

IMMOBILIEN AKTUELL

Mitteldeutschland
Ausgabe 01 ■ 2021

By IMMOCOM



EIERLEGENDE WOLLMILCHSAU

Was die Branche alles
muss

IM INTERVIEW

Die neuen
Baubürgermeister von
Dresden und Leipzig





IMMOBILIEN AKTUELL

gibt's auch digital!

News zu aktuellen Projekten, Ereignissen und Themen aus der Immobilienbranche in Mitteldeutschland

gezielt recherchiert und redaktionell aufgearbeitet von unseren IMMOCOM-Content-Spezialisten für die Immobilienbranche

alle 14 Tage direkt in Ihrem Postfach



Jetzt abonnieren unter
www.immocom.com



Über der Verwaltung liebstes Haustier, die eierlegende Wollmilchsau oder: Wie geht es zum Idealtier?



Den inneren Schweinehund kennt wohl jeder. Mit anderen Viechern, was überhaupt nicht despektierlich gemeint sein soll, ist der tägliche Kampf schon fast unterhaltsam: mit Eseln, Hornochsen oder Zimzicken. Da es ohne Horizonterweiterung schnell langweilig wird, kommt nun eine neue Gattung dazu: die eierlegende Wollmilchsau. War die Freude an dem Wortgebilde erst eine große, so ist die Gesellschaft dann doch schwieriger.

Auseinandergenommen ist dieses Gedankentierchen ja das Beste aus allem: Das Huhn legt Eier, das Schaf liefert Wolle, die Kuh gibt Milch und das Schwein Fleisch. Nun ist, manche denken darüber anders, die Immobilienbranche nicht animalisch veranlagt, wird aber von den Verwaltungen zur eierlegenden Wollmilchsau erkoren.

Allumfassend der Forderungskatalog: urban, bezahlbar, ökologisch, sozial, schön, unterhaltsam, attraktiv, hochwertig, ausgewogen, begeisternd, nutzerfreundlich, bequem, charmant, durchdacht, fehlerfrei, bezahlbar, faszinierend, frisch, geerdet. Kurzum: ideal. Das alles gekoppelt mit Anforderungen hinsichtlich verschiedenster Aufgaben. Nicht zu vergessen, um im Kreaturbild zu bleiben, die Speichentierchen, also die Radfahrer.

Bei nicht mehr rasant steigendem Zuzug beginnt nicht nur in Leipzig ein Pingpong um die Leerstandszahlen. Um einen Notstand aufzuzeigen, der in Wirklichkeit nicht vorhanden ist. Es gibt Studien und Gegenstudien, alle versichern sich einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit, auch wenn diese gar nicht als feste Selbstverständlichkeit existiert.

Und so verliert die Verwaltung oft den Fokus auf das wirklich wesentliche, eine gesunde Stadtentwicklung. Nein, diese kann nicht perfekt sein. Dieser Gedanke gehört in die Schön-wäre-es-Schublade. Ein wenig mehr Vertrauen in diejenigen, die die Stadt tatsächlich bauen, könnte als Idee, die Umsetzung findet, gar nicht so schlecht sein. Dazu gehört ein offener Dialog, nicht dazu gehört Wegducken. Dafür, dass die eierlegende Wollmilchsau weder in einem Zoo, noch in einem Park, noch in einem Käfig begutachtet werden kann, ist sie doch allgegenwärtig. Nur eben nicht real.

In diesem Sinne: Bleiben Sie normal und lösen Sie das Mögliche. Das allerdings mit größter Euphorie und Hingabe.



Ivette Wagner
Redaktionsleiterin





Seit ungefähr 15 Jahren versucht sich die Stadt Flöha von ihrer Vergangenheit als reine Industriestadt zu lösen.



Für eine weltweit einzigartige Bioraffinerie von UPM in Leuna fand der Spatenstich statt.



KURZ & KOMPAKT

- 6** Dresden-Friedrichstadt: SOKA-BAU kauft LYRA-QUARTIER
- 7** Jena: Punkthochhaus modernisiert
- 8** Thüringen: Mietpreisbremse für Erfurt und Jena verlängert
- 9** Chemnitz: Hannover Leasing erwirbt Büroneubau im Johannis-Quartier
- 10** Leipzig: Eutritzscher Freiladebahnhof erhält grünes Licht
- 11** Geschichtsträchtig: QUARTERBACK kauft Leipziger Kristallpalast-Areal

MACHER & MÄRKTE

- 28** Leipzig: BUWOG erobert die Messemetropole
- 30** Magdeburg: Neue Flächennutzung für ehemaligen Busbahnhof
- 31** Wippra: Biobauer saniert Fachwerkhäuser als Hobby und Altersvorsorge
- 32** Flöha: Aus alter Spinnerei wird Innenstadt
- 34** Digitalisierung: Corona treibt digitalen Wandel in Immobilienwirtschaft voran
- 36** Sexy Platte: Tangerhütter Wohnungsgenossenschaft hübscht DDR-Bestand auf
- 37** Apolda: 3R Projektentwicklung saniert alte Maschinenfabrik
- 38** Dresden: Ein wenig Venedig mit dem Elbborg-Viertel
- 40** Deutsche Ungleichheit: Immobilieneigentum trägt zu Dysbalance zwischen Ost und West bei

SCHWERPUNKT

- 22** Die Baubürgermeister von Leipzig und Dresden im Interview
- 42** Büromarkt in Mitteldeutschland: Trotz der Pandemie.
- 44** „20 Euro in Toplagen“: Stefan Sachse von der BNP Paribas Real Estate GmbH im Interview

TREND

- 14** Ende einer Brache: Leipziger Leuschnerplatz lebt auf
- 16** Halle (Saale): Wohnen und Arbeiten am Stadtpark abgesegnet
- 17** Weimar: Baustart für BPD-Großprojekt Kirschberg-Quartier
- 18** Magdeburg: Wohn- und Geschäftshäuser wieder auf Rekordkurs
- 20** Dresdner Hotelmarkt: Corona mischt die Karten neu

INVESTMENT

- 54** Agrarflächen: „Bauern-Drama“ um ALDI-Nord in Thüringen
- 55** Blockchain: Bloxxter verkauft erste Token von Leipziger Objekten
- 56** Carestone setzt mit Pflege-Immobilien sehr stark auf Mitteldeutschland
- 58** Wohneigentum: Ungebrochene Nachfrage trotz Corona
- 60** Durch Niedrigzins ist die Immobilienfinanzierung im Umbruch

GEWERBE

- 46** Dr. Angelus Bernreuther (Kaufland) im Interview: „Überwiegender Teil der Einkäufe wird weiterhin stationär stattfinden“
- 48** Jena: Paradies erhält neues Fußballstadion
- 49** Görlitz: SKAN Deutschland wächst und wächst
- 50** Schkeuditz: DHL will Leipziger Hub gehörig ausbauen, aber nichts verraten
- 52** Gera: Amazon baut Logistikzentrum für über 130 Millionen Euro
- 53** Leuna: UPM investiert 550 Millionen Euro in Bioraffinerie



RUBRIKEN

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


Quelle: ARCADIA Investment Group

> Parkhaus in neuen Händen

Gera. Eine Beteiligungsgesellschaft der ARCADIA Investment Group hat das Parkhaus Zentrum in Gera mit circa 375 Stellplätzen auf einer Bruttogrundfläche von rund 12.650 Quadratmetern an eine bayerische Genossenschaftsbank veräußert. Über den Kaufpreis wurde zwischen den Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart. Das im Jahr 2003 erbaute Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage, verfügt über zehn Halbebenen und bietet rund 200 Quadratmeter Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss. Seit Anfang November 2020 bewirtschaftet die in Bielefeld ansässige GOLDBECK Parking Services GmbH das Parkhaus. Diese schloss zuvor einen langfristigen Pachtvertrag über 18 Jahre mit der ARCADIA ab. Der Leipziger Investor hatte das Parkhaus neben dem Kultur- und Kongresszentrum 2018 mit dem Elster Forum erworben, das derzeit zur Otto Dix Passage umgebaut wird. Seit Juni 2019 gehört das Erbbaupachtgrundstück, auf dem das Parkhaus errichtet wurde, der ARCADIA.

> Wohnungsneubau im Szene-Stadtteil

Dresden. Bis Ende 2022 entstehen im Dresdner Szene-Stadtteil Friedrichstadt 131 neue, frei finanzierte Mietwohnungen. SOKA-BAU, die Sozialkasse der Bauwirtschaft mit Sitz in Wiesbaden, hat von der Magdeburger AOC Immobilien AG das Projekt LYRA-QUARTIER erworben. Der Baustart ist bereits vollzogen. Das neue Wohngebiet zwischen Berliner Straße und Schäferstraße umfasst drei Gebäude mit einem Mix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. Die Grundrisse in Einheiten zwischen 56 und 110 Quadratmetern seien für Familien, Senioren und Singles geeignet, heißt es. Zusätzlich ist ein kleines Ladengeschäft geplant. Moderne Einbauküchen, Balkon, Loggia oder Terrasse, Aufzüge, Fahrradabstellplätze und Breitbandinternet sind nach Angaben des Investors vorgesehen. Ein grün gestalteter Innenhof sorgt nach der Fertigstellung für eine Ruhezone. Insgesamt entstehen im LYRA-QUARTIER knapp 8.900 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche sowie 83 Tiefgaragenstellplätze.


Quelle: AOC Immobilien AG

Postbank-Immobilie wird neu positioniert

Leipzig. Der zu drei Vierteln leerstehende Bürokomplex Forum am Mariannenpark an der Grenze zur Leipziger Innenstadt hat mit NAS Invest einen neuen Eigentümer. Verkäufer der 46.000 Quadratmeter großen Fläche ist die Postbank. NAS zufolge verfügt das 1995 errichtete Gebäudeensemble über ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Das Unternehmen plant, die Immobilie mit Fokus auf Büronutzung

neu zu positionieren. Der Ankaufspreis ermögliche „attraktive Mietpreise deutlich unterhalb der Leipziger Spitzenmieten“, heißt es. Aktuell hält das Forum am Mariannenpark fast 34.000 Quadratmeter Bürofläche und 481 Parkplätze – davon 459 in der hauseigenen Tiefgarage – vor. Rund 12.000 Quadratmeter entfallen auf Lagerflächen, eine Kantine und ein teilweise überdachtes Atrium.



Mietspiegel für die Landeshauptstadt

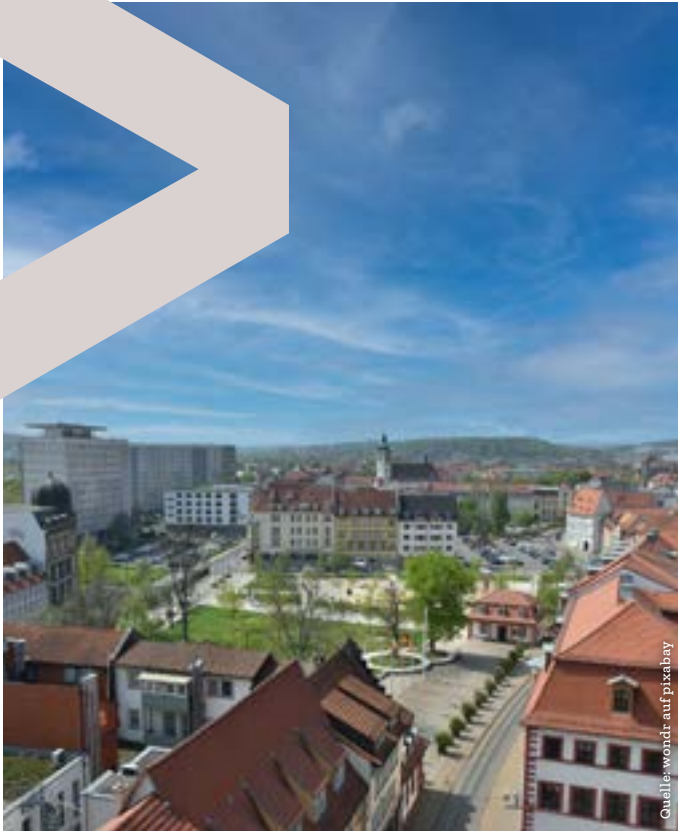
Dresden. Die Wohnungsmieten in Dresden haben sich zwischen 2018 und 2020 durchschnittlich um 2,9 Prozent erhöht. So steht es im neuen Mietspiegel für Sachsens Landeshauptstadt, der seit 1. Januar 2021 gilt. Rein rechnerisch stieg die Durchschnittsmiete von 6,48 auf 6,67 Euro pro Quadratmeter im Untersuchungszeitraum, bei 31 Prozent der Wohnungen liegen die Mieten unter sechs Euro pro Quadratmeter, bei 14 Prozent über acht Euro pro Quadratmeter, teilt die Stadtverwaltung mit. Die höchsten Mieten mit durchschnittlich 9,98 Euro pro Quadratmeter werden demnach für

Wohnungen ab dem Baujahr 2010 gezahlt. Die geringsten Mieten entfallen auf Wohngebäude, die zwischen 1970 und 1990 errichtet wurden, mit durchschnittlich 5,86 Euro pro Quadratmeter. Rund 4.000 Mieter lieferten Angaben zu ihren Wohnungen. Von Wohnungsunternehmen konnten Daten zu 1.000 Wohnungen ausgewertet werden. Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben den neuen Mietspiegel anerkannt. Damit liegt für Dresden ein qualifizierter Mietspiegel vor, auf den Vermieter bei Mieterhöhungsverlangen Bezug nehmen müssen.



Punkthochhaus modernisiert

Jena. Die kommunale jenawohnen GmbH hat für 5,8 Millionen Euro das Punkthochhaus in der Jenaer Schützenhofstraße 91 modernisiert und energetisch saniert. Das Gebäude aus den 1960er-Jahren füge sich nun „optisch perfekt“ in das Bild des Schützenhof-Quartiers ein, „ohne seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren“, sagt Tobias Wolfrum, Geschäftsführer von jenawohnen. Nach fast einem Jahr Bauzeit sind aus 80 kleinen und technisch veralteten Ein- und Zwei-Raumwohnungen 31 geräumige und den heutigen Bedürfnissen angepasste Wohnungen auf elf Etagen entstanden. Um komplett neue Grundrisse zu gestalten, wurden mehrere Wände eingerissen, versetzt und neu aufgestellt. Durch die Verlegung des Haupteinganges an die gegenüberliegende Gebäudeseite hat jenawohnen zudem ein repräsentatives, luftiges wie barrierearmes Eingangsportal geschaffen.



Quelle: wondr auf pixabay

Weiterhin Mietpreisbremse in Erfurt und Jena

Thüringen. Die Mieten in den beiden bevölkerungsreichsten Städten Thüringens werden auch künftig beschränkt. Das Landeskabinett hat die im März 2016 eingeführte Mietpreisbremse für Erfurt und Jena bis Ende 2025 verlängert. Damit wird der Anstieg der Mieten bei Neuvermietung auf höchstens zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Die zwei Kommunen hatten die Verlängerung der Mietpreisbremse selbst beantragt, heißt es vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur. Es habe sich demnach gezeigt, dass die Bevölkerung und die Anzahl der Haushalte in den Jahren von 2014 bis 2019 um 12.000 Haushalte in Erfurt und 8.000 Haushalte in Jena gestiegen sind. Diese Entwicklung führte dazu, dass beiderorts die Zahl der Haushalte die Zahl der verfügbaren Wohnungen übersteigt. Insbesondere für jene mit niedrigem Haushaltsnettoeinkommen sei die Versorgung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet, so das Infrastrukturministerium. Kritik kommt von der Opposition. „Mietpreisbremsen sind falsch“, meint Marcus Malsch, Sprecher für Infrastruktur der CDU-Fraktion im Thüringer Landtag. Sie schaffen keine neuen Wohnungen, sondern verhinderten Modernisierungen und Investitionen in den Altbaubestand.

Grundstück wechselt Besitzer

Leipzig. Die in Leipzig ansässige VICUS GROUP AG hat ein Bau- und Entwicklungsgrundstück mit bis zu 10.000 Quadratmetern Bruttogeschoss-Nutzfläche im Stadtteil Paunsdorf erworben. Der Standort sei durch seine gute Anbindung an die Infrastruktur bei Gewerbetreibenden und Unternehmen sehr beliebt, da unter anderem ein direkter Anschluss an die A14 besteht, teilt das Unternehmen mit. Durch die große Firmendichte und die damit zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze erfreue sich Paunsdorf zudem einer hohen Nachfrage an Wohnungen.



Quelle: vestico



Quelle: Jan Böhl / DVI Gruppe

DVI expandiert in Erfurt

Erfurt. Die DVI Gruppe hat im Rahmen eines Asset Deals eine rund 8.300 Quadratmeter große Büroimmobilie am Flughafen Erfurt-Weimar von einem geschlossenen Immobilienfonds erworben. Das 1995 errichtete Objekt befindet sich in der Bürostadt Airfurt und ist voll vermietet. Wichtigster Mieter ist die Bundesagentur für Arbeit. Neben den Büroflächen stehen den Nutzern 254 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Bei der Akquisition handelt es sich um die vierte Immobilie, die DVI am Flughafen Erfurt-Weimar gekauft hat. Das Unternehmen vergrößerte damit sein Immobilienportfolio in Thüringens Landeshauptstadt auf rund 70.000 Quadratmeter, rund 80 Prozent davon sind Büroflächen.

Drei Varianten für B-Plan

Leipzig. Über die städtebauliche Zukunft des 1.200 Quadratmeter großen südlichen Teiles des Leipziger Johannisplatzes soll anhand eines Bebauungsplanes entschieden werden. Derzeit wird das Areal als Parkplatz und Imbissstandort genutzt. Der entsprechende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 450 Südlicher Johannisplatz wird nun zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung freigegeben. Anlass des Planverfahrens sind grundsätzliche Absichten des Eigentümers, das Teilstück des ehemaligen Hospitalplatzes zu bebauen. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt und mit dem Hinweis versehen, dass es sich um einen mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Altstandort handelt. Bis in die 2000er-Jahre hinein stand hier eine Tankstelle. Der Boden wurde nach dem Rückbau der Tankstelle saniert und die Fläche versiegelt. Der Vorentwurf regt die Untersuchung dreier Varianten an: die Sicherung des Platzes als unbebaute Fläche, die Teilbebauung, etwa durch einen sich in die Umgebungsbebauung einfügenden sechsgeschossigen Baukörper oder die Vollbebauung mit einem maximal rund 22 Meter hohen Solitärgebäude.

Shoppingcenter hat neuen Besitzer

Magdeburg. Die Volksbank Braunschweig-Wolfsburg (BraWo) hat das City Carré in Magdeburg vom Londoner Investmenthaus Revcap erworben. Das zentrale Einkaufs- und Bürozentrum befindet sich gegenüber dem Magdeburger Hauptbahnhof und stellt mit sechs Gebäudekörpern die größte zusammenhängende Mixed-Use-Immobilie der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt dar. Über den Kaufpreis haben die Beteiligten Stillschweigen vereinbart. Das 1997 bis 1999 errichtete Shoppingcenter wurde zuletzt sukzessive renoviert. Die Mischung aus Büroflächen, Einzelhandel, Angeboten des täglichen

Bedarfs und einem neu entstehenden Food Court in Verbindung mit über 1.600 Pkw-Stellplätzen im Herzen der Stadt mache das City Carré zu einem besonderen Anlaufpunkt, so der neue Eigentümer. Das einzige innerstädtische Kino CinemaxX rundet das Angebot ab. Namhafte Mieter sind Kaufland, Wöhr!, ROSSMANN, TEDi auf Einzelhandelsebene sowie Bosch, die Stadtwerke Magdeburg und das Landes-Wirtschaftsministerium als Großnutzer der insgesamt mehr als 90.000 Quadratmeter Büroflächen. Für die Bestandsmieter wird sich nach dem Eigentümerwechsel nichts ändern, versichert die Volksbank.



Quelle: Fotodesign-Bierwagen

Zentraler Büroneubau gekauft

Chemnitz. Hannover Leasing hat zum Jahreswechsel das im Bau befindliche Bürogebäude im Chemnitzer Johannis-Quartier erworben. Dabei handelt es sich um rund 14.200 Quadratmeter Mietfläche, die nahezu vollständig und für 25 Jahre an den regionalen Energieversorger eins energie in sachsen GmbH & Co. KG vermietet ist. Das Core-Office-Investment habe ein Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 70 Millionen Euro, so Hannover Leasing. Die Tochter der CORESTATE Capital Holding S.A. hat das Objekt für einen geschlossenen Spezial-AIF erworben und wird auch das Asset Management übernehmen. Die Vermietung von zwei kleineren Einzelhandelsflächen mit insgesamt rund 300 Quadratmetern im Erdgeschoss ist für das laufende Jahr geplant. Verkäufer und Entwickler ist die Mannheimer FAY Projects GmbH, die auf dem 5.700 Quadratmeter großen innerstädtischen Areal zudem ein Hotel mit dem Betreiber GS Star realisiert. Die Fertigstellung des Quartiers ist für das vierte Jahresviertel 2021 vorgesehen.



Quelle: FAY Projects GmbH



Quelle: IMMOPACT

Grünes Licht für Masterplan

Leipzig. Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat den Masterplan zum Projekt Freiladebahnhof Eutritzscher Straße, das die in Wien ansässige IMFARR Beteiligungs GmbH als Investor verantwortet, beschlossen. Dies ist der Startschuss für das größte Stadtentwicklungsquartier in Mitteldeutschlands größter Metropole. Auf dem rund 25 Hektar umfassenden Gelände an der Eutritzscher und Delitzscher Straße sollen in wahrscheinlich vier Bauabschnitten bis zu 2.400 Wohnungen, davon 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebunden, sowie 96.000 Quadratmeter Büro, Einzelhandel, Arztpraxen und Gastronomie entstehen. Vorgesehen sind des Weiteren ein Schul- und Sportcampus mit einer Grund- und einer Oberschule, zwei Kitas und kulturell-soziale Einrichtungen. Herzstück des neuen Stadtteiles wird ein weitläufiger Grünzug in seiner Mitte. Erste Vorbereitungen vor Ort laufen bereits.

Schönheitskur für Ex-Siemenshaus

Dresden. 75 Jahre nachdem es gebaut wurde, bekommt das ehemalige Siemenshaus auf der Sidonienstraße in Dresden eine neue Perspektive. Bisher verfiel das Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und Wiener Platz. Der Eigentümer IMMOPACT Sidonien GmbH & Co KG will es künftig als Bürohaus mit rund 3.500 Quadratmetern Mietfläche nutzen und investiert dafür einen höheren einstelligen Millionenbetrag. Erste Abbrucharbeiten und vorbereitende Maßnahmen haben unlängst begonnen. Die Baugenehmigung liegt vor. Das Gebäude wurde Mitte der 1930er-Jahre errichtet und beherbergte die Dresdner Niederlassung des Siemens-Konzerns. Nach dem Zweiten Weltkrieg diente es unter anderem dem VEB Starkstromanlagenbau als



Quelle: IMMOPACT

Produktionsstätte. Nach der Wiedervereinigung stand das Objekt vermehrt leer. IMMOPACT will mit der Revitalisierung

nach eigenen Angaben „den Startschuss für die Entwicklung der Ostseite des Wiener Platzes geben“.

Neue Eigenheimsiedlung

Bad Lausick. Die Leipziger RT.GRUPPE AG hat ein Grundstück in der sächsischen Kleinstadt Bad Lausick bei Leipzig erworben. Das Areal umfasst eine Fläche von 11.000 Quadratmetern. Darauf soll eine neue Eigenheimsiedlung entstehen, der Bebauungsplan wird in den nächsten Monaten entwickelt, so das Unternehmen. Die Konzeption wurde bereits vor Ankauf Ende 2020 herausgearbeitet und ein Architekturbüro mit der Umsetzung beauftragt. Über den Kaufpreis haben die Beteiligten Stillschweigen vereinbart. Den Bau der Eigenheime übernimmt der hauseigene Generalunternehmer MAARES, mit dem exklusiven Verkauf wurde die PROFIDELIS Real Estate GmbH betraut.



Neuer Eigentümer für das Krystallpalast-Areal

Leipzig. Die in Leipzig ansässige QUARTERBACK Immobilien AG hat als Share Deal das Quartier Krystallpalast von der Whitecrow Holding, einem in Luxemburg ansässigen Projektentwickler, erworben. Nachdem die Whitecrow Holding in Zusammenarbeit mit ihrem Planungsteam die Baugenehmigungen für das neue Quartier am Tor zum Osten der Stadt weitestgehend bereits erlangt hat, wechselt das Projekt für die Realisierung in die Verantwortung der QUARTERBACK Immobilien AG, die es auch langfristig im Bestand halten möchte. Das Vorhaben zwischen Brandenburger, Rosa-Luxemburg- und Hofmeisterstraße umfasst rund 52.600 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Für Urbanität soll der Nutzungsmix aus Wohnen in der Innenstadt, Büros, Einzelhandel, Microliving und Hotel sorgen. Der für Mitte dieses Jahres geplante Baustart wird derzeit mit dem bestehenden Planerteam von ORKA Development, CPM, deluse architects, RKW Architektur +, gna Grimbacher Nogales Architekten sowie ZILA vorbereitet



FCR kauft Fachmarkt

Pulsnitz. Die FCR Immobilien AG hat sich einen voll vermieteten Fachmarkt in Pulsnitz bei Bautzen gesichert. Das gut etablierte Objekt in zentraler Lage wurde 1992 auf einer Grundstücksfläche von gut 11.000 Quadratmetern erbaut. Die Verkaufsfläche umfasst rund 3.300 Quadratmeter, hinzu kommen 178 Pkw-Stellplätze. Mieter der laufend modernisierten Immobilie sind die deutsche Fachmarktkette Hammer sowie die Handelskette Pfennigpfeiffer. Die Immobilie wurde zu einem Nettokaufpreis in Höhe von 1,51 Millionen Euro erworben und generiert jährliche Mieteinnahmen von 173.000 Euro.

Wohngebäude saniert

Markkleeberg. Die PROPOS Projektentwicklungs GmbH plant in Markkleeberg bei Leipzig ein neues Wohnquartier. Unter dem Namen Quartier Cospuden, benannt nach dem angrenzenden See, sollen neun Mehrgeschossiger mit 63 Wohnungen sowie circa 900 Quadratmeter Gewerbemietfläche entstehen. Im Inneren befindet sich ein frei zugänglicher Spielplatz. Derzeit liegt der zweite Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Das Projekt auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses ist allerdings umstritten. Anwohner befürchten, dass das Vorhaben zu viele Menschen und zu viel Lärm in die bevorzugte Wohnlage am See bringen könnte. Der dörfliche Charakter im Ortsteil Zöbiger sei gefährdet. PROPOS hingegen verspricht eine „Steigerung der Lebensqualität“ im Viertel, wie es in einem Informationsblatt heißt. Vor dem Baustart will das Berliner Unternehmen einen „siebenstelligen Betrag“ investieren, um Altlasten fachgerecht zu entsorgen. Einst diente das Gelände als Sandgrube und teilweise als Deponie. „Der Boden ist folglich stark kontaminiert“, eine umfangreiche Sanierung sei erforderlich.

Nachhaltige Mobilität – attraktive Städte und Regionen

Kommentar von Prof. Martin zur
Nedden, Wissenschaftlicher Direktor und
Geschäftsführer des Deutschen Institutes
für Urbanistik gGmbH

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH



Die Corona-Pandemie hat erhebliche Konsequenzen für die räumliche Entwicklung. Dabei darf die aktuelle Dramatik nicht dazu führen, dass andere Herausforderungen wie Klimawandel respektive -anpassung, Bevölkerungswachstum beziehungsweise -rückgang oder Gewährleistung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes in den Hintergrund gedrängt werden. Infolgedessen behalten wesentliche Leitziele wie zum Beispiel im Verkehrsbereich die Stärkung des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, öffentlicher Verkehr) ihre Gültigkeit. Auch ein elektroangetriebenes Kraftfahrzeug beansprucht wertvollen Raum. Angesichts der Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum zurzeit sogar mehr als ein Kfz mit Benzin- oder Dieselmotor.

Die nachhaltigste Form der Elektromobilität ist derzeit das E-Bike, das dem Fahrrad neue Nutzerkreise erschlossen hat. Der durch die Zunahme des Onlinehandels weiter gesteigerte Lieferverkehr wird zum Verkehrshindernis. Die Reduzierung der Anforderungen an die Schaffung von Kfz-Stellplätzen bei Bauvorhaben mit dem Argument der Baukostenreduzierung birgt die Gefahr vermehrten Parksuchverkehrs. Der Trend zu immer größeren Pkw verstärkt noch die Belastungen, da in den Wohnquartieren die vorhandenen Fahrbahnquerschnitte (wenn die Parkplätze erhalten bleiben sollen) immer seltener einen störungsfreien Begegnungsverkehr zulassen. Vor diesem Hintergrund wäre auch eine Reduzierung der innerörtlichen Regelgeschwindigkeit auf 30 Kilometer pro Stunde eher ein Nachvollziehen des Faktischen als eine Einschränkung. Sie würde zusätzlich weniger Lärmemissionen aufgrund geringerer Abrollgeräusche verursachen. Kenntnisse über Möglichkeiten zur Stärkung des Umweltverbundes sind ausreichend vorhanden. Erforderlich ist die Bereitschaft zur Entscheidung. Die zur Realisierung

erforderlichen Finanzmittel müssen trotz in absehbarer Zukunft knapper öffentlicher Kassen durch Priorisierung dieses Bereiches gegenüber dem MIV (Motorisierter Individualverkehr) bereitstehen. So hat für Sachsen die ÖPNV-Strategiekommission in ihrem Abschlussbericht eine Reihe von Maßnahmenvorschlägen gemacht, an deren Umsetzung weiter mit Nachdruck gearbeitet werden muss. Gerade auch die Strukturen in Mitteldeutschland erfordern eine Ländergrenzen übergreifende Zusammenarbeit. Der Mitteldeutsche Verkehrsverbund (MDV) ist ein gutes Beispiel für die Vorteilhaftigkeit für alle Beteiligten.

Eine Stärkung des Umweltverbundes, unter anderem durch Umgestaltung der Straßenräume zu seinen Gunsten, trägt zur nachhaltigen Stabilisierung der durch den Onlinehandel substantiell gefährdeten Innenstädte als zentrale Identifikationsorte der Städte bei. Auch Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer sind ein erhebliches Kundenpotenzial. Der Erhalt der Multifunktionalität der Nutzungen trotz sich abzeichnender Strukturveränderungen bei der Büronachfrage, im Gastronomiebereich und beim Einzelhandel und vielfältige, durch die Bürger*innen aneignungsfähige öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität sind weitere wichtige Aspekte. Umfragen zeigen, dass attraktive Innenstädte selbst von Digital Natives, die im Übrigen sehr viel weniger „Kfz-fixiert“ sind, gerne aufgesucht werden.

Eine den Nachhaltigkeitsgrundsätzen gerecht werdende qualitativ hochwertige Mobilität ist somit zentrale Voraussetzung sowohl für die Attraktivität der Städte, unabhängig von ihrer Größenordnung, als auch der ländlichen Räume. Sie verbessert Erreichbarkeit, reduziert Belastungen und stützt daher die Werthaltigkeit von Immobilien. Investitionen in diesem Bereich sind gut angelegte Finanzmittel. Es gibt kein Erkenntnisdefizit, sondern vielmehr ein Umsetzungsdefizit.



GETEC

GRÜNER WIRD'S NICHT!

NACHTSPEICHERBESTÄNDE KLIMA- UND KOSTENNEUTRAL MODERNISIEREN

Mit dem innovativen Konzept **GETEC GREEN eHEATING** ersetzen wir alte Nachtspeicherheizungen durch modernste, intelligent gesteuerte Elektrospeicherheizungen. Diese sind deutlich effizienter und werden mit 100% Grünstrom beladen. Somit reduzieren wir die CO₂-Emission einer Wohnung durchschnittlich bis zu vier Tonnen CO₂ pro Jahr!

Die Signale für die Wärmewende im Gebäudebestand mit Nachtspeicherheizungen stehen auf grün!

ENERGIE FÜR MEHR.

0%
CO₂-EMISSION

0%
INVESTITIONEN

100%
KOMFORT-WÄRME FÜR DIE MIETER

100%
KOSTENNEUTRAL FÜR MIETER UND VERMIETER



Mehr Infos und Kontakt:
WWW.GREEN-HEATING.DE

Ende Brachgelände



Quelle: BLR / Capstone

1

Seit fast 70 Jahren liegt der Wilhelm-Leuschner-Platz im Herzen Leipzigs brach. Mehrere Bauvorhaben mit einem Gesamtvolumen von etwa 270 Millionen Euro sollen dem nun endlich ein Ende setzen.

Der Wilhelm-Leuschner-Platz ist einer der prominentesten Plätze Leipzigs und bildet neben dem Hauptbahnhof im Norden den wichtigsten zentralen Umsteigepunkt am südlichen Ende der Innenstadt. Zugleich ist er die größte innerstädtische Brachfläche der Metropole. Ein Zustand, der sich praktisch seit dem Zweiten Weltkrieg kaum verändert hat. Lediglich die Zentralmarkthalle, die den Bombenangriff im Dezember 1943 größtenteils noch überstanden hatte, wurde erst in den 1950ern durch das Nationale Aufbauwerk der DDR abgerissen, doch selbst das ist bald 70 Jahre her. Einzig sichtbares Bauwerk blieb ein elektrisches Umformwerk, das 1987 zum Bowlingtreff umgebaut wurde, der seinerseits bereits seit 1997 leer steht. Erst 2013 gesellten sich die beiden Zugänge zum City-Tunnel als weitere Solitäre inmitten einer gähnenden Brache dazu. Nach kurzzeitig beschlossenen Plänen für ein Einheits- und Freiheitsdenkmal, die ironischerweise in Ermangelung von Einigkeit grandios scheiterten, beschloss der Stadtrat 2015 endlich konkrete Leitlinien für eine Gestaltung des Platzes. Und diese nimmt nun doch tatsächlich Gestalt an: Zurzeit sind mindestens fünf Bauvorhaben mit einem Gesamtvolumen von etwa 270 Millionen Euro in Planung. Für einige davon liegen sogar bereits ganz konkrete Entwürfe vor.

Typisch Leipzig: moderne Blockrandbebauung

Das größte und teuerste Projekt ist ein gemischtes Ensemble aus Büro, Gewerbe respektive Handel und (teilweise betreutem) Wohnen auf der Westseite des Platzes. Entwickelt wird es durch die GRK-Gruppe für rund 100 Millionen Euro. Bei einem Realisierungswettbewerb unter Beteiligung mehrerer

Architekturgrößen von internationalem Renommee konnte sich das junge Leipziger Büro Unnewehr Packbauer Architekten (upa) zusammen mit den Berliner Monari Zitelli Reiteke Architekten überraschend durchsetzen. Deren Entwurf, eine Neuinterpretation der für Leipzig typischen Blockrandbebauung, traf genau den Nerv der Jury, die ihn einstimmig zum Sieger wählte.

Ein Platz für Forschung: Leibnitz-Institut für Länderkunde

Ein weiteres Projekt, das sich bereits eines Entwurfes erfreut, ist das neue Leibnitz-Institut für Länderkunde (IfL). In dessen Rahmen soll neben einem Institutsneubau auch eine öffentliche Bibliothek auf der Ostseite des Leuschnerplatzes entstehen. Die Pläne stammen von Henchion + Reuter aus Berlin, die in der Messestadt bereits für die Gestaltung des Gondwana-Landes im Leipziger Zoo bekannt sind. Finanziert wird das 34,5 Millionen Euro schwere Projekt mit Mitteln des Sächsischen Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst sowie des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

Bowlingtreff wird Bildungseinrichtung: Naturkundemuseum

Nach einer umfangreichen Renovierung soll in die postmoderne 1980er-Jahre-DDR-Freizeitimmobilie Bowlingtreff das Naturkundemuseum Leipzig einziehen. Ob hier sowohl Ausstellung als auch Sammlung der Einrichtung untergebracht werden oder letztere weiterhin in der Lortzingstraße

- 1 Das Leibnitz-Institut für Länderkunde (IfL) auf der Ostseite des Wilhelm-Leuschner-Platzes wird auch eine öffentliche Bibliothek beherbergen.
- 2 Auf der Westseite des Wilhelm-Leuschner-Platzes entsteht ein gemischtes Ensemble.
- 3 Der Bowlingtreff wird zukünftig das Naturkundemuseum.



Quelle: Unnewehr Packbauer Architekten

verbleiben wird, ist derzeit noch unklar. Rund 5.500 Quadratmeter dürften dem Museum insgesamt zur Verfügung stehen. Angesichts der Kosten von 38 Millionen Euro bleibt zu hoffen, dass möglichst viele Leipziger ihre unbändige Leidenschaft für Naturkunde neu entfachen werden.

Deutscher Rechtsgeschichte begegnen: Forum Recht

In Zeiten erstarkender antidemokratischer Kräfte sollen Leipziger künftig in einem neuen Informations- und Begegnungszentrum etwas über die deutsche Rechtsgeschichte und die Bedeutung des Rechtsstaates für die Demokratie lernen können. Das Forum Recht in Leipzig ist dabei Teil einer Ost-West-Doppellösung mit Zwilling in Karlsruhe. Ein Gebäude des 70-Millionen-Euro-Projektes des Bundes, das für die Vorteile und Werte des Rechtsstaates werben will, soll am Wilhelm-Leuschner-Platz entstehen.

Zentrum für Globalisierungsforschung: Global Hub

Neben dem Leibnitz-Institut für Länderkunde will auch die Universität Leipzig präsent sein. In ihrem Global Hub sollen bis zu 484 Mitarbeiter – hauptsächlich Globalisierungsforscher des Leipzig Research Centre Global Dynamics (ReCentGlobe) – untergebracht werden. Die Kosten belaufen sich, fast exakt wie beim IfL, auf 34 Millionen Euro. Die Bundesmittel, die das Bauvorhaben zur Hälfte decken, sollten ab diesem Jahr zur Verfügung stehen.



Quelle: Gunmar Klack, via Wikimedia Commons



Quelle: Lumu, via Wikimedia Commons

Offene Projekte: Markthalle, Musikschule

Noch ist nichts in Sack und Tüten, doch dürften sich in den kommenden Jahren mit höchster Wahrscheinlichkeit auch die Pläne für eine neue Markthalle im zentralen Baufeld des Platzes konkretisieren. Die Voraussetzungen hierzu wurden jedenfalls bereits im aktuellen Bebauungsplanentwurf geschaffen. Gleichsam bliebe demzufolge noch eine freie öffentliche Fläche übrig. Seitens der Stadt steht hier die Idee einer städtischen Musik- oder Volkshochschule hoch im Kurs.

Jan Zimmermann



Im Herzen

Nun ist es amtlich: Halle (Saale) bekommt im südlichen Charlottenviertel ein neues Quartier mit 300 Wohnungen. Durch Corona verschiebt sich das Ganze jedoch wohl etwas nach hinten.

Kaum zu glauben, aber bereits seit den 1990ern liegen im südlichen Teil des Hallenser Charlottenviertels über 20 Flurstücke schlichtweg brach. Immerhin: 2017 schickte die Stadtbau AG sich an, diesen Schatz an Liegenschaften im Herzen Halles zu heben, und erwarb kurzerhand 9.400 Quadratmeter an Flächen von der Stadt. Um ein konsistentes Bebauungsgebiet zu erhalten, wurden darüber hinaus noch einige Nachbarstücke von privaten Eigentümern aufgekauft. Im Ergebnis verfügt der Projektentwickler aus dem benachbarten Leipzig seither zwischen Stadtgottesacker, Töpferplan und Charlottenstraße über eine zusammenhängende Entwicklungsfläche von etwa 1,2 Hektar Größe. Hier soll in naher Zukunft ein neues Quartier entstehen. Die behördlichen Hürden hierfür wurden zwar inzwischen bereits genommen, doch verzögert sich die Feinabstimmung Corona-bedingt.

Mischquartier mit 80 Prozent Wohnanteil

Wohnen und Arbeiten am Stadtpark nennt sich das Projekt, in dem ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe (hauptsächlich Büro- und Praxisräume) entstehen soll. Für den Wohnanteil, der 80 Prozent der Entwicklung ausmachen wird, sind 300 Einheiten geplant. Das konkrete Konzept wurde 2019 zusammen mit der Stadt Halle in einem städtebaulichen Wettbewerb als kooperativer, zweistufiger Einladungswettbewerb ermittelt. Unter den fünf Teilnehmern aus Halle und Leipzig konnte sich letztlich das lokale Büro däscher architekten & ingenieure durchsetzen. Laut Susanna Rieckmann, Projektverantwortliche bei der Stadtbau AG,

waren „insbesondere stadtklimatische Aspekte, die Wohnqualität sowie die Entwicklungsfähigkeit eines zeitgemäßen und nachhaltigen städtebaulichen Gesamtkonzeptes“ ausschlaggebend für die Wahl des Preisgerichtes.

Kulturbetrieb Labim muss weichen

Spätestens im Oktober 2019, als die Ergebnisse des Wettbewerbes öffentlich auslagen, dürfte klar geworden sein, dass nicht jeder mit dem Siegerentwurf glücklich sein würde. Insbesondere ein Punkt erwies sich als kritisch: Zu dem Entwicklungsgebiet gehört unter anderem auch das Grundstück, auf dem sich das Labim befindet. Der Kulturbetrieb wurde 1991 gegründet, unterhielt beispielsweise das erste hallesche Programm kino, richtete Kulturveranstaltungen und Partys aus und bot Künstlern günstige Ateliers. Gemäß dem Architektenentwurf hat der Altbau in dem neuen Quartier jedoch keinen Platz mehr. Die Gründe hierfür liegen nicht etwa in der Nutzung des Hauses, sondern offenbar im Gebäude selbst. Das ist nämlich schlicht und ergreifend im Weg. „Das Labim-Haus ist sehr ungünstig gelegen und würde zukünftig einen Fußgängerdurchgang von Nord nach Süd verhindern“, erklärt Architekt Christian Däscher. Genau diese Durchlässigkeit sei aber gerade für das Konzept besonders wichtig. Zudem könnte die Feuerwehr im Brandfall nicht alle Gebäude des Quartiers erreichen.

Abgesegnet und (fast) ready to go

Anfang Juni 2020 wurde das Projekt vom Planungsausschuss der Stadt Halle abgesegnet. Anschließend musste es noch den Stadtrat passieren. Wenig verwunderlich geriet hier der vorgesehene Abriss des Labim zum Streitthema. Die Grünen-Fraktion forderte, dass das Haus am Töpferplan 3 als kulturelle Anlaufstelle im Viertel erhalten bleibe. Ein entsprechender Antrag scheiterte jedoch. Stattdessen entschieden die Räte mehrheitlich zugunsten eines Aufstellungsbeschlusses für ein Bebauungsverfahren. Seitdem laufen noch Detailabstimmungen, unter anderem zu Wohnungsgrößen und Fassadenansichten, sowie die Erstellung diverser Gutachten. Aufgrund der Corona-Pandemie zieht sich dieser Prozess allerdings in die Länge. Nichtsdestotrotz hält die Stadtbau AG einen Baubeginn im Jahr 2022 für möglich.

Jan Zimmermann



Großer Wurf

Seit Dezember 2020 laufen in Weimar die Bauarbeiten zu einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Mitteldeutschlands. Der Projektentwickler BPD hat dabei nach eigenen Angaben mehr als nur den Wohnungsbau im Blick.

Mehr als 365.000 Wohnungen hat BPD (Bouwfonds Property Development) seit seiner Gründung im Jahr 1946 bereits realisiert. Nun schickt sich der mit über 20 Niederlassungen in den Niederlanden und Deutschland vertretene Projekt- und Gebietsentwickler an, in Weimar den nächsten großen Wurf zu machen. Für knapp 125 Millionen Euro verwirklicht das Traditionsunternehmen auf dem 60.000-Quadratmeter-Areal des alten Weimeraner Schlachthofes eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Mitteldeutschlands. Ein Wohngebiet für rund tausend Menschen aller Altersgruppen, denen es an nichts mangelt, soll es werden. Folglich umfasst das Vorhaben neben 500 Miet- und Eigentumswohnungen auch Nahversorger sowie soziale Infrastruktur in Form eines Ärztehauses und einer Pflegeeinrichtung. Eine bestehende Kita grenzt bereits an das Gelände an. Insgesamt werden im sogenannten Kirschberg-Quartier bis 2025 in Laufdistanz zu Altstadt und Hauptbahnhof 17 neue Gebäude entstehen. Der Bau der ersten Teilprojekte ist bereits angelaufen.

Beginn mit der Kirschblüte

BPD hatte das Grundstück 2018 erworben. Nach Erschließungsarbeiten in der Eduard-Rosenthal-Straße im Frühjahr 2020 erfolgte im Dezember der Baustart der ersten beiden Abschnitte. Der Erste befindet sich dabei streng genommen gar nicht mehr im Quartier selbst, sondern liegt gute

100 Meter weiter westlich an der Ecke Rosenthal- / Schlachthofstraße neben der alten Schlachthalle. Als Satellit des Wohngebietes entsteht hier bis 2022 die sogenannte Kirschblüte. Das Apartmenthaus umfasst 21 Eigentumswohnungen, die sich seit letztem Jahr im Verkauf befinden. Zeitgleich wird im zweiten Bauabschnitt der größte Teil der Wohnbebauung errichtet. Dieser beinhaltet drei sechsgeschossige Riegel entlang des äußeren Ringes im Norden, die insgesamt 288 Mietwohnungen umfassen werden. Auch hier sollen die ersten Bewohner im nächsten Jahr einziehen können. Unterdessen wächst derweil gleichsam am östlichen Ende des Quartieres bis Mitte 2022 das Anwohner- und Gästeparkhaus.

Ab Ende dieses Jahres soll es entlang der Eduard-Rosenthal-Straße im dritten Bauabschnitt mit drei Wohnhäusern mit insgesamt 65 Eigentumswohnungen inklusive Tiefgarage samt E-Ladestationen weitergehen. Als besonders privilegiert können sich hier die Erdgeschossbewohner erachten: Sie erhalten zusätzlich zu ihrem Wohnraum großzügige Gärten. Der Verkauf dürfte mittlerweile begonnen haben. Gleichzeitig startet der Bau für die westlich neben den Häusern gelegene Pflegeeinrichtung. Anfang nächsten Jahres folgt noch das Ärztehaus, das aufgrund der recht zentralen Lage des Quartieres nicht nur dessen Bewohnern, sondern allen Weimeranern zugutekommen wird. Die übrigen Wohnhäuser der Abschnitte vier, fünf und sechs mit den restlichen Miet- und Eigentumswohnungen bilden bis 2025 den baulichen Abschluss.

„Beim Kirschberg-Quartier haben wir mehr als den Wohnungsbau im Blick“, sagt Dirk Seidel, Niederlassungsleiter BPD in Leipzig. „Wir schaffen ein Zuhause zum Leben und Wohlfühlen – für alle Menschen. Mit allem vor Ort, was sie für den Alltag benötigen und mit kurzen Wegen.“ Ebenfalls erfreulich für Wohnungssuchende in Weimar: Das Kirschberg-Quartier wird nicht nur groß, sondern auch grün – und zwar sowohl buchstäblich als auch im übertragenen Sinne. So sollen einerseits diverse Grün- und Wasserflächen entstehen. Andererseits werden die Gebäude umweltschonend im KfW 55-Standard entwickelt und obendrein dezentral über ein lokales Blockheizkraftwerk mit Energie versorgt.

Jan Zimmermann



Die Steigerung von Begehrtheit

Auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser fuhr Magdeburg zuletzt ein Rekordergebnis nach dem anderen ein. Das hat viel mit der Landeshauptstadt selbst, aber auch mit äußeren Faktoren zu tun.

Die Stadt Magdeburg erlebte 2019 auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser ein absolutes Rekordjahr. Mal wieder, muss man sagen, denn im Vorjahr war das Transaktionsvolumen hier mit 157 Millionen Euro bereits höher gewesen als je zuvor, womit seinerzeit wiederum das Allzeithoch von 2017 um eine Million überflügelt wurde. 2019 war also schon das dritte Überfliegerjahr in Folge, wobei der Rekord diesmal im Vorjahresvergleich noch um einiges beeindruckender ausfiel: Insgesamt summierten sich die Transaktionen auf ein Volumen von 207 Millionen Euro – eine Steigerung um 31,7 Prozent im Vergleich zu 2018. 169 Objekte wechselten ihre Eigentümer. Engel & Völkers Commercial, die diese Erhebungen in ihrem aktuellen Marktreport 2020/2021 Wohn- & Geschäftshäuser wiedergeben, prognostizierten für 2020 einen erneuten Rekord in Höhe von 210 Millionen Euro. Das war im vierten Quartal letzten Jahres. In Anbetracht der nunmehr ungebrochenen Stärke

des Wohnsegmentes, auch – oder gerade – angesichts der Corona-Pandemie, könnten die Immobilienexperten damit durchaus Recht behalten haben.

Doch was genau macht Magdeburg eigentlich so anziehend? Als einziges echtes Oberzentrum im nördlichen Sachsen-Anhalt profitiert die Stadt an der Elbe momentan von den Entwicklungen sowohl ihrer großen Nachbarinnen als auch vergleichbarer Städte. Während sich Berlin mit Mietendeckel und Co. bei Investoren unbeliebt macht und in Leipzig der Konkurrenzdruck wächst, wirkt die investorenfreundliche und günstige Landeshauptstadt in mehrerlei Hinsicht attraktiv. „Die aktuelle Situation auf zahlreichen Märkten für Anlageimmobilien spielt Magdeburg in die Karten, sodass auch überregional aktive Investoren aktuell nach alternativen Anlagestandorten suchen und in Magdeburg fündig werden“, erklärt Norbert Steinborn, Geschäftsführer bei Engel & Völkers Commercial Magdeburg.



Quelle: lichtspektrum.org / Pixabay

So lässt es sich in Sachsen-Anhalts zweitgrößter Stadt etwa vergleichsweise gut einkaufen. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser liegen bei 1.243 Euro pro Quadratmeter. „Das günstige Kaufpreinsniveau ermöglicht neben institutionellen auch vielen privaten Investoren den Markteintritt“, sagt Norbert Steinborn. In den beliebteren Stadtteilen kann es etwas teurer sein. Dazu zählen neben der Altstadt und den innerstädtischen Lagen entlang der Elbe auch Stadtfeld Ost, wo die Preise für die stadtbildprägenden Gründerzeithäuser bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter erreichen.

Hohe Renditen, positive Entwicklung

Was Magdeburg ebenfalls zugutekommt, sind deutschlandweit stetig sinkende Renditen in den B- und C-Standorten. Auch hier hebt sich die Universitätsstadt positiv von anderen Märkten ab. Laut Engel & Völkers Commercial werden Wohn- und Geschäftshäuser in den guten Lagen zumeist zu Faktoren zwischen 16 und 20 gehandelt, am Stadtrand seien für risikofreudige Käufer sogar Renditen von bis zu neun Prozent drin. Darüber hinaus zeichnet sich allgemein eine sehr positive Entwicklung der Stadt ab. Während Sanierungen und Neubauprojekte für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt sorgen, schafft der stetige Ausbau der Infrastruktur solide Voraussetzungen für einen nachhaltigen Investitionsstandort. Nennenswerte Beispiele für die hohe

Dynamik auf dem Magdeburger Immobilienmarkt gibt es mehr als genug. So wurde etwa das derzeit von der MCM Investor Management AG entwickelte Quartier an der Elbe mit 99 Wohnungen im Stadtteil Buckau 2020 an BMO Real Estate Partners verkauft.

Ein weiteres Beispiel ist die Berliner HD Gruppe, die in Sudenburg ein Gesundheitsquartier entwickelt, dessen insgesamt 92 Wohneinheiten sich aus 68 Apartments für betreutes Wohnen und 24 Demenz-Wohnapartments zusammensetzen. Der ebenfalls in Berlin ansässige Entwickler The Grounds, der in der Sieverstorstraße bereits ein riesiges Wohnquartier (750 Wohnungen) in der Mache hat, erwarb zunächst im März 2020 das Grundstück des alten Busbahnhofs und sicherte sich nach eigenen Angaben im letzten Quartal noch einmal eine weitere Liegenschaft. Wo sich letztere genau befindet und was dort entstehen soll, ist vorerst nicht bekannt.

Käufe und Projekte noch und nöcher

Ebenso mehrfach schlug die AS Unternehmensgruppe Holding zu, die unter anderem ein vollvermietetes Wohnportfolio samt großzügiger Grundstücksreserve für neue Quartiersentwicklungen kaufte. Gründer und CEO Andreas Schrobback zeigt sich von der Investition überzeugt: „Magdeburg beweist extreme Stabilität im Mietmarkt und hat besonders in der bisherigen Corona-Krise eine der nachhaltigsten Mietrenditen in unserem Portfolio erzielt.“ Eine ähnliche Einschätzung lieferte auch Dominik Barton, geschäftsführender Gesellschafter der Barton Group, die ihrerseits für ihren Wohnimmobilienfonds Barton Wohnen Deutschland II im Oktober ein Portfolio aus zwölf Wohn- und Geschäftshäusern erwarb: „Magdeburg als prosperierende Stadt mit positiver Bevölkerungsprognose ist ein attraktiver Markt für uns. Hier hat die Preisentwicklung aus unserer Sicht ihren Höhepunkt noch nicht erreicht, sodass mit unserem aktiven, vollintegrierten Management-Ansatz die Realisierung des vorhandenen Ertragssteigerungspotenzials möglich ist.“

Erneut auf Rekordkurs?

Ob die Elbmetropole 2020 tatsächlich wieder einen Rekord aufstellen konnte, wird sich erst zeigen, wenn die konkreten Zahlen zum Corona-Jahr vorliegen. Im dritten Quartal befand sich die Stadt jedenfalls schon auf dem besten Weg zu neuen Höchstwerten. So lag das Transaktionsvolumen mit 160 Millionen Euro bereits erneut über dem 2018er-Ergebnis und auch die Zahl von 140 Transaktionen ließ abermals Rekordverdächtiges erahnen.

Da nun auch Corona, wie wir alle inzwischen wissen, bislang praktisch keinen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hatte, dürfte einem neuen Allzeithoch eigentlich nichts im Wege stehen. Doch selbst wenn es für 2020 nicht gereicht haben sollte, spricht nichts dagegen, dass Magdeburg weiterhin ein Investorenliebling bleibt. Das nächste Rekordjahr wird also wohl nicht mehr lange auf sich warten lassen. Vielleicht ist es gar 2021.

Jan Zimmermann



Quelle: Vienna House

Alles im Wandel

Lockdown, Inlandsboom, Lockdown, Re-Start? Die Hotelkarten werden gerade auch in Dresden mit jedem längeren Hotelstillstand neu gemischt. Vor allem Budget- und Serviced-Apartment-Produkte könnten davon profitieren.

Als die niederländische TSH im Herbst 2018 das erste The Student Hotel in Deutschland in Dresden eröffnete, und Monate später erst in Berlin, konnte die Elbmetropole viel Hip-Faktor auf sich vereinen. In einem quasi Nicht-Hotel Studierende, Langzeit-Business- und Kurzzeit-Freizeitreisende mit Einheimischen in Co-Living- und Co-Working-Bereichen aufeinandertreffen zu lassen – das sorgte für viel Lifestyle im früheren Ibis-Kasten in der Prager Straße. Und doch hat die TSH ihre Immobilie mit 306 Zimmern im Oktober 2020 auf unbestimmte Zeit geschlossen. Zu wenige Studierende, die eigentlich die Rentabilität des Hybridkonzeptes sicherstellen, verzeichnete das Haus. Die mehrheitlich inländischen Hotelgäste konnten die Defizite nicht ausgleichen, erst recht nicht ältere deutsche Touristen, die gern nach Dresden reisen, aber nicht das Student Hotel buchen würden, sagte ein Sprecher im August. Auch die Zukunftsperspektiven bei Buchungen von vor allem internationalen Studierenden, Co-Workern und Firmenkunden sowie das wackelnde Weihnachtsgeschäft in dieser touristischen Lage waren düster. Was man ahnte, nahm man vorweg

und schloss das Haus lieber gleich, um „sobald wie möglich“ wiederzueröffnen.

Noch weniger internationale Gäste

Mittlerweile hat der zweite Lockdown die Lage in Dresden deutlich verschärft, wie in allen deutschen Großstädten. Feierte die Stadt noch 2019 neue Rekorde mit über 4,7 Millionen Übernachtungen bei einer gleichermaßen wachsenden Zimmerzahl, so brachte das Jahr 2020 vermutlich einen Umsatzverlust von bis zu 75 Prozent, schätzte Johannes Lohmeyer, Chef des Tourismusverbandes, im Januar 2021. „Ein Desaster“, sagte der Hotelier der Sächsischen Zeitung. Zugleich weist Dresden, laut Analyse von Dr. Lübke & Kelber, eine im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten relativ geringe Internationalität auf. Auch 2019 sorgten Auslandstouristen nur für 20 Prozent der Ankünfte, 2020 dürfte dieser Anteil nicht zuletzt durch den Ausfall des Weihnachtsgeschäftes noch mehr gesunken sein. Immerhin gab es im Sommer



Quelle: ARCOTELHotels_Resorts



Quelle: prachibukapartnerreichteinpartGmbH



Quelle: ARCOTELHotels_Resorts



Quelle: Limehome GmbH

2020 mit dem Verkauf des Innside by Meliá Dresden an die Eastern Property Holdings (EPH) etwas Bewegung auf dem hiesigen Transaktionsmarkt. Das 180-Zimmer-Hotel neben der Frauenkirche war 2020 der zweite Hotelwerb der EPH nach dem Kauf des Nhow in Berlin im April. Zudem hat gerade die Wiener Kerbler Gruppe das Vienna House QF Dresden erworben, nachdem Vienna House im Januar 2021 22 Pacht-hotels im DACH-Raum abgestoßen hatte – ein Paukenschlag innerhalb der so stark angeschlagenen Stadthotellerie.

„Raten haben Luft nach oben“

Demnächst starten wiederum neue Hotels, allen voran ein Moxy am Neustädter Bahnhof mit 162 Zimmern und das Arcotel HafenCity mit 183 Zimmern, letzteres im März im Soft-Opening und ab April im Vollbetrieb. Darüber hinaus dominieren 2021 / 2022 vor allem neue Budget- und Serviced-Apartment-Häuser, jene Segmente, die einigermaßen stabil durch die Pandemie gekommen sind. Im Zentrum wird bis Sommer 2022 im neuen Simmel-Haus ein Meininger Hotel mit 173 Zimmern eröffnen. In der Nähe soll bis Ende 2021 / Anfang 2022 im Quartier Palais Hoym ein Hostel mit 200 Betten starten. Zudem plant Limehome durch seinen Vermieter PATRIZIA seinen sechsten Standort mit 38 Serviced-Apartments in der Wallstraße. Und schließlich feiert prizeotel, das einstige norddeutsche Economy-Design-Start-up, das

mittlerweile zu Radisson gehört, Dresden-Premiere in der Friedrichstadt auf dem Grundstück der historischen Ölmühle mit 125 Zimmern. Bereits für 2022 ist das zweite prizeotel in der Neustädter Hansastraße mit 213 Zimmer geplant – in Nachbarschaft zu einem anderen deutschen Erfolgskonzept: der Marke Stayery von BD Apartment.

Geschäftsführer Hannibal DuMont Schütte hat Dresden als den fünften Stayery-Standort auserkoren und schätzt die hohe Anziehungskraft auf Geschäftsreisende und Projektmitarbeiter: „Dresden gehört als Universitätsstadt, Messestandort und Sitz großer Arbeitgeber wie Infineon zu einer unserer absoluten Zielstädte.“ Zusammen mit dem Projektentwickler LIST Gruppe realisieren beide deshalb einen Neubau mit 125 Serviced Apartments, digitalem 24/7 Check-In, Community-Flächen, Co-Working-Bereich, einer Lounge, einer Spätkauf-Bar und einem Waschsalon. „In Dresden gehen wir stark in den Longstay-Bereich, da es ein sehr großes Hotelangebot gibt“, sagte Hannibal DuMont Schütte bereits im Oktober gegenüber IMMOBILIEN AKTUELL, während er damit rechnet, „dass die Raten Luft nach oben haben“. Und im Februar 2021 betonte er: „Auch Hotels mit 30 bis 120 Zimmern, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, sind für uns interessant.“ Durch ein neues modulares Zimmerkonzept könnten Bestandshotels problemlos in ein Stayery-Haus umgewandelt werden. Gespräche mit mehreren Hoteleigentümern fänden bereits statt.

Sylvie Konzack

„Dialog ist dabei das Entscheidende“

Thomas Dienberg ist seit wenigen Monaten Baubürgermeister der Stadt Leipzig. Mit IMMOBILIEN AKTUELL spricht er über Quartiersentwicklungen, Sozialstruktur, Architektur, über die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die Mobilitätsstrategie. Und er bricht eine Lanze für Wettbewerbe.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Seit September 2020 sind Sie in Ihrer Funktion tätig. Was hat Sie am meisten an Leipzig überrascht?

Thomas Dienberg (TD): Die Vielfältigkeit der Stadt hat mich schon beeindruckt. Da sind beispielsweise die Gründerzeitviertel mit ihrer ganz besonderen Ausstrahlung, das Grüne Band, das sich durch ganz Leipzig zieht, die großen und kleinen Parks der Stadt, der Auenwald und nicht zuletzt die Seenlandschaft. Zudem verfügt die Stadt auch über eine Reihe von Qualitäten, die leider unter Pandemiebedingungen etwas zu kurz kommen – so die bedeutende Geschichte und lebendige Gegenwart Leipzigs als Kulturort oder die dynamische und vielfältige Innenstadt. Leipzig hat viele unglaublich schöne Ecken, dabei habe ich natürlich längst noch nicht alles gesehen. Auch wenn dafür viel zu wenig Zeit bleibt: Ich freue mich darauf, die Stadt nach und nach besser kennenzulernen.

IA: In Göttingen, wo Sie vorher viele Jahre Stadtbaurat waren, haben Sie sich vor allem mit der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur für Fahrradfahrer einen Namen gemacht. Welche Schwerpunkte sehen Sie nun hier?

TD: Beim Thema Mobilität wurde in Leipzig in den vergangenen Jahren schon einiges erreicht. Nun geht es darum, das Angebot weiter auszubauen. Mit der vom Stadtrat beschlossenen Mobilitätsstrategie 2030 und dem Rahmenplan zur Umsetzung dieser Strategie hat Leipzig grundlegende Weichen gestellt. Grundsätzlich wollen wir den Umweltverbund aus ÖPNV, Fuß- und Radverkehr stärken und das Carsharing-Angebot ausweiten. Vor dem Hintergrund so drängender Herausforderungen, die mit dem Stichwort Klimawandel verbunden sind, müssen wir auch schauen, wo kurz- und mittelfristig noch Potenziale zur Verbesserung sind. Mit dem Aktionsprogramm Radverkehr beispielsweise, das wir auf den Weg gebracht haben,

wollen wir den Radverkehr in der Stadt in kurzer Zeit ein entscheidendes Stück komfortabler und sicherer gestalten. Auch neue Radverkehrsverbindungen sind geplant.

IA: Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 besitzt Leipzig einen konkreten und tragfähigen Leitfaden für die nachhaltige Stadtentwicklung. Was sind für Sie die wichtigsten Herausforderungen in diesem Zusammenhang, die Sie anpacken wollen?

TD: Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wirft einen breiten und sehr differenzierten Blick auf die Themen und damit auch die Potenziale der Leipziger Stadtentwicklung. Die Herausforderungen sind dabei komplex und vielschichtig. Leipzig verfügt beispielsweise in weiten Teilen über Quartiere mit überwiegend ausgewogener Sozialstruktur. Hier haben viele unterschiedliche Lebensentwürfe nicht nur nebeneinander,



Quelle: Shutterstock

sondern miteinander Platz. Es ist eine unserer Aufgaben, dafür zu sorgen, dass diese besondere Qualität geschützt und weiter ausgebaut werden kann. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 sowie dem Wohnungspolitischen Konzept hat sich die Stadt Leipzig zum Ziel gesetzt, bezahlbares Wohnen zu erhalten und zu schaffen, um so einen Beitrag zur sozialen Stabilität in dieser Stadt zu leisten. Diese Aufgabe werden Verwaltung und Immobilienwirtschaft auch in Zukunft gemeinsam angehen müssen. Das gilt ebenso für Fragen wie Klimaschutz und Klimaanpassung, die immer mehr in den Fokus rücken.

IA: Leipzig ist eine sehr dynamische Stadt, der Zuzug hat sich deutlich abgeschwächt. Welchen Wohnungsbedarf sehen Sie in den kommenden zwei bis drei Jahren und vor allem welche Art von Wohnungen?

TD: Der Bau von knapp 3.000 Wohnungen jährlich wird weiterhin als

notwendig angesehen. Mit knapp 34.000 registrierten Zuzügen im Jahr 2019 und über 30.000 Zuzügen im Jahr 2020 bewegen wir uns trotz Coronapandemie weiterhin auf dem hohen Niveau der Vorjahre. Tatsächlich hat eher die zunehmende Zahl der Fortzüge – insbesondere ins nahegelegene Umland – sowie die sinkende Anzahl von Geburten den Einwohnerzuwachs per Saldo geschmälert. Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Haushalte mit geringerem Einkommen – neben anderen Maßnahmen wie der Unterstützung von kooperativen Baugruppen, Unterstützung von Menschen mit Behinderung oder Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten – bleibt ein wichtiger Baustein. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist eine Voraussetzung dafür, soziale Mischung in allen Stadtteilen und neuen Quartieren zu gewährleisten. Die Stadt und auch die Investoren benötigen hierfür einen verlässlichen und auf Langfristigkeit orientierten Förderrahmen des Freistaates. Daran arbeiten wir gemeinsam mit dem Sächsischen Ministerium für Regionalentwicklung.

IA: Bei der Diskussion um die Entwicklung in Leipzig wird auch immer wieder die Frage nach der Qualität gestellt. Welchen Stellenwert hat für Sie das Thema Baukultur?

TD: Die meiste Zeit unseres Lebens verbringen wir in bebauten Räumen. Deshalb müssen diese Räume schon bei ihrer Erschaffung die notwendige Aufmerksamkeit erfahren. Genau genommen beginnt Baukultur schon bei der Aufgabenstellung: Wie schaffen wir eine Umgebung, die nachhaltig und lebenswert ist?, lautet eine der möglichen Fragen. Dabei ist der Begriff der Baukultur unglaublich vielschichtig. Er hat soziale, ökologische und ökonomische Bezüge, beinhaltet eine emotionale und eine ästhetische Dimension. Der Auftrag klingt simpel und ist doch kompliziert: Die Leipzigerinnen und Leipziger identifizieren sich mit ihrer Stadt. Ich möchte mich dafür einsetzen, dass das so bleibt. An dieser Stelle möchte ich eine Lanze für die Durchführung von Wettbewerben brechen. Viele Investoren scheuen zunächst den vermeintlich zeitlichen und finanziellen Mehraufwand. Tatsächlich

sind es aber Wettbewerbe, die zielgerichtet zu Lösungen für komplexe Aufgabenstellungen führen können. Sie helfen dabei, die Qualität von Vorhaben zu sichern und sorgen für ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis. Damit leisten Wettbewerbe insgesamt einen erheblichen Beitrag für mehr Baukultur.

IA: Die Politik formuliert viele Ansprüche – Qualitäts-Architektur, klimagerechtes Bauen, kostenlose Infrastruktur im Rahmen von größeren Baugebieten – und gleichzeitig bezahlbares Wohnen. Wie wollen Sie alle diese Ansprüche unter einen Hut bekommen?

TD: Die Ansprüche sind nicht nur formulierte Interessen der Politik. Wie beim Klimaschutz oder beim bezahlbaren Wohnen handelt es sich oftmals um zwingend notwendige Maßgaben, die unser Lastenheft bestimmen. Aber Anspruch heißt ja nicht, dass wir alles auf einmal hinbekommen. Zur Verfügung stehende Ressourcen – beispielsweise finanzielle oder planerische Mittel, auch das nötige Personal – sind Begrenzungen unterworfen, in der Wirtschaft wie in der Verwaltung. Unsere Aufgabe lautet, in allen erwähnten Dimensionen so viel wie möglich zu erreichen und unser Handeln darauf hin zu optimieren. Ich denke, wenn Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft gemeinsam agieren, können wir noch eine Menge verbessern.

IA: Neben vielen kleinen Baustellen müssen Sie sich auch um eine ganze Reihe großer städtebaulicher Projekte kümmern, so zum Beispiel um die Gebiete um den Bayerischen Bahnhof sowie den Eutritzscher Freiladebahnhof. Wie sehen Sie hier die Entwicklung?

TD: Bei beiden Projekten konnten wir wesentliche Meilensteine erreichen. Für den Eutritzscher Freiladebahnhof ist im vergangenen November eine wichtige Entscheidung gefallen, hier geht es nun hoffentlich schnell voran. Bis zur Jahresmitte soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die nächsten Schritte vorbereitet werden. Beim Areal Bayerischer Bahnhof erwarten wir in der ersten Jahreshälfte die ersten Baugenehmigungen, die Offenlegung für den Bebauungsplan für das Stadtquartier Lößniger Straße ist in der zweiten Jahreshälfte geplant.

IA: Welche Projekte liegen Ihnen besonders am Herzen?

TD: Es gibt ja noch eine ganze Reihe weiterer städtebaulicher Projekte, die für Leipzig von besonderer Bedeutung sind und die mir deshalb am Herzen liegen. Dazu gehören das Löwitzquartier, das westlich vom Hauptbahnhof entstehen wird, das Krystallpalast-Areal, der Matthäikirchhof in der Innenstadt oder der Wilhelm-Leuschner-Platz auf der anderen Seite des Ringes. Es würde mich sehr freuen, wenn wir dort grünes Licht für die Errichtung der Markthalle bekämen. Diese Markthalle ist wichtig für Leipzig. Sie wird den Charakter des neuen Viertels wesentlich mitbestimmen, das auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz bis zur zweiten Hälfte des Jahrzehnts entstehen wird.

IA: Trotz der positiven Nachrichten: Es gibt doch mit Sicherheit auch Schwierigkeiten bei der Umsetzung. Welche Probleme haben Sie bei den Projekten zu lösen?

TD: Natürlich gibt es bei allen größeren Projekten Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt. Wie schon erwähnt, müssen immer eine ganze Reihe von Ansprüchen unter einen Hut gebracht werden. Das gilt auch bei der Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und Investoren. Bei der Bauleitplanung treffen gewerbliche Interessen und Erfordernisse auf kommunale und politische Belange. Hier muss man sich zusammenfinden. Dialog ist dabei das Entscheidende. Die Kommunikation untereinander ist wichtig, um Perspektiven und Lösungen für Probleme zu entwickeln, die immer mehr an Bedeutung gewinnen – Stichwort Klimaschutz und Bewältigung der Folgen des Klimawandels. Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir hier in der engen Zusammenarbeit mit den Projektentwicklern viel erreichen können.

IA: Stichwort Herausforderung: In der Umsetzung von Projekten treffen Kommunen ebenso wie private Investoren immer wieder auf Widerstand und Protest von Anwohnern aber auch Interessengruppen und institutionalisierten Initiativen. Wie gehen Sie damit um?

TD: Bei vielen Großprojekten in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich Bürgerinnen und Bürger häufig

mit ihren Ängsten und Sorgen von der Verwaltung wie von Investoren alleine gelassen fühlen. Stuttgart 21 ist hier das prominenteste Beispiel. Was im Großen gilt, gilt auch im Kleinen: Wir müssen alles daran setzen, dass wirklich alle Beteiligten im Prozess gehört werden. Es ist unsere Aufgabe, dafür zu sorgen, dass die Bedürfnisse der Leipzigerinnen und Leipziger im Mittelpunkt der Stadtentwicklung stehen. In den vergangenen Monaten haben wir notgedrungen daran gearbeitet, neue Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung zu entwickeln und zu etablieren. Daran sollten wir auch ohne erschwerende Faktoren – wie derzeit unter Pandemiebedingungen – weiterarbeiten.

IA: In den letzten Jahren eröffneten eine Menge Hotels, einige sind noch in der Planung. Viele sprachen in dieser Assetklasse von einer Blase. Nun bleiben auch die Touristen aus. Könnten Sie sich eine Umwandlung in stark nachgefragte Büroflächen vorstellen?

TD: Die Hotel- und Büromarktentwicklung ist zukünftig genau zu beobachten. Derzeit gehen wir davon aus, dass sich der Hotelmarkt nach dem temporären Ausfall durch die Pandemie wieder erholt und sich das Reisegeschehen mit guten Wachstumszahlen für Leipzig erholt. Grundsätzlich befand sich der Leipziger Hotelmarkt seit Jahren in einem kräftigen Aufwärtstrend. Sollte zukünftig die Büroflächennachfrage unverändert hoch sein, könnte man in Teilsegmenten auch über eine Umwandlung nachdenken.

IA: Welchen Plan hat die Stadt, um mehr Officeflächen für siedlungswillige Unternehmen zu schaffen?

TD: Sowohl im Stadtgebiet als auch in zentrumsnahen Lagen verfügt Leipzig noch über ausreichend Potenziale zur Erschließung von Büroflächen – sowohl auf bebauten als auch auf unbebauten Gewerbeflächen. Um vorhandene Entwicklungsimpulse möglichst optimal zu nutzen und zugleich die funktionale Vielfalt langfristig zu sichern, müssen wir aber auf eine gesunde Nutzungsmischung an den jeweiligen Standorten achten. Der „Stadtentwicklungsplan Zentren“ und der in Fortschreibung befindliche „Stadtentwicklungsplan Wirtschaftsflächen“ beschäftigen sich auch mit dieser Aufgabe. In diesem



Quelle: Stadt Leipzig

Zusammenhang wurde das Instrument des Konzeptverfahrens angestoßen – auf dem Grundstück Johannissgasse / Ecke Nürnberger Straße. Mit diesem qualitätsorientierten Werkzeug zur Bereitstellung städtischer Grundstücke oder Immobilien können wir Stadtentwicklung aktiv gestalten. Am Ende entscheidet dabei nicht in erster Linie das höchste Gebot, sondern vielmehr das stärkste Konzept. Bedingung bei der Ausschreibung war, an dem Standort ein Unternehmen anzusiedeln.

IA: Ende November wurde die „Neue Leipzig Charta“ unterzeichnet, die jene aus dem Jahr 2007 fortschreibt. Darin geht es vor allem um Stadtentwicklung. Wie wird die Pandemie die Innenstadt hier verändern und welche Konzepte werden dafür erarbeitet?

TD: Innenstädte verändern seit jeher immer wieder ihr Gesicht. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich diese Entwicklung, ausgelöst durch technische Fortschritte aber auch durch ökonomische und soziale Faktoren, mit Sicherheit beschleunigt. Inwieweit die Pandemie in dieser Dynamik zu grundlegenden und dauerhaften Veränderungen führt, ist noch nicht abzusehen. Vor diesen Hintergründen ist es wichtig, die Innenstadtentwicklung stärker in den Fokus der Stadtentwicklung zu rücken. Im Rahmen einer Konzeption untersucht die Stadtverwaltung gegenwärtig, welche Rahmenbedingungen durch die Stadt Leipzig beeinflusst werden können und sollten, um den Wandel der City zukünftig zu begleiten und zu unterstützen.

Interview: Ivette Wagner



„Soziales Gefüge der Stadt ist in Gefahr“

Der neue Dresdner Baubürgermeister Stephan Kühn spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über Unterbesetzung in den Amtsstuben, über das langsame Tempo der Digitalisierung, den Wohnungsbedarf, über Stadtbahnstrecken und Brücken sowie über das knappe Angebot an Büroflächen.



Quelle: Andreas Trampe

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Seit Oktober 2020 sind Sie Baubürgermeister. Welche Ziele haben Sie in den sieben Jahren Amtszeit?

Stephan Kühn (SK): In der aktuellen städtischen Bürgerumfrage ist die Sorge vor zu hohen Mieten am größten. Die Mietbelastung wird zunehmend besonders für Familien zum Problem. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist daher eine zentrale Aufgabe für mich. Dazu bedarf es einer aktiven Flächenpolitik der Stadt, aber auch einer Förderung von genossenschaftlichem Bauen und von Baugemeinschaften. Das soziale Gefüge der Stadt ist in Gefahr, wenn Menschen aus ihren Stadtteilen verdrängt werden. Mit sozialen Erhaltungssatzungen haben wir ein Instrument, um darauf reagieren zu können.

IA: Gleich zu Beginn steht Ihnen das Löschen eines Brandherdes bevor: In Dresden streiten sich die Parteien um den Anteil an geförderten Wohnungen. Erst kippte der Stadtrat das kooperative Baulandmodell mit 30 Prozent, dann kassierte Oberbürgermeister Dirk Hilbert diese Regelung und sprach sich für 15 Prozent aus. Wie geht das Feilschen um den richtigen Prozentsatz aus?

SK: Dresden braucht bis 2030 etwa zusätzlich 10.000 mietpreisgebundene Wohnungen. Die Politik hat sich dafür entschieden, mit einer städtischen Gesellschaft preisgebundene Wohnungen zu bauen. Die WiD kann diese Herausforderung aber nicht allein stemmen, es müssen auch über die private Baulandentwicklung Sozialwohnungen entstehen. In Sachsen gibt es eine sehr

gute Fördersituation. Da entsteht aus meiner Sicht eine Win-Win-Situation für private Investitionen: Die Privaten helfen uns, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und profitieren von der sehr guten Förderung. Es sind gerade die teuren Wohnungen, die in Dresden leer stehen. Ich bin deshalb optimistisch, dass eine tragfähige Verständigung unter den Stadtratsfraktionen gelingt.

IA: „Planst Du noch oder baust Du schon?“ beginnt einer Ihrer Gastbeiträge als Mitglied des Bundestages. Die Branche ächzt unter den langen Bearbeitungsdauern und zähen Genehmigungsprozessen. Wie wollen Sie hier gegensteuern?

SK: Die zentralen Baustellen sind aus meiner Sicht die personelle



Unterbesetzung in den Ämtern und Genehmigungsbehörden sowie die schleppenden Fortschritte bei der Digitalisierung. Bei größeren Projekten versuche ich alle Verfahrensbeteiligten frühzeitig an den Tisch oder derzeit in die Videokonferenz zu holen, damit Fristen nicht ausgereizt und Konflikte frühzeitig geklärt werden. In meiner ersten Führungskräfteklausur wird das Thema Digitalisierung ganz oben auf der Tagesordnung stehen. Mir fehlen bisher die klare Digitalisierungsstrategie und das notwendige Tempo im Prozess.

IA: In Ihrem Gastbeitrag geht es vor allem um Verkehrsprojekte. Welche sehen Sie in Ihrer Amtszeit für die Landeshauptstadt?

SK: Zu den Großprojekten gehören die neuen Stadtbahnstrecken über den

Universitätscampus und in die Johannstadt. Der Baubeginn für die ersten Abschnitte ist innerhalb meiner Amtszeit vorgesehen. Die Sanierung der Loschwitzbrücke, dem Blauen Wunder, beginnt im nächsten Jahr und wird voraussichtlich das ganze Jahrzehnt dauern. Die Arbeiten am Baudenkmal sind komplex, und bisher haben wir keine Fördermittelzusagen. Ebenso wird die Sanierung der Carolabrücke fortgesetzt. Die Augustusbrücke wird dieses Jahr fertig, an der Albertbrücke laufen noch Restarbeiten. Ich bin zuversichtlich, dass ich der Baubürgermeister bin, der den Baubeginn der Königsbrücker Straße verkünden kann. Auch andere wichtige Hauptstraßen sollen in den nächsten Jahren saniert werden. Bei der Großenhainer Straße beginnen wir dieses Jahr. Die Gerokstraße / Blasewitzer Straße soll in den

nächsten Jahren folgen. Durch den alten Pflasterbelag ist sie sehr laut.

IA: Auch beim Neustädter Markt geht es um Verkehrsberuhigung. Welche Etappen sind für die städtebauliche Weiterentwicklung des Neustädter Marktes und des Königsufers vorgesehen?

SK: Auf Basis des Siegerentwurfes des städtebaulichen Ideenwettbewerbes Königsufer / Neustädter Markt starten wir im Teilabschnitt Königsufer mit der Realisierung. Im Moment laufen die Arbeiten am B-Planvorentwurf. Mitte des Jahres soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung starten. Der Geltungsbereich erstreckt sich vom Bellevue bis zum sächsischen Kultus- und Finanzministerium. Sobald die neue Verkehrsprognose im Frühjahr vorliegt,



Quelle: Shutterstock

widmen wir uns der verkehrlichen Untersuchung zur Großen Meißner Straße / Köpkestraße.

IA: Welche Rolle spielt die Bürgerbeteiligung in Ihren Augen?

SK: Erfolgreiche Stadtentwicklung erfordert eine Einbindung der vielfältigen Akteure der Stadtgesellschaft. Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger schafft mehr Akzeptanz und kann Planungen verbessern. Mir ist eine Planungskultur wichtig, die auf frühzeitige und gute Öffentlichkeitsbeteiligung setzt. Während der Corona-Pandemie haben wir überraschend gute Erfahrungen mit digitalen Beteiligungsformaten gemacht. Allein beim Neuen Verwaltungszentrum haben sich fast 6.000 Bürgerinnen und Bürger von Jung bis Alt an der Abstimmung zu den Entwürfen beteiligt.

IA: „Ich möchte die Verkehrswende und eine klimabewusste Stadtgestaltung voranbringen. Mir ist eine gute Beteiligung und die Stärkung der Baukultur wichtig“, lassen Sie sich zitieren. Was genau bedeutet das?

SK: Die Landeshauptstadt Dresden hat sich im Rahmen ihrer Mitgliedschaft im europäischen Städtenetzwerk POLIS verpflichtet, Vorreiter für die Einhaltung der Pariser Klimaziele zu werden und nachhaltige Mobilität zu planen. Wir starten dieses Jahr mit der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes zum Dresdner Mobilitätsplan 2035plus und legen 2021 ein Fußverkehrskonzept vor. In der Planung konzentrieren wir uns auf durchgehende Radvorrangrouten mit Fahrradstraßen und forcieren die Planung für die Radschnellwege. Klimabewusste Stadtgestaltung heißt zum Beispiel mehr Großgrün im öffentlichen Raum, mehr Dach- und Fassadenbegrünung, stärkere Nutzung von erneuerbaren Energien und den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien. Wenn wir als Kommune bauen, müssen wir hier Vorreiter sein. Weil in Stahl und Beton viel graue Energie steckt, versuchen wir mehr mit Holz zu bauen.

IA: Neben den großen Themen Wohnen und Verkehr gerät ein weiteres immer wieder in Vergessenheit: Der Büromarkt zeigt sich mit einer Angebots-Verknappung bei steigender Nachfrage. Welche Maßnahmen will die Verwaltung hier ergreifen, um Dresden als Wirtschaftsstandort attraktiver zu machen?

SK: Bei den Büroflächen haben wir eine Leerstandsquote von unter drei Prozent. Das Flächenangebot ist also relativ knapp. Zudem wurde der größte Teil in den 1990er Jahren erbaut und eine Sanierung steht an. Wir arbeiten

aktuell an einem Büroflächenentwicklungskonzept. Ich mache mir aber auch Sorgen über leere Schaufenster nach der Corona-Pandemie. Wir werden neue Ideen und Konzepte für die Innenstadt und manche Stadtteilzentren brauchen. Eine attraktive und lebendige Innenstadt zeichnet sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus. Mit dem Bau des Promenadenringes und der Umgestaltung der Kreuzstraße wollen wir dazu beitragen.

IA: Als studierter Soziologe haben Sie sich mit Stadtentwicklung beschäftigt. Wie wird die Pandemie diese beeinflussen?

SK: Der Flaneur ist wieder da. Die Pandemie zeigt deutlich, wie wichtig öffentliche Grünflächen und Parks sind. Ich hoffe sehr, dass die Gestaltung von öffentlichen Räumen künftig nicht mehr zuvorderst ökonomischen Parametern wie minimalem Pflegeaufwand unterliegt, sondern wieder mehr Ressourcen für hochwertige Grünverbindungen bereitstehen. Ich sehe die Chance, dass das Verkehrswachstum gebremst wird, weil auch nach der Pandemie weiter in Videokonferenzen getagt wird und sich Homeoffice als zeitweilige Alternative durchsetzt. Das Fahrrad könnte der Krisengewinner werden, aber nur, wenn jetzt auch ein Schub beim Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur folgt. Die Dresdner Verkehrsbetriebe nehmen bei einer bundesweiten Kundenbefragung seit Jahren einen Spitzenplatz ein. Mit einer Angebots- und Qualitätsoffensive werden wir dafür sorgen, dass die Busse und Bahnen auch weiterhin in der Gunst der Dresdnerinnen und Dresdner stehen und sie sich für den umweltfreundlichen öffentlichen Nahverkehr entscheiden. Dafür muss er bei der Digitalisierung aber schnell aufholen.

Interview: Ivette Wagner



BUWOG macht Ballett

2019 betrat das Unternehmen erstmals den Leipziger Immobilienmarkt und machte gleich ordentlich Lärm. In den kommenden Jahren wird der Projektentwickler die Messestadt mit einer regelrechten Wohnungsflut beschenken.



Eva Weiß

In Berlin ist sie längst dabei, Quartier um Quartier das Stadtbild maßgeblich neu- und mitzugestalten, seit einer Weile wendet sich die BUWOG jedoch auch anderen Metropolen der Republik zu. Neuerdings ganz vorne dabei: Leipzig. In Planung sind derzeit zwei Projekte, wobei diese allerdings dringend in Relation zueinander gesetzt werden müssen. Eines davon stellt nämlich eben mal die zweitgrößte aktuelle Quartiersentwicklung und das drittteuerste Bauprojekt der Messestadt dar. Die Rede ist natürlich vom Bayerischen Bahnhof. Einzig der Eutritzscher Freiladbahnhof ist größer und nur dieser sowie vielleicht der Ausbau des Leipziger Porsche-Werkes werden voraussichtlich noch mehr kosten. Als Neueinsteiger auf dem Leipziger Wohnungsmarkt machte das Wiener Unternehmen 2019 mit diesem Mammutprojekt freilich gleich gehörig Krach. Angesichts dessen wirkt ein brandneues Bauvorhaben der

Vonovia-Tochter in der Atriumstraße fast schon mickrig. Dabei handelt es sich auch hierbei wieder um nicht weniger als ein komplettes Quartier.

Bis zu 1.600 Wohnungen

Die Entwicklung des etwa 36 Hektar großen Areals rund um den bis zu seiner Stilllegung 2001 noch ältesten Sackbahnhof der Welt soll rund 600 Millionen Euro kosten und umfasst insgesamt 13 Teilgebiete. Deren jeweilige Bebauung verteilt sich auf die beiden Vorhabenträger BUWOG und Leipziger Stadtbau AG. Erstere ist für die Abschnitte vier, fünf und sechs und somit für den Großteil des geplanten Wohnungsbaus von zusammengekommen bis zu 1.600 Einheiten im Stadtraum Bayerischer Bahnhof verantwortlich.



Im vierten Teilprojekt „Wohnen am Dösner Weg“ entstehen dabei zunächst rund 220 ein bis vier Zimmer große Mietwohnungen für alle Zielgruppen. Nachdem seit November 2020 die alten Bestandgebäude auf dem Gelände abgerissen wurden, dürften die Hochbauarbeiten voraussichtlich Mitte dieses Jahres anlaufen.

Nach der geplanten Fertigstellung 2023 wird sich die BUWOG ihrem richtig großen Wurf zuwenden, der in den Gebieten fünf und sechs erfolgt. Diese bilden zusammen das „Stadtquartier Lößniger Straße“. Der Name ist keinesfalls übertrieben, denn gebaut werden hier ab 2023 sage und schreibe 1.300 Ein- bis Vier-Raumwohnungen. „Am Bayerischen Bahnhof entwickelt sich Leipzig dynamisch wie kaum an einem anderen Ort. Das bietet große Chancen für attraktiven und leistbaren neuen Wohnraum für alle Generationen“, sagt Juliane Reinhardt-Müller, Projektleiterin Bayerischer Bahnhof Leipzig bei der BUWOG. Mit „leistbar“ dürfte die gebürtige Leipzigerin wohl hauptsächlich die 30 Prozent mietpreisgebundenen Wohnungen meinen. Über die Wohnbebauung hinaus umfassen die etwa 130.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche an der Lößniger Straße noch 7.500 Quadratmeter quartiersorientierte Gewerbefläche und eine Kita.

„Wir freuen uns, bei der Entwicklung des Stadtraumes Bayerischer Bahnhof unsere langjährige Erfahrung im Wohnungsbau einbringen zu können“, sagt Eva Weiß, Geschäftsführerin der BUWOG Bauträger GmbH. „So entstehen Quartiere, in denen sich alle wohlfühlen, dazu ein grüner Stadtteilpark. Getreu unserem Motto: Glücklich wohnen.“ Neben Wohnquartieren wird der neue Stadtteil aller Voraussicht nach auch unter anderem über insgesamt 150.000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen, drei Schulen sowie eine weitere Kita verfügen, die in erster Linie durch die Leipziger Stadtbau AG umgesetzt werden. Beide Projektentwickler teilen sich darüber hinaus die

Ausgestaltung des erwähnten Parkes, der sich als grünes Rückgrat über die gesamte Länge des neuen Stadtraumes erstrecken wird.

Projekt in Neustadt-Neuschönefeld

Für die nächsten Jahre hat die BUWOG in Leipzig also erst einmal mehr als genug zu tun – sollte man meinen. Spätestens seit November letzten Jahres weiß man in der Messestadt allerdings, dass sich das Unternehmen mit einem riesigen Stadtentwicklungsprojekt allein keineswegs zufriedengibt. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Erwerb eines 8.500 Quadratmeter großen Grundstückes in der Lutherstraße / Ecke Atriumstraße im Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld, östlich des Hauptbahnhofes, durch den Projektentwickler bekannt. Geplant sind hier 238 Eigentumswohnungen mit circa 19.200 Quadratmetern Wohnfläche sowie sieben Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und um die 160 Pkw-Stellplätze. Den Grund für diese weitere erhebliche Ausschüttung an Wohnraum in der Sachsenmetropole erklärt Eva Weiß: „Positive wirtschaftliche Entwicklung, sinkende Arbeitslosigkeit und anhaltender Zuzug machen Leipzig attraktiv. Wir freuen uns daher, auf dem Grundstück die weitere Entwicklung Leipzigs zu unterstützen und das Angebot verfügbaren Wohnraumes erweitern zu können.“ Die BUWOG setze dabei ganz bewusst auf einen ausgewogenen Wohnungsmix von einem bis fünf Zimmern, der sich an unterschiedliche Zielgruppen und Generationen richte.

Der Baustart des Projektes in Neustadt-Neuschönefeld ist für das erste Quartal 2022 vorgesehen. Höchst wahrscheinlich wird es also längst fertig sein, bevor das letzte Haus am Bayerischen Bahnhof steht. Jede Wette, dass die BUWOG bis dahin schon wieder das nächste Leipziger Quartier in der Mache hat.

Jan Zimmermann

Ausgeparkt?

Nach über 20 Jahren soll Magdeburgs vermeintlich wertvollster Parkplatz einer sinnvolleren Flächennutzung zugeführt werden – zusammen mit den beiden anderen wertvollsten Parkplätzen der Stadt.



Quelle: BLR / Capstone

Klar, jede Innenstadt braucht nach wie vor – auch in Zeiten eines Mobilitätswandels – ihre Parkplätze. Ein riesiges Grundstück in bester zentraler Lage als solchen zu nutzen ist dann aber vielleicht doch keine so gute Idee. Das dachte sich auch irgendwann die Stadt Magdeburg zu der 4.700 Quadratmeter großen Asphaltfläche in der Hasselbachstraße. Vor gut 20 Jahren war die noch der Busbahnhof der Landeshauptstadt gewesen, ehe sie vom Zentralen Omnibusbahnhof Magdeburg (ZOB) beerbt wurde. Diesen seither vermutlich wertvollsten Stellplatz der Stadt schrieb letztere vor nicht allzu langer Zeit zum Verkauf aus und erhielt natürlich prompt mehrere Angebote. Eines davon war sogar so gut, dass Oberbürgermeister Lutz Trümper die Transaktion kurzerhand ohne Zustimmung der Stadträte abschloss.

Ein unschlagbares Angebot

Dieser für die Vita des Grundstückes und das Gesicht der Innenstadt womöglich wegweisende Verkauf erfolgte im März letzten Jahres, als Corona zum ersten Mal die Stadtratssitzung ausfallen ließ – daher also der Alleingang des Oberbürgermeisters. Als Käufer trat die Capstone Opportunities AG auf, deren Angebot gleich in zweierlei Hinsicht nicht zu übertreffen war. Zum einen legte sie als einzige unter den insgesamt fünf Bewerbern ein umfassendes Konzept vor, das obendrein die benachbarten Grundstücke miteinbezog. Zum anderen bot sie ganz einfach am meisten: vier Millionen Euro. Ob nicht allein letzteres Argument vielleicht gereicht hätte, sei einmal dahingestellt. Nichtsdestotrotz ist die Integration der östlichen und westlichen Nachbarn des alten Busbahnhofs ganz im Sinne der Stadt. Beide Flächen fristen ihrerseits ein ähnlich sinnfreies Dasein als Parkplatz, wurden aber schon 2014 an private Investoren

verkauft. In etwas Sinnvolleres transformiert haben sie sich seitdem jedoch nicht. Mit Capstone und seinem Engagement könnte die Stadt also, wenn alles glatt läuft, drei Fliegen mit einer Klappe schlagen.

Hotel, Parkhaus, Bürogebäude

Das Konzept für dieses erweiterte Areal, das bereits vor dem Verkauf zusammen mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke erarbeitet wurde, sieht eine ausgewogene Entwicklung vor. An der Otto-von-Guericke-Straße (Osten) soll demnach ein Hotel mit 200 Zimmern samt Restaurant entstehen. Während der Eigentümer des Grundstückes in der Bahnhofstraße (Westen) ein Parkhaus mit fünf Ebenen plus Gewerbe plant, will Capstone auf dem alten Busbahnhof in der Mitte ein siebengeschossiges Büro- und Geschäftshaus bauen. Vertragliche Bindungen gibt es zwischen den Akteuren allerdings nicht.

Momentan laufen noch Abstimmungen mit der Stadtverwaltung beziehungsweise Planungen für die Baugenehmigung. Unterdessen wurde Capstone nur wenige Monate nach Erwerb des Grundstückes von der The Grounds Real Estate Development AG geschluckt. Somit hat der Berliner Entwickler und Bestandskäufer, der in der Sieverstorstraße bereits ein Wohnquartier plant, nunmehr zwei Projekte in Magdeburg in der Pipeline. Beim alten Busbahnhof stehen Baubeginn und voraussichtliche Fertigstellung derweilen noch nicht fest. Allerdings muss sich The Grounds laut Vorstand Arndt Krienen wegen einer Klausel im Kaufvertrag ranhalten: „Wir haben für die Realisierung des Projektes drei Jahre Zeit, und wir sind zuversichtlich, dass es auch innerhalb dieses Zeitraumes abgeschlossen sein wird.“

Jan Zimmermann



Quelle: Steffen Höhne

Retter bedrohter Fachwerkhäuser

Der Biobauer Klaus Feick und seine Frau Birgit Rufer sanieren im Mansfelder Land denkmalgeschützte Gebäude. Ihr Hobby ist Teil der Altersvorsorge.

Die Dielen des Fußbodens sind aufgequollen, im Mauerwerk klafft ein Loch, und die weißen Wände sind übersät mit nassen Flecken. Ein modriger Geruch hängt in der Luft. „Zweimal ist hier ein Hochwasser der Wipper durchgegangen“, sagt Klaus Feick, der Eigentümer des dreistöckigen Gebäudes, das einst der bekannte Gasthof Schieferhaus war. Im Juni 2020 hat Klaus Feick mit seiner Frau Birgit Rufer das Fachwerkhaus – oder besser die Fachwerkrüine – in Wippra im Landkreis Mansfeld-Südharz erworben. „Das wird uns das nächste Jahrzehnt beschäftigen“, sagt er. Klaus Feick ist Biobauer und lebt mit seiner Frau, die ein Feinkostgeschäft in Halle (Saale) betreibt, seit 30 Jahren in der Region. Er bewirtschaftet Gemüsefelder, die Ernte wird unter anderem auf Wochenmärkten verkauft. Von Frühjahr bis Herbst steht er täglich auf den Feldern. Sein „Hobby“ ist es, alte Fachwerkhäuser vor dem Verfall zu retten. „Das ist meine Leidenschaft“, sagt er. Jedes Objekt habe seine Geschichte, das fasziniere ihn. Das erste Haus kaufte das Ehepaar 2015 über eine Anzeige in Wippra. „Für kleines Geld“, sagt Klaus Feick. Konkret waren es 15.000 Euro. „Der zweistöckige Bau war noch relativ gut in Schuss“, erzählt er. Sie begannen die alten Dielen freizulegen und zu schleifen. „Für viele ist das harte Arbeit, ich kann mich dabei entspannen, den Kopf freibekommen.“ Die Fenster wurden erneuert, die Elektrik und die Wasserleitungen neu verlegt. „Wir hatten dazu einen festen Mitarbeiter eingestellt, der vielseitig begabt ist“, erzählt Klaus Feick. So wurden die alten Lehmwände teilweise ersetzt und neu verputzt. Viel handwerkliches Geschick hat er sich in den vergangenen Jahren selbst beigebracht. „Die Bauherren dieser Häuser hatten auch kein Bauingenieursstudium und dennoch stehen die Häuser seit Jahrhunderten.“ Der Biobauer achtete bei der Sanierung darauf, dass diese nachhaltig und ökologisch durchgeführt wird: „Kein Gipskarton, kein Kunststoff, kein Bauschaum.“ Nach gut vier Jahren war die Restaurierung fertig, drei gemütliche Ferienwohnungen mit insgesamt 220 Quadratmetern Wohnfläche sind entstanden. Wenn Klaus Feick die Sanierungskosten überschlägt, kommt

er auf etwa 100.000 Euro. Seine Arbeitszeit und die seiner Frau sind in dieser Rechnung freilich nicht eingerechnet.

Noch während der Arbeiten kauften sie das zweite Haus, eine alte Schäferei in der Nähe. „Die Wohnfläche beträgt etwa 120 Quadratmeter, doch das Grundstück umfasst 4.000 Quadratmeter“, erklärt er. Das unter Denkmalschutz stehende Haus sollte eigentlich abgerissen werden. Nun besitzt es bereits ein neues Dach und neue Fenster. „Wenn das Haus erst einmal trocken ist, dann gehen viele andere Arbeiten zügig voran“, umschreibt er seine Erfahrungen. Auch hier sollen Ferienwohnungen entstehen oder alles wird vermietet.

Dass das Ehepaar ein Faible für Fachwerkhäuser besitzt, hat sich in der Region rumgesprochen. Der ehemalige Gasthof Schieferhaus wurde ihnen angeboten. „Fünfmal haben wir nein gesagt, doch der 80-jährige Voreigentümer wollte unbedingt einen Käufer, der es wieder zum Leben erweckt“, so Klaus Feick. Auf den Dielen solle wieder getanzt und gefeiert werden. Während der Landwirt die ersten beiden Häuser ohne finanzielle Hilfe herrichtete, ist das bei dem Gasthof nicht möglich. Nach seinen Worten hat allein das Haupthaus des Vierseitenhofes 600 Quadratmeter Nutzfläche. „Überall wo wir genauer hinschauen, entdecken wir neue Schäden.“ Daher wurde nun ein Förderverein gegründet, der Kulturveranstaltungen organisiert. Das erste Konzert sollte eigentlich schon im Februar stattfinden, musste wegen der Corona-Pandemie jedoch ausfallen. „Wir müssen den Wiederaufbau teilweise über die Veranstaltungen finanzieren“, so Klaus Feick.

In Wippra sei die Resonanz groß. „Wir haben schon einige Mitstreiter, die sich beteiligen.“ Als finanzielles Investment sieht er die Sanierung der Fachwerkhäuser nicht. „Es ist aber schon so, dass die Einnahmen aus den Ferienwohnungen später unsere Altersvorsorge sichern sollen“, sagt der Unternehmer. Zudem würden bleibende Werte geschaffen. „Ein gut saniertes Fachwerkhaus steht dann wieder für ein paar Generationen.“

Steffen Höhne



Klug ausgesponnen

Aufgrund seiner Geschichte als mehr oder weniger reine Industriestadt verfügte Flöha bis vor Kurzem noch praktisch über keine Innenstadt. Seit etwa 15 Jahren wird das jedoch in einer beispiellosen Transformation nachgeholt.

Den Ort Flöha gibt es vermutlich bereits seit der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts, größere Bedeutung erlangte er jedoch erst während der Industrialisierung. 1809 entstand hier mit der Baumwollspinnerei Plaue eine der ersten ihrer Art. Weitere Spinnereien schlossen sich in den Folgejahren an und festigten Flöhas Rolle als Industriestandort. Im Zuge dessen wuchs das Dorf nach und nach mit seinen Nachbarorten Plaue, Gückelsberg und Bernsdorf zusammen und wurde schließlich 1933 von den Nazis formell zur Stadt erklärt. Im selben Jahr noch wurde hier für einige Monate das erste Konzentrationslager Sachsens betrieben. Zwischen 1944 und Kriegsende diente der Flöhaer Ableger der Oberlungwitzer Textilwerke GmbH zudem als Außenlager des KZ Flossenbürg, wo Häftlinge Flugzeugteile für die deutsche Kriegsmaschinerie herstellten. Noch lange über diese finsterste Zeit in ihrer Geschichte hinaus blieb die Stadt zwischen Chemnitz und Freiberg ein wichtiges Industriezentrum. Dies änderte sich erst mit der Wende. Was den Ort über fast 190 Jahre ausgemacht hatte, wurde plötzlich nicht mehr gebraucht. Doch fehlte Flöha nun nicht nur seine Essenz: Aufgrund ihres fast ausschließlich industriell geprägten

Wachstums besaß die damalige Kreisstadt schlichtweg keine Innenstadt. Im Zentrum der fusionierten Dörfer befand sich stattdessen nach wie vor die erste Baumwollspinnerei von 1809, die sogenannte Alte Baumwolle. Was also tun? Die pragmatische Antwort der Flöhaer: Einfach die Spinnerei zur Innenstadt ausbauen.

Gefühltes Herz wird tatsächliches Zentrum

Was zu Beginn der Nullerjahre in Flöha seinen Anfang nahm, dürfte wohl mindestens deutschlandweit Alleinstellungscharakter haben. Inmitten eines kolossalen, 65.000 Quadratmeter großen Industrieareals – inklusive 40.000 Quadratmeter Geschossflächen in neun Gebäuden – entsteht seither ein neuer, lebendiger Stadtkern. Die Idee ist nicht nur insofern genial, als sie die Umnutzung eines überaus erhaltenswerten und wunderschönen Industriedenkmales beinhaltet. Zugleich wird auch das gefühlte Herz Flöhas, zu dem dessen Bewohner eine starke emotionale Bindung haben, als tatsächliches

Zentrum des Stadtlebens etabliert. Immerhin hat so mancher Einwohner noch persönlich in der Spinnerei gearbeitet, die erst 1994 ihren Betrieb einstellte.

Nachdem der imposante Backsteinbau 2001 in das Eigentum der Stadt übergegangen war, wurden infolgedessen 2005 drei Workshops mit Vertretern des sächsischen Regierungspräsidiums sowie diverser Ämter wie dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Drei Teams arbeiteten dabei verschiedene Gestaltungsvarianten aus, wobei Verlauf und Ergebnis von der Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth zusammengefasst wurden. Frucht dieses Werkstattverfahrens war ein Masterplan, der seither bereits zu weiten Teilen umgesetzt wurde. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Pläne schuf man zunächst in Form einer mehrspurigen Brücke, die das Areal mit der Hauptverkehrsstraße verbindet. Den Anfang des ehrgeizigen Stadtentwicklungsprojektes machte dann schließlich der sogenannte Wasserbau, der saniert und umgebaut seit 2006 den Stadtsaal, Vereinsräume und eine neue Stadtbibliothek beherbergt. Mehrere Meilensteine folgten. Mitte 2014 eröffnete in der einstigen Shedhalle die Kita Baumwollzwerge – die mit 380 Plätzen größte und architektonisch vermutlich außergewöhnlichste Kinderbetreuungseinrichtung im Freistaat. Während deren Entstehung wurden gleichsam die dazugehörige Erschließungsstraße sowie die Außenanlagen rund um Wasserbau und Shedhalle geschaffen. Einen weiteren großen Meilenstein stellt ein Einkaufszentrum dar, das bis 2019 im alten Leipziger Bau und im Ballenlager entstand.

TICONCEPT besorgt die letzten 30 Prozent

Weitere abgeschlossene Baumaßnahmen umfassen eine Anwaltskanzlei, die Umfunktionierung des alten Kohleheizhauses zu einem modernen Gaskraftwerk sowie einen Bauhof

und einen Discounter. Mit dem Umzug des Rathauses in die Alte Baumwolle erfolgt momentan der vielleicht symbolträchtigste Schritt in ihrer Transformation. Dieser soll noch in diesem Jahr final vollzogen werden. Damit wären dann etwa 70 Prozent der Wandlung von der Spinnerei zur Innenstadt durch die öffentliche Hand abgeschlossen. Unterdessen schickt sich TICONCEPT an, den restlichen 30 Prozent des Areals neues Leben einzuhauchen. Der Berliner Investor baut seit Sommer letzten Jahres auf der Parkseite den Klinkerbau um. 25 Eigentumswohnungen, ein Büro sowie vier Gewerbeeinheiten sollen hier entstehen. Die Fertigstellung der Wohnungen, die bereits allesamt verkauft sind, ist ab November vorgesehen. Ein zweiter Bauabschnitt, der demnächst anläuft, sieht im sogenannten sechsgeschossigen Gaubenhaus weitere 18 Wohnungen, davon zwei für Gäste, sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss vor. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

Klinkerbau und Gaubenhaus bilden nur die ersten beiden von insgesamt sieben Bauabschnitten für neue Wohnungen und Gewerbeflächen, die TICONCEPT in den nächsten Jahren umsetzen wird. Als Nächstes soll bis 2023 der zentral gelegene Oederaner Bau zu einem Restaurant mit Veranstaltungsräumen umgewandelt werden. Ein Jahr später erfolgt die Transformation des Uhrenhauses. Die Abschnitte fünf bis sieben umfassen Neubauten, von denen der erste ein eingestürztes Gebäude neben dem Uhrenhaus ersetzen wird. Darüber hinaus ist ein Parkhaus vorgesehen, das zeitgleich zu den Bauabschnitten zwei und drei entstehen soll. Das Finale bilden schlussendlich mehrere Baukörper mit Stadthäusern, die derzeit noch in enger Abstimmung mit der Stadt geplant werden. Nach ihrer Fertigstellung werden sie sich zusammen mit den alten und neuen Häusern am Park sowie dem Oederaner Bau um das formieren, was jede Innenstadt seit jeher braucht: einen Marktplatz.

Jan Zimmermann



So sieht die Alte Baumwolle aktuell aus.

Von Grenzen befreit?

Corona treibt die Digitalisierung gesamtgesellschaftlich voran. Auch in der Immobilienwirtschaft hat das Virus in diesem Bereich Spuren hinterlassen.

Der Anteil der Digitalisierung an unser aller Leben nimmt seit Jahrzehnten kontinuierlich zu, doch ist er wohl nie so rapide gewachsen wie in den vergangenen zwölf Monaten. Von Homeoffice über Multi-Channel-Gastronomie bis zu Online-Veranstaltungen wurden vielfach Bereiche – oftmals über Nacht – digitalisiert und dadurch paradoxerweise zwangsweise von vermeintlichen Grenzen befreit, die jahrelang hauptsächlich in den Köpfen existierten. Diese rapide Transformation hat natürlich einen Einfluss auf die Immobilienbranche, und zwar sowohl hinsichtlich ihrer eigenen Arbeits- und Funktionsweise als auch in Bezug auf die Assetklassen. Ebenfalls paradox: Ausgerechnet unter denjenigen, die das Digitale leben und atmen, gab es Engpässe, die die Digitalisierung der Branche ein Stückweit bremsten.

Im Denken angekommen

Im September erschien, rückblickend als gefühlte Zwischenbilanz vor der zweiten Corona-Welle, die fünfte Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate. Der alljährlichen Umfrage unter 250 Branchenangehörigen zufolge zeichnete

sich ein deutlicher Lerneffekt durch die Krise ab. „Während in den vergangenen Jahren Experimentierfreudigkeit und zuletzt Prozesseffizienz im Fokus der Digitalisierungsbemühungen standen, geht es in der Krise teils um die Existenz. Ganze Geschäftsmodelle werden infrage gestellt“, beurteilte Martin Rodeck, Vorsitzender Innovation Think Tank des ZIA und Vorsitzender der Geschäftsführung der EDGE Technologies GmbH, die Ergebnisse. „Digitalisierung wird dadurch auch für vormals skeptischere Branchenteilnehmer von einer vermeintlichen Spielerei zum essenziellen Erfolgsfaktor.“ Als Indikator für dieses Umdenken stehen etwa 84 Prozent der Befragten, die angaben, dass ihr Unternehmen der Krise ohne digitale Technologien nicht gewachsen wäre. Knapp 80 Prozent zogen sogar eine dauerhafte Ausweitung von Homeoffice und digitalen Meetings in Betracht. Ein nennenswerter Wert ist auch dieser: Für 84 Prozent ist die Digitalisierung der Schlüssel für eine professionelle Umsetzung von ESG-Richtlinien.

Laut der noch jüngeren Studie Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt von EY Real Estate, bei der etwa 200 in Deutschland aktive Investoren befragt wurden, sahen indes bezeichnende 94 Prozent der Teilnehmer die Digitalisierung als den Megatrend mit dem größten Einfluss



Quelle: Shutterstock

auf den Immobilienmarkt, gefolgt vom demographischen Wandel (85 Prozent) und dem Klimawandel (82 Prozent). Noch näher an den 100 Prozent (97) waren diejenigen, die der Digitalisierung im eigenen Unternehmen einen hohen Stellenwert beimaßen. Ein ebenfalls extrem hoher Prozentsatz (88 Prozent) erwartete Effizienzgewinne durch digitale Plattformen und Standards. Allesamt Zahlen, die zeigen, dass Digitalisierung und ihr Nutzen zumindest in den Köpfen endgültig angekommen ist.

PropTechs: Nicht nur Gewinner

Von den Lernenden zu den Meistern: Eigentlich sollte man meinen, dass gerade die Digitalisierungsexperten der PropTechs als Gewinner aus dem Corona-Jahr 2020 hervorgegangen sind. Offenbar ist das aber nicht durchweg der Fall. Einige Start-ups mussten den Gürtel enger schnallen, da sich deren Geldgeber krisenbedingt zurückhielten. Doch natürlich gab es auf Seiten der „Techies“ auch Gewinner. So konnten etwa Start-ups wie Scoperty, Kiwi.Ki, Homeday oder McMakler allesamt neue Finanzierungen in Millionenhöhe an Land ziehen. Reine Start-up-Sache scheint der digitale

Sektor der Branche allerdings auch wieder nicht zu sein, denn sogar Corona-Gewinner Nummer eins – Amazon – drängt inzwischen auf den deutschen PropTech-Markt: Wie Ende des Jahres bekannt wurde, wollte die LEG Immobilien AG noch im Dezember anfangen, das Key for Business-System des Megakonzerns in rund 250 Wohnhäusern zu installieren.

Die Digitalisierung betrifft seit Corona freilich längst nicht nur ihre Spezialisten, sondern auch andere Dienstleister. So bieten etwa viele Makler mittlerweile Online-Hausbegehungen in 3D an. Ebenso konnte sich der Veranstaltungs- und Netzwerkbereich der Branche vielfach erfolgreich umstellen. Zwar knickte Branchenprimus EXPO REAL aufgrund zu geringer Anmeldungen ein. Andere wiederum zogen ihr digitales Programm durch. IMMOCOM beispielsweise schaltete bei deutschlandweiten Immobilienkongressen angesichts der zweiten Welle erst auf ein hybrides und schließlich auf ein reines Online-Format um.

Neue Assetklasse: Rechenzentren

Bekanntermaßen besitzt die Digitalisierung auch ihre eigene Assetklasse: Rechenzentren. Deren Bedeutung wuchs schon in den letzten Jahren beständig, dank des Corona-bedingten Megapush dürften sie nun allerdings noch einmal interessanter werden. Den Immobilienexperten von CBRE zufolge verlangen diese Investments jedoch ein gewisses Spezialwissen. „Rechenzentren etablieren sich als gefragte Assetklasse, die jedoch ein spezifisches Know-how erfordert“, erklärt Michael Dada, Director Advisory & Transactions Data Center Solutions bei CBRE in Deutschland. So gebe es etwa verschiedene Typen und Standortanforderungen, die bei einer Investition zu berücksichtigen seien. In Mitteldeutschland gibt es momentan Rechenzentren in Chemnitz, Dresden, Leipzig, Falkenstein, Erfurt, Jena, Halle (Saale) und Magdeburg. Größter Standort ist Leipzig mit sechs Anlagen, gefolgt von Dresden mit fünf.

Nachhaltiger Mehrwert

Solange das Datenaufkommen wächst – und das tut es proportional zur Digitalisierung mit jeder neuen Online-Anwendung und jedem weiteren User –, werden neue Rechenzentren Notwendigkeiten und somit lohnende Investitionen darstellen. Unterdessen hinterlässt Corona einen bleibenden Eindruck. Branchenunternehmen haben viel gelernt und lernen immer noch. Vieles von dem, was sie sich über die Krise hinweg an Wissen und Fähigkeiten erarbeitet und angeeignet haben, wird die Pandemie überdauern und zumindest zu einem Mehrwert im New Normal werden. Denn: Warum sollten sich Makler mit Interessenten treffen, die bereits auf Basis eines Online-Rundganges wissen, dass sie eben doch nicht interessiert sind? Warum sollte jemand aufgrund von Krankheit oder schlicht anderweitiger Termine auf die Teilnahme an einem wichtigen Vortrag verzichten müssen?

Jan Zimmermann

Platte ist sexy!

Die Tangerhütter Wohnungsgenossenschaft verwaltet Wohnungen in Altneubauten und in Wohnblöcken vom Typ WBS 70. Letztere werden nun umfangreich erneuert – eine eigene Stromversorgung inklusive.



Es begann in den 1970er Jahren. Überall in der DDR entstanden an den Rändern der Städte und Gemeinden neue Wohnviertel, stampften Arbeiter unter Anweisung der Staats- und Parteiführung in Windeseile Plattenbausiedlungen aus dem Boden. Der Schlager unter den industriell hergestellten Blöcken war die Wohnbauserie 70, kurz WBS 70 genannt. Rund 645.000 Wohneinheiten dieses Types prägten am Ende die Stadtbilder der gesamten Republik – so auch das der Kleinstadt Tangerhütte in Sachsen-Anhalt.

Gut 300 Plattenbauwohnungen sind es, die die Tangerhütter Wohnungsgenossenschaft eG zu ihrem Bestand zählt. Doch die Zeugnisse des ambitionierten DDR-Wohnungsbauprogrammes sind in die Jahre gekommen. Eine Schönheitskur ist fällig, sollen alte Mieter gehalten und neue angezogen werden. Vorstandschef Ingo Buchali, seit Juli 2020 im Amt, ist sich dessen bewusst. Mit großem Engagement bringt er die eigenen WBS70-Plattenbauten im westlichen Tangerhütter Stadtgebiet auf Vordermann, wirbt dafür mit dem Motto: Platte ist sexy!

Eine der ersten Maßnahmen war die Reinigung verschmutzter Fassaden. Algen, Moose und Flechten hatten vielfach zu einer unschönen Optik geführt. Ingo Buchali beauftragte deshalb schon im vergangenen Herbst eine Spezialfirma, die über Jahrzehnte angelagerten Mikroorganismen mit einem biologischen Mittel abzusputzen. Mit Erfolg. Allein in der Schönwalder Chaussee bekamen so 70 Wohnungen ein frisches und farbenfrohes Äußeres, verwandelte sich das Grau des Mauerwerkes in beige-farbene, gelbgrüne und hellblaue Motive. Für die Fassadenreinigung hat die Genossenschaft eine mittlere fünfstellige Summe investiert, doch eine freundliche Außenwirkung der Wohnungen sei wichtig, sagt Ingo Buchali. Das Ziel für dieses und die nächsten beiden Jahre: jeweils zwei weitere Wohnblöcke aufhübschen.

Gegründet im Jahre 1958, verwaltet die Tangerhütter Wohnungsgenossenschaft heute insgesamt 485 Wohnungen, etwas mehr als ein Drittel davon in Altneubauten. Damit

gehört sie neben der Städtischen Wohnungsgesellschaft SWG zu den großen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt der Altmark-Kommune – einem Ort, der so manches Klischee vom angeblich abgehängten Osten bedient. Seit 2010, das zeigen Berechnungen des Statistischen Landesamtes, schrumpfte die Bevölkerung um elf Prozent auf aktuell nur noch 10.600 Einwohner. Der Leerstand der Genossenschaft liegt bei knapp 25 Prozent.

Und doch gibt es vieles, das in Tangerhütte Hoffnung macht. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten seien vorhanden, schildert Ingo Buchali. Auch erreiche man die Kreisstadt Stendal ebenso auf schnellem Wege via Bus, Bahn oder Auto wie die Landeskapitale Magdeburg. Welche Stadt vergleichbarer Größe könne das von sich behaupten, fragt der Vorstandsvorsitzende.

Seine Ideen für neuen Schwung in der Tangerhütter Plattenbausiedlung reichen denn auch weit über Fassadenreinigung hinaus. Zwei WBS70-Blöcke am Neustädter Ring etwa sollen von fünf auf drei Etagen zurückgebaut und auf den Dächern Photovoltaik-Anlagen für Mieterstrom montiert werden. So könnten die Mieter bis zu 200 Euro sparen. Die Corona-Pandemie erzwang zwar einen Aufschub. Die ursprünglich für 2020 vorgesehene Aktion soll aber in diesem Jahr nachgeholt werden. Auf der Agenda stehen zudem zwei großflächige Graffiti-Gemälde an den Giebelflächen der beiden Wohnblöcke – als Symbole für die Vergangenheit und Gegenwart der Tangerstadt.

Ganz dem genossenschaftlichen Miteinander verpflichtet, träumt Ingo Buchali von einer Gemeinschaftsfläche innerhalb des Viertels für private Feiern, kreative wie sportliche Angebote oder ähnliches. Und auch eine Art Gästewohnung, die bei Bedarf kurzfristig für Besucher angemietet werden könne, gewinnt gedanklich an Konturen. Bereits seit einiger Zeit vollendet ist die neue Internetpräsenz. Auf der können sich Mietinteressenten ein Bild von der Genossenschaft machen, die gerade nur so vor Tatendrang strotzt.

Matthias Klöppel

Bankdrücken in alter Industriehalle

In die einstige Maschinenfabrik Bach in Apolda zieht dauerhaft neues Leben ein. Ein neues Fitnessstudio hat bereits eröffnet, soll aber nicht der einzige Nutzer bleiben.



Quelle: 3R Projektentwicklung

Die Zahl der Revitalisierungen verschiedener alter Bausubstanzen hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Das ist auch gut so, denn die Weiternutzung historischer Gebäude erweist sich unter ökonomischen, ökologischen wie sozialen Gesichtspunkten als sinnvoll. Zudem ist sie oftmals die preiswertere Lösung gegenüber Abriss und Neubau. Mehr sogar: Es gibt zahlreiche Beispiele von „hoffnungslosen“ Fällen, die sich dank einer Revitalisierung nicht hinter modernen Bauwerken verstecken müssen, selbst wenn die Objekte schon einige Zeit leer standen.

Ein Spezialist für die Entwicklung von Bestandsimmobilien ist die in Leipzig ansässige 3R Projektentwicklung GmbH. Seit 2015 realisiert das Unternehmen entsprechende Projekte im mitteldeutschen Raum. Dabei müssen es nicht immer die namhaften Metropolen sein, in die investiert wird. Geschäftsführer Carsten Frank und sein Team engagieren sich auch in eher ländlichen Gefilden. In der traditionsreichen Glockenstadt Apolda bei Weimar führen sie die ehemalige Maschinenfabrik Bach einer neuen Bestimmung zu. Wo über 65 Jahre lang Brennschneidemaschinen hergestellt wurden und nach der Insolvenz durchgängig der Leerstand grassierte, ist nun eine gemischte Nutzung mit Schwerpunkt auf Gewerbe angedacht. Es ist das erste Vorhaben dieser Art für die noch junge Firma.

Umbau zum Fitnessstudio

Die ersten beiden Geschosse der Ex-Fabrik hat 3R bereits saniert. Sie sind derzeit an die Fit for 24 GbR vermietet, die dort auf etwa 1.150 Quadratmetern ein Fitnessstudio betreibt. Geschätzt wird der raue Industriestil in den Innenräumen, der laut Carsten Frank schöner als geplant gelungen ist. Weitere 430 Quadratmeter Gewerbefläche sollen durch die Renovierung des zweiten Stockwerkes erschlossen werden, sobald sich ein passender Mieter findet. Zwischenzeitlich sei eine Physiotherapie im Gespräch gewesen. Doch die Pandemie

habe einen Vertragsabschluss verhindert. Wohnungen sind auf dem Gelände ebenfalls vorgesehen. Drei Stück sollen im ehemaligen Verwaltungsgebäude entstehen, in Summe etwa 240 Quadratmeter.

Ein Grund in die Kleinstadt Apolda zu gehen, die mit mehr als 22.000 Einwohnern den Rang eines Mittelzentrums einnimmt, waren die guten Erfahrungen in Erfurt, Jena und Weimar, denen allerdings „kaum noch bezahlbare Verfügbarkeiten“ gegenüberstanden, sagt Carsten Frank. „In Apolda haben wir ganz klar vom günstigen Einstandspreis der Immobilie profitiert.“ Nach eigenen Angaben investiert 3R rund 1,3 Millionen Euro in die Revitalisierung.

Stolperstein Corona

Die Pandemie habe das Projekt stark beeinträchtigt. Durch Altlasten und einen hohen Renovierungsbedarf mussten drei Mal mehr Mittel als ursprünglich kalkuliert aufgebracht werden, so Carsten Frank. „Lehrgeld eben“, wie der Geschäftsführer es bezeichnet. Obendrauf kam der erste Lockdown im März 2020 zwei Wochen nach Betriebsstart des Fitnessstudios. Nach der temporären Öffnung im Sommer musste es mit dem zweiten Lockdown ab Herbst wieder schließen. Mietzahlungen wurden für diese Zeit gestundet.

3R versuchte, die vorhandene Finanzierung bei der Bank aufzustocken. Das Geldhaus lehnte jedoch ab – dem Vernehmen nach, weil das Fitnessstudio als Ankermieter zu einer stark von der Pandemie betroffenen Branche gehöre. „Dadurch mussten wir große Teile der bisherigen Sanierung aus Eigenkapital stemmen.“ Das gilt auch für die noch ausstehende Fertigstellung. Derzeit bemüht sich 3R um einen passenden Mieter für die zweite Etage der früheren Maschinenfabrik. Die Suche gestaltet sich schwierig, so Carsten Frank. Erst nach einem erfolgreichen Abschluss sollen die Wohnungen vollendet werden. Solange pausiert das Vorhaben.

Robert Hoffmann & Matthias Klöppel



Ein wenig Venedig in Dresden?

Ein Bauunternehmer möchte nicht nur ein Gebäude rekonstruieren, sondern schlägt gleich ein Elbberg-Viertel vor.

Kommen Gäste mit dem Dampfer nach Dresden, beginnt für sie das historische Stadtzentrum mit der Brühlschen Terrasse. Die Fläche davor ist derzeit ein schnöder Parkplatz. Gegenüber steht ein als Hotel genutztes Plattenbau-Hochhaus. Das ginge viel schöner, findet Frank Wießner. Der Bauunternehmer hat ein Faible für seine Heimatstadt, vorzugsweise für kleinteilige Ensemble, gern auch mit historisch anmutenden Gebäuden. So hat er in den Archiven gesucht: An dieser Stelle führte einst eine Prachtstraße entlang. Deren Auftakt bildete das Venezianische Haus. Diesen imposanten Bau am Terrassenufer 3 ließ sich 1845 Eugen Freiherr von Gutschmid als Wohnhaus von seinem Architekten Heinrich Hermann Bothen nach dem Vorbild venezianischer Stadtpaläste errichten. 1945 wurde es bei Bombenangriffen auf Dresden wie nahezu die gesamte Innenstadt zerstört.

Frank Wießner möchte das Gebäude gern rekonstruieren und mit zwei weiteren Häusern ergänzen. Sie könnten als

Kreativzentrum und Künstlerhotel genutzt werden. In dem Gebiet um den Elbberg lebten einst so bekannte Künstler wie die Maler Caspar David Friedrich und Ludwig Richter sowie der Bildhauer Ernst Rietschel. Heutige Künstler, so die Vorstellung, nutzen Ateliers im Erdgeschoss der Gebäude. Galerien und Cafés würden sich dazugesellen. In der Etage darüber könnten Büros entstehen. Die oberen Stockwerke würden Wohnungen beherbergen, darunter auch Sozialwohnungen. Frank Wießner schätzt die Investitionskosten auf zwölf bis 15 Millionen Euro.

Debatte über kleinteilige Bebauung

Doch bis dahin ist es ein weiter Weg. Das Grundstück gehört der Stadt Dresden und müsste ausgeschrieben werden. Ob Frank Wießner dann zum Zug kommt, steht in den Sternen. „Ich will ein Angebot an die Stadtgesellschaft unterbreiten



Quelle: Archlab / MaxWiesner Baugesellschaft GmbH



und eine Debatte über kleinteilige Bebauung an sensiblen Stellen statt großer Gebäudeklötzer in Gang setzen“, sagt er. Ein Stadtrat hat bereits angekündigt, das Projekt in den „Verwaltungsgang“ zu bringen. Durch Corona wurde es aber etwas ausgebremst.

Auf seinen ersten Vorschlag im Sommer vergangenen Jahres erhielt er eine fast 90-prozentige Zustimmung aus der Bevölkerung. Inzwischen hat Frank Wießner nachgelegt und ein kleines Viertel mit Durchgängen zur Carolabrücke und zur Steinstraße entwerfen lassen. Es könnte ein Mix von Häusern mit modernen und historisch anmutenden Fassaden werden. Gleichzeitig wäre das Venezianische Haus eingebettet und ein kleiner Innenhof mit Gastronomie würde entstehen, eine Piazza. Er zeigt verschiedene Visualisierungen, darunter ist auch ein Gebäude mit stark begrünter Glasfassade und Solaranlagen auf den Dächern. So will er den Stadträten die grundsätzliche Entscheidung für das Projekt erleichtern. Mit einem Architekturwettbewerb sucht die Stadt Dresden dann die beste Lösung für die Gestaltung. Eine Herausforderung wird auch der Schutz vor Hochwasser sein, schließlich liegt das Grundstück unmittelbar an der Elbe.

Langer Atem für viele kleinere Projekte

Der 46-jährige Bauunternehmer Frank Wießner hat in Dresden für rund 100 Millionen Euro investiert und etwa 1.000 Wohnungen geschaffen. Er beweist einen langen

Atem. Ein Beispiel ist der Wiederaufbau des Narrenhäusels an der Augustusbrücke. Seit 2015 will er es errichten. Im vergangenen Jahr glaubte er alle Hürden genommen zu haben. Das Haus am Kopf der Augustusbrücke sollte längst stehen. Doch eine Baugenehmigung liegt immer noch nicht vor. Seit Monaten ist er mit zahlreichen Nachforderungen der Ämter beschäftigt. So will beispielsweise der Denkmalschutz eine zu DDR-Zeiten geschaffene Sandsteinwand und das Grünflächenamt Rosenstöcke vor dem Gebäude bewahrt wissen. Frank Wießner hofft nun auf einen Baubeginn in diesem Jahr.

Noch länger befasst er sich mit einem kleinen Grundstück auf dem einstigen Robotron-Areal. Es gehört einer Erbgemeinschaft, mit der er Verträge geschlossen hat. Zwischen Johann-Georgen-Allee und Lingnerallee möchte er das Eckhaus, gewissermaßen als Eingang zum Viertel, wieder so erschaffen, wie es vor der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg aussah. Die Zustimmung des Stadtrates liegt auch längst vor.

Gemeinsam mit einem Kollegen hat er die Nebengebäude am Schloss Übigau erworben und möchte sie zu Wohnungen umgestalten. „Aber ich darf nicht einmal die Fenster austauschen, da wurde mir bereits der dritte Antrag vom Denkmalamt des Landes abgelehnt“, sagt er. Auch beim Schloss selbst scheint sich in Sachen Baufortschritt nichts zu bewegen, was an bürokratischen Hürden liegen könnte. Leider verrottet so das Ensemble mit jedem Jahr mehr.

Bettina Klemm

Ost und West

Auch 30 Jahre nach der Deutschen Einheit bestehen zwischen beiden Regionen noch immer enorme Ungleichheiten. Eine DIW-Studie legt nahe, dass Immobilieneigentum zunehmend zu dieser Dysbalance beiträgt.



Jede Gesellschaftsform hat ihre Gewinner und Verlierer. Insbesondere im Kapitalismus wird gesellschaftlicher Erfolg am persönlichen Reichtum gemessen. In Deutschland haftet der entsprechenden Unterteilung in Arm und Reich seit über 70 Jahren, gesamtgesellschaftlich betrachtet, eine geohistorische Komponente an. Die Rede ist natürlich von der einstigen deutschen Teilung, die sich bis heute auf die Verteilung von Wohlstand im Land auswirkt. Denn zwar jährte sich die Deutsche Einheit 2020 bereits zum 30. Mal, doch besteht zwischen Ost und West nach wie vor große Ungleichheit. Diese scheint offenbar zunehmend auch mit Immobilien zu tun zu haben. Zumindest legen das die Ergebnisse einer Studie der beiden DIW-Wissenschaftler Dr. Charlotte Bartels und Prof. Dr. Carsten Schröder nahe.

Die beiden Wirtschaftsexperten vom sozio-oekonomischen Panel am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin befassen sich – so auch der Titel der Studie – mit der Frage nach der „Bedeutung von Mieteinkommen und Immobilien für die Ungleichheit in Deutschland“. Im Speziellen geht es um den „Beitrag von äquivalenten Mieteinkommen zur Ungleichheit äquivalenter Haushaltseinkommen und den Beitrag von Nettoimmobilienvermögen zur Ungleichheit von Nettohaushaltsvermögen“. Untersucht

wurden hierfür Daten aus dem Zeitraum zwischen 2002 und 2017. Dabei machen die beiden Wissenschaftler zunächst drei allgemeine Feststellungen: Erstens halte der durchschnittliche Haushalt in Deutschland die Hälfte seines Vermögens in Form von Immobilien, zweitens sei insbesondere die Mittelklasse in Immobilienvermögen investiert, drittens seien die Immobilienpreise zwischen 2010 und 2018 um 50 Prozent gestiegen. Von dem enormen Preisanstieg haben Immobilien-eigentümer und solche, die es in dieser Zeit wurden, freilich besonders profitiert.

Kaum Haushalte mit Mieteinkommen

An sich befasst sich die Studie zwar allgemein mit dem Gefälle zwischen Arm und Reich in der Bundesrepublik. Allerdings dokumentieren die Forscher dabei erhebliche Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Zunächst zeigt sich ein großes Ungleichgewicht bei den Haushalten mit Mieteinkommen. Die neuen Bundesländer bewegen sich hier allesamt im unteren Spektrum zwischen sechs und 8,4 Prozent. Einzig Hamburg und das Saarland sind westseitig gleich schwach, während der Anteil in den restlichen alten Bundesländern durchweg höher ist, angeführt von Baden-Württemberg,

wo sich zwischen 15,6 und 18 Prozent der Haushalte über Kapitaleinkommen aus Vermietung und Verpachtung erfreuen. Betrachte man das Markteinkommen, also die Summe aus Arbeits- und Kapitaleinkommen, habe der Beitrag von Mieteinkommen zur Ungleichheit zwischen 2002 und 2017 generell von neun auf 16 Prozent zugenommen.

Weniger Eigentum, geringerer Wert

Eine weitere Ost-West-Ungerechtigkeit betrifft das Immobilieneigentum im Allgemeinen. Während im Westen mittlerweile mehr als jeder Zweite über solches verfügt, sind es im Osten unter 40 Prozent. Gleichzeitig ist das Nettoimmobilienvermögen unter den Eigentümern in Westdeutschland wesentlich höher. Auf Grundlage der 2017er-Daten zeigt sich die ehemalige DDR hier erneut mit den niedrigsten Werten bei einem durchschnittlichen Immobilienvermögen pro Haushalt von 100.000 bis 150.000 Euro – mit Berlin als einziger Ausnahme. Selbst das Saarland schwebte in höheren Sphären (150.000 bis 200.000). Am vermögendsten war man in Bayern und Hamburg mit 350.000 bis 500.000 Euro. Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg bewegten sich zwischen 300.000 und 350.000 Euro. Die übrigen Länder lagen mit 200.000 bis 250.000 Euro ebenfalls noch weit über ostdeutschen Vermögen.

Die 2017er-Zahlen spiegeln freilich nicht mehr die aktuellen Immobilienwerte wider, die seither deutschlandweit gestiegen sind. Das Verhältnis zwischen Ost und West dürfte allerdings noch immer grob stimmen. Im Ergebnis unterscheiden sich die neuen Bundesländer von den alten also darin, dass sich ein sehr viel geringerer Teil ihrer Einwohner Immobilien leisten kann und das Immobilienvermögen derjenigen, die es sich leisten können, wiederum wesentlich niedriger ist. In Anbetracht einer stetigen Wertzunahme von Wohnimmobilien werden deren Eigentümer auch immer vermögender und die Ungleichheit größer. Den Autoren zufolge erklärte 2017 das für die Mittelschicht typische

Immobilienvermögen – die mittleren 40 Prozent unterhalb der 90 Prozentmarke besaßen 53 Prozent des gesamten Nettoimmobilienvermögens – 35 Prozent der Nettovermögensungleichheit.

Hauptproblem des Ostens: Produktivität

Dass die Ostdeutschen nun in besonderem Maße von dieser Dysbalance betroffen sind, liegt allerdings freilich nicht in erster Linie in Immobilien begründet, denn die sind schließlich eher das Ei denn das Huhn. Das vorgeschaltete Problem sind zunächst die niedrigeren Einkommen. Dem vom Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Institut (WSI) der Hans-Böckler-Stiftung betreuten Portal Lohnspiegel.de zufolge verdiente man in Ostdeutschland 2018 im Durchschnitt rund 17 Prozent weniger als im Westen. Einer der Gründe hierfür liegt in der geringeren Verbreitung von Tarifverträgen.

Wie die Ökonomen Heike Belitz, Martin Gornig und Alexander Schiersch in einer weiteren aktuellen DIW-Studie zeigen, dürfte allerdings der Hauptfaktor hierfür in einer schlechteren Produktivität bestehen. Das Effizienzniveau liege demnach im Osten noch immer etwa 20 Prozent hinter dem Westen zurück. Zwar zeigte sich bei Großunternehmen eine etwa gleiche, wenn nicht sogar bessere Effizienz. Das Problem seien jedoch die großen Produktivitätsunterschiede zwischen gleichartigen Typen von kleinen und mittleren Unternehmen. Die Autoren vermuten dahinter sehr große Pfadabhängigkeiten auf ostdeutscher Seite. Ein Beispiel hierfür: „Die weitaus größte Zahl der Hidden Champions ist in Westdeutschland zu Hause. Nur sechs Prozent dieser Weltmarktführer sind in Ostdeutschland ansässig, davon fast die Hälfte in Berlin“, schreiben die Forscher. Zumeist handele es sich um Traditionsunternehmen. Drei Viertel von ihnen seien über 40 Jahre alt. Von den Firmen, die es bereits in der DDR gab, ist hingegen kaum noch etwas übrig.

Jan Zimmermann

Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:



22°C

► Ganz ohne Muckis den CO₂-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.



Bosch kann einfach Heizung!



BOSCH
Technik fürs Leben



Schmuckstück

Jena zeigt sich als Bürostandort weiterhin resilient, auch wenn die Pandemiefolgen noch nicht vollständig absehbar sind.



Christian Gerlitz, Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt in Jena, presst kommende Zeiten in einen Satz: „Wir bauen heute die Stadt von morgen.“ Wilfried Röpke, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jenawirtschaft, sagt: „Auch während der Pandemie haben die Unternehmen gezeigt, dass sie vom Standort überzeugt sind.“ Jena ruht sich nicht auf den Lorbeeren der vergangenen Jahre aus, sondern legt stetig nach.

Natürlich schmückt sich die Universitätsstadt mit der riesigen ZEISS-Baustelle und dem Investment von 300 Millionen Euro. Der Rückbau der alten Gebäude erfolgte bereits, der Boden wird saniert, von Altlasten befreit. „Zum fachgerechten Umgang mit den Altlasten hat ZEISS bereits 2019 ein Gutachten erstellen lassen und einen Sanierungsplan erstellt. Aufgrund der vorgefundenen Menge wurde dieser Anfang des Jahres noch einmal erweitert. Unser Ziel ist es, bis Ende 2021 die insgesamt etwa 80.000 Quadratmeter große Fläche vollständig bearbeitet zu haben“, sagt Markus Knierim, stellvertretender Gesamtprojektleiter. Bis zum Herbst 2021 arbeitet das Unternehmen an der Entwurfsplanung, um im Anschluss den Bauantrag zu stellen. Sobald die Genehmigung vorliegt, wolle man direkt mit den eigentlichen Bauarbeiten beginnen und erste Module des Gebäudes errichten.

Im Oktober 2020 feierte bereits die Böttcher AG Richtfest für ihren Neubau in Zöllnitz, nur knapp zehn Minuten Autofahrt von Jena entfernt. Der E-Commerce Händler will

dort 600 Mitarbeiter unterbringen. Innerhalb von drei Jahrzehnten entstand aus einem Copyshop einer der größten deutschen Onlineshops mit einem Jahresumsatz von etwa 500 Millionen Euro, einem Sortiment von über 150.000 Artikeln und sechs Millionen Kunden. Investitionssumme: 85 Millionen Euro, 6,5 Millionen kommen dabei vom Land Thüringen. Auf 80.000 Quadratmetern Grundfläche entsteht eine Logistikanlage, die sich über mehrere Etagen mit insgesamt 90.000 Quadratmetern Fläche erstreckt. Dazu kommen noch 7.000 Quadratmeter Büro sowie ein vollautomatisches Hochregallager mit 30.000 Palettenstellplätzen. Geplant ist beim vollständigen Ausbau eine Logistikleistung von bis zu 100.000 Paketen täglich.

Zwar sei die Nachfrage nach gewerblichen Flächen zurückgegangen, konstatiert Markus Henkenmeier, Leiter Wirtschaftsservice bei Jenawirtschaft. Trotzdem zeigen sich einige Branchen wie die der digitalen Unternehmen wachstumsorientiert. „Die Nachfrage nach Flächen für die Eigennutzung war auch im Kalenderjahr 2020 sehr hoch, das Angebot weiterhin aber stark begrenzt“, so der Experte. „Viele Unternehmen der Jenaer Kompetenzfelder haben weiterhin Erweiterungsbedarf angezeigt und werden in den nächsten Jahren investieren, allerdings weiterhin stark in eigengenutzte Immobilien. Das wird an den Investitionsentscheidungen der Grintech oder aber auch Storz Medical deutlich.“ Und er beschreibt die Zukunft ebenfalls: „Die Voraussetzungen für einen weiterhin prosperierenden Standort sind gegeben.“

Ivette Wagner

„Dresden braucht dringend moderne Büroflächen“

In der Landeshauptstadt entstehen neue Projekte, einige von der TLG Immobilien AG. Diese werden schnell vermietet.

Wohnungen, Wohnungen, Wohnungen: Lange Zeit waren Investoren nur von dieser Anlagemöglichkeit überzeugt. In Dresden setzt die TLG Immobilien AG auf Gewerbe. Auf einem knapp 7.500 Quadratmeter großen Areal am Postplatz errichtet sie derzeit die Annenhöfe und investiert für den sechsgeschossigen Gebäudekomplex rund 70 Millionen Euro. Im Sommer wollen die Bauherren zum Richtfest einladen. Die Entwürfe stammen vom Dresdner Architekturbüro Knerer und Lang.

Die TLG Immobilien AG wird wahrscheinlich im nächsten Jahr ihr Projekt mit rund 25.000 Quadratmetern für Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Läden und Gastronomie fertigstellen. Eine Tiefgarage bietet auf zwei Ebenen Stellplätze für 264 Autos. Zudem gibt es künftig 400 Fahrradstellplätze. Konkret sollen, so Projektsteuerer Thomas Henkel, sechs Mieteinheiten im Erdgeschoss entstehen. Je Etage sind laut Planung individuell teilbare Flächen von 333 bis 3.500 Quadratmetern konzipiert; es lassen sich auch mehrere Etagen miteinander verbinden.

Für die TLG Immobilien AG ist es nach dem Büro- und Geschäftshaus Wilsdruffer Kubus sowie dem Zwingerforum mit dem Hotel Motel One das dritte Gewerbeobjekt am Postplatz. Ohne großes Aufsehen hat das Unternehmen in der Nähe des Neustädter Bahnhofes an der Großenhainer Straße sein Neustadt, Effizienz & Offices, kurz NEO, errichtet. Als es Ende 2020 die Fertigstellung verkündete, waren bereits 70 Prozent der 18.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet.

„Dresden braucht dringend moderne Büroflächen. Wir hätten mehr vermarkten können, wenn die Flächen vorrätig wären“, schätzt André Heinrich ein, Leiter der Dresdner Niederlassung von BNP Paribas Real Estate. BNP vermietete 3.300 Quadratmeter im NEO-Projekt an die Autobahn GmbH des Bundes. Auch das Angebot der Annenhöfe, wo BNP 2.400 Quadratmeter an den Telekommunikationsausrüster Xilinx vermittelt hat, komme sehr gut an. Antizyklisches Investieren zahle sich aus.

Trotz der Corona-Pandemie habe sich der Dresdner Büromarkt im vergangenen Jahr hervorragend entwickelt. Rund 94.000 Quadratmeter, das liege über dem Zehn-Jahresdurchschnitt, seien vermietet worden. „Wir haben mit drei Prozent eine im bundesweiten Vergleich sehr niedrige Leerstandsquote“, sagt André Heinrich. Derzeit könnten 86.000 Quadratmeter vermietet werden, das sei weniger als der



Die Annenhöfe werden etwa 25.000 Quadratmeter Bürofläche bieten.

Abschluss 2020. Der Experte rechnet nicht mit einem Einbruch auf dem Büromarkt, weil immer mehr Mitarbeitende im Homeoffice sind. Von bundesweiten Diskussionen über den Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohnungen hält er nichts. „Das geht am Dresdner Markt völlig vorbei.“ Die Immobilienbranche schätzt die Gesamtgröße des Dresdner Gewerbemarktes auf 2,87 Millionen Quadratmeter. Derzeit lässt die Stadt die genaue Größe ermitteln.

Die öffentliche Hand prägt stark die Nachfrage. So sind auch zahlreiche städtische Ämter in privaten Immobilien eingemietet. Das will die Stadt Dresden ändern und bis 2025 ein neues Verwaltungszentrum am Ferdinandplatz errichten lassen. Beim wettbewerblichen Dialog hat sich die Jury für das Konzept der Firma Ed. Züblin AG in einer Bietergemeinschaft mit der Dressler Bau GmbH entschieden. Als Planer treten Tchoban Voss aus Dresden und Barcode Architects aus Rotterdam auf. Im neuen Bürokomplex werden Grundsätze moderner Verwaltung umgesetzt. Dabei nutzt Dresden Erfahrungen aus seinen Partnerstädten Rotterdam und Coventry. So wird es weniger Bürostühle als Mitarbeiter geben, für ruhiges Arbeiten stehen kleine Büros und Sitzcken für Besprechungen zur Verfügung. Modelleinheiten werden derzeit getestet.

Rund 1.300 Angestellte ziehen in das neue Verwaltungszentrum ein. Damit kann die Landeshauptstadt Mietverträge in privaten Objekten wie im World Trade Center kündigen. André Heinrich sieht darin kein Problem. „Die werden schnell wieder vermietet. Durch die Spezialisierung im Hightech-Bereich, Neuansiedlungen und sich hervorragend entwickelnde Tech-Start-ups sind moderne Büroflächen sehr gefragt.“

Die TLG Immobilien AG setzt ihre Offensive fort. Sind die Rathausmitarbeiter aus dem Büroquartier St. Petersburger Straße 2 ausgezogen, soll dort das frühere Robotron-L-Gebäude abgerissen werden und ein neuer Komplex entstehen. Die Pläne dazu hat die TLG bereits zweimal in der Gestaltungskommission Dresden vorgestellt. Der Bürostandort soll flexibel für unterschiedliche Nutzer und für unterschiedliche Anforderungen geplant werden, hieß es dabei. „Die Übernahme oder Übersetzung von gestalterischen Motiven aus dem Bestand, wie zum Beispiel die benannten V-Stützen im Erdgeschoss, kann zur Identifikation der neuen Bebauung am bestehenden Standort beitragen“, heißt es im Protokoll der Kommission.

Bettina Klemm



„Erwarten Spitzenpreis von 20 Euro pro Quadratmeter für die Toplagen“

Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter, sieht in den mitteldeutschen Bürostandorten mehr Nachfrage als Angebot und vor allem: Stabilität.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Das Jahr 2020 wird als ein ganz besonderes in die Geschichtsbücher eingehen. Wie hat die Pandemie den Büromarkt in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen verändert?

Stefan Sachse (SS): Im Jahr 2020 haben die Märkte in Mitteldeutschland insbesondere in Leipzig den Pandemie-Einfluss besser als die deutschen A-Märkte weggesteckt. Die Flächenumsatzwerte liegen dabei sogar über dem jeweiligen zehnjährigen Durchschnitt. Besondere Nachfragetreiber waren dabei die IT-Branche und öffentliche Verwaltungen.

IA: Die Diskussionen rund um das Homeoffice werden nicht verschwinden. Gelernt haben alle, dass soziale Kontakte sehr wichtig sind. Welche nachhaltigen Veränderungen durch Corona sehen Sie?

SS: Es wird eine deutlichere Ausbildung der Hybridsituation zwischen Bürotätigkeit und Homeoffice entstehen. Damit meine ich, dass Unternehmen ihren Mitarbeitern in eingeschränktem Maße Homeoffice genehmigen und dies dann auch fördern.

IA: Während in den A-Städten die Büromärkte zum Teil stark schwächelten, gibt es zum Beispiel in Dresden und Leipzig stabile Abvermietungen. Das liegt sicherlich an fehlenden Flächen?

SS: Wie bereits erwähnt, behauptet sich Leipzig als der wichtigste Büroflächenstandort nach Berlin in Ostdeutschland sehr robust. Mit 139.000 Quadratmetern lag er über dem Zehnjahresdurchschnitt von 117.300 Quadratmetern. Das trifft auch auf Dresden zu. Hier heißt die aktuelle Zahl 94.000 Quadratmeter gegenüber dem Durchschnitt von 91.500 Quadratmetern. Die A-Märkte verzeichneten hingegen einen Rückgang von 27 Prozent.

IA: Wo werden Büros in den drei Bundesländern am meisten gebraucht?

SS: Ganz klar in Leipzig, wo jeder fünfte angemietete Quadratmeter direkt mit der IT-Branche in Verbindung steht. Auch in Dresden ist die Nachfrage ungebrochen groß. Die anderen mitteldeutschen Städte haben dagegen sehr regionale

Nutzerstrukturen, dadurch ergibt sich eine begrenzte Nachfragesituation.

IA: Welche großen Büro-Neubauten können Sie für Leipzig benennen, die 2021 auf den Markt kommen?

SS: 2021 werden auf der Pragerstraße / Riebeckstraße von der AOC Immobilien AG Flächen errichtet, in der Klostergasse von Weißhaupt. Zudem beginnen die Bauarbeiten am ehemaligen Karstadt-Gebäude. Eine Fertigstellung erfolgt teilweise erst 2022. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass immer noch viel zu wenige Büroflächen gebaut werden.

IA: Gibt es Auswirkungen auf die Mieten und wie haben sich diese entwickelt?

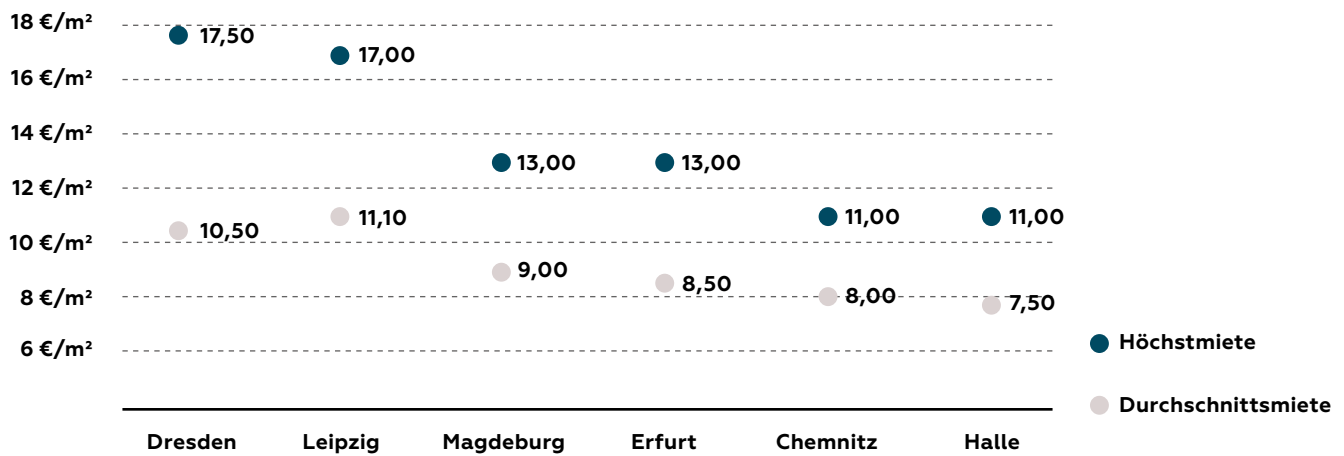
SS: Durch den Angebotsengpass sind die Mieten vor allem in Leipzig (Spitzenmiete 17 Euro pro Quadratmeter) sowie in Dresden (17,50 Euro pro Quadratmeter) deutlich gestiegen. Wir gehen davon aus, dass dieser Trend weiter anhält und erwarten mittelfristig einen Preis von 20 Euro pro Quadratmeter für die Toplagen. In anderen Städten wie Magdeburg, Halle (Saale) oder Chemnitz stiegen die Mieten leicht oder blieben stabil. Für 2021 kann man aber von einer stabilen Miete für diese Städte ausgehen.

IA: Im Fokus der Investoren stehen meist Dresden und Leipzig. Sind Halle (Saale), Magdeburg oder Chemnitz nicht interessant?

SS: Die sogenannten C-Märkte stehen aktuell noch nicht so im Fokus der Investoren, da die Nachfrage nach Flächen und die Mietpreisstruktur noch zu niedrig für größere Investitionen sind. Dazu kommt leider eine sehr dürftige Datenlage zum jeweiligen Standort, was es Investoren schwer macht, die Strukturen und Bedürfnisse in den C-Städten zu verstehen und nach zu vollziehen. Hier muss seitens der Städte investiert werden. BNP betreibt bereits in Abstimmung mit den Vorortstrukturen Research zu den C-Städten, so haben sich vor allem zu Erfurt bei einigen Investmentdeals bundesweite und sogar internationale Investoren für Käufe entschieden.

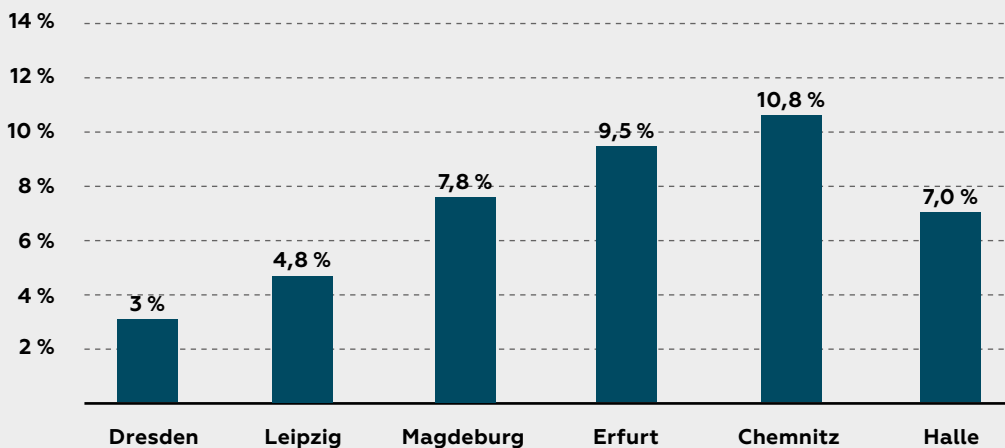
Ivette Wagner

Spitzen- und Durchschnittsmieten im Vergleich (Stand Q4 2020)



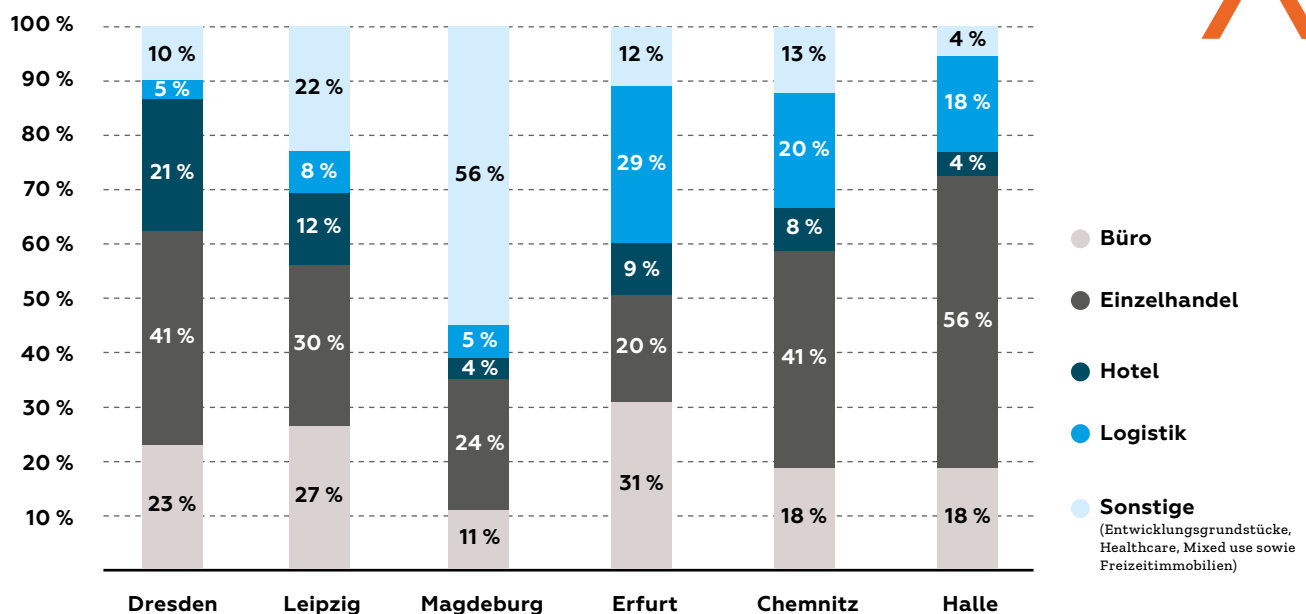
Quelle: BNP Mitteldutsche Immobilienmärkte 2021

Leerstandsquoten im Vergleich



Quelle: BNP Mitteldutsche Immobilienmärkte 2021

Verteilung des Einzeldealvolumens nach Assetklasse 2016 2020



Quelle: BNP Mitteldutsche Immobilienmärkte 2021

„Überwiegender Teil der Einkäufe wird weiterhin stationär stattfinden“

Dr. Angelus Bernreuther, Leiter institutionelle Investoren und Immobilienwirtschaft bei der Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, spricht im Interview mit IMMOBILIEN AKTUELL über den Lebensmittelhandel in Zeiten der Pandemie und auch über die Treffpunktfunktion von Supermärkten.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Hotels und Retail gehören zu den Verlierern der Pandemie. Wird sich letztere Assetklasse noch stärker teilen, in Online- und stationären Lebensmittelhandel?

Dr. Angelus Bernreuther (AB): Die Pandemie ist zweifellos die größte Herausforderung unserer Zeit. Die Immobilienmärkte bleiben davon nicht unberührt. Quer durch alle Assetklassen stellt sich die Frage nach der Zukunftsfähigkeit von Immobilienprodukten. Dabei sind manche, wie beispielsweise Hotels, aber auch Einzelhandelsimmobilien mehr als andere durch die Folgen des Shutdowns und der Coronabedingt notwendigen Einschränkungen betroffen. Die Pandemie hat dabei oftmals schon bestehende Trends wie die Digitalisierung beschleunigt. Es lohnt sich aber auch, genauer auf die einzelnen Nutzungsklassen zu schauen. Während im Non-Food-Bereich der Online-Handel weiterhin an Boden gewinnt, bleibt dies im Food-Bereich im Vergleich zum Gesamtvolumen marginal. Insbesondere der Lebensmittelhandel wird daher auf absehbare Zeit für viele Kommunen und Lagen der entscheidende stationäre Frequenzanker sein.

IA: Personalmanagement, Hygienekonzepte, nicht kalkulierbare Kundenströme: Die letzten Monate waren Veränderung. Welche davon werden langfristig bleiben?

AB: Die vergangenen Monate waren sehr dynamisch auch hinsichtlich der sich immer wieder verändernden Corona-Schutzmaßnahmen. Welche sich davon langfristig durchsetzen und als sinnvolle Maßnahmen beibehalten werden, können wir heute noch nicht absehen. Noch sind wir in der aktuellen Corona-Situation und setzen im Sinne unserer Mitarbeiter und Kunden alle erforderlichen Schutz- und Hygienemaßnahmen um.



IA: Das Urban Land Institute sieht den Lebensmittelhandel als Nukleus, zum einen in seiner Versorgerfunktion, zum anderen als „gesellschaftliches Fenster in das Quartierleben“. Wird diese Funktion in unsicheren Zeiten noch intensiver wahrgenommen?

AB: Der Lebensmittelhandel ist von jeher mehr als nur ein Versorgungsort. Mehr als die Hälfte unseres verfügbaren Einkommens im Einzelhandel geben wir für die Nahversorgung aus und gehen oft mehrmals wöchentlich einkaufen. Damit einher geht aber auch die Kommunikations- und Treffpunktfunktion, mit ergänzenden Nutzungen, also Dienstleistungen wie Post, Lotto, Mobilfunkshop. Besonders deutlich wird dies bei ergänzenden gastronomischen Einrichtungen, die zum Verweilen einladen. Grundsätzlich stimmt das also mit dem „gesellschaftlichen Fenster“. Viel davon ist derzeit durch die Pandemie natürlich eingeschränkt.



IA: Eines der Schlagworte im Asset Retail lautet Konzept- und Angebotsvielfalt. Wie passt das zu dem Verkauf von Lebensmitteln?

AB: Das passt sehr gut. Ein durchschnittlicher Kaufland-Markt hat rund 30.000 Artikel im Sortiment und das über die gesamte Angebotspalette von Eigen- über Herstellermarken. Regelmäßig sind rund 1.800 Bio-Artikel gelistet. Eine große Drogerieabteilung und ein Getränkemarkt sind mit auf der Fläche integriert. Frischeprodukte und Angebotsvielfalt sind einer der wesentlichen Gründe, weshalb die Kunden in ein Geschäft kommen. Wir runden das Angebot mit möglichst regionalen Partnern in unserer Vorkassenzone ab. Das gibt zusätzliche Individualität. Es geht um mehr als Versorgung, eben umfassende Nahversorgung, wie in unserem Kaufland-Markt in Bergkamen-Rünthe, der vor Kurzem mit dem Fachmarkt Star in der Kategorie Neubau ausgezeichnet wurde.

IA: Monostrukturen sind einer der Gründe für die nachlassende Attraktivität. Wie kommt diese zurück?

AB: Jeder Händler und auch weitere Marktteilnehmer wie zum Beispiel aus der Gastronomie werden immer bestrebt sein, ihr Konzept am Kunden auszurichten. Der Wandel von Handelskonzepten gehört damit zum Lauf der Dinge. Auf mittlere Sicht wird deshalb immer der Kunde eine gewisse Variabilität verlangen. Veränderungen werden uns im Handel und bei Handelsimmobilien insbesondere nach der Pandemie weiter begleiten. Die wichtigsten Trends haben wir unter anderem in unserer Studie „Frequenzanker im Post-Corona-Zeitalter – Fünf Thesen für die neue Zukunft des Handels“ aufgearbeitet.

IA: Ihr Unternehmen wird mit einem Farmingnetzwerk beispielsweise Kräuter in den Filialen anbauen. Welche Umstellungen gibt es noch, die auf die Nachhaltigkeit einzahlen?

AB: Mit konkreten Maßnahmen leisten wir in allen Bereichen unseres Unternehmens einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung: Ob energieeffiziente Technik, umweltbewusste Planung von Neubauten, klimafreundliche Logistikprozesse oder Abfallvermeidung – Umwelt- und Klimaschutz spielt bei uns vom Acker bis ins Regal eine wichtige Rolle.

IA: Wie kann an einer Fleischtheke oder vorm Obstregal das viel besprochene Einkaufserlebnis verstärkt werden?

AB: Das Einkaufserlebnis in unseren Märkten bezieht sich auf den gesamten Einkauf, dieser beginnt bei Kaufland mit einer großzügig gestalteten Obst- und Gemüseabteilung. Ein integrierter Frischebäcker garantiert mehrmals täglich frische Ware. Fleisch-, Wurst- und Käsetheken mit fachlich geschulten Mitarbeitern sind, standortabhängig, weitere Elemente unseres Frischeverständnisses. Kaufland bietet seinen Kunden eine relevante Auswahl zu niedrigen Preisen,

überzeugende Qualität und beste Frische. Mit ergänzenden Angeboten wie zum Beispiel Apotheke, Reisebüro, Friseur, Gastronomie, Post- oder Mobilfunkshop können die Kunden ganz einfach weitere Besorgungen erledigen – so sparen sie Zeit und haben ein rundum gelungenes Einkaufserlebnis.

IA: Bücher oder Werkzeug im Internet zu bestellen ist Normalität. Wann gilt dies auch für Lebensmittel?

AB: Die Digitalisierung ist zweifellos einer der Megatrends. Sie bleibt auch weiterhin ein Haupttreiber von Entwicklungen im Handel. Online und Offline wachsen immer mehr zusammen, wenngleich im Lebensmittelhandel die Prognosen für das Online-Geschäft weiter verhalten sind. Es geht aber auch um mehr als den reinen Online-Absatzkanal. Die Digitalisierung erlaubt es, den Kunden entlang der gesamten Customer Journey, von der Planung bis zum Check-Out, zu begleiten. Das wird in Zukunft noch intensiver der Fall sein. Der Lebensmittelhandel wird jedoch auf absehbare Zeit hauptsächlich stationär stattfinden.

IA: Revitalisierungen versus Neubau mit Mixed Use: Welche Gangart bevorzugt Kaufland?

AB: Der Trend zu mehr Urbanität dominiert weiterhin die Immobilienmärkte und damit auch die Stadtentwicklung. Für Städte und Kommunen werden die ökonomischen Umwälzungen, der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnen und ein zunehmendes Aufbrechen der starren Grenzen zwischen den Assetklassen, zu einem noch stärkeren Umdenken führen. Dies betont zum einen eine noch größere Bedeutung von Revitalisierungen bestehender Immobilien beispielsweise in der Umnutzung klassischer Handelsimmobilien wie Shopping-Center. Zum anderen beflügelt dies den Trend zu mehr Mixed-Use-Immobilien. Kaufland geht diesen Weg seit jeher konsequent mit. Flexibles Bauen ist eine Selbstverständlichkeit. Standortangepasst bauen wir auch in Zukunft ebenerdig, aufgeständert oder mit Tiefgaragenlösungen. Mit unseren verschiedenen Bautypen können wir somit gezielt auf die Erfordernisse der Kommunen vor Ort eingehen. Und nach oben? Sind wir offen. Ob Wohnen, Büro, Sport oder sonstige Nutzungen. Es kommt auf die gemeinsame Lösung für einen Standort an.

IA: Eine Ihrer Thesen in einem Konzeptpapier lautete vor der Pandemie: Lebensmittel werden stationär und wohnortnah eingekauft. Hat dieser Satz noch Bestand?

AB: Ja, dieser Satz hat weiterhin Bestand. Die Digitalisierung wird das stationäre Netz im Lebensmittelhandel ergänzen, nicht ersetzen. Der weit überwiegende Teil der Einkäufe wird auch weiterhin stationär stattfinden. Zudem hat der Lebensmitteleinzelhandel eine nicht zu unterschätzende Treffpunktfunktion. Diese dürfte sich nach Corona sogar noch verstärken.

Interview: Ivette Wagner

Schmuckstück für das Paradies

In den kommenden drei Jahren soll in Jena ein neues Stadion entstehen. Es ist das dritte Großprojekt der Lichterstadt.



Quelle: Stadt Jena / EAS Betriebsgesellschaft mbH

Fußball in Jena – das war immer auch ein Naturerlebnis mit prächtigem Ausblick. Die Lage im Paradies, so heißt der örtliche Auenpark, zwischen Kernbergen und der träge dahinfließenden Saale, hat dem historischen Ernst-Abbe-Sportfeld viele Sympathien eingebracht. Doch bald stehen Abriss und Neubau an. Jena erhält ein modernes Fußballstadion, ohne Laufbahn, dafür mit hohen Rängen direkt ums Spielfeld, überdacht, funktional, aber getrennt vom landschaftlichen Panorama.

Der endgültige Entwurf liegt bereits vor, lobende Aussagen gibt es viele. Die Stadt kündigt einen „neuen, repräsentativen Anziehungspunkt für die Jenaer Bürgerschaft“ an. Planer, Architekten und Bauherren sprechen von einem homogenen Stadionrund, das Vergleiche mit zeitgemäßen Arenen nicht scheuen müsse. Im Ganzen hat die neue Heimstätte des FC Carl Zeiss eine Größe von rund zehn Hektar. Mehr als 15.000 Zuschauer sollen darin Platz finden. Neben 9.200 Sitzplätzen sind 4.800 Stehplätze für die Anhänger geplant. Der Bereich für die Gästefans umfasst etwa 1.500 Stehplätze.

Komplexes Betreibermodell

Den Zuschlag für den „Umbau des Ernst-Abbe-Sportfeldes in ein DFL-taugliches Stadion“ hatte nach einem europaweiten Vergabeverfahren ein Konsortium aus JenArena GmbH & Co KG. und ELIX N.V. erhalten. Bauherr bleibt dennoch die Stadt, um die Fördermittel des Landes zu sichern. Ausdruck der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Investor und Kommune ist die gemeinsame Gründung der EAS Betriebsgesellschaft mbH, an der die Stadt mit 25,1 Prozent beteiligt ist.

Die neue Fußballarena, sagt Christian Gerlitz, Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt, reiht sich in „eine Vielzahl städtebaulicher Projekte“ ein, die in den nächsten Jahren die Stadtentwicklung Jenas „nachhaltig prägen“ und die „ein Signal weit über Thüringen

hinaus aussenden“. In der Tat avanciert der Stadionneubau zum dritten Großvorhaben der Lichterstadt – neben der Bebauung des Eichplatzes und der Errichtung des neuen Uni-Campus auf dem Inselplatz.

Dieser Stellenwert spiegelt sich im Investitionsvolumen wider, das einschließlich einer separaten Leichtathletikanlage und umfassender Infrastrukturarbeiten bei fast 50 Millionen Euro liegt. Davon kommen elf Millionen vom Freistaat Thüringen, die Stadt Jena schießt vier Millionen zu. Die restliche Last trägt der Investor. In den Verträgen mit der EAS finden sich dem Vernehmen nach zahlreiche finanzielle Sicherungssysteme. So solle die Stadt vor Mehrbelastungen geschützt werden, falls während der Bauphase Schwierigkeiten auftreten, heißt es.

Vielfältige Nutzbarkeit

Der Bauantrag ging Ende 2020 bei der Verwaltung ein, erste bauvorbereitende Maßnahmen sind unlängst erfolgt. EAS-Geschäftsführer Andreas Kuhn plant mit vier Bauabschnitten für drei Neubauten und der Sanierung von zwei Bestandsgebäuden. Die bisherige Haupttribüne (fortan Westtribüne) zählt demnach ebenso zum künftigen Stadionareal wie das historische T-Gebäude und die Zeiss-Linse.

Vorgesehen ist zunächst der Bau der neuen Nordtribüne in diesem Jahr. Der Optimismus bei Andreas Kuhn ist trotz Pandemie groß. Im zweiten Quartal soll es losgehen. Ebenfalls 2021 starte der Abriss der alten Gegengeraden, um Platz für die neue Osttribüne zu schaffen. Dort ist unter anderem das knapp 5.500 Quadratmeter große Funktionsgebäude angesiedelt, das Veranstaltungen mit bis zu 800 Personen ermögliche. Mit der neuen Südtribüne soll schließlich 2022 begonnen werden. Gesamtziel ist die feierliche Eröffnung am 30. Juni 2023 – also genau 99 Jahre, nachdem im Paradies die erste Holztribüne eingeweiht wurde.

Matthias Klöppel



Quelle: René Gaens / SKAN Deutschland GmbH

Exponentielle Expansion



**SKAN baut seinen Deutschlandstandort in Görlitz in Windeseile aus.
Kein Wunder: Die Produkte sind nicht nur krisenresistent, sondern
werden auch einfach immer gebraucht.**

Als das Schweizer Unternehmen SKAN 2013 nach Görlitz kam, zählte die neue Deutschland-Niederlassung neun Mitarbeiter. Mittlerweile hat sich die Zahl der Angestellten vor Ort um den Faktor 19 auf 170 vergrößert. Ein Ende dieses explosiven Wachstums scheint angesichts anhaltenden Erfolges nicht in Sicht. Konsequenterweise investiert der Hersteller und Entwickler von Isolatoren und Reinraumanlagen weiter in seinen Ausbau. Nach Erweiterungen der Produktionsflächen 2015 und 2018 sowie einer Vergrößerung des Sozialgebäudes (ebenfalls 2018) wurde im vorigen Jahr erst ein neues Verwaltungsgebäude mit 400 Quadratmetern Bürofläche sowie zeitgemäßen Pausen- und Besprechungsräumen fertiggestellt. Allein mit diesem letzten Bauvorhaben schuf die SKAN Deutschland GmbH über 50 zusätzliche Arbeitsplätze. Was die Firma nun aber bis Mitte nächsten Jahres mit dem Standort vor hat, übersteigt noch einmal alles bisher Dagewesene.

SKANs Investitionen in Hagenwerder summieren sich bislang auf insgesamt rund 18 Millionen Euro. Nun will man noch einmal mehr als denselben Betrag in die Hand nehmen, um sich – zumindest teilweise – praktisch mehr als zu verdoppeln: Für knapp 20 Millionen Euro sollen demnächst jeweils zwei weitere Fertigungshallen und Bürogebäude gebaut werden. Deren geplante Bruttogrundfläche von insgesamt rund 13.600 Quadratmetern (circa 9.300 für Produktion, 4.300 für Sozialräume) wird das Zweifache der jetzigen Standortgröße übersteigen. Gleichzeitig entstehen etwa 100 neue Arbeitsplätze. Der Baustart erfolgte bereits Mitte Dezember 2020. Bis Ende dieses oder Anfang nächsten Jahres sollen die beiden Hallen stehen. Die Fertigstellung des Bürobaus ist für Juli 2022 geplant. „Hatte sich die SKAN Deutschland

GmbH in den erfolgreichen acht Jahren seit ihrer Gründung bereits immer wieder vergrößert, so ist dieser Schritt der mit Abstand größte in der Unternehmensgeschichte“, schwärmt Stefan Stettler, Site Manager Operations der SKAN Deutschland GmbH, von dem Projekt.

Bei der umfangreichen Erweiterung werde nicht nur der aktuelle Stand der Technik im Hinblick auf eine schlanke und flexible Produktion und Logistik integriert, es werden auch bereits umfangreiche Vorbereitungen für zukünftige Möglichkeiten im Rahmen der Digitalisierung getroffen. „Im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude wird ebenso die Nutzung und Aufteilung der Bestandsgebäude angepasst, um im Zusammenspiel mit der Erweiterung ein schlüssiges und wertstrom-optimiertes Layout des Gesamtstandortes – sozusagen ‚aus einem Guss‘ – zu erreichen“, erklärt der Experte für Reinraumtechnologie.

Weitere Wachstumsimpulse gibt nun möglicherweise ausgerechnet Corona. Während andere Firmen durch die Krise darben oder gar daran zugrunde gehen, schafft das Virus gleichzeitig zusätzlichen Bedarf an Anbietern wie SKAN. „Unsere Produkte sind in diesen Zeiten sehr gefragt“, bestätigt CEO Thomas Huber. Kein Wunder: Mit den Räumen und Geräten werden unter anderem Impfstoffe und Arzneimittel hergestellt. Die braucht man praktisch immer, erst recht jedoch während einer Pandemie. Für das Unternehmen ist es, so gesehen, also egal (wenn nicht gar von Vorteil), ob da draußen eine Pandemie tobt oder nicht. Görlitz und das strukturschwache Lausitzer Umland kann das freilich nur freuen. Allerdings: Wenn das mit dieser exponentiellen Expansion so weitergeht, dürfte SKAN in wenigen Jahren noch ganz Görlitz überwuchern.

Jan Zimmermann

Alles klar?

Der Leipziger DHL Hub soll demnächst erheblich erweitert werden. Das Einzige, was man derzeit jedoch wirklich darüber weiß, ist, dass das, was man bisher zu wissen glaubte, vermutlich nicht stimmt.



Quelle: Shutterstock

Es war eine der ganz großen Nachrichten rund um Leipzig im September letzten Jahres: Die DHL plante, ihren ohnehin schon riesigen Hub in Schkeuditz noch einmal gehörig auszubauen. So solle hier ein Office Campus mit vier Gebäuden sowie einem Parkhaus mit 600 Stellplätzen ab Frühjahr 2021 gebaut werden. Geplante Bürofläche: etwa 20.000 Quadratmeter. 1.145 Arbeitsplätze kämen demnach zu den bereits bestehenden hinzu. Diese Pläne, die von der Leipziger Stadtbau AG stammen und die Baufelder am Freirodaer Weg 17 bis 19, am südwestlichen Rand des gewaltigen DHL-Areals, betreffen, wurden damals im Schkeuditzer Stadtrat vorgestellt und abgesegnet. Eine anwesende LVZ-Reporterin schrieb mit und die Zeitung berichtete natürlich umgehend über die hochrelevante Entwicklung. Sehr jedoch zum Missfallen der DHL-Geschäftsführung in Bonn, denn offenbar war man dort innerlich schon wieder dabei, die Pläne an aktuelle Entwicklungen anzupassen.

Das in der Stadtratssitzung gezeichnete Bild des Projektes sah noch wie folgt aus: Drei der vier Gebäude waren unter anderem für AeroLogic – eine gemeinsame Tochter von DHL und Lufthansa Cargo –, Customs beziehungsweise die Verzollung sowie den Koordinator der DHL-Flüge, NetOpsEU, vorgesehen. Der vierte Bau war als Mehrzweckgebäude konzipiert, das unter anderem mit einem Sportcenter, einem Bereich für Regeneration, Tagungsräumen sowie Essensversorgung für den Campus aufwartete. Für eine erleichterte Zufahrt plante die Leipziger Stadtbau AG einen zusätzlichen kleinen Kreisverkehr. Martin Inden, VP Head of Corporate Real Estate Europe-Middle East-Africa bei DHL, betonte, es sei wichtig, in den Bereich Mitarbeiterbindung zu investieren. Ebenso wichtig war dem Unternehmen

allerdings auch das Thema Nachhaltigkeit. So sollten etwa Solaranlagen auf dem Parkhaus und anderen Dächern für eine regenerative Energieversorgung sorgen.

Zudem wollte man das beim Duschen und Händewaschen entstehende Grauwasser aufbereiten und für die Toilettenspülung wiederverwenden. Darüber hinaus waren auf den Dächern große Regenwasser-Auffangbecken vorgesehen. Einen gewissen Rückschlag für die Umwelt hätte es dennoch gegeben: Um den nötigen Mindestabstand zwischen den neuen Bauwerken und dem angrenzenden Wald einzuhalten, hätten einige Bäume weichen müssen. Laut Oberbürgermeister Rayk Bergner sollten Ausgleichspflanzungen in Schkeuditz diesen Verlust kompensieren.

Was letztendlich nun von all den Präterita und Konjunktiven übrig bleibt, weiß derzeit nur die DHL. Bei Redaktionsschluss waren die aktuellen Pläne aus Sicht der Geschäftsführung noch nicht veröffentlichungsreif. Dr. Hans-Christian Mennenga, Leiter Pressestelle Nord der Deutsche Post DHL Group, erklärt lediglich: „Am Bauvorhaben wird es noch ein paar Anpassungen geben, die derzeit in der finalen Entwicklungsphase sind.“ Allerdings ist davon auszugehen, dass sich sowohl die Flächengrößen als auch die Mitarbeiterzahlen ändern werden, was dann gleichsam Einfluss auf die Investitionskosten hätte, die bislang nur vage als überdurchschnittlich hoch und „sehr, sehr hoher zweistelliger Millionenbetrag“ kursieren. Ein Faktor, so munkelt man, sollen dabei die coronabedingten Entwicklungen rund um das Thema Homeoffice sein. Eine wirklich belastbare Antwort auf die Frage, wie der Campus künftig aussehen mag, könnte indes noch bis Mai auf sich warten lassen.

Jan Zimmermann

Investition in die Zukunft

Mit dualen Studierenden der IUBH Leipzig im Bereich Immobilienwirtschaft durchstarten!

Erhalten Sie jetzt drei Monate kostenfreie Unterstützung durch unsere Studierenden! Schreiben Sie uns einfach eine Mail an: leipzig@iubh-dualesstudium.de.



**Campusleiter
Peter Gottwald**

„Leipzig ist zurzeit wohl das beste Beispiel für das ungebremsste Wachstum in der Immobilienbranche. Sowohl von Unternehmens- als auch von Studierendenseite ist die Nachfrage enorm. Wir freuen uns deshalb zum Wintersemester 2021 den neuen dualen Studiengang Immobilienwirtschaft an der IUBH Leipzig anbieten zu können. Um Praxispartnern und Studierenden in der aktuellen Situation den Einstieg in das duale Studium zu erleichtern, bietet die IUBH situationsbedingte Vorteilsangebote an.“

Duales
Studium

BACHELOR (B.A.)

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

iubh-dualesstudium.de/immobilien

DIE IMMOBILIENEXPERTEN VON MORGEN

Analysen zur aktuellen Marktlage für Immobilien erstellen und Immobilien bewerten, aber auch Objekte betreuen und Kunden beraten: Immobilienexperten benötigen für ihre täglichen Aufgaben nicht nur spezielles Branchenwissen aus der Immobilienwirtschaft, sondern auch fundierte betriebswirtschaftliche Kenntnisse, Managementqualitäten und Vermarktungsgeschick.

Der duale Studiengang Immobilienwirtschaft an der IUBH bildet zukünftige Immobilienexperten optimal für dieses interdisziplinäre Aufgabenfeld aus.

STUDIUM VS. AUSBILDUNG

Das Studienprogramm bietet unter anderem eine Alternative zu folgenden Ausbildungen:

- Immobilienkaufmann
- Immobilienfachwirt

MÖGLICHE EINSATZGEBIETE DER STUDIERENDEN

Immobilienverwaltung

- Auswahl, Überwachung und Steuerung externer Dienstleistungsunternehmen
- Infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement
- Durchführung von Immobilienstudien und Marktanalysen
- Assistenz im Bereich Real Estate (CREM)
- Verwaltung von Mietwohnungsbeständen und Eigentümergemeinschaften

Vertrieb & Kommunikation

- Mieterbetreuung und -korrespondenz
- Beratung & Vertrieb von Immobilien

Finanzen

- Budgetplanung für die Instandsetzung und Instandhaltung von Immobilien
- Unterstützung im Bereich Immobilieninvestment und -anlageprodukte
- Assistenz für Immobilien- und Portfoliocontrolling

<https://www.iubh-dualesstudium.de/standorte/leipzig>
+49 341 9940366 | leipzig@iubh-dualesstudium.de
Mo – Fr von 8 – 19 Uhr

iubh INTERNATIONALE
HOCHSCHULE

Großer Coup für Gera

Die Ansiedlung eines neuen Logistikzentrums in Thüringens drittgrößter Stadt war lange ein offenes Geheimnis. Nun will der Online-Versandriese Amazon hier über 130 Millionen Euro investieren.

Ob es nun die eigene Kommunikationsstrategie war oder der Wunsch, eine Eröffnung erst zu verkünden, bis sie unmittelbar bevorsteht: Die Geheimniskrämerei um die Neuansiedlung von Amazon im Industriegebiet Gera-Cretzschwitz hat fast schon absurde Ausmaße angenommen. Erste Hinweise zu dem wirtschaftlich kaum zu überschätzenden Vorhaben kursierten bereits Mitte August 2020 in der lokalen Zeitung, kurz darauf gab Geras Oberbürgermeister Julian Vonarb die offizielle Bestätigung seitens der Stadtverwaltung. Doch es mussten weitere fünf Monate ins Land ziehen, bis sich der US-Gigant selbst ausführlich zu seinem neuen Standort äußerte – und dem Wirtschaftsstandort Gera so zu einem überregionalen Medienecho verhalf.

„Wir freuen uns, mit dem ersten Logistikzentrum von Amazon im thüringischen Gera unser Wachstum in Deutschland fortzusetzen“, lässt sich Armin Cossmann, Regionaldirektor Operations Amazon Deutschland, in der Presseinformation Ende Januar 2021 zitieren. Das Unternehmen rechnet damit, mehr als 130 Millionen Euro in den Neubau eines dreigeschossigen Logistikzentrums mit eingeschossigem Büro- und Sozialtrakt im Bereich Zeitzer Straße (B2) / Am Steingarten zu investieren. Dafür verbauen bis zu 400 Bauarbeiter unter anderem rund 42.000 Kubikmeter Ortbeton, 5.800 Fertigteile und 1.600 Tonnen Stahl. Angestrebt werden hohe Standards bei Energieeffizienz und Ressourcenumgang sowie eine Gold-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB).

Gut 1.000 neue Jobs

Wolfgang Tiefensee, Minister für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft im Freistaat, sieht vor allem die große Zahl neuer Arbeitsplätze in der aktuellen Situation als ein wichtiges Signal: „Das ist eine bedeutende Ansiedlung, die zusätzliche Perspektiven für die wirtschaftliche Entwicklung der Region und der Stadt Gera bietet.“ Oberbürgermeister Julian Vonarb spricht von einer „deutlichen Signalwirkung“ für viele weitere Unternehmen. Der Arbeitsmarkt in der Stadt und der Region erhalte einen „spürbaren Schub“, womit „Gera als Heimat“ gestärkt werde. Tatsächlich, so die Ansage von

Amazon, werden bereits im ersten Betriebsjahr rund 1.000 Vollzeitarbeitsplätze geschaffen. Das wären doppelt so viele, wie im Verteilzentrum für Päckchen und Pakete in Erfurt-Stotternheim zur Verfügung stehen. Den bisher einzigen Thüringer Standort hatte der Versandhändler im Oktober 2019 mit einer Fläche von 22.000 Quadratmetern eröffnet. Das Geraer Logistikzentrum, das das interne Kürzel LEJ5 erhält – nach eigenen Angaben benennt Amazon seine Standorte gemäß dem nächstgelegenen größeren Flughafen –, soll vor dem Weihnachtsgeschäft 2021 in Betrieb gehen. Die ersten Stellen wurden unlängst ausgeschrieben. Wie es in der Presseinformation heißt, werden „vom ersten Tag an wettbewerbsfähige Löhne und umfassende Zusatzleistungen“ ausgegeben.

Weitere Investitionen in Gera

Die neue Amazon-Niederlassung reiht sich ein in eine Liste größerer Bauprojekte, die Geras Stadtverwaltung aktuell beschäftigen. So soll in diesem Frühjahr der Bau eines 28.000 Quadratmeter großen XXXLutz-Möbelhauses sowie eines Mömax im Gewerbegebiet Tinz beginnen. Die österreichische XXXLutz-Gruppe nimmt dafür 60 Millionen Euro in die Hand. In seinem Neujahrsvideo kündigte Julian Vonarb zudem drei weitere, nicht näher benannte Investitionen am Gewerbestandort an, für die man sich mit Abstimmungen und Planungen auf der Zielgeraden befinde. Das seien „ermutigende Lichtblicke“ in der Corona-Zeit, so der Rathauschef. Und vielleicht gelingt Gera dabei der nächste große Coup, mit dem die Stadt wieder über Thüringen hinaus in die Schlagzeilen kommt.

Matthias Klöppel & Robert Hoffmann



1

Quelle: Amazon



2

Quelle: Steffen Weiß

- 1 Die Baustelle für das Amazon-Logistikzentrum im Industriegebiet Gera-Cretzschwitz sort für viel Aufmerksamkeit.
- 2 Julian Vonarb, Oberbürgermeister der Stadt Gera, spricht von einer Signalwirkung.

Im Land der Zukunftstechnologien

Zukunftsweisendes Sachsen-Anhalt: UPM baut eine weltweit einzigartige Bioraffinerie in Leuna. 550 Millionen Euro Investitionsvolumen für nachhaltige Chemikalien auf Holzbasis treiben den historischen Chemiestandort weiter voran.

Quelle: jplenio / Pixabay

Von Altersschwäche keine Spur: Der Chemiepark Leuna ist schon über hundert Jahre alt, brummt und wächst aber, als wäre er gerade frisch geboren. Erst 2019 begann die Linde plc mit dem Bau eines zweiten Wasserstoffverflüssigers für über 50 Millionen Euro, der dieses Jahr in Betrieb genommen werden soll. Die TOTAL SE wiederum verschob zwar letztes Jahr aufgrund der andauernden Corona-Pandemie ihre geplante Großinvestition zunächst auf unbestimmte Zeit. 300 Millionen Euro sollten während eines sechswöchigen Stillstandes in Reparaturen und eine neue Anlage investiert werden. Nun fügt sich jedoch der finnische Forst- und Papierkonzern UPM mit einer neuartigen Bioraffinerie in die allgemeine Expansion des geschichtsträchtigen Chemiestandortes ein.

Aus Buchenholz wird Plastik

Ziel der 550 Millionen Euro umfassenden Investition ist der Aufbau einer Produktionsanlage zur Herstellung von nachhaltigen Biochemikalien auf Laubholzbasis. Hergestellt wird eine neue Generation von ökologischen Grundstoffen wie zum Beispiel Bio-Monoethylenglykol, Bio-Monopropylenglykol oder Industriezucker. Diese dienen wiederum als Grundlage für nachhaltige Textilien, Kunststoffe, Medikamente und vieles mehr. Der Beginn der Produktion ist für Ende 2022 geplant. Angestrebt wird eine Gesamtkapazität von 220.000 Tonnen im Jahr über alle Produkte.

„Für die Herstellung der Rohstoffe verwenden wir zertifiziertes Buchenindustrieholz aus der forstlichen Waldpflege in der Region und können sogar Teile des Baumes verwenden, die sonst nicht verwertet werden, sowie Reststoffe aus Sägewerken. Damit fördern wir eine nachhaltige Waldwirtschaft und geben Waldbesitzern eine wirtschaftliche Perspektive für die Umwandlung von Nadelwäldern in klimastabilere Mischwälder“, erzählt Dr. Michael Duetsch. Für den Vizepräsidenten

des verantwortlichen Tochterunternehmens UPM Biochemicals Business bedeutet die Produktionsstätte in Leuna einen weiteren Schritt nach vorn – sowohl in Sachen nachhaltige Produktion von Kunststoffen als auch für Sachsen-Anhalt als bedeutender Standort für Zukunftstechnologien.

Das rasante Wachstum des Standortes ist kein Zufall. Die Lage im Herzen Deutschlands, eine gute Anbindung an Transportwege sowie eine hervorragende Infrastruktur vor Ort schaffen optimale Bedingungen für weitere Investitionen im Chemiepark. So steuert die InfraLeuna, der Betreiber der Infrastruktureinrichtungen im Chemiepark, allein mehr als 100 Millionen Euro in die Anbindung der neuen Bioraffinerie ein. Letztes Jahr wurde zudem mit einer Modernisierung des bestehenden Gas- und Dampfkraftwerkes für etwa 145 Millionen Euro begonnen.

Mitteldeutsche Innovationsfabrik

Die Investitionen stärken den Chemiepark enorm. Allein die neue Bioraffinerie etwa schafft Leasingverträge und Verbindlichkeiten für Holzlagerung und -bereitstellung, Abwasseraufbereitung und andere Infrastrukturleistungen im Wert von 40 bis 100 Millionen Euro. Um sein Profil als mitteldeutsche Innovationsfabrik zu schärfen, unterstützt obendrein das Land Sachsen-Anhalt das finnische Investitionsvorhaben aktiv mit Fördergeldern in Höhe von rund 20 Millionen Euro. „Das UPM-Projekt steht voll im Zeichen der von uns vorangetriebenen Weiterentwicklung des Chemiestandortes Leuna“, betont Wirtschaftsminister Prof. Dr. Armin Willingmann. „Mit der Ansiedlung der Bioraffinerie vergrößern wir das Kompetenzcluster Biotechnologie und öffnen neue Zukunftsperspektiven für den Standort. Durch kluge Wirtschaftsförderung stellen wir die Weichen, um Sachsen-Anhalt zum Land der Zukunftstechnologien zu entwickeln“.

Robert Hoffmann & Jan Zimmermann



Auf den Äckern von ALDI

Quelle: Saag68 / Pixabay

Zum Jahresende ging die ADIB in den Besitz des ALDI-Nord-Anteilseigners Lukas-Stiftung über. Aus Sicht der Thüringer Bauern ist die Übernahme von Agrarflächen durch den großen Investor ein Riesennist.

Drei biblisch anmutende Stiftungen – Markus, Lukas und Jakobus – lenken seit Jahrzehnten die Geschicke von ALDI-Nord. Sie halten zu 61 (Markus-Stiftung) beziehungsweise jeweils 19,5 Prozent die Anteile an dem Discounter-Imperium. Alle Drei gerieten in den letzten Jahren immer wieder wegen diverser Erbstreitigkeiten untereinander in die Schlagzeilen. 2020 jedoch sorgte die von Gründersohn Theo Albrecht junior geführte Lukas-Stiftung ausnahmsweise für sich genommen und auf völlig anderer Bühne für Furore. Schauplatz dieses neuerlichen „Dramas“ um das Discounter-Imperium ist das ländliche Thüringen. Statt Streit unter Milliardären gab es diesmal heftige Kritik von Bauern und Landesregierung. Es geht um Agrarflächen. Ausgemachter Bösewicht aus Bauernsicht ist Dr. Klaus Kliem.

Der ehemalige Thüringer Bauernpräsident verkaufte zusammen mit den übrigen Gesellschaftern zum Jahresende 2020 für etwa 27 Millionen Euro (zuzüglich 13 Millionen Altschulden) die ADIB Agrar-, Dienstleistungs- und Baugesellschaft mbH an die Boscor Land- und Forstwirtschafts GmbH. Damit verfügt die Tochter der Lukas-Stiftung nun über 4.000 Hektar bestellte Flächen in Bad Langensalza sowie weitere 1.800 Hektar in Dröbischau bei Rudolstadt. Den Großteil davon bewirtschaftet die ADIB allerdings nur in Pacht. Eigentliche Eigentümer des Landes sind Mitglieder einstiger Landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften (LPG). Lediglich 1.200 Hektar befinden sich tatsächlich in ADIB-Eigentum.

Schon als 2019 erste Gerüchte über einen möglichen Verkauf an einen Investor in Umlauf gerieten, forderte die kleine Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL) – Mitteldeutschland, Klaus Kliem den Thüringer Verdienstorden und das Bundesverdienstkreuz abzuerkennen.

Der Thüringer Bauernverband (Tbv) hielt dies zwar für eine Anmaßung, stimmte jedoch im Sommer 2020 in die Kritik an der Übernahme durch die Lukas-Stiftung mit ein. Viele Landwirte sehen derartige Investitionen großer Unternehmen als Landraub, der zu einer Verteuerung der Böden und letztlich dazu führe, dass sich Bauern das von ihnen bestellte Land selbst nicht mehr leisten könnten.

Auch Agrarminister Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff fand deutliche Worte der Missbilligung: „Ich hätte gerade von einem langjährigen Bauernverbands-Präsidenten erwartet, dass er die Bedürfnisse des Thüringer Bauernstandes mit seinen privaten Gewinninteressen in Ausgleich bringt. Es scheint jedoch das finanzielle Eigeninteresse gegenüber der Vernunft und Zukunftsfähigkeit der Thüringer Landwirtschaft im Vordergrund gestanden zu haben.“ Der Landesdiener sprach sich daher einmal mehr für das Instrument eines Agrarstrukturgesetzes aus, das Preisspekulationen um Agrarflächen erschweren soll.

Für Boscor ist es der bislang größte Flächenerwerb in Thüringen. Die Gruppe wird von den beiden Adelsgeschlechtern Reitzenstein und Rotenhan geführt, die nach eigenen Angaben bereits seit 700 Jahren nachhaltige Landwirtschaft in Ober- und Unterfranken betreiben. Ihre vermeintlichen thüringischen Berufsgenossen stimmt das allerdings offenbar auch nicht günstiger als die Zusagen von ALDI-Nord-Sprecher Florian Scholbeck, dass man boden- und ressourcenschonend wirtschaften und auch die Arbeitsplätze sichern wolle. Dr. Klaus Kliem durfte indes seine Orden behalten, ist inzwischen aber dafür um die Negativauszeichnung der AbL – die Goldene Heuschrecke – reicher.

Jan Zimmermann



Blockchain-Premiere in Leipzig

Das Hamburger Startup Bloxxter verkauft seine ersten Token.
Von nun an können auch private Kleinanleger in zwei geschichtsträchtige
Premium-Immobilien in der Messestadt investieren.

Quelle: Marc Dietzel

Das Städtische Kaufhaus und das Reclam Carrée sind Gebäude, die in Leipzig jeder kennt. Beide befinden sich in bester Lage, sind nahezu vollvermietet und zieren die Messestadt jeweils bereits seit über 120 Jahren. Seit kurzem sind die beiden geschichtsträchtigen Prachtbauten auch in digitaler Form verfügbar. Nicht etwa als Digital Twin im planerischen Sinne eines Building Information Modeling (BIM), sondern als Token-gemäße Blockchain-Investments. Für alle, die beim letzten Satz kopfschüttelnd ausgestiegen sind: Man kann nun Anteile beider Immobilien sozusagen in Form digitaler Häppchen erwerben. Möglich macht es die Firma Bloxxter. Für das Hamburger Startup sind die beiden Immobilien gleichsam die ersten tokenisierten Objekte.

Tokeni-was? Eine kurze Erklärung vorab: Bei der Tokenisierung einer Immobilie wird ein digitales Abbild dieser mit Details wie Bauplänen, Eigentumsrechten, Lage und Rechten des Investors sowie einem Smart Contract, der diese Daten festhält, auf einer Blockchain gespeichert. Der Wert der Immobilie wird daraufhin auf eine bestimmte Zahl sogenannter Tokens verteilt und an Investoren ausgegeben. Eine Blockchain ist wiederum eine Liste von Datensätzen – Blocks genannt. Da jeder Block über ein kryptographisch sicheres Abbild des vorangegangenen verfügt, können Blocks nicht gefälscht oder manipuliert werden, was sie beispielsweise zu einem sicheren Vehikel für Transaktionen macht. Kryptowährungen etwa basieren auf solchen Datensätzen. Seit kurzem hält diese Technologie auch Einzug in den Immobilienmarkt, wo PropTechs wie Bloxxter schnelle und einfache Investitionen für jedermann ermöglichen.

Start-ups sind ja eigentlich etwas, was man eher mit jungen Leuten verbindet, die mit einem frischen und unverdorbenen Blick Dinge neudenken und anpacken. Bei Bloxxter ist das

ein bisschen anders. Das Team besteht vielmehr aus alten Hasen, die allesamt jeweils mehr als 20 Jahre Erfahrung aus verschiedenen Bereichen mitbringen. Ein größerer Teil des Teams – CEO Marc Drießen, COO Dr. Bianca Ahrens und CPO Anja Steffens – hatte zuvor hohe Posten bei der HANSAINVEST inne. Das weckt tatsächlich erst einmal mehr Vertrauen als so manches Jungunternehmen, das zwar mit viel jugendlichem Elan, dafür aber nicht unbedingt mit langjähriger Expertise punkten kann. Doch auch die technische Seite der Firma in Person von Uwe Heldt wirkt überzeugend. Der Bloxxter-CTO bringt über zwei Jahrzehnte Erfahrung aus Software-Entwicklung und IT-Management mit, leitete und entwickelte unter anderem große Softwareprojekte bei Lufthansa Systems.

Der durchweg duzende Internetauftritt von Bloxxter legt die Vermutung nahe, dass es dieses „erfahrene Start-up“ eher auf eine junge Klientel abgesehen hat. Das ergibt durchaus Sinn, passt doch das Produkt gut zur Kombination Technikaffinität und mäßig dicker Geldbeutel. „Die Tokenisierung bringt vor allem für Kleinanleger große Vorteile“, bestätigt Marc Drießen. „Schließlich können sich Privatanleger damit an Wertanlagen beteiligen, die ihnen sonst verwehrt bleiben. Für Privatanleger ist die Assetklasse gut greifbar. Immobilien mit langlaufenden Mietverträgen in sehr guten Lagen, in der man sich möglicherweise gut auskennt, sind besser zu verstehen sowie zu kalkulieren als etwa Investments in Start-ups.“ Tatsächlich ist der Markteinstieg bei Bloxxter so günstig, dass ihn sich praktisch jeder leisten können sollte, der nicht gerade jeden Euro umdrehen muss: 500 Euro plus fünf Euro Stückzinsen kostet ein digitales Häppchen des „Top-Duos“ Städtisches Kaufhaus und Reclam-Carrée.

Jan Zimmermann



Alles für die Alten

Pflegeimmobilien zeigen sich als Vertriebsknaller. Carestone setzt dabei auch sehr stark auf Mitteldeutschland.

Es bedarf keines Hellsehers, aber eine Studie bringt noch mehr Klarheit in das Offensichtliche: Selbstbestimmt und selbstständig alt werden wollen die meisten Menschen, in einer Gesellschaft, die mittendrin ist in einem demographischen Wandel. Die Bewertungsgesellschaft ENA Experts und das Beratungsunternehmen Drees & Sommer veröffentlichten Ende 2020 ein Dokument, in dem das alles noch einmal hinterlegt ist. Es folgt daraus: „Viele institutionelle Anleger werden Seniorenimmobilien mit Fokus auf alternative Wohn- und Betreuungsformen stärker ins Visier nehmen, denn die Nachfrage steigt weiter an“, betont Michael Eisenmann, Associate Partner bei Drees & Sommer. Und: „Vor allem in kleineren Gemeinden im Umland großer Städte, wo aber besonders viele Senioren leben, ist

die Versorgungslage mit seniorengerechten Wohnformen schlecht. Dort wird sich, auch wegen einer in der Regel geringen Umzugsbereitschaft der Senioren, die zunehmende Nachfrage konzentrieren“, so Dr. Marcel-Alexander Gärtner von ENA Experts.

Leuna, Meiningen, Limbach-Oberfrohna

Carestone hat sich genau auf diese Assetklasse fokussiert und baut beispielsweise in Leuna ein Haus mit 75 Einzel- und drei Doppelzimmern auf 4.423 Quadratmetern Grundstücksfläche. Weitere Projekte entstehen in Magdeburg und Meiningen. In letzterem Standort schließt sich mit dem



Quelle: Carestone

Bau eine bereits seit vielen Jahren sichtbare Baulücke in zentraler Lage. In unmittelbarer Nähe sind der Bahnhof, Versorgungsmöglichkeiten und mehrere Ärzte zu finden. Zudem lädt der nahe Englische Garten zum Spazieren ein. In Limbach-Oberfrohna wurde ein Komplettpaket mit verschiedenen Ansätzen für das unterstützte Leben im Alter entwickelt. Auf insgesamt 7.404 Quadratmetern Nutzfläche sind in einem Haus 124 Einzel-Pflegezimmer auf vier Vollgeschossen und in einem zweiten Gebäude 30 Einheiten für Betreutes Wohnen untergebracht.

Aktuell realisiert der Pflegeimmobilienentwickler über 60 Objekte mit rund 6.000 Pflegeplätzen und einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro. Die Projekte werden sowohl an institutionelle als auch im Teileigentum an private Investoren verkauft. „Mit unseren nachhaltigen Konzepten schaffen wir aufgrund der aktuellen KfW-Fördermöglichkeiten eine besonders spannende Investitionsmöglichkeit für Privatanleger“, erklärt Sandro Pawils, CSO der Carestone Gruppe. „Nachdem die Pandemie die gesellschaftliche Bedeutung der Pflegeeinrichtungen im vergangenen Jahr einer breiteren Öffentlichkeit deutlich gemacht hat, wurde so auch das Interesse an der Pflegeimmobilie als Sachwertinvestition gefördert. Wir verzeichneten eine signifikant steigende Nachfrage und ein Vertriebsplus von fast 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.“ Daneben baut Carestone an seinem eigenen Portfolio. Im Februar 2021 wurde bekannt,

dass zehn Pflegeimmobilien in einer Sale and Lease Back-Transaktion übernommen wurden. Nähere Details gab es zu diesem Deal nicht.

Im Wettbewerb mit dem Asset Wohnen

Nicht geheim ist, dass Carestone in viele eher kleine Städte geht. Die Nähe zu Ballungsräumen ist dabei nur ein Argument. „Obwohl der Pflegebedarf fast überall kontinuierlich wächst, steht natürlich die Realisierung in Abhängigkeit zur steilen Entwicklung der Immobilienwerte und Grundstückspreise insgesamt“, sagt Carestone-Sprecher Stefan Schlichting gegenüber IMMOBILIEN AKTUELL. Zum einen gebe es einen direkten Wettbewerb vor allem mit den Assets Wohnen und Gewerbe, zum anderen sollte der Standort bestimmte Parameter wie Einzelhandel oder Ärzte in der Umgebung mitbringen. „Der Leitgedanke dabei ist, die teilweise unterschiedlichen Interessen von Bewohnern, Angehörigen, Mitarbeitern, Gesellschaft, Politik und Investoren zu vereinen“, so Stefan Schlichting. Mitteldeutschland bleibe ein wichtiger Teil der Carestone-Wachstumsstrategie. Allerdings geht es wie fast immer um Grundstücke. „Wir sind permanent auf der Suche nach bebaubaren Arealen ab etwa 2.500 Quadratmetern, schauen auch nach Bestandsimmobilien.“

Ivette Wagner



Corona? Nie gehört!

Krisenunabhängig bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum ungebrochen. Verschiedene Faktoren scheinen dabei einem Anstieg der Eigenheimquote entgegenzuwirken. Die Preise ziehen weiter an.

Corona mag ja an nahezu allem gerüttelt haben, was vor der Pandemie auf dem Immobilienmarkt noch normal schien. Eine Sache konnte das Virus jedoch offenbar nicht ändern: den Wunsch nach Wohneigentum. Der ist nämlich nach wie vor ungebrochen hoch, wie die letzte deutschlandweite Umfrage von Interhyp und Statista zu diesem Thema zeigte. Gleichsam sank allerdings einer Studie von empirica und den Landesbausparkassen (LBS) zufolge in der Bundesrepublik zuletzt der Anteil derjenigen, die im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung wohnen – was jedoch mittlerweile vielleicht auch gar nicht mehr stimmt. Unterdessen steigen die Preise in Stadt und Land völlig unbeeindruckt von der globalen Krise weiter.

Knapp die Hälfte der Deutschen (48 Prozent), für die der Traum vom Eigenheim noch nicht wahr geworden ist, wollen sich diesen in Zukunft noch erfüllen. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Umfrage von Interhyp und Statista. Der Wert deckt sich mit dem einer Vorbefragung, die Ende 2019, also noch vor Corona, durchgeführt wurde. Neben dem Wunsch nach Wohneigentum bildet die aktuelle Erhebung allerdings auch Sorgen ab. 66 Prozent betrachten die Entwicklungen

auf dem Immobilienmarkt mit Unbehagen. Diese Sorgen scheinen nicht ganz unberechtigt. Einer aktuellen Analyse von empirica und den Landesbausparkassen (LBS) nach lebten laut aktuellsten Werten (von 2018) zuletzt zum ersten Mal seit 1993 wieder weniger Menschen in der Bundesrepublik in den eigenen vier Wänden. Besonders nach unten gedrückt wurden die Zahlen durch die neuen Bundesländer – mit Ausnahme von Berlin –, wo Eigenheimbewohner lediglich 36 Prozent ausmachten.

Altersstruktur, Bildungsanspruch, Landflucht

Im Vergleich zur Interhyp-Umfrage vom vierten Quartal 2020 sind diese Analysedaten freilich nicht mehr taufrisch, weshalb nicht automatisch davon ausgegangen werden kann, dass das Angebot sinkt. Dem Wohneigentumsreport 2020 der ACCENTRO Real Estate AG etwa zufolge, waren 2019 wieder mehr Eigentumswohnungen verkauft worden



Quelle: Shutterstock

als im Vorjahr. Insbesondere Dresden (1.329), Chemnitz (488) und Leipzig (504) erreichten in Hinblick auf die Verkäufe pro 1.000 Einwohner besonders hohe Werte und belegten hier bundesweit die Plätze zwei bis vier. Allerdings legen die Daten der empirica-Studie nahe, dass verschiedene Faktoren einem Anstieg der Eigenheimquote entgegenwirken. Hierzu zählt zum einen die Altersstruktur – 58 Prozent der 70- bis 79-Jährigen besaßen eine eigene Immobilie, bei den 30- bis 39-Jährigen waren es nur 25 bis 30 Prozent. Zum anderen trägt der Wunsch nach höherer Bildung und besserer beruflicher Qualifikation zu späteren Familiengründungen – zwei Drittel der Paare mit Kindern leben im Eigenheim, während Singles eher Mieter bleiben – und Landflucht bei.

Unbeliebter Saale-Orla-Kreis

Da nicht wenige Landflüchtige dauerhaft in den Städten bleiben, steigt dort zusätzlich die Nachfrage, wo das Angebot ohnehin vergleichsweise gering ist. Dieses wohlbekannte Ungleichgewicht zwischen Stadt und Land wurde zuletzt

durch eine GeoMap-Analyse untermauert, die sich mit der Angebotsdauer von Immobilieninseraten (in Online-Portalen) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2020 befasste. Grundsätzlich lässt sich hier feststellen, dass Angebote im ländlichen Raum länger online waren als Inserate in der Stadt. Die schnellsten Käufe in Mitteldeutschland erfolgten demnach in den Landkreisen Eisenach, Erfurt, Halle (Saale) und Dresden mit 55 bis unter 70 Tagen. Einige Überraschungen gab es allerdings auch. So zählte gleichsam Mittelsachsen zu den Regionen mit den eifrigsten Hauskäufern, während ausgerechnet die größte Metropole Mitteldeutschlands, Leipzig, im Mittelfeld rangierte (85 bis unter 100 Tage). Bei den am wenigsten interessanten Inseraten schafften es hingegen drei mitteldeutsche Landkreise deutschlandweit sogar in die Top Ten. Im nordthüringischen Kyffhäuserkreis blieben Angebote durchschnittlich 136,05 Tage online, im Altmarkkreis Salzwedel in Sachsen-Anhalt 145,11. Der Saale-Orla-Kreis in Südostthüringen erreichte gar den drittschlechtesten Platz der Bundesrepublik mit 146,99 Tagen.

Hohe Dynamik in Stadt und Land

Die lange Verweildauer der Angebote bedeutet übrigens mitnichten eine fehlende Dynamik auf dem Land. Tatsächlich legten hier 2020 die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vorjahresvergleich um 8,9 Prozent (Statistisches Bundesamt, drittes Quartal 2020) zu, und damit mehr als in den Stadtregionen (7,3 Prozent). JLL beobachtet ähnliches bei den Eigentumswohnungen. Demnach lag in der zweiten Jahreshälfte 2020 der mittlere Preisanstieg in den Landkreisen bei 10,3 und in den großen acht Metropolen bei 9,3 Prozent. „Die Streuung in der Gruppe der Landkreise insgesamt ist am größten, die positive Entwicklung in der Aggregation lässt sich auch hier vornehmlich auf den starken Anstieg der Kaufpreise im Umland der Ballungszentren zurückführen“, relativiert allerdings Roman Heidrich, Lead Director Residential Valuation JLL, Berlin. Ein extremes Beispiel für solche Preisanstiege im Umland ist dabei Leipzig. Während die Kaufpreise in der Metropole um 14,2 Prozent teurer wurden, stiegen sie in der Peripherie um satte 25,9 Prozent.

Corona oder nicht – für den Wohneigentumsmarkt macht es offenbar keinen Unterschied. Für die Immobilienwirtschaft bedeuten diese Resilienz und die anhaltend hohe Nachfrage natürlich vor allem eines: Sicherheit. Allerdings sorgen die steigenden Kauf- und Mietpreise auch für wachsenden Unmut unter den Kaufwilligen, dessen disruptives Potenzial der Branche wiederum bekanntermaßen gefährlich werden kann, wenn er sich als wütender Wählerwille in politischen Entscheidungen Bahn bricht. Nichtsdestotrotz sehen die Bundesbürger laut der Interhyp-Umfrage derzeit die Politik noch in einer Weise in der Pflicht, die auch der Immobilienwirtschaft zugutekäme: Auf die Frage hin, was sie zum Immobilienerwerb bewegen würde, gab die Mehrheit der Befragten neben geringeren Kaufpreisen oder Baukosten (74 Prozent) gleichsam niedrigere Nebenkosten (59 Prozent) sowie höhere finanzielle Unterstützung etwa durch öffentliche Fördermittel (58 Prozent) zur Antwort.

Jan Zimmermann

Immobilienfinanzierer unter Druck

Anhaltende Niedrigzinsphase, regulatorische Maßnahmen, die Folgen der Corona-Pandemie und immer mehr Wettbewerber: Der Markt der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist im Umbruch. Ein Überblick über wichtige Herausforderungen.



Was das Ratingunternehmen Moody's im vergangenen August verlauten ließ, klang bedrohlich: Deutsche Banken seien mit hohen Risiken aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung konfrontiert. Denn durch die Corona-Krise würden die Preise für Hotels, Büroimmobilien und Einkaufszentren sinken, was sich negativ auf den Wert der Sicherheiten in den Bankbilanzen auswirken werde, warnte Moody's. Dadurch könne es zu Zahlungsausfällen und einem Anstieg der Zahl notleidender Kredite kommen.

Steht also eine neue Finanzkrise bevor, die insbesondere deutsche Immobilienfinanzierer trifft? Das wohl nicht. „Es wird keinen plötzlichen Crash geben wie in der Finanzkrise 2008, da deutlich mehr Kapital, Liquidität und Reserven vorhanden sind“, sagt jedenfalls Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. Auch die Investmentgesellschaft

Catella hält fest, dass die kreditgebenden Banken größere Kapitalpuffer aufgebaut und ihre Liquiditätspositionen gestärkt hätten.

Das klingt beruhigend – doch auch so sind die Herausforderungen erheblich. Das hängt nicht zuletzt mit der scheinbar unendlichen Niedrigzinspolitik zusammen. Hinzu kommen regulatorische Maßnahmen, insbesondere die Basel-IV-Richtlinie, die in Zukunft die Kapitalanforderungen an die Banken weiter in die Höhe schrauben wird. Zu berücksichtigen sind außerdem die noch immer schwer absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Entwicklung und damit auf die Leistungsfähigkeit der unterschiedlichen Immobilien-Assetklassen. Vor allem aber treten immer deutlicher drei Themen in den Vordergrund, die unabhängig von der Corona-Krise die Welt der gewerblichen Immobilienfinanzierung verändern.

Erstens: Die Konkurrenz nimmt zu

Längst können Banken den Finanzierungsmarkt nicht mehr allein unter sich aufteilen. Immer mehr Marktteilnehmer kämpfen darum, sich einen Teil vom Kuchen abzuschneiden. Besonders Kreditfonds dürften in Zukunft eine wichtigere Rolle spielen. Zwar seien sie bisher oft nicht wettbewerbsfähig gewesen, da ihre Renditeanforderungen zu hoch gewesen seien, sagt Marcus Lemli, Deutschland-Chef der Immobilienberatungsgesellschaft Savills. Nun aber stünden sie bereit, um etwaige Finanzierungslücken zu schließen.

Laut einer Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC und des Urban Land Institute wollen Finanzierer wie Versicherungen, Pensionskassen, Family Offices und eben Kreditfonds ihre Finanzierungsaktivitäten deutlich ausweiten. Wie viel Bewegung im Markt ist, zeigt eine Anfang 2021 erfolgte Akquisition: Corestate hat die Finanzierungsplattform Aggregate Financial Services (AFS) übernommen, um damit nach Angaben von Corestate-CEO René Parmantier „für unser bereits sehr erfolgreiches Segment Private Debt ein neues Wachstumskapitel aufzuschlagen“. AFS hat nach Unternehmensangaben bisher Immobilienfinanzierungen im Volumen von mehr als drei Milliarden Euro realisiert.

Michael Munsch, Vorstand der Ratingagentur Creditreform, erwartet derweil noch eine weitere Marktbewegung: „In der Immobilienfinanzierung wird es einen Shift von der Bankenfinanzierung hin zum Kapitalmarkt geben.“ Beispiele für diesen Trend sind nicht schwer zu finden. So hat der Dax-Konzern Vonovia im Sommer 2020 zwei unbesicherte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von nicht weniger als 1,5 Milliarden Euro platziert, die für die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen verwendet werden.

Zweitens: Die Digitalisierung macht Druck

Der Essener Wohnungskonzern steht noch für einen weiteren Trend: für die wachsende Bedeutung der Digitalisierung. Im Januar 2021 hat Vonovia erstmals eine vollständig digitale Namensschuldverschreibung in Höhe von 20 Millionen Euro gegeben, für die Security Tokens auf der Blockchain genutzt werden. „Die Digitalisierung bietet die Möglichkeit,



Quelle: Shutterstock

uns schneller, einfacher und günstiger zu finanzieren“, lässt sich Vonovia-Finanzvorstand Helene von Roeder zitieren. Sie kann sich nach eigenen Worten gut vorstellen, dass die Blockchain-Technologie in Zukunft eine bedeutsame Rolle im Kapitalmarkt spielen wird. Tatsächlich hat das Bundeskabinett im Dezember 2020 einen Gesetzentwurf zur Einführung von elektronischen Wertpapieren beschlossen, mit dem die Digitalisierung des Finanzplatzes Deutschland vorangetrieben werden soll.

Sich die Digitalisierung zunutze machen wollen auch die digitalen Finanzierungsplattformen, die Geld von privaten Anlegern einsammeln. Die Berliner Plattform iFunded zum Beispiel hat 2020 ein Finanzierungsvolumen von fünf Millionen Euro vermittelt. Dabei geht es manchmal schnell: Nur einen Tag dauerte es, bis Anleger die 500.000 Euro zur Verfügung gestellt hatten, die iFunded für die Aufwertung des Arbeitsamtes im thüringischen Sömmerda einsammeln wollte.

Drittens: Die ESG-Regulierung kommt

Hinzu kommt ein dritter Trend. „Das Thema ESG wird – neben Corona und Digitalisierung – das gesamte Jahr prägen“, sagt Alexander Eggert, Geschäftsführer des Investmentmanagers Warburg-HIH Invest. Die mit dem Kürzel ESG (Environmental / Umwelt, Social / Soziales und Governance / gute Unternehmensführung) bezeichneten Nachhaltigkeitsziele gewinnen nicht nur durch die gesellschaftliche Diskussion an Bedeutung, sondern auch durch Vorgaben der EU. Denn im März 2021 ist die Offenlegungsverordnung in Kraft getreten, welche die Finanzmarktakteure verpflichtet,

das Einhalten der ESG-Ziele transparent zu machen. Auseinanderzusetzen müssen sich die Unternehmen zudem mit der Taxonomie, einem EU-weiten Klassifizierungssystem für nachhaltige Aktivitäten.

„Die Banken stehen bereit, eine Schlüsselrolle beim Klimaschutz einzunehmen“, betont Christian Ossig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes deutscher Banken. Dabei gehen sie auch unkonventionelle Wege. So hat die ING im Dezember einen Sustainability Improvement Loan an den Vermögensverwalter DWS vergeben. Das Besondere daran: Die Zinsmarge des Darlehens in Höhe von 16,5 Millionen Euro ist daran gekoppelt, inwieweit es DWS gelingt, die Energieeffizienz einer Wohnanlage in der niederländischen Stadt Rijswijk zu verbessern.

Christian Hunziker



BF.Quartalsbarometer Q1 | 2021
Quelle: BF.direkt AG

Das Arbeitsamt in Sömmerda wurde binnen eines Tages über iFunded finanziert.



Quelle: Treuhandburg Group



Quelle: Linus Digital Finance

David Neuhoff ist Gründer und CEO von Linus Digital Finance.

Neue Player am Finanzierungsmarkt

Die Konkurrenz für klassische Immobilienfinanzierer nimmt zu. Zwei Beispiele zeigen, wie Newcomer agieren.

Die Zeiten mögen sich ändern, doch der Berliner Stadtteil Charlottenburg bleibt eine der begehrtesten Wohnadressen in der deutschen Hauptstadt. Hier, zwischen dem Kurfürstendamm und dem Savignyplatz, hat sich die Primus Immobilien AG ein Entwicklungsgrundstück gesichert, auf dem sie eine Wohnbebauung plant. Das Besondere daran: Das nötige Fremdkapital von 6,6 Millionen Euro stellt nicht eine etablierte Bank zur Verfügung, sondern ein junger Marktteilnehmer namens Linus Digital Finance.

„Linus Digital Finance ist eine digitale Finanzierungsplattform für Immobilien, die Investitionsmöglichkeiten sucht und diese institutionellen sowie semiprofessionellen Investoren zugänglich macht.“ So beschreibt David Neuhoff, Gründer und CEO von Linus, das Geschäftsmodell des Unternehmens. Im Jahr 2020 hat dieses laut David Neuhoff Kredite mit einem Volumen von rund 275 Millionen Euro vergeben und damit Projekte mit Gesamtinvestitionskosten von über 650 Millionen Euro finanziert. „In der Corona-Krise sind attraktive Projekte bei uns gelandet, die vorher wahrscheinlich von etablierten Banken finanziert worden wären“, sagt David Neuhoff. „Weil diese zurückhaltender geworden sind, ergeben sich für uns Chancen.“

Unter den von Linus finanzierten Vorhaben sind auch große Projekte. So stellte das Unternehmen beispielsweise 45 Millionen Euro für den Ankauf eines Hochhauses im Hamburger Stadtteil Barmbek-Süd zur Verfügung. Dabei bleibt die Gesellschaft immer als Co-Investor an der Investition beteiligt. Formal tätigt ein von Linus gemanagter Debt Fund (Kreditfonds) die Investition; an einem Tochterfonds dieses Debt Fund, der die Form eines Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds) hat, können sich die Anleger beteiligen. Dabei bewegen sich die Anlagesummen in völlig anderen Dimensionen als bei Crowdinvesting-Plattformen: Privatanleger können sich ab einem Betrag von 200.000 Euro beteiligen, institutionelle Investoren ab fünf Millionen Euro. Die Rendite für die Investoren beziffert Neumann auf drei

bis fünf Prozent im Senior-Bereich sowie auf sechs bis zehn Prozent im Mezzanine- und Whole-Loan-Bereich.

„Unsere Wettbewerber sind klassische Debt-Fund-Strukturen sowie Versicherungen und Family Offices, die Mezzanine-Kapital vergeben“, sagt David Neuhoff. „Bei Whole Loans (der Kombination von Mezzanine- und Senior-Lösungen) konkurrieren wir mit Hypothekenbanken. Dabei haben wir den Vorteil, flexibler agieren zu können. Wir können zum Beispiel höhere Beleihungen eingehen und schnellere Entscheidungen treffen.“ Finanziert werden sowohl Projektentwicklungen und Grundstücksankäufe als auch Management-Core-Maßnahmen im Bestand.

Ein anderes Geschäftsmodell verfolgt das Unternehmen Hypcloud: Die 2017 in Berlin gegründete Gesellschaft vermittelt als digitale Plattform gewerbliche Immobilienfinanzierungen. „Unsere Plattform hat zwei Aufgaben: die passenden Geschäftspartner zusammenbringen und Transaktionen abwickeln“, erklärt Mitgründer und Geschäftsführer Martin Seeberg. „Mit der wachsenden Vielfalt von Kreditgebern auf dem Markt wächst der Wettbewerb, aber auch die Unsicherheit. Genau da kann unsere digitale Plattform Transparenz und Zugänge schaffen.“ Nach Unternehmensangaben decken die vermittelten Finanzierungen ein Volumen zwischen fünf und 60 Millionen Euro in allen gängigen Immobilien-Assetklassen ab.

Martin Seeberg sieht großes Potenzial für solche Plattformen. „Bisher gehörte die Bank- und Immobilienbranche zu den Late Adoptern der Digitalisierung – die Corona-Pandemie könnte der entscheidende Auslöser für die längst fällige Aufholjagd sein“, stellt er fest. „Geldgeber auf der Suche nach Investitionsmöglichkeiten gibt es mehr als genug – zeitgemäße Matching-Prozesse, innovative Projektsteuerung und etwas unternehmerischer Mut sind gefragt, um Kapitalangebot und -nachfrage zur Deckung zu bringen.“

Christian Hunziker



Homeoffice und die Folgen

Seit über einem Jahr prägt sie unser tägliches Leben oder das, was bis jetzt davon übriggeblieben ist, die COVID19-Pandemie. Keine Restaurantbesuche, kein Kino, kein Theater, nicht mal gemeinsames Abendessen mit Freunden, kaum noch soziale Kontakte. Und in vielen Unternehmen darf man nicht einmal mehr in das Büro kommen: Homeoffice.

Letztes Jahr ab März schien das nur eine schnell improvisierte Notlösung, die dank doch irgendwie vorhandener Datennetze erstaunlich gut funktionierte; mittlerweile verlor sich die Scheu vor Zoom, Teams, Google und Co. Schnell hat die Politik das Thema aufgenommen – vielleicht nur zur populistischen Ablenkung – und ein Recht auf Homeoffice gefordert – und bereits Gesetzentwürfe vorgelegt. Aus meiner Sicht ein völliger Schnellschuss, dazu noch ein grundrechtsrelevanter Eingriff in den, wie es juristisch ausgedrückt wird, „engerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb“. Und völlig unnötig, weil die Unternehmen, in denen Homeoffice möglich ist, das sowieso zukünftig so organisieren werden. Schon um die Bürokosten mittel- und langfristig zu senken. Die Projektentwickler machen sich ebenfalls bereits Gedanken um die Büros der Zukunft, die vielleicht nicht mehr so groß sein werden, weil sich mehrere Mitarbeiter einen Arbeitsplatz teilen können, die einen montags und freitags, die anderen Di-Mi-Do.

Ein paar andere Aspekte dieses Rechtes auf Homeoffice sind, soweit ich das verfolgen konnte, bisher noch nicht beleuchtet worden und zeigen den Unsinn dieser Diskussion:

Die derzeitigen und zukünftigen Heimarbeiter wohnen ja nicht alle in Gewerbe- oder Kerngebieten, in denen Büros zulässig sind, sondern auch in reinen Wohngebieten, in denen Büros gerade unzulässig wären. Es ist ein Unterschied, ob ich in meinem häuslichen Umfeld meine persönliche Steuererklärung bearbeite oder ob ich beruflich tätig bin. Sollte das Recht auf Homeoffice kommen, wird also in reinen Wohngebieten – in baurechtlich unzulässiger Weise – gewerblich gearbeitet werden. Mit welcher Begründung kann das Bauordnungsamt einem Bauherrn die Genehmigung für eine Büroetage verweigern, wenn im Nachbargebäude in jeder Wohnung Homeoffice betrieben wird? Die Finanzämter wären gezwungen, ein häusliches Arbeitszimmer – und sei es nur der Küchentisch – anzuerkennen.

Bei den schon derzeit klammen Kassen der Kommunen, die in der Nach-Corona-Zeit sicher nicht voller werden, wird man zu ungeahnter Kreativität auflaufen. Das Zauberwort heißt Zerlegung der Gewerbesteuer. Schon bisher wurde diese von Unternehmen mit mehreren Betriebsstätten zwischen den betroffenen Kommunen aufgeteilt, in aller Regel nach den jeweiligen Lohnsummen der Betriebsstätten. Eine Begründung dafür, dass die jeweilige Kommune ja die Infrastruktur für die Betriebsstätte vorhalten muss.

Das Gleiche gilt beim Homeoffice: Von der Datenleitung bis zur Kanalisation (die ja mehr genutzt wird, wenn die Leute alle zu Hause sind...) sind die Kommunen betroffen. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis der erste Kämmerer auf die Idee kommt, die Arbeit zuhause als Verteilungsmaßstab für die Gewerbesteuerzerlegung heranzuziehen. Das setzt natürlich voraus, dass man weiß, wer, wann und wo arbeitet. Das gibt eine unüberschaubare Datenmenge. Die entsprechende Dokumentation muss natürlich – wer auch sonst – das betroffene Unternehmen liefern und bezahlen und dafür einen neuen Mitarbeiter einstellen, der dann wahrscheinlich im Homeoffice arbeitet. Ein neues Bürokratiemonster!

Insoweit muss man den aktuellen Vorstoß der GRÜNEN, Einfamilienhäuser zu verbieten (die Lust an der Selbstzerstörung im Wahljahr lässt grüßen, siehe die damalige Veggie-Day-Forderung von 2013, ebenfalls vor einer Wahl...), schon fast als bewusst vorbereitenden Akt begreifen: Einfamilienhäuser entstehen ja fast nur in reinen Wohngebieten. Wenn es also keine Einfamilienhäuser mehr geben darf, werden weniger reine Wohngebiete ausgewiesen und alles ist vorbereitet für die große politische Homeoffice-Offensive.

Richtig, das ist alles absurd, die Forderung nach dem Recht auf Homeoffice ebenso wie ein Verbot von Einfamilienhäusern. Es muss nicht immer alles, was sich irgendwie entwickelt hat, sofort und umfassend gesetzlich geregelt werden. Man kann auch die Entwicklung mal laufen lassen und sehen, wie es weitergeht. Aber diese Hoffnung habe ich in unserem Land, in welchem seit Jahrzehnten Beauftragte für Entbürokratisierung erfolglos arbeiten und das Gegenteil erreichen, aufgegeben. Es gilt hier wohl immer noch – jedenfalls für die deutsche Bürokratie- und Regelungswut – der Lenin zugeschriebene Satz, dass die Deutschen bei einer Revolution vor Erstürmung des Bahnhofes erst eine Bahnsteigkarte kaufen.

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.

Das finanzieren wir ...

Wohnimmobilien



„Pfund's Höfe“ - Neubau einer Wohnanlage in Dresden-Neustadt.
Ein Projekt der Pfund's 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-Probsteida – Baurechtschaffung und Erschließung. Ein Projekt der Unterplan Baubetreuung GmbH.



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

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

Das sind wir – Team Gewerbliche Immobilien



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



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



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



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



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



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



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

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

Events von IMMOCOM – Unser Netzwerk für Ihren Erfolg

nachhaltige Netzwerk-Events in ganz Deutschland

**jährlich 5.000 bis 6.000 Besucher aus
der Immobilienbranche**

fachlich, innovativ, einzigartig

Unsere Zielgruppen

Bauträger und Projektentwickler,
institutionelle und private
Investoren, Asset- und Property-
Manager, Makler und Verwalter,
Bank- und Versicherungs-Manager,
Architekten und Anwälte, Politiker
und Verbandsvertreter



-  Immobilienkongresse
-  Immobilienmonitore
-  Immobiliengespräche

Informationen zu den
Veranstaltungen 2021 auf
www.immocom.com





Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
IMMOCOM GmbH
Richterstraße 7
04105 Leipzig
ruecker@immocom.com

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@immocom.com

Druck

MaXxPrint GmbH

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@immocom.com

Layout

Fabian Tholen
Druckdaten@immocom.com

Autoren

Robert Hoffmann
Steffen Höhne
Christian Hunziker
Bettina Klemm
Matthias Klöppel
Sylvie Konzack
Prof. Martin zur Nedden
Gerd Schmidt
Jan Zimmermann

Bildnachweis

Shutterstock:
Titelseite: Bodor Tivadar, Epine, Aleks Melnik
Seite 22: Votimedia
Seite 26: Adrian Agylar
Seite 34: Sergey Nivens
Seite 36: elxeneize
Seite 50: Markus Mainka
Seite 58: Andrey_Popov
Seite 60: sommart sombutwanitkul
Seite 42: Almarina

IMMOCOM

Events. Media. Agency.

Das Copyright 2020 für alle Beiträge liegt bei der IMMOCOM GmbH. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträger bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.



Der Podcast für die Immobilien-Branche by IMMOCOM

**Alle 7 Tage Geschichten, Helden und Brains
aus der Immobilienwirtschaft.**

Der Podcast Immobiléros stellt Menschen aus allen Bereichen und Segmenten der Immobilienbranche vor. Immobilien- und Marketing-Profis Michael Rücker und Ivette Wagner von IMMOCOM sprechen mit Immobilienentwicklern, Bestandshaltern und Investoren zu aktuellen Themen: Wohnen, Büro, Handel, Logistik. Was wird da gerade gemacht, warum, was treibt die Menschen an, was ist neu, was ist spannend?

Freuen Sie sich auf unterhaltsame und informative 45 Minuten –
für alle, denen das Thema Immobilien wichtig ist.

Abonniere den Immobiléros-Podcast auf:



www.immobileros.de