



**EIGENKAPITAL FÜR
PROJEKTENTWICKLUNGEN**

www.equitypartnership.de

W&R ■ ■ ■
IMMOCOM

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

TROJANISCHES PFERD

Ignoriert
Mitteldeutschland
die Gefahr?

KLEINE TIPPELSCHRITTE

Erfurts ICE-City

BEWEGUNG IM OSTEN

Die Logistik boomt

IMMER MEHR TÜRME

Hochhäuser
kommen in Mode

Ausgabe 02 | 2019



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



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



Immobilienverband
Deutschland IVD
Regionalverband West



Verband der Immobilienverwalter
Berlin-Brandenburg e.V.

Sommersprossig aufgeweckt oder leichtmatrosig blöd?



Sie ist das rothaarig leuchtende Vorbild vieler Generationen. Deshalb soll sie an dieser Stelle sprechen: „Was in aller Welt ist mit euch los?“, fragte Pippi gereizt. „Ich will euch nur sagen, dass es gefährlich ist, zu lange zu schweigen. Die Zunge verwelkt, wenn man sie nicht gebraucht.“ So notiert in Kapitel 20 „Pippi geht an Bord“. Schauen wir uns selbst an: Na, schon verwelkt? Welche Chance hat die Branche, ihr Negativ-Image abzuschütteln, wenn sie selbst sehr oft mehr reagiert als agiert?

Immer wieder bohren andere den Stachel in die Seelenlage der Nation, wenn sie danach forschen, ob die Gerechtigkeit denn nun auch wirklich nicht gegeben ist. In einer Podiumsdiskussion gab es dazu ein schönes Beispiel: Auf die Frage, ob das Freibad der Stadt saniert werden soll, wurde eifrig genickt. Folgte allerdings der Zusatz, dass dafür eine Umlage wegen Straßenerneuerung sowie eine Mini-Eintrittspreiserhöhung ebenfalls notwendig wäre ... Nein, man muss nicht zum Mond fliegen können, um zu wissen, wie das Antwortverhältnis danach aussah. Insofern macht es keinen Sinn, wie Leichtmatrose Hein Blöd naiv, seltener dämlich, oft unüberlegt zu glauben, dass in Mitteldeutschland alles gutinge.

Hier ziehen die Protestwolken heran, verdunkeln den ach so schönen Immobilienhimmel. Wohnen ist zu teuer, zu kompliziert, Aktivisten mobilisieren. Vielleicht sollten aber die Vertreter der Städte und Gemeinden zuhören, wenn SAB-Vorstandschef Stefan Weber spricht: „Wir diskutieren immer über Bundes- und Landesförderung. Das Menschenleben ist eine kommunale Angelegenheit. Die Städte sollen originär das Leben in ihnen organisieren. Doch sie haben anscheinend weder die Instrumente, noch die Fantasie, noch die Mittel dafür. Wir müssen auf die Akzeptanz derer hinarbeiten, die eine Stadt bilden. Und das sind die Bürgerinnen und Bürger. Wir müssen über gesellschaftlichen Zusammenhalt sprechen und nicht nur darüber, ob der Wohnungsmarkt gerecht ist.“

Oder vielleicht einen Blick nach Schweden werfen, wo dem ersten Anschein nach mit den Mieten alles seine Richtigkeit hat. Darüber finden sich dutzende Beiträge, Artikel, Kommentare in

Funk, Fernsehen, den sozialen Medien. Nur kaum einer macht sich die Mühe dahinter zu schauen. Denn in Stockholm sind die Mieten niedrig, es ähnelt aber einem Trabi: Bei großem Pech beträgt die Wartezeit auf eine herrliche Behausung mehrere, einige sprechen sogar von 20 Jahren. Da wären die Kinder bereits aus dem Haus. Also: Frohgemut ins Abenteuer gestürzt, das Schwarzmarkt heißt. Und da handelt man nicht mit ehrlichem, nachhaltigem, also gutem Geld, sondern mit der schnöden Pinkepinke, mit der nun einmal viele Wohnungstüren aufgehen.

Und während die Städte – nicht offiziell Seite an Seite – mit Initiativen und Bürgerbewegungen schreiten, um jede einzelne Studie genüsslich auszuwalzen, in der dem Wort Rendite eine Hauptrolle gegeben wird, verhält sich die Immobilienbranche ruhig. Die Durchschlagskraft der Verbände und deren Statements reichen nicht. Gehöre es nicht zum guten Ton, dass auch mit dem Finger darauf gezeigt wird, wenn beispielsweise in Dresden die städtische Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD), das eigene kommunale Wohnungsunternehmen, an Stadtrat und Bürgern scheitert? Dazu wird versteckt, dass es neben einer Bauverzögerung auch einen Kostenzuwachs geben wird, dessen Höhe selbstverständlich noch unklar ist.

Pippi Langstrumpf schenkte selbst Räubern Goldstücke. Das verlangt ja keiner der Bauherren von den Kommunen. Klare Regeln und Verlässlichkeit würden schon reichen. Und die Bemühung, marktrelevante Zahlen nicht für Hysterie zu gebrauchen.

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

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin
Ivette Wagner



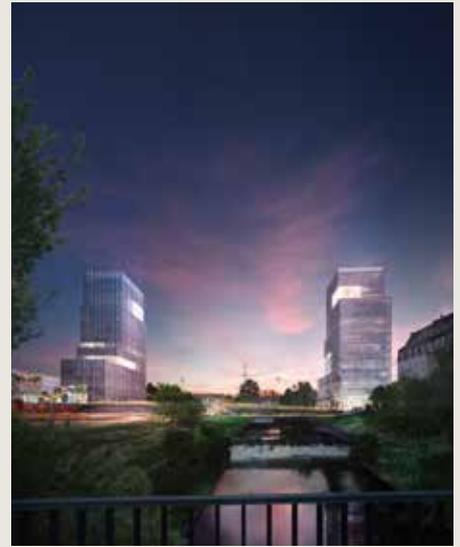
Ungeschliffener Diamant:
Stadtbau AG entwickelt in Halle (Saale)

SEITE **12**



Von trostlos zurück auf los:
ImmoMa saniert in Magdeburg

SEITE **22**



In Häppchen:
Die ICE-City in Erfurt kommt langsam voran.

SEITE **28**

Kurz & Kompakt

- 6** Halle (Saale):
Hirschquartier entsteht
- 7** Chemnitz:
Neue Mieter im Alt-Chemnitz-Center
- 8** Leipzig:
KGAL kauft weiter ein
- 9** Dresden:
Wohnen in der Hafencity

Rubriken

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

Trend

- 12** Ungeschliffener Diamant:
Stadtbau AG entwickelt
in Halle (Saale)
- 14** Un(geliebtes) Erbe:
Der Umgang mit der
DDR-Nachkriegsmoderne
- 16** Von Wohn- und Kirchtürmen:
Erfurt bekommt zwei neue
Hochhäuser.
- 21** Gewerberaummietrecht:
Über die Anpassung des
Mietzinses
- 22** Von trostlos zurück auf los:
ImmoMa saniert in
Magdeburg
- 23** Entwicklung eines Bürocampus:
Am Leipzig-Halle Airport tut
sich was.
- 24** Weiter hoch hinaus:
Dresden und seine Hochhaus-
planung

- 26** Gelebtes Erbe:
Das Bauhaus wird 100 und lässt
sich feiern.
- 28** In Häppchen:
Die ICE-City in Erfurt kommt
langsam voran.

Schwerpunkt

- 18** Regulierung als trojanisches Pferd:
Ignoriert Mitteldeutschland
die Gefahr?



Dresden fest im Blick:
Die HANSA Real Estate und ihre Projekte

SEITE **32**



Jede Menge Zukunftspotenzial:
Baytree in Leipzig mit Logistik-Neubau

SEITE **48**



Rendite mit Kitas:
Eine Nischenimmobilie im Aufwind

SEITE **58**

Macher & Märkte

- 30** Vom Schlachthof zum Handelsplatz:
In Halle (Saale) entsteht ein Einkaufszentrum.
- 32** Dresden fest im Blick:
Die HANSA Real Estate legt eine beachtliche Entwicklung hin.
- 34** Platte mit Penthouse:
In Arnstadt wandelt sich ein altes Haus.
- 36** Baukomplexes:
Architekt Martin Faßauer über Trends und „Klötzchenarchitektur“
- 38** Zukunft Königsufer:
In Dresden sollen die Bürger mitbestimmen.
- 40** Das ist der Hammer:
Grundstückauktionen erhöhen Adrenalinspiegel
- 42** Mangels Bauland:
Ein Gemeinschaftsdorf entsteht.

- 55** Wohnen am Hechtpark:
Projekt von Bayernhaus schreitet voran

Gewerbe

- 44** Wissen ist Macht:
Weiterbildung für Makler und Verwalter
- 46** Bewegung im Osten:
Logistik wird immer beliebter
- 48** Jede Menge Zukunftspotenzial:
Baytree plant in Leipzig Logistik-Neubau
- 50** Heterogener Markt:
Hotels in Mitteldeutschland sehr beliebt
- 52** Ladenhüter:
Häufiger stehen Retailflächen in kleinen Städten leer.

- 54** Turbo für alle:
Der Büromarkt in Mitteldeutschland mit hohem Bedarf

- 56** Frischzellenkur:
nova eventis und PROMENADEN im Hauptbahnhof in Umgestaltung

Investment

- 58** Rendite mit Kitas:
Eine Nischenimmobilie im Aufwind
- 60** Rückschritt als Fortschritt:
Geraer Wohnungsbaugesellschaft verkauft sich gesund
- 62** Alt und älter:
Pflege und Betreutes Wohnen stark im Fokus der Investoren

Thüringen bei iFunded

Berlin. Mit Erfurt Portfolio I können sich Anleger über iFunded ab sofort ab 500 Euro an einem Portfolio bestehend aus 22 Immobilien beteiligen. Gemessen an den erwirtschafteten Kaltmieten sind etwa 79 Prozent der Immobilien in der thüringischen Landeshauptstadt gelegen. Die übrigen 21 Prozent verteilen sich auf die Städte Nordhausen, Weimar, Neudietendorf und Sömmerda. Das Portfolio besteht zu 60 Prozent aus Wohnimmobilien und zu 40 aus Gewerbeimmobilien.

Denkmal begehrt

Bitterfeld-Wolfen. Ein Investor aus Bayern hat ein unter Denkmalschutz stehendes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1.250 Quadratmetern gekauft. Das voll vermietete, im Jahr 2000 kernsanierte Objekt in der Burgstraße verfügt über zehn Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie Pkw-Stellplätze. Verkäufer war ein privater Eigentümer aus Sachsen-Anhalt.

Hallenbau für 25 Millionen

Meerane. Auf dem Industrie- und Gewerbegebiet Metawerk haben die Erd- und Gründungsarbeiten für eine neue, rund 22.000 Quadratmeter umfassende Industriehalle begonnen. Investor, Bauherr und Vermieter ist die metaWERK Meerane GmbH. Das Investitionsvolumen liegt bei 25 Millionen Euro. Ansiedeln werden sich in der neuen Halle 6, die ganz im Westen des 65 Hektar großen Standortes entsteht, zwei Firmen aus der Kfz-Zulieferindustrie. Es handelt sich dabei um die SAS Autosystemtechnik GmbH + Co. KG, bisher im Zwickauer Stadtteil Crossen untergebracht, und um die Leoni AG mit Hauptsitz in Nürnberg.

Hirschquartier entsteht



Halle (Saale). Der Erfurter Projektentwickler Tempus realisiert ein neues Wohnungsbauprojekt auf einem Grundstück zwischen Heinrich-Schütz-Straße und Karl-Meseberg-Straße aus drei Mehrfamilienhäusern mit 151 Wohnungen, einer gemeinsamen Tiefgarage

und einem autofreien Innenhof samt großen Grün- und Gemeinschaftsflächen. Auf circa 11.528 Quadratmetern Wohnfläche entstehen Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit mit Größen von 53 bis 125 Quadratmetern. Die Baufertigstellung ist für 2021 geplant.

Neubau am Leuschnerplatz

Leipzig. Das Architekturbüro Henchion Reuter Architekten aus Berlin geht als Gewinner aus dem Wettbewerb für den Neubau des Leibniz-Institutes für Länderkunde (IfL) hervor. In Leipzig ist das Büro für das Gondwana-Land im Zoo bekannt und hat mit Bauten in Deutschland, Irland, Frankreich und weiteren europäischen Ländern internationales Renommee erworben. Mit dem Institut-Projekt mit Forschungsbibliothek entsteht der erste Neubau auf der riesi-

gen Nachkriegsbrache am Wilhelm-Leuschner-Platz. Der Neubau wird mit Mitteln des Sächsischen Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat finanziert. Die Gesamtbaukosten dafür liegen bei 34,5 Millionen Euro. Geplant sind rund 6.000 Quadratmeter Nutzfläche, die Raum für perspektivisch mehr als 150 Wissenschaftler schaffen und zugleich für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann.



Quelle: Henchion Reuter Architekten

Gewerbeflächen in Bestlage

Chemnitz. Die AAA Real Estate Germany GmbH ist ein erfahrenes Maklerunternehmen, welches in den vergangenen Jahren umfangreichen Grundbesitz in Chemnitz und Umgebung vermittelt hat. Dazu zählen Industrie- und Gewerbegrundstücke in besten Lagen. Derzeit verkaufen wir im Auftrag der Value-Gruppe mehrere Grundstücke für Industrie- und Gewerbeflächen mit einer optimalen Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A4 und A72 im Bereich Chemnitz Süd. Die Grundstücke bieten sehr gute Flächen zur Gewerbeneuansiedlung in TOP-Lage.

Für detaillierte Informationen kontaktieren Sie uns bitte unter info@aaa-realestate.de oder 037207 651203.
www.aaa-realestate.de



Center mit neuen Mietern

Chemnitz. Die Saller Unternehmensgruppe hat das verkehrsgünstig an der stark frequentierten Anna-berger Straße sowie der B95 gelegene Alt-Chemnitz-Center (ACC) im August 2017 gekauft. Das Objekt weist inklusive des Bürogebäudes eine Gesamtmietfläche von etwa 33.000 Quadratmetern auf. Die Leerstandsflächen wurden in der Folge reduziert. Neue Mieter fanden sich mit ALDI, Tedi und Takko und Friseur Dietz. Der Bestandsmieter Mayers Markenschuhe und einige andere ziehen innerhalb des Centers um, Ernsting's family hat bereits eine modernisierte größere Mietfläche bekommen. Die Modernisierung der Fassade des linken Gebäudeteiles und des gesamten Parkplatzes beginnt. Durch die jetzt schon durchgeführten Redevelopment-Maßnahmen hat sich bereits eine sehr gute Steigerung der täglichen Frequenz ergeben, so Josef Saller, Inhaber der gleichnamigen Firmengruppe.

Handel und Nahversorgung



Gardelegen / Delitzsch. Die GRR Group hat eine Einzelhandelsimmobilie mit REWE als Ankermieter in der nördlich von Magdeburg gelegenen Hansestadt Gardelegen für den GRR German Retail Fund No. 2 erworben. Verkäuferin ist die Oldenburger Baufirma Alfred Döpker GmbH & Co. KG. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Das langfristig vermietete Objekt wurde als Green Building gemäß DGNB konzipiert und errichtet. Der Immobilienfonds GRR German Retail Fund No. 2 ist ein offener Spezial-AIF nach dem

deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Für ihn hat GRR zudem ein Nahversorgungszentrum im nördlich von Leipzig gelegenen Delitzsch erworben. Ankermieter sind der Lebensmitteldiscounter Penny sowie der Drogeriemarkt dm. Verkäuferin ist die Delitzscher Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hannover. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Asset Deals. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Als Makler war BNP Paribas Real Estate GmbH Leipzig tätig.

Westin Bellevue verkauft

Dresden. Die First Sponsor Group aus Singapur erwirbt im Zuge eines Share Deals das Hotel The Westin Bellevue Dresden. Die Ankaufskosten gibt das Unternehmen mit etwa 49,5 Millionen Euro bei einer Rendite von 7,6 Prozent an. Das Hotel hat 340 Zimmer und ist insgesamt circa 40.700 Quadratmeter groß. Verkäufer sind die Luxemburger Unternehmen Rock Lux Opco S.à r.l. und Rock-Lux S.à r.l., welche zu Covivio gehören.

Gewerbepark vermittelt

Markleeberg. Ein süddeutsches Family-Office hat einen als Verwaltungs- und Logistikzentrum genutzten Gewerbepark vermittelt. Die rund 11.000 Quadratmeter große Liegenschaft im Gewerbegebiet Wachau-Nord wurde mit zwei Hallen und integriertem Bürotrakt in den Jahren 1992 und 1993 auf dem knapp 18.730 Quadratmeter großen Grundstück errichtet sowie 2014 um eine Kalthalle ergänzt. Der bisherige Eigennutzer, ein Internetversandhandel, nutzt den gut angebotenen, circa neun Kilometer von Leipzig gelegenen Gewerbepark bereits seit 2007.

Standort fertig

Treuen. Goldbeck eröffnete ein Bürogebäude im Vogtland mit 5.000 Quadratmetern Nutzfläche. Damit hat das Unternehmen die Erweiterung ihres Standortes in Treuen abgeschlossen. Integriert sind separate Bereiche für Virtual Reality (VR) und Raumkonzepte, die nach modernen Standards gestaltet wurden. Die Gebäudeautomation ist per App steuerbar. Insgesamt sind aktuell dort 810 Mitarbeiter beschäftigt.

KGAL kauft weiter ein



Quelle: BNP Paribas

Leipzig. Der unabhängige Investment- und Assetmanager KGAL setzt seine Einkaufstour forciert fort. In Leipzig wurde nun in zentraler Lage der moderne Bürokomplex Stadtfenster von der Commerzbank AG erworben. Das nahezu vollständig vermietete Gebäude direkt gegenüber der historischen Thomaskirche wird Gegenstand eines europaweit engagierten Immobilien-Spezial-AIF. „Leipzig gilt in Deutschland als eine der am dynamischsten wachsenden Großstädte mit einer zunehmenden Zahl von Unternehmen aus Bereichen der Zukunftstechnologien.

Der Name Stadtfenster steht für uns auch symbolisch für die positiven Perspektiven im boomenden Büromarkt der sächsischen Metropole“, betont André Zücker, Geschäftsführer der KGAL Investment Management GmbH & Co. KG. Das repräsentative Bürogebäude mit markanter Außenoptik wurde im Jahr 1996 errichtet und umfasst insgesamt rund 22.300 Quadratmeter Mietfläche sowie über 250 Pkw-Stellplätze. Ankermieter ist die Commerzbank, Mieter der sonstigen Flächen ist der Freistaat Sachsen beziehungsweise die Universität Leipzig.

Bürokomplex im Fokus

Dresden. AEW hat für einen ihrer Fonds in einer Joint-Venture-Struktur gemeinsam mit dem lokalen Partner Catella Asset Management GmbH ein Büroobjekt erworben. Verkäufer ist ein Luxemburger Vehikel, das durch Optimum Asset Management S.A. vertreten wird. Das 1995 erbaute Objekt östlich der Innenstadt verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 16.200 Quadratmetern, die sich auf fünf Stockwerke über zwei miteinander verbundene Gebäudeteile sowie 170 Tiefgaragenplätze verteilt. Das Haus verfügt zusätzlich über zehn Einzelhandelseinheiten mit insgesamt 936 Quadratmetern im Erdgeschoss. Mit insgesamt 20 Mietern weist das Objekt einen Vermietungsstand von aktuell 95 Prozent auf. „Der Dresdner Büromarkt wird von attraktiven Fundamentaldaten mit klarem Angebotsmangel und begrenzter Entwicklungspipeline sowie einer steigenden Mieternachfrage gestützt. In Zusammenarbeit mit unserem

lokalen Partner Catella Asset Management sind wir zuversichtlich, durch die Umsetzung unseres Asset-Management-Plans für die Immobilie attraktive Miet- und Kapitalwertsteigerungen erzielen zu können“, sagt Alexander Strassburger, Co-Head of Investment für AEW in Europa.



Quelle: AEW

Über 350 Wohnungen an der Elbe

Dresden. Am Neustädter Hafen hat der Verkauf der Wohnungen der neuen Hafencity begonnen. Ab diesem Sommer entstehen die ersten 132 von insgesamt 365 Wohnungen. Eine weitere Zeitplanung liegt derzeit noch nicht im Detail vor, heißt es vom Projektentwickler USD

Immobilien GmbH. Das Dresdner Unternehmen investiert rund 120 Millionen Euro in das neue Stadtquartier. Die Wohnungen verteilen sich auf sieben würfelförmige Baukörper und vier größere Gebäuderiegel, drei davon in L-Form. Etwa 45 Einheiten sind Sozialwohnungen.



Quelle: USD Immobilien GmbH

Zusätzliche Kapazität

Chemnitz. Der Stadtrat hat die Gründung einer kommunalen Baugesellschaft zur Umsetzung städtischer Bauvorhaben beschlossen. Die künftige KommunalBau Chemnitz GmbH wird eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG) sein. Ziel ist es, zusätzliche Bearbeitungskapazitäten für die Baukoordination zur Verfügung zu stellen, um die Stadt bei der Vorbereitung und Durchführung kommunaler Bau- und Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere im Schul- und Kitabereich, zu unterstützen. Planungs- und Bauleistungen sollen wie bisher durch Ausschreibungen an entsprechende Planungsbüros und private Baufirmen vergeben werden. Bis 2024 werden für rund 120 Millionen Euro weitere vier Grundschulen und drei Oberschulen neu eingerichtet beziehungsweise gebaut. Synergieeffekte sollen mit der Anbindung der Gesellschaft an die städtische Tochtergesellschaft GGG erzielt werden.

ZFM ÖKOFLÄCHENAGENTUR
Ökomaßnahmen vom Freistaat Sachsen



ÖKOPUNKTE GIBT'S BEI UNS.

Nur wir übernehmen schuldbefreiend
Ihre Kompensationsverpflichtungen.

Zartes Pflänzchen Ostdeutschland

von Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfeldes Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft in Köln



Quelle: IW Köln

Große Immobilieninvestoren haben in den letzten 25 Jahren den ostdeutschen Immobilienmarkt weitestgehend gemieden. Ursächlich hierfür waren vor allem die Abwanderungen, der wenig dynamische Anpassungsprozess an die westdeutsche Ökonomie sowie die insgesamt hohen Leerstände. Lediglich Berlin, Dresden und Leipzig waren auf der Landkarte aufgrund der besseren demographischen Entwicklung vermerkt. Es wird Zeit, dieses Bild grundlegend zu überarbeiten.

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat sich im Jahr 2018 intensiv mit dem Zusammenhang von Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt beschäftigt. In einer ersten Studie wurde geprüft, ob es Kreise gibt, in denen die Mieten gering und die Arbeitsnachfrage hoch ist. Theoretisch ist dies ungewöhnlich, da eine hohe Arbeitsnachfrage mit steigender Wohnungsnachfrage verbunden ist. Doch es gibt einige Kreise, die dies erfüllen, zum Beispiel im Emsland, in Südwestfalen oder aber in Thüringen.

Besonders die Arbeitsmarktregion rund um Jena hat sehr gut abgeschnitten, doch auch die Arbeitsmarktregionen Magdeburg, Plauen und Riesa fielen positiv auf.

In einer zweiten Studie wurden Löhne, Mieten und Preise verglichen. Hier zeigte sich, dass gerade in vielen Kreisen in Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt die Erschwinglichkeit des Wohnraumes deutlich gestiegen ist, sprich die Löhne sind schneller gestiegen als die Mieten. In Städten wie Jena oder Suhl können sich Arbeitnehmer bei gleichem Anteil der Wohnkosten am Einkommen heute durchschnittlich über zehn Prozent Wohnfläche mehr leisten als noch 2013. In weiten Teilen Bayerns hingegen ist die Erschwinglichkeit gesunken. Hinzu kommt, dass in vielen ostdeutschen Regionen in den letzten Jahren – gemessen am Beschäftigungsaufbau – relativ wenig gebaut wurde. Schließlich scheint die starke Abwanderung gebremst zu sein.

All dies spricht dafür, dass die Mieten und damit die Preise in Ostdeutschland

künftig schneller steigen. Für Investoren bieten sich damit Chancen, auch abseits der Großstädte Leipzig und Dresden in Immobilien zu investieren. Gerade Jena, genau wie Halle an der Saale, Erfurt oder Magdeburg bieten Chancen. Neben den Städten selbst bieten solche Gemeinden Chancen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung an die Großstädte verfügen und selbst eine gute Infrastruktur vorweisen können. Vor allem die Qualität der Schulen, die Verfügbarkeit von Einzelhandel und Freizeitmöglichkeiten sowie der Anschluss an schnelles Internet entscheiden heute über Wohnortansiedlungen. Aufgrund der durchschnittlich guten Finanzausstattung vieler Kommunen – jedenfalls im Vergleich zu Kommunen in Nordrhein-Westfalen oder etwa Rheinland-Pfalz – besteht die Möglichkeit, den Bürgern ein präferenzgerechtes Angebot zu machen.

Es scheint so, als hätten weite Teile Ostdeutschlands die Trendwende geschafft. Allerdings ist dies ein zartes Pflänzchen, noch gibt es keinen nachhaltigen Aufschwung. Für die Gemeinden stellt sich damit eine besondere Herausforderung. Zum einen müssen sie die Attraktivität vor Ort weiter steigern und potenziellen Zuwanderern ein attraktives Wohnangebot unterbreiten. Auf der anderen Seite können üppige Neubausiedlungen auf der grünen Wiese schnell überdimensioniert werden, wenn der erwartete weitere Aufschwung ausbleibt oder es aufgrund konjunktureller Schocks sogar einen Arbeitsplatzabbau gibt. Daher sind gerade die Umlandgemeinden gefordert, zunächst die Innenentwicklung voranzutreiben und erst dann, wenn die Potenziale weitgehend ausgeschöpft sind, die Außenentwicklung behutsam anzugehen.

Investoren bieten sich dementsprechend Chancen, aber auch Risiken. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich gerade Thüringen und Sachsen langfristig ähnlich erfolgreich entwickeln wie Baden-Württemberg und Bayern, sofern die richtigen Weichenstellungen getroffen werden. Noch ist die Entwicklung am Anfang, doch gerade dies macht den Markt so attraktiv für all diejenigen, die die Städte und Umlandgemeinden genauer kennen.

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 ums Geschäft geht:
Wir sind Ihr starker Partner!*

Ungeschliffener Diamant

Die Leipziger Stadtbau AG entwickelt ein neues Quartier in Halle. Das innenstadtnahe Gebiet gehört zu den letzten unbebauten Filetstücken in der Saalestadt.



Das Charlottenviertel wird aus dem Dornröschenschlaf erweckt. Im Frühjahr 2017 sicherte sich die Leipziger Stadtbau AG 23 Flurstücke mit einer Größe zwischen 80 und 4.000 Quadratmetern zwischen Charlottenstraße, Gottesackerstraße und Töpferplan. Laut Schätzungen lokaler Medien brachten die Sachsen eine siebenstellige Summe für insgesamt 9.400 Quadratmeter des zerstückelten und überwiegend ungenutzten Geländes auf. Da viele der Brachen einzeln nicht zu bebauen sind, kaufte das Unternehmen weitere Grundstücke von privaten Besitzern hinzu: Es soll ein modernes Stadtquartier entstehen.

Die Leipziger Stadtbau AG, auch verantwortlich für die Entwicklung der Brachfläche am Bayerischen Bahnhof in Leipzig, ist

mit mehreren Objekten in Halle vertreten. Derzeit läuft der Ausbau des Frede-Hauses zum Wohnpark im Paulusviertel, die Sanierung eines Wohnhauses in der Schopenhauerstraße ist in Planung. Der Stadtbau AG gehören zudem einige Bestandsgebäude im Charlottenviertel, darunter der ehemalige Kulturtreff LaBim.

Kritik am Verkauf

Unweit des Hanserings gelegen, schließt sich das zu bebauende Gebiet direkt östlich an die Altstadt an. Im Norden grenzt es an den Stadtgottesacker und den Stadtpark. Da mittlerweile auch in Halle Bauland ein rares Gut darstellt, gleichen die zentral gelegenen Grundstücke der Stadtbau AG ungeschliffenen Diamanten. Das wissen

auch die Hallenser. Sie kritisierten ihren Oberbürgermeister Bernd Wiegand auf das Schärfste, als er die Parzellen ohne Wissen des Stadtrates verkaufte. Gleichwohl, er handelte rechtens. Er darf Geschäfte bis zu 250.000 Euro ohne Beteiligung des Stadtrates genehmigen. Die einzelnen Parzellen erreichten diese Grenze nicht.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (ISEK Halle 2025) ist das Planungsgebiet als überwiegend bauliche Entwicklungsfläche gekennzeichnet. Demnach soll das Gelände zu einem Wohnquartier werden. In einem kooperativen Verfahren erfolgt die Gesamtentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes. Das Ziel ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches und architektonisch anspruchsvolles Quartier. Wie genau das Stadtviertel

Das Gebiet der Stadtbau AG schließt sich direkt östlich an die Altstadt an.

am Töpferplan aussehen soll, wird ein Architekturwettbewerb ergeben. Der Start ist für das zweite Quartal 2019 vorgesehen. Laut Unternehmenssprecherin Peggy Walenta werde dieser als kooperativer, zweistufiger Einladungswettbewerb ausgelobt. Mit den Ergebnissen sei nach den Sommerferien zu rechnen. Ein Preisgericht entscheidet am Ende über die eingereichten Arbeiten. „Aktuell erfolgt die finale Abstimmung mit den Verantwortlichen der Stadt Halle zum Wettbewerbspapier“, sagt Peggy Walenta auf Nachfrage. Visualisierungen gibt es erst nach Abschluss des Verfahrens.

IN
ZWEI
STUFEN
ENTWICKELT



Gemischt genutztes Quartier

Das Quartier am Töpferplan soll von Wohnen und Gewerbe geprägt werden. Neben Büro- und Praxisräumen entstehen Angebote zur Nahversorgung und eine Kindertagesstätte. Solche lebendigen Quartiere treffen den Nerv der Zeit. Durch die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ermöglichen sie zumindest potenziell, dass sich ein Großteil des täglichen Lebens im Kiez abspielt. Auf das Auto muss nur noch im Notfall zurückgegriffen werden. Das vermeidet Verkehr und trägt zur

Nachhaltigkeit bei. Apropos: Die Parkplatzsituation im Viertel ist schon heute problematisch. Um sie zu entschärfen, plant die Stadtbau AG eine zentrale Garage zur gemeinschaftlichen Nutzung. Gleichzeitig soll ein schlüssiges Mobilitätskonzept den Autoverkehr eindämmen. Selbst an Nahholungsmöglichkeiten wurde gedacht. „Gestaltete Freianlagen, begrünte Innenhöfe

und gemeinschaftlich nutzbare Spielplätze für Kleinkinder werden das Gesamtbild abrunden und die Wohnqualität stärken“, so Peggy Walenta. Den Bauantrag möchte die Stadtbau AG noch in diesem Jahr stellen. Für die Realisierung ist die Am Stadtpark GmbH zuständig, eine eigens gegründete Tochtergesellschaft des Mutterkonzerns aus Leipzig.

Tobias Hecklau

WIR FINDEN DEN PLATZ,
DEN SIE BENÖTIGEN.

WOHNEN

GEWERBE

INVEST



ABRISS
FÜR
BESSERES
MIKROKLIMA

(Un)geliebtes Erbe

Dresden diskutiert über den Erhalt der ehemaligen Robotron-Kantine. Mit der herausgehobenen Lage auf einem zentrumsnahen Filetgrundstück steht das Gebäude auch für den Umgang mit der DDR-Nachkriegsmoderne.

Ist das noch Architektur oder kann das weg? In Dresden ist der Streit um den Umgang mit der ehemaligen Robotron-Kantine in eine neue Runde gegangen. Eigentlich war der Abriss des Gebäudes beschlossene Sache, die Genehmigung lag bereits vor. Es sollte genau wie die restlichen Bauten des ehemaligen Robotron-Kombinates verschwinden und großflächigem Wohnungsbau Platz machen. Doch während die anderen Hallen und Gebäude des früheren Werkes abgetragen wurden, entzündete sich an dem Abrissvorhaben für die Kantine Widerstand. Ende 2017 stoppte der Stadtrat die Pläne, nun hat die Linksfraktion das Thema über einen Antrag erneut in die politische Diskussion eingebracht.

Der Flachbau liegt in unmittelbarer Nähe des Deutschen Hygiene-Museums und

wurde nach der Wende in Teilen als Kulturstätte genutzt. Das Gebäude besticht vor allem durch seine Lage: zentral in der Stadt und zugleich inmitten eines ruhigen Parks. Auf dem einstigen Robotron-Campus selbst will der Eigentümer, die in Kassel ansässige IMMOVATION AG, bis zu 1.000 Wohnungen errichten. Das millionenschwere Vorhaben soll städtebaulich eine Brücke zwischen Zentrum und Großem Garten schlagen, die planungsrechtlichen Vorarbeiten für die Erschließung haben begonnen. Diese Gebäude des einstigen Kombimates sind abgerissen worden.

Verschiedene Varianten

Von der Stadt heißt es nun bezüglich der Kantine, der Stadtrat habe Varianten

vorliegen, auf deren Basis er entscheiden könne. Auf der einen Seite steht eine Bewertung von Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain mit dem Ergebnis, dass das Kunsthaus in der ehemaligen Kantine untergebracht werden könnte. Auch andere Verwendungsmöglichkeiten für die Räume seien denkbar. Für Umbau und Nutzung würden der Stadt Dresden eigenen Angaben zufolge zusätzliche Investitionskosten zwischen 9,9 Millionen Euro und 13 Millionen Euro entstehen, je nach Sanierungsumfang und Ausbaustandard. Dazu kämen zusätzliche Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten für den Kauf des Grundstückes von der IMMOVATION AG.

Allerdings ist die Fläche als Ausgleich zur Umsetzung der Wohnbaupläne in der Nachbarschaft vorgesehen. „Innerhalb des 26er Rings oder in unmittelbarer Nähe des Blüherparks gibt es derzeit keine verfügbare, noch nicht überplante Fläche, welche einen gesetzlichen Ausgleich für den Eingriff oder auch einen Ausgleich im ideellen Sinn darstellen könnte“, erklärt die Stadtverwaltung dazu. Durch den Abriss der Kantine sowie das Entsiegeln und Neugestalten der Fläche würden sich die mikroklimatischen



Ein Bild aus den guten, alten Zeiten: Die Robotron-Kantine war eines der Highlight-Gebäude in unmittelbarer Nähe des Dresdner Rathauses.

Quelle: ostmodern.org / Deutsche Fotothek

Auf Architekturliebhaber übt die alte Kantine eine hohe Anziehungskraft aus.

Bedingungen für die Bewohner des neuen Quartiers und der Altstadt teils deutlich verbessern.

Für den Abriss ist vor allem die FDP-Fraktion im Stadtrat, deren Vorsitzender Holger Zastrow das Gebäude als „unscheinbaren Flachbau, den nur wenige vermissen werden“ bezeichnet hatte. Er würde es begrüßen, den benachbarten Park zu erweitern. Die Fraktion zweifelt zudem an, dass der Bau nach der Sanierung kostendeckend betrieben werden können. Die Linksfraktion dagegen betont in ihrem Antrag genau das Gegenteil, nämlich den kulturellen Wert eines architektonischen Dokumentes der Ostmoderne. Ihre Abgeordneten fordern, dass die Stadt den Flachbau kauft und ein Nutzungskonzept erarbeitet. Untermauert wird dieses Begehren von der Bürgerinitiative ostmodern.org, die die öffentliche Diskussion über die Kantine maßgeblich mit in Gang gesetzt hatte. Initiatorsprecher Matthias Hahndorf verweist auf die Bedeutung des Gebäudes. Es



Quelle: ostmodern.org / Marco Dziallas

sei eben kein Typenbau, sondern ein Solitär mit architektonischen Details wie Meissner Keramik und baubezogenen Werken regionaler Künstler. Zudem sei der Baukörper in gutem Zustand und die Lage biete sich für eine öffentliche Nutzung an.

Für Matthias Hahndorf steht die Debatte symbolisch für einen nach wie vor schwierigen Umgang mit dem DDR-Erbe generell. Tatsächlich erinnert der Fall an umstrittene Vorhaben wie in der Potsdamer Innenstadt, wo sich Verfechter eines historischen Stadtbildes seit Jahren mit Aktivisten reiben, die sich schützend vor Bauten der DDR-Moderne stellen. Matthias Hahndorf sagt, der

sächsische Denkmalschutz erkenne den Wert der Epoche erst zaghaft. „Manchmal ist es dann zu spät“, so der Stadtgeograph und Stadtplaner. „Der Wind dreht sich, aber er dreht sich sehr langsam.“ Die Grundstückseigentümerin IMMOVATION AG selbst hält sich in der Diskussion zurück. Ihr Sprecher Michael Soback sagt, man gebe keiner der vorgeschlagenen Lösungen den Vorzug und warte zunächst ab, worauf sich die beteiligten Akteure einigen. Bis wann dies geschieht, ist völlig offen. Es müsse eine komplexe Lösung für alle Fragen gefunden werden, heißt es dazu von Seiten der Stadt lediglich. *Kristina Pezzei*

ADVERTORIAL

LBBW Region Ost – Ihr kompetenter Partner vor Ort

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

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

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

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

Kontakt:

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

LBBW



Thomas Rieger
Leiter der
Niederlassung



Petra Friedrich
Senior Beraterin
Immobilienkunden



Katrin Joachim
Professional
Beraterin
Immobilienkunden



Jörg Keller
Senior Berater
Immobilienkunden



Susanne Klang
Professional
Beraterin
Immobilienkunden



Grüne Fassade: Die beiden Wohntürme bekommen eine Außenhülle mit üppigem Pflanzenwuchs.
Quelle: worschech architects

IN DIE
HÖHE BAUEN
WIEDER
IN MODE

Von Wohntürmen und Kirchtürmen

In Erfurt entstehen zwei neue Hochhäuser – in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Altstadt und orientiert am Bosco Verticale in Mailand. Wegen eines Gutachtens wird das Projekt allerdings nicht ganz in seiner ursprünglichen Form umgesetzt.

Leben in luftiger Höhe ist wieder angesagt. Nach Jahrzehnten, in denen Häuser mit mehr als sechs Stockwerken als soziale Brennpunkte galten, häufig entstanden am Rand urbaner Strukturen, üben Wohntürme auf einmal wieder eine besondere Faszination aus. Vielen gilt das Bauen in die Vertikale als Lösung für den Mangel an Wohnraum in deutschen Metropolen. Nicht umsonst könnten in den kommenden vier bis fünf Jahren bundesweit mindestens 30 neue Objekte in den Himmel wachsen. So lautet das Ergebnis einer aktuellen Studie von Catella Research über die „Renaissance der Wohntürme in Deutschland“.

Demnach sind allein 14 Projekte in Berlin geplant, etwa der ALEXANDER (Berlin's Ca-

pital Tower) oder das Duo Max und Moritz, weitere elf folgen in Frankfurt. Dort soll der Grand Tower mit 172 Metern neue Maßstäbe setzen. Die Wohnhochhäuser zeichnen sich laut den Analysten durch eine gemischte Nutzung und „Ausstrahlungseffekte“ auf die unmittelbare Umgebung aus, zielen zudem mit ihrer luxuriösen Ausstattung auf wohlhabende Bevölkerungsgruppen ab.

Doch es gibt auch Großstädte, die sich bewusst gegen die Wiederbelebung der Gebäuderiesen wehren. In München zum Beispiel sei keine Genehmigung für Bauwerke vorgesehen, die höher als 99 Meter sind, heißt es in der Studie. Der Grund: Die Frauenkirche solle als Wahrzeichen der Stadt ohne Konkurrenz stehen und die Skyline

prägen. Und im beschaulichen Erfurt wird Wert darauf gelegt, dass neue Wohntürme ins Stadtbild passen. Die Wachsenburg Bau-Gruppe weiß das aus eigener unangenehmer Erfahrung.

Rund 170 Wohneinheiten wollen die zur Firma gehörende Bau-Kult. GmbH und der Projektentwickler ImmVest Wolf GmbH bis 2020 in Thüringens Landeshauptstadt realisieren. Neben einer sechsgeschossigen Stadtvilla sehen die Baupläne zwei markante Wohntürme mit 45 und 53 Metern Höhe vor. Ein „architektonisches Highlight“, schwärmen die Investoren. Das Ensemble, gelegen am nördlichen Juri-Gagarin-Ring, trägt den Namen „Wir Quartier“ – in Anlehnung an den „WirGarten“, den die 8.500

Quadratmeter große Baufläche in den vergangenen drei Jahren beherbergt.

Bäume als Fassade

Was das Vorhaben aus der Fülle vergleichbarer Projekte heraushebt: Die beiden Hochhäuser werden bis in die letzte Etage über begrünte Fassaden verfügen. Ideengeber für den üppigen Pflanzenwuchs waren die berühmten und mehrfach prämierten Zwillingstürme Bosco Verticale im Mailänder Stadtteil Porta Nuova. Diese bilden die Heimstätte für 900, teils neun Meter hohe Bäume und mehr als 20.000 Sträucher. Der italienische Architekt des vertikalen Waldes, Stefano Boeri, betonte einst die Vorteile für das Mikroklima in den Wohnungen und auf den Balkonen. Die Pflanzen erzeugen Feuchtigkeit, absorbieren Kohlendioxid sowie Staubpartikel und setzen Sauerstoff frei, so der heute 62-Jährige, schützen zudem gegen Hitze, Kälte und Lärm.

Dieser ökologische Nutzen soll auch im Erfurter Hochhaus-Komplex zur Geltung kommen. Welche Pflanzen für dessen

Außenhülle verwendet werden, wird mit Unternehmen abgestimmt, die sich auf Fassadenbegrünung spezialisiert haben. Dass dabei auch bautechnische Aspekte zu beachten sind, weiß Carola Busse, Geschäftsführerin der Wachsburg Baugruppe und Initiatorin des Neubauvorhabens: „Die Pflanzen, Substrat und Konstruktion bringen viel Gewicht auf die umlaufenden Terrassen und an die Wände. Die Bewässerung, Pflege und Revisionierbarkeit müssen geplant sein.“

Das Wir-Gefühl im „Wir Quartier“ soll ein Miteinander der Generationen ermöglichen. Neben klassischen Wohnungen gehören barrierefreie Apartments, zwei Senioren-Wohngemeinschaften, Einheiten für temporäres Wohnen sowie eine Kita zum Konzept. Für die Architektur zeichnet das international tätige Erfurter Büro worschech architects verantwortlich. Weiterhin sind ein Waschsalon und eine Gaststätte angedacht. Jung und Alt begegnen sich dann in einem Schulgarten, in dem Senioren ihre gärtnerischen Fähigkeiten an die Kleinen weitergeben. Ein nicht geringer Teil des

Grundstückes soll als öffentliche Grünanlage der Allgemeinheit zugänglich sein. Insgesamt entstehen Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von rund 500.000 Euro.

Mit den beiden Wohnhochhäusern wird das Quartier die Erfurter Skyline nachhaltig prägen, hoffen die Bauherren. Allerdings in einer abgeschwächten Form. Denn der höhere der beiden Türme bekommt zwei Geschosse weniger als ursprünglich konzipiert.

Sorge um das Stadtbild

Das hängt mit einem vom Stadtentwicklungsamt beauftragten „Hochhausverträglichkeitsgutachten“ zusammen. Dieses hatte die Folgen hoher Neubauten auf das Stadtbild untersucht. Resultat: Der Bau trete aus verschiedenen Blickrichtungen in der Stadt deutlich sichtbar hervor. Dadurch werde die Wirkung der Stadtkrone im Zentrum beeinträchtigt, also vor allem die des Doms, des Petersberges und der Severikirche, hieß es.

Obwohl im Gutachten dennoch keine „substanzielle Störung der Gesamtsilhouette und des Stadtbildes“ festgestellt wurde, empfahlen die Verantwortlichen eine Absenkung des höheren Wohnturms von 18 auf 16 Etagen. Das Landesamt für Denkmalpflege und der Stadtrat schlossen sich der Auffassung an, Wachsburg-Chefin Carola Busse fügte sich, vor allem, um nicht noch mehr Zeit zu verlieren. Schließlich sollten auf der Fläche zwischen Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße und Stauffenbergallee längst die Bagger rollen.

Losgehen soll es damit nun in diesem Frühjahr. Die Baugenehmigung liegt seit wenigen Monaten vor, die Stadtobersten haben dem „Wir Quartier“ damit endgültig grünes Licht erteilt. In zwei Bauabschnitten werden die Häuser bis 2022 fertiggestellt – und die Fassaden und Außenanlagen in sattem Grün leuchten. *Matthias Klöppel*



Über rund 170 Wohnungen soll das „Wir-Quartier“ nach der Fertigstellung verfügen.
Quelle: worschech architects

Regulierung als trojanisches Pferd: Ignoriert Mitteldeutschland die Gefahr?

Noch gibt es in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen wesentlich weniger Auflagen der Städte und Kommunen als in der Hauptstadt. Und noch ist Zeit sich zu wehren.

Es gibt keinen Grund, Thomas Rechentin zu widersprechen: „Bauen und Wohnen ist in aller Munde“, sagt der Amtschef für Kommunales, Bau- und Wohnungswesen im Sächsischen Staatsministerium des Innern. Natürlich soll jeder ein Dach über dem Kopf haben, natürlich gibt es einen Spannungsbogen zwischen Sozialem und unternehmerischem Handeln. „Es gibt nicht den EINEN Wohnungsmarkt“, sagt er. Differenzierung sei von größter Bedeutung, um Antworten auf die Fragen der Zeit zu finden. Sogleich hat er ein Beispiel für mitteldeutsche Disparitäten zur Hand: „Wir sehen zwei Entwicklungen, die gegensätzlich verlaufen. In Metropolen wie Dresden und Leipzig boomt es. Die Mieten stiegen seit 2013 um 13,7 und 26,6 Prozent und damit mehr als der Bundesmedian. Der ländliche Raum schwächelt dagegen. Sämtliche Gemeinden des Vogtlandkreises, 51 von 53 Gemeinden des Landkreises Görlitz und 42 von 60 Gemeinden des Erzgebirgskreises vermelden Angebots-

mieten unter fünf Euro. Dort steigt die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen.“

Renditen trotzdem da

In Berlin hat man es weniger mit Verfeinerungen: Da geht es ganz ruppig und laut um die Enteignung von Unternehmen, die mehr als 3.000 Wohnungen im Bestand haben. Berechnungen ergaben für die Entschädigungen – je nach Blickweise – neun bis zwölf Milliarden (Initiatoren der Enteignungskampagne) oder bis zu 36 Milliarden (Senat). Das Magazin SPIEGEL will wissen, dass es ein rechtliches Gutachten gibt, nachdem eine Enteignung durchaus rechtlich möglich wäre. Schlüssel dafür wäre ein neues Gesetz. Und in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen schauen viele mit großen Augen Richtung Hauptstadt, wännen die Metropole aber von ihren eigenen Geschäften sehr weit weg.

Doch: Auch in diesen drei Bundesländern werden Renditen eingefahren, neue Quartiere gebaut, alte Häuserblocks saniert. Große Haie und kleine Fische tummeln sich im sehr nahrhaften Immobilienbecken. „Wohnimmobilien im Osten Deutschlands weisen oft wesentlich höhere Cashflow-Renditen auf als solche im Westen“, ist sich Lahcen Knapp von der Empira Gruppe sicher. Normalerweise deute dies auf ein grö-

ßeres Risiko hin, doch stellt sich die Frage, ob das in dem Fall tatsächlich so sei. Denn zum einen weise derzeit vieles darauf hin, dass sich die Mieten in den prosperierenden Städten Ostdeutschlands langfristig dem Niveau vergleichbarer Städte Westdeutschlands angleichen würden, und zum anderen sei damit zu rechnen, dass sich die Ankaufrenditen tendenziell aufeinander zubewegten. Beide Trends zusammen ergäben ein überproportionales Steigerungspotenzial aufseiten der Kaufpreise beziehungsweise Bewertungen, weshalb jetzt der ideale Moment für Investments in ostdeutsche Wohnimmobilien sei.

Das Kaufpreisbarometer von immowelt.de, für das Neu- und Bestandsimmobilien in den Jahren 2017 und 2018 in den 80 Städten mit über 100.000 Einwohnern analysiert wurden, illustriert diese Seite für Eigentümer. Innerhalb eines Jahres sind angebotene Eigentumswohnungen und Häuser in Erfurt 21 Prozent und in Leipzig 17 Prozent teurer geworden. Sie bewegen sich nun um die 2.000-Euro-Marke pro Quadratmeter. Halle (Saale) wird nicht ganz so hoch bewertet, erreicht aber im Median aktuell 1.640 Euro pro Quadratmeter. Die Preise sind im Vergleich zu 2017 um 19 Prozent nach oben geklettert. Auch in den günstigsten Städten Deutschlands lässt sich ein Aufwärtstrend beobachten: In Chemnitz legen die Preise innerhalb eines Jahres um 23 Prozent zu. Dennoch müssen Kaufwillige dort mit lediglich 1.060 Euro pro Quadratmeter rechnen. Zahlen, die Menschen in Berlin oder München oder

Frankfurt die Freudentränen in die Augen treiben müssten.

Vor Ort wird das alles ganz anders wahrgenommen. Was sicherlich mit der gelebten Realität zu tun hat, dass Mieten in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in DDR-Zeiten sehr niedrig waren und bis heute zum Großteil noch sind. Und so regt sich Widerstand.

„Leipzig für Alle: Aktionsbündnis Wohnen“ nennt sich eine Vereinigung, die hohe Kosten anprangert. „Gemeinsam mit Initiativen und von Mieterhöhung und Verdrängung Betroffenen wollen wir die Forderungen nach bezahlbaren Mietwohnungen in Leipzig deutlich stärker werden lassen“, so Maria Kantak vom Aktionsbündnis Wohnen. Andrej Holm, Sozialwissenschaftler mit den Themenschwerpunkten Stadterneuerung, Gentrifizierung und Wohnungspolitik, kurzzeitiger Berliner Senator, einer der sich selbst als Populist der Sozialpolitik bezeichnet und „den Geruch des Sozialismus“ an sich trägt, bemängelt vehement, dass die Mietkostenbelastung vor allem die Armen betreffe. „Die derzeitige Wohnungswirtschaft verschärft die sozialen Ungleichheiten. Das ist ein Punkt der uns für das gemeinschaftliche Zusammenleben interessieren sollte“, sagt er. Unbeantwortet lässt er allerdings die Fragen nach der Finanzierbarkeit eines Gutmenschentums in Zeiten einer prosperierenden Wirtschaft, einer dynamischen Immobilienbranche und stetig steigenden Baukosten. Andrej Holm sieht sich „als großer Freund von Regulierung bei den Bestandsmieten.“ und weist auf das „Mismatch zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsschlüssel“ hin. Heißt: Wer braucht was und zu welchem Preis? Um es gleich vorwegzunehmen: „Darauf hat die Wohnungswirtschaft noch keine Antwort gefunden.“

Wenn dieses Thema dann doch eine solch hohe Relevanz hat, ist es schon sehr erstaunlich, dass beispielsweise das Bun-

desinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine Studie zu Nachverdichtungen („Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten“) macht – ohne nur

ein Projekt in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Weil die

Not in diesen Bundesländern doch nicht so groß

ist? Ein Fakt kann nicht bestritten werden:

Die populistischen Appelle, die sich

durch alle Instanzen ziehen und eher für

Metropolen Relevanz haben, stoßen hier nicht

auf taube Ohren, sondern werden gern aufgenommen

und pauschal weiterverwendet. „Die Wohnungsfrage treibt immer mehr Menschen um“, sagt Markus Lewe, Präsident des Städtetages.

Planungsstopp

In Dresden verkaufte die Stadt einst den kompletten Wohnungsbestand, gründete aber unlängst wieder eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Die soll selbstredend hunderte Wohnungen zu vernünftigen Preisen in die unterschiedlichen Stadtteile setzen, bis 2022 800 Stück. Nur – es scheint für einige Akteure durchaus überraschend – kann eine solche Unternehmung sich verzögern oder gar scheitern, nämlich an Bürgerbeteiligung oder an zu langen Genehmigungsverfahren. So geschehen beispielsweise nach einem Stadtratsbeschluss im November 2018. Die Planungen für den Standort an der Florian-Geyer-Straße liegen auf Eis. Die städtische Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD) wollte auf dem etwa 3.600 Quadratmeter großen Grundstück nahe der Elbe 132 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 7.400 Quadratmetern für etwa 290 Menschen mit geringem Einkommen bauen. „Aus unternehmerischer Sicht war der Planungsstopp unumgänglich. Wir nehmen den Wunsch der Bürger und des Stadtrates sehr ernst“,

STÄDTE
SCHEITERN
SELBST AN
REGELN

AXEL GEDASCHKO

Präsident des GdW – Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen

„Auf der einen Seite wird privaten Investoren vorgeworfen, dass sie in Bestände investieren. Auf der anderen Seite soll der Staat genau das machen.

Hier stellt sich die Frage, warum es keine Empfehlung gibt, in Neubau zu investieren. Jede Kommune kann ihre Unternehmen in Stiftungen überführen. Wir brauchen keine neuen Systeme, es ist eigentlich alles schon da.“

ANDREAS IBEL

Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

„Wir müssen sehr genau aufpassen, was hier passiert. Es ist beängstigend. Wir als Branche sollten uns darüber im Klaren sein, dass wir uns von der Politik nicht den schwarzen Peter zuspielen lassen. Wir haben sehr frühzeitig darauf hingewiesen, was passieren kann und wird. Wir sind die Branche, die hier bleibt. Wir können nicht einfach gehen und im Ausland produzieren, wir zahlen hier unsere Steuern. Wir sind noch da, wenn in ein paar Jahren die internationalen Investoren schon weg sind.“

JÜRGEN MICHAEL SCHICK

Präsident des Immobilienverbandes IVD

„Es ist ganz einfach: Wenn wir eine Wohnung von links nach rechts schieben, gibt es wie viele Wohnungen? Richtig, nur eine. Wenn ich anstelle dieser Verschiebung zwei neue Wohnungen baue, habe ich am Ende drei Wohnungen. Wir wissen, was Entlastung auf diesem Markt schafft. Ich sehe es als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Wir haben eine Perlenschnur an Regulierungen hinter uns, von der Mietpreisbremse bis hin zum Milieuschutz, jetzt ist aber ein Tabu erreicht. Wenn wir uns hier nicht zur Wehr setzen, werden wir eine andere Gesellschaft sein.“

kommentierte die für Wohnen zuständige Bürgermeisterin und WiD-Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Kristin Klaudia Kaufmann. Was hätte sie auch sonst sagen sollen?

„Wir haben ein Kooperatives Baulandmodell für Dresden entwickelt. Damit wollen wir erreichen, dass überall dort, wo Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die von diesen Planänderungen profitierenden Investoren eine feste Quote an mietpreisgebundenem Wohnraum schaffen“, sagt Dresdens Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain. „Etwa 56.000 Mieter-Haushalte erfüllen hier die Bedingungen für den Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung. Das sind 20 Prozent aller Haushalte. Als Stadtplaner fühle ich mich da gefordert.“

Die Stadt Leipzig veröffentlichte im Februar 2018 einen Monitoringbericht Wohnen. Dort ist ein Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete zwischen 2013 und 2017 um über zehn Prozent auf 5,62 Euro

pro Quadratmeter festgehalten. Zudem bezieht sich die Kommune auf die empirica-Preisdatenbank: Die bei Neuvermietungen erwarteten Mieten stiegen danach seit 2013 von 5,27 Euro auf 6,59 Euro, also um 25 Prozent. Am niedrigsten sind die Mieten nach wie vor im Plattenbau, teurer in Gründerzeithäusern. Erstmalig gab es 2017 keine Steigerungen im Segment der nach 2005 neu gebauten Wohnungen. Mit zehn Euro bewegen sie sich jedoch auf weiterhin sehr hohem Niveau. Was daraus folgt? Klar! Regulierung: „Angesichts dieser Entwicklungen wurden die relevanten Teile des Wohnungspolitischen Konzeptes entsprechend fortgeschrieben und die Instrumente geschärft. So ist die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt worden, was die Möglichkeiten für Mieterhöhungen begrenzt. Es wird geprüft, inwieweit in ausgewählten Stadtgebieten soziale Erhaltungssatzungen eingeführt werden können. Die Stadt unterstützt weiterhin das Netzwerk Leipziger Freiheit für kooperatives

und bezahlbares Wohnen“, heißt es in der dazugehörigen Pressemitteilung. Erlebt die Branche in Mitteldeutschland nun zeitverzögert das, was in Berlin schon in Wallung geriet? „Wir müssen schauen, dass sich der Kompass nicht Richtung Regulierung dreht. Wir haben nämlich keinen Mangel an Regulierung, sondern an Wohnungen“, sagt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD. „Das, was wir in Dresden und Leipzig hinsichtlich von Milieuschutzgebieten und Vorkaufsrechten diskutieren, ist die kleine Schwester der Enteignung.“ Das trojanische Pferd reitet also schon?

Überspringender Funke

Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, schaut skeptisch auf eine Entwicklung, die auch Ostdeutschland betrifft: „Was jetzt im Moment passiert, ist relativ neu. Die

Ereignisse in Berlin lösen eine Schockstarre aus. Wir haben es hier mit weitaus mehr zu tun als nur mit der Diskussion, ob die Deutsche Wohnen in der Hauptstadt enteignet wird. Es gibt immer noch Kollegen, die denken, nur weil sie nicht in Berlin sind: Das kann uns nicht passieren.“

Es sei eine gesellschaftliche Dimension erreicht. Den zweiten großen Aufreger sieht er im absoluten Mietenzustopp. „Das diskutieren wir mittlerweile in allen Bundesländern.“ Bedeutet: Der Funke ist längst übersprungen. „Enteignung ist für mich das trojanische Pferd, mit dem die Diskussion in der Öffentlichkeit beginnt.“ Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG, fordert: „Machen wir es doch in Mitteldeutschland anders!“ Seine Theorie, die unbedingt Nachahmung finden sollte: „Das Berliner Umland kauft der Hauptstadt den Schneid ab. Dort gibt es kurze Bearbeitungszeiten, der Investor fühlt sich wohl.“ Immer wieder fordert er zugleich, dass eine sinnvolle Bodenpolitik der Kommunen ein Hebel für eine positive

Entwicklung sein kann. „Es gibt eine Ausweichbewegung aus dem hochregulierten Häuserbereich, aus den A-Städten in die B- und C-Städte“, schätzt IVD-Präsident Jürgen Michael Schick ein. „Davon profitiert der mitteldeutsche Markt. Die Investorenkarawane zieht weiter. Dabei spielen nicht nur Dresden und Leipzig eine Rolle. Viele haben Halle (Saale) und Magdeburg entdeckt, plötzlich spielen Städte wie Chemnitz und Gera eine Rolle.“ Mit Nachdruck betont er: „Hauptsache, wir machen hier nicht die gleichen Fehler.“ Andere Experten warnen vor dem sehr hohen Bedarf an altersgerechten Wohnungen und dem finanziellen Aufwand, der ob der zweiten Sanierungswelle auf Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zukommt. „Ein weiteres Thema, das wir besonders im Blick haben sollten: Gerade in Mitteldeutschland gibt es momentan sehr viele, sehr gut bezahlte Rentner. Wenn die weg sind und jene mit gebrochenen Erwerbsbiografien kommen, haben wir ein komplett anderes Einkommensniveau. Das müssen wir antizipieren mit dem Gebäudeniveau und in die Berechnungen mit einbinden“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

In einer Studie vom Handelsblatt Research Institut ist zu lesen, dass die drei hiesigen Bundesländer hinsichtlich des Erwerbs von Eigentum noch nicht mal an den Bundesdurchschnitt heranreichen, der mit 45,5 Prozent angegeben wird. Thüringen liegt mit 43,8 Prozent Eigentumsquote noch gut, Sachsen-Anhalt bei 42,4 Prozent, Sachsen als drittletzter bei 34,1 Prozent. Schlechter sind nur Hamburg mit 22,6 und Berlin mit 14,2 Prozent. Nachholbedarf in Zahlen ausgedrückt.

Und noch einmal möchte man dem sächsischen Amtschef für Kommunales, Bau- und Wohnungswesen, Thomas Rechenstein, nicht widersprechen: Er fordert verlässliche Rahmenbedingungen für alle. Und weist extra daraufhin, dass er mit allen tatsächlich alle meint. Also Eigentümer, Investoren, Mieter. „Der Staat kann nicht permanent gegen bestimmte Dinge auf dem Markt arbeiten. Ich sehe seine Rolle auch bei dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit, wie man in einen Markt, der funktioniert, regulierend eingreifen kann.“ *Ivette Wagner*

ZIEHT
DIE KARAWANE
WIRKLICH
WEITER?

Die Anpassung des Mietzinses im Gewerberaummietrecht

Anders als im Wohnraummietrecht gibt es im Gewerberaummietrecht kaum Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), die die Ausgestaltung des Vertrages unter anderem hinsichtlich des Mietzinses regeln. Nun kann zuerst der begehrte Mietzins vereinbart werden. In der Regel wird der Vermieter interessiert sein, diesen im Laufe der Zeit anzupassen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Gewerbe-Mietverträge oftmals mit einer Mindestvertragsdauer (Kündigungsausschluss) versehen werden, möchte der Vermieter – auch in fünf oder zehn Jahren noch – einen angemessenen Mietzins erhalten. Es gibt Möglichkeiten, dies sicherzustellen: zum Beispiel die Vereinbarung einer Indexmiete, einer Spannungs- oder Leistungsvorbehaltsklausel oder einer Umsatz- oder Staffelmietvereinbarung.

Rechtliche Anforderungen

In den meisten Mietverträgen sind Indexmietvereinbarungen enthalten. Anders als im Wohnraummietrecht richtet sie sich im Gewerberaummietrecht nach dem Preisklauselgesetz (PrKlG). Dieses sieht zunächst ein generelles Preisklauselverbot vor. Eine Ausnahme von diesem Verbot besteht unter anderem bei Verträgen, in denen die Kündigung seitens des Vermieters für die Dauer von zehn Jahren ausgeschlossen ist. Doch wie

wirkt sich bei der Vereinbarung einer kürzeren Vertragslaufzeit eine Verlängerung aus? Insoweit wird man davon ausgehen müssen, dass zum Zeitpunkt der Vereinbarung die zehnjährige Bindungsfrist des Vermieters bestanden haben muss. Es reicht daher nicht aus, wenn durch Vertragsverlängerungen die Laufzeit von zehn Jahren überschritten wird – denn so fehlt es an der vertraglichen Bindung des Vermieters für zehn Jahre. Des Weiteren ist auf das Schriftformerfordernis für die Vereinbarung einer Mindestmietdauer von zehn Jahren zu achten. Obwohl all dies nach einer für den Vermieter ungünstigen Rechtslage klingt, sieht das Gesetz für die Unwirksamkeit der Preisklausel eine mieterunfreundliche Regelung vor: Die Unwirksamkeit der

Preisklausel tritt erst ein, wenn der Verstoß gegen das Gesetz rechtskräftig festgestellt wird, sofern keine frühere Unwirksamkeit vereinbart wurde. Somit ist in den meisten Fällen eine Rückforderung durch den Mieter ausgeschlossen.

Staffelung unproblematisch

Ebenfalls bekannt sein dürfte die Staffelmietvereinbarung. Diese ist, anders als die Indexmietvereinbarung, jedoch nicht an solch hohe Anforderungen geknüpft, sondern unproblematisch. Hier fehlt es an gesetzli-

chen Vorgaben, wie sie an die Vereinbarung einer Indexmiete gestellt werden. Aus diesem Grund ist die Staffelmiete ein praktisches und empfehlenswertes Instrument zur Gestaltung des Mietzinses.

Weitere Varianten im Blick

Eher unbekannt dürften die Umsatz-, Leistungsvorbehalts- sowie Spannungs- mietvereinbarungen sein. Erstere orientiert sich am Umsatz des Mieters. Zwischen den Parteien wird im Vertrag eine Vereinbarung getroffen, wieviel Prozent der Umsätze als Miete vereinbart werden. Dabei sollte festgelegt sein, ob sich der Prozentsatz auf den Netto- oder Bruttoumsatz bezieht. Des Weiteren sollte sowohl eine Unter- als auch eine Obergrenze der Miete vereinbart werden sowie die Form der Kontrolle durch den Vermieter. Bei der Vereinbarung einer Spannungs- klausel wird auf die Mieten für gleichwertige Objekte abgestellt. Die Vergleichsobjekte müssen am gleichen Ort in vergleichbarer Lage und von Art und Nutzung ebenfalls ähnlich sein. Bereits anhand dieser Anforderungen ist ersichtlich, dass die Vereinbarung eher unpraktikabel ist. Leistungsvorbehaltsklauseln lassen hinsichtlich des Ausmaßes der Änderung des geschuldeten Betrages einen Ermessensspielraum. Dieser Spielraum ermöglicht es beiden Seiten, die neue Höhe nach Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen.



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

Ann-Kathrin Abt, Anwältin
Kanzlei BSKP Dr. Broll Schmitt Kaufmann & Partner
Quelle: BSKP



Von trostlos zurück auf los

ImmoMa holt eine bereits totglaubte Vorkriegssiedlung in Rothensee zurück ins Leben. Während ähnliche Projekte in Magdeburg bereits bevorstehen, sollen perspektivisch weitere Akquisitionen in Mitteldeutschland folgen.

Es ist noch nicht lange her, da wurde das Quartier nordöstlich vom Bahnhof Magdeburg-Eichenweiler noch als Geistersiedlung bezeichnet. Ein Konglomerat aus trostlosen Mietskasernen, deren einziger zarter „Zauber“ höchstens noch in einer Kaltmiete von 3,80 Euro pro Quadratmeter bestand. Selbst solchen Niedrigpreisen zum Trotz standen die meisten der rund 350 Wohnungen leer. Bis ImmoMa das Potenzial des Karrees aus den Zwanziger- und Dreißigerjahren erkannte und es Anfang 2017 zwecks Wiederbelebung erwarb. Das Berliner Immobilienunternehmen folgte damit seinem gewohnten Erfolgsschema. „ImmoMa investiert seit Jahren in Immobilien in Berlin und den ostdeutschen Bundesländern“, sagt Geschäftsführer Jan Litwinschuh. „Nach dem Kauf erfolgt eine grundlegende Sanierung und, je nach Anforderung, eine Optimierung der Infrastruktur. Unsere Objekte in Ostdeutschland liegen in Zwickau, Altenburg, Gera, Dessau, Magdeburg, Cottbus und Chemnitz.“

Einmal komplett umkrepeln, bitte!

Dank ImmoMa wird aus der ehemaligen Geistersiedlung nun die Windmühlensiedlung. Der äußere Ring erhält eine komplette Sanierung. Das bedeutet neue Balkone, Grundrissänderungen für hauptsächlich größere, familiengerechte Wohnungen (die Nachfrage ist groß), Erneuerung von Elektrik und Heizungsanlage, neue Bäder,

Fassadendämmung und Ausbau der Dachrohlinge zu zusätzlichen Etagen. Die innenliegenden Einheiten am Windmühlen- und Heinrichsberger Privatweg wandeln sich wiederum zu Reihenhäusern.

Bei zwei Blöcken, sprich in der Windmühlenstraße 3 bis 3c sowie 4 bis 4f mit insgesamt etwa 80 Wohnungen, sind die Arbeiten bereits abgeschlossen. Die Windmühlenstraße 5 bis 5c befindet sich derzeit in der Sanierung. Fertigstellungstermin: Juni 2019. In Kürze beginnt zudem die Sanierung der 50 bis 60 Wohnungen in der Havelstraße sowie der Reihenhäuser im inneren Ring. Zukünftige Projekte befassen sich mit Konzepten für eine nachhaltige Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen in der Heinrichsberger Straße 1 zur Verbesserung der Infrastruktur sowie mit der Sanierung der Heinrichsberger Straße 1 bis 23 mit 130 bis 140 Wohnungen. Bislang verliefen alle Arbeiten planmäßig. Einzig in der Heinrichsberger Straße bedarf es noch einer finalen Aussage des Statikers, bis die erforderlichen Arbeitsschritte eingeleitet werden können. Da hier früher unter den Häusern ein Bach verlief, sind diese leicht abgesackt.

Was macht die Rendite?

Insgesamt investiert ImmoMa nach eigenen Angaben etwa 30 Millionen Euro in das 30.562 Quadratmeter große Areal mit zukünftig 23.314 Quadratmetern Wohnflä-

che. Das muss sich natürlich auch rechnen. Welches Wertschöpfungspotenzial der Investor für das Objekt sieht, zeigt sich in dessen prognostizierter Jahresnettomiete in Höhe von 1.750.000 Euro. Für die künftigen Zwei- bis Fünzimmerwohnungen und Reihenhäuser geht das Unternehmen von Mieten zwischen 6,50 Euro und 7,25 Euro pro Quadratmeter aus. Zum Vergleich: Der weitgehend unbewohnte Bestand erzielte bei einem Mietpreis von 3,80 Euro pro Quadratmeter eine Jahresnettomiete von 58.598 Euro.

Und wo geht es weiter?

Die Windmühlensiedlung stellt keineswegs den Abschluss von ImmoMas Unternehmen in Magdeburg dar. Weitere Grundstücke in Rothensee sowie in der Badeteich-, Forsthaus- und Ackendorfer Straße wurden bereits erworben. Auch hier sollen die Häuser saniert und anschließend gewinnbringend neuvermietet werden. Um die Attraktivität speziell für ältere Menschen zu erhöhen, sind zusätzlich Aufzüge für die Wohnungsbauten vorgesehen. Derweilen hält ImmoMa nach neuen Objekten für ihr Portfolio in Mitteldeutschland Ausschau. „Da wir uns zurzeit in diesen Regionen etabliert haben“, so Jan Litwinschuh, „wollen wir auch zukünftig weitere Akquisitionen in Ost- beziehungsweise Mitteldeutschland vornehmen.“

Jan Zimmermann

Beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bürocampus

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

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

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

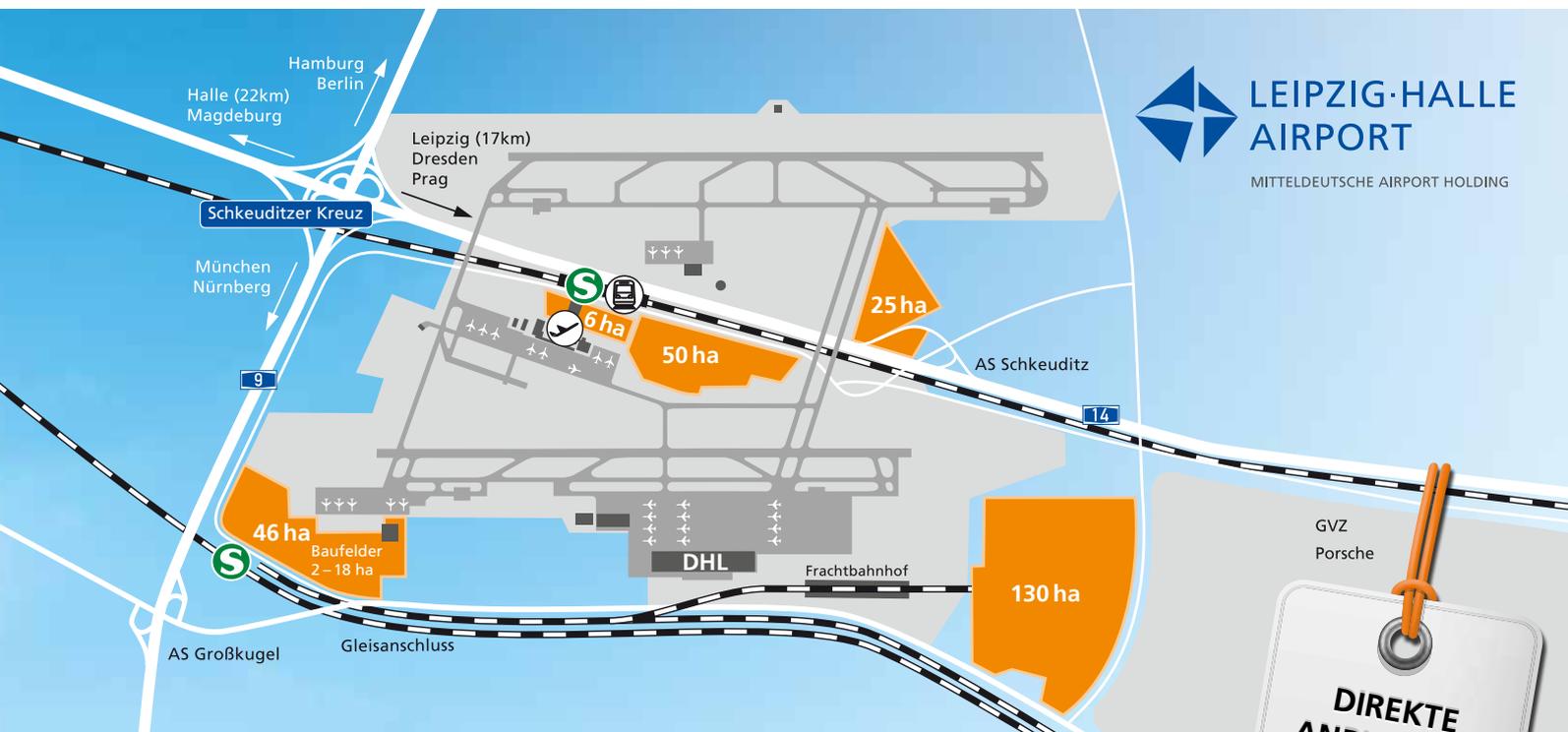
Der im Herzen der Metropolregion Mitteldeutschland gelegene Airport bietet neben seiner zentralen Lage zwischen den Großstädten Leipzig und Halle, deren Zentren in weniger als 20 Minuten per Bahn oder Auto erreichbar sind, auch eine direkte Anbindung an das transeuropäische Fernstraßen- und Schienennetz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

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

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

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

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



LEIPZIG·HALLE AIRPORT
MITTELDEUTSCHE AIRPORT HOLDING

EINZIGER FLUGHAFEN MIT VERFÜGBAREN FLÄCHEN ZWISCHEN 2 UND 130 HA

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

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



Braucht Dresden neue Hochhäuser?

Mit einem Konzept will die Stadt klären, wo wie hoch gebaut werden kann. Die Altstadt-Silhouette soll aber tabu sein.

Der Aufschrei im Herbst 2018 war deutlich: Die Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden e.V. hatte im Vorfeld ihrer Podiumsdiskussion elf Hochhausplanungen in Dresden allgemein zugänglich gemacht. Einige davon waren bereits beschlossen. In den meisten Fällen gab es keine öffentliche Diskussion. So hagelte es zu jener Veranstaltung Ende Oktober reichlich Kritik an der Stadtplanung. Die Spanne reichte von einer völligen Ablehnung hoher Häuser in der Innenstadt bis zu einem überlegten Umgang mit dem Thema. Stadträte mehrerer Fraktionen hatten im Vorfeld ein Hochhauskonzept gefordert.

Auch sie fühlten sich nicht ausreichend informiert. Dem widerspricht jedoch die Stadt. „Alle Vorhaben wurden im Bauausschuss und in der Gestaltungskommission vorgestellt“, sagt Doris Oser, persönliche Referentin des Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr.

Da der zuständige Stadtentwicklungsbürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain an jenem Abend erkrankt war und keinen Vertreter schicken wollte, blieb reichlich Raum für Spekulationen und Vorwürfe. Inzwischen ist jedoch bekannt, dass die Stadt damals schon begonnen hatte, ein Hochhausleitbild vorzubereiten. Im Januar 2019

präsentierte dann der Bürgermeister persönlich einen entsprechenden Plan. „In Dresden gibt es ein großes Bedürfnis nach dem Schutz der Silhouette. Gleichzeitig haben Investoren Interesse an Hochhäusern“, erklärte er.

Zunächst erfolgte eine Bestandsaufnahme. „Laut sächsischer Bauordnung gelten Gebäude ab 22 Metern als Hochhäuser“, erläutert der Politiker. Das bedeutet etwa achtgeschossige Bauwerke. In Dresden erreichen 347 von mehr als 60.000 Gebäuden diese Höhe. Zwei Drittel, exakt 232 davon, sind etwa 26 Meter hohe Zehngeschosser. Erst Häuser ab 30 Meter heben sich so ab,

dass sie Einfluss auf die Umgebung und Sichtbeziehungen nehmen. Zum Vergleich: Der Rathausurm misst 100 Meter, die Frauenkirche erreicht 91 und die Yenidze 62 Meter.

Skelettbau unter Schutz

Als das älteste Bürohochhaus in der Stadt gilt jenes am Albertplatz. Der 37 Meter hohe Stahl-Skelettbau wurde 1929 errichtet und steht als eines der wenigen erhaltenen Gebäude der Dresdner Vorkriegsmoderne unter Denkmalschutz. Sechs Jahre zuvor entstand der 48 Meter hohe Ernemann-Turm. Ab Mitte der 1960er-Jahre prägten sogenannte Punkthochhäuser die Silhouette Dresdens. In der Regel haben sie 12 bis 17 Geschosse. „Nach dem Generalbebauungsplan von 1967 war um die Innenstadt ein Kranz von Hochhäusern geplant, einige davon wurden auch gebaut“, sagt Torsten Kulke von der Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden e. V.

Nach 1990 legte Dresden wieder Wert auf die Silhouette und die Sichtbeziehungen. Leidenschaftliche Auseinandersetzungen gab es beispielsweise, als Hamburger Investoren einen 90 Meter hohen Turm für ihr World Trade Center planten und selbst den Vergleich zur Frauenkirche, die damals noch nicht wieder aufgebaut war, vorlegten. Als Kompromiss „schrumpfte“ der Turm um 30 Meter. Im Januar 1994 lag der Entwurf einer „Satzung über den Schutz der historischen Innenstadt und der historisch geprägten Stadtsilhouette“ vor. In ihm wurden unter anderem die beiden Hochhausseiben an der Carolabrücke (eine ist davon abgerissen), die Zehngeschosser in der Johannstadt, die 15- beziehungsweise 17-geschossigen Gebäude an der Grunaer Straße und dem Wiener Platz ausgewiesen. Allein: Die Satzung wurde nie beschlossen.

Andere Städte im Blick

Nun hat die Stadt einen neuen Anlauf genommen: Nach der Bestandsaufnahme holten die Dresdner Stadtplaner Erfahrungen anderer Kommunen beim Umgang mit Hochhausplanungen ein. Im ersten Quartal soll nun das Leitbild ausgeschrieben werden. Im Juni will Raoul Schmidt-Lamontain ein Zwischenergebnis öffentlich präsentie-

ren. Ziel: Fertigstellung bis zum Jahresende 2019, damit der Stadtrat darüber Anfang 2020 entscheiden kann. Für einige Projekte dürfte es dann zu spät sein, weil sie sich bereits im Bau befinden. „Aber bereits jetzt werden die Sichtbeziehungen bei jedem Vorhaben im Vorfeld betrachtet“, versichert die Referentin des Baubürgermeisters.

Diskutiert werden gegenwärtig die Pläne für einen neuen Firmensitz der Energieversorger DREWAG/ENSO, die bereits einen Bauantrag für das Objekt samt 51 Meter hohen Turm eingereicht haben. Auch der künftige Busbahnhof könnte ein 50 Meter hohes Gebäude bekommen. Für Aufregung sorgten die Pläne für einen Rathausneubau am Ferdinandplatz, weil dessen Turmgebäude nach ersten veröffentlichten Plänen bis zu 60 Meter hoch sein soll. Das

würde die Sichtbeziehungen deutlich stören, hatte Landeskonservatorin Prof. Rosemarie Pohlack kritisiert. Nun erfolgte eine erneute Prüfung. Im Ergebnis schlug die Verwaltung eine maximale Höhe von 50 Metern vor. Die Mehrheit im Bauausschuss hält dies jedoch noch immer für zu immens und sprach sich als Kompromiss

für 43 Meter als „städtebauliche Akzentuierung“ aus. Die Linken und die Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden lehnen das ab, weil der neue Turm von der Südhöhe aus die Frauenkirche verdecken würde. Sie finden jedoch keine Mehrheit im Stadtrat. Die Zeit drängt, denn bis Ende 2025 soll der Verwaltungssitz für rund 1.300 Mitarbeiter bezugsfertig sein, die Mietverträge enden dann. Derzeit ist die Dresdner Stadtverwaltung mit 6.500 Mitarbeitern auf 56 Standorten quer über das Stadtgebiet verteilt. Dafür zahlt die Stadt knapp 5,7 Millionen Euro pro Jahr. 139 Millionen Euro kostet laut aktueller Planung der Neubau mit einer „lebensdienlichen und kleinteiligen“ Fassade.

Ebenfalls ein 15-Geschosser, der am Lennéplatz geplant ist, fand bei den Denkmalschützern angesichts der Nähe zum Großen Garten und zur Bürgerwiese keine Gnade. Die Pläne wurden überarbeitet, und der Stadtrat stimmte schließlich einem 50 Meter hohen Gebäude zu. Abgelehnt wurde hingegen nach Bürgerprotesten ein 44-Meter hohes Haus in der Johannstadt, in dem die Wohnungsbaugesellschaft WiD (Wohnen in Dresden) Sozialwohnungen schaffen wollte. Dabei gibt es in der unmittelbaren Umgebung bereits Hochhäuser.

Zur Podiumsdiskussion im Januar präsentierten Stadtplaner aus Ingolstadt, Frankfurt/Main, Köln und Wien ihre Leitbilder zum Umgang mit Hochhäusern. Frankfurt ist die einzige deutsche Stadt mit einer wirklichen Skyscraper-Skyline und setzt auf eine weitere Verdichtung. Allerdings sollen dabei mindestens 30 Prozent für das Wohnen reserviert sein. Seit 1998 regelt ein Rahmenplan, wo und wie solche Gebäude gebaut werden dürfen. Die meisten Hochhäuser stehen im Bankenviertel, entlang der Mainzer Landstraße und im Europaviertel. Je Dekade sind sie um jeweils 50 Meter gewachsen, erläuterte Christina Stiel vom Planungsteam Frankfurt. Rund 260 Meter sind derzeit die höchsten.

Hochhaus versus Modernität

Die längste Hochhausdebatte habe Köln, findet Stadtplanungsleiterin Anne Luise Müller. In der Stadt hatte es in der Vergangenheit große Diskussionen um Sichtachsen zum Dom gegeben. Das Konzept schützt jetzt das Dom-Umfeld und die Bereiche um die zahlreichen romanischen Kirchen. „Hohe Häuser sind für die Modernität einer Stadt nicht zwingend erforderlich“, erklärte sie. Ihre Stadt versuche, für 30 Prozent der Wohnungsbauten eine soziale Bindung zu vereinbaren. „Es ist immer eine Frage des Mehrwertes. Wien benötigt Hochhäuser unter der Voraussetzung, dass diese etwas für die Allgemeinheit beisteuern“, erklärte Andrea Eggenbauer vom Wiener Magistrat. 250 Gebäude über 35 Meter gibt es in der österreichischen Hauptstadt. Das höchste misst 220 Meter. In vier Phasen werde über solche Projekte entschieden. Am Anfang steht die Idee, dann wird das Konzept mit dem städtebaulichen Leitbild und den Auswirkungen auf die Stadt geprüft. Ein Architektenwettbewerb bildet die dritte Phase, bei der es zugleich um Nachhaltigkeit, Energienutzung und eine mögliche spätere Nutzungsänderung geht. Erst dann diskutiert man über Flächenwidmung und die Realisierung bei strenger Qualitätssicherung.

Raoul Schmidt-Lamontain begrüßt den Wiener Ansatz: Welchen Nutzen bringen Hochhäuser für die Öffentlichkeit? Dominant sieht er als gestalterisches Element, um das Stadtbild zu verbessern. Dresden habe jedoch wie kaum eine andere Stadt ein so großes Potenzial für Nachverdichtungen. Dresden brauche das Konzept, um aus der reaktiven Rolle zu einer aktiven zu gelangen. „Was am Ende rauskommt, ist offen“, so der Baubürgermeister. *Bettina Klemm*

DER
KAMPF
UM JEDEN
METER



Gelebtes Erbe

Das Bauhaus wird 100. Anlass für eine Spurensuche abseits der im Jahresverlauf zelebrierten Festivals, Museumseröffnungen und Einzeldenkmäler. In mehreren Städten Mitteldeutschlands haben Wohnungsunternehmen Siedlungen aus der Zeit im Bestand, deren Grundgedanken sie im Alltag weiterentwickeln.

Tanztheater, Rauminstallationen, Kunstausstellungen – beim Eröffnungsfestival zum 100-jährigen Bauhaus-Jubiläum im Januar in Berlin standen zahlreiche Facetten der weltweit renommierten Schule im Vordergrund. Nur das Wohnen selbst, Aspekte des im Alltag gelebten Bauhauses, spielten eine Nebenrolle. Dabei gibt es mehrere Siedlungen direkt aus der Bauhaus-Schule oder aus ihrem Umfeld, in denen nach wie vor Mieter das berühmte Erbe täglich leben. Sie stehen vornehmlich in Mitteldeutschland, wo das Bauhaus mit seinen drei Standorten Weimar, Dessau und Berlin die größten Wirkungskreise entfaltete. Verwaltet werden sie zumeist von Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, die im Spannungsfeld von Denkmalschutz, Sanierungserfordernissen und den Bedürfnissen von Bewohnern versuchen, ihr architektonisches Kulturgut weiterzuentwickeln.

Eine der klassischen Siedlungen steht in Dessau. Hannes Meyer, der Walter Gropius als Bauhaus-Direktor nachgefolgt war, entwarf Ende der 1920er-Jahre fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohnungen als Laubenganghäuser: Die Eingangstüren mehrerer Einheiten liegen an einem ge-

meinsamen, offenen Gang, der zu einer Treppe führt. Die drei- bis viergeschossigen Gebäuderiegel gingen direkt aus der Architekturabteilung des Bauhauses hervor. Bis heute sind sie baulich weitgehend im Originalzustand, sie gehören der Wohnungsgenossenschaft Dessau eG. Im Rahmen von Führungen der Stiftung Bauhaus Dessau können Interessierte eine Musterwohnung besichtigen – was während des Jubiläumsjahres für Trubel in den ansonsten eher ruhigen Siedlungsstraßen sorgen dürfte.

Je nach Marktlage

Eine solche Wohnung als museale Blaupause hat auch die LEUWO AG eingerichtet. In Bad Dürrenberg, einer Kleinstadt südöstlich von Leipzig, hält das Unternehmen mit der „Alten Siedlung“ ein baugeschichtliches Juwel im Bestand. Auch dort prägen Laubenganghäuser das Quartier, neben Reihenhausezeilen und Wohngebäuden mit Wohnzimmerfenstern über Eck. Zum Ensemble zählt eine durchdachte Freiflächengestaltung von der Konzeption von Wiesenflächen bis hin zur Auswahl der Baumarten. Als Architekt wirkte Alexander Klein, der mit Walter Gropius zusammen-

gearbeitet hatte und in Wohnungsfragen als ein Vordenker der 1920er-Jahre gilt. Während die LEUWO ihre Siedlung eher als Einzeljuwel pflegt, fügen sich die noch bewohnten Baudenkmäler in Gera in einen ganzen Kanon von Bauhaus-Erbstücken ein: Immerhin bezeichnet sich die gut 95.000-Einwohner-Stadt als die „mit den meisten Baudenkmälern des Neuen Bauens in Thüringen“. Dort verwaltet die Geraer Baugenossenschaft Glück auf eG Gebäudeblöcke, die in den Zwanzigern im gedanklichen Umfeld des Bauhauses entstanden sind.

Angesichts des jahrelangen Schrumpfens von Gera, verbunden mit einem massiven Rückbau von Wohnungen und nach wie vor hohen Leerstandszahlen, kristallisieren sich hier die Herausforderungen im Umgang mit dem Bauerbe im Schatten von Metropolen und Attraktionen heraus. Einerseits stehen die Siedlungen unter Denkmalschutz und dürfen nur behutsam verändert werden, umreißt Vorstandsvorsitzender Uwe Klingler das Spannungsfeld. Andererseits gelte es, so mit dem Wohnungen umzugehen, dass sie sich vermarkten lassen. „Wir brauchen ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis“, sagt der langjährige Ge-

VON IDEEN UND KONZEPTEN LERNEN

nossenschaftsvorsitzende, der die Denkmal-Bestände vor vier Jahren von einer Vorgängergenossenschaft übernommen hat. „Man muss sich Mühe geben, auf die heutigen Bedürfnisse von Mitgliedern einzugehen.“

Die Grundrisse von damals entsprechen häufig nicht mehr in jeder Hinsicht dem Zeitgeist: Zwar begrüßten Interessenten häufig, dass alle Zimmer vom Flur abgehen, beschreibt Uwe Klinger. „Aber im Sanitärbereich haben wir Herausforderungen, da sind die Bäder klein und schmal zu Gunsten einer Speisekammer.“ Insofern lotet die Genossenschaft stets aufs Neue mit den Denkmalschützern aus, welche Veränderungen im Innern möglich sind.

In Erfurt, wo die Kommunale Wohnungsgesellschaft (KoWo) mbH Häuser mit 193 Wohnungen im Bauhaus-Stil verwaltet, gelang es in einigen Fällen, die Bäder zu vergrößern – in dem die Flächen der angrenzenden Speisekammern hinzugenommen wurden. Dafür braucht es freilich finanzielle Mittel: „Wir haben neue Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser verlegt, Abwasser, Telefon und Antennen“, sagt Sprecherin Cornelia Schönherr. Im Zuge der Sanierung sei ein Karree mit 143 Wohnungen zudem an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Erfurt angeschlossen und die Fassaden angestrichen worden. In diese Großsanierung in den Jahren 2015 und 2016 investierte die KoWo etwa zehn Millionen Euro; die 50 Wohnungen in einem gegenüberliegenden Block wurden mehr als zehn Jahre vorher erneuert. Hier erhielten die Bewohner unter anderem Balkone – in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz, denn gerade in der äußeren Gestaltung zeigen sich die Konservato-

ren sensibel; umfassende Dämmvorhaben sind ohnehin kaum möglich.

In größeren Städten kommt Unternehmen bei der Vermietung von Objekten, die nicht mehr den Ansprüchen an Größe und Zuschnitt von Wohnungen genügen, der Druck auf den Wohnungsmarkt entgegen, wie es der Vonovia-Konzernstadtplaner Siegfried Berg beschreibt. Er leitet die Bereiche Städtebau und Grundstücksmanagement, der Konzern hat neben mehreren Siedlungen in Frankfurt am Main ein 1920er-Jahre-Ensemble im Dresdner Vorort Laubegast im Bestand. „Damals waren die Wohnungen für bis zu fünf Menschen konzipiert, heute ziehen Singles oder Paare ein“, sagt er über die veränderten Zielgruppen. Wegen der allgemein hohen Wohnungsnachfrage sei bei ihnen eher Aus- als Umbau ein Thema – man überlege beispielsweise regelmäßig gemeinsam mit den Behörden vor Ort, ob und wo ein Dachausbau erfolgen oder das Dach erhöht werden könne. „Letztlich sind die Denkmalschützer an Lebendigkeit in den Vierteln interessiert“, sagt Siegfried Berg. Auch Vorstandschef Uwe Klinger in Gera bekräftigt das grundsätzliche Wohlwollen bei solchen Verhandlungen: „An Leerstand hat keiner Interesse.“

Die Mietdauer in den historischen Siedlungen ist hoch, was auch an der hohen Wohnqualität des Umfeldes liegt: Eines der Leitbilder war damals das Mitgestalten der Umgebung, die Bereiche zwischen den Häusern sind in der Regel landschaftsarchitektonisch ansprechend hergerichtet. „Man hält sich dort gern auf, Kinder können in Sicherheit spielen“, sagt KoWo-Sprecherin Cornelia Schönherr. Und die Menschen

sind sensibilisiert für die Besonderheiten ihres Zuhauses – nicht zuletzt dank

Musterwohnungen wie in Bad Dürrenberg oder Schautafeln und Informationen in den und um die Gebäude. Auch in den Mitglieds- und Mieterzeitschriften thematisieren die Wohnungsunternehmen das Architektur-Erbe nicht erst seit dem Start des Bauhaus-Jubiläumjahres.

Interessant für Studenten

Lernen könnten die Unternehmen durchaus von den Ideen und Konzepten der damaligen Zeit, bekräftigt Vonovia-Sprecherin Nina Henckel. „Schon der Gedanke des Funktionalen und des Verzichtes auf Ornamentik hilft bei heutigen Fragestellungen im Wohnungsbau“, erklärt sie mit Blick auf Ansätze seriellen Bauens. Konzernarchitekt Siegfried Berg hebt vor allem die durchdachten Gesamtkonzepte hervor, auch wenn man heute andere Leitbilder verfolgen würde, sowohl im Innern – wo Räume flexibel nutzbar sein sollen – als auch im Stadtteil, in dem Wohnen und Arbeiten eher zusammengedacht würden.

Bei der KoWo in Erfurt wiederum versucht man, den Generationswechsel und damit das Weiterleben des Erbes ganz praktisch anzuschließen: Das Unternehmen hat eine Musterwohnung eingerichtet, in der es Gestaltungstipps etwa für die Nutzung der Küche als zentralem Treffpunkt in der Wohnung gibt. Das habe bei Studierenden großen Anklang gefunden, sagt Cornelia Schönherr – und die Nachfrage nach der Neugründung von Wohngemeinschaften in dem denkmalgeschützten Ensemble sei spürbar angezogen. *Kristina Pezzeri*

In Häppchen hin zu einem neuen Bahnhofsviertel

Auf 30 Hektar Fläche in bester innerstädtischer Lage soll in Erfurt die ICE-City entstehen, ein gemischtes Quartier mit Büros, Hotel, Gewerbe und Wohnen. Doch obschon die Planungen seit langem auf dem Tisch liegen, geht es in sehr kleinen Schritten voran. Der erste Grundstein immerhin ist gelegt.



Nicht nur bei Nacht soll die ICE-City erstrahlen.

Quelle: winkelmüller architekten mit Machleidt, Städtebau + Stadtplanung und sinai Landschaftsarchitekten

Es ist ein Filetstück, von dem viele unter Grundstücksmangel leidende Städte träumen dürften: 30 Hektar umfasst das Gewerbe- und Brachland in unmittelbarer Nähe zum Erfurter Hauptbahnhof, das die LEG Thüringen unter der Marke ICE-City entwickeln und vermarkten möchte – eine „Jahrhundertchance für Erfurt und die ganze Region“, wie es LEG-Geschäftsführerin Sabine Wosche bezeichnet. Doch obschon die Planungen für ein neues Bahnhofsviertel bereits bei der vorvergangenen EXPO REAL in München vorgestellt worden wa-

ren und sich der Erfurter Hauptbahnhof als funktionierender Knotenpunkt in der Mitte Deutschlands bewiesen hat, geht es mit dem Projekt nurmehr in Trippelschritten voran. Neben Reibungsverlusten im Planungsverlauf liegen Gründe für den schleppenden Fortschritt auch in den Besitzverhältnissen: Der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen gehört bislang nur ein Bruchteil der Fläche, während weite Teile im Eigentum der Deutschen Bahn sind und zum Teil von dem Unternehmen genutzt werden, etwa für Stellwerk und andere Betriebs-

anlagen. Dazu kommen wiederkehrende Diskussionen über Rettungszufahrten und über die zulässige Höhe von Hochhäusern, die Planungsänderungen nach sich gezogen haben.

Umso mehr Bedeutung schreiben Stadt und Landesgesellschaft dem Spatenstich für das erste Projekt im Sommer letzten Jahres zu. Auf der Ostseite des Hauptbahnhofes, gleich im Anschluss an das IC-Hotel, errichtet die May-Gruppe aus Itzehoe das prizeotel Erfurt-City. Das Zwei-Sterne-Hotel der Kategorie Economy Design mit mehr als

200 Zimmern soll Ende dieses Jahres eröffnen, die Kosten für das Vorhaben auf dem 4.000 Quadratmeter großen Grundstück sollen bei etwa 16 Millionen Euro liegen. Die bislang mit vier Standorten in Deutschland vertretene Kette betritt mit der Investition in Erfurt den ostdeutschen Markt.

LEG-Geschäftsführerin Sabine Wosche erhofft sich von dem Pilotprojekt einen Schub für die Gesamtentwicklung der ICE-City. Mit Blick auf die erwartete Nachfrage dank der neuen strategischen Lage der thüringischen Landeshauptstadt als Verkehrsknotenpunkt sollen vor allem Kapazitäten für das Tagungs- und Kongressgeschäft ausgebaut werden. Das an das Hotelprojekt anschließende Grundstück gehört der LEG zwar schon, die Pläne für ein Hochhaus gerieten allerdings ins Stocken. Mitten in den Prozess platzte die Ankündigung der Stadtverwaltung, Hochhausbauten auf ihre Verträglichkeit mit dem Schutz der Altstadt-Silhouette überprüfen zu lassen. Das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie, das seit September 2018 vorliegt, zwang die LEG zum Absenken der Höhe eines westlichen Turms (Tower West) auf 50 Meter, das Pendant auf östlicher Seite darf zehn Meter höher werden.

Der Tower West soll neben Büros und Gastronomie weitere Hotelbetten anbieten. Bei einem Interessensbekundungsverfahren erhielt die Bremer Atlantic Hotel Gruppe den Zuschlag, die ein Hotel der Kategorie Vier Sterne Plus plant. Baurecht für die 12.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche im Tower West liegt noch nicht vor, genauso wenig wie für den Tower Ost, der direkt im Anschluss entstehen soll. Derzeit laufe ein Qualitätssicherungsverfahren, man hoffe auf einen schnellen Abschluss, sagt LEG-Abteilungsleiter Immobilien, Alexander Bischler. „Wenn es ganz schnell geht, könnte der Investor Ende 2020 mit dem Bauen starten.“ LEG, Stadt und Investor wollten in den kommenden Monaten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiten.

Bei der Entwicklung des nächsten Abschnittes mit dem Turm-Pendant Ost wartet die LEG auf die Entscheidung der Bahn, wo genau sie die angekündigten Konzernbauten für etwa 500 Mitarbeiter ansiedeln will. Von der Lage des Gebäuderiegels hängen weiterreichende Planungen etwa für Wohngebiete auf nachgelagerten Grundstücken ab; die Bahn-Häuser könnten als Lärmschutzriegel dienen. Auch ein Parkhaus ist auf diesen direkt an die Schienen anliegenden Flächen geplant, dazu hat die LEG von der Bahn jüngst ein etwa 4.700 Quadratmeter großes Grundstück erworben. „Mit dem

Das Prizehotel war eines der ersten Projekte, das feststand.
Quelle: May & Co./LORENZEN MAYER ARCHITEKTEN



Parkhaus schaffen wir eine der Grundlagen für die verkehrliche Erschließung und die Lösung der Aufgaben des ruhenden Verkehrs“, sagt Geschäftsführerin Sabine Wosche.

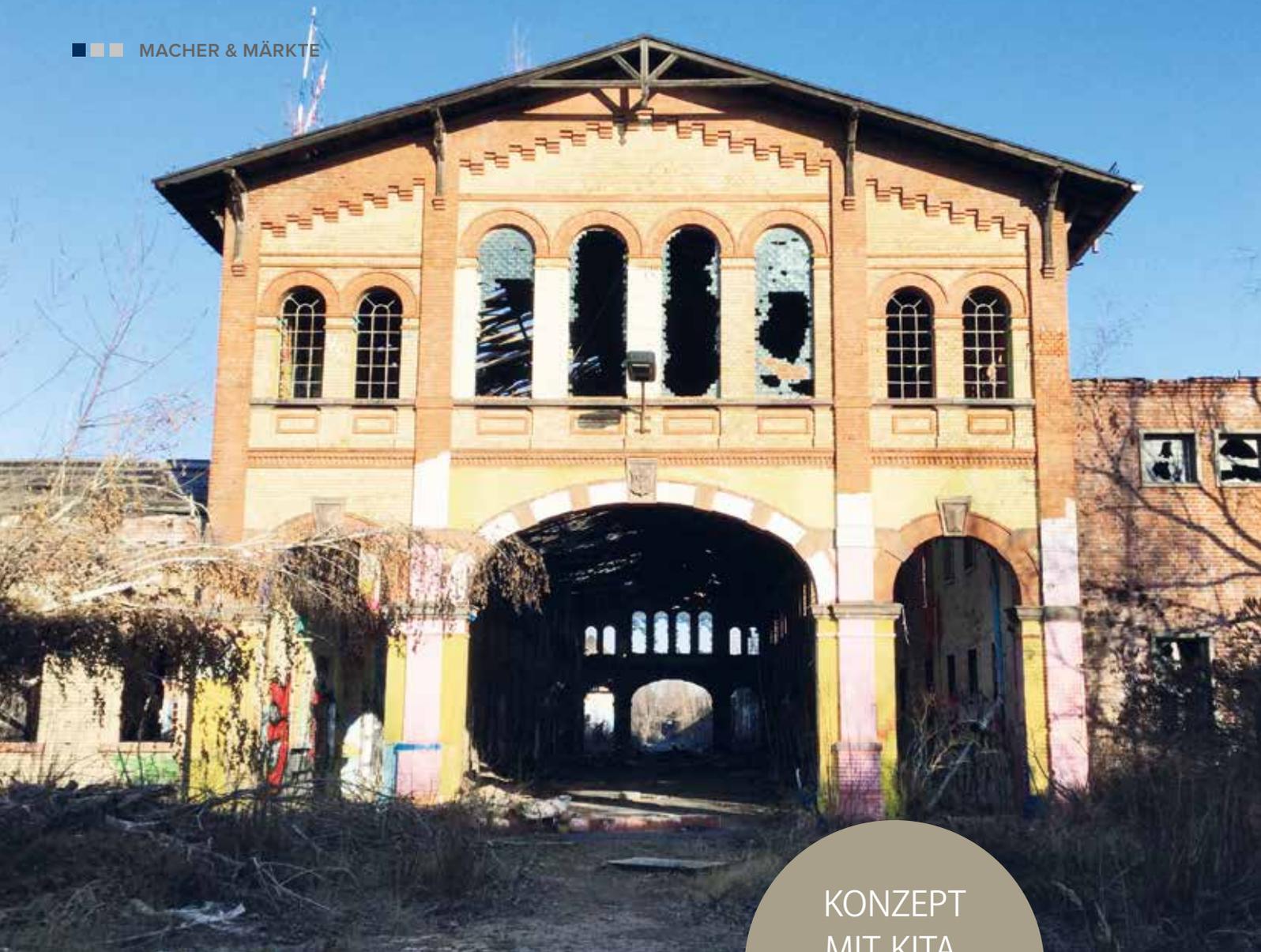
Die Nachfrage nach weiteren Büros sei gegeben, ist Abteilungsleiter Alexander Bischler überzeugt und hält eine Zielmarke von 50.000 Quadratmetern für realistisch. „Der Leerstand ist drastisch zurückgegangen in diesem Segment, und wir brauchen Möglichkeiten für Unternehmenszentralen, ihre Hauptsitze nach Erfurt zu verlagern.“ Er sieht hier nicht nur den Bahnhof mit seiner neuen Knoten-Funktion als Impulsgeber, sondern verweist auf die steigende Attraktivität des Erfurter Kreuzes. Es sei zu erwarten, dass perspektivisch nicht nur Produktionsstätten in der Region angesiedelt würden, sondern Unternehmen auch mit ihrer Zentrale hierher zögen.

Der Leiter des Erfurter Amtes für Stadtentwicklung, Paul Börsch, bekräftigt dieses Interesse. Als Tourismus-Destination sei die Stadt bekannt und hervorragend aufgestellt, nun gelte es, das Profil als Wirtschaftsstandort zu stärken. „Wir sehen das als große Chance und als Herausforderung“, sagt Paul Börsch. Es sei keine leichte Aufgabe, in den

östlichen Bundesländern außerhalb der Metropolen neue zukunftsfähige Büroquartiere und Businessstandorte zu etablieren. Im Regelfall bedürfe dies einer Startinvestition der öffentlichen Hand als Initialzündung.

Paul Börsch zufolge sind auf dem Gelände, das nicht unmittelbar an den Schienentrassen liegt, bis zu 2.000 Wohnungen geplant beziehungsweise bereits in Bau. Weit aus mehr in der Schwebe hängt hingegen ein für die Gesamtstadt wichtiger Bereich von etwa drei Hektar westlich des Hauptbahnhofes. Er gehört dem Berliner Bauunternehmer Kurt Krieger. Dieser hat bereits in einen Verkauf an die LEG eingewilligt, sich aber ein Rücktrittsrecht vorbehalten; diese Frist währt bis Jahresende. Im Gegenzug zu dem Verkauf möchte Kurt Krieger nämlich ein Ja von der Stadt zu den Erweiterungsplänen für seinen Thüringenpark vor den Toren der Stadt. Dagegen jedoch regt sich seit langem Widerstand von Bündnissen, die lieber die Einzelhändler in der Innenstadt stärken möchten; im Frühsommer wird in Erfurt gewählt. Eine Entscheidung über die Aufstellung eines B-Planes zur Erweiterung des Thüringenparks sei noch nicht gefallen, erklärt Paul Börsch.

Kristina Pezzeri



Vom Schlachthof zum Handelsplatz

KONZEPT
MIT KITA,
RETAIL UND
WOHNEN

Eine der letzten innerstädtischen Industriebrachen Halles verwandelt sich in ein modernes Einkaufszentrum mit kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Der wohl größte innerstädtische Schandfleck der Stadt Halle (Saale) soll beseitigt werden: Die Zehentner und Seidel Immobiliengesellschaft aus Weimar will in den kommenden Jahren auf dem Areal des Alten Schlachthofes ein modernes Einkaufszentrum errichten. „Geplant sind eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften kombiniert mit Freizeitangeboten und sozialen Einrichtungen“, kündigt Geschäftsführer Karl-Heinz Zehentner an. Dabei werden denkmalgeschützte Gebäude saniert und mit Neubauten ergänzt. Das Thüringer Unternehmen hatte das etwa neun Fußballfelder große Gelände (66.000 Quadratmeter) im Jahr 2017 gekauft. Der Alte Schlachthof

liegt in der Nähe des Hauptbahnhofes. Auf dem Areal, das seit 1992 nicht mehr genutzt wird, befinden sich ehemalige Markthallen und Schlachthanlagen, die durch mehrere Brände in den vergangenen Jahren stark beschädigt worden. Das Gelände selbst ist mit Bauschutt und Plastik vermüllt. Karl-Heinz Zehentner geht dennoch davon aus, dass die „denkmalgeschützten Strukturen, soweit wie möglich, erhalten bleiben“. Der erfahrene Profi stellt sich für die Verbindungshalle mit dem identitätsstiftenden Wasserturm eine „Multifunktionshalle mit verschiedensten temporären Nutzungen“ vor. Der Immobilien-Entwickler nennt als Beispiele eine Oldtimer-Ausstellung oder

einen sogenannten Food-Court. Die anderen Markthallen dienen nach Sanierung und Umbau als Einzelhandelsflächen, im nördlichen Teil finden sie Ergänzung durch Neubauten. Zu einem genauen Zeitplan und möglichen Mietern äußert sich Karl-Heinz Zehentner allerdings noch nicht. Das Areal soll in einem – also ohne Bauabschnitte – entwickelt und der Großteil der Flächen gewerblich genutzt werden.

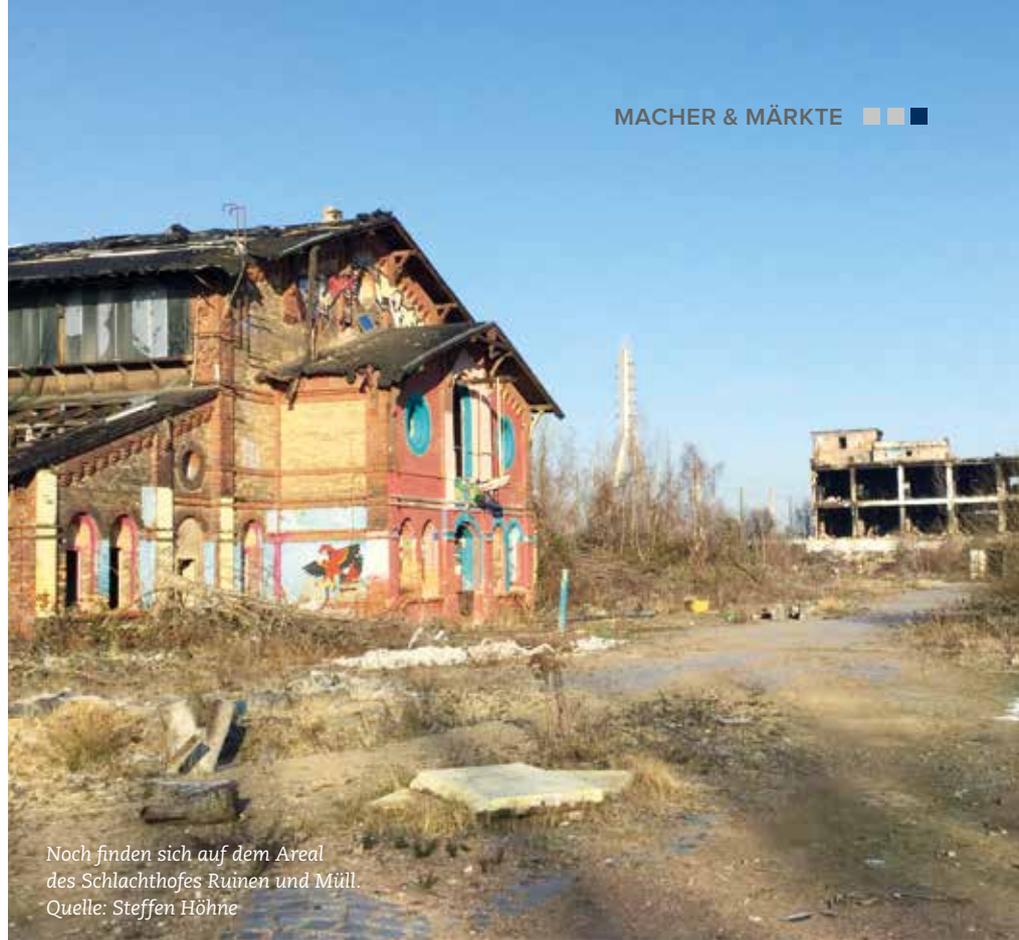
Laut Planung entsteht daneben im ehemaligen Verwaltungsgebäude eine betreute Wohneinrichtung beziehungsweise Tagespflege für Senioren. „Als Gegenstück“, so Karl-Heinz Zehentner, „sehen wir für das ehemalige Restaurantgebäude eine Kinder-

tagesstätte als sinnvolle Nutzung an.“ Der Handelsplatz werde „über die reinen Einkaufsmöglichkeit hinausgehen“.

Mit dem Konzept will der Investor die Stadtverwaltung und den Stadtrat überzeugen. Anfang 2019 befand sich der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in Vorbereitung, der dann in den Gremien des Stadtrates beraten und beschlossen wird. Dort stellt Karl-Heinz Zehentner wohl vermutlich zuerst die Einzelheiten des Projektes vor. Insgesamt will er einen mehrstelligen Millionenbetrag investieren.

Das Unternehmen hat in der Vergangenheit schon mehrere große Handelsimmobilien entwickelt. Aktuell laufen die Arbeiten am Einkaufszentrum am „Roten Berg“ in Erfurt, Anfang 2019 erwarb man ein Nahversorgungszentrum in Dessau-Roßlau. Der Alte Schlachthof wird eines der größten Projekte, das die Thüringer bisher in Angriff genommen haben.

Der ehemalige Vieh- und Schlachthof wurde 1893 auf dem Gelände des alten Rittergutes Freiimfelde eröffnet; der Viehhof bestand aus vier Markthallen. Er sicherte die Versorgung Halles mit Fleisch, die Stadt vervierfachte innerhalb von 100 Jahren ihre Bevölkerung auf 200.000 Einwohner im Jahr



Noch finden sich auf dem Areal des Schlachthofes Ruinen und Müll.
Quelle: Steffen Höhne

1930. Zum Vergleich: Heute zählt Halle knapp 240.000 Einwohner. Mit dem Ende der DDR endeten auch die Schlachtungen. Der Betrieb erfuhr eine Privatisierung, doch 1992

war Schluss mit der Wurstherstellung. Seit-her wechselte das Gelände mehrmals den Besitzer und wurde zwangsversteigert.

Steffen Höhne



UNSERE KERNKOMPETENZEN

UNTERSTÜTZUNG

bei Kostenermittlungen, Bruttopreisangeboten und Kostengegenüberstellungen

SCHNITTSTELLENFUNKTION

zwischen Planung, Lieferung und Ausführung

BEMUSTERUNG

von Komponenten der TGA-Gebäudetechnik

ENTWICKLUNG VON ENERGIEKONZEPTEN

in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten und der Industrie

PLANUNGSUNTERSTÜTZUNG

Produktvorauswahl, Bereitstellung, Bebilderung und Ausschreibungstexte

ARCHITEKTONISCHE BADGESTALTUNG

in Zusammenarbeit mit der Badplanung

TECHNISCHER SUPPORT

Schnittstellenfunktion zu Fachabteilungen, Marken und Industrie

FORTBILDUNG

durch zertifizierte Fachseminare

Wir unterstützen Sie in Ihrem persönlichen Projekt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann melden Sie sich bei Ihrem regionalen Keyaccountmanager. Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter: info@nfg-gruppe.de

IM AUFTRAG VON



Die Landeshauptstadt fest im Blick

Von der Denkmalsanierung zur Quartierentwicklung, von Leipzig nach Dresden: Die HANSA Real Estate legte einen beachtlichen Werdegang hin.

Die 1999 gegründete unabhängige und inhabergeführte HANSA Real Estate startete als Bauträger für Denkmalsanierung in Leipzig. Im Laufe der Jahre erweiterte das Unternehmen sein Portfolio um neue Produkte, handelte beispielsweise mit Bestandsobjekten und bewirtschaftete Gewerbeimmobilien. Auch neue Märkte wurden erschlossen: Mittlerweile kann die HANSA Real Estate erfolgreiche Projekte in Leipzig, Dresden und Chemnitz vorweisen. Mit aktuell zwei Bauvorhaben richtet das Unternehmen sein Augenmerk auf Dresden.

Den Sprung in die sächsische Landeshauptstadt wagte die HANSA Real Estate bereits 2013 mit der Entwicklung eines Gesundheitszentrums in Dresden-Klotzsche. Auf 4.300 Quadratmetern finden dort seit 2015 verschiedene Arzt- und Therapiepraxen und Fachgeschäfte Platz. Die gebündelte medizinische Kompetenz, unterstützt durch modernste Gebäudetechnik und in Szene gesetzt durch ansprechende Architektur, brachte einen echten Mehrwert in das Viertel.

48 neue Wohnungen für Klotzsche

Derzeit realisiert die HANSA Real Estate ein weiteres Projekt in Klotzsche: In der Alexander-Herzen-Straße entsteht ein Neubau mit 48 Wohneinheiten. Die Wahl fiel nicht zufällig auf diesen Standort. Der Stadtteil im Norden Dresdens ist begehrt, wenn es um Investitionen in Wohnimmobilien geht. Geschäftsführer Stefan Voges zum Standort: „Dort schlägt das wirtschaftliche Herz von Dresden mit der vielfältigen Chipindustrie. Gerade errichtet Bosch ein neues Werk mit einer Milliardeninvestition. Bauland und Wohnraum sind begrenzt, sodass wir hier ein Angebot auch für junge Familien schaffen können.“ Mit seiner dominierenden Villenbebauung punkten Teile des ehemaligen Erholungsortes mit Ruhe und Beschaulichkeit.

Innenansicht der Wohnungen in der Uhlandstraße 33: Bei der Planung legen die Verantwortlichen der HANSA Real Estate Wert auf moderne und funktionale Grundrisse.
Quelle: HANSA Real Estate Gruppe

En détail realisiert die HANSA Real Estate einen Sechsgeschosser, gegliedert in zwei durch ein Treppenhaus verbundene Baukörper. Beide Gebäudeteile besitzen einen eigenen Fahrstuhl, der bis ins Kellergeschoss mit der Tiefgarage fährt. Dort finden 39 Fahrzeuge Platz, oberirdisch kommen noch einmal neun Stellplätze hinzu. Die rund 3.628 Quadratmeter Mietfläche verteilen sich auf sechs Ein-Zimmer-Apartments, 18 Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie je zwölf Drei- und Fünf-Zimmer-Wohnungen. Alle Einheiten verfügen über helle Räume und großzügige Balkone oder Terrassen. Die Bauarbeiten beginnen im Frühjahr 2019 und werden voraussichtlich 2020 abgeschlossen sein.

Exklusive Stadtvilla in Zentrumsnähe

Mit einem weiteren Neubauprojekt fasst die HANSA Real Estate Fuß in der Dresdner Südvorstadt. Auf einem 1.300 Quadratmeter großen Grundstück in der Uhlandstraße 33 entsteht derzeit eine Stadtvilla mit 18 exklusiven Wohneinheiten.

Die Visualisierungen verraten: Hier entsteht kein Neubau von der Stange. Mit dem zurückgesetzten Staffelgeschoss und der reich gegliederten Fassade fügt sich der Neubau perfekt in die umliegende Architektur und zieht mit einer klaren Linienführung dennoch die Blicke auf sich. Innenstadtnah gelegen, richtet sich das Projekt an eine anspruchsvolle Mieterschaft. Echtholzparkettböden und lichte Raumhöhen von bis zu 2,75 Metern versprühen Altbau-Charme, Fußbodenheizungen und LED-Spots in Bädern und Fluren sowie elektrisch betriebene Außenjalousien lassen keine moderne Annehmlichkeit vermissen. Auch an die Umwelt wurde gedacht: Als KfW-Energieeffizienzhaus-55 erfüllt es einen gehobenen Standard in Sachen Nachhaltigkeit.

Die drei vorgestellten Projekte der HANSA Real Estate werden nicht die letzten des Unternehmens in der Landeshauptstadt gewesen sein. Geschäftsführer Stefan Voges sagte: „Wir sind immer auf der Suche nach schönen Grundstücken und spannenden Projekten in Dresden.“ Tobias Hecklau

KEIN
NEUBAU
VON DER
STANGE





Geschäftsführer Stefan Voges und Eckhard Stiegele (v. l.)
Quelle: Eric Kemnitz,
HANSA Real Estate Gruppe

Neubau ist Zukunft

Geschäftsführer Eckhard Stiegele und Stefan Voges sprechen über die Endlichkeit der Denkmalsanierung, sächsische Standorte und den Reiz neuer Herausforderungen.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Die HANSA Real Estate startete 1999 als Bauträger für hochwertige Denkmalsanierung in Leipzig. Später wurde das Geschäftsfeld auf Wohnungs- und Gewerbeneubauten und jüngst sogar auf Quartierentwicklungen erweitert. Sind Sie manchmal selbst überrascht von dieser Entwicklung?

Eckhard Stiegele (ES): Wir haben die Zeiten erlebt, als der Immobilienmarkt eine schwierige Phase durchlaufen ist. Auch damals konnte man Geschäfte machen, Engpass war aber der Verkauf. Seit der Finanzkrise 2007/2008 ist der Markt kontinuierlich gewachsen und in den letzten Jahren hat sich das noch einmal steil beschleunigt. Wir wurden wie die ganze Branche von der Nachfrage getrieben. Das Besetzen neuer Standorte und die Erweiterung des Angebotes ist die Konsequenz daraus.

IA: Wo soll die Reise noch hingehen?

Stefan Voges (SV): Das Thema Denkmalsanierung ist auf jeden Fall endlich. In Leipzig und Dresden sind kaum noch unsanierte Denkmäler zu finden, in Chemnitz sehen wir noch für weni-

ge Jahre ausreichend Objekte. Sicher gibt es kleinere Standorte, und das Umland der großen Städte bietet noch das ein oder andere Projekt. Die Zukunft liegt aber auf jeden Fall im Neubau. Wir sehen unseren Schwerpunkt im Wohnungsbau, wollen aber zukünftig auch gewerbliche Projekte entwickeln in den Bereichen Büro, Health-care und Hotel.

IA: Wie unterscheidet sich der Dresdner Markt von den Märkten in Leipzig und Chemnitz?

ES: Aus Sicht der Investoren sind Dresden und Leipzig gleichermaßen beliebt und von den Rahmenbedingungen sehr ähnlich. Leipzig hat Dresden von der wirtschaftlichen Dynamik und vom Bevölkerungswachstum her leicht überholt. Dresden profitiert sehr stark vom Regierungssitz. In der Vergangenheit lag Dresden bei den erzielbaren Verkaufspreisen und bei den Mieten immer etwas höher, das hat sich aus unserer Sicht jetzt ziemlich angeglichen. Beide Städte wachsen und haben damit weiter Bedarf an neuem Wohnraum.

SV: Chemnitz lief seit Anfang der 2000er völlig unter dem Radar der Investoren und Kapitalanleger. Sanierungs- und Bau-

aktivitäten erfolgten vor allem durch lokale Entwickler und Käufer. Dabei bietet Chemnitz aufgrund seiner vom Maschinenbau geprägten mittelständischen Wirtschaft ein starkes und stetig wachsendes wirtschaftliches Fundament. Manche Kennzahlen wie etwa die Kaufkraft liegen über Dresden und Leipzig. Auch die Einwohnerzahl der Stadt beginnt wieder zu steigen, wozu die Universität mit über 8.000 MINT-Studiendiplomplätzen beiträgt. Chemnitz ist eine Einpendelstadt mit einem großen Einzugsgebiet. Wir sehen einen Nachholbedarf bei hochwertig sanierten Wohnungen und vor allem im Wohnungsneubau.

IA: Möchten Sie zukünftig in weiteren Städten Fuß fassen?

SV: Wir sehen uns als sächsischen Bauträger und wollen an allen interessanten Standorten im Freistaat vertreten sein. Das sind natürlich vorrangig die drei großen Städte. Wir schließen aber nicht aus, in kleineren Städten oder im Umland aktiv zu werden, wenn sich eine interessante Chance bietet. Auch weiteren mitteldeutschen Standorten wie Halle würden wir uns nicht verschließen.

IA: Sie sind über 20 Jahre im Geschäft. Was reizt sie noch an Ihrer Funktion als Bauträger?

ES: Wir erleben täglich neue Herausforderungen und können und müssen immer etwas dazu lernen. Dabei definieren wir uns über die Immobilie: Wir wollen hochwertige und besondere Objekte erschaffen, die den Eigentümern und Bewohnern über viele Jahre Freude bereiten. Da sind wir durchaus stolz auf unsere Produkte. Auch der Wandel vom kleinem Nischenanbieter zu einem mittelständischen Unternehmen stellt immer neue Anforderungen und bietet die Möglichkeit zum „Wachsen“. Uns macht das Geschäft Spaß und gemeinsam mit unserem Team wollen wir weiter viele Objekte realisieren.

Interview: Tobias Hecklau

Platte mit Penthouse

Die Wohnungsbaugesellschaft in Arnstadt verwandelt mit Hilfe der neu strukturierten Landesförderprogramme einen Plattenbau durch Umbau, Instandsetzung und Modernisierung in attraktiven und bezahlbaren Wohnraum.

Mitten in Arnstadts Zentrum befindet sich ein kleines Plattenbaugebiet aus den 1980er-Jahren. Historische Bausubstanz wurde seinerzeit abgebrochen, um moderne Wohnungen zu errichten. Inzwischen hat sich vieles verändert, und der DDR-Plattenbau hat seine Attraktivität verloren.

Einige Zeit wurde um die Zukunft dieser 226 Wohnungen an der An der Weiße / Töpfengasse gerungen, bis schließlich 2016 der Startschuss zur Grundsanierung der ersten vier Eingänge mit 41 Wohnungen und 2.378 Quadratmetern Wohnfläche fallen konnte. Die Entwürfe des Architektenteams „die planer“ aus Arnstadt fanden Zustimmung und mit Hilfe der Thüringer Aufbaubank und

dem durch den Freistaat aufgelegten Innenstadtstabilisierungsprogramm wurden umfassende Baumaßnahmen durchgeführt.

Mit dem Rückbau des Drempelgeschosses auf zwei Häusern eröffnete sich sogar die Möglichkeit, zwei frei finanzierte Penthouse-Wohnungen an dieser Stelle in Holzbauweise neu zu errichten. Ein Aufzugseinbau und die großzügige Neugestaltung des Eingangsbereiches ermöglichen den barrierefreien Zugang zu 13 Wohnungen, darunter auch zwei rollstuhlgerechte Einheiten. Durch Grundrissveränderungen, zeitgemäße Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallations- und -aus-

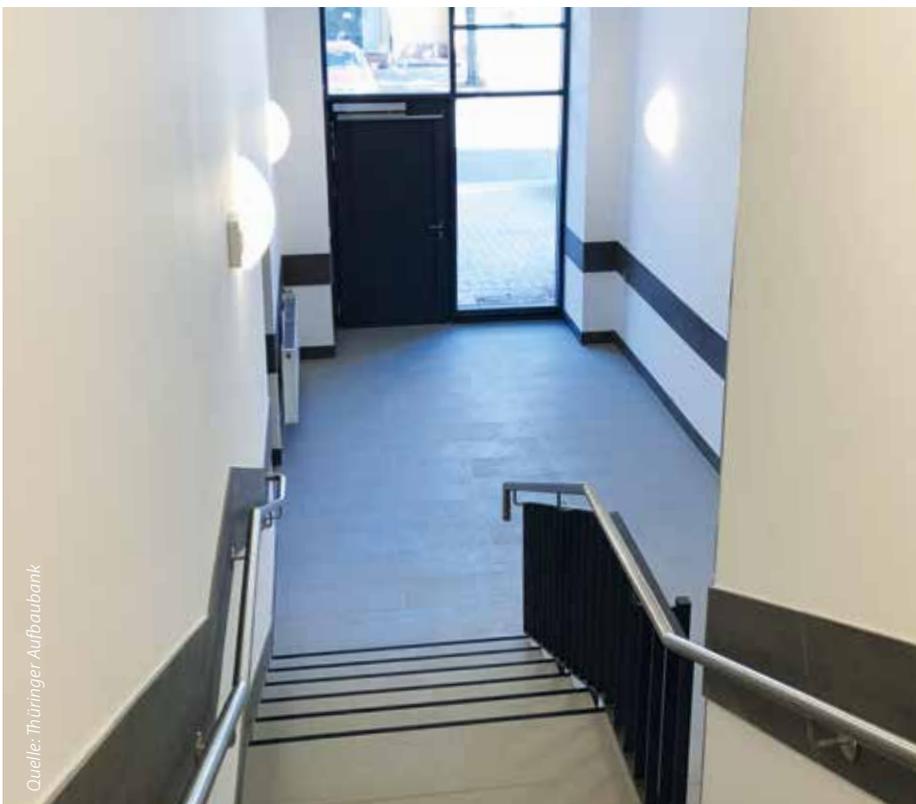
stattungen, den Einbau moderner Fenster und Türen, sowie der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystemes entstanden attraktive Wohnungen. Ebenso trägt die Vergrößerung der ursprünglichen Balkone, zum Teil auch die Verglasung von Balkonen, beträchtlich zur Verbesserung der Wohnqualität in Arnstadts Innenstadt bei.

Die WBG Arnstadt plant nun, mit Hilfe der Förderprogramme des Freistaates Thüringen, alle anderen Wohnungen in diesem

Gebiet abschnittsweise durch Umbau, Instandsetzung und Modernisierung zu attraktivem, modernem und bezahlbarem Wohnraum zu verwandeln.

QUALITÄT
DES WOHNENS
DEUTLICH
VERBESSERT





Quelle: Thüringer Aufbaubank



Detlef Möller,
Geschäftsführer WBG Arnstadt

„Das Industriegebiet Erfurter Kreuz wird weiter wachsen. Das Wohnungsangebot der nahe gelegenen Landeshauptstadt verknappt sich zunehmend – vor allem in attraktiven Lagen. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren und zugleich zeitgemäßen Wohnraumversorgung in Arnstadt ein wichtiger Beitrag zur kommunalen Siedlungspolitik.“



Eckhard Hassebrock,
Vorstand Thüringer Aufbaubank

„Die Förderprogramme des Freistaates Thüringen gehören zu den attraktivsten im Bundesvergleich. Es ist bemerkenswert, wie sich mit einer vernünftigen und kreativen Architektur der ursprüngliche Charakter der unliebsamen Platte zu einem ansprechenden Neubauniveau entwickelt hat. Nur aufgrund der Subvention des Freistaates Thüringen ist hierfür nicht eine Miete von 8,50 Euro pro Quadratmeter erforderlich, sondern entsprechend dem Einkommensniveau der meisten Beschäftigten in der Region bezahlbare 5,30 Euro pro Quadratmeter.“

Arnstadt und ihr Industriegebiet

Die im Thüringer Ilmkreis gelegene Kreisstadt wurde erstmals im Jahr 704 erwähnt. Sie liegt am Fluss Gera und ist rund 20 Kilometer von der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt entfernt. Mit circa 27.800 Einwohnern hat sie eine Bevölkerungsdichte von 260 Einwohnern je Quadratkilometer. Arnstadt besitzt einen gut restaurierten historischen Stadtkern mit teilweise erhaltener Stadtmauer. Aufgrund der Lage am Nordrand des Thüringer Waldes wird Arnstadt auch das „Tor zum Thüringer Wald“ genannt.

Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur und ist direkt an die Bundesautobahnen 4 und 71/73 angeschlossen.

Die Entfernung zum Flughafen der Landeshauptstadt beträgt etwa 20 Kilometer, dabei liegt Arnstadt im Thüringer Technologiedreieck Erfurt – Jena – Ilmenau. Das Industriegebiet „Erfurter Kreuz“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Arnstadt. Es bildet gemeinsam mit den Gewerbe- und Industriegebieten von Thörey, Arnstadt Nord und Rudisleben einen Industriestandort mit rund sechs Quadratkilometern Größe, an dem in ungefähr 100 Firmen insgesamt mehr als 8.000 Menschen beschäftigt sind und perspektivisch etwa 12.000 Menschen beschäftigt sein werden.

www.aufbaubank.de/wbsrechner



Quelle: Richard Neumann

Baukomplexes

Ein guter Streit verlangt immer eine noch bessere Streitkultur. In medialen Wellen gibt es mehr Beschimpfungen als Lob. Doch wie soll sie denn nun aussehen, die Architektur, die sich frei macht vom Urteil „Klötzchenbau“? Und wie passt das zusammen mit immer höher steigenden Baukosten?

Martin Faßauer mag das Wort Verantwortung. Immer wieder kommt er darauf zu sprechen. Seine eigene, die der Investoren, die der gesamten Gesellschaft. „Wir bewegen uns natürlich nicht im luftleeren Raum“, sagt der Architekt. Mit seinem Büro BAUKOMPLEX arbeitet er meist für private Geldgeber. „Ihnen ist es wichtig, eine Architektur zu haben, die eine positive Stadtentwicklung vorantreibt. Trotzdem denken sie an ihre Rendite, was, wie in jedem anderen Unternehmen natürlich Relevanz hat.“ Das bedeutet aber nicht: billiges Bauen. „Meiner Meinung nach gibt es einige Möglichkeiten, um mit einem hohen Qualitätsanspruch Verantwortung für die nachhaltige Stadtentwicklung zu übernehmen.“

Die Spannweite in der Realisierung zeigt sich mannigfaltig: durch intelligente Grundrisse, durchlaufende Schächte, die alle Medien beinhalten, durch ausgefeilte Statik. Martin Faßauer bringt das mit einem Satz

zum Ausdruck: „Was wir am Rohbau gespart haben, können wir an der Fassade ausgeben.“ In seine Verantwortung fällt, dass es eben keine farbig gestrichenen Putzfassaden sind, sondern hochwertige Materialien wie Klinker, Metall oder beispielsweise eine Mischung aus Stein, Holz und Putz Anwendung finden. „Eine das Stadtbild positiv ge-

staltende Wirkung bedeutet das intelligente Einsetzen eines normalen Budgets. Dafür muss man aber den Willen haben, mit allen Beteiligten wie den Bauphysikern oder den Experten für den Tiefbau zu ringen.“

Die viel beschworene Änderung der Grundrisse trägt ebenfalls dazu bei. Martin Faßauer erinnert an die Gründerzeit, als

Architektonische Vielfalt:
Apollo XI (oben),
das Ärztehaus am Leipziger Simsonplatz (rechts)
und das Mehrfamilienhaus
auf der Friedensstraße (rechte Seite oben)



Quelle: Robert Raithele



Quelle: Robert Raithel

große Korridore die Attraktion waren. Heute versucht man genau jene zu vermeiden. „Das Ziel ist eine repräsentative, aber kompakte Empfangszone.“ Große Wohn-Koch- und Essbereiche prägen dagegen die modernen Wohnungen. Dabei gibt es verschiedene Überlegungen: Küche und Essbereich im Kreuzungspunkt zueinander führen, um einen Bezug zu haben. „Der Wohnbereich hat diesen zur Küche nicht. Das macht für viele Sinn, da sie beispielsweise den Abwasch nicht sehen wollen, wenn sie im Wohnzimmer sitzen.“ Selbstverständlich dürfe man bei allen Überlegungen hinsichtlich einer inneren Aufteilung nicht die Kubatur des Gebäudes vergessen. Die Hauptwohnbereiche bleiben maximal groß, die Nebennutzungsflächen wie beispielsweise Arbeits-, oder Gästezimmer werden weniger großzügig bedacht. Nichtsdestotrotz müsse gerade bei Eigentumswohnungen die Ausstattung stimmen: „Fußbodenheizung, ebenerdige

ANSPRUCH
AN QUALITÄT
BEI JEDEM
PROJEKT

Duschen sowie große Fliesen gehören einfach dazu. Das ist Standard, der bei solchen Wohnungen erwünscht, zugleich aber auch finanzierbar ist.“ Das BAUKOMPLEX-Team um Martin Faßauer entwarf bisher sehr unterschiedliche Projekte: Wohnhäuser, den Neubau des Geschäftssitzes der Firma BEDAV GmbH, das Ärzte-Kompetenzzentrum am Simsonplatz im Leipziger Zentrum, einen KTM Flagshipstore oder Apollo XI. Das 40-Millionen-Projekt eines Joint Ventures aus dem Flughafen Leipzig/Halle und dem Projektentwickler KSW GmbH soll auf knapp 21.000 Quadratmetern hochmoderne Büroflächen bieten. „Diese Vielfältigkeit ist das Salz in unserer Suppe. Immer wieder in andere Dinge eindenken, bedeutet immer Spannung. Zudem laufen wir nicht Gefahr, uns zu sehr in gewohnten Standards zu bewegen. Damit bekommen wir den Geist frei.“ Architektonisch gebe es zwischen Wohn- und Gewerbebauten natürlich Unterschiede, als Beispiel nennt

Martin Faßauer Schall- und Emissionsschutz. „Der Anspruch an die Gestaltungsqualität ist aber nicht anders. Das sieht man bei dem Projekt Apollo XI sehr gut. Das Thema Fliegen und Dynamik haben wir aufgenommen. Wir bauen den Flughafen weiter, setzen einen neuen Baustein.“ Später gehöre dieser dazu, so als wäre er schon immer da. Bei allen Projekten gelte, dass sie im städtebaulichen Kontext gesehen werden müssen.

Die viel beschimpfte „Klötzchenarchitektur“ hat, so sieht es Martin Faßauer, immer mit Verantwortung zu tun. „Ich teile die Auffassung, dass viele Projekte vom Rotstift regiert werden. Davon zeugen dichte und hohe Bebauungen, die sehr ‚effizient‘ gestaltet wurden.“ Doch auch hier gilt für den Experten: Das Ethos der Architekten ist keine Konzentration auf sich selbst, sondern ein wesentlicher Teil der Stadtgestaltung, die wiederum alle betrifft. „Ich bin der Überzeugung, dass man modern, sogar minimalistisch mit hoher Gestaltungsqualität bauen und durchdachten Details einen gelungenen Baustein zum Stadtgefüge beitragen kann. Dafür braucht man einen Investor, der sagt: Ich bin bereit den Ort mitzugestalten.“
Ivette Wagner



Zukunft Königsufer

Die Stadt Dresden bezieht ihre Bürger bei einem Ideenwettbewerb direkt ein. Noch vor der Jurysitzung konnten sie ihre Meinung sagen. Wird nun weniger gemeckert?

Den ersten Preis im Ideenwettbewerb für das Königsufer und den Neustädter Markt erhielt die BERND ALBERS Gesellschaft von Architekten mbH aus Berlin mit Vogt Landschaftsarchitekten aus Berlin und Zürich. Bis Ende März waren die Arbeiten der fünf Teilnehmer aus der Endrunde im Zentrum für Baukultur Sachsen im Dresdner Kulturpalast zu sehen. An drei Nachmittagen luden der Bürgermeister, sein Amtsleiter und andere Vertreter zu Führungen durch die Ausstellung ein. Für die Dresdner Seele war das Balsam. Die meisten Einwohner fühlen sich ungewöhnlich stark mit ihrer Stadt verbunden. Daraus leiten sie aber auch ein Recht ab, bei Bauvorhaben mitzusprechen. Doch meist blieb es in der Vergangenheit beim Meckern im Nachhinein. Das soll sich ändern.

Ein Beispiel ist das Königsufer, die Fläche am Neustädter Elbufer, grob gesagt zwischen dem Japanischen Palais und dem Finanzministerium beziehungsweise der Carolabrücke. Das Elbufer gegenüber punktet mit Dresdens barocker Präsenz, mit Frauenkirche und Hofkirche, mit der Brühlschen Terrasse und dem Theaterplatz. Für die Neustädter Seite gab es zahlreiche Vorschläge. So wollte dort einst Opern-Architekt Gottfried Semper die Gemäldegalerie errichten. Nach 1990 gab es mehrere Anläufe für ein Konzerthaus an dieser Stelle. Im Sommer 2015 hatte die

Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden e.V. vorgeschlagen, am Kopf der Augustusbrücke, gegenüber vom Blockhaus, das Narrenhäusel wieder zu errichten. Mit dem Dresdner Unternehmer Frank Wießner fand sich zugleich ein Investor, der das Gebäude nicht nur aufbauen und bewirtschaften, sondern nach 60 Jahren der Stadt übergeben wollte. Dresdner wie Stadtrat fanden daran nichts auszusetzen. So rückte das gesamte Areal erneut in den Fokus. „Das Neustädter Ufer ist in städtebaulicher und kulturhistorischer Hinsicht von herausragender Bedeutung für die Stadt“, schätzt Raoul Schmidt-Lamontain ein. Der Bürgermeister für Stadtentwicklung erläutert, dass die Verwaltung deshalb einen zweistufigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb für das Königsufer und den Neustädter Markt ausgelobt hat. In Frage kämen die Nutzung durch private und öffentliche Kunst- und Kultureinrichtungen, Büro- und Dienstleistungen, durch Hotels, Gastronomie, Wohnen sowie kleinteiligen Handel, Versorgungseinrichtungen wie Praxen. Allerdings gehören der Stadt Dresden nur wenige Flächen. Die anderen sind im Besitz des Freistaates, des Bundes und in privater Hand. Doch mit dem Wettbewerb soll ein Rahmen geschaffen werden, was auf der Fläche später entstehen kann. Die Dresdner konnten sich in den Bürgerwerkstät-

ten und bei zwei Bürgerblick-Ausstellungen direkt einbringen. Sie machten davon reichlich Gebrauch. „Es motiviert uns, diesen Weg der Bürgerbeteiligung weiter zu beschreiten“, kündigte der Politiker nach der letzten Jurysitzung an. Das Verfahren könnte für andere Vorhaben oder für andere Städte beispielhaft sein.

Planung für alle

Noch bevor der Wettbewerb ausgeschrieben wurde, initiierte der Baubürgermeister eine Planungsrunde mit Verwaltung, Stadt- und Ortsbeiräten, um die Ziele des Wettbewerbes zu formulieren. Anschließend gab es im Herbst 2017 die Bürgerwerkstatt I. Mehr als 130 Dresdner meldeten sich zu diesem Workshop an. In drei Gesprächsrunden diskutierten sie ihre Bedürfnisse und Vorstellungen zu den baulichen Entwicklungen. Die am häufigsten angesprochenen Themen flossen in die Ausschreibung des offenen zweiphasigen, anonymen Ideenwettbewerbes im Frühjahr 2018 ein. In der ersten Wettbewerbsphase beteiligten sich 28 Planungsbüros. Die Ergebnisse waren recht unterschiedlich, von klassisch über futuristisch bis extravagant.

Ehe die Preisrichter zusammenkamen, konnten die Dresdner an drei Tagen die Möglichkeit, die Arbeiten im Bürgerblick I zu sehen. Sie füllten Zettel aus und notier-



ten, was an den einzelnen Entwürfen gut und schlecht ist. Dabei gab es strenge Spielregeln, schließlich mussten die Inhalte der Arbeiten bis zum Schluss geheim bleiben. Deshalb durften die Besucher weder Fotos und Videos machen noch Berichte schreiben. Handykameras wurden zugeklebt. Auch die Presse berichtete nicht im Vorfeld. Raoul Schmidt-Lamontain: „Wir sind ein Risiko eingegangen, aber es hat sich gelohnt, die Teilnehmer haben sich daran gehalten.“ Im September folgte eine zweite Bürgerwerkstatt. Deren Ergebnisse wurden ebenso wie die des Bürgerblicks als öffentliche Empfehlungen an das Wettbewerbsteam übermittelt, bevor das Preisgericht fünf Arbeiten für die zweite Wettbewerbsphase auswählte.

Vor der zweiten Preisgerichtssitzung hatte die Stadt zum Bürgerblick II eingeladen. Wie bereits zum ersten kamen wieder rund 600 Dresdner. Im Vorfeld des Wettbewerbes loste der Stadtrat zwei Bürger als nicht-stimmfähige Sachverständige in das etwa 50-köpfige Preisgericht. 23 Jurymitglieder unter Leitung der Stuttgarter Architektin Jórunn Regnarsdóttir besaßen ein Stimmrecht.

Die Entscheidung für den Preisträger, dessen Preisgeld 24.000 Euro beträgt, fiel deutlich aus. Im Urteil der Preisrichter überzeugte die Arbeit durch die gute Maßstäblichkeit und ein sehr schlüssiges Gesamtbild sowie eine ruhige und dennoch differenzierte Raumkante zur Elbe sowie die gut proportionierten Freiräume. Es greift die Strukturen der einstigen Bürgerhäuser auf, interpretiert sie aber mit größeren Innenhö-

fen neu. In Richtung Elbe sind pavillonartige Häuser in terrassenartigen Gärten geplant. Westlich des Blockhauses sieht der Entwurf Bürgerhäuser vor, die teilweise rekonstruiert werden könnten.

Nicht ohne Kritik

In der Begründung findet sich auch Kritisches. So sei eine Prüfung notwendig, ob die Hotelweiterung wirklich so dicht an das Japanische Palais reichen soll. Weniger befriedigend sei die Ausgestaltung und Anordnung der beiden Blöcke auf dem Neustädter Markt. Nicht nur die dortigen Brunnen würden in eine etwas bedrängte Lage geraten. Zu überarbeiten sei außerdem die Querung der Großen Meißner Straße. Größter Knackpunkt, das sahen die Dresdner ebenfalls so, ist die Frage, wie mit den DDR-Blöcken auf dem Neustädter Markt umgegangen wird. Unmittelbar nach der Preisvergabe gab es dazu Statements der Anwohner. Im Gästebuch zur Ausstellung bezeichnet beispielsweise eine Frau die geplante „Ver-

schönerung“ als eine „Verschandlung“ des Neustädter Marktes. Sie finde niemanden, der den Postplatz attraktiv finde: „Soll das nächste Opfer der Neustädter Markt sein?“

Es bleibt viel zu tun. Das Stadtplanungsamt erarbeitet auf der Grundlage des Wettbewerbes einen städtebaulichen Rahmenplan und einen Bebauungsplan. Das dauert wahrscheinlich noch zwei bis drei Jahre. Aber wann wirklich gebaut wird, könne heute niemand sagen. Das sei Sache der einzelnen Investoren, schränkt Raoul Schmidt-Lamontain überzogene Hoffnungen ein.

Solange will Bauunternehmer Frank Wießner mit dem Narrenhäusel nicht warten. Obwohl er das Gebäude möglichst originalgetreu wiederaufbauen möchte und der Stadtrat dies auch seit vier Jahren unterstützt, muss er auf Wunsch der Stadt einen Fassadenwettbewerb starten. „Seit eineinhalb Jahren warten wir auf den Kaufvertragsentwurf. Wenn der vorliegt, starten wir“, sagte der Unternehmer Ende März.

Bettina Klemm



Quelle: BERND ALBERS Gesellschaft von Architekten GmbH, Berlin mit Prof. Günther Vogt, Landschaftsarchitekt in Berlin / Zürich

Das ist der Hammer!

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG versteigert seit 20 Jahren erfolgreich Immobilien aus Mitteldeutschland. Bei der ersten Veranstaltung 2019 in Leipzig steigt der Adrenalinpiegel der Gäste. Eine Beobachtung.



Michael Plettner's Blick streift durch den Raum. Der Auktionator hat soeben ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohnhaus in Zeitz (Sachsen-Anhalt) aufgerufen. Das Mindestgebot liegt bei 35.000 Euro. Michael Plettner steigert zunächst um 1.000 Euro und dann in 2.000er Schritten. Anfangs gibt es mehrere Interessenten, die Gebote abgeben. Eine Frau im roten Pullover aus der ersten Reihe hebt immer wieder die Hand. Ab der 60.000-Euro Marke bieten nur noch der Nordhäuser Unternehmer Uwe Schauermann und ein nicht anwesender Bieter über das Telefon. Es geht hin und her. Einmal wartet Uwe Schauermann bis zum dritten Aufruf, um dann erneut kurz die Hand zu heben. Ein psychologischer Trick, um den Mitbieter müde zu machen? Dann sagt Michael Plettner: „Bietet jemand 104.000?“ Uwe Schauermann gibt erneut ein Zeichen. Zwei Aufrufe folgen. Der Auktionator schaut an den Tisch für die Telefonbieter. Stille. Erneut der Blick durch den Raum. „Und 104.000 zum Dritten“, sagt er und lässt den Hammer fallen.

„Da steigt der Adrenalinpiegel schon“, so Uwe Schauermann nach der Versteigerung. Er hatte die Immobilie bereits vorab besichtigt. Es sei ein gut erhaltenes Haus,

ein angebautes Türmchen gefällt ihm besonders. Er will das Gebäude mit vier Wohnungen noch weiter sanieren und dann voll vermieten. Wo seine Schmerzgrenze beim Kauf gelegen hätte, verrät er allerdings nicht.

Die Sächsische Grundstücksauktionen AG hatte Anfang März ihre Frühjahrsauktion im NH Hotel an der Leipziger Messe veranstaltet. Etwa 150 Interessenten füllen den großen Konferenzsaal bis auf den letzten Platz. Auktionshaus-Chefin Martina Stein trägt ein weiß-schwarz gemustertes Kostüm. Sie begrüßt einige Gäste per Handschlag, die offenbar öfters bei den Auktionen mitbieten. Die Besucher sind keine homogene Gruppe: Es sind junge Herren im Anzug zu sehen, ältere Männer in Jeans und Wollsakko oder eine Rentnerin mit Rollator ist da. Versteigert werden 54 Immobilien aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Klein und groß

Es geht nicht nur um große Summen: Als viertes Gebot wird ein unbebautes 380 Quadratmeter großes Grundstück ebenfalls in Zeitz aufgerufen – Mindestgebot 3.000 Euro. Ein Leipziger, der seinen Namen nicht

nennen möchte, erhält bereits nach vier Runden den Zuschlag für 4.500 Euro. „Ich denke, das ist ein gutes Geschäft“, sagt der Mann in einer anschließenden Pause. Er hat privat bereits mehrere Immobilien in der Stadt gekauft und spekuliert auf eine Wertsteigerung. „Wegen dem Bevölkerungsrückgang und dem hohem Leerstand sind die Preise noch niedrig“, erklärt er. Doch die Lage zwischen Leipzig und Jena werde dazu führen, dass Zeitz sich entwickelt, ist der Mann überzeugt.

Viermal im Jahr führt die Sächsische Grundstücksauktionen AG jeweils in Leipzig und Dresden die Versteigerungen durch. Jährlich würden etwa 400 Immobilien angeboten, sagt Martina Stein, und 90 Prozent davon verkauft. „Villen, Mühlen, Bahnhöfe und Weinberge – bei uns finden die Käufer außergewöhnliche Objekte“, wirbt sie. Die Kunden kämen aus der Bau- und Immobilienbranche, Privatpersonen mischen sich genauso darunter. Der Käufer trägt nach dem Zuschlag zusätzlich eine sogenannte Courtage, die an das Auktionshaus zu zahlen ist. Sie beträgt je nach Zuschlagspreis sieben bis 17 Prozent des Kaufpreises (inklusive Mehrwertsteuer). Mit dem Verkäufer verhandelt das Auktionshaus individuell eine Courtage aus. Über jene Gebühr finanziert sich das Unternehmen.

Gelebte Tradition

Das Auktionshaus mit Sitz in Dresden besteht seit Ende 1999. Es beschäftigt 30 Mitarbeiter an den Standorten Dresden, Leipzig, Plauen und Erfurt. Immobilien und Grundstücke kann jeder zur Versteigerung anbieten. Das Unternehmen prüft die Objekte, setzt ein Mindestgebot fest und erstellt einen Katalog mit Informationen. „Nur jedes dritte uns angebotene Objekt kommt jedoch in die Auktion“, erläutert Martina Stein. Häufig gebe es unterschiedliche Preis-



Auktionshauschefin Martina Stein (links) beobachtet die von dem Auktionator Michael Plettner geführte Versteigerung.

Die Auktion in Leipzig ist gut besucht.
Quelle: Steffen Höhne

vorstellungen zum Mindestgebot. Dennoch: Seit der Gründung wurden nach Firmenangaben bereits mehr als 11.000 Immobilien versteigert. Die Auktionen finden jeweils im Frühjahr, Sommer, Herbst und Winter statt. An etwa 60.000 Interessenten geht der Katalog zu jedem Termin. Das Auktionshaus erwirtschaftet nach eigenen Angaben jährlich Umsätze von 20 bis 22 Millionen Euro – 2017 war bisher das Rekordjahr. Auch die Sächsische Grundstücksauktionen AG profitiert vom Immobilienboom und behauptet sich damit gegen die Konkurrenz der Immobilien-Portale im Internet.

Nach Ansicht von Martina Stein spricht für die Versteigerung, dass die Häuser schnell und unkompliziert verkauft werden. „Nicht selten landen bei uns Objekte, die bereits ein oder zwei Jahre erfolglos anderswo angeboten wurden“, so die Vorstandschefin. Das Besondere bei der Auktion: Mit dem dritten Hammerschlag wechselt der Eigentümer – noch vor Ort wird bei einem Notar der Kaufvertrag unterschrieben. Das Auktionshaus rät daher allen Interessenten, die Objekte vorher genau zu prüfen. Niedrigen Mindestgeboten stehen nicht selten hohe Sanierungskosten gegenüber.

Immobilienhändler Walter Lock ersteigert auf der Auktion Häuser für amerikanische Geschäftsleute. So hat er für 16.000 Euro ein Einfamilienhaus mit 895 Quadratmetern Grundstück in Osterfeld (Sachsen-Anhalt) erworben. „Das wollen wir vermieten oder sanieren und dann verkaufen“,



erklärt er. Und wenn er bei dem niedrigen Preis eine Schrottimmoblie erworben hat? „Notfalls reißen wir das Haus ab und bauen ein neues hin“, fügt er trocken an. Auch für ihn war die Nähe zum Leipziger Immobilienmarkt ausschlaggebend für den Erwerb. Er rechnet damit, dass junge Familien, die sich teure Häuser in der Messestadt nicht leisten können, verstärkt wieder ins Umland ziehen.

Der Grat zwischen seriösen Geschäftsleuten und Glücksrittern ist bei der Auktion schmal. Vor zwei Jahren wurde beispielsweise das Schloss Seeburg am Süßen See für 600.000 Euro an eine bulgarische Frachtfluggesellschaft versteigert. Diese wollte die Immobilie entwickeln – ein Club-Hotel war im Gespräch. Passiert ist aber nichts. Ende 2018 sah man das Schloss auf Immobilien-

seiten im Internet für nun 1,48 Millionen Euro. Bei Lokalpolitikern und Bürgern im Ort sorgte das für Unmut.

Der Unternehmer Uwe Schauermann hat auf der Auktion noch ein zweites Haus im thüringischen Meuselwitz erworben, das er vermieten will. „Ich bin daran interessiert, die Häuser langfristig zu halten“, sagt er. Als Faustformel bei der Versteigerung gilt für ihn: Wenn ein Objekt unter der zehnfachen Jahresmiete (kalt) angeboten wird, handelt es sich um ein Schnäppchen. Wichtig ist für ihn, dass er im Vorfeld die Kosten für notwendige Instandhaltungen grob abschätzen kann. „Alles kann man aber nicht planen, es bleibt immer ein Risiko“, sagt Uwe Schauermann und verlässt nach drei Stunden die Auktion.

Steffen Höhne



Einfach effizient kombiniert Wohnungsstation Flow 8001 mit Gas-Brennwertkessel



Die Wohnungsstation Flow 8001 für dezentrale Trinkwassererwärmung im Durchflussprinzip garantiert höchste Trinkwasserhygiene und beste Effizienz bei weitverzweigten Warmwassersystemen. Kombiniert mit dem Gas-Brennwertkessel Condens 7000 F ist sie die optimale Lösung für Neubau und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern.

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



Lieber gemischt genutzt statt solitär und leer

Eigentlich möchte der in Berlin lebende Frederik Fischer ein Gemeinschaftsdorf in Brandenburg gründen. Mangels Bauland ist daraus die Idee vom Mehrfunktionshaus entstanden, die in der Altmark auf reges Interesse stößt.



Alle reden von der Urbanisierung. Doch längst gibt es den gegenläufigen Trend. In Berlin war das Einwohnerwachstum im ersten Halbjahr 2018 so gering wie zuletzt vor sieben Jahren. Besonders signifikant ist dabei der Rückgang der deutschen Einwohnerschaft, deren Zahl im Vergleich zum Jahresende 2017 um rund 2.200 Personen abnahm. Ähnliches lässt sich in anderen Großstädten beobachten. Neben steigenden Mieten und hohen Immobilienpreisen machen Verkehr und Lärm das Leben dort zunehmend unattraktiv. Auch der Journalist Frederik Fischer ist den Berliner Moloch leid. Gemeinsam mit Freunden und Bekannten will er ein Gemeinschaftsdorf (ein sogenanntes Ko-Dorf) im Umland der Metropole gründen, um Wohnen und Arbeiten in Gemeinschaft, in Natur und mit Erholung zu verbinden. Doch so einfach, wie die Sache aus der Großstadtperspektive aussieht, ist sie nicht.

500 stadtmüde Mitstreiter

In der Theorie klingt Frederik Fischers Idee bestechend: Aus 50 bis 150 Wohnhäusern und einigen gemischt genutzten Gebäuden soll das Ko-Dorf bestehen. Rund 100.000 Euro darf ein Eigenheim kosten, damit sich auch Normalverdiener leisten können und es sich durch die Vermietung an Gäste finanzieren lässt. Zu den favorisierten Gewerbetreibenden, die für urbane Annehmlichkeiten sorgen sollen, gehören Coworking-Anbieter, kleine Handwerks- und Kreativunternehmen sowie Café- und Restaurantbesitzer. Die Kosten für die Arealunterhaltung werden anteilig umgelegt. Als fester Wohnsitz sei das urbane Dorf allerdings nicht gedacht, sondern als Ergänzung zum Leben in der Großstadt. „Das Ko-Dorf steht für einen neuen Lebensstil, der das Beste beider Welten verbindet und nicht zu Entweder-Oder-Fragen zwingt“, will der Großstädter seine Utopie verstanden wissen. 500 stadtmüde Mitstreiter hätte er be-



Projekt mit Aussicht: So sah der Gutshof vor der Sanierung aus.

reits um sich versammelt, die mit ihm in das partizipative Dorf ziehen würden.

Kreativorte in Brandenburg

Fehlt noch das Grundstück, dessen Akquise sich angesichts der benötigten Fläche von etwa zwei Hektar als schwierig erweist. „Haben wir nicht!“, bekommt Fischer unisono zwischen Uckermark und Spreewald von den Verantwortlichen zu hören. Dafür gäbe es zig ungenutzte Resthöfe und leerstehende Immobilien en masse. Ob er damit nicht etwas anzufangen wisse? Tatsächlich sprießen kleinmaßstäbliche Kreativorte auf einst verwahrlosten Gehöften in Brandenburg zur Zeit wie Pilze aus dem Boden. 29 innovative Wohn- und Arbeitsprojekte gibt es dort derzeit, wo sich stressgeplagte Großstädter ihren Traum vom temporären Wohnen und Arbeiten auf dem Land erfüllen. Das bekannteste ist der Coworking-Space Cocoonat auf dem Gutshof Klein Glien, in einem 70-Seelen-Ort bei Bad Belzig.

Altmark-Kommunen kooperieren

Dankend lehnt Frederik Fischer die Offerten der Gemeinden ab. Schließlich sucht er gerade keinen Gutshof, sondern ein zusammenhängendes Grundstück für sein Ko-Dorf. Bis er auf Thomas Barniske, den Geschäftsführer des Innovations- und Gründerzentrum BIC Altmark, trifft. Der umtriebige Macher unterstützt Existenzgründer, kümmert sich um die Ansiedlung fortschrittlicher Firmen und den Auf- und Ausbau regionaler Kooperationen. Seit Dezember 2018 koordiniert er zudem das Flächenmanagement für vier Städte (Stendal, Bismark, Havelberg, Kalbe) und drei Verbandsgemeinden (Arneburg-Goldbeck, Seehausen, Elbe-Havel-Land) in der Altmark, die unter dem Motto „Luxus der Leere“ ihren Leerstand vermarkten. Etliche Objekte hat Thomas Barniske im Angebot, aber zwei Hektar für ein Ko-Dorf sind nicht dabei. Die werde Frederik Fischer auch kaum finden, denn überall hätte die Gebäudereaktivierung Vorrang. Ob es eventuell ein Objekt innerhalb eines Ortes sein dürfte, wenn es sich für eine gemischte Nutzung eignet, so sein Vorschlag.



Gemütlich und nicht mehr baufällig zeigt sich das Ensemble nun.

Quelle: Dorfladen Deersheim eG / Sabine Hannibal

Damit war die Idee vom Ko-Haus geboren. Seit einigen Wochen führt Frederik Fischer in Stendal also Gespräche über ein dafür in Frage kommendes Objekt. Spruchreif ist allerdings noch nichts.

Umnutzungsinteressierte Eigentümer gefragt

Beispielgebend für realisierte Multifunktionshäuser sind die 13 bundesweiten Modellvorhaben, gefördert vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, darunter das Projekt „Miteinander. Deersheim!“ im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt, bei dem ein historischer Gutshof in ein genossenschaftliches Nahversorgungszentrum umgewandelt wurde, in dem Dorfladen, Café, Friseur, Mehrzweckräume und Markthalle untergebracht sind. Frederik Fischer hält dennoch an seiner Ursprungsidee fest, ein Ko-Dorf zu gründen, verfolgt die Entstehung eines Ko-Hauses in der Altmark jedoch aufmerksam. Schließlich ist er durch die intensive Beschäftigung mit dem Thema zum gefragten Ansprechpartner geworden. Derweil bereitet man sich in Stendal auf Gespräche mit umnutzungsinteressierten Immobilieneigentümern vor. Dagmar Hotze



Wissen ist Macht, nichts wissen ist jetzt bußgeldbewehrt

Seit dem 1. August 2018 besteht eine Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler, Wohnimmobilienverwalter und deren Mitarbeiter.

Der § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung regelt die Einzelheiten.

Nach jahrelangen Diskussionen um die Einführung von gesetzlichen Mindeststandards für die Qualität der Dienstleistungen von Immobilienmaklern und Wohnimmobilienverwaltern sowie der zwischenzeitlichen Überlegung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung zur Berufszulassung trat am 1. August 2018 das „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“ in Kraft.

Neben einer neu eingeführten Gewerbebescheinigung gemäß § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO und der Pflicht zum Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobi-

lienverwalter verankerte der Gesetzgeber eine Weiterbildungsverpflichtung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter in § 34c Abs. 2a GewO. Die Einzelheiten zur Weiterbildung sind in § 15b MaBV geregelt.

Umfang der Weiterbildung

Die zunächst angedachte Einführung eines Sachkundenachweises wurde vom Gesetzgeber wieder verworfen. Stattdessen sind Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter nunmehr verpflichtet, innerhalb von drei Jahren eine 20-stündige Weiterbildung zu absolvieren. Da das Gesetz

bereits im Jahr 2018 in Kraft trat, muss die Weiterbildung erstmals bis zum 31. Dezember 2020 absolviert werden. Wer gleichzeitig als Immobilienmakler und als Wohnimmobilienverwalter tätig ist, muss die 20 Stunden Weiterbildung in beiden Bereichen erbringen, insgesamt also 40 Stunden.

Die Weiterbildungsverpflichtung gilt für alle Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter. Eine Befreiung von der Weiterbildungsverpflichtung – etwa für „alte Hasen“ oder auch bei einer nur geringfügigen Tätigkeit – ist nicht vorgesehen. Insofern gilt die Weiterbildung für alle. Frisch ausgebildete Immobilienkaufleute oder frisch geprüfte Immobilienfachwirte müssen eine Weiter-

bildung erst drei Jahre nach Aufnahme der Tätigkeit erstmals nachweisen können.

Wichtig ist dabei, dass die Weiterbildungspflicht nicht nur für den Erlaubnisinhaber selbst gilt, sondern auch für jeden Mitarbeiter, der unmittelbar mit der erlaubnispflichtigen Tätigkeit im Unternehmen beschäftigt ist. Also für jeden Mitarbeiter, der selbst makelt oder in der Wohnungsverwaltung zum Beispiel mit der Erstellung von Jahresabrechnungen, der Durchführung von Eigentümerversammlungen oder der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen tätig ist, besteht eine Weiterbildungspflicht.

Inhalt und Form der Weiterbildung

Inhaltlich soll im Rahmen der Weiterbildung neben kaufmännischen Themen ein besonderer Schwerpunkt auf den rechtlichen Grundlagen der Tätigkeit wie beispielsweise Vertragsrecht, Wettbewerbsrecht oder auch Verbraucherschutz liegen. Die Pflicht zur Fortbildung kann und soll insbesondere dazu benutzt werden, sich mit der aktuellen Rechtsprechung und Gesetzesvorhaben für die tägliche Arbeit vertraut zu machen. Es sind verschiedene Formen der

Weiterbildung möglich. Diese kann entweder mittels einer Präsenzveranstaltung, also mit einem klassischen Weiterbildungsseminar durch externe Anbieter, mittels sogenannter Webinare oder anderen Formen des E-Learnings oder auch durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden wie Inhouse-Seminare durchgeführt werden.

Speziell bei betriebsinternen Maßnahmen ist jedoch darauf zu achten, dass die Weiterbildungsmaßnahme eine entsprechende Planung und Organisation aufweist, da ansonsten die Anerkennung als Weiterbildungsmaßnahme verweigert werden kann.

Pflicht zum Nachweis und drohende Strafen

Die erfolgreiche Teilnahme an einer Weiterbildungsmaßnahme kann durch ein Teilnehmerzertifikat von einem externen Anbieter oder eine Selbsterklärung im Falle des Selbststudiums nachgewiesen werden.

Die Aufsichtsbehörden können jederzeit den Nachweis der Erfüllung der Weiterbildungspflicht abfragen. Der Weiterbildungsnachweis muss demnach in Unternehmen vorgehalten und den Aufsichtsbehörden auf Verlangen vorgelegt werden.

Kann ein Immobilienmakler oder Wohnimmobilienverwalter der Aufsichtsbehörde trotz Anforderung die Erfüllung seiner Weiterbildungspflicht nicht nachweisen, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro geahndet werden kann. Bei mehrfachen Verstößen gegen die Weiter-

bildungspflicht droht potenziell auch der Entzug der Erlaubnis gemäß § 34c GewO. Die Weiterbildungsnachweise müssen mindestens fünf Jahre im Unternehmen aufbewahrt werden.

BEHÖRDEN
KÖNNEN
JEDERZEIT
PRÜFEN

Stefan Renz ist Anwalt in der Kanzlei Actio Rechtsanwälte Ringel & Partner in Leipzig.

Bußgeld vermeiden – 15b-ZERTIFIKAT erwerben!

Einladung zur ersten gemeinsamen Auftaktveranstaltung
für Immobilienmakler, Wohnimmobilienverwalter und deren Mitarbeiter zur Erlangung
des neuen Pflichtfortbildungsnachweises gemäß §34c GewO

am 10. Mai 2019 von 9:00 bis 13:00 Uhr in Leipzig.

■ FRÜHER WISSEN

Behandlung aktuellster Themen und Trends mit erheblicher Relevanz für die Marktteilnehmer

■ SICHER HANDELN

Weiterbildung durch Praktiker, die einschlägige Erfahrungsberichte sowie rechtssichere Umsetzungsvorschläge liefern

■ MEHR VERDIENEN

Vermittlung konkreter Tipps und interessanter Kontakte im Rahmen eines Immobilienbrunch

15 b ZERTIFIKAT

IST EINE MARKE DER



Actio
Rechtsanwälte
Ringel und Partner

Karl-Tauchnitz-Straße 4
04107 Leipzig

Tel. 0341 490 63 0
Fax 0341 490 63 128
leipzig@actio-rae.de

IN KOOPERATION MIT

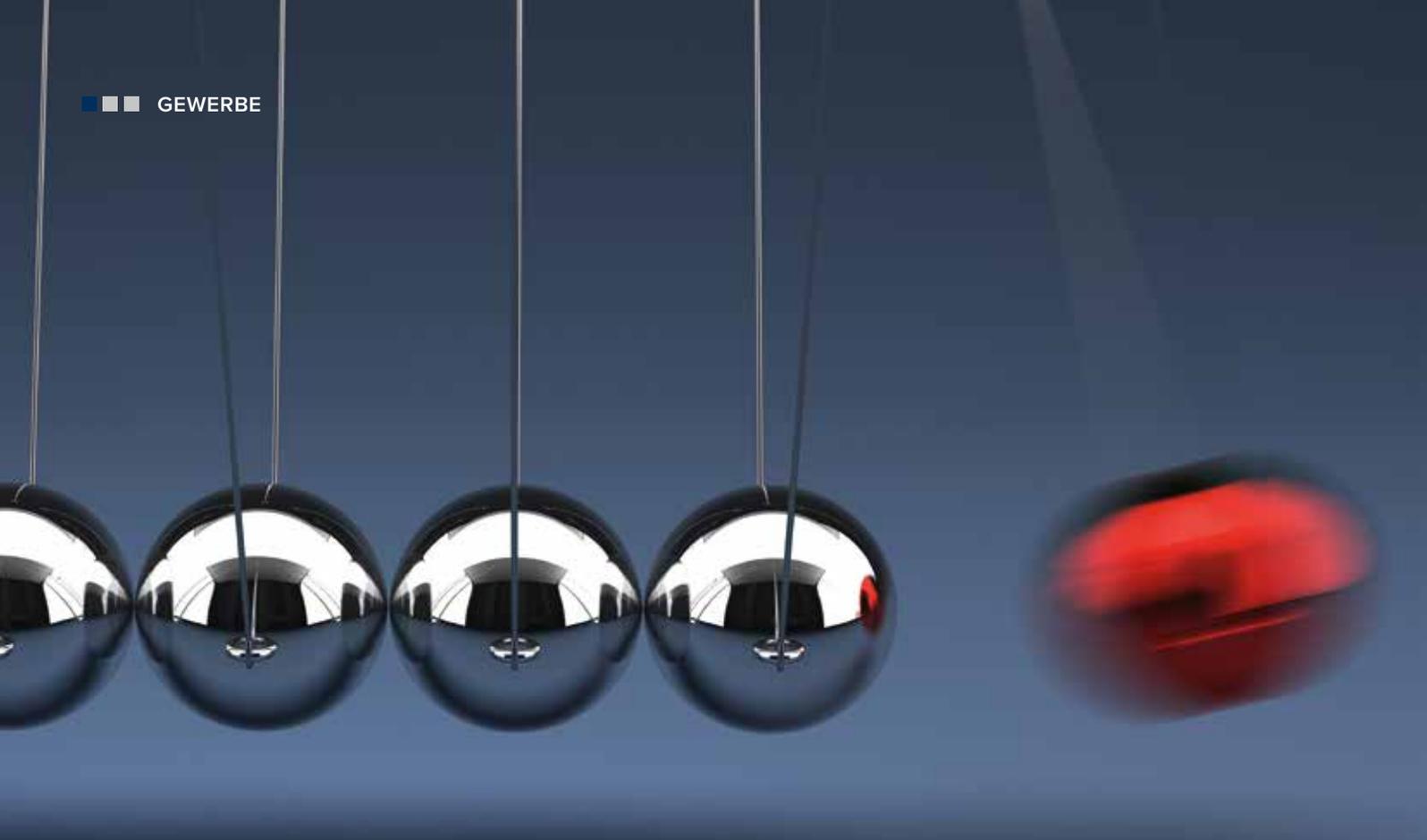


W&R IMMOCOM

Richterstraße 7
04105 Leipzig

Tel. 0341 697 697 77 0
Fax 0341 697 697 77 90
info@wundr.de

Melden Sie sich jetzt unter info@15b-zertifikat.de an.



Bewegung im Osten

Große Deals, mehr Neubau, steigende Mieten:
Der Boom am Logistikmarkt erfasst auch den mitteldeutschen Raum –
und treibt besonders eine Region in ungeahnte Höhen.

Vor den Toren Magdeburgs befindet sich eines der größten Industrie- und Gewerbegebiete von Sachsen-Anhalt. Die Bruttofläche: 600 Hektar – das entspricht rund 800 Fußballfeldern. Einen beachtlichen Teil davon hat der US-amerikanische Versandgigant Amazon in Beschlag genommen. Marktkreisen zufolge will das Unternehmen im Gewerbepark Sülzetal in Osterweddingen Hallen mit zunächst 120.000 Quadratmetern errichten, davon 100.000 Quadratmeter für Logistik. Kein Projekt war im vierten Quartal 2018 größer auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt.

Dem Unternehmen nach setzt der Online-Primus alles in Eigenregie um. Bis zu 2.200 neue Jobs sollen entstehen. Ende 2018 begannen die Arbeiten auf dem etwa 45 Hektar großen Areal. Weitere Bauabschnitte könnten folgen. „Die geplante Ansiedlung ist eine herausragende Investition mit sicheren Arbeitsplätzen“, ließ sich Ulrich Thomas zitieren, der wirtschaftspolitische Sprecher

der CDU im Landtag. Amazon hat sich bislang nicht offiziell zum Vorhaben geäußert.

Neubau in Randlage

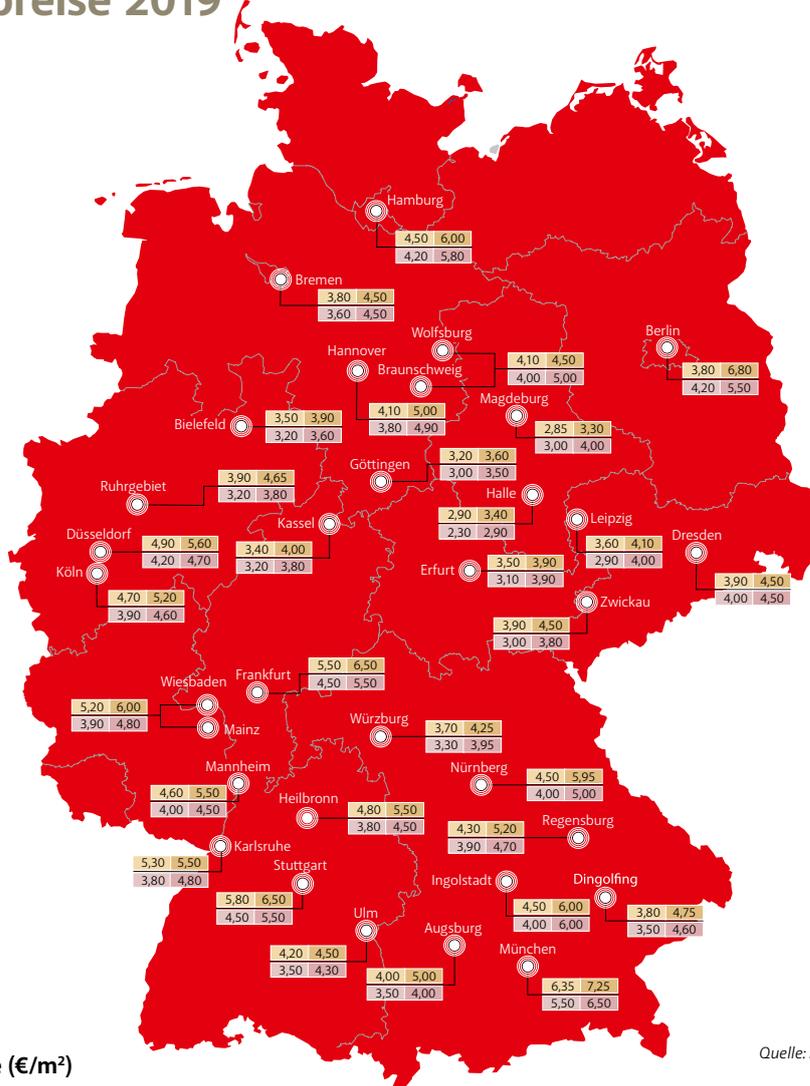
Auf jeden Fall spiegelt das Großprojekt jenen Trend wider, der den Logistikboom im vergangenen Jahr in Deutschland wesentlich befeuert hat. Laut CBRE stieg der Flächenumsatz an Standorten außerhalb der begehrtesten Logistikcluster um eine Million auf 2,4 Millionen Quadratmeter. Aufgrund fehlender Angebote in zentraler Lage weichen Investoren zunehmend auf periphere Standorte aus. „Dort entstehen vor allem großflächige Neubautwicklungen, sogenannte Big Boxes“, erläutert Rainer Koepke, Head of Industrial & Logistics bei CBRE. Ein weiteres Beispiel aus

Mitteldeutschland ist die circa 22.500 Quadratmeter große Anlage, welche die GIEAG Immobilien AG in Erfurt-Stotternheim im Norden der thüringischen Landeshauptstadt entwickelt. Im vergangenen Herbst wurde der erste Spatenstich gesetzt, mit einer Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2019 zu rechnen.

Deutschlandweit fiel das Logistikneubauvolumen so hoch aus wie nie zuvor. Die Berater von Loginvest zählten im vergangenen Jahr rund 290 Baustarts für 4,4 Millionen Quadratmeter Fläche – ein Plus von fast 13 Prozent gegenüber 2017. Am meisten gebaut wurde im östlichen Ruhrgebiet, gefolgt von der Region Rhein-Main. Einer der größten Aufsteiger war Leipzig/Halle (Saale) mit einem Sprung um sieben Plätze auf Rang

INVESTOREN
STÜRZEN
SICH AUF
PERIPHERIE

Logistikimmobilienmarkt Deutschland: Mietpreise 2019



Quelle: REALOGIS

Mietpreise (€/m²)

Neubau Logistikimmobilien

von	bis
-----	-----

Hochwertige Logistikimmobilien mit folgenden Merkmalen: 10,00 m Hallenhöhe, großzügige Andienungszonen und Minimum 1-2 Tore pro 1.000 qm Hallenfläche, effiziente Beheizungssysteme, Sprinkleranlage

Funktionale Bestandsimmobilien

von	bis
-----	-----

Funktionale Bestandsimmobilien mit folgenden Merkmalen: mindestens 7,50 m Hallenhöhe, Rampen und / oder ebenerdige Andienung, großzügige Andienungszonen, Heizung

acht. Nicht nur deshalb dürfte so mancher Logistikmakler zwischen Pleiße und Saale in Ekstase verfallen.

Städteduo im Höhenflug

Der Markt in und um Leipzig legte 2018 das umsatzstärkste Jahr aller Zeiten hin. Mit 383.000 Quadratmeter gehandelter Hallen- und Lagerfläche hat die Messestadt ihre Vorjahresbilanz (110.000 Quadratmeter) um furiose 248 Prozent übertroffen, die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2011 (320.000 Quadratmeter) wurde um ein Fünftel nach oben geschraubt. Das ergab der jüngste Logistikmarkt-Report von BNP Paribas Real Estate. Dem bundes-

weiten Beispiel folgend, trug die hohe Neubauaktivität maßgeblich zu dem starken Ergebnis bei. Neubaufächen partizipierten mit 310.000 Quadratmetern und anteilig 81 Prozent am Gesamtvolumen. Gleich sechs Deals fanden dabei in einer Größenordnung von mindestens 20.000 Quadratmetern statt. Zu den bedeutendsten gehörten die Vertragsabschlüsse des Onlinehändlers Home24 (70.000 Quadratmeter) und von Bobcat (43.000 Quadratmeter) in Halle sowie von BMW (50.000 Quadratmeter) in Leipzig.

„Es deuten alle Anzeichen darauf hin, dass sich die dynamische Marktentwicklung 2019 weiter fortsetzen wird“, sagt Christopher Raabe, Managing Director und Head of

Industrial Services & Investment bei BNP, über die zukünftigen Tendenzen in der Logistikregion Leipzig/Halle. Obschon sich das schmale Angebot als limitierender Faktor für den Flächenumsatz herauskristalisieren werde, stünden demnach die Chancen für ein weiteres überdurchschnittliches Resultat gut. „Sachsen ist mit dem Luftfrachtdrehkreuz Leipzig/Halle und seiner Logistikbranche an der europäischen Spitze angekommen“, so Martin Dulig, Sächsischer Staatsminister für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr.

Mieten ziehen an

Was die Mietpreisentwicklung anbelangt, ist der Markt in Mitteldeutschland ebenfalls in Bewegung. In Erfurt erhöhten sich die Angebotspreise durch diverse Abvermietungen von Bestandsimmobilien um mehr als zehn Prozent, heißt es im REALOGIS-Mietpreisspiegel für Logistikimmobilien. In Leipzig sind die Mietpreise für hochwertige Bestandsobjekte infolge der Verknappung um bis zu fünf Prozent gewachsen. Auch in Zwickau, Chemnitz und Dresden mangelt es an verfügbaren Bestandsflächen, sodass die gleichbleibend hohe Nachfrage künftig nur durch Neubau oder Revitalisierungen von ungenutzten Liegenschaften bedient werden kann.

Ebenso zeigt der Mietpreisspiegel: Unter allen 31 untersuchten Logistikregionen bietet Sachsen-Anhalt die günstigsten Mietpreise für Neubauten. So seien die Mieten in Halle im Neubaubereich nur marginal angestiegen, sagt Christian Beran, Geschäftsführer der REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH. Unter anderem zeichne der anhaltend hohe Wettbewerb unter den Projektentwicklern dafür verantwortlich. Das Preisniveau im Neubau-Segment mache die Saale-Stadt neben Magdeburg besonders für den E-Commerce interessant, so Christian Beran weiter. Den Beleg liefert Zalando: Der Online-Modehändler lässt im halle-schen Gewerbegebiet Star Park ein 35.000 Quadratmeter großes Verteilzentrum mit bis zu 350 Arbeitsplätzen entstehen. Geplanter Betriebsstart ist der kommende Herbst. *Matthias Klöppel*

Logistikpark mit Zukunftspotenzial

Der Entwickler Baytree plant in Leipzig den größten Logistik-Neubau Mitteldeutschlands – und der wird Maßstäbe setzen.

Die Logistikregion Leipzig / Halle boomt. Nach dem für Sommer geplanten Bau des BMW-Logistikzentrums folgt das nächste Großprojekt: Nördlich der Stadt Leipzig, unmittelbar vor den Toren des BMW-Werkes, entsteht auf einem 214.000 Quadratmeter großen Baugrundstück ein Logistikneubau der Superlative. Projektentwickler Baytree, ein Tochterunternehmen der AXA Investments Managers – Real Assets, plant zwei Distributionszentren mit 49.300 und 41.500 Quadratmetern Hallenfläche. Die größere Halle besteht aus sechs Ladeeinheiten mit 54 Ladetoren, die kleinere bekommt fünf Einheiten mit 46 Toren. In der Planung inbegriffen sind 205 Pkw- und 47 Lkw-Stellplätze vor der größeren Halle, 152 Pkw- und 18 Lkw-Stellplätze vor der kleineren.

Laut Sascha Petersmann, Deutschland-Chef von Baytree, ermöglicht die Konzeption der Immobilie die flexible Nutzung durch alle Bereiche aus Industrie, Handel und Logistik. „Selbstverständlich wurden



Sascha Petersmann
Deutschland-Chef von Baytree

aufgrund der direkten Lage zu BMW und Porsche die notwendigen Spezifikationen für Zulieferer und Logistik der Automobilindustrie berücksichtigt.“ Kunden können die Baufläche jedoch auch flexibel und individuell gestalten. Wie Sascha Petersmann betont, erlauben Rahmenbedingungen und Lage des Grundstückes Unternehmensan-

siedlungen auf dem kompletten Grundstück. Auch wenn sie nicht der Flächenkonzeption entsprechen, könnten somit für die Region wertvolle Großansiedlungen ermöglicht werden.

Der Standort profitiert von einem rechtsgültigen Bebauungsplan, der einst für die Ansiedlung von BMW erstellt wurde. Dadurch kann das Gelände sofort bebaut werden. Es handelt sich um die letzte verfügbare Großfläche im Bereich dieses Bebauungsplans. „Dies ist sicherlich ein einzigartiger Faktor in unvergleichbarer Lage“, ist Sascha Petersmann überzeugt. Colliers International vermarktet den Baytree-Park.

Verkehrsachsen treffen sich

Das Grundstück liegt mitten in einem europäischen Logistik-Hotspot. Hier treffen sich die Verkehrsachsen von Skandinavien nach Südeuropa und von den Beneluxländern nach Osteuropa. Der 15 Kilometer entfernte Flughafen Leipzig / Halle ist der zweit-



Baytrees neuer Logistikpark besteht aus zwei Distributionszentren.
Quelle: Baytree

wichtigste Frachtflughafen Deutschlands, die Auffahrt zur Autobahn 14 liegt nur zwei Kilometer entfernt, die Autobahnen 9, 38 und 72 sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso das trimodale Güterverkehrszentrum Leipzig mit Zugriffsmöglichkeiten auf Schienen- und Luftverkehr. Dank diverser Hochschulen im nahegelegenen und rasant wachsenden Leipzig sind viele Akademiker und Facharbeiter verfügbar. Sascha Petersmann schätzt, dass die Fläche Platz für 300 bis 1.000 Mitarbeiter bietet.

Der neue Logistikpark sei auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Nicht umsonst haben sich hier internationale Player wie BMW, Porsche, Thyssen-Krupp und DHL niedergelassen. Laut einer Studie von Colliers konnte die Logistikregion Leipzig 2018 mit einem Flächenumsatz von 343.700 Quadratmetern den Wert des Vorjahres fast verdreifachen. Grund sind großvolumige Abschlüsse. Damit behauptete sich der Norden Leipzigs als eine der nachgefragtesten Logistikregionen in Deutschland.

Der Faktor Mensch

Bei seiner Entwicklung legt Baytree großen Wert auf das Wohlbefinden der Mitarbeiter – nicht zuletzt aufgrund des Ringens um Fachpersonal. So werden die Außen-

bereiche parkähnlich mit Bäumen und Bänken angelegt. Die Angestellten können ihre Pausen an einem Teich mit einer loungeartig gestalteten Uferterrasse verbringen. Die gesetzlich vorgeschriebene Feuerwehrrundfahrt bekommt einen Tartanbelag, um gleichzeitig als Joggingstrecke zu dienen. Im Gebäudeinneren gibt es Sozialbereiche mit Relax-Zonen – Sessel und Bildschirme inklusive. Viel Tageslicht in den Arbeitsbereichen sowie eine thermisch und akustisch optimierte Umgebung sollen für höchste Produktivität sorgen. „Wir sehen neben der technischen Effizienz einer solchen Immobilie die Umgebung und Qualität der Arbeitsplätze als eines der wichtigsten Kriterien, die es dringend zu überarbeiten und weiterzuentwickeln gilt“ gab Sascha Petersmann zu Protokoll.

Aktueller Stand der Technik

Baytrees hohe soziale Ansprüche bei der Immobilienentwicklung gehen Hand in Hand mit Ambitionen in Sachen Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Dazu schöpft das Unternehmen den aktuellen Stand der Technik voll aus. So wird das Gebäude mit Sensoren ausgestattet, die laufend Luft- und Wasserqualität, Geräuschpegel, Beleuchtung, Luftfeuchtigkeit und Temperatur, Raumbelegung und Belegungsmuster

überprüfen. Dies garantiert ein gesundes Arbeitsumfeld und dient außerdem zur Senkung der Betriebs- und Wartungskosten.

Potenziellen Nutzern stehen AR- und VR-Visualisierungen zur Verfügung, die unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen. Die Gebäudekonzipierung mithilfe von Bauwerksdatenmodellierung (BIM-Modell) garantiert Effizienz im laufenden Betrieb. Die Verwaltungseinheit ist von vorn herein auf Expansion ausgelegt, indem unterirdische Leitungs- und Abwassersysteme für zusätzliche Büroräume dimensioniert werden. Die Betriebsflächen des Gebäudes, insbesondere die Be- und Entladezonen, sind höchst flexibel, so dass der Kunde problemlos auf sich ändernde Anforderungen reagieren kann.

Erste Interessenten gibt es laut Sascha Petersmann bereits. „Wir bearbeiten derzeit einige sehr seriöse Anfragen und konzipieren deren Anforderungsprofil in unsere Projektierung.“ Im Moment laufen die Vorbereitungen zur Einreichung des Bauantrages, wie Sascha Petersmann mitteilte: „Somit ist es uns möglich, die Immobilie in kürzester Zeit nach Abruf des Kunden entwickeln zu können.“ Bereits im ersten Quartal 2020 können die Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Tobias Hecklau



Parkähnlich gestaltete Außenanlagen und ein Teich mit breitem Holzsteg erhöhen das Wohlbefinden der Mitarbeiter.
Quelle: Baytree

Im September soll das niu Ridge in Halle (Saale) eröffnen.
Quelle: NOVUM Hospitality



Heterogener Hotelmarkt

Im mitteldeutschen Vergleich liegt der Hotelmarkt in Sachsen mit einer starken Bilanz weit vorne. Während Sachsen-Anhalt einen leichten Aufwärtstrend sieht, verhandelt Thüringen über Millioneninvestitionen, um sein Gastgewerbe zu retten.

Vergleicht man derzeit den Hotelmarkt in den drei mitteldeutschen Bundesländern, sind die Unterschiede groß. Laut aktuellem DEHOGA-Zahlen Spiegel (drittes Quartal 2018) waren Hotels in Sachsen-Anhalt und Thüringen 2018 zu 53,3 beziehungsweise 54 Prozent ausgelastet. Damit lagen beide Länder erneut weit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 62,7 Prozent und, vor Rheinland-Pfalz (52,1 Prozent), auf dem zweit- und drittletzten Platz. Immerhin konnte Sachsen-Anhalt bei den Ankünften und Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr leicht zulegen (1,4

und 1,2 Prozent) und erneut mehr als drei Millionen Besucher begrüßen, während sich Thüringen um 0,8 sowie 0,7 Prozent verschlechterte. Sachsen hingegen zeigte sich in allen Disziplinen wesentlich stärker: Bei den Ankünften konnte sich der Freistaat um satte vier Prozent, bei den Übernachtungen um 2,9 Prozent verbessern (Bundesdurchschnitt: 3,2 und 3,0 Prozent). Nach erstmaliger Überschreitung der 19-Millionen-Marke im Jahr 2017, wurde 2018 mit über 20 Millionen ein neuer Meilenstein erreicht. Die Auslastung der Gästezimmer lag mit 61 Prozent zwar unter dem Durchschnittswert, brachte

Sachsen im direkten Ländervergleich allerdings einen starken siebten Platz ein.

Leichter Aufschwung in Sachsen-Anhalt

Trotz der nach wie vor vergleichsweise schwachen Zahlen bewertet Sachsen-Anhalt nicht zuletzt aufgrund zweier Besucherrekordjahre in Folge die Entwicklung positiv. Hauptzentren des Gastgewerbes sind hier wenig überraschend die beiden größten und wichtigsten Städte Halle (Saale) und Magdeburg. Beide Standorte warten

jeweils nach wie vor auf die Fertigstellung eines Design-Hotels. In Halle wurde die Eröffnung des niu Ridge von NOVUM Hospitality mittlerweile von Anfang 2019 auf den September verschoben. Das ibis Styles von AccorHotels geht voraussichtlich sogar erst Anfang 2020 in Magdeburg an den Start. Grund für die Verzögerung ist die übrige Entwicklung des „Altstadtquartiers“, in der sich das Hotel befinden wird. Erst in einer späteren Planungsphase hatte sich herausgestellt, dass das Gästehaus und die geplante Wohnanlage samt Parkdeck aus bauphysikalischen Gründen gleichzeitig gebaut werden müssen.

Schneller geht es derzeit im Harz voran. Das künftig 120 Betten starke Mythenresort Heimdall in Thale feierte letzten Oktober Richtfest und öffnet aller Voraussicht nach im Frühsommer seine Pforten. Das Projekt erfährt eine Bezuschussung des Landes von 2,5 Millionen Euro. Weitere acht Millionen kommen von Investoren aus der Schweiz, die verwandtschaftlich mit dem Ort verbunden sind.

Thüringen fischt nach Großinvestoren

Rein stimmungsmäßig hört für das Gastgewerbe die Sonne ab der thüringischen Landesgrenze auf zu scheinen. Schuld an der Misere stellt nicht etwa eine mangelnde Nachfrage dar, sondern ein strukturelles Problem. „Die Branche in Thüringen ist weiterhin im Deutschlandvergleich am kleinteiligsten“, äußerte sich Dirk Ellinger, Hauptgeschäftsführer der DEHOGA Thüringen, im Oktober 2018. „Wir haben damit neben den Herausforderungen bezüglich der Fachkräfte und Nachfolger das Problem der sehr niedrigen Ertragskraft.“ Als dringend erforderlich sieht Dirk Ellinger daher Umsatzzuwächse, beispielsweise durch die Neusiedlung großer Betriebe.

Zeit für die „Großen“ also? Thüringen bemüht sich jedenfalls um deren Gunst: Im April 2018 startete der Freistaat eine Initiative zur Investorengewinnung im Tourismussegment. Stand August 2018 verhandelte man bereits über 17 Investitionsprojekte mit einem Volumen von insgesamt knapp 450 Millionen Euro, darunter 14 Hotelneubauten. Wie viele davon noch immer auf dem Tisch liegen, ist nicht bekannt. Größter Investor mit einer dreistelligen Millionen-

summe: Center Parcs. Ob und wo eine Anlage der niederländischen Ferienparkkette entstehen wird, bleibt allerdings noch offen.

Männerfreundschaften braucht das Land!

Bereits in trockenen Tüchern ist hingegen wohl der Bau eines Vier-Sterne-Familienhotels der österreichischen Mayer Family Hotel Gruppe in Oberhof. Hotelier Ernst Mayer soll für das 120-Zimmer-Haus rund 50 Millionen Euro in die Hand nehmen. Den Spatenstich sieht die Planung für Sommer 2019 vor, die Eröffnung für Dezember 2020. In Erfurt kann man sich wiederum offenbar bei Fußballer Clemens Fritz bedanken. Der gebürtige Erfurter ist langjähriger Freund von prizeotel-Chef Marco Nussbaum und soll diesen dazu überredet haben, eines seiner Design-Budget-Häuser (für 16 Millionen Euro) zuerst in der Landeshauptstadt zu bauen, bevor er nach München, Wien und Düsseldorf expandiert. Die ersten Gäste werden voraussichtlich ab Dezember 2019 einchecken dürfen. Mit dabei: Clemens Fritz. Thüringen könnte mehr solcher Männerfreundschaften gebrauchen.

Sachsen im Strukturwandel zu mehr Größe

In Sachsen wird gerade das Realität, wovon Thüringen sehnlichst träumt: Ein Strukturwandel hin zu größeren Betriebseinheiten. Laut aktueller Gastgewerbestudie der BBE Handelsberatung hat sich die Anzahl der Unternehmen im stark von der Hotellerie geprägten sächsischen Gastgewerbe zwischen 2013 und 2017 um 2,8 Prozent

verringert, bei einem gleichzeitigen Umsatzanstieg von 11,2 Prozent. Viele der Betriebe konnten die gute Ausbeute für Investitionen nutzen. Nun folgte mit 2018 ein weiteres Jahr, in dem sich der Freistaat bei Reisenden so beliebt wie nie zuvor zeigte. Zugpferde des Tourismus waren und sind dabei eindeutig Dresden und Leipzig, die regelmäßig zusammen mehr als die Hälfte aller Übernachtungen für sich beanspruchen. Auffällig hierbei ist, dass der Anteil von Sachsens größter Metropole stetig steigt (2014: 19,3 Prozent -> 2017: 20,7 Prozent*), während der der Landeshauptstadt langsam abnimmt (2014: 32,1 Prozent -> 2017: 31 Prozent).

Diese Entwicklung ist nicht nur Leipzigs wachsender Beliebtheit bei Touristen, sondern auch seiner zunehmenden wirtschaftlichen Bedeutung geschuldet. Dem Hotelmarkt Leipzig City Report 2018 von BNP Paribas Real Estate zufolge entfällt ein wesentlicher Teil der Hotelbuchungen auf Geschäftsreisende. So viel Erfolg ruft Investoren auf den Plan. Während sich Dresden vorerst auf seinem Bestand „ausruht“, hat die Stadt an der Pleiße derzeit allein vier neue Hotels in der Mache. Mit ihren Marken Hyperion und H2 Hotel siedelt sich die H-Hotels AG gleich mit zwei Häusern am Fernbus-Terminal Hauptbahnhof an. FIBONA bringt nach Standorten in Tuttlingen und Bielefeld die nunmehr dritte Filiale ihrer Design-Brand Charly's house in Reudnitz-Thonberg unter. Alle drei Reiseunterkünfte eröffnen laut Plan im Herbst 2019. Noch etwas früher dran, spricht im Sommer 2019, ist das NH Hotel am Burgplatz. Bei so viel Wachstum stellt sich allerdings die Frage, wie viel Luft nach oben bleibt oder wann der Markt, wie gerade bei den Metropolen zu beobachten, in den Verdrängungswettbewerb umkippt. *Jan Zimmermann*

*Quelle: aktuelle Gastgewerbestudie der BBE Handelsberatung

GROSSE
PIPELINE – AUCH
IN KLEINEN
STÄDTEN



Ladenhüter

Wenn die Bank schließt und die Videothek auszieht, bleibt in Stadtteilzentren sowie B- und C-Lagen von Städten häufig der Laden leer. Die Entwicklung wachse zum strukturellen Problem, warnen Wissenschaftler und Marktbeobachter.

Die Scheiben sind mit einer Staubschicht überzogen, die Räume verwaist. „Zu vermieten“ steht auf einem Schild im Schaufenster, darunter die Telefonnummer eines örtlichen Maklers. Der Schulranzenladen ist schon vor Monaten zwei Häuser weiter in das Eckhaus gezogen, aus dem sich zuvor eine Sparkassenfiliale verabschiedet hatte. Seitdem stehen die 80 Quadratmeter plus Kellergeschoss in ehemals bester Kiezlage

von Berlin-Steglitz leer. „Die Eigentümer fänden einen Einzelhändler ideal, der das Angebot auf der Straße ergänzt“, sagt der beauftragte Makler. Wettbüros und Gastronomie nämlich gibt es ausreichend entlang des vielbefahrenen Straßenabschnittes, und ein Bäcker ist schon in das Eckgebäude schräg gegenüber gezogen. Auch hier hatte sich eine Bankfiliale verabschiedet, und damit wiederholt sich in gut bürgerlicher Berliner B- oder C-Lage

ein bundesweites Muster: Landauf, landab schließen Banken und Videotheken an häufig semi-prominenten Standorten ihre Türen und hinterlassen Leerstand, der ungeachtet der Wohnungsnot in Ballungsräumen und des Platzmangels auf dem Büro- und Gewerbemarkt zum Problem wächst. „Wir haben es mit Herausforderungen vor allem für Stadtteilzentren sowie B- und C-Lagen in bestimmten Städten zu tun, die eher noch zunehmen werden“,

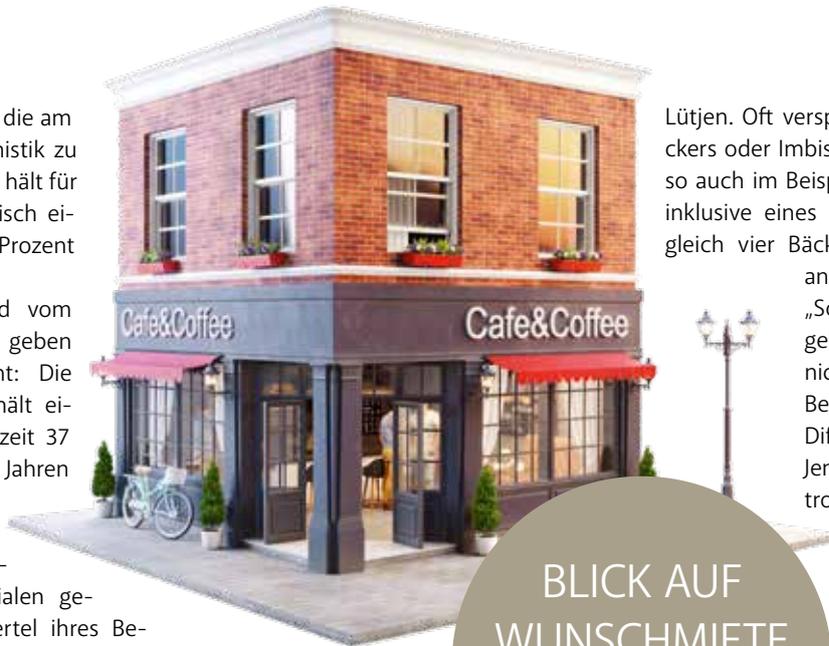


sagt Beate Hollbach-Grömig, die am Deutschen Institut für Urbanistik zu Stadtentwicklung forscht. Sie hält für solche Standorte perspektivisch einen Leerstand von bis zu 30 Prozent für realistisch.

Zahlen von Banken und vom Videothekenverband IVD geben der Wissenschaftlerin Recht: Die Deutsche Bank etwa unterhält eigenen Angaben zufolge derzeit 37 Filialen in Berlin, vor fünf Jahren waren es mehr als doppelt so viele. Bundesweit hat die Bank in den vergangenen zwei Jahren 188 Filialen geschlossen, mehr als ein Viertel ihres Bestandes. Die Berliner Sparkasse schloss 25 Filialen und hinterließ Ladenlokale von im Durchschnitt 400 Quadratmetern. Bei der Volksbank waren es fünf Schließungen plus 23 Umbauten zu SB-Standorten. Die Postbank macht keine Angaben zu Schließungen oder Quadratmeterzahlen im Bundesgebiet und erklärt lediglich, „fortlaufend an der Optimierung des eigenen Filialnetzes“ zu arbeiten, was auch in Form von „Zusammenlegungen und Schließungen“ erfolgen könne. Die Zahl der Videotheken schließlich ist zwischen 2012 und 2017 um fast 75 Prozent zurückgegangen.

Zu den Entwicklungen in diesen Branchen kommt der Wandel im Einzelhandel – Kunden kaufen verstärkt online ein und machen stationären Handel zumindest teilweise überflüssig. „Man braucht weniger Fläche, um seine Ware zu präsentieren – das Vollsortiment steht auf der Webseite“, sagt Dirk Wichner, der beim Beratungsunternehmen für Immobilien JLL das deutsche Einzelhandelsvermietungs-geschäft leitet. Er verweist darauf, dass nun auch Entwicklungen zurückgedreht werden, die in der ausgedehnten Konsumphase in den 1970er- und 1980er-Jahren aufgebläht worden waren. Vielen Lagen fehle inzwischen schlicht der Anlass für einen Besuch, so Dirk Wichner.

Dort, wo Filialisten oder Wettbüros und Spielcasinos inhabergeführte Geschäfte ersetzen, verschwinden auch lokal verankerte Eigentümer, die sich häufig in kleinteiligen Handels-Interessensgemeinschaften engagiert hatten und eine Straße am Leben hielten. Freilich tragen neben Konsumenten, dem Handel selbst und einer oft jahrelang untätigen Politik auch die Eigentümer solcher Kleinflächen bei zum Status quo: Stehen ältere Einzelbesitzer dahinter, fehlen ihnen oft Wille, Mut und Geld für Investitionen in einen Umbau mit dem Ziel einer an-



BLICK AUF WUNSCHMIETE NICHT IMMER SINNVOLL

deren Nutzung. Steht der Besitzer in den Büchern und bürgt für einen Kredit, ist ohnehin wenig zu machen. Und weil Eigentum in Deutschland hohen Schutz genießt, können Politik und Verwaltung nicht ohne weiteres eingreifen oder Vorgaben erlassen. Wenn das Objekt einem Fonds mit undurchsichtigen Strukturen gehört, wird die Suche nach dem Eigentümer grundsätzlich schwierig.

Was also tun? Marktbeobachter empfehlen dringend, längeren Leerstand zu vermeiden. „Temporäre Ladenvermietung ist opportun geworden“, sagt Jens Lütjen, geschäftsführender Partner beim Immobilienberater-Netzwerk Dave. „Wir müssen heute keinem mehr erklären, was ein Pop-up-Store ist.“ Auch Michael Bräutigam, Managing Director bei Colliers International, erklärt: „Handwerker und Kleingewerbe können solche kleinteiligen Flächen nutzen, um die Wahrnehmung ihrer Firmen zu erhöhen.“ Auch Versicherungsmakler, Physiotherapiepraxen oder Immobilienmakler kämen als Mieter in Frage.

Einzig, bei solcher Nachfrage besteht die Lage, und die Handwerker mit ausreichend Mitteln und Bedarf, sich im Kiez zu präsentieren, sind in Berlin-Steglitz beispielsweise rar. Start-ups wiederum, die ebenfalls wenig und kurzfristigen Flächenbedarf anmelden, finden den Bezirk nicht angesagt genug. Außerdem setzen solche Nutzungen ein Umdenken auf Vermieterseite voraus: Vertragslaufzeiten von zehn und mehr Jahren kommen für Start-ups nicht in Frage, Miethöhen auf Einzelhandelsniveau auch nicht. Gleichzeitig seien solche Nutzer häufig „Inkubatoren“ für einen Wandel, ganz im Gegensatz zu älteren Bestandshaltern, argumentiert Jens

Lütjen. Oft verspricht der Einzug eines Bäckers oder Imbisses eine schnelle Lösung – so auch im Beispiel des Berliner Kiezes, wo inklusive eines Backshops im Supermarkt gleich vier Bäcker unmittelbar nebeneinander um Kundschaft buhlen. „So viel, wie mancherorts angeboten wird, kann man gar nicht essen und trinken“, sagt Beate Hollbach-Grömig vom Difu dazu. Auch Dave-Experte Jens Lütjen warnt, dass Gastronomie zwar einiges begleiten könne, aber kein Allheilmittel sei.

Setzen Wohnungen auf die Ladenräume im Erdgeschoss auf, können leerstehende Flächen teilweise zu Funktionsräumen umgewandelt werden – etwa einem Fahrradkeller. Oder sie werden selbst zu Wohnraum, beispielsweise für Studierende

oder andere Menschen mit eher schmalen Budget, die sich von verkehrsbelastetem Umfeld und der exponierten Lage im Erdgeschoss nicht abschrecken lassen. Nötig sei eben Wagemut, findet JLL-Einzelhandelsexperte Dirk Wichner. „Es bringt Eigentümern nichts, einfach nur auf den Retail-Nutzer zu warten, der die Wunschmiete zahlt, denn da kommt keiner mehr.“ Michael Bräutigam von Colliers International pflichtet dem bei, indem er auf die Bereitschaft von Investoren pocht, Geld in die Hand zu nehmen. Um aus älteren, kleinen Ladenlokalen Wohnungen zu machen, müssten Grundrisse verändert und Barrieren wie Treppenstufen oder schmale Eingänge ausgeglichen werden, sagt er. Im Fall des leerstehenden Ladens in Berlin-Steglitz wären auch Investitionen in die sanitären Anlagen notwendig – was den Eigentümern bislang unrealistisch erscheint.

Grundsätzlich fordern Experten jeglichen Hintergrundes Engagement auch von politischer Seite und eine aktive Zusammenarbeit aller Partner vor Ort. „Man muss das Thema stärker in die Stadtpolitik bringen, denn es wird an Bedeutung zunehmen“, sagt Beate Hollbach-Grömig. Vor Ort am Steglitzer Damm bleibt der Laden derweil weiter leer – noch hat sich kein Interessent gefunden, der dem Geschmack der Eigentümer entspricht und zugleich bereit ist, die Vorstellungen zur Miethöhe zu erfüllen. Eilig scheinen es die Vermieter nicht zu haben. „Sie wollen nicht um jeden Preis vermieten“, sagt der Makler.

Kristina Pezzeri

Turbo für alle?

Der Büromarkt in Mitteldeutschland zeigt sich ähnlich dem der Metropolen: Es gibt einen hohen Bedarf und zu wenig Flächen. Die Digitalisierung treibt diese Entwicklung weiter voran – bei immer noch relativ moderaten Preisen.

Eine Vollbremsung ist nicht zu befürchten, mal wieder bestimmt Leipzig in Mitteldeutschland die Schlagzeilen. Es klingt ein wenig wie Selbstbeweihräucherung, allerdings: Die Messestadt zieht mit der Hauptstadt gleich, wenn es um den Ausbau digitaler Kompetenz geht. Dynamische IuK-Unternehmen machten 2018 gut 18 Prozent des Flächenumsatzes aus – ein Spitzenwert. „Insgesamt wurden 2018 in Leipzig 135.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt, was dem zweitbesten Ergebnis aller Zeiten entspricht. Vor allem moderne Büroflächen sind stark nachgefragt“, erläutert Stefan Sachse von BNP Paribas Real Estate.

Im Vergleich zum Vorjahr sank der Leerstand auf 6,2 Prozent. Natürlich wirkt sich diese Situation auf die Mieten aus: Die Spitzenmiete stieg im Vorjahresvergleich um knapp acht Prozent auf aktuell 14 Euro, und auch die Durchschnittsmiete zog um fast sechs Prozent auf jetzt 9,10 Euro an.

Aber: Mit 25.000 fertig gestellten Quadratmetern im Jahr 2018 hält man den Turbo nicht wirklich am Arbeiten, für das laufende Jahr wird mit 28.000 Quadratmetern gerechnet. „Davon ist der allergrößte Teil außerdem bereits vorvermietet. Leipzig muss also zwingend etwas tun, um wettbewerbsfähig zu bleiben, da vereinzelt bereits Interessenten aufgrund des geringen Angebotes an modernen Flächen auf andere Standorte ausweichen“, analysiert Stefan Sachse. Zur Alternative Dresden können Experten nicht raten. Dort sucht selbst die Verwaltung nach modernen Büros. Zuwenig auch hier von allem bei steigenden Mieten und sinkendem Leerstand. Gern genommen

wird das Bild der Überlaufwelle, die von Berlin hinüber schwapppt. So ganz richtig kann diese Entwicklung aber keiner messen, geschweige denn belegen.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG, der im Frühjahrsgutachten unter anderem die Entwicklung der Büroimmobilien in kleineren Städten analysiert hat, geht von einem anhaltenden Trend aus: „2019 wird sich die Flächenverknappung vor allem bei Büros über fast alle Standorte fortsetzen. Trotz leicht steigender Fertigstellungsvolumina wird die hohe Nachfrage kaum zu bewältigen sein. Besonders die stark nachgefragten, kurzfristig bezugsfähigen Neubauflächen stehen nicht ansatzweise in dem Maße zur Verfügung, wie sie benötigt werden. Die Situation in den Städten mit sehr geringen Angebotsvolumen dürfte sich noch stärker zuspitzen und es müssen an einigen Standorten Unternehmensabwanderungen in Kauf genommen werden.“

Transparenz wichtig

An Jena geht diese Entwicklung wohl vorerst vorbei. Dort wird neu gegründet (zwischen 25 und 30 Unternehmen pro Jahr), der Anteil der unter 30-Jährigen liegt bei 35 Prozent, die Carl Zeiss AG baut für 300 Millionen Euro ihren Firmensitz. Die Wirtschaftsförderung legte 2018 bereits zum dritten Mal einen eigenen Büromarktbericht vor, um Transparenz zu schaffen, Investoren den Zugang zu dieser außergewöhnlichen Stadt zu erleichtern. Die Zuwächse konzentrieren sich auf einzelne, stark nachgefragte Teilräu-

me, im Gegensatz zum Vorjahr aber verstärkt auf die Zone Lobeda und City. Das stärkste Plus ist so in Lobeda (plus 3.910 Quadratmeter) zu verzeichnen, was auf die Ansiedelung des Universitätsklinikums zurückgeht. Doch auch hier herrscht Verknappung, vor allem wenn es um kurzfristig verfügbare Flächen geht. Das Mietpreisspektrum zeigt sich sehr breit: von vier Euro in peripheren Lagen bis hin zu 18 Euro pro Quadratmeter für Neubauflächen und bedarfsgerechte Ausstattung in Toplage.

Chemnitz rückt ebenfalls in den Fokus von Investoren: So erwarb die DVI-Gruppe 2018 ein Büro- und Geschäftshaus. Das Multi-Tenant-Objekt Am Rathaus umfasst rund 9.000 Quadratmeter. Das 1996 erbaute Gebäude weist eine Vermietung von fast 95 Prozent auf. Diese Situation will DVI nun weiter optimieren, die Zentralität der Immobilie ist dabei entscheidend. Für Jungunternehmer, die sich niederlassen wollen, sorgt die Kommune ebenfalls: mit dem Programm Kreativraum Chemnitz, kurz „Krach“. Damit sollen Ansiedlungen von Unternehmen und Projekten der Kultur- und Kreativwirtschaft in Chemnitz gefördert werden. Die Stadt sowie der Branchenverband Kreatives Chemnitz suchten auch 2019 wieder Ideen, die eine Förderung bekommen. Sechs Preisträger wird es nach dem Auswahlverfahren geben: Sie erhalten 5.000 Euro Unterstützung sowie Räume, die bis zu drei Jahre mietfrei genutzt werden können. Die Gewerbeflächen, die zwischen 25 und 260 Quadratmeter groß sind, befinden sich in der Schönherrfabrik, im ehemaligen Wirkbau sowie im Kreativhof auf dem Sonnenberg. *Ivette Wagner*

Baufortschritt „Wohnen am Hechtpark“

Projekt von Bayernhaus in Dresden schreitet mit großen Schritten voran

Auf rund 11.000 Quadratmetern entsteht im Hechtviertel, einem der beliebtesten Wohnviertel der Dresdner Neustadt, eine moderne Wohn- und Gewerbefläche: „Wohnen am Hechtpark“. Das von der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH entwickelte und an einen Investor verkaufte Mietprojekt wird seit Anfang 2018 umgesetzt. Es besteht aus insgesamt sechs Häusern und ist in zwei Bauabschnitte unterteilt. Bisher sind die Rohbauarbeiten des ersten Abschnittes abgeschlossen und mit dem Innenausbau wurde begonnen. Der Rohbau der zweiten Phase soll Mitte 2019 fertiggestellt werden. Im Frühjahr 2020 wird das Vorhaben ganz abgeschlossen sein.

Attraktive Grundrisse für ein modernes Wohnen

Das Projekt „Wohnen am Hechtpark“ steht für die Zukunft des urbanen Lebens in Großstädten. Es verbindet in 105 modernen Mietwohnungen, einer 78 Quadratmeter großen Gewerbeeinheit, großzügigen Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, einem Spiel-

platz und dem bereits vorhandenen Denkmalensemble „Oberer Hecht“ Tradition und Moderne. Die Wohnanlage mit ihren Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen zwischen 35 und 120 Quadratmetern überzeugt außerdem mit attraktiven Grundrissen, großzügigen Balkons und Terrassen, Tiefgaragen-, Freistell- und Fahrradstellplätzen sowie einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage im Norden Dresdens.

Regionalität, traditionelles Handwerk und modernste Standards

Auch die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH vereint Tradition mit Moderne: Die Zusammenarbeit mit regionalen Traditionsunternehmen wie George Bähr aus Dresden trifft auf modernste Immobilienentwicklung aus einer Hand. Mit dem Leitgedanken „Immobilien für Menschen“ liegt es außerdem in der Verantwortung von Bayernhaus, Nachunternehmer und Dienstleister aus der Region für Bauvorhaben, wie das am Hechtpark, zu gewinnen. Seit 2018

stellt zudem eine eigene Bayernhaus-Niederlassung in Dresden den direkten Kontakt vor Ort sicher. Gemeinsam mit Niederlassungsleiter Uwe Langer, einem gebürtigen Dresdner und Experten auf dem Gebiet der Immobilienexpansion, möchte Bayernhaus mit Erfahrung und Qualität punkten und sich einen Namen in Sachsen machen.

Weitere Informationen unter www.hechtpark.de



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



Frischzellenkur für Einkaufstempel

Zwei der bekanntesten Malls in Mitteldeutschland werden modernisiert: das nova eventis in Leuna und die PROMENADEN im Leipziger Hauptbahnhof.

In Zeiten des Online-Shoppings haben es Einkaufszentren nicht leicht. Laut aktuellen Zahlen des statistischen Bundesamtes legte der Internet- und Versandhandel 2018 um 5,5 Prozent zu, während der Einzelhandelsumsatz mit nur 1,2 zugelegten Prozentpunkten deutlich hinterherhinkte. Um wirtschaftlich zu arbeiten, müssen es Shopping-Center schaffen, die Kunden vom Tablet in die echte Welt zurückzuholen. Schon der gesunde Menschenverstand sagt, dass das am besten mit Anreizen gelingt, die das Internet nicht bieten kann. Gefragt sind daher Angebote aus den Bereichen Food, Fitness, Lifestyle und Entertainment. Nur mithilfe kräftiger Investitionen können angegraute Shopping-Center mit den veränderten Einkaufsgewohnheiten schritt halten. So setzt sich derzeit eine Modernisierungswelle in Gang, die auch vor Mitteldeutschland nicht Halt macht. 40 Millionen Euro fließen in die Modernisierung von nova eventis, 30 Millionen Euro in den zeitgemäßen Ausbau der PROMENADEN im Leipziger Hauptbahnhof.

nova eventis – kaum Laufpublikum

Vor den Toren Leipzigs gelegen, kann nova eventis nicht auf Laufpublikum setzen. Deshalb ließ der Betreiber ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG zwischen 2003 und 2006 das damals schon 13 Jahre alte Objekt in ein Einkaufs- und Erlebniszentrum umbauen. Mit Kino, Kletterwald, Skatepark, Eislaufbahn, Spielplätzen und diversen Veranstaltungen sollten hauptsächlich Familien gelockt werden. Damit war man ein Pionier auf diesem Gebiet – notgedrungen. Denn wo viele Shopping-Center heute auf die Konkurrenz aus dem Internet reagieren, musste nova eventis schon damals gegen die attraktive Leipziger Innenstadt ankämpfen. Die Strategie des Event-Centers wird unter den neuen Eigentümern Ares Management und Baupost Group forciert. Wie die ECE mitteilte, kommen nun zusätzliche Entertainment- und Freizeitattraktionen

hinzu. Laut Center-Manager Peter Lehnhardt handelt es sich um Konzepte aus den Bereichen Sportfreizeit und Kinderunterhaltung.

Neben diesen als USP dienenden Angeboten wird das Gastronomieangebot erweitert. Im Einzelnen geht es um die Ausstattung des Food Courts mit mehr Sitzplätzen – auch im Außenbereich. Peter Lehnhardt sagt dazu: „Wir wollen umstellen auf das Mehrwegkonzept, das heißt, weg vom Plastikbesteck hin zum Umweltbewusstsein.“



Architektonische Veränderungen sind ebenfalls geplant. Dazu gehören neben der Umgestaltung des Atriums eine optimierte Beleuchtungssituation, moderne Sitz- und Relax-Bereiche, aufgefrischte Eingänge und eine bessere Kundeninformation. Laut Peter Lehnhardt interessieren die Kunden neben dem Shoppen besonders „das Freizeiterlebnis, tolle Aufenthaltsqualität und gute Gastronomie. Da können wir Dinge bieten, die so mit einem Klick vom Sofa aus nicht möglich sind.“

Trotz des Rückdrängens an den Rand, verkommt das Einkaufen in modernen Malls längst nicht zur Marginalie. So bemüht sich das Management um die Ansiedlung neuer Mieter. Ein großer Sportartikelanbieter unterschrieb schon, C&A, Media Markt und ALDI haben ihre Mietverträge langfristig ver-



Die PROMENADEN im Leipziger Hauptbahnhof werden auf allen Ebenen verändert.
Quelle: ECE

längert. Nach Angaben des Centermanagements kommen 20 Prozent der Kunden aus Leipzig. Damit sich diese Zahl vergrößert, laufen momentan Gespräche mit den Leipziger Verkehrsbetrieben zur Optimierung der Busverbindung. „Wir selber werden das finanziell fördern, um diese Linie in Schwung zu bringen.“

PROMENADEN – „Hier beginnt Leipzig“

Die 1997 eröffneten PROMENADEN Hauptbahnhof sind in die Jahre gekommen. Deshalb investieren die Eigentümer, ein von



der DWS verwalteter Fonds, zusammen mit der Betreiberin ECE und den Mietpartnern, 30 Millionen Euro in die Modernisierung. Die Bauarbeiten erfolgen bei laufendem Betrieb. Der Abschluss der Arbeiten wird am 14. November 2019 gefeiert. Die Voraussetzungen unterscheiden sich grundlegend von denen des nova eventis. So müssen sich die Betreiber keine Sorgen um Laufkundschaft machen – die Fahrgäste des größten Bahnhofes Mitteldeutschlands müssen durch mindestens eine der drei Verkaufsebenen, um von der Straße zu den Gleisen zu gelangen. Laut Angaben der Betreiber zählen die PROMENADEN stolze 70.000 Besucher täglich.

Die Modernisierung des Einfallstores zur City steht unter dem Leitsatz: „Hier beginnt Leipzig.“ Aaron Melke, Leasingmanager Retail bei ECE, erläutert: „Wir wollen in Zukunft der Treffpunkt für alle Leipziger und Besucher unserer wundervollen Stadt sein. Hier kommt man an, kann genießen, kommunizieren oder sich einfach und unkompliziert versorgen.“ Aufgrund einer Untersuchung der Besucherströme kamen die Planer zu der Überzeugung, dass die einzelnen Etagen eine thematisch klare Sortierung benötigen. Demnach steht das Obergeschoss mit den Bahnsteigen fortan unter dem Motto „Ankommen und Verweilen“. Hier wird das gast-

ronomische Angebot gestärkt. Dafür arbeitet das Management an einem „Highlight im Bereich Casual Dining“, wie Center-Manager Thomas Oehme verlauten ließ. Im Erdgeschoss finden „Verzehr und Shopping“ statt. Neben Mode- und Schuhboutiquen kommen verstärkt Food-Konzepte zum Zug. Mit Rocket’s hat man beispielsweise ein international erfolgreiches Burger-Konzept gebunden, das in Deutschland erstmals in einem Shopping-Center eröffnen wird. Im Untergeschoss mit dem Motto „Nahversorgung“ geht es zukünftig deutlicher als bisher um die Bereiche Lebensmittel, Geschenke und Dienstleistungen. Hier sind ein Marktplatz und eine Postfiliale vorgesehen. Zudem wird es im Untergeschoss ein innovatives Reisezentrum der Deutschen Bahn geben. Als Pilotkonzept konzentriert es sich sehr stark auf den Bereich Digital Services. Wie Thomas Oehme erklärt, werden dort „erstmalig verschiedene Anwendungen dem Kunden vorgestellt und im sogenannten Feldtest erprobt“.

Der Mietermix ist in den PROMENADEN wie auch anderswo ausschlaggebend. Alnatura Express, ein Bio-Supermarkt, eröffnete seine erste Filiale in Leipzig. Computerspielhändler GameStop erweiterte seinen Flagship Store auf nun über 160 Quadratmeter. „Derzeit laufen Verhandlungen mit einem

Im nova eventis wird der Food Court umgestaltet. Quelle: ECE

Spielwareanbieter, der die Sortimentslücke in diesem Angebotssektor schließen soll“, verriet Thomas Oehme auf Nachfrage. Zusätzlich erfolgt eine zeitgemäße Überarbeitung des Designkonzeptes der PROMENADEN durch Umbauten an Bodenbelägen und Decken. Viele bestehende Mieter überarbeiten zudem ihre Shop-Designs.

Schon seit einigen Jahren etabliert das Center-Management die PROMENADEN als Veranstaltungsort. Im historischen Speisesaal, dem Refugium der Buchhandlung Ludwig, finden Lesungen im Rahmen der Buchmesse statt, in der östlichen Eingangshalle gibt es Filmvorführungen während des Filmfestivals DOK LEIPZIG und Konzerte während des Bachfestes. Dennoch sieht Thomas Oehme „unsere Stärke im Bereich des Lebensmitteleinkaufes und der Gastronomie“.

Sowohl nova eventis als auch die PROMENADEN Hauptbahnhof setzen auf die Faktoren Aufenthaltsqualität und Gastronomie, nova eventis konzentriert sich zudem auf den Freizeitbereich. Ob das reicht, dem weiterhin wachsenden Online-Handel die Stirn zu bieten, werden die nächsten Jahre zeigen.

Tobias Hecklau



Rendite mit Kitas

Investoren tun sich immer schwerer damit, attraktive Büro- und Wohnimmobilien zu vertretbaren Preisen zu akquirieren. Damit geraten verstärkt Nischenimmobilien in den Blick. Besonders intensiv befassen sich Investoren derzeit mit Kindertagesstätten – und erste Anleger investieren sogar in Schulen.

Vom Frühjahr 2020 an werden am Mariendorfer Weg in Berlin 70 Kleinkinder toben, frühstücken, Mittagsschlaf halten – und so nebenbei drei Sprachen lernen. Denn die Kindertagesstätte des deutsch-skandinavischen Bildungsträgers Lillebror UG setzt auf ein dreisprachiges Konzept mit Deutsch, Englisch und Dänisch. Gebaut wird die Kita nicht etwa von der öffentlichen Hand, sondern von einem privaten Projektentwickler: Die Betreuungsstätte ist Teil des Wohnquartiers Neumarien, das die zur Vonovia gehörende BUWOG Group realisiert.

Doch nicht nur Projektentwickler befassen sich mit Kindertagesstätten, sondern auch Investoren, die eine sichere Kapitalanlage suchen. So hat zum Beispiel die Immobilienberatungsgesellschaft Aengevelt nach eigenen Angaben allein in den letzten Monaten mehr als ein halbes Dutzend Kitas an Investoren vermittelt. „Käufer sind häufig Family Offices, die mit relativ geringer Rendite gut leben können und den Erwerb auch mit eigenem Sozialengagement verbinden“, sagt der geschäftsführende Gesellschafter Dr. Lutz Aengevelt. Doch auch Privatpersonen engagieren sich in diesem Segment: Das Hamburger Crowdfundingportal EXPORO hat 2018 eine Anleihe aufgelegt, mit der sich Anleger an einer Kindertages-

stätte in Hamburg-Winterhude beteiligen können.

Großer Bedarf, der weiter steigt

Hintergrund dieses Interesses ist der hohe Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstätten. Seit 2013 hat nämlich jedes Kind ab einem Jahr einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Die Anzahl der Betreuungsplätze für unter Dreijährige hat sich deshalb nach Angaben des Deutschen Städtetages in den vergangenen zehn Jahren auf rund 790.000 mehr als verdoppelt. Doch das reicht nicht aus: Wie das Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) ausgerechnet hat, fehlen bundesweit noch immer 273.000 Kitaplätze für unter Dreijährige.

Die „nachhaltige und steigende Nachfragesituation“ nennt denn auch Markus Habbig, Leiter Real Estate bei der Gothaer Asset Management AG, als einen der Gründe, warum das Unternehmen 2018 einen Kita-Fonds aufgelegt hat. Es handelt sich dabei um einen Spezialfonds mit einem Volumen von bis zu 100 Millionen Euro, der ausschließlich mit Eigenkapital der Gothaer Versicherung arbeitet und bundesweit in Kindergärten investiert. Ein erstes Portfolio

mit neun Objekten in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg befand sich laut Markus Habbig zu Beginn dieses Jahres in fortgeschrittener Prüfung.

Als großen Vorteil der Kitas sieht die Gothaer den „langfristigen und konjunkturunabhängigen Investmentansatz“. Dabei gebe es nur eine geringe Korrelation zu anderen Assetklassen, erläutert Markus Habbig. „Das Investment kann also für sich betrachtet werden und bildet eine ausgezeichnete Diversifizierungsmöglichkeit mit stabil laufenden Erträgen bei geringer Schwankung der Entwicklung von Mieten und Kapitalwerten.“

Ganz ähnlich formuliert das Achim Gräfen, Vorstand der OMEGA Immobilien Kapitalverwaltungs AG. Kitas sind nach seinen Worten für Investoren „vor allem deshalb attraktiv, weil das Investment eine hohe Sicherheit bei gleichzeitig gutem Ertrag verspricht“. OMEGA hat im Herbst 2018 einen Kita-Spezialfonds aufgelegt, der als alleinigen Investor das VZN Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat. Der Fonds sieht ein Investitionsvolumen von rund 55 Millionen Euro vor, das in Kitas im Rheinland investiert werden soll.

Auch Achim Gräfen betont, dass die Nachfrage nach Kitaplätzen weitestgehend unabhängig von der Konjunktur sei. „Da-

rüber hinaus sichert der Gesetzgeber die Mietzahlungen seitens der Kommunen ab.“ Und dann habe die Kinderbetreuung auch noch den Vorteil, nicht digitalisierbar zu sein. „Die Nachfrage nach entsprechenden Räumen kann nicht ins Internet oder ins heimische Wohnzimmer verlagert werden“, verdeutlicht dies der OMEGA-Vorstand. „Die Renditeperspektiven von Kitainvestments sind aus dieser Perspektive deutlich positiver als die für Büros oder Handelsimmobilien.“

Zweite Welle der Kita-Fonds

Allerdings sind die jetzigen Fondsinitalatoren nicht die ersten, die den Reiz der Kitas erkannt haben. Bereits vor einigen Jahren gab es eine erste Welle der Kita-Investitionen. So legte die in Luxemburg ansässige AviaRent 2011 den Fonds Kinderwelten auf, der in der Folge in 22 Einrichtungen investierte, 2017 aber an den französischen Asset Manager Primonial verkauft wurde. 2012 folgte die Habona Invest GmbH mit ihrem Kita Fonds 01, der sich an Privatanleger richtete und 2015 mit insgesamt sieben Objekten im Portfolio geschlossen wurde.

Ein Nachfolgeprodukt hat Habona nicht geliefert. „Wir haben allein aufgrund des hohen Preisniveaus und der eingeschränkten Verfügbarkeit von passenden Grundstücken davon abgesehen, einen weiteren Fonds aufzulegen“, sagt Guido Küther, geschäftsführender Gesellschafter von Habona Invest. Der Kita Fonds 01 sei für die Anleger jedoch ein voller Erfolg und habe bisher neben der prospektgemäßen Ausschüttung von fünf Prozent pro Jahr auch einen hohen Wertanstieg verzeichnet. Dem Thema Kindertagesstätten ist Habona im Übrigen



Achim Gräfen
Quelle: OMEGA

treu geblieben: „Wir sind dazu übergegangen, ausgewählte Kitas außerhalb eines Fonds-Konzeptes zu entwickeln“, sagt Guido Küther.

Nischensegment mit Tücken

Nicht nur Guido Küther stellt fest, dass der Preisauftrieb auf dem deutschen Immobilienmarkt Kitas erfasst hat. „Natürlich sind auch in diesem Nischensegment die Preise in den vergangenen Monaten gestiegen“, bestätigt OMEGA-Vorstand Achim Gräfen. Entsprechend wachsen die Renditen nicht in den Himmel. Aengewelt beziffert die Bruttoanfangsrendite für eine jüngst verkaufte Kita in einer Ruhrgebietsstadt auf 4,4 Prozent. Welche Rendite OMEGA anstrebt, verrät Achim Gräfen nicht. Allerdings müssten Kitas als Betreiberimmobilien ohnehin ganz anders kalkuliert werden. „In puncto Ertragshorizont“, sagt Achim Gräfen unter Verweis auf die hohe Investitionsicherheit, „sollte man Kindertagesstätten eher mit langfristigen Rentenpapieren ver-

gleichen“ – wobei die Rendite „deutlich höher“ sei als die von Rentenpapieren.

Wie alle Betreiberimmobilien stellen Kindertagesstätten jedoch besondere Herausforderungen an Investoren. So müsse man die „Regulatorik des Bildungswesens und deren Unterschiede in den einzelnen Bundesländern“ kennen, nennt Achim Gräfen ein Beispiel. Sein Rat: „Investoren, die in Kitaimmobilien investieren wollen, sollten sich in jedem Fall das spezifische Know-how und das notwendige Netzwerk mit einem Fondsmanager einkaufen.“

Eine Herausforderung stellt zudem die Kleinteiligkeit dieser Immobilienart dar, beträgt doch das durchschnittliche Investitionsvolumen pro Objekt nur 2,5 bis 4,5 Millionen Euro. „Tatsächlich ist die Prüfung und Identifikation aufgrund der Granularität erschwert“, räumt Markus Habbig von der Gothaer Asset Management AG ein. Diesen „erhöhten Aufwand im Deal-Sourcing“ rechtfertigten aber die Vorteile von Kitas.

Doch was passiert eigentlich, wenn es eines Tages wieder weniger Kinder geben sollte und nicht mehr alle Kitas benötigt werden? Hier fahren die Investoren zweigleisig: Zum einen achten sie auf langfristige Mietverträge von in der Regel mindestens 20 Jahren. Weil die Fonds weniger lang laufen, erwarten sie dadurch einen problemlosen Wiederverkauf. Zum anderen setzen die Fondsinitalatoren auf die Möglichkeit einer anderen Nutzung. „Aufgrund ihrer zentralen innerstädtischen Lage in Wohngebieten mit Wohnbaurecht auf verhältnismäßig großen Grundstücken ergeben sich für Kitas zahlreiche Drittverwendungsmöglichkeiten“, heißt es bei Habona Invest.

Neu im Blick: Schulen

Derweil richten manche Investoren ihren Blick bereits auf eine verwandte Nutzungsart. OMEGA spricht nach Angaben von Achim Gräfen derzeit nicht nur potenzielle Investoren für ein weiteres Kita-Portfolio an, sondern erwägt auch den Einstieg in Schulgebäude. „Zahlreiche Schulen sind marode“, gibt er zu bedenken. Und sogar der Neubau von Schulen kann ein Betätigungsfeld für private Investoren sein. Davon ist jedenfalls das schwedische Unternehmen Hemsö überzeugt: Seine deutsche Tochtergesellschaft Hemsö GmbH errichtet im brandenburgischen Zossen in einem Joint Venture mit der Zossener Wohnungsbau GmbH (ZWG) für 47 Millionen Euro eine Schule für tausend Jugendliche inklusive Aula und Mensa.

Christian Hunziker



Das Gebäude stammt aus dem Kita Fonds 01 von Habona.
Quelle: Habona

Rückschritt als Fortschritt

Die GWB Elstertal Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat sich komplett neu aufgestellt und in diesem Zuge tausende Wohnungen verkauft. Der Mehrheitsgesellschafter zieht auch deshalb eine positive Bilanz über sein Engagement in der drittgrößten Stadt Thüringens.

Knapp 7.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten nannte die GWB Elstertal Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH noch im Herbst 2017 ihr Eigen. Andert-halb Jahre später ist der Bestand um rund 2.000 Einheiten geschrumpft, das Portfolio um fast 30 Prozent gesunken. Grund dafür sind unter anderem umfangreiche Verkäufe im Geraer Stadtteil Bieblach. Doch was auf den ersten Blick wie ein Rückschritt an-mutet, erweist sich beim zweiten als Fort-schritt. Denn das ursprünglich städtische Unternehmen, immerhin einer der großen Vermieter in der kreisfreien Stadt Gera mit ihren rund 95.000 Einwohnern, kann sich heute als kerngesundes Unternehmen mit guter Zukunft präsentieren.

Der Prozess der Neuausrichtung lässt sich bis zum 27. Juni 2014 zurückführen. An diesem Tag stellte die Stadtwerke Gera AG einen Insolvenzantrag. Ein bis dahin in Deutschland im kommunalen Bereich ein-zigartiger Fall, wie es damals hieß. Mit in den Strudel der Illiquidität der Stadtwerke



*Markus Popp,
Geschäftsführer der GWB Elstertal
Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Quelle: GWB Elstertal*

geriet die GWB Elstertal, weil die Stadtwerke seit 2003 mit 74,9 Prozent an der Woh-nungsbaugesellschaft beteiligt waren. Nach Durchführung eines EU-weit ausgeschrie-benen Transaktionsprozesses ging dieser Anteil im Sommer 2016 an Benson Elliot. Die britische Beteiligungsgesellschaft war

als letzter von anfangs rund 100 potenziel-len Käufern übrig geblieben. Die restlichen 25,1 Prozent und damit eine Sperrminori-tät an der GWB behielt die Stadt Gera. Auf welche Kaufsumme sich Benson Elliot und der Insolvenzverwalter der Stadtwerke ge-einigt hatten, darüber vereinbarte man Still-schweigen.

Schwerpunkt Kernportfolio

Mit dem Mehrheitserwerb verbanden die Briten eine strategische Partnerschaft mit nachhaltigen Investitionen in den Wohnungsbestand. Für die GWB mit ih-ren bis dahin rund 7.000 Wohnungen und Gewerbeobjekten bedeutete das einen konsequenten Fokus auf ihr Kernportfolio und damit verbunden die Pflege des Ge-bäudebestandes. So sollte es gelingen, die entsprechenden Immobilien qualitativ wei-terzuentwickeln. Es folgten der Abriss alter Wohnblöcke, etwa in Bieblach-Ost, und der



*Gehören zum Bestand der GWB Elstertal:
Wohnungen in der Geraer Heinrichstraße.
Quelle: GWB Elstertal*

Verkauf von 250 Wohnungen im Herbst 2017 im dortigen Stadtteil. Abnehmer war die Jenaer Saale Immobilienverwaltung GmbH – ohne nähere Angaben zum Preis. Verkauft wurden darüber hinaus Schloss Osterstein, das Ferbersche Haus im Geraer Zentrum sowie Grundstücke und Einfamilienhäuser. Bekannt ist, dass die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen 710.000 Euro für das Ferbersche Haus zahlte.

Höhepunkt im Prozess der Neuausrichtung der GWB: Ende 2018 veräußerte die Geraer Vermieterin weitere 828 nur teilweise sanierte Wohnungen und Gewerberäume am Biבלacher Hang an die ImmoMa Gesellschaft für Immobilienmarketing GmbH aus Berlin. Über den Kaufbetrag legte sich abermals der Mantel des Schweigens. Die neue Eigentümerin plant eine schrittweise Erneuerung der erworbenen Gebäude und Wohnungen, von denen rund die Hälfte zum Zeitpunkt des Deals leer stand. Wie die GWB erklärte, sollen die bestehenden Mietverträge unverändert gültig bleiben. Mit dem Verkauf „sei die Konzentration unseres Portfolios auf den Kernbestand im Wesentlichen abgeschlossen“, so Geschäftsführer Markus Popp. Rund 5.000 Wohn- und Gewerbeobjekte zählt die Gesellschaft heute.

Dass die beträchtliche Reduktion der eigenen Bestände nur vermeintlich ein Rückschritt war, tatsächlich

LEERSTAND
NUR NOCH
BEI ZEHN
PROZENT



Martina Schramm,
Geschäftsführerin der GWB Elstertal
Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Quelle: GWB Elstertal

aber mehr Progressives in sich barg, hat Benson Elliot Anfang dieses Jahres deutlich gemacht. Demnach seien alle Vorsätze für die GWB umgesetzt worden, die sich mit der Übernahme vor über zwei Jahren verbanden: Fokus auf das Kerngeschäft, bedarfsgerechte Sanierung (etwa 700 Wohnungen) und Neuvermietung (mehr als 1.300) – rund 15 Millionen Euro Investitionssumme, Reduzierung des Wohnungsleerstandes von 20 auf zehn Prozent, Senkung der Nebenkosten um 50 bis 100 Euro pro Jahr und Wohnung. „Unser Ziel ist erfüllt. Die GWB hat jetzt die Struktur, den Fokus und die Ressourcen, die Aufgaben der nächsten Jahre zu meistern“, ver-

kündete Cedric Reimers, Principal bei Benson Elliot, Ende Januar im Geraer Stadtrat.

Mehrheitseigner plant Rückzug

Schneller als gedacht hat die von Beginn an geplante Refinanzierung der Bankverbindlichkeiten ihren Abschluss gefunden. Deshalb will Benson Elliot seine Anteile schon in diesem Jahr wieder veräußern – privatwirtschaftlich, also ohne Vergabeverfahren und für einen erhofft höheren Wert als den Kaufbetrag. Die GWB hätte sich zwar „noch ein paar Jahre mehr“ gewünscht, wie Martina Schramm sagte, ebenfalls Geschäftsführerin beim Wohnungsunternehmen. Auch weil die Zusammenarbeit in der Sache konstruktiv und menschlich angenehm verlaufen sei. Doch nun steht wahrscheinlich zur Jahresmitte ein Gesellschafterwechsel an. Die Stadt, so die Essenz Ende Januar im Stadtrat, werde wohl den Versuch wagen, die GWB vollständig in die kommunale Verantwortung zu holen und folglich die Anteile von Benson Elliot zu übernehmen. Die Geraer Gesellschaft selbst will künftig ihren Sanierungstrend fortsetzen. Vor allem die 750 Wohnungen im Innenstadtquartier profitieren. Bereits in diesem Jahr bekommen die Objekte zwischen Schuhgasse und Böttchergasse eine Schönheitskur. In den nächsten fünf Jahren sind Investitionen in die übrigen Zentrumswohnungen in unsanierter Bausubstanz geplant.

Matthias Klöppel

Großwohngebiet am Sonnenhof in Gera:
Auch diese Häuser sind Teil des Unternehmensportfolios.
Quelle: GWB Elstertal



SCHON VOR
JAHREN
MASSIV
ERWEITERT

Alt und älter

Auch vor Mitteldeutschland macht der Megatrend Pflege und Betreutes Wohnen nicht Halt. Dresden und Leipzig sind dabei besonders im Fokus.

Die Studie Global Living von Savills beschreibt den Megatrend des 21. Jahrhunderts: Deutschland wird immer älter, gehört im Jahr 2028 zu den Top Ten der „gealterten Länder“. Spannend dabei: Leipzig und Dresden zählen zu den Großstädten mit anteilig den meisten älteren Menschen. 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 Unterstützungsformen speziell für ältere Menschen. Die Wohnungsbranche übernehme hier die Funktion eines „Sozialbarometers“, da sie als eine der ersten Branchen die Folgen des demographischen Wandels bewältigen muss, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsge-

nossenschaften e. V. (VSWG). Hier wie anderswo gilt: Der Anteil der Pflegebedürftigen gemessen an der Gesamtbevölkerung steigt und damit die Anzahl der Menschen, die jemals in ihrem Leben gepflegt werden mussten. Diesen Entwicklungen stehen begrenzte gesellschaftliche Ressourcen sowie der Wunsch nach Selbstbestimmtheit und Individualität gegenüber. „Aber 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“, betont Dr. Axel Viehweger.

Ganz ohne Wärme kommen Zahlen aus: Der Trendreport von marktdialog.com verzeichnete für 2018 in Sachsen zehn Neubauten und einen Ersatzbau im Bereich

Pflegeheim, in Thüringen fünf und in Sachsen-Anhalt zwei Neubauten sowie einen Ersatzbau. Im Bestand 2015/2016 stehen für Dresden 86 und Leipzig 76 Häuser, so Wüest Partner. Damit gehören beide Städte zu denen mit den meisten Heimen. Zum Vergleich: In Hamburg waren es 191. Die Entwicklung von Plätzen in diesem Zeitraum verdoppelte sich in den Landkreisen Sömmerda, im Unstrut-Hainich-Kreis oder in Schmalkalden-Meiningen. Den Experten fällt auf, dass die Bundesländer Sachsen (6,8 Prozent), Thüringen (5,8 Prozent) und Sachsen-Anhalt (5,5 Prozent) im Zeitraum von 2013 bis 2015 überdurchschnittlich viele Pflegeheimplätze aufgestockt haben.

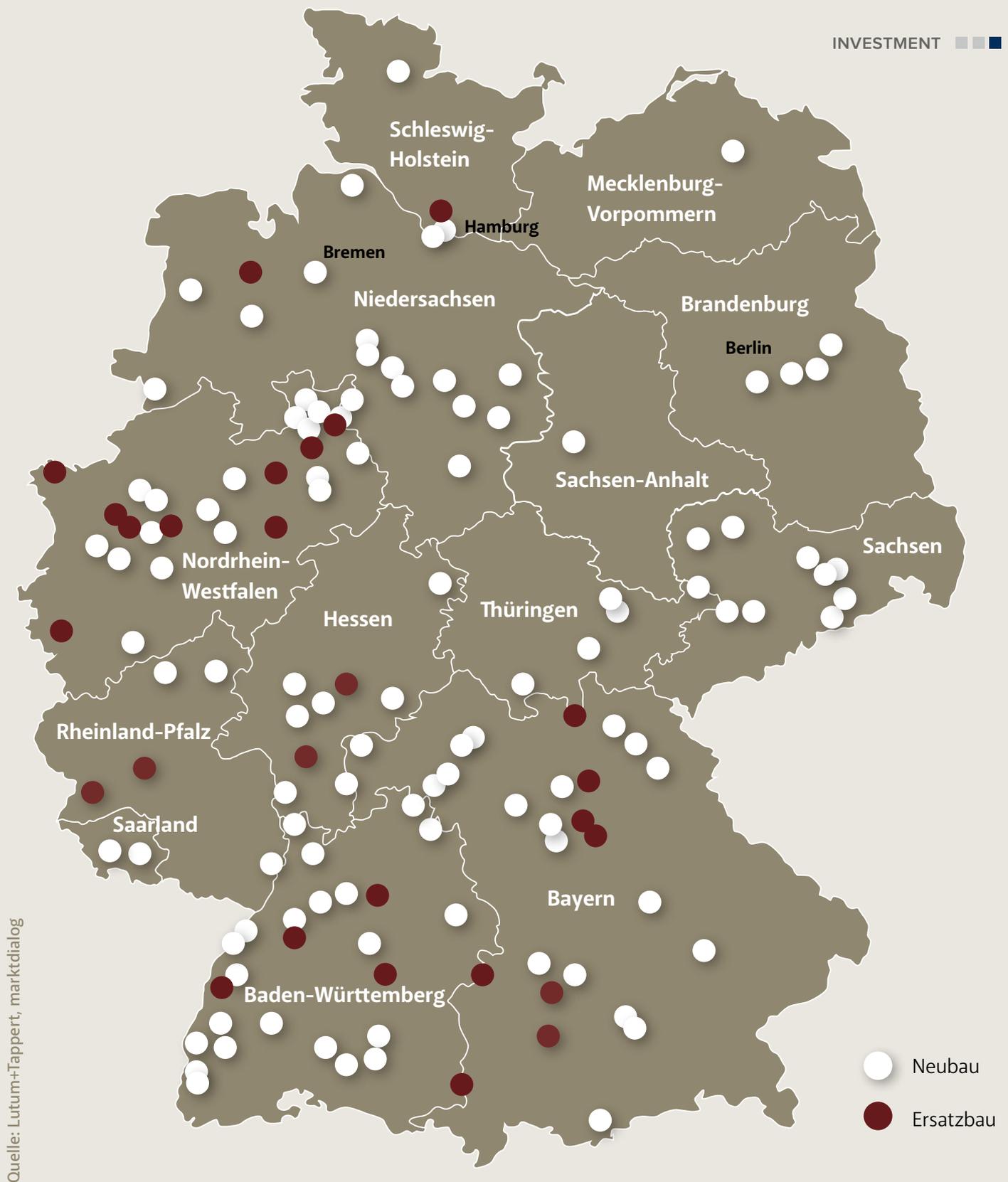
Vollstationäre Pflegeheime sind bereits jetzt sehr gut ausgelastet, deutschlandweit mit 88 Prozent. Für den Landkreis Nordsachsen konstatiert die Untersuchung von Wüest Partner eine 100-Prozent-Auslastung. Im Vergleich zu Bayern oder Berlin beispielsweise sind – das betrifft die Prognose

hinsichtlich des Zusatzbedarfes an Pflegeplätzen bis 2035 – große Teile Sachsens und Sachsen-Anhalts relativ gut und ausreichend ausgestattet. Allerdings haben die verbleibenden zwölf Prozent nur eine rechnerische Relevanz: Denn viele Heime sind überaltert, entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen, arbeiten

nicht betriebswirtschaftlich. Im Pflegeheim Rating Report des RWI – Leibniz-Institutes für Wirtschaftsforschung ist nachzulesen, dass sich deutschlandweit zwei Prozent dieser Häuser in akuter Insolvenzgefahr befinden, 16 Prozent schwächeln.

TERRANUS listet in seinem Investitionskostenindex auf, dass die Schere zwischen Verbraucherpreisen und Investitionsfolgekosten immer weiter auseinandergeht. Momentan fangen steigende Kaufpreiskosten die Mietpreislücke und die steigenden Baukosten für Investoren auf. „Bereits heute lässt sich im Vergleich zum enorm wachsenden Bedarf von einer Stagnation des Neubaus sprechen“, sagt Markus Bienetretu, Geschäftsführer der TERRANUS Real Estate im Pflegereport des Unternehmens für das Jahr 2018. Die Stagnation hänge eben auch mit den Investitionsfolgekosten zusammen. „Diese Situation spitzt sich weiter zu, bezieht man den erheblichen Ersatz- und Modernisierungsbedarf mit ein.“

Verschiedene Beispiele zeigen trotz allem die Investitionsbereitschaft in Pflegeheime.



Zum einen bilden sie weiterhin eine stabile Wertanlage, liegen mit vier Prozent Anfangsrendite über den traditionellen Assetklassen. Wüest Partner sieht den Trend zu kleineren Heimen als nachhaltig, sie seien „vorteilhaft für eine spätere Nachnutzung. Denn nach 2060 wird die Zahl der Pflegebedürftigen wieder sinken.“ Die belgische Aedifica erwarb zwei Gesundheitsimmobilien in Tharandt und Rabenau in Sachsen für rund 18 Millionen Euro. Die Bruttoanfangsrendi-

te liegt bei etwa sechs Prozent. Betreiber der beiden Einrichtungen mit zusammen 261 Einheiten ist die Emvia-Living-Gruppe. Für beide Heime wurden neue Dach- und Fach-Mietverträge mit einer Laufzeit von 30 Jahren vereinbart. Der Seniorenwohnpark Hartha in Tharandt, circa 20 Kilometer von Dresden entfernt, umfasst 179 Einheiten. Das Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde bietet 82 Plätze. Es liegt ebenfalls unweit von Dresden und wurde 2004 erbaut. Bereits zu-

vor hatte Aedifica sein Portfolio durch den Erwerb einer Immobilie in Meißen für rund vier Millionen Euro erweitert. Die PATRIZIA Immobilien AG kaufte für ihren dritten Gesundheitsimmobilienfonds PATRIZIA Social Care Fund III ein Objekt in Zwickau ein: Es wird bis 2020 fertig gestellt. Anders als ältere Häuser verfügt es ausschließlich über Einzelzimmer. Und: Neben den klassischen Pflegedienstleistungen gehört auch Betreutes Wohnen ins Portfolio. *Ivette Wagner*

IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

Und noch mal über Makler ...

Eigentlich wollte ich nicht noch einmal über Makler schreiben, aber die aktuelle politische Entwicklung zwingt einen ja dazu. Die Justizministerin hat angekündigt, das Bestellerprinzip auch beim Kauf und Verkauf von Wohnungen und Häusern durchsetzen zu wollen. Angeblich würden die Käufer dabei jährlich mehr als drei Milliarden Euro sparen. Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes wechseln jedes Jahr 500.000 Wohnimmobilien den Eigentümer. In fast zwei von drei Fällen seien Makler beteiligt – mit einer Provision von bis zu 7,14 Prozent der Kaufsumme. Bei einer 400.000 Euro teuren Immobilie mache dies schon knapp 30.000 Euro aus. Gerade in den Regionen mit großer Wohnungsnot sei es üblich, dass die Provision allein vom Käufer gezahlt wird. Außerdem sei klar, dass der Grundsatz „Wer bestellt, der zahlt“ auch bei Immobilienkäufen gelten müsse. „Das sorgt für einen echten Wettbewerb und faire Preise bei den Maklerkosten“, sagte die Ministerin der Süddeutschen Zeitung. Die Einnahmen der Makler würden dabei aufgrund von Auftragsverlusten um circa 600 Millionen Euro zurückgehen. Und die SPD-Bundestagsabgeordnete Ulli Nissen findet das in Ordnung. Aus ihrer Sicht verdienen Immobilienmakler mit wenig Leistung viel Geld: „Sie werden nicht nach Aufwand bezahlt, sondern einfach nach Prozentsatz – und das finde ich absolut überhöht.“

„Wir wollen die Bürger entlasten“: Das sagen ausgerechnet die Politiker, die in den vergangenen Jahren dafür gesorgt haben, dass die Grunderwerbsteuer von bundeseinheitlich zwei Prozent auf jetzt in manchen Bundesländern bis zu 6,5 Prozent gestiegen ist. Auf diese Einnahmen wollen die Bundesländer nicht verzichten. Da ist es schon einfacher Gesetze zu machen, deren Folgen andere zu bezahlen haben. Vermeintlich in diesem Fall die Makler.

Dieser angekündigte Gesetzentwurf ist nur eine weitere populistische Aktion, um Wählerstimmen zu bekommen. Tatsächlich bringen wird das nichts. Solche Forderungen kommen immer nur in Zeiten der Immobilien-Hochkonjunktur, in denen es in der Tat leichter fällt, Objekte zu vermitteln. In Zeiten der Flaute kümmert es keinen, das manchmal 20 bis 30 Besichtigungen durchgeführt werden müssen, um ein Objekt an

den Interessenten zu bringen. Jeder kann ja nur den Aufwand des Maklers in seinem Verhältnis sehen, aber nicht das, was wirklich alles dazu gehört.

In Hoch-Zeiten – und diese wird uns aufgrund der politikgemachten Zinslandschaft und des Mangels an Wohnraum sowie Bauland noch längere Zeit erhalten bleiben – fällt es keinem Verkäufer schwer, die Provision auf den Kaufpreis draufzuschlagen. Der Käufer hat noch die weiteren Kaufnebenkosten, Notar und Grunderwerbsteuer auf den erhöhten Preis zu zahlen. Das wiederum gefällt der Politik, profitiert sie doch davon.

„Wir wollen die Bürger entlasten“: Das sagen ausgerechnet die Politiker, die uns mit ihrer unsoliden Finanzpolitik in den vergangenen Jahrzehnten in das aktuelle Zinsdesaster gestürzt haben. Aber auch von dieser Zinslandschaft profitiert wieder die Politik. Denn so kann man auf Kosten der Bürger die öffentlichen Haushalte sanieren und weiter über seine Verhältnisse leben. Hat mal jemand ausgerechnet, wieviel den Bürgern durch die Null-Zinspolitik für ihre Alterssicherung verloren geht? Aber die Bürger sollen ja entlastet werden. Entlastet werden sie nur von Zinsen auf ihre Spareinlagen!

Aber es ist einfach und zudem populär, eine Berufsgruppe, die angeblich viel zu leicht viel zu viel verdient, an den Pranger zu stellen. Das kommt beim Wähler im-

mer gut an. Verstehen Sie mich richtig: Ich will die Makler nicht in Bausch und Bogen verteidigen. Ich wehre mich nur gegen die populistische und von wenig Kenntnis des Geschäftes zeugende Politik.

In jeder Berufsgruppe gibt es schwarze Schafe, bei Ärzten (siehe Doping), Bankern (siehe Finanzkrise), bei Rechtsanwälten, Steuerberatern (siehe „Cum-Ex-Geschäfte“) und natürlich auch bei Maklern. Wenn es beim Maklerrecht etwas zu reformieren gibt, dann wäre das aus meiner Sicht nicht das Bestellerprinzip beim Immobilienkauf, sondern der Nachweismakler. Auf dem Gebiet agieren jede Menge schwarze Schafe. Jeder hat es schon erlebt, dass einem Immobilienangebote von Maklern ins Haus flattern, die nur gehört haben, das was verkauft werden soll, aber weder Kontakt zum Verkäufer noch zum Käufer haben. Und genau diese Typen klagen auf eine Provision für ein Geschäft, an dem sie nicht beteiligt waren – außer ein Fax zu schicken – und bekommen aufgrund des Maklerrechtes recht.

Da wäre ein echter Handlungsbedarf des Gesetzgebers gegeben. Aber das wäre ja nicht mehr publikums- und damit wählerwirksam.

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.



Quelle: Sebastian Willnow

**SEIEN SIE
DABEI**

**2. MÜNCHNER
IMMOBILIENKONGRESS**

Donnerstag, 6. Juni 2019
Munich Marriott Hotel

www.muenchner-immobilienkongress.de

**2. DRESDNER
IMMOBILIEN-
TAG**

Mittwoch, 26. Juni 2019
Hotel Taschenbergpalais
Kempinski Dresden

www.dresdner-immobilientag.de

**WERDEN SIE
SPONSOR UND
FACHAUSSTELLER,
TREFFEN SIE IHRE
ZIELGRUPPE**

KONTAKT:

W&R IMMOCOM

Markus Grundmann

Tel.: 0341 697 697 77-24

grundmann@wundr.de

Veranstaltungen 2019

IMMOBILIENGESPRÄCHE

9. BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH

Donnerstag, 16. Mai 2019, 19:00 Uhr

Mercur Hotel MOA Berlin

33. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

Dienstag, 18. Juni 2019, 19:00 Uhr

publity AG

IMMOBILIENMONITORE

IMMOBILIENMONITOR FRANKFURT

Donnerstag, 23. Mai 2019, 9:00 Uhr

MARITIM Hotel Frankfurt

MESSEN / KONGRESSE

2. MÜNCHNER IMMOBILIENKONGRESS

Donnerstag, 6. Juni 2019, 9:00 Uhr

Munich Marriott Hotel

2. DRESDNER IMMOBILIEN TAG

Mittwoch, 26. Juni 2019, 9:00 Uhr

Hotel Taschenbergpalais Kempinski Dresden

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

Tobias Hecklau
Steffen Höhne
Dagmar Hotze
Christian Hunziker
Bettina Klemm
Matthias Klöppel
Kristina Pezzei
Gerd Schmidt
Prof. Dr. Michael Voigtländer
Jan Zimmermann

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@WundR.de
Sharon Walseck
walseck@WundR.de

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
S. 01: microstock3D
S. 12: Victor Moussa, A-Star
S. 13: netsign33
S. 18–20: microstock3D, Phecsone
S. 24: hfzimages
S. 26–27: Oleksandr Kavun
S. 40: Akugasahagy
S. 42: I.Friedrich, Ollyy, Alexander Tolstykh, Alex Staroseltsev, Evikka, Lana Langlois, amenic181
S. 44: dianaduda, AVN Photo Lab
S. 45: Robert Kneschke
S. 46: Ufuk ZIVANA
S. 52: AlexHliv
S. 53: Vadim Georgiev
S. 54: Olivier Le Moal
S. 58: Grekov's
S. 62: Monster Ztudio

WANTED THE WILD WILD EAST

UMWIDMUNGSPROJEKTE

UMWIDMUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN ZU SENIOREN-GESUNDHEITZENTREN

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

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

LAGE

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

ANKAUFSPROZESS

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

www.mdu-gruppe.de



BEISPIEL 1 – SUHL

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



BEISPIEL 2 – WERNIGERODE

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



BEISPIEL 3 – FREITAL

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

MDU
GRUPPE

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

KONTAKT: RONNY DÜRSCHKE

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

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