

# IMMOBILIEN AKTUELL

Mitteldeutschland  
Ausgabe 02 • 2020

By IMMOCOM

## **SARS-COV-2**

Das Virus im System

## **RETAIL IN CORONA-ZEITEN**

Mitteldeutsche IHKs  
über die Zukunft



# ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.



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

**ENERGIE FÜR MEHR.**



**WWW.GETEC.DE**



## Aus der Zeit gefallen



Eigentlich würde hier jetzt ein Feuerwerk an Sprachbildern abbrennen, eigentlich würde hier jetzt dem Affen Zucker gegeben. Lese ich einige der Texte in diesem Heft, erscheinen sie wie aus der Zeit gefallen. Erst war alles gut, dann kam die Pandemie.

Wir haben bis Redaktionsschluss daran gearbeitet, auf diese so besondere Situation einzugehen, es wurde weiter recherchiert, versucht, aktuelle Informationen zu bekommen. Nur: Was bedeutet schon aktuell? Wenn wir eines gelernt haben in diesen Tagen und Wochen: Nichts ist so wie es scheint. Was gerade noch Gültigkeit hatte, verliert innerhalb von wenigen Stunden an Relevanz.

Wir sahen einen fliegenden Hotelmarkt und nun gähmend leere Häuser. Wir hören Debatten, ob das nun endlich die so lang herbeigesehnte Blase ist, die die Immobilienbranche in die Knie zwingt. Wir sprechen mit Unternehmern, denen Bauarbeiter fehlen, die sich um die Finanzierung sorgen. Wir spüren beim Laufen durch die Stadt, dass der Retailmarkt ein anderer werden wird und nehmen zur Kenntnis, dass große Konzerne keine Mieten mehr zahlen.

Trotzdem: Wir behalten den Optimismus! Weil alles andere keinen Sinn macht. Nein, das ist keine Phrase, sondern ein unerschütterlicher Wille, der hoffentlich uns alle vereint: Möge es endlich vorbei sein. Die Veränderungen, die diese Pandemie mit sich bringt, werden uns weiter beschäftigen. Wünschen können wir uns nur: Gesundheit.

In diesem Sinne: Bleiben Sie uns gewogen und passen Sie auf sich auf!

Herzliche Grüße



Ivette Wagner  
Redaktionsleiterin







49

Im Dresdner Lucknerpark soll das ehemalige Schloss als Hotelbau wieder entstehen.



46



40



24

Wie viel Geduld braucht ein Investor in Dresden, wenn er ein Stückchen der alten Stadt aufleben lassen will?



30

## KURZ & KOMPAKT

- 6** Leipzig: Löwitz Quartier entsteht
- 7** Dresden: GERCHGROUP realisiert Robotron Areal
- 8** Magdeburg: CORESIS kauft ein
- 9** Erfurt: Höchstes Fachwerkhaus mit Holzskelett
- 10** Sachsen: Genossenschaften mit Rekordinvestition
- 11** Dresden: Marina Garden in Umsetzung

## TREND

- 18** Schwierige Politik: REVITALIS-Vorstand Thomas Cromm im Interview
- 20** Blick in Glaskugel: Die Problematik von Prognosen für Bevölkerungswachstum
- 22** Aus alt mach neu: Beispiele für Konversionen in Mitteldeutschland
- 24** Ganz schön närrisch: Disput um Dresdner Narrenhäusel
- 29** Wohnen am Hechtpark: Bayernhaus stellt erstes Projekt in Dresden fertig
- 30** Langfristige Romanze: Die NORSK Deutschland AG investiert in Halle (Saale)

## SCHWERPUNKT

- 14** SARS-CoV-2: Das Virus im System
- 26** Wohnungsbau: Heraus- und hinein gelesen
- 57** Retail in Corona-Zeiten

## MACHER & MÄRKTE

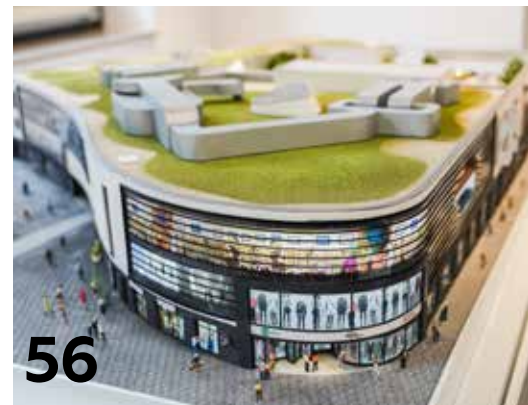
- 32** Mit Augenmaß: Der Leiter des Magdeburger Stadtplanungsamtes Matthias Lerm im Interview
- 35** Optimale Performance: ALBA Facility Solutions digitalisiert Prozesse
- 36** Wichtiges Zugpferd: Die AOC Immobilien AG setzt auf Mitteldeutschland
- 38** Weg vom Abstellgleis: In Chemnitz wird aus altem Güterbahnhof ein Quartier
- 39** Mehr als nur Zahlen: geomap-Chef Marco Hoffmann im Interview
- 40** Für die Zukunft: Im Wohnxperium kann man smart altern
- 42** Effizient und modern: OFB realisiert ein Bürohaus in Dresden

## GEWERBE

- 44** Begehrte Region: Logistikmarkt boomt
- 46** Im Aufwind: Mitteldeutschland und seine Hotellandschaft
- 49** Willkommen im Schloss: Ein Schwabe will im Dresdner Lucknerpark ein neues Hotel bauen
- 50** Für Familien: In Oberhof entsteht das Luxus-Resort The Grand Green
- 52** Richtige Tonlage: Der Büromarkt in Mitteldeutschland
- 53** Großer Nachfragedruck: BNP-Experte Stefan Sachse im Interview

## INVESTMENT

- 54** Schleppend: Die Digitalisierung der Immobilienbranche geht nur langsam voran
- 55** Neue Wege zu 5G: glaas5 Gesellschaft für Glasfasernetze
- 56** Frischzellenkur: Wie ARCADIA in Gera ein Einkaufszentrum revitalisiert
- 60** Raus aus der Pubertät: Crowdfunding wird erwachsen
- 62** Nette Nachbarn: Was Österreicher an Mitteldeutschland finden



56

Blickfänger auf der EXPO REAL: ein großes Modell der Geraer Otto Dix Passage

## RUBRIKEN

- 3** Editorial
- 12** Kommentar
- 64** Kolumne
- 66** Veranstaltungen
- 67** Impressum



## OTTO WULFF entwickelt Löwitz Quartier

**Leipzig.** Das Gebiet entlang der Preußenseite des Leipziger Hauptbahnhofes hat neue Besitzer: Die OTTO WULFF Bauunternehmung GmbH erwarb das circa 10,6 Hektar große Areal in einem Joint Venture mit der HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH und der HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Entstehen sollen dort rund 750 Miet- und Eigentumswohnungen, 30 Prozent davon als sozial geförderter Mietwohnungsbau. Zudem sind Spezialwohnformen wie Mikroapartments sowie Cluster- und Seniorenwohnen angedacht – ebenso Büroflächen, ein bis zwei Hotels, Flächen für Einzelhandel und Gastronomie sowie eine Kita und ein fünfzügiges Gymnasium mit Turnhalle. Die auf dem Gelände befindlichen denkmalgeschützten Gebäude des früheren Zollamtes werden im Zuge der Bauvorhaben saniert. Die Erschließungsmaßnahmen beginnen im ersten Quartal 2021. Die Gesamtfertigstellung des sogenannten Löwitz Quartiers ist für 2026 geplant.



Quelle: DVI

## DVI kauft Bürogebäude

**Chemnitz.** Der Bestandshalter DVI Gruppe, hat eine Büroimmobilie in Chemnitz mit einer Gesamtmietfläche von rund 10.000 Quadratmetern erworben. Das im Jahr 1995 errichtete Gebäude befindet sich in der Augustusburger Straße 1 und damit in zentraler Chemnitzer Innenstadtlage. Hauptmieter der voll vermieteten Immobilie ist der Energieversorger eins energie, der vor Ort unter anderem ein Kundenzentrum betreibt. Neben modernen und effizienten Büroflächen stehen den Nutzern 150 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

## Microliving im Apartmenthaus

**Dresden.** Die beiden Projektentwickler DIE AG und PROFI PARTNER Projekt GmbH aus Berlin haben in Zusammenarbeit ein modernes Wohngebäude mit 170 voll möblierten Cityapartments in der Grunaer Straße 20 in Dresden



Quelle: City Apartments GmbH und Heinze Objektkonzept

fertiggestellt. Das unter dem Namen URBAN BASE DRESDEN firmierende Projekt östlich der Inneren Altstadt umfasst eine vermietbare Fläche von 6.084 Quadratmetern, die sich über sechs Geschosse erstreckt. Die funktionalen Ein- und Anderthalb-Zimmer-Apartments stehen in vier Typen mit Größen von circa 30 bis 44 Quadratmeter bereit, viele

sind barrierefrei und mit einem Balkon versehen. Die Vermietung im URBAN BASE DRESDEN ist ab sofort gestartet. Dafür hat PROFI PARTNER Projekt eine eigene Website mit 3D-Rundgang und Navigator eingerichtet, auf der alle Mietinteressenten herzlich willkommen sind. Ein Einzug in die Apartments ist seit Februar möglich.



## > Neuer Mercateo-Hauptsitz

**Leipzig.** Die auf Onlinehandel zwischen Unternehmen spezialisierte Mercateo Gruppe verlegt den Hauptsitz der Konzernmutter, der Mercateo Beteiligungsholding AG, sowie den des Tochterunternehmens, der Unite Network AG, von München nach Leipzig. Voraussetzung dafür ist ein 44 Millionen Euro teurer Neubau auf dem kommunalen Grundstück Johannissgasse/Ecke Nürnberger Straße. Dieses wurde in einem Konzeptverfahren mit Erbbaurecht ausgeschrieben. Auf dem Grundstück wird die OFB Projektentwicklung GmbH eine moderne Büroimmobilie für bis zu 600 Beschäftigte errichten. Im Erdgeschoss ist ein der Öffentlichkeit zugängliches Bistro sowie im Untergrund eine Tiefgarage geplant. Der Baubeginn ist Anfang/Mitte 2020 vorgesehen, die Fertigstellung 2022.



Quelle: Kim-Architekten / OFB-Projektentwicklung GmbH

## > Robotron Areal wird Stadtquartier

**Dresden.** Die Düsseldorfer GERCHGROUP AG hat in Dresden die Flächen des ehemaligen Robotron Areals mit rund 100.000 Quadratmetern Grundstücksgröße in direkter Altstadt Nähe erworben. Hier entsteht in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Das Areal erstreckt sich als die letzte zentrale Entwicklungsfläche dieser Größenordnung in der Elbestadt vom Altstadtrand, mit dem zukünftigen neuen technischen Rathaus, entlang des Hygiene-Museums bis zum Großen Garten und bietet vielseitiges Entwicklungspotenzial für ein neues lebendiges Quartier. Es entstehen neben einer überwiegenden Wohnnutzung zusätzlich Einzelhandels- und Büroflächen. Für rund 100.000 Quadratmeter oberirdische Bruttogrundfläche liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die weiteren Flächen wird in den nächsten Jahren ein Bebauungsplanverfahren mit der Stadt Dresden durchgeführt.



Quelle: Jürgen M. Schulze

## > Wohnen am Markt

**Schkeuditz.** Das Leipziger Unternehmen ATRIUM Baubetreuungsgesellschaft mbH entwickelt im Zentrum der Stadt Schkeuditz ein neues Areal mit Wohnungs- und Gewerbenuebauten. Auf einem Grundstück von etwa 3.430 Quadratmetern entstehen voraussichtlich 40 Einheiten – alle als Eigentumswohnungen und viele davon barrierefrei. Auch eine Tiefgarage gehört zum Projekt. Als gewerbemieteter soll voraussichtlich die Volkshochschule in das sogenannte Markt Carré einziehen. Geplanter Baubeginn ist im vierten Quartal 2020.



Quelle: Compass Investment GmbH

## CORESIS expandiert in Magdeburg

**Magdeburg.** Die auf Immobilienanlagen für institutionelle und sehr vermögende private Investoren spezialisierte CORESIS Management GmbH hat das Büro- und Geschäftshaus Hasselbachplatz 3 in Magdeburg gekauft. Der denkmalgeschützte, markante Neubau verfügt über etwa 3.500 Quadratmeter Mietfläche und befindet sich in der südlichen Innenstadt, direkt am sternförmig angelegten Hasselbachplatz. Verkäuferin ist die Stadtparkasse Magdeburg, die bereits langjährig am Standort präsent ist und Hauptmieterin bleiben will. Das Objekt verfügt über einen Mietermix aus regionalen und internationalen Dienstleistern.

## Preiswert wohnen in Eilenburg

**Eilenburg.** In der sächsischen Kleinstadt Eilenburg bleibt das Wohnen attraktiv und bezahlbar – das ist die Kernaussage des neuen Marktberichtes, den die Muldestadt als erste Kommune im Landkreis Nordsachsen veröffentlicht hat. Laut der Publikation stiegen die mittleren Angebotsmieten 2018 in Eilenburg binnen Jahresfrist um 3,6 Prozent auf 5,19 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Im südlich gelegenen Leipzig wurden dem aktuellsten

Monitoringbericht zufolge bereits 2017 im Mittel 6,59 Euro pro Quadratmeter verlangt. Während die Angebotsmieten in Eilenburg zwischen 2015 und 2018 mit 8,1 Prozent eher moderat nach oben gingen, erhöhte sich der Preis für Eigentumswohnungen im Vergleichszeitraum um 22,8 Prozent von durchschnittlich 814 auf glatt 1.000 Euro pro Quadratmeter. Deutlich rasanter entwickelten sich die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser, die 2017 im Median für 237.500 Euro angeboten wurden und ein Jahr darauf für 325.000 Euro.

## Studentenwohnheim verkauft

**Dresden.** Die Berliner Catella Residential Investment Management GmbH (CRIM) hat beim Offenen Spezial-AIF „European Student Housing Fund“ im vergangenen Jahr eine Gesamtperformance von 11,3 Prozent erwirtschaftet. Durch aktives Portfoliomanagement konnten durch die Veräußerung eines Objektes in Dresden deutliche stille Reserven gehoben werden. Verkauft wurde ein Studentenwohnheim im Stadtteil Strehlen. Das Objekt hat damit über seine circa fünfjährige Haltedauer insgesamt einen durchschnittlichen Total Return in Höhe von 10,9 Prozent pro Jahr erwirtschaftet. Daneben konnte durch den Erwerb des Objektes „SMARTments Heiligenstadt“ in Wien die internationale Diversifizierung des CRIM-Portfolios auf sechs Länder ausgeweitet werden. Hier entstehen auf elf Etagen 313 Einheiten für Studierende und Geschäftsreisende.



Quelle: Catella Residential Investment Management GmbH



## Höchstes Fachwerkhaus

**Erfurt.** Mit der ICE-City entsteht derzeit auf einem 30 Hektar großen Areal nahe dem Erfurter Hauptbahnhof eine moderne Mischentwicklung aus Büros, Hotel und Wohnen. Zwei markante Türme, Tower Ost und Tower West, sollen jeweils die Ecksteine der ICE-City Ost markieren. Das Konzept für den westlichen Turm steht nun fest: In einem einphasigen Architektenwettbewerb konnte sich das Büro Delugan Meissl aus Wien durchsetzen. Laut Siegerentwurf konstituiert ein Holzskelett den 50 Meter hohen 13-geschossigen Bau und formt praktisch eines der höchsten Fachwerkhäuser der Welt. Statt traditionellem Holzgeflecht oder Mauerwerk füllt hier jedoch Glas die Lücken zwischen den Holzträgern. Das Bauvorhaben wird von der ATLANTIC Hotels Management GmbH realisiert. Im Einklang mit dem Ort und der außerordentlichen Qualität der Bebauung wird der Bauherr das Fachwerkhochhaus standesgemäß mit einem Hotel aus dem Segment vier Sterne Plus inklusive Konferenz- und Tagungsräumen nutzen.



Ein Holzskelett konstituiert den 13-geschossigen Bau und formt praktisch eines der höchsten Fachwerkhäuser der Welt.



Quelle: Delugan Meissl

## Investition ins Kuhgehänge

**Eisenach.** Einst Bestandteil des ehrgeizigen DDR-Wohnungsbauprogramms, hat das Plattenbauviertel Am Kuhgehänge im Eisenacher Norden nun mit einer sinkenden Attraktivität zu kämpfen. Dennoch will die lokal ansässige WG Sonnenschein eine Million Euro in ihren dortigen Bestand investieren. Das Ziel sind barrierearme Wohnungen, zeitgemäßere Zuschnitte und eine moderne Elektrik. Zudem soll die Erreichbarkeit einzelner Etagen verbessert werden. Konkret richtet sich das Vorhaben an die Wohnhäuser Ziegelstraße 26 bis 32 und 34 bis 40. Zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden, seinerzeit in sogenannter Großplattenbauweise entstanden, wird ein Aufzug errichtet, der die acht Wohnungen der dritten Etage des Blocks 34 bis 40 und zwei Wohnungen des Aufganges 32 barrierearm erschließt. Über eine Metallbrücke werden beide Wohnblöcke auf Höhe der dritten Etage miteinander verbunden. Geplanter Baustart war im Frühjahr 2020. Zum Stand der Sanierungsmaßnahme wollte sich die Genossenschaft auf Nachfrage nicht äußern.

## Neue Wohnanlagen im Speckgürtel

**Markkleeberg.** Wohnungssuchende erhalten in den nächsten Jahren dank des Wohngebietes Amselweg und des Wohnquartieres Großstädteln neue Alternativen. Im Wohngebiet Amselweg am Krähenfeld in Markkleeberg-Großstädteln plant der Vorhabenträger Noppi Immobilien GmbH die Errichtung von sechs viergeschossigen Gebäuden mit 68 Wohneinheiten, ausgelegt auf Singles, Senioren und Familien. Der Bebauungsplan für das Projekt wird Anfang 2020 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt. Derweil sollen im geplanten Wohnquartier Großstädteln nahe der Käthe-Kollwitz-Straße Einfamilienhäuser und eine Kita errichtet werden. Ein Bebauungsplanentwurf wird demnächst öffentlich ausgelegt, heißt es.

## Genossenschaften mit Rekordinvestition

**Sachsen.** Nach vorläufigen Schätzungen haben die 209 im VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften organisierten Unternehmen 2019 erstmals mehr als eine halbe Milliarde Euro investiert. Davon flossen 400 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestände sowie rund 100 Millionen Euro in den Neubau, wie der Verband mitteilte. Pro Tag würden die Investitionen demnach bei fast 1,5 Millionen Euro liegen. Im Jahr zuvor hatten

Sachsens Wohnungsgenossenschaften knapp 450 Millionen Euro investiert. Schwerpunkte waren die Anpassung des Wohnungsbestandes an eine älter werdende Gesellschaft sowie die Gestaltung von größeren Wohnungen für Familien im Bestand. Aus der Neubautätigkeit resultierten rund 400 neue Wohnungen. Darüber hinaus bestand erneut Bedarf an Rückbaumaßnahmen, da in einigen Regionen Sachsens wieder zunehmend Leerstände zu verzeichnen seien, so der VSWG, etwa in Schwarzenberg, Riesa, Weißwasser, Zwickau und Delitzsch. Insgesamt wurden 200 bis 300 Wohnungen zurückgebaut, mehr als 70 Prozent davon im Teilrückbau.



## VICUS verkauft Grundstück

**Leipzig.** Die VICUS GROUP AG hat ein Erweiterungsgrundstück im Leipziger Wissenschaftspark an das Land Sachsen veräußert. Das etwa 11.000 Quadratmeter große Baugrundstück zählt zu den letzten Nachverdichtungsflächen in diesem Areal und birgt ein Neubaupotenzial von bis zu 28.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Nach Angaben von VICUS schafft die Transaktion die Basis für die Ansiedlung weiterer, wichtiger Einrichtungen der Wissenschaft. Der Flächennutzungsplan weise demnach das Grundstück als Sondernutzungsfläche für Forschung und Lehre aus, sodass eine Bebauung allein für wissenschaftliche Zwecke möglich ist. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

## Meilenstein bei Lindenauer Docks

**Leipzig.** Mit dem Richtfest wurde Anfang 2020 der Baufortschritt am Wohnbauprojekt Lido (Lindenauer Docks), das von der Townscape-Gruppe und der Sassenscheidt GmbH & Co. KG in Leipzig entwickelt wird, gefeiert. Das bereits vor Baubeginn an die Hamburger HanseMerkur Grundvermögen AG für einen ihrer offenen Immobilienspezialfonds veräußerte Wohnprojekt am Lindenauer Hafen liegt damit gut im Zeitplan. Die 72 Wohnungen im neuen Stadtquartier Lindenauer Hafen verfügen über zwei bis fünf Zimmer. Sie sind zwischen 50 und 120 Quadratmeter groß und mit einer Loggia oder Terrasse ausgestattet. Das Grundstück umfasst insgesamt fast 4.000 Quadratmeter. Die Wohnungen verteilen sich auf vier Baukörper mit je fünf Stockwerken und einer Gesamtfläche von 6.022 Quadratmetern. Im Untergeschoss finden Fahrradstellplätze und Kellerräume ihren Platz. Die Tiefgarage fasst 61 Pkw-Stellplätze. Im ersten Quartal 2021 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.





## > Erste Schritte zur Verwirklichung

**Dresden.** Auf dem Elbgrundstück westlich vom Alexander-Puschkin-Platz soll ein Quartier mit 13.000 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. Nach einem jahrelangen Rechtsstreit zwischen der ehemaligen Eigentümerin Regine Töberich, Geschäftsführerin der DresdenBau GmbH, und der Stadt Dresden wurde nun das Areal von Gestrüpp und Barackenbestand befreit – und wartet nur noch auf seine Bebauung. Verantwortlich dafür ist die tschechische CTR Gruppe, die das Gelände im Mai letzten Jahres erwarb, und derzeit die bauliche Planung vorantreibt. Grundlage ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der auf Entwürfen der beiden Rotterdamer Büros BARCODE Architects und LOLA Landscape Architects aus dem Jahr 2015 basiert. Das Dresdner Projekt wird aktuell noch unter der einst von Regine Töberich vorgesehenen Bezeichnung Marina Garden geführt. Das soll jedoch nicht zwangsläufig so bleiben. „Die Vermarktung hat noch nicht begonnen“, erklärt Jan Horvath, CEO Real Estate und Prokurist bei der CTR Holding. „Der Name des Vorhabens bleibt vorerst Marina Garden, kann aber noch vor der Vermarktung geändert werden.“

## > Einkaufszentrum wechselt Besitzer

**Grimma.** Die Deutsche Konsum REIT-AG hat Ende Dezember das Nahversorgungszentrum PEP im sächsischen Grimma erworben. Das Objekt verfügt über eine Mietfläche von rund 15.500 Quadratmetern in bester Fachmarktlage und

ist bereits seit Jahrzehnten fest am Standort etabliert. Zu den Hauptmietern zählen Kaufland, NKD, Rossmann und Pfennigpfeiffer sowie viele andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt derzeit rund 3,7 Jahre und die aktuelle Jahresmiete 1,6 Millionen Euro bei einem Leerstand von elf Prozent.

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

WOHNEN

GEWERBE

INVEST

# Büromarkt Mitteldeutschland: Standortvorteile aktiv präsentieren



**Kommentar von Dr. Wulff Aengevelt,  
Geschäftsführender Gesellschafter der  
AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG**

**N**ach der Wiedervereinigung waren die Büromärkte in Mitteldeutschland zunächst von einem markanten Mangel an modernen, bedarfsgerechten Flächen geprägt. Die wenigen markadäquaten Flächen erzielten knappheitsbedingt bei schlagartig einsetzender starker Nachfrage entsprechend hohe Mietpreise und führten Mitte der 1990er Jahre zu massiv steigenden, zum großen Teil spekulativen Fertigstellungsvolumina zum Beispiel in Leipzig in den Jahren 1995 bis 1997 auf mehr als 250.000 Quadratmeter pro Jahr.

Die Folge war ein markanter Anstieg der Leerstände zum Ende des letzten Jahrtausends auf deutlich über 20 Prozent des jeweiligen Gesamtbestandes: In Magdeburg betrug die Leerstandsquote 1999 beispielsweise knapp 23 Prozent. Parallel dazu gaben die Mietpreise markant nach und erzielten in der Spitze nur noch etwa 20 D-Mark pro Quadratmeter (Zum Vergleich: In Frankfurt am Main waren es 70 D-Mark pro Quadratmeter). Analoge Entwicklungen gab es auch in Dresden. In Summe führte dies zu stark

rückläufigen Bürofertigstellungen. Dennoch bauten sich die Leerstandsberge angesichts einer verhalteneren Marktdynamik nur langsam ab. Städte wie Leipzig wurden deshalb zum zeitweisen Leerstandsführer in Deutschland gekürt.

Heute, im dreißigsten Jahr nach der Wiedervereinigung, stellt sich die Situation völlig anders dar. Die Leerstände haben sich mittlerweile deutlich abgebaut und bewegen sich auf beziehungsweise sogar bereits unter dem Niveau westdeutscher Metropolen. So reichen die Leerstandsquoten zum Beispiel von 6,9 Prozent in Magdeburg über 5,6 Prozent in Leipzig und 5,3 Prozent in Dresden. Ein Vergleich mit den Quoten in den Big Five zeigt, dass sich die mitteldeutschen Büromärkte inzwischen auf Augenhöhe befinden.

Dies gilt (noch) nicht für die Mieten. Hier finden sich gewichtete Spitzenmieten zwischen 13,50 Euro pro Quadratmeter in Magdeburg, 15 Euro pro Quadratmeter in Dresden sowie 15,50 Euro pro Quadratmeter in Leipzig. Gegenüber den Big Five, wo das Spitzenmietniveau von 28,50 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf bis zu 42,50 Euro pro Quadratmeter in Frankfurt reicht, kann von einem deutlichen Aufholbedarf gesprochen werden.

Allerdings ist in Mitteldeutschland seit 2016 eine zunehmende Dynamisierung der Büromieten festzustellen, so dass sich hier weitere moderate Steigerungstendenzen abzeichnen. Ungeachtet dessen zeigen die Zentren unverändert günstige Rahmenbedingungen für Unternehmen und damit Neuansiedlungen. Grundsätzlich bietet das anziehende Miet- und Kaufpreisniveau Developern zunehmend bessere Perspektiven für die Realisierung neuer Büroprojekte, sodass sich die Chancen für wieder steigende Fertigstellungsvolumina an diesen Standorten weiter verbessern.

Mit einem ausreichend großen Angebot marktgerechter, moderner Büroflächen in Verbindung mit einem sehr gut ausgebildeten Fachkräftepotenzial, wie es die mitteldeutschen Standorte bieten, werden wichtige Grundlagen für eine positive wirtschaftliche Gesamtentwicklung eines Standortes geschaffen. Denn solche Faktoren sind eine wichtige Voraussetzung für Unternehmensansiedlungen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Damit sind die Perspektiven insgesamt sehr gut. Allerdings müssen die Städte ihre Standortvorteile im Wettbewerb um Unternehmen kontinuierlich und aktiv präsentieren und an diese herantragen. Dann steht einer weiteren grundsätzlich positiven Entwicklung nichts im Wege!



# BERLIN FÜHRT DEN MIETENDECKEL ALS ERSTES BUNDESLAND EIN

Der Berliner Senat hat am 30. Januar das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) beschlossen. Die Mieten in der Hauptstadt werden somit voraussichtlich ab dem 01. Februar 2020 für ca. 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, rückwirkend zum Stichtag 18. Juni 2019 für fünf Jahre eingefroren. Für Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, darf die Miete auch bei Neuvermietung somit erst einmal nicht weiter steigen.

Ausgenommen sind Neubauwohnungen, die 2014 erstmals bezugsfertig wurden, Sozialwohnungen sowie Trägerwohnungen und Wohnheimunterkünfte. Nicht betroffen ist auch Wohnraum, der zuvor dauerhaft unbewohnbar oder unbewohnt war – bspw. neu ausgebaute Dachgeschosse.

Außerdem sollen für die **Mieten Obergrenzen** gelten (abhängig von Baujahr, Lage und Ausstattung). Die Obergrenze kann sich bei einer Modernisierung max. um einen Euro pro m<sup>2</sup> erhöhen. Wenn überhöhte Mieten in bestehenden Mietverhältnissen gesenkt werden, müssen bestimmte wohnlageabhängige Ab- bzw. Zuschläge berücksichtigt werden. Diese können zukünftig auf der Seite der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nachgelesen werden. Die Lageeindeordnung ist derzeit noch nicht veröffentlicht. Die Miete nach dem Inhalt des Gesetzes kann unter bestimmten Umständen aber gesenkt werden.

Grundsätzlich vorgesehen sind Mietobergrenzen (je nach Ausstattung und Alter der Wohnung) **zwischen 5,65 € und 9,80 € pro m<sup>2</sup> für alle Wohnungen**. Auf diese Werte dürfen noch einmal **13,5 % addiert** werden – das entspricht nach Begründung der rot-grünen Koalition den gestiegenen Einkommen in Berlin seit 2013.

Wenn Vermieter „**überhöhte Mieten**“ verlangen – nach Auffassung der Berliner Regierung ist das dort der Fall, wo die definierten Obergrenzen um **mehr als 20 %** überschritten werden –, sollen die Mieter eine Absenkung beantragen können.

Ab dem Jahr 2022 sollen Vermieter dann **1,3 % jährlich als Inflationsausgleich** auf die Miete aufschlagen können. Maßnahmen zur Modernisierung für mehr Barrierefreiheit oder Klimaschutz können ohne Genehmigung bis zu einem Euro pro m<sup>2</sup> auf die Miete umgelegt werden.

Für höhere Kosten soll es Fördermittel geben (sogenannter „atmender Mietendeckel“). Erhöht werden dürfen laut Senatsverwaltung die Miete auch zur Vermeidung der Substanzgefährdung und von Verlusten, wenn das zwingend erforderlich sei.

Bei Verstößen gegen das Gesetz sollen **Bußgelder von bis zu 500.000 €** fällig werden.

Die CDU-Opposition im Berliner Abgeordnetenhaus lehnt das Mietendeckel-Gesetz ab. Das Gesetz sei ein verfehelter Weg und werde sowohl verfassungsrechtlich als auch in der Praxis scheitern, erklärten die Fraktionen von CDU und FDP noch vor der Abstimmung im Abgeordnetenhaus.

Die Berliner CDU und auch die CDU-Bundesfraktion werden gegen das Mietendeckel-Gesetz vor dem Bundesverfassungsgericht ein **Klageverfahren** einleiten.

Die Möglichkeit, gegen das Gesetz eine Klage vor dem Verfassungsgericht einzuleiten, eröffnet sich erst, wenn das Gesetz in Kraft tritt.

Ein vom Bundesverband der Deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen beauftragtes und vom ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichtes Hans-Jürgen Papier angefertigtes Gutachten ist bereits im vergangenen Jahr zu der Schlussfolgerung gekommen, das Gesetz sei **verfassungswidrig**. Nach Einschätzung von Hans-Jürgen Papier verfügt der Landesgesetzgeber von Berlin nach den Kompetenzregelungen des Grundgesetzes unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels.

Auch andere Expertisen renommierter Kanzleien sehen das Gesetz als nicht verfassungsgemäß an.

Nur ein im Auftrag der Berliner SPD-Fraktion beauftragtes Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Gesetzgebungskompetenz bei den Ländern liege und Berlin also entsprechend aktiv werden könne.

Dass die CDU-Bundestagsfraktion und führende Interessenverbände der Immobilienwirtschaft sofort nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eine **Überprüfung vor dem Verfassungsgericht** betreiben werden, kann als gesichert gelten.

Nun bleibt es abzuwarten, wie schnell das Verfassungsgericht mit seiner Entscheidung sein wird und zu welchem Ergebnis es kommen wird.



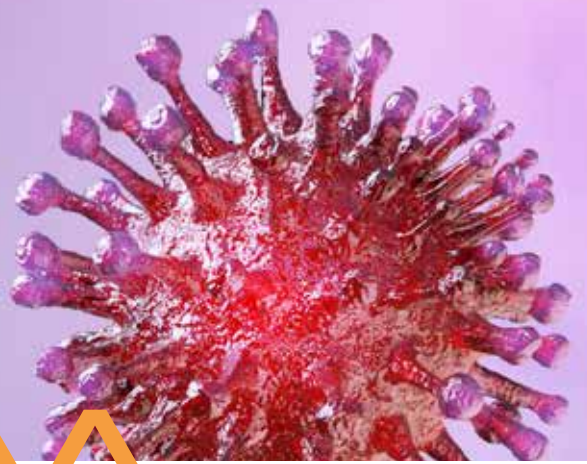
Fetscherstr. 29, 01307 Dresden  
0351 318 90-0 · dresden@bskp.de · www.bskp.de

**Matthias Kaltoven**

- Rechtsanwalt
- Fachanwalt für Miet- & Wohneigentumsrecht



# SARS-CoV-2: Das Virus im System



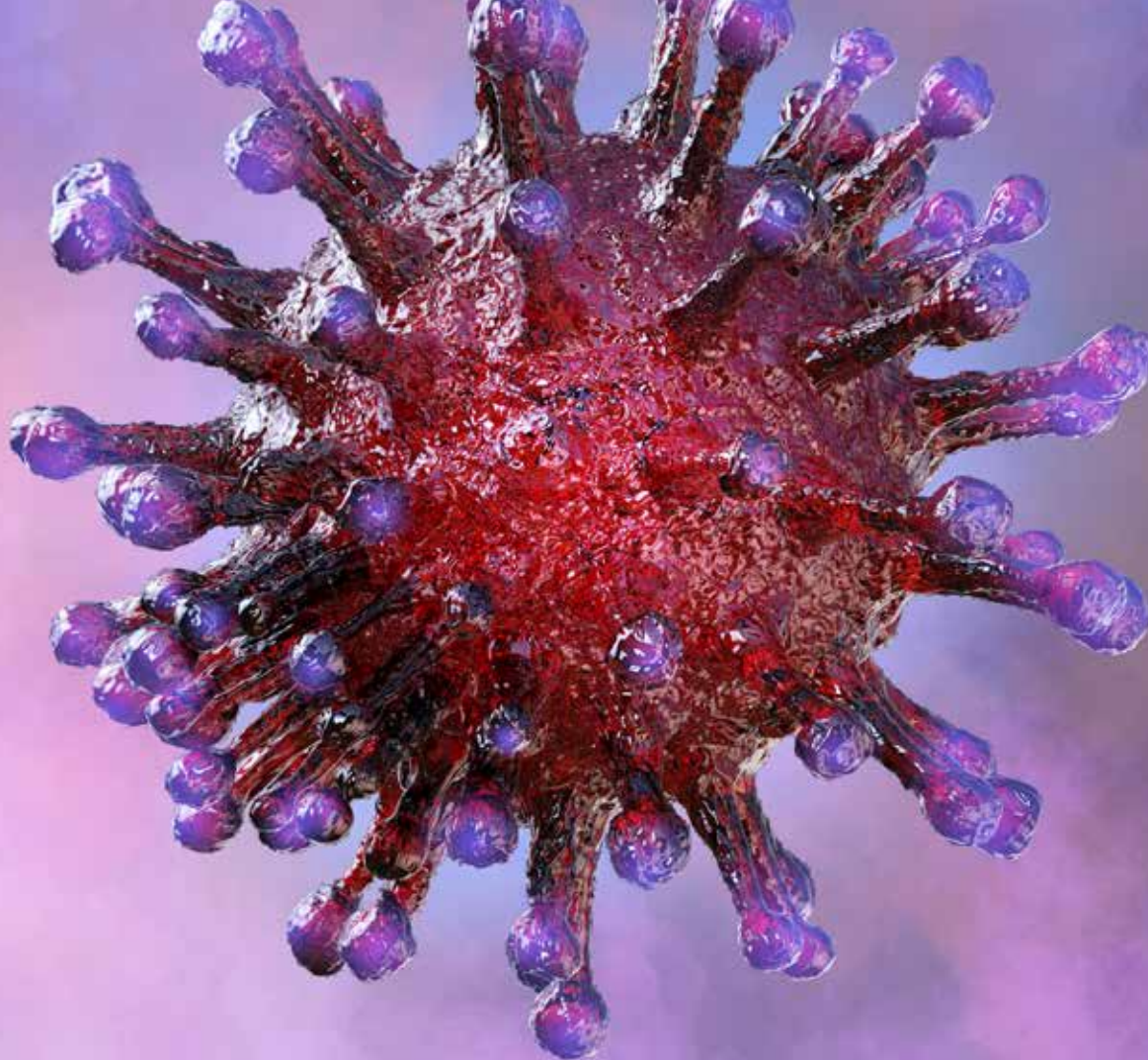
Die Corona-Pandemie bedroht neben Leib und Leben unser komplettes Wirtschaftssystem. Wie stark die Immobilienwirtschaft betroffen ist und worauf es jetzt ankommt.

Innerhalb weniger Wochen hat die Lungenkrankheit COVID-19 die ganze Welt in Beschlag genommen und bedroht seither nicht nur Leib und Leben, sondern praktisch das gesamte globale Wirtschaftssystem. Produktion und Handel stehen vielfach still. Die Menschen bleiben zu Hause, arbeiten nicht mehr, konsumieren kaum noch. Natürlich kann die Wucht eines solchen Schlages gegen die schieren Fundamente unserer Ökonomie nicht einmal an der sonst eher als krisensicher geltenden Immobilienwirtschaft spurlos vorübergehen. Wie hoch der Schaden hier letztlich ausfällt, ist – wie in allen anderen Branchen auch – vor allem eine Frage der Zeit.

## Schwarzer Schwan Corona?

Der Immobilienwissenschaftler und Unternehmer Prof. Dr. Nico B. Rottke, einer der ersten, der hierzulande den Einfluss von Corona auf die Immobilienwirtschaft analysierte, nennt – wie





Quelle: Shutterstock

viele andere – das Auftreten des Virus SARS-CoV-2 einen „schwarzen Schwan“ im Sinne der Black Swan Theorie von Nassim Nicholas Taleb. Der Begriff steht für ein unvorhersehbares Ereignis mit ebenso ungeheuren wie unvorhersehbaren Auswirkungen, für das erst im Nachhinein eine Erklärung geschaffen wird, die es vorhersehbar erscheinen lässt. Diese Einschätzung ist zwar umstritten, da sich mehrere Studien und Modelle zuvor mit vergleichbaren Szenarien befasst haben. Nichtsdestotrotz trifft das Coronavirus die Wirtschaft wie der Schlag: Der DAX verlor innerhalb von 28 Tagen fast 40 Prozent seines Wertes – einen schnelleren Absturz hatte es an der deutschen Börse zuvor noch nie gegeben. Auch die Experten des Münchner Ifo-Institutes zeichneten zuletzt ein verheerendes Bild: Die deutsche Ökonomie werde je nach Szenario um zwischen 7,2 und 20,6 Prozentpunkte schrumpfen. In Geld sind das 255 bis 729 Milliarden Euro. „Die Kosten werden voraussichtlich alles übersteigen, was aus Wirtschaftskrisen oder Naturkatastrophen der letzten Jahrzehnte bekannt

ist“, bemerkte hierzu der Präsident des Institutes, Clemens Fuest. Nicht mit einberechnet ist dabei allerdings das gigantische Hilfspaket der Bundesregierung – dazu an anderer Stelle noch mehr.

Ob nun die kleinere oder doch die ganz große Katastrophe eintritt, hängt maßgeblich von der Dauer der gedrosselten Wirtschaftsleistung ab. Im besten Fall (7,2 Prozent Schrumpfung) hält die Drosselung auf 59,6 Prozent nur zwei Monate an. Im dritten Monat stiege die Leistung dann auf knapp 80 Prozent, einen Monat später wieder auf 100. Dauern die Teilschließungen allerdings nur einen Monat länger an, würde die Wirtschaft um zehn bis 20,6 Prozentpunkte eingehen. Bis zu 1,8 Millionen Arbeitsplätze oder 1,4 Millionen Vollzeitjobs könnten abgebaut werden, mehr als sechs Millionen Arbeitnehmer wären von Kurzarbeit betroffen. Eine sichere Aussage darüber, in welchem Maße sich eine schlimme oder noch viel schlimmere Rezession auf die Immobilienwirtschaft auswirken wird, kann momentan noch niemand wirklich

treffen. Erste Auswirkungen zeichnen sich allerdings längst ab.

## Retail und Hotel sind größte Opfer

Die größten Opfer der Krise sind bislang eindeutig Retail und Hotel. Laut Stefan Genth, Hauptgeschäftsführer des HDE, verliert der stationäre Einzelhandel derzeit täglich 1,15 Milliarden Euro. Hiervon ausgenommen ist allerdings der Lebensmittelhandel beziehungsweise die Nahversorgung. Die verzeichnete aufgrund von Hamsterkäufen, wenig überraschend, höhere Umsätze als sonst. Da das Hamstern jedoch größtenteils unverderbliche oder lange haltbare Ware betrifft, dürfte sich das kurzzeitige Hoch in der Jahresbilanz wieder relativieren. Betreiber betroffener Gewerbeimmobilien haben enorme Mieteinbußen zu verkraften. Wirtschaftlich gesunde Großmieter, die wie Adidas, H&M und Deichmann ohne Not ihre Mietzahlungen vorerst einstellen, machen die Lage umso schlimmer.

Womöglich noch brutaler als den Einzelhandel erwischt es die Hotellerie. Sorgen hier anfänglich schon abgesagte Messen und andere Großveranstaltungen für enorme Umsatzeinbußen, liegt inzwischen auch der komplette Tourismus staatlich verordnet auf Eis. Laut Ingrid Hartges, Geschäftsführerin des DEHOGA Bundesverbandes, herrsche pure Verzweiflung und Existenzangst.

Bleibt im Einzelhandel wenigstens die stille Hoffnung auf Nachholeffekte, sobald das Virus einmal gebannt ist, sind vergleichbare Lichtblicke für Hotelbetreiber nicht zu erwarten. Eventuelle Kredite, die während der Pandemie aufgenommen wurden, werden viele mit business as usual allein kaum zurückzahlen können. QUIN Investment sieht dabei insbesondere jene Betreiber betroffen, die in den letzten Jahren stark expandiert sind und in der Hochphase Verträge mit ambitionierten Pachtbetreibern abgeschlossen haben.

## Logistik mit Regionalisierung

Unmittelbare Auswirkungen der Reaktionen zur Eindämmung des Virus zeigen sich besonders im Logistiksegment. Der stark erhöhte Bedarf durch Vorratskäufer verlangt Lebensmittelproduktion, Logistik und Warenvertrieb Höchstleistungen ab. Uwe Trocha, Leiter der Verbrauchermärkte und Discounter bei Robert C. Spies, erklärt: „Um das Ziel einer bestmöglichen Versorgung zu gewährleisten, wurden Liefer- und Transportketten außerhalb der gängigen Prozesse ausgebaut und enorm beschleunigt.“ Die Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Mietflächen ist enorm. Regionale Heimlieferdienste oder medizinisch und pharmazeutisch versorgende Unternehmen sowie Pharmalogistiker und Onlinehändler versuchen ebenfalls, ihre Lagerkapazitäten zeitnah auszubauen. Für sie erweist sich die Krise als äußerst profitabel. Amazon – vermutlich der größte Profiteur von allen – steigerte seinen Wert zwischenzeitlich gar innerhalb von zehn Tagen um 15 Prozent. Indes leiden Teile des produzierenden Gewerbes wie etwa die Automotive- oder Elektronikbranche unter Zulieferengpässen im Ausland – vornehmlich China. Neue Produktionsstätten in Deutschland, die

derartige Abhängigkeiten mittelfristig reduzieren könnten, gewinnen dadurch an Attraktivität. Corona zeigt sich hier als deglobalisierende oder (re-)regionalisierende Kraft. Insgesamt wächst der Flächenbedarf. Der war allerdings schon vor der Krise hoch und das Angebot ohnehin bereits gering. Realogis-RLI geht daher davon aus, dass die Mieten für Logistikflächen weiter steigen werden. Der Trend des Ausweichens auf Randregionen außerhalb der ausverkauften Top-Standorte dürfte wohl ebenfalls zunehmen.

## Kündigungssperre ohne Vermieterschutz

Sowohl am Wohn- als auch am Büromarkt rückt in der Krise vor allem ein Thema in den Vordergrund: die Mieten. Viele Nutzer können diese momentan aufgrund von Umsatzeinbußen oder mangelnden Einkommens schlicht nicht mehr zahlen. Um einen zusätzlichen Kündigungskollaps in der Krise zu verhindern, hatten die Immobilienverbände der BID ihre Mitglieder schon früh dazu aufgerufen, von Kündigungen wegen Mietverzuges abzusehen. In einer Branchenumfrage von Engel & Völkers schätzte Mitte März zwar noch die Hälfte der Betreiber die Mietsituation als stabil ein, 60 Prozent berichteten jedoch bereits von Anfragen zu Mietstundungen oder -minderungen (Einzelhandelsvermieter sogar zu 80 Prozent).

Zum Schutz der Mieter brachte die Bundesregierung in ihrem historisch milliardenschweren Hilfspaket am 25. März unter anderem ein Kündigungsverbot auf den Weg. Demnach sind Kündigungen bei der Corona-Krise geschuldeten Mietausfällen zunächst zwischen April und dem 30. Juni 2020 nicht zulässig, gestundete Beträge müssen erst bis zum 30. Juni 2022 (gegebenenfalls inklusive Verzugszinsen) beglichen werden. Dies stieß allerdings sowohl seitens der Immobilienwirtschaft als auch bei Wirtschafts- und Rechtsexperten auf breite Kritik, da das Gesetzpaket keine geeigneten Schutzmaßnahmen für Vermieter vorsieht, die dann ihrerseits plötzlich ohne Einnahmen dastehen. Dem Hamburger Gewos Institut zufolge sind vor allem private Kleinvermieter betroffen, die 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland

anbieten. Gewos-Chefin Carolin Wandzik hierzu: „Wer zu überteuerten Preisen und mit zu wenig Eigenkapital gekauft hat, wird Probleme bekommen.“ Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft gibt außerdem zu bedenken, dass 22 Prozent der 3,9 Millionen privaten Vermieter ein unterdurchschnittliches Einkommen hätten. Aber auch für größere Betreiber könnten die Auswirkungen verheerend sein, wenn sie beispielsweise kürzlich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen haben durchführen lassen und entsprechende Kredite tilgen müssen.

Um eine Welle von Vermieter-Pleiten zu verhindern, hatten die Immobilienverbände bereits vor Verabschiedung des Krisenpaketes des Bundes statt der Zwangsstundung die Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds gefordert, der Mietern schnelle finanzielle Hilfe gewähren soll. Das bis dato unerhörte Anliegen wurde nach dem Gesetzeserlass noch einmal dem Bundesfinanzminister und den relevanten Ausschüssen vorgetragen. Bürovermieter müssen indes nicht nur temporär ausbleibende Zahlungen verkraften. Blackolive berichtete etwa von großen Kunden, die die mehrjährige Verlängerung von Mietverträgen erst einmal auf Eis legten oder ihre Flächenanforderungen reduzierten. Das Beratungsunternehmen Wüest Partner rechnet sogar auf kurze und mittlere Frist mit „einer signifikant rückläufigen Nachfrage nach Büroflächen“. Mieten dürften demnach bestenfalls stagnieren, aber auch sinken, während Leerstände und Ertragsausfälle anstiegen.

## Aufgeschobene Deals und sinkende Preise

Was mit Messen, Kongressen und anderen Branchenveranstaltungen begann, durchzieht mittlerweile das Transaktionsverhalten der Immobilienwirtschaft: der große Aufschub. Laut der zuvor bereits erwähnten Umfrage von Engel & Völkers unter 100 Immobilieninvestoren ließen 43 ihre aktuellen Transaktionen ruhen, zehn Prozent brachen sie sogar komplett ab. Als Hauptgründe wurden vor allem Probleme bei der Preisfindung (43) und der Finanzierung (33) genannt. 47 Prozent hielten an ihren Deals fest. Das Gros der Befragten blickte hier noch



entspannt auf die Preisentwicklung: 87 gingen von gleichbleibenden bis leicht fallenden Vervielfältigern aus, sieben Prozent erwarteten sogar steigende Kaufpreise. Eine jüngere Umfrage von EY Real Estate Ende März unter 300 Teilnehmern aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft im DACH-Raum zeichnete zuletzt jedoch ein düsteres Bild. Demnach erwarteten 34 Prozent sinkende- und nur etwa die Hälfte der Befragten gleichbleibende Preise im Wohnsegment. Bei Büroimmobilien gingen – im Einklang mit zuvor erwähnter Einschätzung von Wüest Partner – 73 Prozent von Preisrückgängen aus, im Retail 87, im Hotelsegment 95. Im Logistikbereich erwarteten hingegen zwei Drittel einen Preisanstieg. 76 Prozent gingen insgesamt von einem geringeren Investitionsvolumen als 2019 aus.

## Und was wird morgen sein?

Heute ist SARS-CoV-2 noch ein Schlag, der die Welt schlecht vorbereitet und daher mit großer Wucht trifft. Lerneffekte werden jedoch folgen. Ein Trend zur Re-Regionalisierung und produktiven Unabhängigkeit wurde bereits erwähnt. Stärker noch könnte die Pandemie als Digitalisierungs-Beschleuniger wirken. Noch nie wurden die Möglichkeiten einer digitalen Infrastruktur so breitflächig genutzt oder getestet wie in dieser

Krise. Nicht wenige Läden, Dienstleister oder Gastronomen haben praktisch über Nacht neue (digitale) Wege für sich aufgetan, um weiter existieren zu können, und damit genau das umgesetzt, was im Retail zuvor bereits weithin als wichtigste Zukunftsstrategie galt: Multichannel. Ebenso wird monatelanges wie millionenfaches Homeoffice seine Spuren hinterlassen. Savills schätzt, dass die vermutlich vielfach positiven Erfahrungen mit der Fernarbeit – bei gleichzeitig schlechter Eignung vieler Wohnungen als Arbeitsplatz – wohnortnahe flexible Workspaces in den Fokus rücken werden. Ein steigender Datenverkehr könnte zudem Rechenzentren für institutionelle Investoren interessant machen. Und auch die Immobilienwirtschaft selbst dürfte von der Krise als Prop-Tech-Testphase profitieren. Digitale Innen- und Außenbesichtigungen für die Beleihungswertermittlungen, wie sie seit dem 1. April von der on-geo GmbH angeboten werden, sind nur ein Beispiel für praktikable Lösungen, deren Wert derzeit entdeckt wird.

## Worauf es jetzt in der Zukunft ankommt

Anfangs erwähnter Prof. Dr. Nico B. Rottke bringt einen weiteren Aspekt ins Spiel, der künftig für die Bewertung von Immobilien als Assetklasse

eine wichtige Rolle spielen mag: die Gesundheitssicherheit. Insbesondere bei nutzungsmäßig unspezifischen und daher für die ökonomischen Auswirkungen einer Pandemie weniger anfälligen Immobilien dürfte sich diese Variable als werttreibend auswirken. Wie gesundheitsicher indes unsere Volkswirtschaft ist, an der alles hängt, wird sich in den kommenden Wochen und Monaten zeigen. Wichtig ist, dass zeitnah entscheidende Korrekturen an dem an sich guten Hilfspaket der Bundesregierung vorgenommen werden. Neben der Mieterschutzregelung betrifft dies etwa die nur 90-prozentigen Haftungsgarantien des Bundes, die wegen des verbleibenden zehnprozentigen Risikoanteils zu zeitaufwendigen Prüfungsverfahren durch die Banken führen. Das Geld muss jetzt schnell fließen, um schwerste Schäden abzuwenden. Greifen die Rettungsmaßnahmen zu spät, könnte es Mitteldeutschland besonders hart treffen. Viele große Arbeitgeber hier haben ihren Hauptsitz im „Westen“. Geht es diesen Firmen schlecht, sind die Ost-Niederlassungen vermutlich die ersten, die geschlossen werden. Ferner ist in dieser historischen Krise Solidarität gefragt. Großunternehmen, die nun unnötigerweise versuchen, Notregelungen oder die Lücken darin für sich auszunutzen, schaden dem gesamten System – und am Ende sich selbst.

Jan Zimmermann



*Komm zu uns  
und werde*

*Beginn  
04.09.2020*



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

### Zielgruppe:

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

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



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

Die Berufspraxis sollte einen immobilienwirtschaftlichen Hintergrund aufweisen.

### Gute Gründe für eine Weiterbildung bei der MFA

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

Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.  
Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt  
0361/34 010-224 | [mfa@vtw.de](mailto:mfa@vtw.de) | [www.mfa-erfurt.de](http://www.mfa-erfurt.de)

**Ansprechpartnerin:**

Claudia Vollmann | [Claudia.Vollmann@vtw.de](mailto:Claudia.Vollmann@vtw.de)





Quelle: Inga Sommer PHOTOGRAPHIE

## „Politische Verhältnisse zunehmend schwieriger“

Thomas Cromm, Vorstand der REVITALIS REAL ESTATE AG, spricht über einen Hidden Champion, Hochhäuser, Mikroapartments, Kompromisse und öffentlich geförderten Wohnungsbau.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** In Dortmund realisieren Sie eines der größten Wohnneubau-Projekte, in Kiel ein Hotel, in Wolfsburg zwei Hochhäuser. Wann können wir wieder ein großes Projekt in Sachsen oder Thüringen vermelden?  
**Thomas Cromm (TC):** Aktuell prüfen wir Projektgrundstücke in Dresden, Erfurt und Jena. Vermelden können wir derzeit noch nichts.

**IA:** In Erfurt haben Sie 2019 eine Niederlassung eröffnet, planen neben einem Hotel auch ein Wohnprojekt. Was macht die Landeshauptstadt für Sie im Vergleich zu anderen deutschen Städten attraktiv?

**TC:** Was Erfurt besonders attraktiv macht, ist die wunderbare Altstadt, die zentrale Lage und die Anbindung innerhalb Deutschlands durch die ICE-Schnellstrecke Berlin-München. Dazu kommt, dass es kaum innerstädtischen Neubau gibt und sich hier sehr viel Potenzial bietet. Auch der Hotelmarkt birgt viele Chancen, denn die Übernachtungszahlen steigen kontinuierlich, und der Bedarf an modernen und individuellen Häusern mit Übernachtungskomfort ist da. Alles in allem ist Erfurt ein echter neuer Hidden Champion. Als wir 2012 nach Dresden kamen, war ja Dresden gewissermaßen noch im Dornröschenschlaf; ganz ähnlich verhält es sich jetzt mit Erfurt.

**IA:** In Dresden realisierten Sie in der Innenstadt drei Projekte. Welche Erfahrungen haben Sie in der Landeshauptstadt gemacht und welche sächsischen Städte kommen für Sie außerdem in Frage?



**TC:** In Dresden haben wir die Projekte PRAGER CARRÉE, HAUS AM SCHAUSPIELGARTEN und das Wohnquartier am Wettiner Platz mit dem HOTEL INDIGO realisiert. Unser Projekt am Altmarkt werden wir dieses Jahr im Sommer fertigstellen. Die Zusammenarbeit mit der Stadt war sehr positiv und konstruktiv, allerdings wird es aufgrund der politischen Verhältnisse zunehmend schwieriger. Städte wie Leipzig sind attraktiv, aber die Grundstückspreise sind derzeit überhitzt. Zusätzlich steigen die Baukosten rasant. Mit diesen Faktoren wird es – in Leipzig und in vielen anderen Städten auch – zunehmend schwerer, rentable Projekte zu finden.

**IA: In Kiel haben Sie sich trotz mehrfacher Bitten des Oberbürgermeisters gegen einen Fassadenwettbewerb ausgesprochen. Wie weit darf aus Ihrer Sicht der politische Eingriff in die Abläufe eines Projektentwicklers gehen?**

**TC:** Die Bitte kam seitens der Stadtplanung. Wir haben einen guten Kompromiss gefunden und die Fassadenentwürfe mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt. Grundsätzlich sind Fassadenwettbewerbe sinnvoll, nur im Falle Hampton by Hilton mussten wir Termine einhalten und ein Wettbewerb hätte zu Verzögerungen geführt. Sofern Baurecht vorhanden ist, so wie in Kiel, dürfte die Politik eigentlich gar nicht eingreifen. Leider stellen wir vermehrt fest, dass insbesondere in Dresden oder auch Erfurt, Grundstücke, die sich normalerweise nach Paragraph 34 Baugesetzbuch in die Nachbarbebauung einfügen, nicht mehr danach genehmigt werden. Statt dessen wird man aus politischen Gründen in Bebauungspläne gedrängt, die dann ein Projekt um gut zwei bis drei Jahre verzögern. Paradox ist, dass Wohnraum nach wie vor dringend benötigt wird und eine schnelle Umsetzung erforderlich ist.

**IA: Die Baukosten steigen, Grundstücke werden immer teurer: Ist unter diesen Umständen eine nachhaltige und gute Architektur möglich?**

**TC:** Ökonomie und Qualität müssen nicht im Widerspruch stehen. Selbst bei Grundstücken mit Baurecht führt die REVITALIS mittlerweile Architektenwettbewerbe durch, um eine hohe architektonische Qualität zu gewährleisten. Das entspricht unserer Unternehmensphilosophie und unserem Anspruch an unsere Projekte.

**IA: Was müsste sich an den derzeitigen Förderrichtlinien ändern, damit sozialer Wohnungsbau kein Negativimage mehr hat?**

**TC:** Grundsätzlich hat öffentlich geförderter Wohnungsbau kein Negativimage. Problematisch ist nur, dass in einigen Bundesländern die Förderung nicht ausreichend ist. Mit einer moderaten Quote von 20 bis 30 Prozent kann man leben, sofern dann zumindest bis zur Kostenmiete gefördert wird, wie beispielsweise in Bayern oder Hamburg. Prinzipiell sollte in allen Teilen einer Stadt öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen. Städte leben von Vielfalt und Durchmischung. Die geforderte Quote sollte nicht pauschal festgelegt sein. Ein Beispiel: Bei unserem Projekt am Dresdner Altmarkt mussten wir 15 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbau zu 6,50 Euro pro Quadratmeter in Dresdner Bestlage realisieren. Der Baukostenzuschuss deckt die Herstellungskosten nicht und hinzu kommt der

hohe Grundstückspreis. Hier hätte man besser eine Quote von zehn Prozent zu einer Miete von 6,50 Euro pro Quadratmeter und weitere zehn Prozent für preisgedämpften Wohnungsbau zu beispielsweise neun Euro pro Quadratmeter festgelegt, um eine gute Durchmischung der Mietklientel zu erreichen. So könnte man vor allem den Menschen ein Wohnangebot machen, die knapp über der Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein liegen, sich aber frei finanzierten Neubau nicht leisten können. Bei der aktuellen Sachlage fällt diese Gruppe schlichtweg durch das Raster.



Das HOTEL INDIGO am Wettiner Platz in Dresden baute REVITALIS.

**IA: In Wolfsburg realisieren Sie zwei Wohn-Hochhäuser mit jeweils zwölf Etagen. In vielen Städten, wie auch in Dresden, diskutieren Politik und Bevölkerung Hochbauten. Welchen Beitrag liefert diese Art zu bauen für eine nachhaltige Stadtentwicklung?**

**TC:** Die Akzeptanz von Hochhäusern ist regional völlig unterschiedlich. In Frankfurt am Main ist ein 66 Meter hohes Wohnhochhaus wie unser Westside Tower gar kein Problem. In Dresden oder Erfurt ist die Akzeptanz vermutlich eine andere. Die neuen Gebäude müssen immer ins Stadtbild passen – egal ob Hochhaus oder nicht. In Metropolen mit enormem Druck auf den Wohnungsmarkt kann man entweder nur in die Höhe gehen oder alternativ kleinere Wohnungen respektive Mikroapartments bauen.

**IA: Was verbirgt sich hinter der Mikroapartments-Eigenmarke behome und wie weit kann diese Wohnform Entspannung im Wohnungsmarkt bringen? Machen aus Ihrer Sicht Mikroapartments in Sachsen oder Thüringen Sinn?**

**TC:** Hinter der Eigenmarke behome verbergen sich möblierte Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und gutem Design, zudem eine lebendige Nachbarschaft mit urbanem Umfeld und kurzen Wegen. Das Wohnangebot richtet sich insbesondere an Berufseinsteiger, Pendler und Studierende, deren Lebensbereiche Arbeit, Studium und Freizeit im Quartier verschmelzen können. In Dortmund realisieren wir aktuell 365 behome-Mikroapartments. Auch in Städten wie Leipzig, Dresden, Erfurt oder Magdeburg machen Mikroapartments Sinn. Im Erfurter Stauffenberg-Quartier beispielsweise integrieren wir diese moderne Wohnform.

Interview: Ivette Wagner



# Blick in die Glaskugel

Wenn Prognosen zur  
Bevölkerungsentwicklung und  
das tatsächliche Wachstum  
nicht zusammenpassen.



**D**er Weltuntergang im Jahr 2000. Die Kollision des Meteoriten „2006QV89“ mit der Erde. Ihr Horoskop vom heutigen Tag. Was haben all diese Sachen gemeinsam? Es sind Prophezeiungen. Mengt man Wissenschaft bei, wird die Prophezeiung zur Prognose. Man denke an den Wetterbericht, an Vorhersagen zu möglichen Vulkanausbrüchen oder Trends. Doch egal, ob die Voraussage wissenschaftlich fundiert ausgestaltet oder aus dem Kaffeersatz gelesen wurde, eine Grunderkenntnis bleibt: Aussagen über eine mögliche Zukunft liegen nicht selten falsch.

Schon Mark Twain riet: „Voraussagen soll man unbedingt vermeiden, besonders solche über die Zukunft.“ Und dennoch: Blicke in die Zukunft haben etwas Verlockendes. Sie kitzeln die Fantasie. Und gerade Prognosen sind häufig Anstoß für umfassende gesellschaftliche Diskussionen.

## Kaffeersatzlesen in Leipzig

Entsprechend groß war die Aufregung, als die Experten des Leipziger Amtes für Statistik und Wahlen in ihrer Bevölkerungsvorausschätzung 2016 verlautbarten, dass die Einwohnerzahl der Messestadt bis 2030 auf 722.000 ansteigen und damit erstmals seit 1930 wieder die magische 700.000-Einwohner-Marke überschreiten werde. Wie in jeder Bevölkerungsvorausschätzung des Amtes wurde dieser wahrscheinlichste Wert von zwei weiteren flankiert. Der eine fällt deutlich optimistischer aus, der andere pessimistischer. Während ersterer von 770.000 Einwohnern ausging, kratzte sogar der pessimistische Wert mit 674.000 verhalten an der 700.000er-Marke.

Die Gründe für das prognostizierte konstante und vor allem starke Wachstum wurden klar umrissen. So waren die Geburtenzahlen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und die Experten sahen kein Ende dieser Entwicklung. Auch weil aufgrund der Attraktivität der Stadt als Universitätsstandort und Jobmotor ein starker Anstieg der Zuwanderung von jungen Leuten – und damit potenziellen Familiengründern – vorhergesagt wurde. Des Weiteren nahmen sie an, dass die Zahl der Zuwanderungen deutlich größer bleiben würde als jene der Abwanderungen. Obendrein wurde die Bevölkerungsvorausschätzung von 2013 schon früh von der tatsächlichen Einwohnerentwicklung übertroffen.

Die Voraussagen zur Entwicklung der Zahl, die die Stadt als „Frühinformationssystem für städtische Planungen und Entscheidungen“ bezeichnet, sind, obschon hypothetisch, Grundlage für die Arbeit der Stadtentwicklung sowie der Stadt- und Verkehrsplanung. Sie helfen bei der Steuerung des Baus von Kindertagesstätten, Schulen und anderen infrastrukturellen Einrichtungen – und wurden 2016 heftig diskutiert. Die wichtigste Frage: Ist die Stadt einem solchen Wachstumsgrad überhaupt gewachsen?

## Das hat keiner kommen sehen!

Doch dann kam alles ganz anders. Erst 2019 hatte die Stadt die 600.000-Einwohner-Marke geknackt. Fast zwei Jahre zu spät, selbst wenn man „nur“ den pessimistischen Prognoseverlauf heranzog. Im gleichen Jahr musste die Stadt

verkünden, dass man zwar weiterhin wachse, aber deutlich langsamer als angenommen. Oberbürgermeister Burkhard Jung korrigierte in Pressegesprächen die Einwohnerzahlen für 2030 auf 650.000 bis 660.000.

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2019 trug dieser Entwicklung eindeutig Rechnung. Die 700.000 rückte wieder in weite Ferne. Zumindest, was die pessimistische und die wahrscheinlichste Einschätzung anging. Nur die optimistische Einschätzung sah um 2037 bis 2038 ein Überschreiten der 700.000er Grenze voraus.

## Das hätte man eigentlich ahnen können!

Was war passiert? Nun, die „Wahrsagerei“ kollidierte mit der Realität. Schon 2018 entsprachen die Zuwächse im Melderegister der Bachstadt nicht einmal mehr den pessimistischsten Aussagen der Vorhersage von 2016. Die Zuzugszahlen erreichten nicht das vorhergesagte Niveau. Im Gegenteil: Fehlende Baukapazitäten der Stadt befeuerten einen zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum, was viele Leipziger – und hier vor allem die jungen Familien – ins Umland trieb. Ein weiterer gewichtiger Faktor: Die Flüchtlingskrise – wesentlicher Grund für das massive Wachstum bis 2016. Als deren Auswirkungen vorschnell abklangen, sanken die Zuwanderungen rapide. Last but not least erfuhr die Geburtenrate 2018 einen unerwartet starken Knick.

Kurzum: Manche früheren Werte wurden überinterpretiert, andere vollkommen falsch eingeschätzt. Daraus entwickelte Kausalitäten erwiesen sich als mangelbehaftet. Gegenläufige ökonomische und soziale Veränderungen verschärften diesen Eindruck und die Bevölkerungsvorausschätzung von 2016 geriet zur Fehlprognose. Aufgrund dieser Fehler und mithilfe neuen Datenmaterials sah das Amt für Statistik und Wahlen in seiner Voraussage von 2019 die zukünftige Entwicklung wie erwähnt deutlich verhaltener, sagte beispielsweise erstmals seit 2014 einen negativen Saldo hinsichtlich der Geburts- und Sterberaten voraus. Bereits 2023 würden aufgrund des demographischen Wandels mehr Menschen in Leipzig sterben als Babys zur Welt kommen.

## Was bringt die Zukunft?

Doch die zurückhaltenden Prognosen zum Bevölkerungswachstum aus dem Jahr 2019 haben für die Messestadt auch positive Seiten. Werden doch die Stadtkassen geschont, weil dank langsamerer Einwohnerzunahme die Anzahl neuer Schulen und Kitas sowie anderer infrastruktureller Maßnahmen ebenfalls nur langsam steigen muss. Der allgemeine Rückstand bei neuen Bauprojekten wirkt plötzlich nicht mehr so drängend.

Die große Frage jedoch ist: Wird es wirklich so kommen? Schließlich gibt es so viele Faktoren, auf die niemand Einfluss hat. Spätestens 2022, wenn voraussichtlich die neue Bevölkerungsvorausschätzung erscheint, sind wir schlauer. Bis dahin halten wir es mit dem Chemiker Prof. Dr. Hans-Jürgen Quadbeck-Seeger: „Die meisten Prognosen sind gut, aber die Zukunft kümmert sich wenig darum.“

Pierre Pawlik

# Aus alt wird neu – nur anders

Wenn aus Industrie-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäuden Wohnräume werden.



**M**it dem Begriff der Konversion wird neben der Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf auch die Nutzungsänderung von Gebäuden beschrieben. Letzteres ist aktuell immer wieder Thema, hat doch die Umwandlung ehemals gewerblich oder öffentlich genutzter Flächen in Wohnraum das Potenzial, ein Baustein der Lösung der angespannten Wohnungsmarktsituation zu sein. Das ist auch Mitteldeutschland nicht entgangen.

## Konversionsprojekte in Sachsen

Ein massiver Brandanschlag und wahnwitzige Dimensionen, Leipzigs schlagzeilenträchtigstes Konversionsvorhaben betreut die CG Gruppe AG. Alles dreht sich um einen gewaltigen Elfgeschoss in der Prager Straße. Der wurde in den späten 1970er-Jahren für das DDR-Chemieanlagenbaukombinat Leipzig-Grimma errichtet und diente nach der Wende als Technisches Rathaus. 2009 erwarb die CG Gruppe AG das inzwischen leerstehende Gebäude. Weil das Unternehmen für einen Neubau dieser Größenordnung und Höhe kein Baurecht erhalten hätte, setzte es auf die Konversion des Bestandsgebäudes. Für das Vorhaben FourLiving wird der Komplex in vier Türme zerschnitten. Nur das Erdgeschoss bleibt als gemeinsamer Sockel erhalten und ist für Gewerbeeinheiten reserviert. In den Türmen sollen bis zu 300 teilmöblierte Apartments entstehen. Bis Ende 2020 ist die Fertigstellung des 170 Meter langen, 38 Meter hohen und knapp 90 Millionen Euro teuren FourLiving angedacht.

Im sächsischen Radebeul wiederum soll der Wasapark eine Aufwertung erfahren. In den 1970er-Jahren entstanden hier drei bis zu 21 Meter hohe Gebäuderiegel mit auffälligen Fassadenfarben und vier kleinere Blöcke mitten in der Stadt. Das häufig als Schandfleck titulierte Areal beherbergte den VEB Kraftwerksanlagenbau. Nach der Wende fand das DDR-Museum bis 2016 im blauen Riegel sein Quartier und die übrigen Flächen fanden Nutzung als Büros, Praxen und Lager – mit zunehmendem Leerstandsproblem. Anfang 2019 entwickelte die Stadt im Alleingang Pläne für ein Wohngebiet. Der überrumpelte Besitzer, ein spanischer Investor, stellte sich nach anfänglicher Verstimtheit jedoch nicht quer und ließ eine Dresdner Planungsfirma Umnutzungsentwürfe anfertigen. Diese sehen Mehrfamilienhäuser mit 151 Wohnungen vor. Hierfür sollen der weiße und der rote Riegel nebst zwei Nebengebäuden abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Der blaue Block hingegen wird einer umfassenden Konversion unterzogen. Im Zuge dessen geht die Überlegung hin zum Abtragen der sechsten Etage und einem Zurücksetzen der fünften Etage. Das Gebäude wird nach der Umwandlung Büros und Wohnungen vorhalten. Das Problem: Es ist offen, ob der Investor die für die Konversion veranschlagten 44 Millionen Euro in die Hand nehmen wird.

## Konversionsprojekte in Sachsen-Anhalt

Die Börde Brauerei wurde 1823 als Brauerei Bodenstein an der Sieverstorstraße gegründet und erhielt 1936 ihren markanten Sudturm. Nach dem Zweiten Weltkrieg hieß



In Leipzig wandelt die CG Gruppe das ehemalige Technische Rathaus in Wohnungen um.

Quelle: CG Gruppe



der Betrieb VEB Börde-Brauerei Magdeburg, kurz nach der Wende tropfte dann das letzte Bier in Flaschen. Das Gelände lag fortan brach und 2006 kam es zum Abriss des längst zerfallenen Gebäudes – nur der Sudturm blieb erhalten. Jetzt möchte die The Grounds Real Estate Development AG große Teile des Geländes zu einem Wohnquartier mit 600 Wohneinheiten umwandeln. Der Sudturm ist davon ausgenommen, er gehört einem anderen Eigentümer. Der hatte das Grundstück inklusive positiver Bauvoranfrage vom Vorbesitzer erworben, welcher seinerseits kurz vorher das Architektenbüro AI.STUDIO GmbH mit einem Entwurf für die Konversion beauftragt hatte. Dieser Entwurf sieht öffentlich zugängliche Gewerbeflächen im Erdgeschoss vor. In den darüber liegenden Geschossen planen die Architekten um die 1.800 Quadratmeter Wohnfläche. Im zweiten Quartal 2020 will der aktuelle Besitzer die Bauanträge einreichen und hofft auf einen Baubeginn bis Ende des Jahres.

Und damit gen Halle (Saale) zur nächsten Bierproduktion: 1907 als Böllberg Brauerei gegründet, kam der als Engelhardt Brauerei bekannte Betrieb nach dem Zweiten Weltkrieg unter staatliche Obhut und bildete gemeinsam mit der Freyberg Brauerei einen Teil des VEB Brauhaus Halle. Kurz nach 1990 wurde die Brauerei stillgelegt und das Gelände verfiel. 2019 bemühte sich die hessische ISI Beratungs-, Bau- und Verwaltungs GmbH um das Ensemble. Der Plan: Die alten Bestandsgebäude Brauhaus, Mälzerhaus und Langhaus sollen eine Konversion in Wohnraum erfahren. In den Bestandsgebäuden und zwei Neubauten sind circa 100 Wohnungen. Der größte Teil davon Lofts, die als Braumeister Lofts“ vermarktet werden. Die Arbeiten auf dem Gelände

laufen. Wann genau das Ensemble bezugsfertig wird, ist noch nicht abzusehen.

## Konversionsprojekte in Thüringen

Zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Reichsstraße befindet sich in Gera das ehemalige Gelände einer 1837 von Carl Louis Hirsch gegründeten Färberei, die zu DDR-Zeiten VEB Modedruck hieß. Die Wende markierte das Aus des Betriebes, das Areal wurde sich selbst überlassen. 2018 sicherte sich eine Münchner Stiftung das Werksgelände und plant Großes: 45 Millionen Euro bis 2023 für sieben Stadtvillen mit jeweils sieben Wohnungen, Lofts und ein Kettenhaus. Das ehemalige Produktionsgebäude bleibt laut aktuellen Plänen erhalten. Bauingenieure und Tragwerksplaner bescheinigten ihm einen erhaltenswerten Zustand, was die Gebäudekonversion in modernen Wohnraum möglich macht. Der passende Name des Projektes: Hirschpark.

Unsere kleine Rundreise durch mitteldeutsche Konversionsprojekte endet dort, wo sie begann: bei der CG Gruppe AG. Diese ist in Erfurt mit der Umwandlung des Braugold Areals unweit des Hauptbahnhofes beschäftigt. Auf dem Gelände der ehemaligen Traditionsbrauerei Braugold, die 2010 ihre Tätigkeiten weitgehend einstellen musste, sollen bis 2023 etwa 220 Wohneinheiten entstehen. Dazu wird das alte Kesselhaus grundlegend saniert und in Wohnflächen umgewandelt. Zudem erfährt der Gewölbe- und Fasskeller eine Konversion. Hier sind Tiefgaragen angedacht. Neubauten werden das urbane Quartier ergänzen.

Pierre Pawlik

# Närrisches ums Narrenhäusel

Ein Dresdner Investor möchte ein Kleinod wieder errichten, doch es gibt viele Hürden.

Quelle: TRUX Planungsbüro Arbeitsgemeinschaft freier Architekten und Ingenieure

**W**ie viel Geduld braucht ein Investor in Dresden, erst recht, wenn er ein Stückchen der alten Stadt wieder aufleben lassen will? Frank Wießner ist ein höflicher Mensch und möchte dazu lieber in der Öffentlichkeit schweigen. Der diplomierte Bauingenieur leitet in fünfter Generation die Max Wiessner Baugesellschaft GmbH. In den zurückliegenden 25 Jahren hat sein Unternehmen mehr als tausend Wohnungen und Gewerbeeinheiten errichtet.

Vor fünf Jahren stellte er, unterstützt von der Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden, die Idee vor, das Narrenhäusel wieder aufzubauen. Schnell fand er breite Unterstützung, im März 2016 stimmte der Stadtrat dem Projekt zu.

## Lange Historie

Auf den Elbwiesen an der Augustusbrücke ließ Hofnarr Joseph Fröhlich 1755 sein Wohnhaus bauen. Wegen der beiden achteckigen Turmbauten nannte er sein Haus Klein-Moritzburg. Das Narrenhäusel entstand anstelle eines zweigeschossigen Fachwerkbaus. Das Haus hatte ein für damalige Verhältnisse modernes, französisches Mansarddach und Zierschornsteine. Anfang des 19. Jahrhunderts stockte man das Gebäude auf vier Stockwerke auf, das neue Dach war dann flacher.

Mitte der 1930er-Jahren fand eine gründliche Umgestaltung und gastronomische Nutzung statt. Bei den Bombenangriffen auf Dresden im Februar 1945 brannte es aus, die Ruinen gab es ab 1950 nicht mehr. Es liegen zahlreiche Ansichten von dem Gebäude vor der Zerstörung vor. Daran wollte sich Frank Wießner ursprünglich halten. In dem wiederaufgebauten Narrenhäusel werden künftig ein Restaurant, Büros und zwei kleine Ferienwohnungen geschaffen. Nach 60 Jahren soll es in den Besitz der Stadt Dresden

übergehen. Frank Wießner rechnet mit Investitionskosten von rund drei Millionen Euro. 700.000 Euro muss er allein für das Grundstück aufbringen. Innerhalb eines Jahres will der Unternehmer das Haus vollenden. Wenn man ihn lässt. Denn das ist immer noch nicht der Fall.

## Viel Klein-Klein

Zunächst lobte die Verwaltung einen Ideenwettbewerb zur Neugestaltung des Königsufers und des Neustädter Marktes aus. Bundesweit beachtenswert war damals die Bürgerbeteiligung. Doch das Ergebnis scheint bei der Stadtverwaltung auf Vorbehalte zu stoßen. Der Verein Stadtbild Deutschland hat im November 2019 eine Petition gestartet. „Der Wettbewerb selbst hat 387.000 Euro gekostet. Der Verein Stadtbild Deutschland bittet die Stadträte Dresdens, den Oberbürgermeister und den Baubürgermeister, sich nun auch für die stufenweise, langfristige Verwirklichung der im Wettbewerb erzielten Ergebnisse einzusetzen“, so Pressesprecher Manuel Reiprich.

„Es gibt eine starke Lobby der Modernisten, unterstützt von einer kleinen Gruppe der Plattenbaubewohner, die ungern ihren freien Blick auf das andere Elbufer verbaut sehen wollen“, schätzt Robert Berger ein. Er gehört zu der Initiative Stadtbild Dresden und hört es mit Sorge, wenn Dresdens Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain Veränderungen am Neustädter Markt, also unmittelbar vor den Plattenbauten, für derzeit nicht aktuell bezeichnet. Die Grundstücke gehören der Stadt und es gebe derzeit keinen Druck. Der Bürgermeister kündigt jedoch an, einen Bebauungsplan für das Areal zu erarbeiten. In Elbnähe am Königsufer ist das Interesse zu bauen größer. „Um aber wieder urbane Strukturen zu erreichen, müssen wir auch die



Große Meißner Straße schmaler gestalten“, fordert Robert Berger. Derzeit verfügt die Straße über jeweils zwei Spuren pro Seite, die von einer eigenen Straßenbahntrasse geteilt werden. Ähnlich sieht es auch Torsten Kulke von der Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden: „Wir brauchen eine Vision. Wenn wir immer im Klein-Klein denken, landen wir dort, wo wir heute am Postplatz oder am Straßburger Platz stehen“. Es sei nötig, über den Schatten zu springen, auch wenn es noch mindestens 20 Jahre dauern wird.

Robert Berger und Torsten Kulke kritisieren die Hinhaltetaktik, der Investor Frank Wießner bei seinem Narrenhäusel ausgesetzt ist. „Es ist ein riesengroßer Sabotageakt. Die Stadt hat das Narrenhäusel ausgeschrieben. Dabei ging Frank Wießner zwar als Sieger hervor, aber das reichte der Stadtplanung nicht. Es wurde ihm ein Wettbewerb aufgezungen“, so Robert Berger.

## Hickhack um Entwürfe

Frank Wießner hat auf eigene Kosten drei Büros beauftragt. Dabei brachten die Recherchen des Dresdner Architekten Martin Trux eine barocke Fassung des Gebäudes als Vorschlag.

Das Haus soll etwa so wie zu Zeiten von Hofnarr Fröhlich aussehen. Der Entwurf der Berliner Architekten Pontus Falk wiederum favorisiert eine Fassung aus den 1930er-Jahren und damit vor der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg. Der dritte Vorschlag fand keine Zustimmung. Genug Material für eine Entscheidung? Nein, denn die Gestaltungskommission fordert nun eine „vertiefende Bearbeitung der Entwürfe“ und schlägt vor, ein viertes Architekturbüro zu beauftragen. Obwohl das Gebäude freisteht, wurde angeregt, eine „modern gestaltete“ Brandwand an der östlichen Seite zu schaffen. „Das alles versteht schon lange kein Bürger mehr, das Haus könnte schon längst stehen“, kritisiert Torsten Kulke von der Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden.

Im Bauausschuss wurden schließlich Varianten für eine Brandwand präsentiert. Überzeugen konnte diese ebenso wenig wie die Bitte von Stadtentwicklungsbürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain für erneut vertiefende Untersuchungen. Die Augustusbrücke wird derzeit saniert. Da das Narrenhäusel später zweieinhalb Meter in den Fußweg am Brückenkopf ragt, hofft nun Investor Frank Wießner noch während der Bauarbeiten beginnen zu können. Sonst müsste der Fußweg erneut aufgerissen werden.

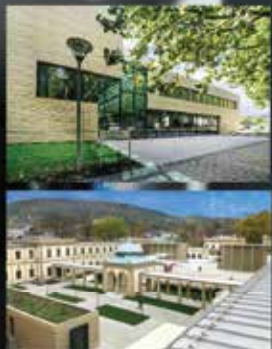
Bettina Klemm



haustechnik. kompetenz. leidenschaft

HKL Ingenieurgesellschaft mbH  
Erfurter Landstraße 9/10  
99095 Erfurt

Telefon 036204-616 0  
E-Mail [info@hkl-ingenieure.de](mailto:info@hkl-ingenieure.de)

Technische Gebäudeausrüstung über alle Gewerke • BIM - Building Information Modelling  
Dynamische Simulationsrechnung • Energiekonzeption • Forschung  
Studien zu Energietechnik und Wirtschaftlichkeit

[www.hkl-ingenieure.de](http://www.hkl-ingenieure.de)

# Heraus- und hineingelesen

**Bisher war es eine Vermutung, nun verdichten sich die Anzeichen: In Dresden und Leipzig werden zu viele teure Wohnungen gebaut. Im ländlichen Raum dagegen sucht man nach Möglichkeiten, um Mieter vom Standort zu überzeugen.**

**G**lauben heißt nicht wissen. Getreu diesem Satz kann sich, wer will, durch die Dresdner Innenstadt bewegen. Sehr viele Bauprojekte, viele neue Wohnungen. Gerade rund um den Postplatz gibt es eine Menge davon. Nur: Die Fenster bleiben oft dunkel, sehr große Plakate ringen um die Gunst potenzieller Mieter. Clemens Rapp, Geschäftsführer der Fay Projects GmbH, zeichnet für das HAUS POSTPLATZ verantwortlich. „Ich glaube, dass der Peak am Wohnungsmarkt in Dresden vorbei ist“, sagt er. „Eigentlich wollten wir im Sommer mit der Vermietung des Objektes fertig sein, wir werden aber bis zum Jahresende brauchen.“ Vermietet sind etwa 30 Prozent. Zum Preis von 12,50 bis 15,50 Euro pro Quadratmeter kalt, für die Penthäuser geht es rauf auf 17 Euro. „Wir konnten die Mieten durchsetzen, aber der Vermarktungszeitraum ist deutlich länger.“

Nur ein Beispiel für eine Veränderung des Marktes. Dresden und Leipzig zeigten sich in den vergangenen Jahren als Boomstädte mit großer Zuwanderung – vor allem 2015. „Damit kam die Vorstellung auf, dass die Schrumpfung beendet sei. Das ist nicht eingetreten. Die Gesamteinwohnerzahl in Sachsen sinkt weiter“, sagt Professor Dr. Harald Simons, Immobilienweiser und Vorstand der empirica AG. Selbst Leipzig und Dresden wachsen nicht so stark wie prognostiziert weiter, es reicht jedoch aus um „das restliche Land leerzusaugen“. Nur ein „paar gallische Dörfer“ stemmen sich dagegen: Ankerstädte wie Meißen, Freiberg, Görlitz und Plauen. „Wir befürchten allerdings, dass sich hier das Wachstum wieder umkehren wird.“

Weiterer wichtiger Aspekt: die Versingelung der Gesellschaft. „Bisher sind wir davon ausgegangen, dass sie einen Vorschub in der Wohnungsnachfrage leisten wird“, sagt der Experte. Viele kleine Wohnungen und damit hoher Bedarf. „Dieser Trend neigt sich aber nun dem Ende zu“, heißt es im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen. Kurz: Der Schub bei der Wohnungsnachfrage, der bisher da war, fällt in Zukunft wohl aus.

## Wachsender Leerstand

Trotz dieser Tendenz wird weiter flächendeckend in Sachsen gebaut – auch in Dresden und Leipzig. Während in den beiden Metropolen die Leerstandsquote noch nicht beeinflusst wird, sieht es im ländlichen Raum anders aus. „Bestandswohnungen werden von zwei Seiten in die Zange genommen“, sagt Prof. Dr. Harald Simons. „Zum einen gibt es einen Nachfragerückgang durch abnehmende Einwohnerzahlen und zum anderen einen Marktanteilsverlust zugunsten neu gebauter Wohnungen. Der Leerstand steigt und wird das weiterhin tun.“ Die von ihm genannten Zahlen führen direkt zu Sorgenfalten: In Chemnitz und den aktuell wachsenden Städten wird er beispielsweise von momentan zwölf auf etwa 17 Prozent hochgehen. Regelrecht dramatisch sieht es in den heute schon schrumpfenden Städten und im ländlichen Raum aus. Dort prognostiziert der Experte einen Leerstand von über 25 Prozent im Mittel bis 2030.

Egal, ob ländlicher Raum oder Großstädte: Die Menschen wollen nicht



Quelle: Shutterstock



„behaust“ werden, sondern schön wohnen. Das nennt man qualitative Zusatznachfrage. Torsten Pötzsch, Oberbürgermeister in Weißwasser, kennt das Thema, musste doch seine Stadt einen Einwohner-Aderlass hinnehmen. „Obwohl wir einen großen Teil des unsanierten Bestandes der kommunalen Wohnungsgesellschaft abgerissen haben, liegt der Leerstand bei 16 Prozent, die durchschnittliche Miete bei 4,55 Euro. Zu den Anforderungen an uns gehört, dass wir Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zentrum ausweisen. Jede Kommune muss für sich schauen und den individuellen Markt betrachten.“

Ein anderes Beispiel aus Thüringen: Sömmerda kämpft ebenfalls mit sinkenden Einwohnerzahlen. Die WOBAG setzte im Stadtzentrum den Wohnpark Grüne Mitte um. Dabei handelt es sich um einen Komplex aus sieben Häusern mit knapp über 40 Wohnungen und einer außergewöhnlichen Grüngestaltung. „Die Baukosten sind nicht anders als in Erfurt oder Jena, aber die Miethöhe unterscheidet sich stark. Durchschnittlich liegen wir im Gesamtbestand bei 4,80 Euro“, sagt Frank Richter, Vorstandsvorsitzender der WOBAG Sömmerda. Bei hochwertigen Wohnungen könne es mit dem

Preis durchaus zwei oder drei Euro nach oben gehen. In der Grünen Mitte sind es neun Euro pro Quadratmeter. „Trotzdem hatten wir innerhalb von vier Monaten eine Vollvermietung erreicht, was man aber nicht beliebig reproduzieren kann. Für die Zukunft müssen wir an Grundrissänderungen im Bestand arbeiten und am Rückbau.“

Letzteres spielt in Dresden seit Jahren keine Rolle mehr. Es wurde sehr viel gebaut – vor allem hochwertig. Professor Dr. Harald Simons ist sicher: „In Dresden ist das Angebot schneller gewachsen als die Nachfrage, wir haben mindestens eine Gleichgewichtung.“





Werden alle Baugenehmigungen umgesetzt, wächst das Angebot stärker als die Nachfrage, die Vermarktung wird schwieriger.“ André Adami von der bulwiengesa AG bestätigt das: „In Dresden wird schon seit Jahren vergleichsweise viel gebaut. Zuletzt wurden exakt so viele Wohnungen errichtet wie Haushalte entstehen.“ Dazu kommt nun, dass die Folgen der Corona-Krise noch nicht abzuschätzen sind.

## Kapazitäten neu denken

In der Stadtverwaltung teilt man die Beobachtung, dass „die im Neubau fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2018 und 2019 (für 2019 nur vorläufige Daten) schneller wachsen als die Zahl der Haushalte“. Diese Erkenntnis wurde mit Hilfe einer Wohnbedarfsprognose im Rahmen des „Runden Tisches Wohnen“ vorgestellt. „Die konkreten Entscheidungen über die Kapazitäten und Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben liegen allerdings bei den Bauträgern und Wohnungsunternehmen“, heißt es. „Die Entscheidungen über eine weitere Umsetzung oder Reduzierung der Bauvolumen werden in Abhängigkeit von Überkapazitäten auf dem Markt getroffen, vor allem aber auf der Grundlage

konkreter Nachfragen, in dem von ihnen angebotenen Wohnungsmarktsegment.“

Beim Dresdner Immobiliengespräch sagte Stefan Zugkat, Leiter des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt: „Dresden ist immer noch eine starke innerstädtische Wohnstadt.“ Der Markt interpretiere das Baurecht, „das können wir nicht beeinflussen“. Es mache Sinn so zu bauen, dass verschiedene Typologien möglich sind. Hier schließt sich in den meisten Fällen die Diskussion an, ob man vor einigen Jahren nicht hätte sehen können, dass es gerade in den Innenstädten einen erhöhten Bedarf an Büros geben werde. Erste Unternehmen reagieren darauf und widmen Wohnungen zu Offices um.

Für Leipzig sieht Prof. Dr. Harald Simons eine ähnliche Entwicklung wie in Dresden. „Hier riecht man bereits die gleichgewichtige Entwicklung zwischen Angebot und Nachfrage.“ Im Rahmen des laufenden Monitorings im Stadtplanungsamt zum Wohnungsbau sind aktuell 5.100 Wohneinheiten erfasst, welche sich im Bau oder kurz vor der Fertigstellung befinden. Für weitere 7.800 sind Planungen bekannt oder Baugenehmigungen beantragt. Eine große Menge! Daraus resultierende Entwicklungen will in der Verwaltung niemand kommentieren: „Weitere inhaltliche

Ableitungen zur zukünftigen Wohnraumnachfrage auf Basis der neuen Bevölkerungsvorausschätzung aus dem Jahr 2019 werden aktuell im Stadtplanungsamt erarbeitet und im neuen Monitoringbericht Wohnen veröffentlicht.“ Die Experten von bulwiengesa schätzen, dass es 2020 zu einem Gleichgewicht aus Neubauvolumen und Nachfrage kommen wird. „In beiden Städten verlagert sich die Bautätigkeit auf Bereiche außerhalb der City“, wird eingeschätzt.

Die Neubauanalyse des Magazins Spiegel für die vergangenen zehn Jahre zeigt, dass in Leipzig 24 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner (gesamt: 13.972) gebaut wurden. Zum Vergleich: In Dresden sind es 31. Klaus Franken, Managing Director bei der Catella Project Management, entwickelt in verschiedenen Standorten Deutschlands große Quartiere. Er hat seine ganz eigene Meinung zu dem, was in Deutschland errichtet wird. „Es bestimmen die falschen, was gebaut wird. Nicht die Nutzer und Mieter und langfristigen Anleger, sondern die Projektentwickler. Die haben dann fertig abgerechnet, wenn das Projekt beendet ist. Ob das Produkt langfristig funktioniert, muss sie nicht mehr interessieren.“

Ivette Wagner







ADVERTORIAL

# Bayernhaus Projekt „Wohnen am Hechtpark“ fertiggestellt

Im Januar 2020 wurde das Vorzeigeprojekt der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH in der beliebten Dresdner Neustadt nach 22 Monaten Bauzeit vollständig übergeben.

Das Ensemble mit 105 Wohn- und einer Gewerbeeinheit ist das erste und damit das Referenzprojekt von Bayernhaus in Dresden. Gleichzeitig befindet sich nach der Fertigstellung auch der neue Sitz der Bayernhaus-Niederlassung dort. Niederlassungsleiter Uwe Langer und sein Team bezogen Ende Januar die neuen Büroräume im Projekt „Wohnen am Hechtpark“.

## Bayernhaus-Niederlassung Dresden zieht in den Hechtpark

Das Büro ist das Aushängeschild der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH in Sachsen und ein passender Ort für den Empfang von Geschäftspartnern oder den Nürnberger Kolleginnen und Kollegen. Außerdem bietet es viel Platz für ein größeres Team. Ende Januar zogen deshalb nicht nur Uwe Langer und Projektleiter Maik Göppert, sondern auch zwei weitere Kolleginnen für den Bereich Architektur, in die Räumlichkeiten des ersten Bayernhaus-Projektes in Dresden ein.

„Wir freuen uns sehr über die Büroräume im ersten Neubauprojekt von

Bayernhaus in Dresden. So können wir nicht mehr nur über unsere Referenzen sprechen, sondern sie vorleben. Das Bayernhaus-Projekt verbindet Wohnen und Gewerbe und ist mit dem Hechtpark vor der Tür der ideale Standort für uns“, sagt Uwe Langer über den Einzug in das neue Bayernhaus-Büro in Dresden.

## 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 Gewerbeeinheit, großzügigen Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, einem Spielplatz und dem bereits vorhandenen Denkmalensemble „Oberer Hecht“ Tradition und Moderne. Die Wohnanlage mit ihren Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 35 und 120 Quadratmetern überzeugt außerdem mit attraktiven Grundrissen, großen Balkons und Terrassen, Tiefgaragen-, Freistell- und Fahrradstellplätzen. Mit dieser Mischung von urbanem Leben und der Lage im Norden Dresdens stellt das Wohnensemble den idealen Lebensmittelpunkt dar. 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. Seit 2018 stellt zudem eine eigene Bayernhaus-Niederlassung 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.



[www.hechtpark.de](http://www.hechtpark.de)  
Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Niederlassung Sachsen  
Hechtstraße 83  
01097 Dresden  
Telefon: 0351 800 97-22  
[vertrieb@bayernhaus.de](mailto:vertrieb@bayernhaus.de)  
[www.bayernhaus.de](http://www.bayernhaus.de)



Das Reileck wird eine Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten.

Die NORSK Deutschland AG hat sich für Halle an der Saale entschieden und entwickelt dort gleich mehrere Projekte.

## Eine langfristige Romanze

Der Begriff Romantik ist ob der Stimulanz verschiedener Hirnschleifen ein sehr dehnbarer. Mal ist es eine Gleichsetzung mit Luftschlossern, mal der Beginn einer großen Liebe. Letzteres trifft auf die NORSK Deutschland AG und Halle an der Saale zu. Das Unternehmen, erst 2018 gegründet, entwickelt für nationale und internationale Investoren Projekte in den Nutzungsklassen Büro, Hotel, Mikroapartments und Wohnen. Und geht nun eine langfristige Beziehung mit der Stadt in Sachsen-Anhalt ein.

Immerhin widmet sich NORSK nicht nur einem, sondern drei Projekten: Neue Höfe Tuchrähmen, Thüringer Bahnhof und Reileck. Macht zusammen eine Investitionssumme von etwa 150 Millionen Euro. Und so antwortet CEO Thomas Schulze Wischeler auf die Frage, welche anderen Städte in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen noch interessant seien, mit: „Unser Focus liegt auf Halle.“ Eines kitschigen Drehbuchs bedarf es bei dieser Romanze nicht, liegen doch die wirtschaftlichen Fakten klar auf der Hand. „Nach Berlin ist Halle gemeinsam mit Leipzig der zweitgrößte Wirtschaftsraum in Ostdeutschland und standortprägend für die prosperierende Wirtschaftsregion. Die positive Wirtschaftsentwicklung, das hervorragende kulturelle Angebot

sowie die Bedeutung als Wissenschaftsstandort sorgen derzeit und zukünftig für eine positive Entwicklung der Stadt“, heißt es von NORSK.

### Straffer Plan

Bis Ende 2022 soll im begehrten Paulus-Viertel ein Wohnquartier namens Reileck mit Einzelhandel entstehen. Auf dem etwa 6.500 Quadratmeter großen Grundstück, wo durch die alte Gravo-Druckerei ein Teil hallescher Industriegeschichte des frühen 20. Jahrhunderts geschrieben wurde, werden Bestandsgebäude saniert und Neubauten geschaffen. Insgesamt sollen auf dem Areal rund 2.800 Quadratmeter Gewerbe- und Einzelhandelsfläche sowie 11.300 Quadratmeter Wohnraum mit Tiefgaragenstellplätzen entstehen. Ähnliches am alten Thüringer Bahnhof, einem 11.800 Quadratmeter umfassenden Grundstück. An diesem Wohn- und Geschäftsquartier wirkt der international renommierte Schweizer Architekt Max Dudler mit. „Städtebaulich nimmt das Areal auf das angrenzende gründerzeitliche Quartier sowie die industrielle Bebauung des 19. Jahrhunderts direkten Bezug. Die



historischen Bestandsgebäude der ehemaligen Spiritusfabrik werden aufgenommen, überformt und mit einer Parklandschaft umgeben. Das neue Ensemble in klarer, rationaler Architektursprache in der Materialität Mauerwerk und Putz tritt gestalterisch selbstbewusst auf und schafft einen Auftakt für ein belebtes Quartier der Zukunft.“ René Rebenstorf, Beigeordneter der Stadt Halle im Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, führt einen weiteren Aspekt an: „Die Entwicklung am Thüringer Bahnhof steht im Kontext eines strategischen Reurbanisierungsprozesses durch den ICE-Knoten, den die Stadt vom Hauptbahnhof ausgehend konsequent planerisch weiterführt.“ Projekt Nummer drei heißt Neue Höfe Tuchrähmen, befindet sich an der Mansfelderstraße und soll bis Ende 2022 Raum für 140 Wohnungen sowie für Arztpraxen, Ladengeschäfte, Café und Versorger sowie Tiefgaragenstellplätze bereitstellen.

## Positiver Ausblick

Thomas Schulze Wischeler ist davon überzeugt, dass Halle weiter zu einem Hotspot wachsen wird. „Nachdem der Fokus zunächst auf der Sanierung von Altbestand lag, ist nun der Wohnungsneubau aufgrund des verstärkten Mietwohnungsbaus angesprungen“, schätzt er ein. „Wir sehen aufgrund der Attraktivität der Stadt und der einhergehenden Bevölkerungsentwicklung den Markt auch zukünftig sehr positiv.“ Bedarf sieht Thomas Schulze Wischeler besonders an innerstädtischen, hochwertigen und altersgerechten Wohnungen. „Alle Wohnarten sind für den Standort wichtig. Das trifft vor allem aktuell auf Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen zu. Lediglich bei Ein-Raum-Wohnungen besteht nur geringer Bedarf.“

Ivette Wagner



Neue Höfe Tuchrähmen soll bis Ende 2022 fertig gestellt sein.

**antaris**  
IMMOBILIEN DRESDEN GMBH



antaris Immobilien  
Dresden GmbH  
0351 21 08 70 85

An der Frauenkirche 1  
01067 Dresden  
antaris-immobilien.de

## Verkauf • Vermietung • Beratung

- vitales Netzwerk von Eigentümern, Projektentwicklern, Architekten, Behörden uvm.
- erfolgsorientierte Besichtigungen
- kompetente Betreuung bei Vertragsverhandlungen
- Begleitung bis zu Vertrags-/Notarabschluss
- Unterstützung bei der Objektübergabe

### Unsere Leistungen für Sie:

Qualität

Hingabe

Transparenz

Persönlichkeit

Professionalität

fachgerechte Betreuung

schnelle Terminierung





Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm, in Magdeburg Leiter  
des Stadtplanungsamtes, spricht mit IMMOBILIEN  
AKTUELL über Qualität im Wohnungsbau, Trendstädte,  
Klimaanforderungen, den Büromarkt sowie über Träume.





# Mit Augenmaß

## **IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Können Sie Ihre Immobilien-Vision für ein Magdeburg in zehn Jahren in drei Kernzielen skizzieren?**

**Matthias Lerm (ML):** Das erste Ziel ist, Bausubstanz zu sichern und den öffentlichen Raum zu aktivieren. Magdeburg hat extreme Strukturbrüche erlebt, deren Folgen den Bestand bis heute prägen. Brachen werden nun reaktiviert, Leerstände reduziert. Der zweite Punkt ist, wirtschafts- und wohnungspolitisch erfolgreiche Pfade weiter zu beschreiten. Die vielen guten Konzepte, die es in der Stadt gibt, sind zur Stabilisierung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung umzusetzen. Manchmal kann es dabei nützlich sein, der Verlockung der einen oder anderen (Zwischen-)Nutzung zu widerstehen, wenn durch intensive Projektarbeit tragfähige und nachhaltige Alternativen gefunden werden können. Als Drittes benenne ich einen qualitätsvollen Wohnungsbau, der den Wachstumspfad flankiert.

## **IA: bulwiengesa schreibt, dass die Stadt „zu den eher weniger interessanten Orten auf der Investoren-Landkarte“ gehört. Was entgegen Sie?**

**ML:** Eine solche Einschätzung kann aus meiner Sicht nur der Unkenntnis geschuldet sein. Da wird offensichtlich nicht wahrgenommen, welch gute Konversion hier in den letzten 30 Jahren stattfand. Magdeburg hat sich mit der Ottostadt-Kampagne in der Geschichte rückverankert. Mit der Ansiedlung und Weiterentwicklung von Forschungsinstituten und der Stärkung von Universität und Hochschule gibt es starke innovative Kerne mit großer Ausstrahlung. Magdeburg ist ein hervorragender Logistikstandort. Der Weg zu einer Stadt der erneuerbaren Energien bleibt Herausforderung und bietet Chancen. Magdeburg bietet zudem Flächen in hochinteressanten Lagen, die in anderen Städten längst Mangelware sind. Durch die vergleichsweise günstigen Bodenpreise sind gute Renditen erzielbar. Das wird zunehmend von Investoren wahrgenommen.

## **IA: Was braucht Magdeburg, um zu einer Trend-Stadt wie Leipzig oder Dresden zu werden?**

**ML:** Beide Städte lagen nach der politischen Wende sofort im Blickfeld der Investoren. Das hängt natürlich mit ihrem Ruf zusammen: Dresden als Kunst- und Kulturstadt, Leipzig als Messestadt. Magdeburg galt im Gegensatz dazu nur als Industriestandort. Diese schwere Hypothek konnte durch das Setzen neuer Zukunftsthemen weitestgehend überwunden werden. In Leipzig als sogenannter Boomtown sah man, dass viele Aktivitäten, wie beispielsweise das Schulbauprogramm, mit dem Aufwärtstrend nicht mithielten. In Magdeburg ging

das Wachstum weniger stürmisch, sondern kontinuierlich vonstatten. Alle wichtigen städtischen Funktionen konnten stabilisiert und ausgebaut werden. Nun ist die zweite Stufe des Bewerbungsverfahrens hin zur Europäischen Kulturhauptstadt genommen, die BUGA dauerhaft ein Anziehungspunkt genau wie der Sport. Man muss nicht Trend-Stadt sein, um Fortschritte zu erzielen. Wichtig sind und bleiben ein urbanes Lebensgefühl, historische Ankerpunkte, qualitätvolle Stadtquartiere und wohnliche Siedlungen, gute Freizeit- und Kulturangebote – alles Pluspunkte für Magdeburg.

## **IA: Auch in Magdeburg steigen die Wohnungsmieten kontinuierlich. Wie schätzen Sie den Markt ein?**

**ML:** In Magdeburg wird mit Augenmaß vorgegangen, man achtet auf die Absicherung des investiven Geschehens. Zwei Akteursgruppen prägen das wohnungswirtschaftliche Geschehen: Erstens die großen Wohnungsgesellschaften, darunter die städtische Wobau. Sie haben einen sehr starken Bestand und übernehmen damit Verantwortung für den sozialen Ausgleich. Das bewährte Genossenschaftsmodell wird aus meiner Sicht nicht ausreichend gewürdigt, dabei sorgt es für eine unglaubliche Stabilität. Zweitens ist der Entwicklermarkt ebenfalls sehr aktiv und

profitiert von der das Bauen begünstigenden Niedrigzinsphase. Die Mieten sind nach wie vor auf einem bezahlbaren Niveau, ermöglichen aber auch die Fortsetzung der Bausanierungen. Selbst in den dynamischsten Stadtteilen wie Stadtfeld, Altstadt und Werder sorgen gemischte Bestände für moderate Preisentwicklungen. Magdeburg hat in Konkurrenz zum Umland in den vergangenen Jahren viele Flächen für den kleinteiligen Wohnungsbau ausgewiesen. Buckau ist längst aus der Talsohle heraus und hat sich zu einem attraktiven Standort entwickelt. Stabilität und eine fortschreitende Sanierung prächtiger gründerzeitlicher Bausubstanz prägen Sudenburg, genau wie die beiden Neustädte. Zu unserer Strategie gehört außerdem, den Südost-Raum für den Wohnungsbau interessant zu machen, weil das lineare Siedlungsband dort von faszinierender Elbnähe und reizvoller Landschaft profitiert – durch S- und Straßenbahn bestens mit der Innenstadt verbunden. Dort stehen Entscheidungen zur Konversion verschiedener Gewerbelagen an.

## **IA: Im Fokus standen in der Vergangenheit eher Eigenheime als Geschosswohnungsbau. Wird dieser Trend anhalten?**

**ML:** Seit der Wende ist ein Wettlauf um Bauwillige entbrannt. Im Umland wurde nicht nur dem Eigenbedarf der Ortslagen, hergeleitet aus Geburten und positiver Entwicklung von Arbeitsplätzen, entsprochen, sondern man wies

„Man muss nicht Trend-Stadt sein, um Fortschritte zu erzielen. Wichtig sind und bleiben ein urbanes Lebensgefühl, historische Ankerpunkte, qualitätvolle Stadtquartiere und wohnliche Siedlungen.“

Siedlungsflächen darüber hinaus aus und schuf Baurecht. Von dort erreicht man die Magdeburger Innenstadt meist in etwa 20 bis 30 Autominuten. Das führt zur Abwanderung von Menschen, die Einkommen akkumulieren konnten. Sie pendeln in die Stadt ein, was Probleme mit sich bringt. Zukunfts- und konkurrenzfähige Angebote in der Stadt zu schaffen, bedeutet, stärker zu qualifiziert aneinandergebauten Häusern und kompakteren Bauformen generell zu kommen – etwa nach holländischem oder dänischem Vorbild. In der Gartenstadt „Reform“, schon kurz nach der vorigen Jahrhundertwende entstanden, wurde das vorbildlich umgesetzt. Urbanes Lebensgefühl sollen die zukünftigen Bewohner in klimagerechten Pilotsiedlungen erfahren, für die es bereits erste Entwurfsansätze gibt. Die Tradition des progressiven weltbekannten Magdeburger Siedlungsbaus kann so, übertragen in die heutige Zeit, positiv fortgesetzt werden.

**IA: Braucht es eine Verdichtung, wie beispielsweise die Aufstockung auf Supermärkten?**

**ML:** Im städtebaulichen Gefüge Magdeburgs ist das Erbe der Festungszeit bis heute spürbar. Innerhalb der Festung war die Stadt extrem dicht bebaut – heute zumeist verloren. Außerhalb schließen sich Freiräume und vergleichsweise dichte Planstädte entlang der Radialen an: die Neustädte und Sudenburg. Dazwischen waren Gärten und Felder, später auch Verkehrswege. Der dort ab den 1920er-Jahren entstandene Siedlungsbau ist gleichzeitig grün und städtisch dicht. Angesichts beschränkter quantitativer Wachstumspfade sollen die Stadtteile kompakt und intensiv zusammengehalten werden. Nichtintegrierte Flachbauten, von Parkplätzen umgeben, sind hier unangebracht. Deshalb ist der Stadtratsbeschluss zur verbesserten städtebaulichen Integration der Versorgungseinrichtungen sehr sinnvoll, damit andere Nutzungen wie Büros oder Fitnessstudios dort ergänzt werden können. Das führt zu kurzen Wegen. Ergänzendes Wohnen kann dabei jedoch nur eine untergeordnete Rolle spielen, da es sich für die gemischten Nutzungen meist als zu störepfindlich erweisen dürfte.

**IA: Was verbirgt sich hinter dem Gebäude-Grünkonzept und wie soll es umgesetzt werden?**

**ML:** Wir sorgen uns wegen der hinter uns liegenden außergewöhnlich heißen und trockenen Wetterperioden. Künftig ist solches noch häufiger zu erwarten. Vor allem die Aufheizung stellt die städtische Lebensqualität auf den Prüfstand. Studien zeigen, dass die Temperatur mit einer intensiven Quartiersbegrünung in den Hitzeperioden um drei bis vier Grad abgesenkt werden kann. Das ist genau der Betrag, der nötig ist, Städte im Sommer lebenswert zu erhalten. Der Stadtrat hat die Verwaltung mit der Erstellung eines Gebäudegrünkonzeptes mit einer Vorbildrolle der öffentlichen Hand betraut. Jedoch kann nicht jede Leichtbau-Turnhalle mit einem Gründach versehen werden. Alle Eigentümer sind angehalten, in Gebäudemodernisierungsstrategien den Aspekt der Erderwärmung einzubeziehen und deren Auswirkungen mit öffentlicher Förderung zu lindern.

**IA: Magdeburg hat – im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen – noch Platz zu bieten. Welche Areale rücken in den kommenden Jahren in den Vordergrund?**

**ML:** Die weitere bauliche Qualifizierung der Innenstadt, für deren Perspektiven gerade ein Rahmenplan einschließlich Hochhauskonzept erarbeitet wird, ist und bleibt Schwerpunkt. Die großen Wohnungsunternehmen, die beispielsweise das Domquartier oder das Luisencarré realisieren, engagieren sich vorbildlich. Bauliche Ergänzungen der Großsiedlung in der nordöstlichen Innenstadt werden als Gemeinschaftsaufgabe der angestammten Wohnungsunternehmen, der Stadt und privater Investoren angepackt. Nicht nur im Jakobiviertel, sondern auch in anderen untergenutzten Innenstadtfächen soll es einen zeitgemäßen qualitätvollen, kleinteiligen Wohnungsbau geben, erweitert um Kneipen, Begegnungsräume und kleine Läden. In Sudenburg und den beiden Neustädten finden sich mindergenutzte Grundstücke, die es so in dieser Weise in Dresden oder Leipzig schon nicht mehr gibt. Wir erarbeiten ein Baupotenzialkataster, um die Flächen für eine Bebauung zu mobilisieren. Zudem treiben wir die Entwicklung des Südostraumes weiter voran. Die sogenannte Perlenkette aus mehreren ehemaligen Dörfern, nun im Stadtverbund aufgegangen, schließt an Buckau an. In einigen Großsiedlungen bestehen noch nennenswerte Leerstände. Einige Gebäude in den kommenden Jahren vom Markt zu nehmen, kann angeraten sein, um die Stadt für die Zukunft zu rüsten, wird aber in jedem einzelnen Fall sorgfältig geprüft und in der Regel dann durch öffentliche Förderung flankiert.

**IA: Einen Standort-Vorteil für jede Stadt stellen gute und preiswerte Büros dar. Kann Magdeburg damit locken?**

**ML:** Der Büromarkt ist mit einem breiten Mix an Angeboten gut aufgestellt. Die Mieten sind geringer als in vergleichbaren Städten. Dank einiger laufender Bauaktivitäten für den Eigenbedarf großer Unternehmen werden die bisher genutzten Flächen frei, die dann problemlos angemietet werden können, so etwa im City Carré. Ein weiterer maßvoller Zubau entspricht dem Bedarf einer Landeshauptstadt.

**IA: Können Sie eine Tendenz erkennen, dass sich beispielsweise Start-ups weg von Berlin, Leipzig & Co hin nach Magdeburg wenden?**

**ML:** Magdeburg steht für sich. Das ist trotz der Lage im Vorfeld Berlins wohl nicht zu überwinden und war gefühlt schon immer so. Wir können nicht, wie etwa bei Leipzig und Halle (Saale), von sich überschneidenden Einzugsbereichen sprechen. Wer einmal hier ist, fühlt sich wohl und bleibt. Das wird gerne gesehen, ein neues Selbstbewusstsein festigt sich. Von der Bewerbung als Europäische Kulturhauptstadt 2025 erhält die Stadt schon jetzt zahlreiche Impulse. Schauen Sie sich Leipzig-Plagwitz vor Jahren und heute an. Magdeburg hat ähnlich gute Voraussetzungen. Mich begeistert die Offenheit und Bereitschaft der Magdeburger, Entwicklungen mitzutragen und ein Immobilienprojekt als generell positive Chance anzuerkennen. Das ist eine Einladung vor allem auch an Kreative, sich aufzumachen, hier Träume zu verwirklichen, die anderswo chancenlos wären. Jetzt und soweit absehbar auch in den kommenden Dekaden, gibt es in Magdeburg lohnende, spannende Entwicklungspotenziale.

Interview: Ivette Wagner





Quelle: ALBA Facility Solutions GmbH

# Digitalisierte Prozesse für eine optimale Performance

**W**er langfristig und erfolgreich in Immobilien in Deutschland investieren will, braucht starke Service-Partner für die tägliche Arbeit an der Immobilie. Denn ein wachsender Teil der Wertschöpfung erfolgt während der Haltezeit. Mieterzufriedenheit, Kosteneffizienz und Ertragssteigerungen zahlen somit maßgeblich auf das Investitionsergebnis ein.

Als Spezialist für Property und Facility Management innerhalb der ALBA Group entwickeln und realisieren wir Dienstleistungen, die passgenau auf die Ansprüche unserer oft langjährigen Kunden, ihrer Immobilien und deren Mieter zugeschnitten sind. Mit digitalisierten Prozessen optimieren wir die Bewirtschaftung von Einzelimmobilien und Portfolien in den deutschen Wachstumsregionen, in Sachsen genauso wie in Norddeutschland, in Berlin ebenso wie im Rhein-Main-Gebiet und am Neckar sowie im Ruhrgebiet. Dort sind wir weiter auf Wachstumskurs.

Ob Wohnungsportfolio oder Büroimmobilie, von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Gebäudereinigung, der Pflege von Außenanlagen und dem Abfallmanagement – wir stehen mit unseren Leistungen auch zu Ihrer Verfügung. Unsere Services bieten wir im attraktiven Paket oder in der Einzelbeauftragung, individuell ganz wie Sie es wünschen.

## Hohe Transparenz dank eines umfassenden Reporting-Systems

Dabei sind alle unsere Maßnahmen auf den Werterhalt und die Entwicklung Ihrer Immobilien und die Zufriedenheit Ihrer Mieter gerichtet. Damit Sie auch diesbezüglich alles im Blick haben, dokumentieren wir unsere Services in

einem elektronischen Reporting-System. So ermöglichen Ihnen unsere digitale Prozessverwaltung und die mobile Leistungszurückmeldung durch unsere Teams eine hohe Transparenz sowie einen zeitnahen Informationsaustausch.

Denn unsere Mitarbeiter erheben Daten dort, wo sie entstehen und wenn sie entstehen. Und weil Sie sich nicht in den Details verlieren wollen, stellen wir Ihnen alle für die Wertentwicklung und Bewirtschaftung maßgeblichen Daten übersichtlich in einem Reporting zur Verfügung. So sind Sie durch uns immer bestens über Ihre Immobilien und die Qualität unserer Leistungen informiert und haben eine belastbare Basis für alle wichtigen Entscheidungen. Durch unsere Services schaffen wir die Grundlage für eine optimale Performance und eine nachhaltig positive Entwicklung Ihres Investments. **Haben Sie Fragen zu unserem Leistungsportfolio? Dann lassen Sie uns telefonieren. Wir freuen uns über Ihren Rückruf und auf ein persönliches Gespräch.**

**ALBA**   
Facility Solutions

ALBA Facility Solutions GmbH  
Herr Alexander Sperling  
Neundorfer Straße 1  
01257 Dresden  
Telefon: 0351 21 09 80-116  
Mobil: 0176 14 71 44 02  
alexander.sperling@albaservices.com  
www.alba-facility.de



# Aus Überzeugung Mitteldeutschland

In Sachsen, Sachsen-Anhalt und Berlin etabliert, in Thüringen in den Startlöchern:  
Für die AOC Immobilien AG ist der mitteldeutsche Markt ein wichtiges Zugpferd.

**M**ehr Einwohner, mehr Jobs, mehr Studenten: Sachsens Landeshauptstadt legt seit Jahren eine beeindruckende Entwicklung hin. Das freut die Investoren. Neue Wohnhäuser schießen in Dresden wie Pilze aus der Erde, verleihen bisweilen ganzen Stadtteilen ein neues Antlitz. Rege gebaut wird nicht nur in der berühmten Altstadt. Auch in der aufstrebenden Friedrichstadt, bekannt für ihre Straßenkunst und hippe Kreativszene, hält der Wohnungsneubau Einzug. Zwischen Berliner Straße und Schäferstraße zum Beispiel entwickelt und errichtet die AOC Immobilien AG aus Magdeburg rund 131 Wohnungen plus eine Gewerbeeinheit mit insgesamt gut 8.900 Quadratmetern Mietfläche. In maximal 24 Monaten soll die Neubauanlage fertiggestellt sein.

Der 2004 gegründete Projektentwickler AOC, der nach eigenen Angaben bislang mehr als 450 Millionen Euro in Immobilienprojekte investierte, hat schon sehr früh das Potenzial des mitteldeutschen Marktes erkannt. Und ist zu einem der führenden Player speziell in Sachsen und Sachsen-Anhalt geworden. Der Fokus liegt derzeit auf Wohn- und Büroimmobilien. In Dresden-Löbtau etwa plant das Unternehmen einen Gebäudekomplex mit mehr als 12.000 Quadratmetern Nutzfläche für Wohnen, Büros, Praxen und Einzelhandel. Das Stadtquartier an der Kreuzung Löbtauer Straße / Lübecker Straße trägt den Namen LÖBTAUER TOR. Die Entwicklung dafür wurde Ende 2019 angekauft. Baubeginn soll 2021 sein.

Schon etwas länger aktiv ist AOC in der Dresdner Neustadt. Hier schließt der Investor mit dem FRITZCON, einem rund 5.100 Quadratmeter großen Wohn- und Geschäftshaus mit 48 barrierefreien Wohnungen, die prominent gelegene Baulücke am Bischofsplatz. Die finale Bauhöhe wurde bereits Ende November 2019 erreicht. Aufhorchen lässt das Stellplatzkonzept: 100 Fahrradstellplätze stehen 26 Pkw-Stellplätze gegenüber, ein Verhältnis von 4:1 beziehungsweise zwei Fahrradstellplätze pro Wohnung. „FRITZCON ist das Haus der Hundert Fahrräder“, unterstreicht AOC-Vorstand Till Schwerdtfeger. In einem urbanen Quartier wie der Dresdner Neustadt sei das Fahrrad von zentraler Bedeutung. „Deshalb

bekommt es bei uns auch seinen berechtigten Platz, ohne dass wir Autos verbannen.“ Mit einer Fertigstellung ist in diesem Mai zu rechnen.

## Spekulativer Büroneubau in Leipzig

Gut 100 Kilometer westlich der sächsischen Landeshauptstadt betritt die AOC Immobilien AG derweil Neuland. Das Vorhaben: ein spekulativer Büroneubau in der Prager Straße in Leipzig. Circa 4.500 Quadratmeter Büronutzung und weitere Handelsflächen entstehen bis zum zweiten Quartal 2022 in einem Gebäudeabschnitt vis-à-vis dem Technischen Rathaus als Teil der Quartiersentwicklung Prager RieBECK. Dass der Bürotrakt ohne Vorvermietungsquote gebaut wird, ist dabei als starkes Zeichen für den Leipziger Markt zu werten. Nach Angaben der Makler von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) sank der Leerstand von Büroflächen im vergangenen Jahr um rund 20 Prozent auf 187.000 Quadratmeter. „Erneut ein historisches Tief“, kommentiert Stefan Sachse, Geschäftsführer und Leipziger Niederlassungsleiter von BNPPRE. (siehe Interview auf Seite 53)

Neben dem gewerblichen Teil beherbergt das neue Ensemble zudem 185 Wohnungen und 145 Pkw-Stellplätze. Knapp 13.000 Quadratmeter entfallen auf das Wohnungsangebot, das sowohl familienfreundliches innerstädtisches Leben wie auch temporäres Wohnen in kleinen Apartments ermöglicht. Als strategischer Partner ist die SOKA-BAU mit an Bord. Die in Wiesbaden ansässige Versorgungskasse des Baugewerbes hatte das Quartier Ende 2019 erworben. Für Entwickler und Käufer ist es die zweite gemeinsame Transaktion. Im August vergangenen Jahres hatte AOC die 130 im Bau befindlichen Wohneinheiten des Leipziger Projektes liv'in Reudnitz an die Pensionseinrichtung veräußert – ebenfalls in Form eines Forward-Deals. Das dritte AOC-Projekt in Leipzig befindet sich im Stadtteil Neulindenau. Geplant ist bis 2022 eine dreiteilige Wohnanlage mit rund 90 Wohnungen





2



3

in der Beckerstraße. Auch dieses Grundstück haben die Magdeburger ebenfalls erst kürzlich angekauft. „Für uns spielt die Dynamik einer Lage immer eine wichtige Rolle“, sagt Vorstand Till Schwerdtfeger. So punkte der Standort durch seine Nähe zum Lindenaauer Hafen, dem Kunstkraftwerk und der „legendären Galeriemeile Baumwollspinnerei“. Insgesamt umfasst das Vorhaben eine vermietbare Fläche von etwa 6.750 Quadratmetern.

## In Berlin, Thüringen und Sachsen-Anhalt

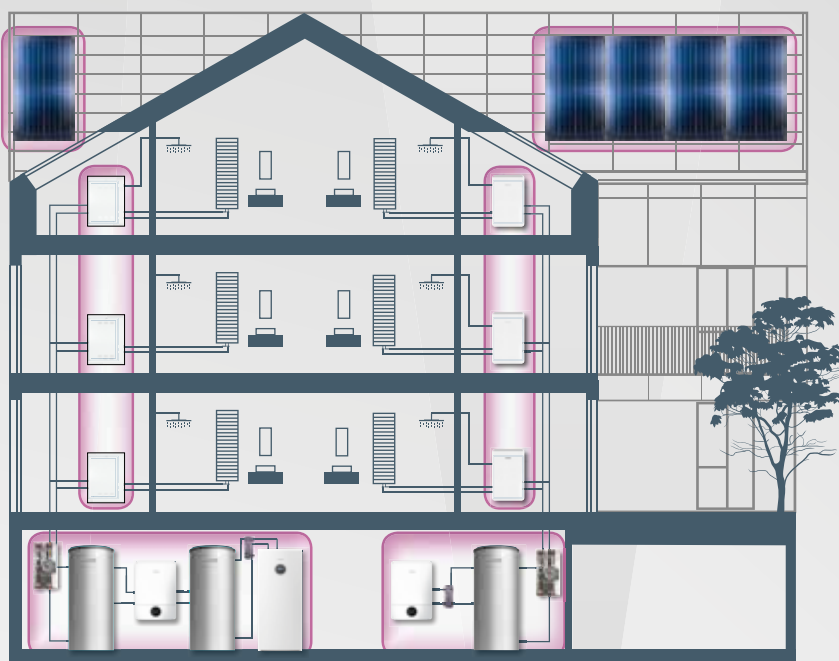
Auch in der Hauptstadt entwickelt das Unternehmen einen Büroneubau in Top-Lage im Herzen von Charlottenburg. Das auf einer Grundstücksfläche von 1.389 Quadratmetern erbaute siebengeschossige Objekt wird voraussichtlich im ersten Quartal 2021 schlüsselfertig übergeben. Es entstehen Büros mit hochwertiger Ausstattung, die modernsten Ansprüchen gerecht werden. Als Partner hat Wealthcap Real Asset- und Investment Manager das bereits im Bau befindliche Bürohaus „UHLAND 187“ mittels Forward Deal gesichert. Thüringen in den Unternehmensfokus zu ziehen,

- 1 Im Dresdner FRITZCON entstehen 48 modern ausgestattete Mietwohnungen.
- 2 Das Leipziger Projekt Prager RieBECK beherbergt rund 4.500 Quadratmeter Bürofläche, die ohne Vorvermietungsquote errichtet werden.
- 3 AOC-Vorstand Till Schwerdtfeger: Er leitet die Geschicke bei der AOC Immobilien AG.

ist das nächste Ziel der AOC. „Auch hier haben wir mittlerweile den Markteintritt vollzogen“, verrät Till Schwerdtfeger, ohne konkrete Projekte zu benennen. Dass diese kommen werden, scheint sicher: Neben Dresden und Leipzig ist AOC auch in Erfurt mit einer eigenen Niederlassung vertreten.

In der Heimatregion Sachsen-Anhalt kann AOC naturgemäß auf eine breite Palette von Referenzen verweisen. Aktuell saniert das Unternehmen in Dessau-Roßlau ein Gebäudeensemble, das teilweise unter Denkmalschutz steht. Noch bis Mitte dieses Jahres wird das Quartier am Georgium in der Puschkinallee einer höherwertigen Wohnnutzung zugeführt. Dann soll neues Leben an dieser Schnittstelle zwischen den Welterben von Bauhaus und Gartenreich einziehen.

Matthias Klöppel



**BOSCH**  
Technik fürs Leben

**Für jedes Projekt  
die richtige Lösung.**  
Einfach. Heizen.  
Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:  
Nico Kaufmann  
Mobil: 01 62 / 2 46 28 60  
[nico.kaufmann@de.bosch.com](mailto:nico.kaufmann@de.bosch.com)



# Weg vom Abstellgleis

Im Chemnitzer Stadtteil Altendorf wird das Areal eines Güterbahnhofes ein grünes Wohnquartier.



Quelle: Station C23 – Architekten und Landschaftsarchitekten PartG mbB

Die ausschließlich dem Güterverkehr dienende Bahnstrecke zwischen Küchwald und Obergrüna wurde 1903 eröffnet, um die Chemnitzer Industrie an die wichtigsten sächsischen Verkehrsknotenpunkte anzubinden. Mit ihrer Stilllegung im Jahr 2004 hatte unter anderem auch der Haltepunkt Chemnitz-Altendorf ausgedient. Mit einem Schlag existierte eine große Brachfläche, die allmählich verfiel.

Sieben Jahre später setzten erste Bemühungen ein, dem Gelände entlang des Pleißenbachtals zwischen den Wohnvierteln Kaßberg, Flemminggebiet und Schlosschemnitz mittels Konversion neues Leben einzuhauchen. Den eigentlichen Startschuss für die Entwicklung gab eine 2015 erarbeitete, Rahmenplanung, welche die Stadt gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG in Auftrag gab. Experten- und Bürgerdialoge gehörten als fester Bestandteil zum Planungsprozess.

## Mehrstufiger Rahmenplan

Stufe eins sah die Entwicklung eines neuen Landschaftsparks entlang des Pleißenbachs vor. Stufe zwei beinhaltete die Umnutzung von Güterschuppen und Kühlhaus. Beide Bestandsgebäude galt es als Zeitzeugen der Industriekultur zu erhalten und in Wohnraum oder soziokulturelle Einrichtungen zu wandeln. Entlang der Paul-Jäkel-Straße konnten sich die Planer nicht störendes Gewerbe vorstellen – waren aber auch einer alternativen Wohnbebauung gegenüber nicht abgeneigt. Des Weiteren reservierten sie im Bereich Gutsweg/Ladestraße eine Fläche für eine Kindertagesstätte.

In der dritten Stufe fokussierte der Rahmenplan im Bereich Paul-Jäkel-Straße/Gutsweg auf Geschosswohnungsbau. Westlich des Güterschuppens, entlang der bestehenden Ladestraße, sah die Planung Stadthäuser oder

Einfamilienreihenhäuser vor. Hofhäuser, gemeinschaftliche Wohnanlagen für Familien sowie institutionelle oder kommerzielle Sonderformen wie barrierefreie oder Seniorenwohnungen waren vorstellbar.

Stufe vier verlegte sich auf eine Fläche im Westen des Plangebietes, wo große Einfamilienhäuser oder Stadtvillen entstehen sollten. Die verkehrstechnische Erschließung des sogenannten Quartieres Bahnhofsbereich Altendorf könnte weitgehend mittels bestehender Wege und Straßen erfolgen.

Die Deutsche Bahn AG schrieb im Mai 2016 die Flächen um die stillgelegte Bahnstrecke zum Verkauf aus. Die Stadtverwaltung erhielt den Zuschlag für den südlichen Teil des Areals, also die Flächen des alten Gleisbestandes direkt am Pleißenbach, um hier den geplanten Grünzug zu entwickeln. Auf Grundlage des Rahmenplanes und einer vertiefenden Studie mit dem Titel „Grünzug Pleißenbach“ konkretisierte die Leipziger Firma Station C23 – Architekten und Landschaftsarchitekten PartG mbB im Jahr 2019 die Ziele und Maßnahmen. Die Objektplanung soll in den nächsten zwei Jahren in allen Details finalisiert werden, sodass bestenfalls im Herbst 2022 die Arbeiten vor Ort beginnen können.

## MIB AG realisiert Wohnbebauung

Seit 2017 konkretisierte die Verwaltung gemeinsam mit dem neuen Grundstückseigentümer, der MIB AG, einem Projektentwickler mit Sitz in Berlin und Leipzig, die städtebauliche Rahmenplanung. Im Dezember 2017 verkündete die MIB AG, in zwei Bauabschnitten Wohnbebauung realisieren zu wollen. Sehr detaillierte Planungen liegen für den Bauabschnitt A entlang der Paul-Jäkel-Straße vor. Vorgesehen ist eine mäanderförmige Gebäudestruktur, in der etwa 14 Gebäude mit circa 135 Wohnungen vor- und zurückspringen, um auf der lärmabgewandten Seite nach Süden Raum für ruhige gemeinschaftliche Gartenhöfe zu bieten. Die zwei- bis viergeschossigen Gebäude besitzen ein zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss und können sowohl als Reihenhäuser als auch für Geschosswohnungen genutzt werden. Die MIB AG rechnet mit einer Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans im Sommer 2020.

Im Bauabschnitt B, dem zentralen Bereich des Altendorfer Bahnhofes, sind die Planungen noch nicht so weit fortgeschritten. Hier sollen in circa 30 Parzellen in erster Linie Einfamilien- und Reihenhäuser sowie sieben Mehrfamilienhäuser mit rund 65 Wohnungen entstehen. Diese orientieren sich am Bestand entlang des Gutsweges. Der bestehende Güterschuppen wandelt sich wie vorgesehen in loftähnliche Wohnbereiche. Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf für den Abschnitt B soll im Herbst 2020 in die Öffentlichkeitsbeteiligung gebracht werden, so dass der Bebauungsplan eventuell noch Ende 2020 verabschiedet wird.

Während die Planungen also noch laufen, begannen bereits Ende 2019 die von der Stadt Chemnitz verantworteten Rückbauarbeiten an den Gleisanlagen. Im Januar 2020 meldete die MIB AG, dass sie die Abrissarbeiten auf dem von ihr erworbenen Areal begonnen habe. Der Projektentwickler möchte seinen Teil der Umwandlung der 16 Jahre alten Brache zwischen 2021 bis 2023 realisieren.

Pierre Pawlik



ADVERTORIAL



## Mehr als nur Zahlen

Marco Hoffmann, Gründer von geomap, spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über Daten, Bauchgefühl und Standortanalysen.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Niedrigzinsen gibt es schon lange, verstärkt sprechen alle über Nachhaltigkeit, die Regulierungen von staatlicher Seite nehmen immer mehr zu. Welche Relevanz haben Zahlen für Investoren?

**Marco Hoffmann (MH):** In allen Phasen des Marktes sind sie wichtig. Erst recht dann, wenn die Branche sich in einem Hype befindet. Da geben Zahlen Orientierung und Sicherheit, helfen bei der Kalkulation. Die meisten Investoren haben „nur“ für bestimmte Städte genaue Daten im Kopf, die dort aber nicht skaliert werden können. Da macht ein Abgleich mit anderen Zahlenanalysen immer Sinn.

**IA: Wie tief kann man in die Mikrolagen eindringen?**

**MH:** Von der Bevölkerungsstruktur, über benachbarte Objekte, die schon da oder in Entstehung sind, bis hin zu

Infrastrukturmaßnahmen, Ergebnissen der Lärmkartierung, Überflutungsrisiken, Gebieten mit Erhaltungssatzung. Vieles, was soziodemographisch und sozioökonomisch relevant ist, wird ausgewiesen. Auch Stadtentwicklungsplanungen wie Bus- und S-Bahn-Haltestellen haben einen gravierenden Einfluss auf den Immobilienmarkt. Bei uns kann man zudem Informationen zu einzelnen Bereichen wie Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsstrukturen mit Miet- und Kaufpreisentwicklungen kombinieren.

**IA: Co-Working & Serviced Apartments: Kann man erstens solche Trends anhand der Zahlen erkennen und kann man zweitens dafür Daten erheben?**

**MH:** Hier folgt die Entwicklung meist einem einfachen Schema: Erst kommen die Künstler, dann die Studenten, dann Start-ups, junge Familien, irgendwann hören wir den Begriff In-Viertel. Natürlich ist das von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich und die wirkenden Einflüsse komplex. Trotzdem geben harte Fakten Informationen darüber, was an bestimmten Standorten passiert. Ich kann also sehr genau sehen, welche Angebotstypen in welcher Anzahl und durchschnittlicher Verweildauer auf den Markt kommen. So erkenne ich Trends.

**IA: Residential ist eines der wichtigsten Assets. Was ist hier für eine Investitionsentscheidung wichtig?**

**MH:** Gerade in diesem Bereich herrscht ein sehr großer Konkurrenzkampf. Jeder Investor braucht neben einem guten Bauchgefühl persönliche Kontakte sowie eine umfassende Due Diligence für ein gesundes Wachstum. Wir alle wissen, dass sich der deutsche Immobilienmarkt nicht unbedingt durch Transparenz auszeichnet. Daher sind eine genaue Marktkennntnis und eine detaillierte Standortanalyse für alle großen und kleinen Städte zwingend erforderlich. Nur wer das in Einklang bringt, hat langfristig Erfolg.

**IA: Seit wann gibt es geomap und welche Entwicklung wünschen Sie sich?**

**MH:** geomap entstand im Jahr 2015 aus einem Forschungsprojekt mit der HHL Leipzig Graduate School of Management. Ziel war es damals zu analysieren, wie die große Menge an Immobilienmarktdaten für die Marktteilnehmer zur Verfügung gestellt und nutzbar gemacht werden kann. Heute erheben wir Daten für Deutschland, Österreich und der Schweiz. Kontinuierlich bauen wir unser Angebot aus und speisen Daten von mehreren Anbietern ein. Dabei interpretieren wir keine Zahlen, sondern stellen ein Tool zur Verfügung, mit welchem unsere Kunden eigene Analysen durchführen können. Dies ist sowohl bei Einzelkäufen als auch bei Portfolioerstellung und -erwerb essenziell. Im vergangenen Jahr haben wir für unsere Nutzer die Möglichkeit geschaffen, eigene Objektdaten in die Anwendung einzubringen und stellen mit der Enterprise-Lizenz zudem eine Unternehmenslösung zur Verfügung. Auf diese Weise wird es noch einfacher, Analysen und Bewertungen vorzunehmen. Selbstverständlich bleiben die eigenen Daten geschützt vor dem Zugriff anderer Nutzer. Für die Zukunft wünsche ich mir, dass die Immobilienwirtschaft noch mehr auf das Angebot digitaler Dienstleistungen setzt. Ziel muss es sein, das Potenzial vorhandener Daten zu erkennen und zu nutzen.

# Für den dritten Gesundheitsstandort

In Chemnitz ist mit dem Wohnxperium ein Erlebnis- und Schulungszentrum entstanden, bei dem Wohnungsunternehmen, Handwerk und Nutzer Lösungen für ein smartes Altern zu Hause vorantreiben können.

**A** ltern, Abwandern, Schrumpfen – die Herausforderungen sind groß für die Wohnungswirtschaft, auch und gerade in Mitteldeutschland. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) versucht gemeinsam mit Partnern aus Verbänden, öffentlichen Trägern und Krankenkassen, aus dieser sich abzeichnenden Not eine Tugend zu machen und hat mit dem Wohnxperium ein Schulungs- und Experimentierzentrum gegründet, das auf ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden abzielt.

Die Grundidee des in Chemnitz eröffneten Test- und Demonstrationszentrums liegt darin, dass Lernen eng mit Erleben und Erfahren zusammenhängt und Innovationen maßgeblich durch Ausprobieren vorangetrieben werden – und zwar von Wissenschaftlern und Nutzern gleichermaßen. „Informieren – Demonstrieren – Erleben – Ausprobieren“ hat das als Verein organisierte Bündnis sein Projekt entsprechend untertitelt. Kern sei die Verknüpfung von Wissenschaft und Praxis, erklärt Thomas Löffler von der TU Chemnitz, der ebenfalls zu den Mitgründern des Wohnxperium zählt. So kämen beispielsweise Genossenschaften mit ihren Umbauplänen, um auszuprobieren, ob und wie die von ihnen angedachten Badgrundrisse tatsächlich mit Rollatoren oder Rollstühlen genutzt werden könnten. Handwerker gleichen spezielle Sanitärvorrichtungen mit ihren Materialien ab und probieren konkret aus, Wohnberater vor Ort diskutieren mit Unternehmensvertretern Um- oder Neubaulösungen. Die offen gehaltenen Grundrisse ermöglichten einerseits Perspektivwechsel, andererseits individuelle Anpassungen an bauliche Möglichkeiten, sagt Thomas Löffler: Wände könnten versetzt werden, für Möbel und Sanitärgegenstände sei eine Art Baukastensystem entwickelt worden, um die einzelnen Objekte miteinander zu kombinieren.

## Virtuelle Realitäten

Darüber hinaus soll es auf den mehr als 500 Quadratmetern Ausstellungsfläche in einem umgebauten Fabrikgebäude in der Fürstenstraße gezielt um das Vermitteln digitaler Möglichkeiten in den Bereichen Pflege und Assistenz gehen; der Verein möchte Optionen bekannt machen und deren Ausprobieren ermöglichen. Das Wohnxperium kombiniert dabei Projektionen, nutzt Virtuelle Realitäten zur Vermittlung genauso wie einen Sinnesparcours und den Alterssimulationsanzug „Max“. Letzterer verringert die Leistungsfähigkeit der Probanden um einen zweistelligen Prozentbereich: Wer hineinschlüpft, erlebt, wie sich Bewegungen beziehungsweise Bewegungs einschränkungen und Sinneswahrnehmungen



Das Alter allgegenwärtig: Im Wohnxperium können verschiedene Alltagssituationen simuliert werden.

im Alter anfühlen. Die Simulation hilft beispielsweise Pflegekräften, die Perspektiven und Möglichkeiten ihrer Patienten einzuschätzen.

Man bündele Wissen der letzte Jahre mit dem Ziel, das Rad nicht immer neu zu erfinden, erklärt Axel Viehweger, Vorstand des Wohnxperium und als einstiger VSWG-Chef seit der Vereinsgründung dabei. Durch die Vernetzung verschiedener Akteure solle Herausforderungen von Fachkräftebedarf im Pflegebereich bis zu Altersarmut und der Zunahme von Demenz-Erkrankungen entgegengewirkt werden. Axel Viehweger wünscht sich vor diesem Hintergrund Teilnehmer und Nutzer aus dem ganzen Bundesgebiet, auch und gerade von Forschern und Entwicklern. Die Tagungsräume neben dem Ausstellungsbereich können für eigene Weiterbildungsveranstaltungen oder Schulungen gemietet werden; die Experten des Wohnxperium bieten außerdem selbst Workshops in diesen Räumen an.

Noch indes sei die Nachfrage „am Hochlaufen“, bekennt Thomas Löffler von der TU Chemnitz. Häufig seien es zunächst die Vorstände von Wohnungsunternehmen, die Interesse anmeldeten, um die Erfahrungen später in ihre Firmen und an Dienstleister zu tragen und so weitere Zielgruppen neugierig zu machen. Vom Erfolg ihres Experimentes sind die Gründer überzeugt: Schließlich entwickle sich die Wohnung mehr und mehr zum „dritten Gesundheitsstandort“.

K. Pezzei



## Das finanzieren wir ...

### Wohnimmobilien



„Pfunds Höfe“ - Neubau einer Wohnanlage in Dresden-Neustadt.  
Ein Projekt der Pfunds Höfe GmbH & Co. KG – eine Gesellschaft der Partner WEP | GRUPPE und HARKAI Projektentwicklung

### Büroimmobilien



Leuschnerpark in Griesheim bei Darmstadt – Revitalisierung eines Büro Campus.  
Ein Projekt der GRK Immobilien GmbH aus Leipzig

### Baulandentwicklung



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

### Spezialimmobilien



Neubau eines Logistikzentrums nahe Rostock mit ca. 22.000 qm Hallenfläche für den NORMA Lebensmittelfilialbetrieb

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter: [www.s-firmenkunden.de](http://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](mailto:Joerg.Milker@Sparkasse-Leipzig.de)



**Michael Märker**  
Senior Firmenkundenberater  
Telefon: 0341 986-2553  
[Michael.Maerker@Sparkasse-Leipzig.de](mailto:Michael.Maerker@Sparkasse-Leipzig.de)



**Sybille Brandt**  
Senior Firmenkundenberaterin  
Telefon: 0341 986-2446  
[Sybille.Brandt@Sparkasse-Leipzig.de](mailto:Sybille.Brandt@Sparkasse-Leipzig.de)



**Pirkko Thiemicke**  
Senior Firmenkundenberaterin  
Telefon: 0341 986-2452  
[Pirkko.Thiemicke@Sparkasse-Leipzig.de](mailto:Pirkko.Thiemicke@Sparkasse-Leipzig.de)



**Ulrich Rolland**  
Senior Firmenkundenberater  
Telefon: 0341 986-2552  
[Ulrich.Rolland@Sparkasse-Leipzig.de](mailto:Ulrich.Rolland@Sparkasse-Leipzig.de)



**Mario Gäse**  
Vertriebsreferent  
Telefon: 0341 986-2478  
[Mario.Gaese@Sparkasse-Leipzig.de](mailto:Mario.Gaese@Sparkasse-Leipzig.de)



**Christin Tober**  
Vertriebsreferentin  
Telefon: 0341 986-2555  
[Christin.Tober@Sparkasse-Leipzig.de](mailto:Christin.Tober@Sparkasse-Leipzig.de)

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

# Effizient. Modern. FLEX Dresden

Dresden wächst – FLEX Dresden  
bietet funktionale Büroflächen und  
Zukunftsperspektiven für erfolgreiche  
Unternehmen.

Die Arbeitswelt ist im Wandel. Weltumfassende gesellschaftliche Trends wie Globalisierung, Digitalisierung und zunehmende Mobilität reißen bereits seit Jahren überkommene Strukturen starrer Arbeitsplätze auf und erfordern stattdessen ein breites Angebot an vielfältigen Lösungen. Jede Firma verfolgt heutzutage ihre eigene Bürophilosophie. Manche mögen es klassisch – jeder Mitarbeiter an seinem festen Platz –, andere stellen Bereiche für Kommunikation und Kreativität in den Vordergrund oder wünschen sich aktivitätsbezogene Räume für einen „flüssigeren“ Workflow. Moderne Bürohäuser brauchen daher vor allem eines: Flexibilität. Diese bietet die OFB Projektentwicklung GmbH mit einem hochmodernen Büroneubau mitten in Dresdens dynamischstem Stadtteil. Der Frankfurter Projektentwickler ermöglicht individuelle Raumlösungen für eine große Bandbreite möglicher Mieter – und sorgt zugleich für Entlastung auf dem ächzenden Dresdner Büromarkt.

## Büroneubau für kreative Unternehmer

FLEX Dresden nennt sich das Projekt in der Dresdner Friedrichstadt, bei dem der Name Programm ist. Es geht um maximale Flexibilität für jegliche Form der Büronutzung. Das bedeutet rund 11.500 Quadratmeter Fläche für Firmen von der Größe kleiner Start-ups bis zu etablierten Großunternehmen. Von Mieteinheiten ab 175 Quadratmetern bis hin zum Großraumbüro ist alles möglich. Die Anpassungsfähigkeit beschränkt sich jedoch nicht auf die Flächen allein. Mieter können darüber hinaus das Raumprogramm frei gestalten und Grundrisse ihrem individuellen Workflow und der firmeneigenen Arbeitsphilosophie anpassen. Eine moderne Grundausstattung auf dem neuesten Stand der Technik sorgt unter anderem für reibungslose Arbeitsabläufe und ein angenehmes Raumklima. Große Fenster versorgen die Büros mit jeder Menge natürlichem Licht und ergänzen die elegante, repräsentative Fassade des Gebäudes. Zusätzlich zu den eigentlichen Büros wartet FLEX mit einem 4.200 Quadratmeter großen, parkähnlich angelegten Areal auf,



welches sich rückseitig des Komplexes erstreckt. Neben diesem grünen Refugium zum Kräftetanken zwischendurch verfügt das sechsgeschossige Bürogebäude mit einer Dachterrasse über einen weiteren besonderen Außenbereich samt spektakulärem Ausblick auf die Landeshauptstadt.

## Teil der Aufwärtsbewegung

Das Bauvorhaben ist Teil eines frischen Aufwindes am Dresdner Büroimmobilienmarkt, der dringend nottut. Zwar erreichte der Flächenumsatz 2019 laut BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) mit 98.000 Quadratmetern noch ein um rund 10.000 Quadratmeter besseres Ergebnis als im Vorjahr, doch ist der Markt nunmehr praktisch leergefegt. In den letzten zehn Jahren wurde der Leerstand in der sächsischen Elbmetropole immer stärker abgebaut, sodass er Ende letzten Jahres nur noch 60.000 Quadratmeter beziehungsweise 2,4 Prozent betrug. Zum Vergleich: Die starke Konkurrenz aus Leipzig kam auf einen Wert von 4,9 Prozent. Dieser akute Flächenmangel stellt insofern eine Gefahr für das an sich prosperierende Dresden dar, als ansiedlungswillige Unternehmen sich möglicherweise nach einem anderen Standort umschauchen, wenn sie nicht zeitnah eine Bleibe finden. Für den Standort Dresden ist es daher existenziell, dass Entwickler wie OFB dem Markt Büroflächen zur Verfügung stellen. FLEX,





ADVERTORIAL



Quelle: OFB

das laut Plan 2022 fertiggestellt werden wird, fügt sich mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten als integraler Bestandteil in diese wichtige Dynamik.

## Nachhaltige Immobilie

In diesem größeren Kontext einer neuen Dresdner Bürolandschaft sticht FLEX nicht nur durch seine enorme Flexibilität heraus. Viele Unternehmen achten mittlerweile mit Blick auf einen unabdingbaren Klimaschutz zunehmend auf Energieeffizienz und einen möglichst kleinen ökologischen Fußabdruck. FLEX Dresden wendet sich als Green Building ganz klar an diese wachsende Zielgruppe. So wird das Gebäude etwa die neuesten Energiestandards erfüllen und eine DGNB-Zertifizierung erhalten. Ökologisch verantwortungsbewusste Firmen können somit energiesparend und ruhigen

Gewissens ihrer Arbeit nachgehen und darüber hinaus die entsprechenden Gütesiegel für ihre Außendarstellung nutzen. Das heißt übrigens nicht, dass man nicht mehr mit dem Auto zur Arbeit kommen kann: 112 Stellplätze werden den Mietern zur Verfügung stehen. Auch hier zeigt sich die Immobilie also abermals flexibel.

**Die OFB Projektentwicklung GmbH ist eine 100-prozentige Tochter der Landesbank Hessen-Thüringen und entwickelt seit über 60 Jahren bundesweit hochwertige und nachhaltige Großimmobilien. Bekannte Projekte, wie beispielsweise das Bernstein Carré Leipzig, wurden bereits erfolgreich von der OFB Büroniederlassung in Leipzig realisiert. Neben dem FLEX Dresden zählt auch der Neubau der Unternehmenszentrale von Mercateo in Leipzig zu den aktuellen Projekten in Sachsen. So sind in den kommenden Jahren in Leipzig und Dresden weitere gewerbliche Entwicklungen von der OFB zu erwarten.**

# Geliebter Logistikmarkt Mitteldeutschland

Während Leipzig das Rekordergebnis von 2018 im vergangenen Jahr noch einmal übertrumpfen konnte, werden 2020 Flächen knapp. Von diesem Mangel profitieren nun womöglich Märkte wie Magdeburg.

**A**nhaltende Digitalisierungstrends, Onlinehandel, die Automotive-Branche, Logistikdienstleister und Zulieferer – das waren laut DIP 2019 noch die Treiber der rasanten Entwicklung am Logistikimmobilienmarkt. Die Corona-Krise nimmt hier vorerst einige Korrekturen vor: Die Autos fliegen raus, dafür kommen Lebensmittelproduktion und -handel, regionale Heimplieferdienste, medizinisch und pharmazeutisch versorgende Unternehmen und Pharmalogistiker hinzu. Schon vor der Pandemie war die Nachfrage nach Logistikflächen nie höher. Nun ist sie noch etwas größer geworden, und mit ihr ein Problem. Colliers zufolge erreichten die Top-8-Standorte 2019 bereits trotz ungebrochenen Bedarfes mit 2.429.900 Quadratmetern einen um 18 Prozent geringeren Flächenumsatz als im Jahr zuvor. Der Grund: Ausverkauf. Lediglich drei Märkte konnten immer noch mehr Quadratmeter umsetzen als 2018: Berlin (plus zwölf Prozent), München (13 Prozent) und – Leipzig (ein Prozent).

## Leipzig übertrifft Vorjahresumsatz

Womit wir bei Mitteldeutschland wären. Die Region Leipzig – mit Nordsachsen, Halle (Saale), dem Saalekreis, Anhalt-Bitterfeld, Dessau-Roßlau und Wittenberg – vermochte nicht nur, und das entgegen dem deutschlandweiten Trend, ihr Vorjahresergebnis zu verbessern, sie überbot obendrein ihren Fünf-Jahres-Schnitt um 43 Prozent. „Unsere Zahlen belegen, dass die Region Leipzig endgültig in den Top 5 der Logistikregionen angekommen ist, zumindest auf Basis des Flächenumsatzes“, sagt Steffen Sauer, Niederlassungsleiter und Head of Industrial & Logistics Colliers Leipzig. Besagter Umsatz lag 2019 bei 346.000 Quadratmetern. Das macht Platz drei hinter Berlin (474.900 Quadratmeter) und Frankfurt (467.200). Auffällig war dabei der sehr hohe Anteil an Abschlüssen mit über 10.000 Quadratmetern, der rund drei Viertel des Gesamtergebnisses ausmachte. Besonderen Einfluss hatten zudem großvolumige Eigennutzer wie Rossmann in Landsberg (circa 26.000 Quadratmeter) und Tesvolt in Wittenberg (ungefähr 12.000 Quadratmeter). Nennenswerte Anmietungen waren die einer 23.300 Quadratmeter großen Neubaufäche im Segro Logistics Park Leipzig Airport durch ein Automotive-Unternehmen oder die durch Dematic (18.000 Quadratmeter) in

Leipzig. Eines der wichtigsten Investitionsvorhaben stellte die Realisierung der 80.000 Quadratmeter großen Papierfabrik für Progroup im Landkreis Anhalt-Bitterfeld für 465 Millionen Euro dar. Nach Branchen war der Bereich Produktion und Fertigung mit fast 60 Prozent (58) am stärksten am Umsatz beteiligt, gefolgt von Logistikdienstleistern (19 Prozent) und Handelsunternehmen (16 Prozent). Der Anteil letzterer fiel dabei etwa um die Hälfte geringer aus als 2018.

## Am Scheideweg

Ob der Standort Leipzig seinen Höhenflug fortsetzen kann, ist allerdings ungewiss. „Aus unserer Wahrnehmung heraus steht die Region Leipzig /Halle jetzt gerade an einem wichtigen Punkt“, erklärt Steffen Sauer. „Die verfügbaren Grundstücksflächen haben in den letzten Jahren durch die zahlreichen Neuansiedlungen erheblich abgenommen. Vormalig riesige Ansiedlungsgebiete, wie zum Beispiel der StarPark Halle, Solar Valley oder Seehausen II in Leipzig sind mittlerweile nahezu voll ausgelastet.“ Es gäbe daher zwei mögliche Szenarien, wie es mit der Logistikregion weitergeht. Das erste wäre eine weitere Verlagerung an die Ränder der Region, wo es noch ausreichend Grundstücke und Arbeitskräfte gibt, wie Dessau-Roßlau oder Halle. Dadurch könnte die Region zusätzlich wachsen und Unternehmen entschieden sich weiterhin für eine Ansiedlung. Oder aber das Wachstum verlangsamt sich, weil im Kerngebiet Leipzig keine Flächen mehr verfügbar sind.

## Erfurt und Magdeburg im Visier

Von einem Ausverkauf in Leipzig – und anderen Top-Standorten – könnten möglicherweise andere Logistikregionen in Mitteldeutschland profitieren, die mit freien Flächen zu günstigen Preisen locken. Erfurt etwa verfügt laut Realogis vor allem im Norden noch über ein gutes Flächenangebot und soll 2020 auch im Süden einige Neubaufächen erhalten. Dresden hingegen leidet, ähnlich wie die Top-Regionen, an Produktknappheit. Immerhin verzeichnete die Lage dem DIP zufolge im Bundesvergleich 2019 sowohl die zweithöchsten



Spitzenrenditen (6,2 Prozent per annum) als auch die zweitniedrigsten mittleren Gewerbebaulandpreise (80 Euro pro Quadratmeter). Über- beziehungsweise unterbieten konnte das lediglich Magdeburg: Hier lag die Spitzenrendite bei 6,5 Prozent und der Grundstückspreis im Schnitt bei 35 Euro pro Quadratmeter. Dass solche Zahlen – und eine Dreiecks- lage zwischen Leipzig, Berlin und Hannover obendrein –

Begehrlichkeiten wecken, verdeutlichten zuletzt die Pläne von VGP für einen Logistikkomplex mit 300.000 Quadratmetern Mietfläche in Sülzetal-Osterweddingen. Das Projekt allein entspräche damit wohlgerne 86 Prozent des Leipziger Flächenumsatzes von 2019 – ein klares Bekenntnis für die Region.

Jan Zimmermann





## Im Aufwind

Mehr Ankünfte, mehr Übernachtungen, viele Projekte:  
In Mitteldeutschland schreiben die Hotels gute Zahlen. Das hängt  
auch mit einem besonderen Jubiläum zusammen.

Die Dresdner Hafencity nimmt allmählich Gestalt an: Anfang des Jahres wurde auf dem Areal am Neustädter Hafen die Richtkrone aufgezogen – doch nicht für neue Wohnungen. Vielmehr feierte der lokal ansässige Bauträger USD Immobilien GmbH den Abschluss der Rohbauarbeiten an einem neuen Vier-Sterne-Hotel. Das ARCO-TEL Hafencity Dresden mit 183 Zimmern und Suiten soll im November 2020 eröffnen. Es ist längst nicht das einzige Gästehaus, das demnächst in Mitteldeutschland seinen Betrieb aufnimmt.

Der Hotelmarkt in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen befindet sich im Aufwind. Laut dem aktuellen DEHOGA-Zahlenspiegel (viertes Quartal 2019) konnten die drei Bundesländer im vergangenen Jahr bei Ankünften und Übernachtungen kräftig zulegen. In Thüringen haben 5,1 Prozent mehr Gäste in Hotels und Pensionen eingekcheckt als in der gleichen Zeitspanne 2018. Rund vier Millionen Besucher buchten über zehn Millionen Übernachtungen – beides ist ein neuer Rekord für den Freistaat.

### Boom dank Bauhaus-Jubiläum

In Sachsen-Anhalt waren es 3,6 Millionen Ankünfte und 8,6 Millionen Übernachtungen (je plus 5,0 Prozent). Ein Grund für den Wachstumsschub: das Bauhaus-Jahr. Sachsen-Anhalt wie Thüringen profitierten in hohem Maße von dem international beachteten Gründungsjubiläum der Architektur- und Kunstschule. Dessau-Roßlau etwa verbesserte sich allein zwischen Januar und September um mehr als ein Fünftel auf gut 195.000 Übernachtungen.

Plus 3,7 und 3,3 Prozent (Ankünfte und Übernachtungen) stehen für das Gesamtjahr bei Sachsen zu Buche, in

absoluten Zahlen verzeichnete der Freistaat dabei Werte, die jeweils größer waren als die der beiden anderen Bundesländer zusammengerechnet. Die 20,7 Millionen Übernachtungen gingen vor allem auf das Konto deutscher Urlauber. Die Auslastung der Gästezimmer lag in Sachsen jedoch mit 62,1 Prozent ebenso unter dem Bundesdurchschnitt von 63,0 Prozent wie in Sachsen-Anhalt (56,3 Prozent) und Thüringen (57,8 Prozent) – wiewohl der Trend bei allen drei Ländern nach oben geht (Sachsen: plus 1,1 Prozent, Sachsen-Anhalt: plus 3,0 Prozent, Thüringen: plus 3,8 Prozent).

### Großstädte mit großer Pipeline

Die Markenhotellerie dringt zunehmend in die deutschen B- und C-Städte vor. Allein 2019 wurden nach Angaben der Beratungsgesellschaft Colliers International rund zwei Milliarden Euro außerhalb der sieben Top-Standorte investiert. Dieser Trend zeigt sich auch in Mitteldeutschland, wo die großen und wichtigen Städte die Hauptzentren des Hotelmarktes bleiben. In Leipzig etwa ist Volker Bremer, Geschäftsführer der Leipzig Tourismus und Marketing GmbH, zuversichtlich, ab 2022 erstmals die Schallmauer von vier Millionen Übernachtungen zu durchbrechen – auch dank der zuletzt zahlreichen Neueröffnungen sowie der vielen Projekte, die sich in der Pipeline befinden.

Zu den jüngsten Leipzig-Neueinsteigern und Schöpfern des Zweiten-Zuhause-Claims gehört die Lindner Hotels AG mit ihrer Marke me and all. Bis 2023 plant das Unternehmen östlich des Hauptbahnhofes 300 Zimmer und Serviced Apartments als Teil eines 19.000 Quadratmeter großen Mixed-Use-Konzeptes. Der Investor ARGO Capital Partners und fünf Architekturbüros entwickelten hier mit





- 1 Das ARCOTEL Hafencity erhöht noch in diesem Jahr das Übernachtungsangebot in Dresden um mehr als 180 Zimmer.
- 2 Im Leipziger Quartier Krystallpalast will die Lindner Hotels AG den Eigenbrand me an all eröffnen.
- 3 Ein Capri by Fraser entsteht in der Leipziger Innenstadt.

der Stadt Wohnungen, Büros, Einzelhandel, Studenten- und Mikroapartments. Das Hotel selbst wird auch Co-Working und Events für Locals und Gäste anbieten. „Leipzig ist ein sich sehr rasch entwickelnder Standort mit viel Potenzial, entsprechend sehen wir die Hotelkapazitäten“, erklärt Otto Lindner, Vorstand der Lindner Hotels AG. „Wir glauben weiter an einen hohen Bedarf an frischen, innovativen Konzepten und neuen Ideen.“

Fast 2.000 Zimmer und damit 22 Prozent mehr Betten sollen, laut KPMG, bis 2023 in Leipzig hinzukommen, unter anderen durch das AMANO (2021) und das historische Astoria, das wahrscheinlich 2021 an den Start gehen könnte. 2022 will Radisson am Hauptbahnhof wachsen. Die H-Hotels haben hier im März das H2 Hotel und Hyperion eröffnet. Demnächst will die GBI AG ihr Dual-Brandobjekt aus Capri by Fraser und Premier Inn am Brühl übergeben. Bereits 2019 waren ein Holiday Inn Express gestartet, das NH Leipzig Zentrum und das Charly's House.

## Leipzig auf Platz fünf

14,6 Prozent – so hoch schätzte Dr. Lübke & Kelber in einer Erhebung im Juli 2019 den Leipziger Kapazitätsausbau für das gesamte Jahr. Schon Mitte 2018 hatte die Stadt im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 16,9 Prozent generiert. Daniela M. Bense, Project Manager Hotel bei Dr. Lübke & Kelber GmbH, zeigt die Dynamik: „Seit 2011 hat Leipzig im

Vergleich der Top 10-Standorte bei den Übernachtungen das zweitstärkste und beim Ausbau der Bettenkapazität sogar das stärkste Wachstum vollzogen.“ Doch 2018 habe sich dieses Verhältnis erstmals umgedreht, was die Zimmerauslastung und Preise bereits sinken ließ. Für 2019 wurde wiederum bei rund 3,4 Millionen Übernachtungen (2018) eine Nachfragesteigerung von nur fünf Prozent prognostiziert.

Auch das wachsende Angebot an Serviced Apartments erhöht den Druck. Eröffneten 2019 die Felix Suites, so kommen 2020 die Brera Serviced Apartments dazu. „Wir zählen aktuell 21 Serviced-Apartment-Betriebe mit 1.225 Einheiten in Leipzig“, berichtet Jan Noltmeyer von Apartmentservice und sieht Leipzig bereits auf Platz fünf hinter München, Berlin, Frankfurt und Hamburg. Bis 2021 soll das Segment erneut um 23 Prozent wachsen – vor allem in innerstädtischen oder innenstadtnahen Standorten, ergänzt er und verweist auf die Bedeutung von Lage und Konzept im wachsenden Wettbewerb.

Auch Michael Lehmann, seit über 25 Jahren Direktor des Seaside Park Hotels Leipzig gegenüber des Hauptbahnhofes, bleibt entsprechend zuversichtlich. „Wir blicken mit Spannung in die Zukunft und freuen uns erstmal über das steigende Interesse von Touristen und Besuchern. Sicher werden die Herausforderungen gerade im Bereich der Auslastung und dem RevPar steigen.“ Er bleibe aber optimistisch, weil das Haus viele Stammgäste zähle und im Bereich Tagungs- und Kongressmanagement gut aufgestellt sei. „Nichtsdestotrotz werden wir die Entwicklung in

den kommenden Jahren natürlich sehr genau beobachten.“ In Dresden ist der Blick auf die Fünf-Millionen-Marke gerichtet. Die Elbmetropole, so das aktuelle Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen, steigerte sich auf Zehn-Jahressicht um 40 Prozent bei den Übernachtungen. Für Touristen stehen inzwischen mehr als 20.500 Betten bereit, bis 2022 könnten rund 1.200 Zimmer – oder gut 2.400 Betten – in sieben Hotelneubauten hinzukommen. Neben dem ARCO-TEL in der Hafencity sollen in diesem Jahr das Moxy-Hotel, eine Marke des US-Hotelkonzerns Marriott, in der Neustadt (Mai) sowie das Premier Inn im Zentrum (Ende August) ihre Pforten öffnen. Für das nächste Jahr ist am Hauptbahnhof die Einweihung des MEININGER Hotels geplant. In der Maché befinden sich zudem zwei Prizeotels sowie ein Hampton by Hilton-Haus. „Dresden ist ein interessanter und vielversprechender Investitionsstandort“, findet Dr. Renate Wimmer, Eigentümerin der ARCOTEL Unternehmensgruppe.

## Chemnitz, Halle und Erfurt

In Chemnitz eröffnet die Budget-Hotelgruppe B&B Hotels dieses Jahr ein 105-Zimmer-Hotel. Auf lange Sicht ist ein knapp 8.000 Quadratmeter großer Neubau am Johannisplatz geplant, realisiert von der HANSA Real Estate AG als Teil der Quartiersentwicklung Neue Johannisvorstadt. In Magdeburg wird 2020 ein ibis Styles mit 144 Zimmern erwartet. Das

Design-Hotel sollte ursprünglich schon vor anderthalb Jahren Besuchern zugänglich sein. Halle (Saale) erhält mittelfristig ein weiteres Hotel am Riebeckplatz. Zu dem 75 Meter hohen Gebäude gehören neben einer Vier-Sterne-Herberge auch ein Fahrradparkhaus, Büros sowie eine Konferenzzone. Vor einer neuen Gründungswelle von Hotels steht Erfurt: 2015 zählten die Statistiker knapp 4.900 Betten, 2019 waren es gut 5.600. In den nächsten Jahren könnte sich das Angebot um rund 800 Zimmer mit etwa 1.600 Betten erhöhen – ein Plus von rund 30 Prozent. Verantwortlich dafür sind fünf laufende Neubauprojekte. Im BUGA-Jahr eröffnen voraussichtlich das Hotel der FIBONA-Gruppe an der Messe (150 Zimmer) und ein Boutique-Hotel der Marke INDIGO am Juri-Gagarin-Ring (131 Zimmer). Denkbar ist, dass auch das OFB-Projekt am Hirschgarten (150 bis 200 Zimmer) bis Ende 2021 fertig ist. In der Planungsphase sind die Hotels am Gothaer Platz (180 Zimmer) sowie in der ICE-City Ost (200 Zimmer).

Fürwahr: Das Potenzial des mitteldeutschen Hotelmarktes ist enorm, hier und da erwacht es gerade erst. Doch mitunter – etwa in Leipzig, Dresden und Erfurt – drängt sich die Frage auf: Ist so viel Neubau nicht eine Nummer zu groß? Die Akteure sind jedenfalls von einer nachhaltigen Entwicklung überzeugt.

Matthias Klöppel, Sylvie Konzack

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Hotelbranche waren zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht absehbar.

Einer der Newcomer in Erfurt ist das Messehotel der FIBONA-Gruppe.





# Willkommen im Schloss

Ein schwäbischer Unternehmer lässt in Dresden ein Schmuckstück wieder entstehen.

**I**m Lucknerpark in Dresden will der Unternehmer Rudolf Kimmerle ein neues Hotel bauen. Der Entwurf ist stark an das ehemalige Schloss angelehnt. „Es gehört einfach wieder in den Park“, sagt er kurz und knapp. Große Worte scheinen ohnehin nicht sein Ding zu sein. Er ist lieber ein stiller Macher. Der Mann mit dem breitkrempigen Hut hat 1971 sein Bauunternehmen im schwäbischen Dillingen an der Donau gegründet. Zunächst errichtete er Einfamilien- und Reihenhäuser. Zu den Wohngebäuden gesellten sich schnell Einkaufsmöglichkeiten. Schon 1988, vor dem Fall der Mauer, hatte sich Rudolf Kimmerle in Sachsen engagiert. In den Stadtteilen Gompitz und Altfranken schuf er zu Beginn der 1990er-Jahre komplette Wohngebiete, einen Gewerbepark sowie das KIM Hotel Dresden und wenig später auch das KIM Hotel im Park.

Sie werden von Thomas Barth geleitet. Statt Hoteldirektor setzt er lieber das Wort Gastgeber unter die Korrespondenz mit seinen Kunden. Begegnung auf Augenhöhe, sagt er. Gehen die Pläne von Rudolf Kimmerle auf, dann soll das Schlosshotel in Altfranken im Dezember 2021 fertig sein. Seit Sommer 2019 liegt die Baugenehmigung vor. Archäologische Grabungen sind erfolgt, nun will er im Mai loslegen. Sein Architekt Michael Lehni hat sich bei dem Entwurf an der Struktur und den Proportionen des einstigen Schlosses orientiert. Auch wenn es sich nicht um eine originalgetreue Rekonstruktion handelt, sprach er sich eng mit der Denkmalpflege ab. Geschätzte Baukosten für das Projekt: zehn bis zwölf Millionen Euro.

## Spannende Historie

Den ursprünglichen Schlossbau haben der Graf Wilhelm Heinrich von Luckner und seine Frau vor 170 Jahren beauftragt. Die Entwürfe fertigte wohl der Nürnberger Architekt Alexander von Heideloff. Als Vorbild wählte er den aus England stammenden Tudorstil mit rechteckigen Wehrtürmchen und Erkern. Im September 1852 wurde der neugotische Bau mit der Weihe der privaten Schlosskapelle vollendet. Gleichzeitig ließ Graf Luckner einen mehr als vier Hektar großen Schlosspark mit einer 700 Meter langen Zufahrtsallee anlegen. So wachsen im Park noch fast 200 Jahre alte Bäume. Luckners Enkel verkaufte 1938 das ziemlich heruntergekommene Schloss an die Nazis. Diese hielten den Baustil ohnehin für undeutsch und rissen das Gebäude ab. Vom damaligen Schloss existieren nur noch Teile der Toranlage und eine Löwensäule. Diese hatte Rudolf Kimmerle erhalten als er Mitte der 1990er Jahre ein KIM Hotel im Park errichtete. Das

Drei-Sterne-Haus bietet 102 Zimmer und lockt naturliebende Gäste auch mit einem Golfabschlagplatz. Eine Besonderheit bildet die 640 Kilogramm schwere Glocke vor dem Hotel. Sie ist nach dem Vorbild der Trauglocke Josua der Dresdner Frauenkirche gefertigt und wird gern zu Trauungen und Hochzeitsfeiern geläutet. Beim Wiederaufbau der Frauenkirche mussten 2003 sieben der acht Glocken neu gegossen werden. Der Klang des ersten Josua-Nachgusses überzeugte jedoch nicht. Rudolf Kimmerle kaufte diesen Fehlguss für sein Hotel. Aber er hatte nicht mit dem Glockenverzierer gerechnet, der sein Urheberrecht vor Gericht einklagte. So blieb dem Hoteleigentümer nichts weiter übrig, als eine weitere Glocke gießen zu lassen.

## Prägung des Ortsbildes

Nun soll das Schloss eine Renaissance erleben. Die Mitglieder der Interessengemeinschaft Altfranken sind begeistert und verfolgen die Pläne mit großer Aufmerksamkeit. „Das Schloss hat lange das Ortsbild geprägt. Es ist eine feine Sache, wenn es jetzt wieder entsteht“, sagt der IG-Vorsitzende Frank Bretschneider.

Thomas Barth kündigt an: „Wir werden die Hotels als getrennte Häuser, aber mit einer gemeinsamen Rezeption führen.“ Diese entsteht im Foyer des Schlosshotels. Im linken Seitenflügel lädt später ein Bistro sowie der Frühstücksraum ein. Auf der rechten Seite schließt sich ein Saal für bis zu 200 Personen an. Dieser eignet sich für Hochzeitsfeiern und anspruchsvolle Tagungen. Über ein offenes Treppenhaus gelangen die Gäste in die drei Etagen des Schlosshotels. Vorgesehen sind 43 Zimmer, zwölf davon Suiten. Alle mit unterschiedlicher Größe, Farbgebung und Ausstattung. Orientiert wird sich am Fünf-Sterne-Standard. Zum Neubau gehört eine Tiefgarage mit 41 Plätzen. Ein transparenter Gang verbindet das Schlosshotel mit dem bereits bestehenden Parkhotel. Das neue Haus entsteht etwa zehn Meter vor seinem früheren Standort – auch wegen der Schonung der Natur im Park.

Markant sind an dem künftig mit rotbraunem Putz versehenen Schlossgebäude die Türme. An den beiden Ecken ragen sie rund 14 beziehungsweise 15 Meter in die Höhe. Der mittlere Turm misst 19,5 Meter und soll künftig, so hat es Architekt Michael Lehni in einer Versammlung der Interessengemeinschaft erklärt, für „interessierte Bürger“ offenstehen und bei guter Sicht einen Blick bis in die Sächsische und Böhmisches Schweiz ermöglichen.

Bettina Klemm

# Rundum-sorglos-Paket für Familien

Das Luxus-Resort The Grand Green ist eine der größten Hotelinvestitionen der vergangenen Jahre in Thüringen. Mit seiner anspruchsvollen Infrastruktur soll es Maßstäbe setzen, weit über die Region hinaus.

**K**ein Ende des Booms in Sicht: Auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt waren 2019 erneut Häuser im Vier-Sterne-Segment am gefragtsten. Das berichtet der Immobiliendienstleister Colliers International. Dabei ist ein Marktanteil von 60 Prozent und mehr als drei Milliarden Euro Transaktionsvolumen selbst für diese Sternekategorie außergewöhnlich. Unter den aktuellen Neubauvorhaben sind Vier-Sterne-Etablissements entsprechend häufig vertreten. Eines weiß besonders zu imponieren: das The Grand Green am Schützenberg im thüringischen Oberhof.

## Wider den Adults only-Trend

Rund 50 Millionen Euro steckt Ernst Mayer, Inhaber der gleichnamigen Hotelgruppe aus Tirol, in das neue Premium-Resort, das nach eigenen Angaben alles bietet, was Familien im Urlaub wollen. Mit Angeboten wie einer Spiel- und Wassererlebniswelt, einem eigenen Kino sowie Kinderbetreuung ab dem siebten Lebensjahr soll es sich gewissermaßen als Vorzeigeobjekt wider den Adults-only-Trend etablieren. Auch dass der Neubau unter der kürzlich gegründeten Dachmarke Familux firmiert, darf als deutlicher Fingerzeig in diese Richtung gewertet werden.

Geplant sind 110 Suiten und 15 Chalets neben dem Hauptgebäude mit insgesamt 500 Betten. Zielgruppe: ausschließlich Familien mit Kindern. Das Grundstück hat eine Fläche von etwa vier Hektar, die gebaute Bruttogeschossfläche beträgt rund 23.000 Quadratmeter. Eine eventuell spätere Erweiterung ist in den Plänen bereits mitbedacht. Pro Jahr sollen 140.000 Nächtigungen für einen kräftigen Impuls in der Region sorgen. Eine „völlig neue Gästesicht“ wird für Oberhof erschlossen, heißt es in einer Mitteilung zum symbolischen ersten Spatenstich Ende 2019.

## Zentrum des Winter-Spitzensports

Der Biathlon- und Rodel-Weltcup-Ort, der sich Stadt nennen darf, obwohl er nur 1.600 Einwohner hat, ist touristisch von großem Wert. Auf dem Kamm des Thüringer Waldes gelegen, 815 Meter über dem Meer, beherbergt Oberhof mehrere Tausend Gästebetten. Allerdings sind die Übernachtungszahlen

seit Jahren im Sinken begriffen. Vor einer Dekade zählte der Ort noch mehr als 400.000 Übernachtungen pro Jahr, 2018 waren es noch rund 364.000. Einen neuen Aufschwung versprechen sich die Verantwortlichen vom Jahr 2023, in dem in Oberhof zwei Weltmeisterschaften stattfinden, im Biathlon und im Bobsport.

An Wintersport hat die Hotelgruppe Mayer beim stattlichen The Grand Green ebenfalls gedacht. Denn es wird einen Skiübungs- und Windelskihänge geben. Hinzu kommen ein Naturlehrpfad und Außenspielbereiche. Für das leibliche Wohl stehen mehrere Restaurant- und Büffetbereiche bereit. Die Kulinarik in den bereits etablierten Familux Resorts in Lermoos (Tirol), Bad Hindelang (Allgäu) und Gosau (Oberösterreich) wirft ihre Schatten voraus. Ernst Mayer verspricht: „Es wird regional eingekauft und saisonal gekocht.“

## Regionalität ist Trumpf

Auf räumliche Nähe setzt der Österreicher, der mit einer guten Erreichbarkeit aus ganz Deutschland wirbt, bei der Projektentwicklung. Mit dem Erfurter Architekturbüro PAB Architekten hat er sich ein regionales Unternehmen für die Generalplanung ins Boot geholt. Die ersten Kräne sollen im Frühjahr anrücken – auch hier sind hauptsächlich heimische Firmen im Einsatz. Überdies heißt es, dass fast ausnahmslos Thüringer die künftige Belegschaft von 140 Mitarbeitern bilden.

Kein Zweifel: Das The Grand Green ist ein außergewöhnliches Urlaubsdomizil – dem sein dezidierte Fokus gute Erfolgsaussichten beschert. Alle bisherigen Familienhotels der Hotelgruppe Mayer sind jedenfalls selbst in der Zwischensaison nahezu ausgebucht, trotz Übernachtungspreisen von 400 Euro aufwärts. Ob das Thüringer Pendant daran anknüpfen kann, zeigt sich ab Ende 2021. Dann öffnet das Luxus-Resort erstmals seine Pforten für jeden, der mit Kind anreist.

Matthias Klöppel







Quelle: Familux Resorts

#### Die Eckpunkte des The Grand Green:

**Investition:** 50 Millionen Euro, Förderung durch das Land Thüringen mit rund 15 Millionen Euro

**Kategorie:** Vier-Sterne-Plus-Familienhotel

**Kapazität:** 110 Familiensuiten, 15 Chalets, 500 Betten

**Attraktionen:** 120-Meter-Wasserrutsche, Wellness mit Infinity-Pool, Vinothek, mehrere Restaurants mit Gourmetküche, Skiübungs- und Windelskihang, Indoor-Go-Kart-Bahn, Streichelzoo, Softplay-Anlagen, Kino

**Geplante Fertigstellung:** Dezember 2021





# Von Dur zu Moll?

**Angebotsmangel beherrscht weiterhin den Büro-Markt, Leipzig wird zum Flex-Space-Standort. Und das Interesse steigt weiter.**

Die guten Nachrichten reißen nicht ab: Der Investment- und Assetmanager KGAL hat bereits den dritten Bürokomplex in Leipzig erworben. Und: Das e-commerce-Unternehmen Mercateo verlegt seinen Stammsitz von München nach Sachsen. André Zücker, Geschäftsführer Immobilien der KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, sagt: „Leipzig wächst und verjüngt sich, sodass die Aussichten für gewerbliche Immobilien sehr positiv sind.“ Einer der Hauptgründe, warum das Unternehmen weiterhin in der Messestadt investieren will. Peter Ledermann, Vorstand der Mercateo Beteiligungsholding AG, will nicht nur die Anzahl der Mitarbeiter verdoppeln, sondern für 44 Millionen Euro in der Innenstadt einen sechs Etagen hohen Neubau errichten. Er stimmt in das Loblied mit ein: „Leipzig passt hervorragend zu unseren Unternehmenswerten und ist ein international hoch interessanter Standort.“ Laut BNP legte der Flächenumsatz im Jahr 2019 um neun Prozent zu, die Mieten stiegen um elf Prozent in der Spitze beziehungsweise 19 Prozent im Durchschnitt, der Leerstand erreichte einen historischen Tiefstand.

Die Analyse von DIP – Deutsche Immobilien-Partner zeigt, dass der Büroflächenumsatz in Dresden und Magdeburg ebenfalls weiter nach oben geht: plus neun und plus 22 Prozent. Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (DAVE) registriert trotz konjunktureller Schwächen eine

stetig steigende Nachfrage nach Büroflächen. In den großen deutschen Metropolen kann der Leerstand als zu niedrig bezeichnet werden, die Angebotsknappheit treibt die Mieten. „Diese Entwicklung ist in den kleineren B- und C-Märkten sichtbar, aber auf niedrigerem Niveau“, heißt es bei DAVE. Moll-Töne sagen die Experten voraus. Wolfgang Speer von Colliers International weist auf fehlende Möglichkeiten hin und das damit verbundene Ausweichen auf periphere Standorte. Marc Vollmer von CBRE sagt: „Wir beobachten Ausweichbewegungen der Mieter, die inzwischen flexibler geworden sind.“

Laut dem JLL-Report „Flex Space goes beyond – 12 Secondary Cities im Porträt“ setzt Leipzig in diesem Bereich zu einem Höhenflug an. Die Stadt liegt auf Platz vier der größten Märkte für flexible Büroflächen. Zudem punkte Sachsens Wirtschaftszentrum mit den meisten Flex-Space-Betreibern. Basis der Betrachtung sind die zehn größten Büromärkte abseits der Top 7 sowie Mannheim und Aachen als relevante Wirtschaftszentren. In Leipzig finden sich 19 Betreiber an 20 Standorten. Auf etwa 14.000 Quadratmetern stehen derzeit 1.400 flexible Arbeitsplätze zur Verfügung. Bei den Preisen für Flex-Space-Arbeitsplätze wiederum können eher niedrige Zahlen verkündet werden: Ein frei wählbarer Arbeitsplatz (Hot Desk) kostet im Mittel 165 Euro pro Monat, ein fester Arbeitsplatz (Fixed Desk) ist für 170 Euro zu haben und ein Arbeitsplatz in einem separaten Büro (Private Office) kostet 390 Euro. Im Schnitt wird ein Hot Desk in den Secondary Cities für 175 Euro pro Monat angeboten, ein Fixed Desk für 250 Euro und ein Private Office für 500 Euro.

Das Immobilienberatungsunternehmen Avison Young hat in seinem „2020 Forecast“ Megatrends analysiert. Kaum überraschend: Der Büromarkt ist weiterhin ein Garant für gute Zahlen. „Für 2020 erwarten wir eine starke Nachfrage und hohe Investitionsvolumina auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Die anhaltende Angebotsknappheit und Spielraum für weitere Mietsteigerungen machen das Bürosegment weiter sehr attraktiv“, so Inga Schwarz, Head of Research Germany.






Quelle: BNP

IMMOBILIEN AKTUELL sprach mit Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter, über den mitteldeutschen Markt.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Wie viele Mega-Deals schafft Leipzig 2020?**

**Stefan Sachse (SS):** Aktuell gibt es in Leipzig zehn bis zwölf Gesuche am Büromarkt für Flächen ab 3.000 Quadratmetern, was auf eine sehr rege Nachfrage schließen lässt. Daraus resultiert die Entstehung von Neuansiedlungen und Expansionen von mindestens 3.000 neuen Arbeitsplätzen im Jahr 2020.

**IA: Wie verläuft die Entwicklung des Büromarktes in Dresden und Leipzig?**

**SS:** Die Nachfrage an beiden Standorten ist ungebrochen hoch, vor allem Gesuche oberhalb von 1.000 Quadratmetern

haben vermehrt zugenommen. Insbesondere wird die sehr gute Nachfrage nach Büroflächen durch die IT- und Kommunikationsbranche getrieben. Wir gehen für beide Standorte von Vermittlungsgrößen auf dem Vorjahresniveau aus.

**IA: Können Chemnitz, Magdeburg und Halle an der Saale punkten, wenn in den beiden sächsischen Metropolen das Angebot nicht wirklich berauschend ist?**

**SS:** Ja, sowohl in Interaktion mit Leipzig und Dresden, aber mittlerweile auch durch die gewachsene Eigendynamik. Allerdings sind in diesen Städten aufgrund von bisher zu geringen Mieten noch keine Projektentwicklungen im Bürobereich zu verzeichnen. Der Immobilienmarkt baut damit in entscheidender Größe den vorhandenen Bestandsleerstand ab. Bei stabilen Höchst- und Durchschnittsmieten verfügen die Standorte vor allem bei gewachsenen regionalen und ersten größeren überregionalen Unternehmensansiedlungen über eine gute Attraktivität. Für diese Standorte erwarten wir ebenfalls stabile Marktbewegungen auf Vorjahresniveau.

**IA: In den Top 7-Städten sind Verdrängungseffekte zu bemerken: Mietern wird gekündigt, die Flächen werden ein wenig aufbereitet und dann zu einem deutlich höheren Preis wiedervermietet. Können Sie solche Entwicklungen auch in Mitteldeutschland sehen?**

**SS:** Die Art und Weise sowie Intensität dieser Verdrängungseffekte können die mitteldeutschen Märkte nicht vorweisen. In ersten, aber zunehmenden Fällen ist dies im größten mitteldeutschen Immobilienmarkt Leipzig zu spüren. Hier ist zwischenzeitlich ein sehr hoher Nachfragedruck in den Büromarktzonen City- und Ringlage zu verzeichnen. Dieser Effekt führt zu teilweise größeren Mietpreisteigerungen bei Neu- und Anschlussvermietungen. Dieser Trend wird 2020 eher noch zunehmen.

Interview und Text: Ivette Wagner

# BAUFINEX

Einfach. Vernetzt. Vor Ort.

Sie suchen einen Partner, der Ihnen alle Vorteile des Plattformgeschäfts bietet, und zugleich ganz persönlich für Sie da ist?

Erfahren Sie hier mehr zu BAUFINEX, dem digitalen Marktplatz für private Baufinanzierung.

[baufinex.de](https://baufinex.de)



Lernen Sie Ihre persönlichen Ansprechpartner vor Ort kennen:

**Luise Böttcher:** [luise.boettcher@leipziger-volksbank.de](mailto:luise.boettcher@leipziger-volksbank.de) • 0341-69792112

**Steven Krumbholz:** [steven.krumbholz@schwaebisch-hall.de](mailto:steven.krumbholz@schwaebisch-hall.de) • 0152-22683762

**Leipziger Volksbank**



# Schleppend

Es geht langsam voran in der Digitalisierung der Immobilienwirtschaft.

Wichtigste Trends betreffen Nachhaltigkeit und die Prozessqualität im Baubereich.

**D**igital ist besser – so hieß das Debütalbum von Deutschlands bekanntester „unbekannter“ Band Tocotronic. Veröffentlicht wurde es 1995, in einer Zeit wohlgeachtet, in der das iPhone noch lange nicht erfunden und das Digitale noch weit von seiner aktuellen Allgegenwärtigkeit entfernt war. Auch wenn die Botschaft des gleichnamigen Songs von damals recht wenig mit irgendeiner Digitalisierung zu tun hat, wirkt der sloganhafte Titel heute wörtlich genommen geradezu wie eine Weissagung, beschreibt er doch in denkbar knappster Weise den heutigen globalen Zeitgeist. Nahezu jedes elektronische Gerät arbeitet mittlerweile digital – in der Regel, um seine Funktionsweise zu optimieren. Dass sich damit verschiedenste Prozesse in ähnlicher Weise verbessern lassen, hat inzwischen praktisch jede Branche für sich erkannt. Dies gilt auch für die Immobilienwirtschaft, obgleich die digitale Transformation hier vergleichbar schleppend verläuft.

## Höhere Investitionen als im Vorjahr

Mittlerweile gibt es für jedes Glied in der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ein Tool, das den jeweiligen Prozess effizienter macht. Die Seite [www.proptech.de](http://www.proptech.de) listete Mitte Dezember letzten Jahres allein in Deutschland 375 PropTech-Unternehmen aus den Bereichen Makler-Tools, Immobilienverwaltung, Bauprojekte, Immobilienbewirtschaftung,

Visualisierung, temporäre Vermietung, Dokumente und Daten, Crowdfunding und Portfolio, Vermietung und Verkauf, Maklervermietung und -bewertung sowie Smart Homes beziehungsweise Home Services auf. Seitdem dürfte noch das eine oder andere Start-up hinzugekommen sein, das mit seiner Vision Einsparungen im Kerngeschäft oder neue Umsatzpotenziale erschließt. Möglichkeiten gibt es also reichlich – und sie werden zunehmend von Akteuren der Immobilienwirtschaft wahrgenommen. Das legt jedenfalls die aktuell vierte Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate nahe. Demnach investierte fast ein Viertel (24 Prozent) der Partizipanten 2019 bereits mehr als fünf Prozent seines Umsatzes in die Zukunft. Im Vorjahr hatten lediglich 15 Prozent so viel ausgegeben. Bleiben allerdings immer noch drei Viertel, die es sich weniger kosten ließen. Gut ein Drittel (35 Prozent) wendete nur ein bis drei Prozent, rund ein Viertel (22 Prozent) sogar nur ein Prozent oder weniger auf.

Als wichtigsten kurzfristigen Trend sahen die Befragten eindeutig Mobilität beziehungsweise mobile Arbeitsgeräte. Auf der Schwelle zur Mittelfristigkeit (fünf bis zehn Jahre) stünden Cloud-Technologien, gefolgt von Plattformen und digitalen Ökosystemen, Virtual- oder Augmented Reality, Data Analytics oder Data Mining, Smart Contracts, Blockchain, Internet of Things (IoT), 3D-Drucker, Robotik und Maschinenlernen. In zehn Jahren und mehr wird nach Ansicht der Studienteilnehmer Künstlicher Intelligenz (KI) eine wichtige Rolle zukommen.

## Nachhaltigkeit gehört die Zukunft

Experten benennen indes noch weitere bedeutsame Entwicklungen. Nikolas Samios etwa erklärt in seinem Markbericht European PropTech Trends 2020 Nachhaltigkeit zum Thema Nummer eins. Der Managing Partner des Fonds PropTech1 Ventures verweist dabei auch auf den aufsehenerregenden Kundenbrief von Blackrock-CEO Larry Fink, in dem dieser vor den verheerenden Folgen einer Klimakatastrophe auf den Markt warnt.

Neben klimaschützenden Technologien (etwa für Green Bonds oder modularen Holzbau) lenkt Nikolas Samios den Fokus auf die Prozessqualität im Baubereich. Ein Begriff, der in diesem Zusammenhang auch in den Experten-Interviews der ZIA-Studie immer wieder fällt, ist BIM (Building Information Modeling). Wie lohnend das digitale Planen und Bauen sein kann, zeigt die CG Gruppe. Das Unternehmen, das seine Bauvorhaben seit 2018 mithilfe von BIM realisiert, spricht von einer Kostenreduktion von bis zu 25 Prozent dank der damit verbundenen Risikoreduzierung und Qualitätssteigerung.

Dass „digital“ allerdings nicht zwangsläufig besser sein muss, offenbarte kürzlich ein Erfahrungsbericht von Markus Kämmerer, Solution Architect HR beim SAP-Lösungsanbieter T.CON. Demnach führte in einem Industrieunternehmen das gleichzeitige Beibehalten gewohnter Arbeitsabläufe nach der Digitalisierung eines wichtigen Prozesses zu einem zehnfachen Papierverbrauch. Gerade wenn derlei Maßnahmen disruptiv wirken und den Workflow in einem Unternehmen von Grund auf verändern, muss also mit dem Strukturwandel auch ein Kulturwandel einhergehen. Ansonsten drohen Medienbrüche und Redundanzen, die alles nur „verschlimmbessern“.

Jan Zimmermann



ADVERTORIAL



Quelle: DSC

Dietmar Schickel

# Neue Wege zu 5G

Kommunikations- statt Mobilfunkstandard – 5G dient als Basis verschiedener grundlegender Dienste.

Aktuell beeinflussen zwei Megatrends die Medienentwicklung im wohnungswirtschaftlichen Bereich: die Errichtung von Glasfasernetzen und der Aufbau von 5G-Infrastrukturen. Die sich rasant entwickelnde digitale Verknüpfung von Menschen und Maschinen benötigt leistungsstarke Netze. Ein in Zukunft weiter wachsendes Datenvolumen muss mit einer immer schnelleren Datenübertragung transportiert werden. Die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur wird mit zu den wichtigen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung gehören. Das 5G-Netz ist die Grundlage für eine Vielzahl von Anwendungen mit besonders hohen Datenübertragungsanforderungen – neben den industriellen Anforderungen sind

dies auch Applikationen für die Datenübermittlung von Sensoren für Strom, Wasser, Rauchmelder, Überwachung, Temperatur und Überwachung von Vitaldaten. Damit werden smarte Angebote in vielerlei Hinsicht realisierbar – also ein echtes Internet of Things. Darüber hinaus gibt es mobile Anwendungsfelder, wo beste Verbindungsqualität, Stabilität und Verfügbarkeit (Quality of Service) notwendig sind (zum Beispiel Car2Car-Kommunikation, Robotik). Im Fokus stehen hier meist Echtzeit-Datenübertragungen, weniger die Übermittlung enormer Datenmengen.

5G-Verbindungen sind allerdings nur dann zukunftsicher zu betreiben, wenn die Antennenstandorte an ein Glasfasernetz angeschlossen werden. 5G-Basisstationen müssen zudem zahlenmäßig erhöht werden, um näher an die Nutzer zu rücken. Dachflächen zur Anmietung für Basis-Stationen werden also verstärkt benötigt.

Als erstes unabhängiges Tower-Unternehmen stellt sich die glaas5 Gesellschaft für Glasfasernetze und 5G mbH ([www.glaas5.de](http://www.glaas5.de)) aus Berlin diesen Herausforderungen. Sie hilft Wohnungsunternehmen bei der fairen Vermarktung ihrer Dach- und Gebäudeflächen und unterstützt Mobilfunkanbieter bei der Anbindung an Glasfasernetze und der Errichtung von Basic-Towern für eine schnellere Umsetzung von 5G-Angeboten.

Die Anmietung von Dach- oder Gebäudeflächen und Stadtmöbeln übernimmt glaas5 zu fairen Konditionen, errichtet 5G-Tower und bereitet die notwendige Glasfaseranbindung zur schlüsselfertigen Anmietung durch Mobilfunkanbieter vor. Mit einem stark ausgeprägten wohnungswirtschaftlichen Hintergrund und technischen Know-how der handelnden Personen sorgt glaas5 somit für eine schnellere Umsetzung von 5G.

Dietmar Schickel

glaas5 Gesellschaft für Glasfasernetze mbH  
Kronprinzendamm 15 | 10711 Berlin  
[www.glaas5.de](http://www.glaas5.de)

## STARTEN SIE MIT UNS, DIE ZUKUNFT ZU GESTALTEN!

Als Beratungsunternehmen mit Sitz in Berlin berät DSC Dietmar Schickel Consulting GmbH & Co. KG Immobilienunternehmen, Kommunen, Regionalversorger und Stadtwerke bei ihren Strategie- und Ausbauplänen in der Telekommunikations-, Medien- und Energieversorgung sowie in Entwicklung und Umsetzung bedarfsgerechter Digitalisierungs- und Dienstangebote.



**DSC**  
DIETMAR SCHICKEL  
CONSULTING

**DIGITALES  
QUARTIERS  
MANAGEMENT**

# Frischzellenkur für Einkaufszentrum

Auf der EXPO REAL 2019 tat es die Leipziger ARCADIA Investment Group unzähligen Wettbewerbern gleich und präsentierte ihre aktuellsten Projekte. Besonderer Blickfänger: ein großes 3D-Modell der Geraer Otto Dix Passage.



Immobilie. Anfang März 2019 erging die Baugenehmigung. Ende Juli 2019 war das ehemalige Elster Forum komplett leergezogen. Zudem hatte es die ARCADIA Financial Services GmbH geschafft, die Finanzierung des Umbaus mithilfe von Eigenmitteln und einem Darlehensvertrag zwischen der Projektgesellschaft und der Hamburg Commercial Bank AG sicherzustellen. Dem Umbau der Otto Dix Passage stand nichts mehr im Wege – eigentlich.

## Sanierungssatzung bremst

Das Problem: Gera hatte das Areal rund um die Otto Dix Passage zum Sanierungsgebiet Stadtzentrum erklärt. Folglich mussten neue Mietverträge ebenso erst sanierungsrechtlich genehmigt werden wie alle Außenwerbungsanlagen. So konnte die ARCADIA Investment Group im Juli 2019 zwar vermelden, dass sie den langjährigen Bestandsmieter ROSSMANN wieder als Mieter gewonnen habe, die Genehmigung für den Mietvertrag ließ allerdings ganze vier Monate auf sich warten. Die aus dem unterschätzten Aufwand für die Genehmigungen resultierende Verzögerung des Umbaustartes zeitigte aber auch positive Effekte. Laut Alexander Folz, geschäftsführender Gesellschafter der ARCADIA Investment Group, befinde man sich aktuell in Verhandlungen mit weiteren potenziellen Ankermieter und konnte zudem die Barmer Ersatzkasse als Mieter gewinnen, die eines ihrer Kundencenter in der Otto Dix Passage positionieren wird.

In der zweiten Jahreshälfte 2021 soll der Einkaufstempel feierlich neu eröffnet werden. Auf etwa 16.400 Quadratmeter wird die flexibel gestaltbare Mietfläche dann angewachsen sein. Geplant sind bis zu 30 Shops, im ersten Obergeschoss soll zusätzlich ein attraktiver Food-Court entstehen und im zweiten Obergeschoss ist ein Mix aus Fitness, Eventgastronomie und Büroflächen geplant.

Die Otto Dix Passage war den Einwohnern von Gera bis 2018 als Elster Forum bekannt. Das Einkaufszentrum wurde in den Jahren 2002 und 2003 auf Grundlage der damals aktuellen Einzelhandelsanforderungen am Museumsplatz in bester Innenstadtlage gebaut. Ein Parkhaus auf einem weiteren Grundstück mit 376 Stellplätzen gehörte zu dem Ensemble. Auf einer Mietfläche von 14.400 Quadratmetern boten Marken wie ROSSMANN, Blume 2000 und Galeria Kaufhof ihre Waren feil.

Im März 2018 verkündete die ARCADIA Investment Group den Kauf des Elster Forums von einer luxemburgischen Gesellschaft. Als den Kauf begünstigende Punkte benannte der Projektentwickler den guten baulichen Zustand des Centers, dessen hohes Revitalisierungspotenzial und den zentralen Standort in einer kaufkräftigen Umgebung. Zudem sollte im September 2018 mit Galeria Kaufhof der Ankermieter ausziehen. Das eröffnete die Möglichkeit, eine Neuordnung und Optimierung der in die Jahre gekommenen Verkaufsflächen vorzunehmen.

## Namenswettbewerb ausgerufen

Um das Image des Einkaufszentrums aufzupolieren und es stärker im Bewusstsein der Geraer zu verankern, rief der Projektentwickler im Mai 2018 einen Namenswettbewerb aus. 111 Einsendungen später wählte eine Jury den Vorschlag Otto Dix Passage zum Gewinner und machte damit den 1891 in Gera geborenen Künstler der Neuen Sachlichkeit zum Namensgeber. Im Dezember des gleichen Jahres reichte die ARCADIA Investment Group den Bauantrag zum Umbau der inzwischen mit der Vahjen Architekten GmbH aus Braunschweig neu konzipierten Otto Dix Passage beim Fachdienst Bauvorhaben und Stadtentwicklung in Gera ein. Im Februar 2019 begannen der Rückbau und die Entkernung der

## Schatz, wo sollen wir parken?

Auch dem bereits erwähnten Elster-Forum-Parkhaus stehen Veränderungen bevor. Die ARCADIA Investment Group vermeldete im November 2019, dass sie das entsprechende Erbbaurechtgrundstück bereits im Juni 2019 von der Stadt erworben habe und das Parkhaus ab 2020 modernisieren wolle. Die 375 Stellplätze bleiben nicht den Besuchern der Otto Dix Passage vorbehalten, sondern richten sich zugleich an Anwohner und Arbeitnehmer umliegender Büros.

Pierre Pawlik



# Lohnt sich Retail überhaupt noch?

In unserem großen Retail-Interview beleuchten fünf mitteldeutsche IHKs, was für die Zukunftsfähigkeit des Einzelhandels in ihrer Region getan werden muss, und bewerten die aktuelle Lage in der Corona-Krise.

**E**igentlich sollte Retail überall dort, wo Menschen leben, arbeiten und dementsprechend konsumieren, eine sichere Investition sein. Eigentlich. Doch seit einigen Jahren greift der E-Commerce mit wachsendem Marktanteil selbst an den wirtschaftsstärksten Standorten als dunkle Bedrohung um sich und sorgt für Verunsicherung unter Investoren. Wir haben uns daher bei den Industrie- und Handelskammern Mitteldeutschlands umgehört und gefragt, wie der stationäre Einzelhandel zukunftsfähig bleibt. Die Antworten verdeutlichen vor allem eines: Auf das Konzept kommt es an. Derweil drängt sich nun angesichts der aktuellen Corona-Krise akut die Frage auf, ob sich der Handel vor Ort überhaupt von diesem Schlag erholen können wird.

## IA: Wie bleibt der Einzelhandel in Ihrer Region zukunftsfähig?

**Christoph Adler:** Die Digitalisierung der Branche kann und soll nicht verhindert werden. Vielmehr gilt es für den Einzelhandel mit der Veränderung umzugehen. Der Einzelhandel muss eine Symbiose zwischen stationärem Angebot und Online-Präsenz schaffen – ein Cross-Channel-Modell. Dazu sollte der stationäre Handel auf seine Stärken setzen und diese mit neugewonnenen Möglichkeiten verbinden – das heißt persönliche Beratung, besondere Atmosphäre und Nähe zum einen, digitale Erreichbarkeit zum anderen. Beispiele sind Local Inventory Ads (Anzeigen zur lokalen Produktverfügbarkeit im Umkreis der Konsumenten über Suchmaschinen), um die Online-Sichtbarkeit des Ladengeschäfts zu erhöhen, digitale Shop-Begleiter (via App einen Einkaufszettel erstellen, gefundene Produkte mit dem Smartphone einscannen und in der Einkaufsliste abhaken, einen Barcode zum schnellen Bezahlen des Einkaufs generieren), vollintegrierte Bezahlungssysteme (Kassensoftware aus der Cloud zur Abwicklung von Bestellungen, Reservierungen und Bezahlungen sowie für das Lieferantenmanagement und die Personalplanung).

**Hans-Joachim Wunderlich:** Um den Einzelhandel in der Region zukunftsfähig zu gestalten, gibt es ein ganzes Maßnahmenbündel. Einige ausgewählte Möglichkeiten sind beispielsweise Maßnahmen des Freistaates Sachsen wie die Überarbeitung des Ladenöffnungsgesetzes, um eine

rechtssichere Ladenöffnung an vier Sonntagen ohne Anlassbezug sicherzustellen. Maßnahmen der Kommunen wären: Erarbeitung, Beschluss, Einhaltung und regelmäßige Aktualisierung von Einzelhandelskonzepten in Abstimmung mit den Unternehmen vor Ort; Erreichbarkeit der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche nicht nur für Radfahrer und Fußgänger sowie mit dem ÖPNV sicherstellen, sondern auch für den PKW-Kunden inklusive kostengünstigem Parkraum; Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit als Basics garantieren; Stärkung von Ambiente, Atmosphäre und Flair; Aufenthaltsqualität und -dauer erhöhen durch WLAN oder Sitzmöglichkeiten; Alleinstellungsmerkmale der Kommune finden, stärken und vermarkten. Maßnahmen der Unternehmen wären: Integration intelligenter Multichannel-Strategien; Ausbau der Service-, Beratungs- und Erlebnisqualität; Kooperation und gemeinsame Vermarktung des Standortes; Nutzung digitaler Möglichkeiten nicht nur im unmittelbaren Verkauf, sondern auf allen Ebenen des Unternehmens.

**Rolf Lay:** Um Kunden mit innovativen Serviceleistungen von sich zu überzeugen, brauchen Handelsunternehmen den Zugang zu digitalen Lösungen. Die größten Hemmnisse auf diesem Weg stellen aktuell technische Einschränkungen dar, wie beispielsweise die Breitbandabdeckung und die Datenqualität in den Unternehmen. Darüber hinaus gibt es große unternehmensinterne Barrieren, wie beispielsweise mangelnde personelle und finanzielle Ressourcen. Mit dem neuen Ausbildungsberuf Kaufleute im E-Commerce, der zum Ausbildungsjahr 2018/2019 erstmals ausgebildet werden durfte, sowie der 2019 eingeführten Fortbildung zum Fachwirt/Fachwirtin im E-Commerce bereiten Handelsunternehmen ihre Mitarbeiter auf die gestiegenen Anforderungen vor. Eine bedeutende Rolle spielt ebenso die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung. Ein positives Einkaufserlebnis ist eng verknüpft mit einer angenehmen Atmosphäre am Handelsstandort. Soll der Handel vor Ort erhalten bleiben, sind Kommunen in der Pflicht, für den Stadtumbau und das Stadtmarketing anspruchsvolle Visionen zu entwickeln und umzusetzen. Besondere Events sind bei einem erlebnisorientierten Einkaufsverhalten, wie es jetzt zu beobachten ist, unverzichtbar. Damit der Handel mit seinen Veranstaltungen auch zukünftig Besucher in die Städte ziehen kann, muss die



1



2

Genehmigungspraxis für maximal vier Sonntagsöffnungen im Jahr reformiert und rechtssicher werden.

**Dr. Thomas Hofmann:** Ein bedeutender Erfolgsfaktor ist die sinnvolle Verzahnung der Online- und Offlinekanäle, die nicht nur eine Option für die großen Handelsketten ist. Auch kleinere Händler mit klassischem Ladengeschäft reagieren auf das sich verändernde Konsumverhalten und investieren in neue Geschäftsmodelle und Vertriebswege. Im IHK-Bezirk Leipzig nutzt aktuell etwa jeder dritte Einzelhändler digitale Vertriebsformen, weitere 15 Prozent wollen kurz- und mittelfristig entsprechende Maßnahmen ergreifen, wie eine Befragung unter unseren Mitgliedsunternehmen ergeben hat. Viele stationäre Händler sehen im Onlinegeschäft auch neue Chancen.

**Dirk Fromberger:** Stationärer Handel muss Multichannel ausgerichtet werden und sich auf seine Stärken besinnen. Grundsätzlich hat er immer seine Berechtigung. Der Beweis: Selbst ursprünglich reine Online-Anbieter eröffnen Shops in Innenstädten und nutzen die Vorzüge des stationären Handels – individueller Kundenservice, Käuferlebnis und haptische Produkterfahrung. Leerstand muss mit klugen Konzepten begegnet werden, damit auch bei sinkender Magnetwirkung des Einzelhandels Innenstädte attraktiv bleiben. Gastronomie kompensiert und gewinnt an Bedeutung, braucht aber flankierende Maßnahmen. Beispiele dafür wären die Verdichtung der Innenstädte mit Wohnen oder Handwerk, eine Rückkehr der Manufakturen zurück in die Innenstädte oder temporäre Nutzungen des Leerstandes durch Popup-Stores, Vereine oder Anwohner. Besonders wichtig ist, die Identität der Innenstädte zu stärken durch einen attraktiven Mix aus Shopping, Gastronomie, Kunst, Kultur und Events (selbst auch Sport). Die Menschen müssen zusammengebracht werden – Stichwort: sozialer Zusammenhalt und Heimatgefühl!

**IA: Bisher schien die größte Bedrohung des stationären Einzelhandels im Onlinehandel zu liegen. Nun tritt mit der Corona-Pandemie plötzlich eine ungleich destruktivere Kraft auf den Plan. Wie hoch ist der Schaden durch die Krise in Ihrer Region?**

**Christoph Adler:** Die IHK Ostthüringen zu Gera hat Anfang März 2020 die Mitgliedsunternehmen zu den wirtschaftlichen Auswirkungen des Coronavirus befragt. Demnach

erwartet jeder zweite Ostthüringer Betrieb Umsatzrückgänge durch das Virus. Ein Drittel rechnet sogar mit erheblichen Einbußen von mehr als zehn Prozent. Risiken für die Geschäftstätigkeit sehen die Unternehmen insbesondere durch einen Rückgang der Nachfrage durch Krankheitsausfälle sowie die Absage von Messen und Veranstaltungen. Jedes fünfte Unternehmen befürchtet zudem fehlende Waren und Dienstleistungen, wobei Lieferschwierigkeiten vor allem aus China erwartet werden. Durch die seitdem ergriffenen politischen Maßnahmen (Verfügung von Verkaufsstellschließungen, Ausgangsbeschränkungen) wird sich die Höhe des erlittenen und noch bevorstehenden Schadens für viele Unternehmen weiter erhöhen. Besonders hart trifft es natürlich aktuell Gastronomie, Tourismus, Einzelhandel, Dienstleistungen und den Veranstaltungsbereich. Hier gibt es oft nicht die nötigen Rücklagen, um Schließungen auf unbestimmte Zeit durchzustehen.

**Hans-Joachim Wunderlich:** Der Schaden im Einzelhandel der Region lässt sich verlässlich erst nach Ende der Corona-Pandemie beziffern, er dürfte aber sehr hoch sein. Bereits vor den nun angelaufenen Einschränkungen war der Umsatz in einigen Bereichen rückläufig. Seit dem 19.03.2020 sind nun bis auf Ausnahmen nahezu alle Einzelhandelsgeschäfte geschlossen. Dies führt zum Totalausfall der Umsätze bei den geschlossenen Betrieben, der in Zukunft dort nur zum Teil wieder aufgeholt werden kann. Ein Teil dieses entfallenden Umsatzes wird zumindest bei den dringend benötigten Produkten in den Onlinehandel oder zu den in SB-Warenhäusern und Discountern angebotenen Non-Food-Produktbereichen abwandern. Die Lebensmittelhändler und Drogerien verzeichnen dagegen derzeit deutlich erhöhte Umsätze, die durchaus im zweistelligen Prozentbereich angesiedelt sind. Allerdings muss man auch hier relativieren: Durch „Hamsterkäufe“ erworbene langlebige Produkte werden nach der Krise weniger nachgefragt, so dass dieser Umsatz nur vorgezogen wurde.

**Rolf Lay:** Wir gehen davon aus, dass der stationäre Einzelhandel auch künftig das Stadtbild prägen wird. Über den Umfang von Umsatzausfällen, Gewinneinbußen und so weiter können wir derzeit keine Angaben machen.

**Dr. Thomas Hofmann:** Die Corona-Krise trifft den Einzelhandel in unserer Region mit großer Härte. Der Schaden





3



4



5

ist in seiner Gesamtheit kaum zu beziffern. Im IHK-Bezirk Leipzig sind gut 70 Prozent der Läden von den angeordneten Schließungen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die Betriebskosten für Miete und Versicherungen laufen für diese Läden aber trotzdem weiter.

**Dirk Fromberger:** Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann man leider noch keine dieser Fragen seriös beantworten. Die gesamte Bundesrepublik steht vor einer bislang einzigartigen Herausforderung, die keinerlei Analogieschlüsse zulässt. Wir gehen davon aus, dass jetzt in der ganzen Bundesrepublik, ob auf politischer Ebene oder draußen auf der Straße, alle Menschen ein Bewusstsein für den Ernst der Lage entwickelt haben und somit gemeinsam maximale Kräfte mobilisieren, um Deutschland mit geringstmöglichen Verlusten und Schäden aus der Krise zu führen.

**IA: Wird sich der stationäre Einzelhandel von diesem Schlag überhaupt erholen können? Werden die von der Bundesregierung zur Verfügung gestellten Mittel zur Rettung ausreichen?**

**Christoph Adler:** Im Vorteil sind jetzt vor allem jene, die bereits über einen Online-Shop verfügen beziehungsweise alternative Möglichkeiten der Kundenkommunikation geschaffen haben. Denn die Annahme von Bestellungen – etwa per E-Mail, Internetseite, Telefon oder Messenger – ebenso wie der Lieferservice sind weiter möglich. Kreativ sein ist jetzt und künftig ein Muss. Viele haben kreative Wege gefunden, um weiterhin für ihre Kunden da zu sein: Restaurants verschicken beispielsweise Kochkisten, lokale Buchhändler bieten Lesestoff zur Abholung an. Die lokalen Unternehmer stecken also den Kopf nicht in den Sand, sondern beweisen Initiative und Kreativität, um durch die Krise zu kommen. Somit ist die Krise zugleich eine Chance, Neues zu erproben. Das verdient unsere volle Unterstützung. Die angeordnete Schließung des Ladens bedeutet nicht automatisch die Einstellung des Geschäftes. Die aufgelegten Soforthilfe-Programme von Bund und Land helfen betroffenen Unternehmen zumindest bei der Überbrückung akuter Liquiditätsengpässe.

**Hans-Joachim Wunderlich:** Je nach Dauer der Einschränkungen steht zu befürchten, dass nicht alle Unternehmen die Krise meistern. Es ist daher wichtig, dass umfassende Unterstützungsmaßnahmen von Bund und Land

**1 Christoph Adler, Handelsexperte IHK Ostthüringen zu Gera**  
Quelle: IHK Ostthüringen zu Gera

**2 Dirk Fromberger, Handel | Stadtentwicklung IHK Erfurt**  
Quelle: IHK Erfurt

**3 Dr. Thomas Hofmann, Hauptgeschäftsführer der IHK zu Leipzig**  
Quelle: IHK zu Leipzig/Lutz Zimmermann

**4 Rolf Lay, Vizepräsident IHK Magdeburg Vorsitzender des IHK-Handelsausschusses**  
Quelle: IHK Magdeburg

**5 Hans-Joachim Wunderlich, Hauptgeschäftsführer IHK Chemnitz**  
Quelle: IHK Chemnitz/Thoralf Lippmann

angeboten werden. Die anfangs zur Verfügung stehenden Hilfen waren vor allem Kurzarbeitergeld und Hilfskredite. Dies allein ist jedoch speziell für die kleinen, inhabergeführten Handelsbetriebe, Gastronomen und Dienstleister oder auch Soloselbstständige nicht ausreichend. Durch intensiven Austausch, unter anderem der IHK Chemnitz mit dem Freistaat und durch den DIHK mit dem Bund, sind nunmehr Hilfspakete in Aussicht gestellt, die vor allem auf Zuschussbasis und über langfristige, zinsfreie und anfangs tilgungsfreie Soforthilfen den Unternehmen praktische Hilfe zuteilwerden lassen.

**Dr. Thomas Hofmann:** Wenn jetzt nicht sehr schnell geholfen wird, droht in unseren Städten eine Pleitewelle in nicht gekanntem Ausmaß. Das muss in jedem Fall verhindert werden. Denn in der jetzigen Krise zeigt sich ja auch die große Bedeutung des stationären Handels, nicht nur mit Blick auf die Grundversorgung der Menschen, sondern auch für das öffentliche Leben, das durch das Schließen der Läden fast völlig zum Erliegen kam. Es muss jetzt alles getan werden, dass vor allem die kleinen Händler durch diese Krise kommen und eine Perspektive haben. Hier brauchen wir jetzt unbürokratische direkte Hilfen, auch in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen, um die enormen Umsatzausfälle abzufedern und Liquidität aufrechtzuerhalten.

Interviews: Jan Zimmermann



Quelle: Shutterstock

# Crowdinvesting wird erwachsen

**Crowdfunding-Plattformen werden immer mehr zur Konkurrenz für etablierte Fondsanbieter. Als Treiber erweist sich dabei die Blockchain-Technologie.**

Experten hatten schon lange vorausgesagt, dass es auf dem Markt der Immobilien-Crowdinvesting-Plattformen zu einer Konsolidierung kommen würde. Wie recht sie damit hatten, zeigte sich im Oktober vergangenen Jahres: Da schlossen sich der Marktführer Exporo und die Nummer zwei auf dem deutschen Markt, die Plattform Zinsland, zusammen. Mitte 2019 kamen die beiden Anbieter nach Angaben des „Crowdinvest Immobilien-Report“ auf einen gemeinsamen Marktanteil von nicht weniger als 82 Prozent.

Der Zusammenschluss verdeutlicht, dass Crowdinvesting zu einem ernstzunehmenden Bestandteil der Immobilien-Finanzierungswelt geworden ist. Daran ändert auch nichts, dass das Volumen der Fremdmittel, die auf digitalen Plattformen von Kleinanlegern eingeworben werden, noch immer relativ gering ist. Den letzten verfügbaren Zahlen zufolge betrug dieses Volumen in der ersten Hälfte 2019 rund 155 Millionen Euro. Um die Relationen darzustellen: Nach Angaben der Immobilienberatungsgesellschaft JLL wurden auf dem professionellen deutschen Investmentmarkt

im Gesamtjahr 2019 Gewerbe- und Wohnimmobilien für 91 Milliarden Euro umgesetzt.

## Konkurrenz oder Ergänzung?

Trotzdem sind die Erwartungen an die digitalen Plattformen groß. Das beweist der Umstand, dass bedeutende Player der „alten“ Immobilien- und Finanzierungswelt auf die jungen Plattformen zugehen. Im Frühling 2019 beteiligte sich beispielsweise Commerz Real, die Tochtergesellschaft der Commerzbank, mit 24,9 Prozent an der Berliner Plattform Bergfürst. Und im Oktober 2019 gab die Dr. Peters Group, ein Initiator mit einer Leistungsbilanz von 54 Immobilienfonds, bekannt, mit 25,1 Prozent bei der Plattform Zinsbaustein einzusteigen.

Auch Simon Brunke, CEO von Exporo, bezeichnet Kooperationen mit etablierten Fondsgesellschaften als „denkbar“. Gleichzeitig macht er kein Hehl daraus, dass sein Unternehmen mittlerweile den Anspruch hat, in einer Liga mit den großen Fondsanbietern zu spielen. „Wir orientieren uns nicht an anderen Crowdinvesting-Plattformen, sondern an der bisherigen Welt der Anlageformen wie zum Beispiel offenen und geschlossenen Immobilienfonds oder an dem direkten Kauf einer Immobilie zur Vermietung“, betont Simon Brunke. Nach seinen Worten investierten Anleger allein im Jahr 2019 mehr als 250 Millionen Euro über die Exporo-Plattform.

Die alteingesessenen Player sollten die jungen Konkurrenten deshalb ernst nehmen, empfiehlt Thomas Heinatz, Managing Director bei der Unternehmensberatung Accenture. „Die Crowdfunding-Plattformen“, sagt der Kapitalmarktexperte, „nehmen den etablierten Asset Managern bereits jetzt Geschäft weg, da ihre Kunden definitiv keine



Anteile an offenen Immobilienfonds mehr kaufen.“ Anders sieht das Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS/Universität Regensburg. In seinen Augen sind die Plattformen keine Konkurrenz, sondern „im Zweifelsfall ein Kooperationspartner“ der Fondsgesellschaften.

## Immer wieder neue Anbieter

Auffällig ist jedenfalls, dass sich trotz der Konsolidierungstendenzen auf dem Crowdinvesting-Markt immer wieder neue Anbieter aus der Deckung wagen. So startete beispielsweise die Deutsche Kreditbank AG unlängst die Plattform DKB-Crowd. Allerdings fand sich Mitte Februar bei der DKB-Crowd kein einziges aktuelles Beteiligungsangebot. Genauso enttäuscht wurden investitionswillige Anleger bei Mezzany, Bergfürst, ReaCapital, Engel & Völkers Capital und Zinsbaustein. Immerhin zwei Projekte fanden sich bei Home Rocket und eines bei iFunded.

Ohnehin stehen Anleger vor der Herausforderung, sich für die richtigen Angebote zu entscheiden. Wie wichtig das ist, hat die Insolvenz mehrerer Projektentwickler gezeigt, von denen Bergfürst, Zinsland und zuletzt auch Exporo betroffen waren. Dies habe sich jedoch nicht negativ auf das Geschäft

ausgewirkt, versichert Exporo-CEO Simon Brunke. „Wir betonen immer wieder, dass wir eine Investmentplattform sind und kein Anbieter von Tagesgeld“ – Anleger sollten sich also der Risiken bewusst sein.

## Impulse durch die Blockchain

Dass die Fachwelt die Entwicklungen im Crowdinvesting-Bereich interessiert verfolgt, hängt nicht zuletzt mit einer neuen Technologie zusammen. Die Plattformen bieten nämlich ein enormes Potenzial für die derzeit viel diskutierte Blockchain-Technologie. Davon ist jedenfalls Michael Stephan überzeugt, Geschäftsführer der iEstate GmbH, die hinter der Plattform iFunded steht.

„Die Blockchain hat insbesondere für Plattformen mehrere Vorteile“, sagt Michael Stephan. „Sie bietet höhere Sicherheit und führt zu einer Senkung der Transaktionskosten, da Intermediäre ausgeschaltet werden.“ Ein weiterer Vorteil sei, dass sogenannte Security Tokens – also Blockchain-basierte, handelbare Vermögenswerte – die Möglichkeit eröffneten, an der Börse gehandelt zu werden. „Und schließlich ist die Blockchain-Technologie eine wirklich globale Technologie, die es ermöglicht, weltweit Investoren anzusprechen.“

Christian Hunziker



## UNSER NETZWERK, UNSERE LEISTUNGEN, IHR MEHRWERT



### KOSTENPLANUNG

Unsere Experten erstellen für Sie Kostenzusammenstellungen und -vergleiche unterschiedlicher Produkte, Hersteller und technischer Lösungen



### SNITTSTELLENFUNKTION

Wir übernehmen für Sie die Schnittstellenfunktion zwischen Planung, Lieferung und Ausführung



### BEMUSTERUNG

Nutzen Sie unser bundesweites Ausstellungskonzept, um Ihre Projekte anhand realer Produktlösungen bemustern und dokumentieren zu lassen



### ENTWICKLUNG VON ENERGIEKONZEPTEN

In Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten und der Industrie entwickeln wir für Sie Energiekonzepte



### PLANUNGSUNTERSTÜTZUNG

Planung, Beratung, Produkte – Profitieren Sie von einer umfassenden Unterstützung rund um Ihr Projekt



### ARCHITEKTONISCHE BADGESTALTUNG

In Zusammenarbeit mit der Badplanung entwickeln wir mit Ihnen die architektonische Badgestaltung



### TECHNISCHER SUPPORT

Bereitstellung aller erforderlichen technischen Informationen und Vermittlung der jeweiligen Ansprechpartner



### FORTBILDUNG

Durch zertifizierte Fachseminare beugen wir dem Fachkräftemangel vor

IM AUFTRAG VON



Wir unterstützen Sie in Ihrem persönlichen Projekt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann melden Sie sich bei Ihrem regionalen Keyaccountmanager. Weitere Informationen finden Sie auf [www.nfg-gruppe.de](http://www.nfg-gruppe.de) oder kontaktieren Sie uns unter: [info@nfg-gruppe.de](mailto:info@nfg-gruppe.de)

# Ösi-Euro für Mitteldeutschland

Der deutsche Immobilienmarkt ist unter ausländischen Investoren sehr beliebt. Dabei wirken nicht nur die Top 7-Städte anziehend.

In der Rangliste der beliebtesten Länder, in denen ausländische Investoren bevorzugt ihr Geld in Immobilienportfolios anlegen, rangiert Deutschland laut einer Umfrage von BRICKVEST nach Großbritannien und den USA auf Rang drei. Eine starke wirtschaftliche Konjunktur, politische Stabilität, eine immer weiter steigende Anzahl der Haushalte bei stetig sinkenden Leerstandsquoten und die Bauversäumnisse in den 2000er-Jahren sind nur einige Punkte, die den deutschen Immobilienmarkt für ausländische Investoren interessant machen. Dabei wird längst nicht mehr nur in die Top 7 investiert, sondern auch in B-, C- und sogar D-Städte.

## Österreicher investieren in Leipzig und Erfurt

Unsere österreichischen Nachbarn sind dahingehend ein gutes Beispiel. So investiert die Imfarr Beteiligungs GmbH, ein Familienunternehmen aus Wien, das seit 2007 als Immobilien- und Projektentwickler in Deutschland und Österreich tätig ist, in ein gewaltiges Quartiersentwicklungsprojekt in der B-Stadt Leipzig. 2.100 Wohnungen, ein Schul- und Sportcampus mit einer vierzügigen Grundschule sowie einer fünfzügigen Oberschule, zwei Kitas, kulturell-soziale Einrichtungen, Gewerbeflächen und knapp sechs Hektar Parks und Grünflächen werden ein komplett neues Viertel entstehen lassen.

Auf die C-Stadt Erfurt hat die S IMMO AG ein Auge geworfen. Seit Anfang 2018 agiert die österreichische Aktiengesellschaft auf dem Erfurter Immobilienmarkt und fokussierte zunächst auf Wohnimmobilien in den Gründerzeitvierteln rund um die mittelalterlich geprägte Altstadt. Ende 2019 konnte das Unternehmen einen Bestand von über 30 Erfurter Immobilien vermelden. Nachdem der Einstieg in den Wohnmarkt erfolgreich verlaufen war, gelang auch der Erwerb von Erfurter Gewerbeimmobilien. So sicherte sich die S IMMO AG mit der ehemaligen Reichsbahndirektion direkt am Bahnhofsvorplatz sowie der königlich-preußischen Gewehrfabrik (Bürohaus am Dom) in der Maximilian-Welsch-Straße zwei

große Büroobjekte in zentralen Lagen für den eigenen Bestand.

## Was zieht finanzkräftige Österreicher nach Halle?

Halle an der Saale gehört zu Deutschlands D-Städten. Auch hier sind Investoren aus Österreich aktiv. Unter anderem die Hammerl Immobilien Management GmbH. Seit über 40 Jahren ist das Wiener Unternehmen auf dem österreichischen Markt tätig. Den Einstieg in den deutschen Markt wagten die Investoren vor 14 Jahren in Berlin. Irgendwann fiel einer vom Unternehmen verpflichteten Maklerin die Vorliebe des Geschäftsführers Robert Hammerl für historische Gebäude auf und sie empfahl ihm ein Objekt in Halle. Einen Besuch in der Saalestadt später war es um Robert Hammerl geschehen und das Unternehmen verkündete im Mai 2019, dass es in der sachsen-anhaltinischen Stadt investiert habe.

Die Hammerl Immobilien Management GmbH erhielt den Zuschlag für das ehemalige Frankonia-Areal, das von der Rathausstraße über die Kleine Steinstraße bis hin zur Brüderstraße reicht. Hier sollen um die 14 Millionen Euro investiert werden. Aktuell lässt Robert Hammerl an der Ecke Rathausstraße und Kleine Steinstraße das Marktcarrée bauen. Der fünfgeschossige Neubau schließt eine Baulücke im Herzen der Stadt und wird neben einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss 28 Eigentumswohnungen aufweisen. Die Wohnungen in dem voraussichtlich im Sommer 2020 fertiggestellten Marktcarrée sind zwischen 29 und 164 Quadratmeter groß und kosten zwischen 110.000 und 650.000 Euro.

In der Rathausstraße 3 plant der Investor ein neues Hotel, das 59 Betten für Halle-Touristen bieten wird. Die Sanierung des Bestandsgebäudes soll zum Ende des ersten







Das Marktcarrée schließt eine Baulücke in Halle.

Halbjahres 2020 fertig werden. In der ebenfalls sanierten Rathausstraße 4 zogen Anfang März die ersten Mieter in die zwölf entstandenen Mietwohnungen ein. In der Brüderstraße 9 und 10 sind Wohnungen vorgesehen, wobei die Planungen noch am Anfang stehen – bei der Befundaufnahme für den Holz- und Denkmalschutz.

Last but not least wollte der Österreicher der seit langem leerstehenden Immobilie in der Großen Ulrichstraße 12 neues Leben einhauchen. Hier war früher der Second-Hand-Laden Resales untergebracht. Angedacht waren Flächen für einen REWE-Markt und Wohnungen. Inzwischen denkt die Hammerl Immobilien Management GmbH bei diesem Projekt sogar noch größer. Denn das Unternehmen erhielt unlängst den Zuschlag für das direkt angrenzende Gebäude Ulrichstraße 11. Für die Kombination beider Gebäude bleibt es bei dem Mieter REWE im Untergeschoss. Darüber sollen neben Wohnungen nun auch Räumlichkeiten für betreutes Wohnen

entstehen. Für die Umwandlung der Ulrichstraße 12 liegt bereits eine Baugenehmigung vor, für die Kombination steht sie noch aus. Aber hier ist Robert Hammerl zuversichtlich, funktioniert die Zusammenarbeit mit der Stadt doch weitgehend reibungslos. Einige Prüfstatiker mehr in den Diensten der Stadt würde der Investor allerdings sehr begrüßen, wie er schmunzelnd erklärt.

Und so klingt der Grund, warum Robert Hammerl neben Berlin, Leipzig und Brandenburg an der Havel auch Halle als Investitionsumfeld auserkoren hat, sehr persönlich und mit der Stadt verbunden: „Es gibt keinen speziellen wirtschaftlichen Grund, warum ich in Halle investiere. Die Erträge sind für uns in Halle nicht besser oder schlechter als anderswo auch, etwa in den B-Städten. Ich investiere in Halle, weil ich die Stadt liebgewonnen habe, sie mir gefällt, sie eine schöne historische Altstadt hat und interessante Bauwerke besitzt.“

Pierre Pawlik



## Das Ende des Schweinezyklus?

**Auf sieben magere Jahre folgen sieben fette Jahre, so die langjährig gültige Weisheit der alten Immobilienhasen. Wenn das noch stimmen würde, hätte die Rallye längst vorbei sein müssen. Ist sie aber nicht.**

**A**llerdings mehren sich die eintrübenden Zeichen! Die kommen jedoch nicht vom Zinsmarkt, denn der ist immer noch am Boden, billiger kann Geld gar nicht mehr werden. Es ist nicht zu erwarten, dass sich das in den nächsten Jahren ändert. Die Euro-Zone hat ja Interesse an den billigen Zinsen, andernfalls wären mehrere europäische Staaten auf dem Weg in die Pleite. Dann käme es auf eine schlechtere Immobilienkonjunktur auch nicht mehr an. Wir werden uns also an japanische Verhältnisse gewöhnen müssen.

Warum soll dann die Immobilienkonjunktur schlechter werden? Schuld ist die Branche selbst! Es kann auf Dauer nicht funktionieren, wenn riesige Portfolien – ob Wohnungen oder Gewerbe – seit etwa 2011 mehrfach durchgehandelt werden, die Buchwerte dadurch mittlerweile in einigen Fällen auf mehr als das Doppelte angewachsen sind. Ich kenne sogar einen Fall, bei dem es das Dreifache ist – ohne dass nur ein einziger Dachziegel gewechselt oder eine einzige Heizungsanlage auf

den neuesten Stand gebracht wurde. Gleichwohl hat aber jeder „Zwischeneigentümer“ an der Mietenschraube gedreht, wo es nur ging. Das hat zu erheblichem politischem Gegenwind geführt, siehe die Mietpreisbremse oder den Berliner Mietendeckel (wie immer die juristische Beurteilung dazu ausgehen wird). Eines ist aber klar: Renditen sind bei dem gegenwärtigen Preisniveau kaum noch zu erzielen, jedenfalls dann nicht, wenn man seine Vermieterpflichten zu Instandhaltung und -setzung ernst nimmt. Irgendwann werden das die großen Käufer auf dem Markt – also die Versicherungen, die Pensionskassen und Fonds – merken und nicht mehr bereit sein, Fabelpreise zu zahlen, nur weil sie angesichts des Zinsniveaus scheinbar keine Alternative haben.

Das gleiche gilt für Projektentwicklungen. Auch hier haben wir in den vergangenen Jahren eher ein Durchhandeln von angearbeiteten Objekten gesehen, bei dem der jeweilige Verkäufer die nach Fertigstellung zu erwartende Marge schon für sich vereinnahmen konnte. Mit der Folge, dass bei der weiteren Errichtung keine Luft mehr bleibt und Mieten erfordert, die sich die Masse der Mieter nicht mehr leisten kann. Dann haben wir Münchner Verhältnisse in ganz Deutschland. Der politische Gegenwind flaut auch deshalb nicht ab.

Das Ganze wird begleitet von einem bis zu den Jahren 2010/2011 andauernden Abbau der Baukapazitäten, der allerdings trotz Hochkonjunktur noch längst nicht kompensiert ist. Die Folge waren (und sind) steigende Baupreise, teilweise um 30 bis 40 Prozent in den vergangenen vier Jahren, die eine seriöse wirtschaftliche Kalkulation unmöglich machen. Verdient haben in den letzten Jahren im Wesentlichen die Immobilienhändler, sogar ganz erheblich. Nicht in dem Maße jedoch diejenigen, die die eigentliche Wertschöpfung betreiben, durch Projektentwicklung und Realisierung der Projekte. Und schon gar nicht die Enderwerber der Objekte oder Portfolien.

Man kann mir entgegenhalten – und das höre ich tatsächlich immer wieder – dass die Entwicklung der letzten Jahre nur eine Marktanpassung gewesen und das Mietniveau in Berlin immer noch sehr viel niedriger sei als in London. Ein Scheinargument in meinen Augen. Die Preiswelle basiert im Wesentlichen auf den niedrigen Zinsen und die sind nicht Folge eines Marktes, sondern einer Misswirtschaft der europäischen Staaten. Zudem ist Deutschland Mieterland, mit einer im europäischen Durchschnitt niedrigen Eigentumsquote. Wenn der Mieter aber nicht mehr nur circa 30 Prozent seines Einkommens für Wohnen ausgeben muss, sondern 50 oder 60 Prozent – da Wohnen ein Grundbedürfnis ist, haben die Mieter keine Wahl – fehlt das Geld in anderen Wirtschaftszweigen. Wir werden das zukünftig bei den Konsumstatistiken sehen. Das bedeutet, dass weniger verdient werden wird und die Menschen im Durchschnitt noch weniger konsumieren können. Eine Abwärtsspirale. Langfristig sagt die Immobilienbranche damit selber an dem Ast, auf dem sie sitzt. Eine Markt- und Preisbereinigung ist überfällig. Ich denke, dass wir das – trotz billigen Geldes – bald sehen werden.

Gerd Schmidt

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.

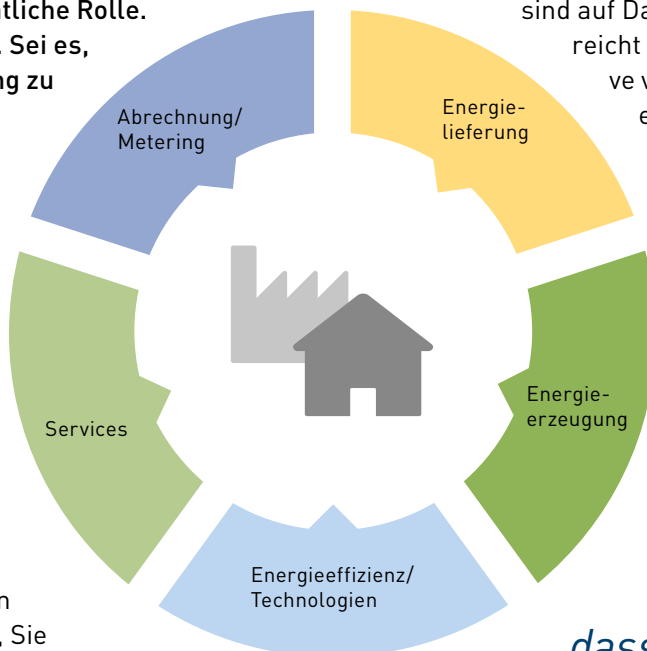


# Profitabel und leistungsstark – Energielösungen für Immobilien

Die Wohnungswirtschaft und Immobilienbesitzer müssen sich immer wieder neuen Herausforderungen stellen, um ihr Eigentum wirtschaftlich zu betreiben. Energiethemen spielen dabei eine wesentliche Rolle. Hier liegen jedoch auch Chancen. Sei es, die fortschreitende Digitalisierung zu managen oder das Gebäude zukunftssicher zu versorgen.

Um die zunehmende Komplexität im Griff zu behalten, braucht es einen Energiepartner, der umfassend unterstützen kann. Mit unserem 360°-Ansatz bieten wir Ihnen als Leipziger Stadtwerke die besten Antworten für die vernetzten Energiewelten von morgen und unterstützen umfassend und individuell in allen Energiefragen. Umfassend, weil wir Ihnen Angebote für jeden Bedarf bieten, Sie mit Weitblick beraten und langfristig begleiten. Individuell, weil wir uns exakt an die Bedürfnisse unserer Kunden anpassen. Wir sorgen aus einer Hand für reibungslose Abläufe im Tagesgeschäft und zukunftsichere Lösungen. Egal ob Wärmeversorgung oder Metering, Energieerzeugung oder E-Mobilität: Die Leipziger Stadtwerke bieten Ihnen maßgeschneiderte und

intelligente Energielösungen modular oder als Gesamtpaket. Alle haben dabei eines gemeinsam: Sie senken Verbrauch und Kosten, schonen die Umwelt und sind auf Dauer angelegt. Das Portfolio reicht von der Energielieferung inklusive vollautomatisierter Verbrauchserfassung und -abrechnung, über Energieerzeugung beispielsweise durch leistungsfähige Photovoltaikanlagen. Ihr Vorteil als Immobilienbetreiber: Für Sie arbeitet im Hintergrund ein Spezialistenteam aus Ingenieuren und Projektmanagern – Sie haben einen Ansprechpartner, der sich um alles kümmert.



*»Wir sorgen dafür,  
dass unsere Kunden für  
die Energiewelt von morgen  
gewappnet sind.«*

Sebastian Trutz,  
Teamleiter Wohnungswirtschaft,  
Leipziger Stadtwerke



## Wir machen Sie stärker.

### Energielösungen für das Wohnen von morgen

Egal, ob Sie Ihre Energiebilanz verbessern oder Prozesse optimieren wollen: Gemeinsam entwickeln wir optimale Energielösungen, die individuell auf Ihr Unternehmen zugeschnitten sind. Als Energiepartner und Impulsgeber sind wir immer an Ihrer Seite. Heute und in Zukunft.

[www.L.de/stadtwerke](http://www.L.de/stadtwerke)

**Leipziger**  
Stadtwerke

# Veranstaltungen 2020

**WEIMARER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
Schießhaus Weimar  
**09. Juni 2020**

**BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
MERCURE HOTEL MOA BERLIN  
**11. Juni 2020**

**LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
Medien-campus Villa Ida  
**16. Juni 2020**

**DRESDNER IMMOBILIENTAG**  
Hotel Taschenbergpalais Kempinski Dresden  
**25. Juni 2020**

**BERLINER IMMOBILIENKONGRESS**  
dbb forum berlin  
**01. September 2020**

**REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND**  
Messehaus Leipziger Messe  
**03. September 2020**

**HAMBURGER IMMOBILIENKONGRESS**  
EMPORIO TOWER, Nord Event Panoramadeck  
**08. September 2020**

**JENAER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
Steigenberger Esplanade Jena  
**15. September 2020**

**HANNOVERSCHER IMMOBILIENTAG**  
EXPOWAL HANNOVER  
**17. September 2020**

**HALLENSER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
HÄNDEL HALLE  
**22. September 2020**

**CHEMNITZER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
Dorint Kongresshotel Chemnitz  
**24. September 2020**

**NÜRNBERGER IMMOBILIENTAG**  
Meistersingerhalle Nürnberg  
**29. September 2020**

**MÜNCHNER IMMOBILIENKONGRESS**  
ISARPOST Eventlocation  
**27. Oktober 2020**

**POTSDAMER IMMOBILIENTAG**  
Kongresshotel Potsdam am Templiner See  
**04. November 2020**

**DRESDNER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
BILDERBERG BELLEVUE HOTEL DRESDEN  
**10. November 2020**

**THÜRINGER IMMOBILIENKONGRESS**  
CongressCenter Messe Erfurt  
**12. November 2020**

**RUHR IMMOBILIENKONGRESS**  
DORTMUNDER U, Zentrum für Kunst und Kreativität  
**17. November 2020**

**MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
Ratswaage Hotel Magdeburg  
**19. November 2020**

**BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
MERCURE HOTEL MOA BERLIN  
**23. November 2020**

**GERAER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
Kultur -und Kongresszentrum Gera  
**24. November 2020**

**FRANKFURTER IMMOBILIENKONGRESS**  
Frankfurt School of Finance & Management  
**01. Dezember 2020**

**STUTTGARTER IMMOBILIENTAG**  
Schwabenlandhalle Fellbach  
**03. Dezember 2020**

**LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH**  
HYPERION Hotel Leipzig  
**08. Dezember 2020**

Aufgrund der Corona-Pandemie kann es zu Verschiebungen der Veranstaltungen kommen.





## Impressum

### IMMOBILIEN AKTUELL

**Herausgeber**

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

**Redaktionsleitung**

Ivette Wagner  
wagner@WundR.de

**Layout**

Andreas Späthe  
grafik@WundR.de

**Autoren**

Christian Hunziker  
Bettina Klemm  
Matthias Klöppel  
Sylvie Konzack  
Pierre Pawlik  
Kristina Pezzei  
Gerd Schmidt  
Jan Zimmermann

**Anzeigenverkauf**

Marcus Grundmann  
grundmann@wundr.de

**Druck**

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

**Bildnachweis**

Shutterstock:  
Titelseite: creativeneko  
Seite 14: Corona Borealis Studio  
Seite 20: Beautiful landscape  
Seite 26: Seqoya  
Seite 28: travelview  
Seite 45: Halfpoint  
Seite 52: Monkey Business Images  
Seite 54: fizkes  
Seite 60: whiteMocca

# IMMOCOM

Events. Media. Agency.

Das Copyright 2020 für alle Beiträge liegt bei der W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträger bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.

# Beste

# Aussichten

mit Fenstern  
und Türen aus  
Kunststoff und  
Aluminium

**TMP® steht seit 30 Jahren  
für Qualität und Vertrauen.**

Setzen Sie auf hochwertige Produkte, die langfristig für Mehrwert und Nachhaltigkeit sorgen. Unser Team betreut Sie professionell von der Planung bis zur Montage – für erfolgreiche Projekte.

**Fenster  
Türen  
Wintergärten  
Fassaden  
Rollläden  
Raffstores  
Insektenschutz**

**[tmp-online.de](http://tmp-online.de)**

 **TMP®**

