

# IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin  
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

**Schwerpunkt:**

**COMEBACK DER PLATTE**

Ein Erfolg in Serie

**FRISST ONLINE DIE LÄDCHEN?**

Der Einzelhandel in Bedrängnis

**PFLEGE = RENDITE**

Assetklasse zeigt sich auf dem Vormarsch



**PROJEKT-  
ENTWICKLER IN  
DER VORHÖLLE?**

Investoren in der Zange  
von Kommunen, Auflagen  
und Öffentlichkeit



Weil Beständigkeit  
**goldwert** ist.

Jetzt Vor-Ort-  
**Energieberatung**  
vereinbaren:  
06196-7740190

## goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

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

### Unsere Partner:



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



ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

# Alles unter Kontrolle?

## Regulierungswut kostet Nerven



**S**ehr geehrte Leserinnen und Leser, es bleibt dabei: Der Markt in Mitteldeutschland kann mit dem Wort Aufschwung beschrieben werden. Und noch etwas anderes scheint sich nicht zu ändern: Die Regulierungswut ist dabei ständiger Begleiter. Belegbar ist diese gefühlte Konjunkturbremse mit Zahlen nicht, doch taucht sie fast überall auf. Selbst in der momentanen Notlage hinsichtlich fehlenden Wohnraums regulieren manche Kommunen als gäbe es kein Morgen. Nicht nur, dass Bauanträge lange in der Bearbeitung sind, auch die Forderungen der Verwaltungen an mögliche Investoren werden mehr und detaillierter. Kommunale Aufgaben wie Straßen- oder Kitabau absolvieren nun Projektentwickler. Eine Hand wäscht die andere, könnte man es nennen. Gibst Du mir ein Grundstück, unterstütze ich dich in deinem Wirkungskreis. Es bleibt dabei: Von ordnungspolitischer Fragwürdigkeit abgesehen – Kompromisse dürfen beiden Seiten nicht die Luft zum Atmen nehmen.

Für überzogen positiv hielten einige Experten viele Jahre das Ansinnen von Privatinvestoren, die gute alte Platte zu kaufen und mit einem zeitgemäßen Image zu belegen. Nun springen viele auf diesen Zug auf. Nicht nur wegen der Wohnraumknappheit – die Platte hat eine Menge Potenzial. Grundrissänderungen beispielsweise lassen großzügige Familienwohnungen entstehen. Die soziale Mischung in den Wohngebieten gelingt mit zunehmender Sanierung wieder besser. Die voranschreitende Alterung der Gesellschaft lässt Umbauten notwendig werden, in Sachsen-Anhalt haben 96 Prozent der Wohnungen keinen Aufzug. Ein Negativ-Spitzenrekord! Rekordsummen wurden im Jahr 2016 bei den Pflegeimmo-

bilien erzielt – das Transaktionsvolumen aus dem Jahr 2006 verdoppelte sich. Hier liegen für Investoren viele Chancen. Langfristige Pacht- und Mietverträge sichern die Rendite, der demografische Wandel lässt den Ausblick zu, dass in dieser Produktklasse in den kommenden Jahren noch allerlei Bewegung steckt. Und auch hier wird munter reguliert. Immer neue Richtlinien verändern das Anforderungsniveau. Allein das Anpassen von Bestandsimmobilien auf den aktuell geforderten Standard wird Investitionsmillionen verschlingen.

Kapitalgeber könnten sich aber neben Wohnen und Pflege auch dem Officemarkt zuwenden. Wie in Dresden sieht es in anderen Städten aus: Mit dem Wort Verknappung ist eigentlich alles beschrieben. Nur, dass die hohen Mietpreise noch nicht in den Köpfen der Kunden nachhaltig hinterlegt sind.

Die Zeit der Prosperität geht also weiter. Und sie ist Chance und Aufgabe: Die Stadtentwickler und Kommunen sind gefragt, wenn es darum geht, die Städte sinnvoll zu planen und den Blick darauf zu richten, wie diese Hochphase nachhaltig genutzt werden kann.

Ich freue mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter:  
ruecker@immobilien-aktuell-magazin.de.

Herzliche Grüße,

Michael Rücker



Schwerpunkt:  
Das Comeback der Platte

SEITE **12**



Neues Wohnquartier in Dresden-Mickten  
mit 900 Wohnungen

SEITE **18**



Magdeburgs Sudenburgquartier ändert  
sein Gesicht

SEITE **26**

## Kurz & Kompakt

- 6** 94 Wohnungen im KÖNIGSPARK
- 7** Alte Ziegelei mit neuem Gesicht
- 8** Trampolinpark in Dresden
- 9** WTC geht über den Ladentisch

## Rubriken

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

## Trends

- 16** Einsteigen bitte! – Busbahnhof und mehr Betten für Leipzig
- 18** MiKa-Quartier in Dresden entsteht
- 20** Chemnitzer Riemann-Werke im Scheinwerferlicht
- 24** Erfurter Lückenbau – Chance für neuen Wohnraum
- 26** Magdeburger Stadtteil Sudenburg als Sanierungsgebiet
- 28** Neues Leben in Stendals ehemaliger Konservenfabrik
- 30** 25 Millionen für Magdeburger Lackfabrik

## Schwerpunkt

- 12** Das Comeback der Platte – ein Erfolg in Serie
- 14** Sanierungen in Magdeburg und Chemnitz
- 15** Genossenschaft investiert 30 Millionen in Plattengebiet Gorbitz
- 32** Projektentwickler in der Vorhölle?
- 35** Interview mit Berliner „Aktivist“ Baustadtrat Florian Schmidt



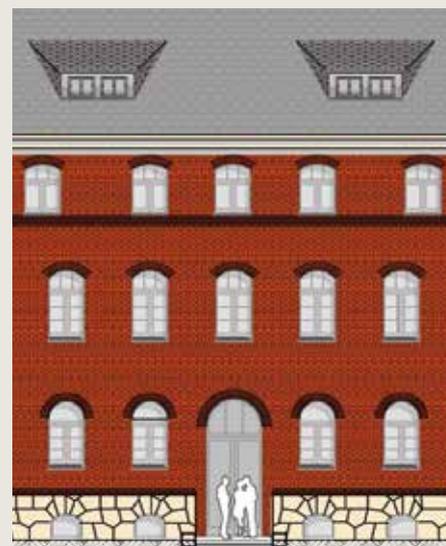
Leipzigs alte Hauptpost wird zum „Lebendigen Haus“

SEITE **36**



Halle: Problemfall Riebeckplatz erfährt Erneuerung

SEITE **41**



Pflegeimmobilien als die neuen Lieblinge

SEITE **52**

## Macher & Märkte

- 36** „Lebendiges Haus“ in Leipzigs alter Hauptpost am Ring
- 38** Digitalisierung im Mittelstand
- 40** Halle (Saale): Alles neu am Riebeckplatz
- 42** Keine Kirchturmpolitik: Neuer Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement
- 44** Anwalt Prof. Florian Stapper über Immobilienblase, Zinsen und Insolvenzpläne
- 46** Leipzigs Speckgürtel boomt
- 48** Immobilien für moderne Bürowelten

## Gewerbe

- 50** Einzelhandel: Frisst Online die kleinen Lädchen?
- 52** Pflegeimmobilien: Gute Investition und besonderer Liebling
- 53** Kleinstadt rüstet sich für demografischen Wandel
- 54** Büro: Dresdner Officemarkt leidet weiter unter Verknappung

## Investment

- 56** Der unbekannte Riese aus Leipzig: publicity AG
- 58** Parkhäuser – Nischenprodukt mit Schönheitsfehlern
- 60** Interview: Die Zukunft der Parkhäuser

## 94 Wohnungen im KÖNIGSPARK

**Dresden.** In dem beliebten Stadtviertel Oberloschwitz gestaltet die Baywobau Baubetreuung GmbH Niederlassung Dresden auf einem etwa 80.000 Quadratmeter großen Park- und Waldgrundstück den KÖNIGSPARK. Drei denkmalgeschützte Gebäude – die „Könige Albert“, „August“ und „Johann“ – werden saniert und ab Ende 2017 bezogen. In ihnen entstehen hochwertige Eigentumswohnungen. Architektonisch ergänzend reihen sich außerdem die Neubauten „Königin Amalie“ und „Königin Maria“ mit insgesamt 38 Wohnungen in das Gesamtensemble ein. Die Bauarbeiten haben mit dem Erdaushub im Januar 2017 begonnen. Die schlüsselfertige Herstellung der Eigentumswohnungen ist für Sommer 2018 geplant. Ausgestattet mit bodentiefen Fenstern, Loggien, Balkonen und Dachter-

rassen sowie Raumhöhen von 2,75 Metern garantieren sie lichtdurchflutete Räume und teilweise einen Blick ins Elbtal. Erste Käufer haben sich gefunden. Neben den knapp 10.000 Quadratmetern Wohnfläche entstehen außerdem 91 Tiefgaragen-Stellplätze sowie 29 Stellplätze im Außenbereich. Insgesamt investiert die Baywobau 40 Millionen Euro in dieses Projekt. Ursprünglicher Bauherr vor 101 Jahren war der berühmte Mediziner Dr. Eugen Weidner. Er schuf mit dem sogenannten Weidner-Sanatorium die erste nicht ausschließlich naturärztlich tätige Kureinrichtung. Die exklusive Lage in einem Luftkurort sowie die begnadete Gestaltung des Ensembles nach Einflüssen von Sonne, Wasser und Luft wurde schnell zu einem Magneten für die Crème de la Crème aus Europa und Übersee.



In Oberloschwitz haben sich bereits erste Käufer für die neuen Wohnungen entschieden.

Quelle: Baywobau

## REVITALIS baut 200 Wohnungen beim Altmarkt

**Dresden.** Die REVITALIS REAL ESTATE plant 200 Wohnungen nahe dem Altmarkt. Auf dem 3.140 Quadratmeter großen Grundstück an der Pfarrgasse, das die Hamburger im letzten Jahr von der Stadt erworben hatten, sollen 170 Mietwohnungen sowie 30 öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit zu-

sammen 13.500 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. Vorgesehen sind 125 Tiefgaragenstellplätze und kleinere Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Sozialwohnungen werden zu 6,50 Euro vermietet. Baubeginn soll im vierten Quartal erfolgen, die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2020 geplant.

## Kuppelbau ist vom Markt

**Leipzig.** Die VICUS GROUP AG hat das denkmalgeschützte Hallen-Ensemble, welches ehemals als Großmarkt genutzt wurde, von einer Immobilienbeteiligungsgesellschaft mit Sitz in Mainz erworben. Es verfügt über eine Grundstücksfläche von etwa 62.000 Quadratmetern. Der Kuppelbau „Kohlrabizirkus“ wurde 1927–1929 von der Bauunternehmung Dyckerhoff & Widmann AG in Schalenbauweise erbaut. Die Hallen sind seit dem 31. Oktober 1995 nicht mehr als Großmarkt in Betrieb. Für das Objekt gibt es vielfältige Nach- und Umnutzungsszenarien. Diese reichen von einem Weiterbetrieb im Ist-Zustand mit temporärer Hallenvermietung und einer Erhöhung der Auslastung über eine dauerhafte Vermietung der einzelnen Kuppelhallen bis hin zu einer Gesamtentwicklung des Areals mit einer Erweiterung der Büronutzung und Ergänzung um wohnwirtschaftlich genutzte Flächen. Aktueller Fokus liegt hierbei auf einer Ausrichtung des Standortes als lebhaftes Stadtquartier.

## Sanierung in Fußgängerzone

**Pirna.** Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) plant ab Ende 2017 die umfassende Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Dohnaische Straße 72, das sich in der Fußgängerzone befindet. Nachdem unlängst die letzten Wohnungsmieter ausgezogen sind, bietet sich nun die Möglichkeit, das Gebäude im Inneren baulich umzugestalten. Aus zwei kleineren Wohnungen wird je Etage künftig eine große Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Laubengang entstehen. Jeweils zwei Bäder und eine geräumige Wohnküche bieten viel Platz für Familien. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss bleibt in der bisherigen Form erhalten. Vorgesehen ist eine Investitionssumme von etwa 1,1 Millionen Euro.

## Alte Ziegelei in Omsewitz mit neuem Gesicht

**Dresden.** Im Westen entsteht seit Februar auf dem Gelände der Alten Ziegelei ein neues Wohnquartier. Bonava baut an der Gompitzer Straße / Ecke Freiheit bis Jahresende 2018 insgesamt 20 Doppelhaushälften sowie ein Mehrfamilienhaus mit acht Eigentumswohnungen. Bereits zum Jahresende sollen die ersten Wohnungen fertiggestellt sein. Jede der Doppelhaushälften bietet vier bis fünf Zimmer und zwischen 114 und 150 Quadratmeter Wohnfläche zu Preisen ab 329.990 Euro. Die Grundstücksgrößen samt

Garten und eigenem Stellplatz variieren zwischen 300 und 470 Quadratmetern. Die Zwei- bis Fünfstück-Wohnungen verfügen über 50 bis 157 Quadratmeter Wohnfläche, je einen Balkon und / oder eine Terrasse, einen eigenen Keller sowie ebenfalls über einen eigenen Stellplatz. Die Preise der Eigentumswohnungen starten bei rund 167.000 Euro. Auf einem etwa 20.000 Quadratmeter großen Nachbargrundstück plant Bonava in Kürze den Bau von weiteren 25 Häusern.

## Verträge verlängert

**Jena.** Die Saller Gruppe hat die Verträge für den Schuhhändler DEICHMANN und die dm-Drogerie in der neuen mitte Jena langfristig verlängert. Neu im Objekt sind die zentrale Filiale der Deutschen Bank für Ostthüringen und ein Tee-Händler. Die neue mitte Jena mit dem höchsten Bauwerk in Thüringen, dem Jentower, ist die zentrale stadtprägende Landmarke der Stadt Jena und das Wahrzeichen der gleichnamigen Boom-Region. „Der Einzelhandel funktioniert in Jena sehr gut, insbesondere haben wir eine sehr hohe Nachfrage in der neuen mitte“, so Josef Saller, Inhaber des gleichnamigen Immobilienbestandhalters.

## 410 Millionen für Sachsen

Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. wollen 2017 knapp 410 Millionen Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung investieren. Das hat der Verband bekanntgegeben. Es handelt sich um das höchste Investitionsniveau seit 15 Jahren. Die durchschnittliche Nettokaltmiete / Nutzungsgebühr in den Beständen der im vdw Sachsen organisierten Unternehmen lag 2016 bei 4,88 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, 2015 waren es 4,74 Euro.



Für knapp 330.000 Euro kann eine Doppelhaushälfte erworben werden.

Visualisierung: Bonava

### Wir sind für Sie da! Unser Portfolio:

- Verkauf
- Vermietung
- Grundstücksverwaltung
- Gebäudeservice & Renovierungen
- Eigenes Küchenstudio mit vermietungsresistenten, hochwertigen, aber preiswerten Einbauküchen

### Wir bieten Ihnen Expertenwissen! Unsere Qualitäten:

- Erreichbarkeit 365 Tage im Jahr
- Markt-Kennntnis seit über 25 Jahren
- zielgerichtete Betreuung
- konsequentes Forderungs-, Fristen- und Vertragsmanagement
- zielgenaue Beratung
- erfolgreiche Umsetzung



**ARENDA** seit 1992

Immobilien-Management Mitteldeutschland  
Sachsen | Thüringen | Sachsen-Anhalt | Potsdam | Berlin

**ARENDA** Immobilien-Management  
Mitteldeutschland

Eisenbahnstraße 107  
04315 Leipzig

Tel. +49 (0) 341-7 111 333

Mobil: +49 (0) 177-7 503 546

E-Mail: [service@arenta.de](mailto:service@arenta.de)

[www.arenta.de](http://www.arenta.de)

IHR SPEZIALIST SEIT 1992.

GERNE AUCH FÜR IHRE IMMOBILIEN.

WIR VERMEHREN IHR VERMÖGEN.

## Neue Räume für Labor

**Leipzig.** Flemming Dental, eine bundesweit tätige Gruppe zahntechnischer Labore und führender Anbieter zahntechnischer Produkte, hat neue Räume gefunden. Die Vermietungsspezialisten von AENGEVELT Leipzig begleiteten die Flächenoptimierung. Geschlossen wurde ein Mietvertrag für den Geschäftshauskomplex Prager Straße 38–40 im Stadtteil Reudnitz-Thonberg über etwa 930 Quadratmeter Büro- und Praxisfläche. Das Dentallabor firmierte vorher in der Rathenaustraße in Leipzig-Leutzsch.

## DHL investiert 26 Millionen

**Meerane.** Der Projektentwickler MetaWerk errichtet im Gewerbegebiet von Meerane nahe Chemnitz zwei Logistikhallen mit zusammen rund 41.000 Quadratmetern Fläche. Etwa 26 Millionen Euro werden an der Gablenzer Straße investiert und die Schaffung von mindestens 400 Arbeitsplätzen angestrebt. Generalbauunternehmen ist GOLDBECK. Den ersten Bauabschnitt mit 13.500 Quadratmetern Logistikfläche wird DHL Solutions beziehen. Die Inbetriebnahme ist bereits im August 2017 geplant.

## AXA kauft Wohnheim

**Dresden.** AXA Investment Managers hat ein Studentenwohnheim in Dresden gekauft. Der Neubau mit über 280 Wohneinheiten erstreckt sich über eine Bruttogeschoßfläche von 15.910 Quadratmetern auf acht Geschossen und wird bis Frühjahr 2019 durch das Architekturbüro Irmscher aus Halle nach einem Entwurf der Architekten Müller / Reimann, Berlin, errichtet. Bauherr ist die Studentisches Wohnen Nürnberger Platz GmbH & Co. KG. Die Apartments messen im Schnitt 24 Quadratmeter. Im Erdgeschoss entstehen Einzelhandelsflächen.

## Trampolinpark kommt



**Dresden.** Superfly mietet rund 2.000 Quadratmeter Fläche im Sport- und Freizeitzentrum Niedersiedlitz und wird dort in Kürze seinen deutschlandweit sechsten Trampolinpark eröffnen. Die ehemalige Beachhalle ist die ideale Location dafür, da sich auf dem Areal bereits eine Indoor-Soccer-Halle sowie ein Indoor-Spielplatz befinden und das Gelände verkehrstechnisch sehr gut an-

gebunden ist. Mit weltweit mehr als 30 Anlagen ist die amerikanische Muttergesellschaft Circus Trix der größte Betreiber und Entwickler von Indoor-Trampolin-Parks. Weitere 17 Anlagen befinden sich im Bau. Bis Ende 2019 werden mindestens 100 Parks weltweit entstehen, in Deutschland sollen in den nächsten zwei Jahren zehn weitere Standorte hinzukommen.

## Neue Wohnstätte in Altleuben

**Dresden.** An der Hertzstraße entstand ein Neubau für 48 Menschen mit geistiger Behinderung. Der Ersatzneubau der städtischen Cultus gGmbH eröffnete im Februar 2017 nach 21 Monaten Bauzeit. „Hier ist ein wertvoller inklusiver Lebensraum entstanden. Die Bewohnerinnen und Bewohner finden beste Versorgung in zentraler und doch ruhiger Lage“, sagt Sozialbürgermeisterin Dr. Kristin Klaudia Kaufmann. Das Haus erfüllt neueste Qualitätsstandards für die Betreuung und Versorgung der Bewohner.

Die Hälfte der Zimmer ist rollstuhlgerecht ausgestattet. In einem intensivpädagogischen Wohnbereich werden acht schwerstverhaltensauffällige Menschen mit geistiger Behinderung betreut. Insgesamt kostete das Ensemble 3,7 Millionen Euro.

Die Sächsische Aufbaubank gewährte eine Förderung über drei Millionen Euro. Die Landeshauptstadt Dresden beteiligte sich mit rund 300.000 Euro. Die restlichen Baukosten trug die Cultus gGmbH aus Eigenmitteln.

## Alles neu am Gesundheitsamt

**Magdeburg.** Der Platz am Gesundheitsamt wird neu gestaltet. Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren. Basis dafür ist ein Beschluss des Stadtrates vom Januar 2015. Anlieger und interessierte Bürger wurden in der Vergangenheit über das geplante Vorhaben informiert und konnten Meinungen und Hinweise einbringen. Langfristig werden wirtschaftliche, ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt, um eine fließende und durchgrünte Stadlandschaft zu entwickeln. Eine der ersten

Maßnahmen ist der Rückbau der zwei noch vorhandenen Kioske. Die im Anschluss geplante Gestaltung sieht eine funktionale Strukturierung vor. Auch mit der vorgesehenen Barrierefreiheit soll dieser Stadtplatz dem hohen Anspruch an seine künftige Aufenthaltsqualität gerecht werden. Innovative Spielskulpturen, ein elegantes Pflaster, funktionale Ausstattungselemente und Begrünung geben dem Platz ein neues Gesicht. Die geplanten Arbeiten werden rund sieben Monate in Anspruch nehmen.

## Vision nach der Grabung

**Dresden.** Die FAY Projects GmbH hat in Dresden großflächige Vermietungserfolge mit der Handelskette REWE und der expandierenden Fitnesskette FIT/ONE erzielt. Der in Mannheim ansässige Immobilienprojektentwickler beschäftigt sich bereits seit 2014 mit dem Bauprojekt Haus Postplatz, das sich aktuell in der archäologischen Grabungsphase befindet.

„Zwei Jahre vor Fertigstellung haben wir bereits 68 Prozent der gewerblichen Flächen vermietet. Dies bestätigt in jeder Hinsicht die Kriterien unseres entwickelten Mischnutzungskonzepts für Handel, Büro, Fitness und Wohnen in zentraler Lage,“ sagt Ralph Esser, Geschäftsführer der FAY Projects GmbH.

Das geplante Projekt mitten in der Innenstadt umfasst insgesamt rund 18.000 Quadratmeter Mietfläche. Es teilt sich in sechs oberirdische Geschosse und ein Staffelgeschoss auf und verfügt über rund 160 Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage.

Der Bürokomplex ist derzeit voll vermietet.  
Foto: POLIS Immobilien AG



## WTC geht über den Ladentisch

**Dresden.** Die POLIS Immobilien AG hat im Zuge eines Asset-Deals ein Bürogebäude in Dresden erworben. Das World Trade Center erweitert das Immobilienportfolio in der Landeshauptstadt auf vier Objekte. Verkäufer ist ein Investor aus Spanien. Mit rund 13.400 Quadratmetern vermieteter Fläche gehört das siebengeschossige Gebäude zu den größeren Büroimmobilien der Stadt. Es

wurde 1996 erbaut, befindet sich in einem guten Zustand und ist voll vermietet. Hauptmieter ist die Stadtwerke Dresden GmbH. Das 1996 fertiggestellte World Trade Center Dresden, ein Ensemble aus acht einzelnen Immobilien, verfügt insgesamt über 90.000 Quadratmeter Mietfläche. Es gehört zu den weltweit 330 von der World Trade Centers Association anerkannten Handelszentren.

## Effizienz auf ganzer Linie

Im Leistungsbereich von 1,5 kW bis 120 MW

# VISSMANN



### Beispiele aus dem Komplettangebot:

Brennwerttechnik

Wärmepumpen

Brennstoffzellen-Heizgerät

Kraft-Wärme-Kopplung

Holzheizkessel

Großwärmepumpen

Großkessel

Solar-/Photovoltaiksysteme

Effizienz ist die wichtigste Energie-Ressource. Viessmann bietet individuelle Lösungen mit effizienten Heizsystemen für alle Energieträger und Anwendungsbereiche. Sie sind so effizient, dass die energie- und klimapolitischen Ziele für 2050 bereits heute für jeden erreichbar sind. Das Leben wir vor. Mit unserem strategischen Nachhaltigkeitsprojekt Effizienz Plus am Standort Allendorf (Eder). [www.viessmann.de](http://www.viessmann.de)

Erfahren Sie mehr in den Viessmann Verkaufsniederlassungen:

**Erfurt** · Mühlweg 25 · 99091 Erfurt

Telefon: 0361 74071-0 · Telefax: 0361 74071-41

**Dresden** · Knappsdorfer Straße 6 · 01109 Dresden

Telefon: 0351 883422-0 · Telefax: 0351 883422-41

**Leipzig** · Kastanienallee 11 · 06184 Kabelsketal-Großkugel

Telefon: 034605 303-0 · Telefax: 034605 303-41

## Blick in die Zukunft

# Digitalisierung ist Chefsache

**Gastbeitrag: Müssen wir vor der fortschreitenden Digitalisierung Angst haben?  
Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**



Bildquelle: ZIA

Unser Alltag wird mittlerweile auf allen Ebenen durch intelligente Technologien beeinflusst. Wenn wir über unser Smartphone nach Informationen suchen, wenn wir unser Navigationssystem im Auto einschalten oder wenn wir im Onlinehandel einkaufen – tagtäglich schreitet die Entwicklung neuer innovativer und digitaler Lösungen voran. Auch im Immobiliensegment kann diese Entwicklung nicht mehr aufgehalten werden, wengleich im Gegensatz zu anderen Branchen die Immobilienunternehmen ihren traditionellen Geschäftsmodellen lange treu bleiben konnten. Die wachsende Anzahl an Startups im Immobilienmarkt, sogenannten PropTechs, bringt jedoch auch sie in Zugzwang. Kein Grund zur Sorge: Das Potenzial, das sich hierdurch ergibt, ist hoch.

In einer Studie, die wir im Herbst 2016 gemeinsam mit Ernst & Young durchgeführt haben, kam heraus, dass die erfahrenen und alteingesessenen Marktteilnehmer der Branche zwar grundsätzlich die Bedeutung der Digitalisierung erkannt haben, doch beim Thema Kooperation bisweilen noch

hinterherhinken. Denn einige Unternehmen erkennen den Mehrwert durch PropTech-Startups für ihr eigenes Geschäftsfeld nicht an. Andere Unternehmen betrachten die Ideen der Gründer sogar als geschäftsschädigend und verweigern deshalb jegliche Kooperation. Diese Einstellung birgt jedoch ein noch viel höheres Risiko, da Unternehmen den Anschluss verpassen könnten, wenn sie sich dem Weg der Digitalisierung völlig verweigern. Unternehmen, deren Anspruch es ist, nicht nur zu reagieren, sondern zu agieren, sollten auf die Zeichen der Zeit hören. Synergieeffekte zwischen Etablierten und PropTech-Startups erzielen Mehrwerte für beide Seiten. Diese Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung der Prozesse und zur Verbesserung des eigenen Geschäftsmodells sollte man nicht ungenutzt lassen.

Die in vielen Bereichen noch vorherrschende Skepsis ist meist unbegründet. Denn der PropTech-Trend ist nicht auf Disruption ausgelegt. Junge Unternehmen agieren oftmals als Serviceanbieter. Sie entwickeln neue digitale Technolo-

gien, von denen etablierte Marktteilnehmer zweifelsohne profitieren können. Schauen wir im Immobilienbereich etwa auf digitale Marktplätze und Online-Vermittler, die aktuell einen Großteil der PropTechs ausmachen. So bekommen Gebäudeeigentümer und Investoren die Möglichkeit, schnell und kosteneffizient Käufer oder Mieter für ihre Immobilien zu finden. Aber das ist nur der Anfang. Inzwischen gibt es auch für Büro- und Einzelhandelsvermieter die Möglichkeit, Leerstand etwa durch Kurzzeit-Vermietungen gezielt zu reduzieren. Investoren müssen diese Möglichkeiten kennen und mit den Anbietern in Kontakt treten. Nur ein Beispiel, wie durch Kooperation echte Mehrwerte für beide Seiten geschaffen werden können.

**„Die vorherrschende Skepsis ist meist unbegründet.“**

Das Thema Digitalisierung sollte nicht allein der IT-Abteilung in den einzelnen Unternehmen überlassen werden. Schließlich geht es um die strategische Weiterentwicklung und die Ausrichtung auf die Zukunft. Digitalisierung ist Chefsache, denn ein Systemadministrator, der zwar die Netzwerke pflegt, aber keinen umfassenden Bezug zum Geschäftsmodell des Unternehmens hat, wird nicht in der Lage sein, passende digitale Lösungen zu identifizieren, selbst wenn er sie kennt.

Es geht um die Erschließung neuer Möglichkeiten, die Anpassung der eigenen Strategie und den Fortbestand des Unternehmens – dafür braucht es den ganzheitlichen Blick auf das Unternehmen und seine Ziele.

Die Vielzahl von neuen digitalen Möglichkeiten in der Immobilienwirtschaft war noch nie so groß wie heute. Und sie nimmt weiter zu. Der Trend ist nicht schädlich, ganz im Gegenteil: Gehen Sie aufeinander zu! Reden Sie miteinander! Holen Sie sich Ideen und schlagen Sie neue vor! Unsere Immobilienwirtschaft wird weiter wachsen und dauerhaft davon profitieren.



## Unsere Leistungen

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

## Ihre Vorteile

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



## Unsere Projekte (Referenzen)

- Bernsteincarré
- Thomasium
- Kongresshalle am Zoo
- Motel One

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter:

[www.s-firmenkunden.de](http://www.s-firmenkunden.de)

## Das Team Gewerbliche Immobilien – Ihre Spezialisten



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



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



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



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



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



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



**Dr. Josephin Sommerfeld**  
Senior Firmenkundenberaterin  
Telefon: 0341 986-2554  
Josephin.Sommerfeld@Sparkasse-Leipzig.de

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

# Ein Erfolg in Serie

## Plattenbauten schütteln ihr Schmuttel-Image ab und werden zu begehrttem Wohnraum

Sie sind auf der Beliebtheitskala wieder ganz oben angekommen: die Plattenbauten. Das Bundesbauministerium hat serielle Ansätze als eine Lösung hinsichtlich des Wohnraummangels ausgemacht, um schneller und günstiger bauen zu können. „Industrielle Bauweisen kommen bislang noch zu wenig zum Zug“, sagt Bundesbauministerin Barbara Hendricks, die eigens eine Arbeitsgruppe zu diesem Thema gegründet hat. Um effektiv auf diesem Weg Wohnraum entstehen lassen zu können, bedarf es großer Mengen in der Fertigung. Großflächige Projekte benötigen

einen Boden, auf dem sie stehen, und dieser wiederum ist sehr teuer.

### Abriss gegen Leerstand

Gerade in Mitteldeutschland finden sich bereits eine Menge Plattenbauten. Bis 1990 hatte die DDR etwa 1,8 Millionen Neubauwohnungen in eben jener Weise errichten lassen. Sie waren Kernstück des Sozialprogramms im sozialistischen Staat. Nach 1990 standen sie als Symbol für das Scheitern des Sozialismus. Viele zogen fort, bauten neu. Der Leerstand wurde mit Abriss bewältigt.

Allein in Thüringen betraf das bis 2010 etwa 42.000 Wohnungen.

Bereits vor Jahren setzte die TAG Immobilien AG auf die Platte. „In der ersten Zeit mussten wir uns damit beschäftigen, dass das Image der einzelnen Quartiere sich zum Positiven wendete, um dort sinnvoll vermieten zu können“, so Claudia Hoyer, Vorstand der TAG Immobilien AG und zuständig für das Immobilienmanagement. Mittlerweile hält das Unternehmen etwa 20.000 Wohneinheiten in Mitteldeutschland. „Die Nachfrage ist enorm gestiegen, der Leerstand in unserem Portfolio sinkt weiter“,



Am Katzenberg in Erfurt gibt es wie auch sonst in der Thüringer Landeshauptstadt kaum freie Wohnungen in den modernisierten Plattenbauten.  
Fotos: S. Spitzner / TAG Immobilien AG



Vorher – Nachher: In Döbeln entstanden barrierefreie Seniorenwohnungen.



so Claudia Hoyer. In Erfurt beispielsweise verzeichnet sie einen Leerstand von gerade einmal 2,5 Prozent.

## Sanierungen preiswert

Großes Plus der Plattenbauten: „Da es sich um standardisierte Bautypen handelt, sind Modernisierungen, Umbauten und Instandhaltungen sowohl finanziell als auch zeitlich mit einem vergleichsweise geringen Aufwand verbunden“, sagt Claudia Hoyer. Eine Altbauwohnung mit Stuck beispielsweise zu sanieren, sei wesentlich teurer.

In Chemnitz entstanden aus bislang wenig begehrten 60 Quadratmeter kleinen Drei-Zimmer-Wohnungen durch Zusammenlegung etwa 120 Quadratmeter große Fünf- und Sechs-Zimmer-Wohnungen. „Es mangelte an ausreichenden Flächen für große Familien“, so Claudia Hoyer. „Genau dieser Umbau hat die Nachfrage enorm gesteigert.“ Alle Wohnungen sind vermietet – für sechs Euro pro Quadratmeter. In Erfurt wandelte sich schon 2015 eine Platte in ein barrierefreies Seniorenprojekt, mit einem Pflegedienst und einem Gemeinschaftstreff. Dort kostet ein Quadratmeter um die acht Euro. In der Lutherstadt Wittenberg wurden Wohnungen mit offenen Küchen, Hauswirtschaftsräumen oder großzügigeren Bädern ausgestattet.

„Mit kreativen Konzepten bieten wir unseren Mietern Wohnkonzepte nach Maß, die den regionalen Markt voranbringen“, sagt Claudia Hoyer. „Es gilt aber zunehmend ebenso, die Wünsche der Mieter über die reine Wohngestaltung hinaus zu erfüllen.“ So stehen beispielsweise Hausmeisterdiens-

te mit Reparaturen am Abend, Post- und Paketannahme für die Mieter oder der Reinigungsservice für die eigene Wohnung hoch im Kurs – sechs von zehn Mietern halten solche Angebote ihres Vermieters für wünschenswert. Bei den Bedürfnissen gibt es allerdings große Unterschiede: Während in städtischen Regionen verstärkt Services nachgefragt werden, die Sicherheit schaffen wie ein Wachdienst oder ein Pförtner, schätzen Mieter in eher ländlich geprägten Regionen Gemeinschaftsflächen.

## Wohnbestand nutzen

„Leipzig wächst und benötigt neuen Wohnraum. Daneben darf jedoch nicht vergessen werden, dass wir bereits einen guten und umfangreichen Wohnungsbestand besitzen. Diesen nicht nur zu erhalten, sondern so umzubauen, damit er den Bedürfnissen möglichst breiter Bevölkerungsgruppen entspricht, ist unser wesentliches Unternehmensziel“, betont Wilhelm Grewatsch, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG. 2017 investiert das Unternehmen 11,6 Millionen Euro in die Modernisierung von 680 Wohneinheiten in Grünau und Connewitz. Im Vordergrund stehen Balkonneubauten, neue Fassaden und der Bau von Aufzugsanlagen. Gerade letztere sind ein wichtiger Bestandteil, um älteren Bewohnern einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu

ermöglichen. Vor dem Hintergrund eines zunehmend demographischen Wandels gehören sie deutschlandweit zu den Hauptanforderungen an künftiges Wohnen. Aber auch junge Familien wissen den Komfort einer Aufzugsanlage zu schätzen und berücksichtigen dies verstärkt bei der Wohnungssuche.

„Die Infrastruktur der meisten Plattenbaugebiete ist sehr gut, die der Versorgungslage ideal“, konstatiert Claudia Hoyer von der TAG Immobilien AG.

Durch Abriss und intelligente Sanierungen entstanden Freiflächen, die nun zum Beispiel als Spielplätze genutzt werden. Die Deutsche Wohnen AG hat die Errichtung von sechs neuen Spielplätzen in ihrer rund 1.900 Wohnungen umfassenden Wohnsiedlung in Dresden-Prohlis Anfang Dezember 2016 erfolgreich abgeschlossen. Die Investitionssumme in die Familienfreundlichkeit der Siedlung betrug etwa 170.000 Euro. Auch hier ein Wandel vom ungeliebten Schmutzdelinquant zum begehrten Wohnstandort: „Die Nachfrage nach Wohnraum in Prohlis-Süd steigt. Insbesondere junge Familien erkennen die Vorzüge des Stadtteils: Großzügige Grünflächen, sanierte und modern gestaltete Bestände sowie bezahlbare Mieten“, sagt Patrick Hofmann, Service Point Leiter Dresden der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH.

*I. Wagner*

INDIVIDUELLE  
KONZEPTE  
NACH  
MASS



**Bank  
für Sozialwirtschaft**

**Thomas Nitzschner**

Leiter der Geschäftsstelle Dresden

Tel. 0351 89939-587

t.nitzschner@sozialbank.de



**Stephan Sperling**

Direktor Sachsen

Tel. 0341 98286-541

s.sperling@sozialbank.de



**Reik Neumann**

Direktor Sachsen-Anhalt und Thüringen

Tel. 0391 59416-533

r.neumann@sozialbank.de



**Eicke-Matthias Rost**

Leiter der Geschäftsstelle Erfurt

Tel. 0361 555 17-570

e.rost@sozialbank.de



## Vertrauen Sie unserer Expertise.

Zum Beispiel bei Bauvorhaben, Bewertung von Pflegeimmobilien, Investitionen, Factoring oder Leasing. Wir bieten Ihnen das gesamte Leistungsspektrum einer Universalbank, kombiniert mit jahrzehntelanger Erfahrung im Gesundheits- und Sozialwesen. Für Finanzplanung mit Umsicht.

**Sprechen Sie mit uns. Wir haben die Lösung.**

bfs@sozialbank.de | www.sozialbank.de | investition@sozialbank.de

**Die Bank für Wesentliches**



*Aus Alt mach Neu: Auf der Magdeburger Turmschanzenstraße entstehen in den nächsten zwei Jahren knapp hundert Wohnungen. Visualisierung: Wohnungsbaugenossenschaft Stadt Magdeburg von 1954 eG / S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH Potsdam*

# Notwendiger Umbau in exponierter Lage

## Mit einem Neubau wird in Magdeburg der Bestand ergänzt

Die Wohnungsbaugenossenschaft Stadt Magdeburg von 1954 eG beschloss bereits im Jahr 2012 die Sanierung der Wohnanlage Turmschanzenstraße. Die Plattenbauten mit 82 Wohnungs- und zwei Gewerbeeinheiten wurden kurz vor der Wende fertig gestellt. Sie liegen direkt an der Alten Elbe und trotzdem fast direkt im Zentrum der Landeshauptstadt. Nach dem Sanierungsbeschluss folgte dann ein Ideenwettbewerb. Dabei sollten unter anderem auch Möglichkeiten diskutiert werden, wie die Bestandsgebäude sinnvoll

ergänzt werden können. Ein solcher Neubau entsteht nun an der südwestlichen Ecke der Turmschanzenstraße. Die anderen Gebäude werden modernisiert. Grundrissveränderungen finden statt sowie eine Aufstockung in Teilbereiche. Insgesamt stehen dann 98 Zwei-, Drei- und Vier-Raum-Wohnungen zur Verfügung, die in überwiegender Zahl über Balkone und Terrassen verfügen. Die barrierefreie Erschließung der Geschosse wird über Aufzuganlagen sichergestellt. Zwei Jahre dauern die Bauarbeiten, die im November 2016 begannen. *I. Wagner*

# Balkone für den schönen Blick

## Im Chemnitzer Stadtteil Gablenz bekommt ein Wohnblock ein neues Gesicht

Seit November 2016 läuft im Chemnitzer Stadtteil Gablenz die Sanierung eines Wohnblockes auf der Liddy-Ebersberger-Straße. Für rund fünf Millionen Euro entstehen Zwei-Raum- bis Fünf-Raum-Wohnungen, darunter zwei Maisonette-Wohnungen – mit bis zu 132 Quadratmetern Wohnfläche. Auch dafür

wurden umfangreiche Grundrissänderungen nötig. Im Zuge der Sanierung erhalten außerdem alle Wohnungen einen Balkon. Die komplette Haustechnik wird auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Wohnungen sollen ab November 2017 bezugsfertig sein. Das Gebäude der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-

Gesellschaft m.b.H. (GGG) grenzt an eine Kleingartenanlage und liegt abseits von größeren Straßen.

Den Mietern bietet das Haus mit seiner Südausrichtung einen weiten und grünen Blick. Zwei Hauseingänge werden zusammengelegt und erhalten einen ebenerdig erreichbaren Aufzug. *I. Wagner*

*Ab Ende des Jahres können in Gablenz die Mieter einziehen. Visualisierung: Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H.*





Von diesen Häusern hat man einen ganz besonderen Blick auf Dresden.  
Bildquelle: archlap.de

# Es grünt so grün

## 30 Millionen investiert die Genossenschaft im Dresdner Plattengebiet Gorbitz

**E**inst waren Plattenbauwohnungen heiß begehrt, nach der Wende eher verpönt, heute steigt ihr Ansehen wieder. Diese Entwicklung hat auch das Dresdner Wohngebiet Gorbitz erfahren, für das im Sommer 1981 der Grundstein gelegt wurde. In Spitzenzeiten lebten in dem Neubaugebiet etwa 34.000 Einwohner. Von den rund 14.000 Wohnungen gehörten einst 10.000 der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) und der Rest dem kommunalen Wohnungsunternehmen. Im Zuge des Altschuldenhilfegesetzes musste die EWG Ende der 1990er Jahre rund 2.500 Wohnungen verkaufen.

### Leerstand bei 20 Prozent

Als 1990 die letzten Blöcke fertig waren, fanden die sechsgeschossigen Häuser mit ihrer grauen Funktionalität und ohne Aufzüge plötzlich wenig Anklang. Wer es sich leisten konnte, zog weg, die einst gute soziale Vermischung war passé. Der Leerstand lag bei mehr als 20 Prozent. „Wir haben deshalb 1.600 Wohnungen zurückgebaut und zugleich eine neue Qualität geschaffen“, erklärt EWG-Vorstand Dr. Jürgen Hesse.

Er glaubt an die Vorzüge des Standortes. Das Stadtgebiet sei infrastrukturell top erschlossen, verfüge über einen sehr guten Wohnungsbestand und liege klimatisch günstig. In den vergangenen 20 Jahren habe allein die EWG in dem Gebiet 230 Millionen Euro investiert. Die Wohnungen wurden saniert, großzügige Außenanlagen mit Spielplätzen, kleinen Parks und einem wieder freigelegten Bach geschaffen. Auch die einst kommunalen Wohnungen erfahren eine Teilsanierung. Sie gehören heute zum Wohnungsunternehmen Vonovia.

### Gartenhaus mit Blick

Dr. Jürgen Hesse ist überzeugt: Gorbitz ist heute einer der grünsten Bereiche in Dresden. Im Frühjahr 2002 startete die EWG ein Pilotprojekt in der Kräutersiedlung. Dabei wurden nicht nur ganze Wohnblöcke abgerissen, sondern einst sechsgeschossige Blöcke zu drei- und viergeschossigen umgebaut. Die grauen Fassaden wichen farbenfrohen. Die EWG ließ auch die Grundrisse neu gestalten. Die so entstandenen 132 Wohnungen sind heiß begehrt und waren schnell vermietet. Es gibt für sie War-

telisten. Allerdings gingen die damaligen Neubaupläne für die freigewordenen Flächen nicht auf. Das ändert sich jetzt: Ende März lud die EWG zum feierlichen Spatenstich auf das Gelände am Kamillenweg ein. „Wir errichten bis 2020 unsere Kräuterterrassen mit insgesamt 184 Wohnungen. Es gibt drei Bauabschnitte, für die wir insgesamt 30 Millionen Euro investieren. Die ersten 66 Wohnungen sollen im Herbst 2018 bezugsfertig sein“, erklärt der EWG-Chef. Zunächst entstehen sechs größere Stadthäuser am Kamillenweg. In zwei weiteren Bauabschnitten am Thymianweg und der Schlehenstraße werden zehn Gartenhäuser sowie zwei weitere Stadthäuser errichtet. Weil besonders größere familienfreundliche sowie altersgerechte Wohnungen gefragt sind, sieht die EWG darin Schwerpunkte.

Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt bei der EWG 5,20 Euro je Quadratmeter. Die Spanne reicht dabei von vier Euro bei teilsanierten Wohnungen bis zu neun Euro in Neubauten. In den nächsten zehn Jahren geht Dr. Jürgen Hesse von jährlichen Investitionen in Gorbitz von 15 Millionen Euro pro Jahr aus – für die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau. *B. Klemm*

# Einsteigen bitte!

Leipzig bekommt neben einem modernen Busbahnhof auch zwei Hotels



Es ist ein Vorzeigeprojekt, das weit über die Grenzen Leipzigs strahlen wird. Ende März wurde der Grundstein für den Busbahnhof an der Brandenburger Straße gelegt. Bereits im vierten Quartal 2017 soll der Probebetrieb starten. Bis dahin entstehen elf Abfahrtsplätze, davon neun in der überdachten Terminal-Halle. Außerdem werden auf dem insgesamt etwa 11.000 Quadratmeter großen Areal zwei Hotels – ein Vier-Sterne-Hotel mit knapp 200 Zimmern und ein Zwei-Sterne-Hotel mit 336 Zimmern – sowie ein Parkhaus mit 550 Plätzen (davon 300 öffentliche; die anderen

Plätze sind für Hotel- und Bahnmitarbeiter vorgesehen) gebaut. Der Baustart für die Hotels folgt im Sommer diesen Jahres. Investitionssumme insgesamt: etwa 80 Millionen Euro. So viel zu den harten Fakten.

„Die Außergewöhnlichkeit dieses Busterminal-Projektes liegt in den vielen Neuerungen“, sagt Dr. Ingo Seidemann vom Projektentwickler S&G Development GmbH. Als Pächter übernimmt die OPG Center-Parking GmbH das Busterminal, die auch das Parkhaus bewirtschaften wird. „Wir haben für Leipzig ein komplett neues Konzept entwickelt, um eine professionelle Bus-

terminal-Bewirtschaftung durchführen zu können“, sagt Geschäftsführer Karl-Heinz Ellinghaus. Das Unternehmen erstellte eine onlinebasierte Buchungsplattform, mit der Zeiträume für die Fahrgastaufnahme reserviert werden können. Weiterhin wird es eine App für Disponenten und Fahrer geben, die Fahrplanänderungen, Verspätungen oder die Reservierung neuer Slots online darstellen. Reisende können sich dank eines dynamischen Fahrgastinformationssystems jederzeit per Internet über An- und Abfahrten informieren. „Wir werden beispielhaft das Projekt zu einem Mobilitäts-Hub machen. Hierunter verstehen wir die Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehre wie Pkw-Parken, Carsharing, Mietwagen, E-Mobilität, Bahn, ÖPNV, Reise- und Fernbusse“, so Ellinghaus. Dieses Konzept bietet die OPG Center-Parking GmbH bundesweit und in Deutschland Investoren und Kommunen an.

Auf 700 Quadratmetern ist Platz für den angenehmen Aufenthalt der Passagiere, Serviceeinrichtungen und ausgewählte Warenangebote für den Reisebedarf. „Bisher kennt man diese Infrastruktur von Flughäfen, wie auch am Flughafen Leipzig / Halle, wo wir bereits seit vielen Jahren tätig sind“, sagt Dirk Luthe, Geschäftsführer der 4S BusinessServices GmbH, die unter der Marke „BusStop“ das Verkehrsmanagement und den Bereich Service & Convenience am Leipziger ZOB übernimmt. Die Steuerung



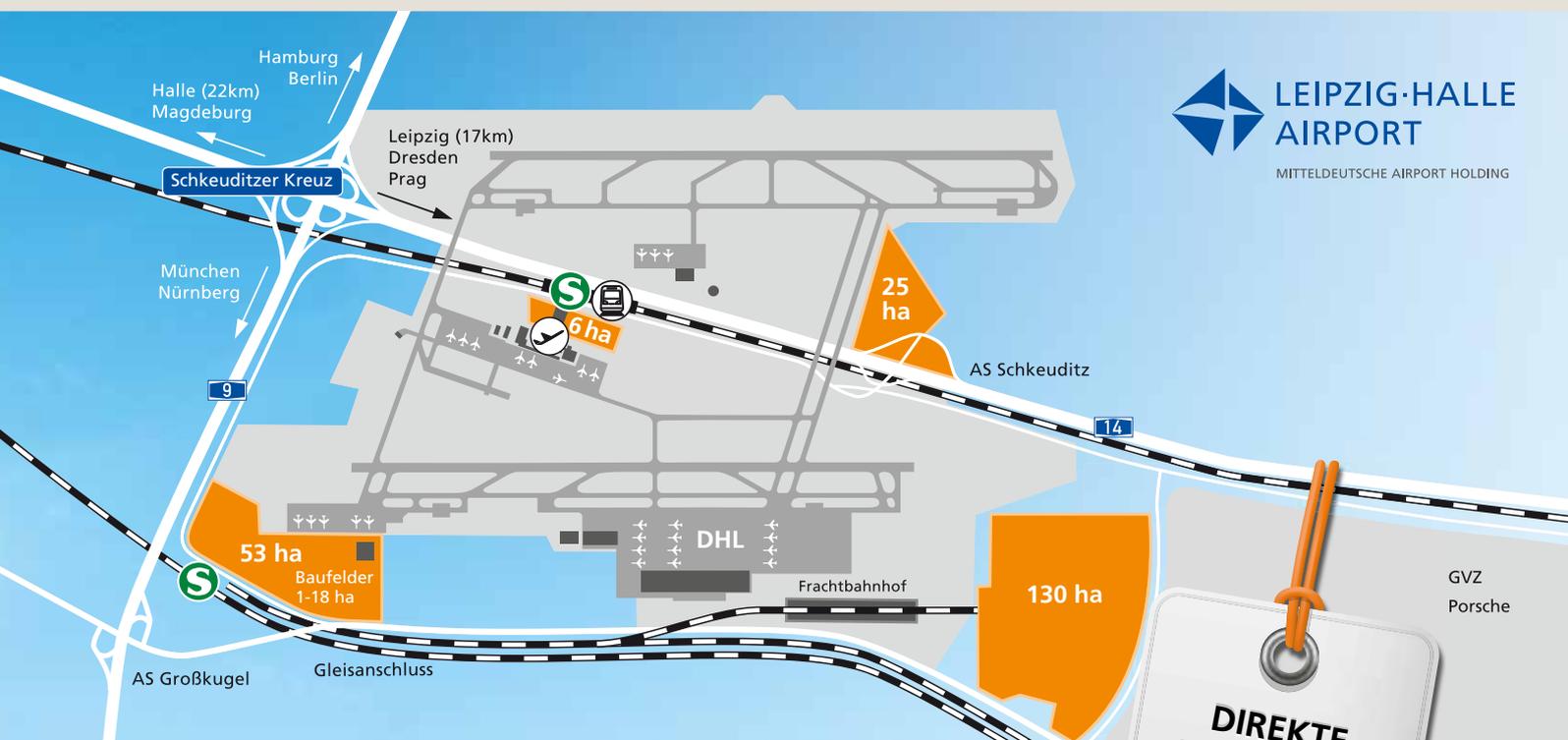
Das neue Fernbusterminal setzt deutschlandweit Maßstäbe.

Bildquelle: Gerber Architekten / S&G Development GmbH

der Fahrgastströme, die Abfertigung der Reisenden sowie der Busse gehören ebenfalls zu den Aufgaben des Unternehmens. „Derzeit sind Fernbus-Stationen oft noch sehr weit von einem Servicegedanken entfernt.“ In Leipzig wird Abhilfe geschaffen: Innerhalb des Terminals entsteht eine gut sortierte Dienstleistungszone. Kleine Läden – die Snacks, Zeitungen, Getränke, Souvenirs anbieten – Bistro-Angebote, einen Service-Point, Fahrrad- und Autoverleih, direkte reisenaher Dienstleistungen wie Gepäckaufbewahrung oder Lost & Found werden ebenfalls angeboten.

„Der Marktführer FlixBus richtet seine Routenplanung angesichts unseres Projektes schon sehr viel stärker auf Leipzig aus“, sagt Dr. Ingo Seidemann. Nicht nur die Reisenden profitieren, auch die Busfahrer bekommen ihr eigenes Gebäude. Auf etwa 100 Quadratmetern finden sie zum Beispiel Aufenthaltsmöglichkeiten und einen Imbiss. „Für die Busunternehmen ist die Zweipoligkeit sehr wichtig. Zum einen sollen sich die Fahrgäste wohlfühlen, zum anderen die Busfahrer“, so Dr. Ingo Seidemann. Dazu gehören auch Serviceleistungen wie das unproblematische Auffüllen der Wassertanks und das Entleeren der Bustoiletten. *I. Wagner*

## SERVICE- EINRICHTUNGEN UND WAREN- ANGEBOTE



**LEIPZIG-HALLE  
AIRPORT**

MITTELDEUTSCHE AIRPORT HOLDING

## IDEALER STANDORT FÜR LOGISTIK, PRODUKTION UND HANDEL

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

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



Nach zwei Jahrzehnten entsteht nun in Mickten ein neues Wohnquartier.  
Visualisierungen: MiKa-Quartier GmbH & Co. KG



# Wohnungsbau mit langem Atem

**In Dresden-Mickten will eine Investorengruppe in den nächsten sechs Jahren 900 Wohnungen errichten**

Von der Landschaftsstadt zum MiKa-Quartier – manches Vorhaben erfordert einfach unendlich viel Geduld. Nun wird zwischen Flutrinne und dem Einkaufscenter Elbepark wieder gebaut. In einem ersten Teilabschnitt im östlichen Bau-feld will die MiKa-Quartier GmbH & Co. KG 180 Mietwohnungen errichten. Dazu haben sich die Townscape One Gruppe und die Sassen-scheidt GmbH & Co. KG zu einem Joint Venture vereint. 2015 kauften sie von der Züblin-Gruppe die entsprechenden Grundstücke.

Diese sind schon seit zwei Jahrzehnten bestens erschlossen. Auf der Grundlage eines von dem Architekten Jochen Brandi erarbeiteten Masterplans sollten auf dem gesamten 82 Hektar großen Areal einmal rund 2.000 Wohnungen plus Gewerbeflächen entstehen. Für 17 Millionen Mark wurden ab 1994 Versorgungsleitungen gelegt und Straßen gebaut. 1995 hatte der Freistaat ein Förderprogramm aufgelegt, das einen Baukostenzuschuss von 300 Mark je Quadratmeter vorsah. Im Gegenzug war eine Mietpreisbindung vereinbart worden. Doch wenige Jahre später fanden sich keine Investoren mehr, die Nachfrage ging zurück,

vom Bund geförderte Neubauwohnungen standen leer. Der Nachwendetraum platzte.

Nun erfolgt ein neuer Anlauf. Das MiKa-Quartier werde durch den Landschaftsraum an der Elbe und an der Flutrinne geprägt. Dies sichere eine hohe Lebensqualität und werde das Markenzeichen des Quartiers sein, hatte Geschäftsführer Erik Sassen-scheidt 2015 bei einer ersten Präsentation des Projektes im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Dresden angekündigt.

## 200 Millionen Euro für neues Quartier

Nun liegt die Baugenehmigung für den ersten Abschnitt vor. „Endlich geht es los. Wir sind stolz darauf, eines der größten Wohnbauprojekte in Sachsen mitgestalten zu dürfen. In Summe werden wir circa 200 Millionen Euro in die Quartiersentwicklung investieren“, kündigt Phillip Grabianowski an. Er ist Gesellschafter der Townscape One Gruppe und Projektleiter des MiKa-Vorhabens. Dazu gehören insgesamt drei Bau-felder zwischen Pieschener, Brockwitzer und Flößerstraße – wenn alles nach Plan läuft, finden sich in sechs Jahren dort bis zu 900

Wohnungen. Im ersten Abschnitt sind es ausschließlich Mietwohnungen. Derzeit gebe es mehrere Interessenten für einen Kauf des Projektes. Ob bei weiteren Bauabschnitten später Eigentumswohnungen angeboten werden, steht noch nicht fest.

Der erste Abschnitt ist der Auftakt zum Stadtensemble. Es entstehen in drei fünf-geschossigen Bauten insgesamt 14.800 Quadratmeter Wohnfläche. Die einzelnen Wohnungen sind zwischen 35 und 130 Quadratmeter groß. „Schon während der Planung haben wir auf eine gute Durchmischung geachtet. Wir legen Wert auf ein familienfreundliches Umfeld, das den gewachsenen Stadtteil Mickten harmo-nisch erweitert. Das ist ein wichtiger Teil unseres Nachhaltigkeitsprinzips“, erklärt MiKa-Quartier-Sprecherin Franziska Ilbring.

## Hochwasserschutz inklusive

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon beziehungsweise eine Terrasse und energieeffiziente Betriebsanlagen. Darüber hinaus werden Tiefgaragenstellplätze angeboten. Die Arbeiten an den 180 Miet-



*Auf ein angenehmes Wohnumfeld wird viel Wert gelegt.*

wohnungen des ersten Bauabschnitts zwischen Brockwitzer Straße und An der Elbaue dauern voraussichtlich 18 Monate, so dass die ersten Bewohner Anfang 2019 einziehen könnten.

Die Architektur beschreibt Franziska Ilbring als abwechslungsreich und gleichzeitig harmonisch. Hohe Fenster lassen viel Licht in die Wohnungen, durch architektonische Details gelinge eine unaufgeregte und eindeutige Adressbildung: Jeder der 13 separaten Hauseingänge sei klar erkennbar und von den Nachbargebäuden zu unter-

scheiden. Damit der zweite Bauabschnitt sich zügig anschließen, laufen derzeit die Vorbereitungen mit der Stadtverwaltung, so Franziska Ilbring weiter. Im Rahmen eines Werkstattverfahrens werden ein städtebauliches Konzept und architektonische Leitlinien erarbeitet. Darüber hinaus wird derzeit ein neuer Bebauungsplan für das MiKa-Quartier entwickelt, der den gültigen ablösen soll. In diesem Zusammenhang stehen Möglichkeiten des ökologischen Bauens auf dem Prüfstand. Zudem spielt die Frage eine Rolle, ob preisgünstige Woh-

nungen mit sozialer Bindung entstehen können. Zu den Planungszielen gehören der Bau einer Kita und eines Spielplatzes.

Bei der Hochwasserkatastrophe 2002 erhielt der Name An der Flutrinne eine neue Bedeutung. Zum Schutz vor Hochwassern liegt das Erdgeschoss über der HQ100-Marke. Alle technischen Anlagen müssen über dieser Hochwasserlinie untergebracht sein. Sollte der Hochwasserfall eintreten, garantiert ein Notfallplan die rechtzeitige Räumung und Sicherung der Tiefgaragen.

*B. Klemm*

## **PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER** Rechtsanwälte Steuerberater

# RECHT BEWEGT

### **LEIPZIG**

Petersstraße 50, 04109 Leipzig

T +49 (0) 341 3558210  
F +49 (0) 341 35582130  
E leipzig@phplaw.de

[www.petersenhardrahtpruggmayer.de](http://www.petersenhardrahtpruggmayer.de)

### **DRESDEN**

Königstraße 1, 01097 Dresden

T +49 (0) 351 2856910  
F +49 (0) 351 28569129  
E dresden@phplaw.de

### **CHEMNITZ**

Börnichsgasse 1, 09111 Chemnitz

T +49 (0) 371 3558210  
F +49 (0) 371 35582130  
E chemnitz@phplaw.de



# Die Riemann-Werke wieder im Scheinwerferlicht

Das Denkmal am Chemnitzer Sonnenberg wird durch die HANSA Real Estate zu exklusivem Wohnraum

Der weithin sichtbare Turm des Fabrikgeländes der ehemaligen Riemann-Werke soll künftig nicht mehr auf eine der prominentesten Chemnitzer Industriebrachen verweisen, sondern ein Leuchtturm für gelungene Denkmalsanierung sein.

Mit der exponierten Lage am höchsten Punkt des traditionsreichen Sonnenbergs zieht dieses Projekt der HANSA Real Estate Chemnitz GmbH alle Blicke auf sich.

Der Glanz alter Tage lässt sich kaum noch erahnen. Das 1894 als Firma Hermann

Riemann erbaute und bis zur Wende als VEB Fahrzeugelektrik geführte Unternehmen musste sich Anfang der 90er Jahre der neuen Ordnung der Marktwirtschaft geschlagen geben. Die einstige Vorzeigefabrik, welche als Zulieferer für hochwertige Fahr-

## BELEBUNG EINER INDUSTRIE- BRACHE



unverbindliche Vorab-Visualisierung der Riemann-Werke

zeugbeleuchtung internationale Beachtung fand, verkam seit Unternehmensauflösung zur missachteten Industrieruine. Zu Höchstzeiten fanden etwa 1.500 Angestellte in den traditionsreichen Hallen Arbeit – nun soll mit über 40 Einheiten qualitativer Wohnraum geschaffen werden. Mit der HANSA Real Estate Chemnitz GmbH hat sich endlich ein starker Bauträger und Projektentwickler gefunden, der dieses im Fokus der Chemnitzer Stadtentwicklung stehende Projekt verwirklichen will.

Nach dem Vorbild der in Leipzig projektierten Wellenwerke I-IV, welche ebenfalls die Revitalisierung und wohnwirtschaftliche Nutzung von Industriebrachen realisierten, folgen in Chemnitz nun weitere Wellenwerke. Dafür

Referenz: Wellenwerk IV in Leipzig



investiert die HRE Chemnitz GmbH auch in das ebenfalls seit Jahren brachliegende Poelzig-Areal in der Ulmenstraße. Baubeginn ist für Ende 2017 avisiert, aktuell befindet man sich in der Planungsphase.

## Vielfalt der Möglichkeiten im Bereich Wohnen

Auch hier sollen hochwertiger Wohnraum im Loft-Stil sowie einige Gewerbeeinheiten entstehen. Außerdem wird das Ensemble mit einem angrenzenden Neubau im Stile Hans Poelzigs erweitert und somit die Vielfältigkeit der Wohnmöglichkeiten erhöht. Die HRE Chemnitz GmbH ist überzeugt, den Chemnitzer Immobilienmarkt mit Projekten dieser Art zu bereichern und den aktuellen Aufschwung positiv unterstützen zu können.

Das in Leipzig ansässige Unternehmen ist seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und hat sich gezielt auf den Markteintritt in Chemnitz vorbereitet. Dafür gibt es zahlreiche Gründe, so Geschäftsführer Eckhard Stiegele. Schrumpft die Anzahl unsanierter Denkmäler in Leipzig rapide, so können Bauträger in Chemnitz noch aus dem Vollen schöpfen. Die Stadt hat in den letzten Jahren wieder einen bemerk-

*Maroder Charme des Poelzig-Areals vor der Sanierung.*  
Fotos und Visualisierung:  
HANSA Real Estate



kenswerten Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen und entwickelt sich sehr dynamisch in verschiedenen wirtschaftlichen Bereichen. Chemnitz gilt als Schwarmstadt, die Arbeitslosigkeit sinkt seit 2010 stetig und die Kaufkraft nimmt zu. Der Bedarf an hochwertigem Wohnraum wächst ebenfalls, und die Vielzahl unsanierter Gründerzeitobjekte bietet großes Potenzial. Die erzielbaren Renditen locken vor allem Investoren, die im benachbarten Dresden oder Leipzig kaum noch geeignete Objekte



Die Kochstraße 43 gehört ebenfalls zu den Projekten der HANSA Real Estate.



Das Haus auf der  
Henriettenstraße 45 ...



... wird in neuem  
Glanz erstrahlen.

finden. Das Unternehmen ist natürlich in bevorzugten Wohnlagen wie dem Kaßberg vertreten, schätzt allerdings auch weniger prominente Viertel mit interessanter Altbausubstanz.

Derzeit entwickelt die HRE Chemnitz GmbH zehn größtenteils unter Denkmalschutz stehende Objekte in Chemnitz. Aktuell im Bau befindlich sind die Objekte in der Henriettenstraße 45 sowie in der Neefestraße 69, beides denkmalgeschützte Gründerzeithäuser, welche eine tiefgehende Sanierung zum KfW-Effizienzhaus erhalten. Der Verkauf der komfortablen Wohneinheiten lief reibungslos und man freue sich über die große positive Resonanz, so Stiegele.

Das Unternehmen setzt auf hochwertige Ausstattung, individuelle Grundrisse sowie geprüfte Bauqualität.

### Objekte in Jugendstilform

Weitere Vorhaben, darunter die Kochstraße 43, ein in Jugendstilformen erbautes Objekt mit fünf ausladenden Wohneinheiten zwischen 78,50 und 163,50 Quadratmetern, werden aktuell interessierten Eigennutzern und Kapitalanlegern vorgestellt. In der Franz-Mehring-Straße 46 sollen insgesamt sieben Wohneinheiten zwischen 47,50 und 110 Quadratmetern entstehen, der Baubeginn ist im Sommer 2017 geplant.

Die positive Resonanz und die konstruktive Unterstützung seitens der Stadtverwaltung sprechen für den mutigen Schritt der HRE Chemnitz GmbH, als einer der ersten Investoren das Potenzial der Stadt Chemnitz wiederzuerkennen und zu nutzen. Doch die Konkurrenz wächst auch hier, der Markt pulsiert und die Immobilien-Preise steigen. Es bleibt also spannend zu beobachten, wie die spektakulären Wellenwerk-Projekte am Chemnitzer Markt angenommen werden und die Leipziger Erfolgsserie auch hier fortgeführt wird.



Im attraktivsten Viertel Erfurts – im Dichterviertel – wird jedes Grundstück genutzt. Fotos: E. Goldberg

# Lückebau zwischen Jugendstil-Villen und auf Brachen

**In Erfurt setzen Firmen zunehmend auf Investitionen in bewohnten Gebieten**

**A**rchitekt Thomas Sonntag sagt: „Im Frühsommer soll der Rohbau stehen.“ Damit meint der Mann aus Schwäbisch Gmünd die Hülle für 70 Mietwohnungen auf dem Gebiet des einstigen Textilkontors in Thüringens Landeshauptstadt in der Krämpfervorstadt, einem aufstrebenden Wohnviertel, gerade mal sieben Minuten vom Erfurter Anger entfernt. Vor zwei Jahren wurde das Kontor abgerissen, nachdem es jahrelang leer gestanden hatte. Nun also entstehen dort neue Wohnungen, die zwischen 56 und 120 Quadratmetern groß sind. „Vor allem Zwei- und Dreiraum-Wohnungen sind hier konzipiert“, so der Architekt. Damit wird der Lückebau der Nachfrage nach kleineren Wohnungen gerecht. Insgesamt bilden die neun Wohnhäuser ein „L“, eine Art Parkanlage soll zu dem 4.000 Quadratmeter

großen Innenhof gehören. Die Balkons werden mit Blick auf die Grünanlage angebracht.

## Zukunft mit sozialem Wohnungsbau

Das neue Haus in der Krämpfervorstadt ist nur eines der vielen Vorhaben mitten in bewohnten Gebieten der Stadt. Noch stehen die Mietpreise nicht fest. Sozialer Wohnungsbau aber wird das nicht. „Ohne ihn geht es jedoch in Zukunft nicht“, so Thüringens Mieterbund-Vorsitzender Frank Warnecke. Eine Initiative im Stadtrat könnte dafür sorgen, dass auf städtischen Grundstücken mindestens jede fünfte neue Wohnung eine Sozialwohnung wird und damit langfristig einer Mietpreisbindung unterliegt – zumindest im Geschosswohnungsbau. Für

Einfamilienhäuser soll diese Initiative nicht gelten.

## Mietpreise mit Tendenz nach oben

Die Durchschnittsmiete in Erfurt liegt nur knapp über fünf Euro. Die Ursache hierfür sind die vielen alten Verträge, in denen noch Mietpreise um drei Euro festgelegt sind. In der Krämpfervorstadt beispielsweise liegt die Durchschnittsmiete bereits bei sieben Euro. Tendenz steigend.

„Wir bauen in der Stadt derzeit etwa 900 Wohnungen“, sagt Alexander Hilge. Er ist der Beigeordnete für Stadtentwicklung im Rathaus. In den nächsten drei bis fünf Jahren würden 2.500 Wohnungen dazu kommen. „Derzeit haben wir nicht eine einzige Sozial-



wohnung in der Entstehung“, räumt er ein. Deshalb prüfe man Modelle für städtische Grundstücke, auf denen auch sozialer Wohnungsbau entstehen kann. „Regulierbar wäre das beispielsweise bei den Preisen für Grundstücke“, erklärt Alexander Hilge. Auf die niedrigeren Preise setzen sowohl er als auch andere Ratsherren. Denn Erfurt gehört zu jenen Städten, in denen der Markt für Bauland hoffnungslos überhitzt ist. Die gestiegenen Erwerbskosten – auch die Grunderwerbssteuer beispielsweise wurde angehoben sowie die Kosten für Dämmmaterialien – könnten gedrosselt werden.

## Genossenschaften investieren

Silke Wuttke ist die Chefin der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG im Erfurter Norden. Ihr unterstehen knapp 5.600 Wohnungen. Über 99 Prozent sind vermietet. Auch die Genossenschaft plant Neubauten. „Wir sehen nach Lückenschlüssen und Freiflächen“, versichert Silke Wuttke. Immerhin hat die Genossenschaft zu Zeiten des großen Leerstandes 801 Wohnungen abgerissen. Dort beispielsweise könnte ein Teil der geplanten 80 neuen Wohnungen entstehen.

Dass diese Genossenschaft mit Neubauten Erfolgsgeschichte schreibt, beweist die Rietschlstraße. Hier gibt es hochwertige Wohnungen, die allerdings acht Euro pro Quadratmeter kosten und dennoch sehr schnell weg waren.

In dem alten Bestand zahlen die Genossenschaftler durchschnittlich 5,10 Euro für den Quadratmeter. „Wir müssen nicht bewusst den sozialen Wohnungsbau vortreiben. Genossenschaften sind sozialer Wohnungsbau mit preiswerten Mieten“, verweist Silke Wuttke auf die Statistik.

Auch die KoWo, die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, will wieder den sozialen Wohnungsbau ankurbeln. Auf der Stadtratssitzung im März wurde über 100 bis 150 Wohnungen im Gebiet Hanoier Straße gesprochen. Auch hier wird in ein bestehendes Gebiet investiert.

## Noch genügend Wohnraum vorhanden

„Wir haben tatsächlich nicht genügend Wohnraum“, räumt Hilge ein. Aber er fügt ein „noch“ an. Nach seinem Dafürhalten gibt es in zehn Jahren wohl 225.000 Einwohner statt derzeit rund 211.000 – und auch neue

Stadtviertel in der Oststadt. Das größte Vorhaben dürfte die ICE-City mit geplanten 5.000 Wohnungen werden. Aber auch am Borntalbogen und im Brühl hinter der Warsbergstraße und nahe dem Alten Nordhäuser Bahnhof soll es Neuheiten geben, die zumindest teilweise echte Lückenbebauungen sind.

Derzeit fertigt die Firma Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH ein Eckhaus in der Kartäuserstraße / Ecke Dalbergsweg. Dort entstehen 16 Eigentumswohnungen zwischen 78 und 145 Quadratmetern. In anderthalb Jahren sollen sie fertig sein. Die Firma hat Erfahrungen mit Lückenbebauung, Geschäftsführerin Sabine Anhöck hält sie für wichtiger denn je. Denn direkt in der Altstadt realisierte sie schon ein Areal. Allerdings gibt es dafür besondere Herausforderungen – wie derzeit in der Kartäuserstraße. Da Tiefgaragen in zwei Etagen gebaut werden, muss sehr viel Grundwasser weggepumpt werden. Und das, obwohl nebenan und gegenüber Menschen in Jugendstilvillen leben, die eigentlich Ruhe gewohnt sind. Doch es gibt Kontakt zu den Bewohnern und auch ausreichend Verständnis.

Verständnis dürfte es auch in der Krämpfervorstadt geben. Denn nicht nur die 70 Wohnungen auf dem einstigen Gelände des Textilkontors werten das Wohngebiet auf. Das einstige Malzwerk in der Iderhoffstraße ist ebenfalls dafür vorgesehen. Ob für diese Vorhaben dann bereits die Festlegung greift, dass jede fünfte Wohnung der Mietpreisbindung unterliegen soll, bleibt abzuwarten. Im Rathaus jedenfalls will man zügig darauf drängen.

*Esther Goldberg*

# HAFKESBRINK & KÜHNE

## Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht

- Privates Baurecht
- Architektenrecht
- Vergaberecht
- Immobilientransaktionen





In das komplette Projekt im Sudenburgquartier investiert das Unternehmen zehn Millionen Euro.

# Erwartungen deutlich übererfüllt

## Die MCM AG verändert das Gesicht Magdeburgs mit mehreren Bauprojekten

Im April 2016 beschloss der Magdeburger Stadtrat das vereinfachte Sanierungsgebiet für bestimmte Mikrolagen im Stadtteil Sudenburg. Dies wertete den Stadtteil, der unmittelbar an die Altstadt angrenzt, enorm auf und zog somit auch stärkere Investitionen in Bauvorhaben nach sich.

Die MCM Investor Management AG setzt allein hier zehn Millionen ein: für die Sanierung von drei Gebäuden, zwei Neubauten und einem denkmalgeschützten Haus. Insgesamt entstehen 55 Wohnungen und 28 Stellplätze. „Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts hat die Vermietung bereits begonnen und liegt deutlich über unseren Erwartungen“, sagt Geschäftsführer Thomas Filor. Kalkuliert hatte das Unternehmen mit sechs bis 6,50 Euro pro Quadratmeter, erreicht wurde eine Kaltmiete zwischen sieben und acht Euro. Die beiden Neubauten behält die Firma im Bestand, die komplette Fertigstellung des Komplexes ist für Mitte 2018 vorgesehen.

### Städtebaulich bedeutsam

Ähnlich erfolgreich ist die Vermarktung des Gründerzeitkomplexes auf der Otto-von-Guericke-Straße angelaufen, direkt am Hasselbachplatz und damit im Herzen Magdeburgs. Im Jahr 1881 errichtet, besticht das Wohnhaus – bestehend aus Vorder- und zwei Seitenhäusern in fünf Geschossen –

durch seine herrschaftliche Architektur. Als „städtebaulich sehr bedeutsam“ wird es im Denkmalverzeichnis der Stadt bezeichnet. Zwei Jahre habe man mit dem vorherigen Eigentümer, dem letzten von vielen, die Verkaufstransaktion aktiv begleitet und den Verkäufer dabei unterstützt, die vielen Lasten und Beschränkungen aus den Grundbüchern löschen zu lassen, so Thomas Filor. Als Ergebnis aus der Projektplanung sind 22 Wohnungen entstanden, die sehr hochwertig ausgestattet werden. Bis auf eine sind bereits alle verkauft, pro Quadratmeter wurden 2.800 Euro aufgerufen. Eigennutzer

und Kapitalanleger investierten in das Projekt, der Bedarf an hochwertigem Wohnraum ist in Magdeburg ungebrochen. Die Sicherungsarbeiten laufen, fertig wird dieses Haus Mitte 2018 sein. Über vier Millionen Euro investiert die MCM AG. „600.000 Euro davon fallen allein für Sicherungsarbeiten an“, sagt Thomas Filor.

### 2,8 Millionen in Stadtfeld

Einen ähnlichen Vermarktungserfolg kann das Unternehmen bei einem Neubau in einem der gefragtesten Stadtteile Mag-



Hochwertiges Wohnen ist in Magdeburg sehr begehrt.



Die Wohnungen im Stadthaus auf der Otto-von-Guericke-Straße sind fast alle verkauft.  
Foto und Visualisierungen: MCM AG

deburgs, in Stadtfeld, konstatieren. Dieses Gebäude hat eine Wohnfläche von 1.082 Quadratmetern und Wohnungsgrößen zwischen 98 und 140 Quadratmetern – verteilt auf neun exklusive Wohneinheiten. Bis auf eine sind alle verkauft, das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei 2,8 Millionen Euro.

## Erfolgreiches 2016

Der Rückblick auf 2016 fällt für das Immobilienunternehmen ausgesprochen positiv aus: Insgesamt wurden 13,89 Millionen Euro in entwickelte und fertiggestellte Immobilien investiert. Gerade am Firmensitz Magdeburg sieht die MCM Investor Management AG noch großes Entwicklungspotenzial. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Ausgangsbasis und vor allem des Zuzugs aus dem Umland sei die Nachfrage nach Neubauwohnungen groß. MCM-Vorstand Peter Pfeffer ist sich sicher, „dass die Stadt Magdeburg bis 2025 ihr Erscheinungsbild komplett verändert haben wird.“ Für das laufende Geschäftsjahr geht die Unternehmensgruppe von weiteren Bestandskäufen an den Standorten Magdeburg, Leipzig, Halle und Chemnitz aus und baut den Bereich der Projektentwicklung an den Standorten Magdeburg, Halle und Leipzig aus.

Für den eigenen Bestand stellt die MCM AG dabei insbesondere auf erkennbare Entwicklungspotenziale ab, die durch die

eigene Hausverwaltung zukünftig realisiert werden.

## Chemnitz im Fokus

Apropos Chemnitz: Vor drei Jahren begann die MCM AG aus renditetechnischen Gründen mit Investitionen in Chemnitz. „Von der Struktur ähnelt Chemnitz Magdeburg“, sagt Thomas Filor. „Beide sind beispielsweise Universitätsstädte.“ Der Fokus richtet sich auf den Kaßberg, das Lutherviertel und das Zentrum. Aktuellster Kauf ist ein Baudenkmal im Gründerzeit- und Jugendstilviertel Kaßberg.

„Wir versuchen unseren Bestand zu erweitern, die Konkurrenz ist aber sehr groß.“ Anleger sind von Chemnitz begeistert, vertrauen auf das Potenzial der Stadt. „Wir haben den Standort längere Zeit beobachtet. Bei Neuvermietungen kann man mittlerweile sechs Euro pro Qua-

dratmeter erhalten, das macht Investitionen für uns interessant.“ Sehr oft ist eine Revitalisierung der Gebäude hin zu heutigen Standards notwendig, also Investitionen. „Wir waren erstaunt, dass es beispielsweise in hochherrschaftlichen Häusern am Kaßberg Kaltmieten von 3,95 Euro gibt. Der noch vorhandene Mietermarkt wird sich jedoch in den nächsten fünf Jahren verändern, da auch Chemnitz seit einigen Jahren einen konstanten Zuzug nachweisen kann“, so Thomas Filor.

I. Wagner

WEITERE  
KÄUFE  
FÜR DEN  
BESTAND



Bernstein Carré  
Wohn- und Geschäftshaus in Leipzig



Tag der Architektur  
24.06.2017

10<sup>00</sup>|11<sup>00</sup>|12<sup>00</sup> Baustellenführung  
12<sup>00</sup> offenes Büro  
13<sup>00</sup> Werkvortrag

Informationen + Voranmeldung  
[www.klm-architekten.de](http://www.klm-architekten.de)

# Neues Leben in der „Kompott-Bude“

## Ehemalige Konservenfabrik in Stendal wird zur Wohnanlage

**R**icardo Henkelmann ist ein Machertyp. Mit seiner Altmark Vermögensverwaltung GmbH (AVV) hat der Stendaler schon einige, lange leer stehende Immobilien in Stendal, Osterburg, Magdeburg und Perleberg aus dem Dornröschenschlaf geweckt und aus verfallenden Brachen attraktive Wohn- und Geschäftshäuser gemacht. Das neueste Vorhaben ist etwas ganz Besonderes, nicht nur, weil es das bisher größte Projekt des Unternehmens ist.

Das Gelände der ehemaligen Konservenfabrik OGEMA in seiner Heimatstadt soll sich in eine moderne Wohnanlage verwandeln. Seit mehr als 20 Jahren standen die Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Gebäude leer. Ende 2016 erwarb die AVV das Areal und fackelte nicht lange, mit der Umsetzung der Idee zu beginnen. An allen Ecken wird fleißig

gewerkelt. Derzeit geht es hauptsächlich darum, das Gebäude von Unrat zu befreien und Baufreiheit zu schaffen. Die Detailpläne seien in Arbeit. Der Investor ist zuversichtlich, dass sich der Ausbau nahtlos anschließt und Ende kommenden Jahres die ersten Mieter einziehen können.

Ricardo Henkelmann verspricht Optimismus, dass alles reibungslos funktioniert. Etwa 85 Drei- bis Fünfraum-Wohnungen zwischen 70 und 100 Quadratmetern Größe entstehen auf dem 20.000 Quadratmeter großen Gelände. Insgesamt 7.000 Quadratmeter beträgt die künftige Wohnfläche in dem mehrflügeligen Gebäude. Mit einem Mietpreis von sechs Euro pro Quadratmeter werden mittlere Einkommensgruppen angesprochen. Darüber hinaus sind Gewerbeflächen mit Büros und Ateliers geplant.

Von 0815-Grundrissen hält Henkelmann nichts. Die riesigen Hallen bieten viel Spielraum für ausgefallene Architektonideen. Daran mangelt es nicht.

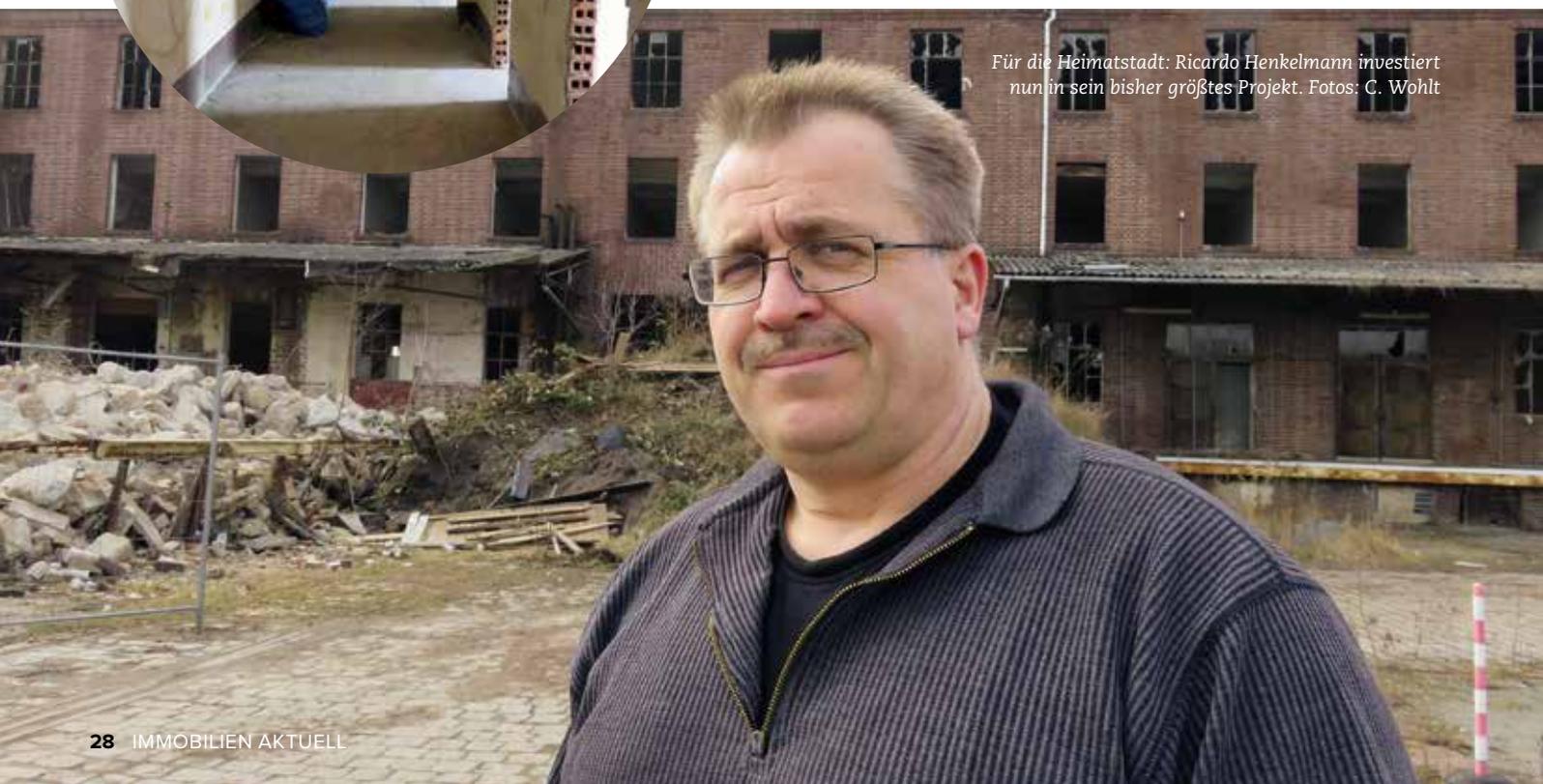
Den Charme des Gebäudes und möglichst viele Details – wie Schrägen und Nischen oder alte Treppengeländer – will er erhalten. Trotz des langen Leerstandes ist die Bausubstanz in erstaunlich gutem Zustand. Der Clou soll eine Tiefgarage in einem riesigen,

an das Haupthaus angrenzenden, Kellergeschoss sein. Deren Dach wird begrünt und ein Spielplatz eingerichtet. Zwei Einkaufsmärkte, zwei Fastfood-Restaurants und eine Sparkassenfiliale in unmittelbarer Nähe machen den Standort am Stadtrand besonders interessant.

Auf rund sechs Millionen Euro beziffert Henkelmann die veranschlagte Investitionssumme. Probleme mit Altlasten seien nicht zu befürchten. Schließlich handelte es sich bei OGEMA um einen Lebensmittelbetrieb. Denkmalschutzaufgaben seien für ihn kein Problem. Die Außenfassade verändere sich nicht. Der markante Schriftzug an der Straßenseite bleibe, natürlich runderneuert, erhalten. Er steht für eine lange Tradition.

Jeder Stendaler kennt die umgangssprachlich genannte „Kompott-Bude“, viele haben dort gearbeitet. Im Jahr 1902 gegründet, avancierte die „GEG Gemüse- und Obstkonservenfabrik Stendal“ um 1930 zum größten Betrieb seiner Art in Deutschland. Die Firma, aus der später der VEB OGEMA Stendal hervorging, hatte in Spitzenzeiten 900 Beschäftigte. Nicht nur Obst und Gemüse wurden dort zu Konserven verarbeitet, sondern auch Saft und sogar Hochprozentiges produziert. Mit dem Ende der DDR kam auch für OGEMA das Aus. Im Jahr 1992 meldete die Firma Konkurs an.

*Christian Wohlt*



Für die Heimatstadt: Ricardo Henkelmann investiert nun in sein bisher größtes Projekt. Fotos: C. Wohlt

Vodafone Kabel Deutschland  
Partner der Immobilienwirtschaft.



# Die multimediale Zukunft hält Einzug

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit  
einem zukunftsfähigen Netz.

**Vodafone**  
Power to you



**Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.**

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitflexibel fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder<sup>1</sup>
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek<sup>2</sup>
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 400 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar<sup>3</sup>
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel<sup>3</sup>
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie<sup>4</sup>

**Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter  
[www.vodafone.de/immobilienwirtschaft](http://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft)**

<sup>1</sup> Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme, Video-on-Demand) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

<sup>2</sup> Das Video-on-Demand-Angebot von Vodafone ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf [www.vodafone.de/vod](http://www.vodafone.de/vod). Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einer Giga TV 4K Box, einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag sowie ein Internet-Anschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

<sup>3</sup> Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 400 Mbit/s ist im Ausbaugebiet in ersten Städten und Regionen mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können.

<sup>4</sup> Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

# Magdeburgs Lacke und Farben im Wandel

**25 Millionen Euro sollen für Wohnen auf einem alten Fabrikgelände investiert werden**

In Magdeburg verschwindet ein Stück Industriegeschichte und ein Schandfleck im Herzen der Stadt. Auf dem seit Jahren brachliegenden Gelände der früheren Fabrik für Lacke und Farben am Europaring soll neues Leben einziehen. Seit Jahresbeginn laufen Beräumung und Abbrucharbeiten. Rund 25 Millionen Euro will die Magdeburger Immobilien GmbH dort investieren, bestätigt Projektentwickler Reinhard Marx. Hinter dem Investor steht die FRTG GROUP aus Düsseldorf.

Da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind, möchte sich Reinhard Marx zu Einzelheiten nicht äußern. Neben Wohnungen sind medizinische beziehungsweise Pflegeeinrichtungen im Gespräch. Die Lage wäre für barrierefreies Wohnen ideal. Auf der einen Seite grenzt das Krankenhausgelände des St. Marienstifts an das Grundstück, auf der anderen bieten der Europaring und eine Straßenbahnlinie die Anbindung an die Innenstadt. Der Investor verspricht eine enorme Verbesserung für das gesamte Wohnumfeld, sowohl optisch, als auch die Umweltsituation betreffend. Genau darin liegt bei diesem Grundstück, auf dem mehr als 120 Jahre lang Lacke und Farben produziert wurden, die besondere Herausforderung.

Die Stadt Magdeburg steht der Sache positiv gegenüber. „Damit wird ein wesentlicher Schritt zur städtebaulich sinnvollen Nutzung einer unansehnlichen Industriebranche eingeleitet“, erklärt Sprecherin Kerstin Kinszorra. „Dem Bauordnungsamt liegen bisher keine Bauanträge vor“, bestätigt sie den Planungsstand. Zudem könne ein



Noch sieht es hier nicht nach Wohnen aus. Derzeit laufen die Abrissarbeiten auf dem Gelände.

Fotos: ct-press

Bauantragsverfahren erst eingeleitet werden, wenn die für den Standort notwendigen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen wurden.

Mit im Boot bei der Erschließung ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung Sachsen-Anhalt. Die durch die Chemikalien verursachten Boden- und Grundwasserschäden seien untersucht worden, teilt deren Geschäftsführer Jürgen Stadelmann mit. Auf der Basis eines behördlich abgestimmten Sanierungskonzeptes habe der Eigentümer „Gefahren für Mensch und Umwelt angemessen und fachgerecht zu beseitigen“. Die Kosten für die Sanierung der Altlasten (aus der Zeit vor dem 1. Juli 1990) trägt zu 90 Prozent das Land.

Wie hoch diese Summe ausfällt, könne derzeit noch nicht abgeschätzt werden, er-

klärt Jürgen Stadelmann. Er deutet aber an, dass diese erheblich sein kann. Momentan sei der Zuschuss des Landes „im unteren siebenstelligen Eurobereich gedeckelt“, könne aber bei nachgewiesenem Bedarf angepasst werden. Den Abriss der Gebäude habe der Investor komplett aus eigener Tasche zu bezahlen. Ein reines Wohngebiet werde nicht gefördert.

Voraussichtlich Mitte des Jahres sollen die konkreten Pläne präsentiert werden. Projektentwickler Reinhard Marx geht davon aus, dass das Gelände ab dem Jahr 2018 zur erneuten Bebauung zur Verfügung steht. Die Ausschreibungen könnten noch in diesem Jahr erfolgen. Bei den bisherigen Bodenuntersuchungen sei nichts zutage getreten, was nicht aus vorigen Gutachten bekannt gewesen wäre, begründet er seinen Optimismus, das Vorhaben zügig umsetzen zu können.

Die alte Lackfabrik ist nicht das erste Projekt in der Landeshauptstadt, bei dem Grundstücke gemischt zu Gewerbe- und Wohnzwecken genutzt werden sollen. Mit dem ehemaligen Messgerätewerk (MESS-MA) in der Schönebecker Straße, der ehemaligen Textilreinigung Karutz-Edelweiß GmbH in der Großen Diesdorfer Straße und auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle am Olvenstedter Platz gibt es ähnliche Beispiele.

C. Wohlt



Briefkopf der Lackfabriken Carl Hans Blume aus dem Jahr 1936: Er bietet eine Ansicht des Fabrikgeländes von der Harsdorfer Straße aus mit Blickrichtung Norden, im Vordergrund die Fabrikantenvilla, die als einziges Gebäude jetzt noch steht. Quelle: Stadtarchiv Magdeburg

# IN EINER WELT IM WANDEL WÄCHST LEIPZIG WIEDER ÜBER SICH HINAUS.

Für die passende  
Immobilie besuchen Sie  
unser Immobilienportal:

[www.bnppre.de](http://www.bnppre.de)

## IN DER MESSESTADT VOR ORT, ZU HAUSE IN GANZ MITTELDEUTSCHLAND

Wir beraten Sie bei der Vermarktung von Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, sind kompetenter Ansprechpartner für Investoren und bieten maßgeschneidertes Property Management.

Sprechen Sie mit uns: 0341-711 88-0

Treffen Sie uns auf der **REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND** am 25. April 2017.



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# Projektentwickler in der Vorhölle?

Investoren fühlen sich in die Zange genommen – von Kommunen, Auflagen und der Öffentlichkeit

**M**aßlose Übertreibung erleichtert das Verständnis, posaunte schon Lenin heraus. Und so sorgt ein Grünen-Politiker in Berlin für Furore, der sagt, dass profitorientierte Privatinvestoren sowieso nicht gebraucht würden (siehe Interview S. 35). Irgendwie zwängt sich der Eindruck auf, dass eben jene Investoren zu einer gefährdeten Spezies werden. Der Druck von Kommunen und Öffentlichkeit steigt. Belastbare Zahlen gibt es nicht, doch egal in welcher Stadt man sich aufhält: Projektentwickler zeigen sich erstaunt ob der vielen Möglichkeiten, das Bauen zu erschweren.

## Durchsetzung politischer Ziele durch Vorkaufsrecht

Doch kurz zurück zum Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Dort soll verstärkt das kommunale Vorkaufsrecht genutzt werden, um Immobilienkäufer unter Druck zu setzen und privaten Investoren umfassende Ein-

schränkungen aufzuerlegen, die über die gesetzlichen Vorgaben des Milieuschutzes weit hinausgehen. Das Vorkaufsrecht ermöglicht es den Bezirken – im Interesse des Allgemeinwohls – in einem Kaufvertrag an die Stelle des Käufers zu treten. Allerdings geht der Bezirk in Milieuschutzgebieten darüber hinaus und nutzt das Vorkaufsrecht systematisch zur Durchsetzung politischer Ziele. „Hier sollen Immobilienkäufer bewusst unter Druck gesetzt werden, damit sie auf diesem Weg Verpflichtungen eingehen, zu denen sie eigentlich nicht gezwungen werden können“, sagt Uwe Bottermann von der Kanzlei Bottermann Khorrami LLP.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bietet Immobilienkäufern an, die Ausübung des Vorkaufsrechts abzuwenden, indem diese eine vorgelegte so genannte Abwendungsvereinbarung unterschreiben.

Der Vereinbarungstext enthält aber Verpflichtungen, die über die bereits gesetzlich gere-

gelten Erhaltungsziele in Milieuschutzgebieten hinausgehen. Da geht es nicht nur um eine Regulierung, sondern um kommuneneigene Aufgaben. Zum Beispiel den Bau von Straßen oder Kindergärten.

Die nächste Stufe einer verstärkten und aggressiveren Anwendung könnte die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Bezirks im Grundbuch sein. „Jüngst ist uns ein Fall bekannt geworden, in dem der Bezirk unter Berufung auf das Vorkaufsrecht genau dies getan hat“,

sou Uwe Bottermann. „Das bedeutet unterm Strich, dass der Verkaufsprozess damit blockiert ist. Würde sich diese Praxis verbreiten, hätte dies erhebliche, negative Auswirkungen auf Transaktionen.“

In Leipzig beispielsweise entsteht in den kommenden Jahren ein neues Stadtviertel an der Eutritzscher und Delitzscher Straße, auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofes. In einer Planungs- und Entwicklungsvereinbarung haben sich die Kommune und die CG City Leipzig Nord GmbH & Co. KG als größter Flächeneigentümer nach mehrmonatigen Verhandlungen auf Ziele und Abläufe verständigt. „Leipzig wird im Jahre 2030 möglicherweise 720.000 Einwohner haben und das bedeutet: Wir brauchen tausende neue Wohnungen, Arbeitsplätze, Schulen und Kitas, genau wie neue Grün-, Spiel- und Erholungsflächen“, sagt Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau.

„Mit unserem 2015 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan haben wir uns das Ziel gesetzt, dafür vorwiegend Flächen innerhalb der Stadt zu nutzen.“ Dazu zählt das Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofes. Die Aufgabenliste für den Investor ist lang: Auf dem heute nur im Randbereich teilweise gewerblich genutzten Gebiet soll ein Quartier mit urbaner Dichte sowie mit Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen, Flächen für Dienstleistungen, Gastronomie und Ein-

NICHT SCHREIEN, SONDERN REDEN



zelhandel entstehen. Über 300 Kitaplätze, eine Grundschule und eine weiterführende Schule für das Quartier sind in Planung. 30 Prozent der für Wohnungen vorgesehenen Gesamtgeschossfläche werden als geförderter und belegungsgebundener sozialer Wohnungsbau angelegt. Abwechslungsreiche Grün-, Spiel- und Erholungsflächen gehören zu weiteren Bedingungen. Die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern erfahren bei der Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze Beachtung. Die Gesamtplanung folgt den Grundsätzen des umweltfreundlichen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Städtebaus. „Der Investor trägt dabei einen großen Teil der Planungs- und Durchführungskosten – auch für Kindertagesstätten und eine Grundschule“, heißt es lapidar in der Pressemitteilung der Stadt.

Professor Dietmar Lucht, selbst viele Jahre Projektentwickler und nun an der bbw-Hochschule als Studiengangsleiter Immobilienmanagement tätig, spricht von der Findung „vernünftiger Kompromisse“. „Ein Investor rechnet sein Projekt durch. Da kann durchaus ein Wunsch der Kommune nach dem Bau einer Kita beispielsweise

inkludiert sein. Solange am Ende ein Gewinn für ihn steht.“ Schon der normale Menschenverstand sage, dass keiner eine Aufgabe in Angriff nehme, bei der von vornherein klar sei, dass sie sich nicht rechnen. „Es gibt keine zu hohen Preise, solange es jemanden gibt, der sich genau das leisten kann“, so Professor Dietmar Lucht weiter. Die Kommunen müssten selbstverständlich einen Blick auf den sozialen Wohnungsbau legen. „Die eigentlichen Verlierer sind die Selbstnutzerkäufer, die kaum noch Grundstücke zu normalen Preisen finden.“

### Der Wutbürger als klärendes Instrument?

Der Berliner Baustadtrat möchte aber noch mehr: die Einbindung der Bevölkerung. Hin zu einer Zusammenarbeit, weg von einer „Scheinbeteiligung“. Einer der größten Projektentwickler Deutschlands, Christoph Gröner von der CG Gruppe AG, äußerte beim 2. BERLINER IMMOBILIENKONGRESS dazu klar seine Meinung: „In der Regel haben wir alle Familien und gehen mit dem Selbstverständnis heran, dass man gemeinsam spricht. Dies wiederum bedeu-

tet, dass Projekte in der Planung auf allen Ebenen beleuchtet werden. Wir wollen aber nicht mit denen reden, die lauthals schreien und damit die Schlagzeilen beherrschen.“ Damit würde beispielsweise jene Rentnerin übertönt, die dringend einen Aufzug brauche. Die Suche nach einem für alle Seiten befriedigenden Konsens müsse das Ziel sein. „Wir sehen, dass das Kapital regiert, und das wird so bleiben. Die Frage ist, wie man damit umgeht“, so Christoph Gröner weiter.

### Sinnvolles Eindampfen der Bauvorschriften

Und auch die Politik muss sich auf die aktuellen Gegebenheiten und Veränderungen einstellen. 1990 gab es nach Expertenschätzungen rund 5.000 Bauvorschriften, inzwischen sollen es über 20.000 sein. Braucht Deutschland eine Bau-Entbürokratisierung? „Viele Vorschriften basieren auf der Anpassung von Normen“, sagt Bundesbauministerin Barbara Hendricks. In einem Interview erläuterte sie: „Baurecht ist im Wesentlichen Länderrecht. Die Länder müssten handeln, viele tun es aber nicht.“ *Weiter auf Seite 35*

## WIR KAUFEN



PLATTENBAUTEN



SANIERUNGS-  
BESTÄNDE



GEWERBE-

IMMOBILIEN

Als großes Inhabergeführtes Familyoffice suchen wir NPL's (bis maximal 10 Millionen Euro) und Immobilienbestände in den neuen Bundesländern einschließlich Berlin (zwischen 0,25 und 25 Millionen Euro pro Transaktion) für den langfristigen eigenen Bestand. Gerne auch an schwierigen Standorten.

Ihr Ansprechpartner: Herr Obenland  
+49 171 44 900 95 | +49 3377 3 307 222  
[fulk.obenland@arcano-immobilien.de](mailto:fulk.obenland@arcano-immobilien.de)

**ARCANO**  
IMMOBILIEN

# Der Berliner Investorenschreck

## Baustadtrat Florian Schmidt legt sich mit der Branche an – ein Vorzeichen für Mitteldeutschland?

**F**lorian Schmidt, Baustadtrat im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, sorgt deutschlandweit für Schlagzeilen. Mit IMMOBILIEN AKTUELL sprach er über behutsame Stadterneuerung und die Frage, warum es keiner profitorientierten Investoren bedarf.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Sie wollen Stadtentwicklung von unten neu denken. Was ist so falsch an der derzeitigen Entwicklung hinsichtlich des Immobilienmarktes?

**Florian Schmidt (FS):** Es geht immer um den Erhalt und Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur, bezahlbarer Wohnraum eingeschlossen, die Voraussetzung für eine vielfältige Gesellschaft ist. Wo es niedrige Mieten gibt, werden Phantasien freigesetzt. Die Suche nach Betongold beginnt. Denn die Mieten könnten noch höher sein, sich dem internationalen Niveau angleichen, so die Hoffnung vieler Investoren. Doch wenn Eigentümer vor allem den Profit auf Kosten der Mieter im Sinne haben, ist der soziale Zusammenhalt in Gefahr. Wenn die Wirtschaft, hier die Immobilienbranche, und die Menschen sich nicht mehr vertrauen, liegt etwas schief in der Gesellschaft.

**IA: Wie sieht Ihre Alternative aus?**

**FS:** Natürlich brauchen wir Investitionen in die Schaffung von neuen Wohnungen. Diese sollten aber stärker dem Gemeinwohl dienen als den Profitinteressen einzelner Investoren. In der Liegenschaftspolitik, beim Milieuschutz und bei der Bauleitplanung will ich stärker darauf wirken, dass Wohneigentum in gemeinwohlorientierte Hände kommt.

**IA: Es wird dringend neuer Wohnraum gebraucht. Wie soll das ohne private Investoren funktionieren?**

**FS:** Es geht nicht um staatlich oder privat. Wenn private Investoren ihr Kapital im Sinne von „Eigentum verpflichtet“ anlegen, und dies in einem verbindlichen Rahmen, dann sind sie willkommen. Wir sind aber nicht auf profitorientierte Kapitalgeber angewiesen. Denn gutes Geld gibt es genug. So etwa von gemeinnützigen Banken, Stiftungen, Genossenschaften, sogar von nachhaltigen Aktienfonds. Für jedes Finanzierungsmodell



Foto: Andrea Speer

lassen sich auch gemeinwohlorientierte Investoren finden.

**IA: Sie sprechen sehr offen darüber, dass Investoren durch die Kommune ausgebremst werden können. Wie funktioniert das?**

**FS:** Bei der Bauleitplanung hat in Friedrichshain-Kreuzberg die sehr bürgernahe Bezirksverordnetenversammlung das letzte Wort – wie in der Polis. Beim Vorkaufsrecht können wir direkt in das Verkaufsgeschehen eingreifen. Wichtig ist deshalb die Rekommunalisierung voranzutreiben. Aber auch Hausgemeinschaften, die ihre Häuser als Genossenschaften selbst kaufen wollen, zu unterstützen, zu beraten, mit Bürgschaften zu versehen, ist zielführend. Wir brauchen einen landeseigenen Fond, der gemeinwohlorientierte Projekte stärkt. Wenn es uns gelingt, dem freien Markt Wohnungen zu entziehen, damit sie dauerhaft und kostengünstig zur Verfügung stehen, dann rechnet sich eine Investition auch für den Staat, da er an anderer Stelle weniger für Neubau oder Transferleistungen aufwenden muss.

**IA: Sie wollen außerdem die Bevölkerung stärker einbeziehen. Wie soll das aus Ihrer Sicht funktionieren?**

**FS:** Ich möchte eigentlich nicht mehr von Bürgerbeteiligung sprechen, sondern von Zusammenarbeit. Die Scheinbeteiligung muss aufhören. Wir müssen die Bevölkerung noch frühzeitiger informieren und einladen, Einfluss zu nehmen. Immer wenn etwas von oben verordnet wird, wächst der Widerstand. Dafür müssen wir neue Instrumente entwickeln. Wir haben das Experiment noch nicht gewagt und müssen erproben, ob die frühzeitige Einbindung von Initiativen, Vereinen und Interessierten in Planungsprozesse beispielsweise die Bereitschaft steigert, eine höhere Verdichtung zu akzeptieren. Das ist kein Kuhhandel, sondern der Versuch, spannende Projekte gemeinsam mit den Menschen zu entwickeln, mit denen sich die Nachbarschaften identifizieren. Das kann am Ende sogar schneller gehen als wenn eine Scheinbeteiligung zu Widerstand führt.

Interview: I. Wagner

Der Bund ist nicht säumig. Ich schlage eine Musterbauordnung vor.“ Wenn sich alle Länder die zu eigen machen, entfele eine wichtige Investitionsbremse beim Wohnungsbau. „Die Immobilienwirtschaft litt jahrelang beispielsweise unter Energieeinsparverordnungen“, sagt Christoph Gröner. „Es folgte EnEV auf EnEV, dann noch eine Schallschutzverordnung.“ In den Augen vieler Projektentwickler eine Gängelei auf allerhöchstem Niveau. „Es bleibt eine klare Frage an die Politik“, so Gröner weiter. „Wer ist unser Ansprechpartner? Die Politik schleicht sich raus, und dabei ist die Farbe vollkommen egal.“

## Kaufkraft der Menschen muss sich erhöhen

Die Frage sei nicht, wie man bezahlbaren Wohnraum schaffe, sondern eher wie man die Kaufkraft der Menschen erhöhen könne. „Wir bauen nicht nur im Luxussegment, sondern wir schaffen vor allem Wohnungen für die Krankenschwester oder den Polizisten.“ Professor Dietmar Lucht formuliert das Problem so: „Die Politiker sprechen in der Öffentlichkeit für die Wählerschaft. Wenn

sie mit einem Investor zusammen sitzen, wird anders geredet. Das beides dann aber zu aller Zufriedenheit umzusetzen, bleibt das Schwierige.“

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sieht aber noch andere Probleme. „Aktuell werden im zunehmenden Maße durch die Dresdener Bauaufsicht Bauanträge nicht genehmigt, weil nach Auffassung der Verwaltung den neuerdings völlig überzogenen Vorstellungen an den Brandschutz nicht entsprochen wird, wie beispielsweise, dass der zweite Rettungsweg über den Bereich der öffentlichen Straße nicht mehr gesichert sei“, so BFW-Geschäftsführer Steffen Bieder. Bedeutet: Jeder Neubau ist betroffen, jedes Gebäude muss ein zweites Treppenhaus erhalten mit zusätzlichen Baukostensteigerungen von etwa 20 Prozent. Dresdens Oberbürgermeister Dirk Hilbert wies beim achten Dresdner Immobiliengespräch darauf hin, dass genau dieses Thema aus dem sächsischen Innenministerium heraus initiiert wurde. Er zeigte sich von einer Kompromissfindung überzeugt, teilte aber einen Atemzug später mit, dass er sich nicht bis ins Detail begeben. Dafür seien Sachbearbei-

ter da. Dort liege die Kompetenz. Nur einen Tag früher hatte sich Sachsens Innenminister Markus Ulbig etwas anders geäußert. Er sieht bei dieser Verordnung Dresden im Alleingang voranschreiten. Auf die Frage, wie lange er sich das noch ansehen wolle, teilte er mit: Nicht mehr lange.

## Ist die Mietpreisbremse ein Verhinderer?

Der BFW kritisiert auch die Mietpreisbremse in Erfurt und Jena als ein Stoppschild für Investoren. Niemand erstellt oder kauft eine Immobilie mit bereits vorprogrammiert eingefrorenen Mieten. Es sei davon auszugehen, dass mit dieser Maßnahme die Mangellage in den betroffenen Kommunen befeuert werde. Nur wenn Bestandsmieten bei der Weitervermietung marktkonform angepasst werden können, sind dringend erforderliche Investitionen in Neubau sowie in Instandhaltung und Sanierungen realisierbar. „Die Erweiterung des Wohnraumangebotes ist der einzige wirksame Mieterschutz. Mehr Angebot führt automatisch zu sinkenden Preisen“, so Steffen Bieder.

*I. Wagner*

## LAGER- UND WERKSTATT-FLÄCHEN ZU VERMIETEN

Triftstraße 15, Wittenberg

- ca. 391 m<sup>2</sup> Mietfläche zzt. verfügbar
- Nutzbar als Lager- oder Produktionsfläche
- Ebenerdiger Zugang
- Zusätzlich Freilagerflächen anmietbar
- Stellplätze sind vorhanden
- LKW-Anlieferung möglich
- Bestens gelegen

### VERMIETUNG

Ansprechpartner: Michael Schwalbe

Tel. +49 30 3288 2305, [m.schwalbe@strabag-pfs.com](mailto:m.schwalbe@strabag-pfs.com)

Weitere Standorte unserer Objekte: Halle, Halberstadt, Cottbus  
Mehr unter [www.strabag-vermietet.com](http://www.strabag-vermietet.com)

# STRABAG

PROPERTY AND  
FACILITY SERVICES



Visualisierung: denkmalneu planfabrik

# „Lebendiges Haus“ direkt am Ring

Die THE POST Development GmbH investiert in die Leipziger Hauptpost

Es ist eines der bekanntesten Hauptwerke der DDR-Moderne, dessen Leerstand seit Jahren in Leipzig für Gesprächsstoff sorgt. Nun wird die Hauptpost am Augustusplatz zu einem „Lebendigen Haus“. Eine Philosophie, für die die denkmalneu-Gruppe, Mitgesellschafterin der THE POST Development GmbH, steht.

Doch zunächst zu den Fakten: Auf dem etwa 18.200 Quadratmeter großen Post-Areal entstehen bis Mitte 2018 in sechs Bauteilen drei Neubauten, zwei Sanierungsbauten und eine Tiefgarage. Die Nutzungen auf dem Areal und in den Gebäuden werden breit gemischt sein; dieser Mix macht jedes Gebäude multifunktional nutzbar. Die davon Profitierenden stehen weitgehend

fest: ein Motel One mit 302 Zimmern zieht Touristen und Geschäftsreisende an, ein EDEKA-Supermarkt versorgt die Umgebung, in einem Neubau von sieben Geschossen entsteht studentisches Wohnen auf etwa 6.700 Quadratmetern. Ende 2018 kommen circa 5.000 Quadratmeter Büro hinzu, die Tiefgarage wird 11.559 Quadratmeter haben, ein Neubau mit etwa 6.340 Quadratmetern wird ärztliche Dienstleistungen anbieten oder großflächige Büronutzung aufnehmen. Auf dem Post-Areal beläuft sich das Investitionsvolumen auf 100 bis 110 Millionen Euro.

Im ersten Bauteil entsteht ein „Lebendiges Haus“, also eine Nutzung für Kurz- und Dauerwohner. Eine Skybar und Veranstal-

tungsräume runden das Kompletthaus-Angebot ab. Ein solches „Lebendiges Haus“ ist in Dresden gegenüber dem Zwinger bereits in Betrieb gegangen.

## Der Luxus zieht mit ein

In den einzelnen Wohnungen wurde Wert auf besonderes Design gelegt, wie beispielsweise der Einbau von Bang & Olufsen-Anlagen, die Ausstattung der Wohnungen mit wertiger Küchenausstattung, eigens für die Wohnungen designten und gebauten Möbeln. Das einst als Bürogebäude errichtete Haus stand 16 Jahre lang leer. Nun sind die 21 Wohnungen voll vermietet, die Bar mit Blick auf das Wahrzeichen Dresdens wird stark frequentiert, das Boardinghouse räumt Preise ab, ein Restaurant wurde eröffnet, der Wiener Künstler Sha taucht das Ensemble nachts in weithin sichtbares Licht. „Wir haben mit unserem Konzept ein Stück Stadtentwicklung und Stadtplanung realisiert, da wir den Platz, der früher unbelebt war, nun wieder in den Fokus der Menschen rücken“, sagt Matthias Bieger, Mitgeschäftsführer der denkmalneu-Gruppe und der THE POST Development GmbH.

## Abverkaufspreis erhöhen

Finanzmathematisch macht Matthias Bieger folgende Rechnung auf: „Die gegebenen Entstehungskosten für Immobilienprojektionen führen rechnerisch



Das Projekt liegt mitten in der Innenstadt.

Visualisierungen: Fuchshuber Architekten

zu sehr langen Annuitätenlaufzeiten.“ Die Anschaffungskosten für Grundstücke und die Baukosten werden immer teurer. Das hat eine logische Konsequenz: Der Nutzer muss immer teurere Mietzinsen bezahlen beziehungsweise muss schnell teuer abverkaufen. Nun ist nicht nur die Preisentwicklung durch die Decke gegangen, sondern auch der Anspruch eines jeden Einzelnen. „Frühere Generationen haben auf 50 Quadratmetern zu sechst oder acht gelebt. Das ist für uns heute kaum vorstellbar.“ Die Menschen verlangen nach immer mehr Fläche, die wiederum aber teuer ist. „Das ist ein Dilemma und daraus folgt: „Entweder machen wir alle Menschen reich oder wir deckeln – ein wenig wie im Sozialismus – die Preise in der Baustoffindustrie. Beides sind aber Utopien.“

## Aus für Gästezimmer?

Also entwickelte die denkmalneu-Gruppe die Idee des „Lebendigen Hauses“. Der Flächenbedarf des Einzelnen wird im Kernbedürfnis erfasst und befriedigt, Randbedürfnisse und Sonderwünsche werden kommuniziert, Nutzeranforderungen auf Gebäudedienstleister ausgelagert. Alle Le-



Das Leipziger Areal wird großflächig wieder belebt.

bensanforderungen des Einzelnen erfüllen sich so – und dennoch ist das Objekt für den Investor rentierlich. Ein Beispiel: Warum ein Gästezimmer haben, wenn dort sowieso nur ein paar Mal im Jahr jemand schläft? Im zum Ensemble gehörigen Boardinghouse

kann jederzeit ein Zimmer gebucht werden. In Dresden funktioniert diese Idee bereits. „Aus einem finanzmathematischen Dilemma haben wir ein marketingtechnisches Wunderwerk gemacht“, so Matthias Bieger.

*I. Wagner*



## Die A bis Z Lösung der Immobilienwirtschaft

# DKB@win

- ✓ SAP® ERP 6.0 und SAP® RE-FX als Softwarebasis
- ✓ ASP-Betrieb mit zertifiziertem Hochsicherheitsrechenzentrum
- ✓ DKB@win-Templates mit vorkonfiguriertem Funktionsumfang
- ✓ Vielfältige Zusatzmodule

Jetzt mehr erfahren unter  
[www.dkbatwin.de](http://www.dkbatwin.de)

Ihr Ansprechpartner:  
Michael Sachse  
Vertriebsrepräsentant  
Region Deutschland Ost  
Telefon: +49 30 120 304332  
E-Mail: michael.sachse@dkb-service.de

  
PS 880  
Softwarebescheinigung  
gemäß IDW PS 880

**DKB**  
Service GmbH

# Digitalisierung im Mittelstand

**Gerade kleine und mittelständische Unternehmen sichern mit der Aufstellung und Verfolgung einer digitalen Strategie den Erfolg von morgen**



Thomas Butz Foto: RECONA Living GmbH

Die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft hat unlängst Auswirkungen. Bereits seit einigen Jahren wird über die Chancen und Risiken der Digitalisierung für die Immobilienbranche diskutiert. In jüngster Vergangenheit kam eine weitere Komponente dazu. Zusammengesetzt aus den Begriffen Property und Technology umfasst das Thema PropTech sämtliche technologische Entwicklungen der Immobilienbranche. Ziel der neu auf

dem Markt erschienenen PropTech-Unternehmen ist es, klassische Geschäftsabläufe in die digitale Welt zu verlagern und dabei den Markt nachhaltig und disruptiv zu verändern.

Das Angebot von PropTech ist dabei in der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie präsent. Die Anzahl an PropTech-Unternehmen steigt kontinuierlich, genau wie das Angebot. Von digitalen Datenräumen für die Abwicklung von Transaktionen über virtuelle Besichtigungen bis hin zu Crowdinvesting und SmartHomes gibt es verschiedenste Anwendungsfelder.

In einigen Bereichen greifen PropTechs bestehende Marktteilnehmer offen an, wie man an der Fülle an neuen Immobilienvermittlungsplattformen seit der Einführung des Bestellerprinzips als Alternative zum klassischen Vermietungsmakler sehen kann. An anderen Stellen bieten PropTechs Möglichkeiten, bestehende Geschäftsprozesse zu digitalisieren und damit zu beschleunigen, zu verschlanken und transparenter zu gestalten.

Digitalisierung in der Immobilienbranche ist dabei nicht nur ein Thema für die Big Player am Markt. Gerade klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) sind gut beraten, die aktuellen Entwicklungen im Blick zu behalten. Auf der einen Seite bietet

der Einsatz technologischer Innovationen die Möglichkeit, die eigenen Dienstleistungen zu erweitern und Geschäftsprozesse zu optimieren. Auf der anderen Seite ergibt sich so die Chance, sich frühzeitig mit neuen Marktteilnehmern auseinander zu setzen, welche den eigenen Geschäftsbereich bedrohen.

Digitalisierung ist keine Frage der Unternehmensgröße. Eine gute digitale Strategie passt sich dem eigenen Unternehmen an. Und jede Strategie ist dabei besser, als keine digitale Strategie zu haben. Ohne sie wird es schwierig, sich langfristig am Markt zu behaupten. Auch wenn die Digitalisierung nicht wie eine Welle über die Immobilienbranche hereingebrochen ist, so werden es Unternehmen ohne sie langfristig schwer haben, ihre Marktstellung zu behalten.

Wie in vielen anderen Branchen ist auch in der Immobilienbranche der Kunde eine treibende Kraft für das Voranschreiten der Digitalisierung. Mieter stellen heute andere Anforderungen an die Kommunikation und den Service ihrer Hausverwaltung. Potenzielle Käufer erwarten schnelle und umfassende Bearbeitungen ihrer Anfragen und Anliegen. Nicht mehr nur die hohe Qualität wird als Bewertungsmaßstab für einen guten Service herangezogen, sondern zunehmend eine hohe Geschwindigkeit.

Vor diesem Problem stand auch Thomas Butz, Geschäftsführer der RECONA Living GmbH. Dies ist die Vertriebsgesellschaft der RECONA Holding GmbH, einem der größten Projektentwickler für bedarfsorientierte Wohn- und Einzelhandelsimmobilien.

„Lange Zeit wurde in unserem Haus die Vertriebssteuerung mit komplexen Excel-Listen vorgenommen“, sagt Thomas Butz. „Doch mit zunehmender Dynamik auf der Nachfrageseite kamen wir mit dieser Arbeitsweise schnell an unsere Grenzen. Heute setzen wir mit TeamProQ eine Software ein, mit welcher wir die Vertriebsaktivitäten einfach und online steuern können.“

Das Aufstellen und Verfolgen einer digitalen Strategie ist in erster Linie eine Managementaufgabe. Viel wichtiger als die Frage, welche Technologien genutzt werden sollen, ist die nachhaltige Überzeugung und das konsequente Verfolgen der digitalen Strategie. Im Idealfall treffen die digitalen Managemententscheidungen auf einen Bedarf und die Nachfrage der unteren Unternehmensebenen. Nur so kann der Grundstein für den Erfolg von morgen gelegt werden.

Ist einmal der erste Schritt in Richtung Digitalisierung der Geschäftsprozesse und Arbeitsabläufe gemacht, lernt man schnell die Vorzüge zu schätzen. Damit wird es einfacher, sich auf ein verändertes Arbeitsumfeld einzulassen. Wichtig ist die gemeinsame Überzeugung aller Beteiligten im Unternehmen.

„Nach der erfolgreichen Einführung der digitalen Vertriebssteuerung war für uns klar, auch weitere Arbeitsprozesse optimieren zu wollen“, sagt Thomas Butz. „Unser Software-Anbieter TeamProQ bietet dafür zahlreiche Komponenten, vom Dokumenten-Management über Online-Marketing bis hin zu detaillierten Auswertungsoptionen. Wichtig war uns dabei, die Geschwindigkeit der Digitalisierungsprozesse selbst bestimmen zu können. Über Schnittstellen können die Dienstleistungen weiterer Anbieter integriert werden. Auf diese Weise verhindern wir doppelte Datenpflege.“

**Fazit:** Die digitale Transformation macht auch vor der Immobilienbranche nicht halt. In jüngster Vergangenheit sind zahlreiche PropTech-Startups angetreten, die Branche disruptiv zu verändern. Neue Geschäftsmodelle werden entstehen, bestehende an Bedeutung verlieren. Gerade Klein- und mittelständische Unternehmen sind gut beraten, eine eigene digitale Strategie zu entwickeln und damit den Grundstein für den Erfolg von morgen zu legen.

# Keine Angst vor Veränderungen



Marco Hoffmann Foto: TeamProQ

**D**ass die Digitalisierung tiefgreifende Veränderungen für die Immobilienbranche mit sich bringt, davon ist auch Marco Hoffmann, Gründer der TeamProQ GmbH, überzeugt. IMMOBILIEN AKTUELL sprach mit ihm über Chancen und Risiken für den Mittelstand.

**Herr Hoffmann, wie kommt es, dass man der Digitalisierung gerade im Mittelstand eher verhalten entgegentritt?**

Es liegt in der Natur der meisten Menschen, Veränderungen eher skeptisch zu sehen. Gewohnte Abläufe sind etabliert und funktionieren. Personelle Ressourcen

sind begrenzt. Die Digitalisierung stellt diese Abläufe auf den Kopf, erfordert ein Umdenken, ein Auseinandersetzen mit Veränderungen. Aber sie bringt enorme Optimierungspotenziale. Dies haben viele Unternehmen bereits erkannt.

**Welche Potenziale meinen Sie konkret?**

Die Potenziale sind vielschichtig, von der Optimierung vorhandener Prozesse, über die Datenanalyse bis hin zu völlig neuen Geschäftsfeldern. Gerade für kleine und mittelständische Unternehmen ist es wichtig, die Chancen zu erkennen und zu nutzen, um die eigene Marktstellung zu verbessern oder aber zumindest langfristig nicht zu verlieren. Die größte Gefahr sehe ich darin, den Zug zu verpassen.

**Wie sollten die Unternehmen Ihrer Meinung nach mit dem Thema umgehen?**

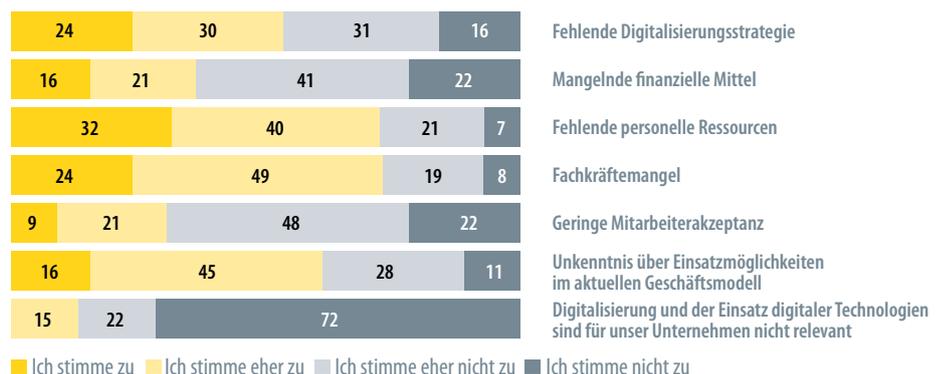
Wichtig ist zunächst, sich der Problemstellung bewusst zu sein. Das Aufstellen einer eigenen digitalen Strategie ist ein wichtiger und notwendiger Schritt. Das Tempo für die Umsetzung der Strategie können die Unternehmen selbst festlegen. Sie sollten sich dabei nicht überfordern, sondern kontinuierlich und schrittweise vorgehen.

**Wo sehen Sie die größten Herausforderungen für Ihr Unternehmen im Rahmen der Umsetzung Ihrer Digitalisierungsstrategie?**



## Immobilienwirtschaftliche Unternehmen

Angaben in Prozent



Quelle: „Einsatz digitaler Technologien in der Immobilienwirtschaft“, Studie von ZIA und EY, Seite 21, 2016.

# Alles neu am Riebeckplatz

## Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH setzt mit einem Neubau einen wichtigen Impuls



Jürgen Marx

Bildquelle: HWG

Das Tor zu Halles Innenstadt – so wird der Riebeckplatz genannt. Manch einer verdreht bei diesem Thema die Augen, ist es doch an diesem Standort jahrelang nicht gelungen, ein zukunftsweisendes Konzept zu initiieren. „Ich sehe ihn als zentralen Platz in der Innenstadt, der dringend einer Belebung bedarf“, konstatiert Jürgen Marx, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH (HWG). Das Unternehmen baut zwischen 2017 und Anfang 2019 für rund 20 Millionen Euro ein

neues Wohn- und Geschäftshaus im nord-westlichen Bereich des Riebeckplatzes. Im südlichen Bereich des Platzes saniert die HWG für rund sechs Millionen Euro die Hochhäuser Kirchnerstraße 11 und 12 sowie die Rudolf-Breitscheid-Straße 22 bis 24. In den Jahren 2014 und 2015 hatte die HWG bereits sieben Millionen Euro in die Sanierung der Gebäude Franckestraße 12 und 13 sowie Riebeckplatz 7 und 8 investiert.

In dem Neubau an der Oberen Leipziger Straße / Dorotheenstraße entstehen nun also 89 Wohnungen. Die Abrissarbeiten laufen seit Februar, im August beginnen die eigentlichen Bauarbeiten. Die Mehrheit sind helle, modern geschnittene und gleichzeitig barrierearme Zweiraum-Wohnungen, die eine Größe zwischen 60 und 70 Quadratmetern haben. „Der Mietpreis liegt voraussichtlich bei etwa 9,50 Euro“, so Jürgen Marx. „Bezogen auf die älteren Mieter werden wir bei Bedarf versuchen, einen Kooperationspartner zu finden, der als Dienstleister vor Ort die Senioren unterstützt.“ In den unteren Bereich des Neubaus zieht ein EDEKA-Supermarkt ein, der auf 800 Quadratmetern seine Waren anbietet. Der Mietvertrag ist bereits

unterzeichnet. „Die Belebung der Oberen Leipziger Straße ist prinzipiell notwendig, da das die Innenstadt und den Einzelhandel entscheidend voranbringt“, so Jürgen Marx.

Voran gekommen ist auch das Unternehmen an sich. Die HWG mit einem Bestand von knapp 18.000 Wohnungen setzt ihre Entwicklung fort. Die Sanierungsquote liegt derzeit bei etwa 80 Prozent. „Wir stecken jährlich etwa 30 Millionen Euro in die Bestände. Einen großen Teil nimmt die energetische Sanierung ein“, so Jürgen Marx. „Beim Mietpreis liegen wir in 90 Prozent unserer Wohnungen im Bereich bis 6,50 Euro pro Quadratmeter.“ Damit kommt die HWG ihrem Gesellschaftsauftrag nach, preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Bis zum Jahr 2024 soll die Sanierung des kompletten Bestandes absolviert sein. Und ebenfalls für den Leerstand kann Jürgen Marx schon jetzt nur Gutes vermelden: Waren es 2003 noch 27,7 Prozent, so sind es nun 6,1 Prozent. Diese Zahl verringert sich weiter mit steigender Sanierungsdichte.

„Wenn wir nun noch bedenken, dass sanierungsbedingt jährlich etwa 2,5 bis drei Prozent der Wohnungen leer stehen, dann sind wir bei etwa drei Prozent und sehr nahe an der Vollvermietung.“ I. Wagner

BELEBUNG  
AUCH FÜR  
DEN EINZEL-  
HANDEL

Der Riebeckplatz mit den Gebäuden der HWG.  
Visualisierungen: HWG



Der Neubau der HWG mitten im Zentrum wird Anfang 2019 fertig sein.



# Urbanes Leben im Blick

## Neue Hotel- und Wohnungsbauprojekte sollen den Platz zu einem Magneten machen

Um ihn können weder Hallenser noch Gäste der Saalestadt so leicht einen Bogen machen. Täglich fahren rund 80.000 Fahrzeuge über eine Hochstraße und einen Kreisverkehr an diesen Ort, queren 25.000 Fußgänger sein Pflaster, und 52 Straßenbahnen rauschen pro Stunde hinüber: der Riebeckplatz. Er verbindet den angrenzenden Hauptbahnhof mit der Innenstadt. Und doch macht der Platz mit seiner Betonarchitektur einen recht trostlosen Eindruck. In der neugebauten, verglasten Ladenpassage stehen viele Geschäfte leer. Die Unterführungen gleichen einem Windkanal. Verweilen will hier niemand. Es ist wohl nicht übertrieben zu sagen, dass einer der wichtigsten Plätze Halles auch das aktuell größte städtebauliche Sorgenkind ist. Doch nach jahrelangem baulichen Stillstand stehen Veränderungen an.

Das Bauunternehmen Papenburg will ein neues Hotel mit 180 Betten errichten. Auch dafür werden 20 Millionen Euro veranschlagt. Nach Fertigstellung will Papenburg den Bau an eine Hotelkette verpachten, die das Haus betreiben soll. Welche das sein soll, verrät Frank Heinze, Chef der Papenburg-Hochbausparte, noch nicht.

Den Riebeckplatz, benannt nach dem Industriellen und Bergbau-Unternehmer Carl Adolf Riebeck, gibt es bereits seit dem Mittelalter. Mit der Errichtung der Eisenbahn-

verbindungen nach Magdeburg, Leipzig und Weißenfels nach 1840 erlangte der Platz zunehmend Bedeutung.

### Experimentierfeld für Architektur

Seine Blüte erlebte er vor dem 2. Weltkrieg, als zahlreiche repräsentative Bauten, in denen auch fünf Hotels untergebracht waren, an dem Ort standen. Amerikanische Bombenangriffe kurz vor Kriegsende zerstörten diese jedoch ganz oder zumindest teilweise. In der DDR wurde der Riebeckplatz, der damals Ernst-Thälmann-Platz hieß, Experimentierfeld für moderne, sozialistische Architektur. Eine neugebaute Hochstraße durchschneidet seit 1965 den Platz, Gründerzeithäuser wurden durch Plattenhochhäuser ersetzt. Das förderte nicht die Urbanität, auch der 35 Millionen Euro teure Umbau 2005/06 mit der Entflechtung des Verkehrs führte nicht dazu, die Lücke zwischen Bahnhof und Stadt mit Leben zu füllen.

Sinnbild für die Schwierigkeiten ist für Stadtmarketing-Chef Stefan Voß das ehemalige Maritim-Hotel. In der DDR als Interconti-Hotel geführt, war es jahrelang ein Vier-Sterne-Haus, ohne diesen Anspruch – allein wegen der kleinen Zimmer – wirklich einlösen zu können. Im Jahr 2015 mietete

das Land das Gebäude mit rund 500 Betten als Flüchtlingsunterkunft für mehrere Jahre an, doch im März 2017 endete diese Nutzung vorzeitig. Nun steht es leer. Kommt der Abriss? Der Stadt Halle fehlen Hotel-Betten für den Tourismus, dem Riebeckplatz fehlt ein Besuchermagnet. Oberbürgermeister Bernd Wiegand hat sich auch eingeschaltet. „Ich favorisiere ein großes Hotel- und Kongresszentrum, die Stadt braucht dringend weitere Hotel- und Übernachtungskapazitäten, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden“, sagte das Stadtoberhaupt zuletzt in der Mitteldeutschen Zeitung. Einige Hoteliers in Halle sehen das angesichts einer Bettenauslastung von 40 Prozent anders. Die Chancen für einen Neubau stehen aber vielleicht gar nicht so schlecht. Das Land fördert seit kurzer Zeit wieder Hotelbauprojekte ab vier Sternen mit bis zu 35 Prozent der Investitionssumme.

Stadtmarketingchef Stefan Voß wirbt auf jeden Fall hartnäckig für weitere Hotelprojekte. „Der Riebeckplatz könnte wieder zu einem echten Anziehungspunkt in Halle werden“, sagt er. Und damit auch Cafés, Restaurants und Einzelhandel in die vorhandenen Läden einziehen, hat Voß auch schon eine Idee: „Man könnte eine Glaskuppel über den Platz bauen. Wind und Regen bleiben draußen, drinnen fühlt man sich wohl.“

Steffen Höhne



Schloss Hubertusburg befindet sich im Bestand des ZFM.  
Bildquelle: Blaurock und Nuglisch, Dresden

# Kirchturmpolitik nützt niemandem

## Stefan Wagner leitet den neuen sächsischen Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement

**D**er neue Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement (ZFM) sieht sich als Immobilien-Drehscheibe. Seit Anfang des Jahres sind knapp 140 Mitarbeiter dafür tätig. Einige der Aufgaben lagen bisher beim Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) und wurden einschließlich Personal in das ZFM überführt. „Wir erfinden das Rad nicht neu“, sagt Stefan Wagner, kommissarischer Geschäftsführer des ZFM. „Sachsen hat schon immer seine Liegenschaften überwiegend zentral verwaltet. Direkt nach der Wende geschah das nach dem Vorbild Bayerns und Baden-Württembergs.“

Nun geht es darum, Ressourcen und Knowhow stärker zu bündeln. Heißt: Optimale Flächen besorgen. So beispielsweise für die allgemeine Landesverwaltung, die Landestalsperrenverwaltung oder für Forschungseinrichtungen. Verwaltet werden

außerdem Krankenhäuser oder exponierte Liegenschaften wie das amerikanische Generalkonsulat in Leipzig oder Schloss Hubertusburg. Auch An- und Verkäufe laufen über das ZFM. Das neue Unternehmen gilt außerdem als Ansprechpartner für die Landesverwaltung, aber auch für Dritte, wenn es um die Landesimmobilien geht. Hier laufen alle Datenströme zusammen.

### Strategien und Visionen fehlen oft

Stefan Wagner hat den Rundumblick. Er berichtet über den Run auf Immobilien, der seit etwa fünf Jahren anhält. Über die Möglichkeit nun Liegenschaften zu verkaufen, die früher keiner wollte. Er würdigt die Entwicklung Leipzigs mit den Industrie- und Logistiksiedlungen und den großen Sog, der damit für die Region entsteht. Chemnitz

habe seiner Meinung nach weit aufgeholt, es sei eine deutliche Nachfrage für diese Stadt zu spüren. Der Lückenschluss der A72 zwischen Leipzig und Chemnitz sei genau wie die Ausweitung des Ballungsraumes Richtung Zwickau sehr gut. Aber er sagt auch: „Man muss gönnen können. Sachsen ist ein kleines Bundesland. Viel zu oft wird Kirchturmpolitik betrieben, die am Ende auch vieles verhindert. Es fehlt sehr häufig und an entscheidenden Stellen an Strategien und Visionen; die politische Durchsetzbarkeit gestaltet sich mehr als schwierig.“

### Kamenz und Eilenburg vorbildlich

Ob des Überblicks über die sächsische Entwicklung erkennen Stefan Wagner und sein Team sehr schnell, in welchen Regionen immobilientechnisch etwas geht. „In vielen



Stefan Wagner leitet das ZFM. Bildquelle: ZFM

## Aufgaben und Ziele des ZFM

- Beschaffung und Ankauf von Grundstücken für staatliche Aufgaben
- Veräußerung des entbehrlichen staatlichen Grundvermögens
- Verpachtung von landeseigenen Flächen
- Bereitstellung und Überlassung von Flächen für Landesaufgaben und an Dritte
- Ansprechpartner für Fiskalerbschaften und Aneignungsrechte
- Bereitstellung von Kompensationsflächen und Ökokontomaßnahmen
- fester Ansprechpartner für Kommunen, Landkreise und Investoren
- Bündelung des Handelns aller Flächenakteure im Freistaat Sachsen
- ressortübergreifende und effiziente Flächensteuerung
- Optimierung des staatlichen Grundstücksbestandes
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme für Infrastruktur- und Kompensationsmaßnahmen
- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen
- optimale Flächenbereitstellung für Investoren
- nachhaltige Landnutzung im Freistaat Sachsen

Gebieten gibt es so gut wie keinen Immobilienmarkt mehr, da es häufig an der Nachfrage fehlt. Darüber will immer niemand sprechen, aber es ist so. Dort möchte keiner was kaufen, und damit verkauft sich auch nichts.“ Das Umland blute aus.

### Fiskalerbschaften belasten Kommunen

Gleichzeitig gebe es eine Gegenbewegung, weil die Preise in den Städten einfach zu stark steigen. Aber auch hier gilt: Nur wer Visionen und eine Strategie hat, kann davon profitieren. „Positive Beispiele sind Eilenburg und Kamenz, die die Nähe zu Leipzig und Dresden nutzen. Doch dort sind auch Menschen in verantwortungsvollen Positionen,

die genau wissen was sie tun.“ Taucha und Markkleeberg nennt er als weitere positive Beispiele.

Weiteres Problem: Das ZFM erhält pro Jahr den höchsten Zufluss von Immobilien aus Fiskalerbschaften. „Darunter sind viele Dinge, die wir eigentlich nicht haben wollen. Ich nenne es mal vorsichtig Schrottimobilien, die für die Kommunen zum Problem werden. Sie verschandeln die Orte und kosten im Zweifel durch Absicherung und Abbruch auch noch Geld.“ Spezialteams sind in den Regionen unterwegs, sprechen mit den Kommunen, den Genossenschaften und den Nachbarn vor Ort. Ein gutes Netzwerk macht sich hier doppelt bezahlt, Umwidmungen oder Abriss werden möglich. Hauptsache, der Schandfleck kommt weg. Und auch

Stefan Wagner hat Visionen. Eine der Aufgaben des ZFM sieht er in der strategischen Grundstücksvorsorge für das Land. Hier muss auf Jahre im Voraus gedacht werden.

### Normaler Nachfrager auf dem Markt

„Am Ende agieren wir als ZFM als normaler Nachfrager und konkurrieren mit den anderen Akteuren auf dem Markt“, sagt er. „Nur das gibt uns die Möglichkeit, dass wir beispielsweise auf Investorenanfragen und den Bedarf des Landes reagieren können.“ Visionen sind auch bei anderen Partnern über Ortsgrenzen hinaus gefragt, wenn Themen auf dem Immobilienmarkt bewegt werden sollen.

*I. Wagner*



**Stadt Leipzig**

Liegenschaftsamt

Exposés/Antragsformulare:  
[www.leipzig.de/immobilien](http://www.leipzig.de/immobilien)



## Städtische Gewerbegrundstücke an der A14 zu verkaufen



### Grundstück im Gewerbegebiet „Torgauer Straße“ im Leipziger Osten

Exposé: 0374  
Lage: Debyestraße  
Flurstück: 948/52 (Teilfläche)  
Gemarkung: Paunsdorf  
Größe: ca. 16.700 m<sup>2</sup>  
Kontakt: Herr Schneider  
Telefon: +49 341 123-5657

**Kaufpreis: 60 €/m<sup>2</sup>**



### Grundstück im Gewerbegebiet „Güterverkehrszentrum“ im Leipziger Nordwesten

Exposé: 0936  
Lage: Poststraße  
Flurstücke: 572, 573 (Teilfläche)  
Gemarkung: Lützschena  
Größe: ca. 11.730 m<sup>2</sup>  
Kontakt: Frau Donner  
Telefon: +49 341 123-5680

**Kaufpreis: 280.000 €**

Senden Sie Ihre Bewerbung sowie die Antragsformulare in einem verschlossenen Umschlag bis zum **19.06.2017** an die Stadt Leipzig, Liegenschaftsamt, Terminstelle 1, jeweilige Exposénummer, 04092 Leipzig. Der Verkauf erfordert die Zustimmung der zuständigen Gremien.

- Angaben ohne Gewähr -

# Wie bei Boliden: Jede Schraube muss sitzen

## Prof. Dr. Florian Stapper über Immobilien, Zinsen und die Sanierung aus der Insolvenz

Er besitzt selbst 54 Wohnungen und will sein Portfolio weiter ausbauen. Prof. Dr. Florian Stapper ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenz- und Steuerrecht. Er absolvierte Zusatzausbildungen als Wirtschaftsprüfer-Assistent bei der Arthur Andersen & Co. GmbH (Hamburg) und vertiefte sein Fachwissen durch die Mitarbeit bei den renommierten Düsseldorfer Konkursverwaltern Metzeler van Betteray & Partner. Mit IMMOBILIEN AKTUELL zeichnete er Sinuskurven, blickte auf die Branche der Insolvenzverwalter und ging mental in den Ring.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Die Konjunktur für Insolvenzverwalter ist immer dann gut, wenn es der Wirtschaft schlecht geht. Stimmen Sie dem zu?

**Prof. Dr. Florian Stapper (FS):** Ja, Insolvenzverwalter leben von Wirtschaftskrisen, meist mit einem Versatz von etwa zwei Jahren. Insofern steigt die Anzahl der Insolvenzverfahren konjunkturbedingt erst etwa zwei Jahre nachdem die Wirtschaft sich nach einem Aufschwung wieder abkühlt. Momentan blicken wir gerade in der Immobilienbranche auf eine eher ungewöhnlich lange Zeit guter Konjunktur zurück, Deutschland ist da eine Lokomotive.

Prof. Dr. Florian Stapper nimmt einen Stift und malt auf ein weißes Blatt Papier eine Sinuskurve für den eigentlich normalen Verlauf. Allerdings folgt das letzte Stück nicht dem üblichen Weg, sondern hält sich oben. Grund für die aktuell gute Phase in Deutschland ist das anhaltend niedrige Zinsniveau und eine wirtschaftsfreundliche Politik. Bei guter Bonität bekommt man das Geld fast umsonst. Schulden machen ist deshalb „in“. Bonitätsstarke Unternehmen erhalten einfach und billig Geld. Das treibt die Wirtschaft an.

**IA: Birgt das nicht auch eine gewisse Gefahr in sich?**

**FS:** Natürlich. Immobilienunternehmen und private Immobilienkäufer verschulden sich



Bildquelle: Florian Stapper

langfristig, teilweise auf 30 oder 40 Jahre, mit sehr niedrigem Zins. Wenn das dann irgendwann ausläuft oder die langfristige Finanzierung zu guten Konditionen nicht gesichert ist, können sich die Vorzeichen sehr schnell drehen. Dafür wurde die Wohnimmobilienkreditrichtlinie von der Bundesregierung aufgelegt. Sie soll helfen, Kreditausfälle zu vermeiden und Schieflagen von Banken zu verhindern. Die Institute müssen nun noch genauer hinsehen, ob Kreditnehmer das Darlehen tatsächlich verkraften können.

**IA: Wird aber genau diese Richtlinie nicht gerade aufgeweicht?**

**FS:** Ja, das Kind wurde hier mit dem Bade ausgeschüttet. Die Regularien sind viel zu streng. Banken würden gerne mehr Kredite vergeben, die Richtlinie hindert sie daran. Der Gesetzgeber arbeitet an einer Korrektur. Die Richtlinie gilt im Übrigen nur für Privatpersonen. Wenn also eine GmbH oder AG eine Immobilie kauft, gilt sie nicht. Man muss allerdings anerkennen, dass der

Gesetzgeber versucht, eine Immobilienblase zu verhindern.

**IA: Sehen Sie denn eine solche Immobilienblase kommen?**

**FS:** In Leipzig werden mir teilweise Immobilien angeboten, bei denen ich mich frage, ob es sich in den Prospekten um Druckfehler handelt. Gelegentlich werden Preise in Höhe des 40fachen der Jahressollmiete und auch noch mehr aufgerufen. Für einen Quadratmeter einer unsanierten Immobilie werden plötzlich 1.000 Euro gefordert. Es gibt also Tendenzen auf dem Markt, die man als Blase bezeichnen kann. Wichtig ist, das Immobilienengagement nüchtern durchzurechnen und auf Risiken zu achten. Bei einem Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen kann kaum damit gerechnet werden, dass alle Mieter zehn Jahre die volle Miete bezahlen, niemals ausziehen und keine Reparaturen anfallen. Das ist in den Renditeberechnungen von Maklern und anderen Immobilienverkäufern häufig nicht berücksichtigt. Dasselbe gilt für die üblichen

Kaufnebenkosten. Bei Eigentumswohnungen ist es ähnlich. Dort kommt noch der Teil des Hausgeldes dazu, der beim Eigentümer verbleibt.

**IA: Und was sollte man Ihrer Meinung nach tun?**

**FS:** Vernünftig sein. Bei Immobilien ist es ähnlich wie bei Formel-1-Teams. Es muss einfach alles bis auf die letzte Schraube zueinander passen. Die Lage ist sehr wichtig, aber auch der Kaufpreis, die Finanzierung und die Verwaltung müssen stimmen. Bei Banken gilt der Grundsatz: „Von einem nicht vergebenen Kredit ist noch keine Bank Pleite gegangen.“ Für Immobilienkäufer gilt: „Von einer nicht gekauften Immobilie ist kein Immobilienunternehmer insolvent geworden.“

**IA: Und wenn es zu spät ist?**

**FS:** Immobilien kann ein Insolvenzverwalter in Abstimmung mit der Bank verwalten, auf Vordermann bringen und dann zu guten Preisen verkaufen. Ein Beispiel ist das Eutritzscher Zentrum, zu dem ein Einkaufszentrum mit etwa 10.000 Quadratmetern Gewerbefläche, 90 Wohnungen und rund

250 Tiefgaragenstellplätzen gehörte. Ich bin Insolvenzverwalter über das Vermögen der Eigentümerin. Bei dem Insolvenzantrag war die Immobilie im Wesentlichen unverwaltet. Das wäre noch etwa zehn Tage gut gegangen, bevor die Versorger die Dienste eingestellt hätten und der Versicherungsschutz erloschen wäre. Mein Büro hat dann sehr zügig die Versorgung und den Versicherungsschutz wieder hergestellt und die Verwaltung übernommen.

Wir haben die Mietzinsen gesichert, neue Mietverträge abgeschlossen. Bonitätschwachen Mietern wurde gekündigt. Großen Wert legten wir auf langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern. Das hat den Wert des Einkaufszentrums für die grundpfandrechtlich gesicherte Bank deutlich erhöht. Insofern konnte das Ensemble insgesamt für einen sehr guten Preis versteigert werden. Die Bank hat von der auf eine nachhaltige Ertragssteigerung gerichteten Strategie des Insolvenzverwalters sehr profitiert.

**IA: Gerade im Bereich Single Asset eignet sich statt eines langjährigen Insolvenzverfahrens eher ein Insolvenzplan.**

**FS:** Ja, das passt sehr gut. Bei Gesellschaften, die nur einen oder nur sehr wenige Vermögensgegenstände in der Bilanz haben (das sind häufig Immobilien), eignet sich der Insolvenzplan als Sanierungsinstrument grundsätzlich hervorragend. Mit mehr als 50 als Insolvenzverwalter bei Gericht eingereichten Insolvenzplänen und einer Erfolgsquote von nach wie vor 100 Prozent bin ich insoweit bundesweit führend.

**IA: Ist ein Insolvenzverwalter auch als Psychologe gefragt?**

**FS:** Das ist eine gute Frage. Der insolvente Unternehmer oder der Geschäftsführer / Vorstand eines insolventen Unternehmens hat nach einem Insolvenzantrag häufig einiges hinter sich, nicht nur wirtschaftlich. Insofern betreut ein guter Insolvenzverwalter ihn auch psychologisch. Wenn ich einen guten Eindruck von dem Insolventen habe, sage ich ihm, dass das weitere Verfahren bis zur Sanierung oder Entschuldung wie ein Boxkampf sei. Ich gehe dabei mit „in den Ring“ und bin ein ganz erfahrener Boxer. Ich habe noch nie verloren. Das hat schon oft geholfen.

*Interview: I. Wagner*



## Die Energie steckt in Ihnen. Wir liefern sie nur.

Strom, Erdgas, Wärme und individuelle Energielösungen für Ihre Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Kontaktieren Sie uns per E-Mail an:  
[Immobilienwirtschaft@enviaM.de](mailto:Immobilienwirtschaft@enviaM.de)

# Vom Entlein zum Schwan? Der Speckgürtel Leipzigs boomt

**Axel von Saldern vertreibt unter anderem in Schkeuditz Wohnungen**

Leipzigs Bevölkerungsentwicklung lässt die Räume in der Metropole knapp werden. Der Speckgürtel der Stadt und die angrenzenden Landkreise rücken deshalb zunehmend in den Fokus von Immobilienkäufern und Mietern. Das verändert auch das Geschäft von Immobilienprofis. „Früher haben wir sehr oft große Areale komplett verkauft. Nun gewinnt der detailliertere Markt mit kleineren Objekten und vergleichsweise wenigen Wohnungen immer mehr an Bedeutung“, sagt Axel von Saldern, Geschäftsführer der ImmoInvest Vertriebs GmbH, und ergänzt: „Wir verstehen uns als Vertriebskoordinator, bündeln zahlreiche kleinere Objekte verschiedener Bau-träger auch außerhalb Leipzigs. Auf diese Weise werden wir zum Bindeglied zwischen den Projektentwicklern und den großen Strukturvertrieben. Der Markt ist allerdings hart umkämpft. Wir müssen in Stollenschu-



*Diese Häuser in Schkeuditz werden saniert. Die Nachfrage ist jetzt schon sehr groß.*



hen auf den Rasen treten, mit Laufschuhen wird das nichts.“

Von Saldern, der mit seinem Team unter anderem Projekte der Leipziger K&P Immobilien GmbH, Swiss Life Select Deutschland sowie MLP vertreibt, weiß, dass die Lage und vor allem die richtige Ausstattung der Immobilien gerade im Umland von Leipzig eine entscheidende Rolle spielen.

„Wer in den umliegenden Landkreisen investiert, prüft noch einmal um ein Vielfaches kritischer, ob die Rahmenbedingungen passen. Mieter, die an den Stadtrand ziehen, schauen genau, ob der längere Arbeitsweg in die City durch beispielsweise hochwertigen Wohnraum mit modernster Ausstattung ausgeglichen wird. Die Bauherren wissen das und achten dementsprechend auf hohe Qualität.“

Waren es in Leipzig in den vergangenen Jahren mehrheitlich Immobilien mit Denkmalschutz, richtet sich der Fokus heute zunehmend auf das Neubausegment. „Das Angebot für Denkmalschutz-Immobilien ist nahezu erschöpft. Neubauten sind kostengünstiger und mit weniger Risiken bei der Bausubstanz behaftet“, sagt Axel von Saldern und sieht mit Blick auf den Speckgürtel der Metropole die Endkundenfinanzierung als entscheidendes Element für die weitere Entwicklung.

## Anmieten für Arbeitnehmer

Gut zusammengepasst hat beispielsweise alles in Schkeuditz, wo die ImmoInvest hochwertig ausgestattete 54 Quadratmeter-Wohnungen vertreibt. Bei einem Preis von 3.200 Euro pro Quadratmeter waren bereits nach zwei Wochen alle Wohnungen vollständig reserviert.

Ebenfalls ein Trend im Umland: Teilweise mieten Arbeitgeber komplette Häuser für ihre Angestellten. „Ein echter Vorteil im Wettbewerb um Fachkräfte. Denn das Angebot in Leipzig ist rar. Städte wie Schkeuditz punkten hingegen mit guter Infrastruktur



Axel von Saldern

Fotos: priori relations

und kurzen Wegen in die Metropole“, weiß Axel von Saldern.

Der Fokus der Branche richtet sich auf funktionierende Mikrolagen. Axel von Saldern: „Alles in der Region ist von Interesse. Neben sächsischen Städten wie Eilenburg

oder Delitzsch geht unser Blick auch nach Halle. Am Joliot-Curie-Platz nahe der Universität vertreiben wir aktuell 23 Wohnungen. Die enge Verbindung zu Leipzig ist entscheidend und wird in naher Zukunft immer wichtiger werden.“

I. Wagner



## BÜROFLÄCHEN ZU VERMIETEN

Straße des Aufbaus 29, Sömmerda

- ca. 1.351 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Nutzbar als Büro-, Archiv- oder Produktionsfläche
- Teilbar ab ca. 150 m<sup>2</sup>
- Stellplätze sind vorhanden
- Modernes + flexibles Raumkonzept
- Ruhige, verkehrsgünstige Lage
- Nähe des Stadtkerns

### VERMIETUNG

Ansprechpartner: Norbert Wilke  
Tel. +49 365 551 8792, [norbert.wilke@strabag-pfs.com](mailto:norbert.wilke@strabag-pfs.com)

Weitere Standorte unserer Objekte: Erfurt, Weimar, Meißen  
Mehr unter [www.strabag-vermietet.com](http://www.strabag-vermietet.com)

**STRABAG**

PROPERTY AND  
FACILITY SERVICES



# Immobilien für moderne Bürowelten

## Wonach Unternehmen suchen, die Büroflächen brauchen

Unternehmen erkennen schon seit längerem, dass sie neuartige Bürokonzepte benötigen: Teamarbeit, mobile Arbeit, Home Office, Digitalisierung – gleich mehrere Trends im Arbeitsleben lassen Unternehmen heute nach Räumen suchen, die flexibel und wirkungsvoll ein neues Arbeiten unterstützen. Dazu kommen Themen, die alle Unternehmen im Büro realisieren möchten: die eigene Marke im Raum zu gestalten, Flächen effizient zu nutzen, eine attraktive Arbeitswelt für das Recruiting zu schaffen und andere mehr. Die designfunktion Gruppe findet an 14 Standorten in Deutschland Antworten auf diese Fragen von Unternehmen – Antworten, die Immobilienmaklern ihre Arbeit leichter machen.

### Wie designfunktion Makler erfolgreicher macht

Immobilienmakler, die Unternehmen gut beraten, gehen auf diese Fragen intensiv ein. Die designfunktion Gruppe steht Maklern dabei als Partner und Experte für die Entwicklung von Büro- und Arbeitswelten zur Seite. Wir unterstützen Sie beispielsweise mit der Einrichtung von

Musterbüros, die zeigen, was anspruchsvolle Unternehmen in ihrer Immobilie alles realisieren können. Dabei greifen wir auf mehr als 100 angesehene Hersteller von Designeinrichtung zurück, darunter alle wichtigen Klassiker der Moderne – eine in Deutschland einzigartige Expertise im Produktmarkt. Bei uns erhalten Sie nicht zuletzt aktuelles Wissen zu den Trends und Anforderungen, nach denen Unternehmen heute geeignete Büroflächen suchen.

Eine besonders inspirierende Möglichkeit, sich hier auf den neuesten Stand zu bringen, ist die Kongressreihe von designfunktion. Das sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

### Wirksame Büros – Kongressreihe mit Studie

Mit unseren Kongresspartnern Design Offices, Great Place to Work®, Teunen Konzepte und Microsoft zeichnen wir auf unseren Fachkolloquien in kompakten sechs Stunden ein facettenreiches Bild von wirksamen Büros. Sie lernen kennen, was heute State of the Art ist. Wir machen Sie mit den neuesten Möglichkeiten der Büroplanung und -einrichtung vertraut.

Die Themen und Referenten im Überblick:

Prof. Jan Teunen bringt uns grundlegende kulturphilosophische Einsichten zum Büro als Mastertool des Wirtschaftens nahe.

Udo-Ernst Haner, Fraunhofer IAO, gibt Einblick in Forschungsergebnisse zu modernen Arbeitskonzepten. Wie sieht die Arbeitswelt der Zukunft aus?

Kay Mantzel, Microsoft, stellt das neue Headquarter von Microsoft vor: ein flexibles Bürokonzept für den #worklifecycle.

Schicke Büros für Co-Working sind das Geschäftsmodell von Design Offices. Michael O. Schmutzer, Gründer und Geschäftsführer, stellt vor, wie sein Bürokonzept New Work ermöglicht.

Andreas Schubert vom Institut Great Place to Work® erläutert die aktuelle Bedeutung des Employer Brandings. Büros spielen dabei zunehmend eine wichtige Rolle.

Raphael Gielgen, Vitra, zeigt die Trends auf, die die Arbeitswelt der Zukunft bestimmen: die vierte industrielle Revolution und eine Aufwertung der persönlichen Talente der Mitarbeiter in eigens dafür geschaffenen Arbeitsorten.



neue Microsoft Headquarter in München passend zum Arbeitskonzept einzurichten und zu gestalten. Das Konzept von Microsoft sieht vier verschiedene Arbeitsbereiche vor, die speziell ausgestattet und gestaltet sind. Ein Farbcode signalisiert, in welchem Bereich man sich befindet. Eine wichtige Aufgabe bestand darin, Produkte zu finden oder herstellen zu lassen, die präzise die Anforderungen erfüllen und gleichzei-

tig dem Farbkonzept entsprechen. designfunktion kombinierte in einem achtmonatigen Design- und Umsetzungsprozess die Produkte von 30 Herstellern. Unsere Experten berieten bei der Produktauswahl und Herstellerwahl, leiteten zahlreiche Sonderanfertigungen in die Wege und begleiteten das Projekt vom Beginn bis zur Eröffnung mit einem tadellosen Projektmanagement.

designfunktion und das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) machen Sie mit dem aktuellen Kenntnisstand zum Thema vertraut. Wir laden die Teilnehmer an den Kongressen ein, an der begleitenden Studie teilzunehmen. Wenn Sie mehr erfahren möchten, besuchen Sie bitte unsere Kongress-Webseite: [kongress.designfunktion.de](http://kongress.designfunktion.de)

### Aktuelles Beispiel: Microsoft-Headquarter, München

Gemeinsam mit Knoll International erhielt designfunktion den Auftrag, das



#### designfunktion Gesellschaft für moderne Einrichtung Berlin mbH

Lindenstraße 1 · 10969 Berlin · Telefon (030) 400 33 76-00  
berlin@designfunktion.de · [www.designfunktion.de](http://www.designfunktion.de)

**designfunktion**



Form und Funktion – jeden Tag eine Klasse für sich.  
Dynamik pur: Bürostuhl IN mit Trimension®. Design wiege 2015. [wilkhahn.com](http://wilkhahn.com)

**Wilkhahn**

# Frisst Online die kleinen Lädchen?

**Es entstehen kaum noch neue Einkaufszentren, Revitalisierungen stehen im Vordergrund**

E-Commerce hängt wie ein Damoklesschwert über den Einkaufszentren und Shoppingmalls – oder ist das alles nur heiße Luft? Die Scope Ratings AG erwartet im Bereich E-Commerce ein Umsatzwachstum in Höhe von rund zehn Prozent in den kommenden zehn Jahren. Der stationäre Einzelhandel wird nach ihrer Ansicht im gleichen Zeitraum hingegen stagnieren. Da die auf E-Commerce basierenden Geschäftsmodelle deutlich weniger Einzelhandelsflächen nachfragen, wird es insgesamt zu einem Nachfrage-Rückgang kommen.



„Der stationäre Einzelhandel in Deutschland steht unter enormem Druck aufgrund des konkurrierenden Online-Handels“, erklärt Iris Schöberl, Vorsitzende des Ausschusses Handel & Kommunales des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Eine aktuelle CBRE-Studie zeigt außerdem, dass bereits 23 Prozent der Millennials mehr als 50 Prozent ihrer Einkäufe online erledigen. Der Last Mile / City Logistics Report von CBRE sagt voraus, dass sich diese Entwicklung des Konsumentenverhaltens mit zunehmender Internetgeschwindigkeit und technologischem Fortschritt weltweit etablieren

und verstärken wird. Und noch eine Zahl: Der Anteil von E-Commerce am gesamten Einzelhandel nimmt stetig zu – von derzeit neun Prozent auf über 20 Prozent im Jahr 2025.

## Agiler mitteldeutscher Investmentmarkt

Die anhaltende Niedrigzinspolitik bedingte in den vergangenen Monaten steigende Kaufpreise auf einem recht agilen Immobilieninvestmentmarkt in Mitteldeutschland, heißt es von den Retailexperten der BNP Paribas Real Estate GmbH. Gleichzeitig erhöhten sich die Mietpreiserwartungen auf Eigentümerseite. Während im stationären Handel teilweise rückläufige Umsätze zu verzeichnen sind, ist der Onlinehandel weiterhin geprägt durch eine starke positive Entwicklung. Im Ergebnis stehen verlängerte Vermarktungszeiten und Mietvertragsabschlüsse, welche oft nur mit Zugeständnissen auf Vermieterseite realisiert werden können: beispielhaft seien hier stagnierende Mietpreise und verringerte Laufzeiten bei Mietvertragsabschlüssen und -verlängerungen zu nennen.

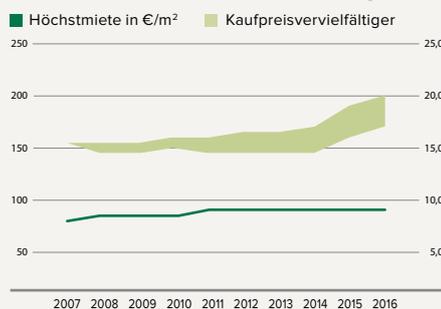
## Malls sollen Grenze von On- und Offline überbrücken

Die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, die auch den Leipziger Hauptbahnhof betreibt, testete in Deutschland die erste digitale Mall, bei der sich der Kunde über im Center verfügbare Sortimente informieren kann. Joanna Fisher, Geschäftsführerin für Center-Management bei der ECE, erklärt: „Mit diesem Pilotprojekt machen wir einen großen Schritt zu einem nahtlosen Omnichannel-Erlebnis durch das Überbrücken der Grenzen von Online und Offline.“

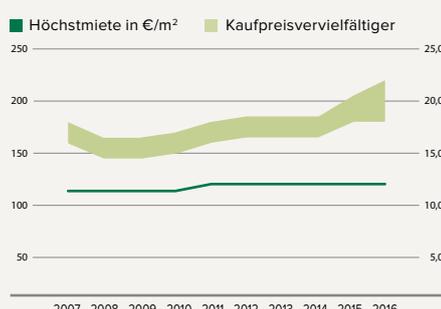
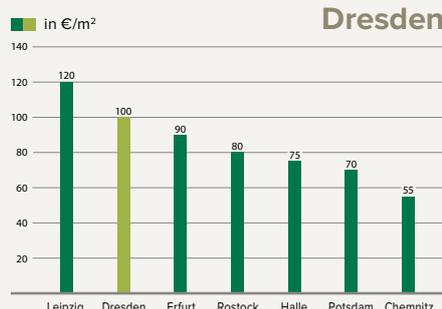
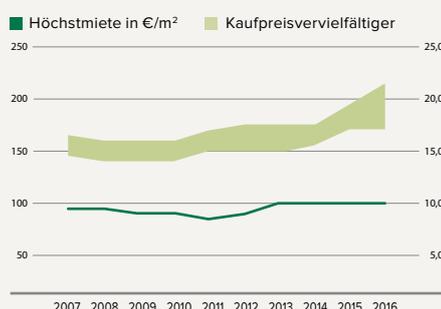
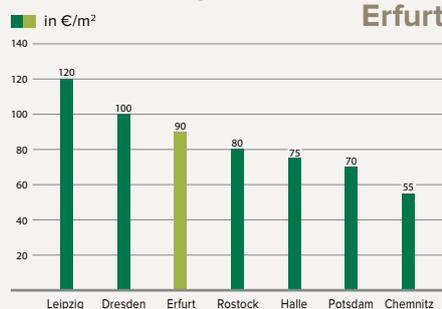
## Logistik profitiert von neuem Einkaufsverhalten

Die entgegengesetzte Entwicklung sieht die Scope Ratings AG bei Logistikimmobilien: Hier erwartet der verantwortliche Analyst Philipp Wass eine Verdoppelung der Nachfrage bis zum Jahr 2025. Besonders kräftig wird die Nachfrage nach innerstädtischen und stadtnahen Logistikflächen zunehmen.

### Entwicklung Höchstmiete und Kaufpreisvervielfältiger



### Höchstmiete im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2016

Online-Händler verkürzen fortlaufend die Auslieferungsdauer der bestellten Waren. Dies ist jedoch nur mit Paketverteilungszentren sowie Umschlag- und Lagerhallen möglich, die immer näher an den Kunden rücken und somit in den städtischen Raum vordringen.

## Vom Boom in die Reifephase

Doch nicht nur E-Commerce verändert den Handel. Der Markt der Einkaufszentren tritt in eine neue Phase. Nachdem über die letzten zwei Dekaden durchschnittlich über zehn Center pro Jahr eröffnet wurden – im Rekordjahr 2001 lag die Zahl bei 21 Centern – waren es 2016 nur drei neue Shopping-Center. Damit tritt der Markt von einer Boom- in eine Reifephase ein. Es ist zu erwarten, dass die Revitalisierungen der bestehenden 479 Center in Deutschland mehr Investitionen bedürfen als die Neubauten.

Ein Beispiel dafür gibt es unter anderem in Erfurt: das Einkaufszentrum am Roten Berg. Karl-Heinz Zehentner, Geschäftsführer der Zehentner und Seidel Immobiliengesellschaft, erwarb das Objekt im Juni 2016. „Das Einkaufszentrum hat mehrere Probleme. Zum einen finden wir eine schlechte Parkplatzsituation vor, es gibt zu viele Treppen und die Flächenaufteilung funktioniert heute nicht mehr“, so Karl-Heinz Zehentner. Etwa 40 eher kleinere Läden befinden sich am Roten Berg. „Der Flächenbedarf ist nun ein anderer. Ich kann an keinen Drogisten mehr 380 oder an einen Supermarkt 1.000 Quadratmeter vermieten. Das ist alles zu klein.“ Die jetzt dort ansässige Bank aber hat etwa 200 Quadratmeter – zu viel. Denn durch die Umstellung hin zum Selbstbe-

dienungsbereich sind eher kleine Flächen gefragt. In dem Wohngebiet, in dem 6.500 Menschen leben, ist das Einkaufszentrum die einzige Möglichkeit zur Versorgung. Der Stadtrat entschied im März einen Aufstellungsbeschluss und die Erstellung eines B-Planes. Das Haus wird komplett abgerissen und entsteht neu. Weniger Läden, angepasste Flächen, Barrierefreiheit inklusive. Insgesamt eine Investition für eine zweistellige Millionensumme.

## Neubau in Zella-Mehlis

In Zella-Mehlis beginnen die Arbeiten an einem neuen Fachmarktzentrum auf der Talstraße (ehemaliges Elektrogerätekwerk) voraussichtlich Mitte 2017. Die Saller Unternehmensgruppe plant etwa 7.000 Quadratmeter Gesamtmietfläche. Unter anderem sollen ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmittel-discounter, ein Drogeriemarkt sowie weitere ergänzende Märkte angesiedelt werden. Jörg Junghanns, verantwortlicher Projektleiter der Saller Unternehmensgruppe: „Zella-Mehlis ist nach unserer Auffassung einer der wirtschaftsstärksten Standorte in Südthüringen. Wir arbeiten schon seit langer Zeit daran, dort eine nachhaltige Investition tätigen zu können. Bei reibungslosem Verlauf des Baus werden wir die Neueröffnung des Fachmarktzentrum im Herbst 2018 feiern können.“

## Chemnitzer Konzept

Der Chemnitzer Stadtrat wiederum reagiert ebenfalls auf die neuen Bedingungen im Handel und verabschiedete ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Stärkung

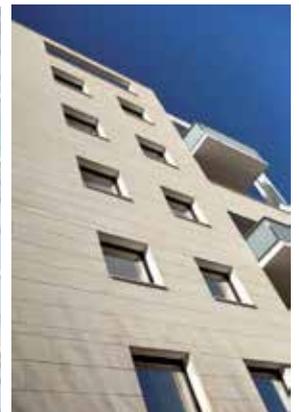
und Weiterentwicklung der Innenstadt sowie zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung. Zur Umsetzung werden räumlich abgegrenzte A-, C- und D-Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels und als städtebaulich schutzwürdig bestätigt. Darüber hinaus gibt es sogenannte privilegierte Nahversorgungsstandorte als zu sichernde Standorte der wohnortnahen Grundversorgung. Als C-Zentren sollen unter anderem die Ermafa-Passage und das Gablenz-Center als Stadtteilzentren mit einem breiten Funktionsumfang weiterentwickelt werden – hin zu einem konzentrierten Angebot an Einzelhandelsnutzungen.

D-Zentren wie das Rabenstein-Center oder die Wolgo-Passage sichern primär eine funktionsfähige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die vor allem autoorientiert gelegenen Einkaufszentren wie das Chemnitz-Center und der Neefepark sind als zentralitätsbildende Sonderstandorte zu behandeln. Ihr Schwerpunkt sollte eher dem „Lastkauf“ im Sinne des Versorgungseinkaufs entsprechen. Das heißt, die Ausrichtung des Profils geht stärker in Richtung des rein versorgungsorientierten Einkaufs typischer „Kofferraumsortimente“. Die Konzentration liegt auf fachmarktorientierten Profilen – in Ergänzung zur Innenstadt. Eine Weiterentwicklung der Sonderstandorte im zentren- sowie im nahversorgungsrelevanten Bedarf will die Verwaltung verhindern, um insbesondere die Innenstadt in ihren Entwicklungsperspektiven nicht zu beeinträchtigen. Der bestehende Umfang zentrenrelevanter Angebote ist über den Bestandsschutz abgesichert.

*I. Wagner*

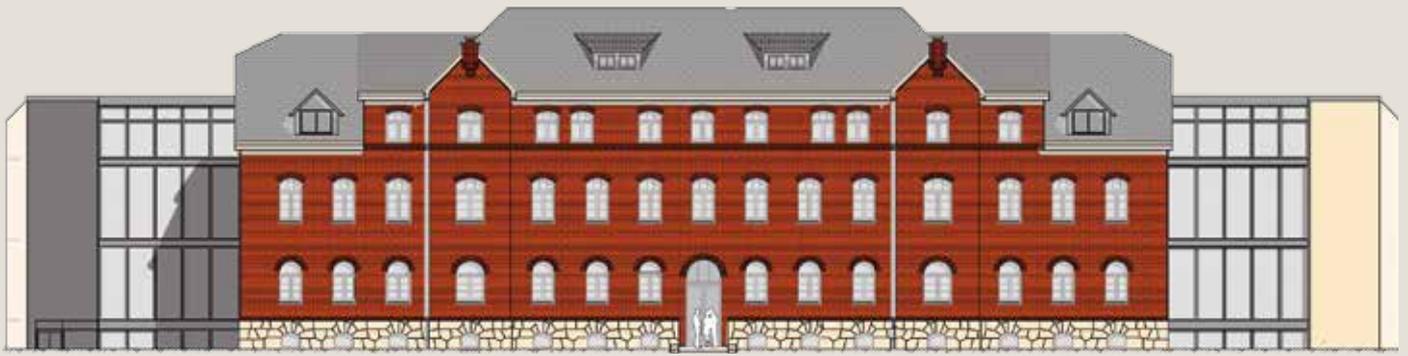
# City Concept Leipzig GmbH

TRAGWERKSPLANUNG und BAUPHYSIK für Hochbau - Wohnen, Gewerbe und Industrie



IHR PROJEKT / UNSERE FACHKOMPETENZ / EINE GUTE VERBINDUNG

[www.city-concept-leipzig.de](http://www.city-concept-leipzig.de) / [kontakt@city-concept-leipzig.de](mailto:kontakt@city-concept-leipzig.de) / T 0341 99 38 94 92 / F 0341 99 38 94 97



Neue Pflegeplätze in Chemnitz Hilbersdorf.  
Bild: KATHARINENHOF®

# Besonderer Liebling – neu, zuverlässig, renditesicher

## Pflegeimmobilien zeigen sich als gute Investitionsmöglichkeit

**N**och vor ein paar Jahren konnte man Pflegepakete nur bei Anlegern unterbringen, wenn es Heime in den alten Bundesländern waren. „Das hat sich mittlerweile geändert, Mitteldeutschland ist in den Fokus gerückt“, sagt Dr. Michael Held, Gesellschafter der TERRAGON INVESTMENT GmbH und seit über 25 Jahren als Projektentwickler für Seniorenimmobilien tätig. Allein 2017 beginnt er mit der Umsetzung von insgesamt acht Projekten mit einem Gesamtvolumen von rund 200 Millionen Euro.

Übergreifend kann man konstatieren: Pflegeimmobilien sind die neuen Lieblinge. Dieser Wachstumsmarkt zeigte 2016 mit einem Investitionsvolumen von etwa drei Milliarden Euro ein neues Rekordniveau. Die Renditen sind ordentlich (momentan bei etwa fünf Prozent), meist gibt es sehr langfristige Pacht- und Mietverträge sowie eine Unabhängigkeit von wirtschaftlichen Schwankungen. Denn: Deutschland altert. Prognosen besagen, dass die Bevölkerung bis 2060 von 82 auf 70 Millionen zurückgeht, der Anteil der über 80-Jährigen in diesem Zeitraum aber von vier auf neun Millionen steigt. Die Auslastung der Pflegeheime steigt seit 2011 und liegt momentan bei etwa 90 Prozent. „Das liegt vor allem daran, dass viele Heime noch Doppelzimmer haben, in die keiner möchte“, so Dr. Michael Held. „Würde sich das ändern, wären wir ganz schnell nahe der 100 Prozent.“ Um den steigenden Pflegebedarf in Deutschland zu decken, sind bis 2030 Investitionen von gut 55 Milliarden Euro in Pflegeimmobilien notwendig. Zu dieser Zahl kommt CBRE in einem aktuellen Pflegeimmobilienreport. Grundlage ist die Prognose, dass bis dahin etwa eine weitere Million Menschen pflegebedürftig ist. Früher gab es durch die öffentliche Hand Investi-

tionskostenzuschüsse, doch das ist seit Jahren Geschichte. Deshalb rücken private Investoren stärker in den Vordergrund. „Für die nächsten 30 Jahre ist das ein sicheres Investment“, so Dr. Michael Held. Wichtiger Punkt: anstehende Modernisierungen. „Es sind gravierende Summen, die bereit gestellt werden müssen, um das Anforderungsniveau zu erfüllen“, sagt Dr. Michael Held.

### Pflegeplätze entstehen

Auch in Mitteldeutschland wird in großen wie kleinen Städten rege gebaut. In Gotha erfährt das historische Postamt eine Sanierung und einen Umbau. Die advita Pflegedienst GmbH bringt dort 34 Ein- und 23 Zwei-Raum-Wohnungen für seniorenrechtliches, betreutes Wohnen unter; außerdem zwei Pflegewohngemeinschaften für je 12 Bewohner mit Demenz, eine für elf beatmungspflichtige Intensivpatienten sowie eine Tagespflege mit 36 Plätzen. Investitionssumme: zehn Millionen Euro. Ähnliche Projekte der advita Pflegedienst GmbH entstehen beispielsweise in Wernigerode, Meißen, Weinböhla und Zwickau. Die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH saniert ein geschichtsträchtiges Gebäude der ehemaligen Deutschen Reichsbahn in Chemnitz-Hilbersdorf. Dort entstehen im denkmalgeschützten Altbau und in zwei neuen Anbauten 86 moderne, vollstationäre Pflegeplätze. Die Eröffnung der Einrichtung ist im vierten Quartal 2017 geplant. Es werden rund 100 Arbeitsplätze entstehen. Nicht nur die Pflegeimmobilien nehmen immer mehr Raum ein. Auch das betreute Wohnen wird für Investoren interessant. Auf der Kregelstraße in Leipzig baut die UNITAS eG 78 altengerechte Ein- bis

Drei-Raum-Wohnungen zwischen 30 und 65 Quadratmetern. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Gemeinschaftsraum und ein Service-Dienstleister im Erdgeschoss. Der Dreigeschossiger ist der erste altersgerechte Neubau der Leipziger Wohnungsgenossenschaft und soll bereits Mitte 2017 fertig sein. Die Kosten liegen bei rund zehn Millionen Euro. „Wir dürfen nicht die Augen davor verschließen, dass Leipzig altert – trotz der Zuzüge junger Familien. In unserer Genossenschaft liegt das Durchschnittsalter der Mitglieder bei etwa 58 Jahren – bei allen Leipziger Wohnungsgenossenschaften bei 61,5 Jahren. Den stärksten Anteil hat dabei die Altersgruppe der 71- bis 80-Jährigen mit 24 Prozent. Für diese Menschen brauchen wir Wohnraum, der zukunftssicher, barrierearm und bezahlbar ist“, erklärt UNITAS-Vorstand Steffen Foede.

### Aufzüge fehlen

Leipzig kann den Versorgungsgrad an diesen Wohnmöglichkeiten decken und gehört damit zu den Top 5 in Deutschland. Das ergab eine Studie von TERRAGON. „Der Versorgungsgrad ist in den Kommunen sehr unterschiedlich“, sagt Dr. Michael Held. Untersucht haben er und sein Team ebenfalls die Ausstattung der Wohnungen mit Aufzügen. Jena (13,2 Prozent) und Dresden (12,7 Prozent) schlagen sich besser als zum Beispiel Halle oder Leipzig, wo lediglich etwa vier Prozent der Wohnungen einen Aufzug haben. In Görlitz – bei Senioren sehr beliebt – haben nur 5,8 Prozent der Wohnungen Aufzüge. Die Studie fand heraus, dass in Sachsen 73 Prozent, in Sachsen-Anhalt 96 Prozent und in Thüringen 93 Prozent der Seniorenhaushalte keinen Aufzug haben.

I. Wagner

# Die Schrumpfung als Chance

Die Wohnungsbaugenossenschaft Oberland Neugersdorf eG plant für die Zukunft

Ebersbach-Neugersdorf ist eine Kleinstadt mit etwa 12.500 Einwohnern im südlichen Teil des Landkreises Görlitz und unmittelbar an der tschechischen Grenze gelegen. Auch hier passiert das, was in Großstädten in größerem Maßstab geschieht: Die Menschen werden immer älter, bezahlbarer Wohnraum wird teurer. Es gilt für die Zukunft vorzusorgen. Die Wohnungsbaugenossenschaft Oberland Neugersdorf eG konnte für ihre Wohnungen im Viertel Oberland ein hohes Durchschnittsalter von 68,8 Jahren ermitteln und einen damit parallel einhergehenden Leerstand, hervorgerufen durch Umzüge in Pflegeeinrichtungen oder durch Todesfälle. „Wir wollen den Leuten die Möglichkeit geben, in ihrer Umgebung, in ihrem sozialen Umfeld bis zuletzt zu bleiben“, sagt Daniel Füssel, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft.

Dafür entwickelten er und sein Team für eben jenen Stadtteil eine Strategie. Zuerst erfolgt der Abriss eines Hauses, um Platz für einen Neubau zu schaffen. Darin entstehen 24 Ein-Raum-Appartments á 44 Quadratmeter. Insgesamt handelt es sich um eine vermietbare Fläche von etwa 2.200 Quadratmetern. Dort können ältere Menschen leben – ob mit oder ohne Betreuung. Denn direkt im Haus sind außerdem durch einen Träger ein Begegnungszentrum, Tages-, Kurzzeit- und Verhinderungspflege untergebracht. Die Mitarbeiter kümmern



Bis 2019 entstehen 24 Wohnungen in diesem Neubau. In dem Haus befinden sich gleichzeitig außerdem Pflegeeinrichtungen.  
Visualisierung: PlanKonzept GmbH

sich bei Bedarf auch um die Mieter aus den Wohneinheiten. Für Miete, Nebenkosten, Betreuungsleistungen (zum Beispiel Essen, Wäsche) werden – je nach gewünschten Leistungen – 800 bis 1.000 Euro pro Monat fällig. Alle notwendigen Leistungen finden sich nun direkt vor der Haustür, die älteren Mieter bleiben in ihrer gewohnten Umgebung. In den Neubau fließen 5,5 Millionen Euro. Spätestens Anfang 2019 soll dieser Teil des Projektes fertig sein.

Direkt daneben wird ein Block saniert, einige Mieter aus dem Abrisshaus ziehen

dort ein. 50 Wohneinheiten entstehen, barrierearm, durch den Umbau und den Wegfall einer Wohnung pro Etage werden die Räume größer, der Umgang mit dem Rollator ist kein Problem mehr. Außerdem lässt die Genossenschaft Balkone sowie einen Fahrstuhl anbringen. Assistenzsysteme helfen im Alltag. Diese erinnern beispielsweise daran, wenn ein Fenster nicht geschlossen ist. Für diese Sanierung hat das Unternehmen 3,5 Millionen budgetiert, im Frühjahr 2017 sollen die ersten zehn Wohnungen fertig sein.  
*I. Wagner*



**STAUFFENBERG**  
P r o j e k t b e t r e u u n g

Wir sind seit über 15 Jahren im Berliner Immobilienmarkt präsent und spezialisiert auf den Ankauf, die Entwicklung und die Verwaltung von hochwertigen Wohn- und Geschäftshäusern in guten bis sehr guten Lagen in Berlin, Potsdam und seit 2016 auch in Leipzig.

[www.stauffenberg-projekte.de](http://www.stauffenberg-projekte.de)

# Der Kampf um ein neues Büro

## Der Office-Markt in Dresden leidet weiter unter Verknappung

Die Vorzeichen haben sich gedreht: Wurden früher die Unternehmen mit mietfreier Zeit und Incentives zum gewünschten Einzug gelockt, müssen sie sich nun beim Vermieter bewerben. Und der hat die Wahl: Wer baut am wenigsten um? Wer hat die längste Vertragslaufzeit? „Wir können feststellen, dass Vermieter wählerisch werden und ihre Anfragen sehr genau prüfen“, sagt Falk Protze, mit seinem Unternehmen Beate Protze Immobilien nach eigenen Angaben der Marktführer bei der Vermietung von Büro- und Retailflächen in Dresden.

Da kündigen Vermieter auch mal Altverträge mit kurzen Laufzeiten oder günstigen Mietpreisen. „Das trifft natürlich oft die kleineren Firmen.“ Kurzum: Büroflächen in Dresden sind knapp. Konnten vor fünf Jahren noch 15 Prozent Leerstand ausgewiesen werden, sind es nun nur noch 7,5 Prozent. Davon ist ein Teil aufgrund des Zustandes oder ungeklärter Eigentumsverhältnisse gar nicht verfügbar.

### Gewöhnung an „neue Preise“ noch nicht erfolgt

„Zusammenhängende Büros ab 1.000 Quadratmeter gibt es kaum noch“, so Falk Protze. Das Interesse sei dennoch ungebrochen, viele mittelständische Unternehmen wachsen und wollen sich vergrößern. Mittlerweile werden nach seinen Angaben Spitzenmieten von 12,50 Euro pro Quadratmeter erreicht, im Durchschnitt sind 8,50 Euro fällig. „Im Neubaubereich müssen Interessenten mit 14 bis 15 Euro rechnen.“

Neubauten mit Büroflächen entstehen zum Beispiel direkt am Kulturpalast, auf der Galeriestraße oder am Postplatz. Die Masse an Investoren kümmert sich aber lieber um Wohnungen. „Das ist auch nicht verwunderlich. Viele Interessenten, die Büros suchen, haben das letzte Mal vor Jahren den Markt gecheckt.“ Da lagen die Mieten bei durchschnittlich sieben Euro pro Quadratmeter. „Die neuen Preise sind noch nicht in den Köpfen angekommen. Da erscheinen Neubaupreise horrend und werden kaum akzeptiert. Deshalb halten sich viele Investoren in diesem Bereich einfach zurück.“

Im Bereich der Größen unter 200 Quadratmetern ist viel Bewegung auf dem Markt,

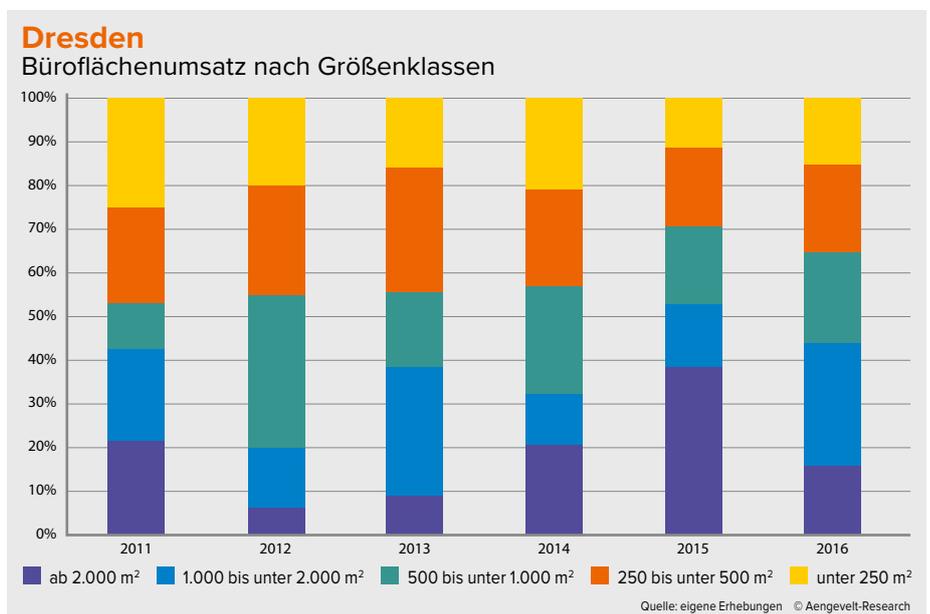
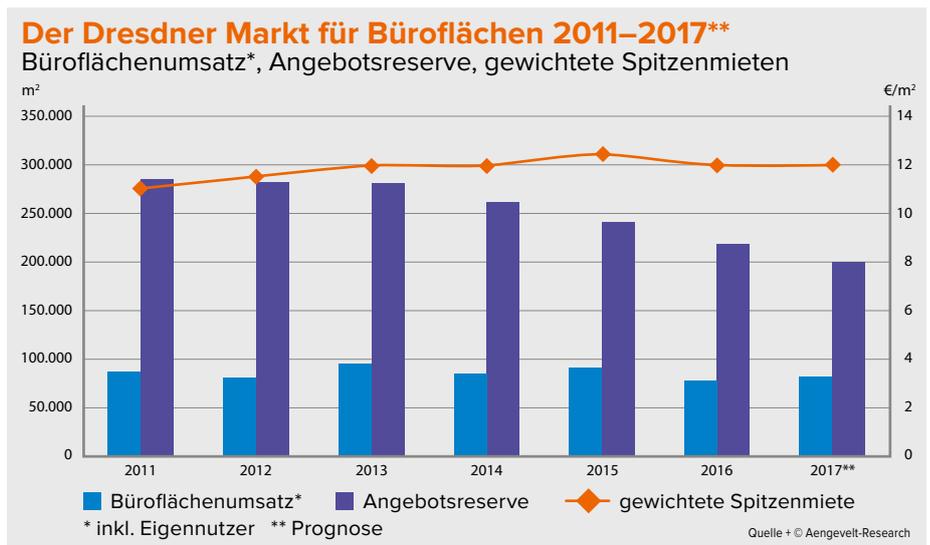


Falk Protze

Foto: Falk Protze Immobilien

im klassischen Bereich – also zwischen 200 und 800 Quadratmetern – herrscht gestiegene Nachfrage. „Hatten wir hier früher zwischen 40 und 50 Angebote, sind es jetzt weniger als die Hälfte“, sagt Falk Protze. Objekte, deren Vermietungen vor Jahren schwierig liefen und Leerstand hatten, sind voll vermietet. Wer deshalb denkt, dass der Speckgürtel Dresdens vom Mangel profitiert, der irrt. „Viele Firmen wollen Dresden in ihrer Adresse haben. Das heißt: Die Auswirkungen für das Dresdner Umland wie Freital oder Pirna sind kaum zu spüren.“

Im Einzelhandel sieht es ähnlich aus. Gute Flächen gibt es immer weniger, und die Nachfrage ist weiterhin hoch.



Spitzenmieten werden am Neumarkt und der Prager Straße generiert, hier werden bis zu 110 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, so Falk Protze. „Der klassische Einzelhandel verlagert sich immer mehr in Richtung Innenstadt“, sagt Sylvie Merseburger, Retail- und Gastronomieexpertin bei Beate Protze Immobilien. Dienstleister oder Spezialläden fragen vermehrt Stadtteillagen nach. Für diese Unternehmen ist eine gute Erreichbarkeit wichtiger als Laufkundschaft, da die Kunden gezielt zu ihnen kommen. In den Stadtteillagen, welche noch mit einem guten Einzelhandelsbesatz punkten, wie beispielsweise der Schillerplatz, werden Mieten um die 40 Euro verlangt.

## Neustadt auf dem Vormarsch

Ebenfalls entwickelt sich die Neustadt weiter stark, vor allem auf der Alaun- und der Louisenstraße. Inzwischen ist der Stadtteil sogar für überregionale Einzelhandelsketten von Interesse. „Bei Mieterwechseln erhöhen sich in solchen Stadtteilen die Preise inzwischen signifikant“, so Sylvie Merseburger. Beispielsweise von 6,50 auf



Für Objekte wie dieses, direkt an der Nossener Brücke gelegen, verlief die Vermietung in den vergangenen Jahren schleppend. Nun sind diese Immobilien stark nachgefragt. Foto: IMMOBILIEN AKTUELL

zehn Euro. „Vermehrt bauen Mieter mit Blick auf die Entwicklung in den Stadtteilen vor und sichern sich Flächen.“ Auch für die Leipziger Straße rund um das Ballhaus Watzke in Pieschen gehen oft Anfragen ein. Einen großen Sprung nach vorn hat die Kesselsdorfer Straße im Bereich der Löbtau-Passage

gemacht. Noch vor Jahren eine fast tote Ecke, findet sich hier heute kaum noch ein leerstehender Laden. Und: In den Fokus der Interessierten rückt immer mehr der Service-Gedanke. Mieter wollen einen Ansprechpartner direkt vor Ort.

I. Wagner

## FLEXIBLE BÜROFLÄCHEN ZU VERMIETEN

Heinrich-Hertz-Straße 6, Cottbus

- ca. 2.093 m<sup>2</sup> Mietfläche zzt. verfügbar
- Nutzbar als Büro, Praxen oder Call Center
- Teilbar ab ca. 470 m<sup>2</sup>
- Stellplätze auf umzäunten Grundstück
- Flexibles Raumkonzept
- Neuwertig und modern

### VERMIETUNG

Ansprechpartner: Michael Schwalbe  
Tel. +49 30 3288 2305, m.schwalbe@strabag-pfs.com

Weitere Standorte unserer Objekte: Halle, Halberstadt, Lutherstadt Wittenberg  
Mehr unter [www.strabag-vermietet.com](http://www.strabag-vermietet.com)

# STRABAG

PROPERTY AND  
FACILITY SERVICES



# Der unbekannte Riese

Einer der größten und gleichzeitig unbekanntesten deutschen Immobilieninvestoren hat seinen Sitz in Leipzig: die publity AG. Sie macht fast alles anders als der Rest der Branche.

Wer mit Immobilieninvestoren spricht, die in Deutschland auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten sind, hört immer wieder eine Klage: wie schwer es doch falle, attraktive Objekte zu erwerben und wie hart der Bieterwettbewerb um die auf den Markt kommenden Immobilien sei. Ein Unternehmen aber scheint diese Probleme nicht zu kennen: Fast im Wochentakt meldet die publity AG Ankäufe. Im Dezember waren es beispielsweise ein Business-Center in Wetzlar und ein großes Bürogebäude in Ratingen bei Düsseldorf, im Januar ein Multi-Tenant-Büroobjekt in der Nähe des Flughafens Köln-Bonn, im Februar ein riesiger Bürokomplex in Saarbrücken und ein Gewerbeobjekt in der Innenstadt von Gelsenkirchen, im März ein Shopping-Center in Langenfeld (Nordrhein-Westfalen).

## Warum ausgerechnet Leipzig?

Seinen Hauptsitz hat dieser sehr aktive Investor nicht etwa im Frankfurter Bankenviertel oder in Berlin-Mitte, sondern in einem Gewerbegebiet im Süden Leipzigs. Von der Landsteinerstraße 6 aus lenkt der Vorstandsvorsitzender Thomas Olek die Geschicke der publity AG – ein aus Essen stammender Bankfachmann, der seit 1998 in Leipzig lebt. Karriere gemacht hat er bei der SachsenLB, woraus sich auch die Wahl des Standortes erklärt. „Dass wir unseren Sitz in Leipzig haben“, sagt Thomas Olek, „hängt mit unseren Wurzeln bei der SachsenLB zusammen. Außerdem ist Leipzig eine schöne Stadt mit hoher Lebensqualität. Und wir haben hier die Möglichkeit, die



Thomas Olek  
Foto: publity AG

besten Mitarbeiter zu finden, da wir gute Löhne zahlen.“ Die meisten dieser Mitarbeiter haben ebenfalls einen beruflichen Hintergrund bei Landesbanken. Ursprüngliches Spezialgebiet des Unternehmens war konsequenterweise nicht etwa der Umgang mit Immobilien, sondern die Verwertung von Non-Performing Loans (vgl. Kasten). Diese Herkunft erklärt laut Thomas Olek, warum publity in der Immobilienbranche ein ziemlicher Exot ist. „Vielen klassischen Immobilieninvestoren war publity zunächst kein Begriff“, räumt der Unternehmenschef ein. „Aber die Bankleute kennen uns alle schon sehr lange. Mit den Workout-Abteilungen nahezu aller deutscher Banken stehen wir seit vielen Jahren in sehr engem Kontakt.“

## Ein ganz besonderes Geschäftsmodell

Der Hinweis auf die Workout-Abteilungen macht deutlich, dass die publity AG ein besonderes Geschäftsmodell verfolgt. Sie beteiligt sich nicht an Bieterwettbewerben um die heiß begehrten Core-Immobilien,

also moderne, voll vermietete Einkaufszentren und Bürogebäude in den besten Lagen der deutschen Metropolen, sondern sucht sich ihre Objekte auf anderen Wegen – und da stehen die Workout-Abteilungen der Banken ganz oben. Gemeint sind damit diejenigen Abteilungen, die für die Verwertung von notleidenden Immobilienkrediten zuständig sind. Dabei hat sich Thomas Olek zufolge in den letzten Jahren eine Änderung ergeben: Während die Banken früher bevorzugt die Finanzierung – eben die Non-Performing Loans – verkauften, veräußern sie heute lieber die Immobilie. „Wenn also“, verdeutlicht das der publity-Chef, „beispielsweise ein Schuldner bei der Prolongation der Finanzierung das erforderliche Eigenkapital nicht aufbringen kann, forciert die Bank einen Verkauf des Objekts. Dann kommt publity ins Spiel.“

Das hat den unschlagbaren Vorteil, dass solche Immobilien sehr günstig zu erwerben sind. Ähnliches gilt für Immobilien, welche die Leipziger aus komplizierten angelsächsischen Wertpapierkonstruktionen erwerben. Eine dritte Quelle sind Fonds, die nicht weitergeführt werden. Insgesamt hat das 1999 gegründete Unternehmen bisher gut 580 Immobilien (meist Büroobjekte) erworben.

## Das Geld kommt von Hedge-Fonds

Die publity AG fungiert dabei als Asset Manager und Co-Investor. „Das Gros des von uns investierten Kapitals stammt von internationalen Hedge-Fonds, die hohe Investitionsbudgets für den deutschen Immobilienmarkt haben“, erläutert Thomas Olek. Sein Unternehmen beteiligt sich mit



Der Firmensitz der pubilty AG befindet sich in Leipzig. Fotos: pubilty AG

drei Prozent an der Investition. Außerdem sorgt es durch sein Asset Management dafür, dass der Vermietungsstand schnell gesteigert und die Immobilie damit für den Weiterverkauf attraktiv gemacht wird.

## Hohe Renditen für Investoren

Denn Hedge-Fonds verfolgen eine aggressive Investitionsstrategie und wollen nach kurzer Zeit mit hohem Gewinn wieder verkaufen. Beides scheint aufzugehen: „Die durchschnittliche Haltedauer der durch uns gemanagten Immobilien beträgt 16 Monate“, sagt Thomas Olek. Die durchschnittliche Rendite für die Investoren beziffert er auf rund sieben Prozent; unter Einbezug des Leverage-Effekts (also der Hebelwirkung durch Fremdkapital) sind es demnach sogar um die 15 Prozent.

Möglich ist dies alles, weil pubilty einen stark standardisierten Ankaufsprozess auf-

gesetzt hat – Thomas Olek spricht sogar von einer „Ankaufsmaschinerie“. „Wir sind in der Lage, schnell zu kaufen“, betont er. „Wenn uns ein Objekt angeboten wird, geben wir spätestens am dritten Tag ein Angebot ab.“ Sofern der Verkäufer dann Exklusivität einräumt, dauert die Due Diligence in der Regel nicht länger als vier Wochen.

Bei alledem verfolgt die pubilty AG einen starken Wachstumskurs. Nachdem bereits 2016 das verwaltete Immobilienvermögen (Assets under Management) von 1,6 auf drei Milliarden Euro gesteigert worden ist, strebt das Unternehmen in diesem Jahr ein weiteres Wachstum auf fünf Milliarden Euro an. 2016 resultierte ein Gewinn von 24 Millionen Euro, an dem auch die Aktionäre der vom Segment Scale (dem neuen Segment für kleine und mittlere Unternehmen) an der Frankfurter Börse gelisteten AG profitieren. Eines allerdings fällt auf: Obwohl die pubilty AG ihren Sitz in Leipzig hat, kauft sie so gut wie keine Objekte in Sachsen, Sach-

sen-Anhalt und Thüringen. Einzige Ausnahme ist der Leipziger Großmarkt. Gemäß dem von pubilty verfolgten manage-to-core-Ansatz erreichte das Unternehmen beim so genannten Frischemarkt eine Vollvermietung und steigerte zudem die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge.

## Kaum mitteldeutsche Objekte im Bestand

Warum aber engagiert sich pubilty nicht stärker in der Region? „In Leipzig und Dresden finden wir keine Immobilien, die unseren Ansprüchen genügen“, antwortet Thomas Olek. Die angebotenen Objekte seien zu teuer und für das pubilty-Geschäftsmodell oft zu klein. Und dann sagt er noch etwas, was man in Mitteldeutschland gar nicht gern hören wird: „Andere Standorte in Mitteldeutschland halten wir derzeit für Investitionen in Büroimmobilien für nicht attraktiv.“

*Christian Hunziker*

# Zweites Standbein

Vor wenigen Wochen hat die pubilty AG von einem internationalen Investor einen Auftrag zur Verwertung eines NPL-Portfolios mit einer Forderungshöhe von 831 Millionen Euro erhalten. Das Leipziger Unternehmen betreut nun ein NPL-Volumen von insgesamt 3,2 Milliarden Euro. Damit, so Vorstandsvorsitzender Thomas Olek, „konnten wir unsere Position als größter NPL-Service in

Deutschland weiter stärken“. Non-Performing Loans (NPL) sind notleidende Kredite und bilden neben dem Asset Management von Immobilien das zweite Standbein der pubilty AG.

Für Olek garantiert diese Zweigleisigkeit, dass sein Unternehmen für die Zukunft gut gerüstet ist. „Unser Geschäftsmodell wird auch funktionieren, falls der Immobilienmarkt eines Tages nicht mehr auf Hochtou-

ren laufen sollte“, ist er überzeugt. „Ich müsste mich sehr irren, wenn steigende Zinsen nicht zu einer weiteren Dynamisierung unseres NPL-Geschäfts führen würden.“

Die Überlegung dahinter: Steigen die Zinsen, dürfte für manche aggressiv agierenden Investoren die Anschlussfinanzierung zum Problem werden – Profiteure wären die Leipziger.



# Nischenprodukt mit Schönheitsfehlern

**Parkhäuser gewinnen bei Investoren an Beliebtheit. Doch konkrete Investitionsmöglichkeiten sind rar – auch in Mitteldeutschland.**

Es ist das größte Parkhaus in Thüringen: das vor knapp einem Jahr in Jena eröffnete Parkhaus am neuen Universitätsklinikum im Stadtteil Lobeda. Damit böten sich nun „optimale Rahmenbedingungen für das Parken am größten Krankenhaus in Thüringen“, freute sich Michael Kessler, Geschäftsführer des Berliner Parkhaus-spezialisten Contipark, bei der Eröffnung. Davon will das Unternehmen langfristig profitieren: Contipark betreibt das Haus mit gut 1.300 Stellplätzen auf fünf Ebenen nicht nur, sondern fungiert auch als Bauherr und Eigentümer.

Dabei hätten sich nicht wenige Immobilieninvestoren gefreut, wenn Contipark sich auf den Betrieb beschränkt und die Parkhausimmobilie verkauft hätte. Denn Parkhäuser gelten in der Branche als hoch interessantes Nischenprodukt. „Institutio-

nelle Investoren“, hält die Fondsgesellschaft Catella in einer Marktanalyse fest, „können über ein Investment in Parkhäuser ihr Portfolio grundsätzlich diversifizieren und so eine signifikante Rendite erzielen.“ Catella hat Ende 2016 einen Spezialfonds aufgelegt, der 200 Millionen Euro Eigenkapital in europäische Parkhäuser investieren will.

Laut Catella ist bei Parkimmobilien eine Ankaufsrendite von 6,5 Prozent zu erzielen, was weit über dem Renditeniveau von soliden Büro- und Einzelhandelsobjekten liegt. Allerdings dürfte diese Annahme recht optimistisch sein – jedenfalls erzielt die Fondsgesellschaft Bouwfonds Investment Management, die bereits fünf Parkhausfonds auf den Markt gebracht hat, nach Worten ihres Deutschlandchefs Martin Eberhardt eine jährliche Ausschüttung von 4,5 bis 5,5 Prozent. Auch künftig würden

sich Parkhäuser gut entwickeln, ist Martin Eberhardt überzeugt. Insbesondere die fortschreitende Urbanisierung und die zunehmende Einschränkung des so genannten Onstreet-Parkens (also des Parkens im öffentlichen Straßenraum) würden die Nachfrage nach Stellplätzen in Parkhäusern beflügeln, argumentiert Martin Eberhardt. „Wir sind“, betont er deshalb, „von der Zukunftsfähigkeit der Assetklasse überzeugt.“

## Eine Reihe von Herausforderungen

Allerdings stehen Investoren, die in diesem Segment aktiv werden wollen, vor einer ganzen Reihe von Herausforderungen. So ist der Parkhausmarkt ausgesprochen intransparent. Die Researcher von Catella schätzen, dass in Europa ungefähr 48.000 Parkhäuser existieren. Belastbare Zahlen zum Transaktionsvolumen liegen nicht vor. Allzu hoch dürfte dieses nicht sein: Die Nische der Parkhäuser werde „nicht die gleiche Bedeutung wie Logistik oder Hotel erlangen“, ist jedenfalls Gero Bergmann überzeugt, Mitglied des Vorstands des Immobilienfinanziers Berlin Hyp.

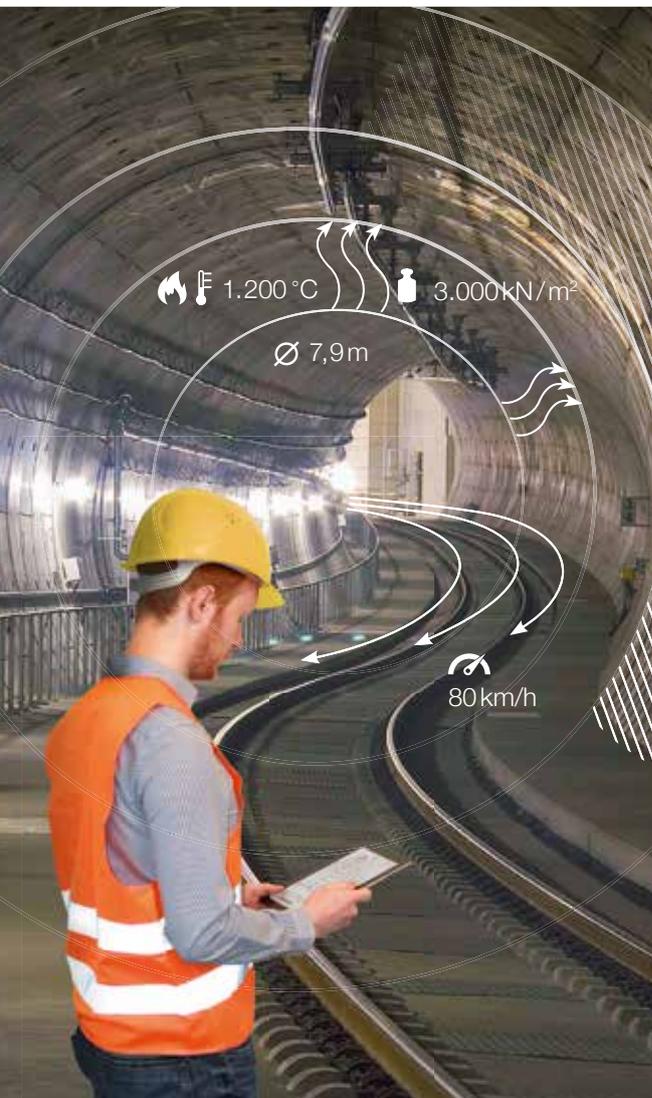
Hinzu kommt, dass vor allem ältere Parkhäuser sich als richtige Sorgenkinder entpuppen können. „Parkhäuser aus den sechziger und siebziger Jahren sind für kleinere Autos konzipiert, als sie heute üblich

sind und haben oft einen Instandhaltungsstau“, erläutert Contipark-Geschäftsführer Michael Kessler. Besonders problematisch ist ein Sachverhalt, den die Fachleute chlorinduzierte Korrosion nennen. „Vor allem in



Das Parkhaus des Universitätsklinikums Jena ist das größte Thüringens.

Fotos: Manuel Frauendorf



## Mit Sicherheit geprüfte Qualität.

Gesellschaft für Materialforschung und Prüfungsanstalt  
für das Bauwesen Leipzig mbH

In allen Bereichen des Bauwesens stehen wir Ihnen gern bei der Umsetzung Ihrer Ideen zur Seite – als kompetenter Berater und Prüfer oder renommierter Partner für die Forschung und Entwicklung.



Werkstoffe im Bauwesen



Tragwerke und Konstruktionen



Baulicher Brandschutz



Bauphysik



Tiefbau



Forschung, Entwicklung, Modellierung



Gesellschaft für Materialforschung und Prüfungsanstalt  
für das Bauwesen Leipzig mbH  
www.mfpa-leipzig.de · Tel. 0341 6582-0  
Hans-Weigel-Straße 2b · 04319 Leipzig



# „Die Frequenzen gehen zurück“

**Für Michael Kessler, den Geschäftsführer des Parkhausbetreibers und -eigentümers Contipark, sind Investitionen in Parkhäuser alles andere als ein Selbstläufer.**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Herr Kessler, Immobilienfachleute sehen in Parkhäusern attraktive Investmentmöglichkeiten. Ist es tatsächlich so, dass sich mit Parkhäusern leicht Geld verdienen lässt?

**Michael Kessler (MK):** Nein, so einfach ist es nicht. Wir beobachten, dass die Frequenzen in Deutschlands Parkhäusern konstant zurückgehen. Denn für viele junge Leute ist das Auto nicht mehr so wichtig wie früher, und auch das Einkaufsverhalten hat sich verändert. Die Menschen bestellen vieles im Internet und fahren nicht mehr so häufig zum Einkaufen in die Innenstadt, weshalb die Auslastung der innerstädtischen Parkhäuser sinkt. Selbst im Dezember sind die Parkhäuser nicht mehr immer voll. Perspektivisch müssen wir uns zudem mit City-Maut und Fahrverboten für Dieselfahrzeuge auseinandersetzen. Deshalb kann man – anders, als das oft dargestellt wird – nicht davon ausgehen, dass das Parkgeschäft ein Selbstläufer ist und dass mit der einfachen Erhöhung von Parkentgelten die Zukunft gesichert ist.

**IA:** Initiatoren von Parkhaus-Fonds sehen das anders und argumentieren, die Nachfrage nach Stellplätzen in Parkhäusern werde zunehmen, weil die Kommunen verstärkt den öffentlichen Parkraum bewirtschaften würden.

**MK:** Auch da widerspreche ich. Die Parkraumbewirtschaftung führt im Gegenteil dazu, dass man leichter einen oberirdischen Parkplatz findet, weil sich die Belegung schneller dreht.

**IA:** Wie wirkt sich der Trend zum Car-Sharing aus?



Michael Kessler

Fotos: Contipark

**MK:** Noch sind die Auswirkungen kaum spürbar. Lanfristig kann sich Car-Sharing hingegen negativ auf die Frequenz auswirken. Wir reagieren darauf, indem wir bereits jetzt – vor allem bei unseren Parkhäusern an Bahnhöfen – mit allen namhaften Car-Sharing-Anbietern kooperieren.

**IA:** Und was passiert, wenn sich eines Tages das autonome Auto durchsetzt?

**MK:** Das ist ein Thema, mit dem wir uns beim Bundesverband Parken e. V., dessen Vizepräsident ich bin, intensiv auseinandersetzen. Zwar muss jedes Auto irgendwo parken. Trotzdem stehen durch das autonome Fahren negative Entwicklungen für die Parkhausbranche im Raum. Als Eigentümer von Parkhäusern in innerstädtischen Lagen haben wir dabei einen großen Vorteil: In diesen guten Lagen lässt sich notfalls auch eine andere Nutzung als ein Parkhaus projektieren.

Interview: Christian Hunziker

den Wintermonaten, wenn streusalzhaltiges Wasser von den Autoreifen tropft, gelangen Chloride in die Bausubstanz“, erklärt Markus Ruf, Prokurist bei der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH. „Diese aggressiven Substanzen greifen den Beton von innen heraus an.“

Attraktive Objekte in gutem Zustand hingegen sind rar – besonders in Deutschland. Die Manager der Parkhaus-Fonds bedienen sich deshalb bevorzugt in den Niederlanden, das unter Investoren als eine Art Parkhaus-Dorado gilt. Denn die Niederlande hat früh damit begonnen, das Parken auf öffentlichem Straßenland einzuschränken und kostenpflichtig zu machen. „Die Parkraumpolitik ist entscheidend für die Investmentchancen im Parkhaussegment“, sagt André Scharmanski, Leiter Research bei der Quantum Immobilien AG, die zur recht überschaubaren Gruppe der institutionellen Investoren in diesem Segment zählt. „So haben die in niederländischen Großstädten weit verbreiteten strategischen Ansätze der Parkraumbewirtschaftung erst einen attraktiven Investmentmarkt geschaffen.“

## Erhöhung der Parkgebühren?

Auf eine ähnliche Entwicklung setzen die Investoren in Deutschland. Sie erwarten, dass die Bereitschaft der Autofahrer steigen wird, für das Parken in der Garage zu bezahlen, wenn sie ihr Gefährt nicht mehr so leicht am Straßenrand stehen lassen können. Damit, so die Hoffnung, könnten auch die Parkgebühren angehoben werden, was sich natürlich positiv auf die Rendite auswirken würde.

Doch dem widerspricht Contipark-Chef Michael Kessler (vgl. Interview). Er rät den Betreibern und Investoren vielmehr zur Bescheidenheit: „Es ergibt keinen Sinn, die Parkgebühren immer weiter zu erhöhen. Denn Privatleute sind preissensibel und nicht bereit, drei Euro pro Stunde oder mehr zu bezahlen.“

Strittig sind auch die Auswirkungen von Car-Sharing, Elektromobilität und autonomem Fahren. Die Vermutung liegt nahe, dass damit die Nachfrage nach Stellplätzen sinken wird. Doch Catella-Chefresearcher Thomas Beyerle vertritt eine andere Meinung: „Die Trends zu Car-Sharing, Elektrofahrzeugen und hochautomatisiertem Fahren sind kein Nachteil für die Investition in Parkhäuser. Im Gegenteil: Sie verstärken eher die Nachfrage nach bezahltem Parkraum.“ Denn auch Car-Sharing-Autos und



autonom fahrende Wagen bräuchten einen Parkplatz. Einig sind sich die Experten hingegen, dass die Digitalisierung erhebliche Auswirkungen auf die Parkhausbranche haben wird. Der Betreiber Apcoa zum Beispiel

setzt nach eigenen Angaben stark auf den Einsatz digitaler Technologien und will es so ermöglichen, Parkplätze zu reservieren.

Und auch beim Parkhaus neben dem Universitätsklinikum in Jena hat die Digita-

lisierung Einzug gehalten: Kunden können dort die von Contipark entwickelte P Card einsetzen, die eine bargeldlose Abrechnung ermöglicht.

*Christian Hunziker*



**Messdienst  
Legionella  
Rauchwarnmelder**



asko GmbH

Arnstädter Straße 12 | 99096 Erfurt | Tel. 0361/347 66 30

**[www.asko24.de](http://www.asko24.de)**

# Unser Ziel ist Ihr Erfolg.

Energielösungen nach Maß und aus einer Hand.

**W**er Immobilien besitzt, möchte sich nicht mehr als nötig mit Energiethemen beschäftigen. Die Leipziger Stadtwerke machen es Ihnen einfach: Als führendes Stadtwerk in Mitteldeutschland bieten wir Ihnen die besten Lösungen für die vernetzten Energiewelten von morgen und unterstützen Sie umfassend und individuell in allen Energiefragen. Umfassend, weil wir Ihnen Lösungen für jeden Bedarf bieten, Sie mit Weitblick beraten und langfristig begleiten. Individuell, weil wir jede Lösung exakt an die Bedürfnisse unserer Kunden anpassen. Wir sorgen dafür, dass Sie sich in Energiefragen zukunftsicher aufstellen und Sie können sich in Ruhe auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren.

## Für jeden Bedarf die optimale Energielösung

Egal, ob Sie Ihre Energiebilanz verbessern oder Prozesse und Anlagen optimieren wollen, ob Energielieferung, Metering, Energieeffizienz und dezentrale Erzeugung: Die Leipziger Stadtwerke bieten Ihnen maßgeschneiderte und intelligente Energielösungen. Alle Lösungen haben dabei eines gemeinsam: Sie senken Verbrauch und Kosten, schonen die Umwelt und sind auf Dauer angelegt. Das Portfolio reicht von der Analyse über die Optimierung von Heizungs-, Klima- und Beleuchtungsanlagen bis zur Energieerzeugung, -beschaffung und -lieferung. Ihr Vorteil als Immobilienbetreiber: Ein Spezialistenteam aus Ingenieuren und Projektmanagern der

Leipziger Stadtwerke begleitet Sie im gesamten Energiemanagementprozess.

## Erfassen und Abrechnen mit System: Innovativ. Smart. Vernetzt

Mit unserem Angebot der integrierten Abrechnung für Heiz- und Betriebskosten bieten wir Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine besonders komfortable Lösung zur Prozessoptimierung an – effizient und vollautomatisiert. Durch eine gemeinsame Web-Schnittstelle werden Standard-Datensätze ausgetauscht und können schnell verarbeitet werden. Sie erhalten druck- und versandfertige Abrechnungen und sparen dadurch enorm Zeit und Kosten für die jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung.

## Wir machen Sie stärker.

Energielösungen für das Wohnen von morgen

Besuchen Sie uns zum  
Fachkongress am 25.04.2017  
„Real Estate Mitteldeutschland“

Energie intelligent steuern, wirtschaftlicher heizen, Erzeugungsanlagen effizienter realisieren, Energieverbrauch messen und verursachergerecht abrechnen: Die Leipziger Stadtwerke sind Ihr Energiepartner, wenn es darum geht, Immobilien profitabler zu betreiben.



# KONSUM: Immer nah dran!

**D**iese Handelskette sorgte mit einem Rekordumsatz in 2016 für positive Schlagzeilen!

Die Konsumgenossenschaft Leipzig eG ist ein traditionsreicher und gleichzeitig moderner Lebensmittelhändler mit den Wurzeln in Leipzig. Die wohnortnahen Standorte der rund 70 Filialen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen machen ihn zu einem echten Nahversorger. Fast 1.000 Mitarbeiter versorgen mehr als 40.000 Kunden jeden Tag mit frischen Lebensmitteln, bevorzugt aus der Region. Die Vorstände Michael Faupel und Dirk Thärichen über Expansion, Frische und Standorte.

**Im Jahr 2016 haben Sie vier neue Märkte eröffnet. Wie wählen Sie die Standorte aus?**

**Dirk Thärichen:** Wir befinden uns in der Neugestaltung der Konsumgenossenschaft. Damit verbunden sind neue Filialen an Standorten, an denen es bisher keinen Konsum gab. Bei der Auswahl ist die Nähe zu unseren Kunden immer von hoher Bedeutung. Mit dem LKG-Carré zum Beispiel ist aus einem historischen Gebäude ein neues Wohnquartier entstanden. Das ist ein Standort wie wir ihn uns wünschen. Das neu errichtete Nahversorgungszentrum Thoma-sium an der Ecke Käthe-Kollwitz-Straße und Thomasiusstraße passt ebenfalls perfekt in unser Portfolio. Wir befinden uns einerseits in Wohnortnähe, andererseits sind im nahen Umkreis zahlreiche Unternehmen angesiedelt. Dort zu sein, wo die Menschen leben



*Konsum Leipzig Vorstände Dirk Thärichen und Michael Faupel*

und arbeiten, das ist unser vorrangiges Ziel bei der Suche nach neuen Objekten. Auch die direkte Anbindung an das neu eröffnete Parkhaus und die Nähe zur LVB-Haltestelle sind bei diesem Projekt ausgezeichnet.

**Auffällig ist, dass die neuen Filialen mit Größen zwischen 280 und 500 Quadratmetern nicht besonders groß sind. Welchen Hintergrund hat das?**

**Michael Faupel:** Riesige Märkte waren nie unser Ansatz. Wir wollen zu den Kunden kommen, nicht umgekehrt. Doch selbst auf vergleichsweise kleiner Fläche können wir ein Sortiment anbieten, das keine Wünsche offen lässt. Flächen, die für andere Filialisten unattraktiv sind, passen mitunter voll in

unser Konzept. Trotz der überschaubaren Größe bieten wir ein vollwertiges Supermarktsortiment für die unterschiedlichsten Bedürfnisse an. Bio-, Vegan- und Preiseinstiegsprodukte sind heute bereits Pflicht. Beim Thema Regionalität gehen wir aber einen Schritt weiter als andere Marktteilnehmer. Wir haben so genannte Lokal-Regale. In diesen finden sich ausschließlich Produkte, welche in einem Umkreis von 50 Kilometern um Leipzig produziert werden. So etwas kann nur ein Unternehmen von hier leisten.

**Sehen Sie einen Trend im Einkaufsverhalten Ihrer Kunden?**

**Dirk Thärichen:** Wir beobachten, dass die Entwicklung hin zum schnellen Einkauf zwischendurch geht. Die Kunden legen heute einen besonderen Wert auf Frische. Das lässt sich mit einem einzigen Großeinkauf pro Woche nicht mehr richtig realisieren. Und wir wissen auch, dass beim Einkauf eine wohltuende Atmosphäre, eine ansprechende Warenpräsentation und Übersichtlichkeit eine große Rolle spielen.

**Wie sieht Ihre Standortstrategie der nächsten Jahre aus?**

**Michael Faupel:** Ziel ist es, in den nächsten Jahren das Filialnetz grundlegend zu modernisieren. In diesem Zuge werden wir auch einige unrentable Standorte schließen, gleichzeitig aber neue Märkte in urbanen Lagen eröffnen. Hierfür suchen wir fortlaufend nach interessanten Objekten.

## IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

# Von Blasen und zerplatzenden Immobilienträumen ...

Es gibt Wasserblasen, Luftblasen, Seifenblasen. Sie zerplatzen alle irgendwann. Und es gibt Immobilienblasen. Auch die zerplatzen, genau wie die damit verbundenen Träume. Irgendwann.

Ob wir derzeit eine solche Immobilienblase haben? Ich weiß es nicht. Aber ich bilde mir ein, ein wenig rechnen zu können. Die derzeitigen Immobilienpreise sind einerseits ein Produkt niedriger Zinsen und andererseits durch eine Furcht veranlasst, möglicherweise Negativzinsen auf größere Bankguthaben zahlen zu müssen. Um dem zu entgehen, sind Kapitalanleger offensichtlich bereit, teilweise irrealer Kaufpreise zu zahlen. Mittlerweile stehen da Faktoren ab einer 30fachen Jahresmiete in den Exposés. Eine echte Flucht in die Sachwerte.

Rechnen wir doch mal mit einem Faktor 30. Das entspricht einer Rendite von 3,33 Prozent. Jedenfalls auf dem Papier. Jeder, der mit Immobilien zu tun hat, weiß, dass das nicht das ist, was wirklich übrig bleibt. Nicht umlegbare Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung reduzieren das Ganze erheblich, abgesehen davon, dass selbst bei Vollvermietung eine Leerstandsquote – zumindest bei einem Mieterwechsel – zu berücksichtigen ist. Wenn man diese Faktoren abzieht, sind wir bei einer echten Rendite von vielleicht 1,5 Prozent angelangt.

Da stellt sich die Frage: Ist das immer noch besser als Negativzinsen und gilt wenigstens das Geld sicher geparkt? Mitnichten.

Jetzt müssen wir noch die Inflationsrate berücksichtigen. Die liegt derzeit in Deutschland immerhin so um die zwei Prozent. Damit wären wir im Minusbereich. Ok, nicht ganz fair, weil die Inflation ja auch dann zu Buche schlägt, wenn das Geld auf der Bank liegt.

Schauen wir weiter. Ein wesentliches Argument für den Immobilienkauf ist die erwartete Wertstabilität, wenn nicht gar Wertsteigerung. Aber ist die angesichts der kaum noch wachsenden Zinsen überhaupt möglich? Ich habe da Zweifel. Ich denke eher, dass bei moderat steigenden Zinsen die Preise sinken. Was das dann für die Wertstabilität bedeutet, möge sich je-

der selber ausrechnen. Wahrscheinlich wäre es besser gewesen lieber Negativzinsen zu zahlen – auch unter Einberechnung der dann zwischenzeitlich geflossenen Mieten.

Einen Vorteil hat die Situation, jedenfalls für diejenigen, die ihre Immobilie finanziert hatten und viele Jahre der Situation ausgesetzt waren, dass der Darlehensbetrag höher war als der zwischenzeitliche Verkehrswert. Die konnten jetzt nicht nur beim Verkauf das Darlehen locker zurückzahlen, es blieb dazu ein ansehnlicher Gewinn. Wobei ein Verkauf dann Sinn macht, wenn das Geld anders verplant ist als für einen neuen Immobilienkauf. Ansonsten ist der Einkauf teuer. Abgesehen davon, dass derjenige, der für den Immobilienerwerb auf eine Bankfinanzierung angewiesen ist, diese kaum erhält. Denn bei einem Faktor 30 dürften selbst 50 Prozent Eigenkapital kaum ausreichen, um über den gutachterlich festzustellenden Beleihungswert der Banken hinauszukommen.

Also können zu diesen Preisen diejenigen kaufen, die alles mit Eigenkapital bezahlen. Das hat den Vorteil, dass die Banken im Wesentlichen nicht dabei sein werden, wenn die Immobilienpreise wieder abstürzen sollten. Eine neue Bankenkrise steht zumindest aus diesem Grund nicht ins Haus.

Irgendwie ist es genauso wie zu Zeiten der Sonderabschreibungen in den neuen Bundesländern. Hauptsache, man musste nichts an das Finanzamt zahlen. Egal war dabei, dass überhöhte Preise an den Bauträger bezahlt wurden und die erworbene Immobilie hinterher nicht mehr den bezahlten Wert hatte. Heute geht es darum, keine Negativzinsen zu zahlen und einen vermeintlich sicheren Sachwert zu haben. Ob der Sachwert den nachhaltigen Wert hat, ist nun wiederum egal. Es wird gekauft, weil die anderen auch zu den Preisen kaufen. Alles wiederholt sich eben.

Haben wir eine Immobilienblase? Ich weiß es nicht. Vielleicht ist es nur der normale „Schweinezyklus“ im Immobilienmarkt, nach dem auf sieben magere Jahre sieben fette Jahre folgen. In diesen fetten Jahren bewegen wir uns derzeit jedenfalls. Es war schon immer so, dass es diejenigen gab, die bei niedrigen Preisen eingekauft und bei hohen Preisen verkauft haben. Und es gab diejenigen, die es genau andersherum gemacht haben.

---

*Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.*

---



Quelle: Sebastian Willnow



**WEB  
& SOCIAL  
MEDIA**

**WERBUNG  
MARKETING**

**PRESSE-  
ARBEIT**

MASSGESCHNEIDERTE  
KOMMUNIKATION FÜR DIE  
IMMOBILIENBRANCHE

# Veranstaltungen 2017

## REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND

**25. April 2017**

9 Uhr Messehaus, Leipziger Messe

## 9. Hallenser Immobiliengespräch

**2. Mai 2017**

Halle (Saale)

## 29. Leipziger Immobiliengespräch

**Leitplanken des Bauens in Leipzig**

**10. Mai 2017**

Leipzig

## 11. Thüringer Immobiliengespräch

**30. Mai 2017**

Erfurt

## 12. Thüringer Immobiliengespräch

**20. Juni 2017**

Jena

## 1. Berliner Immobiliengespräch

**15. Juni 2017**

Berlin

## 4. Chemnitzer Immobiliengespräch

**12. September 2017**

Chemnitz

## 9. Dresdner Immobiliengespräch

**September 2017**

Dresden

## 2. Berliner Immobiliengespräch

**Herbst 2017**

Berlin

## 30. Leipziger Immobiliengespräch

**Herbst 2017**

## 10. Hallenser Immobiliengespräch

**Herbst 2017**

## 6. Magdeburger Immobiliengespräch

**17. Oktober 2017**

Magdeburg

## 3. Thüringer Immobilien- und Standortkongress

**26. Oktober 2017**

Erfurt

# Impressum

## IMMOBILIEN AKTUELL

### Herausgeber

Michael Rücker  
W&R Media KG  
Trufanowstraße 33  
04105 Leipzig  
[ruecker@WundR.de](mailto:ruecker@WundR.de)

### Redaktionsleitung

Ivette Wagner  
[wagner@WundR.de](mailto:wagner@WundR.de)

### Layout

Ines Stanko-Angrés  
[grafik@WundR.de](mailto:grafik@WundR.de)

### Autoren

Esther Goldberg  
Steffen Höhne  
Christian Hunziker  
Bettina Klemm  
Dr. Andreas Mattner  
Gerd Schmidt  
Christian Wohlt

### Lektorat

Jana Berthold  
[berthold@WundR.de](mailto:berthold@WundR.de)

### Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann  
[grundmann@WundR.de](mailto:grundmann@WundR.de)  
Aniko Scheler  
[scheler@WundR.de](mailto:scheler@WundR.de)  
Georg Wunderlich  
[wunderlich@WundR.de](mailto:wunderlich@WundR.de)

### Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

### Bildnachweis

Seite 1: Shutterstock Danomyte, registriert; Seite 30: Shutterstock Danomyte; Seite 38: Shutterstock SFIO CRACHO

Das Copyright 2017 für alle Beiträge liegt bei W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträgern wie CD-ROM, DVD-ROM, USB etc. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.

# IMMOBILIEN AKTUELL

**Seien Sie der Erste  
in der Ersten!**

**IMMOBILIEN AKTUELL  
ab Juni 2017 auch für Berlin**

**Der kompakte Überblick  
für den Immobilienmarkt in  
der Hauptstadt!**

**NEU!**  
**Ab Juni 2017**

Kommunizieren und präsentieren  
Sie zielgerichtet Ihre geplanten  
Projekte, Ausschreibungen,  
Investitionsvorhaben, Vermietungs-  
oder Vertriebsofferten.

- Gesamtauflage: 10.000
- Erscheinungsweise: 2 x jährlich
- Direktversand an 8.000  
Entscheider + 2.000 x Auslage  
auf den W&R-Events in Berlin

**ANSPRECHPARTNER**

René Peukert  
Mediaberater (BVDA geprüft)  
E-Mail: [peukert@WundR.de](mailto:peukert@WundR.de)  
Tel.: 0341 211 91 11  
[www.immobilien-aktuell-magazin.de](http://www.immobilien-aktuell-magazin.de)

Wir bauen Ihr Zuhause.

Aktuelles Projekt: KÖNIGSPARK, DD-Oberloschwitz



# Freude von Anfang an

Für die Wohnansprüche der Menschen von heute und morgen



Juwel an der Frauenkirche, DD-Altstadt, 2008



Wohnresidenz LÖWENHOF, DD-Altstadt, 2012



Hans-Böheim-Straße, DD-Striesen, 2012



Nürnberger Straße 34, DD-Südvorstadt, 2014



Dr. Lahmann Park, DD-Weißer Hirsch, 2016



KÖNIGSPARK, DD-Oberloschwitz, im Bau

Die Baywobau Dresden hat in den 25 Jahren ihres Bestehens einen erheblichen Anteil am Wiederaufbau des Dresdner Neumarkts, bei der Sanierung von Einzeldenkmälern und Denkmalsarealen und beim Neubau von Wohnbauten im gesamten Stadtgebiet. Wichtige kulturhistorische Zeitzeugnisse wie die Kronenapotheke, das Wohnhaus Nürnberger Straße 34 und vor allem das Lahmann Sanatorium sind herausragende Beispiele unseres Engagements. Im Jahr 2016 wurde der Dr. Lahmann Park fertiggestellt und reiht sich nun in die schönsten Wohngebiete Deutschlands im Kontext zwischen Denkmal und Neubau ein.

Mit dem neuesten Vorhaben dem KÖNIGSPARK, dem letzten großen Denkmalensemble Dresdens, wiederholen wir die Erfolgsgeschichte des Lahmann Sanatoriums. Wir sanieren in einer einmalig schönen Parklandschaft drei herrschaftliche Denkmalsgebäude und errichten in zwei Neubauten insgesamt 94 Eigentumswohnungen.

☎ **0351/87603-14** [verkauf.dresden@baywobau.de](mailto:verkauf.dresden@baywobau.de)

**Baywobau.de Dresden**

