter der Marke „Michel Hotels“ betreiben.

Baugenehmigung für Astoria erteilt

Leipzig. Die Baugenehmigung für das traditionsreiche Grandhotel Astoria ist erteilt worden. Sie umfasst den Umbau des Hotels zu einer modernen Beherbergungseinrichtung mit etwa 250 Zimmern. Die

denkmalgeschützten Fassaden bleiben im Wesentlichen erhalten. Einige Dachaufbauten werden neu errichtet. Verantwortlich dafür wird die INTOWN Property Management GmbH sein.

Kugelhaus wechselt Besitzer



Quelle: Pixabay

Dresden. Der LEADING CITIES INVEST (LCI) der KanAm Grund Group hat sein Portfolio um das Kugelhaus in direkter Nähe zum Hauptbahnhof erweitert. Für den neuen

Hauptmieter DECATHLON, der mit einem Zehn-Jahres-Mietvertrag ausgestattet wurde, erfolgte der Umbau des 2005 errichteten Gebäudes. Weiterer Hauptmieter ist ein Erlebnisrestaurant der Rollercoaster Restaurant Service GmbH, in welchem das Essen auf Edelstahlschienen und Rollenbahnen mit Loopings, Steilkurven und Mehrfachspiralen in Transportschritten durch das Restaurant den Gästen, die über eine digitale Speisekarte bestellt haben, serviert wird. Der dritte große Hauptmieter ist die Radeberger Fleisch und Wurstwaren Korch GmbH, die seit 2005 Mieter im Kugelhaus ist.

Für die Zukunft gerüstet?

Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH sowie Leiter der Leipziger und Dresdner Niederlassungen, spricht über steigende Mieten und einen nicht nachlassenden Bedarf an Büroflächen.



Stefan Sachse
Quelle: BNP Paribas Real Estate

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): In Metropolen wie Berlin oder München werden Büroflächen knapp, eine Vollvermietung ist nicht mehr nur eine Vision. Wie schätzen Sie die beiden Märkte in Leipzig und Dresden ein?

Stefan Sachse: Die Entwicklung des Leerstandabbaus hat sich fortgesetzt, allerdings sind wir in Sachsen noch nicht in einem Bereich unterhalb der Fluktuationsreserve. In Dresden liegen wir aktuell bei rund sieben Prozent, in Leipzig bei 7,1 Prozent. In den letzten zwölf Monaten haben sich in der Messestadt die kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen allerdings um fast 17 Prozent auf 268.000 Quadratmeter reduziert, woran sich die auch hier vorhandene Dynamik klar ablesen lässt.

IA: Die Anforderungen an Büros werden immer umfassender. Wie ist es um die Qualität der noch vorhandenen Flächen bestellt?

Stefan Sachse: Hier sehen wir tatsächlich Defizite. In Leipzig verfügen lediglich noch rund 16 Prozent (44.000 Quadratmeter) über die von Nutzern am stärksten nachgefragte moderne Ausstattungsqualität. Weitere 150.000 Quadratmeter weisen einen normalen Standard auf und 74.000 Quadratmeter befinden sich in einem unsanierten Zustand. In Dresden zeigt sich ein ähnliches Bild: Viele Bestandsflächen entsprechen nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an moderne Arbeitswelten, welche in der Mitarbeiterrekrutierung und -bindung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Mehr Neubau und Re-

vitalisierung von Bestandsobjekten sind also in beiden Fällen dringend notwendig. Die Bautätigkeit hat zwar zugenommen, ist aber bei weitem nicht ausreichend.

IA: Welche Besonderheit der beiden Märkte ist für Sie als Experte am signifikantesten?

Stefan Sachse: Nachdem sich der Flächenumsatz in den letzten Jahren vor allem im kleinteiligen Segment abspielte, fragen zunehmend auch größere Mieter nach. Im ersten Halbjahr 2018 entfielen beispielsweise gut 53 Prozent auf Abschlüsse über 1.000 Quadratmeter. Dadurch wurde mit insgesamt 80.000 Quadratmetern ein neuer Rekord aufgestellt, was den steigenden Stellenwert, der dem Leipziger Markt zugemessen wird, eindeutig unterstreicht. Neben zwei Großabschlüssen der Stadt hat unter anderem auch die Wirtschaftsprüfung- und Steuerberatergesellschaft Warth & Klein Grant Thornton 1.200 Quadratmeter im Löhrs Carré angemietet. In Dresden erstreckt sich die Flächennachfrage über alle Größenklassen und ist auch im kleineren Segment und in Lagen außerhalb des sogenannten „26er Rings“, insbesondere in der Neustadt, sehr rege. In der Kategorie unter 300 Quadratmeter konnten 2017 rund 14.000 Quadratmeter vermietet werden.

IA: Welche Branchen fragen am meisten nach?

Stefan Sachse: In Dresden sind es die Informations- und Kommunikationstechnologien mit etwa 20 Prozent, die auch in Leipzig mit

über 16 Prozent eine sehr wichtige Rolle spielen. In der Messestadt gehören zu den Top 4 außerdem noch die öffentliche Verwaltung, sonstige Dienstleister und hochwertige Beratungsgesellschaften.

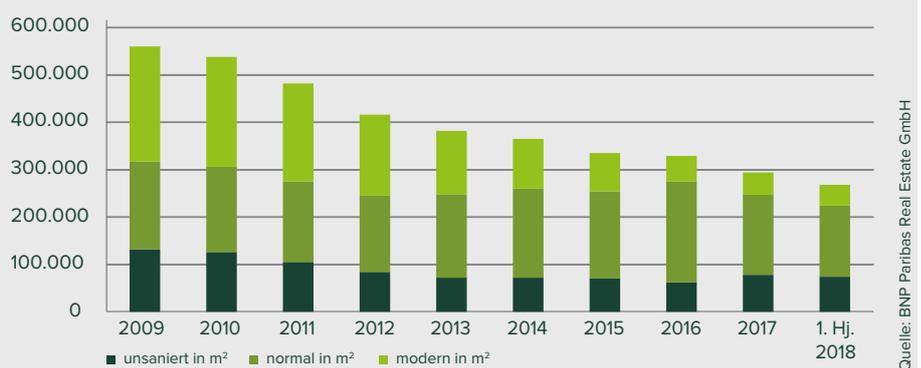
IA: Der hohe Bedarf führt zwangsläufig zu einem Druck auf die Mieten. Welche Ergebnisse können Sie hier nennen?

Stefan Sachse: In Leipzig stieg die Spitzenmiete im ersten Halbjahr um fast vier Prozent auf 13,50 Euro pro Quadratmeter. Erzielt wird sie in der City für modern ausgestattete Büroflächen. Eine positive Entwicklung ist zudem bei der Durchschnittsmiete zu beobachten. Auch die Höchstmieten in den einzelnen Teilmärkten haben in den letzten Monaten weiter angezogen. Die Spitzenmiete in den Top-Lagen rund um den Dresdner Neumarkt und die Prager Straße liegt bei 13 Euro, die Durchschnittsmiete für Büroflächen mit Standardausbau beläuft sich auf circa 8,50 Euro.

IA: Welche Prognose für die mittelfristige Entwicklung geben Sie für beide Märkte?

Stefan Sachse: Ich sehe eine sehr positive und dynamische Entwicklung. Weitere größere Abschlüsse zeichnen sich aufgrund der aktuellen Gesuche bereits ab. Folglich reduzieren sich die verfügbaren Flächen nochmals, sodass ein weiterer leichter Anstieg der Spitzenmiete nicht auszuschließen ist. Es wird wichtig sein, dass moderne Büroflächen entstehen, um die hohe Nachfrage zu decken.

ENTWICKLUNG LEERSTAND IN LEIPZIG



Zentrum verkauft

Erfurt. Gieag Immobilien hat das Panasonic-Logistikzentrum in Erfurt-Stotternheim für 53,9 Millionen Euro an einen institutionellen Gewerbeimmobilien-Investor veräußert. Die auf dem Areal des Internationalen Logistikzentrums (ILZ) gelegene Immobilie umfasst etwa 67.000 Quadratmeter, davon 60.200 Logistikfläche. LGI Logistics Group, welche die Logistik für Panasonic seit kurzem dort abwickelt, hat zu Jahresbeginn einen langfristigen Mietvertrag für 55.000 Quadratmeter abgeschlossen. Gieag hatte das Logistikzentrum im Jahr 2010 für etwa 40 Millionen Euro Investitionsvolumen errichtet.

Erstes Projekt in Thüringen

Weimar. Der Projekt- und Gebietsentwickler BPD Immobilienentwicklung GmbH sichert sich das 66.000 Quadratmeter große Grundstück an der Eduard-Rosenthal-Straße. Auf dieser nahe der Innenstadt gelegenen Fläche wird das Unternehmen ein Wohngebiet mit etwa 500 Wohnungen für verschiedene Zielgruppen errichten, die in Weimar Wohnraum suchen: Familien, Ein- und Zwei-Personenhaushalte, ältere und jüngere Menschen. Mit dem Projekt engagiert sich der Projekt- und Gebietsentwickler BPD das erste Mal in Thüringen.

Stadtbau AG kauft in Halle

Halle (Saale). Die Leipziger Stadtbau AG kauft ein Bürogebäude von der Hyder Consulting GmbH Deutschland. Das Investment-Team von BNP Paribas Real Estate beriet bei der Transaktion. Das um 1900 erbaute und 1998 kernsanierte Objekt in Halle-Trotha verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 4.700 Quadratmetern und eine Grundstücksgröße von mehr als 8.300 Quadratmetern. Hauptmieter der zu 100 Prozent genutzten Immobilie ist das internationale Planungs- und Beratungsunternehmen Arcadis.



Quelle: Bonava

Direkt am Zoo

Leipzig. Mitten in der Innenstadt baut Bonava. Das Projekt umfasst ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus mit drei Aufgängen und 50 Wohnungen an der Pfaffendorfer Straße sowie ein weiteres siebengeschossiges Haus mit 13 Eigentumswohnungen an der gegenüberliegenden Lortzingstraße. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen zwei und fünf Zimmern sowie zwischen 44 und 144 Quadratmetern Wohnfläche. Jede Wohnung wird einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse bieten – zum Teil sogar mit eigenem kleinen Garten. Bislang wurde das etwa 2.200 Quadratmeter große Grundstück ausschließlich als Parkfläche genutzt.

Ansiedlung perfekt

Magdeburg. Die Vermietungsspezialisten von AENGEVELT Magdeburg siedeln den Trampolinpark SkyFly in Magdeburg an und vermitteln dazu einen langfristigen Mietvertrag über 2.600 Quadratmeter im FLORA-PARK. Der Trampolinpark, der ne-

ben einer weitläufigen Trampolinanlage für alle Altersklassen über einen Lounge-Bereich mit ausreichend Sitzgelegenheiten, Kaffeespezialitäten und kleinen Snacks verfügt, ist die erste Einrichtung dieser Art im Raum Magdeburg.



Quelle: FLORA-PARK

Swiss Life setzt auf Büros

Dresden. Swiss Life Asset Managers hat ein Büro- und Geschäftshaus in Dresden-Johannstadt erworben. Dieses umfasst rund 8.000 Quadratmeter Fläche, die vollständig vermietet sind. Zu den Mietern gehören die Technische Universität Dresden, die Versicherungskammer Bayern sowie Ärzte, eine Steuerkanzlei und ein Drogeriemarkt. Verkäu-

fer ist ein Family Office. Das Objekt geht als drittes Investment in den 2017 als deutsches Sondervermögen über die Swiss Life KVG aufgelegten Fonds Swiss Life REF (DE) Key Regional Cities Germany über. Der Fonds richtet sich an deutsche institutionelle Anleger und investiert in 26 deutschen Städten. Das Zielvolumen liegt bei bis zu 250 Millionen Euro.

Ritterhaus mit neuem Eigentümer

Halle (Saale). Der ASG Fonds V von ActiumSG Capital Management hat das Ritterhaus in der Innenstadt erworben. Das 1997 fertiggestellte Gebäude in der Leipziger Straße bietet etwa 22.000 Quadratmeter, wobei sich auf den drei unteren Geschossen Ladenflächen und in den fünf obersten Etagen Büros und Mietwohnungen befinden.



Quelle: ksg architekten/jenawohnen GmbH

Foto: Bellier Financial UK Ltd.

Grundstein für Hochhaus

Jena. In der thüringischen Stadt wurde im Sommer der Grundstein für das erste Hochhaus seit der Wende gelegt. Am Rande des Lobdeparcs entsteht unter der Bauherrschaft der jenawohnen GmbH ein Gebäude, das Verwaltung, Gastronomie, Dienstleistungen, Arztpraxen und Wohnen beherbergen wird. Aufgrund der Topografie ist das Gebäude aufgeständert und nutzt eine Fußgängerbrücke, um

die Eingangsebene mit Café und Dienstleistungen zu erschließen. Vom ersten bis fünften Obergeschoss reicht der Verwaltungsbereich des gegenüberliegenden Universitätsklinikums. In den drei oberen Etagen entstehen auf 650 Quadratmetern sechs Panorama-Wohnungen mit gehobener Ausstattung – inklusive eines sensationellen Blicks auf Jena und die Lobdeburg.

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 einer Million Euro 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

LBBW



Thomas Rieger
Leiter der
Niederlassung



Petra Friedrich
Senior Beraterin
Immobilienkunden



Katrin Joachim
Professional Beraterin
Immobilienkunden



Jörg Keller
Senior Berater
Immobilienkunden

Bestand beliebt

Leipzig. Ein gewerblicher Investor aus Sachsen hat in Leipzigs Südvorstadt ein voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtnutzfläche von circa 1.260 Quadratmetern gekauft. Die Immobilie in der August-Bebel-Straße verfügt über elf Wohnungen (circa 1.117 Quadratmeter) und eine Gewerbefläche (circa 144 Quadratmeter). Das im Jahr 1900 erbaute Objekt mit Vorder- und Hinterhaus steht unter Denkmalschutz. Verkäufer war eine private Eigentümergemeinschaft aus Niedersachsen. Berater und vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Leipzig.

BMO erwirbt Fachmarkt

Chemnitz. BMO Real Estate Partners Deutschland hat ein Fachmarktzentrum für den Immobilien-Spezial-AIF „Best Value Germany II“ erworben. Der Hauptmieter des von der Nordus Real Estate Management GmbH veräußerten Objekts ist der EDEKA. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Fachmarktzentrum umfasst eine Gesamtmietsfläche von 5.500 Quadratmetern und ist langfristig vermietet. Es liegt inmitten eines dichtbesiedelten Wohngebietes in Markersdorf.

Coliving Space eröffnet

Chemnitz. Rent24 wird den ersten Coliving Space in Chemnitz eröffnen. Dafür mietet das Unternehmen circa 2.200 Quadratmeter im früheren Mercure-Hochhaus in der Innenstadt (Brückenstraße 19) und wird dort „flexible Übernachtungsmöglichkeiten für sowohl Start-ups und Freelancer als auch Studenten, Business-Nomaden oder Vielreisende“ zur Verfügung stellen. Das Gebäude gehört Intown. In den obersten sieben der insgesamt 29 Etagen hatte vor kurzem Dorint ein Hotel mit 100 Zimmern eröffnet. Zuvor wurde das Haus als Mercure-Hotel mit 400 Zimmern geführt.



Quelle: GOLDBECK GmbH

Vertriebsstart für modularen Hallenbau

Leipzig / Halle (Saale). Am AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE, einem der zukunftsträchtigsten Gewerbeimmobilienstandorte Mitteldeutschlands, entsteht ab Sommer ein modularer Hallenkomplex. Die einzelnen Flächen sind ideal für produzierende Betriebe, Logistikunternehmen und Handwerker geeignet. Das liegt zum einen an der direkten Anbindung an die Bundesstraße 6 und die A9. „Die Größe der Hallenflächen variiert zwischen 1.500 und 7.500 Quadratmetern und kann individuell auf die Bedürfnisse der Interessenten zugeschnitten werden“, erklärt zum anderen Dieter Vornhagen, Vertreter der dänischen Eigentümergesellschaft Ejendomsanpartsselskabet af 31. Januar 1997. In Zusammenarbeit mit der GOLDBECK GmbH entstehen die Hallen nach dem Baukastenprinzip und können dadurch innerhalb von etwa fünf Monaten fertiggestellt werden, sodass ein Bezug noch in diesem Jahr möglich ist. Bereits begonnen hat der offizielle Vertrieb für die flexiblen Hallenbauten auf den Teilarealen Gewerbepark I und II. Diese können entweder gemietet oder direkt gekauft werden. Die Kaltmiete liegt bei 4,50 bis 5,25 Euro

je Quadratmeter. „Wir können die Nachhaltigkeit dieser Mietpreise durch drei Gutachten nachweisen. Außerdem ist beim Kauf einer Halle für den Käufer bei entsprechender Eignung des Betriebszwecks eine Förderung von bis zu 35 Prozent der Investitionssumme durch das Land Sachsen möglich“, so Dieter Vornhagen. Dieser Investitionszuschuss wird von der Sächsischen Aufbaubank im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ vergeben. Gebaut werden die Hallen schlüsselfertig. Auf Wunsch des Kunden übernimmt der AIRPORTPARK LEIPZIG-HALLE auch die technische Wartung der Gebäude nach der Inbetriebnahme.

Bis zum Dezember 2018 sollen außerdem alle Erschließungsmaßnahmen auf dem insgesamt 316.900 Quadratmeter großen Areal abgeschlossen sein. Die Kette 24-Autohof will ihre moderne Raststätte mit videoüberwachtem Lkw-Parkplatz und Gastronomie ebenso bis zum Jahresende fertigstellen. Die Max Weishaupt GmbH wird ihre Baumaßnahmen auf einem 15.000 Quadratmeter großen Teilareal beginnen.

Saint-Gobain baut Zentrum

Magdeburg. Der Baufachhändler Saint-Gobain Building Distribution Deutschland (SGBDD) lässt sich in Sülzetal bei Magdeburg ein neues Logistikzentrum errichten. Es wird auf einem 130.000 Quadratmeter großen Grundstück im Ortsteil Osterweddingen angesiedelt und gut 34 Millionen Euro kosten. Circa 4,7 Millionen Euro steu-

ert das Land Sachsen-Anhalt bei. Für das Unternehmen, das zum französischen Baustoff-Konzern Compagnie de Saint-Gobain gehört, entstehen circa 30.000 Quadratmeter Logistikfläche. Die Fertigstellung erwartet man zum Ende des Jahres 2018. SGBDD legt damit seine bisherigen Betriebsstätten in Halle (Saale) und Magdeburg zusammen.

ECE investiert 44 Millionen Euro in neues Logistikzentrum

Kabelsketal. Die ECE startet mit dem Bau eines weiteren hochmodernen Logistik-Centers für den Dienstleister Hermes Germany: Für rund 44 Millionen Euro entsteht im Ortsteil Großkugel voraussichtlich bis zum Frühjahr 2019 eine etwa 10.000 Quadratmeter große Logistikhalle sowie ein angeschlossenes Büro-, Technik- und

Sozialgebäude mit rund 2.900 Quadratmetern. Rund 200 neue Arbeitsplätze werden am Standort geschaffen. Das neue Projekt ist das sechste von insgesamt neun Centern, die die ECE für Hermes Germany in enger Taktung im Rahmen eines Großprojekts deutschlandweit realisiert.



Quelle: ECE

AENGEVELT vermittelt

Leipzig. Die Vermietungsexperten von AENGEVELT Leipzig begleiten einen bundesweit tätigen IT-Dienstleister aus dem süddeutschen Raum bei der Suche nach neuen Büroflächen in Leipzig und vermitteln hierzu einen Mietvertragsabschluss über circa 310 Quadratmeter Bürofläche in einem Büro-/Geschäftshaus-Komplex im Graphischen Viertel. Die Anmietung erfolgte im Rahmen der Niederlassungs-Expansion. Mietbeginn ist im Juli 2018. Der IT-Dienstleister verlegt dann seinen Standort aus dem direkten Umfeld hierher. „Von besonderer Relevanz bei der Anmietungsentscheidung war für den IT-Dienstleister vor allem die gute digitale Infrastruktur des Gebäudes, die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft zum Leipziger Hauptbahnhof sowie eine gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung“, erläutert Christian Weirauch, Vermietungsspezialist von AENGEVELT Leipzig.

Frankfurter investieren

Erfurt. Die landeseigene GWH Wohnungsgesellschaft investiert erstmals in Erfurt und hat zwei Wohnprojekte mit zusammen 535 Neubauwohnungen erworben. Allein 460 Wohnungen entstehen bis Anfang 2020.

Paket erworben

Magdeburg. Die ORLANDO GROUP aus Berlin baut ihr Wohnportfolio weiter aus und erwarb für einen siebenstelligen Eurobetrag eine vollvermietete Wohnanlage mit 24 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von circa 1.700 Quadratmetern im Stadtteil Neue Neustadt. Verkäufer ist ein Privatinvestor. Die Bruttoanfangsrendite wird mit circa sieben Prozent pro Jahr angegeben.

Ist Ihre Heizungsanlage fit?

Jetzt neue Heizung mit Wohlfühlfaktor sichern.



Termin vereinbaren:
Telefon: 0341 121-4488
waerme.stadtwerke@L.de

Neue Heizung ohne einmalige Anschaffungskosten gewünscht? Kein Problem: Gemeinsam entwickeln wir die passende Wärmelösung für Ihre Immobilie. www.L.de/neueHeizung

Ihre Vorteile:

- Investitionskosten für eine neue Heizungsanlage sparen
- Betriebsführung, Wartung, Instandhaltung und Entstörung durch die Leipziger Stadtwerke



Mietpreisbremse auf dem Prüfstand oder schlimmer geht immer

von Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Ehrenvorsitzender des Mietgerichtstages



Prof. Dr. Ulf Börstinghaus ist weiterer aufsichtsführender Richter am Amtsgericht Dortmund. Er war von 1997 bis 2017 Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages und ist seither dessen Ehrenvorsitzender. Er ist Verfasser diverser Standardwerke zum Mietrecht. Foto: privat

Der vorletzte Kanzlerkandidat der SPD, Peer Steinbrück, hatte im Bundestagswahlkampf 2013 versprochen, die Mieten zu begrenzen. Die Bundeskanzlerin hatte dies in ihrer wöchentlichen Videobotschaft sofort vereinnahmt, so dass schon vor Beginn der vor-vor-letzten Koalitionsverhandlungen feststand, dass eine Mietpreisbremse eingeführt werden würde. Es darf bezweifelt werden, ob beide damals verstanden haben, was sie da versprochen.

Sicher war es nicht das, was dann dabei herausgekommen ist. Im Justizministerium tat man sich mit der Umsetzung erkennbar schwer. Auch bei der Sachverständigenanhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages hatten damals mehr oder weniger alle geladenen Sachverständigen aus den unterschiedlichsten Gründen Bedenken gegen die Regelung. Der damalige Bundesjustizminister hatte aber mit seiner Vorgabe, dass „an dem Gesetz kein Komma geändert

werde“ die Tonlage vorgegeben, so dass einige Abgeordnete völlig unvorbereitet waren und wahrscheinlich die Probleme gar nicht erkannten, da sie ja wussten, dass alles „für die Tonne“ war.

Neben den Vermietern und den Mietern war es mal wieder die Justiz, die die Spitze auslöffeln musste. So sicher, wie heute bei jedem Starkregen abends eine Brennpunkt-Sendung ins Programm genommen wird, so sicher war es, dass irgendwer die Regelung für verfassungswidrig halten wird. So erstaunte es nicht, dass es ausgerechnet eine Kammer des Landgerichtes Berlin war, die inzwischen zwei Berufungsverfahren ausgesetzt und die Verfahren dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe vorgelegt hat. Man kann gegen die Regelung ja durchaus auch verfassungsrechtliche Bedenken haben, aber das Argument, dass die Bremse in München später greife als in Berlin, weil das Mietenniveau anders sei, überzeugt

nicht so recht. Die Berliner scheinen wegen der niedrigeren Mieten in der Hauptstadt an einem Minderwertigkeitskomplex zu leiden. So bezweifeln sie auch die Qualifikation ihres Mietspiegels, weil dieser nur drei statt wie in München vier Lageklassen aufweise. Unbemerkt ist dabei geblieben, dass in München die schlechteste Lageklasse unbesetzt ist und dass es in Hamburg schon immer nur zwei Lageklasse gibt.

Aufgrund der schlechten Erfahrungen mit der herabgesetzten Kappungsgrenze hatte der Bundesgesetzgeber noch eine eigene Bremse in die Mietpreisbremse eingeführt, nämlich den Begründungszwang für die jeweilige Landesverordnung. Damit sollten die Länder angehalten werden, nicht planlos aus politischen Gründen die Mietpreisbremse großflächig in Kraft zu setzen. Dass eine Begründung Tatsachen enthalten und vor allem auch öffentlich zugänglich sein muss, ist nicht allen Landesregierungen bewusst gewesen. So ist die Mietpreisbremse in Bayern, Hessen und Hamburg schon wieder Geschichte. Damit gilt sie in angespannten Wohnungsmärkten wie München, Frankfurt und Hamburg nicht, aber in Ländern, die damit nicht ansatzweise vergleichbar sind, doch. Jetzt will auch noch Mecklenburg-Vorpommern in zwei Gemeinden die Mietpreisbremse ziehen.

Im neuen Koalitionsvertrag ist dafür zwei Jahre vor Auslaufen der Mietpreisbremse eine zumindest formale „Verschärfung“ vereinbart worden. Die neue Bundesjustizministerin hat jetzt den entsprechenden Referentenentwurf vorgelegt – und sich sogleich den Unmut ihres Koalitionspartners zugezogen, da sie weit über die vereinbarten Verschärfungen hinausgegangen ist. Außerdem war das Selbstdarstellungsbedürfnis größer als die übliche Gepflogenheit der Ressortabstimmung vor Einberufung einer Pressekonferenz. Aber das dicke Ende kommt erst noch. Es soll eine Ordnungswidrigkeit des „Herausmodernisierens“ geben. Wer in der Absicht, den Mieter zur Kündigung zu veranlassen, missbräuchlich saniert oder so etwas ankündigt, kann mit einem Bußgeld bis 100.000 Euro belegt werden. Die armen Bußgeldrichter, die solche Verfahren einmal zu entscheiden haben!



Unsere Leistungen

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

Ihre Vorteile

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

Unsere Projekte (Referenzen)

- Bernsteincarré
- Thomasium
- Busterminal Leipzig
- Motel One

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter:

www.s-firmenkunden.de

Das Team Gewerbliche Immobilien – Ihre Spezialisten



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



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



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



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



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



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

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



Vom Werder aus – in Höhe des Projektgebietes – bietet sich ein beeindruckender Blick auf den Magdeburger Dom und die Altstadt.
Quelle: ct-press

erreichen. Bis auf die gewaltige Stadthalle sowie den weithin sichtbaren Aussichtsturm aus den 1920er-Jahren, das markante Funkhaus des Mitteldeutschen Rundfunks und ein altes Wohnhaus kann die Bebauung als eher marginal bezeichnet werden.

„Es geht um ein zentrales Stück Magdeburg vis-à-vis von Altstadt und Dom“, sagt Heide Grosche, amtierende Leiterin des Stadtplanungsamtes und darum, „der östlichen Elbseite ein Gesicht zu geben.“ Bislang schaut man von der Altstadtseite beim Blick über den Fluss ins Grüne. Umgekehrt bleibt die beeindruckende Silhouette mit einem Mix aus historischen und modernen Gebäuden, Spaziergängern, Joggern und anderen Parkbesuchern vorbehalten. Die beiden größten Wohnungsgesellschaften der Stadt – die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg (WOBAU) und die Magdeburger Wohnungsgenossenschaft (MWG) – wollen nun dauerhaft Leben auf diesen Teil der Insel bringen. Das Projekt ist nicht unumstritten. Gegner befürchten, dass die grüne Lunge der Landeshauptstadt zerstört werden könnte.

Knapp 300 Wohnungen in bis zu sechsgeschossigen Wohnhäusern sollen am Kleinen Stadtmarsch in der Schleusenstraße, einem 3,5 Hektar großen Areal zwischen Messeplatz und Funkhaus, gebaut werden. Dafür müssen die dort befindlichen Kleingärten weichen. Der Stadtrat gab dafür im Februar dieses Jahres grundsätzlich grünes Licht. Das Projekt steht noch am Anfang. Erste Vorstellungen wurden aber schon heiß und kontrovers diskutiert.

Mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb namens „Kleiner Stadtmarsch“ will die Verwaltung die Entwicklung zu konkreten Plänen lenken und dabei die Bürgermeinung möglichst umfangreich einbeziehen. Ein Luxuswohngebiet, das sich nur Gutbetuchte leisten können, soll auf dem Werder nicht entstehen. Die beiden Investoren betonen als kommunale Gesellschaften ihre soziale Verantwortung. Von einer Investitionssumme von rund 60 Millionen Euro und Mietpreisen um acht Euro pro Quadratmeter ist die Rede.

„Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ lautet eine zentrale Vorgabe aus dem Bebauungsplan. Das scheint machbar. Wesentlich schwieriger dürften die weiteren Punkte umzusetzen sein. Denn die Fläche liegt im Hochwassergebiet. Ob man durch sogenannte Opfergeschosse, die als Stell-

Gesicht für östliche Elbseite

Die zwei größten Wohnungsgesellschaften Magdeburgs wollen Leben auf den Werder bringen und bauen knapp 300 Wohnungen.

Die Bebauung Magdeburgs rückt näher an die Elbe und die Stadt dadurch näher zusammen. Auf dem Werder, der vom Fluss und seinem Altarm gebildeten Insel, soll ein neues Wohngebiet entstehen. Das vom 200 Hektar großen Stadtpark Rote-

horn dominierte Gebiet zwischen Altstadt und dem ostelbischen Stadtteil Cracau gehört zu den besten Lagen. Die Insel ist vom Stadtzentrum aus über den Strombrückenzug mit zwei Straßenbahnlinien, einer Buslinie und dem Auto in wenigen Minuten zu

fläche für Autos genutzt werden und im Hochwasserfall schnell geräumt und überflutet werden können, oder durch andere Maßnahmen dieser Gefahr begegnet, zählt zu den Bestandteilen des Ideenwettbewerbes. Eine weitere Prämisse ist der Erhalt des Veranstaltungsplatzes, auf dem zweimal im Jahr die „Messe“, der große Magdeburger Rummel, stattfindet. Wie die damit verbundene Lärmbelästigung mit der Wohnqualität in Einklang gebracht werden kann, stellt eine weitere Herausforderung für die Architekten dar.

Die hatten das reizvolle Areal schon seit langem im Blick. Bereits vor rund 100 Jahren wollte der legendäre Architekt und Stadtplaner Bruno Taut der östlichen Elbseite ein Gesicht geben. Als Magdeburger Stadtbaurat entwarf er Anfang der 1920er-Jahre einen Plan, der einen Verwaltungsbereich und Wohnen auf dem Werder vorsah. Umgesetzt wurde die Idee damals nicht, und die Nazis ließen die Pläne in der Schublade verschwinden. Nach dem Krieg, der die totale Zerstörung der Innenstadt brachte, stand zunächst erst einmal der Wiederaufbau an. In der DDR fehlten Geld und der politische Wille zu solchen Projekten.

Nun scheint die Zeit reif. Als einmalige Chance sieht MWG-Chef Thomas Fischbeck das Projekt. „Wir werden etwas Schönes schaffen“, verspricht sein WOBÄU-Kollege Peter Lackner. Wie das „Schöne“ aussieht, wird nun in einem Ideenwettbewerb ermit-

Mit dem neuen Strombrückenzug erhält das geplante Wohngebiet eine direkte Anbindung an die Altstadt. Visualisierung: Stadt Magdeburg



AREAL
SCHON
LANGE
IM BLICK

telt. Einen wesentlichen Beitrag für die Attraktivität des Wohngebietes leistet dabei die verkehrstechnische Erschließung durch den neuen Strombrückenzug. Erst wenn der fertig ist, beginnen

die Arbeiten auf dem Werder, so die Vorgabe der Stadtverwaltung. Ursprünglich war von 2020 die Rede. Eine Klage verhindert aber derzeit den Baustart für die Brücke. Die Verzögerung ist programmiert.

Christian Wohlt

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

WOHNEN

GEWERBE

INVEST

www.beate-protze-immobilien.de



Auf dem Goitzsche See in Bitterfeld-Wolfen entstanden 19 exklusive schwimmende Häuser.
Quelle: FHV

Wohnen auf dem Wasser

Auf dem Goitzsche See in Bitterfeld-Wolfen sind 19 exklusive schwimmende Häuser errichtet worden.

Die bodentiefen Fenster geben den Blick auf eine weite Wasserfläche frei, sie glitzert unter der Sonne. Wird eines der Fenster geöffnet, ist vom Sofa aus das leise Plätschern der Wellen zu hören. Den Traum vom Wohnen am Wasser erfüllen sich in Mitteldeutschland immer mehr Menschen. In Bitterfeld-Wolfen geht man noch einen Schritt weiter: Wohnen auf dem Wasser.

In den vergangenen zwei Jahren hat das Berliner Unternehmen Floating House GmbH am Rande des Goitzsche Sees zehn schwimmende Häuser und neun Hausboote errichtet. Es handelt sich um eines der größten Bauprojekte dieser Art in Deutschland. Floating House 140 und Floating House 44 heißen die alternativen Eigenheime, die Zahl steht für die Quadratmeterfläche, erklärt Lars Schindler. Der 43-Jährige Bauingenieur hat die Errichtung der künstlichen Inseln vom Bau bis zum Bezug begleitet. Am

Liegeplatz unweit des Stadthafens befinden sich die zehn größeren Wasserhäuser in der ersten Reihe. Jeweils 160 Tonnen schwimmen hier im Wasser. Wie bei jedem anderen Haus auch, wurden laut Lars Schindler zunächst die Fundamente errichtet. Die Herausforderung: Die Zweigeschosser müssen stabil im Wasser liegen, dürfen aber nicht versinken. Dazu wurden in Bitterfeld konventionelle Beton-Pontons mit Hohlräumen hergestellt, in die leichte Styropor-Kunststoffteile gefüllt werden – sie sorgen für den nötigen Auftrieb. Das Haus selbst besteht aus einem Holzrahmenbau, ähnlich Fertighäusern aus Holz.

Das Innere mit Wohnküche, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer kann nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Viele Kunden lassen sich die hochwertige Küche im zweiten Geschoss einrichten – dann ist der Weg zur Dachterrasse nicht so weit. Die Front zum See ist fast komplett

verglast, eine kleine Leiter zum Baden führt direkt ins Nass. Der schwimmende Koloss, der über eine Luft-Wärme-Pumpe beheizt wird, kostet ähnlich viel wie ein gehobenes Eigenheim: 400.000 Euro aufwärts. In der kleinen 44-Quadratmeter-Variante sind es immerhin noch 220.000 Euro. Hinzu kommen jährliche Liegegebühren von mehr als 4.000 Euro sowie regelmäßig anfallende Wartungskosten.

Für den Traum vom Wohnen auf den Wellen ist also ein gut gefülltes Bankkonto nötig. Lars Schindler spricht von einer aufwändigen Planung. So muss die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser geregelt werden, hier führen die Leitungen zu einem benachbarten Zeltplatz. Ein wahrer Behördenmarathon: Bis zu 40 verschiedene Stellen kontaktierten die Bauherren, da beispielsweise Schwimmfähigkeitszertifikate erbracht werden und Taucher die Tauglichkeit des Liegeplatzes prüfen müssen. Wich-

tig ist, dass der Standort nicht als hochwassergefährdet gilt. Die Goitzsche ist ein ehemaliger Braunkohletagebau, der nach der Wende geflutet wurde. Der künstliche See besitzt eine Wasserfläche von 13 Quadratkilometern. Zur Veranschaulichung: Der Rundweg um die Goitzsche ist 66 Kilometer lang. Bei dem extremen Hochwasser des Flusses Mulde im Jahr 2003 ist allerdings auch die Goitzsche „übergelaufen“. Neue Dämme sollen das künftig ausschließen.

Zahlreiche Naturschutz-Bestimmungen führen dazu, dass die Auswahl an geeigneten Liegeplätzen in Deutschland sehr eingeschränkt ist. Allein im Großraum Berlin, so wird geschätzt, gibt es erst 100 schwimmende Häuser. Es besteht also Exklusivität. In Bitterfeld kommen die Kunden vor allem aus Berlin und Leipzig.

Nach deutschem Recht dürfen die Wasserhäuser nicht als Hauptwohnsitz dienen – sie werden nur als Wochenendhäuser genehmigt. Doch es gibt auch Vorteile: Das schwimmende Haus gilt nicht als Immobilie, sondern als Mobilie. Als mobiles Wirtschaftsgut kann es steuerlich abgeschrieben werden. Wird das Haus noch vermietet, ergeben sich weitere Steuereffekte. Genau das nutzen viele Eigentümer auch in Bitter-

feld. „Fast alle Häuser werden zumindest zeitweise auch vermietet“, sagt Maria Grütze, welche die Vermietung vor Ort abwickelt. Auch hier ist die perfekte Aussicht nicht als Schnäppchen zu haben.

In den Sommermonaten kosten die kleineren Häuser für bis zu vier Personen etwa 170 Euro pro Nacht, bei den größeren sind es 260 bis 300 Euro. „Die Objekte waren in diesem Sommer gut gebucht“, sagt sie. „Es ist der Reiz des Besonderen, der viele hier Urlaub machen lässt.“

Floating House arbeitet daher bereits an den nächsten Häuser-Projekten. Am Geiseltalsee, Sachsens größtem künstlichen See, sollen in Mücheln und Braunsbedra weitere Projekte entstehen, Überlegungen gibt es auch am Zwenkauer See im Süden von Leipzig. Die Nachfrage nach exklusiven Wasserlagen ist derzeit höher als das Angebot. Den Traum vom Wohnen auf dem Wasser wollen sich noch mehr Menschen erfüllen.

GEFAHR DURCH
HOCHWASSER
DARF NICHT
BESTEHEN



Projektentwickler und Vermieterin:
Der Bauingenieur Lars Schindler hat die schwimmenden Häuser errichtet, Maria Grütze wickelt vor Ort die Vermietung ab.
Foto: Steffen Höhne

ERLEBEN SIE NEUE URBANITÄT MITTEN IM GRÜNEN DER STADT JENA

**BAULAND-VERMARKTUNG AB
HERBST 2018**

REGISTRIEREN SIE SICH JETZT!

In dem hochwertigen, verkehrlich hervorragend angeschlossenen Areal mit urbanem Charakter, großflächigem Grün und einmaligem Blick in die Landschaft des Saaletals sollen über 500 Wohneinheiten entstehen.

Erschließungsbeginn September 2018

Die Konzeptvergaben vollerschlossener Baugrundstücke erfolgen ab Herbst 2018.

Ihre Ansprechpartner und alle wichtigen Informationen finden Sie unter

WWW.AM-OELSTE.DE



WOHNGEBIET

Am Oelste

Copyright Masterplan:
KLAUS THEO BRENNER Stadtarchitektur
Weiterentwicklung Stadt Jena

Ein neuer Baustein schließt die Mitte Schönefelds.
Quelle: Fuchshuber Architekten



Schlossambiente statt Schmuddelfleck

Schönefeld wird durch das Neubauprojekt der LEIPZIGSTIFTUNG aufgewertet: Das Viertel ist viel besser als sein Ruf.

Dass Schönefeld ein Schloss hat und sich darum ein fast dörflicher Ortskern entwickelt hat, ist auch vielen Leipzigern nicht bekannt. Dieses Refugium, gut zehn Straßenbahnminuten vom Leipziger Hauptbahnhof entfernt, wird nun wachgeküsst. Eigentümer eines 14.000 Quadratmeter großen Grundstückes zwischen der Löbauer Straße, Zeumer- und Robert-Blum-Straße ist die LEIPZIGSTIFTUNG, und diese hat große Pläne: Die Fläche soll bis Ende 2018 beräumt werden und der Baubeginn ist im ersten Quartal 2019 geplant. „Ein schönes Wohndomizil, das

attraktiv für junge Familien ist“, beschreibt Christoph von Berg, geschäftsführender Vorstand der LEIPZIGSTIFTUNG, das Projekt.

Und nicht nur das. In unmittelbarer Nähe von Kirche und Schloss sollen verschiedene Generationen in den 141 Wohnungen ein neues Zuhause finden. So sind neben den Drei- und Vierraum-Wohnungen auch Zuschnitte für Ein-Personen-Haushalte vorgesehen. „Die gesamte Anlage ist barrierefrei zugänglich und somit auch für Senioren gut geeignet“, sagt Gert-Ingulf Müller, leitender Architekt vom Leipziger Büro Fuchshuber Architekten. „Die kompakten Wohnungen

sind klassisch aufgeteilt, aber auch modern offen gestaltet und bieten für unterschiedliche Bedürfnisse bezahlbaren Wohnraum.“

Garten mit Naturdenkmälern

Die Besonderheit dieses Projektes liegt neben der inselartigen Lage vor allem beim Bauherren selbst. Während in der Regel Grundstücke unter dem Primat der Ertragsoptimierung dicht bebaut werden, lässt die LEIPZIGSTIFTUNG einen großzügigen Garten um jahrhundertalte Naturdenkmäler im Kern entstehen: Von der 9.900 Quadratme-

ter großen Projektfläche werden gut 3.000 Quadratmeter viergeschossig bebaut und der Großteil der Fahrzeuge soll in der haus-eigenen Tiefgarage untergebracht werden.

Es sind zudem Flächen für den Einzelhandel vorgesehen, um auch der zukünftigen Wohngemeinschaft Möglichkeiten für die Versorgung zu bieten. Zudem sind Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Schulen und Kindergärten vorhanden.

Kosten: 28 Millionen

„Die LEIPZIGSTIFTUNG ist im Laufe der vergangenen 200 Jahre aus vielen, teils kleineren Einzelstiftungen hervorgegangen“, sagt Christoph von Berg, „und investiert ausschließlich in Immobilien.“ Um das Stiftungsvermögen auf Dauer zu vermehren, habe man auf eigenem Grund und Boden dieses Bauprojekt geplant, das in Schönefeld gut gelegen sei, so der Bauherr. Mit geplanten Kosten von fast 28 Millionen Euro ließe sich das Projekt realisieren ohne das Stiftungsvermögen anzugreifen. Die Kaltmieten für den ab ersten Quartal 2021 be-

zugsfertigen Wohnkomplex sollen bei zehn Euro pro Quadratmeter liegen.

„Anders ist ein Neubau in der Qualität nicht zu finanzieren“, argumentiert Christoph von Berg. Durch den Stiftungszweck vorgegeben, werden mit den Erträgen aus der gemeinnützigen Stiftung gesellschaftliche, kulturelle und wissenschaftliche Projekte unterstützt. „Eine andere Anlageform als Immobilien ist für uns momentan nicht darstellbar, um langfristig die Erträge der Stiftung zu erhöhen“, erklärt er den Grund für das erste Neubauwohnprojekt der LEIPZIGSTIFTUNG.

Bekenntnis zum Stadtteil

Von dieser Situation werden die zukünftigen Mieter profitieren, denn die 60 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Zuschnitten von 44 bis 59 Quadratmetern, die 35

Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 64 bis 73 Quadratmetern und die weiteren 46 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Abmessungen von 78 bis 108 Quadratmetern zum größten Teil mit Südbalkonen,

Loggien und Dachterrassen sollen den glanzvollen Gründerzeit- und Art-Deco-Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft architektonisch in nichts nachstehen. „Das Geschlossene der Wohnanlage ist gestalterisch erkennbar und nach außen hin ablesbar“, vermittelt Architekt Gert-Ingulf Müller sein Gestaltungskonzept.

„Die Fassaden sind durch Vor- und Rücksprünge gegliedert, die einzelnen Häuser erscheinen als einheitliches Gesamtensemble.“ Diesem Bekenntnis der LEIPZIGSTIFTUNG zum Stadtteil Schönefeld mit seinen vermeintlichen Schmuddelflecken werden möglicherweise weitere Investoren folgen.

Carolin Wilms

MIETEN
IN DEM NEUBAU
BEI
ZEHN EURO

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



Visualisierung: Palais im Herzogin Garten, Saal Projekt GmbH

GRÜNE
FLÄCHE FÜR
EINE MILLION
EURO

Kuss für Herzogin Garten

Einst ließ der sächsische Hof in der Orangerie wertvolle Zitrusgewächse überwintern, jetzt entstanden mitten in der Dresdner Innenstadt Wohnungen.



Liebevolle Details spielen bei diesem Projekt eine sehr große Rolle.
Quelle: René Meinig



sogenannten sächsischen Genitiv „Der Herzogin Garter“ – relativ dicht bebaut. Neben Wohnhäusern, Hotel und Restaurant standen dort das Gewerbehause, in dessen Saal einst die Dresdner Philharmonie spielte, sowie das Domizil zweier Freimaurerlogen.

Natur bestimmte den Werdegang

Nach Beseitigen der Ruinen 1966 übernahm die Natur das Regime Wildwuchs sowie am Rande eine Postbaracke und ein kleiner Sportplatz prägten das Bild. Zu DDR-Zeiten schien es Wichtigeres zu geben, als die Fläche neben dem Zwinger erneut zu nutzen. Doch nach der deutschen Einheit wuchsen die Begehrlichkeiten. 1992 hatte der amerikanische Künstler Frank Stella einen futuristischen Entwurf für eine Kunsthalle auf dem Areal vorgelegt. Ein Kunstsammler-Ehepaar wollte darin moderne Kunst präsentieren. Der Entwurf gelangte auf die Titelseiten bekannter Magazine, sorgte für Aufsehen, aber auch für Streit und verschwand schließlich. Fast ein Jahrzehnt später machten Entwürfe für Hotelbauten die Runde. Nach der Hochwasserflut 2002 musste in Dresden jedoch erst ein umfassender Hochwasserschutz für die Innenstadt gesichert werden, bevor die Verwaltung Baugenehmigungen für das Areal ausreichte. In der Zwischenzeit war das Interesse am Wohnungsbau wieder gewachsen. So plante schließlich die Bauherrengemeinschaft Baywobau und CTR Immo Dresden ihre Residenz am Zwinger. Nach umfangreichen archäologischen Grabungen war 2014 Baubeginn. Es entstanden 86 Eigentumswohnungen und 13 voll möblierte Apartments, die Ende 2016 / Anfang 2017 bezugsfertig wurden.

Eigentlich wollte Reinhard Saal, der das Nachbargrundstück erworben hatte, etwa zur gleichen Zeit mit seinem Projekt fertig werden. Doch der Stadtrat hatte ihm einen Strich durch die Rechnung gemacht. Wegen eines internen Streits um eine rechtzeitige Ladung zur Sitzung gab es keine Genehmigung für den Bauplan. So wurde der Investor zum Spielball der Politik und verlor mehr als ein Jahr Zeit. Doch nun steht auch sein Projekt kurz vor der Vollendung. Um

Für Flora und Pomona findet zum Jahresende eine scheinbar endlose Geschichte ihren Abschluss. Die beiden Sandsteinfiguren stellen die Göttinnen der Blüte und der Baumfrucht dar. Sie sind restauriert und schmücken neben der rekonstruierten Eichenholztür das Portal der Orangerie. Diese ist wieder weitgehend nach dem historischen Vorbild aufgebaut. Allerdings überwintern dort keine Bäumchen mehr, sondern es entstanden mitten in der Dresdner Innenstadt 13 Wohnungen mit Größen zwischen 80 und 200 Quadratmetern.

Parallel wird auf dem 6.500 Quadratmeter großen Areal wieder eine Gartenanlage gestaltet, die sich von der Ostra-Allee öffnet. „Ab dem vierten Quartal 2018 können Besucher voraussichtlich durch diesen Park spazieren“, kündigt Torsten Nowack an. Er ist Projektleiter der Palais im Herzogin Garten Saal Projekt GmbH. Als Palais wird die moderne Wohnanlage bezeichnet, die Investor Reinhard Saal an der anderen Seite des Grundstücks errichtet hat. In dem sechsstöckigen Gebäudekomplex, entwor-

fen von dem Dresdner Büro wömer traxler richter Architekten, befinden sich 23 Wohnungen und vier Gewerbeflächen sowie eine Tiefgarage. Ende 2017 zogen dort die ersten Mieter ein. Nach Medienberichten hat ein Versorgungswerk im Juli 2016 das Objekt für 44,3 Millionen Euro erworben. Die über zehn Millionen Euro teure Orangerie soll jedoch im Besitz von Reinhard Saal und seiner Familie bleiben.

Rund ein halbes Jahrzehnt waren die beiden rund 80 Jahre alten Damen Flora und Pomona hinter Bretterwänden vor Wind und Wetter geschützt. Sie hatten die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg überlebt, denn von der einst 184 unter Leitung des Architekten Otto von Wolframsdorf errichteten Orangerie war nur noch das Kopfgebäude mit dem Portal erhalten geblieben. Kurfürst Christian I. ließ 1691 als Geschenk an seine Gemahlin Sophia einen Lustgarten vor dem Wilsdruffer Tor anlegen. Diese wohl früheste Gartenanlage Dresdens wurde später mehrfach erweitert. Vor der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg war die einstige historische Anlage „Der Garten der Herzogin“ – im

die künftige Nutzung der Orangerie gab es Stress. Die Landeskonservatorin setzte sich nicht nur für einen weitgehend originalgetreuen Wiederaufbau ein, sondern auch für eine öffentliche Nutzung. Prinzipiell zeigte sich Reinhard Saal auch dazu bereit, aber er legte Wert auf verbindliche Konditionen. Doch diese wollten oder konnten weder der Freistaat noch mögliche private Nutzer gewährleisten. So fiel am Ende die Entscheidung für die Wohnungen. Das Gebäude ist aus Platzgründen mit knapp 65 Metern auch deutlich kürzer als zur Bauzeit im 19. Jahrhundert.

Auf Forderung der Stadt gestaltet die Firma Saal die Parkanlage. Das kostet einen einstelligen Millionenbetrag, nähere Angaben werden dazu nicht gemacht. Reinhard Saal hat dazu das Dresdner Unternehmen Noack Landschaftsarchitekten verpflichtet. Es war unter anderen auch an der Gestaltung der Parkanlagen im Großen Garten in Dresden und im FürstPücklerPark in Bad Muskau beteiligt. Michaela Noack interpretiert und transformiert die landschaftliche

Gartengestaltung von Hofgärtner Carl Adolph Terscheck, die um 1840 datiert ist, in die heutige Zeit. Die Hofgärtnerfamilie Terscheck gehörte im 19. Jahrhundert zu den bekanntesten in der Branche und gestaltete auch den Schlosspark in Dresden-Pillnitz mit.

„Inmitten des Zentrums lädt eine Oase mit geschwungenen, wassergebundenen Wegen Bewohner und Besucher zum Spazieren und Verweilen ein. Ein Zitat des historischen Weißeritz-Mühlgrabens wird als Wasserband den Garten schmücken und schafft intuitiv einen fließenden Übergang zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Freiraum“, erklärt sie. Die Pflanzenauswahl umfasst ein breites Spektrum an Laubbäumen, sommergrünen Blühsträuchern, immergrünen Laubgehölzen, Rosen und dekorativen Stauden. Die Fülle der Pflanzen ist eine Hommage an die Vielzahl von Arten und Sorten, die im Laufe der Jahrhunderte im Herzogin Garten zu finden waren. Fast 40.000 Krokusse sollen

zum Beispiel im Frühjahr auf der Fläche erblühen, kündigt Projektleiter Torsten Nowack an.

Die beiden Sandsteinskulpturen Pomona und Flora wurden von Ernst Julius Hähnel geschaffen. Er war Professor der Königlichen Akademie der Bildenden Künste und ab 1838 Kopf der neuen Dresdner Bildhauerschule. Von den steinernen Göttinnen fällt der Blick auf ein weiteres Schmuckstück: ein kunstvoll gestaltetes Zaun aus Metall an der Ostra-Allee. Vor Baubeginn hatte die Stadt acht historische Zaunfelder eingelagert. Reinhard Saal ließ diese bei der Firma Ostmann & Hempel aus Wilsdruff restaurieren. Der erste Abschnitt des historischen Zauns steht bereits wieder vor der Orangerie. Zudem hat er in enger Ansprache mit den Denkmalpflegern die Firma Aust & Köckritz beauftragt, 48 weitere Zaunsteile nachzubauen. Eine teure Angelegenheit, doch über Zahlen mag Reinhard Saal ohnehin nicht sprechen.

Bettina Klemm

VERLUST
VON ZEIT
DURCH
POLITIK-SPIEL

Direkt an der Herzogin Garten entstanden Eigentumswohnungen in Laufnähe zum Zwinger. Quelle: Bettina Klemm



ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein - für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC



WWW.GETEC.DE



Neues Stadtquartier für Dresden

Sassenscheidt und Townscape entwickeln mit dem Projekt MiKa-Quartier etwa 900 Wohnungen in Dresden-Mickten.

Die sächsische Landeshauptstadt Dresden erlebt eine Blütezeit. Seit Jahren wächst die Zahl der Neu-Dresdner kontinuierlich an, positive Signale sendet auch der Arbeitsmarkt mit stetig steigenden Beschäftigungszahlen und große Neuansiedlungen wie zum Beispiel Bosch am Flughafen Dresden. Zudem punktet die Stadt als Wissenschaftsstandort mit ihren Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Renommiertere Museen, die historische Altstadt mit der barocken Frauenkirche und die Lage an der Elbe verleihen Dresden einen besonderen Charme.

In zentraler Stadtlage in Dresden-Mickten mit historischem Ortskern und unmittelbarer Nähe zur Elbe entstehen mit dem MiKa-Quartier auf drei Baufeldern insgesamt 900 Wohnungen. Die Wohnungen sind größtenteils Mietwohnungen, nur ein geringer Anteil (circa zehn Prozent) wird als Eigentumswohnungen und / oder Townhäuser angeboten. Die optimale Lage der Grundstücke zwischen Pieschener und Brockwitzer Straße sowie Flößerstraße bietet großes Potenzial für ein neues Wohnquartier. Um den Ansprüchen eines

lebendigen Stadtviertels für Menschen unterschiedlichen Alters gerecht zu werden, werden Wohnformen für alle Altersgruppen und Familiengrößen angeboten.

Die Projektentwickler Sassenscheidt und Townscape entwickeln das Projekt zusammen in einem Partnerschaftsmodell.

Alle Aufgabenbereiche bei dieser Entwicklung von der Akquisition über die Konzeption, Planung, Finanzierung und Vertrieb werden gemeinsam gestaltet.

Auf einer Grundstücksgröße von circa vier Hektar werden in mehreren Bauabschnitten insgesamt 97.000

Quadratmeter Bruttogeschossfläche realisiert. 900

Wohnungen entstehen, eine Kita und etwa 7.000 Quadratmeter Gewerbefläche sind eingeplant. Damit ist das MiKa-Quartier eines der größten Wohnbauprojekte Sachsens.

Philipp Grabianowski, Gesellschafter von Townscape: „Dresdens Stadtteil Mickten ist mit seiner guten Infrastruktur, der hohen Ärztedichte, zahlreichen Bildungseinrichtungen, der Nähe zur Elbe sowie zu den Weinbergen und -gütern in Radebeul für Menschen aller Altersgruppen interessant.

Bereits bei der Planung haben wir die unterschiedlichen Zielgruppen berücksichtigt. Singles, Paare, Studenten und Familien sollen sich hier wohlfühlen – und mit dieser Zielsetzung haben wir unser Konzept entwickelt, um den Stadtteil Mickten mit unserem Quartier harmonisch zu erweitern.“

Das neue Quartier ist nicht nur durch den ÖPNV, sondern auch durch die Nähe zur Autobahn A4 hervorragend angebunden. Der nahe gelegene Elbepark bietet als größtes Einkaufszentrum der Stadt viele Möglichkeiten; Restaurants und Biergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus ist mit den Elbwiesen auch für Naherholung vor der Haustür gesorgt.

Das Wohnkonzept MiKa-Quartier

Das Projekt MiKa-Quartier wird nach einem ganzheitlichen Wohnkonzept für den Stadtteil umgesetzt. Bereits während der frühen Planungsphase sind Gespräche mit Vertretern der Stadt Dresden geführt worden, um gemeinsam ein Konzept für ein Familienviertel zu entwickeln. Der Zielgruppe Familien mit Kindern entsprechend wurde im Rahmen der Gesamtplanung vor allem Wert auf kleine Geschäfte zur Selbstversorgung innerhalb des Quartiers gelegt. So sollen etwa die Ansiedlung von Bäcker oder





Bildrechte: MiKa-Quartier

Cafés für kurze Wege sorgen und zum lebendigen Charakter des Viertels beitragen. Für die vielen Familien, die später hier leben werden, ist zudem eine Kita für etwa 100 Kinder geplant.

Architektur klar strukturiert

Das individuell gestaltete Wohnbauprojekt setzt sich zusammen aus verschiedenen Haustypen. Die Architektur der drei Wohnhäuser ist eine moderne Interpretation klassischer Baustile, die Fassaden sind klar strukturiert, geprägt durch die großen Fenster und Balkone, die zu jeder Wohnung gehören. Der offene Charakter wird durch großzügige Begrünung weiter betont, im Inneren des Areals entsteht neben parkähnlichen Anlagen auch ein Spielplatz für die kleinsten Bewohner. Die Wohnhäuser des ersten Bauabschnittes sind jeweils

sechsgeschossig geplant und bieten Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und Größen von 35 bis 130 Quadratmetern. Bodentiefe Fenster, die Verwendung vieler natürlicher Materialien, wie zum Beispiel Parkettböden und moderne, offene Grundrisse, sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Bauabschnitte gliedern Projekt

1. Bauabschnitt: Richtfest November 2018

Der erste Bauabschnitt, dessen Spatenstich im Herbst 2017 erfolgte, wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Dresdner Stadtplanungsamt abgestimmt und geplant. Der Bauabschnitt beruht auf einer Planung von RKW Architektur+ und umfasst eine Gesamtfläche von circa 14.800 Quadratmetern in drei sechsgeschossigen Gebäuden. Im November 2018 feiert der erste Bauabschnitt Richtfest. Die 179 Miet-

wohnungen werden planungsgemäß fertiggestellt, sodass zum Ende des Jahres der Rohbau fertig ist.

2. Bauabschnitt: Baubeginn Frühjahr 2019

Für den zweiten Bauabschnitt wurde ein zweistufiges Werkstattverfahren in Absprache mit dem Stadtplanungsamt abgeschlossen. Aus dem Verfahren resultierend wurde jeweils ein Baukörper an RKW Architektur+, Stefan Forster und MSM Meyer Schmitz-Morkramer vergeben. Der Baubeginn des zweiten Bauabschnittes ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen. Im Sommer 2019 ist ein Sommerfest im Quartier geplant, damit sich Besucher vor Ort einen Eindruck machen und Musterwohnungen besichtigen können.

Weitere Planung für kommende Jahre

Die aktuelle Planung sieht vor, die Entwicklung des MiKa-Quartiers mit der Bebauung von zwei weiteren Baufeldern innerhalb der nächsten fünf Jahre abzuschließen. Neben Mietwohnungen wird es in mehreren Bauabschnitten auch einen Anteil an Eigentumswohnungen und Townhäusern geben, zudem entsteht hier auch eine Kita und gefördertes Wohnen. Insgesamt umfassen die Planungen etwa 50.000 Quadratmeter Wohnen und etwa 7.000 Quadratmeter Gewerbe inklusive der Kita für den städtischen Eigenbetrieb.

Erik Sassenscheidt, geschäftsführender Gesellschafter von Sassenscheidt: „Mit dem MiKa-Quartier realisieren wir eines der aktuell größten Wohnbauprojekte Dresdens. Wir möchten uns auch zukünftig als aktiver Stadtentwickler einbringen und die positive Entwicklung der Stadt unterstützen. Die bisherige sehr gute Zusammenarbeit mit dem Baubürgermeister, Stadtentwicklungsbehörden sowie Stadträten bestärkt uns in diesem Ziel.“

Nach aktuellem Stand der Bauarbeiten werden im Sommer 2019 die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Insgesamt ist eine Bauzeit von etwa fünf Jahren vorgesehen, sodass nach aktuellem Stand circa 2022/23 der neue Stadtteil fertiggestellt wird.

www.mika-dresden.de



Leuchtturmprojekt hinter Backsteinfassade

In Torgau hat das örtliche Wohnungsunternehmen eine abrisssreife, denkmalgeschützte Kaserne zu hochwertigen Wohnungen umbauen lassen. Die Nachfrage übersteigt die Erwartungen.

Ein Jahr vor Bauende wusste Andreas Huth, dass sich die Investition lohnen würde. 90 Prozent der Wohnungen, die der Unternehmenschef der Torgauer Wohnstätten mit hochwertiger Ausstattung, altersgerecht und in denkmalgeschütztem Gemäuer in einer Artilleriekaserne aus dem 19. Jahrhundert schaffen wollte, waren vermietet. Und dass, obwohl sich der Mietpreis von 7,50 Euro kalt an der Schmerzgrenze des lokalen Niveaus bewegte: Torgau, 20.000 Einwohner, außerhalb des Leipziger Speckgürtels in Nordsachsen gelegen, zählt nicht zu den Boom-Gegenden des Landes. „Wir haben einen langen Schrumpfungsprozess hinter uns“, sagt der gebürtige Torgauer Andreas Huth. Seit vier, fünf Jahren stabilisiere sich die Stadt – und damit sei auch die Nachfrage nach neuem, qualitativ

anspruchsvollem Wohnraum gestiegen. Die 36 Wohnungen in der Kaserne etwa sind mit neuer Technik ausgestattet sowie dezentralen Wärme- und Warmwasserlösungen, dazu kommen auf die Mieterklientel zugeschnittene Finessen wie Abstellräume für Elektro-Rollstühle auf zwei Etagen und Türen mit einer Breite von mindestens 87 Zentimetern.

Dass das Ensemble einmal derart ausstrahlen würde, war zu Projektbeginn kaum absehbar. Die in den Jahren nach 1880 erbaute Kaserne mitten in der Stadt war in einem miserablen Zustand, als sie nach der Wende in das Eigentum der Stadt überging. Äußerlich ver-

lottert, innen mit unzeitgemäßer Aufteilung und veralteter Technik, Versuche der Neunutzung scheiterten. „Es gab eine große Diskussion darüber, ob das Gebäude abgerissen werden sollte“, erinnert sich Andreas Huth. Das Landesdenkmalamt indes positionierte sich klar für einen Erhalt des Einzeldenkmals, die Torgauer Wohnstätten wagten das Experiment – zu einer Zeit, zu der der Bedarf an solchen Wohnungen in der Kleinstadt allenfalls zu ahnen war und die Zweifler lauerten.

Der Versuch ist gelungen. Eineinhalb Jahre nach dem offiziellen Baustart sind Ende 2016 die ersten Mieter eingezogen. Im Haus gibt es elf verschiedene Wohnungs-

MIETE
AN GRENZE
DES LOKALEN
NIVEAUS



*Dieses Projekt setzt Maßstäbe: Das örtliche Wohnungsunternehmen belebt ein Areal und feiert eine Erfolgsgeschichte.
Quelle: Torgauer Wohnstätten GmbH*

größen zwischen 52 und 87 Quadratmetern, im Untergeschoss nutzt das Deutsche Rote Kreuz eine Gewerbefläche als Tagespflege und Begegnungsstätte, unter dem Dach gibt es für Mieter einen Gemeinschaftsraum für private Feiern.

In die Kasernenwohnungen an der Puschkinstraße zogen neben älteren Menschen aus umliegenden Dörfern auch Zuzügler aus Leipzig oder ältere Einheimische, die nach der Wende Arbeit anderswo fanden und für den Ruhestand zurückgekehrt sind. „Hier machen sich Heimatgefühle bemerkbar“, sagt Wohnstätten-Chef Andreas Huth. Da im Osten viele Ehepaare Zeit ihres Lebens Doppelverdiener waren, seien etwas höhere Mieten im Rentenalter häufig nicht unbedingt ein Problem. Die zentrale Lage mitten in der Stadt lockt indes auch jüngere zunehmend in ein Umfeld mit Infrastruktur – Doppelverdiener-Familien erscheint ein Leben ganz auf dem Land mittlerweile oft zu beschwerlich.

„Inzwischen führen wir Wartelisten“, sagt Andreas Huth. Für die Torgauer Wohnstätten lohnt sich die Investition nicht nur vor dem Hintergrund der Vollvermietung; auch die Außenwirkung eines solchen Leuchtturmprojekts sei beachtlich, sagt der Unternehmenschef. Die Interessenten an einer der Wohnungen im Kasernen-Denkmal muss er jedoch derzeit vertrösten: Bis auf ein Paar, das sich getrennt hat, wollte noch keiner wieder ausziehen. Ein weiteres Neubauprojekt steht zwar auf der Agenda, doch zunächst wird das Unternehmen einen anderen Auftrag für einen freien Träger erfüllen: Eine neue Kita soll entstehen, mit 180 Plätzen. Mitten in Torgau. *Kristina Pezzeri*



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

Drei auf einen Streich

Das Fernbus-Terminal Hbf am Leipziger Hauptbahnhof ist das modernste in Deutschland. Nun entstehen direkt daneben wieder durch den Projektentwickler S&G Development GmbH zwei Hotels, die ebenfalls Maßstäbe setzen werden.

Es ist die Erfolgsgeschichte des Jahres 2018: Im März nahm das Fernbus-Terminal Hbf seinen Betrieb auf. „Fahrgäste wie Busunternehmen geben uns positives Feedback“, sagt Dr. Ingo Seidemann, Geschäftsführer der S&G Development GmbH. Das deutschlandweit einzigartige Projekt vereint, woran es in vielen Städten mangelt: ein komplexes System, das sowohl dem Fahrgast wie auch dem Busunternehmen- und fahrern entgegenkommt. An der Ostseite des Leipziger Hauptbahnhofes entstand in nur einem Jahr Bauzeit eine neue Verkehrslösung, die multimodal die verschiedenen privaten und öffentlichen Verkehrsmittel miteinander verknüpft.

Neun überdachte Bussteige und ein Reservesteig im Außenbereich ermöglichen den Reisenden wettergeschützten Ein- und Ausstieg. Der ÖPNV und die Deutsche Bahn liegen nur wenige Schritte entfernt, im Terminal selbst ist eine PKW-Vermietung integriert, über dem Terminal wurden 550 Parkplätze geschaffen. Diese Verknüpfung und die zentrale Lage des Fernbus-Terminals Hbf entlasten den innerstädtischen Verkehr spürbar. Die Funktionsstapelung bildet eine zeitgemäße Antwort auf das

Flächenproblem in modernen Städten. Dr. Ingo Seidemann weist auf eine weitere Besonderheit des Leipziger Busterminal-Projektes hin: „Die Serviceanlage, die extra für die Busunternehmen konzipiert wurde und in der die Busunternehmen eine bestmögliche Dienstleistungsstruktur vorfinden, wird Leipzig obendrein zu noch mehr Attraktivität als Destination verhelphen.“

Nun arbeitet der erfahrene Projektentwickler an zwei weiteren außergewöhnlichen Bauten – Anfang Oktober kündete das Richtfest bereits davon. Direkt am Fernbus-Terminal entstehen zwei Hotels. Das Angebot in der Messestadt wird damit um 530 Zimmer bereichert. Davon sind 337 im H2 Hotel untergebracht, 193 im Hyperion Hotel. H2 Hotels ist die Budget- und Designmarke der H-Hotels AG, Hyperion die hochwertige Businessmarke der familiengeführten Hotelgesellschaft. „Die Nachfrageentwicklung für Übernachtungsmöglichkeiten in Leipzig war in den vergangenen fünf Jahren immer höher als der Zuwachs an Angebotskapazitäten im Hotelmarkt“, sagt Dr. Ingo Seidemann. Besonders die steigenden Anfragen im Kongressbereich deuten

auf eine erfolgreiche Zukunft. Denn genau diese Nachfrager bedienen beide Häuser bestens: Im Hyperion werden vier Konferenzräume mit jeweils einer Größe von 100 Quadratmetern sein, zusammenschaltbar auf 400 Quadratmeter. Dazu kommen vier Besprechungsräume á 40 Quadratmeter sowie eine Executive Lounge. In der sechsten Etage findet sich zudem ein 250 Quadratmeter großer Fitness- und Wellnessbereich. Im H2 Hotel stehen ebenfalls zwei Besprechungsräume, jeweils 50 Quadratmeter groß, zur Verfügung. „Diese Ausstattung, die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und damit die optimale Verkehrsanbindung sprechen für unseren Standort“, sagt Iris Welteke, Senior Vice President Development der H-Hotel AG und baldige Betreiberin der beiden Häuser.

Das Unternehmen betreibt bereits zwei dieser Doublebrands in Berlin (seit 2011) und in München (seit 2014). „Das Konzept funktioniert aus verschiedenen Gründen sehr gut“, so Iris Welteke weiter. Der Back-of-the-house-Bereich ist komprimiert. Beide Hotels können dort Personalräume und Büros nutzen. „Wir kommen so mit einer kleineren Fläche aus, was wiederum wirt-

Die Ostseite des Hauptbahnhofs Leipzig erhält mit dem Hotelbau ein vollständiges Antlitz, wie der Blick von Georgiring und Willy-Brandt-Platz zeigt.
Visualisierung: Gerber Architekten und S&G Development GmbH



Visualisierungen:
GEPLAN DESIGN

Ensemble mitten in der Innenstadt verortet ist. „Wir wollten einen ansprechenden Bauwerkskomplex im öffentlichen Raum schaffen, der sich harmonisch einfügt. Der Sieger-Entwurf des Hauses Gerber Architekten Dortmund, der aus dem 2015 durchgeführten Architektenwettbewerb hervorgegangen ist, trägt diesem Ziel sehr gut Rechnung“, erklärt Dr. Ingo Seidemann. Um beide Projektteile an der Hauptbahnhof-Ostseite optisch und synergetisch-funktionell miteinander zu verbinden, entsteht eine „Flanier-Plaza“ zwischen dem Gebäudekörper des Fernbus-Terminals und dem neuen Hotelkomplex. Hier finden die Reisenden und Gäste stadträumlich attraktiv gestaltete Außenanlagen, die neben der Funktion als öffentlich nutzbare Wegebeziehung zwischen der Brandenburger Straße und dem Hauptbahnhof auch mit Verweilmöglichkeiten aufwarten. Und vielleicht entsteht bald noch eine Symbiose, die deutschlandweit von sich Reden macht: Geprüft wird die Kooperation zwischen Busunternehmen, Fahrgastservices und Übernachtungsangeboten im benachbarten Hotelkomplex mit dem Ziel, maßgeschneiderte Übernachtungsangebote für Fern- und Durchgangsreisende an diesem integrierten Hub-Standort anzubieten.

Das Investitionsvolumen für das Hotelprojekt beträgt 72 Millionen Euro, mit dem seit März 2018 bereits geöffneten Fernbus-Terminal mit Parkhaus insgesamt 87 Millionen Euro. Die Inbetriebnahme der beiden Hotels ist für Herbst 2019 geplant.



schaftlicher ist“, sagt Iris Welteke. Weitere große Vorteile: Gästeströme lassen sich besser leiten, die Mitarbeiter können flexibler in beiden Häusern eingesetzt werden, zwei Produkte mit unterschiedlichen Profilen bieten sich für ein Marketing in ver-

schiedene Richtungen an: Geschäftsreisende, Unternehmen, junge Familien, Globetrotter, Shortstay-Touristen.

Hotels und das Fernbus-Terminal galt es in einen nachhaltigen städtebaulichen Kontext zu bringen – erst recht, da dieses

Die Hotels der H-Hotels Gruppe direkt neben dem Fernbus-Terminal Hbf von Osten gesehen: Wo früher ein unansehnlicher Platz war, entsteht attraktive, urbane und lebendige Architektur mit hohem Nutzwert. Visualisierung: Gerber Architekten und S&G Development GmbH



Der Hotelneubau befindet sich direkt neben dem bereits eröffneten Fernbus-Terminal Hbf. Zwischen beiden Bauten entsteht später eine Fußgängerpassage mit Bänken und Bäumen. Quelle: Sven Voss / S&G Development GmbH

Landfluch(t)

Für weite Teile Mitteldeutschlands sind die Bevölkerungsprognosen eindeutig: Alterung und Abwanderung lassen Regionen schrumpfen. Das wirkt sich unmittelbar auf den Immobilienmarkt aus.



Ein Haus im Grünen, umsäumt von saftigen Wiesen mit glücklichen Kühen darauf, ein Garten, in dem Gemüse sprießt, und glückliche Menschen, die sich ihr Eigenheim noch leisten können: Die Postkartenidylle vom Landleben hat längst nicht mehr nur in Gartenzeitschriften Hochkonjunktur, sondern ist auch in der Immobilienwirtschaft angekommen. Wohnen abseits der Ballungsräume wird als Lösung für finanziell gebeutelte, unter Platznot leidende Großstädter angepriesen, als sei es das Allheilmittel schlechthin. Die Wirklichkeit zeichnet ein anderes Bild, und zwar gerade in Ostdeutschland: Weite Landstriche fallen nach wie vor brach – nicht mehr so rasant wie in den Nachwendezeiten, aber stetig. „Ungünstige Aussichten für Großteile von Ostdeutschland“, titelt die Postbank in ihrem aktuellen Wohnatlas. Die Analysten gehen davon aus, dass etwa im thüringischen Kreis Altenburger Land die Immobilienpreise bis 2030 um jährlich 3,91 Prozent sinken, in Sachsen-Anhalt haben sie die Kreise Mansfeld-Südharz (-3,75 Prozent jährlich) und Salzland (-3,57 Prozent) als besonders betroffen ausgemacht. Schlusslicht der Untersuchung bildet die kreisfreie Stadt Suhl mit einem prognostizierten jährlichen Preisrückgang um 5,52 Prozent. „Im Klartext: Die dortigen Immobilien verlieren jährlich an Wert. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere der Bevölkerungsrückgang in vielen Teilen Ostdeutschlands“, heißt es in der Untersuchung.

Diese Einschätzung bekräftigt Jens Zillmann, der seit 27 Jahren in der Finanzierung der Wohnungswirtschaft arbeitet. Er leitet bei der NordLB in Magdeburg den Bereich Wohnungswirtschaft und ist selbst in einer Kleinstadt nahe Köthen (Sachsen-Anhalt) groß geworden, in der sich die Einwohnerzahl seit der Wende nahezu halbiert hat. „Die Wanderungsbewegungen gehen eindeutig in die mittleren und großen Städte“, sagt Jens Zillmann. So dürfte der Kreis Mansfeld-Südharz den Vorausberechnungen zufolge bis 2030 mehr als 19 Prozent seiner Einwohner verlieren (Bezugsjahr 2014), im Altmarkkreis Salzwedel sind es 14 Prozent, im ostsächsischen Landkreis Görlitz könnten es je nach Prognosemodell ebenfalls um die 14 Prozent werden.

Wirtschaftliche Situation löst Trends aus

Jens Zillmann sitzt ständig im Auto und sieht dabei die Wirklichkeit an sich vor-

beziehen: vernagelte Haustüren, Fenster mit leeren Augen, verlassene Bahnhöfe und verwaiste „Konsum“-Schaufenster. Regionen, die für Touristen interessant sind, können sich dabei häufig noch halten – schwierig wird es für die Gegenden abseits davon, die Altmark, Vorpommern, Ostachsen. „Entscheidend ist, ob es genug Verdienstmöglichkeiten in der Gegend gibt“, erklärt Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. „Sonst sind die weg, die weg können.“ Löst der ökonomische Trend also einen demografischen aus, schlägt sich der wiederum auf dem Immobilienmarkt nieder. „Man sieht das in Gegenden wie dem Kyffhäuserkreis: Überall steigen die Preise, nur dort nicht“, sagt Günter Vornholz. Zahlen des Forschungsinstituts empirica belegen diese Einschätzung: Während sich die Immobilienpreise in Ballungsräumen in den vergangenen zehn Jahren mindestens verdoppelt haben, pendeln sie in den erwähnten Kreisen um die gleichen Werte wie vor zehn Jahren – und die liegen für Einfamilienhäuser unter 1.000 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für Wohnungen sind teilweise deutlich gefallen, etwa im Kreis Greiz von 1.450 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2007 auf 823 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2018; im Kyffhäuserkreis sanken die Preise in der gleichen Zeit von 1.051 auf 655 Euro pro Quadratmeter. Die Preise beziehen sich auf Bestandsobjekte.

Sicherlich sind die angeführten Kreise drastische Einzelbeispiele. Doch selbst wenn sich die Preise im vergangenen Jahrzehnt in etwa hielten, gilt: Als Investitionsobjekte sind Immobilien in solchen Gegenden denkbar ungeeignet. „Aus Sicht der Bank sind diese Immobilien nicht ohne weiteres zu finanzieren und wenn, sind die Bedingungen konservativ ausgestaltet“,

sagt Jens Zillmann von der NordLB. „Mieter finden Sie dafür eher eingeschränkt und auch nur zu unterdurchschnittlichen Mieten.“ Es ergebe keinen Sinn, um jeden Preis neuen Wohnraum zu schaffen, wenn links und rechts die Häuser leerstehen. Jens Zillmann verweist außerdem auf die sich ständig verschlechternden Lebensumstände in solchen Orten: „Es ist keine Infrastruktur mehr da, Bäcker, Fleischer, Einzelhandel und Apotheken, alles dicht. Wenn sie Glück haben, gibt es noch einen Rufbus.“ Von Kunst, Kultur und damit den Bedürfnissen junger Menschen ganz zu schweigen. So stellt sich für Investoren eher die Frage, ob und wie der Totalverlust eines Neueingagements zu vermeiden ist.

Schnelles Internet als Basis

Bei der Frage nach Gegenmaßnahmen sind sich Marktbeobachter, Forscher und Akteure vor Ort einig: Internet ist die Grundlage für jegliche Trendumkehr. „Ohne Glasfaser sind sie weg vom Markt, als Gemeinde, als Unternehmen und als Einzelperson“, fasst Jens Zillmann zusammen. Doch der Breitbandausbau stockt, politische Impulse wirkten in der vergangenen Legislaturperiode kaum, was neue Ankündigungen im Ergebnis bringen, bleibt abzuwarten. Dabei ist es eben nicht nur schwer, Neubürger für das Land zu begeistern, wenn das Internet im Schneckentempo kriecht und man mit dem Mobiltelefon im Dauerfunkloch steckt. Es kann für die Unternehmer, die in solchen Gegenden verankert sind, das Ende der Wettbewerbsfähigkeit bedeuten – und es sind gerade sie, die Impulse für einen re-

WENIGE
MIETER,
GERINGE
MIETE

gionalen Arbeitsmarkt, wirtschaftliche und soziale Infrastruktur setzen könnten.

Auch eine Infrastruktur mit öffentlichem Personennahverkehr und Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kultur vor Ort zählt nach Ansicht von Forschern und Analysten zur notwendigen Grundausstattung, um ländliche Gegenden attraktiv zu halten oder neu zu machen. Für die Bewohner in den Dörfern gehe es darum, sich nicht als Bürger zweiter Klasse zu fühlen, beschrieb es ein ehemaliger Bürgermeister in der brandenburgischen Prignitz. Und wer aus der Stadt würde sich für einen Lebensmittelpunkt entscheiden, in dem er zum „Abgehängten“ wird?

Überlegungen von Bundesbauminister Horst Seehofer, mit einer gezielten Ansiedlungspolitik strukturschwache Gegenden aufzuwerten, sieht Wissenschaftler Günter Vornholz unter Verweis auf den vorherrschenden Arbeitnehmermarkt kritisch. „Wenn ich eine Behörde ins Nirwana setze, brauche ich Mitarbeiter, die dorthin mitgehen.“ Sinnvoller fände der Experte Initiativen, die für eine Gegend angemessen sind – den Ausbau von Arbeitsmarktnischen oder die Fokussierung auf einen Ort als Altersruhesitz.

Aussichten bleiben trübe

Solche Maßnahmen dürften indes eher Nadelstiche bleiben. „Wir werden weiterhin mit Rückgängen zu kämpfen haben“, sagt Günter Vornholz. „Die abgeschriebenen Regionen werden langfristig mehr, wenn die Demografen recht bekommen; die Einwohnerzahlen werden nach unten gehen.“ Und um die Bleibenden wird das Leben auf Dauer nicht nur einsamer, sondern auch teurer, wie NordLB-Experte Jens Zillmann mit einem Beispiel veranschaulicht. Er weiß von einem Dorf in seinem Bereichsgebiet, bei dem die Wasserleitungen hätten erneuert werden müssen. Die Kosten hätten sich auf wenige Schultern in der schrumpfenden Gemeinde verteilt und entsprechend schwer auf ihnen gelastet. Man entschied sich schließlich für die günstigere Variante: Jetzt kommt zwei Mal in der Woche ein Wassertank, an dem sich die Dorfbewohner Wasser abzapfen können.

Kristina Pezzeri



„Das ist doch schizophren“

Martin Eberhardt, RICS-Präsident Deutschland und Geschäftsführer bei CORPUS SIREO, über die vielen Neubauten und den Verfall von Bestehendem

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Alle reden von der Wohnungsnot und den sich weiter daraus ergebenden Problemen in Städten. Sie hingegen richten den Fokus mit RICS bewusst auf das Land – zuletzt bei Ihrer Jahrestagung in Berlin. Warum?

Martin Eberhardt (ME): Die Probleme in Städten hängen unumkehrbar zusammen mit denen in ländlichen Räumen. Wir erleben in Deutschland eine ausgeprägte Binnenmigration, mit der Folge, dass in ländlichen Räumen Wohnungen und Häuser leer stehen, während in Ballungsräumen unter hohem Zeitdruck neuer Wohnraum geschaffen werden muss. Das ist ineffizient und nicht im Sinne der Allgemeinheit. Wir können die Städte entlasten, indem wir die ländlichen Räume stärken. Doch bisher sind letztere bei Debatten über das Thema außen vor gelassen worden.

IA: Wovon sprechen Sie eigentlich, wenn Sie von „ländlichen Räumen“ sprechen?

ME: Wir definieren ländliche Räume im Wortsinn als Gegend, die ein Stück weit von der Metropole weg ist. Es geht uns nicht um den Speckgürtel. Dabei haben wir im Vergleich zu anderen Ländern den Vorteil, dass wir nicht so zentralistisch organisiert sind – es gibt mehrere Metropolen, und die Wege dorthin sind insgesamt kürzer.

IA: Gleichwohl, haben alle ländlichen Räume die gleichen Ausgangschancen? Vor nicht allzu vielen Jahren sorgte der Vorschlag eines Berliner Forschungsinstituts für Furore, in einigen aussterbenden Dörfern den letzten Bewohnern Wegzugsprämien zu zahlen – wegen der Perspektivlosigkeit, auch wegen der immensen Infrastrukturkosten.

ME: Unser Ansatz ist ein anderer. Wir gehen nicht davon aus, dass wir jedes Dorf erhalten können; aber wir schauen, dass die Räume an sich nicht ausbluten.

Wir sprechen uns dafür aus, Priorisierungen innerhalb von Landkreisen festzulegen. In unserem Acht-Punkte-Plan beschreiben wir ausführlich, dass es von Vorteil ist, wenn Kleinstädte und Dörfer miteinander kooperieren und sich etwa Infrastrukturen teilen. Bürger können über Beteiligungen und Genossenschaften einbezogen werden, und zwar leichter und unmittelbarer, als es in Städten der Fall ist.

IA: Und damit retten Sie nicht nur ganze Gegenden, sondern machen sie gar zum Objekt der Begierde für Städter?

ME: Ein Punkt allein wird nicht helfen, da braucht es sicherlich ein abgestimmtes Handeln auf vielen Ebenen. Es sind ja verschiedene Politikbereiche betroffen. Klar erscheint mir aber: Schnelles Internet ist die Basis für jegliche Entwicklung und jegliche Zukunft. Wer Arbeiten und Leben an einem Ort kombinieren will, braucht eine entsprechende Infrastruktur. Überlebenswichtig für Dörfer und Kleinstädte ist zudem ein starkes, lebendiges Zentrum.

IA: Wie wollen Sie diesen Trend umkehren – vielerorts spielt sich das öffentliche Leben doch längst auf dem Supermarktplatz am Ortsrand ab, während im Zentrum leere Flächen gähnen?

ME: Wir sollten darüber nachdenken, den Denkmalschutz für bestimmte Situationen zu lockern. Ich kann Menschen verstehen, die nicht in niedrigen Fachwerkhäuschen mit kleinen Fenstern in der Ortsmitte leben wollen, sondern sich lieber ein Haus nach ihren Vorstellungen am Ortsrand bauen. Wenn wir diesen Menschen ermöglichen, alte Bauten mit modernen Anbauten zu ergänzen, wenn wir Terrassen und Balkone zulassen, dann werden sie sich leichter für ein Leben in der Ortsmitte entscheiden. Dazu gehört auch, dass die Nahversorgung im Ort bleibt und sich nicht auf den Supermarkt mit riesigen Parkplatzflächen

am Rand beschränkt. Wir müssen erlauben, dass Flächen wieder arrondiert werden, denn Menschen wollen ihren eigenen Garten. Von politischer Seite könnte man die neuen Bestimmungen zum „urbanen Gebiet“, die das Bauen in Stadtzentren erleichtern sollen, problemlos auf kleinere Siedlungseinheiten anwenden. Dann könnte der Handwerker wieder in der Ortsmitte arbeiten anstatt im Gewerbegebiet am Rand – und schon wäre dem so genannten Donut-Effekt, der das Ausbluten von Ortszentren beschreibt, entgegengewirkt.

IA: Und wer soll die ganzen Maßnahmen bezahlen?

ME: Anders gefragt: Wer bezahlt denn die Infrastruktur in den Städten? Das ist doch schizophren: Wir bauen Neues in der Stadt, Häuser, Straßen, Versorgungseinrichtungen und lassen Bestehendes verfallen. Das Geld ist da, wir müssen auf Basis unseres föderalen Systems nur überlegen, wie wir es gezielt einsetzen. Dafür braucht es freilich konstruktive Politiker bis auf die lokalen Ebenen, die bereit sind, über ihre Gemeindegrenzen hinweg zu denken und zu handeln.

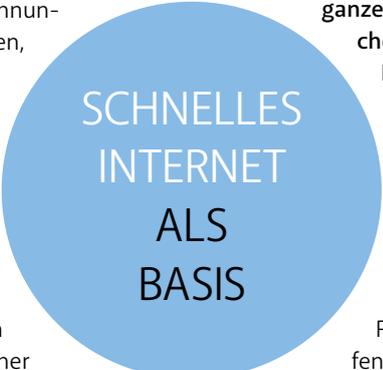
IA: Welche Resonanz erleben Sie auf Ihre Vorschläge?

ME: Wir sind vom Bauministerium zu einem Gespräch eingeladen worden; das zeigt uns, dass wir offenbar einen Impuls gesetzt haben. Wir bewerten auch die Kombination von Heimat und Bau unter einem Ministeriumsdach als sinnvoll – denn die Stärke des ländlichen Raums ist die Teilhabe.

IA: Welche Initiativen wünschen Sie sich denn konkret von der Bundespolitik?

ME: Vor allem wäre es sinnvoll, dass sich die unterschiedlichen Ministerien abstimmen. Der Bund kann Best-Practice-Hilfen geben, die Länder können konkrete Programme ausgestalten und die Kommunen selbst darauf hinwirken, dass diese umgesetzt werden – und mit ihren Lösungen wiederum Vorbildfunktion entfalten.

Interview: Kristina Pezzeli

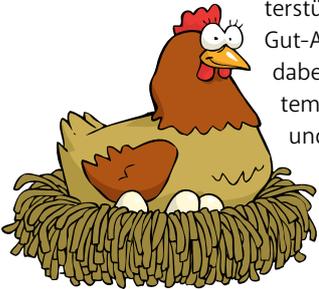


Bleiben statt gehen: Beispiele gegen Landflucht

Wider den Verfall: Die LeerGut-Agenten

Dem wachsenden Leerstand auf dem Land in Thüringen widmen sich die LeerGut-Agenten. Sie gehen auf eine Initiative der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen zurück, einem mehrjährigen Entwicklungslabor mit dem Ziel, modellhafte Lösungen für Stadt und Land zu finden. IBA-Angaben zufolge stehen etwa 45.000 von 600.000 Gebäuden in Thüringen leer, die vor allem auf dem Land kaum noch gefragt sind. Die IBA möchte – auch mit Blick auf das baukulturelle Erbe – Objekte für gemeinwohlorientierte und Gruppenprojekte mit einem öffentlichen Mehrwert umnutzen. Bei der Frage, was gebraucht wird und wie die Gebäude konkret saniert werden können, arbeitet das Team mit Bürgern vor Ort, Vereinen und Verbänden zusammen. Berater sollen bei Finanzierungsfragen unterstützen.

Die LeerGut-Agenten gehen dabei selbst mit gutem Beispiel voran und haben für ihre regelmäßigen Netzwerktreffen einen Ort gewählt, der



selbst lange leerstand: den Eiermannbau in Apolda.

Neue Gründungskultur in Erzgebirge und Vogtland

In Dörfern und Kleinstädten südlich von Chemnitz hat sich nach den schwierigen Jahren nach der Wende Mittelstand neu etabliert. Impulse kommen dabei auch von jungen, einheimischen Gründern. Eines der prominentesten Beispiele ist das Team von Biehler in Limbach-Oberfrohna. Anknüpfend an das textilindustrielle Erbe der Gegend produzieren Sascha Winkler und Steffi Barth hochwertige Fahrradbekleidung und Accessoires. Biehler startete 1993 als Familienbetrieb und beschäftigt mittlerweile 50 Mitarbeiter, vorwiegend Frauen aus der Textilindustrie. Zum wirtschaftlichen Erfolg trägt die Digitalisierung maßgeblich bei: Einen Großteil des Umsatzes erwirtschaftet Biehler mit Kunden in Großstädten, bei denen Fahrradfahren längst zu Lifestyle und Status zählt. Vom Onlinehandel und -vertrieb profitiert auch das Gründerteam von „Backwirtschaft“ und „Muffinfactory“, einem biozertifizierten Betrieb mit Sitz in Schöneck/Vogtland. Ausgehend von der Idee, Kuchen mit Geschmack „wie bei Oma“ herzustellen, produzierten und vertrieben

drei junge Einheimische Muffins zunächst neben dem Studium und online. Seit verganginem Jahr probt das Team den stationären Handel mit Backstube und Café im Ortszentrum von Schöneck. Die Bäckerei verzichtet vollständig auf Geschmacksverstärker und künstliche Backtriebmittel, nutzt ausschließlich Ökostrom und der Versand erfolgt CO₂-neutral. Nach eigenen Angaben ist es die erste Biobäckerei im Vogtland.

Der Zweckverband Breitband Altmark (ZBA)

Wer von Berlin nach Hamburg mit dem Zug fährt, kennt das Problem – zwischen den Metropolen gähnen Funklöcher, und das Internet funktioniert auch nicht. Die Altmärker sind damit täglich konfrontiert, jahrelange Versprechen von Netzbetreibern und Anbietern blieben unerfüllt. Der Zweckverband Breitband Altmark (ZBA) will nun nicht länger warten und ist angetreten, vor allem die dezentral gelegenen, kleinen Orte der 4.700 Quadratmeter großen Altmark mit auf Glasfasertechnologie basierendem Internet auszustatten. Im ZBA haben sich Kommunen zusammengeschlossen, die schnelles Internet als Teil der Daseinsvorsorge sehen. Erste Projekte laufen.

Die REVITALIS REAL ESTATE AG entwickelt und revitalisiert anspruchsvolle, großvolumige Immobilienprojekte in Deutschland, vom Ankauf der Grundstücke oder Objekte bis hin zur Veräußerung der fertigen, vermieteten Immobilie. Der Unternehmensschwerpunkt liegt in den Asset-Klassen Wohnen und Hotel, die bei großen Quartiersentwicklungen durch Gewerbe-/ Einzelhandelsflächen und soziale Infrastrukturmaßnahmen wie Kitas oder Schulen ergänzt werden.

www.revitalis-ag.de

REVITALIS //
REAL ESTATE AG

**UNSERE PASSION –
WIR REALISIEREN LEBENSÄUME**



PRAGER CARRÉE

nominiert für den
polis Award 2017

Industrie chic mit Welterbeanschluss

In zentraler Quedlinburger Lage entsteht ein ehrgeiziges Stadtquartier auf einem einstigen Industrieareal direkt an der Bode. Hinter dem mit Risiken verbundenen Projekt verbirgt sich ein regionales Familienunternehmen, das auf die Lage und den Bedarf an Neubauten in der Kleinstadt setzt.

Eine Ruine mit Alt- und Baulast auf 13.000 Quadratmetern, verbunden mit dem Risiko weiterer unangenehmer Überraschungen auf der seit Jahren siechenden Brache – ein herkömmlicher Investor hätte sich kaum an das einstige Industrieareal mitten in Quedlinburg gewagt. „Andere hätten davon sicher die Finger gelassen“, sagt Wolfgang Finck, Chef des regionalen Familienbetriebs RST Thale GmbH. Er indes fand das Gelände spontan interessant und beobachtete die Entwicklung seit geraumer Zeit. Dank seiner jahrzeh-

telangen Ortskenntnis wusste der Seniorchef um die Qualität der Lage an der Bode und fußläufig zu der 80 Hektar großen Innenstadt, die mit mehr als 2.000 Fachwerkbauten aus mehreren Jahrhunderten und ihrem geschlossenen mittelalterlichen Stadtgrundriss Quedlinburg zum Welterbestatus verholfen hat. Zudem bietet der Betrieb sowohl Sanierung als auch Objektentwicklung und Vertrieb an, tritt somit als Projektentwickler, Investor und Bauunternehmer zugleich auf und kann diese Interessen aufeinander abstimmen. Wolfgang





Finck wagte das Experiment und kaufte das Gelände der ehemaligen Farbenfabrik von der Stadt. Mit dem Brauns Quartier, angelehnt an den früheren Werksnamen, entsteht nun ein eigenes Stadtviertel mit 70 Wohnungen im Neubau und im sanierten, denkmalgeschützten Altbau. Altersgerecht, energetisch auf höchstem Stand, glasfasererschlossen. „Quedlinburg hat einen Bedarf an Neubauten und ist durch seinen Status als Welterbestadt hoch interessant für Zuzügler“, sagt Wolfgang Finck, der zugleich

als Präsident dem Bauindustrieverband Sachsen/Sachsen-Anhalt vorsteht. In dieser Funktion weiß er um die scheinbar und teilweise gegenläufigen Entwicklungen in den Bundesländern – dem Schrumpfen einerseits und der Nachfrage nach Neubauten und Qualitäten in zentralen Lagen andererseits, dem Veröden von Orten genauso wie dem Wiedererstrahlen von Perlen in der Provinz. Als solche sieht er Quedlinburg; die Prognosen, dass die Stadt bis 2030 weitere gut 13 Prozent an Einwohnern verlieren soll,

schrecken ihn nicht. Die Stadt am Harzrand habe immer Menschen angezogen, die die Nähe zur Natur mit einem anspruchsvollen Kulturangebot verbinden wollen, das auf kurzem Weg erreichbar ist. Der Wunsch vieler Älterer, den überfüllten Ballungsräumen nach dem Renteneintritt den Rücken zu kehren, verstärke die Attraktivität Quedlinburgs. Wolfgang Finck und sein Sohn haben eine eigene GmbH für das 18 Millionen Euro schwere Projekt gegründet. Nach dem Spatenstich im August 2017 entstehen im ersten Bauabschnitt 20 Wohnungen in zwei Neubauten für einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.650 Euro. Die Wohnungsgrößen beginnen beim Ein-Zimmer-Apartment und reichen bis zum gut 100 Quadratmeter großen loftähnlichen Objekt im Obergeschoss. Im Frühjahr 2019 sollen die ersten Neubewohner einziehen.

Neben Interessenten aus dem direkten Umland melden sich auch Kulturbeflissene aus Potsdam oder Berlin, die nach Ruhe und einem Angebot für Kunst, Museen und Konzerte streben, wie Wolfgang Finck erklärt. „Viele unserer Anfragen kommen von Best Agern, die sich überlegen, wie es im Lebensabschnitt nach dem Arbeitsleben weitergehen soll.“ Bisher sind zwölf von 20 Wohnungen verkauft.

Kristina Pezzei

Quelle: PLUSGRAD, Belz • Mund • Hillmann GbR



„Selbstverständliche Spielregeln geraten aus der Mode“

Das Management des gesellschaftlichen Umfeldes eines Bauprojektes ist heute wichtiger denn je.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan war mit der Verwaltung abgestimmt, auch Parteien, Baudezernent und Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt in Süddeutschland hatten angesichts der Wohnungsknappheit Unterstützung bekundet. Trotzdem tauchten in der Sitzung zum Auslegungsbeschluss im Rat mehrere und destruktiv vorgetragene Argumente gegen das Vorhaben zum Bau von knapp 200 Wohnungen auf. Der anwesende Vertreter des Entwicklers sah sich plötzlich einer überaus kritischen Ratsmehrheit gegenüber, auf die und deren Fragen er nicht vorbereitet war und die ihn klassisch auflaufen ließ. Die Bekenntnisse zum Bau von geförderten Wohnungen, zu über das geforderte Maß hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen, zu Zahlungen für angrenzende Sportvereine und viele weitere Zugeständnisse des Investors spielten plötzlich keine Rolle mehr. Im Nachhinein fielen im kleinen Kreis Worte wie „Politikerwillkür“ und „Unberechenbarkeit“. Der Auslegungsbeschluss jedenfalls kam in dieser Sitzung nicht zustande, das Projekt könnte eine Verzögerung von mindestens drei Monaten erfahren.

Seit mehreren Jahren sind wir Zeugen mehrerer parallel verlaufender gesellschaftlicher Entwicklungen. Spätestens seit Mitte der 2000er-Jahre und dem Start des so genannten Web 2.0 beschleunigt und intensiviert sich die Kommunikation kontinuierlich, sowohl im Bereich der Massenkommunikation, aber auch zwischen den Menschen selbst. Ausschlaggebend dafür sind neben der offensichtlichen Geschwindigkeitszunahme

vor allem die Möglichkeiten der öffentlichkeitswirksamen Kommunikation für jedermann und die mit dem Web einhergehende Verschriftlichung und Nachvollziehbarkeit der übermittelten Informationen. Die Zeitspanne, in der sich heute eine Initiative gegen ein Entwicklungsvorhaben gründen, abstimmen und wirksam positionieren kann, beträgt unter Umständen nur wenige Stunden. Journalisten werden einbezogen und berichten in Echtzeit.

Gepaart mit einer Rückbesinnung auf konservative Denkmuster – im Sinne von: Warum etwas ändern? Es ist doch alles gut so, wie es ist. – haben es gerade Immobilien- und Infrastrukturprojekte vielerorts mit einer Einstellung zu tun, die heute als nimby, Not In My BackYard, früher als St.-Florian-Prinzip bekannt war. Um die seit Menschengedenken in Städten und auf dem Land stattfindenden Wanderungsbewegungen zwischen Regionen, Orten und Quartieren in diesem Sinne negativ konnotieren zu können, wurde das Wort Gentrifizierung zu dem gemacht, was es heute ist: ein Kampfbegriff.

Der dritte Trend vollzieht sich in der Politik. Die offensichtlichen Auswirkungen einer Prioritätenverschiebung sind in der Spitzenpolitik zu sehen, wenn die Staatsräson hinter der Parteiräson zurücksteht. Aber auch in Kommunalparlamenten geraten ehemals selbstverständliche Spielregeln aus der Mode:

Das bewusste Verschweigen von Interessenkonflikten oder die Priorisierung der eigenen Wiederwahl um den Preis des Schadens für die Allgemeinheit, aber des Nutzens der eigenen Wähler-

schaft sind häufiger, als man glaubt. Ein Verlust der rechtsstaatlichen Prinzipien ist die Folge, trauriges Paradebeispiel dafür ist Berlin.

Im Kontext eines Protestes – ob berechtigt oder nicht – führen diese Trends zu teilweise unerwarteten Koalitionen. Bisher sicher geglaubte Befürworter eines Projektes werden plötzlich zu Skeptikern oder Gegnern. Vor diesem Hintergrund wird die Kenntnis der spezifischen und individuellen Interessenlagen der Akteure rund um ein Entwicklungsprojekt immer wichtiger. Neben der Prüfung der wirtschaftlichen Machbarkeit einer Entwicklung rückt die Prüfung der gesellschaftlichen Machbarkeit und deren Flankierung mit geeigneten Maßnahmen in den Fokus. Ziele sind Akzeptanz für das Projekt, die Vermeidung von Zeitverzug, Kostenersparnis und die Sicherung oder Steigerung der eigenen Reputation. Neben der Kenntnis des Immobilienmarktes und seiner Akteure ist dabei das tiefe Verständnis des Funktionierens der Prozesse von Politik, Verwaltung, Gesellschaft und Medien die Grundlage eines wirkungsvollen und feingliedrigen Akzeptanz- und Reputationsmanagements.

Die privatwirtschaftlichen Interessen eines Fraktionsvorsitzenden im Stadtrat des Eingangsbeispiels – er hätte selbst gern gebaut – und die Geldgier eines benachbarten Sportvereins – man wollte Zahlungen trotz sehr langer Luftlinie – waren die aufeinander abgestimmten Auslöser des Gegenwindes im März. Der Auslegungsbeschluss wurde eine Ratssitzung später gefasst, nachdem der Entwickler sich um Beratung in dieser Sache bemüht hatte. Und auch diese kurze Verzögerung wäre durch frühzeitige Einbeziehung erfahrener Akzeptanzmanager vermeidbar gewesen.

Robert Hesse (38) berät nach Stationen in der Unternehmenskommunikation und im Immobilienmanagement seit 2016 bundesweit Immobilien- und Infrastrukturentwickler in Fragen der Akzeptanz- und Krisenkommunikation. Für weitere Informationen: www.eszik.de



Beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bürocampus

Der Großraum Leipzig/Halle hat sich einen Namen als Automotive- und Logistikregion gemacht. Dank Großansiedlungen von Unternehmen wie BMW, Porsche, Amazon und nicht zuletzt DHL erfuhrt die Region einen nachhaltigen Aufschwung, der sich allein am Flughafen Leipzig/Halle in über 8.600 Beschäftigten in rund 120 Unternehmen widerspiegelt.

Mit rund 1,14 Millionen Tonnen Luftfracht ist Leipzig/Halle heute der fünftgrößte Fracht-Airport Europas, Tendenz weiter steigend. Im Passagierverkehr verzeichnet der mitteldeutsche Flughafen ebenso einen deutlichen Aufwärtstrend und ist hochfrequent an nationale und internationale Drehkreuze angebunden. Mit dieser Entwicklung einhergehen weitere Ansiedlungen im logistischen Bereich, die neben Investitionen auch eine wachsende Nachfrage nach Flächen, Lager- sowie Büro-

kapazitäten mit sich bringen. So ist derzeit der Bau von zwei Bürokomplexen im Zentralbereich sowie einem Bürogebäude im Südbereich angedacht.

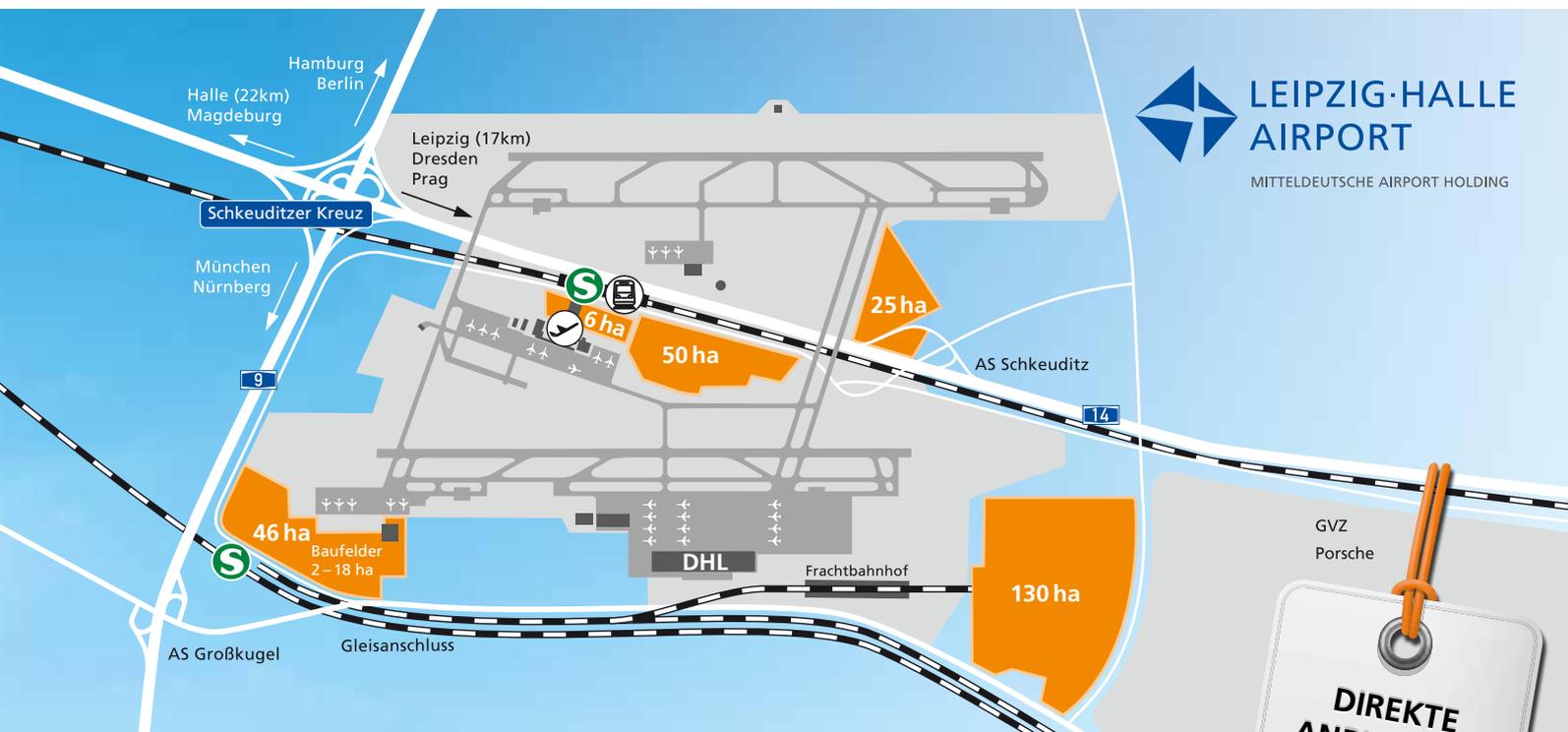
Der im Herzen der Metropolregion Mitteldeutschland gelegene Airport bietet neben seiner zentralen Lage zwischen den Großstädten Leipzig und Halle, deren Zentren in weniger als 20 Minuten per Bahn oder Auto erreichbar sind, auch eine direkte Anbindung an das transeuropäische Fernstraßen- und Schienennetz in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung.

All dies sind beste infrastrukturelle Voraussetzungen für einen Bürostandort, der im Zentrum einer sich dynamisch entwickelnden Wirtschafts-, Forschungs- und Kulturlandschaft ansässig ist. Hinzukommen die vielfältigen Gastronomie- und Serviceangebote im Terminal des Airports sowie die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr dank des vorhan-

denen Flughafenbahnhofs. Der Airport versteht sich nicht nur als Infrastrukturbetreiber und Logistikdienstleister, sondern zugleich als Flächenentwickler.

So verfügt der Flughafen über Areale, die luftfracht- und logistikaffinen Unternehmen interessante Voraussetzungen bieten. Aktiv vermarktet werden Baufelder in der Größenordnung von zwei bis 130 Hektar, die bei Bedarf über einen direkten Zugang zum Vorfeld verfügen. In Kombination mit den infrastrukturellen Rahmenbedingungen ist dies ein Potenzial, das bei Logistikern und Projektentwicklern mehr und mehr Beachtung findet.

Aber nicht nur diese Branchen sind dabei, den Airport für sich zu entdecken. So wurde im März 2018 ein 150-Betten-Hotel am Flughafen eröffnet. Als Betreiber des Hauses konnte die Plateno Hotel Group gewonnen werden, eines der Top 5 Hotelunternehmen weltweit.



EINZIGER FLUGHAFEN MIT VERFÜGBAREN FLÄCHEN ZWISCHEN 2 UND 130 HA

- hervorragende Erschließung/Infrastruktur
- 24/7 Fracht & Logistik Services
- unmittelbare Nähe zum GVZ und KV-Terminal

immobilien@leipzig-halle-airport.de
www.leipzig-halle-airport.de



Brauerei wird zum Wohnraum

Die ISIHOMÉ Unternehmensgruppe bietet die ganzheitliche Entwicklung einer Immobilie über den kompletten Lebenszyklus.



Das Industriegebäude der ehemaligen Brauerei am Böllberger Weg in Halle (Saale) wird ausgebaut. Quelle: ISI



Der ISIHOMÉ Firmensitz befindet sich in Bebra.

Die ISIHOMÉ Unternehmensgruppe erbringt sämtliche Dienstleistungen für Wohnimmobilien aus einer Hand. Immobilien-Projekte werden dabei über den gesamten Lebenszyklus, vom Ankauf und der Projektidee über die Entwicklung, den Bau und die Sanierung bis hin zur Vermarktung, Vermietung und Verwaltung vor Ort begleitet. Die Kernkompetenzen liegen in der Entwicklung von Anlageimmobilien und in ihrer optimalen Bewirtschaftung. Ob Sie als Privatperson auf der Suche nach einer Eigentumswohnung sind, als Kapital-Anleger in Immobilien investieren wollen oder als Mieter in eine Wohnung einer unserer sanierten Denkmal-Unikate einziehen möchten – die ISIHOMÉ Unternehmensgruppe ist mit der langjährigen Erfahrung aus bereits über 1.000 sanierten Wohnungen Ihr erster Ansprechpartner.

Gegründet wurde ISIHOMÉ vor über 20 Jahren als klassische Hausverwaltung mit Schwerpunkten im Bereich des Bauens und der Sanierung. Durch konstantes Wachstum im gesamten Unternehmen wurde das

Portfolio um das Bauträrgeschäft und den Schlüsselfertigbau sowie um folgende Fachbereiche ergänzt: Projektentwicklung, Vertrieb, Gebäudemanagement, Verwaltungs- und Vermietungsservice und eine eigene Bauabteilung. Aktuell arbeiten in der ISIHOMÉ Unternehmensgruppe 58 Mitarbeiter, davon: 15 Studenten und Azubis und elf gewerblich Beschäftigte. Neben Büros in Leipzig, Halle (Saale) und Chemnitz bündeln sich alle Abteilungen seit dem zweiten Quartal 2018 am neuen Firmensitz in der Eisenacher Straße 100 in Bebra.

Entwicklung einer ehemaligen Industriearuine zu modernen Lofts mitten in Halle (Saale)

Neben unzähligen fertiggestellten Denkmal-Unikaten in Leipzig, Halle und Chemnitz ist das neueste Projekt von ISIHOMÉ die Entwicklung der zum Teil denkmalgeschützten Industriegebäude der ehemaligen Feldschlößchen-Brauerei am Böllberger Weg 178 in Halle. Nach intensiver Analyse von verschiedenen Nutzungskonzepten fiel die Entscheidung auf die Umnutzung

der einzelnen Gebäudeteile zu modernen Wohneinheiten mit Lofts sowie der Errichtung eines Neubaus. Insgesamt entstehen hier nun etwa 100 Gewerbe- und Wohneinheiten mit Wohn- und Nutzflächen von circa 50 bis 310 Quadratmetern (Gesamtwohnfläche etwa 9.600 Quadratmeter) und einer gehobenen Ausstattung in hervorragender Lage, direkt an der Saale im Stadtteil Gesundbrunnen und in unmittelbarer Nähe zur Innen- und Altstadt. Für eine nachhaltige und umweltschonende Immobilienentwicklung setzt ISIHOMÉ auf den bewährten ecohome®-Standard. Dieses ökonomische und ökologische Konzept für denkmalgeschützte Immobilien zielt auf die energieeffiziente Entwicklung mithilfe von nachhaltigen und umweltschonenden Baustoffen, bei gleichzeitigem ökonomischen Nutzen in Form von günstigen Zinsen und Tilgungszuschüssen der KfW, ab.

ISI HOME®
Jedes Haus ein Unikat.

Referenzobjekt:
Lützner Straße 103,
Leipzig



Referenzobjekt:
Fischer von Erlach Straße 65,
Halle (Saale)



Grunderwerbsteuer als Achilles-Ferse beim Share-Deal?

Die Finanzministerkonferenz hat am 21. Juni 2018 diverse Regelungen vorgeschlagen, um den indirekten Erwerb von Grundstücken über Share-Deals vermehrt mit Grunderwerbsteuer zu belasten und so der bisherigen Steuervermeidung im Rahmen der Gestaltungsberatung Einhalt zu gebieten. Über grundstücksbesitzende Gesellschaften konnte durch entsprechende Gestaltung Grunderwerbsteuer vermieden werden, indem nicht die Grundstücke selbst, sondern die Anteile an den Gesellschaften, die die Grundstücke besaßen, übertragen wurden. Die neuen Regelungen betreffen die Beteiligungshöhe an, die Haltefristen in sowie den Gesellschafterwechsel innerhalb der grundbesitzenden Gesellschaft. Da die Grunderwerbsteuer in einigen Bundesländern bereits bis zu 6,5 Prozent auf den jeweiligen Kaufpreis beträgt, gewinnt sie auch zunehmend an Bedeutung. Durch die geplanten Gesetzesänderungen sind zukünftig Gestaltungen in diesem Bereich noch genauer zu überprüfen. Bisherige Gestaltungen können wohl nicht ohne Weiteres beibehalten werden.

Aktuelle Lage

Anteile an grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaften können nach geltendem Recht noch übertragen werden, ohne dass es zu einer Belastung mit Grunderwerbsteuer kommt, solange kein Gesellschafter mindestens 95 Prozent der Anteile an der Kapitalgesellschaft unmittelbar oder mittelbar hält. Die Regelungen für grundbesitzende Personengesellschaften sind bereits heute strenger: Der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren auf neue Gesellschafter wird bereits

jetzt der Besteuerung mit Grunderwerbsteuer unterworfen. Erwirbt der jeweilige Gesellschafter der Personengesellschaft nach Ablauf von fünf Jahren die weiteren Anteile an der Personengesellschaft hinzu, wird nur noch der hinzuerworbene Anteil (zum Beispiel 5,1 Prozent) mit Grunderwerbsteuer belastet. Beim Share-Deal im Hinblick auf Kapitalgesellschaftsanteile gibt es bisher keine vergleichbare Regelung. Im Fokus sind derartige „Steuervermeidungsmodelle“ jedoch schon länger.

Vorgeschlagene Maßnahmen

Nunmehr hat die Finanzministerkonferenz entsprechende Vorschläge unterbreitet, die im Wesentlichen aus drei Änderungen der bisherigen Regelungen bestehen. Sie betreffen den Anteilskauf bei grundbesitzenden Personen- und Kapitalgesellschaften:

• Erweiterung bestehender Regelungen auf Kapitalgesellschaften

Wie dargestellt, führt derzeit ein Gesellschafterwechsel von mindestens 95 Prozent bei Anteilen an einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren zur Belastung mit Grunderwerbsteuer. Eine vergleichbare Regelung soll für Kapitalgesellschaften eingeführt werden. Dies bedeutet, dass in Zukunft der Erwerb von Anteilen an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften ohne Verbleib des Veräußerers in der Kapitalgesellschaft nicht mehr möglich wäre, um Grunderwerbsteuer zu vermeiden.

• Absenkung der maßgeblichen Beteiligungsquote von 95 Prozent auf 90 Prozent

Die relevante Beteiligungsquote, die Grunderwerbsteuer auslöst, liegt derzeit

bei 95 Prozent. Insofern gibt es gegenwärtig viele grundbesitzende Gesellschaften mit zwei Gesellschaftern und einem Beteiligungsverhältnis von 94,9 Prozent für den einen und 5,1 Prozent für den anderen Gesellschafter. Sowohl bei grundbesitzenden Kapital- wie auch bei Personengesellschaften soll diese Beteiligungsgrenze zukünftig auf 90 Prozent gesenkt werden, um die Vermeidung von Grunderwerbsteuer zu erschweren.

• Verlängerung der Haltefristen von fünf auf zehn Jahre beim Gesellschafterwechsel

Der Zeitraum für die dargestellte Regelung zum Gesellschafterwechsel von mindestens 95 Prozent (künftig 90 Prozent) der Anteile soll zukünftig zehn Jahre betragen, um einer Belastung mit Grunderwerbsteuer zu entgehen. Dies soll für grundbesitzende Personen- und Kapitalgesellschaften gelten. In besonderen Fällen (Übergang von einer Gesamthand) sollen die Haltefristen sogar auf bis zu 15 Jahre verlängert werden.

Ausblick

Die Finanzministerkonferenz hat den Bund und die zuständigen Landesstellen um kurzfristige Erarbeitung von Gesetzestexten gebeten. Der Bundesfinanzminister soll anschließend ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren einbringen. Weitere Details zu den geplanten Änderungen stehen jedoch noch nicht fest. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die zeitliche Anwendung.

Dennoch sollten bei aktuellen Vorhaben zum indirekten Grundstückserwerb über Gesellschaftsanteile bereits jetzt die geplanten Änderungen berücksichtigt und insofern vertragliche Regelungen getroffen werden. Auch im Übrigen bleibt die Grunderwerbsteuer beim indirekten Grundstückserwerb eine Belastungsgefahr. Über dieses Thema insgesamt – ebenso wie über eine angemessene Vertragsgestaltung – kann ein Fachanwalt für Steuerrecht oder ein Steuerberater im Einzelfall aufklären.



Rechtsanwältin
Dr. Mary Lachmann, LL.M.,
Fachanwältin von der Kanzlei
BSKP Dr. Broll Schmitt
Kaufmann & Partner,
Dresden, verfügt über
langjährige Erfahrung im
Bereich Steuer-, Handels-
und Gesellschaftsrecht.
Quelle: BSKP



DR. BROLL · SCHMITT · KAUFMANN & PARTNER
STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPRÜFER · RECHTSANWÄLTE

Messemagistrale revitalisiert

Früher war die Prager Straße in Leipzig eine Verbindungsstraße; zwei Beispiele zeigen, wie sie sich heute zu einem lebenswerten Standort entwickelt.

Die frühere Messemagistrale Prager Straße, die die Innenstadt mit den südöstlichen Vororten Leipzigs verbindet, erlebt eine wahre Renaissance: Acht Großbauprojekte in verschiedenen Bauphasen zählt die Prager Straße im Sommer 2018 und erfreut sich damit der umfassendsten Bautätigkeit der ganzen Stadt. Zum einen haben Angestellte und Studenten der benachbarten Institute, der Universität und des Klinikums zunehmend Wohnungsbedarf. Dafür werden Gebäude saniert und Neubauten errichtet. Mit neuen Hotels werden alte Lücken gefüllt und fast 500 Studenten-Apartments gebaut, was zu einer Urbanisierung des Boulevards beitragen wird.

Das Leipziger Architektenbüro Homuth + Partner spielt bei der Neugestaltung der Straße eine besondere Rolle: Nachdem das LKG-Projekt mit 335 Wohnungen zwischen Grassi-Museum und dem Haus des Buches abgeschlossen wurde, haben sich die Experten an den Umbau des alten Technischen Rathauses gewagt. „Es macht Spaß,

einen ganzen Straßenabschnitt zu planen“, sagt der Architekt Hans-Peter Homuth. Das in DDR-Zeiten entstandene Verwaltungsgebäude wird vollständig entkernt und mit der CG Gruppe AG als Bauherr einer wohnwirtschaftlichen Bestimmung zugeführt. „Wir bauen dort ein senkrechtes Dorf“, sagt Hans-Peter Homuth, „denn das Wohnen ändert sich.“ Mit dem englischen Begriff des „vertical village“ wird ein Konzept bezeichnet, das die Zielgruppe der „City-Nomaden“ ansprechen soll: Unter der Woche in Leipzig arbeiten und am Wochenende die Stadt verlassen. Für diesen Zweck sind kleinere Wohnflächen zwischen 35 und 65 Quadratmetern ausreichend. Sollte etwa für gesellige Anlässe, wie gemeinsame Fußballabende oder Essen mit Freunden, zusätzlicher Platz benötigt werden, können auf dem Areal befindliche Fernseh- oder Speiseräume genutzt werden. Dieses neuartige Wohnkonzept lässt die CG Gruppe bereits in sechs weiteren deutschen Großstädten

entstehen. Das Leipziger Projekt wird auch Gewerbeflächen in den vier miteinander verbundenen Eifgeschossern mit flachem, mensaartigem Anbau vorhalten, um für die Anwohner und Passanten urbane Plätze zu schaffen. „Wir hoffen, dass dadurch mehr Leben entsteht“, sagt Hans-Peter Homuth, „und die Prager Straße nicht mehr so tot ist wie vor 20 Jahren.“ In dem Ensemble an der Prager Straße 20 bis 28 sollen bis Ende 2018 insgesamt 300 Wohnungen entstehen, für das ein Investitionsvolumen von 84 Millionen Euro veranschlagt wurde.

Das auf der anderen Straßenseite, am Ostplatz, gelegene Palais „Velhagen & Klasing“ diente einst diesen Bielefelder Verlegern als Verlagsgebäude ihrer Familienzeitschrift „Daheim“ und beheimatete zu DDR-Zeiten den Verlag für Reiseliteratur, VEB Tourist. Der im Krieg zerstörte nördliche Flügel des Gebäudes ist nun durch einen Neubau ersetzt worden, den die Gerber Treuhand aus Zürich zusammen mit dem Leipzi-

ACHT GROSSE
BAUSTELLEN
AUF EINER
STRASSE

Das Technische Rathaus erfährt eine Frischekur.
Quelle: homuth + partner architekten

ger Architekten Manfred Denda geplant und ausgeführt hat. Der historische Doppelbau, in dem heute ein Geldinstitut eine Filiale betreibt, sei mit dem Reiseverlag das Tor zur Welt der DDR gewesen, erklärt Manfred Denda. Den Gedanken des baulichen Zwillingspaars habe man im neu entstandenen Gebäude aufgegriffen und ihn wohnwirtschaftlich entwickelt. „Hier wird Geschichte verarbeitet und anschaulich gemacht“, fasst er die Gestaltung zusammen. Die Material- und Farbkontinuität sei gewollt und der alte Portikus integriert worden.

Bürgerliche Architektur

Die 23 Eigentumswohnungen mit Zuschnitten von 55 bis 261 Quadratmetern seien schnell vergriffen gewesen, so Manfred Denda. Das zeige, dass die bürgerliche Architektur um den Ostplatz eine eigene Ausprägung habe und dem Wohnumfeld einen besonderen Charme verleihe. Das im Jahr 2017 fertiggestellte Projekt an der Prager Straße 27 ist der Schlussstein an der großen Kreuzung und setzt einen gewichtigen Akzent in Richtung Innenstadt.

Die Allee, die vom Herzen der Stadt vorbei an historisch und wissenschaftlich bedeutenden Einrichtungen in die Ferne führt, wird durch diese Projekte zunehmend Gestalt und städtebauliches Gewicht gewinnen.

Carolin Wilms



Das Palais „Velhagen & Klasing“ hat eine lange Historie, nun dient es als Wohnhaus.
Quelle: DENDA-ARCHITEKTEN





MIETEN ÜBER
ZEHN EURO
FRÜHER NICHT
MÖGLICH

Halles neue Industrie- Wohnschlösser

Teekontor, Brauerei und Papierfabrik werden zu Wohnkomplexen umgebaut. Warum in der Saalestadt gleich mehrere Großprojekte entstehen.

Hohe Decken, große Fenster, dicke Backsteinmauern: In mehreren altertümlichen Industriefabriken der Stadt Halle entstehen derzeit Wohnungen. Nur in wenigen Fällen handelt es sich dabei wirklich um klassische Loft-Wohnungen mit 200 Quadratmetern. Doch auch im Kleinen geht bei keinem der Projekte der ursprüngliche Charakter verloren.

Im Herbst 2018 will die Leipziger Instone Real Estate GmbH mit der Sanierung des ehemaligen Teekontors starten. In dem innenstadtnahen Industriedenkmal aus der Gründerzeit sollen mehr als 100 Wohnungen entstehen. Die Mehrzahl werden sogenannte Mikro-Apartments mit einer Wohnfläche von 40 bis 60 Quadratmetern. „Im Großraum Halle-Leipzig gibt es eine große Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen, die eine hohe Flexibilität, aber gleichzeitig auch Lebens- und Wohnqualität bieten“, sagt Instone-Vorstand Torsten

Kracht. Das Angebot zielt vor allem auf Studenten, Singles und Pendler, einige größere Wohnungen sind für junge Familien bestimmt. Das Areal wird zudem ein Fitnessstudio und eine Lounge beherbergen.

23 Millionen Euro kostet nach Angaben von Instone der Umbau. Der Gebäudekomplex wurde Ende des 19. Jahrhunderts von Carl Wilhelm Caesar und Otto Lorenz für den Handel und die Verarbeitung von Tee errichtet. Der Ziegelbau im Stil eines italienischen Renaissance-Palazzo ist seit Ende der 1990er-Jahre ungenutzt und steht unter Denkmalschutz. Daher werde so viel Gebäudesubstanz wie möglich erhalten und aufgearbeitet, teilt Instone mit. So soll die historische Backsteinfassade des Teekontors nach der Sanierung in altem Glanz erstrahlen.

Der hallesche Architekt Matthias Prinich spricht von spezifischen Herausforderungen bei der Umgestaltung der ehemaligen Fa-

brikhallen. „Die Decken sind für Wohnungen häufig zu hoch, doch zu niedrig, um eine zweite Ebene einzufügen“, erklärt er. Zudem seien die meisten Etagen von Industriegebäuden sehr breit. „Maschinen störe es nicht, wenn sie kein Tageslicht bekommen. Für eine Wohnbebauung ist das jedoch eine Herausforderung.“ Matthias Prinich hat für den Magdeburger Immobilienentwickler MCM die Planung bei der ehemaligen Freyberger Brauerei in Halle übernommen. Für einen zweistelligen Millionenbetrag sollen 150 exklusive Wohnungen auf 14.500 Quadratmetern in dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex direkt am Fluss Saale entstehen, kündigte zuletzt MCM-Vorstand Peter Pfeffer an. Trotz ausgebranntem Dachstuhl und zersplitterten Fenstern ist die einstige Pracht des zinnenbekrönten Backsteinbaus unübersehbar.

Vor allem die derzeit günstigen Finanzierungskosten und die gestiegene Nachfrage



Heute und Früher:
Das Teekontor im Wandel der Zeiten
Quellen: Steffen Höhne
Visualisierung: Instone Real Estate

genutzt. In den vergangenen Monaten ließ Temba Schuh zunächst das ehemalige Maschinen- und Kesselhaus entkernern und sanieren. 12.000 Tonnen Schutt haben die Bauarbeiter vom Gelände geholt, bevor der Ausbau überhaupt angefangen hat. Bei den Arbeiten wurden auch versteckte Kellerräume gefunden, die auf keinen Karten verzeichnet waren. „Bei solchen Projekten gibt es immer Überraschungen“, sagt Temba Schuh. Doch schon beim Projektstart hat der Fachmann nie die Ruine gesehen, sondern 23 Wohnungen mit einer Größe von 80 bis 200 Quadratmetern, die teilweise über eine Dachterrasse verfügen. Nun geben die großen Fenster der Wohnungen einen Panoramablick auf die Saale frei. „Für einen solchen Ausblick lohnt es sich, zu investieren“, sagt er. Alle Wohnungen seien bereits verkauft, im Herbst 2018 sollen die ersten bezogen werden. Danach geht es mit der Sanierung des Turbinenhauses und der Errichtung eines kleinen Wasserkraftwerkes zur Stromerzeugung weiter.

„An das Ambiente alter Gemäuer kommen Neubauten einfach nicht heran“, erklärt Temba Schuh sein Faible für alte Bauwerke. Teekontor, Freyberger Brauerei und Papierfabrik werden daher wohl nicht die letzten Industriebauten sein, die in Halle zu schicken Wohnschlössern umgebaut werden.
Steffen Höhne

nach hochwertigem Wohnraum in Halle ermöglichen solche Projekte wieder. Bis vor wenigen Jahren war es in der Händel-Stadt kaum möglich, Kaltmieten oberhalb von zehn Euro zu erzielen. Das hat sich geändert. Durch die Nähe zu Leipzig ist Halle mit 230.000 Einwohnern auch auf die Karte der größeren Investoren gerückt. „In der Saalestadt finden sich interessante Objekte, die man so in anderen deutschen Großstädten nur noch schwer findet“, sagt Peter Pfeffer.

Aus dem Dornröschenschlaf erweckte der Immobilieneentwickler Temba Schuh die Kröllwitzer Papiermühle. Für 14 Millionen Euro lässt der Unternehmer oberhalb der Saale Industrielofts entstehen – es ist derzeit wohl das spektakulärste Wohnungsbauprojekt der Stadt. Der bereits 1716 errichtete Gebäudekomplex beherbergte einst Deutschlands größte Papierfabrik. Doch seit rund 80 Jahren standen große Teile leer oder wurden nur noch als Lager

Machen Sie Ihre Kunden glücklich! Die Rechnung geht auf uns!

Wir sind Ihr verlässlicher Abrechnungsdienstleister in den Branchen **Energie- & Wasserversorgung:**

Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen, Kundenservice mit Ihrer Firmierung, Callcenter, Forderungsmanagement, ...



DRECOUNT GmbH
Rosenstraße 32, 01067 Dresden

☎ 0351 4812-6111

📠 0351 4812-6112

✉ info@drecount.de

www.drecount.de



Wie aus einem Parkplatz ein Wohnviertel wird

In vier Bauprojekten entstehen direkt am Dresdner Zwinger über 500 Wohnungen sowie Läden. Für ein angenehmes innerstädtisches Wohnen planen die Investoren fast überall begrünte Innenhöfe.

Merkur: Der ungewöhnliche Name für ein Gebäude erinnert an eine Bastion im Dresdner Festungsring. Mitte des 16. Jahrhunderts ließ Herzog Moritz die mittelalterliche Bastion nach dem Vorbild italienischer Verteidigungssysteme zu einer modernen Befestigung ausbauen. Dresden war eine der ersten deutschen Städte mit einem derartigen Festungstyp. Die einst zwei Meter dicken und bis zu zehn Meter hohen Mauern sollten die Residenzstadt vor Artilleriebeschuss schützen.

Aufmerksame Besucher konnten im Frühling und Sommer noch die Reste dieser Befestigungsanlage erkennen. Archäologen hatten sie in acht Metern Tiefe in der Baugrube an der Wallstraße freigelegt. Inzwischen ist sie umhüllt und in der Tiefgarage verschwunden. Vielleicht holen sie spätere Generationen wieder ans Licht?

Grundwasser als Kühlung

Normalerweise wird der Grundwasserspiegel in tiefen Baugruben abgesenkt und das Wasser in die Elbe gepumpt. Doch weil es in diesem Frühjahr extrem trocken war, erhielten die Bauherren keine Genehmigung dafür. „Wir konnten uns mit der DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH einigen“, sagt Berndt Dietze. Der Baywobau Dresden-Geschäftsführer schloss mit dem Unternehmen eine Vereinbarung: Der Versorger betreibt seit 2004/2005 am Neumarkt ein Fernkältenetz. Die Kompressionskältemaschinen nutzen dazu das Grundwasser. Durch das Wasser aus der Baywobau-Baugrube war trotz der diesjährigen Hitze das unterirdische Wasserreservoir gut gefüllt und die Klimatisierung der Gebäude auf dem Dresdner Neumarkt gesichert. Doch

zurück zum Merkur: Von diesem Haus bietet sich ein guter Überblick auf die Baustelle.

Das siebengeschossige Haus war das erste an der Wallstraße, das die Baywobau Dresden gemeinsam mit der tschechischen Investorengruppe CTR errichtet hat. In ihm befinden sich 62 Mietwohnungen. Die kleinsten sind nur 40, die größten 165 Quadratmeter groß. Ins Erdgeschoss ist die Postbank eingezogen. Architekt Björn Grimberg hatte sich für umlaufende Balkone in einem Grouton entschieden. Zwei Aufzüge bringen die Fahrzeuge zu den Plätzen in der zweigeschossigen Tiefgarage. Im Inneren des Gebäudes gibt es zwei großzügige, miteinander verbundene Treppenhäuser, durch diese ist zugleich der zweite Rettungsweg gesichert. Was man nicht sieht, sind spezielle Dämmplatten, die verbaut wurden, um das Übertragen von Schwingungen beispielsweise vom benachbarten Gleiskörper der Straßenbahnen auszuschließen. So bemerken die Bewohner in den Wohnungen nicht, wenn draußen der Verkehr vorbeirollt. „Das kostete zwar zusätzlich Geld, aber es bewährt sich“, so Berndt Dietze.

Im April 2018 hatte die Bauherrngemeinschaft Baywobau/CTR, die das Unternehmen Baywobau CTR GmbH & Co. Wallstraße Zwei KG gründete, zu einem doppelten Fest eingeladen. In ihrem Komplex Boulevard Am Wall I zogen sie die Richtkrone hoch. Zuvor hatten die Geschäftsführer Berndt Dietze und Jan Horvath mit kräftigen Hammerschlägen Nägel im Dachgebälk versenkt. Bis zum Jahresende soll der Komplex mit 117 Ein- bis Fünf-Raum-

wohnungen – zwischen 41 und 154 Quadratmeter groß – mit einer Wohnfläche von insgesamt 8.494 Quadratmetern fertig sein, sodass im Frühjahr 2019 die ersten Mieter einziehen können. Zu dem Komplex gehören vier Läden mit einer Gesamtfläche von 878 Quadratmetern.

Der Baukörper öffnet sich nach Süden, sodass viel Licht in das Quartier dringt. Balkone, die sich an den Seiten der begrünten Innenhöfe befinden, bekommen eine üppige Bepflanzung. Auf ersten Skizzen des Dresdner Architekturbüros KNERER UND LANG war das Innere sogar dschungelartig gestaltet. Bernd Dietze hofft, dass es dort schnell grün wird. „Um es den Mietern leichter zu machen, bringen wir bereits mit Erde gefüllte Blumenkästen an. Die Bewohner bekommen zudem einen Gutschein für die ersten beiden Bepflanzungen.“ Für die Fassade zur Wallstraße hin wählten die Bauherren Gestaltungen mit Messing – für eine sichtbare Wertigkeit.

Zeitgleich mit dem Richtfest für den Boulevard Wall I legten die Bauherren den Grundstein für den zweiten Komplex auf der benachbarten Fläche. Dort sollen bis April 2020 weitere 170 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 10.000 Quadratmetern entstehen. In der Mehrzahl sind es Ein- und Zweiraumwohnungen mit 37 beziehungsweise 65 Quadratmetern. Weiterhin wurden 26 Drei- und sechs Viererwohnungen konzipiert. Den gesamten Komplex kaufte das Unternehmen Patrizia, das die Wohnungen vermietet.

Die heutige Baufläche wurde jahrzehntelang als Parkplatz genutzt. Statt der einst 260 Plätze stehen nun rein rechnerisch sogar etwa 100 mehr in den Tiefgaragen zur Verfügung, die meisten werden von den Mietern genutzt. Kompliziert stellt sich der

KOMPLEX
BEREITS AN
PATRIZIA
VERKAUFT

MEHR
GELD FÜR
SCHUTZ
VOR LÄRM

Direkt am Zwinger entsteht ein neues Wohnquartier.
Visualisierungen: Baywobau



Bauablauf dar. Die zweispurige Marienstraße ist stark befahren, die Wallstraße an der anderen Seite steht nur Straßenbahnen und Bussen zur Verfügung. Hinzu kommt, dass es zwischen den beiden Boulevards die Zufahrt zur Tiefgarage der Altmarkt-Galerie befindet, die stets erreichbar sein muss. „Das ist für uns eine große logistische Herausforderung“, sagt Bernd Dietze. Die Investoren geben die Gesamtbaukosten mit rund 70 Millionen Euro an.

Gold für Nachhaltigkeit

Direkt an den Boulevard I schließt sich das Projekt HAUS POSTPLATZ des Mannheimer Projektentwicklers FAY Projects an. Die Stadt Dresden hat Ende 2017 die Baugenehmigung erteilt, bis zum Sommer 2019 soll alles vollendet sein. Das HAUS POSTPLATZ verfügt über sechs oberirdische Geschosse und ein Staffelgeschoss. Im dritten bis fünften Obergeschoss werden Mietwohnungen geschaffen. Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss überzeugen mit einem schönen Blick auf den Dresdner Zwinger.

Wie auch bei den beiden Vorhaben an der Wallstraße, entsteht für die Nutzer der 68 Wohnungen ein begrünter Innenbereich mit Öffnung in südlicher Richtung. Unmittelbar gegenüber des Postplatz-Eingangs der Altmarkt-Galerie bieten sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Flächen

Im unteren Bereich des Neubaus wird Einzelhandel untergebracht, im oberen Bereich Mietwohnungen.
Visualisierung: FAY Projects



für Läden an. Nach Angaben des Projektentwicklers ziehen dort unter anderen die BIO COMPANY, Cardpoint, coa ASIAN FOOD & DRINKS, dm drogerie, die Handelskette REWE, Wenzel Prager Bierstuben und eine Apotheke ein. Für das zweite Obergeschoss haben die Bauherren Verträge mit dem FIT / ONE Fitnessstudios geschlossen, zudem sind Büros vorgesehen. Zu dem Komplex, der von dem Dresdner Büro TCHOBAN VOSS Architekten entworfen wurde, gehört eine zweigeschossige Tiefgarage mit 151 Stell-

plätzen. Diese betreibt das Unternehmen Q-Park – ebenso wie die Tiefgaragen am Altmarkt und Neumarkt. Großen Wert legen die Bauherren auf nachhaltiges Bauen. Bereits jetzt dürfen sie sich über ein Vorzertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen freuen.

Bis zum Frühjahr 2019 wird auch die Residenz am Postplatz der CG Gruppe AG fertig (siehe IMMOBILIEN AKTUELL Ausgabe 03/2017).

Bettina Klemm

Der Kompromiss

Der neue Erfurter Mietspiegel hat das Papier aus dem Jahr 2014 abgelöst.

Nein, das ist kein Rotwein-Mietspiegel, der in Erfurt vorgelegt wurde. Die Arbeitsgruppe hat sich nicht am Abend in einem Gasthaus getroffen und etwas ausgehandelt. Hitzig ist es in den vergangenen Monaten aber auch ohne Rotwein zugegangen. Der Spruch vom Rotwein-Mietspiegel hält sich hartnäckig und schwappte aus den Altländern nach Mitteldeutschland. „Das ist eine böse Verunglimpfung“, sagt Thüringens Mieterbund-Chef Frank Warnecke. Und auch die Vermieter verwahren sich gegen die Abwertung der Arbeitsgruppe. Der Immobilienverband Deutschland und der Vermieterbund „begrüßen ausdrücklich das Zustandekommen des neuen Mietspiegels“. „Es war ein zähes Ringen“, so Andreas Bäßler. Er ist Immobilienmakler und Vermögensverwalter und saß für den Vermieterbund am Verhandlungstisch.

Instrument zur Orientierung

Tatsächlich zeigt der neue Mietspiegel, dass alle Seiten Kompromisse eingehen mussten. Der Mieterbund hätte am liebsten nur Altmietverträge für die Bewertung heran gezogen. Vermieter hingegen mögen eher die Neuvermietungen. „Dennoch ist der Mietspiegel nun ein Instrument, an dem sich Mieter und Vermieter orientieren können“, so Frank Warnecke. Schaut man in den neuen Mietspiegel hinein und vergleicht ihn mit dem Dokument aus dem Jahr 2014, wird vor allem eines deutlich: Die Mieten sind gestiegen. Das war nicht anders zu erwarten. Diese Mieterhöhungen betreffen alle Wohnlagen – sowohl restaurierte als auch noch unsanierte Wohnungen. Dazu ein Beispiel: Eine Familie mietet eine Wohnung von 100 Quadratmetern in einem Haus, das vor 1967 erbaut wurde. Jetzt bezahlt sie laut Mietspiegel in einer guten Ausstattung zwischen 5,10 Euro und 8,15 Euro. 2014 hätte dieselbe Wohnung laut Mietspiegel nur 4,85 bis 7,75 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter gekostet. Für Wohnungen, die in diesem Jahrtausend gebaut wurden, sieht es nicht anders aus: Hier lag die Preisspanne 2014 zwischen 6,50 Euro und 9,10 Euro. Heute sind es in derselben Kategorie bis zu zehn Euro. Auch in den anderen Bereichen und in allen vier Wohnungsgrößen-Segmenten setzt sich diese Tendenz fort. Hinzu kommen die gestiegenen Ne-

benkosten, für die der Vermieter zwar nichts kann, die aber die Mieter zusätzlich belasten.

Mittel gegen Streit

Dennoch ist der Mietspiegel eine Möglichkeit, eventuellen Streitigkeiten aus dem Weg zu gehen. Denn in der Arbeitsgruppe, die dieses Papier tatsächlich in zähem Ringen ausgearbeitet hat, saßen der Mieterbund, die kommunale Wohnungsgesellschaft, Genossenschaften (vertreten durch den Verband Thüringer Wohnungswirtschaft vtw), private Eigentümer (vertreten durch den Vermieterbund und den Immobilienverband Deutschland) sowie Vertreter des Rathauses aus dem Sozialamt und dem Amt für Statistik an einem Tisch. Man war sich also einig, den neuen Mietspiegel nun zu veröffentlichen, auch wenn bei einem Kompromiss alle Seiten Zugeständnisse machen müssen.

Das gilt beispielsweise für die Bewertung von Wohnlagen. Schlechte Wohnlagen gibt es in der Landeshauptstadt angeblich nicht. Die offizielle Formel dafür heißt: „Erfurt hat nur mittlere und gute Wohnlagen“. Einige Gebiete im Süden, hier sind beispielsweise das Dichter- und das Malerviertel gemeint, gelten als gut. Im Osten der Stadt sowie in einigen eher dörflichen Gebieten gibt es „Tendenzen zur einfachen Wohnlage“. Wirklich festgelegt allerdings wird das nicht. „Die Wohnlage ist etwas individuelles“, räumt der Mieterbund-Vertreter ein. Und auch die Vermieter hüten sich, von einer schlechten Wohnlage zu sprechen. Das würde die Miete mindern und ist nur in den seltensten Fällen begründet. Begonnen wurde mit der Ausarbeitung dieses Mietspiegels bereits 2016. Denn der alte Mietspiegel galt nur bis zu jenem Jahr. Ist man des Rechnens mächtig, bedeutet dies, dass das neue Exemplar mit knapp zwei Jahren zu spät auf den Markt kommt und nicht, wie derzeit behauptet, mit nur sechs Monaten Verspätung. Diese dürfte die Vermietervertreter mehr ärgern als die Mietervertreter, galt doch der alte noch als Vergleichsmöglichkeit.

Keine goldenen Hähne?

Auch im neuen Mietspiegel wurden sieben Kriterien festgelegt, nach denen eine Wohnung bewertet wird. Dazu zählen Wär-



Für dieses Haus in der Löberstraße / Ecke Juri-Gagarin-Ring, das maximal teilsaniert ist, können laut neuem Mietspiegel für eine Wohnung von 80 Quadratmetern bis zu 5,50 Euro Nettokaltmiete verlangt werden. Im alten Mietspiegel waren es nur fünf Euro.

medämmung, die Art der Fenster, die Ausstattung von Küche und Bad, Heizung und Sicherheit. Für die Spitzenkategorie A plus werden weitere neun (!) Ausstattungsmerkmale aufgeführt, zu denen zwar nicht unbedingt der goldene Wasserhahn gehört, wohl aber beispielsweise ein Gäste-WC in einer Vier-Raum-Wohnung und Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern.

Erfurt ist eine der wenigen Städte in Thüringen, die einen Mietspiegel haben. Er erfasst – dank der Arbeitsgruppe – die überwiegende Anzahl der Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern. Allein die Mitglieder des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft haben 43.797 Wohnungen der Stadt in ihrem Bestand. Das ist knapp die Hälfte aller Erfurter Wohnungen.

So wichtig der Mietspiegel auch in den nächsten Jahren sein wird, kann er doch nicht verhindern, dass bei Neuvermietungen die Quadratmeterpreise frei verhandelt werden. Denn der Wohnraum in Erfurt ist knapp. Knapp genug jedenfalls, dass die zehn Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter nicht die Obergrenze darstellen. Ein Blick in die Internetportale genügt: Da wird eine 90 Quadratmeter große Wohnung für 11,60 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter angeboten. Und der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz kostet noch einmal 70 Euro. Ganz sicher ist diese Wohnung innerhalb kürzester Zeit neu vermietet. Obwohl jetzt erste warnende Stimmen in der Stadt zu hören sind, die von einem gesättigten Markt in den oberen Preiskategorien sprechen. Noch aber besteht diese Gefahr nicht. Die Abwanderung junger Familien ins Erfurter Umland hat gerade erst wieder begonnen. *Esther Goldberg*

Wenn Liegenschaft nicht gleich Liegenschaft ist

Die BImA in Mitteldeutschland bietet zahlreiche Immobilien an.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kurz BImA, ist die zentrale Immobiliendienstleisterin für die Bundesverwaltung. Kerngeschäft ist es, die Liegenschaften zur Verfügung zu stellen, die der Bund für seine Aufgaben benötigt – vom Truppenübungsplatz über Standorte des Zolls und des Technischen Hilfswerkes bis zur Revierförsterei.

Zudem kann „Immobilienaufgaben“ in einem doppelten Wortsinn verstanden werden. Denn die BImA ist ebenfalls zuständig dafür, die Liegenschaften aufzugeben, die der Bund für seine Zwecke nicht mehr benötigt. Um solche „Immobilienaufgaben“ kümmert sich die Sparte Verkauf. Diese ist in Mitteldeutschland, also den Ländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen – mit Hauptstellen in Erfurt und Magdeburg – vertreten; Sie finden ortsnahe Ansprechpartner zudem in Suhl, Chemnitz, Dresden, und Leipzig.

Eine der bemerkenswertesten Liegenschaften, die 2018 in Mitteldeutschland in den Verkauf gelangt, ist die Jagdschänkenstraße 52 in Chemnitz. Dabei handelt es sich um einen Bürokomplex aus fünf miteinander verbundenen Gebäuden mit bis zu sieben oberirdischen Geschossen und einer Nutz-

fläche von über 14.000 Quadratmetern. Derzeit ist hier noch die Chemnitzer Außenstelle des Bundesbeauftragten für die Unterlagen der ehemaligen Staatssicherheit der DDR untergebracht. Die BImA macht sich in diesem speziellen Fall für die Veräußerung die Marktkennnisse von AENGEVELT (Niederlassung Dresden) zunutze.

„Hinter dem Rennsteig“ in Suhl-Goldlauter gibt es mit dem ehemaligen Kreiswehersatzamt eine weitere attraktive Liegenschaft, die für neue Nutzungen zur Verfügung steht. Aber auch vor anderen „Extremen“ schreckt die BImA nicht zurück: Das kleinste Flurstück, das in Mitteldeutschland derzeit zum Verkauf steht, misst ganze 0,1 Quadratmeter – das ist etwas weniger als ein Blatt in A3. Im Rahmen einer Straßenvermessung wurde eine Hausecke herausgemessen, die auf das Ausgangsflurstück überbaut worden war. Hier besteht die Kunst des Verkaufes hauptsächlich darin, den Anrainer von der Notwendigkeit eines Ankaufs zu überzeugen.

Zum Portfolio gehören aber auch ganz normale Baugrundstücke, die der BImA in Zeiten billigen Geldes gerade in boomenden Städten wie Erfurt, Dresden und Leipzig förmlich aus der Hand gerissen werden.

AUSWAHL
AN BAULAND
VOM
BUND

ANSPRECHPARTNER:

Für Thüringen und Sachsen:

Hans-Arno Simon
Drosselbergstraße 2
99097 Erfurt
Tel. 0361 3482-171
hans-arno.simon@
bundesimmobilien.de

Für Erfurt, Suhl und Leipzig:

Wieland Brendgen
Drosselbergstraße 2
99097 Erfurt
Tel. 0361 3482-217
wieland.brendgen@
bundesimmobilien.de

Für Chemnitz und Dresden:

Ivo Grünewald
Promenadenstraße 3
09111 Chemnitz
Tel. 0371 3681-461
ivo.grunewald@
bundesimmobilien.de

Weiterführende Informationen auf
www.bundesimmobilien.de

Ehemaliges Kreiswehersatzamt
in Suhl-Goldlauter
Quelle: BImA



Bürokomplex in der Chemnitzer
Jagdschänkenstraße
Quelle: studio2architekten,
J.Mehlhorn Fr. Architekt, Chemnitz



Aktives Entwicklungsgebiet

Christian Graf von Wedel realisiert einen Bürokomplex in Jena und spricht über die Internationalität der Stadt und einen angemessenen Standard.

Acht Etagen hoch, 10.000 Quadratmeter vermietbare Fläche für Büros und ein wenig Gewerbe, Tiefgarage und Fahrradstellplätze: Das sind die Grunddaten für den Jenaer Bürokomplex am Steinweg / Ecke Inselplatz, der sich durch Investor Christian Graf von Wedel und Architekt Matthias Waldhelm in der Realisierung befindet. Einziehen wird dort die Intershop AG, im Erdgeschoss findet ein Supermarkt Platz. Bis Anfang 2020 soll alles fertig sein.

Im neuen Büromarktbericht der Stadt Jena ist nachzulesen, wie notwendig Büros sind, sinkt doch der Leerstand, der unter zwei Prozent liegt, immer weiter. „Zum Glück hat die Stadt das schon sehr zeitig wahrgenommen und arbeitet kontinuierlich daran“, sagt Christian Graf von Wedel. „Jena wird als aktives Entwicklungsgebiet gesehen, das macht sich bezahlt.“ PropTechs, Pharmaindustrie, eine florierende Universität, ein expandierender IT-Markt machen die thüringische Stadt zu einem wichtigen Anker.

NEVER
CHANGE
A WINNING
TEAM

„Nun muss es gelingen, dass die Unternehmen hier gehalten werden. Die Anzeichen stehen auf Wachstum, für eine erfolgreiche Entwicklung braucht es nun aber eine Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.“ Die riesige Investition von ZEISS – das Unternehmen baut seinen Firmensitz für 300 Millionen Euro in Thüringen – sei ein Segen für Jena. „Damit kommen viele Geschäftspartner in die Stadt, auch aus dem Ausland.

Dafür müssen die Angebote beispielsweise im Hotelbereich stimmen.“ Firmen, die sich ansiedeln, kommen mit Vorstellungen, sind bestimmte Standards gewohnt. Wie jede andere Stadt hat Jena leerstehende Büroflächen zu bieten, allerdings sind das viel zu wenige und viel zu kleine Flächen, die meist in keiner Weise den Vorstellungen genügen. Und so gibt es bereits Unternehmen, die mit Blick in die Zukunft momentan verfügbare Flächen anmieten und diese erst einmal leer stehen lassen. So können sie den Zeitpunkt ihrer Expansion selbst

festlegen. Unter dem Motto „Never change a winning team“ nimmt Christian Graf von Wedel auch das zweite Großprojekt mit Architekt Matthias Waldhelm in Angriff, den

Bereits zum dritten Mal hat Jena einen eigenen Büromarktbericht erstellt. Kaum Leerstand, hohe Nachfrage und richtungsweisende Neubauprojekte: So fasst Wilfried Röpke, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Jena, die Ergebnisse zusammen. Die anhaltend hohe Nachfrage der wissensintensiven Branchen, insbesondere im Bereich Digitalwirtschaft, ist eine wesentliche Ursache für den erneut gesunkenen Leerstand 2017. Die aktuelle Leerstandsquote liegt bei 2,1 Prozent. Insbesondere Flächen ab 500 Quadratmeter mit gehobener Ausstattung und bedarfsgerechter Lage sind auf dem Markt nur noch schwer zu finden. Der Flächenumsatz nahm 2017 mit insgesamt 21.500 Quadratmetern gegenüber dem Vorjahr um 2.700 Quadratmeter noch einmal deutlich zu. Die Spanne der Mieten reicht von vier bis 18 Euro. www.jenawirtschaft.de/buromarkt



ENTWÜRFE
IN
REALITÄT
EINPASSEN

Quelle: Waldhelm Architekten

zweiten Bauabschnitt in der Frauengasse. Auf einem 2.700 Quadratmeter großen Grundstück soll ein Hochhaus mit 20 Stockwerken entstehen. Dafür ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig.

„Um diesen Antrag stellen zu dürfen, brauchen wir einen Stadtratsentscheid, den wir bereits haben“, so Christian Graf von Wedel. Gemeinsam mit dem Büro AS+P Albert Speer+Partner GmbH aus Frankfurt am Main arbeitet er weiter daran. In dem Hoch-

haus plant er ein Hotel und natürlich wieder Büroflächen. Dazu kommen in einem Seitengebäude etwa 50 kleinere Wohneinheiten. Ein Fassadenwettbewerb soll bei einer genauen Abstimmung helfen. „Es ist wichtig, dass wir hier finanziell bereits abstecken, was möglich ist und was nicht“, sagt Christian Graf von Wedel. „Es macht keinen Sinn der Öffentlichkeit Entwürfe zu präsentieren, die nicht umsetzbar sind. Das hilft keinem.“ Baubeginn wird nach jetziger

Planung im dritten Quartal 2019 sein, zwei Jahre Bauzeit sind angedacht. Der Bauherr zeigt sich optimistisch, dass der Zeitplan hält: „Die Stadtverwaltung hier in Jena kann natürlich nicht die Gesetze außer Kraft setzen. Sie arbeiten aber immer lösungsorientiert. Man merkt, dass hier alle an einem Strang ziehen, da macht das Arbeiten wirklich Spaß. Deshalb habe ich überhaupt keinen Zweifel daran, dass Jena weiter sehr erfolgreich sein wird.“ Wenn beide Projekte vollendet sind, hat Christian Graf von Wedel etwa 100 Millionen Euro investiert.

Ivette Wagner



Büroimmobilien am Wachstumsstandort Jena:

Hohe Nachfrage, kaum Leerstand und zukunftsweisende Neubauprojekte.

Alle relevanten Standortinformationen und Kennzahlen zu gewerblichen Immobilien in der Boomtown des Ostens finden Sie in unserem neuen Büromarktbericht 2018:

www.jenawirtschaft.de/buromarkt

Ihr Team der Wirtschaftsförderung Jena steht Ihnen für alle Fragen rund um den Standort Jena zur Verfügung.

LWB plant größtes Neubauprogramm seit ihrer Gründung

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) hat die Weichen auf Wachstum gestellt: Das kommunale Unternehmen plant die Errichtung von rund 1.000 Mietwohnungen bis Ende 2021 und geht dabei auch neue Wege.

Es handelt sich um das größte Neubauprogramm seit Gründung der LWB vor fast 28 Jahren: „Binnen eines reichlichen Jahres haben wir eine Pipeline für rund 1.000 Wohnungen geschaffen“, sagt Iris Wolke-Haupt, Geschäftsführerin Wohnungswirtschaft und Bau der LWB. Die Investitionen werden voraussichtlich bei etwa 170 Millionen Euro liegen. Insgesamt befinden sich neun Projekte in Vorbereitung: Das größte umfasst rund 250 Wohnungen,

das kleinste hat 18 Wohnungen und wird zusätzlich eine Kindertagesstätte beherbergen.

Damit nicht genug. Da die Stadt als Eigentümerin der LWB das Ziel gesetzt hat, mit dem Bevölkerungswachstum in Leipzig Schritt zu halten und zehn Prozent Marktanteil zu wahren, wird das Unternehmen auch über 2021 hinaus weiter bauen sowie kaufen, um den Bestand zu erweitern. Die nächste

Tranche mit Fertigstellung 2022 befindet sich laut Iris Wolke-Haupt aktuell in Prüfung. „Aus eigener Kraft kann die LWB bis 2026/2027 ein Wachstum von rund 35.200 auf 38.000 Wohneinheiten darstellen“, erklärt sie. „Die Wohnungen sollen aber nicht nur gebaut, sondern vermietet werden, und das auch an Menschen mit durchschnittlichen oder kleineren Einkommen“, betont Iris Wolke-Haupt.

1.000
WOHNUNGEN
IN DER
PIPELINE

Wohnen der Zukunft wird bunter

Mit den Wachstumszielen bereitet sich Leipzig sinnvoller Weise auf die Zukunft vor“, erklärt Ute Schäfer, Geschäftsführerin Finanzen und Vermögenssteuerung der LWB. Dabei gehe es für die LWB auch um die Frage, welche Bedarfe es künftig qualitativ gibt. Das Wohnen der Zukunft werde individueller, vielfältiger und bunter sein als heute. Die LWB muss sich bei ihren Bauplänen ebenso an den finanziellen Möglichkeiten ihrer Kunden orientieren. Und die sind in Leipzig bescheidener als in anderen vergleichbaren deutschen Großstädten.

Als kommunaler Vermieter soll die LWB auch Verantwortung dafür tragen, dass Wohnen in Leipzig bezahlbar bleibt. Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe in der wachsenden Stadt, denn die Baupreise steigen, die Kapazitäten werden knapper und die Auflagen des Gesetzgebers sowie die Vorschriften strenger. „Für uns ist eine Förderung des Wohnungsbaus eine zwingende

*Hinter dem 2015 eingeweihten Unternehmenssitz (Foto re.) hat die LWB zwei Wohn- und Geschäftshäuser errichtet. Die Vermietung ist in vollem Gang. Insgesamt kostet das Ensemble aus drei Gebäuden mehr als 40 Millionen Euro.
Quelle: LWB*



DIE LWB IN ZAHLEN (Geschäftsjahr 2017):

5,14 €

durchschnittliche
Kaltmiete / qm

35.156

Wohneinheiten

4%

Leerstand

125 Mio. €

Umsatzerlöse aus Mieten

37,6%

Eigenkapitalquote

439

Mitarbeiter



LWB Unternehmenssitz
Quelle: Peter Usbeck

Voraussetzung dafür, um überhaupt das gewünschte Wachstum abbilden zu können“, so Ute Schäfer. Benötigt würden zuverlässige, langfristige Förderungen, und die Bürger der Stadt bräuchten eine Subjekt- statt der Objektförderung.

„Wir stellen uns dem Kostenthema auch, indem wir zum Beispiel unsere Neubauten typisieren und Grundrisse standardisieren“, erklärt Iris Wolke-Haupt. Bei den meisten der in Vorbereitung befindlichen Projekte sollen maximal drei bis vier Haustypen mit einer übersichtlichen Anzahl unterschiedlicher Wohnungsgrundrisse realisiert werden. Die baugleichen Häuser können als Eckbebauung, Reihenhaus oder Solitär entstehen. Sie lassen sich gruppiert anordnen und in unterschiedlichen Ausbautiefen und -qualitäten erstellen, etwa mit Balkon oder in ei-

ner preisgünstigen Variante nur mit bodentiefer Tür, an die später ein Balkon angesetzt werden könnte. Oder auch die Grundrisse der Bäder: Sind nur zwei Varianten zugelassen, reduzieren standardisierte Abläufe den Aufwand. Die Typisierung soll sich durch alle Projekte ziehen. Ausnahmen werde es nur dort geben, wo bestimmte städtebauliche Situationen sowie Grundstückslage und -größe andere Lösungen erfordern.

Iris Wolke-Haupt: „Sogar die eigentlich teure Dachbegrünung kann unter bestimmten Bedingungen Kosten sparen.“ Geplant ist aktuell die Begrünung bei einem Projekt in der Innenstadt. Dort gibt es sehr strenge Vorschriften für die Regenwassereinleitung. Das grüne Dach kann den Aufwand für unterirdische Rückhaltebehälter, die ohne Dachbegrünung erforderlich wären, redu-

zieren. Hinzu kommen positive Effekte fürs Mikroklima insbesondere in dicht bebauten Räumen.

Iris Wolke-Haupt: „Die LWB wird sowohl Lücken im Zentrum bebauen als auch größere Flächen in anderen Stadtteilen.“ Das Programm sei genauso vielfältig wie die Wohnbedürfnisse der Menschen. „Deshalb geht es bei unserer Planung natürlich einerseits um Zahlen und um die Marktentwicklung, aber ebenso um die Frage, welche Wohnungen werden in unserer Stadt nachgefragt“, so Ute Schäfer. Leipzig hat nach Einschätzung der LWB-Geschäftsführerinnen insgesamt noch keinen angespannten Wohnungsmarkt: Während in einigen Quartieren eine Angebotsverknappung zu beobachten ist, sind anderswo die Leerstände überdurchschnittlich hoch.

Das Ausrufen des Klassenkampfes oder: Wie Politik von Feiglingen gemacht wird

CG-Vorstand Christoph Gröner spricht über den einen Schlag, der die Mietproblematik in Berlin beenden könnte, Ressentiments gegen modulares Bauen, Volksvertreter, die ihre Pfründe sichern, AfD-Wähler und eine Regierung, die noch in der Opposition ist.



Copyright: CG-Gruppe / Miriam Labuske

**WIR ZEIGEN,
WIE
ES GEHEN
KANN**

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): In welcher Stadt bauen Sie am liebsten?

Christoph Gröner (CG): Das darf ich nicht sagen, sonst wird mir irgendeine Kommune in Zukunft die Tür vor der Nase zuschlagen.

IA: Und in welcher würden Sie gern bauen?

CG: Zum Beispiel in Erfurt. Dort haben wir mehrere Projekte angeschoben, es ist landschaftlich sehr schön. Da stehe ich auf einem Haus am Gagarin-Ring in einer oberen Etage und sehe die Drei Gleichen. Das ist doch eine tolle Kulisse.

IA: Ihr Ziel ist es, Wohnungen für die Krankenschwester und den Polizisten zu errichten – trotz steigender Baukosten und Grundstückspreise. Was können Sie, was andere nicht hinbekommen?

CG: Wir zeigen, wie es gehen kann. Allen stellt sich die Frage, wie günstiger Wohnraum entsteht. Dafür gibt es zwei Möglichkeiten: Zum einen die wirklich günstige Produktion, indem die Baukosten unten

gehalten werden und auf preiswertes Land gebaut wird. Zum anderen die Steigerung der Effizienz: In vorhandenen Projekten schafft man Grundrisskonzeptionen, die den Quadratmeterpreis weiterhin oben lassen, die Wohnungen an sich aber erschwinglich machen. Ein Beispiel: Der Mieter akzeptiert eine 88 Quadratmeter große Wohnung in unserem Objekt Chausseestraße in Berlin. Die hat vier Zimmer, kostet zwölf Euro pro Quadratmeter. Die kann sich das von Ihnen genannte Paar

leisten – auch mit drei Kindern. Und warum ist das so? Diese 88 Quadratmeter sind gut konzipiert: mit einem großzügigen Wohnzimmer und offener Küche, drei Kinderzimmern. Das erfüllt alle Ansprüche. Dann spreche ich von effizientem Bauen. Noch ein Beispiel: Wir bauen viele 38 bis 44 Quadratmeter große Wohnungen, die trotzdem zwei Zimmer haben, das Schlafzimmer also für sich steht. Wenn diese Größen mit zehn, elf oder zwölf Euro pro Quadratmeter multipliziert werden, dann kann sich die Krankenschwester eine solche Wohnung leisten.

IA: Kleine Wohnungen lindern also das Leid?

CG: Nein, denn diese Grundrisse sind bei uns die Ausnahme, machen nur zehn bis 15 Prozent an der Gesamtmenge aus. Der Anspruch an städtebauliche Figuren ist immer einer, der grundsätzlich eine Gebäudetiefe, -höhe, -breite, -länge verordnet. Das verhindert Massen von diesen kleinen Wohnungen. In Dresden bauen wir beispielsweise mitten in der Innenstadt genau solche Objekte, 50 Wohnungen mit jeweils etwa 44 Quadratmetern. Trotz hoher Mietpreise ist das Wohnraum für Rentner oder Studenten. Es bleibt dabei: Wir müssen ein langfristiges Modell mit den Kommunen entwickeln, um die Baulandentwicklung voranzutreiben und damit günstiges Bauland zu generieren.

IA: Das klingt sehr einfach.

CG: Es ist nicht so schwer, wie immer getan wird. Als Unternehmer kaufe ich Land, das Baurecht bekommt, oder es wird durch höhere Bebaubarkeit wieder günstiger. Dann bin ich in der Lage günstig zu bauen, dass die zehn, in Dresden eher neun, in Hamburg eher zwölf Euro pro Quadratmeter zu halten sind.

IA: Welche Bedeutung messen Sie in diesem Zusammenhang modularem Bauen zu?

CG: Es ist für mich keine Option, ich glaube nicht daran, um Städtebau zu entwickeln. Das kann auf der grünen Wiese und beim Schließen einer Lücke funktionieren, im Einfamilienhaus-Bau wird es erfolgreich praktiziert. Wenn modulares Bauen flächen-

deckend zum Einsatz kommt, werden wir immer wiederkehrende Fassaden sehen. Es muss aber um Stadtraumentwicklung gehen. Da gibt es schiefe Wände, Grundrisse, die nicht einheitlich sind, Bauformen, die dem Straßenverlauf folgen, die eben eine Richtung haben müssen, damit sie mit Verschattung und Besonnung funktionieren. Dafür bietet das modulare Bauen nicht die Lösung.

IA: Bei Ihnen heißt das Serienfertigung. Was ist der Unterschied?

CG: Unser Konzept ist aus meiner Sicht richtig: Prefabrication. Das heißt also: Die vom Architekten einzigartig geplante Wand wird automatisiert produziert – unabhängig von ihrem Maß und ohne Einschränkung hinsichtlich der Architektur. Wir sind also in der Lage, Gebäude, wie wir sie heute bauen, vorzufertigen, egal ob es die vorge-schnittene Fliese oder die Betonwand ist, die schon mit Steckdose an der richtigen Stelle und dem dazugehörigen Kabel auf die Baustelle kommt. Durch BIM ist das alles einfach umsetzbar, weil wir die Daten schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt haben. Dafür wollen wir in Erfurt ein Beton-Fertigteilwerk bauen. Diese Art des Bauens wird die Kosten um 30 bis 40 Prozent senken. Das Wichtige dabei: Am Ende entsteht ein monolithisches Gebäude, das sich nicht von den heutigen Wohnformen unterscheidet, später aber umbau-, rückbau- sowie ergänzbar ist. Einfach gedacht: Wir tragen dem Maurer seine Wand in die Halle und bringen die fertige Mauer auf die Baustelle.

IA: Microliving-Projekte sind damit ebenfalls umsetzbar: individuelle Grundrisse, wenig Quadratmeter, in Serie gefertigt.

CG: Da bin ich bei der Beurteilung eher vorsichtig. Ich glaube, dass wir in Europa eine Wohnkultur haben, die Microliving langfristig nur für kleine Teile der Bevölkerung interessant macht. Es hat aus meiner Sicht den Nachteil, dass wir eine sehr kleine Wohnung für einen sehr hohen Preis mieten, so sehen wir das zumindest momentan auf dem Markt. Für eine 20 Quadratmeter große Wohnung zahlt man derzeit je nach Stadt und Lage etwa 600 Euro Miete. Der Mieter kann möglicherweise auf der anderen Stra-

ßenseite deutlich mehr Quadratmeter zu einem günstigeren Preis bekommen. Wieso sollte er dann nicht in die größere Wohnung ziehen? Wir sind in Deutschland ja nicht bei 20 Euro Durchschnittsmiete, sondern bei acht bis zwölf im Mittel. Für vorübergehendes Wohnen, ob nun für Studenten, Flüchtlinge oder projektbezogene Anwesenheiten an einem Standort, als Ergänzung zum Boardinghouse oder Hotel, ist es ganz sicher eine interessante Geschichte. Nur werden wir damit in Europa die Wohnraumnot nicht lösen.

IA: Die Hauptstadt hat laut einer Studie das schnellste Wachstum der Immobilienpreise weltweit, die Mieten sind seit 2009 um 46 Prozent gestiegen. Es fehlen Fachkräfte für den Bau und in der Verwaltung. Trotzdem bauen Sie dort weiter.

CG: Berlin müssen wir in mehrfacher Dimension betrachten. Erst hat sich die Stadt ihrer Möglichkeiten beraubt, Flächen zu erschließen, die höchst interessant gewesen wären oder sind. Ein Beispiel dafür ist Tempelhof. Ich spreche hier nicht davon, dass dieses Gebiet komplett bebaut werden muss. Wie wäre es aber mit einer Green City mit 20.000 Wohnungen oder 30.000? Da könnte man beweisen, dass Berlin in der Lage ist, ganze Stadtteile zu entwickeln, die keine Energie brauchen. Man könnte zudem kostengünstigen Wohnraum schaffen und würde dafür nur einen Teil der Gesamtfläche nutzen. Dann wäre das Thema der steigenden Mietpreise mit einem Schlag erledigt. Dafür interessiert sich aber niemand, weil es zu viele Feiglinge in der politischen Kultur gibt. Man müsste den Menschen sagen: Willst du zukünftig günstigen Wohnraum oder betongeklärte Flächen, wo vielleicht im Krisenfall irgendwann mal wieder Flugzeuge landen? Wenn diese Frage losgelöst von politischen Intentionen und mit richtigen Erklärungen gestellt wird, funktioniert das. Damals wurde eine Bebauung von Tempelhof abgewählt, weil viele den zu jener Zeit regierenden Bürgermeister Wowerheit nicht wollten.

IA: Wie würden Sie argumentieren?

CG: Wir können dem Wahnsinn der Mieterhöhungen ein Ende machen, wenn wir auf einen Schlag eine solch große Anzahl von Wohnungen bauen. Dann würde es vermutlich ein anderes Abstimmungsverhalten geben. Diese grüne Lunge von Berlin muss ich ja nicht kaputt machen. Es ist genug Fläche da. Da wird jeder Wissenschaftler, jeder

MODULARES
BAUEN
IST KEINE
OPTION

Stadtplaner zustimmen. Insofern handelt es sich hier um eine große Fehlentscheidung, die aber nur zustande gekommen ist, weil Politiker, im Versuch gefangen sind, ihre politischen Pfründe zu sichern, ihren Zwist auf dem Rücken der Bevölkerung auszutragen. Und diese Art der Entscheidungsfindung gibt es in Berlin tausendfach – egal ob für kleine Stadtteilentwicklungen oder für große Projekte. Man müsste hingehen und den Menschen erklären, wo eine Verdichtung reicht, wo infrastrukturelle Maßnahmen dazu passen. So diskutieren Menschen, die in Berlin gerade mal seit fünf Jahren wohnen, plötzlich ganze Quartiere weg. Das sind die, die die Gentrifizierung auf dem Gewissen haben. Der Großteil der Bevölkerung wird doch gar nicht gefragt.

IA: In Berlin sahen und sehen Sie sich Protesten von Anwohnern gegenüber. Wie weit darf in Ihren Augen Partizipation gehen?

CG: Ich glaube, wir müssen unterscheiden zwischen Partikularinteressen, den Menschen, die auf der anderen Straßenseite wohnen und an sich erst mal ein Projekt per se ablehnen, und der Bevölkerung. Wir haben auf der Rigaer Straße keine Erfahrung mit letzterer gemacht, sondern mit Linksaktivisten, die das Wort links nicht verdienen, weil sie gegen alles aktiv sind, was Staat und Ordnung anbetrifft. Sie stehen aber nicht für einen Großteil der Menschen. Ich hätte mich sehr gern auf eine Diskussion eingelassen mit den wirklich dort lebenden Leuten, aber die wurden überschrien. Da hat eine kleine Minderheit es fertiggebracht, die Stimme von tausenden zu ersticken, indem sie sinnlose Forderungen gestellt hat. Dass gebaut wird, ist eine Entwicklung, die sich in keiner Stadt verhindern lassen wird. Das gilt für den europäischen wie auch für den weltweiten Maßstab: Alle Städte werden sich verdichten, das wird man, egal welcher politischen Richtung man anhängt, nicht ändern. Denn die Menschen stimmen mit den Füßen ab, sie gehen in die Städte rein. Das ist eine normale und gute Entwicklung. Es wird nicht mehr so viel Auto gefahren, wir schonen die Umwelt durch die Nutzung öffentlicher

Verkehrsmittel. Die Menschen gehören zusammen, nicht zusammengepfercht, aber in eine Gemeinschaft, in Lebensräume, in denen sie arbeiten, Zeit verbringen, aktiv sind. Wer sich dem entgegenstellt, vergreift sich vor allem an den ärmeren Leuten. Die, die genügend Geld haben, werden sich über kurz oder lang eine Wohnung in der Innenstadt nehmen. Diejenigen ohne das dafür nötige Einkommen müssen irgendwann diesem Druck weichen. Das ist sehr schade für Berlin. Ich glaube, dass wir nur dagegehalten können mit einer guten Kultur des Bauens, die die komplette Palette des Wohnens für alle Geldbeutel abdeckt.

Es gibt dafür in anderen Städten und Ländern viele Modelle, die genau das berücksichtigen. Düsseldorf macht das ganz toll, München hat sich auf den Weg gemacht. Und Berlin verschließt sich dem, da ist die Regierung gefühlt noch in der Opposition.

IA: Laut Ihrer Aussage sind in Leipzig Glücksritter unterwegs, die zu einer kleinen Spekulationsblase beim Grundstückseinkauf führen. Was kann man dagegen tun? Oder besser: Sollte man etwas dagegen tun oder die Regulierung dem Markt überlassen?

CG: Spekulation ist in Deutschland nicht verboten. Hier muss überlegt werden, wie dagegegehalten werden kann. Zum Bei-

spiel mit der Grunderwerbsteuer. Man sollte zwei Sorten der Steuer einführen. Eine, für jene, die nur durchhandeln und eine für jene, die tatsächlich bauen. Da sehe ich große Möglichkeiten in der Zukunft, das ordentlich und im Sinne aller zu organisieren. Es sollte aber immer darum gehen, von staatlicher Seite her zu lenken, nicht zu bevormunden. Investieren in Wohnraum muss Spaß machen. Ich bin wegen meiner Aussage zerrissen worden, dass ich richtig viel Geld mit günstigem Wohnraum verdienen will. Aber das ist das einzige System, das funktionieren kann. Wenn noch mehr subventioniert wird, werden wir beobachten, wie das Geld in irgendwelchen Taschen von gierigen, intransparenten Organisationen landet und eben nicht beim Bürger, der günstigen Wohnraum benötigt. Schauen Sie sich alle staatlichen Bemühungen an, irgendetwas zu bauen: Die gehen schief. Wir haben gerade in Berlin gute Genossenschaften, die bauen. Nun stellen wir uns vor, die Anzahl derer wird verdoppelt: Dann wird es nicht doppelt so viel Korruption geben, sondern zehn Mal so viel sowie Baupreiserhöhungen, die vorher nicht da waren.

IA: Alle reden über hohe Mieten. Dresden und Leipzig, Halle und Magdeburg, Erfurt und Jena sind im Gegensatz zu den Metropolen eher günstig. Wird hier Panik gemacht?

CG: Bei Neuvermietungen liegen wir im Osten zwischen zehn und zwölf, in Berlin und anderen Metropolen zwischen zwölf und 18 Euro. Hier gibt es ein Auseinanderdriften. Man muss sich die Dinge aber immer genau ansehen. Die Wohnungen, die für diese Preise angeboten werden, finden Abnehmer, die es sich leisten können. Die Frage ist, ob wir Wohnungen schaffen müssen, die nur acht oder zehn Euro kosten. Oder eben zehn bis zwölf. Und da vergehen sich alle politischen und Verwaltungsakteure, aber auch die Immobilienwirtschaft und die Industrie, indem sie die gesellschaftlichen Schichten, die genau das betrifft, komplett sich allein überlassen. Die heißen dann im übrigen Krankenschwester und Polizist und wählen wahnsinnig gern die AfD. Hier sollten wir alle sehr genau aufpassen. Die Immobilienwirtschaft hat verdammt noch mal die Aufgabe, Wohnraum für alle zur Verfügung zu stellen. Das kann sie nur im Schulterchluss mit den Kommunen. Natürlich steht die Immobilienwirtschaft erst einmal im Generalverdacht, dass sie jede Einsparung für sich nimmt und dann versucht ihre Ge-

GROSSTEIL DER BEVÖLKERUNG WIRD NICHT GEFRAGT



winne zu maximieren. Das lässt sich regeln durch Konzeptvergaben, durch innovative Projektverläufe, die mit der Stadt im Vorfeld abgestimmt werden. Am Schluss muss eine Wohnung für jeden da sein.

IA: Viele befürchten ob der immensen Anzahl von Neubauten beispielsweise in Leipzig für die Zukunft einen hohen Leerstand, da sich keiner Mieten um die 14 bis 16 Euro leisten kann. Bauen wir am Bedarf vorbei?

CG: Wir bauen für zehn bis 14 Euro. 45 Quadratmeter mit 14 Euro kosten 600 Euro, das kann sich ein Student, der nebenbei arbeitet, leisten und die Rentnerin mit einer ordentlichen Rente. Daran muss nichts verteuert werden. Es wird immer einzelne Objekte mit hohen Mieten im innerstädtischen Bereich geben, aber nicht im großen Stil. Ich bleibe dabei: Solange eine Wohnung einen Mieter findet zu dem Preis, ist das Bedarf. Die viel wichtigere Frage ist: Haben wir nicht ganz andere Bedürfnisse, die nicht versorgt werden. Zum Beispiel Leute, die in Leipzig-Grünau wohnen, die gern in die Innenstadt ziehen würden. Für die muss gesorgt werden. Auch wenn ich mich wiederhole: Vergessen wir nicht die Mittelschicht! Die Diskussionen laufen nach einem Muster: Es geht immer um Arm gegen Reich, leistungsfähig gegen leistungsschwach. Die werden gegeneinander ausgespielt und mit einem Klassenkampftheorem versehen.

**WIR TUN
DAS, VON DEM
WIR ÜBERZEUGT
SIND.**

Man kann keinem Unternehmer verbieten, teure Wohnungen zu bauen. Das ist doch Quatsch. Es hilft, wenn wir gemeinsame Konzepte entwickeln, wie Bauen sinnvoll sein kann. Die Technologien dazu müssen aus der Wirtschaft kommen, hier sehe ich aber kein Problem. Wir brauchen Programme mit den Kommunen, wo es für den Unternehmer gewinnbringend möglich ist, günstigen Wohnraum langfristig zu schaffen. Diese Aufgabe ist lösbar. Und wer sie nicht löst, vergeht sich an der Gesellschaft. Wer permanent den Klassenkampf ausruft und irgendwelche Geschichten über Umverteilung erzählt, ist schlecht beraten. Die Umverteilung wird in Zukunft dazu führen, dass vier Prozent in Bildung und 40 Prozent für Arbeit und Soziales ausgegeben werden und trotzdem weiterhin Kinder vor leeren Tellern sitzen.

IA: In der ARD-Dokumentation „Ungleichland“ sagen sie: „Wir Unternehmer sind mächtiger als die Politik, weil wir unabhängig sind.“ Wenn Sie einen Tag Politiker wären: Welche drei Entscheidungen würden Sie treffen?

CG: Mächtig heißt hier nicht, dass wir die Bevölkerung bevormunden. Als Unternehmer können wir das tun, von dem wir überzeugt sind – ohne Lobbyismus und Fremdsteuerung. Wir Unternehmer sind Überzeugungstäter. Ich könnte Ihnen eine Reihe von

Politikern nennen, die mir immer wieder bestätigen, dass sie anders denken als sie handeln. Und das meine ich mit Macht: tun zu dürfen, worauf man Lust hat, von dem man überzeugt ist, zu dem man sich berufen fühlt. Das ist vielleicht das wichtigste. Wir zeichnen dafür verantwortlich, ob es der Wirtschaft gut oder schlecht geht, nicht die Politik. Sie kann Impulse setzen, aber sie kann Wirtschaft nicht machen. Und da, wo sie es versucht, geht es schief. Schauen wir uns nur den BER an.

IA: Zurück zu Ihren Wünschen.

CG: Wenn ich etwas zu entscheiden hätte, würde ich den Fraktionszwang abschaffen und jedem – egal ob im Landtag oder auf Bundesebene – verpflichten nur nach seinem Gewissen zu arbeiten. Am Tag der Wahl müssten sie die Partei verlassen und zum Vertreter des Volkes werden. Als Zweites würde ich in die Verfassung aufnehmen, dass Kinder nicht nur einen Kita- und Schulplatz, sondern eine tagumfängliche Betreuung bekommen. Alle Leistungen, die der Staat zur Verfügung stellen kann wie beispielsweise Sportvereine oder Musikschulen, wären kostenfrei. Der Zugang zu jeder Art der Bildung muss jedem frei zugänglich sein, in Schulklassen dürften nie mehr als 20 Kinder sitzen. Der dritte Wunsch: Mehr Fokus auf die Menschen, die ihr Leben lang hart gearbeitet und damit die Basis für die heutige so erfolgreiche Wirtschaft gelegt haben. Sie dürfen im Alter nicht sich selbst überlassen werden. Auch hier trägt der Staat eine große Verantwortung.

Interview: Ivette Wagner



VIP

VERMÖGEN IST PLANBAR.

Beratung heißt: Entscheidungen möglich machen

www.vermoegenistplanbar.de



Quartiersentwicklung im Stadtzentrum von **Chemnitz** „Neue Johannisvorstadt“

Mit vier Objekten in absoluter Zentrumslage von Chemnitz startet die HANSA Real Estate die städtebauliche Entwicklung in der „Neuen Johannisvorstadt“.

Visualisierungen / Fotos: HANSA

„Neue Johannisvorstadt“ in Chemnitz
GEWERBE, BÜRO, GESUNDHEITZENTRUM, HOTEL,
HOCHWERTIGE WOHNKOMPLEXE

Chemnitz, die „Stadt der Moderne“, liegt im Herzen von Sachsen und ist Ostdeutschlands viertgrößte Stadt, nach Berlin, Leipzig und Dresden. Mit circa 247.000 Einwohnern und wachsend (Stand 2017) glänzt sie als florierender Wirtschaftsstandort mit überdurchschnittlich hoher Kaufkraft und einem großen Einzugsgebiet. Die technische Universität und ein florierender Mittelstand prägen das wirtschaftliche Bild der Stadt, die einst als Wiege des Automobilbaus in Ostdeutschland galt.

Im Jahr 2015 eröffnete die Stadtverwaltung Chemnitz den Wettbewerb zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Chemnitzer Innenstadt, an welchem sich regionale und überregionale Planungsbüros beteiligen konnten. Ziel war es, die bisher nur als

Parkplatz genutzten Flächen der Innenstadt städtebaulich zu entwickeln und ein neues Zentrum zu prägen. Mit Beschluss der Stadt Chemnitz und des Stadtrats, gewann die HANSA Real Estate Beteiligungs AG das Investorenauswahlverfahren und bekam den Zuschlag, gleich vier Innenstadtgrundstücke in attraktiver Zentrumslage zu verwirklichen. Seit Sommer 2018 liegt der gemeinsam entwickelte Bebauungsplan für das Projekt „Neue Johannisvorstadt“ mit vielfältigen Nutzungsangeboten vor.

Chemnitz kann sich nun auf ein lebendiges innerstädtisches Quartier, mit unterschiedlichen Nutzungen freuen – vom Gesundheitszentrum über Büro- und Geschäftsräume, Gewerbeflächen, hochmoderne Wohnkomplexe bis hin zu einem



Ein Team, das nicht nur in Chemnitz erfolgreich ist.



Die HANSA Real Estate hat sich als mittelständischer und überregionaler Bauträger erfolgreich auf die Entwicklung von Immobilien am Standort Sachsen spezialisiert.



NEUE
JOHANNIS-
VORSTADT



Referenzen
 HANSA Real Estate –
 Gesundheitszentrum
 Dresden Klotzsche

„Hochwertig,
 modern,
 abwechslungsreich“

Hotelneubau. Der Schwerpunkt wird dabei auf eine hochwertige und moderne Architektur gelegt, welche der zentralen Lage angemessen ist. Am Standort neben dem historisch bedeutsamen Kaufhaus Tietz entsteht ein modernes Hotel mit zusätzlichen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und entsprechender Tiefgarage. Im hinteren Bereich des Grundstücks werden innerstädtische Mietwohnungen mit hochwertiger Ausstattung realisiert.

Auf dem Areal neben der Johanniskirche sind ein Gesundheitszentrum für die ambulante Versorgung geplant sowie weitere Ladenflächen und Büroeinheiten. Im hinteren Bereich direkt an der Kirche sowie am Park entstehen exklusive Eigentumswohnungen.

Weitere Planungsarbeiten und archäologische Grabungen stehen noch an, doch bereits in 2019 soll der erste Spatenstich für die Realisierung des Projektes gesetzt werden. Die Gespräche mit Ankermietern, Nutzern und Käufern sind bereits in vollem Gange.



„Bauen, bauen, bauen!“

Im Interview äußert sich Leipzigs Oberbürgermeister Burkhard Jung zur Situation am Wohnungsmarkt, zu steigender Mietpreisbelastung, schwindenden Flächen und der Notwendigkeit wohnungspolitischer Instrumente und Förderprogramme.



Quelle: Stadt Leipzig

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Der Zuzug nach Leipzig stagniert, die 600.000 Einwohner-Marke wird 2018 nicht fallen. Trotzdem bauen alle. 5.000 Wohnungen sollen entstehen, 22.000 sind in der Pipeline. Bastelt Leipzig selbst am Leerstands-Galgenstrick?

Oberbürgermeister Burkhard Jung (BJ): Da muss ich widersprechen, der Zuzug stagniert nicht. Er hat sich verlangsamt, von rund 15.000 vor drei Jahren auf jetzt rund 9.000. Und dieses etwas geringere Wach-

tum verschafft uns Luft zum Atmen, er gibt uns neuen Raum, unsere Infrastrukturkonzepte zu überdenken und anzupassen, er gibt uns etwas Zeit, beim Bau von Schulen und Kitas aufzuholen. Beim Wohnungsbau ist nicht so sehr der private Sektor das Problem, hochpreisige Wohnungen für elf Euro pro Quadratmeter entstehen derzeit viele. Schwieriger ist das Segment um 6,50 Euro. Das ist ohne Förderung nicht zu realisieren. Hier sind wir auf Bund und Freistaat angewiesen, und hier wünschen wir uns mehr Elan und Verlässlichkeit.

IA: Die Linken definieren dagegen eine „mittlere wohnungspolitische Katastrophe“. Sie führen in das Argumentationsfeld, dass 2017 lediglich 1.654 Wohneinheiten fertig gestellt worden, nur geringfügig mehr als 2016. Sehen Sie diese Endzeitstimmung ebenfalls? **Und:** Ist Leipzig Teil der Spekulation mit Immobilien?

(BJ): Die Netto-Durchschnittsmiete im Bestand in Leipzig liegt immer noch bei deutlich unter sechs Euro pro Quadratme-

ter, das möchte ich keine „Katastrophe“ nennen. Aber: Die Spekulation mit Grund und Boden ist inzwischen auch in Leipzig angekommen.

IA: Führen diese gegensätzlichen Ansichtsweisen nicht zur Verunsicherung der Leipziger?

(B): Gegensätzliche Interpretationen eines Marktgeschehens sind grundsätzlich in Ordnung. Und die Menschen reagieren so, wie sie es in ihrem unmittelbarem Umfeld spüren: Der Markt wird eng, also ziehen viele nicht um in eine neue und damit teurere Wohnung.

IA: Im Gegensatz zu anderen Städten sind die Mieten noch sehr moderat, auch wenn sie kontinuierlich steigen. Trotzdem wird immer öfter von bezahlbarem Wohnen gesprochen, Menschen gehen gegen hohe Mieten auf die Straße. Ist das nicht ein wenig zu viel Panikmache?

(B): Im Erstbezug sind die Mieten schon deutlich gestiegen. Aber unterm Strich ist die Mietbelastungsquote für die Haushalte statistisch nicht gestiegen. Ich weiß aber natürlich auch, dass das im Einzelfall für eine Familie ganz anders aussehen kann. Gerade wenn nach Familienzuwachs eine größere Wohnung gesucht wird, sind die deutlich höheren Angebotsmieten ein Problem.

IA: Halten Sie eine Mietpreisbremse und andere politische Regularien für sinnvoll? In welchem Zeitrahmen sollen sie in Leipzig zum Einsatz kommen?

(B): Über die Wirksamkeit der Mietpreisbremse kann man lange diskutieren. Sie reiht sich ein in eine Vielzahl wohnungspolitischer Instrumente, die in ihren jeweiligen Rahmenbedingungen mal besser und mal schlechter funktionieren. Am Ende ist das Gesamtbild aller Instrumente entscheidend. Ich bin mir aber sicher: Das beste Mittel gegen Wohnungsnot ist die Schaffung neuer Wohnungen. Und das heißt: bauen, bauen, bauen!

IA: Die Stadt will vier Erhaltungsgebiete prüfen. Welche sind das und wie sind die Ergebnisse?

(B): Für solche Erhaltungsgebiete gilt das gleiche wie für die Mietpreisbremse. Man muss sehr genau schauen, in welchem Umfeld mit welchen Vorzeichen sie funktionieren können. Die Einrichtung eines Erhaltungsgebietes ist ein Eingriff in Eigentumsverhältnisse und wir prüfen gerade, wo wir sie einführen.

IA: Und wie wollen Sie den Menschen erklären, dass die Mieten trotzdem weiter steigen? Nach wie vor gilt doch in der Wirtschaft: Der Markt reguliert sich selbst ...

(B): Ein gesunder Markt reguliert sich selbst, das heißt wenn Angebot und Nachfrage im Gleichgewicht sind.

IA: Was erwarten Sie von der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)?

(B): Der Stadtrat hat festgelegt, dass die LWB sich stärker im Wohnungsneubau und sozialer Infrastruktur engagiert. Damit markieren wir zum einen eine Zeitenwende – es ist noch nicht lange her, da sprachen wir in Leipzig über Abriss- und Rückbauprogramme. Aber der Wohnungsneubau darf die LWB finanziell nicht überfordern. Wir müssen aufpassen, dass wir uns der aktuellen Situation heraus der LWB nicht zu viel zumuten.

IA: Wie werden die angebotenen Förderprogramme des Freistaates von privaten Investoren genutzt? Wie wollen sie diese dafür animieren? Wie viele solcher Wohnungen sind vertraglich gesichert?

(B): Nach der Anlaufphase der Wohnungsbauförderung besteht in Leipzig inzwischen eine große Nachfrage nach Fördermitteln des Freistaates zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Die größte Herausforderung besteht hier mittlerweile in den steigenden Grundstückspreisen und Baukosten. Bis August 2018 wurden bereits zwölf Verträge mit privaten Investoren für 85 Wohnungen abgeschlossen. Für weitere 1.800

Wohnungen laufen Gespräche und Verhandlungen mit Investoren.

IA: Um zu bauen, bedarf es Flächen. Welche Anstrengungen unternimmt die Stadt dafür?

(B): Die Flächen werden knapper in Leipzig, gerade in beliebten innerstädtischen Ortsteilen. Und jede Fläche kann nur einmal genutzt werden: für Wohnungen, für Gewerbe, für Mobilität, für Soziales oder für Erholung. Wir gehen jetzt dazu über, vermehrt Mehrfachnutzungen zu prüfen und umzusetzen. Also etwa im Keller eine Tiefgarage, darüber zwei Etagen Kita, darüber Wohnungen und Freizeitflächen auf dem Dach.

IA: Das Thema Wohnen ist das eine. Leipzig als Wirtschaftsstandort aber eine ganz andere Geschichte: Es fehlen moderne Büroflächen. Hat man die Planung dieser zu lange vergessen?

(B): Die Immobilienwirtschaft hat Büroflächen erst seit kurzem wieder als lohnende Investition entdeckt.

IA: Laut BNP sind 46.000 Quadratmeter in der Pipeline, wovon nur 9.000 vermietet werden können, die anderen sind bereits für den Eigenbedarf reserviert. Wie kann man ein junges Unternehmen trotzdem dazu bekommen in Leipzig sesshaft zu werden?

(B): Die Auswahl des Büros ist ja nur ein Parameter von vielen bei der Entscheidung eines Unternehmers, wo es sich in welcher Größe ansiedelt. Ebenso wichtig sind die Fragen nach verfügbaren Fachkräften oder nach der Attraktivität der Stadt. Unsere Wirtschaftsförderung und die Investitionregion Leipzig leisten hier gute Arbeit um Unternehmen vom Standort Leipzig zu überzeugen. Und wir planen ein neues Start-up-Zentrum.

IA: „Ihre“ Baubehörde forderte sogar ein Zweckentfremdungsverbot – also das Verbot Wohnungen in Büros oder Kanzleien zu wandeln. Ist das tatsächlich sinnvoll?

(B): Die Forderung nach einem Zweckentfremdungsverbot zielt vorrangig darauf,



der steigenden Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen in „In-Quartieren“ etwas entgegenzusetzen. Grundsätzlich wünschen wir uns Quartiere mit einer Mischung von Wohnen und Arbeiten.

IA: Es gibt eine Menge Bestrebungen große, neue Quartiere zu schaffen. So soll ein neues Quartier auf dem rund zwölf Hektar großen Areal zwischen Hauptbahnhof und Gleisen, Kurt-Schumacher-Straße als Bindeglied zwischen dem Geschäftsviertel der Altstadt und den nördlichen Wohnvierteln konzipiert werden – mit 650 Wohnungen. Am Bayerischen Bahnhof tut sich dagegen zumindest sichtbar gar nichts. Wie ist der aktuelle Stand?

(B): Die Gespräche mit dem Vorhabenträger zum Bayerischen Bahnhof wurden intensiviert. Beide Seiten können sich einen konsensualen Weg vorstellen, der im Frühjahr nächsten Jahres mit einer vergleichbaren öffentlich-rechtlichen Vereinbarung fixiert werden soll wie beim Eutritzscher Freiladebahnhof.

IA: Immer wieder wird der Vorwurf laut, dass die Verwaltung zu langsam arbeitet, zu wenig Kompetenz hat, die Prozesse langwierig sind. Im LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH sagten Sie 2016 und

QUALIFIZIERTE
FACHKRÄFTE
HÄNDERINGEND
GESUCHT

2017, dass alle gemeinsam daran arbeiten. Trotzdem verstummen die Vorwürfe nicht.

(B): Mit Vorwürfen gegen die Verwaltung ist man ja immer schnell bei der Hand. Aber die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind hoch motiviert und auch zügig in der Abarbeitung. Wir haben, wie andere Wirtschaftszweige auch, Probleme mit Fachkräften. Wir suchen händeringend zum Beispiel Bauingenieure, und die sind schwer zu bekommen, wenn in der aktuellen Arbeitsmarktlage die Privatwirtschaft deutlich höhere Gehälter zahlt.

IA: Die Verwaltung wurde im Bereich Bau umgestaltet: Können Sie bitte kurz den aktuellen Stand skizzieren und erläutern, wie das Endergebnis sein soll.

(B): Im Stadtplanungsamt wurde die Strukturveränderung bereits vollzogen: Seit April gibt es eine neue Abteilung, die sich um die Steuerung der Großprojekte wie zum Beispiel den Eutritzscher Freiladebahnhof und den Bayerischen Bahnhof kümmert. Das ASW soll zukünftig Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung heißen, die Ressourcen zur Unterstützung bezahlbaren Wohnens werden dabei in einer eigenen Abteilung deutlich gestärkt.

Interview: Ivette Wagner

Quartier an den Gleisen

Leipzig: Neben Quartierentwicklungen am Bayerischen Bahnhof und auf dem ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhof soll auch das brach liegenden ehemaligen Bahngelände westlich des Leipziger Hauptbahnhofs erschlossen werden. Der dafür erforderliche Bebauungsplan liegt jetzt im Entwurf vor. Auf dem rund zwölf Hektar großen Areal zwischen Hauptbahnhof und Gleisen, Kurt-Schumacher-Straße und Parthe ist eine kleinräumige Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie hochwertige Grünräume vorgesehen. Unter anderem soll ein 13-Geschosser einen markanten Akzent setzen. Die Leipzig 1 GmbH, ein inhabergeführtes mittelständisches Unternehmen mit Sitz in Bremen, hat sich der Stadt gegenüber verpflichtet, 30 Prozent Sozialwohnungen zu errichten.



Visualisierung: RKW Architektur + / bgmr Landschaftsarchitekten / moka-studio

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





Baugenehmigung erteilt:
das HIRSCHQUARTIER in Halle (Saale)
Quelle: däscher architekten & ingenieure gmbh



Interessante Mischung: das
HEINRICHQUARTIER in Gera
Quelle: darstellungsart.Studio für hochwertige
Visualisierungen



Zwei Entwicklungsabschnitte:
das EUROPAKARREE in Erfurt
Quellen: MASCHER & ZINK
Immobilienmarketing GbR und
Tempus Immobilien & Projekt GmbH



Neubau mit Herz – ein Wachstumsmotor

Der Projektentwickler Tempus Immobilien & Projekt GmbH baut in Erfurt ein Neubauquartier mit 460 Wohneinheiten und ist gleichzeitig in Gera, Halle (Saale) und Gotha unterwegs. Inhaber Tobias Schallert setzt auf nachhaltige Stadtentwicklung und hat keine Angst vor Sozialwohnungen in Erfurt.

Die perfekte Aufteilung lautet: 20 Prozent bezuschusste Mietwohnungen, 30 Prozent frei finanzierte Wohnungen und 50 Prozent Eigentumswohnungen. Für erstere hat Tobias Schallert, Inhaber der Tempus Immobilien & Projekt GmbH, Förderung beantragt, und somit wird der Quadratmeter für unter sechs Euro angeboten werden. Insgesamt sollen 460 Wohneinheiten in zwei Entwicklungsabschnitten im Erfurter EUROPAKARREE entstehen.

Das Team um Tobias Schallert wünscht sich bei seinen Projekten „Neubau mit Herz“: Quartiere mit hoher Lebensqualität und einer positiven Identität, in denen sich unterschiedliche Menschen, ganz gleich ob Mieter oder Eigentümer, wohlfühlen. Tempus baut Wohnungen als ein Zuhause und Orte der Begegnung – beispielsweise in Form von Gemeinschaftsgärten, Nachbarntrüffeln und Spielplätzen.

Für ebenso wichtig hält man die regionale Verankerung: „Die Wertschöpfung soll möglichst in der Region bleiben, unsere Handwerker kommen deshalb auch bevor-

zugt aus dem Umland“, so Marcel Dietrich, Geschäftsführer Planung und Bau bei Tempus.

Der erfahrene Projektentwickler Tempus beschränkt sich allerdings nicht nur auf die thüringische Landeshauptstadt. Aktuell befinden sich über 1.200 Wohnungen in Entwicklung und Bau. So entsteht beispielsweise in Gera das HEINRICHQUARTIER. Interessant ist hier die Mischung: Unter den insgesamt 220 Einheiten finden sich klassische Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser sowie Seniorenwohnungen und ein Ärztehaus.

Zur Vervollständigung des Angebotes entwickelt der Bauträger auch kleinere Projekte für Eigennutzer, wie die Villa am Schlosspark in Gotha oder ein Acht-Familienhaus im beliebten Halleschen Paulusviertel. Im Fokus werden künftig jedoch größere Quartierentwicklungen mit modernen Mobilitätskonzepten wie Carsharing und E-Ladestationen, Smart-Home, sozialen Einrichtungen sowie Kunst und Kultur stehen. „Wir gehen bewusst einen Schritt voraus und bieten in unseren Quartieren innova-

tive neue Standards an. Neben den technischen Aspekten dürfen sich die Bewohner auf ein Miteinander freuen. Jedes Projekt wird passend auf seine Umgebung und die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt“, so Tobias Schallert.

Als Forward Deal möchte Tempus das Projekt HIRSCHQUARTIER angehen. In der südlichen Innenstadt von Halle sind 151 Wohnungen geplant, die Baugenehmigung wurde bereits erteilt. „In bisherigen Investorengesprächen gibt es eine durchaus positive Resonanz auf Quartierentwicklungen mit Herz“, so Dierk Wenk, zuständig für Vertrieb und Finanzen bei Tempus. Im Westen von Halle befindet sich schon das nächste Großprojekt mit etwa 400 Wohnungen in der Pipeline. Auch hier wird Tempus die Herausforderung – zum einen für private Investoren sehr individuell zu entwickeln, zum anderen für institutionelle Kapitalgeber attraktive Pakete anzubieten – annehmen. „Die Investorennachfrage und der Rückenwind aus den Stadtverwaltungen bestätigen diesen Kurs“, so Dierk Wenke.

ZFM koordiniert Fläche

Tradition leben – Visionen entwickeln – Zukunft erfinden

Unter diesem Dreiklang steht in diesem Jahr der Auftritt des Freistaates Sachsen auf der EXPO REAL in München. Die größte internationale Messe für Gewerbeimmobilien und Investitionen findet in diesem Jahr vom 8. bis 10. Oktober 2018 statt.

Der Gemeinschaftsstand des Freistaates Sachsen ist wieder in Halle A2, Stand 322 anzutreffen. Wie in den Vorjahren sind Aussteller und Standpartner vertreten, die sachsenweit Portfolios, Projekte oder Impulsregionen vorstellen.

Ausrichter des Messeauftritts ist seit diesem Jahr der Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM), in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH. Weitere Standpartner sind die Landeshauptstadt Dresden, die CG Gruppe AG sowie die Sächsische Aufbaubank. Daneben sind weitere Unternehmen, Kommunen und Bildungseinrichtungen vertreten. Die Besucher der Messe erwartet ein reich

bestücktes Vortragsprogramm. Die Foren-themen reichen von Best-Practice-Beispielen im Flächenmanagement aus Sachsen und NRW über konkrete Ansiedlungsvorhaben bis hin zu einem Themenfächer der Innovationen: So gibt zum Beispiel die Landeshauptstadt Dresden einen Einblick in den geplanten Neubau eines modernen Verwaltungszentrums in der Dresdner City sowie Pläne für einen neuen zentralen Fernbusbahnhof. Die Stadt Zwickau präsentiert sich als E-Mobilitätsstandort und ein weiteres Forum stellt die Stadt Chemnitz als Magnet für alternative Antriebstechnologien vor. Darüber hinaus werden aktuelle Zukunftsthemen wie der künftige Umgang mit Bergbaufolgelandschaften sowie Herausforderungen der Wohnungspolitik aufgegriffen und diskutiert.

Nicht fehlen darf die gemeinsame Abendveranstaltung mit der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland, unter deren Dach Städte aus Sachsen-Anhalt, Thü-



Quelle: ZFM

ringen und Sachsen zusammengeschlossen sind. Das gemeinsame Networking beginnt am Montag, den 8. Oktober 2018 ab 19 Uhr.

Das detaillierte Programm, weitere Informationen zu Referenten und den ausstellenden Unternehmen ist unter www.exporeal.sachsen.de zu finden.

ZFM IMMOBILIEN
Immobilien vom Freistaat Sachsen

©archlab

**ÖKOPUNKTE
GIBT'S BEI
UNS.**

MACHBAR

Immobilien mit Potential –
direkt vom Eigentümer.

www.immobilien.sachsen.de
www.zfm.sachsen.de



Die Bedeutung von Buchstaben

Die Klassifizierung von Standorten gibt Investoren eine Orientierung dafür, wie lohnenswert ein Engagement an diesem Ort sein kann.

Ein Hamburger Immobilienunternehmen wirft die Frage auf, ob diese Einstufungen noch zeitgemäß sind.

Mehr als 25 Jahre ist es her, dass das Beratungshaus bulwiengesa mit den Buchstaben A, B, C und D Kategorien für Standorte schuf. Grundsätzlich als Größeneinteilung gedacht, entwickelte sich das Raster rasch zu einer einfachen Handreichte für Investoren, die sich damit Aussagen zur Rentabilität von Projekten erhoffen. Angesichts geänderter Rahmenbedingungen habe das Klassifizierungsmuster jedoch an Aussagekraft verloren, kritisiert das Hamburger Immobilienunternehmen AVW Immobilien AG nun. „Die Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich durch eine lange Phase der extremen Niedrigzinsen, Zuzug in die Ballungsräume und Zuwanderung sehr verschärft“, erklärt Vorstand Edward Martens in einem Marktcommentar. „Diesen neuen Bedingungen wird die herkömmliche Segmentierung nicht mehr gerecht.“ Einerseits verdecke sie Risiken vermeintlicher Top-Standorte, andererseits lasse sie das Potenzial kleinerer Standorte unter den Tisch fallen.

Blick über den Tellerrand

AVW hat eine eigene Bewertung von Standorten entwickelt, die auf dynamischen Faktoren fußt, auf Blicken über den Tellerrand der herkömmlichen Destinationen hinaus sowie auf der Berücksichtigung von gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Trends. Dynamische Faktoren seien entscheidend für die langfristige Preisentwicklung an einem Standort und den Wiederverkaufswert einer Immobilie, sagt Edward Martens. „Investoren, die trotzdem weiter in Schubladen denken, vergeben somit womöglich Renditechancen.“ Zudem sei es lohnenswert, manche Kleinstädte unter die Lupe zu nehmen, in denen Bauland günstig sei und sich wirtschaftliche Faktoren und Bevölkerung positiv entwickeln – hier könnte die Rendite schneller stimmen als in manchem Ballungsraum. Schließlich gelte es, traditionelle Prägungen von Standorten mit Entwicklungen abzugleichen. Wie etwa wird eine von der Autoindustrie geprägte Gegend aussehen, wenn sich Elektromobilität stärker durchsetzt? AVW empfiehlt in einer Schlussfolgerung das Vertrauen auf TOPS

denn auf ABCs: Trends, Opportunities (Möglichkeiten an unterschätzten Standorten) und Perspectives (individuelle Anlageziele).

Vertrauen auf Bekanntes

Die Branche reagiert auf den Marktcommentar aus Hamburg gelassen. Ein Vertrauen auf die bekannten Größen schließe Nachjustierungen ja nicht aus, sagt etwa Matthias Leube, CEO und Head of Capital Markets bei Colliers International. „Früher wurde beispielsweise von den deutschen Top-5-Städten gesprochen und im Laufe der Jahre sind Stuttgart und Köln zu diesen A-Städten hinzugekommen.“ Sowohl einheimische als auch internationale Investoren nutzen diese Standortkategorisierung in ihren Anforderungsprofilen und hätten damit eine erste Orientierung. „Eine Neubewertung scheint vor diesem Hintergrund nicht notwendig“, bilanziert Matthias Leube.

Auch Wolfgang Schneider, Managing Director & Head of Research bei BNP Paribas





Real Estate, rät zwar dazu, bei einzelnen Projekten jeweils im Einzelfall Standorte zu bewerten und einzustufen. „Nichtsdestotrotz macht eine derartige Einstufung von Städten prinzipiell Sinn, da hierdurch die sogenannte Liquidität, also das Marktvolumen sowie grundsätzliche Angebots- und Nachfrage-

strukturen, widerspiegelt wird“, fügt er hinzu. In eine ähnliche Richtung äußern sich schließlich auch die Begründer der traditionellen Kategorisierung selbst. Mit der Einteilung in A, B, C und D gehe weder eine Risiko- noch eine Attraktivitätsaussage einher, erklärt der bulwiengesa-Niederlassungsleiter

für Berlin, André Adami. Für solche Einschätzungen gebe es etwa Scorings. „Allenfalls kann von der A-, B-, C-, D-Kategorisierung eine höhere Liquidität und Fungibilität abgeleitet werden, sodass die Städteteilung meines Erachtens noch heute gültig ist.“

Kristina Pezzei



DER EINFACHSTE WEG ZUM NEUEN BAD



✦ ELEMENTS IST DIE AUSSTELLUNG VON PROFIS FÜR PROFIS. AN BUNDESWEIT ÜBER 230 STANDORTEN SORGT ELEMENTS FÜR QUALITÄT – VON DER PLANUNG BIS ZUR PROFESSIONELLEN MONTAGE. ERLEBEN SIE DIE PRODUKTE IN EINLADENDEM AMBIENTE UND DIE PERFEKTE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM „SERVICE CHAMPION“, DER NUMMER 1 UNTER DEN BADAUSSTÄTTERN.

✦ ELEMENTS-SHOW.DE



DIE WELT
Service-Champions
Im erlebten Kundenservice

ELEMENTS
Nr. 1 der Badausstatter

Im Ranking: 10 Badausstatter
www.service-champions.de
ServiceValue GmbH | 10/2017

DIE WELT
Service-Champions
Im erlebten Kundenservice

ELEMENTS
Nr. 1 der Badausstatter

Im Ranking: 10 Badausstatter
www.service-champions.de
ServiceValue GmbH | 10/2017

Wer baut Dresdens neues Rathaus?

Mit vier Projekten wirbt die sächsische Landeshauptstadt auf der EXPO um Investoren.

Dresden konnte 2017 im dritten Jahr in Folge Steigerungen auf dem Immobilienmarkt vorweisen. 2,7 Milliarden Euro wurden umgesetzt. Nach den Einschätzungen der Analysten von AENGEVELT waren dies 27 Prozent beziehungsweise 570 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Die sächsische Landeshauptstadt möchte den Trend gern fortsetzen. Oberbürgermeister Dirk Hilbert und Raoul Schmidt-Lamontain, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften, stellen zur EXPO REAL 2018 in München vier konkrete Projekte vor. Sie suchen Investoren.

VIER JAHRE
BAUZEIT
FÜR
VERWALTUNG

1. Verwaltungszentrum

Das bedeutendste Vorhaben ist der Neubau eines Verwaltungszentrums für 1.600 Mitarbeiter am Ferdinandplatz, im Herzen der Stadt und gegenüber dem historischen Neuen Rathaus. Für die Umsetzung des 162-Millionen-Euro-Projektes sucht die Stadt Dresden einen Generalunternehmer, der die Planungen und den Bau übernimmt. In den neuen Verwaltungskomplex sollen besonders Bereiche einziehen, die häufig von den Bürgern aufgesucht werden. Die

Stadt geht von einem Baubeginn 2021 und einer Fertigstellung vier Jahre später aus. Nach guten Erfahrungen mit dem Bau neuer Spielstätten für die Staatsoperette und das tjg. theater junge generation im Kraftwerk Mitte wählt die Stadt erneut das Vergabeverfahren des wettbewerblichen Dialogs. Damit können sich nach der europaweiten Bekanntmachung Konsortien aus Bauunternehmen, Architekten und Planern bewerben. Die Stadt wird bis zu fünf Bietergruppen einladen, Entwürfe zu erarbeiten und diese dann im Dialog solange weiterzuentwickeln, bis einer der Anbieter eine für die Stadt optimale Lösung entsprechend der Bewertungskriterien vorlegt. Am Ende, so der Wunsch der Verwaltung, soll ein Vertrag mit einem Generalübernehmer abgeschlossen werden, der das neue Rathaus zu einem Festpreis baut.

2. Fernbus-Bahnhof

Auf einem 4.800 Quadratmeter großem Grundstück an der Westseite des Dresdner Hauptbahnhofs soll ein moderner Fernbus-Bahnhof mit angeschlossenem Fahrradparkhaus entstehen. Darin können bis zu 1.000 Räder Platz finden. Derzeit fahren

täglich rund 400 Fernbusse nach und durch Dresden. Die Stadt schreibt das Vorhaben aus.

3. Historisches Sachsenbad

Die einst beliebte Badeanstalt Sachsenbad ist seit 1994 geschlossen. Mehrere Versuche zur Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes aus den späten 1920er-Jahren sind gescheitert. Nun favorisiert die Stadt die Sanierung und den Umbau zum Gesundheits- und Therapie-/Rehabad inklusive Arztpraxen und medizinischen Zusatzangeboten. Für die Sanierung des Baudenkmals können private Eigentümer Fördermöglichkeiten nutzen.

4. Volkshaus Cotta

Das ehemalige Volkshaus Cotta wird zur Vergabe eines Erbbaurechts für 35 Jahre ausgeschrieben. Ziel ist es, das in den 1920er-Jahren errichtete Ensemble mit Saal und Kegelbahn wieder zu einem Ort zu machen, an dem die Kultur- und Kreativwirtschaft ein Zuhause hat, heißt es in den städtischen Unterlagen. Dabei sind verschiedene Nutzungsformen denkbar. Das Grundstück ist 3.327 Quadratmeter groß, das Gebäude besitzt eine Nutzfläche von 765 Quadratmetern. Der jährliche Erbbauzins soll 6.880 Euro betragen.

Bettina Klemm

So könnte das neue Verwaltungszentrum aussehen. Quelle: Barcode Architects



Wie geht verdichtetes Bauen in der historischen Stadt?

Astoria Living Micro Apartments

„Mitten in Leipzig entstehen auf dem Astoria-Areal 17.200 qm für neues Wohnen. Die Materialien und die Tektonik der Fassade fungieren als Bindeglied zwischen Plattenbau und denkmalgeschütztem Hotel.“

Norbert Hippler, RKW Architektur +

Immer der Leitlinie nach!

Die The Grounds Real Estate Development AG aus Berlin hat Magdeburg und Leipzig für sich entdeckt. Microapartments entwickeln sie und ein Wohnquartier.



Elf Millionen Euro investiert das Unternehmen in Leipzig auf der Bornaischen Straße.



*Im Magdeburger Stadtteil Sudenburg baut The Grounds Microapartments.
Quelle: The Grounds*

Einst schillernd und ein Zeichen des Fortschritts, dann bedeutungslos und heruntergekommen: So sehen viele Magdeburger die Sieverstorstraße. 1823 gründete der Kaufmann und Gutsbesitzer August Leberecht Bodenstern genau dort die Brauerei A. Bodenstern. Ihm gehörte die erste Dampfmaschine der Stadt, eine Erfolgsgeschichte begann, die sich über Generationen hinweg fortsetzte. Nach 1924 firmierte die Firma bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs als Brauerei Bodenstern AG zu Magdeburg. Als volkseigener Betrieb nahm sie 1947 den Betrieb wieder auf, bis 1991: Damals endete die Produktion, 2006 wurde ein Großteil der unter Denkmal-

schutz stehenden Brauereigebäude abgerissen. Die Straße verschwand selbst für die Einheimischen in der Bedeutungslosigkeit. Die einstige Handwerkermeile verlor erst die Betriebe und dann die Bewohner.

Jahrelang gab es Pläne, so sollten beispielsweise Lofts entstehen. Die Ideen verliefen im Sande. Nun hat sich die The Grounds Real Estate Development AG einem großen Areal im Stadtteil Alte Neustadt angenommen. Zwischen 40.000 und 45.000 Quadratmeter Wohnfläche und damit etwa 750 Einheiten will der Berliner Projektentwickler realisieren, das Projektvolumen insgesamt einen dreistelligen Millionenbetrag erreichen. „Wir denken über

verschiedene Wohnformen nach“, sagt Thomas Prax, Vorstandsvorsitzender der The Grounds Real Estate Development AG. Altersgerechtes Wohnen, ein Boardinghouse, Mietwohnungen, dazu eine Infrastruktur mit kleinen Läden, einer Kindertagesstätte und etwa 600 Stellplätzen. Das Unternehmen will bezahlbaren Wohnraum schaffen, ein Vorhaben, das zu den prinzipiellen Leitlinien gehört. „Wenn wir unbezahlbaren Wohnraum bauen, dann könnten wir betriebswirtschaftlich nicht überleben.“ Es gehe darum, in jeder Stadt mit marktüblichen Preisen zu kalkulieren. „Das bedeutet aber nicht, dass es beispielsweise nicht die eine oder andere Dachgeschosswohnung geben wird, die im eher hochpreisigen Segment angesiedelt ist“, so Thomas Prax.

Vor der Entscheidung für Magdeburg habe es mehrere Abstimmungen mit der Stadtverwaltung gegeben. „Sie arbeiten sehr zügig.“ Der entsprechende Bebau-

ungsplan solle bis Ende 2018 verabschiedet werden. Bis dahin rechne man „inklusive des Kaufpreises mit Investitionskosten von etwa zehn Millionen Euro“. Anschließend will The Grounds die Projektentwicklung entweder im Ganzen oder in Blöcken verkaufen. Magdeburg sei von seiner Entwicklung her eine gute Destination, so Thomas Prax. Noch hinter anderen Städten wie Leipzig und Dresden zurück, aber mit den vorhandenen Rahmenbedingungen und der Universität aufstrebend. The Grounds war 2018 stark in Sachsen und Sachsen-Anhalt unterwegs. „Der Standort und die Größe des Projektes müssen passen“, so Thomas Prax.

„Nur wegen 20 Wohneinheiten können wir nicht in eine kleinere Stadt gehen.“ Also richtet sich der Fokus auf Leipzig, Dresden, Magdeburg & Co. „In den Top 7 gestaltet sich die Lage schwierig. Da wollen wir nicht unbedingt mitmischen, setzen lieber auf prosperierende kleinere Städte.“

Und so erstaunt es nicht, dass es noch eine weitere Entwicklung in Magdeburg gibt: Bereits im Februar erwarben die Berliner in der Halberstädter Straße im Stadtteil Sudenburg ein Grundstück. Dort entstehen Microapartments beziehungsweise möbliertes Wohnen. Die Gesamtwohnfläche beträgt nach derzeitiger Planung um die 4.000 Quadratmeter sowie 30 Tiefgaragenstellplätze. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf über zehn Millionen Euro, das Baurecht wurde bereits erteilt.

Nur kurze Zeit später vermeldete The Grounds einen weiteren Kauf: in der Leipziger Bornaischen Straße. 1.317 Quadratmeter umfasst das Grundstück, es liegt in der Nähe zu den Hochschulen für Technik, Wirtschaft und Kultur sowie für Telekommunikation. Und wieder wachsen Microapartments aus dem Boden, 136 Stück. Investitionssumme: etwa elf Millionen Euro, Baubeginn: drittes Quartal 2018, Bauzeit: etwa anderthalb Jahre. „Bei der Miete werden wir hier zwischen 14 und 16 Euro pro Quadratmeter liegen“, sagt Thomas Prax. „In Magdeburg wird es etwas weniger sein. Wir passen die Mieten den unterschiedlichen Standorten an.“

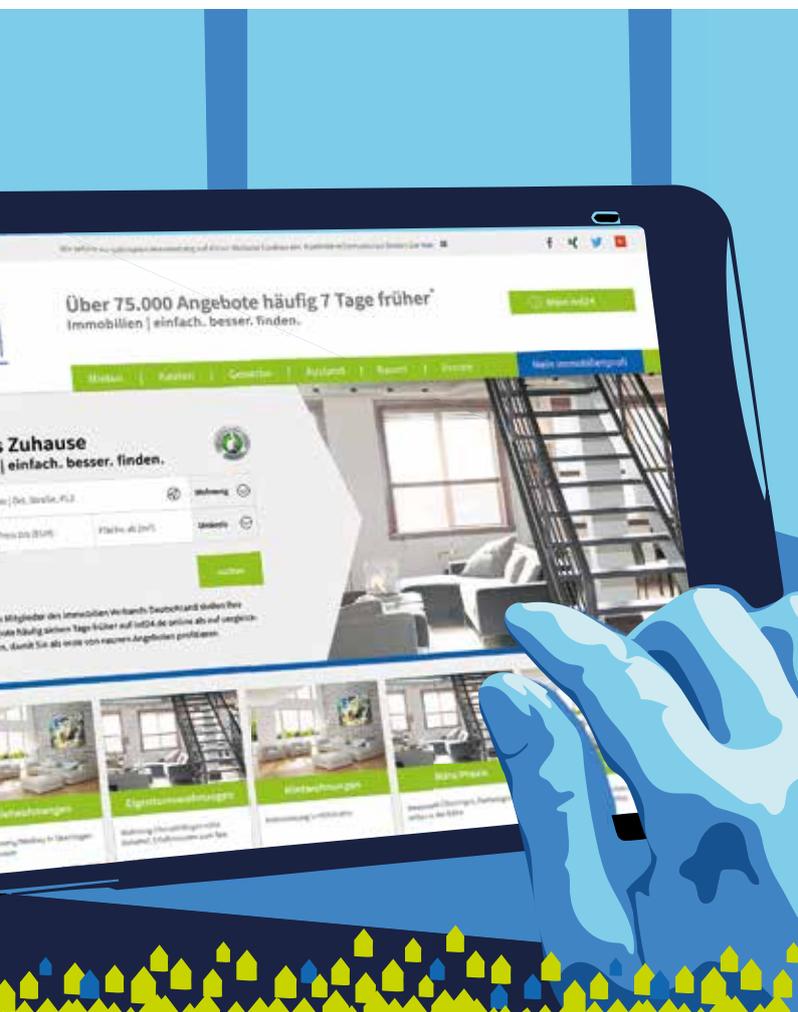
Ivette Wagner

IN LEIPZIG
MIETEN
ZWISCHEN
14 UND 16 €

Finden Sie einfach besser Ihr neues Zuhause.

Bei ivd24.de sind neue Miet- und Kaufangebote häufig bis zu 7 Tagen früher verfügbar!

- Angebote von IVD-Profis geprüft
- keine nervige Werbung von Drittanbietern
- keine Weitergabe Ihrer Kundendaten zu Werbezwecken
- garantiert qualifizierte Makler, Verwalter und Sachverständige



Förderzuschüsse für Investitionen stehen grundsätzlich jedem Unternehmen zur Verfügung

Gerade für Investitionsvorhaben und Projektentwicklungen in Immobilien-, Energie-, Umwelt- und Recyclingthemen gibt es spannende Möglichkeiten.

Doch wie komme ich als Unternehmer an diese Förderungen?

Hierzu gibt es Spezialisten, die diese Herausforderung für Sie meistern.

Als „Zertifizierter EU-Fördermittelmanager“ bringt die Deutsche Sachwert Kontor AG (DSK AG) **Förderzuschüsse und nicht rückzahlbare Zuwendungen** der Europäischen Union, des Bundes und der Länder in den Mittelstand. Diese Finanzhilfen von bis zu **30 Prozent der Investitionskosten** stehen grundsätzlich jedem Unternehmen zur Verfügung.

Diese Zuschüsse

- reduzieren das Investitionsrisiko,
- erhöhen die Rentabilität,
- sichern die Verwirklichung der Investition.



Quelle: Fotolia, Grecaud Paul

Curt-Rudolf Christof

„Wir wollen Fortschritt, Ökologie und Erträge partnerschaftlich mitgestalten – zu Ihrem Nutzen.“

Gefördert durch

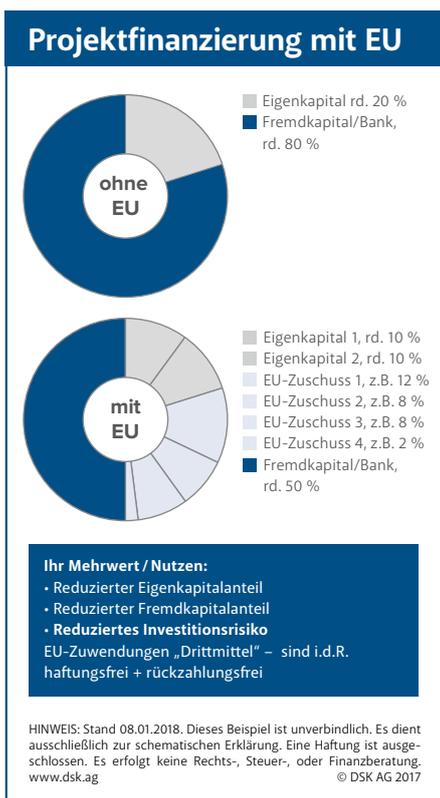
- das Bundesministerium für ...,
- die Europäische Union,
- die Bundesstiftung für

ist das erklärte Ziel einer Projektbegleitung durch die DSK AG. Das Unternehmen vereinigt die Investorenberatung und das Fördermittel-Projektmanagement in einem Dienstleistungspaket. Die DSK AG **führt den Investor in seinem Projekt** nach einem standardisierten Verfahren **aktiv und professionell durch den „EU-Förderdschungel“** und das umfangreiche Formular- und Dokumentationswesen – erklärt Vorstand Curt-Rudolf Christof.

Das erklärte Ziel ist die **vollständige Durchführung** der Antragsverfahren bis zur **Realisierung** des Projektvorhabens unter

Hinzunahme von Förderzuschüssen. Die inhaltliche und rechtsverantwortliche Projektdurchführung bleibt dabei stets im Verantwortungsbereich des Investors (Auftraggeber).

Gerade mittelständische Unternehmen können in hohem Maße von diesen Förderungen und durch diese professionelle Begleitung profitieren. In Kooperation mit einer deutschlandweit agierenden Netzwerkgruppe und langjähriger Erfahrung der Netzwerkpartner wurden bereits mehr als 100 Zuschussfördermaßnahmen realisiert.



Deutsche Sachwert Kontor AG

Posener Straße 19
85435 Erding

Fon: +49 (0)8122 999102

Email: service@dsk.ag

www.eu-spezialisten.de



Immobilien für Menschen

Neuer Projektentwickler in Sachsen:
Die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH stellt sich vor

Seit über 40 Jahren zählen wir im nord-bayerischen Raum zur festen Größe auf dem Immobilienmarkt. Als Immobilienentwickler decken wir den gesamten Zyklus eines Bauprojektes ab: von der Grundstückssuche und -erschließung, über die Planung, Bauüberwachung, Realisierung und Vermarktung bis hin zur Abnahme durch unseren Kunden und das Ende der Gewährleistung sowie teilweise darüber hinaus. Was uns zudem besonders macht: unsere eigene Planungsabteilung für Architektur sowie eine Fachplanung für die technische Gebäudeausrüstung sowie Statik.

Das bekommen die späteren Immobilienkäufer auch durch die gute Qualität bei Planung, Ausführung und Kundenbetreuung zu spüren – und vor allem bei Eigenbezug durch die hohe Wertigkeit der Immobilie.

Bayernhaus mit neuer Niederlassung

Nun haben wir unseren Blick über die Region Nordbayern hinaus nach Sachsen gerichtet, um dort ebenso wertige und erfolgreiche Wohnraumkonzepte zu entwickeln und umzusetzen. Niederlassungsleiter, der nun auch in Dresden ansässigen Firma, ist Uwe Langer, selbst gebürtiger Dresdner, der seit 2002 Experte auf dem Gebiet von Immobilienexpansionen ist.

Aktuelles Bauvorhaben „Am Hechtpark“ in Dresden

Interessierte können sich über die (Bau-)Qualität bereits ein Bild machen, denn unser aktuelles Bauvorhaben „Am Hecht-



Bayernhaus macht modernes Wohnen mit Stil möglich.

park“ in Dresden entwickelt sich in zügigen Schritten. Dort entstehen im Auftrag eines Investors 105 moderne Mietwohnungen mit ein bis fünf Zimmern sowie eine Gewerbebeeinheit. Das Mietobjekt soll bis zum Jahr 2020 fertiggestellt sein.

Dabei steht die nutzenbringende und nachhaltige Vereinbarkeit von Wohnraum, Gewerbe und / oder Büroflächen für uns an erster Stelle. In diesen Wohnraumkonzepten sehen wir die Zukunft des urbanen Lebens, vor allem in Großstädten.

Regionalität bei uns an erster Stelle

Wir setzen auf Regionalität und arbeiten bei unseren Projekten vorzugsweise mit lokalen Nachunternehmern und Dienstleistern zusammen. Das sehen wir als unsere Verantwortung gegenüber Städten, Gemeinden und Regionen.

Eine langjährige und erfolgreiche Partnerschaft verbindet uns auch mit unse-

Kreativer Lebensraum trifft auf kreativen Lebensstil – bei dem aktuellen Bauvorhaben im Dresdner Hechtviertel entstehen 105 Wohnungen und eine Gewerbebeeinheit.

Quelle: Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH

rem Schwesterunternehmen Ingenieurbau George Bähr aus Dresden. Unsere Kompetenzen am Bau zusammenzuführen, das heißt die Projektentwicklung, Planung und Betreuung von Immobilien durch Bayernhaus auf der einen Seite und die hochwertige Ausführung des Rohbaus durch George Bähr auf der anderen Seite, bietet viele Vorteile: In erster Linie das Vertrauen auf gute Arbeit, aber auch das Wissen, dass auf den Partner Verlass ist. So können wir unsere hochwertige Qualität auch bei der Bauausführung garantieren.

Mehr über Bayernhaus:

www.bayernhaus.de und
<https://www.facebook.com/bayernhaus.immobilien>

Ihr Kontakt in Dresden

Uwe Langer
Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH
Fritz-Reuter-Straße 34e
01097 Dresden
Tel.: +49 (0)351 8 00 97 22
Mobil: +49 (0)151 17 16 69 99
E-Mail: vertrieb@bayernhaus.de
www.bayernhaus.de





Investor Torsten Klipp
Quelle: ct-press



Quelle: Roggkaffol GmbH

Roggkaffol wird wieder schön

In Tangermünde hübscht ein einheimischer Unternehmer ein Industriedenkmal auf. Die Miete soll dann 7,50 Euro pro Quadratmeter kosten.

Torsten Klipp liebt Herausforderungen und verrückte Sachen. Als der gelernte Außenhandelskaufmann 2003 auf die Idee kam, einen Online-Handel für Ostprodukte ins Leben zu rufen, war DDR-Nostalgie noch weitgehend der älteren Generation vorbehalten und das Einkaufen im Internet etwas, an das sich meist nur jugendliche Trendsetter heranwagten. Seine Geschäftsidee, beides miteinander zu verbinden, schlug ein. Sein Versand entwickelte sich schnell zum florierenden Unternehmen mit Millionenumsatz. Nun widmet sich Torsten Klipp einem anderen Metier mit ähnlich schwierigen Ausgangsbedingungen: Er will ein altes Industriegebäude in seiner Heimatstadt Tangermünde wiederbeleben und dabei Gewerbe und modernes Wohnen unter einem Dach verbinden.

Mit seinen mächtigen Backsteinmauern bestimmt dieses Haus das Eingangsbild der altmärkischen Kleinstadt. Zur vorigen Jahrhundertwende wurde das von den Architekten Bargum und Krause entworfene Gebäude der Tangermünder Actien-Brauerei-Gesellschaft erbaut. Nicht kleckern, sondern klotzen, das war der Stil der Zeit, der sich bis heute nicht nur im äußeren Erscheinungsbild widerspiegelt. Dicke Mauern und die Verwendung von Stein, Beton und Stahl bestimmen den massiven Charakter. Bis 1922 wurde hier Bier gebraut. Danach wechselten mehrfach Besitzer und Nutzung.

Vor zehn Jahren entdeckte Torsten Klipp die geschichtsträchtige Immobilie für sich

und seine Firma. Die riesigen Räume bieten ideale Bedingungen für das Versandgeschäft. Doch damit ist nur ein Flügel des 5.000 Quadratmeter großen Hauses ausgelastet. Auf knapp der Hälfte der Fläche sollen nun in vier Etagen luxuriöse Wohnungen entstehen. Der Unternehmer konzentriert sich inzwischen auf das Projekt, für das er die Roggkaffol GmbH gründete. Roggkaffol steht für Roggen / Kaffee / Oel und erinnert an die langjährige Nutzung (1946 bis 1972) als gleichnamiges Lebensmittelwerk. Die Tangermünder verwenden noch immer das Kurzwort, wenn sie dieses Gebäude meinen.

Derzeit wird dort mächtig gewerkelt. Der erste Bauabschnitt soll im kommenden Jahr bezugsfertig sein. Schon im Rohbau lässt sich der Stil erahnen, vom dem der Investor schwärmt. Um den Industriebaucharakter weitgehend zu erhalten, werden alte Ziegelsteine wiederverwendet und die Wände, wo es möglich ist, nur weiß übertüncht. Zugemauerte Fenster und Türen bleiben erkennbar, auch die Konturen der einst über Etagen gehenden Verbindungen sollen an die frühere Nutzung erinnern.

Keine der insgesamt 20 Zwei- und Dreiraumwohnungen werde der anderen gleichen. Nicht nur die Fläche – zwischen 60 und 90 Quadratmetern – unterscheidet sie. Auch die Raumaufteilung ist individuell. Modernster Komfort und der einmalige Balkonblick in die Weite der Elblandchaft sollen den für die Region gehobenen Mietpreis von 7,50 Euro pro Quadratmeter (kalt) rechtfertigen. Rund 7.000 Quadratmeter umfasst

der Hof, den Torsten Klipp zu einer Wohlfühloase umgestalten will. Darüber hinaus finden hier begrünte Carports Platz.

Die Immobilie ist eine Herausforderung für Handwerker und Planer. Mit der Denkmalschutzbehörde arbeite er gut zusammen. Hier gebe es keine Probleme, sagt Torsten Klipp. Über manch andere Bauvorgaben schüttelt er aber verständnislos den Kopf. Trotz meterdicker Außenwände, die eine natürliche Isolierung darstellen, sei er beispielsweise zur Wärmedämmung verpflichtet. Die Anforderungen des Brandschutzes seien wegen der Nähe von Wohnen und Gewerbe extrem hoch und verteuerten den Bau zudem erheblich. Über die Investitionssumme hüllt sich der Investor in Schweigen. Fest steht: Der Betrag ist kein Pappenstiel.

Kann man in der Altmark, einer ländlichen Region mit einer der höchsten Abwanderungsquoten, mit Immobilien überhaupt Geld verdienen? Der 40-jährige lächelt und nickt. Im Gegensatz zu anderen Städten der Region ist Tangermünde zunehmend als Wohn- und Urlaubsort gefragt. Neben einheimischen Familien denkt Torsten Klipp als Mieter auch an Touristen aus der nahen Hauptstadt, die sich in ländlicher Idylle eine Ferienwohnung leisten können. Anfragen gebe es auch von früheren Tangermündern, die in die (alte) Heimat zurückkehren wollen. Dieser Trend ist neu wie einst Internetkauf und die Nostalgie gegenüber Ostprodukten. Vielleicht hat Torsten Klipp ja wieder den richtigen Riecher. *Christian Wohlt*

Raus aus der zweiten Reihe

Dessau-Roßlau zählt nicht unbedingt zu den Immobilien-Hochburgen Mitteldeutschlands. Das neue Bauhaus-Museum wird 2019 Kulturliebhaber anziehen, Filetstücke mitten in der Innenstadt hoffentlich mehr Investoren.

Wenn es um diesen Trend geht, kann Dessau-Roßlau mithalten: „Die Zinsen sind momentan niedrig, es ist viel Geld unterwegs, Investoren suchen Projekte“, sagt Stefan Horváth. Der Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung verzeichnet vermehrt Anfragen. Nur wenige Schritte von seinem Büro entfernt liegt eines der Filetstücke. Der Schlossplatz mitten im Zentrum der alten Stadt Dessau ist umgeben vom Johannbau, der Marienkirche und dem Rathaus. Südlich liegt das Residenzschloss, das nur noch teilweise erhalten ist und das Museum für Stadtgeschichte beherbergt. Momentan befindet sich auf diesem Areal eine alte Berufsschule, die erstens nicht schön aussieht und zweitens lediglich der Stadt als Archiv dient. Drumherum gruppieren sich „Bauten des industriellen Wohn- und Gesellschaftsbaus der DDR“ liest der interessierte Investor im Exposé.

Auf 2.500 Quadratmetern Grundstücksfläche kann nach Paragraph 34 gebaut werden, die Stadt übernimmt die Kosten für den Abriss der alten Schule. Am liebsten würde die Verwaltung den Bau eines Hotels an dieser zentralen Stelle sehen. „Das ist ein Wunsch, aber kein Muss“, sagt Stefan Horváth. „Die städtebauliche Gestaltung hat bei der Einreichung der Konzepte prozentual die höchste Wertung und damit den größten Einfluss.“ Es gehe bei dieser Ausschreibung der Wirtschaftsförderung darum, der Innenstadt wieder mehr Leben einzuhauchen, einen weiteren Ankerpunkt für die Einheimischen wie für Gäste der Stadt zu setzen. Mit der Eröffnung des Bauhaus-Museums im Herbst 2019 wird sich das Interesse an der kleinen Stadt erhöhen, was aber, wenn es nach Stefan Horváth geht, nicht nur die Lebensdauer einer Eintagsfliege haben soll. Das Kaufpreisangebot ist überschaubar – zumindest im Gegensatz zu den deutschen Immobilien-Hochburgen: 100 Euro pro Quadratmeter werden angesetzt, macht 250.000 Euro für das komplette Areal.

Das drittgrößte Oberzentrum Sachsen-Anhalts, das von mittelständischer Industrie mit exportorientierter Produktion sowie mittleren und kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben geprägt ist, wartet laut Marktbericht 2018 der LBS mit



In Dessau gibt es mitten in der Innenstadt noch große Filetstücke.

Quelle: Wirtschaftsförderung Dessau-Roßlau

eher niedrigen Immobilienpreisen auf: Reiheneigenheime kosten im Schnitt 160.000 Euro, der Quadratmeter bei Eigentumswohnungen liegt bei 1.300 Euro. Auch bei den Mieten zeigt sich ein ähnliches Bild: Die durchschnittlichen Nettokaltmieten zogen bei Neuvermietungen um vier Prozent an. Laut dem Immobilien-Kompass der Capital zahlt man für Häuser aus dem Bestand im Schnitt 5,80 Euro pro Quadratmeter, für Neubauten in vergleichbaren Lagen 5,93 Euro, für Bestandswohnungen liegen die Mietpreise aktuell bei 5,45 Euro, für Neubauwohnungen bei 6,96 Euro.

Zu wenige Wohnungen

Doch auch hier sind warnende Stimmen zu hören: „Die Entwicklung des Wohnungsbaus verlief 2017 in den kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts mit einer Ausnahme durchaus dynamisch, aber insgesamt immer noch deutlich am Bedarf vorbei“, erklärt Dr. Robert Momberg, Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes Sachsen/Sachsen-Anhalt e. V. So wurden in Dessau-Roßlau lediglich 64 neue Wohnungen fertiggestellt, was einen Rückgang von 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutete und angesichts des ohnehin niedrigen Vergleichswertes aus dem Jahr 2016 äußerst kritisch zu bewerten ist. Die Stadt war allerdings die einzige Kommune im Land mit einer rückläufigen Zahl bei den Fertigstellungen. 250

Wohnungen pro Jahr braucht es, um mit der Entwicklung Schritt zu halten.

Die angespannte Lage im Immobilien-Deutschland führt weiter dazu, dass sich Investoren Städte fernab der Metropolen suchen. So kaufte die Aedifica eine Seniorenresidenz in Dessau-Roßlau mit 88 Einheiten in der Nähe des Stadtzentrums für etwa sechs Millionen Euro und einem Mietvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Die Investmentexperten von AENGEVELT Magdeburg vermittelten eine vollvermietete Wohnanlage mit circa 170 Wohnungen für einen achtstelligen Eurobetrag an einen institutionellen Investor, der das Wohnportfolio zur rentierlichen Bestandshaltung erwarb. „Der Erwerber hat die Gelegenheit genutzt, ein nachhaltiges Investment an einem gefragten Wohnstandort für eine sehr attraktive Rendite zu tätigen“, fasst Annett Lorenz-Kürbis, Niederlassungsleiterin von AENGEVELT in Magdeburg, zusammen und ergänzt: „Während eine aus Investorensicht auskömmliche Rendite in den deutschen Metropolen inzwischen sehr schwer zu realisieren ist, bieten Investments in deutschen Mittelstädten im Durchschnitt eine Bruttoanfangsrendite, die zwei bis drei Prozentpunkte höher liegt als vergleichbare Objekte in den Top 7. Dies führt zu einem deutlich steigenden Interesse seitens nationaler und internationaler Kapitalanleger an Engagements in Städten der zweiten und dritten Reihe.“

Ivette Wagner

Investoren aufgepasst!

Die Leipziger SWA Immobilien GmbH hat sich auf die vollumfängliche Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien spezialisiert. Auch der Zukauf von Hausverwaltungen rückt für die Gesellschaft immer mehr in den Vordergrund.



Quelle: SWA



Diese Aussage ist ganz klar: „Unsere Spezialisierung ist die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien“, sagt Franz Zangemeister, Geschäftsführer der SWA Immobilien GmbH.

Das Leipziger Unternehmen, welches ursprünglich mit dem Grundstückshandel begann, später auch Bestandsobjekte handelte, hat für sich festgestellt, welche bedeutende Rolle die Bewirtschaftung für den Erfolg eines Investments einnimmt.

Für die Messestadt gibt es dazu unter anderem folgende Erfolgsgeschichte, welche die Effizienz eindrücklich beschreibt: In Leipzig erfolgte auf der Georg-Schumann-Straße im Jahr 2016 der Ankauf eines unsanierten Mehrfamilienhauses mit knapp 1.500 Quadratmetern Fläche ohne Denk-

malschutz. Nach Initiative der SWA wurde es zum Denkmal und kernsaniert. Die sehr kurze Bauzeit ist das Ergebnis einer weiteren Besonderheit: Ein zum Firmenverbund gehörendes Ingenieurbüro betreute dieses Vorhaben. Bereits Anfang 2018 konnte so für einen überdurchschnittlichen Mietpreis vermietet werden. Die Macher hinter der SWA Immobilien GmbH implementierten das eigene Facility Management, ihre Verwaltung und verkauften das Projekt schließlich innerhalb von nur zwei Jahren nach Ankauf an ein Family Office.

Ein Versprechen an den Investor

Die Entwicklung langfristiger Geschäftsbeziehungen liegt SWA am Herzen, ein intensiver Kontakt zu „ihren“ Investoren, am liebsten nicht nur für ein Projekt. Das praktizieren sie bereits erfolgreich und wollen an einer Fortsetzung arbeiten. „Wir haben sehr schnell gemerkt, dass es einen großen Mehrwert bedeutet, wenn wir Vermietung, Verwaltung, Facility Management, die Ingenieurleistung und den Vertrieb aus einer Hand anbieten“, so Franz Zangemeister. „Das sagt sich immer so schön, ist aber bei uns zum einen Firmenphilosophie, zum anderen ein Versprechen an unsere Geschäftspartner.“ Die Mitarbeiter des Unternehmens – 18 kaufmännische und fünf Hausmeister – schauen auf einen großen Erfahrungsschatz. „Gerade die Ansprüche von Investoren sind uns Dank früherer Konzernenerfahrung bestens bekannt“, sagt Falk Naumann, Prokurist und Vertriebsleiter. Egal, ob wir Muster vorgegeben bekommen oder individuelle Lösungen erwünscht sind, wir sind flexibel und darauf vorbereitet.“ Dies speist sich aus der langjährigen Erfahrung, die das Team der SWA bereits in anderen Unternehmen sammeln konnte sowie dem sehr großen Netzwerk.

Vorreiter bei der Digitalisierung

Eine effiziente Verwaltung der Immobilien und eine moderne Sichtweise auf die

Objektbewirtschaftung rückte in den vergangenen Jahren immer mehr in den Fokus der Leipziger. „Bei uns sind Hausmeister nicht nur in ihrer eigentlichen Funktion unterwegs, sondern auch als Customer Touchpoint“, sagt René Dammasch, Leiter der Hausverwaltung bei SWA. Ihm liegt in diesem Bereich die praktische Umsetzung der Digitalisierung am Herzen: „Als junges und dynamisches Unternehmen wollen wir Vorreiter sein.“ Aufgrund von moderner Verwaltungssoftware arbeitet SWA mit einem digitalen Posteingang, also nahezu papierlos. Die Vorteile liegen auf der Hand: bessere Verarbeitung, weniger Informationsverlust, gerade wenn es um Krankheits- oder Urlaubsvertretungen geht, eine lückenlose Dokumentation dank eines CRM-Tools. „Egal, bei welchem Mitarbeiter der Kunde heraus kommt, jeder ist aussagefähig. Das sorgt für ein Vertrauen, wenn der Investor weiß, dass es funktioniert“, so René Dammasch. „Damit bilden wir als Verwaltung ein stabiles Bindeglied zwischen dem Mieter und dem Eigentümer.“

Effiziente Abläufe

Die Wohnungsabnahmen erfolgen abschließend mit Tablets. Darauf befinden sich Formulare, können Fotos hoch geladen, Zählerstände weitergegeben, Besonderheiten notiert werden. „Direkt nach dem Termin geht es an alle Beteiligten, so beispielsweise an den Hausmeister, der direkt Mängel beseitigen kann. Unsere Erfahrung bisher zeigt, dass wir sehr viele Arbeitsschritte sparen und eine hohe Effizienz erzielen.“ Mit den Heizkostenabrechnungen funktioniert es ähnlich. Auch die Eigentümerversammlungen sind digitalisiert: Dazu benutzt SWA ein Tool, in dem man von der Aufstellung der Tagesordnung, der Erstellung der Einladung bis hin zum Protokoll alles machen kann. „Die Dokumente werden in einem Datenraum nach höchsten Sicherheits- und Datenschutzkomponenten abgelegt, der Eigentümer hat jederzeit Zugriff.

Wir sehen uns als After-Sales-Management für ihn, können damit die Kaufentscheidung untermauern, indem wir zuverlässig Daten liefern über beispielsweise Mietzahlungen und Nebenkosten.“

Zukauf von Verwaltungen

Die Verwaltung spielt für die SWA eine besondere Rolle, hier sehen sie neben dem Aufbau eines Bestandsportfolios und der Arbeit für Investoren einen weiteren Schwerpunkt. Franz Zangemeister sagt: „Wir wollen sehr gern Verwaltungen aufkaufen.“ So wie bereits in Wurzen geschehen, soll diese Strategie auf weitere Städte in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen ausgebaut werden.

Einkauf in Leipzig und im ländlichen Raum

„Die Faktoren sind in der Messestadt schon relativ hoch“, so Falk Naumann. „Deshalb orientieren wir uns auch auf Städte wie Wurzen, Grimma, Markranstädt, Altenburg oder Borna.“ In Wurzen erwarb die SWA 2017 mehrere Mehrfamilienhäuser, deren Sanierung noch 2018 beginnt. „Wir sehen dort eine große Chance für uns“, so Falk Naumann. „Wir ändern die Grundrisse, es sollen kompakte Vier-Raum-Wohnungen zwischen 90 und 100 Quadratmetern entstehen.“ Diese stattete man mit Gäste-WC, Balkon, Fußbodenheizung aus und hebt sich damit vom noch nicht komplett durchsanierten Markt ab. „Dieses Beispiel



zeigt, wie wir Eigentümern unsere Expertise für den ländlichen Raum anbieten, unsere Erfahrungen und Daten einbringen können. Durch die Grundriss-Änderungen reagieren wir beispielsweise auf den Bedarf in der Stadt und können so eine nachhaltige Vermietung sicherstellen. Auch wenn für Investoren der ländliche Raum mit etwas mehr Risiko verbunden ist, sind durch die nachhaltigen Veränderungen am Ende die Renditen besser.“

<https://swa-immobilien.eu>

Die Geschäftsführung



Franz Zangemeister
Geschäftsführer

Als diplomierter Staatswissenschaftler sowie Immobilienökonom blickt er auf 16 Jahre Erfahrung in der Mitarbeiterführung mit einer Verantwortung für über 100 Mitarbeiter zurück. Seit 2010 arbeitet er selbstständig in der Immobilienbranche und ist als geschäftsführender Gesellschafter mehrerer Unternehmen tätig. Er verfügt über umfangreiche Fachkenntnisse in den Bereichen Customer Relationship Management, Controlling, Projekt- und Prozessmanagement. Gerade absolviert er seinen MBA mit dem Fokus auf familienexterne Unternehmensnachfolge und führte bereits zwei Nachfolgen erfolgreich durch.



Falk Naumann
Prokurist und Vertriebsleiter

Als Fachwirt und diplomierter Immobilienökonom ist er seit 2007 durchgängig in Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft beschäftigt, so unter anderem als Niederlassungsleiter eines renommierten deutschlandweit agierenden Verwaltungsunternehmens in Leipzig mit circa 7.000 Einheiten und 35 Mitarbeitern. Er war maßgeblich an über 200 Millionen Euro Sanierungsvolumen beteiligt. Seit 2014 war er als Vertriebsleiter und Prokurist insgesamt für ein Transaktionsvolumen von über 800 Millionen Euro verantwortlich. Dabei handelte es sich überwiegend um kommerzielle Immobilien wie Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Gewerbeimmobilien.



René Dammasch
Leiter Hausverwaltung

Als Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blickt er auf 15 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft zurück. Hierbei richtet sich sein Fokus vor allem auf Wohn- und Gewerbeimmobilien von institutionellen Investoren. Bei seinem letzten Arbeitgeber, einem international tätigen Investmentmanager für Immobilien, verantwortete er die Verwaltung eines deutschlandweiten Portfolios von über 1.200 Einheiten. Seit 2017 ist er Leiter Hausverwaltung bei der SWA Immobilien GmbH. Neben umfangreichen Fachkenntnissen im Miet- und WEG-Recht verfügt er über tiefgreifende Kenntnisse im internen und externen Rechnungswesen sowie im Umgang mit branchenspezifischen Softwarelösungen der Immobilienwirtschaft.

Bauherr der Online-Versandriesen

Goodman errichtet Logistikzentren für Amazon, Zalando & Co. Vor allem in Mitteldeutschland ist der internationale Immobilien-Entwickler sehr aktiv.

Auf einem großen Werbeschild im Star Park in Halle steht: Come to Halle – Investors Country. Es gibt da beispielsweise Schaeffler, die genau das umsetzen. Der Autozulieferer investiert 180 Millionen Euro in ein neues Montage- und Verpackungszentrum, 900 Arbeitsplätze sollen entstehen. Der internationale Immobilienkonzern Goodman nimmt die Einladung ebenfalls sehr gern an. Im Frühjahr 2018 erwarb das börsennotierte Unternehmen 33 Hektar Land in dem Industriepark an der A14. In den kommenden fünf Jahren sollen gleich zwei Ansiedlungsvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 75 Millionen Euro umgesetzt werden. Noch in diesem Jahr wird mit dem Bau von Logistikhallen für Home24 begonnen. Eine weitere Ansiedlung soll im kommenden Jahr erfolgen.

Das australische Unternehmen ist in den vergangenen Jahren zum größten Logistik-Immobilienentwickler Deutschlands aufgestiegen. Vor allem Online-Versandhäuser wie Amazon, Zalando und Home24 setzen auf die Firma, die seit 2004 auf dem deutschen Markt tätig ist. Sehr viele Aktivitäten gibt es in Mitteldeutschland.

„Wir haben früh an das Potenzial des E-Commerce geglaubt und profitieren heute davon“, sagt Christof Prange, Leiter für den Bereich Business Development von Goodman in Deutschland. Von anderen Projektentwicklern unterscheidet sich das Unternehmen vor allem dadurch, dass es nicht nur Flächen sucht und Lager baut, sondern diese auch im Besitz behält. „Wir managen und vermieten in der Regel unsere Objekte langfristig“, so Christof Prange. Für die schnell wachsenden Online-Händler hat das den Vorteil, dass sie kein Kapital in Immobilien binden müssen.

Seit 2006 hat Goodman nach eigenen Angaben in Deutschland allein für Online-Händler schon mehr als eine Million Quadratmeter Fläche entwickelt, darunter knapp 590.000 Quadratmeter für Amazon und fünf große Objekte für den Modehändler Zalando. Drei Projekte in Mitteldeutschland stechen hervor: In Erfurt schuf man für den Mode-Händler Zalando auf einer Fläche von 130.000 Quadratmetern eines der größten Versandzentren in ganz Europa. Christof Prange spricht auch gern „von Deutsch-



Goodman baute im Star Park in Halle sowohl für Hellmann als auch Radial neue Hallen. Quelle: Steffen Höhne

lands größtem Kleiderschrank“. Goodman baute 2014 in Halle das erste Versandzentrum für Ebay in Deutschland, das heute von der Firma Radial geführt wird, und in Leipzig entstand 2006 eines der ersten großen Amazon-Versandzentren in Deutschland.

Was spricht für Mitteldeutschland? Lage, Verkehrsanbindungen und die Verfügbarkeit von Arbeitskräften sind bei der Standortwahl wichtig. „Nicht überall in Deutschland finden unsere Mieter mal so eben 1.000 verfügbare Arbeitskräfte“ so Christof Prange. Das sei auch ein Grund, warum Goodman in der Region Leipzig / Halle besonders aktiv ist. Dort wurde nicht nur für Amazon und Ebay gebaut. Für DB Schenker errichtete das Unternehmen in Leipzig an der A14 bereits 2010 ein riesiges Logistikcenter mit einer Fläche von 143.000 Quadratmetern. Die Bahn-Tochter wickelt in dieser Location den Autoteile-Versand von BMW nach China und Südafrika ab. Für den Logistiker Hellmann stellte das Unternehmen 2016 im Gewerbegebiet Star Park ein Lager fertig.

Nach Worten des Managers werden die „schlüsselfertigen Objekte mit den Kunden konzipiert und nach deren Bedürfnissen gebaut“. Möglichst viel Nutzfläche, auf möglichst wenig Raum: Funktionalität und Wirtschaftlichkeit spielen bei Logistikcentern oft noch eine größere Rolle als bei anderen Industriebauten. Der Warenfluss soll möglichst effizient gestaltet werden. Einerseits. Andererseits sind in den großen Versandzentren mitunter tausende Arbeiter tätig, auf deren Gesundheit geachtet werden muss. Diese benötigen Pausenräume, Sanitäreinrichtungen, hin und wieder werden auch Fitnessräume eingerichtet.

Dabei muss Goodman jedoch sicherstellen, dass die Objekte später auch für andere Kunden attraktiv sind. Schließlich sollen

die Lager mindestens 30 Jahre lang genutzt werden. Immobilienexperte Tobias Kassner vom Beratungsunternehmen bulwiengesa spricht von einer „hohen Standardisierung“. Die Logistikobjekte seien immer häufiger so konzipiert, dass eine Drittverwertung möglich ist. „Der Kunde ist zwar König, doch individuelle Wünsche kosten“, so Tobias Kassner.

Für große Lager gebe es Mietverträge von mehr als zehn Jahren. „Es sind aber auch sehr viel kürzere Laufzeiten möglich“, so Christof Prange. Viele der jungen Onlinehändler können ihr künftiges Warenaufkommen nur schwer prognostizieren – ein weiterer Grund, um zu mieten. Zu Preisen und Renditen macht Goodman allerdings keine Angaben. Der große Bauherr kommt mit einer vergleichsweise kleinen Mannschaft aus. In den beiden deutschen Büros in Düsseldorf und Hamburg arbeiten nur 35 Mitarbeiter. Realisieren lässt Goodman die Projekte von Bauträgern, die als Generalunternehmen tätig sind.

Um die Investitionen finanziell zu stemmen, hilft das internationale Konzernnetzwerk. Goodman besitzt eigene Fonds, die insgesamt ein Vermögen von 22,6 Milliarden Euro verwalten. In Europa sind in 112 Logistikanlagen rund drei Milliarden Euro investiert (Stand Anfang 2018). Nach Fertigstellung der Objekte übernehmen die Fonds diese.

Laut aktuellem Logistik-Report 2017 von bulwiengesa liegt Goodman mit einer entwickelten Fläche von 1,8 Millionen Quadratmetern zwischen 2012 und 2016 klar an Platz eins in Deutschland. Es folgen die Einzelhändler Schwarz (LIDL, Kaufland) und EDEKA, die als sogenannte Eigennutzer gelten und die internationalen Entwickler Panattoni und VGP. *Steffen Höhne*

Lebensmittelmarkt gesucht!

Sie haben eine Liegenschaft
in Bestand oder möchten
einen Standort entwickeln?

Wir sind Ihr flexibler Partner!



Lidl lohnt sich



Immobilienbüro Gera

immo.gera@lidl.de

Telefon: 0365/71276-0

Immobilienbüro Radeburg

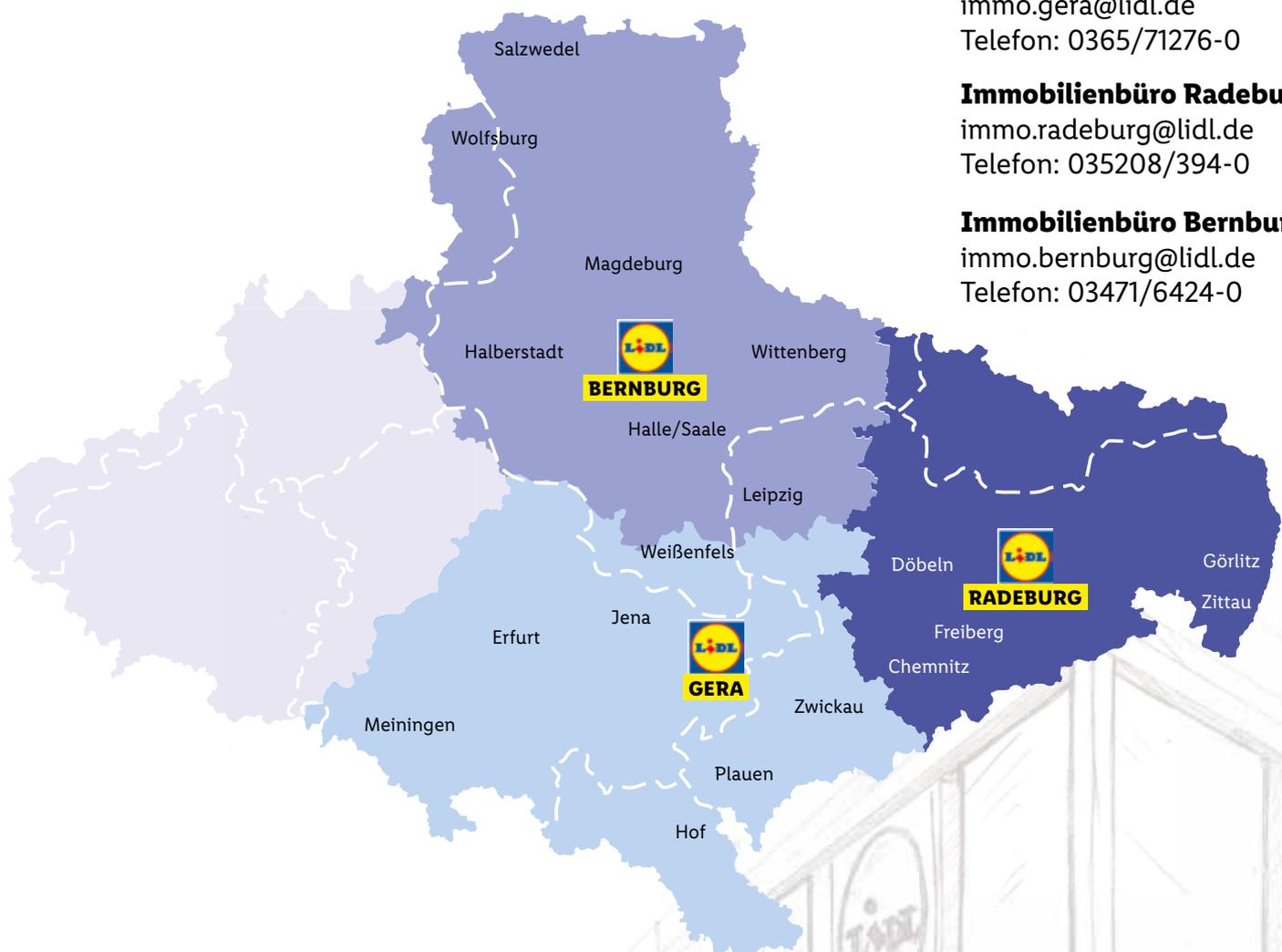
immo.radeburg@lidl.de

Telefon: 035208/394-0

Immobilienbüro Bernburg

immo.bernburg@lidl.de

Telefon: 03471/6424-0



Mitglied der

DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council

flexibel@Lidl

Expo Real, 8. bis 10. Oktober 2018

Messe München, Halle C2, Stand Nr. 440

20 JAHRE SCHLOSSPARK IMMOBILIEN ERFURT



© ah_fotobox, istockphoto.com

Ihr Ansprechpartner, wenn es um wertvolle Vermittlung von Renditeimmobilien in Mitteldeutschland geht.

Sie suchen eine Immobilie in Thüringen oder Mitteldeutschland, mit der sich Ihre Investition rentiert? Als Spezialist für die Vermittlung hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien finden wir die passende Immobilie für Sie. Mit umfassender Beratung, vertrauensvollem Maklerservice und absoluter Diskretion unterstützen wir Sie bei der Auswahl und dem Kauf einer Immobilie in Mitteldeutschland. Hier sind wir vordergründig an den Standorten Erfurt, Jena, Halle, Leipzig, Dresden und Chemnitz aktiv.

Die drei Grundpfeiler unserer Arbeit

Engagement, Erfahrung und Vertrauen

- seit 20 Jahren erfolgreich am Markt
- über 2.000 zufriedene Kunden
- unser zentrales Motto: "Uns ist wichtig, die Bedürfnisse unserer Kunden genau zu analysieren und zu verinnerlichen, damit wir die passenden Immobilien vermitteln können."

Mit besten Empfehlungen

- "Reden ist Silber, Schweigen ist Gold" - absolute Diskretion in allen Bereichen
- loyaler und vertrauensvoller Makler für Family Offices, Banken und Versicherungen, institutionelle Anleger und vermögende Privatanleger

Vermittlung mit System - bei uns Chefsache

- nicht das Internet findet das rentable Immobiliengeschäft, sondern unser Makler-Netzwerk
- das gilt gleichermaßen für den Verkauf Ihrer Immobilie
- aktuell suchen wir Pflege- und Hotelimmobilien, Büro- und Gewerbeimmobilien sowie Wohnanlagen und Projektentwicklungen im Forward-Deal

Schlosspark Immobilien Erfurt
Jörg Bischof
Schlösserstraße 7 in 99084 Erfurt
Telefon: 0361 5506320
Mobil: 0160 7890070
Mail: info@schlossparkimmobilien.com



Unser Leistungsportfolio - weit mehr als Standard

- regionale und überregionale Vermittlung von Renditeimmobilien
- spezialisiert auf Wohn- und Geschäftshäuser, Hotels, Wohnanlagen und Projektentwicklungen
- zielgruppenspezifisches Immobilienmarketing
- Organisation und Durchführung von Besichtigungen und Kaufverhandlungen
- breitgefächertes Netzwerk von regionalen und überregionalen Kontakten als Ausgangspunkt für die erfolgreiche Akquisition und Vermittlung von Immobilien
- Zuverlässigkeit und Seriosität - unser wichtigstes Kapital für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Makler und Kunde
- Mitgliedschaft im Fachverband IVD (Immobilienverband Deutschland) - Ihr Garant für eine hohe Qualifikation und professionelle Abwicklung aller Immobiliengeschäfte

Ihr direkter Kontakt

Sie suchen Rat in Immobilienfragen? Sie haben ganz konkrete Vorstellungen, wo und was für eine Immobilie Sie suchen? Sie erwarten, dass wir Ihren Verkaufs- oder Vermietungsauftrag ohne großes Aufsehen betreuen?

Von unserem Büro aus in der Erfurter Schlösserstraße 7, direkt im Herzen der Thüringer Landeshauptstadt, bieten wir Ihnen unser ganzheitliches Leistungsspektrum. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

SCHLOSSPARK IMMOBILIEN Erfurt
Jörg Bischof



Quelle: däschler.architekten & ingenieure gmbh, Halle



Quelle: Haus mit Zukunft, Erfurt

Angebote

01

150 schlüsselfertige Wohneinheiten

Lage: Halle a.d. Saale, nur 2 km vom Zentrum entfernt
Vermietbare Fläche: ca. 11.500 m²
Kaufpreis: 33,45 Mio. EUR
zzgl. anfallender Nebenkosten

02

Büroimmobilie in Neubrandenburg

Lage: im Zentrum von Neubrandenburg
Vermietbare Fläche: ca. 6.000 m²
Vermietungsstand: 94 %
Jahresnettokaltmiete: 510.000 EUR
Kaufpreis: 6,9 Mio. EUR
zzgl. anfallender Nebenkosten

03

Projektentwicklung mit 240 Wohneinheiten

Lage: Erfurt, 2 km vom Zentrum entfernt
Vermietbare Fläche: ca. 14.000 m²
Kaufpreis: 11 Mio. EUR
zzgl. anfallender Nebenkosten

Fordern Sie bei Interesse einfach unser vollständiges Exposé an:
info@schlossparkimmobilien.com

Referenzen

04

JENA

Verkauf einer Wohnanlage mit 62 Mikro-Apartments an einen institutionellen Anleger.

05

DRESDEN

Verkauf der Projektentwicklung "Friedrichstädter Tor" mit ca. 11.500 m² vermietbarer Fläche im Rahmen eines Forward-Deals an einen institutionellen Anleger.

06

HALLE

Verkauf von zwei Bürogebäuden im Auftrag der Deutschen Rentenversicherung an einen Leipziger Projektentwickler.



05 Quelle: Stellwerk Architekten, Dresden; WTR Architekten, Dresden

Eine völlig neue Reise

Anett Gregorius, Gründerin und Inhaberin von Apartmentservice, erstellt für ihr Segment vor allem Leipzig und Dresden eine positive Zukunftsprognose. Ihr Marktbericht 2018 zeigt auf, was sich für Serviced Apartments ändert und welche Trends in den Fokus rücken.

Eine Premiere in Leipzig: Zum ersten Mal kommen im November Experten aus ganz Deutschland und Europa zur SO!APART in die Messestadt. Dieser Fachkongress im „Lebendigen Haus“ in der ehemaligen Hauptpost widmet sich den Serviced Apartments und wird von Anett Gregorius, Gründerin und Inhaberin des Unternehmens Apartmentservice und Herausgeberin des einzigen, umfangreichen jährlichen Marktberichtes dieses Segments für Deutschland, veranstaltet. „Die Entscheidung für Leipzig zeigt die Entwicklung. Wir können zum ersten Mal in einem Partnerhaus von uns sein, das eine hybride Struktur hat und damit alles beinhaltet, was wir brauchen“, sagt Anett Gregorius. Das wiederum stehe für den allgemeinen Trend, unterschiedliche Nutzungsformen in einem Objekt zu vereinen und findet sich im Titel der Veranstaltung wieder: Mix & Match. Im „Lebendigen Haus“ in der

City reicht die Bandbreite von Tagungsräumen, gastronomischer Versorgung bis hin zu Hotelzimmern und Apartments.

Im Osten liegt Leipzig vorn

Neben der Location gibt es für die Expertin noch einen anderen Grund Leipzig genauer unter die Lupe zu nehmen: „Die Stadt ist eine der Hauptdestinationen des deutschen Serviced-Apartment-Marktes, auch wenn sie in ihrer Bedeutung deutlich hinter Städten wie Berlin, München, Hamburg und Frankfurt am Main liegt“, so Anett Gregorius. Von allen Standorten in Ostdeutschland (ohne Berlin) weist Leipzig die meisten Einheiten, nämlich 692, auf. Und die Messestadt darf sich über einen inoffiziellen Titel freuen: größter Wachstumsmarkt der fünf neuen Bundesländer in diesem Segment. Bis 2020 soll die Zahl

der Serviced-Apartment-Einheiten um 53 Prozent steigen. Eine vergleichbare Marktbedeutung kommt nur ansatzweise Potsdam oder Dresden zu. „In den restlichen ostdeutschen Regionen bestehen nur vereinzelt Betreiber von Serviced Apartments“, sagt Anett Gregorius. Als Beispiele nennt sie die C-Standorte Halle (Saale) oder Magdeburg. Ein deutliches Wachstum an weiteren Standorten neben Leipzig, Potsdam und Dresden ist nicht abzusehen.

Stimmung trotz Wachstum gut

Leipzig gehört hinsichtlich der Serviced Apartments in die deutsche Top 7, der positive Trend steht für das ganze Segment. Der Marktbericht 2018 von Apartmentservice zeigt, dass aus dem einstigen Nischenprodukt ein etabliertes geworden, die Stimmung trotz Wachstumskurs positiv ist. Rund 84 Prozent der Betreiber schätzen die Entwicklung in Deutschland dementsprechend ein. Mikroapartments liegen weiterhin im Trend; dabei stellen Unterkünfte mit weni-

HYBRIDEN
KONZEPTEN
GEHÖRT DIE
ZUKUNFT



Mitten in der Leipziger Innenstadt, in der ehemaligen Hauptpost, rückt die SO!APART im November zwei Tage Serviced Apartments in den Fokus.

Quelle: Felix im „Lebendigen Haus“

ger als 25 Quadratmetern den größten Anteil des Angebotes dar. Die Buchungen erfolgen immer kurzfristiger, immer mehr Projekte gehen weit über die durchschnittliche Größe von 55 Zimmern hinaus. In München beispielsweise soll bis 2022 das erste Haus der Marke R.evo mit 607 Einheiten entstehen. Die Übernachtungspreise sind erneut gestiegen – bei gleichzeitig sinkenden Aufenthaltsdauern. Rund 51 Prozent der Anbieter erhöhten 2017 ihre Preise im Vergleich zum Vorjahr. Dies spiegelt sich in der durchschnittlichen Zimmerrate (ARR) und dem RevPAR wider. Für viele eine Überraschung: Mit 101 Euro beziehungsweise 81 Euro lagen beide Kennziffern erstmalig über denen der klassischen Hotellerie.

Zudem treten immer mehr Unternehmen mit einem klassischen Hotellerie-Hintergrund in diesen Markt ein und entwickeln dafür eigene Subbrands. „Infolgedessen sowie wegen der einfacheren Integration in die Unternehmensstruktur werden diese zum Großteil als Aparthotels geführt“, so Anett Gregorius. Ein weiterer Trend: die Mischung von Angeboten und Zielgruppen, also der Mix aus Hotelzimmern, Apartments, Foodcourt, Waschsalon und Networking-Lounges. Betreiber leiten aus diesen Konzepten einige Vorteile für ihre Kunden ab. In Kurzfassung beschreibt es Christoph Santin von Vienna House R.evo so: „Komfortabel wie ein Hotel. Flexibel wie ein Aparthotel. Entspannt, lässig und kommunikativ wie man sich heute ein junges Cityquartier vorstellen würde. Und individuell wie ein Zuhause. Alles unter einem Dach.“

Dazu komme, laut Anett Gregorius, eine Diskussion darüber, wie weit der Gemeinschaftsaspekt von Serviced Apartments gehen soll und kann. So beispielsweise darüber, ob die Gemeinschaft im Gesamtkonzept stärker in den Vordergrund gestellt werden sollte, um Gäste untereinander zu vernetzen (via App zum Beispiel) oder ob Events für die Gäste sinnvoll sind. Zur Diskussion gehört außerdem, wie notwendig eine Küche in jedem Apartment ist und ob eine Gemeinschaftsküche nicht zielführender wäre, um gemeinschaftliche Aktivitäten zu fördern.

Der Eindruck täuscht nicht, die Pipelines sind voll. Deutschlandweit erwartet Anett Gregorius bis 2020 ein Wachstum von 42 Prozent. Ein Beispiel für Leipzig: Berra Serviced Apartments expandiert mit 49 Wohneinheiten zwischen 22 und 58 Quadratmetern in die Innenstadt. Der Pachtvertrag mit der Leipziger KSW Gruppe wurde bereits unterzeichnet, das Objekt befindet sich in der Großen Fleischergasse 19 – dem sogenannten „ANTIKHAUS“. Nach erfolgreichem Teilabriss und Wiederaufbau ist der Beginn des operativen Geschäfts für Herbst 2019 zu erwarten. Weiteres Beispiel: In Halle (Saale) und Magdeburg übernahm die CAPERA Immobilien Service GmbH aus Neu-Isenburg 120 Einheiten.

Die Preise geraten unter Druck

„Die Entwicklungen gerade aus dem wohnwirtschaftlichen Bereich schicken das

Segment der Serviced Apartments auf eine völlig neue Reise“, sagt Anett Gregorius. „Insbesondere die Preise für Langzeitaufenthalte geraten unter Druck, und wir erwarten einen zunehmenden Wettbewerb, der über den Preis geführt wird.“ Die Schere zwischen Long- und Shortstay geht weiter auf. „Die Schwellengrenze für einen Monatsaufenthalt liegt bei 1.500 Euro. Diese Zahl wird zunehmend unterschritten“, so Anett Gregorius. „Um die Wirtschaftlichkeit der Projekte garantieren zu können, bleibt den Bauherren nichts weiter übrig, als über die Einheiten zu skalieren.“

Der enge Wohnungsmarkt stellt in vielen Destinationen einen Motor für die Serviced Apartments dar, die Auslastungszahl liegt deutschlandweit betrachtet bei 77 Prozent, die Zahl der Übernachtungen und der Objekte steigt stetig. Kritisch sieht Anett Gregorius beispielsweise das 51 prozentige Wachstum in München, viele Betreiber schließen sich ihrer Meinung an. In Freiburg beispielsweise kann man ebenso einen Run betrachten. „Ältere Produkte und kleinere Häuser ziehen da den kürzeren“, sagt Anett Gregorius. „Eine Bereinigung des Marktes und eine Verdrängung finden bereits statt.“ In Leipzig spüren die Anbieter die Neueröffnungen ebenfalls, Marktanteile werden auch hier durch den Preis reguliert.

Ivette Wagner

www.apartmentservice.de

www.apartmentservice-consulting.de

www.apartmentservice.de/soapart



Expansion als Leidenschaft

Handel verstehen – Chancen nutzen: ARCREX setzt auf Retail.

Am Anfang der Entwicklung eines Retailkonzeptes, eines Gastronomie- oder Dienstleistungsunternehmens steht neben der Konzeptentwicklung die Akquisition geeigneter Standorte. Dieser Prozess sollte dabei eng von einer ausgeklügelten kundennahen Marketingstrategie begleitet sein, gefolgt von einer effizienten Regalierung und handverlesenen Sortimentszusammenstellung bis hin zur Einstellung von passgerechtem Personal mit hoher Fachkompetenz, Kundenfreundlichkeit und Verkaufswillen. Am Ende steht die Eröffnung und Frequentierung der neuen Filiale durch kaufwillige Kunden. Zusammengefasst passt dieses Leistungsspektrum in zwei Sätze, bedeutet jedoch einen unwahrscheinlich komplexen und langwierigen Prozess, bei dem unterschiedlich große – miteinander untrennbar verzahnte – Getriebereäder ineinandergreifen. Die sorgfältige Zusammensetzung dieser bedarf daher eines hohen Maßes an Erfahrung, Lageverständnis, Netzwerk sowie Verhandlungsaffinität und strategischer Blickrichtung.

Erfahrung macht den Unterschied

In Zeiten einer nicht kontinuierlichen, langfristig planbaren Expansionspolitik belastet das Vorhalten einer mitarbeiterstarken Expansionsabteilung durch eine hohe Kostensituation und intensive Personalbetreuung die Unternehmen, ohne dass diese eine konkrete wirtschaftliche Ertragskomponente kurzfristig gegenüberstellen können.

Unsere Aufgabe besteht darin, nationale und gegebenenfalls internationale Einzel-



Geschäftsführender Gesellschafter
Gerald Finke
www.arcrex.de

handelskonzepte oder Gastronomen sowie Unternehmen aus dem Onlinegeschäft mit dem klassischen stationären Einzelhandel in Deutschland bekannt zu machen und gemeinsam mit den Interessenten aus unserem Leistungsprofil die Aufgabenstellung zu identifizieren, die es bei einer geordneten Expansion partnerschaftlich umzusetzen gilt.

Die daraus resultierenden Folgeeffekte sind doppelt attraktiv: Neben einer hohen Qualität der identifizierten in Frage kommenden Standorte bündeln wir zeitliche Kapazitäten, effektivieren konditionelle Rahmenparameter und entlasten somit den Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister erheblich auf seinem Weg zur Verdichtung eines bereits bestehenden oder noch neu zu schaffenden Standortnetzwerks.

Dabei liegt das besondere Know-how unserer Kompetenzgesellschaft oft in der Verquickung der jahrzehntelangen Einzel-

handelserfahrung am europäischen Retailmarkt mit der bereits bestehenden Projektentwicklungserfahrung der ARCADIA Investment Group und der damit erweiterten Option neben klassischen Mietstandorten auch Investitionsstandorte gemeinsam realisieren zu können.

Dabei steht dieses Leistungspaket unter der Prämisse Synergien zu bündeln und die permanenten Kosten für eine eigene Expansionsabteilung zu reduzieren beziehungsweise einzusparen, getreu dem Motto **UNSERE IDEEN VON HEUTE SIND IHRE LÄDEN VON MORGEN.**



Für das Berliner Unternehmen factorymarket hat ARCREX das Betreuungsmandat.
Quelle: ARCADIA / factorymarket



ARCREX
Retail Experts

Dialog aus alt und neu

GOLDBECK weckt in die Jahre gekommene Gebäude aus dem Dornröschenschlaf.

Die Lage ist perfekt. Das Gebäude nicht mehr. Ob Bürogebäude, Produktionshalle, Schule oder Sporthalle – an jeder Bestandsimmobilie nagt irgendwann der Zahn der Zeit. Dann verlieren Fassaden ihr ausdrucksstarkes Gesicht, die Raumstruktur passt nicht mehr zur Arbeitsorganisation und Verbrauchskosten klettern in die Höhe. Abriss und Neubau können kostspielig und zeitaufwendig sein. Stattdessen bietet es sich oft an, ein bestehendes Gebäude zu sanieren.

Für die Revitalisierung von Bestandsimmobilien spricht, dass in bebauten Gebieten in der Regel eine funktionierende Infrastruktur vorhanden ist. Gerade für gewerblich genutzte Gebäude ist das ein großer Vorteil. Bauen im Bestand sichert und steigert den Wert einer Immobilie und leistet zudem einen relevanten Beitrag zum Umweltschutz, da Ressourcen geschont und keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

GOLDBECK Bauen im Bestand saniert in die Jahre gekommene Immobilien energetisch wie architektonisch und macht sie fit für eine erfolgreiche Zukunft. Die Fachexperten des Bauunternehmens analysieren das Potenzial eines Gebäudes und liefern

ihren Kunden eine Entscheidungsgrundlage, ob Abriss und Neubau oder eine Kern- beziehungsweise Teilsanierung die richtige Variante für das Objekt sind. Fällt die Entscheidung für das Bauen im Bestand, übernimmt GOLDBECK Rück- und Ausbaurbeiten, gestaltet Fassaden ästhetisch und energetisch sinnvoll und modernisiert die Gebäudetechnik.

„Wenn nötig arbeiten wir auch während des laufenden Betriebs“, sagt Juliane Reinhardt-Müller, Geschäftsbereichsleiterin bei GOLDBECK Bauen im Bestand. Dabei erfolgen die Arbeiten in Abstimmung zu den Mietern, parallel zu deren geschäftlichen Aktivitäten.

Grundsätzlich geht es bei einer Revitalisierung um mehr als neu zu bauen, zusätzliche Planungskompetenz ist gefragt. Deshalb geht GOLDBECK jede Sanierung ganzheitlich an. In den Planungsteams arbeiten Architekten, Bauplaner und Gebäudetechniker Hand in Hand. Dabei verbinden sich gestalterische und

technische Kompetenz mit dem Wissen, wie Bauen im Bestand funktioniert. Die Experten denken heute bereits an die Betriebskosten von morgen und daran, wie sich Emissionen auf ein Minimum reduzieren lassen.

Liegen keine Originalpläne für das Bestandsgebäude vor, erstellt GOLDBECK diese per 3D-Laserscan kurzerhand neu.

Und das funktioniert so: Ein Laserscanner tastet seine Umgebung per Lichtstrahl ab und erfasst damit alle sichtbaren Oberflächen. Dabei nimmt er pro Sekunde etwa eine Million Datenpunkte auf, bei maximaler Messgenauigkeit. Abweichungen betragen maximal drei Millimeter.

Die gesammelten Daten werden im Anschluss verarbeitet und in die Planungssoftware der Architekten und Ingenieure eingespeist. Per 3D-Modell lässt sich schließlich ein digitaler Zwilling des Gebäudes erzeugen – und damit eine perfekte Planungsgrundlage für einen An- oder Umbau.

NEUE
PLÄNE PER
3D-
LASERSCAN



Quelle: GOLDBECK GmbH

Das Fertighaus geht in Serie

Viele Jahre lang war der Fertighausbau ein Thema ausschließlich für Einfamilienhäuser. Doch jetzt gibt es immer mehr Projekte, bei denen auch Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Gebäude in Fertighausweise entstehen. Damit verbunden ist die Hoffnung auf mehr Flexibilität und eine kürzere Bauzeit.

Bald wird man erfahren, ob die Prognose des Bundesverbandes Deutscher Fertighausbau richtig war. Zu Beginn dieses Jahres rechnete die Interessenvertretung der Fertighausanbieter damit, dass im laufenden Jahr gut 20.000 Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertighausweise errichtet werden – das würde erstmals einem Marktanteil von über 20 Prozent entsprechen. Damit scheint sich der Aufwärtstrend der letzten Jahre fortzusetzen: 2017 stellten SchwörerHaus, BAUFRITZ, WeberHaus und die anderen Hersteller insgesamt 20.104 Ein- und Zweifamilienhäuser fertig, was 19,7 Prozent aller Einheiten in diesem Segment entsprach. Um die Jahrtausendwende hatte der Fertighausanteil erst 13,5 Prozent betragen.

Doch der Fertighausbau ist mittlerweile nicht mehr nur im individuellen Hausbau anzutreffen, sondern auch im Gewerbebau. In der nordrhein-westfälischen Stadt Euskirchen zum Beispiel hat der Modulbauer SÄBU die Speiseausgabe der Generalmajor-Freiherr-von-Gersdorff-Kaserne in Modulbauweise errichtet. Vorteilhaft wirkt sich dabei vor allem die Flexibilität dieser Bauart aus. Das Bauwerk, das über eine hinterlüftete Holzfassade verfügt, ist nämlich für eine Nutzungsdauer von lediglich zehn Jahren

angelegt. Danach wird SÄBU die einzelnen Module demontieren, mit dem Tieflader abtransportieren und an anderer Stelle neu zusammensetzen.

Hotel in Fertighausweise auf dem Dach

Deutlich länger stehenbleiben soll ein bemerkenswerter Neubau in Berlin. Auf dem Dach des Ring-Centers, eines vom Branchenriesen ECE betriebenen Einkaufszentrums im Bezirk Lichtenberg, hat das Immobilien-Start-up MQ Real Estate in diesem Jahr ein Hotel errichtet – und zwar in einer Bauweise, wie sie sonst bei Einfamilienhäusern eingesetzt wird: Die Zimmermodule werden komplett im Werk vorgefertigt und dann, zum Teil bereits fertig möbliert, per Kran auf das bestehende Gebäude gesetzt.

„Wir bauen mobile Immobilien und können damit bisher ungenutzte Nachverdichtungspotenziale heben“, beschreibt Dr. Nikolai Jäger, Gründer und Geschäftsführer von MQ Real Estate, das Konzept. Dabei mietet sein Unternehmen die Dachfläche vom Eigentümer des Gebäudes. Dadurch, so Dr. Nikolai Jäger, „können Eigentümer die Renditen ihrer Immobilien steigern, ohne

selbst investieren oder gar die Immobilie verkaufen zu müssen“. Die Eröffnung des Berliner Hotels ist für Oktober 2018 angekündigt; betrieben wird es von der Novum Hospitality unter der Lifestyle-Marke niu. Sollte diese eines Tages nicht mehr den Nerv ihrer jugendlichen Zielgruppe treffen, können die Module wieder abgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Doch auch im Wohnungsbau beschreiten die Fertighausanbieter neue Wege. In Jülich (Nordrhein-Westfalen) beispielsweise hat der Anbieter STOMMEL HAUS für eine örtliche Wohnungsbaugenossenschaft sechs dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 45 Wohnungen in Holzhausweise errichtet. Und in München hat die niederbayerische Firma Sonnleitner Holzhauswerke ebenfalls auf diese Weise ein Mehrfamilienhaus realisiert.

Wettbewerb zeigt großes Potenzial

Welches Potenzial in dieser Bauweise liegt, haben im Sommer dieses Jahres die Ergebnisse des europaweiten Wettbewerbs zum seriellen Bauen gezeigt, den der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen und das damalige Bundesbauministerium in Kooperation mit der Bundesarchitektenkammer und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie ausgelobt hatten. Ausgewählt wurden neun Bietergemeinschaften, die im Prinzip mit Fertigbaumethoden arbeiten – wenn auch nicht immer in Holzbauweise, wie sie für die Fertighausbranche typisch ist. Durchsetzen konnten sich nebst anderen die Firma Alho Systembau GmbH mit einem Konzept, das auf einer Stahlrahmenkonstruktion beruht, die Max Bögl Modul AG mit ihrem auf Stahlbetonmodulen basierenden Ansatz und die AH Aktiv-Haus GmbH, die mit Holzmodulen arbeitet.

Mit den neun Bietern beziehungsweise Bietergemeinschaften hat der GdW eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen. Diese ermöglicht es, dass vor allem städtische Wohnungsbaugesellschaften einen der Bieter mit dem Bau von Geschosswohnbauten beauftragen können, ohne zuvor eine aufwendige, EU-weite Ausschreibung durchführen zu müssen. Dadurch, sagt Marcus Becker, Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, wollten die Beteiligten „die Potenziale ausloten, die im seriellen und modularen Wohnungsbau bezüglich Schnelligkeit und Kostengünstigkeit noch schlummern“. Auch GdW-Präsident Axel Gedaschko sieht in dieser Bauweise „einen entscheidenden Baustein“, der dazu beiträgt, dass „neu gebaute Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung wieder bezahlbar werden“.

Kostenvorteil nicht deutlich vorhersehbar

Wobei das mit der Bezahlbarkeit so eine Sache ist. Denn die Ergebnisse der Ausschreibung haben gezeigt, dass sich die vielfach geäußerte Erwartung, die Baukosten dank der Modul- oder Fertigbauweise deutlich senken zu können, wohl nicht erfüllt. Die Anbieter landeten nämlich bei Kosten zwischen 2.010 und 3.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Grundstück), wobei der Median 2.370 Euro pro Quadratmeter beträgt (je die Hälfte der Angebote liegen also unter und über diesem Wert). Allerdings könnten die Kosten künftig durch die zunehmende Vorfertigung weiter sinken.

Doch schon jetzt arbeiten große Marktakteure mit Mitteln, die aus dem Fertigbau kommen – allen voran der Wohnungskonzern Vonovia, der beim Neubau und bei der Dachaufstockung ganz auf den Modulbau setzt. In Bochum und Bayreuth hat die Vonovia entsprechende Neubau-

projekte bereits fertiggestellt, wobei sie die Baukosten auf 1.800 Euro pro Quadratmeter beziffert hat. Ebenfalls mit industrieller Vorfertigung experimentiert die landeseigene Berliner Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE bei einem Neubau im Stadtteil Adlershof. Dort entstehen drei Häuser mit 42 Wohnungen in Holzhybridbauweise, wobei die einzelnen Elemente vom Generalübernehmer Brüninghoff geliefert werden. „Neben dem Dach werden alle Außenwände in Holzrahmenbauweise erbaut und kommen vom Fenster bis zur Steckdose fertiggestellt aus dem Werk“, erläutert Brüninghoff-Projektleiter Stefan Gerdemann. „Damit dauert die Montage pro Geschoss nur eine Woche.“

Auch die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH (KoWo) Erfurt hat mit einem im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen durchgeführten Forschungsprojekt bewiesen, dass das serielle Bauen entscheidende Impulse setzen kann. Ziel ist es dabei laut KoWo-Geschäftsführer Fried-

rich Hermann, „unter Nutzung standardisierter und seriell umsetzbarer Bauweisen sowie durch Anwendung modernster, digitaler Planungsmethodik zukünftig Häuser wie Autos bauen zu können“.

Nicht müde werden die Verfechter des Fertigbaus darüber hinaus, auf die ökologischen Vorzüge dieser Bauweise zu verweisen. Besonders weit geht dabei die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG: Sie hat bis Mitte dieses Jahres bereits mehr als 1.500 der von ihr gebauten Einfamilienhäuser mit einem Siegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizieren lassen. Eine ganze Reihe von Qualitäten seien damit bestätigt, sagt Sven Lundie, Leiter des Nachhaltigkeits- und Innovationsmanagements bei der DFH: „Dazu gehören beispielsweise eine hohe Wohngesundheits, ein maximaler Wohnkomfort, eine gute technische Qualität sowie langfristig niedrige Instandhaltungs- und Nebenkosten.“

Christian Hunziker



Hier entstehen drei Häuser mit 42 Wohnungen in Holzhybridbauweise. Quelle: Howoge



Nur zehn Jahre soll die Kantine genutzt werden. Quelle: BMF/SÄBU Morsbach

Für jeden ein Stück vom Kuchen? Über die Konkurrenz für Banken

Für Banken, die Investitionen in Immobilien finanzieren, gab es schon mal einfachere Zeiten. Als ob die anhaltende Niedrigzinsphase und der starke Margendruck nicht schon problematisch genug wären, intensiviert sich jetzt auch noch die Konkurrenz durch alternative Finanzierer. Vor allem Debt Funds und Mezzanine-Kapitalgeber sichern sich ein immer größeres Stück vom Finanzierungskuchen.



FAP Balanced Real Estate Financing I: Auf diesen wohlklingenden Namen hat die auf Finanzierungsberatung spezialisierte FAP Group ihren Fonds getauft, den sie Mitte dieses Jahres auf den Markt gebracht hat. 250 Millionen Euro will der als luxemburgisches Vehikel (SICAV-SIF) konstruierte Fonds bei institutionellen Investoren einsammeln, um dieses Geld dann in Form einer Mezzanine-Kreditfinanzierung für deutsche Bestandsimmobilien, Revitalisierungsvorhaben und Projektentwicklungen zur Verfügung zu stellen.

Damit treibt der neue Fonds eine Entwicklung voran, die den Immobilienfinanzierungsmarkt immer stärker prägt: In den letzten 24 Monaten habe er bei institutionellen Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerken „ein zunehmendes Interesse an der Investitionsform Real Estate Debt feststellen können“, sagt Curth-C. Flatow, Gründer der in Berlin ansässigen FAP Group. Ähnlich sieht das Fran-

cesco Fedele, CEO des Finanzierungsberaters BF.direkt AG. Er rechnete bereits vor Monaten damit, dass der Anteil alternativer Finanzierungen wie zum Beispiel Mezzanine-Kapital am deutschen Immobilienmarkt weiter zunehmen wird. „Die Banken“, merkt Francesco Fedele an, „haben ihr Monopol bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung verloren, da die alternativen Geldgeber zunehmend in das Finanzierungsgeschäft drängen.“

Eine zentrale Rolle bei diesen alternativen Finanzierungen spielt Mezzanine-Kapital. Dabei handelt es sich um „eine Zwischenform von Eigen- und Fremdkapital“, wie Enrico Flath und Steffen Metzner von der Schweizer Empira AG in einer Kurzstudie („Finanzierungen mit Mezzanine-Kapital – Chancen für Investoren und Kapitalgeber“) schreiben. Obwohl es sich dabei also nicht um Eigenkapital im strengen Sinn handelt, betrachten die Banken es wie Eigenkapital.

RENTABLE ALTERNATIVE FÜR DIE ANLAGE

Das ist für Projektentwickler und Investoren äußerst nützlich: „Durch Einbindung eigenkapitalersetzender (mezzaniner) Kreditmittel“, erläutert Curth-C. Flatow von der FAP Group, „können die Kreditnehmer ihre Eigenkapitalrendite optimieren, sie können vice versa die vorhandenen EK-Mittel auf mehrere Projekte verteilen, mehr Transaktionen generieren und dadurch mehr Projekterlöse erwirtschaften.“

Begehrt bei Projektentwicklern ...

„Anwendung findet Mezzaninekapital häufig bei Investitionen mit erhöhten Risiken, aber gleichzeitig auch überdurchschnittlichem Renditepotenzial wie etwa der Projektentwicklung von Immobilien“, halten die Empira-Experten Enrico Flath und Steffen Metzner fest. So entwickelt beispielsweise der englische Developer Stonehill zusammen mit dem Erlanger Mezzanine-Spezialisten Pegasus Capital Partners eine Anlage mit Studentenapartments in Wien. Der Kölner Projektentwickler pantera AG setzt diese Finanzierungsform ebenfalls mit Vorliebe bei der Entwicklung von Ser-

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

Implenia denkt und baut fürs Leben. Gern.

hochbau.implenia.com

vised Apartments ein. Ein Beispiel dafür ist ein Bauvorhaben im Zentrum von Essen. „Für dieses Projekt haben wir gerade eine Kapitaltranche von rund drei Millionen Euro strukturiert und bei Mezzanine-Partnern erfolgreich platziert“, erläutert pantera-Vorstand Michael Ries.

Zu diesen Partnern gehört die Agora Invest GmbH. „Mezzanine-Modelle schaffen eine sinnvolle Verbindung zwischen den Investoren- und Projektentwickler-Interessen“, sagt Michael Legnaro, der für den Vertrieb zuständige Geschäftsführer von Agora Invest. „Auf der einen Seite bekommen Immobilienunternehmen eine nachhaltige und gut kalkulierbare Finanzierungsalternative. Den Kapitalgebern wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerken oder Family Offices eröffnen wir gleichzeitig rentable Anlagealternativen am zinsschwachen Kapitalmarkt.“

... und Kapitalgebern

Um das Geld dieser Kapitalgeber einzusammeln, hat Agora Invest einen Spezialfonds aufgelegt, der (wie das Gefäß der FAP Group) in das Gewand eines luxemburgischen SICAV-SIF gekleidet ist. 25 Millionen Euro betrug das Nettoinvestitionsvolumen im ersten Quartal dieses Jahres. Sogar 150 Millionen Euro innerhalb von zwölf Monaten sammelte die Helvetic Financial Services (HFS) AG ein, die seit 2017 eine hundertprozentige Tochter der Corestate Capital Holding ist. HFS stellt ebenfalls Mezzanine-Finanzierungen für Projektentwicklungen in Deutschland zur Verfügung; dabei entfallen

Lesetipp

Weitere Informationen bietet die von der Empira AG herausgegebene Kurzstudie „Finanzierungen mit Mezzanine-Kapital“:

<https://www.empira.ch/de/aktuelles-leser/items/finanzierungen-mit-mezzanine-kapital>



knapp vier Fünftel des Volumens auf Wohnentwicklungen.

Die Investoren profitieren dabei von einer Rendite, die höher ist als bei direkten Immobilieninvestitionen. Trotzdem ist das Investment laut FAP-Gründer Curth-C. Flatow „gegen Wertverluste der Immobilie vergleichsweise unempfindlicher, da wir nie zu 100 Prozent des Marktwertes auslaufen“. Weil also nicht der komplette Marktwert kreditfinanziert ist, können Investoren, die ihr Geld in den Kreditfonds stecken, selbst dann mit einer vollständigen Rückzahlung rechnen, wenn sich die Immobilienpreise nach unten entwickeln sollten – und das erwarten nicht wenige Marktbeobachter für den Fall, dass die Zinsen signifikant steigen sollten. Curth-C. Flatow ist deshalb überzeugt: „Um ihren Beitragszahlern die versprochene Rendite sichern

zu können, werden institutionelle Kapitalanleger ihr Kapitalanlagevermögen weiter in die Assetklasse Real Estate Debt Funds umschichten.“

Neue Wettbewerber

Bei diesen Debt Funds oder Kreditfonds zeigt sich eine neue Entwicklung: Sie bieten mittlerweile nicht mehr nur Mezzanine-Finanzierungen an, sondern auch erstrangig besicherte Darlehen. Das zeigt das Beispiel der in der Schweiz ansässigen Empira AG: Nachdem sie bereits zwei Mezzanine-Fonds auflegte, hat sie jetzt einen erstrangig besicherten Kreditfonds mit einem Zielvolumen von 500 Millionen Euro auf den Markt gebracht. Tätig werden soll der Fonds auch in Deutschland.

Kreditfonds sind aber nicht der einzige Wettbewerber, mit denen sich die Banken herumschlagen müssen. Auch von Seiten der Crowdfunding-Branche droht ihnen Konkurrenz. Denn manche Crowdfunding-Plattformen sind dabei, die Nische der vergleichsweise bescheidenen Finanzierungen, wie sie durch das Kleinanlegerschutzgesetz vorgegeben sind, zu verlassen. So ist der Hamburger Branchenführer Exporo mittlerweile auch im Crowdlending tätig. Das bedeutet, dass er in diesem Fall nicht ein Nachrangdarlehen begibt, sondern einen erstrangig besicherten Immobilienkredit. Kein Wunder also, dass die Stimmung bei den in der Immobilienfinanzierung tätigen Banken nicht die beste ist. Im

**KREDITFONDS
ALS SICHERHEIT
GEGEN FALLENDE
PREISE**

zweiten Quartal dieses Jahres setzte sich der Abwärtstrend beim Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) fort, den die Beratungsgesellschaft JLL und das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) jedes Quartal erheben.

Um 0,4 Punkte verschlechterte sich der Index im Vergleich zum Vorquartal. Und auch das „German Debt Project 2018“ – eine umfangreiche Studie der IREBS Immobilienakademie – verdeutlicht, vor welchen Herausforderungen die Banken stehen: Das von der IREBS analysierte Bankenportfolio beim Neugeschäft ist 2017 um sieben Prozent gesunken, und auch für das laufende Jahr erwarten die Experten einen weiteren Rückgang. „Der Kuchen“, lautet das Fazit der Studienautoren, „wird bei hohem Wettbewerbsdruck kleiner.“

Christian Hunziker



Nicht für jeden Anleger geeignet

„Der Markt für geschlossene Fonds war ein Paradies für Betrüger“, schrieb 2016 die renommierte Wochenzeitung Die Zeit und ergänzte: „Mit den Skandalen rund um geschlossene Immobilienfonds könnte man ein Buch füllen.“ Trotzdem kommen auch heute noch geschlossene Fonds auf den Markt – allerdings mit anderer Konzeption als früher.

In Deutschland leben viele wohlhabende Menschen, die bei der Erwähnung von geschlossenen Fonds schmerzvoll aufstöhnen. Sie haben ihr Geld beispielsweise in die Fundus-Fonds von Anno August Jagdfeld investiert, der damit zwar prestigeträchtige Projekte wie das Hotel Adlon in Berlin oder das Hotel Heiligendamm an der Ostseeküste realisierte, seinen Anlegern aber die versprochene Rendite schuldig blieb. Andere zeichneten Schiffsfonds, von denen viele in der Insolvenz landeten. Und manche glaubten sogar den Versprechungen der skandalumwitterten S&K-Gruppe, deren Chefs dann zu mehrjährigen Haftstrafen verurteilt wurden.

„Zahlreiche Anleger haben mit geschlossenen Fonds sehr viel Geld verloren“, hält Sonja Knorr, Head of Alternative Investments bei der Ratingagentur Scope Analysis, fest. „Dadurch wurde das Vertrauen in dieses Vehikel erschüttert. Auch die oft mangelhafte Beratung durch die Vertriebe hat zum schlechten Image des geschlossenen Fonds beigetragen.“ 2013 kam es deshalb zu einem großen Einschnitt: Der Gesetzgeber verabschiedete das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), das Anleger besser schützen soll.

14 Fonds im ersten Halbjahr 2018

Tot ist der Markt der geschlossenen Fonds – oder, wie es korrekt heißt, der offenen Publikums-AIF (Alternative Investment-Fonds) – trotzdem nicht. Laut einer Auswertung von Scope Analysis kamen in der ersten Hälfte dieses Jahres 14 geschlossene Publikums-Fonds auf den Markt, von denen eine deutliche Mehrheit, nämlich neun, das Geld ihrer Anleger in Immobili-

en investiert. Obwohl insgesamt drei Fonds weniger aufgelegt worden sind als in der ersten Hälfte des Jahres 2017, ist das prospektierte Eigenkapital um rund 80 Prozent auf 630 Millionen Euro gestiegen.

Verantwortlich dafür ist vor allem ein Fondsiniciator, nämlich der zur UniCredit-Gruppe gehörende Anbieter WealthCap. Er



emittierte in den vergangenen Monaten gleich zwei große Brocken: den WealthCap Immobilien Deutschland 40 und den WealthCap Immobilien Deutschland 41 mit einem prospektierten Eigenkapital von jeweils rund 210 Millionen Euro. Beide investieren, wie es der Name nahelegt, in Immobilien in Deutschland; im Fall des Fonds 41 umfasst das Portfolio drei Büroimmobilien in Hamburg, Nürnberg und München.

Das ist kein Zufall. „Der Schwerpunkt der Investments liegt aktuell überwiegend in Deutschland“, stellt Analytistin Sonja Knorr fest. „Dabei sind auf dem Markt der ge-

schlossenen Publikums-AIF heute vorwiegend spezialisierte Anbieter und nur noch einige wenige Universalanbieter aktiv.“ Zu den Spezialisten gehören die im Segment der Einzelhandelsimmobilien tätige Hahn Gruppe, die auf Sozialimmobilien spezialisierte IMMAC und das Unternehmen PROJECT, das mit dem Geld der Fondszeichner Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen errichtet.

Am Markt aktiv sind allerdings auch Anbieter, die ihren Schwerpunkt im Ausland haben. Diese vertreiben momentan jedoch keine Fonds. Dazu zählt der Emittent JAMESTOWN, der bisher 30 USA-Fonds aufgelegt hat und dabei nach eigenen Angaben noch keinem einzigen Anleger einen Verlust beschert hat. Das Spezialgebiet der zur Bayerischen Landesbank gehörenden Real I.S. ist hingegen Australien, wobei die Gesellschaft derzeit ebenfalls keinen Fonds im Angebot hat. „Die Real I.S. plant die Fortsetzung der erfolgreichen Australien-Serie mit dem Real I.S. Australienfonds 10“, versichert Pressesprecher Markus Lang. Derzeit sucht das Unternehmen nach seinen Worten nach einem passenden Objekt – und das ist nicht einfach, wie er erläutert: „Die Neuauflage benötigt ein Gebäude, das über ein passendes Chancenprofil beziehungsweise die notwendige Ausschüttung verfügt.“

Auszahlung von drei bis fünf Prozent

Vor diesem Problem stehen auch andere Anbieter. „Die zuletzt aufgelegten geschlossenen Fonds planen mit einer jährlichen Auszahlung zwischen drei und fünf Prozent“, sagt Stephanie Lebert, Senior Analytistin bei Scope Analysis. „Für die Initiatoren ist es schwierig, Objekte zu finden,

Neue geschlossene Publikums-AIF – eine Auswahl

Name	Investitionsobjekt	EK-Volumen	Zielrendite
Hahn Pluswertfonds 172	SB-Warenhaus Witten	13 Mio. €	5%
WealthCap Immobilien Deutschland 41	drei Büroimmobilien (Hamburg, Nürnberg, München)	210 Mio. €	3,5–4%
PROJECT Metropolen 18	Wohnimmobilien in Metropolregionen	15 Mio. €	6%
Hannover Leasing Hotel Ulm	Leonardo Royal Hotel Ulm	14,5 Mio. €	5%
PATRIZIA Grundinvest Frankfurt / Hofheim	Nahversorgungszentrum Hofheim	28,3 Mio. €	4,5%

die diesen Renditeanforderungen genügen.“ Eine jährliche Auszahlung von vier bis fünf Prozent vor Steuern stellt die Augsburger PATRIZIA Immobilien AG den Anlegern ihres geschlossenen Fonds in Aussicht, der in ein Nahversorgungszentrum im Raum Frankfurt am Main investiert. Diese Rendite sei „gerade im anhaltenden Niedrigzinsumfeld ein starkes Argument“, sagt Andreas Heibroek, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest.

Dass die Rendite damit höher ausfällt als bei offenen Fonds, hat laut Analystin Sonja Knorr gute Gründe. „Anleger verpflichten sich bei einer Laufzeit von oft mehr als zehn Jahren viel länger als bei offenen Fonds“, argumentiert sie. „Hinzu kommt, dass geschlossene Fonds in der Regel ein höheres Risikoprofil aufweisen.“ Das hängt damit zusammen, dass geschlossene Fonds in ein einziges oder nur einige wenige Objekte investieren, während offene Immobilienfonds

viel breiter gestreut sind. Kommt ein Objekt in Schieflage, wirkt sich das bei geschlossenen Fonds also wesentlich dramatischer aus.

Geschlossener versus offener Fonds

Trotzdem fällt es auf, dass die Marktentwicklung bei offenen und geschlossenen Fonds sehr unterschiedlich verläuft: Während die Anbieter offener Fonds sich vor Mittelzuflüssen kaum retten können, bewegt sich die Nachfrage bei geschlossenen AIF auf moderatem Niveau. Zu erklären ist das damit, dass „offene Immobilienfonds eine ganz andere Zielgruppe haben als geschlossene Fonds“, wie Sonja Knorr sagt. Während sich Anleger bereits mit vergleichsweise geringen Beträgen an offenen Fonds beteiligen können und ihre Anteile –

wenn auch mit einem Vorlauf von zwölf Monaten – im Prinzip jederzeit zurückgeben können, binden sich die Anleger bei geschlossenen Fonds in der Regel mindestens zehn Jahre, manchmal auch deutlich länger. Zudem beträgt die Mindestanlagesumme 10.000 oder 20.000 Euro, und die Anleger gehen eine unternehmerische Beteiligung ein – im Extremfall droht ihnen also der Verlust des gesamten gezeichneten Kapitals.

„Geschlossene Publikums-AIF“, betont denn auch Markus Lang von Real I.S., „sind als Kapitalanlage nicht geeignet, wenn das gebundene Vermögen kurzfristig für andere Zwecke verfügbar sein soll.“ Für Anleger mit einem entsprechenden liquiden Vermögen und einem langfristigen Anlagehorizont seien geschlossene Fonds jedoch „eine attraktive Vermögensanlage“. Sonja Knorr von Scope Analysis weist ebenfalls darauf hin, „dass es auch erfolgreiche, sehr gut performende geschlossene Fonds gegeben hat und gibt“.

Das Angebot dürfte dabei weiter steigen. „Im Vergleich zum Vorjahr erwarten wir für 2018 ein insgesamt höheres Emissionsvolumen“, sagt Scope-Analystin Stephanie Lebert. „Sollte der neue JAMESTOWN-Fonds noch in diesem Jahr kommen, hätte das sogar eine Verdoppelung des Emissionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr zur Folge.“ *Christian Hunziker*



In den SB-Markt in Witten (Nordrhein-Westfalen) fließt das Geld des Hahn Pluswertfonds 172. Quelle: Hahn Gruppe



Das Berliner Adlon wurde auch über geschlossene Fonds finanziert. Quelle: Flickr, Wilhelm Rosenkranz, Berlin, Hotel Adlon

„Luxus ist kein Grund zur Panik“

Sebastian Fischer, Vorstand der PRIMUS Immobilien AG, spricht über hohe Quadratmeterpreise, Urlaub an der Ostsee, Tempelhof und ein Londoner Modell.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Auf der Fasanenstraße entstehen durch Ihr Unternehmen hochpreisige Eigentumswohnungen. Bei dem Projekt Berlin Lake Suites am Witzlebenplatz lagen die Angebotspreise zwischen 1,85 und rund zwölf Millionen Euro. Wer sind die Käufer?

Sebastian Fischer (SF): Unsere Kunden kommen zu einem großen Teil aus Deutschland. Das ist wahrscheinlich überraschend – bei dem Preisgefüge denkt man oft, die Käufer wären Araber oder Chinesen. Aber wir haben primär inländische, insbesondere Berliner Käufer.

IA: Bei diesen Immobilien handelt es sich um die Kategorie über 10.000 Euro pro Quadratmeter, also um Luxus.

SF: Ich glaube, dass der Käufer im hochpreisigen Segment immer ein Stückweit seinen Traum verwirklicht. In der Fasanenstraße beispielsweise bauen wir quasi 18 individuelle Einfamilienhäuser: 18 verschiedene Grundrisse, Fliesen, Armaturen, Fußbodenbeläge, Einbauten. Das Team vollbringt da eine logistische Meisterleistung. Sechs Innenarchitektinnen unseres Teams planen jede dieser Wohnungen individuell. Sie besorgen beispielsweise auch Fliesen, die der Käufer bei einem Urlaub in Dubai gesehen hat. Diese müssen nicht nur beschafft, sondern es muss auch die technische Machbarkeit des Einbaus nach geltenden Normen geprüft werden. Bei den Käufern unserer Wohnungen haben wir es im Wesentlichen mit Eigennutzern zu tun. Je kleiner die Wohnungen werden, desto höher ist der Kapitalanleger- oder Zweit- oder Drittwohnanteil. Dennoch sollten wir eines nicht vergessen: Nur ein Bruchteil des Marktes findet im Luxussegment statt. PRIMUS verzeichnet etwa 250 Eigentumswohnungen pro Jahr, die über eine Million Euro gehandelt werden. Dagegen stehen 22.000 Gesamttransaktionen von Eigentumswohnungen. Wenn man sich diese Zahlen vor Augen führt, erkennt man sehr schnell, dass das kein Grund für Panik sein muss.



Sebastian Fischer
Quelle: PRIMUS

IA: Diese Projekte befinden sich in absoluten 1A-Lagen. Sie kauften in diesem Jahr durchaus noch an anderen Standorten.

SF: Im mittleren Wohnungsbau wenden wir den Blick dorthin, wo wir eine gute Entwicklungsperspektive voraussagen. Das sind in erster Linie Moabit, Weißensee und Wedding. Das Preissegment liegt zwischen 4.000 und 6.000 Euro pro Quadratmeter.

IA: Nehmen wir eine Lage heraus: Was macht Weißensee für Sie interessant?

SF: Dieses Gebiet ist ein gutes Beispiel, auch für die Entwicklung der Bevölkerung. Der typische Käufer dort kam vor zehn bis 15 Jahren zum Studieren nach Berlin und wohnte vermutlich in Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg. Diese Leute orientierten sich bisher nicht in die City West. Mittlerweile haben viele vielleicht ein Kind bekommen, das zweite ist unterwegs. Sie möchten raus, mehr ins Grüne, wünschen sich eine gute Infrastruktur, Nachbarn, die auch Kinder haben, Kitas und Schulen in der Umgebung. Unsere Zielgruppe sind

also junge Familien, die sich ein ruhigeres Wohnumfeld wünschen und trotzdem noch zentral wohnen wollen. Weißensee ist sehr gut erreichbar, es dauert nur zwölf Minuten bis zum Alexanderplatz. Zudem finden wir dort eine wirklich sehr schöne Bausubstanz vor, historische Altbauten, teilweise aus der Gründerzeit, die saniert sind oder es gerade werden. Ich würde es als idyllische Umgebung bezeichnen.

IA: Idylle ist nun nicht gerade das Wort, mit dem Tempelhof beschrieben werden könnte.

SF: Nicht unbedingt, aber der Bezirk ist wahnsinnig spannend. Tempelhof punktet ebenfalls mit einer sehr guten Anbindung. Noch spielt dieses Gebiet in der Dynamik der Stadt zwar nur eine kleine Rolle, mit der Ansiedlung junger Unternehmen erreicht man allerdings eine ganz andere Zielgruppe. Vor fünf Jahren wäre der Tempelhofer Nutzer eher als älter und vielleicht sogar bieder eingeschätzt worden. Nun werden Angebote für junge Leute geschaffen, die international und hip sind. Damit wandelt

Tempelhof sein Gesicht. Für Moabit wartet man aus Immobilienperspektive schon lange auf ein Abheben der Entwicklung. Infrastrukturell ist diese Gegend ebenfalls sehr gut erschlossen, mit der Schließung der Baulücken am Hauptbahnhof und der Entwicklung eines neuen Quartiers verbinden sich die Zentren City West und City Ost. Das wird Moabit einen Kick geben.

IA: Gibt es denn noch einen Geheimtipp in Berlin?

SF: Nein. Wir leben in einer sehr großen Stadt, in der wir – und das ist schön – für jedes Interesse das passende Angebot finden: für Jung und Alt, für Ruhe oder Trubel, für begrenztes Budget genauso wie für Luxus. Das macht Berlin aus. Spandau kommt beispielsweise für junge Familien mit geringeren Einkommen in Frage. Man ist verhältnismäßig dicht an der City West, hat viel Wasser, Grün und eine sehr hohe Lebensqualität. Köpenick mit seinem gewissen dörflichen Charme weist ähnliche Bedingungen auf. Dieses Gebiet war bis dato eher im Fokus

*Auf der Fasanenstraße entstanden hochwertige Wohnungen, die im Segment Luxus einzuordnen sind.
Quelle: PRIMUS*

Einheimischer, die dort entweder geboren worden sind oder schon länger dort leben. Hier würde wieder der Begriff einer Idylle mitten in der Großstadt passen.

IA: Weniger paradiesisch finden viele die Preise in der Hauptstadt. Stimmen Sie dieser Aussage zu?

SF: Ich glaube, dass Berlin sich in den vergangenen Jahren verändert hat. Die Stadt ist allein aufgrund der Bevölkerungszahl riesig und dabei nicht wirklich vermögend oder wahnsinnig reich. Durch die schiere Masse allerdings ist es so, dass wir eine große Anzahl vermögender oder einkommensstarker Menschen haben. Die Bevölkerung verändert sich: Die Fasanenstraße ist ein gutes Beispiel für einen Käufertypus, der seine Villa in Grunewald oder Potsdam verkauft hat, weil sie zu groß ist und

die Kinder aus dem Haus sind. Solche Menschen ziehen vermehrt zurück in die Stadt, weil sie im Alter allen Komfort wie kurze Wege, Barrierefreiheit, Fußbodenheizung, Tiefgarage und natürlich auch Smart Home genießen möchten.

IA: Der Senat kämpft für niedrige Mieten und nicht für Komfort.

SF: Die großen Ziele der rot-rot-grünen Regierung, diejenigen zu schützen, denen es wirtschaftlich nicht ganz so gut geht, finde ich aus Unternehmersicht und auch persönlich richtig. Wir leben in einer Stadt mit einer sehr diversen Bevöl-

KÄUFER ZUM
GROSSEN TEIL
NICHT AUS DEM
AUSLAND

kerungsstruktur. Berlin ist auch deshalb so charmant, weil es in Bestlagen wie der Auguststraße in Mitte noch Häuser mit einer bunten Mieterstruktur gibt: Der, der vor der Wende schon dort wohnte, lebt dort genauso wie der junge Start-up-Gründer oder der Chef eines großen Finanzunternehmens. Wir merken sehr stark, dass es auch unseren Käufern wichtig ist, dass hier kein zweites London oder Paris entsteht. Das spiegelt die Vielfalt und Internationalität in Berlin wider.

IA: Genau diese Vielfalt will die Politik mit zahlreichen Regulierungsmaßnahmen bewahren. Ist das für Sie der richtige Weg?

SF: Die Politik des Senates ist aus unserer Sicht nicht immer einfach, weil uns zum einen die Planbarkeit fehlt und zum anderen eine Vision: Wo wollen wir eigentlich hin? Wie soll die Stadt in zehn oder 20 Jahren aussehen? Die Bezirke sind in ihren Entscheidungskompetenzen autark, was es für uns sehr schwierig macht, da wir auf unterschiedliche Voraussetzungen treffen. Darüber hinaus sind zeitliche Abläufe schwer kalkulierbar. Wenn wir einen Bauantrag einreichen, wissen wir nicht, wann die Baugenehmigung kommt. Schön wären schnellere, einfachere Prozesse und dass man uns – jemanden, der zusätzlichen Wohnraum schafft – mehr unterstützt.

IA: Trotzdem sind sich ja alle einig, dass der Bedarf an Wohnungen momentan nicht gesättigt wird.

SF: So ist es leider. Auch wir wünschen uns, dass das anders wäre. Steigende Preise für Bauland, knappe Verfügbarkeiten der Handwerksunternehmen, stetig steigende Regulierungen, zum Beispiel energetische Anforderungen an einen Neubau, bremsen diese Entwicklung. Viele der Handwerker mit denen wir arbeiten, klagen über Nachwuchsmangel. Ein Programm der Politik, dass hier ansetzt, ist wünschenswert.

IA: Was würden Sie sich für Berlin wünschen?

SF: Wir leben in einer unglaublich innovativen Stadt. Den Wohnungsmarkt, die Stadtentwicklung und die Neubautätigkeit

betrifft das leider nur bedingt. Es würde vermutlich helfen, sich andere Modelle anzuschauen. In London zum Beispiel gibt es einen aus meiner Sicht einen sehr gelungenen Konsens zwischen Stadt und Privatwirtschaft. Das Grundstück wird von der öffentlichen Hand verkauft – nicht an den Höchstbietenden, sondern an das beste Konzept. Das bedeutet: Nur Eigennutzer dürfen kaufen und deren Maximaleinkommen ist festgelegt. Zudem dürfen die Wohnungen nicht als Spekulationsobjekt missbraucht werden. Der nächste Käufer muss diese Kriterien ebenfalls erfüllen. Das Gut der Eigentumswohnung interpretiert man anders als im freien Markt. Die Frage ist, wie die dynamische Entwicklung der Stadt sinnvoll genutzt werden kann. Ich habe manchmal den Eindruck, dass man eben diese Dynamik als Bedrohung empfindet, weil man nicht weiß, wie man damit umgehen soll. Eine hohe Eigentumsquote würde vielen helfen, sich finanziell für das Alter vorzubereiten und unabhängiger zu machen.

IA: Ein zweites Standbein Ihres Unternehmens sind Ferienimmobilien an der Ostsee. Wo bauen Sie genau?

SF: Wir bauen in 1A-Lagen mit Meerblick und / oder direktem Wasserzugang. Es handelt sich um Eigentums- und Ferienwohnungen auf Usedom, Rügen oder in Boltenhagen. Derzeit befinden sich 900 Wohneinheiten im Bau und in der Entwicklung. Trotz eines zeitgemäßen, modernen Anspruchs lehnen wir uns häufig an die Bäderarchitektur vor Ort an.

IA: Was macht das Segment Ferienimmobilien so reizvoll?

SF: Die Menschen machen wieder sehr gern in Deutschland Urlaub, das ist en vogue, nicht zuletzt aufgrund der politischen Unruhen weltweit. Die Deutschen entdecken wieder die Liebe zu Deutschland. Davon profitiert natürlich die Ostsee. Auch ist die Ostsee-Region wirtschaftlich stark gewachsen und profitiert ebenfalls von der wirtschaftlich dynamischen Entwicklung Berlins. Usedom beispielsweise war historisch schon immer die „Badewanne“ der Berliner.

IA: Sie haben eine Studie zu Usedom in Auftrag gegeben. Wie lauten die Grundaussagen?

SF: Nicht überraschend ist, dass sich in der Hotellerie die Auslastungszahlen und durchschnittlichen Hotelraten in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt haben. Das sorgt für eine gute Vermietbarkeit einer Wohnung als Kapitalanlage. Außerdem findet ein Generationenwechsel statt, sowohl bei Anbietern als auch bei Gästen. Die heute 30- bis 40-Jährigen wären vor zehn Jahren nicht unbedingt an die Ostsee gefahren, das ist heute anders. Was man auf keinen Fall vergessen sollte als wichtigstes Argument: Es ist einfach sehr schön an der Ostsee und schwer sich da nicht wohlfühlen.

IA: Sie haben in Magdeburg gekauft. Expandiert PRIMUS jetzt nach Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen?

SF: Wir finden den Magdeburger Markt und generell den ostdeutschen Markt interessant. Die Stadt ist sicherlich in ihrer Entwicklung noch hinter Leipzig und Dresden zurück. Wenn man den Statistiken Glauben schenkt, wird es bald weniger Wohnungen als Haushalte geben, die Nachfrage wird also steigen. Magdeburg ist strategisch für uns ein Markt, den wir langfristig besetzen wollen. Allerdings liegt unser Fokus weiter klar auf Berlin und der Ostsee.

Interview: Ivette Wagner

PRIMUS Immobilien AG

Die PRIMUS Immobilien AG ist ein führendes Projektentwicklungsunternehmen der Region Berlin-Brandenburg. Seit 1993 entwickelt, plant und baut sie mit insgesamt 71 Mitarbeitern Wohn-, Gewerbe- und Ferienimmobilien. Die personengeführte AG ist nicht börsennotiert und wird von den Vorständen Franz-Josef Marxen, Klaus Prokop und Sebastian Fischer vertreten. Gegenwärtig plant, entwickelt und realisiert die PRIMUS Projekte mit einem Wert von 980 Millionen Euro.

IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

Vom Koppelungsverbot und dem Grunderwerbsteuerwucher ...

Was denken Sie, wenn Sie den Begriff „Koppelungsverbot“ hören? Nein, es geht nicht darum, dass es verboten wäre, ein Gefährt anzukoppeln. Auch mit Kuppelei hat es nichts zu tun. Das „Koppelungsverbot“ ist ein Begriff aus dem Verwaltungsrecht und besagt, aus der Juristensprache einmal in verständliches Deutsch übersetzt, dass die öffentliche Hand, also Bund, Länder und Gemeinden, in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag nichts für eine hoheitliche Leistung fordern dürfen, was nicht in einem inneren Zusammenhang mit der hoheitlichen Leistung steht oder unangemessen wäre. Es ist so in den Verwaltungsverfahrensgesetzen von Bund und Ländern festgelegt und gilt sinngemäß für alle öffentlich-rechtlichen Verträge.

Warum ich darauf zu sprechen komme? Weil ich glaube, dass es an der Zeit ist wieder daran zu erinnern. Es ist ein beliebtes Spiel von Kommunen geworden, Projektentwicklern beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen, die diese für die Schaffung des Baurechts benötigen, alles Mögliche „aus der Tasche zu ziehen“. Dabei rede ich nicht von den Erschließungsmaßnahmen, also Straßenbau, Strom-, Telekommunikations- und Wasserleitungen. Nein, gefordert werden bisweilen die kostenlose, wenigstens aber verbilligte Abgabe von Grundstücken für Schul- und Kita-Bauten, manchmal gleich die schlüsselfertige Kita. Und natürlich soll ein ausreichend großer Prozentsatz an Sozialwohnungen errichtet werden. Ansonsten, das wird deutlich vermittelt, kann das Planungsverfahren etwas länger dauern. In meinen Augen ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot. Und keinen scheint das zu stören. Irgendwie haben sich vielmehr alle an dieses Vorgehen gewöhnt und preisen die teilweise mehr als unangemessenen Forderungen schon von vornherein ein. Überspitzt kann man das als offiziell nicht nur geduldet, sondern sogar praktizierte öffentlich-rechtliche Korruption bezeichnen. Wer sich angesprochen fühlt, sollte sich mal wieder die geltenden Gesetze vergegenwärtigen und sich daran erinnern, dass für hoheitliche Leistungen keine unangemessenen Gegenleistungen verlangt werden dürfen, siehe



Quelle: Sebastian Willnow

oben. Das ist offensichtlich in den letzten Jahren etwas in Vergessenheit geraten.

Der Bund ist nicht besser. Als vor Jahren die Spekulationsfrist für den Handel mit Grundstücken von zwei auf zehn Jahre verlängert wurde, sollten nach dem verabschiedeten Gesetz ebenfalls diejenigen wieder unter Frist fallen, die schon aus der Zwei-Jahresfrist heraus waren. Diese Rückwirkung wurde erst durch die Gerichte gestoppt. Allerdings können wir schon jetzt darauf gefasst sein, dass dieses Spiel im Rahmen der angekündigten Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wieder von neuem beginnt. Auslöser dieser Gesetzesänderung waren Zeitungsberichte, die sich darüber mokierten, dass Immobilien über Share-Deals, also den Erwerb von bis zu 94,9 Prozent von Geschäftsanteilen von Gesellschaften, in denen nur eine Immobilie vorhanden war, Grunderwerbsteuerfrei den Besitzer wechseln können. Sofort sind viele, zumeist nicht mit großer Fachkenntnis über die tatsächlichen Konsequenzen und Zusammenhänge gesegneten Journalisten und Politiker auf diesen Zug aufgesprungen, riefen Skandal und forderten eine Gesetzesänderung.

Die ist nun angekündigt; dabei soll der Grunderwerbsteuerfrei zu erwerbende Anteil nun nur noch 89,9 Prozent betragen dürfen und die Haltefristen bei Share-Deals sollen von bisher fünf auf zehn Jahre verlängert werden, was bedeutet, dass der Altgesellschafter zehn Jahre „mit an Bord“ bleiben muss. Angesichts der Erfahrung mit der Ausgestaltung von Steuergesetzen kann man sich fast sicher sein, dass der Bund versuchen wird,

die Altfälle, also Share-Deals, bei denen die fünf Jahre zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht abgelaufen sind, zur Kasse zu bitten. Die hätten kaum eine Chance, der nachträglich und rückwirkend festgesetzten Steuer zu entgehen. Zumindest würde das in das Bild passen, bei dem Rechtsstaatlichkeit und Fairness auf dem Rückzug sind und immer erst die Gerichte bemüht werden müssen. Warten wir es ab!

Und was hat überhaupt dazu geführt, dass die Immobilieninvestoren vermehrt zu solchen Share-Deals gegriffen haben? Die teilweise dramatischen Erhöhungen der Steuer seit 2006, also dem Zeitpunkt, seitdem nicht mehr der Bund sondern die Bundesländer die Grunderwerbsteuer festsetzen. Von 1983 bis 1996 betrug die Grunderwerbsteuer bundeseinheitlich zwei Prozent, danach bis 2006 3,5 Prozent. Nun bestaunen wir einen Grunderwerbsteuerlichen Flickenteppich in Deutschland, bei dem der Steuersatz zwischen 3,5 (Bayern und Sachsen) und 6,5 Prozent (Thüringen, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Saarland) schwankt. Im BGB handelt es sich um Wucher, wenn die Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis zueinander stehen, was in der Regel der Fall sein soll, wenn die Gegenleistung die Leistung um etwa das Doppelte übersteigt. Wenn man in Sachsen 3,5 und in Thüringen für die gleiche Leistung 6,5 Prozent bezahlen soll, hat man das ja fast erreicht. Und die Hauptleidtragenden sind die Eigenheimwerker, denen keine Möglichkeit bleibt, diese Steuer irgendwie zu umgehen. Und das, obwohl alle Politiker gerne und immer wieder fordern, die Eigentumsquote bei selbstgenutzten Immobilien zu erhöhen. Vor 1983 betrug die Grunderwerbsteuer sieben Prozent, aber circa 80 Prozent aller Grundstücksgeschäfte waren von der Steuer befreit, insbesondere die Käufe von Eigenheimen. Und dann sollen wir Vertrauen in den Staat haben? Der Staat sind wir, die Bürger. Achten wir darauf, dass es ein Rechtsstaat und dass er fair bleibt (oder wieder wird).

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit den Tätigkeitsschwerpunkten Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.

Werthaltige Investments: Partizipieren Sie am deutschen Wohnimmobilienmarkt



Fondsobjekt ZBI Professional 11, Leipzig, Mariannenstraße

Investieren Sie in die stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien

Im aktuellen Niedrigzinsumfeld suchen Anleger nach verlässlichen Investitionsmöglichkeiten mit guten Renditeaussichten. Zu diesen gehört als klassische Sachwertanlage die wertbeständige Wohnimmobilie. Als Spezialist für deutsche Wohnimmobilien konzipiert die ZBI Gruppe seit 2002 erfolgreich Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Unsere 390 Mitarbeiter an bundesweit 15 Standorten legen den Grundstein für die nachhaltigen Renditen und den langfristigen Investitionserfolg unserer Fondsprodukte. Aktuell verwaltet die ZBI insgesamt 18 eigene Immobilienfonds mit einem gezeichneten Kapital von rd. 2,2 Mrd. Euro.

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Henkestraße 10
91054 Erlangen

www.zbi-ag.de

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 14 31

E-Mail: service@zbi-ag.de

Partner von  Union
Investment

Dies ist eine unverbindliche Information, die keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung für eine Beteiligung an den durch die ZBI Gruppe aufgelegten Fonds darstellt. Weitere Informationen können über die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen angefordert oder der Webseite unter www.zbi-kgv.de entnommen werden.

Veranstaltungen 2018

IMMOBLIENGESPRÄCHE

12. HALLENSER IMMOBILIENGESPRÄCH

30. Oktober 2018

Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand im Dialog
Dorint Hotel Charlottenhof

7. MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH

22. November 2018

Baudezernent Dr. Dieter Scheidemann im Dialog
Maritim Hotel Magdeburg

32. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

27. November 2018

Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau im Dialog
Felix im lebendigen Haus Leipzig, Konferenzbereich 7. Etage

11. DRESDNER IMMOBILIENGESPRÄCH

KW 45 / 2018

7. BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH

KW 49 / 2018

13. ERFURTER IMMOBILIENGESPRÄCH

KW 50 / 2018

IMMOBILIENKONGRESSE

4. THÜRINGER IMMOBILIEN- UND STANDORTKONGRESS

14. November 2018

CongressCenter Messe Erfurt

1. FRANKFURTER IMMOBILIENKONGRESS

20. November 2018

Jahrhunderthalle

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.

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
Claudia Mühlmann
grafik@WundR.de

Autoren

Esther Goldberg
Steffen Höhne
Christian Hunziker
Bettina Klemm
Kristina Pezzei
Gerd Schmidt
Christian Wohlt
Prof. Dr. Ulf Börstinghaus
Carolin Wilms

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

S. 34 / 35: Karina Marie Hinz
Shutterstock:
S. 01 / 35 / 37: dedMazay
S. 40: Sergey Nivens
S. 58: rcady
S. 64: Bildagentur Zoonar GmbH
S. 70 / 71: Arsgera
S. 89: PushAnn
S. 90: Ganka Trendafilova
S. 92 / 94: jalcaraz
S. 95: pterwort
S. 97-99: DeMih

WANTED THE WILD WILD EAST

UMWIDMUNGSPROJEKTE

UMWIDMUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN ZU SENIOREN-GESUNDHEITZENTREN

Wir suchen leerstehende oder teilvermietete Objekte zwischen 3.000 m² und 15.000 m² Fläche, die sich zur Umwidmung in ein Senioren-Gesundheitszentrum eignen, wie z.B.:

- **HOTELS, BÜROGEBÄUDE, GRÖßERE WOHNANLAGEN, KRANKENHÄUSER, ALTERSHEIME, KURKLINIKEN, FABRIK-/INDUSTRIEGEBÄUDE MIT UND OHNE DENKMALSCHUTZ**

LAGE

- Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, ggf. Brandenburg
- Städte mit mindestens 10.000 Einwohnern
- möglichst zentrale Mikrolage

ANKAUFSPROZESS

- Objektbesichtigungen kurzfristig - innerhalb einer Woche
- schnelle Entscheidung, keine Gremiovorbehalte
- kurzfristiger Kaufvertragsabschluss möglich – Ankauf generell durch Eigenkapital

www.mdu-gruppe.de



BEISPIEL 1 – SUHL

DAS ÜBER 80 JAHRE ALTE BESTANDSGEBÄUDE STAND ZU 70 % LEER UND WIRD FÜR DIE NACHNUTZUNG ALS SENIOREN-GESUNDHEITZENTRUM AUFWENDIG RENOVIERT. ÜBER 4.500 M² VERMIETETE FLÄCHE.



BEISPIEL 2 – WERNIGERODE

DAS IN DEN 90ER-JAHREN ERRICHTETE FINANZAMT STAND ÜBER FÜNF JAHRE LEER. ERST DIE UMNUTZUNG ZU EINEM SENIOREN-GESUNDHEITZENTRUM ERWIES SICH ALS TRAGFÄHIGES KONZEPT. FAST 5.000 M² VERMIETETE FLÄCHE.



BEISPIEL 3 – FREITAL

DAS EHEMALIGE ARBEITS- UND FINANZAMT WURDE IN ZWEI BAUABSCHNITTEN SANIERT. KNAPP 8.000 M² VERMIETETE FLÄCHE.

MDU
GRUPPE

Die **MDU Gruppe** hat 20 Jahre Erfahrung als bestandshaltendes Family Office:
Wir kaufen, entwickeln und vermieten Objekte in den neuen Bundesländern für den eigenen Bestand.

KONTAKT: RONNY DÜRSCHKE

E-Mail: ankauf@MDU-Gruppe.de | Telefon 03521 459836-60 | MDU Gruppe | Hahnemannsplatz 1 | 01662 Meißen



RIEBECKS GÄRTEN

Halle/Saale – Südliche Innenstadt

200 WE / 17.500 m² Wfl.

Eine sichere Bank für Investoren

Die Baywobau Leipzig bietet mit dem Vorhaben Riebeck's Gärten ihren Investoren erstmals die Möglichkeit, in bester Lage von Halle/Saale in den aufstrebenden Wohnungsmarkt zu investieren. Im Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland gelegen und eng mit Leipzig verbunden, weist Halle/Saale überdurchschnittliche Standortparameter auf. Das Quartier umfasst rund 200 Wohnungen mit etwa 17.500 m² Wohnfläche sowie einige Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung. In den Innenhöfen entstehen urbane Gärten mit Spiel- und Verweilmöglichkeiten für die Bewohner. Eine klare Architektursprache, funktionale Grundrisse für ein breites Mieterspektrum und Ausstattungen von namhaften Herstellern sichern hohe Mieterträge. Die ökologisch wertvolle und gleichzeitig wirtschaftlich nachhaltige Bauweise folgt den durchdachten Baywobau-Anforderungen. Zertifizierte Baustoffe tragen dazu bei, dass die Bewohner in einem gesunden Raumklima wohnen und leben können.

leipzig@baywobau.de ☎ 0341/96384-0

Baywobau® 
Leipzig



SCHLOSSECK

Dresden – Innere Altstadt/Neumarkt

Wohnungen und Gewerbe



Gewerbe & Wohnungen in Bestlage – das SCHLOSSECK am Dresdner Neumarkt

Mit der Wiedererrichtung des SCHLOSSECKS, durch die Baywobau Dresden, wird nahezu das gesamte Neumarktareal von der Frauenkirche bis zum Residenzschloss in alter und neuer Schönheit vollendet werden. An der **Schloßstraße** vis-à-vis zum Dresdner Schloss entstehen eine Gastronomieeinheit mit ca. 505 m² sowie 7 attraktive Ladengeschäfte mit Verkaufsfläche von ca. 52 m² – 216 m² teilweise über 2 Etagen. Im 1. bis 4. Obergeschoss des **Caesarchen Hauses**, mit seiner reich verzierten barocken Fassade, sind ca. 1.136 m² Gesamtfläche für Büros und Arztpraxen vorgesehen. Die Flächen sind teilbar ab 280 m² (je Etage). Ein Bürostandort in 1-A-Innenstadtlage mit bauseitiger Vorbereitung für alle Kommunikationsmedien – High-Speed-Internet – Bodenbelag frei wählbar – Fußbodenheizung – Lüftung/Klima vorbereitet – Aufzug – TG-Stellplätze. 52 exklusive Mietwohnungen in den oberen Etagen komplettieren das hochwertige Gebäudeareal.

dresden@baywobau.de ☎ 0351/87603-0
Vermietung Gewerbe

Baywobau® 
Dresden

