



KAIRONOS

EIGENKAPITAL FÜR
PROJEKTENTWICKLUNGEN

www.equitypartnership.de

W&R
IMMOCOM

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

EHRlichkeit STATT POPULISMUS

VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger
über Wohnen als Sozialbarometer

DREI BUNDESLÄNDER IN BEWEGUNG

Preise, aktuelle Projekte und Potenziale

RENAISSANCE FÜR SOZIALEN BAU?

Eine Gratwanderung
zwischen den
Ansprüchen





Ich Sorge für Ihren
neuen Energieausweis.

goldgas bietet den kompletten Service rund um den Energieausweis.

Als Immobilienverwalter sind Sie verpflichtet, Energieausweise rechtzeitig zu erneuern bzw. neu ausstellen zu lassen. Gern können wir das für Sie übernehmen! Wir kennen die spezifischen Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft und wollen Sie in allen Belangen unterstützen – auch über unseren individuellen Service in Sachen Energieausweis hinaus. Auf uns können Sie zählen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichnete Kundenservice

Mengenrabatte exklusiv
für Immobilienverwalter –
fragen lohnt sich!

Jetzt zum Energieausweis beraten lassen: 06196/7740-190

immobilienwirtschaft@goldgas.de | www.goldgas.de/immobilienwirtschaft

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

 **goldgas**
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



Immobilienverband
Deutschland IVD
Regionalverband West



Verband der Immobilienverwalter
Berlin-Brandenburg e.V.

Vom Lesen im Kaffeesatz und vom Provinz-Prinzen



In der Provinz bin ich der Märchenprinz: So drückte sich mal eine Tanzcombo aus, die sich zu Großem berufen fühlte. Nun scheint es, dass jeder Politiker auch gern ein solcher Fantasieherrscher wäre: Die Schlagzeilen zum ländlichen Raum nehmen nicht ab. „Freistaat Sachsen fördert Wohneigentum in der Provinz“ heißt es da unter anderem. Effizienz lautet das Schlagwort in Thüringen. Dort werden im Bereich des Ministeriums für Landwirtschaft und Infrastruktur bisher 13 Behörden, Einrichtungen und Landesbetriebe aufgelöst. Sie gehen in drei neuen Landesämtern unter anderem für den ländlichen Raum sowie Bau und Verkehr auf. „Unser Ziel sind gleichwertige Lebensverhältnisse in Land und Stadt“, verkündet vollkommen überraschend Dr. Reiner Haseloff, Ministerpräsident in Sachsen-Anhalt.

Und: Rauscht es schon in den Ohren? Hellscher klatschen vergnügt in die Hände, noch nie war das Lesen im Kaffeesatz so einfach. Feingeschwungene, ausgesprochen ziseliert daherkommende Sätze bezeugen: große Worte ohne große Folgen. Bleibt dann doch alles beim Alten. Wer die Entwicklungsgeschwindigkeit mit einer Schnecke vergleicht, übertreibt maßlos. Das gilt in den meisten Fällen ebenfalls für die Verwaltungen, die den seit Jahren währenden Ansturm nicht bewältigen. Dazu dreht sich das Karussell der Zuwanderungszahlen munter weiter, oft sind jene geringer als angenommen. Was trotzdem Fragen nach fehlendem Wohnraum aufwirft, nach Regulierungen, nach Gerechtigkeit und dem Grundrecht des Wohnens an sich.

Während sich in Dresden eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft müht, überhaupt irgendwann einmal die magische Zahl von 100 fertig gestellten Unterkünften vermelden zu können, in Leipzig die Gedankenspiele rund um immer weiter steigende Mieten kreisen, in Chemnitz man sich müht, dass die Förderungen für sozialen Wohnraum auch für die Arbeiterstadt passen, konstatieren Experten in Görlitz einen Überbestand. Wohnen ist zum politischen Spielball geworden, steigt wohl im Ranking der kommenden Wahlkämpfe zum Thema Nummer

eins auf. Noch immer wird auf der Immobilienbranche rumgehakt, wirtschaftliches Denken erscheint dabei mehr als fragwürdig, das Wort Rendite stinkt sinnbildlich zum Himmel. Trotzdem: Laut dem aktuellen Risiko-Rendite-Ranking 2018 für Ostdeutschland von Dr. Lübke & Kelber weisen Dresden und Leipzig für Investitionen in Bestandsimmobilien in guten Lagen aktuell die attraktivsten Rahmenbedingungen in den neuen Bundesländern auf. Auch bei Neubauinvestments sind Dresden und Leipzig Spitzenreiter, sowohl in guten als auch in mittleren Lagen. Weimar belegt im Ranking den dritten Platz. Jena und Erfurt weisen sowohl für Bestands- als auch für Neubauimmobilien überdurchschnittlich gute Werte auf. Früher hätten angesichts solcher Untersuchungen Freudengesänge stattgefunden. Heute werden sie eher versteckt.

Dann freuen wir uns eben über folgende Nachricht: Die in London ansässige Academy of Urbanism hat Leipzig wegen seines Engagements für eine nachhaltige Stadtentwicklung zur „European City of the Year“, also zur europäischen Stadt des Jahres, gekürt. Akademiepräsident David Rudlin bezeichnete Leipzig als einen Traum für Stadtentwickler: „Belebte Straßen, ein nachhaltiges, phantastisches Straßenbahnsystem und jede Menge Kreative. Man kann darüber leicht vergessen, wie heruntergewirtschaftet die Stadt nach dem Verlust ihrer Industrie war und wie dramatisch sie sich erneuert hat.“ Geht doch!

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

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin
Ivette Wagner



Heeresbäckerei und Parkresidenz:
Instone mit neuen Projekten in
Mitteldeutschland

SEITE **12**



Wenn die Menge keine Menge ist:
Wie die Stadt Dresden den privaten
Unternehmen hinterher hinkt

SEITE **22**



Zukunft der vier Wände:
Was die neuen Wohnbedürfnisse
mit den Grundrissen machen

SEITE **28**

Kurz & Kompakt

- 6** Probstzella:
Betriebsgebäude gewinnt Preis
- 7** Erfurt:
ICE-City mit Meilenstein
- 8** Magdeburg:
Mähren AG expandiert
- 9** Leipzig:
Goodman baut für BMW

Rubriken

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

Trend

- 11** Rechtlich sicher:
Die Due Diligence bei Immobilien-
transaktionen
- 12** Heeresbäckerei und Parkresidenz:
Instone investiert weiter, nicht nur
in Leipzig
- 14** Neuer Glanz für Diamantbrauerei:
Unternehmer Rolf Onnen und
sein Engagement für Magdeburg
- 22** Wenn die Menge keine Menge ist:
Wie die Stadt Dresden den privaten
Unternehmen hinterher hinkt
- 24** Platte 2.0:
Bernburg Wohnungsgenossenschaft
setzt auf preiswert und schnell
- 25** Fabrik statt Eigenheim:
In der Kreisstadt Burg soll ein
Projekt Initialzündung sein
- 26** Schöner Wohnen:
In Dessau locken Stadthäuser eine
neue Mieterklientel an

- 28** Zukunft der vier Wände:
Was die neuen Wohnbedürfnisse
mit den Grundrissen machen

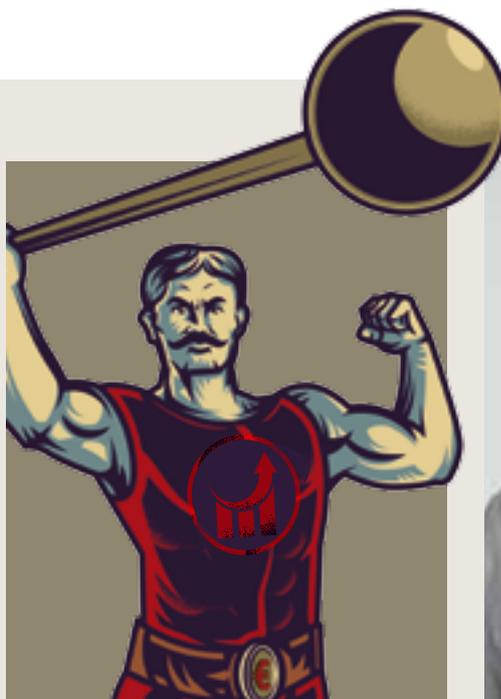
Schwerpunkt

- 16** Renaissance des Sozialwohnungs-
baus? Eine Gratwanderung für die
Branche
- 18** Herausforderungen der
anderen Art:
Wie es Städte abseits der
Metropolen sehen
- 20** Ehrlichkeit statt Populismus:
Interview mit VSWG-Vorstand
Dr. Axel Viehweger



Nicht am Bedarf vorbei:
Erfurts Stadtentwicklungsdezernent
Alexander Hilge im Interview

SEITE **30**



Die Kraft der hohen Renditen:
Ostdeutschland hat die Nase
weiter vorn

SEITE **36**



Lebensträume statt schnöder Wohnungen:
Iris Wolke-Haupt von der Leipziger Woh-
nungs- und Baugesellschaft im Gespräch

SEITE **32**

Macher & Märkte

- 30** Nicht am Bedarf vorbei:
Erfurts Stadtentwicklungsdezernent
Alexander Hilge im Interview
- 32** Lebensträume statt schnöder
Wohnungen:
Iris Wolke-Haupt von der Leipziger
Wohnungs- und Baugesellschaft
im Gespräch
- 34** Zu neuem Leben erweckt:
Revitalisierung als Chance und
Möglichkeit
- 36** Die Kraft der hohen Renditen:
Ostdeutschland hat die Nase
weiter vorn
- 38** Ein Hoch auf die Infrastruktur:
Neubauten machen Schulen
und Kitas
- 40** Autoarmes Neubauviertel:
Wie in Leipzig ein lange brach
liegendes Areal nun plötzlich in
den Fokus gerät

- 42** Von Speckgürteln und
Schweizer Käse:
Warum das Einfamilienhaus
immer noch so beliebt ist
- 44** Alles für das Alter:
In Halle entsteht Wohngemeinschaft
für Demenzkranke
- 46** „Stadt und Land zusammen
denken“:
Ronald Meißner vom Verband
der Wohnungsgenossenschaften
Sachsen-Anhalt über Macht,
Ohnmacht und Zukunft
- 48** Stabile Verhältnisse zu Füßen
der Wartburg:
Der Eisenacher Wohnungsmarkt
stabilisiert sich

Gewerbe

- 50** Frischer Schwung für Einkaufsmeile:
Wie sich eine Dresdner Straße
wandelt

- 52** Fass ohne Boden:
Unsicherer Baugrund wirft das
millionenteure Prestigeprojekt
Landesweingut Kloster Pforta zurück
- 54** So ein Zirkus:
Die VICUS GROUP AG und
ihr Leipziger Großprojekt

Investment

- 56** Schön geankert:
Die RICHERT GROUP kauft in Oschatz
- 57** Wohnen am Hechtpark:
Bayernhaus Dresden schafft ein
neues Mietobjekt
- 58** Die Suche nach versteckten Perlen:
Werthaltige Investments in
Ostdeutschland auch für Zeiten
nach dem Boom
- 62** Wenn das Haus die Rente zahlt:
Über die Vorteile der Immobilien-
rente

REVITALIS entwickelt Quartier

Erfurt. Der Hamburger Investor und Projektentwickler REVITALIS REAL ESTATE AG plant auf einem knapp 6.000 Quadratmeter großen Grundstück in der Stauffenbergallee 130 Mietwohnungen. Die Fertigstellung ist 2021 geplant. Das neue Wohnquartier befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Bergal Erfurter Flechttechnik GmbH. Neben den Mietwohnungen mit entsprechenden Tiefgaragenstellplätzen finden sich Einzelhandel und eine Kindertagesstätte nach den Entwürfen des Hamburger Architekturbüros MPP Meding Plan + Projekt GmbH. Der Bauantrag soll im ersten Halbjahr 2019 eingereicht werden.

Portfolio verkauft

Chemnitz. Die MCM Investor Management AG aus Magdeburg veräußerte ein Core-Wohnportfolio in Chemnitz an die Fortis Beteiligung Alpha GmbH aus Zossen. Beraten wurde die Verkäuferin bei der Transaktion von BNP Paribas Real Estate. Das Portfolio besteht aus acht Objekten, überwiegend Jugendstil- und Gründerzeithäuser, die alle in stark nachgefragten Top-Lagen von Chemnitz liegen und von denen sieben denkmalgeschützt sind. Die Liegenschaften verfügen über eine Gesamtmietfläche von circa 6.500 Quadratmetern; der Vermietungsstand liegt bei gut 80 Prozent.

INDUSTRIA kauft an

Leipzig. Die INDUSTRIA WOHNEN GmbH hat für rund 17,6 Millionen Euro ein Wohnprojekt von Bonava in Leipzig-Gohlis gekauft. Dabei handelt es sich um 65 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern an der Bremer Straße, die im vierten Quartal 2020 bezugsfertig sein sollen. Zudem entstehen 55 Tiefgaragenstellplätze.

Betriebsgebäude gewinnt Preis

Probstzella. Der Thüringer Staatspreis für Architektur und Städtebau 2018 ging an die F64 Architekten aus Kempten für ihr Betriebsgebäude in Probstzella (siehe Fotos). Den Sonderpreis Holzbau erhielten raum 33 | architekten aus Weimar für ihren Kindergarten „Holzwürmchen“ in Weimar.

Aus 34 eingereichten Arbeiten wurden von der Jury unter Vorsitz der Leipziger Architektin Silvia Schellenberg-Thaut elf Beiträge für den Preis nominiert. Vergewonnen wurden schließlich ein Staatspreis, ein Sonderpreis Holzbau und vier Anerkennungen.



Quelle: www.peters-foto.com

Rhenus eröffnet Logistiklager

Meerane. Die Rhenus-Gruppe hat ihre Lagerkapazitäten am sächsischen Standort auf insgesamt 45.000 Quadratmeter vergrößert. Die Multi-User-Anlage dient mehreren Kunden aus verschiedenen Branchen, darunter der Automobil- und Handelsindustrie sowie den wachsenden Onlinemärkten. Errichtet wurde die neue

Halle, die 20.000 Quadratmeter misst, von der metaWERK Meerane GmbH. Für Rhenus stehen in Meerane durch den Neubau 35.500 zusätzliche Palettenstellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus besitzt Rhenus eine Option auf weitere 30.000 Quadratmeter Lagerfläche.

Verkauf

Dessau-Roßlau. Die ImmoMa Gesellschaft für Immobilienmarketing hat für einen Berliner Investor das Nahversorgungszentrum Wagner-Passage mit 11.300 Quadratmetern Gesamtfläche erworben. Verkäufer ist ein internationaler Investor. Der zu über 90 Prozent vermietete Wohn- und Geschäftshauskomplex in der Franzstraße war 2017 revitalisiert worden. Er umfasst Einzelhandelsflächen für unter anderem REWE, ALDI und dm-drogerie markt, 63 altersgerechte Wohnungen, Büro- und Praxisflächen sowie mehr als 235 Pkw-Stellplätze. Der Kaufpreis lag im zweistelligen Millionenbereich.

Barockschloss im Visier

Schönwölkau. Die IKS Immobilien Gruppe GmbH hat das Schloss Schönwölkau nordöstlich von Leipzig erworben. Dem Firmeninhaber und Geschäftsführer Vasyl Senyuk geht es dabei in erster Linie um das Sichern dieses Kulturdenkmales und um eine Verfallsverhinderung. Da sich Teile des Schlosses in desolatem Zustand befinden, haben bereits erste nutzbringende Sicherungsmaßnahmen begonnen. „Ein finales Nutzungskonzept existiert noch nicht, eine konkrete Investitionssumme können wir zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benennen. Ansätze und Anfragen liegen uns in verschiedenen Richtungen vor. Wir bearbeiten diese, sobald uns alle Eckdaten bekannt sind. Denkbar wäre aber zum Beispiel eine Spezialklinik oder ein Hotel.“

ICE-City mit Meilenstein

Erfurt. Eine wichtige Etappe ist erreicht beim Projekt Tower West, einem der wesentlichen Projekte im Rahmen der Entwicklung der ICE-City am Hauptbahnhof: An dem Interessenbekundungsverfahren zur Vorbereitung der Grundstücksvergabe haben sich mit Ablauf der Bewerbungsfrist bis Mitte Dezember insgesamt sechs Interessenten beteiligt und ihre Konzepte vorgelegt. Das Grundstück umfasst 3.150 Quadratmeter; das Hochhaus soll nach den städtebaulichen Vorgaben über rund 12.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verfügen. Gewünscht wird dort ein hochwertiges Hotel mit Tagungs- und Kongressbereich; auch dazu passende Nutzungen wie Gastronomie oder Büro können bei dem Vorhaben realisiert werden.

Benchmark verkauft Hotel

Dresden. Union Investment hat sich per Forward-Purchase-Agreement ein Hotelportfolio mit vier Projektentwicklungen von benchmark. Real Estate Development gesichert. Dazu gehören Hotels in Oberhausen und Eschborn sowie Dresden. Das Haus in der sächsischen Landeshauptstadt soll unter der Marke Super 8 geführt werden und befindet sich in der Antonstraße auf der nördlichen Elbseite im Stadtteil Innere Neustadt und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Neustadt. Die Hotelimmobilie hat zur geplanten Fertigstellung im dritten Quartal 2019 eine Kapazität von 176 Zimmern. Der

zukünftige Betreiber ist die Primestar Hospitality GmbH. Im Vorfeld hatte es zur Architektur des Gebäudes kontroverse Meinungen innerhalb der Stadtgesellschaft gegeben. „Das von benchmark. entwickelte Portfolio erfüllt unsere hohen Ankaufskriterien, und wir sind von der Nachhaltigkeit der Projektentwicklungen überzeugt. Alle Häuser bieten mit ihren maßgeschneiderten Konzepten genau das, was von Reisenden an den jeweiligen Standorten besonders nachgefragt wird“, sagt Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality bei der Union Investment Real Estate GmbH.



Quelle: benchmark

Wohnungsgesellschaft investiert

Naumburg. Für einen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag hat die GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH Liegenschaften zur gezielten Erweiterung des eigenen Bestandes vor Ort erworben. Die Wohnanlage Am Michaelisholz hat 174 Wohnungen und eine Gesamtmietfläche von etwa 12.000 Quadratmetern.

Pilotphase erweitert

Dresden. Die ECE treibt den Ausbau der Center zu digitalen Plattformen weiter voran: Als Pilot-Center für die Digital Mall fungiert ab sofort auch die Altmarkt-Galerie. Den Kunden wird damit ermöglicht, sich jederzeit und überall über im Center verfügbare Produkte, ihre Größe und Preise zu informieren, sie zu reservieren und dann einfach vor Ort abzuholen.

CG Gruppe am Waldplatz

Leipzig. Beim Leipziger Neubauprojekt Residenz am Waldplatz der bundesweit tätigen CG Gruppe AG feierten alle Beteiligten das traditionelle Richtfest. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und in der Umgebung wurden auch nach der Wende viele historische Gebäude abgerissen. Eine der Baulücken in exponierter Stadtlage wird nun mit einem Wohn-Ensemble geschlossen. „Der Waldplatz und das Waldstraßenviertel sind Ankerpunkte für die Leipzigerinnen und Leipziger. Angesichts der Verortung im größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Europas haben wir einen hohen Maßstab an die architektonische Qualität gelegt“, sagt Jürgen Kutz, Vorstand der CG Gruppe. Nach dem Entwurf des Leipziger Architekturbüros homuth + partner entstehen vier Häuser in eleganter straßenseitiger Blockrandbebauung sowie zwei rückwärtig angeordnete Solitärhäuser mit insgesamt 74 Mietwohnungen, die mit klassischen Grundrissen brechen und Wohnen auf verschiedenen Ebenen in einem außergewöhnlichen Ambiente ermöglichen. Der Vermietungsstart sowie die Fertigstellung sind für 2019 geplant. Das Objekt mit einem Gesamtvolumen von 19,6 Millionen Euro wurde bereits im Rahmen eines Forward Sale an einen institutionellen Investor platziert.

Coworking boomt

Leipzig. rent24 eröffnet an der Nikolaistraße, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof, seinen zweiten Leipziger Coworking Space. Auf 2.500 Quadratmetern können sich Gründer, Start-ups und Mitarbeiter großer Unternehmen einmieten. Robert Bukvic, Gründer und Geschäftsführer von rent24, sieht großes Potenzial in Leipzig: „Viele Studenten in Kombination mit einer sich stark entwickelnden Start-up-Szene sorgen für viel Gründergeist. Gleichzeitig sind auch etablierte Player in der Stadt ansässig. Beides treibt die Nachfrage nach Coworking, und wir freuen uns, unserer Community hier das perfekte Angebot zu bieten.“

Mähren AG expandiert



Quelle: Mähren AG, Richard Bejick

Magdeburg. Die Mähren AG kauft ein Portfolio in Höhe von 25,8 Millionen Euro. Dabei handelt es sich um vier Miethäuser in Berlin und eines in Magdeburg sowie um drei Grundstücke im Berliner Umland. Damit ist der Bestand des Wohnungsunternehmens um insgesamt 211 Einheiten und 13.718 Quadratmeter Gesamtfläche gewachsen. „Wir verfügen trotz der angespannten Marktsituation über eine sehr gut Ankaufspipeline. Unser Netzwerk und unsere tiefe Marktkenntnis ermöglichen uns nach wie vor Ankäufe von attraktiven Objekten“, erklärt Jakob Mähren, CEO der Mähren AG. „Zudem hat sich die Strategie der Ausweitung der Investitionen auf weitere Städte wie Magdeburg, Leipzig und Dresden als richtig erwiesen.“

Erster Neubau seit der Wende

Ottendorf-Okrilla. Die Wohnungsgenossenschaft Ottendorf-Okrilla eG realisiert den ersten Neubau in der Nachwendezeit. Es wurden vier barrierefreie Wohnungen, vier altersgerechte Wohnungen und drei Wohnungen mit individuellen Grundrissen geschaffen. Durch ein angrenzendes Gewässer und einen sehr hohen Grundwasserspiegel verzichteten die Planer auf ein Kellergeschoss. Wäschetrocknräume, Ab-

stellräume für Mieter und die Haustechnik wurden deshalb im zweiten Dachgeschoss untergebracht. Die Investitionssumme beläuft sich auf etwa drei Millionen Euro. Für 2019 ist ein weiterer Bauabschnitt mit zwölf Wohnungen geplant. Im Bestand hat die Genossenschaft knapp über 400 Wohnungen, investiert pro Jahr etwa 250.000 Euro in den Bestand sowie 200.000 bis 400.000 Euro in jährliche Modernisierungen.



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Ottendorf-Okrilla eG

WERTWIN geht nach Sachsen-Anhalt

Merseburg. Das Leipziger Unternehmen WERTWIN setzt ein barrierefreies Mehrgenerationen-Quartier namens Teichperle um. Der Baubeginn erfolgte im März 2018, die Investitionssumme liegt bei etwa zehn Millionen Euro. Insgesamt entsteht auf 5.944 Quadratmetern Grundfläche ein Gebäudeensemble aus drei Gebäuden mit knapp 4.800 Quadratmetern Wohnfläche sowie drei Gewerbeeinheiten mit insgesamt 425 Quadratmetern. Es handelt sich um Eigentumswohnungen, die nach aktuellem Stand für etwa 2.400 Euro pro Quadratmeter verkauft werden.



Quelle: WERTWIN

Goodman baut für BMW



Quelle: Goodman

Leipzig. Der Logistikimmobilien-Entwickler Goodman baut ein rund 50.000 Quadratmeter großes Logistikzentrum für die BMW Group. Das neue Gebäude entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Leipziger Werk der BMW Group, das derzeit weiter ausgebaut wird. Die Übergabe des Objektes ist für Sommer 2019 geplant. Die neue Immobilie ist bereits die dritte Entwicklung, die Goodman für den renommierten Automobilhersteller durchführt. Goodman verwaltet derzeit sieben Immobilien für das Automobilunternehmen in Landshut und Kleinaitzingen sowie in Australien, Neuseeland und China. Um die Effizienz der Supply Chain zu maximieren, verfügt das neue Logistikzentrum in Leipzig über einen rund 4.000 Quadratmeter großen Verladetunnel sowie ausreichend Lagerfläche für Paletten oder Produktionsartikel. Darüber hinaus gibt es großzügige Büroräume auf zwei Etagen.

Hotel eröffnet

Dresden. The Student Hotel (TSH) eröffnete Ende 2018 sein erstes Haus in Deutschland. In der Prager Straße bietet es 306 Zimmer mit Co-Living- und Co-Working-Flächen. Neben normalen Hotelgästen können beispielsweise Studenten in dem zuvor als Ibis-Hotel betriebenen Objekt Zimmer für ein Semester oder ein ganzes Jahr mieten. Zudem gibt es einen Wellness- und Fitnessbereich. Als nächstes soll ein Haus nahe dem Berliner Alexanderplatz eröffnen.

CINTHIA kauft weiter ein

Querfurt. Die CINTHIA Real Estate baut ihr breit gefächertes Portfolio in den neuen Bundesländern um zwei entwicklungsfähige Immobilien in bester Innenstadtlage in Querfurt aus. Ein 2003 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Gesamtmietfläche von 1.825 Quadratmetern. Ein 2001 saniertes Wohnhaus mit 18 Wohnungen hat eine Mietfläche von über 900 Quadratmetern. Die Leerstandsquote bei der Objekte liegt bei rund 20 Prozent. Die

von einem privaten Anbieter erworbenen Liegenschaften zeichnen sich durch ihren guten Zustand und eine ausgezeichnete Lage aus. Für CINTHIA-Geschäftsführer Jochen Prinz ist der Kauf der beiden Immobilien von Privatinvestoren Ausdruck der hohen Flexibilität seines Unternehmens: „Wir sind in der Lage, auch für einzelne Immobilien jenseits der Ballungsräume, überzeugende Konzepte und Lösungen für die Zukunft zu entwickeln.“

Wohnungspolitik 2019: Für ein koordiniertes Lösungs- paket statt Kurzschluss-Politik

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW



Maaßen“ und die damit verbundene Ab- und Wiedereinberufung des nun „bekanntesten Baustaatssekretärs“ Gunther Adler, sondern es geht bis hin zu Zukunftsstrategien für ein ganzes Land, wie dem Koalitionsvertrag von Union und SPD.

So wurde 2018, nach langem Ringen auch in der Regierungsbildung, zu einem Jahr unkoordinierter politischer Schnellschüsse: Statt langfristig wirksamer Anreize für bezahlbaren Wohnungsbau wurde eine Sonder-AfA beschlossen, die die Lage auf den angespannten Wohnungsmärkten eher noch weiter anheizen wird. Beim Mietrecht war alles zuvor Vereinbarte letztlich nur noch Makulatur. Ohne Vorankündigung wurde von heute auf morgen die Mietanpassungsmöglichkeit nach Modernisierung deutlich stärker eingeschränkt als geplant. Hier haben wir es mit einem Paradebeispiel unausgegorener Kurzschlusspolitik zu tun.

Die politischen Verwerfungen zeigen gerade im mietrechtlichen Bereich, wie sehr in den Leitstellen der deutschen Regierung unabgestimmt nebeneinander her gearbeitet wird. Wie einseitig erzeugter Druck zu überschnellen, massiven Eingriffen in über Jahre ausgewogene rechtliche Systeme führt und das gesamte Gefüge des guten Vermieter-Mieter-Verhältnisses ins Wanken gebracht wird. Und wie die größten Herausforderungen unserer Zeit – Energiewende, demographischer Wandel und Digitalisierung – im zentralen Lebensbereich des Wohnens schlichtweg ignoriert und ihre Lösung leichtfertig zum Scheitern verurteilt werden.

Wenn Millionen von Wohnungen in Deutschland angesichts des Klimawandels und der Alterung der Gesellschaft modernisiert werden müssen, die Politik aber trotz im Detail ausgearbeiteter Strategien der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft keinerlei wirtschaftlich und sozial machbare Lösungen für die Finanzierung der notwendigen Umbauten liefert, dann kann man das nicht nur hilflos, sondern muss es im Zweifel verantwortungslos nennen. Wenn seit Jahren Deutschlands Ballungs-

räume aus allen Nähten platzen, Wohnungen für viele unbezahlbar werden, die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus aber am Kompetenzgerangel zwischen Bund und Ländern zu scheitern droht – wie finden wir in Deutschland dann zurück auf einen gemeinsamen Weg für eine zukunftsfähige Wohnungspolitik?

Die Entscheider in allen politischen Lagern, in allen Regierungsressorts und auf allen Ebenen müssen bei allen Maßnahmen das große Ganze in den Blick nehmen, statt einseitig, kleinteilig und kurzfristig einzelne „Problemfeuer“ auszutreten. Deutschland braucht ein groß angelegtes, mit allen Ministerien und Ländern abzustimmendes wohnungspolitisches Gesamtpaket, das mit einer klaren Richtschnur konsequent umgesetzt wird. Der Inhalt dieses Paketes ist bekannt und wird, wie erwähnt, im eigens eingerichteten Bündnis zwischen Politik und Wirtschaft abgestimmt: Grundstücksvergabe ankurbeln, Bauämter aufstocken, Baukosten eingrenzen, Landesbauordnungen harmonisieren, Attraktivität ländlicher Regionen steigern und einiges mehr. Es muss aber noch mehr geschehen: Bauanreize sind langfristig zu setzen, die Integration in den Wohnquartieren muss viel stärker gefördert und es muss eine für alle bezahlbare Energiewende im Gebäudebereich mit einer klaren sozialen Komponente und einem strategischen Blick auf das gesamte Quartier umgesetzt werden.

Einige positive Ansätze sind bereits da: Das Wohngeld soll schneller reformiert werden, die zahlreichen Probleme beim Mieterstrom werden nach und nach gelöst, und zumindest die Bundesregierung ist sich einig, dass sie weiterhin den sozialen Wohnungsbau unterstützen können muss. Diese Maßnahmen gilt es, zügig in die Praxis umzusetzen und intelligent mit der gesamten Palette an notwendigen Lösungen zu verknüpfen. Dabei müssen wir alle gemeinsam an einem Strang ziehen, die Wohnungswirtschaft steht als verlässlicher Partner bereit. Damit 2019 zu einem Jahr der Lösungen wird.

Langsam wurde um die notwendigen Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland gerungen. Nach intensiver, über drei Jahre währender Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen kamen beim großen Wohngipfel im September 2018 im Bundeskanzleramt endlich konkrete Ergebnisse auf den Tisch. Eine Reihe von wegweisenden Maßnahmen war damit gesetzt, von einer starken Städtebauförderung über eine geplante Grundgesetzänderung zur weiteren Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus bis hin zur Harmonisierung des Bauordnungsrechtes.

Doch wir leben in unstillen Zeiten. Wenn populistische Tendenzen und eine Polarisierung der Gesellschaft auf nahezu allen Ebenen zunehmen, dann haben Absprachen und Zusagen sowie lange ausgehandelte, ausgewogene Kompromisse deutlich weniger Wert. Sie gelten im Zweifel nur noch für den Moment der Unterschrift oder des Handschlages. Das zeigen nicht nur politische Possen wie das unrühmliche Hin und Her rund um die „Causa

Die Due Diligence bei Immobilientransaktionen

Anwalt Matthias Kaltoven von der Kanzlei Dr. Broll · Schmitt · Kaufmann & Partner über die Risikosenkung bei Käufer und Verkäufer

Immobilientransaktionen sind häufig kompliziert. Gründe hierfür sind einerseits die oft sehr großen Volumina solcher Geschäfte, andererseits die besonderen Eigenheiten jeder Immobilie und jedes Immobilienmarktes. Die Risiken beim An- und Verkauf von gewerblichen Immobilien sind deshalb hoch. Der stetige Wandel des Immobilienmarktes erschwert es Immobilienunternehmen zusätzlich, die Qualität einer Immobilie richtig einzuschätzen. Sicherheit für die Kaufentscheidung und für den Transaktionsprozess bietet die Due Diligence als Methode des Immobilienmanagements. Der Begriff Due Diligence bedeutet wörtlich übersetzt „sorgfältige Prüfung“ und bezeichnet in der Immobilienbranche die im Rahmen des Kaufes oder Verkaufes einer Immobilie durchgeführte Risikoprüfung.

Prüfung der Daten

Ziel ist die Identifizierung rechtlicher und wirtschaftlicher Risiken, um Käufer oder auch Verkäufer eine sachgerechte Bewertung des Kaufgegenstandes und des Kaufpreises zu ermöglichen. Basis dieser Prüfung sind die vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Daten und die von Dritten eingeholten Auskünfte und Informationen.

Grundsätzlich besteht die Due Diligence aus einem rechtlichen, einem steuerlichen, einem technischen und einem kaufmännischen Teil. Die rechtliche Due Diligence beinhaltet hauptsächlich die Prüfung der Grundbuchsituation, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Risiken sowie mietvertragliche Themen. Der steuerliche Teil beinhaltet zumeist die Prüfung umsatz-, gewerbe- und grunderwerbsteuerlicher Thematiken. Die technische Due Diligence untersucht den baulichen und technischen Zustand des Gebäudes und seiner Anlagen mit dem Ziel einer möglichst genauen Bewertung des Instandhaltungszustandes und der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen. Außerdem soll sie Modernisierungspotenzial, Bauschäden und gegebenenfalls vorhandene schadstoffhaltige Bauteile identifizieren. Die kaufmännische Due Dili-



Rechtsanwalt Matthias Kaltoven, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht

Quelle: BSKP

gence wird vom Käufer in der Regel selbst durchgeführt und beinhaltet Analysen zur Wirtschaftlichkeit und zu Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie.

In der Regel erfolgt die Prüfung als sogenannte „Käufer Due Diligence“: Sie wird vom potentiellen Käufer der Immobilie veranlasst, indem er die nach seiner Einschätzung geeigneten Experten (Rechtsanwälte, Steuerberater, technische Sachverständige) beauftragt, die Immobilie zu begutachten. Das Ergebnis wird in einem Due-Diligence-Report abgebildet und fließt in die Kaufpreisfindung und in die Verhandlungen über die Regelungen des Kaufvertrages mit ein. Als Alternative zu durchaus kostenintensiven „klassischen“ Due Diligence bietet sich auch eine Red Flag Due Diligence an. Diese verschafft dem Käufer einen ersten Überblick über die wichtigsten Themen, sodass er entscheiden kann, ob weitere Prüfungen zu veranlassen sind oder der Ankaufprozess bereits aufgrund dieser früh identifizierten Risiken abgebrochen werden soll.

Häufig wird eine Due Diligence auch vom Eigentümer zur Vorbereitung eines beabsichtigten Verkaufes einer Immobilie veranlasst. Ziel ist in diesem Fall, möglicherweise den Verkauf hindernde oder erschwerende Umstände zu erkennen und zu beseitigen. Der Verkäufer sichert sich dadurch gegen negative Überraschungen einer vom Käufer im Transaktionsprozess durchgeführten Due Diligence ab und vermeidet somit eine Schwächung seiner Verhandlungsposition.

Ratsam ist es in jedem Fall, erfahrene Experten für eine Due Diligence zu beauftragen. Bei BSKP® stehen Ihnen dafür nicht nur spezialisierte Rechtsanwälte und Steuerberater zur Verfügung, sondern zusätzlich deren Netzwerk aus Experten anderer Berufszweige wie beispielsweise Sachverständige.



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



Die Heeresbäckerei ist das derzeit größte Wohnbauprojekt in Leipzig.
Quelle: IRE Leipzig

Heeresbäckerei, Parkresidenz und Grundstückserwerb

Die Instone Real Estate realisiert in Leipzig mehrere hundert Wohnungen.

Vor mehr als hundert Jahren diente die ehemalige Heeresbäckerei im Leipziger Norden mit ihren Backstuben und Lagerhäusern der Versorgung zahlreicher umliegender Kasernen. Nach der Wende lag das Gelände weitgehend brach. Doch inzwischen erwacht es aus dem Dornröschenschlaf. Seit Sommer 2017 errichtet der Projektentwickler Instone Real Estate auf dem etwa 36.500 Quadratmeter großen Grundstück ein neues Wohnareal. Es entstehen exakt 347 Wohnungen, davon 245 im denkmalgeschützten Altbau und 102 im

Neubau, mit modernen Grundrissen und großzügigen Deckenhöhen.

„Mit der Heeresbäckerei realisieren wir das aktuell größte Wohnprojekt in Leipzig und schaffen damit neuen, dringend benötigten Wohnraum“, verweist Torsten Kracht, CSO der Instone Real Estate Group und Geschäftsführer der Leipziger Niederlassung, auf die Relevanz des Bauvorhabens, das Historie und Moderne vereinen soll. Die Arbeiten sind bislang gut vorangekommen. Der Baufortschritt befindet sich voll im Zeitplan. Zum Richtfest vor wenigen Monaten

erstrahlten die Außenmauern der charakteristischen roten Klinkerbauten schon wieder in altem Glanz.

Nahezu komplett verkauft

Die frühere Heeresbäckerei gehört zu einem gigantischen Militärkomplex, der ab 1875 entstand. Tausende Soldaten waren hier zeitweise stationiert. Heute zieht das riesige Gelände mit dem Backsteinmeer in den Stadtteilen Gohlis-Nord und Möckern neugierige Blicke auf sich. Große Teile des Areals sind schon zu Wohnzwecken umgestaltet worden, weitere Wohnungen sollen peu à peu folgen.

Wie gefragt die aus der Kaiserzeit stammenden Bauwerke sind, weiß Andreas Rühle, COO der Instone Real Estate für die Region Sachsen. So sei die Heeresbäckerei bereits zum Richtfest „nahezu komplett ausverkauft“ gewesen. Sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer hätten demnach Interesse an den komfortabel ausgestatteten Wohnungen bekundet. Torsten Kracht glaubt, dass auch viele Neu-Leipziger einziehen werden, „wegen der Nähe zu den vielen Arbeitsplätzen und Seen im Norden der Stadt“. Das Quartier an der Olbrichtstraße 5 soll bis Ende 2019 bezugsfertig sein.

Instone ist spezialisiert auf die Sanierung und Revitalisierung denkmalgeschützter



Im Mühlenwerk Stahmeln finden sich nun 68 Wohnungen.
Quelle: Instone Real Estate Leipzig

Objekte sowie auf die Entwicklung attraktiver Wohnhäuser und Quartiere. Derzeit treibt das Unternehmen 44 Projekte in ganz Deutschland voran, einige davon im mitteldeutschen Raum, wie das Beispiel Heeresbäckerei zeigt. „Mitteldeutschland hat vor allem in den letzten Jahren immer mehr an Attraktivität gewonnen, nicht nur in puncto Lebensqualität, sondern auch in Bezug auf die Wirtschaftskraft. Insbesondere der Raum Leipzig/Halle gehört zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Deutschlands“, betont Torsten Kracht. Instone kennt den Markt sehr gut, sei bereits seit 1991 am Standort Leipzig tätig und somit hervorragend vernetzt.

Parkresidenz in Planung

Zu den weiteren Projekten in Leipzig gehört das alte Klinikgelände im Ortsteil Dölitz-Dösen. Die historischen Häuser werden auch hier erhalten, denkmalgerecht saniert und zu zeitgemäßen Wohnraumkonzepten ausgebaut. Nach erfolgreichem Grundstücksankauf läuft aktuell der Planungsprozess. Vorgesehen sind Wohnungen verschiedener Größenordnungen für unter-

schiedliche Nutzergruppen. „Dazu gehören Eigentumswohnungen und geförderter Wohnraum, aber auch soziale Einrichtungen sind geplant“, sagt Torsten Kracht.

Auf einem kürzlich erworbenen Grundstück in zentrumsnaher Lage in Leipzig beabsichtigt Instone bis zu 210 Eigentumswohnungen zu entwickeln. Dafür rechnet das Unternehmen mit Hauptsitz in Essen, das im Februar 2018 an die Börse gegangen war, mit einem Verkaufsvolumen von rund 70 Millionen Euro. Das circa 9.400 Quadratmeter große Gelände bietet Potenzial für rund 14.500 Quadratmeter Wohnfläche, so Andreas Rühle. Ziel sei ein Baubeginn Anfang 2020. Bereits Ende vergangenen Jahres hat der Projektentwickler das Industriedenkmal Mühlenwerke im Leipziger Ortsteil Lützschena-Stahmeln einer neuen Nutzung zugeführt. In den sanierten Gemäuern sind 68 Wohnungen entstanden.

Zu Werke geht Instone auch im etwa 32 Kilometer entfernten Halle. Wie an der

Pleiße sind auch an der Saale kleine bis mittelgroße Wohnungen besonders nachgefragt. Das Unternehmen plant hier rund

100 neue Einheiten im innenstadtnahen ehemaligen Teekontor.

Der Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Backsteinkomplex soll dafür entsprechend saniert werden. „Wir wollen vor allem Studenten, Singles und Pendler, aber auch junge Familien ansprechen“, sagt Torsten Kracht. Weil der Industriebau unter Denkmalschutz steht, werde so viel Gebäudesubstanz wie möglich erhalten und aufgearbeitet.

Mehr als zwei Millionen Menschen leben im Raum Leipzig/Halle. Instone will hier weiter wachsen und auch in Zukunft attraktiven Wohnraum für Jung und Alt schaffen. Revitalisierungen wie Heeresbäckerei, Parkresidenz und Teekontor werden damit wohl nicht die letzten Projekte sein, die das Unternehmen in der Metropolregion realisiert. *Matthias Klöppel*

WEITERE
PROJEKTE
IN DER
PLANUNG

WIR KOORDINIEREN FLÄCHE

LAND-
ENTWICKLUNG

LANDWIRTSCHAFTS-
FLÄCHEN

BRACHFLÄCHENNUTZUNG

VERMÖGENSSICHERUNG

VERMIETUNG/
VERPACHTUNG

KOMPENSATIONS-
MASSNAHMEN

FLÄCHENANKÄUFE

GRUNDSTÜCKS-
VERKÄUFE

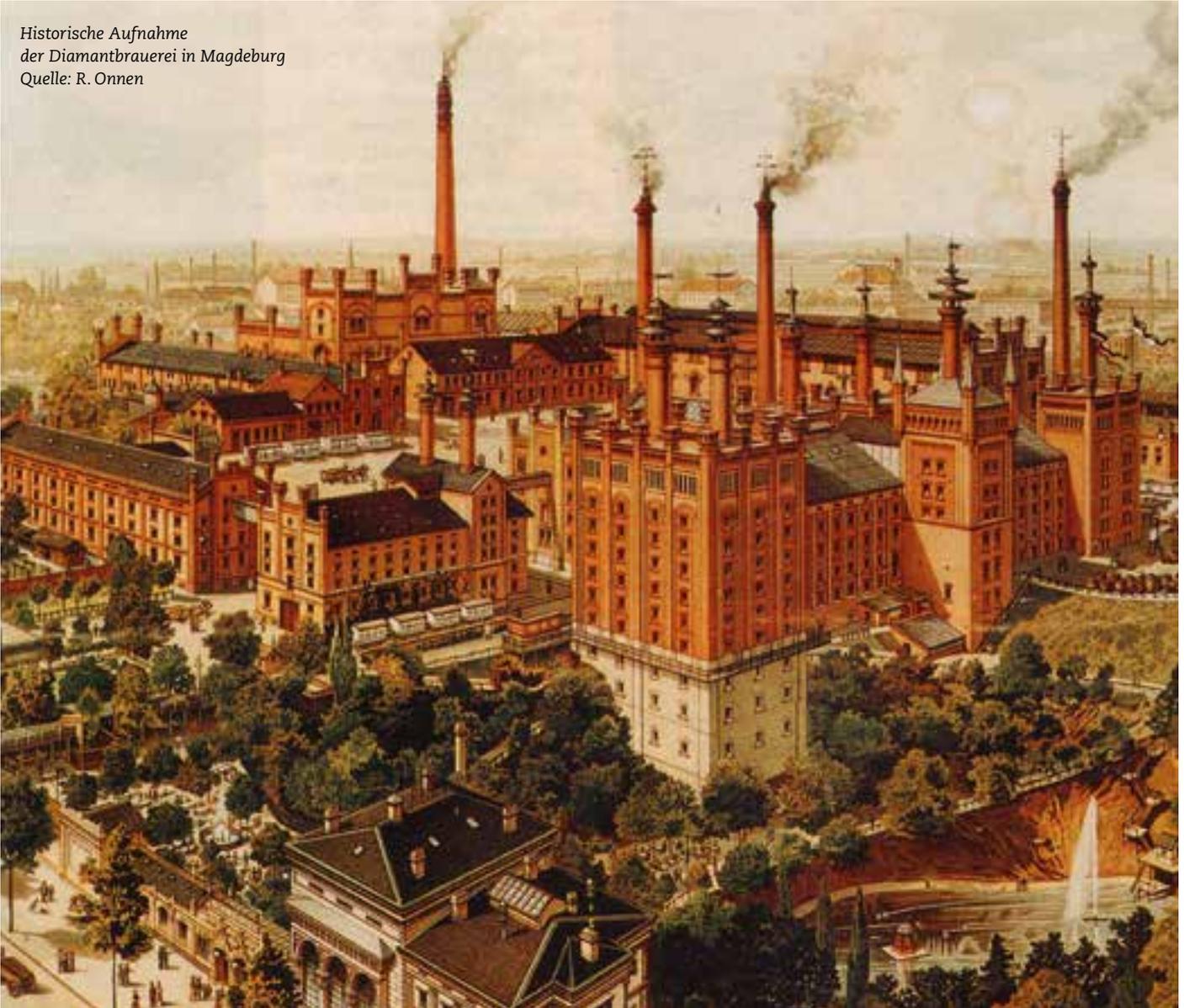
PORTFOLIO-
STEUERUNG

ÖKOPUNKTE
GIBT'S BEI
UNS.

Der Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement (ZFM) ist zentraler Ansprechpartner für alle freistaatseigenen Grundstücke, veräußert entbehrliche landeseigene Immobilien und erwirbt Flächen für staatliche Infrastrukturvorhaben. Weiterhin ist das ZFM zuständig für die Abwicklung von Fiskalerbschaften, die Ausübung von Aneignungsrechten und die Koordinierung des staatlichen Kompensationsmanagements.

www.zfm.sachsen.de

Historische Aufnahme
der Diamantbrauerei in Magdeburg
Quelle: R. Onnen



„Mal was Verrücktes tun“

Unternehmer Rolf Onnen sanierte und saniert in Magdeburg unterschiedliche Objekte und begeistert sich für die moderne Stadt genau wie für deren Geschichte.

Er hat die Verwandlung miterlebt: „Ich bin jetzt seit 26 Jahren in Magdeburg“, sagt Architekt und Bauunternehmer Rolf Onnen. „Zeit meines beruflichen Lebens befasste ich mich mit Innenstädten, machte immer Stadtreparatur.“ Genau das verfolgte er in Magdeburg, auch wenn diese Aufgabe zuerst eine schwierige schien: „Es war eine grausame Stadt damals, Anfang der 1990er Jahre. Die Häuser hatten keine Farbe, es gab riesige Aufmarschplätze, aber kaum Menschen, die sich innerstädtisch bewegten.“ Nun sei Magdeburg eine schöne

Stadt geworden, schon eine, die Potenzial habe für die Zukunft, die in der Gegenwart ein hohes Maß an Lebensqualität biete.

Der Mann, der als Landesdenkmalpfleger 20 Jahre in Niedersachsen arbeitete, weiß, wovon er spricht. Und er weiß, wie der Stadt Gutes getan werden kann. 25 Millionen Euro sollen beispielsweise in die alte Diamantbrauerei fließen. Ab Anfang 2019 wird das denkmalgeschützte Gebäude für Wohnzwecke saniert. „Eigentlich ist das ein hohler Vogel“, sagt Rolf Onnen. Entstehen sollen in vier Bauabschnitten innerhalb von

drei Jahren 170 Wohnungen. Diese werden zwischen 40 und 200 Quadratmeter groß sein. Rund 11.000 Quadratmeter kommen so auf den Magdeburger Wohnungsmarkt.

Keine Spekulation

„Früher besaß die Brauerei die größte Außenschankwirtschaft Deutschlands mit über 2.000 Sitzplätzen“, so Rolf Onnen. „Immer bis September lag in Eiskellern das, was im Winter vorher aus der Elbe gefischt wurde und diente zur Kühlung.“ Hört man dem

*Eigentlich ein „hohler Vogel“:
In der ehemaligen Diamantbrauerei
sollen 170 Wohnungen entstehen.
Quelle: R. Onnen*

Unternehmer zu, entstehen direkt Bilder im Kopf. Doch auch über die Gegenwart hat er zu erzählen. So beispielsweise, dass der Denkmalschutz von Beginn an in das Projekt involviert war, die Zusammenarbeit mit der Verwaltung gut funktionierte, seit Beginn der Unternehmung bereits acht Jahre mit Altlastenbeseitigung, Bürgerbeteiligung und Bebauungsplan vergangen sind. Die Magdeburger können nach Fertigstellung für etwa 3.200 Euro pro Quadratmeter die Wohnungen als Eigentum erwerben. „Ich sehe in Magdeburg immer eine gesunde Mischung aus Investoren und Selbstnutzern“, sagt Rolf Onnen. „Spekulationen wie in Berlin gibt es hier nicht.“

Das gilt ebenso für ein zweites Projekt, das Kavalier Scharnhorst. „Magdeburg hatte mal die größte preußische Festung. Wenn man alles aneinander stellen würde, käme ein Kilometer Festungsanlage zusammen.“ Genau dort baute Rolf Onnen sein eigenes Büro, daneben entstanden zwölf Wohneinheiten zwischen 150 und 400 Quadratmetern. „Die sind alle an Eigennutzer verkauft worden, zum großen Teil direkt im Freundeskreis.“ Ein Silo, an der Elbe stehend, neben dem früher der Kohlehandel zu finden war, wandelte er in eine Loftanlage.

Projekt der Zukunft

In der Zukunft will er das Eisenbahnausbesserungswerk gestalten. Dort, wo zehn Schornsteine stehen und früher die Personenwagen der Reichsbahn gewartet wurden, „wo alle zwei Jahre die Federn nachgezogen werden mussten“. Stolz drei Hektar umfasst dieser Bereich, genau die richtige Herausforderung.

Einen Appell hat Rolf Onnen, nicht nur, wenn es um solch große Projekte geht: „Wir dürfen nicht zulassen, dass der Dom, das Kloster oder die Grüne Zitadelle, das von Friedensreich Hundertwasser entworfene Gebäude, in aller Munde sind. Magdeburg braucht viel mehr solcher Leuchttürme.“ Auch Hochhäusern gegenüber zeigt sich Rolf Onnen aufgeschlossen. „Die Menschen müssen sich trauen, mal etwas Außergewöhnliches, etwas Verrücktes zu tun und zu schaffen. Es sollen keine Schuhkartons errichtet werden, sondern Häuser, die man in vielen Jahren noch gern anschaut.“

Ivette Wagner



Renaissance des Sozialwohnungsbaus?

Ungeachtet der Wohnungsnot in Ballungsräumen schwächt der Neubau von gefördertem Wohnraum. Nun will der Bund eine Kehrtwende vollziehen und wieder in den Sozialwohnungsbau einsteigen. Eine Grundgesetzänderung dafür ist auf den Weg gebracht.



Die Zahlen, die Bundesbauminister Horst Seehofer vorgelegt hat, sind ernüchternd: Obwohl der Bund die Mittel auf 1,5 Milliarden Euro erhöht hatte, legte der Neubau von geförderten Wohnungen 2017 lediglich um sieben Prozent zu. Wie aus dem jährlichen Bericht über die Verwendung der sogenannten Kompensationsmittel hervorgeht, die der Bund an die Länder zahlt, wurden Fördermaßnahmen für den Bau von 26.231 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen neu bewilligt, was einem Plus von 1.681 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. „Weitere Anstrengungen sind daher nötig“, sagte der Minister. „Dass wir

in unserem Land genügend bezahlbare Wohnungen haben, ist für mich eine der wichtigsten Aufgaben überhaupt.“ Die Steigerungen bei den Genehmigungszahlen seien vor allem auf Bayern, Sachsen, Hamburg und Berlin zurückzuführen, betonte er.

Andere Länder – darunter Sachsen-Anhalt und Thüringen – haben offenbar Schwierigkeiten mit der Kofinanzierung. Auch deswegen will die Bundesregierung beim Sozialwohnungsbau wieder das Heft in die Hand nehmen: Mit dem Koalitionsvertrag kündigte sie den Rückzug vom Rückzug an, dank einer Grundgesetzänderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus soll der Bund den Ländern wieder zweckgebundene Finanzhilfen gewähren. Derzeit zahlt Berlin lediglich Ersatzgelder an die jeweiligen Landesregierungen; sie sollten planmäßig und gemäß dem Grundgesetz in diesem Jahr auslaufen. Auch der Umstand, dass zahlreiche Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren aus der Bindung gefallen und dem freien Markt zugeführt wurden, verschärft die Situation: 2016 gab es bundesweit weniger als halb so viele geförderte Wohnungen wie zu Wendezeiten.

Keine Stereotypen Blocksiedlungen

Die in den kommenden Jahren zu errichtenden Wohnungen sollen dabei wenig mit den stereotypen Blocksiedlungen von zweifelhafter architektonischer Qualität aus den 1960er- und 1970er-Jahren gemein haben, die Planern und Bürgern Schauer über den Rücken jagen: Häufig ballen sich in diesen Großwohnsiedlungen soziale Probleme, öffentliche Bereiche verwahrlosen

und strahlen mit ihrem zweifelhaften Ruf auf umliegende Viertel aus. „Eine möglichst gestreute Verteilung über alle Stadtviertel und Bauquartiere ist das Beste, weil nur so keine Ghettos entstehen“, erklärt die Münchner Professorin für Städtebau, Sophie Wolfrum. In geförderten Wohnungen wohnten schließlich nicht nur problematische Sozialfälle, sondern auch die

Krankenschwestern, die Bauarbeiter und Straßenkehrer, die jede Stadt brauche. „Wir sollten statt von Sozialwohnungen besser von gefördertem Wohnungsbau sprechen, der angesichts der Preisentwicklung in Städten wie München oder Berlin für ganz normale Bürger notwendig ist.“

Sophie Wolfrum plädiert dafür, Häuser mit geförderten Wohnungen möglichst feinkörnig einzuweben. „Jede Stadt, jedes Stadtviertel profitiert von Vielfalt und Durchmischung“, sagt die Wissenschaftlerin. In der Tat entstehen Sozialwohnungen heute eher in Häusern zusammen mit frei finanzierten Einheiten, wie Vertreter der Bauwirtschaft erklären. „Man sieht es nicht an der Fassade“, bekräftigt Rico Kallies, der für Berlin zuständige Projektleiter bei Bonava. Die Skandinavier gehören mit ihrem Fokus auf Objekte im mittleren Preissegment zu den größten Entwicklern in Deutschland. Der Chef des Immobilienunternehmens REVITALIS REAL ESTATE AG, Thomas Cromm, bestätigt das nach außen einheitliche Bild mit einem Beispiel: „Wir lassen ja nicht bei einer geschlossenen Bebauung wie am Dresdner Altmarkt an einem Teil der Fassade plötzlich die Loggien weg oder wechseln von Klinker auf eine Putzfassade.“ Allenfalls bei der Innenausstattung kann man den Unternehmen zufolge an der einen oder anderen Stelle sparen, indem die Wohnung beispielsweise Laminat statt Parkettfußboden erhält.

Gratwanderung zwischen Willen und Ergebnis

Vierorts schreiben die Behörden bei Neubauten mittlerweile einen Pflichtanteil geförderter Wohnungen vor. Die Mischung bleibt eine Gratwanderung zwischen politischem Willen und Ergebnis. „Wenn man natürlich die Quote ständig erhöht, wird es eng mit der Durchmischung“, warnt etwa der Geschäftsführer der hessischen Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte /

Wohnstadt, Constantin Westphal, vor einem Rückfall in überholte Modelle mit Blöcken aus rein geförderten Wohnungen. Gefragt seien die Sozialwohnungen dabei durchaus, sagt etwa Bonava-Projektleiter Rico Kallies: Gerade in Berlin stünden die landeseigenen Firmen unter Druck, geförderte Wohnungen anzubieten – seien aber beim Bau auf Private angewiesen und würden dann abkaufen. Auch Sven Krumpholz, bei Axa Investment Manager für das Wohnungssegment zuständig, beobachtet bei Kunden eine ebenso rege Nachfrage nach geförderten wie nach frei finanzierten Wohnungen. „Solange sogenannte Sozialwohnungen eine stabile Rendite abgeben, sind sie genauso attraktiv wie andere Objekte.“

Indes reicht nach einhelliger Meinung von Entwicklern derzeit die Förderung in keinem Bundesland aus, um den Rendite-nachteil beim Bau auszugleichen. Privatwirtschaftlichen Firmen wäre es in der Regel ohnehin am liebsten, wenn sie freie Hand hätten: „Das Problem ist bei Subventionen doch immer: Sie gehen zu Ende, wenn das Geld alle ist“, sagt der Chef der bundesweit tätigen CG Gruppe AG, Christoph Gröner. Er plädiert für einen vorhabenbezogenen Wettbewerb, bei dem es um die besten Angebote für bezahlbaren Wohnraum geht, und ebenso um vorhabenbezogene Förderung für Objekte. Zurückhaltender äußert sich der Dachverband GdW, in dem vor allem kommunale Unternehmen vertreten sind. Dessen Präsident Axel Gedaschko findet die geplante Gesetzesänderung auf Bundesebene verbunden mit einer Zweckbindung der Mittel sinnvoll. So könnte eine drohende wohnungspolitische Spaltung zwischen armen und reichen Ländern verhindert werden.

Auch die Wissenschaftlerin Sophie Wolfrum warnt mit Verweis auf Entwicklungen etwa in südamerikanischen Megacities vor einer Tatenlosigkeit der Politik. „Unsere deutschen Städte sind unter anderem deshalb sozial befriedet und ermöglichen öffentliches Leben in öffentlichen Räumen, weil sie mehrere Jahrzehnte Wohnungsbau der Moderne hinter sich haben.“ Auch wenn dieser Wohnungsbau oft gescholten wurde, sei ihm zu verdanken, dass Obdachlosigkeit in Deutschland zum Randphänomen geworden ist. „Wir gehen hierzulande davon aus, dass jeder eine Wohnung haben sollte. Das ist eine grundlegende Leistung einer wohlhabenden Gesellschaft trotz aller sonstigen sozialen Unterschiede“, sagt sie. Diese Errungenschaft dürfe nicht aufgegeben werden.

Kristina Pezzei

NACHTEIL
BEI RENDITE
NICHT
AUSGEGLICHEN

Herausforderungen der anderen Art

Renaissance des Sozialwohnungsbaus – ein Thema auch in Mitteldeutschland? IMMOBILIEN AKTUELL hat sich in Städten abseits der Metropolen umgehört.



“ In Weimar gibt es 408 Wohnungen mit Mietpreis-/Belegungsbindung (Stand: August 2018). Zwölf Wohnungen fallen bis 2021 aus der Bindung. Die Stadt erarbeitet momentan die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes, in dem der künftige Bedarf an Sozialwohnungen ermittelt wird. Bei dieser Fortschreibung wird sich mit einer Vielzahl von Partnern verständigt, wie zum Beispiel der Weimarer Wohnstätte GmbH, der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e. G., der Sparkasse Mittelthüringen, dem Studierendenwerk Thüringen und dem WohnStrategen e.V. Für die Stadt Weimar ist in diesem Zusammenhang weiter vor allem der Freistaat Thüringen als Fördermittelgeber (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft / Thüringer Landesverwaltungsamt) wichtiger Ansprechpartner. Darüber hinaus wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gegenüber privaten Investoren und Genossenschaften thematisiert. ”

Mandy Plickert, Stabsstelle Kommunikation der Stadt Weimar



“ Außer den inzwischen ausgelaufenen Programmen des Freistaates zur Förderung von Belegungsrechten und der Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge hat die Stadt Chemnitz derzeit keinen Zugang zu Förderprogrammen für sozialen Wohnraum durch den Freistaat Sachsen. Einen erheblichen Teil der Kompensationsmittel des Bundes zur Wohnraumförderung verwendet Sachsen zwar für die Schaffung von sogenanntem „zweckgebundenem Mietwohnraum“. Jedoch sind die Kriterien für den Zugang zu dieser Zuschussförderung durch den Freistaat so festgelegt, dass dafür in Sachsen ausschließlich die Städte Leipzig, Dresden und Heidenau (beziehungsweise nur Städte mit einem Leerstand im marktaktiven Bereich von maximal drei Prozent) in Frage kommen. Anträge der Stadt Chemnitz hätten keine Aussicht auf Erfolg in diesem einzigen Programm. Die Stadt Chemnitz ist ebenso auf den Einsatz von Fördermitteln/Zuschüssen angewiesen. Wir bemühen uns deshalb seit geraumer Zeit in Zusammenarbeit mit dem Sächsischen Städte- und Gemeindetag beim Sächsischen Innenministerium um eine Anpassung der Wohnraumförderung im Freistaat Sachsen. ”

Antje Becher, Pressestelle der Stadt Chemnitz

STENDAL



„ Innerhalb der Hansestadt Stendal gibt es keine Wohnung, die begrifflich den Status einer Sozialwohnung hat. Das ist eine Besonderheit in vielen Städten der neuen Bundesländer. Denn aufgrund der Leerstandsentwicklung, der bereits in erheblichem Maße mit Rückbau von Wohnungsbeständen entgegen gewirkt wurde, stehen in Stendal in dem Segment niedrigpreisiger Wohnungen dem Bedarf angemessene Bestände auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete derartiger Wohnungen – zum Beispiel der Stendaler Wohnungsbaugesellschaft – liegt bei 4,50 Euro pro Quadratmeter. Innerhalb des Stadtgebietes werden aber auch Wohnungen unterhalb dieses Preises angeboten. Insofern besteht in Bezug auf die Herstellung von Sozialwohnungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Stendal kein direkter Handlungsbedarf. „

Georg-Wilhelm Westrum, Bauamt der Hansestadt Stendal

WEIMAR



CHEMNITZ

GÖRLITZ



„ Fragen nach einer Renaissance des Sozialwohnungsbaus sind für die Stadt Görlitz so nicht relevant, denn es gibt hier keine Sozialwohnungen und keinen sozialen Wohnungsbau im klassischen Sinne. Ein wesentlicher Grund liegt im Überangebot an Wohnungen, das in ein insgesamt niedriges und damit bezogen auf den Hintergrund der Fragestellung sozialverträgliches, ja vielleicht sogar sozialgerechtes Mietniveau führt. Die Kehrseite ist, dass dieses Mietniveau langfristig wahrscheinlich nicht ausreichen wird, um die heutigen Investitionen in die Bausubstanz und zudem ihre Erhaltung nach der Sanierung zu refinanzieren. Diese Situation dürfte kein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Görlitz sein, sondern eher exemplarisch für kleinere und mittlere Städte, sofern diese außerhalb eines Nahbereiches einer Großstadt oder Metropole liegen. „

Hartmut Wilke, Amt für Stadtentwicklung der Stadt Görlitz

„Wir brauchen Ehrlichkeit und keinen Populismus“

Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), über Wohnen als Sozialbarometer und Sozialwohnungen

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Wohnen ist ein Recht für alle: Läuft Deutschland gerade Gefahr, das zu gefährden?

Axel Viehweger (AV): Jedem seine Wohnung? Jedem eine Wohnung? Wohnen ist ein Recht für alle. Das ist richtig. Aber aktuell ist massiv Populismus „unterwegs“. Jeder soll überall wohnen können – daran sind wir schon im Sozialismus gescheitert. Wir müssen ehrlich sein! Nicht jeder kann

sich eine Wunschwohnung leisten, ich auch nicht. Und nicht jeder sollte darauf hoffen, dass andere für ihn bezahlen.

IA: Sie sprechen davon, dass die Wohnungsbranche die Funktion eines „Sozialbarometers“ übernimmt. Was verstehen Sie darunter?

AV: Fast jede politische Entscheidung kommt in der Wohnung an: Sozialpolitik,

Gesundheitspolitik, Energiepolitik und so weiter, zum Beispiel in Form von steigenden Bau- und Betriebskosten. Das spüren im Allgemeinen die Politiker nicht, da sie nicht zur Miete wohnen. In Sachsen ist bereits heute jeder vierte Einwohner 65 Jahre und älter, 2020 wird es jeder dritte sein. Dadurch ergeben sich neue Herausforderungen an die Wohnqualität, an Dienstleistungen und Unterstützungsförmungen speziell für ältere Menschen. Die Wohnungsbranche übernimmt



Quelle: Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

hier die Funktion des „Sozialbarometers“, da sie als eine der ersten Branchen die Folgen des demographischen Wandels bewältigen muss. Langfristige Trends zeigen, dass nicht nur der Anteil der Pflegebedürftigen gemessen an der Gesamtbevölkerung steigt, sondern auch die Anzahl aller Menschen, die jemals in ihrem Leben gepflegt werden müssen. Diesen Entwicklungen stehen begrenzte gesellschaftliche Ressourcen in der Pflege sowie der Wunsch der Selbstbestimmtheit und Individualität gegenüber.

IA: Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften betrug zum 31.12.2017 insgesamt 21.643 Wohnungen. 62,8 Prozent des Leerstandes sind langfristiger Art, also mit Vermietungsschwierigkeiten, Rückbau und Unbewohnbarkeit infolge baulicher Mängel. Ist das ein Ausdruck eines Überangebotes an Mietwohnungen in Sachsen?

AV: Ja, das ist regional sehr differenziert. Wir werden weniger und haben zu viele Wohnungen. Wir werden älter – Gott sei Dank – und brauchen dementsprechend passende Wohnungen, die sogenannte „Mitalternde Wohnung“, die wir in zahlreichen Projekten ausgestattet und erprobt haben.

IA: Bauen, bauen, bauen gilt als DAS Motto, um die immer weiter steigenden Mieten zu deckeln. So richtig funktioniert dieses Prinzip nicht, zumal alle von den immer weiter anziehenden Baupreisen betroffen sind.

AV: Wir benötigen zielgerichtetes Bauen, das am Ende auch bezahlbar ist. Oftmals ist eine Sanierung oder Modernisierung günstiger. Darüber hinaus müssen wir das Umland mit einbeziehen, wo es noch ausreichend Leerstand gibt. Und 30 Minuten mit dem ÖPNV in das Umland sind als täglicher Arbeitsweg zumutbar.

IA: Sozialer Wohnungsbau ist in aller Munde. Brauchen wir den wirklich?

AV: Nicht nach unserer Definition und vor allem nicht in Sachsen. Wir haben rund 300.000 Wohnungen im Bestand mit einer Durchschnittsmiete von 4,82 Euro pro Quadratmeter und liegen damit noch unter der Fünf-Euro-Marke. Das ist sozialer Woh-

nungsbau. Und solange es bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften noch Leerstand gibt, gibt es keine Not.

IA: Im September 2018 verkündete Leipzigs Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau, dass die ersten drei Sozialwohnungen bezogen werden können. Sie widerspricht Ihnen außerdem ausdrücklich, dass von einem angespannten Wohnungsmarkt keine Rede sein könne: Wie soll sich denn der normale Mieter in diesem Argumentationsgerangel orientieren?

AV: Solange die Leipziger Wohnungsgenossenschaften mehrere Tausend Wohnungen leerstehend haben, solange im engen Umkreis von Leipzig weitere Tausend Wohnungen leer stehen, ist es unverantwortlich, von einem angespannten Wohnungsmarkt zu sprechen. Was soll denn München sagen: super, hyper angespannter Markt?

IA: Immer wieder weisen Sie auf die Situation im ländlichen Raum hin. Und die damit vorhandenen Chancen in Borna oder Eilenburg günstig zu bauen oder zu wohnen. Sollen alle in die Speckgürtel der großen Städte ziehen, um das Wohnproblem zu mildern?

AV: Ich will niemanden „leiten“, halte es aber für sinnvoll darauf hinzuweisen, dass man im Umland günstig wohnen kann. Und mit Verlaub, so riesig sind die sächsischen Großstädte nicht. Ich bin ganz schnell mit dem Bus oder der Bahn im Umland.

IA: Seit Anfang 2017 bezuschusst Sachsen den Umbau zu einer altersgerechten Wohnung mit Voreinrichtungen für Pflegeassistenzsysteme mit 10.000 Euro. Bis 2020 stehen dafür jährlich 16 Millionen Euro zur Verfügung. Wie beliebt ist dieses Programm bei Ihren Mitgliedern?

AV: Für die Förderung haben wir die letzten Jahre intensiv gekämpft. Die Richtlinie unterstützt den altersgerechten Umbau von Wohnungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch die Nachrüstung von Aufzugsanlagen. Wir begrüßen es außerordentlich, dass der Freistaat erstmals Zuschüsse gewährt und somit auch Angebote für den ländlichen Raum schafft. Hier sind die erzielbaren Mieten stark begrenzt, so

dass die sonst üblichen Darlehensprogramme keinen Effekt erzielen. Dennoch zeigt sich aktuell, dass sich viele der Anforderungen der Richtlinie in der Praxis und dem vorliegenden Gebäudebestand kaum umsetzen lassen. So muss die Wohnung beispielsweise vollständig barrierefrei erreichbar sein. Außerdem sind Bewegungsradien vorgegeben, die einen umfassenden Eingriff in die Gebäudestruktur erfordern. Somit ermöglicht das Programm fast ausschließlich Modernisierungen im unbewohnten Zustand – und nicht wie ursprünglich ange-dacht auch im bewohnten. Wir stehen dazu im Austausch mit dem sächsischen Innenministerium und hoffen auf Anpassungen, um das Programm noch besser machen zu können. Denn wir werden diese Zuschüsse auch in Zukunft brauchen.

IA: Was sehen Sie als die größten Herausforderungen für die kommenden Jahre, wenn es um Wohnen geht?

AV: Wir brauchen eine Ehrlichkeit und keinen Populismus, keine leeren Versprechungen und vor allem keine zusätzlichen Belastungen aus der Energie- oder Klimapolitik, die die Nebenkosten noch zusätzlich erhöhen. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften benötigen langfristige Investitionssicherheit. Wir halten die Wohnung nicht für ein normales Handelsgut, sondern für ein soziales Gut und brauchen langfristig verlässliche Rahmenbedingungen, da die Wohnung immobil ist. Dabei darf die Wohnung an sich nicht allein betrachtet werden. Entscheidend ist das Wohnumfeld, das Quartier mit den Themen Mobilität, Nachbarschaft und ambulanter Pflege. Denn nichts ist schlimmer, als in einer technisch ausgestatteten Wohnung einsam zu sein. Auf keinen Fall darf die menschliche Hand vergessen werden. Denn diese Wärme kann ein Computer oder Roboter nicht ersetzen. Die technischen Innovationen sollen dabei unterstützen. Langfristig ist mit einem weiter steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu rechnen: Denn bis 2050 wird gemäß Status-Quo-Szenario die Anzahl der Personen, die pflegebedürftig sind und nicht stationär untergebracht werden können, um über 50 Prozent steigen. Darüber hinaus haben Personen, die älter als 65 Jahre sind und keine Pflegebedürftigkeit aufweisen, den Wunsch, in einer solchen Wohnung zu leben. Perspektivisch wird damit ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Häuslichkeit auch bei Pflegebedürftigkeit gesichert, ohne dass ein Umzug nötig wird.

Interview: Ivette Wagner

KEINE
WOHNUNGSNOT,
DA GROSSER
LEERSTAND



Großzügig und hell: So zeigte sich die Musterwohnung in dem REVITALIS-Komplex mitten in der Dresdner Innenstadt.
Quelle: Ken Wagner Photography

Wenn die Menge keine Menge ist

Private Investoren bauen in Dresden reichlich, die Stadt versucht nachzuziehen.

Das Dresdner Stadthaus an der Theaterstraße ist mit seinen torartigen Rundbögen als Haupteingang und einer Fassade, die bogenförmig dem Straßenverlauf folgt, etwas Besonderes. Es wurde 1922/23 im expressionistischen Baustil – durchmischt mit traditionellen Stilelementen – für die Stadtverwaltung errichtet. Seit Kurzem hat es gewissermaßen eine jüngere Schwester bekommen.

HAUS AM SCHAUSPIELGARTEN nennt die Hamburger REVITALIS REAL ESTATE AG ihr Projekt an der Schweriner Straße, das sie im November 2018 offiziell übergeben hat. In dem Komplex sind 142 Mietwohnungen mit insgesamt 11.150 Quadratmetern Wohnfläche entstanden. In der 1.800 Quadratmeter umfassenden Einzelhandelsfläche versorgt bereits seit September 2018 ein REWE City-Markt die Kundschaft. 20 der 143 Plätze in der Tiefgarage sind für sie reserviert. Architekt Jan-Oliver Meding von MPP Meding

Plan + Projekt orientierte sich bei dem siebengeschossigen Gebäude an der Formsprache der 1920er-Jahre, am Stadthaus des Architekten Ludwig Wirth.

Moderne Architektur trifft Tradition ist das Credo der Dresdner Firma ElbeBau. In der Nähe vom Kleinzschachwitzer Elbufer hat sie einen Wohnkomplex mit acht Einfamilien- und zwei Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus geschaffen. In Laubegast errichtet das Unternehmen derzeit ihr Projekt Orchidee mit 17 Einfamilien- und acht Stadthäusern.

In unmittelbarer Nähe des Großen Gartens, gegenüber der Gläsernen Manufaktur von Volkswagen, hat die Architektin Konstanze Wöhler-Pohl mit ihrem Team und der Firma Pohl Projects die Lenné-Terrassen, drei miteinander verbundene moderne Gebäude, geschaffen. In den Häusern sind 40 Eigentumswohnungen zwischen 56 und 240 Quadratmetern entstanden. Eingeh-

rahmt von Gründerzeitarchitektur errichtet die Baywobau Dresden im Stadtteil Löbtau zwei Stadtvillen mit 26 Eigentumswohnungen.

Mehr Genehmigungen

Das sind nur vier Beispiele für den Wohnungsbau in der Stadt Dresden. 2017 wurden 4.596 Wohnungen fertiggestellt, darunter 2.300 im Neubau, sagt Rathaussprecherin Anke Hoffmann. Baugenehmigungen gab es 2017 für 4.100 Neubauwohnungen. Das waren rund 1.500 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor. Zudem zählten Statistiker 2017 die Bestätigung für die Modernisierung von 3.640 Wohnungen sowie den Bau von 468 Eigenheimen. Für 2018 rechnete die Stadtverwaltung mit der Übergabe von 2.600 neuen Wohnungen. „Die aktuelle Bautätigkeit zeigt, dass der Wohnungsneubau in etwa auf dem Niveau des Wohnbe-

darfes liegt“, schätzt Anke Hoffmann ein. Die Einwohnerzahlen in Dresden wachsen weiter. Auf der Grundlage der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose des empirica Institutes aus dem Jahr 2016 geht die Landeshauptstadt Dresden für den Zeitraum von 2017 bis 2020 von einem zusätzlichen Wohnbedarf von circa 2.600 Wohnungen pro Jahr aus.

Im Durchschnitt 6,43 Euro

Als Durchschnittskaltmiete in Dresden gibt die Stadt aktuell einen Wert von 6,43 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an und bezieht sich dabei auf die Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage 2018. Bei Neuvermietung sind es 7,37 Euro je Quadratmeter. Allerdings rufen die Eigentümer der gerade erst errichteten Mietwohnungen meistens Quadratmeterpreise über zehn Euro auf.

2013 hatte die Partei DIE LINKE in Dresden ein Bürgerbegehren initiiert. Ihr Ziel: bis zu 1.000 Wohnungen im Jahr neu bauen und so die Mieten auf Stadtkosten niedrig halten. Das Thema beeinflusste auch den Wahlkampf vor den Kommunalwahlen 2014. Die Stadt Dresden hatte 2006 für fast 750 Millionen Euro ihre städtischen Wohnungen veräußert und Schulden abgelöst. So wurde die sächsische Landeshauptstadt zur ersten schuldenfreien Großstadt in Deutschland. Mit dem Verkauf und bei späteren Verhandlungen vereinbarte Dresden Belegungsrechte für etwas mehr als 10.000 Wohnungen bis 2036.

In Dresden gibt es etwa 300.000 private Haushalte. 56.000 davon, so eine Aussage von Sozialbürgermeisterin Dr. Kristin Klaudia

Kaufmann, hätten Anspruch auf eine geförderte Wohnung. 2017 stellte die Stadt rund 2.300 neue Wohnberechtigungsscheine aus, im Jahr zuvor waren es 400 mehr. Allerdings ist seit 1990 keine einzige Sozialwohnung gebaut worden. Deshalb verkündete die Stadtratsmehrheit von Rot-Grün-Rot nach den Kommunalwahlen 2014, schnell eine neue Wohnungsbaugesellschaft zu schaffen, um den sozialen Wohnungsbau voranzutreiben. Doch es gab erhebliche Verzögerungen bei der Gründung der neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohnen in Dresden (WID). Diese erfolgte erst im September 2017.

So kann bis zu den Kommunalwahlen 2019 keine einzige geförderte und damit mietpreisgebundene Wohnung bezugsfertig sein. Dennoch verfolgt die WID das Ziel weiter, bis 2021 rund 800 neue Wohnungen zu errichten. Die ersten Projekte sind im Bau: Es entstehen 19 Wohnungen im Stadtteil Leuben und 48 am Nickerner Weg in Lockwitz. Die Mietkosten sollen den Richtwerten der Sozialleistungen für die Kosten der Unterkunft entsprechen. Das bedeutet Quadratmeterkaltmieten zwischen 5,70 und 6,76 Euro. WID-Geschäftsführer Steffen Jäckel handelt derzeit 20 Vorhaben parallel. Bei einigen, wie bei einem geplanten Hochhaus am Käthe-Kollwitz-Ufer, gibt es noch Klärungsbedarf – wie das so schön im Amtsdeutsch heißt.

Der Bedarf an Flächen

Grundstücke für Bauvorhaben werden auch in Dresden knapp. Die Baulücken sind fast überall geschlossen, jetzt sollen Flächen entwickelt werden, die lange

Zeit aus den unterschiedlichsten Gründen brach lagen. Im Vorfeld der WID-Gründung hatte die Stadt keine Flächen mehr an private Bauherren verkauft. „Die neuen Wohnungen wurden bisher ausschließlich von privaten Unternehmen geschaffen“, schätzt Frank Müller ein, Vorsitzender des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) Mitteldeutschland. Es könnten noch mehr sein, wenn die Stadt Grundstücke zur Verfügung gestellt hätte. Frank Müller sieht darin eine Wettbewerbsverzerrung. Die Unternehmen seines Verbandes würden sich auch gern an der Schaffung von preisgebundenen Wohnungen beteiligen, aber bisher haben sie nicht unbedingt das Gefühl, dass dies von der Stadt wohlwollend gefördert wird.

Frank Müller verweist noch auf ein weiteres Problem: Die geplanten neuen WID-Wohnungen sind gar nicht besonders preiswert. Es gibt in der Stadt zahlreiche Wohnungen, deren Kaltmiete unter den Angemessenheitswerten nach dem Sozialgesetzbuch liegen. Die Wohnungsprobleme mit Neubauten lösen zu wollen, hält der BFW-Vorsitzende für fragwürdig.

Er stützt sich dabei auf eine Stellungnahme des Wissenschaftlichen Beirates beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie vom 17. Juli 2018. „Beim sozialen Wohnungsbau handelt es sich um ein Instrument der Objektförderung“, heißt es darin. Die Gutachter sehen hingegen deutlich mehr Vorteile in der Subjektförderung, bei der Bedürftige direkt und nur solange unterstützt werden, wie sie Hilfe benötigen. Zudem wird in dem Gutachten vor einer Ghetto-Bildung gewarnt, wenn Sozialwohnungen als Blocks errichtet werden. „Angesichts der genannten Bedenken hält der Beirat diese Pläne nur dann für sinnvoll, wenn sie durch die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen begleitet werden. Dazu gehören insbesondere zum einen eine grundlegende Reform der Fehlbelegungsabgabe mit dem Prinzip, die Bedürftigkeit regelmäßig zu überprüfen, zum anderen die Maßgabe, dass Sozialwohnungen nur in Wohngebieten mit angemessener Durchmischung mit frei finanziertem Wohnungsbau gefördert werden.“ *Bettina Klemm*



Das HAUS AM SCHAUSPIELGARTEN liegt mitten in der Innenstadt.

Quelle: Andreas Risch/
REVITALIS REAL ESTATE AG



Platte 2.0

Die Wohnungsgenossenschaft Bernburg lässt wieder Häuser aus Betonplatten errichten. Sie zeigt, wie schnelles und preiswertes Bauen heute noch möglich ist.

Wenn Peter Arlt durch die neue Wohnung führt, dann kommt er ein bisschen ins Schwärmen: „Hier ins Schlafzimmer kommt ein begehbarer Kleiderschrank“, sagt der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Bernburg. Die Drei-Raum-Wohnung verfügt über bodentiefe Fenster, die Fußbodenheizung liegt unter Fliesen mit Holzanmutung. Im Bad zeigt er eine moderne, ebenerdige Dusche. „Einen solchen Komfort habe ich zu Hause nicht“, sagt Peter Arlt scherzhaft. Die Wohnung befindet sich jedoch nicht in einem neuen Luxus-Neubau, sondern in der Platte 2.0.

Am Rande der Bernburger Innenstadt lässt die Wohnungsgenossenschaft zwei fünfgeschossige Neubauten errichten. Der eine erstrahlt bereits in Weiß und Orange, der andere befindet sich noch im Rohbau. Im vergangenen Herbst stand an der Stelle eine alte, baufällige Plattenbauschule. In nur zwölf Monaten entstehen für zehn Millionen Euro nun 70 moderne Wohnungen – im April 2019 sollen die ersten Mieter einziehen. Ermöglicht wurde das durch ein modulares Baukonzept – jedes Haus besteht aus 1.100 Betonfertigteilen.

Mit alten DDR-Wohnblöcken haben die neuen Bernburger Häuser jedoch nur noch wenig gemeinsam. „Bestimmend war früher vor allem eine monotone Bauweise“, sagt Architektin Dagmar Menzel. Alle Häuser seien gleich gefertigt gewesen, um hohe Stückzahlen zu erreichen. „Das ist heute an-

ders“, sagt sie, die mit ihrem Mann Michael im südbrandenburgischen Großthiemig das Familien-Unternehmen Menzel Betonbausysteme betreibt. 60 Beschäftigte stellen dort Wände und Decken für die Häuser her. „Jedes Teil kann jedoch individuell gefertigt werden“, so Dagmar Menzel.

Wie das aussieht, wird nun in Bernburg im Rohbau sichtbar: Im Eingang der neuen Häuser entsteht ein Lichtatrium, breite Treppen führen in die Stockwerke. Die Wände in den Wohnungen besitzen bereits die Aussparungen für Strombuchsen und Schalter, in den Bädern schauen die sogenannten Leerrohre für die späteren Wasser- und Stromanschlüsse aus dem Beton. „Die Rohre für die Leitungen sind bereits in den Wänden“, erläutert Peter Arlt. Das erleichtere den Innenausbau ungemein. Architektin Dagmar Menzel weist zudem darauf hin, dass es zwischen den Bauteilen eine sogenannte Schallentkopplung gibt. Dadurch würden Geräusche gedämpft. Eine Etage mit sieben Wohnungen hat die Firma im Rohbau in zwei Wochen errichtet. „Die Teile pünktlich anzuliefern, ist auch eine logistische Meisterleistung“, sagt Peter Arlt. Ein Bauprojekt mit dreistöckigen Häusern sei bereits im vergangenen Jahr in der Saalestadt pünktlich und im Kostenrahmen fertiggestellt worden.

Der Grund für die Plattenbauten war zunächst jedoch ein finanzieller. In der 30.000-Einwohner-Stadt liegen die durch-

Peter Arlt vor dem Neubau der Wohnungsgenossenschaft Bernburg
Quelle: Steffen Höhne

schnittlichen Kaltmieten bei etwa fünf Euro. Das heißt, eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern kostet mit Nebenkosten etwa 600 Euro Miete. Das Problem: Die Kosten für Neubauten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Der Quadratmeter kostet im Neubau etwa 2.500 Euro. „Wir müssten Kaltmieten von mehr als zehn Euro verlangen, um das zu finanzieren“, erläutert Peter Arlt. „Das geht in Bernburg aber nicht.“ Bei den Plattenbauten liegen die Kosten den Angaben zufolge nun bei 2.200 Euro pro Quadratmeter. Die Miete soll 8,60 Euro kalt betragen.

Nach Angaben des Bauindustrieverbandes Ost erhöhten sich die Baukosten seit 2010 um knapp ein Viertel. Vor allem in den vergangenen drei Jahren drehte sich die Preisschraube stark nach oben. Laut Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt stiegen allein seit 2015 die Preise bei Klempnerarbeiten um 12,1 Prozent und bei Zimmer- sowie Holzarbeiten um 12,9 Prozent. „Die gestiegene Nachfrage führt zwangsläufig zu höheren Preisen“, sagt Susann Stein vom Bauindustrieverband Ost. Die hohen Steigerungen erklärt der Verband vor allem mit gestiegenen Rohstoff- und Personalkosten. „Allein zwischen 2012 und 2017 haben sich die Personalkosten im ostdeutschen Baugewerbe um 17 Prozent erhöht“, so Susann Stein. Viele Unternehmen könnten zwar erstmals seit der Baukrise Ende der 1990er-Jahre auskömmliche Preise erzielen. Der Bau gehöre aber weiter zu den Branchen mit besonders geringer Gewinnmarge, unter drei Prozent seien keine Seltenheit. Der Verband sieht daher auch im seriellen Bauen ein Modell, um vergleichsweise preiswerten Wohnraum zu schaffen. Die Nachfrage nach den komfortablen Plattenbau-Wohnungen in Bernburg ist groß. „Rentner-Ehepaare, junge Familien und Alleinstehende werden hier einziehen, nur noch zwei Wohnungen sind bisher nicht vermietet“, sagt Peter Arlt. Das dürfte auch am Umfeld liegen. Die beiden Neubauten stehen in einem Karree mit modernisierten DDR-Plattenbauten. Die Wohnungsgenossenschaft lässt nun in der Mitte einen abgeäunten Park anlegen. Dieser steht nur den Mietern zur Verfügung, etwa um sich im Sommer auf Parkbänken zu sonnen oder Gäste zu empfangen. Schöner Wohnen ist also nicht auf die eigenen vier Wände begrenzt. Auch hier setzt die Wohnungsgenossenschaft in Bernburg neue Maßstäbe.

Steffen Höhne

Die ehemalige Fabrik soll demnächst modernen Wohnraum bieten.
Quelle: LAGA – Projektentwicklung
„Loftwohnungen an der Ihle“
ehem. Schuhfabrik
August Voigt Burg GmbH

DER
KOMFORT
EINER
KLEINSTADT

Modernes Wohnen von Gärten umarmt

In der Kreisstadt Burg entsteht in einer ehemaligen Fabrik ein Areal, in dem jene ein neues Zuhause finden, die nicht in einem Einfamilienhaus leben wollen.

Robert Janssen sagt: „Hoffnungslose Fälle sind mein Steckenpferd.“ Damit hat sich der Unternehmer in Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt einen Namen gemacht. Sein wohl größter Coup war die Wiederbelebung einer Industriearbeit im Herzen Magdeburgs als KONGRESS & KULTURWERK-fichte zum angesagten Veranstaltungsort. Nun wirft er seinen Blick über die Stadtgrenzen hinaus. In Burg hat er sich einem ähnlich anspruchsvollen Projekt verschrieben und dafür eigens ein neues Unternehmen gegründet.

Der Name klingt kompliziert, bringt aber das Vorhaben auf den Punkt. Mit der LAGA – Projektentwicklung „Loftwohnungen an der Ihle“ ehem. Schuhfabrik August Voigt Burg GmbH will Robert Janssen in der Kreisstadt Akzente setzen. Nicht nur durch seine Bedeutung als Verwaltungszentrum des Jerichower Landes, die Nähe zur Landeshauptstadt und die zentrale Lage an der Autobahn 2 ist Burg eine aufstrebende Stadt. Die Landesgartenschau 2018 (LAGA) verlieh der Entwicklung einen zusätzlichen Schub. Rund 40 Millionen Euro wurden investiert, um die Stadt nachhaltig zu entwickeln. Etwa 17 Millionen Euro sind in die Kernflächen Goethepark, Weinberg, Ihlegärten und Flickschupark geflossen und weitere 23 Millionen Euro wurden in die städtische Infrastruktur investiert. Diesen

Schwung will Robert Janssen aufnehmen und mit seinem Projekt aufgreifen. „Wir wollen das LAGA-Motto ‚von Gärten umarmt‘ weiterführen“, sagt er. Sein Ziel ist es, das seit 30 Jahren brach liegende Gelände und Gebäude der früheren Schuhfabrik Voigt, die zu DDR-Zeiten als Lager des Textilhandelsbetriebes TEKUSA dienten, zu einem modernen Wohngebiet zu gestalten. Direkt am Flüsschen Ihle und in unmittelbarer Nähe zur Altstadt gelegen, verspricht das 6.000 Quadratmeter große Areal, von dem letztlich 900 Quadratmeter Fläche bebaut bleiben, höchste Lebensqualität. Die vorhandenen Hallen sollen dabei nicht nur als Hülle für die 17 zwischen 85 und 145 Quadratmeter großen Wohnungen dienen, sondern den historischen Industriecharakter betonen. Die Grundsubstanz sei gut, der Rohbau komplett intakt. Jede Wohnung erhält einen 20 Quadratmeter großen Balkon. Um die Fassade zu erhalten sind Laubengänge vor dem Gebäude geplant, die den individuellen Zugang ermöglichen.

Als Zielgruppe für die Mietobjekte peilt der Unternehmer Einwohner der Stadt und der Umgebung an, die sich statt eines Einfamilienhauses lieber eine bequeme Mietwohnung mit allem Komfort und den Annehmlichkeiten einer Kleinstadt leisten wollen. Dabei will er möglichst alle Altersgruppen ansprechen. „Die Leute sollen hier

alt werden können“, sagt Robert Janssen. Barrierefreiheit ist eine Voraussetzung dafür. Auch für Pendler aus Magdeburg sei das Angebot interessant. In nur knapp 30 Minuten ist man vom Zentrum der Landeshauptstadt in der idyllischen Wohngegend, die auch ein attraktives Umfeld bietet. „Burg ist eine der wenigen Städte, die ein vollkommen intaktes Zentrum haben“, sagt Robert Janssen. Die Stadt der Türme lockt mit mehr als 100 Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsunternehmen und Serviceeinrichtungen. Die lange Durststrecke nach der politischen Wende, unter der Burg besonders litt, scheint, auch dank Landesgartenschau, überwunden.

Robert Janssen erhofft sich von seinem anspruchsvollen Projekt „eine Initialzündung für die weitere städtebauliche Entwicklung“ und veranschlagt dafür eine Investitionssumme von knapp 4,5 Millionen Euro bei einer Bauzeit von zwei Jahren. Nach Abschluss der Planungen sollen im Sommer 2019 die Arbeiten beginnen. Zentrale Punkte werden dabei die energetische Modernisierung und die Nutzung von Erdwärme und Fotovoltaik sein. Das ist nicht nur gut für die Ökobilanz, sondern senkt später die Betriebskosten. Mit dem Förderprogramm „Sachsen-Anhalt modern“ unterstützt die landeseigene Investitionsbank solche Investitionen.

Christian Wohlt

Schöner Wohnen

Mit Stadthäusern will die Wohnungsgenossenschaft Dessau neue Mieterzielgruppen an sich binden. Die Chancen dazu stehen gut, denn mit dem Angebot schließt sie eine Lücke auf dem sich langsam wandelnden Wohnungsmarkt der Bauhausstadt.

Dank attraktiver Arbeitgeber wie dem Umweltbundesamt, dem Städtischen Klinikum und der Hochschule Anhalt gewinnt Dessau jährlich rund 1.600 Neubürger hinzu. Neben Jüngeren, die zur Ausbildung in die knapp 85.000 Einwohner zählende Mittelstadt an der Mulde kommen, ziehen hierher auch Fach- und Führungskräfte im Alter zwischen 26 und 59 Jahren. Dieser Trend verändert den Wohnungsmarkt: Während gut 14 Prozent der überalterten Bestandsbauten leerstehen, ist die Nachfrage nach modernem Wohnraum konstant hoch. Vor allem in der Innenstadt fehlen entsprechende Angebote. Die will die Wohnungsgenossenschaft Dessau in ihrem neuen Wohnquartier mit sogenannten Stadthäusern schaffen, ein bis-

lang auf dem örtlichen Immobilienmarkt unbekannter Wohntyp.

Neue Chancen auf alter Fläche

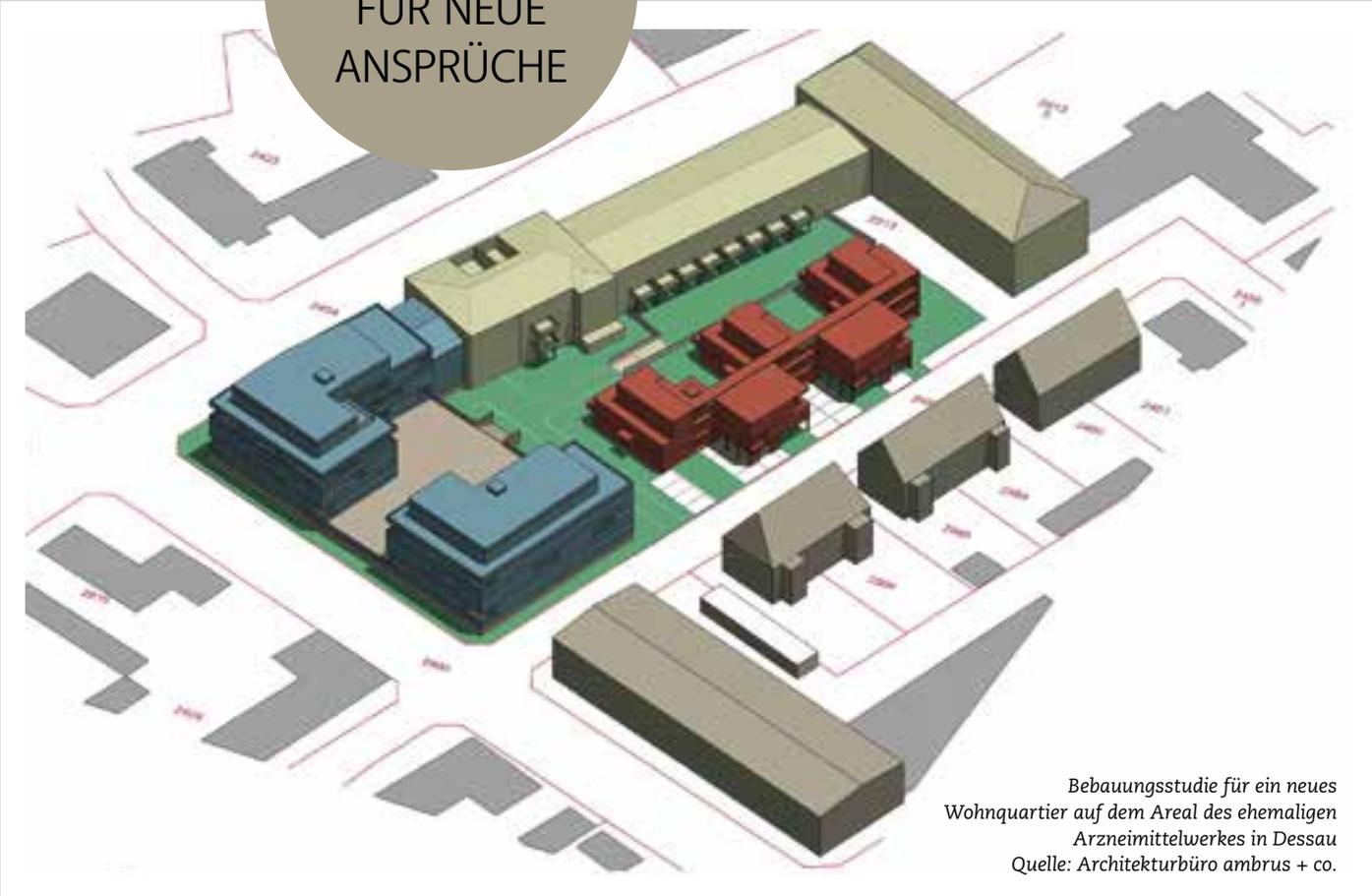
Die Zukunft des neuen Wohnens beginnt strategisch hervorragend gelegen: Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und dem berühmten Bauhausgebäude entfernt, wird die Wohnungsgenossenschaft Dessau auf dem 8.000 Quadratmeter umfassenden Areal des ehemaligen Arzneimittelwerkes in der Jahn-, Ecke Liebknecht- und Luxemburgstraße zwei Eckbebauungen (Haus 1 und Haus 2) sowie fünf durch Laubengänge verbundene Zweieinhalbgeschosser (Haus 3) rea-

lisieren. Eine Besonderheit stellt die Umnutzung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes entlang der Jahnstraße (Haus 4) in neun Stadthäuser mit Wohnflächen zwischen 90 und 140 Quadratmetern dar, wozu unter anderem die Grundrisse der zur Zeit noch gewerblich genutzten Einheiten behutsam angepasst werden müssen. Insgesamt sollen 75 Mietwohnungen entstehen. Hinzu kommen Spielflächen und 60 Tiefgaragenstellplätze. Der Startschuss für das ambitionierte, mit 18 Millionen Euro budgetierte Bauvorhaben wird voraussichtlich 2021 fallen.

Den Mittelstand im Blick

Für Nicky Meißner, den Vorstandsvorsitzenden der Wohnungsgenossenschaft, die

NEUER
WOHNTYP
FÜR NEUE
ANSPRÜCHE



seit über 100 Jahren in Dessau verwurzelt ist, bietet das Projekt die Möglichkeit, die Wohnwünsche unterschiedlichster Mietergruppen erfüllen zu können. „Das Angebot wird so ausgerichtet sein, dass es den Bedürfnissen sowohl von Studenten und jungen Familien als auch von Älteren entspricht.“ Das Ziel sei, ein lebendiges Wohnquartier in zentraler Lage zu schaffen, in dem sich alle Generationen wohlfühlen. Als zukünftige Bewohner der Stadthäuser hat er Führungskräfte aus dem mittleren Management im Blick, die bisher zur Arbeit nach Dessau pendeln, Vertreter der Generation 60 plus, die im Alter statt in der Region lieber in der Stadt leben möchten, und Paare mit einem oder zwei Kind(ern).

Potenziale sind vorhanden

Die Strategie, Wohnraum für Anspruchsvolle in bester Citylage anzubieten, könnte aufgehen, denn das Potenzial dafür ist in der Bauhausstadt durchaus vorhanden, trotz des demographischen Wandels (mit 49,3 Jahren haben die Einwohner das höchste Durchschnittsalter der gesamten Republik) und des prognostizierten Bevölkerungsrückganges (bis 2025 um etwa 13.500 Menschen): Mit IDT Biologika ist hier laut Business-Ranking 2018 des Magazins Focus einer der besten Arbeitgeber Sachsen-Anhalts ansässig. Außerdem bieten Zukunftsbranchen zig Tausend gut bezahlte Jobs. Zudem gibt es einen dynamischen Mittelstand und eine ausbaufähige Gründerszene. Darüber hinaus ist das Lohnniveau mit einem Plus von 3,6 Prozent in keiner anderen Stadt des Bundeslandes stärker gestiegen. Aktuell liegt das durchschnittliche Jahreseinkommen bei 35.500 Euro. Alles attraktive Standortvorteile, mit denen sich einige der täglich in die Stadt strömenden 13.000 Pendler als Neubürger – und zahlungsbereite Mieter – gewinnen lassen sollten.

NIVEAU
DES LOHNES
STEIGT
STETIG

Spitzenmieten im Neubau

Die Mietpreisentwicklung spricht ebenfalls dafür, dass Dessau im Aufwind ist und zeitgemäße Wohnqualität etwas kosten darf: Lagen die Angebotsmieten 2004 im Schnitt bei knapp vier Euro pro Quadratmeter, beginnen sie heute im Spitzensegment



Auf dem Areal des ehemaligen Arzneimittelwerkes entsteht ein neues Wohnquartier.
Quelle: Wohnungsgenossenschaft Dessau



Das Projekt Bauhausblick bietet 39 Wohneinheiten.

bei sieben Euro. Für hochwertige Neubauwohnungen lassen sich auch zehn Euro erzielen. Ein Beispiel für den positiven Trend ist das 2017 fertiggestellte Projekt Bauhausblick der Wohnungsgenossenschaft Dessau, das fast vis-à-vis der weltbekannten UNESCO-Welterbestätte liegt: Alle 39 Einheiten sind vermietet, auch die sieben mit Wohnflächen von 90 Quadratmetern aufwärts, zu

Preisen zwischen acht und neun Euro. Dass sich hier modern ausgestattete, großzügig geschnittene Miet-Eigenheime mit Garten in Top-Lage zu erschwinglichen Preisen realisieren lassen, dürfte nicht lange ein Geheimtipp bleiben – weder bei potenziellen Mietern noch bei anlagefreudigen Investoren.

Dagmar Hotze

Das Leben ist kein langer, ruhiger Fluss

Die Bedürfnisse an das Wohnen ändern sich laufend. Was bedeutet das für die Wohnung? Muss man ständig umziehen?

Früher war die Welt übersichtlich: Zwei-Raum-Wohnungen etwa hatten 60 Quadratmeter, einen Flur, eine Küche, ein Bad, ein Wohn- und ein Schlafzimmer. Darin wohnten junge oder ältere Paare ohne Kinder. Heute hat sich das Nutzerverhalten geändert. Die Nachfrage am Markt lässt die gewohnten Denkmuster von Raum-Wohnungen hinter sich und unterscheidet auch weniger nach Privat- und Geschäftsräumen. „Dafür braucht der Investor Mut, um alternative Formen des Wohnens anzubieten, insbesondere im Mietwoh-

nungsbau“, sagt Adrian Reutler, freier Architekt und Vorsitzender der Architektenkammer Sachsen, Gruppe Leipzig, und verweist auf neue Lösungen, die bisher meist von Wohnungsbaugenossenschaften realisiert würden.

Lofts als Neubau

Peter Nägele, Leipziger Architekt und Gesellschafter der Firma ECOBAU Leipzig GmbH, hat sich auf der Suche nach Konzepten, die den veränderten Bedürfnissen beim Woh-

nen nachkommen, von der Wiener Seestadt Aspern inspirieren lassen: Dort wurde das Denken in Raum-Wohnungen aufgehoben und individuelle Grundrisse entstanden für Mischformen von Wohn- und Arbeitsstätten. „Die Seestadt war eine Bestätigung, dass so etwas funktionieren kann und angenommen wird“, sagt Peter Nägele, der mit seiner Firma als Bauherr ein solches Objekt in Leipzig-Lindenau errichtet. „Wir haben Erfahrung im Loftbau und in Ermangelung von verfügbaren Industrielofts in Leipzig entschieden, ein solches Konzept als Neubau umzusetzen.“



Die Außenwände seiner Wohnungen sind die tragenden Wände und drinnen befinden sich einige Säulen, die individuell angeordnete Zimmer ermöglichen. Auf diese Weise kann jede Wohnung anders zugeschnitten oder geteilt sein und ein Part steht für die Untervermietung bereit. Dafür gehören in die Planung getrennte Wasser-, Strom- und Heizkreise sowie zum Teil zwei Wohnungstüren. „Die Lebenssituation der Menschen ändert sich im Laufe der Jahre: Familien haben Kinder, die ziehen aus, später brauchen die Eltern vielleicht eine Pflegekraft“, gibt Peter Nägele zu bedenken. Der Nachnutzung der Wohnungen seien keine Grenzen gesetzt, ohne die Hausgemeinschaft fragen zu müssen. „Jeder kann machen, was er will.“ Die Trockenbauwände zum Abtrennen der Räume haben Schallschutz und entsprechen der üblichen Qualität, die heutzutage verwendet wird. Auf das 2.700 Quadratmeter große Areal in der Uhlandstraße werden zwei Ge-

bäude mit insgesamt 3.300 Quadratmetern Wohnfläche und eine Tiefgarage gebaut. Durchschnittlich haben die 27 Wohnungen 124 Quadratmeter, von denen bei der Hälfte die Möglichkeit der Aufteilung in zwei Wohnungen besteht. „Da es keine statischen Zwänge gibt, waren wir selbst begeistert, was bei Überlegungen mit Bewohnern alles möglich ist“, sagt Peter Nägele, der die Fertigstellung des Komplexes für März 2020 plant.

Optimierung der Flächen

Die Nachfrage nach Wohnungen mit kleineren Grundrissen sieht Architekt Adrian Reutler vor allem in Ballungsräumen, wo der Wohnraum knapp ist. Um diese wohnwirtschaftlich zu nutzen, müsse man die Flächen optimieren, so Adrian Reutler. Leider würden diese zusätzlich durch die Anforderungen der Energiesparverordnung dezimiert. „Die Konstruk-

tionen werden immer stärker und nehmen Fläche weg“, klagt der Architekt.

Auch er findet, dass sich die Vorstellung von Wohnen und Wohnraum verändert habe. So gebe es Kunden, die etwa amerikanische Grundrisse – also großzügige und offene Raumkonzepte – wollten, aber auch klassische Zuschnitte – mit Flur und abgetrennten Räumen – würden weiterhin nachgefragt. Am Ende hinge es vom Investor ab, der über das Budget bestimme, welche Bauqualität und Wohnformen entstehen. Dabei seien die Investoren erfolgreich, die weiterdenken und die veränderten Wohnbedürfnisse, auch im höheren Alter der Bewohner, berücksichtigen würden. Ihm zufolge habe sich heute das Verhältnis von großen zugunsten von kleinen Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau verändert. „Als Planer kann ich nur empfehlen“, sagt Adrian Reutler. „Die Entscheidung trifft der Bauherr.“ Peter Nägele ist von seinem Projekt überzeugt: „Mit diesem Konzept passen wir uns an die veränderten Lebens- und Arbeitswelten an.“ *Carolin Wilms*

BAUEN
MIT BLICK
AUF DEN
WANDEL



Quelle: ECOBAU Leipzig GmbH

„Die Stadt baut nicht am Bedarf vorbei, denn sie baut ja nicht selbst“

Erfurts Stadtentwicklungsdezernent Alexander Hilge spricht über gute Wohnlagen, Biotop günstigen Wohnens, Kreativität, Züge und Image.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Eine Studie des Berliner Wissenschaftszentrums für Sozialforschung unterlegt, dass die soziale Spaltung auch in Thüringen hinsichtlich des Wohnens angekommen ist. Die höchsten Werte sozialer Ungleichheit beim Wohnen ermittelten die Forscher unter anderem für Erfurt. Deckt sich das mit Ihrer Einschätzung?

Alexander Hilge (AH): Wenn man die Zahlen anschaut, gibt es hier ein Thema, ganz klar. Es stellt sich die Frage, wie es sich real auswirkt. Da unterscheidet sich die Situation in Erfurt doch deutlich von den bekannten sozialen Brennpunkten im Rest Deutschlands. Eine Trendumkehr bei Segregationsprozessen ist leider ein zeitlich überaus langfristiger Prozess mit erst nach vielen Jahren sichtbaren Ergebnissen.

IA: Wie kann man diesen Prozess trotzdem voranbringen?

AH: Eine Aufwertung und bessere soziale Durchmischung über einen längeren Zeit-

raum gelingen sehr oft durch umfangreiche Investitionen zur nachhaltigen Aufwertung der jeweiligen Gebiete. Da haben wir unter anderem die Neugestaltung des Kammweges oder die Schaffung von Kinderspielplätzen in der Geraaue realisiert. Bei dem aktuellen Projekt Nördliche Geraaue geht es dann um eine Neugestaltung der Fußgängerzone Berliner Platz sowie des öffentlichen Raumes im Rieth. Als weitere Chance sehe ich, dass sich durch den dringend benötigten Wohnungsneubau bei gleichzeitigem Mangel an Bauland ein Entwicklungsdruck auf die Rückbauflächen in Großsiedlungen ergibt. Die Schaffung von neuem Wohnraum spricht dann neue Zielgruppen für Großsiedlungen an.

IA: Laut dem neuen Mietspiegel hat Erfurt nur mittlere und gute Wohnlagen. Steckt hier nicht ein Widerspruch?

AH: Nach unseren Erkenntnissen ist die mittlere Wohnlage typisch für Erfurt. Darunter be-

findet sich die Mehrheit der Altbaugebiete sowie alle Wohngebiete aus der Zeit zwischen 1960 und 1990. Einige Bereiche im Westen und Süden gehören in die Kategorie gute Wohnlage. Tendenzen zur einfachen Wohnlage bestehen im Erfurter Osten, in einigen Dorflagen und in Gegenden mit hoher Belastung durch Verkehr oder Gewerbe. Eigentlich sollen diese so gut es geht vermieden werden, da sie laut Definition aufgrund teils fehlender Frei- und Grünflächen, ungünstiger Licht- und Luftverhältnisse oder Belästigungen durch Verlärmung sehr problembehaftet sind und oftmals keine vollkommen gesunden Wohnverhältnisse ermöglichen. Ganz klar: Es ist nicht unser Ziel, günstigen Wohnraum in solchen einfachen Wohnlagen zu schaffen, da dies die Segregation weiter vorantreiben würde.

IA: Thüringens Maklern gehen in gefragten Städten und Wohnlagen die Angebote aus, der IVD sagt bei den Mieten eine Seitwärtsbewegung voraus, was aber trotzdem zu keiner großen Entspannung führen wird. Welche mittelfristigen Lösungen kann die Stadt anbieten?

AH: Zur Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt kann nur eins führen: Bauen! Aktuell sind 6.000 Wohneinheiten in unterschiedlichen Planungs- und Verfahrensständen. Für 2019 gehen wir vom Baubeginn von insgesamt etwa 1.500 neuen Wohneinheiten aus, der Mehrbedarf an Wohnraum kann in naher Zukunft mengenmäßig abgedeckt werden.

IA: Die Initiative Mehrwertstadt sieht Erfurt Investoren „ausgeliefert“, die sich bereichern und damit zum einen die Mieten weiter hochschrauben, zum anderen durch Profitgier den Lebensraum der Menschen



Erfurt punktet mit einer malerischen Innenstadt. Der Bedarf an Wohnraum kann mit den zahlreichen Projekten in der Stadt abgefangen werden. Quelle: Shutterstock, RossHelen

LANGE
PROZESSE
FÜR SOZIALE
MISCHUNG

verändern. Steuert Erfurt auf eine gesellschaftliche Spaltung hin?

AH: Das ist eine ziemlich verzerrte Wahrnehmung. Wenn in Erfurt nicht zwischen 500 und 700 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden würden, hätten wir längst eine vollkommen andere Situation auf dem Wohnungsmarkt. Allein durch die resultierende Verknappung an Wohnraum würden die Mieten enorm in die Höhe schnellen. Die Biotope des günstigen Wohnens in den besten Wohnlagen im Süden aus den 2000er-Jahren sind deshalb verschwunden, weil Erfurt wieder attraktiv ist und die Menschen hier gerne wohnen möchten und herkommen. Wir als Stadt arbeiten gemeinsam mit Partnern und Unternehmen vehement gegen eine fortschreitende gesellschaftliche Spaltung. Dazu gehört der kontinuierliche Aufbau neuer Bestände an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten durch das Erfurter Baulandmodell, an dessen Entwicklung bereits gearbeitet wird. Das bedeutet: In allen neuen planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben und somit über das gesamte Stadtgebiet verteilt, soll es einen Anteil von 20 Prozent an gefördertem Wohnraum geben.

IA: Gefühlt finden die Erfurter keinen bezahlbaren Wohnraum mehr, auch wenn die Statistik etwas anderes sagt – von 2006 bis 2017 ist die Durchschnittsmiete in der thüringischen Landeshauptstadt um 17 Prozent gestiegen. Das sind anderthalb Prozentpunkte jährlich – und damit weniger als Inflationsrate und Lohnsteigerung. Wie kann man wieder ein gutes Gefühl schaffen, muss man eher verbalen Zuspitzungen entgegentreten?

AH: Sie haben vollkommen Recht. Natürlich ist das Wohnen teurer geworden, aber wir sind noch sehr weit von Verhältnissen wie in München oder Stuttgart entfernt. Tatsächlich sind die stark angestiegenen Baukosten in den vergangenen Jahren und das noch immer im Bundesdurchschnitt niedrige Thüringer Lohnniveau in Kombination eine Problemlage, die ein preisbewusstes Bauen von neuem Wohnraum verlangt.

IA: Mieten um die elf Euro pro Quadratmeter in hoch ausgestatteten Neubauten sind keine Seltenheit mehr. Das Raunen beginnt, ob dieser Markt nicht bereits anfängt, satt zu sein. Baut Erfurt am Bedarf vorbei?

AH: Der Wohnungsbau in Erfurt erfolgt bedarfsgerecht entsprechend der aktuellen



Alexander Hilge
Quelle: Stadt Erfurt

Bedarfsprognosen. Wir haben in Erfurt ein erstaunlich hohes durchschnittliches Haushaltseinkommen und damit eine ganz gute Wohnkaufkraft, weil es eine viel größere Anzahl an Doppelverdienern gibt als im Bundesdurchschnitt. Die Stadt baut nicht am Bedarf vorbei, denn sie baut ja nicht selbst. Wir müssen feststellen, dass ein Wohnungsneubau unter 9,50 Euro kaum noch wirtschaftlich zu machen ist. Auch mit serieller Vorfertigung kommt keiner signifikant, also in lohnenden Größenordnungen, niedriger. Da reden wir über vielleicht einen Euro pro Quadratmeter, bei entsprechend großen Stückzahlen. Das hat zur Folge, dass wir den Bedarf an sehr günstigem Wohnraum einerseits im Bestand abbilden müssen, andererseits nur durch eine entsprechende Förderung erreichen können.

IA: Die kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt (KoWo) tüfelt seit mehr als sechs Jahren an einer modernen Variante des seriellen Bauens, die nichts mit Plattenbauromantik 4.0. zu tun hat. Ein erstes Pilotprojekt mit 100 Wohnungen soll 2021 fertig sein. Wieso dauert das so lange?

AH: Generell hängt eine solche Realisierung von zahlreichen Abläufen, Verfahren und Rahmenbedingungen unterschiedlichster Akteure ab. Neben den Verfahren zur Planrechtschaffung und Baugenehmigung kosten notwendige Gutachten, Erschließungsplanungen oder Maßnahmen für komplexe Vergabe- und Bauprozesse bei immer schwierigerer Fachkräftegewinnung seine Zeit.

IA: Nichts weniger als den Anbruch eines neuen Zeitalters erwartete Erfurt im Dezember 2017 vom neuen ICE-Kreuz und dazu einen wichtigen Impuls für die Stadtentwicklung. War es der Aufbruch zu etwas ganz Besonderem und was passiert dort im Jahr 2019?

AH: Mit der Inbetriebnahme des ICE-Knotens verstärkte sich die Position der Landeshauptstadt Erfurt im bundes- und europaweiten Hochgeschwindigkeitsnetz des Schienenverkehrs entschieden – mit jeweils lediglich zwei Stunden Fahrzeit aus Berlin, Dresden, München und Frankfurt. Das wiederum zieht einen enormen Attraktivitätsgewinn für Messen und Kongresse sowie für Dienstleistungs-, Banken- oder den Kreativwirtschaftssektor nach sich. Wir verzeichnen eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten. Dem wird Rechnung getragen unter anderem mit der Eröffnung des prizeotels Erfurt-City in der Nähe des Hauptbahnhofes. Östlich anschließend laufen die Planungen für einen Hotel- und Büroturm mit einem möglichen Spatenstich im Jahr 2020.

IA: Welche konkreten Projekte gibt es für die ICE-City Ost?

AH: Ausgehend von den Hotel- und Büroplanungen soll sich auf den noch brachliegenden Flächen der Deutschen Bahn in direkter Citynähe ein neuer Stadtteil entwickeln. Mit der Sicherung des Zughafens als Kunst- und Kulturpol hat der neue Stadtteil einen Imageträger und weichen Standortfaktor mit bundesweiter Bekanntheit erhalten. Die ICE-City und die anschließende Äußere Oststadt, die allein ein enormes Potenzial für urbanen Wohnungsbau bieten und wo bereits gebaut wird, können sich gegenseitig in Entwicklungsimpulsen begünstigen.

IA: „Die Stadt hat großes vor“ titelte eine Tageszeitung, nachdem die Stadt den alten Güterbahnhof erworben hat. Was passiert an dieser Stelle?

AH: Seit 2002 entwickelt sich mit dem Zughafen ein Zentrum für Nachwuchs- und Künstlerförderung, kreative Ausbildung und Musikproduktion. Die Netzwerkstrukturen um das Kulturzentrum und den Kulturbahnhof e.V. vertiefen sich stetig und etablieren sich zu einem überregionalen Kreativ- und Veranstaltungsort. Inzwischen werden die früher ungenutzten Gebäude von einer Vielzahl an kreativen Köpfen in einem freien Netzwerk in den Bereichen Musikproduktion, Künstlermanagement, Veranstaltungsorganisation, Fotografie, Upcycling, Licht- und Möbeldesign, nachhaltige Kommunikation, Softwareentwicklung bis hin zur Spirituosenbrennerei und Brauerei genutzt. Wir sehen hier, wie ein kreativwirtschaftliches Entwicklungszentrum langsam an Image gewinnt. *Interview: Ivette Wagner*

„Wir schaffen nicht nur Wohnungen, sondern Lebensräume“

Iris Wolke-Haupt, seit zwei Jahren Geschäftsführerin der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) und für den Bereich Wohnungswirtschaft und Bau verantwortlich, im Gespräch über Wohntrends, Frauen in der Branche und einen außergewöhnlichen Lehrberuf



Quelle: LWB / Anja Jungnickel

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Der große Philosoph Herder schrieb: „Wie Menschen denken und leben, so bauen und wohnen sie.“ Was denken Sie über die gegenwärtige und künftige Form des Wohnens?

Iris Wolke-Haupt (WH): Ich glaube, es gibt nicht die eine Form des Wohnens, sondern ganz viele. Wohnen ist etwas sehr Individuelles, nicht nur eine Wohnung, sondern ein Gefühl und das Umsetzen eigener Wünsche und Lebensentwürfe. Als großer Vermieter und Bauherr machen wir uns nicht nur Gedanken, wie sich Wohnbedürfnisse verändern, sondern auch, wie wir Lebensräume schaffen können und welche zusätzlichen

Dienstleistungen die Mieter von morgen nachfragen.

IA: Haben Sie darauf bereits Antworten?

WH: Wir sehen vielschichtige Trends. Schauen Sie zum Beispiel auf die demographische Entwicklung. Der wachsende Anteil älterer Menschen ist nur eine Herausforderung. Wir möchten das Wohnen mit speziellem Seniorenservice, wie es heute schon von der LWB mit Partnern angeboten wird, ebenso weiterentwickeln wie das Wohnen für Familien, Singles, junge Paare. Prinzipiell erkennen wir den Wunsch, dass die Mieter kurze Wege in ihrem Alltag wollen – zur Kita, zum

Arzt, zum Supermarkt, zum gesellschaftlichen Leben und zum Arbeitsplatz.

IA: Beschreibt das den Trend, in die Stadt zu ziehen?

WH: So scheint es. Was ich sehr interessant finde, ist die hohe Bereitschaft, sich für das Wohnen in der Innenstadt flächenmäßig einzuschränken. Belegt wird dies im Übrigen durch die Studie „Wohntrends 2035“ des GdW. Das heißt, die Menschen verzichten auf Quadratmeter, um sich die Vorteile einer Stadt zu sichern und zu leisten. Auf der anderen Seite gibt es aber den Wunsch nach großen Räumen. Also große Wohnun-

gen und im Umfeld Freiräume mit Grünflächen, Spielplätzen, Treffpunkten. Gerade in einer wachsenden Stadt wie Leipzig ist es eine besondere Herausforderung, allen Wünschen und Erfordernissen gerecht zu werden, wenn es für alle enger wird.

IA: Die GdW-Studie besagt außerdem, dass immer mehr Menschen allein leben. Paare ziehen nicht mehr zusammen, sondern behalten ihre eigenen vier Wände. Welche Entwicklungen werden uns in den kommenden Jahren außerdem beschäftigen?

WH: Ich denke, dass es anders als früher keine ausgeprägte Planung hin zu Besitz gibt, es viel mehr um Flexibilität und um das Teilen geht. Das ist eine Möglichkeit Platz zu sparen, beispielsweise bei dem Thema Mobilität. Meine Erfahrung ist, dass viele junge Menschen vor allem flexibel sein wollen. Vielleicht geht damit einher, dass nicht mehr jeder seine Wohnung selbst möblieren möchte, sondern bestimmte Dinge schon vorfinden will. Also quasi die Wohnung mit Grundausstattung, die sich dann ohne viel Aufwand individuell ergänzen lässt. Das ist die eine Seite. Die andere: Wohnen bleibt etwas ganz Persönliches, etwas Intimes. Die Menschen wollen geschützte Rückzugsräume. Sie sehnen sich in ihrem Zuhause zugleich nach Gemeinschaft, sozialen Kontakten. Erst recht in einer Welt, die sich immer schneller zu drehen scheint und in der das Smartphone der wichtigste ‚Gesprächspartner‘ ist. Wir können dem entgegenkommen, indem wir Begegnungszonen und Räume schaffen, wo die Menschen zusammentreffen können.

IA: Welches Potenzial sehen Sie in Smart Home-Angeboten?

WH: Auch die technischen Bedürfnisse der Mieter sind sehr individuell. Wir sehen unsere Aufgabe darin, die Voraussetzungen für schnelles Internet bis in die Wohnung zu schaffen. Alles andere sollte der Mieter aus Bausteinen wählen können, ganz nach seinen Bedürfnissen und seinem Geldbeutel. Dazu brauchen wir aber die Ideen und Lösungen der Industrie.

IA: Digitalisierung passiert ja nicht nur in der Wohnung, sondern ist ein Thema, das die Immobilienbranche insgesamt bewegt. Womit beschäftigt sich die LWB?

WH: Digitalisierung muss nützlich sein und die jeweiligen Prozesse verbessern. Auf dieser Basis setzen wir uns mit dem Thema ausein-

ander. Es geht dabei nicht allein um die Wohnungen und die Häuser, sondern auch um das Vereinfachen zum Beispiel technischer Geschäftsabläufe. Und natürlich geht es um die Kommunikation mit unseren Kunden und den Ausbau unserer Serviceangebote.

IA: Digital statt persönlich: Geht der Trend der Mieterkommunikation in diese Richtung?

WH: Nein, es muss heißen: Digital und persönlich, denn nicht jeder will oder kann via Smartphone mit uns in Kontakt treten. Wir sind auf vielen Kanälen erreichbar und stellen uns auf die Bedürfnisse unserer Mieter ein. Dazu gehört, rund um die Uhr erreichbar zu sein. Das klappt nun digital über unsere neue Mieter-App, mit der wir unsere Angebote 2018 ergänzt haben. Ziel ist es, dass wir unsere Mieterkommunikation noch universeller aufstellen.

IA: Die digitale Transformation wirft beim Thema Wohnen Fragen auf. Zum Beispiel die nach dem Wert persönlicher Kontakte. Wo sehen Sie Ihre Aufgabe?

WH: Wenn die Verbindung zum Kunden verloren geht, dann hat das Auswirkungen. Man wird mit seinem Produkt oder seiner Dienstleistung austauschbarer, anonym. Ich bin fest davon überzeugt, dass digitale Plattformen zwar viele Erleichterungen bringen, aber das persönliche Miteinander nicht ersetzen können – weder zwischen der LWB und ihren Kunden noch zwischen den Menschen, die in unseren Häusern leben. Es gibt Situationen, in denen die Digitalisierung und soziale Medien den direkten Kontakt zum Mieter nicht ersetzen können.

IA: Also analoge Nachbarschaftsarbeit statt anonymes Zusammenleben?

WH: Wir sehen unsere Verantwortung darin, die Menschen wieder mehr zusammenzubringen, Nachbarschaften zu stärken. Es gibt hier viele Ansätze, sehr gute Beispiele und Ideen. Wir wollen diesen natürlich gerne Raum geben. Wenn sich Mieter Platz für Gemeinsamkeit wünschen, prüfen wir, ob wir in den Häusern Flächen nutzbar machen können. Eine Gesellschaft lebt davon, dass man sich verantwortlich fühlt – nicht nur für sich, sondern ebenfalls für andere. In der Verbindung von Wohnen und verschiedenen sozialen Angeboten sehe ich einen großen Teil unserer Aufgabe. Visionen gehören ohne Zweifel zum Thema Digitalisierung, trotzdem darf die Frage nicht vergessen

werden, was für die Menschen wichtig und gut ist.

IA: Sie sind seit vielen Jahren in der Immobilienbranche tätig, haben von der Pike auf gelernt. War das damals etwas Besonderes?

WH: Ich denke schon. Für mich war der Beruf des Maurers zunächst eine wichtige fachliche Grundlage für mein Studium und mein weiteres Berufsleben. Außerdem habe ich schnell schätzen gelernt, was ein Arbeiter auf der Baustelle bei Wind und Wetter täglich leistet. Ich würde es wieder so machen.

IA: Die Immobilienbranche ist dennoch fest in Männerhand, vor allem die Führungsebene ...

WH: Bei der LWB ist das anders. Wir haben viele Frauen in Führungspositionen. Prinzipiell haben Sie natürlich Recht. Die Immobilienbranche ist immer noch – wie auch der Bau – eine Männerdomäne. Aber es wird besser. Der Anteil der Unternehmen, die das Potenzial und die Fähigkeiten von Frauen in Führungspositionen nutzen, wächst. Wenn sich inzwischen auch die Arbeitswelt geändert hat und die beruflichen Wünsche und Perspektiven mit denen vor 30, 40 Jahren kaum mehr vergleichbar sind, ist es interessant, dass wir noch immer mehr Bewerber als Bewerberinnen haben, insbesondere im technischen Bereich.

IA: Sie sind Mitglied in der Regionalgruppe Leipzig des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft: Welche Aufgabe kann eine solche Gruppe erfüllen?

WH: Ich finde es erst einmal gut, dass wir in Leipzig diesen Schritt gegangen sind. Vorher gab es lediglich eine Gruppe in Dresden für ganz Sachsen. Prinzipiell leben solche Gruppen von Austausch. Ich werde mit meiner Erfahrung gern junge Frauen unterstützen, sehe mich in erster Linie als Mentorin. Und natürlich geht es um das Sichtbarmachen von jungen, erfolgreichen Frauen in der Branche. Es ist aber zugleich wichtig, dass wir uns nicht isolieren – sondern öffnen. Begrüßen würde ich den Blick in andere Branchen, da lernt man etwas dazu.

IA: Warum?

WH: Weil es immer von Vorteil ist, den Horizont zu erweitern, neugierig zu bleiben und von anderen zu lernen. Nicht nur fachlich.

Interview: Ivette Wagner



Mitten in Erfurt erfährt ein Schandmal eine Aufwertung.
Quelle: MASCHER & ZINK Immobilienmarketing GbR

Zu neuem Leben erweckt: mit Revitalisierung gegen Wohnungsmangel

V ielerorts in Mitteldeutschland fristen sie seit Jahrzehnten ein trostloses Dasein: alte Fabrikrüden, verlassene Hotels oder ehemalige Verwaltungsgebäude, die langsam verfallen. Nicht selten verschandeln solche Objekte das Bild einer Stadt oder Region. Dabei gibt es Möglichkeiten, der meist historischen Bausubstanz mit ihrer oft wechselvollen Geschichte zu

neuem Glanz zu verhelfen. Eine davon sind Revitalisierungen.

Diese Methode geht weit über die reine Sanierung einer Immobilie hinaus. Stattdessen werden die Gebäude derart umgestaltet, dass eine zeitgemäße Nutzung nachhaltig möglich wird – und sie so für den Markt wieder wettbewerbsfähig sind. Im ost-sächsischen Dippoldiswalde befindet sich

an der Dr.-Friedrichs-Straße ein Haus, das genau von einer solch tiefgreifenden Maßnahme profitieren soll. Einst Sitz des königlich-sächsischen Finanzamtes, dann der SED-Kreisleitung, schließlich des Landratsamtes, wird die kränkelnde Verwaltungsimmobilie nun zu einem Wohnhaus umgebaut. „So ein Gebäude hat einen gewissen Charme“, betont Falk Kühn-Meisegeier, Vor-

stand der Wohnungsgenossenschaft Dippoldiswalde. Das Unternehmen hatte das brachliegende Objekt im vergangenen Jahr käuflich erworben und treibt nun dessen Erneuerung voran.

Kosten: 3,5 Millionen Euro

Genehmigt ist die Modernisierung bereits, seit Ende Oktober 2018 rollen die Bagger. 16 Wohneinheiten sind geplant. Zudem soll es einen Lift geben sowie 32 Stellplätze. Falk Kühn-Meisegeier kalkuliert mit 3,5 Millionen Euro Baukosten: „Wir wollen Ende November 2019 fertig sein. Ab dem darauffolgenden Dezember könnte neu vermietet werden.“ Wer in den restaurierten Gebäuden wohnen möchte, muss zehn Genossenschaftsanteile kaufen. Einer kostet 154 Euro. Die Wohneinheiten selbst sind in der Kaltmiete mit acht Euro pro Quadratmeter beziffert.

Architektin Susann Wötzel aus Dresden begleitet das Vorhaben. Bei der Planung stand sie vor einigen diffizilen Aufgaben. Die Flure sind mitunter bis zu drei Meter breit. In Ämtern müssen viele Leute warten, da war diese Größe angemessen. In einem Wohnhaus genügen jedoch eineinhalb Meter Breite. Deshalb hat Susann Wötzel die Flächen teilweise den künftigen Wohnungen zugeschlagen. Weitere Veränderungen: Der Anbau mit einem Saal wurde abgerissen, der Treppenaufgang im Vorderbereich soll ebenfalls weichen. Nicht durchführbar ist die Idee, im Erdgeschoss Garagen einzubauen. Der Aufwand beim Wärme- und Brandschutz wäre zu hoch.

Preiswerter als Neubau

In so manchem Ballungsgebiet können Revitalisierungen wie die in Dippoldiswalde eine Alternative im Kampf gegen Wohnungsnot sein. Gerade in Innenstädten sei die Methode in ihrer Gesamtheit meist die preiswertere Lösung gegenüber Abriss und Neubau, betont Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). Er sagt: „Die alten Gemäuer und Industriebrachen punkten häufig mit einer zentralen Lage, bereits vorhandener Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung. Ihre Revitalisierung kommt der hohen Nachfrage nach besonderen und individuellen Wohnformen entgegen.“

Die Liste der Aspekte, die im Vorfeld zu beachten sind, etwa Statik, Denkmalschutz,



*Dieses baufällige Landratsamt soll zum Wohnhaus werden.
Quelle: Wohnungsgenossenschaft Dippoldiswalde*

Baurecht, Brand- und Schallschutz, sei jedoch sehr umfangreich. „Deshalb ist immer eine gründliche Bestandsaufnahme erforderlich“, erklärt Dr. Axel Viehweger. Nur so lasse sich die Wirtschaftlichkeit im Einzelfall prüfen. „Und es braucht natürlich auch Mut, Fantasie und Kreativität, um historische Bausubstanz in modernen Wohnraum zu verwandeln.“

Vom Schandmal zum Hingucker

Wie Revitalisierung im großen Stil erfolgen kann, zeigt sich aktuell in Erfurt. Die CG Gruppe AG hat sich dort das sogenannte TA-Hochhaus am Juri-Gagarin-Ring gesichert. Das 1968 errichtete Gebäude, in dem sich einst die Redaktionsräume der Thüringer Allgemeinen Zeitung befanden, steht seit 25 Jahren leer. Durch Verfall und Vandalismus ist es für viele Erfurter zu einem Schandmal geworden. Der Projektentwickler mit Sitz in Berlin will der elfstöckigen Immobilie nun mit einem Investitionsvolumen von fast 33 Millionen Euro neues Leben als Wohn- und Geschäftshaus einhauchen.

Vorbehaltlich einer Baugenehmigung – die Pläne wurden im August 2018 eingereicht – strebt CG-Chef Christoph Gröner eine

hochwertige Sanierung von Turm und Zwischenausbau an. Der Entwurf stammt vom Architekturbüro homuth + partner aus Leipzig und will unter anderem der bisherigen Fassade eine dreidimensional wirkende Aluminiumstruktur verleihen.

Auf einer Fläche von insgesamt knapp 7.000 Quadratmetern sollen bis 2020 rund 120 Ein- bis Drei-Zimmer-Apartments mit Loggien und Altstadtblick entstehen. Zwischen zehn und zwölf Euro könnte der Mietpreis pro Quadratmeter betragen, heißt es. Das würde eine Warmmiete zwischen 400 und 700 Euro ergeben. Neben den Wohnungen ist im Erdgeschoss noch die Errichtung von ein bis zwei Gewerbeeinheiten intendiert. Weiterhin soll das nebenan gelegene, ehemalige Druckereigebäude durch einen vieretägigen Neubau mit Tiefgarage ersetzt werden.

Das Projekt sei aufgrund der Bausubstanz nicht ohne Risiko, sagt Christoph Gröner. Aber die CG Gruppe käme mit Können und Erfahrung nach Erfurt. Oberbürgermeister Andreas Bausewein freute sich bei der Projektvorstellung: „Das östliche Tor zur Altstadt wird an Qualität gewinnen, und neue Wohnungen tragen der wachsenden Nachfrage Rechnung.“

Matthias Klöppel

Die Kraft der hohen Renditen – außerhalb der Großstädte

Krisengebiet Ostdeutschland? Das ist längst vorbei. Laut dem neuen Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland der TAG Immobilien AG bieten zahlreiche ostdeutsche Städte eine deutlich höhere Rendite als westdeutsche Vergleichsstädte, ohne dass mit Investitionen ein höheres Risiko verbunden wäre. Besonders attraktiv aus Investorensicht sind dabei nicht etwa Leipzig, Dresden oder Jena, sondern kleinere Standorte.

Nach einem solchen Objekt würden sich Investoren in Berlin oder einer anderen A-Stadt die Finger lecken: Das Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage, ist voll vermietet und in gutem Zustand, da es erst 2013 saniert worden ist. Einen Preis von 1.318,50 Euro pro Quadratmeter verlangt der Verkäufer, was bei einer Durchschnittsmiete von 7,69 Euro pro Quadratmeter eine Rendite von sieben Prozent ergibt – ein Wert, der in den Metropolen längst illusorisch ist.

Allerdings steht das Mehrfamilienhaus nicht in einer der begehrten Schwarmstädte, sondern in der 83.000 Einwohner zählenden Stadt Dessau-Roßlau, die lange mit Abwanderung und Wohnungsleerstand von sich reden gemacht hat. Dieses Bild stimme aber nicht mehr, sagt Martin Thiel, Vorstand der TAG Immobilien AG, mit Blick auch auf andere Städte: „Wir beobachten auf den Immobilienmärkten Ostdeutschlands eine klare Trendwende.“ Und seine Vorstandskollegin Claudia Hoyer ergänzt: „Zahlreiche ostdeutsche Regionen entwickeln sich sehr positiv und haben gute Zukunftsaussichten.“

Die Beratungsgesellschaft Wüest Partner Deutschland, die den Wohnungsmarktbericht im Auftrag des im MDax notierten Wohnungsunternehmens erstellt hat, macht diese Entwicklung an mehreren Faktoren fest: Die Arbeitslosigkeit ist in allen untersuchten 27 Groß- und Mittelstädten deutlich gesunken, die Mieten und Kaufpreise von Wohnungen sind praktisch flächen-

deckend gestiegen und auch die Kaufkraft hat zugelegt, so dass die Wohnbelastungsquote trotz gestiegener Mieten in den meisten untersuchten Städten zurückgegangen ist.

Günstiges Rendite-Risiko-Verhältnis

Aus Sicht von Immobilieninvestoren erfreulich ist, dass trotz dieser positiven Entwicklung die Preise noch immer vergleichsweise niedrig sind. Die Folge skizziert Karsten Jungk, Geschäftsführer von Wüest Partner: „Der Osten Deutschlands

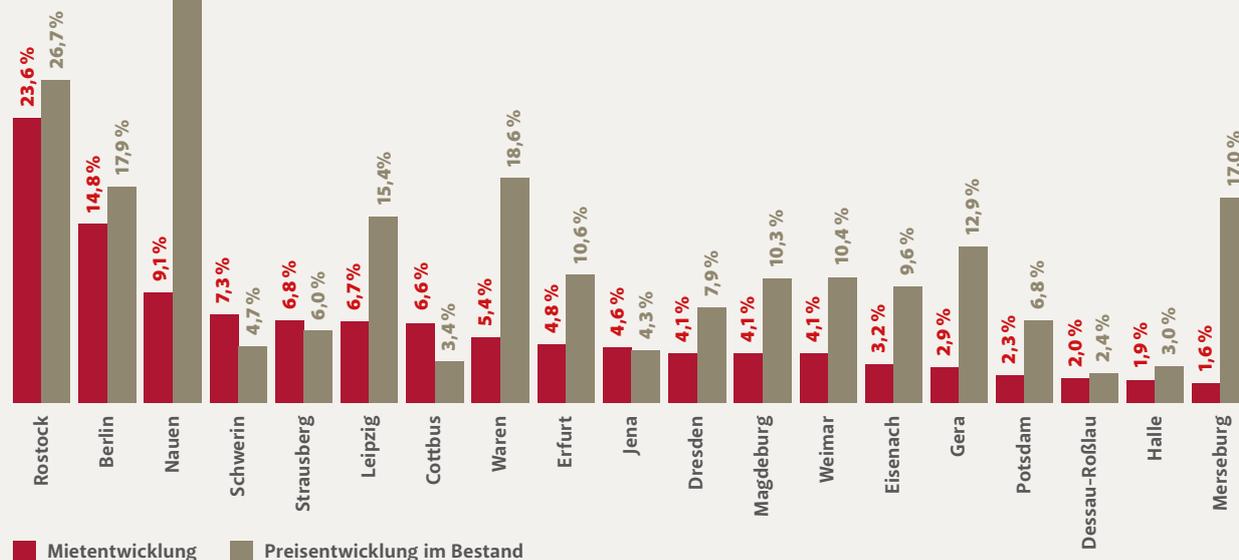
bringt bei vergleichbarem Risiko höhere Renditen als westdeutsche Standorte.“ So ist nach den Untersuchungen von Wüest Partner das Investitionsrisiko in Magdeburg ähnlich niedrig wie in Bremen oder Münster; die Rendite fällt mit 7,8 Prozent jedoch deutlich höher aus als in den beiden westdeutschen Städten (5,8 beziehungsweise 4,3 Prozent). Ein anderes Beispiel: Investitionen in Halle an der Saale sind nicht risikoreicher als Ankäufe in Wiesbaden, bieten aber knapp drei Prozentpunkte mehr Rendite.

Für das Risiko-Rendite-Verhältnis zogen die Analysten Parameter wie das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung des Haushaltseinkommens, die Veränderung der Arbeitslosenquote und die Entwicklung der Mieten heran. Deutlich wird dabei, dass die klingvollsten Namen nicht identisch mit den für Investoren attraktivsten Standorten sein müssen. So ist in Eisenach das Investitionsrisiko ähnlich niedrig wie in Potsdam, während die Rendite markant höher ausfällt. Umgekehrt muss sich Erfurt in puncto Rendite Schwerin und Greifswald geschlagen geben, obwohl dort das Risiko kaum größer ist als in der thüringischen Landeshauptstadt.

Sogar Standorte wie Gera und Görlitz, die wahrlich nicht als Boomstädte gelten, schätzen Wüest & Partner und TAG unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten als vielversprechend ein. Gerade bei Görlitz, wo laut dem Wohnungsmarktbericht noch immer 18 Prozent aller Wohnungen leer stehen, überrascht diese Einschätzung. „Görlitz ist nicht für jeden Investor geeignet“, räumt TAG-Vorstand Martin Thiel ein. Sein Unternehmen habe aber in der Neißestadt



Entwicklung der Angebotsmieten und -preise in Ostdeutschland 2018 vs. 2017 (1. HJ)



Quelle: TAG Immobilien AG / Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2018

Wohnhäuser gekauft, da es sich zutraue, mit den damit verbundenen Risiken umzugehen. Zudem sei die Einwohnerzahl von Görlitz zwischen 2014 und 2016 um nicht weniger als 3,2 Prozent gestiegen. Die Rendite in Görlitz beziffert der Bericht auf knapp zwölf Prozent. Was darin nicht steht: Zuletzt ist das Einwohnerwachstum in Görlitz zum Erliegen gekommen – nach Angaben der Kommunalen Statistikstelle sank die Zahl der Görlitzer zwischen September 2017 und September 2018 um 0,1 Prozent.

Methodische Herausforderungen

Mit einem Fragezeichen zu versehen sind auch die im Wohnungsmarktbericht genannten Renditen, wie Karsten Jungk von Wüest & Partner einräumt: Sie basierten auf ein bis zwei Jahre alten Daten, so dass die Renditen heute de facto niedriger seien. „Die Renditen fallen“, bestätigt TAG-Vorstand Martin Thiel. „Das kommt durch den zunehmenden Wettbewerb.“ Im Übrigen gelte, so Karsten Jungk, was bei Immobilieninvestments immer zu beachten sei: Man dürfe sich nicht auf die generelle Aussage verlassen, sondern müsse auf jeden Fall in der jeweiligen Stadt die Mikrolage und die Qualität des Objekts betrachten.

Eine weitere Einschränkung macht der Geschäftsführer von Wüest & Partner: „Die Liquidität, die vor allem für institutionelle Investoren wichtig ist, haben wir außen vor gelassen.“ Damit weist er darauf hin, dass es in kleinen Märkten in Zeiten des

Abschwungs oft schwer fällt, Bestände zu verkaufen, während Großstädte als deutlich liquider gelten.

Kritisch betrachten sollten Investoren darüber hinaus die Mieterwartungen. Der TAG-Wohnungsmarktbericht arbeitet nämlich – wie alle vergleichbaren Reports – mit Angebotsmieten, also mit Angaben zu den in Immobilienportalen angebotenen Wohnungen. Viele günstige Einheiten tauchen dort aber gar nicht auf, da die Vermieter in solchen Fällen auf vorgemerkte Interessenten zurückgreifen. Das führt zu erheblichen Diskrepanzen, wie das Beispiel Jena zeigt: Die dortige Durchschnittsmiete beziffert der TAG-Bericht auf 8,97 Euro pro Quadratmeter. Bei der jenawohnen GmbH, dem mit gut 14.000 Wohnungen größten Anbieter in der thüringischen Universitätsstadt, beträgt die Durchschnittsmiete hingegen lediglich 5,73 Euro pro Quadratmeter. Selbst Neubauwohnungen vermietete jenawohnen nach eigenen Angaben zuletzt im Durchschnitt für 8,75 Euro pro Quadratmeter.

Wie fast überall: Trend ins Umland

Gerade bei den kleineren Städten standen den Analysten darüber hinaus oft nur wenige Daten zur Verfügung. So erklären sich die teilweise heftigen Ausschläge. Im brandenburgischen Nauen beispielsweise kletterten die Angebotspreise älterer Wohnungen binnen eines Jahres um fast 42 Prozent in die Höhe, während sich in Brandenburg an der Havel Neubauwohnun-

gen innerhalb von zwölf Monaten sogar um 50 Prozent verteuerten. Unter dem Begriff Neubau summieren die Studienautoren übrigens nicht nur soeben fertig gestellte Projekte, sondern auch Wohnhäuser, die in den letzten zehn Jahren errichtet worden sind.

Bei all diesen methodischen Unschärfen zeigt sich doch eine grundlegende Tendenz: Besonders positiv aus Investorensicht entwickeln sich diejenigen Standorte, die bisher nicht im Fokus überregionaler Anleger standen. In Mitteldeutschland gilt das für Großstädte wie Magdeburg und Halle an der Saale, aber auch für kleinere Kommunen wie Döbeln, Freiberg und Merseburg. „Leipzig reißt mit seiner Strahlkraft die ganze Region mit“, sagt Claudia Hoyer von der TAG AG. Sie berichtet, dass viele Menschen aus ostdeutschen Dörfern in die nahe Mittelstadt ziehen, weil dort noch eine funktionierende Infrastruktur vorhanden ist.

Die im Wohnungsmarktbericht dargestellten Entwicklungen führen im Übrigen dazu, dass die TAG Immobilien AG nicht nur als Ankäuferin in Erscheinung tritt, sondern sich auch von Beständen trennt. „In einigen Regionen wachsen die Kaufpreise wesentlich schneller als die Mieten“, stellt Claudia Hoyer fest. „Dort ist es für uns schlichtweg nicht mehr sinnvoll, die Bestände zu halten.“ Die Verkaufserlöse will das Unternehmen reinvestieren – doch das nicht so einfach: Der „momentane Engpass am Markt“, sagt Claudia Hoyer, führe dazu, „dass wir aktuell nur begrenzt renditestarke Ankaufschancen haben“.

Christian Hunziker

Neubau macht Schule

Die Nachfrage nach Kitas und Schulen steigt – nicht nur in Schwarmstädten. Zuwanderung, steigende Geburtenzahlen, geringe Arbeitslosenquoten bringen auch die Einrichtungen kleiner Städte an ihre Grenzen, machen mehr Gebäude notwendig. Eine Übersicht.

Die Bilder gingen durch die Presse: Im Mai 2017 standen 450 Leipziger Eltern Schlange für einen Kitaplatz – und das vor einer Einrichtung, die noch nicht einmal fertiggestellt war. Als sich die Wartenden bis auf die Straße ausbreiteten, musste die Polizei eingreifen. Auch wenn das ein Extrembeispiel ist, verdeutlicht es die Situation in vielen Großstädten: Kitaplätze sind seit einigen Jahren Mangelware, und auch Schulen platzen aus allen Nähten.

Nach Jahren der Schrumpfung ist nun der umgekehrte Trend im Gange: Es wird gebaut, revitalisiert und erweitert, wo es der Platz und der kommunale Geldbeutel zulassen.

Leipzig investiert am meisten

Als am stärksten wachsende Stadt Mitteldeutschlands ist Leipzig besonders gefordert. Der Stadtrat beschloss 2017 eine Nachtragssatzung zum Doppelhaushalt 2017/18, nach der 45 Millionen Euro zum Bau von zwölf Kitas investiert werden sollen, 30 Millionen davon im Jahr 2018. Somit wurden im vergangenen Jahr mehr als 152 Millionen Euro für den Bau von Kitas und Schulen ausgegeben. Nach dem Haushaltsentwurf 2019/20 belaufen sich die Aufwendungen 2019 auf 169,2 Millionen Euro und im Jahr darauf auf 152,7 Millionen Euro.

Laut dem Schulentwicklungsplan der Verwaltung benötigt Leipzig bis 2030 mehr als 30 zusätzliche Schulen. Um dieses Ziel zu erreichen, setzt die Stadt aktuell mehrere Projekte um: In der Jablonowskistraße in Zentrum-Südost entsteht eine neue Grundschule für 448 Kinder. Dem Platzmangel begegnen die verantwortlichen Architekten Schulz und Schulz mit einem kompakten Grundriss. Zwei übereinander gestapelte Einfeld-Sporthallen stehen nach Unterrichtschluss Sportvereinen zur Verfügung, die ebenfalls händierend nach

Flächen suchen. Zum Schuljahr 2020/21 soll der Unterricht beginnen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 17 Millionen Euro, von denen die Stadt Leipzig fünf Millionen Euro übernimmt. Die restlichen zwölf Millionen Euro kommen aus dem Förderprogramm „Brücken in die Zukunft“ des Bundes und des Freistaates Sachsen. Für 2020/21 ist die Fertigstellung der neuen Grundschule am Adler geplant. Dafür baut die Stadt ein Schulgebäude inklusive Sporthalle und Sportplatz in der Baumannstraße. Von den veranschlagten 17,1 Millionen Euro finanzieren sich 5,5 Millionen Euro aus Eigenmitteln. Der Neubau entlastet das alte Gebäude am Adler, das sich derzeit Grund- und Oberschule teilen. Nach dem Auszug der Grundschüler besteht die Möglichkeit, dort mehr Oberschüler aufzunehmen.

In Dresden wackeln einige Projekte

Dresden steht vor ähnlichen Herausforderungen. Im Jahr 2020 rechnen die Statistiker mit 52.225 benötigten Kitaplätzen, das sind 700 mehr als noch 2017 prognostiziert. 2017 und 2018 plante die Stadt 46 Millionen Euro für den Ausbau der Kitalandschaft ein. Laut dem neuen Haushaltsplanentwurf liegen die Investitionen 2019 bei 13,3 Millionen Euro und 2020 bei 13,9 Millionen Euro. Für den Schulbau gab die sächsische Landeshauptstadt im vergangenen Jahr 126,5 Millionen Euro aus, wovon 72,7 Millionen durch Eigenmittel gestemmt wurden. 2019 erhöht sich die Investitionssumme auf 139,2 Millionen Euro (93,8 Millionen Euro Eigenmittel), bevor die Ausgaben 2020 wieder auf 106,1 Millionen Euro (75,9 Millionen Euro Eigenmittel) fallen. Momentan finanziert die Stadt ein neues Gymnasium in Tolkewitz. 65 Millionen Euro soll es kosten, Fördermittel gibt es dafür keine. Einen Schulneubau bekommt auch der Stadtteil Pieschen. Dort ziehen ein Gymnasium und die 145. Ober-



schule ein. Das Projekt kostet die Stadt 66 Millionen Euro, 46 Millionen steuert das Land bei. Viele Projekte werden durch Bauverzögerungen teurer als veranschlagt. Das führe Medienberichten zufolge dazu, dass von 30 Neubau- und Sanierungsprojekten, die für 2019 fest eingeplant waren, 19 aus finanziellen Gründen auf der Kippe stehen.

Speckgürtel profitiert

Städte wie Meißen, Coswig und Radebeul im Speckgürtel Dresdens profitieren von der Sogwirkung der Landeshauptstadt. Zum einen weichen viele Dresdner Eltern auf der Suche nach einem Kitaplatz auf die Nachbarstädte aus, zum anderen steigen auch hier Geburten- und Einwohnerzahlen. Meißen beispielsweise investiert in den nächsten Jahren insgesamt fast 25 Millionen Euro in die Sanierung und den Neubau von Bildungseinrichtungen. So entsteht eine neue Kita für 1,5 Millionen Euro und eine neue Grundschule für 5,2 Millionen Euro. Bis 2020 wird die Questenbergsschule für 11,6 Millionen Euro saniert und erweitert.

Chemnitz plant bis 2024

In Chemnitz haben sich die Geburtenzahlen in den vergangenen zehn Jahren



So soll das Kinderhaus Trend 2000 in der Dresdner Comeniusstraße aussehen.
Quelle: SCHUBERT + HORST ARCHITEKTEN PartmbB, Dresden

um fast 75 Prozent erhöht. Abhängig vom Stadtviertel rechnen die Statistiker bis 2023 mit 63 bis 73 Prozent mehr Erstklässlern als 2016. Im Doppelhaushalt 2019/20 sind neun Millionen Euro für die Sanierung und den Neubau von Kitas vorgesehen. Bis 2020 sollen elf neue Kitas mit insgesamt 1.300 neuen Plätzen geschaffen werden. 67 Millionen Euro plant die Stadt 2019 und 2020 für Schulbau und -sanierung ein. Jeweils vier zusätzliche Grund- und Oberschulen schaffen dann Platz für insgesamt 2.000 Schüler. Bis 2024 gibt die Stadt 116,5 Millionen Euro dafür aus.

Magdeburg investiert 460 Millionen Euro in vier Jahren

Anfang 2018 versprach Magdeburgs Oberbürgermeister Lutz Trümper, bis 2021 60 Millionen Euro in den Kitabau zu investieren, 400 Millionen Euro fließen im gleichen Zeitraum in den Schulausbau. Bis Sommer 2019 eröffnen nun zehn neue Kitas mit 900 Betreuungsplätzen, die sich die Stadt 26 Millionen Euro kosten ließ. Im Haushaltsplanentwurf für 2019 sind mehrere Schulbauprojekte vorgesehen, wie der Neubau der Grundschule Wilhelm-Kobelt-Straße für 17,5 Millionen Euro. Erweiterung erfahren die Grundschulen in Brückfeld (2,4 Millionen Euro) und Ottersleben (750.000 Euro). Da auch die Förderschule an ihre Kapazitäts-

grenze stößt, bekommt sie bis 2020 einen Neubau in Neu-Olvenstedt. Von den dafür eingeplanten 8,5 Millionen Euro übernimmt 7,5 Millionen das Land.

Halle verdreifacht Summe

Investierte die Stadt Halle (Saale) 2018 noch 25,1 Millionen Euro in den Schul- und Kitabau, stellt sie 2019 64,6 Millionen Euro dafür bereit, wovon 49,4 Millionen Euro Eigenleistung sind. Durch das städtische Investitionsprogramm „Bildung 2022“ können 39 Schulen, acht Turnhallen sowie 13 Kindertagesstätten und Horte saniert beziehungsweise neu gebaut werden. Bis 2022 sind 255 Millionen Euro dafür vorgesehen, die aus Eigenmitteln der Stadt, Krediten und Förderprogrammen stammen.

Erfurt sucht nach Standorten

Wie aus dem städtischen Bedarfsplan hervorgeht, fehlen in Erfurt mittelfristig 500 bis 700 Kitaplätze. Die Stadt benötigt daher sechs bis sieben neue Kitas für insgesamt rund 15 Millionen Euro. Derzeit sucht die Stadtverwaltung nach Objekten, die sich als Kitas eignen. Beim Schulbau ist die thüringische Landeshauptstadt schon weiter: Über das Stadtgebiet verteilt entstehen bis

2022 mehr als 70 neue Klassenräume durch Erweiterungsbauten an sechs Schulen. Einschließlich Fördermittel werden 42 Millionen Euro dafür ausgegeben. In den nächsten zehn Jahren sollen insgesamt 450 Millionen Euro in die Sanierung und den Neubau von Schulen fließen.

Plauen als Modellkommune

Dass auch abseits der Ballungszentren und Landeshauptstädte Bedarf besteht, zeigt sich am Beispiel der Stadt Plauen: Ende 2018 standen dort 140 Kinder auf der Warteliste für einen Kitaplatz. Die Stadt reagiert mit dem rund sechs Millionen Euro teuren Neubau der Kita in der Elsteraue, die für 40 Krippen- und 80 Kindergartenplätze ausgelegt ist. Darüber hinaus erweitert die Volkssolidarität ihre Kita Pfiffikus um 30 Krippenplätze – 130.000 der veranschlagten 750.000 Euro kommen von der Stadt. Auch in der Spitzenstadt steigen die Schülerzahlen. Derzeit erhält das Plauener Lesing-Gymnasium einen Erweiterungsbau für zwei Millionen Euro. Stand der dazugehörige Turnhallenneubau lange auf der Kippe, scheint er durch die Auswahl Plauens als Modellkommune für die Weiterentwicklung der Städtebauförderung nun gesichert. Damit verbunden sind 25 Millionen Euro Fördermittel vom Bund. *Tobias Hecklau*



Visualisierung: The Salt D/G Group

Leipzigs erstes autoarmes Neubau-Viertel

Einst stand auf dem Krystallpalast-Areal der größte Vergnügungspark Deutschlands. Nun sollen dort Wohnungen, Hotels, ein Kindergarten sowie Gastro- und Gewerbeflächen entstehen. Aufhorchen lassen das geplante Grün- und das Mobilitätskonzept.

Seit rund 140 Jahren erregt das Krystallpalast-Areal die Gemüter der Leipziger. Hier traten Stars und Sternchen auf, lockten Boxwettkämpfe und Filmvorführungen, luden Restaurants, Bars, Cafés, Säle und Gesellschaftsräume zum Feiern und Verweilen ein – in ihrer Glanzzeit, um 1900, galt die Spielstätte als größter Vergnügungspark Deutschlands. Nach der schweren Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde ihr als Zirkus neues Leben eingehaucht. Ab 1961 firmierte die unweit des Hauptbahnhofes gelegene Einrichtung als „Haus der heiteren Muse“, 1992 brannte sie bis auf die Grundmauern nieder. Seitdem fristet die Anlage ein trostloses Dasein als Brachfläche. Mehrere Entwicklungsversuche schlugen bislang fehl. Nun wagen zwei Luxemburger ihr Glück.

Das Unternehmen ARGO Capital Partners mit Sitz in Luxemburg plant auf dem 19.000 Quadratmeter großen Grundstück ein hochwertiges Wohn- und Geschäftsviertel. Die beiden Gesellschafter Harald Müller und Jörg Kollmeier hatten das geschichtsträchtige Gelände im Karree Wintergartenstraße, Hofmeisterstraße, Hahnekamm und Brandenburger Straße Anfang 2018 von der Gesellschaft Krystallpalast-Areal erworben, einer hundertprozentigen Tochter der SAX-Gruppe aus Tübingen. Das neue Viertel wird den Namen Quartier Krystallpalast tragen und sich „als neues Stadtquartier harmonisch in die gewachsene Leipziger Innenstadt einfügen“, erzählt Harald Müller. Mit der Projektentwicklung wurde ORKA Development aus Frankfurt beauftragt, ehemals ORKA Investment.

Ensemble aus acht Gebäuden

Konkrete Angaben zur Höhe der Investitionssumme sind nicht bekannt. Es heißt, der neue Eigentümer und Investor wolle einen „fortgeschrittenen, dreistelligen“ Millionenbetrag in die Hand nehmen. Sein Vorgänger hatte noch mit 180 Millionen Euro



Jörg Kollmeier
Quelle: The Salt DIG Group

kalkuliert. Fest steht, dass das geplante Ensemble aus acht Baukörpern und mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von 54.000 Quadratmetern Platz bieten soll für Wohnungen, Geschäfte, Büros, Hotels, Mikro- und Studentenapartments sowie soziale Einrichtungen wie Kindergarten und altersgerechtes Wohnen. Grundlage bildet ein Masterplan des Leipziger Architekturbüros Grunwald & Grunwald aus dem Jahr 2015.

Sowohl in der Nutzung als auch architektonisch strebt ARGO Capital Partners – 2016 gegründet und aktuell mit Projekten im Verkaufsvolumen von circa einer Milliarde Euro in der Pipeline – ein gemischtes Quartier an. Fünf Architektenteams gestalten jeweils Teilbereiche des Großvor-



Harald Müller
Quelle: The Salt DIG Group

habens, wodurch eine aufgelockerte und abwechslungsreiche Fassadensprache entstehen soll. „Die Grundstruktur der neuen Bebauung folgt der Tradition einer historisch stadttypischen Blockrandbebauung“, betont Gesellschafter Harald Müller. Das soll Raum schaffen für zwei öffentliche Innenhöfe. Einen werden die Baumeister wie einen kleinen Park gestalten mit Bäumen, Büschen, Grasflächen, kleinen Plätzen und Wegen. Der zweite Hof soll an ein Atrium erinnern, überwiegend gepflastert sein und ebenso über Bänke wie eine große Freifläche verfügen.

Umweltfreundliche Mobilität

Zu den Besonderheiten des Neubau-Quartiers gehört das Mobilitätskonzept. Das basiert auf einem Gutachten und soll den Autoverkehr reduzieren. Für Pkws sind demnach nur circa 250 individuelle Parkplätze in den künftigen Tiefgaragen vorgesehen – üblich wären fast doppelt so viele. Ein Teil davon soll zudem Elektro- und Carsharing-Fahrzeugen vorbehalten bleiben. Beide Varianten zahlen ebenso auf das Umweltkonto ein wie die rund 1.000 geplanten Fahrradabstellplätze. Möglich ist die avisierte Autoarmut auch durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Direkt vor der Tür ist bereits die neue Straßenbahnhaltestelle Wintergartenstraße entstanden. Der Fernbus-Terminal Hbf in direkter Nachbarschaft und der Hauptbahnhof auf der anderen Straßenseite garantieren Mobilität über die Grenzen der Messestadt hinaus.

„Derzeit laufen die Abstimmungen mit der Leipziger Stadtverwaltung“, erläutert Harald Müller. Die Bauarbeiten sollen 2019 starten und mindestens drei Jahre andauern. Dann könnte das Quartier Krystallpalast rund 140 Jahre nach seiner Etablierung wieder Einlass gewähren – als Leipzigs erstes autoarmes Neubau-Viertel.

Matthias Klöppel

Von Speckgürteln und Schweizer Käse

Warum das Einfamilienhaus zu den beliebtesten Wohnformen zählt und wieso diese Popularität in weniger dynamischen Regionen schon bald neue Probleme bewirken kann.

Ein eigenes Haus bauen, das dazugehörige Grundstück selbst besitzen – für viele ist das ein lang gehegter Lebens Traum. Sei es, weil die gemietete Wohnung nicht so verändert werden darf, dass sie den individuellen Vorstellungen entspricht. Sei es, weil die nervigen Nachbarn im dritten Stock passé sein würden. Oder weil der lebhaftere Nachwuchs massig mehr Platz hätte. Die Gründe, die für ein Eigenheim sprechen, sind vielfältig.

Auch der Wunsch nach Selbstverwirklichung, einer größeren Freiheit der Lebensführung, Naturbezug und das Thema der Repräsentation spielen eine Rolle, weiß Andreas Blum. Der Soziologe ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden. Er sagt: „Das Einfamilienhaus ist nach wie vor die beliebteste Wohnform.“ Demnach handelt es sich bei fast zwei

Dritteln aller Wohngebäude in Deutschland um Einfamilienhäuser. Das entspreche rund 30 Prozent der Wohnungen, die wiederum dienen rund 40 Prozent der Bevölkerung als Zuhause.

Das Eigenheim als Altersvorsorge

Begünstigt wird der Drang nach Wohneigentum durch das Niedrigzinsumfeld. Dadurch trauten sich Menschen teilweise schon in jüngeren Jahren als früher üblich in eine eigene Immobilie, so der Soziologe.

Eine wichtige Triebkraft ist zudem die private Altersvorsorge. Vor allem unter dem Aspekt der Selbstnutzung werde in das Eigenheim investiert, nicht so sehr als Wertanlage, sagt Andreas Blum und ergänzt: „Mit Eintritt in die Rente den Kredit abbezahlt und dann quasi mietfrei wohn-

nen – so lautet die gängige Wunschvorstellung.“

Der Kauf eines Häuschens kann aber auch mangelnden Alternativen geschuldet sein. Für Familien mit Kindern ist in vielen Städten das gebrauchte Eigenheim im Umland oft die einzige Chance auf eine bezahlbare und nach Zimmerzahl angemessene Wohnung. Weil sie diese auf den engen innerstädtischen Wohnungsmärkten schwerlich finden, zieht es sie vermehrt vor die Tore der Großstadt. Die Folge sind immer mehr Einfamilienhaussiedlungen in den sogenannten Speckgürteln und darüber hinaus. Auch weil viele ökonomisch schwächere Kommunen bewusst auf den Neubausetzen und entsprechende Gebiete ausweisen, um diese Wohnungsbedarfe zu befriedigen und neue Bevölkerung anzuziehen. Doch genau diese Entwicklung betrachtet Andreas Blum mit Sorge.

Der Wissenschaftler forscht zu der Frage: Was bedeutet der demographische Wandel für die Ressourcennutzung im Bauen und Wohnen? Dazu hat er als Teil eines Pro-

DANK
NIEDRIGER
ZINSEN FRÜHER
BAUEN



jektteams kleinere und mittlere Städte im gesamten Bundesgebiet untersucht. Ein Ergebnis: „Wenn wir heute den Wohnungsbau zu sorglos betreiben, ohne Orientierung auf die Bestände, können uns ab 2030 deutliche Leerstände blühen. Denn spätestens ab diesem Datum sinken die Haushaltszahlen. Und die Speckgürtel könnten vielerorts einem Schweizer Käse gleichen.“

Verwahrlosung und Vergeudung

Andreas Blum verweist auf die negativen Aspekte, die sich aus einer wachsenden Leerstandsquote ergeben könnten, etwa ein Attraktivitätsverlust ganzer Viertel. Bleibt in einem Gebiet, das nahezu ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht, jedes fünfte bis sechste Haus unbewohnt, wirke sich das erheblich auf das Erscheinungsbild aus. Eine Anmutung von Niedergang wäre die Folge, was auch den Wert der umliegenden Immobilien beeinflussen könnte. Schnell könne so eine Abwärtsspirale entstehen, sagt der Soziologe. Ferner: Je weniger Menschen die vorhandene Infrastruktur in Anspruch nehmen, desto teurer werde diese für den Einzelnen oder die Gemeinschaft, je nachdem wie die Kosten umgelegt werden. Im Endeffekt verliere eine Stadt an Attraktivität.

Misslich sei ebenfalls die drohende Vergeudung natürlicher Ressourcen: Diese könnten sowohl für den Neubau der Häuser als auch der Straßen verwendet werden. Laut Andreas Blum zeigen Modellrechnungen, dass der Materialaufwand in Eigen-



Andreas Blum,
wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden
Quelle: IOER

heimsiedlungen pro Einwohner fast doppelt so hoch ist wie in einem Gebiet mit Mehrfamilienhausbebauung: „Das Einfamilienhaus ist eine besonders ressourcenaufwendige Wohnform.“ Ähnlich bei der Verkehrsfläche: Im Schnitt komme in einem Einfamilienhausgebiet pro Quadratmeter Wohnfläche ein Quadratmeter Verkehrsfläche hinzu, beim Mehrfamilienhausgebiet sei es rund die Hälfte. Der Erschließungsaufwand für ein Einfamilienhauswohngebiet sei demnach deutlich höher als für ein Gebiet mit Mehrfamilienhäusern.

Vermehrter Leerstand hätte auch Auswirkungen auf die Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr. Deshalb hält Andreas Blum Diskussionen für denkbar, ob künftig in weniger dichten Siedlungsformen höhere Gebühren anfallen oder ob bei der Servicequalität Abstriche gemacht werden sollten. Zum Beispiel, dass Gelbe Säcke nicht mehr

vor der Haustür abgeholt, sondern zu einem zentralen Sammelplatz gebracht werden.

Bestandsorientierung und Innenentwicklung

Um ab 2030 nicht zu sehr in den Leerstand hineinzuwachsen, wünschen sich Andreas Blum und seine Kollegen eine wesentlich stärkere Orientierung auf die vorhandenen Bestände sowie die Innenentwicklung der Städte – statt einer Ausweisung neuer Eigenheimgebiete. Und es gebe auch schon viele Gemeinden, die das beherzigen. Wo auf Leerstandsbörsen Bestandsimmobilien an potenzielle Interessenten vermittelt werden. Oder wo junge Familien einen Zuschuss beim Kauf einer Bestandsimmobilie erhalten.

Mit Blick auf die Ausweitung der Speckgürtel seien auch staatliche Förderungen wie Pendlerpauschale und Baukindergeld zu hinterfragen, finden die Wissenschaftler. Denn die Pendlerpauschale unterstütze den suburbanen Lebensstil und das Baukindergeld fördere ebenso den Neubau. „Was von Seiten der Politik für Steuerungsimpulse gesetzt werden, sollte mit Augenmaß geschehen“, sagt Andreas Blum. Und betont zugleich: „Wir wollen niemandem sein Einfamilienhäuschen vermiesen. Die Frage ist aber, ob wir den relativ luxuriösen Lebensstil von 40 Prozent der Bevölkerung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf die Dauer gesellschaftlich tragen wollen oder ob wir nicht doch anfangen umzuschichten, indem solche Lebensstile weniger gefördert werden.“ *Matthias Klöppel*

Alles für das Alter

Die Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit richtete eine Wohngemeinschaft für Demenzkranke ein. Es kann eine gute Alternative zum Pflegeheim sein.



Die Flure sind mit einem Handlauf ausgestattet und gut ausgeleuchtet.
Quelle: Marco Warmuth/HWG Freiheit

Auf Mitgliederversammlungen der Halleschen Wohnungsgenossenschaft Freiheit haben Mieter Vorstand Dirk Neumann in den vergangenen Jahren immer häufiger gefragt: „Was tut ihr für uns, wenn wir nicht mehr so gut beieinander sind?“ Darauf hatte er keine passende Antwort. Nicht wenige der Mitglieder waren sogar an der Errichtung der Häuser beteiligt, in denen sie seit Jahrzehnten wohnen. Genossenschaften arbeiten nach dem Prinzip der Selbstverwaltung, aber auch nach dem der Solidarität.

Drei Jahre beschäftigte sich Dirk Neumann mit dem Thema Demenz und Wohnen. Das Thema gewinnt aufgrund des demographischen Wandels immer mehr Bedeutung. Derzeit leben in Deutschland zwei von drei Senioren mit dieser Diagnose in ganz normalen Wohnungen. Die Pflege und Betreuung übernehmen überwiegend Familienmitglieder, Freunde und Nachbarn. Doch für die älteren Menschen und deren

Angehörigen stellt sich immer wieder die Frage: Ist es weiter möglich, im gewohnten Wohnumfeld zu leben oder muss an einen Umzug in ein Pflegeheim gedacht werden?

Nach der Modellwohnung dann die WG

Die Hallesche Wohnungsgenossenschaft fand eine ganz eigene Antwort: Bereits 2015 richtete sie die erste Modellwohnung Deutschlands für Demenzkranke ein.

2018 folgte eine Wohngemeinschaft. „Damit bieten wir Menschen, deren geistige Fähigkeiten nachlassen, eine alternative Wohnform an“, sagt Dirk Neumann.

Dazu wurde die komplette erste Etage eines Wohnblocks für rund 200.000 Euro umgebaut. Es entstanden zwölf schwellenfreie Ein-Raum-Wohnungen – größtenteils mit Balkon. Hinzu kommen ein 65 Quadratmeter großer Gemeinschaftsraum sowie ein 29 Quadrat-

meter umfassender Sportraum. Beim Design arbeitete die Wohnungsgenossenschaft mit Studenten der Kunsthochschule Burg Giebichenstein zusammen. Im Flur ist beispielsweise ein Handlauf angebracht, der so ausgeleuchtet wurde, dass es keine schattigen Ecken gibt, die die Bewohner verängstigen könnten.

Die Hauptsymptome einer Demenz sind Störungen des Kurzzeitgedächtnisses, der Konzentrationsfähigkeit und der Orientierung. Daher sind auf dem Boden der WG

IN DEN
EIGENEN
VIER WÄNDEN
BLEIBEN



Piktogramme zur Orientierung angebracht und der Gemeinschaftsraum ist mit nicht kippbaren Tischen und Stühlen ausgestattet. Die Genossenschaft fungiert laut Dirk Neumann allerdings nur als Vermieter. Ein Beirat, der aus Angehörigen der Bewohner besteht, entscheidet, wer in die WG einzieht. Dieser organisierte außerdem eine 24-stündige Betreuung durch einen ambulanten Pflegedienst, die die Volkssolidarität Halle übernahm.

Vier Punkte als umfassende Orientierung

Damit Menschen mit Demenz lange selbstbestimmt alleine leben können, sind laut Deutscher Alzheimer Gesellschaft bestimmte Voraussetzungen erforderlich, die in vier Punkten zusammengefasst werden

können: ein aufmerksames Umfeld, ein offener Umgang mit der Krankheit, Unterstützungsangebote und Möglichkeiten zur Teilhabe am sozialen Leben. All das soll die WG ermöglichen.

Nach Angaben von Dirk Neumann lässt sich ein solches Projekt in Halle nicht in einem Neubau realisieren. „Nach unseren Berechnungen wären dazu Kaltmieten von 15 Euro kalt notwendig“, so der Vorstand. Daher wurde ein bestehendes Objekt umgebaut. Die Ein-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 30 bis 40 Quadratmetern in der Demenz-WG kosten lediglich 350 Euro warm. Nach Worten Dirk

Neumanns waren die Mieter für die zwölf Wohnungen schnell gefunden. „Inzwischen gab es auch schon zwei Auszüge, doch wir konnten sofort Nachmieter finden.“

Den Erfolg des Projektes führt der Genossenschafts-Chef darauf zurück, dass die Demenzkranken einen großen Teil ihrer Privatsphäre behalten und dennoch sofort betreut werden können, wenn es nötig ist.

Dirk Neumann stellte das Projekt auf Mitglieder-Versammlungen vor. Denn er hat nun zumindest eine Antwort darauf, was man machen kann, wenn Wohnen im Alter schwierig wird.

Steffen Höhne

DEMENZ-WG
DERZEIT IN
NEUBAU NICHT
MÖGLICH



„Stadt und Land zusammen denken“

Wohnen wird zunehmend zum Luxus – zumindest in den Ballungszentren. In ländlichen Regionen steht nicht nur ausreichend kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung, Leerstand ist hier ein wieder wachsendes Problem. Ein Gespräch mit Ronald Meißner, Direktor des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt, über Macht, Ohnmacht und Zukunft.



Quelle: vdwg

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Im Osten Deutschlands ist der genossenschaftliche zusammen mit dem kommunalen Wohnungsmarkt traditionell stark ausgeprägt. Wie können Sie diese „Macht“ ihres Verbandes ausspielen?

Ronald Meißner (RM): Der Anteil der kommunalen und genossenschaftlichen Woh-

nungen am vermieteten Wohnungsbestand ist im Vergleich zu Westdeutschland relativ hoch. Er liegt in Sachsen-Anhalt bei zirka 43 Prozent. Das eröffnet die Möglichkeit, unsere Anliegen politisch auch einzubringen. Die Macht, ich spreche lieber von Verantwortung, bezieht sich aber immer auf die Ebene des Landes. Die Länder sind zwar für die Wohnungspolitik vor Ort zuständig.

Vieles, was uns beschäftigt, wird aber durch den Bund initiiert. Insofern ist Macht immer relativ.

IA: Sachsen-Anhalt hat wie kaum ein anderes Bundesland mit dem demographischen Wandel zu kämpfen. Die Bevölkerungszahl schrumpft weiter. Wie wirkt sich das auf den Wohnungsmarkt aus?

RM: Laut aktueller Bevölkerungsprognose wird Sachsen-Anhalt im Zeitraum 2014 bis 2030 rund 245.000 Einwohner verlieren. Dabei ist die Innenverteilung recht unterschiedlich. Während Magdeburg und Halle (Saale) ein leichtes Plus aufweisen, ergibt sich für Dessau-Roßlau und die elf Landkreise eine negative Bilanz von bis zu 19 Prozent für Mansfeld-Südharz. Das wirkt sich natürlich auf den Leerstand aus. Differenziert nach Ballungszentren und ländlichem Raum ergibt sich für Magdeburg und Halle eine Leerstandsquote von sechs Prozent und für die Landkreise von 13 Prozent. Für uns stellt sich die Frage, welche Handlungsnotwendigkeiten sich daraus ergeben: Wo lohnt es sich zu modernisieren? Was muss abgerissen werden?

IA: In den deutschen Ballungszentren ist Wohnraum knapp. Die Mietpreise schießen in die Höhe. Sie fordern weiteren Wohnungsabriss. Ist das nicht schizophren?

RM: Die kommunalen und genossenschaftlichen Vermieter sind beim Wohnungsleerstand in Sachsen-Anhalt proportional eher unterrepräsentiert. Von den 120.000 leer stehenden Wohnungen in Sachsen-Anhalt haben wir zusammen nicht mal 40.000. Die Ursache dafür liegt auf der Hand. Seit dem Jahr 2000 haben wir rund 90.000 Wohnungen vom Markt genommen. Durch den demographischen Wandel und den damit

verbundenen Bevölkerungsrückgang wird der Leerstand aber wieder steigen, vor allem in den ländlichen Regionen. Wir reden hier von einer Größenordnung von knapp 100.000 Wohnungen. Das wird sich zu einer echten Belastung für die jeweiligen Wohnstandorte entwickeln. Durch Stadtumbau und Abriss haben wir in den zurückliegenden Jahren auch in den Plattenbaugebieten attraktive Wohnquartiere geschaffen. Diese Lebensqualität ist gefährdet.

IA: Was meinen Sie damit?

RM: Viele leere Wohnungen kosten die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften nicht nur Geld. Sie verunstalten auch dauerhaft Wohngebiete, weil sie ein negatives Image öffentlich widerspiegeln. Es gibt dann nur drei Optionen: Erstens wird versucht, diese Wohnungen um jeden Preis zu vermieten. Die zweite Option ist der Verkauf zum Beispiel an Investoren. In beiden Fällen müssen aber Interessenten dafür da sein. Letztlich bleibt oft nur als dritte Option, die Wohnungen vom Markt zu nehmen.

IA: Ist Sachsen-Anhalt ein Billigwohnland?

RM: Der Begriff „billig“ wird meist mit einfach und schlecht verbunden. Preisgünstig wäre wohl zutreffender. Die Situation in den Ballungszentren West und Berlin bestimmt leider die aktuelle politische Diskussion, die sich allein um die Frage dreht, wo und wie neuer Wohnraum geschaffen werden kann. In Sachsen-Anhalt gibt es genügend gut ausgestattete Wohnungen, die auch bezahlbar sind. Wir haben mit 4,83 Euro je Quadratmeter die günstigste Durchschnittsmie-



Auch Stollberg in der Region Mansfeld-Südharz wird bis 2030 – zumindest laut Prognose – Einwohner verlieren.
Quelle: Tobias Nordhausen, Flickr

te in Deutschland und das bei einem Sanierungsstand von über 95 Prozent.

IA: Wo sind die besonders günstigen und wo die Premiumlagen?

RM: Entscheidend sind die Ansprüche der Mieter. Wo möchte man hinziehen? Das hängt von den persönlichen Lebensverhältnissen ab, vom Arbeitsplatz, dem Einkommen, von der familiären Situation und nicht zuletzt vom Angebot am Markt. Besonders gute Wohnlagen sind nicht nur in Magdeburg und Halle zu finden. Auch in anderen Städten gibt es hoch attraktive Wohngegenden. Das lässt sich aber nicht unbedingt nur am Preis festmachen. Wir haben geringe Durchschnittsmieten, bei einem hohen Standard. Bezahlbarer Wohnraum ist insgesamt ein echter Standortvorteil für Sachsen-Anhalt.

IA: Metropolen wie Berlin und Leipzig sind von Sachsen-Anhalt aus schnell und güns-

tig zu erreichen. (Wie) Kann das Land ein „Wohnparadies“ für Pendler aus diesen Ballungszentren werden?

RM: Die Situation ist paradox: In den Großstädten werden mit viel öffentlichem Geld teure Sozialwohnungen geschaffen und andererseits stehen selbst in vielen Randgebieten dieser Großstädte Wohnungen leer. Momentan glaubt man, das Problem durch Verdichtung und geförderten Wohnungsbau in den Ballungszentren lösen zu können. Wir behaupten, dieses Problem lässt sich nur dann lösen, wenn man Stadt und Land zusammen denkt. Die Attraktivität des ländlichen Raums muss erhöht werden. Dazu gehören viele Faktoren, wie Kinderbetreuung, medizinische Versorgung, öffentlicher Nahverkehr und nicht zuletzt die Anbindung an das digitale Netz. In der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ der Bundesregierung versuchen wir, diese Denkweise einzubringen.

Interview: Christian Wohlt

Warmes Wasser? Ganz einfach!

Die neuen Elektro-Warmwassergeräte von Bosch.



Warmwasser, wenn es gebraucht wird. In nahezu allen Haushalten oder gewerblich genutzten Objekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung.

Ihr Ansprechpartner:
Nico Kaufmann | Mobil: 01 62 / 2 46 28 60 | Nico.Kaufmann@de.bosch.com





Stabile Verhältnisse zu Füßen der Wartburg

Im Schatten der mitteldeutschen Zentren hat sich der Eisenacher Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren stabilisiert. Bei der Weiterentwicklung setzt die Stadt auf barrierefreie Angebote und Nachverdichtungen, die auf Familien abzielen.

Für Andreas Diedrich war es nicht einfach nur ein Richtfest, das der Entwickler Town & Country Haus und die Stadtverwaltung im nördlichen Plattenbauviertel Eisenachs gefeiert haben. „Wenn das Projekt gelingt, gehen wir in die Fachliteratur ein“, ist der stellvertretende Leiter des Amtes für Stadtentwicklung der Wartburgstadt überzeugt. Mitten in dem großzügig angelegten Quartier mit Zügen sozialistischer Planung sollen 32 Reihenhäuser mit Wohnflächen von je etwa 100 Quadratmetern und eigener Gartenparzelle entstehen. Damit wollen Andreas Diedrich und seine Kollegen nicht nur Angebote für Menschen schaffen, die sich für ein eigenes

Haus in städtischer Lage entscheiden – sondern mit „überraschenden Wohnformen“ das Plattenbauviertel durchmischen und so langfristig in seiner Attraktivität steigern.

Das Vorhaben verdeutlicht die Herausforderungen, vor denen Eisenach als Gesamtstadt steht: Nach langen wackeligen Jahren hat sich der Wohnungsmarkt stabilisiert, die Nachfrage steigt auch außerhalb der klassisch begehrten Gründerzeit-Lagen am Fuß der Wartburg. „Eisenach hat sich zu einem der attraktiven Wirtschafts- und

Wohnstandorte in Thüringen entwickelt“, erklärt der Verbandsdirektor der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw), Frank Emrich. „Mehr Jobs,

mehr Bürger, mehr Haushalte“ beschreiben es die Analysten von der TAG Immobilien AG in ihrem jüngsten Wohnungsmarktbericht für Ostdeutschland. Es werde abgerissen, saniert, neu gebaut – und dabei immer noch preiswert gewohnt.

Zersiedlung verhindern

„Das Gleichgewicht zu halten ist eine tägliche Aufgabe“, bekräftigt Baubürgermeister Uwe Möller. Zwar sei noch an der einen oder anderen Stelle und in Ausnahmefällen Rückbau geplant, vor allem von Einheiten im Plattenbau, wenn deren Grundrisse und Bausubstanz keine andere wirtschaftliche Lösung zulassen. Auch gelte es, einzelne Leerstände in der Innenstadt wiederzubeleben. Doch die eigentliche Herausforderung sieht Uwe Möller darin, vielfältige Wohnangebote im Innenbereich

ABRISS,
NEUBAU UND
PREISWERTES
WOHNEN



Die Wartburg in Eisenach
Quelle: Shutterstock, Circumnavigation

OHNE BARRIEREN – BELIEBT BEI JUNG UND ALT

der Stadt zu schaffen. „Was das Bauen auf der grünen Wiese betrifft, sind wir sehr vorsichtig und wollen eine Zersiedlung verhindern.“ Neben Einfamilienhäusern formulieren die Verantwortlichen in Verwaltung und Wirtschaft vor allem einen angezogenen Bedarf an barrierefreiem Wohnen – und zwar nicht nur für ältere Thüringer, die in der zweiten Lebenshälfte auf möglichst kurzen Wegen am gesellschaftlichen Leben teilhaben wollen und innerhalb ihrer Wohnung zurechtkommen. Es gehe auch um Familien, die Neubau ohne Schwellen und Hindernisse schätzen.

Der langjährige Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach (SWG) bestätigt die Prognose. „Bei altersgerechten Wohnungen gehen die Preise auf dem freien Markt durch die Decke“, sagt Wilhelm G. Wagner. In dem Bereich sieht er folglich eine Kernaufgabe seiner Gesellschaft. Die SWG hält gut 3.500 Wohnungen im Bestand. Saniert wird in der Regel auf barrierefreien Standard hin, bei Neubauprojekten versucht die Gesellschaft den finanziellen Spagat zwischen altersgerecht und sozialverträglich. Das funktioniere nur mit Hilfe der Fördertöpfe des Landes, bekennt Wilhelm G. Wagner – auch in Eisenach sind die Baukosten bei zunehmendem Arbeitskräftemangel in Bau- und Handwerksfirmen gestiegen. Ihm geht es um Chancengleichheit und Augenhöhe auf dem Markt: Auch

wer sozial nicht so gut gestellt ist, solle sich eine dem Alter gerechte Wohnung leisten können. In einfachen und mittleren Wohnlagen bemerke man bei solchen Angeboten auf dem freien Markt jedoch teilweise doppelt so hohe Mietvorstellungen wie in Wohnungen mit einfacher Ausstattung, etwa ohne bodengleiche Dusche oder Aufzug – also mehr als zehn Euro pro Quadratmeter.

Ungeliebte Nachverdichtung

Die SWG plant stadtweite Maßnahmen, allesamt barrierefrei und gefördert. Am Start seien die ersten drei, sagt Wilhelm G. Wagner, eines im von Villen geprägten Südviertel, zwei westlich des Zentrums. Das kleinteilige, schrittweise Vorgehen liegt nicht nur an der Abhängigkeit von Förderbescheiden – entscheidend ist es Wilhelm G. Wagner zufolge, solche Angebote in den Gebäudebestand einzuweben, durch Nachverdichten oder Lückenschluss. Wer nicht mehr so mobil und auf eine altersgerechte Wohnung angewiesen ist, soll eben möglichst nah am bisherigen Wohnort bleiben können, um soziale Bindungen und gewohnte Wege aufrechterhalten zu können. Einfach sei das nicht immer, bekennt der Geschäftsführer und erwähnt erhebliche Widerstände von den Anwohnern, wenn es um das Nachverdichten geht. Laut dem

TAG-Bericht lagen die Mieten in Eisenach zuletzt im Durchschnitt zwischen fünf und 7,40 Euro pro Quadratmeter; das sind den Angaben zufolge knapp elf Prozent mehr als vor fünf Jahren. Die Preise für Wohneigentum kletterten mit einem Plus von 18 Prozent auf nach wie vor erschwinglich anmutende 1.200 Euro pro Quadratmeter. Den Kaufpreisfaktor bewertet TAG mit bis zu 17 als günstig.

Treiben könnten die Preise perspektivisch Trends wie die zunehmende Zahl an Haushalten und die Sogwirkung aus dem Umland – bei anhaltender Volatilität der regionalen Wirtschaft: Die unsichere Zukunft des Opel-Werkes hänge wie ein Damokles-Schwert über Eisenach, gibt Tobias Jacobs vom Beratungsunternehmen Timourou zu bedenken. Gemeinsam mit dem IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik hat er eine umfassende Wohnungsmarktprognose für Eisenach erstellt. Angesichts des Spannungsfeldes zwischen Neubaubedarf und der Angst vor neuen Leerständen sei der Fokus auf das bestehende Stadtgebiet zu begrüßen, sagt er. Initiativen wie die eines örtlichen Förderkreises, der auf eine Neunutzung leerstehender historischer Bauten und dem Schließen von Lücken in der Altstadt hinwirkt, oder eben das Reihenhaus-Projekt im Norden Eisenachs passen genau in diese Strategie.

Kristina Pezzeri

Frischer Schwung für die Prager Straße

Die Einkaufsmeile im Herzen Dresdens ist eine der erfolgreichsten in den neuen Bundesländern.

Um es vorweg zu nehmen: Die Prager ist Dresdens beste Einkaufsstraße. Und nicht nur das, sie gilt außerdem auch als die meistfrequentierte in den neuen Bundesländern, auch wenn das nicht immer so aussah.

Jahrelang klaffte eine große Baugrube im Südteil. Diese war für einen Kaufhausbau ausgehoben worden, der keine Realisierung fand, dafür aber enorme Kosten für die Stadt verursachte. Denn um die Grube aufrecht zu halten, musste ausgepumpt werden. Inzwischen erinnert nichts mehr an dieses Loch, die REVITALIS REAL ESTATE AG errichtete dort das Wohnviertel Prager

gründete Hersteller und Händler von Sportartikeln bietet im Kugelhaus auf zwei Etagen und etwa 3.000 Quadratmetern nahezu alles, was das Herz für 70 Sportarten begehrt – von der Angel bis zum Zelt. Weltweit führt das Unternehmen mehr als tausend Filialen in 28 Ländern. Der Vertrag mit DECATHLON war bereits 2017 geschlossen worden, doch der Umbau erwies sich aufwendiger als ursprünglich gedacht. „Das Unternehmen hatte einen sehr guten Start und erweist sich als Glücksfall für die Prager Straße“, schätzt der langjährige Citymanager Jürgen Wolf ein. Seit Oktober 2018 ist er Manager der Centrum Galerie im Nordteil der Prager Straße. Dort befindet

dratmetern und nimmt damit einen Spitzenplatz in Ostdeutschland ein. Das hatte, so Jürgen Wolf, auch Auswirkungen für die Prager Straße. Zahlreiche Händler zögerten, langfristige Verträge abzuschließen oder bestehende Vereinbarungen zu verlängern. In der Folge gab es mehrere kurzfristige Mieter mit Schnäppchenangeboten. Das habe sich aber gegeben, seit es Klarheit über die neuen Strukturen gibt.

2012 entschied sich der Eigentümer der Centrum Galerie für einen größeren, millionenschweren Umbau. Im Herbst 2014 war dieser abgeschlossen. Neben PRIMARK zogen weitere Textilanbieter wie Bershka und ZARA ein und locken besonders das junge Publikum an. Dazu passt auch der Umbau des einstigen Hotels Lilienstein zu einem



Carrée mit 241 Wohnungen und 5.800 Quadratmetern Handelsfläche. Gut zwei Jahre nach Fertigstellung hofft das Unternehmen nun nach eigenen Angaben, die letzten noch freien Läden in dem Komplex bald vermieten zu können.

Fast zeitgleich „schwächelte“ das Kugelhaus zwischen dem Hauptbahnhof und dem Prager Carrée. Das markante Bauwerk mit einem Erlebnisrestaurant im oberen Geschoss stand lange Zeit weitgehend leer. Ende September 2018 eröffnete dort eine DECATHLON-Filiale. Der in Frankreich ge-

sich ein anderer großer „Magnet“, die irische Modekette PRIMARK.

Auch die 2009 eröffnete Centrum Galerie im nördlichen Teil der Prager Straße lief anfangs nicht wie erwartet. Das lag möglicherweise an der ungewöhnlichen Architektur und an den für die Kundenführung unglücklich angeordneten Rolltreppen. Die Erweiterung der Einkaufszentren Elbepark und Altmarkt Galerie bot eine breite Flächenauswahl. Sachsen liegt mit zwei Quadratmetern Verkaufsfläche pro Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von 1,8 Qua-

Studentenhotel. „Solche Konzepte beleben die ehrwürdige Straße und bringen Frequenz“, findet Jürgen Wolf. Mit 7.760 Passanten pro Stunde (erhoben am 14. April 2018) liegt die Prager Straße wiederholt auf dem ersten Platz in den neuen Bundesländern. Bundesweit bedeutet das den 17. Platz. Die Leipziger Petersstraße kam auf 6.950 Passanten und den 23. Platz. Die Kaufkraft in Dresden wird mit 91,3 Prozent vom Bundesdurchschnitt angegeben (Stand 2017). Im Vergleich dazu betrug sie in Leipzig 86, in Magdeburg 87 und in Erfurt 91,3 Pro-

zent. „Zu dem relativ großen Einzugsgebiet von Dresden mit etwa 900.000 Menschen muss man Tschechien und Polen dazuzählen. Außerdem hat der Tourismus wieder zugenommen, und er wird weiter wachsen“, rechnet André Heinrich, Director Highstreet Investment der BNP Paribas Real Estate, vor.

Der Grad der Filialisierung auf der Dresdner Prager Straße liegt bei 77 Prozent und die Spitzenmieten bei 100 Euro je Quadratmeter, schätzt BNP-Manager Stefan Sachse ein. Insgesamt habe der Dresdner Boulevard eine sehr gute Entwicklung genommen. Als besondere Abschlüsse im vergangenen Jahr nennt er das Taschenkaufhaus, die Gastronomieunternehmen Burgerlich, Wilma Wunder und den Optiker Robin Look.

„MISTER SPEX, Zalando und das Taschenkaufhaus sind Beispiele dafür, dass Onlinehändler in den stationären Einzelhandel kommen und Läden eröffnen“, sagt André Heinrich. Shoppen wird stärker zum Event. Die Kunden wollen Qualität, Genuss und Unterhaltung beim Einkauf erleben. Kriterien, die der Einkauf über das Internet nicht bieten kann. Gleichzeitig können sie sich jedoch Waren aus dem deutlich größeren Online-Angebot in die Filialen liefern lassen und dort vor Ort begutachten. Auch Retouren lassen sich über die Ladengeschäfte oft besser abwickeln. Dresden und Leipzig seien ähnlich gestrickt, findet André Heinrich. „Jetzt kommen in einer zweiten Welle Händler, die bisher in den neuen Bun-

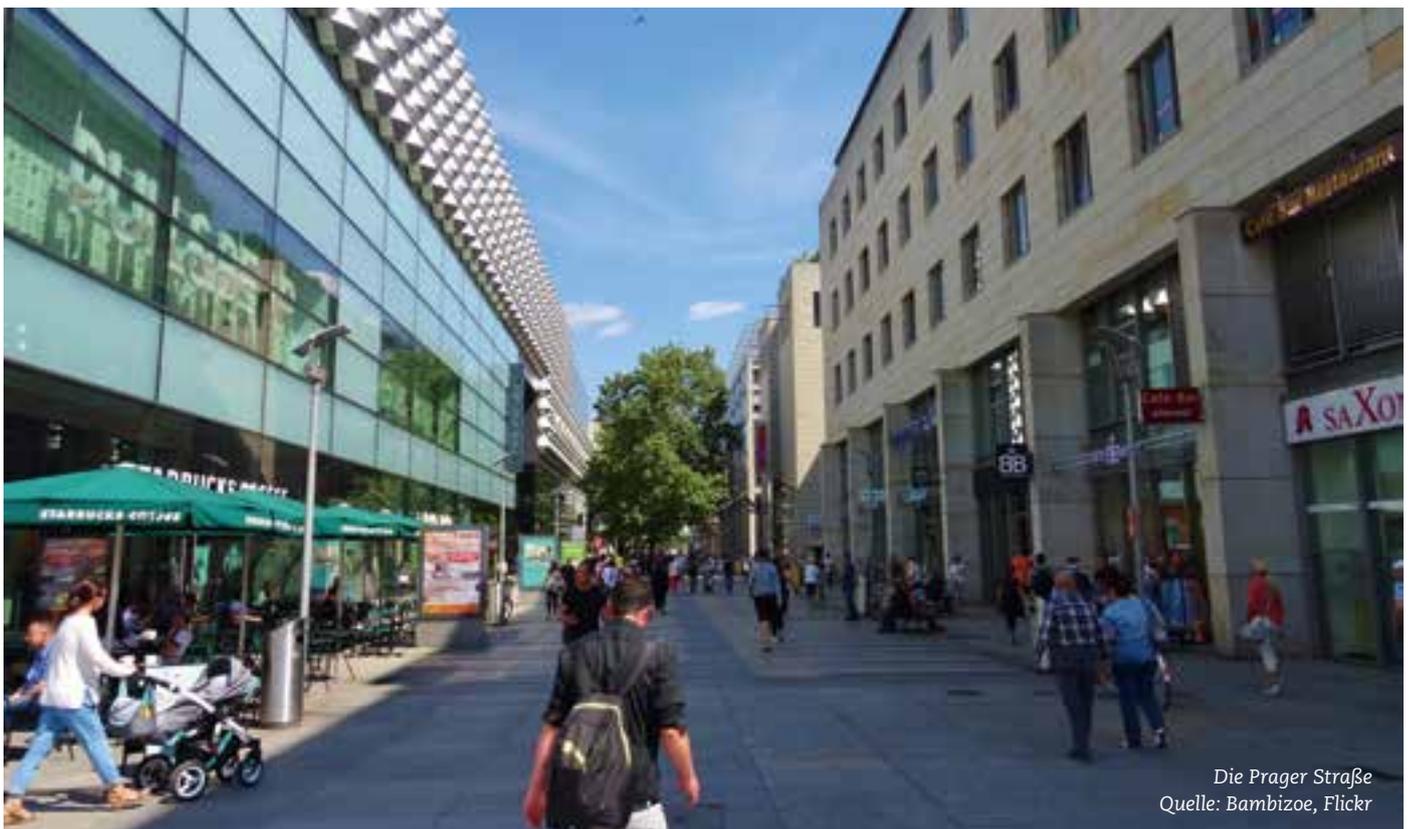
desländern nicht vertreten waren. Beispiele sind Nespresso und JD Sports.“ Als weiterer Trend ist seit einigen Jahren zu spüren, dass immer mehr klassische Läden zu Restaurants umgebaut werden. Die Burger-Welle hat Dresden voll erfasst. Beispiele sind das schon erwähnte Burgerlich auf der Prager Straße und Hans im Glück am Altmarkt. Daneben eröffnete im Juni 2018 ein Wilma Wunder-Restaurant. Burger-Kreationen und 16 verschiedene Craft-Biere bietet seit August 2018 das BRAUFACTUM gegenüber sweet GREECE wirbt für „modern food to go“. Seit Kurzem bieten die Schwestern Anna und Clara in ihrem Laden Søstrene Grene im Prager Carrée skandinavisches Design, Accessoires, Geschenkartikel und Kleinmöbel an. Mit Kissen, Lampen und Co. zum Wohlfühlen zu Hause locken wenige Meter weiter auch MAISONS DU MONDE und DEPOT.

Nach der Zerstörung 1945 war von der 1851 bis 1853 entstandenen prächtigen Einkaufsstraße kaum etwas übrig geblieben. Zwischen 1965 und 1978 entstand die neue Prager Straße nach dem Vorbild der Rotterdamer Lijnbaan als eine der ersten Fußgängerzonen Deutschlands. Auf der westlichen Seite wurde sie durch drei zwölfgeschossige

Hotelgebäude, verbunden mit zweigeschossigen Ladenbauten, geprägt. Auf der östlichen Seite fasste ein langgezogener Plattenbau mit Wohnungen die auffällig breite Straße mit Brunnen in der Mitte ein. In den 1990er Jahren verkleinerten Experten die Prager Straße an beiden Enden auf etwa 19 Meter, so dass in der Mitte eine Art Platz entstand. „Für die Verweildauer ist das sicherlich sehr angenehm, aus Sicht der Händler schwieriger. Die Kunden wechseln selten von einer auf die andere Straßenseite“, schätzt André Heinrich ein.

Problematisch bewertet er die Parksituation. „Parkhäuser sind oft zu wenig bekannt. Die Ausschilderung beispielsweise von der Autobahn mangelhaft, gerade für tschechische Kunden“, sagt er. Parken werde in Dresden ein Riesenthema. Die bisher öffentlichen Plätze an der Wallstraße sind bereits durch den Bau von Wohnungen weggefallen. Auf dem Ferdinandplatz, der derzeit als Parkplatz dient, will die Stadt ein neues Verwaltungsrathaus errichten. Die Prager Straße als Verbindung vom Hauptbahnhof in die Innenstadt sei jedoch für moderne Mobilitätskonzepte bestens geeignet, findet Jürgen Wolf. Nur der Weg zur Smart City ist noch weit. *Bettina Klemm*

HOHE FREQUENZ PRO STUNDE



Die Prager Straße
Quelle: Bambizoe, Flickr



Fass ohne Boden?

Unsicherer Baugrund wirft das millionenteure Prestigeprojekt Landesweingut Kloster Pforta zurück.

Seit mehr als fünf Jahren wird an den Plänen zum Neubau des Landesweingutes Kloster Pforta gearbeitet. Mit einem neuen Standort vor den Toren Naumburgs wollte das Weingut des Landes Sachsen-Anhalt zu seinen Ursprüngen zurückkehren. Das sah lange Zeit auch gut aus. Nach einem Architektenwettbewerb liegt die Konzeption ausgearbeitet auf dem Tisch, 2019 sollte der Baustart für den ersten großen Kellerneubau seit der Wende im Anbaugelände Saale-Unstrut erfolgen. Umso überraschender kam Anfang Dezember 2018 die Nachricht der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt als Eigentümer des Weingutes: Das zehn Millionen Euro teure Projekt wird auf dem vorgesehenen Gelände gestoppt. „Extrem schwierige und so nicht vorhersehbare Bodenverhältnisse“ hätten zu erheblichen Mehrkosten geführt, heißt es in einer kurzen Mitteilung.

Ausufernde Kosten

Der ehemalige Chef des Landesweingutes, Fritz Schumann, ist zunächst enttäuscht: Die erste einfache Sondierung des Baugrundes sei positiv ausgefallen. Eine vertiefte Baugrund-Untersuchung habe jetzt jedoch ergeben, dass nur mit hohem Aufwand eine Bebauung möglich sei. Der 70-jährige Fritz Schumann war zuletzt als Berater und Projektkoordinator für den Neubau tätig und sagt: „Es war richtig die Reißleine zu ziehen, um ausufernde Kosten zu vermeiden.“ Doch

waren die Probleme für das Prestigeobjekt nicht absehbar?

Das Landesweingut ist mit einer Rebfläche von knapp 50 Hektar das größte Einzelweingut in der Region. Es befindet sich in ansehnlichen Stein-Fachwerkbauten oberhalb der Saale bei Bad Kösen. Doch der jetzige Standort soll aufgegeben werden. Zum einen fehle Platz für notwendige Erweiterungen, zum anderen bestehe Hochwassergefahr. Als das Saale-Hochwasser 2013 den Weinkeller flutete, wurden die Neubaupläne von Fritz Schumann vorangetrieben. Mehrere potenzielle Standorte prüfte man, unter anderem einen teils unterirdischen Bau am Köpplerberg.

Günstiger Standort

Als neuen Firmensitz wählte man 2016 das ehemalige Kloster Pforta in Schulpforte. Das Gelände hat gleich mehrere Vorteile: Der Ursprung des Landesweingutes geht auf die Zisterzienser-Mönche zurück, die ab dem 12. Jahrhundert in der Region Wein anbauten. Mitte des 16. Jahrhunderts wurde aus dem Kloster eine Fürstenschule, heute befindet sich auf dem Gelände die Landesschule Pforta. Das Weingut sollte somit zu seinen Wurzeln zurückkehren – seit langem unterhält es dort bereits ein Verkaufsgeschäft. Der Standort liegt mitten im Weinbaugebiet und ist verkehrsgünstig angebunden. Es war ein Ziel, ein neues Produktionswerk zu errichten

sowie einen Anziehungspunkt für Touristen zu schaffen. Zu einem Architektenwettbewerb reichten 24 Büros ihre Entwürfe ein, im April 2018 kürte eine Experten-Jury den Siegerentwurf des Berliner Teams Formation A. Dieser sieht drei sich berührende Flachbauten vor: Produktionshaus, Keller und Vinothek. Die granitfarbene Fassade ist durch Fenster unterbrochen. Aus Denkmalschutzgründen dürfen auf dem Gelände keine großen, massiven Gebäude entstehen. Gebaut werden sollte daher tief in die Erde.

Doch das geht nicht, wie sich erst jetzt herausstellte. Die ersten fünf Meter des Bodens bestehen laut Fritz Schumann aus einer wasserreichen Kies- und Geröllschicht. Darunter sei eine harte Tonfessschicht. „Die bietet zwar einen festen Bauuntergrund, ist aber nicht rammbaar“, erklärt der Projektkoordinator. Es wären aufwendige, einzelne Bohrungen notwendig gewesen. „Das ist zu teuer“, so Fritz Schumann. Zahlen nennt er nicht. Insider sprechen davon, dass allein die Baugrube etwa drei Millionen Euro gekostet hätte. Das Landesweingut, das als GmbH firmiert, muss die Investitionen allein stemmen, daher ist das Budget für den Neubau begrenzt.

Tiefere Analyse

Nach Angaben der Landgesellschaft waren die Probleme nicht absehbar. Tiefergehende Baugrunduntersuchungen seien erst nach dem Architektenwettbewerb möglich gewesen. Mit diesem sei die Lage des Kellers festgelegt worden und eine Berechnung der Statik erfolgt.

Landesweingut-Geschäftsführer Björn Probst will nun eine Hängepartie vermeiden: „Wenngleich die jetzige Entscheidung für alle schmerzlich ist, so sehr sehen wir nach vorn.“ An dem Neubauprojekt werde festgehalten und dafür ein anderer Standort in der Weinregion gesucht. Womöglich wird ein Platz gewählt, der bereits untersucht wurde und zunächst aus dem Rennen war. Es sollen laut Fritz Schumann „zügig Entscheidungen getroffen werden“. Ob der Architektenentwurf noch umsetzbar ist, hängt vom gewählten Standort ab. Durch die Absage wurde womöglich ein Millionendefizit vermieden, der Neubau dürfte sich jedoch um Jahre verschieben.

Steffen Höhne



In den drei geplanten Häusern sollten Produktion, Keller und Vinothek einziehen.

Quelle: Torsten Biel

So ein Zirkus!

Die VICUS GROUP AG macht aus einstigen Markthallen mitten in Leipzig ein Sport- und Freizeitzentrum und entwickelt weitere Visionen.



Aus der Vogelperspektive erkennt man die Dimension des Projektes. Visualisierungen: Vestico GmbH

NEUER INKUBATOR FÜR DIE WIRTSCHAFT

Weltruhm kann ihnen zugeschrieben werden – zumindest unter Architektorexperthen. Denn was die Bauingenieure Franz Dischinger und Hubert Rüscha in ihren Köpfen erdachten, verdiente nach der Fertigstellung 1929 einen Superlativ: Mit einer Spannweite von 75 Metern bei einer Gesamtgebäudehöhe von 32 Metern entstanden die größten Massivkuppeln der Welt. Die Leipziger taufte das Areal auf Kohlrabizirkus, die Bundesingenieurkammer verlieh einen Titel: historisches Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst in Deutsch-

land. Lange Zeit war das Areal mitten in der Leipziger Innenstadt unter dem Radar, bekam nur von Experten Aufmerksamkeit, was sich nun ändert. VICUS GROUP-Vorstand Gabriel Schütze fasst das Ansinnen so zusammen: „Damit Leipzig seinen gesunden Wachstumskurs aufrechterhalten kann, müssen der Mehrbedarf an Freizeit- und Kulturflächen bedient, die öffentliche Infrastruktur angepasst und moderne Gewerberäume geschaffen werden.“ Und so wurde aus den einstigen Markthallen ein Sport- und Freizeitzentrum. Mit dem Einzug

der Eisarena, der vertraglichen Bindung des Trampolinparkbetreibers Superfly und des Kletterhallenunternehmens Boulderlounge Chemnitz sind die markanten Kuppelbauten des Kohlrabizirkus bereits zu großen Teilen vermietet.

Entwickelte Infrastruktur

Die Moderne bekam aber noch einen anderen Namen verpasst: HIVEPARK. Damit beschreibt das Leipziger Immobilienunternehmen das, was neben den Freizeitmöglichkeiten noch kommt: ein Inkubator für innovative, forschende und kreative

Unternehmen. „Als eines der größten verbliebenen innerstädtischen Leipziger Entwicklungsareale wollen wir nach neuesten Anforderungen einen Technologie-, Medien- und Forschungsstandort entwickeln“, so Gabriel Schütze. Die dringend benötigten Erweiterungsflächen, unter anderem für die Bio City, die Media City und die Leipziger Universitätslandschaft, werden so in einem Campus realisiert. Dazu gesellt sich eine

ausgeklügelte Infrastruktur: Nahversorger, Gastronomie, ein Kindergarten, Apartments für Kurzaufenthalte der Mitarbeiter und Gäste, ein Hotel sowie Galerien und Ateliers.

Leuchtturm für die Innenstadt

Stattliche 27 Etagen und knapp 100 Meter hoch soll ein Gebäude werden, das Woh-

nen und Arbeiten miteinander verbindet. Auch hier wird eine urbane Mischung erlebbar: Neben einem Restaurant im Erdgeschoss finden sich Flächen für Co-Working, Co-Living, Serviced Apartments sowie ein Hotel auf üppigen 22.000 Quadratmetern Bruttogesamtfläche. Entworfen wurde es von dem Experten im Hochhausbau, dem Frankfurter Architekten Magnus Kaminarz. Unter dem Namen Ensemble Ost verbergen sich über 3.000 Quadratmeter bebaute Fläche sowie fast 8.000 Quadratmeter Tiefgarage. Neben reiner Büronutzung sind hier Labore und Reinnräume für Forschungseinrichtungen geplant. Das Erdgeschoss bietet für Angestellte und Besucher Einkaufsmöglichkeiten und ein Restaurant.

Als potenzielle Erweiterung der Media City verfügt das Ensemble Süd mit knapp 18.000 Quadratmetern Fläche über Büroräume, Studioflächen für Filmproduktion und Servicebereiche. Im Erdgeschoss befindet sich der schon erwähnte Kindergarten sowie Einzelhandel. In vier Gebäuden mit jeweils acht Etagen wird das Ensemble West untergebracht sein. Hier sollen öffentliche Hand, Lehre und Verwaltung Büros finden. Dazu kombiniert die VICUS GROUP Seminarräume, ein Fitnesscenter sowie Einzelhandel. Auf etwas mehr als 6.500 Quadratmetern entstehen Parkplätze. *Ivette Wagner*

Der HIVEPARK gliedert sich in mehrere Areale, die unterschiedlich genutzt werden sollen.



Schön geankert!

Die RICHERT GROUP hat in Oschatz eine insolvente Genossenschaft aufgekauft und entwickelt den Bestand für die Zukunft.



Sven Spielvogel
Quelle: RICHERT GROUP

Die Zeiten, als Provinz ein Schimpfwort war, sind vorbei. Heute gilt eher die Devise: Provinz ist überall, es kommt lediglich auf die Betrachtung an. Von sächsischer Provinz spricht Sven Spielvogel, Geschäftsführer von RICHERT & CO. IMMOBILIEN, wenn er Oschatz und wenn er es ausgesprochen positiv meint. Dort hat das Unternehmen den Geschäftsbetrieb der insolventen Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oschatz und deren Assets übernommen, firmiert nun als Unser schönes Oschatz GmbH (USO). Für Sven Spielvogel verbindet die Lokalität so rein gar nichts mit Hinterwäldlertum: „Es handelt sich um eine funktionierende Mittelstadt, die als Ankerzentrum gesehen werden kann“, sagt er. Als Vorteile zählt er sogleich das sehr schöne Stadtbild sowie die effiziente Anbindung an Leipzig auf.

„Unter den neuen Mietern sind sehr viele, die im Leipziger Norden oder im Zentrum arbeiten“, so Sven Spielvogel. „Die Zentralität von Oschatz wird genutzt, aus dem Umland können wir einen Zuzug registrieren.“ Die alte Binsenweisheit, dass es immer auf die Lage ankomme, bestätigt sich also. Für Einpendler sei die Kreisstadt tatsächlich

eine Alternative. Und das natürlich auch wegen des preiswerten Wohnraumes. Das erworbene Portfolio umfasst 61 Gebäude mit 332 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von 17.500 Quadratmetern. Der Bestand der RICHERT GROUP erhöhte sich mit diesem Deal auf 1.200 Wohneinheiten im Bestand.

Das Oschatzer Portfolio besteht aus konventionellen Mehrfamilienhäusern der 1910er und 1960er Jahre sowie Siedlungsbauten der 1930er Jahre. Auf den ersten Blick wirken viele von ihnen unsaniert, aber Dach und Fenster erhielten vor Jahren eine Frischekur. „Drei Viertel der Wohnungen sind mit zeitgemäßen Bädern ausgestattet“, sagt Sven Spielvogel. „Die Qualität der Häuser ist viel besser als es nach dem ersten Blick scheint.“ Meist sind es Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, im Durchschnitt zwischen 45 und 60 Quadratmeter groß. Der Durchschnittsmietpreis liegt bei 3,79 Euro. Bei Neuvermietungen werden aber 5,70 bis sechs Euro erzielt.

„Wir haben es mit erschwinglichem Wohnraum zu tun“, sagt Sven Spielvogel. „Trotzdem können wir die ökonomischen Gesetze nicht außer Kraft setzen.“ Momentan zieht das Unternehmen durch Umzugs-

management drei Gebäude leer, die danach saniert werden. Hier wird sich der Quadratmeterpreis später auf einen Betrag zwischen sechs und sieben Euro belaufen. 16 Wohneinheiten richtete die RICHERT GROUP bereits her, steckte zwischen 3.000 und 6.000 Euro in jede einzelne.

Von einem Teil des Portfolios will sich das Unternehmen trennen: Es handelt sich um 21 Häuser mit Siedlungscharakter aus den 1930er Jahren. Teilweise wollen die Mieter der 84 Wohneinheiten kaufen, der Rest wird anderen Endkunden angeboten. „Die Grundstücke sind auch für institutionelle Investoren relevant“, sagt Sven Spielvogel. Sie sind voll erschlossen und zwischen 1.200 und 1.500 Quadratmeter groß.

Den Leerstand im Oschatzer Bestand beziffert Sven Spielvogel mit 45 Prozent. „Das ist aber nicht problematisch, da einige Objekte komplett leer stehen.“ Für die kommenden Jahre sieht er eine steigende Nachfrage für die Wohnungen in Oschatz. „Die Attraktivität solcher Orte steigt und bietet sich als Alternative zu den drei Großen an – also Dresden, Chemnitz und Leipzig. Wir wollen deshalb in Oschatz unsere Aktivitäten ausbauen, in der Umgebung schauen und weiter zukaufen.“
Ivette Wagner



Oschatz punktet als Ankerstadt mit einem sehenswerten Zentrum.
Quelle: RICHERT GROUP



Quelle: Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH

Wohnen am Hechtpark

Neues Mietobjekt von Bayernhaus in Dresden

Im Hechtviertel, nördlich des Dresdner Stadtzentrums, welches zu den beliebtesten Wohnvierteln der Dresdner Neustadt zählt, entsteht derzeit unter dem Namen „Wohnen am Hechtpark“ ein neues Wohnprojekt. Auf rund 10.600 Quadratmetern entstehen 105 moderne Mietwohnungen sowie eine 78 Quadratmeter große Gewerbeeinheit. Die Wohnflächen der Ein- bis Vier-Raum-Wohnungen werden zwischen 35 und 120 Quadratmeter umfassen. Die ruhigen Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und zeichnen sich durch attraktive Grundrisse aus. Insbesondere Familien genießen die Atmosphäre im Viertel mit seinem Weitblick und Freiräumen sowie seiner familienfreundlichen Soziokultur. Die gut durchdachte Anlage bildet dabei einen gelungenen Abschluss des Denkmalensembles „Oberer Hecht“. Die hochwertige Fassade des Objektes wird

hinsichtlich der Bauordnung und des Denkmalschutzes in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung geplant. Das Gebäude sowie die zugehörigen Tiefgaragen-, Freistell- und Fahrradstellplätze sollen bis zum Jahr 2020 fertig gestellt werden.

Regionalität an oberster Stelle

Die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH, welche seit 2018 mit einer Niederlassung in Dresden vertreten ist, arbeitet bei den 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 daher auch mit unseren Schwesterunternehmen aus dem Hochbau – Ingenieurbau George

Bähr aus Dresden“, so Uwe Langer, Niederlassungsleiter Raum Sachsen von Bayernhaus.

Informationen zum Objekt und zur Vermietung finden Sie auf www.bayernhaus.de.

 **BAYERNHAUS**
Wohnbau · Gewerbebau · Projektentwicklung

Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH
Niederlassung Sachsen
Fritz-Reuter-Straße 34e
01097 Dresden
Telefon 0351 800 97-22
E-Mail vertrieb@bayernhaus.de
www.bayernhaus.de

Ein Unternehmen der

 **NÜRNBERGER BAUGRUPPE**



Auf der Suche nach versteckten Perlen

In Berlin, Hamburg, München und den anderen A-Städten sind Wohnimmobilien enorm teuer geworden. Immer mehr Investoren suchen deshalb abseits der Top-Standorte nach attraktiven Investitionsmöglichkeiten. Fündig werden sie auch in Mitteldeutschland. Doch eine Frage bleibt: Welche Investments sind selbst dann noch werthaltig, wenn der Wohnungsboom eines Tages vorbei sein sollte?

Noch vor wenigen Monaten war die DOMICIL Real Estate GmbH selbst vielen Fachleuten unbekannt. Doch mittlerweile hat sich das Unternehmen mit Sitz in München einen Namen gemacht. Zum einen erwarb es nämlich im Auftrag des dänischen Pensionsfonds PFA für rund eine Milliarde Euro von INDUSTRIA WOHNEN ein bundesweites Portfolio mit 3.700 Wohneinheiten. Zum anderen wurde es von der Fondsgesellschaft Wealthcap beauftragt, den Fonds Wealthcap Spezial Wohnen 1 mit Inhalt zu bestücken.

Im Blick haben Wealthcap und DOMICIL dabei nicht nur die Metropolen wie Berlin, München und Frankfurt am Main, sondern auch „nachhaltige Mikrolagen in ausgewählten stabilen oder wachsenden mittelgroßen Städten“. Was das konkret bedeutet, erläutert DOMICIL-Geschäftsführer André Schmöller: „Für den Fonds von Wealthcap prüfen wir Investitionen in Städten ab 50.000 Einwohnern.“ In Frage kommen dabei auch Standorte in Mitteldeutschland – und zwar nicht nur Dresden und Leipzig, die für überregionale Investoren sonst meist an erster Stelle stehen. „Magdeburg und Halle an der Saale“, sagt Schmöller, „halten wir in Bezug auf Investitionen in Wohnimmobilien für interessanter als Leipzig, wo die Preise schon stark gestiegen sind.“

Rendite abseits der Metropolen

DOMICIL ist nicht der einzige Investmentberater, der lukrative Anlagemöglichkeiten nicht mehr primär in den A-Städten

(Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) sucht und auch nicht nur in den sogenannten B-Städten, die wie Dresden und Leipzig um die 500.000 Einwohner haben. Das belegt eine Umfrage, die Engel & Völkers Investment Consulting (EVIC) unter semi-professionellen und institutionellen Immobilieninvestoren in Deutschland durchgeführt hat. Demnach wollen 52 Prozent der Anleger im Umland der Metropolen investieren und 48 Prozent erklären, sich verstärkt in B-Standorten zu engagieren. In den Top-7-Städten haben hingegen nur 38 Prozent vor, ihre Investitionstätigkeit zu verstärken.

Wie sich die Gewichte verschoben haben, illustriert eine Auflistung der Immobilienberatungsgesellschaft Savills. Demnach entfielen in den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 zwar rund 38 Prozent des Transaktionsvolumens von Wohnungsportfolios (ab 50 Einheiten) in Deutschland auf die A-Städte. Dies entspricht aber einem Rückgang um vier Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Demgegenüber legte das Transaktionsvolumen in B-Städten (zum Beispiel Leipzig und Dresden) um 13 Prozent zu, dasjenige in C-Städten (zum Beispiel Erfurt und Magdeburg) sogar um 144 Prozent.

Diese Verlagerung des Investoreninteresses hat vor allem zwei Gründe. Auf die „anhaltende Produktknappheit“ verweist

Konstantin Lüttger, Head of Residential Investment bei der Immobilienberatungsgesellschaft CBRE. Deshalb rücken nach seinen Worten „auch Standorte außerhalb der Top 7 in den Fokus“. Zum anderen sind in den A-Städten die Preise auf ein Niveau gestiegen, das viele Investoren mit Skepsis betrachten. Nach Angaben des Analysehauses bulwiengesa ist die erzielbare Rendite (IRR – Internal Rate of Return oder interner Zinsfuß) für Core-Wohnimmobilien in den A-Städten auf 1,9 bis 2,6 Prozent gesunken. „Viele Investoren“, konstatiert deshalb Sven Carstensen von bulwiengesa, „haben es zunehmend schwer, ihr Mindestziel des Inflationsschutzes zu erreichen.“

PREISE IN A-STÄDTEN RUFEN SKEPSIS HERVOR

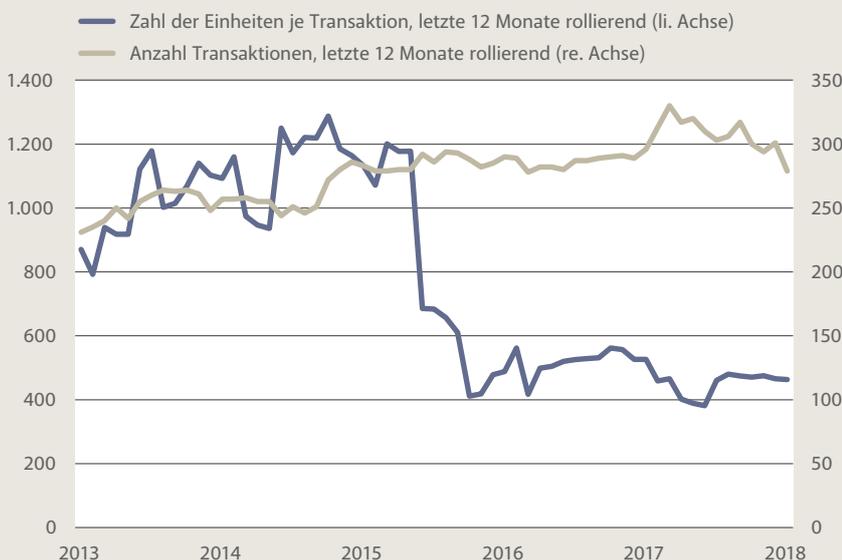
Gutes Rendite-Risiko-Verhältnis

Wo die Alternativen zu den heiß gelaufenen Märkten liegen, hat die Investmentgesellschaft Catella untersucht. „Unsere Analyse zeigt, dass es sich für Investoren vor allem lohnt, unterbewertete Standorte am Rande der Metropolregionen zu identifizieren“, sagt Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. „Einige deutsche Klein- und Mittelstädte heben sich von ihrer Kernstadt ab, bilden eine Art Ankerfunktion und bieten hohes Potenzial hinsichtlich Erstbezugsmieten beziehungsweise Neubau-Eigentumswohnungen.“

Dabei stellt sich allerdings immer die Frage, wie hoch das Risiko an diesen Standorten ist. „Idealerweise sollte ein Investment eine möglichst hohe Rendite bei möglichst geringem Risiko aufweisen“, erläutert Ulrich Jacke, Geschäftsführer des Transaktionsberaters Dr. Lübke & Kelber. Sein Unternehmen hat 111 deutsche Städte in Bezug auf das Risiko-Rendite-Verhältnis unter die Lupe genommen und ist dabei zu einem ähnlichen Ergebnis gekommen wie Catella: „Abseits der Top-7-Städte“, sagt Ulrich Jacke, „zeigen sich noch besonders attraktive Investitionsstandorte mit einem sehr positiven Risiko-Rendite-Verhältnis.“ In den Metropolen hingegen habe die Preisentwicklung „zu einem Niveau geführt, das in guten Lagen häufig nur noch in Einzelfällen Investments mit auskömmlicher Risiko-Rendite-Relation realisieren lässt“.

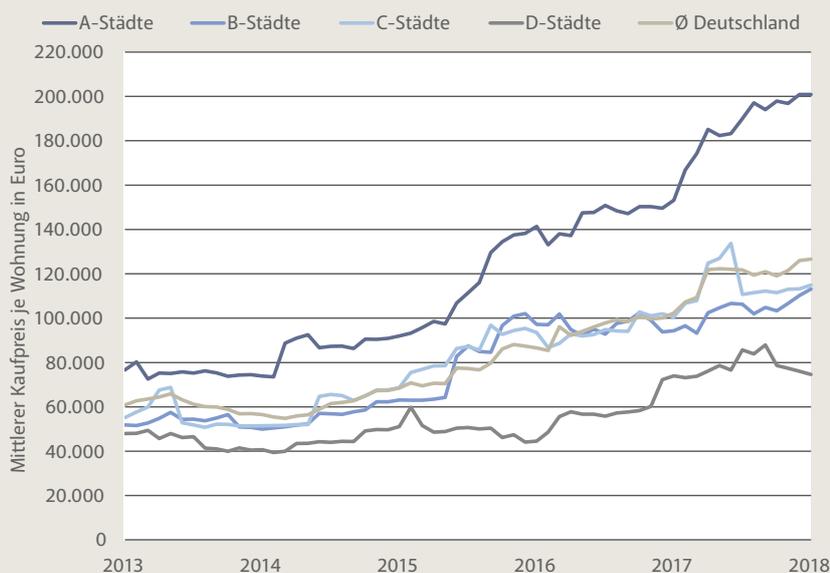
Als bundesweit ausgesprochen attraktive Standorte hat Dr. Lübke & Kelber nebst

Transaktionszahl und -größe; Einheitenzahl



Quelle: Savills

Preisentwicklung



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

anderen Fürth, Osnabrück, Kempten und – als besten Standort in den neuen Bundesländern – Dresden identifiziert. Weitere empfehlenswerte Investitionsziele nennt bulwiengesa in der im September veröffentlichten „5%-Studie 2018“. Die heißt so, weil sie ursprünglich aufzeigen wollte, in welchen Assetklassen und an welchen Standorten Investoren eine Rendite von mehr als fünf Prozent erzielen können – ein Ziel, das heute nur noch in Ausnahmefällen realistisch ist. Aber immerhin: In Erfurt ist laut bulwiengesa eine Rendite von bis zu 3,9 Prozent erzielbar, in Jena von

CHEMNITZ
IMMER
MEHR
IM FOKUS

bis zu 3,8 Prozent und in Magdeburg von bis zu 3,5 Prozent (berechnet jeweils nach IRR-Methode). Auffällig ist zudem, dass überregionale Investoren immer öfter in Chemnitz aktiv werden. So hat zum Beispiel die Fortis Group im vergangenen Herbst 91 Wohneinheiten in Chemnitz erworben – was deshalb besonders bemerkenswert ist, weil die Fortis Group zuvor ausschließlich in ihrem Heimatmarkt Berlin investierte. Laut Geschäftsführer Mark Heydenreich sind weitere Ankäufe in der sächsischen Industriestadt geplant. Auch die d.i.i. Investment GmbH investiert mit

ihrem neuesten Fonds, der sich an Family Offices, Stiftungen und vermögende Privatinvestoren richtet, nicht nur in den Metropolregionen, sondern auch in Mittelstädten. Und im November erwarb ein Berliner Investor von der GWB Elstertal gut 800 Wohnungen in Gera-Bieblach.

Was, wenn die Wende kommt?

Getragen wird diese Entwicklung von einem anhaltend starken Interesse an deutschen Wohnimmobilien. „Gerade auch internationale Investoren“, stellt Dr. Konstantin Kortmann fest, Head of Residential Investment bei JLL Deutschland, „suchen den Eintritt in den deutschen Wohnungsmarkt, selbst um den Preis einer geringen Anfangsrendite“.

Was aber passiert, wenn der seit Jahren anhaltende Boom auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt eines Tages an sein Ende kommen sollte? „Das Interesse an Wohnimmobilien“, vermutet Dr. Konstantin Kortmann, „könnte schnell wieder sinken, wenn Anlagealternativen in Form von US-Staatsanleihen wieder besser verzinst werden. Die dann geringere Nachfrage nach Wohninvestments dürfte sich auf das Preisniveau auswirken.“ Auch die Experten von bulwiengesa wollen nicht ausschließen, „dass Lagen und Objekte mit Qualitätsdefiziten bei einem abkühlenden Markt neu einzupreisen sind.“

Dieser Gefahr ist sich auch André Schmöller von der Münchner DOMICIL Real Estate bewusst. „Grundsätzlich“, erklärt er, „investieren wir an Standorten, in denen die Gefahr am geringsten ist, dass die Nachfrage auf Mieterseite sinken wird. In kleineren und wirtschaftlich nicht allzu starken Städten konzentrieren wir uns deshalb auf gute Lagen.“
Christian Hunziker

Transaktionsvolumen und Preise im Überblick

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)				Gehandelte Einheiten			
	Q1 – Q3 2018	ggü. Q1 – Q3 2017	Q4 2017 – Q3 2018	ggü. Q3 2017 – Q2 2018	Q1 – Q3 2018	ggü. Q1 – Q3 2017	Q4 2017 – Q3 2018	ggü. Q3 2017 – Q2 2018
A-Städte	4.253	- 4 %	6.882	+ 3 %	21.654	- 16 %	34.263	+ 1 %
B-Städte	1.890	+ 13 %	2.878	- 10 %	17.139	- 3 %	25.445	- 18 %
C-Städte	1.728	+ 144 %	2.223	- 8 %	16.105	+ 152 %	19.334	- 10 %
D-Städte	1.042	+ 17 %	1.379	- 9 %	14.639	+ 19 %	18.478	- 4 %
Sonstige	2.354	- 13 %	2.989	- 1 %	24.997	- 19 %	31.630	- 11 %
Deutschland	11.267	+ 8 %	16.351	- 3 %	94.534	+ 2 %	129.150	- 9 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach bulwiengesa

Wenn das Haus die Rente zahlt

Expertin Linda Horvath von der David Borck Immobiliengesellschaft spricht über die Vorteile der Immobilienrente.



Quelle: David Borck Immobiliengesellschaft

GEGEN
FEHLENDE
LIQUIDITÄT
IM ALTER

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Deutschland wird immer älter – Stichwort demographischer Wandel. Gleichzeitig steigt die Sorge vor Altersarmut und der Überlastung des Pflegesystems. Viele Menschen wollen am liebsten in ihren eigenen vier Wänden alt werden. Kann die Immobilienrente den Betroffenen bei diesen Herausforderungen helfen?

Linda Horvath (LH): Personen, die eine eigene Immobilie besitzen, haben im Alter einen großen Vorteil: Durch den Immobilienver-

kauf auf Rentenbasis ist nicht nur gewährleistet, dass sie das lebenslange Wohnrecht behalten. Vielmehr stehen durch die Erträge aus dem Verkauf Mittel für den altersgerechten Umbau zur Verfügung. Kombiniert mit der Betreuung durch eine Pflegekraft können so auch Senioren bis an ihr Lebensende in der gewohnten Umgebung bleiben. Oder sie können sich durch den Verkauf Lebenswün-

sche erfüllen, wie eine kostspielige Reise, was mit der staatlichen Rente nicht möglich wäre.

IA: Wie entwickelt sich die Nachfrage für die Immobilienrente, die ja bislang nur wenigen Immobilieneigentümern bekannt ist?

LH: Während der Immobilienverkauf auf Rentenbasis in Frankreich und England beispielsweise sehr gängig ist, kennen das Modell hierzulande noch wenige Eigentümer. Die Nachfrage steigt seit drei Jahren allerdings stetig. Die Rentenentwicklung, die Niedrigzinsphase und die steigenden Lebenshaltungskosten führen oft zu fehlender Liquidität im Alter, die durch die Immobilienrente ausgeglichen werden kann. Denn im Gegensatz zu den Rentenerträgen ist der Immobilienwert seit 2008 enorm angestiegen. Die Kapitalisierung des Wohneigentums lohnt sich daher immer mehr. Wichtig ist aber eine gründliche Aufklärung über die Vor- und Nachteile des Immobilienverkaufs auf Rentenbasis.

IA: Wie funktioniert die Immobilienrente, und welche verschiedenen Varianten gibt es?

LH: Zur Wahl stehen grundsätzlich drei Modelle der Immobilienverrentung, die auf die individuelle Lebenssituation des Verkäufers angepasst werden können: Die Zeitrente, die feste monatliche Zahlungen für eine bestimmte Laufzeit vorsieht, in Kombination mit dem Wohnrecht für diese Zeit. Beim Verkauf mit Rückmiete handelt es sich um einen Verkauf mit der Option, das Objekt wieder anzumieten. Gleichzeitig ist der Mietvertrag nicht kündbar, da das Wohnrecht gesichert ist. Beim Verkauf mit lebenslangem Wohnrecht wird entweder eine Leibrente gezahlt oder eine Einmalzahlung nach Kaufvertragsabschluss. Bei der Leibrente zahlt der Käufer bis zum Ableben des Verkäufers einen festen monatlichen Betrag, beispielsweise in Kombination mit einer höheren Anzahlung, damit der Verkäufer gleich einen Betrag zur

Verfügung hat, mit dem er planen und leben kann. Teilweise können hier Mindest- und Höchstsätze vereinbart werden, um etwa im Falle eines verfrühten Ablebens des Verkäufers den Erben eine Mindestsumme zu garantieren.

IA: Welche Vorteile hat der Verkäufer beim Verkauf auf Basis der Immobilienrente? Für wen lohnt sich dieses Modell?

LH: Der Verkäufer kann die Wertsteigerung seiner Immobilie der letzten Jahre durch die Immobilienrente kapitalisieren. Die Immobilienverrentung stellt eine Geldbeschaffung ohne Zins und Tilgung dar. Nicht zuletzt ist es eine Alternative zu Bankkrediten, denn durch das Wohnkreditrichtliniengesetz wird es für Personen über 65 Jahre schwer, Kredite aufzunehmen. Lohnend ist das Modell besonders für Menschen über 70 oder Personen, die keine Erben haben oder ihre Kinder schon zu Lebzeiten auszahlen wollen. Oder sie können sich damit einen langgehegten Lebensraum erfüllen oder ihren gewohnten Lebensstandard aufrechterhalten. Aber auch für Immobilieneigentümer in Großstädten eignet sich das Modell perfekt, da Kapitalanleger diese Lagen bevorzugen.

IA: Wie sieht es für den Käufer aus? Der kann die Immobilie ja erst einmal nicht beziehen. Wo sehen Sie hier den Nutzen?

LH: Für die Käufer ist das Investment in erster Linie eine gute Kapitalanlage. Das Modell eignet sich nicht für Personen, die eine schnelle Eigennutzung anstreben. Da der

Wohnwert vom Marktwert der Immobilie abgezogen wird, ist der Kaufpreis für Anleger attraktiv, die ihr Geld langfristig parken. Das eingesetzte Kapital im Verhältnis zum Marktwert der Immobilie plus die Wertsteigerung der Immobilie über die Jahre können Renditen weit über dem Durchschnitt anderer Geldanlagen verschaffen. Auch für junge Leute, die ihre Altersvorsorge sichern wollen und kein hohes Eigenkapital haben, kann sich das rechnen. Sie können sich durch die monatlichen Rentenzahlungen eine Immobilie in der Zukunft sichern – teils sogar ohne Kredit.

IA: Das bedeutet, dass die Immobilienrente ein Langzeitprojekt ist. Wie lang sind die Laufzeiten, mit denen man rechnen muss?

LH: Es gibt keine festen Laufzeiten. Das ist der große Vorteil sowohl für Kapitalanleger als auch Verkäufer. Die Immobilienrente lässt individuelle Vereinbarungen zu. Je nach persönlicher Lebensplanung entscheidet man sich für eine Variante. Für die meisten Menschen ist der Erwerb einer Immobilie aber ein Langzeitprojekt. Fünf, zehn, 15 oder mehr Jahre sind möglich. Durch die oft langen Laufzeiten können die Raten durch die Stückelung teilweise sogar mit dem regulären Einkommen abgezahlt werden. Zudem profitiert der Käufer von einem möglichen Wertzuwachs der Immobilie. Durch den Verzicht auf einen Bankkredit fallen die Zinsen weg. Für zusätzliche Sicherheit sorgt der fest kalkulierbare Kapitaleinsatz, denn schwankende Zinsen, wie bei einer Finanzierung, kennt dieses Rentenmodell nicht.

IA: Das klingt ja alles sehr theoretisch. Können Sie das vielleicht an einem Praxisbeispiel vorrechnen?

LH: Natürlich. Eine unserer Kundinnen etwa verkaufte nach dem Tod ihres Mannes eine Doppelhaushälfte in Berlin-Zehlendorf auf Leibrentenbasis. Der Verkaufspreis betrug 490.000 Euro. Die Verkäuferin erhielt eine Anzahlung nach Kaufvertragsabschluss in Höhe von 100.000 Euro und weiterhin bis zum Lebensende eine monatliche Zahlung von 1.500 Euro. Sie wohnt bis an ihr Lebensende mietfrei, trägt aber die umlagefähigen Betriebskosten selbst, nichtumlagefähige Kosten übernimmt der Käufer. Sollte sich die Dame für den Umzug in eine Seniorenresidenz entscheiden, laufen die Zahlungen bis zum Lebensende weiter, die Immobilie selbst würde dann aber dem Käufer schon früher zur Verfügung stehen – entweder zum Selbstbezug oder zur Vermietung. Eine andere Frau hat sich entschlossen, ihre Drei-Zimmer-Wohnung für den errechneten Verkehrswert einer vermieteten Wohnung von 350.000 Euro zu verkaufen und diese lebenslang zurück zu mieten. Grund für diese Entscheidung war der durch einen hohen Lebensstandard und einen Zweitwohnsitz im europäischen Ausland benötigte Liquiditätsbedarf. Um uneingeschränkt auf größere Beträge zurückgreifen zu können, wurde eine Auszahlung des gesamten Verkaufspreises vereinbart. Hier wird deutlich, wie individuell die Modelle der Immobilienrente auf die Bedürfnisse und Lebenssituationen sowohl des Käufers, als auch des Verkäufers zugeschnitten werden können. *Interview: Britta Berger*



IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

Von Maklern und anderen Wesen...

Mein Vater war Immobilienmakler, Ein-Mann-Betrieb mit Sekretärin. Er hat in fast fünfzig Jahren Tätigkeit nur zwei Gerichtsprozesse geführt, einmal hat er geklagt, einmal ist er verklagt worden. Beide Fälle wurden verglichen. Wohl ein Zeichen für solide Arbeit über Jahrzehnte.

Einmal, ich ging noch in die Grundschule, kam er ganz aufgeregt nach Hause. Irgendetwas war geschehen, was ihn sehr nervös machte. Erst später habe ich dann mitbekommen, was das war. Die SPD hatte einen Parteitagsbeschluss gefasst, der unmittelbar auf seine Tätigkeit gerichtet war: „Die Ausübung des Gewerbes zur Vermittlung von Grundstücken und Wohnungen ist gesetzlich zu unterbinden. Eine öffentliche Vermittlungsstelle ist einzurichten“, so lautete ein mit Zweidrittelmehrheit vom SPD-Parteitag 1973 in Hannover angenommener Beschluss. Es sei besser, öffentliche Mittel für die Wohnungsvergabe einzusetzen, als „Einzelne auf Kosten der Allgemeinheit Millionen verdienen“ zu lassen, erklärte ein Delegierter auf dem SPD-Parteitag damals in Hannover. Es ging also wieder einmal um die altbekannte deutsche Neiddebatte. Der namenlose SPD-Delegierte hatte offensichtlich keine Ahnung, wie das Geschäft funktioniert. Das von 20 Projekten manchmal ein einziges erfolgreich ist und die anderen 19 subventionieren muss. Das natürlich Geld verdient werden kann, aber, wenn das Geschäft solide und seriös betrieben wird, die Bäume keinesfalls „millionenfach“ in den Himmel wachsen.

Der Beschluss von 1973 ist nicht umgesetzt worden, wurde niemals zum Gesetz. Die kritische Diskussion um die Tätigkeit der Makler ist dennoch nie abgerissen. Und immer steckte der gleiche Grund, den offensichtlich der damalige namenlose SPD-Delegierte hatte, dahinter: Die allgemeine Auffassung, dass Makler zu viel und zu leicht für zu wenig Arbeit verdienen, es eigentlich ja gar keine richtige Arbeit wäre. Das letzte Mal ging es 2015 um die Einführung des Bestellerprinzips. Und jetzt wird wieder heftig diskutiert, derzeit über die Vorschläge zu einer Provisionsbegrenzung. Vordergründig geht es dabei zwar um die Versicherungsmakler, aber es wäre dann nur eine Frage der Zeit, dass das die Immobilienvermittler trafe. Im Zweifel auch deshalb, um an-

schließend die Grunderwerbsteuer um die Beträge zu erhöhen, die der Kunde bei der Provision sparen würde. Von 1973 bis heute war wahrlich genug Zeit, das Maklerrecht insgesamt auf neue Beine zu stellen. Das wurde versäumt und wird wahrscheinlich in nächster Zeit nicht angegangen. Dabei wäre das, so meine ich, im Interesse der Branche.

Wo kommt das schlechte Image des Maklers her? Sicher nicht von den Großen der Branche, den international tätigen Maklerhäusern. Warum? Diese werden schlicht und einfach für die großen Immobiliendeals benötigt, dort arbeitet niemand, der für 1.000 Euro einen Gewerbeschein gekauft hat, sondern nur Männer und Frauen, die eine solide Ausbildung, zumeist ein Studium, hinter sich gebracht haben und wirklich vom Fach sind.

Warum haben die Versicherungsmakler, sowohl die großen als die kleinen, einen besseren Ruf als die Immobilienmakler? Weil dort nur Leute tätig sind, die gut ausgebildet und eindeutig vom Fach sind. Selbst beim Handwerk muss man Meister sein, um sich selbstständig machen zu können. Und Meister wird nur, wer eine Ausbildung zum Gesellen und danach die Meisterprüfung absolviert. Also schon über mehrere Jahre Erfahrung verfügt.

Nur Immobilienmakler kann jeder sein, der sich einen Gewerbeschein holt und dafür eine Gebühr bezahlt. Früher gab es den für 20 DM, heute sind es 1.000 Euro. Eine Gewähr für Fachkenntnis ist das wahrlich nicht. Vielmehr reicht als Qualifikation für

den Gewerbeschein schon aus, dass man in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung nicht wegen eines Eigentums-, Vermögens- oder Insolvenzdeliktes verurteilt worden ist.

In anderen Ländern ist das anders, so beispielsweise in den USA. Alle US-Bundesstaaten fordern die Absolvierung eines umfangreichen Ausbildungsweges und den Erwerb umfassender Befähigungsnachweise. Dazu gehört, dass der künftige Makler Voll- oder Teilzeitkurse an einem dafür qualifizierten College besucht und ein staatliches Examen ablegt. Danach muss er zwei bis drei Jahre lang in einem Festanstellungsverhältnis als angestellte Real Estate Salesperson für einen zugelassenen Immobilienmakler arbeiten. Dazu kommt noch das Multi-Listing-System, bei dem alle Makler Zugriff auf alle Objekte der jeweiligen Region haben.

Statt an Symptomen rumzudoktern, sollte sich der Gesetzgeber trauen, einen wirklich großen Wurf zu wagen. Und die Immobilienverbände sollten dabei vorne weg gehen und entsprechende Vorschläge machen. Mein Vater musste übrigens in den 1950er Jahren wenigstens noch eine Prüfung vor der IHK ablegen, bevor er sich als Makler selbstständig machen konnte. Irgendwie scheint das seitdem aber in Vergessenheit geraten zu sein.

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.



Quelle: Sebastian Willnow



Apollo XI wird am Leipziger Flughafen die Blicke auf sich ziehen.



Individuelle Architektur

BAUKOMPLEX: Hier gehen wirtschaftliches Denken, gestalterisches Können und technisches Konstruktionsvermögen Hand in Hand.

Unser Ziel ist es, individuelle Architektur zu entwickeln, die Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Ästhetik verbindet und auf die Bedürfnisse des Nutzers zugeschnitten ist. In unseren Entwürfen denken wir von Anfang an ganzheitlich und damit weit über die gestalterischen und ästhetischen Gesichtspunkte hinaus. Ein gelungener Entwurf vereint gestalterische Souveränität mit wirtschaftlicher und technischer Umsetzbarkeit und ist somit Garant für Architektur, die langfristig überzeugt.

Als Architektur- und Ingenieurbüro mit elf Mitarbeitern entwickeln, planen und bauen wir deutschlandweit Wohn- und Gewerbeobjekte. Dieses Konzept trägt: Seit mehr als zehn Jahren verbindet das Büro BAUKOMPLEX gestalterisches Können und technisches Konstruktionsvermögen – mit Erfolg.

Ein Beispiel dafür ist das Ärztekompentenzentrum am Simsonplatz in Leipzig. Gegenüber dem Bundesverwaltungsgericht gelegen konnten wir mit dem Neubau die ehemalige Lücke in der Ecksituation neu schließen. Die Fassadengestaltung des Neubaus unterscheidet sich von der übrigen Bebauung, orientiert sich aber an den Traufhöhen und Gesimsen des benachbarten

Gründerzeithauses. Damit fügt sich das Gebäude nahtlos in das Ensemble aus Bundesverwaltungsgericht, Gründerzeithäusern und Mendelssohn-Ufer ein. Mit seiner Lage spielt auch der Wohnbau Chalet Heine auf der Karl-Heine-Straße in Leipzig. Blickfang dieses Neubaus ist die Konstruktion des Dachpavillons mit Raum für eine Penthouse-Wohnung.

Eigene ästhetische Sprache

Seine Faltung orientiert sich an den Dächern der umliegenden Gebäude, die Neuinterpretation der vielfältigen umgebenden Dachformen mit ihren Türmen, Giebeln und Gauben spricht zugleich eine eigenständige ästhetische Sprache. Die Ausführung der Fassade in einem hellen Klinker greift die Backsteinarchitektur der Bebauung in der angrenzenden Querstraße auf und setzt sie modern interpretiert fort.

BAUKOMPLEX verantwortet neben der Realisierung von Wohnungs- und Gewerbeimmobilien auch besonders vielschichtige Projekte: Mit einem veranschlagten Budget von rund 40 Millionen Euro und einer Bruttogeschosfläche von mehr als 21.000 Quadratmetern haben wir für ein Joint Ven-

ture des Flughafens Leipzig/Halle und des Projektentwicklers KSW GmbH den Neubau einer Gewerbeimmobilie mit dem Namen Apollo XI konzipiert. Der Entwurf gibt dem Flughafen Leipzig/Halle eine zusätzliche Kontur, die von allen Verkehrspunkten einzusehen ist.

Das Gebäude wird so zu einem neuen Blickpunkt auf dem großflächigen Areal. Ziel der Planung ist die Integration einer Nutzungsstruktur, die am Flughafen Leipzig/Halle bislang einzigartig ist und eine Verbindung aus Büro, Labor- und Produktionsflächen ermöglichen soll. Genauso innovativ und kreativ wie die Arbeit der Nutzer soll sich das Gebäude als „Landmarke“ neben dem Flughafen positionieren ohne ihn zu überstrahlen. Das Projekt ermöglicht einen individuellen Ausbau der Mietflächen. Dies schafft einen weiteren Anreiz für Unternehmen, die einen optimal zugeschnittenen Ausbau der Mietflächen benötigen.

BAUKOMPLEX steht für individuelle Architektur auf der Basis wirtschaftlichen Denkens. Unsere Ideen sind immer nur einen Anruf weit entfernt.

Mehr Informationen finden Sie unter:
www.baukomplex.de

Veranstaltungen 2019

IMMOBLIENGESPRÄCHE

1. DESSAUER IMMOBLIENGESPRÄCH

Dienstag, 22. Januar 2019, 19:00 Uhr
Radisson Blu Hotel Fürst Leopold Dessau

8. BERLINER IMMOBLIENGESPRÄCH

Mittwoch, 23. Januar 2019, 19:00 Uhr
Mercure Hotel MOA Berlin

12. DRESDNER IMMOBLIENGESPRÄCH

Donnerstag, 7. Februar 2019, 19:00 Uhr
The Westin Bellevue Dresden

14. ERFURTER IMMOBLIENGESPRÄCH

Dienstag, 5. März 2019, 19:00 Uhr
Radisson Blu Hotel Erfurt

2. POTSDAMER IMMOBLIENGESPRÄCH

Donnerstag, 7. März 2019, 19:00 Uhr
Inselhotel Potsdam-Hermannswerder

13. HALLENSER IMMOBLIENGESPRÄCH

Mittwoch, 13. März 2019, 19:00 Uhr
Dorint Hotel Charlottenhof Halle / Saale

KONGRESSE

1. KÖLNER IMMOBILIENKONGRESS

Dienstag, 26. Februar 2019, 9:00 Uhr
KOMED, MediaPark Köln

4. BERLINER IMMOBILIENKONGRESS

Mittwoch, 27. März 2019, 9:00 Uhr
dbb forum berlin

5. REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND

Donnerstag, 11. April 2019, 9:00 Uhr
Leipziger Messe, Messehaus

Das Copyright 2019 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

Britta Berger
Axel Gedaschko
Tobias Hecklau
Steffen Höhne
Dagmar Hotze
Christian Hunziker
Bettina Klemm
Matthias Klöppel
Kristina Pezzei
Gerd Schmidt
Carolin Wilms
Christian Wohlt

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@WundR.de
Aniko Scheler
scheler@WundR.de

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
S. 01 + S. 16: MJgraphics
S. 18: keko-ka, LaMiaFotografia,
Tupungato
S. 19: photolike, Faber14, Kraft_Stoff
S. 36: roompoetliar
S. 42 + S. 43: sahua d, Rustic
S. 45: ProStockStudio
S. 50: Sentavio
S. 52: tristan tan, stockphoto-graf
S. 58 + S. 59: Fer Gregory, Vlad61,
Lightspring, lassedesignen
S. 63: Eviart

Das finanzieren wir ...

Wohnimmobilien



„Casa Philippa“, Neubau von zwei Stadtvillen in Leipzig.
Ein Projekt der Stadtbau Wohnprojekte GmbH.

Büroimmobilien



Revitalisierung eines innerstädtischen Bürogebäudes in Erfurt.
Ein Vorhaben der OFB Projektentwicklung GmbH.

Baulandentwicklung



Sonnenpark Leipzig-Probsteida - Baurechtschaffung und Erschließung.
Ein Projekt der Unterplan Baubetreuung GmbH.

Spezialimmobilien



Wirkbau Chemnitz - Revitalisierung eines ehemaligen Industrieareals.
Ein Projekt der MIB AG Gruppe.

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter: www.s-firmenkunden.de

Das sind wir – Team Gewerbliche Immobilien



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



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



Christin Tober
Vertriebsreferentin
Telefon: 0341 986-2555
Christin.Tober@Sparkasse-Leipzig.de

*Wenn's uns Geschäfte geht:
Wir sind Ihr starker Partner!*

Digital bringt Vorteile:

Messdienstleistungen der Leipziger Stadtwerke

Der Gesetzgeber fordert: Digitalisierung und Energiewende sollen Hand in Hand gehen. Für die Wohnungswirtschaft steht der Umbau des gesamten Messwesens an – eine gewaltige Herausforderung. Richtig eingesetzt, bietet das sogenannte Smart Metering allerdings eine ganze Reihe von Vorteilen. Wie Immobilienbesitzer und -verwalter vom technologischen Wandel profitieren, erklärt Stephan Klan, Abteilungsleiter Energielösungen Markt von den Leipziger Stadtwerken.

Herr Klan, das Messwesen soll digitalisiert werden. Was bedeutet das im Einzelnen?

Stephan Klan: Digitalisierung des Messwesens meint den Rollout von modernen Messeinrichtungen und intelligenten Messsystemen, die den Energieverbrauch pro Tag, Woche, Monat und Jahr aufzeichnen. Die Werte bleiben 24 Monate gespeichert und jederzeit abrufbar. So haben Nutzer erstmals einen detaillierten Überblick über ihren Verbrauch und können – etwa mit zeit- und lastabhängigen Tarifen – ihre Kosten senken. Damit möchte der

Gesetzgeber eine Optimierung des Verbrauchsverhaltens und eine bessere Auslastung und Steuerung der Energienetze erreichen.

Welche Vorteile bringen intelligente Messstellen für die Wohnungswirtschaft?

Smart Metering ist bereits heute attraktiv: Die digital erfassten Verbrauchsdaten bieten eine diskussionsfreie Abrechnungsgrundlage. Jede Messstelle ist separat registriert. So ist es vor allem bei großen Immobilienbeständen deutlich einfacher, die Verbräuche korrekt zu erfassen und punktgenau abzurechnen. Das spart viel Aufwand und Geld – auch, weil der Hausbesitzer oder -verwalter es nur noch mit einem einzigen Partner zu tun hat, der alle Mess- und Abrechnungsleistungen aus einer Hand bietet.

Zum Beispiel die Leipziger Stadtwerke?

Genau. Wir bieten Immobilienunternehmen schon jetzt eine komfortable Lösung zur Prozessoptimierung: die integrierte Abrechnung für Heiz- und Betriebskos-

ten – hoch effizient und vollautomatisiert. Über eine gemeinsame Web-Schnittstelle werden dabei standardisierte Datensätze ausgetauscht. Die Kunden erhalten druck- und versandfertige Abrechnungen und sparen so Zeit und Kosten.

Stichwort Heizkosten: Wird sich die Digitalisierung des Messwesens auch hier auswirken?

Ja, im Wege der sogenannten Spartenbündelung sollen Smart Meter auch beispielsweise für Gas oder Wärme eingesetzt werden, was das Mess- und Abrechnungsprozedere weiter vereinfacht. Wir Leipziger Stadtwerke werden hier sogar noch weitergehen und Messdienstleistung UND Energielieferung im Paket anbieten. Austausch-Prozesse zwischen Messdienst, Lieferant und Kunde schrumpfen auf ein Minimum. Der Auftraggeber erhält von uns die fertige Abrechnung für sämtliche Medien – inklusive der Verteilrechnungen für die einzelnen Nutzer. Effizienter und bequemer geht es nicht.



Wir machen Sie stärker.

Energielösungen für das Wohnen von morgen

Energieverbräuche transparent und effizient erfassen, verteilen und abrechnen – die Zukunft des Messwesens ist digital und vernetzt. Profitieren Sie mit uns als starkem Partner an Ihrer Seite von den Vorteilen der neuen Technologie. Aus einer Hand – heute und in Zukunft.

www.L.de/submetering

Leipziger
Stadtwerke