

IMMOBILIEN AKTUELL

Mitteldeutschland
Ausgabe 02 • 2020

By IMMOCOM

ZÜNDELEI

Brennpunkt
Wohnungsmarkt

PROBLEMLÖSER

Thüringens LEG hilft
Investoren

Ich mache Ihre Jahresverbrauchsabrechnung komfortabler.



Verwalten Sie Ihre Zählerstände jetzt mit der digitalen Servicelösung von **goldgas**!

Die Jahresverbrauchsabrechnung ist jedes Jahr ein wichtiges und aufwändiges Thema. Profitieren Sie ab sofort vom digitalen Zählerstanderfassungs-Service von goldgas. Erfassen und verwalten Sie Ihre Erdgas- und Stromzählerstände ganz einfach per App oder über die Website. Das ist für Sie nicht nur deutlich komfortabler, Sie sparen zudem viel Zeit und Geld. Mit unserem Service setzen wir uns einmal mehr dafür ein, dass Sie alles haben, was Sie für Ihre Arbeit brauchen.

- Selbstverwaltung der Zählerstände im Portal
- Einfaches Organisieren der Ablesung
- Einfaches und praktikables Handling
- Sicher, schnell und transparent
- Modernes Arbeiten per App



Ab sofort auch als App verfügbar!



Jetzt zu unserem neuen Service beraten lassen: 06196/7740-190

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

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

 **goldgas**
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



Wenn die Zündung hakt oder warum eine Verneblung von Zahlen keinen Sinn macht




 Romantik ist, wenn es lodert. Und ein wenig Rauch aufsteigt. Nun kann mit einer Quetschkomode ein Shanty auf die Schönheit einer Stadt begleitet werden. Oder es wird weniger idyllisch, dafür feuriger und lauter. Einfach Öl ins Mieten-Feuer und schon landet Leipzig auf allen Kanälen ganz vorn. Ohne Lied auf den Lippen.

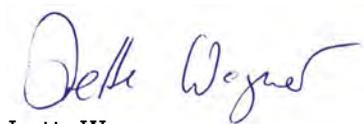
Machte die Stadt einst als Hypzig Schlagzeilen, zeigen sich nun Bemühungen, die Apokalypse des Wohnungsmarktes herbeizufeuern. Was auch gut funktioniert, wenn sich nur genug Zunder findet. Der besteht in der Tatsache der explodierenden Mieten, in dem Grundrecht auf Wohnen, in der Abneigung – das Wort Hass soll hier absichtlich nicht be- und genutzt werden – gegen Investoren, die Unheil bringen und Wohlstand immer für die falschen Mitmenschen.

Natürlich gehören zu einem Wohnungsmarkt auch unangenehme Wahrheiten. Nein, nicht jeder kann mitten in der Innenstadt leben, auf Stuck schauen, die Hände am Kamin wärmen. (Zu Recht darf hier die Übertreibung eine kleine Schneise schlagen.) Das ist keine neue Erkenntnis und war schon immer so. Nur sollte der Blick nicht vom Rauch über der Zahlendreherei vernebelt werden.

Eine aktuelle Studie von immowelt zeigt: Bei Neuvermietungen ziehen Jena mit 9,20 und Weimar mit 7,50 den anderen Städten davon – mit einem Plus von zwei und drei Prozent. Die Angebotsmieten liegen in Leipzig bei sieben, in Dresden bei 7,70 Euro. Ja, sie sind gestiegen, im Vergleich zu anderen Kommunen ist Ostdeutschland „durch ein vergleichsweise günstiges Preisniveau geprägt“. Führen wir die Reihe fort: In Schwerin sind es unverändert sieben Euro, in Magdeburg sechs und in Halle (Saale) ebenfalls sechs Euro.

Diese Zahlen sind von Explosionen ganz weit weg. Vielmehr sollten sich alle die Frage stellen, wie die Kopfverneblung durch falsche Zahlen ein Ende finden kann. Und damit wieder ein entscheidender Punkt in den Fokus gerät: Der ländliche Raum schrumpft weiter. Sollte nicht er einen Hauch Hippiess und ein bisschen feurige Leidenschaft abbekommen? Damit wäre wertvoller Lebensraum noch wertvoller.

In diesem Sinne: Lassen Sie sich nicht vom Nebel einhüllen!



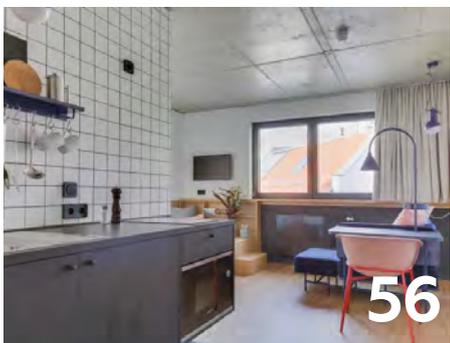
Ivette Wagner
 Redaktionsleiterin





54

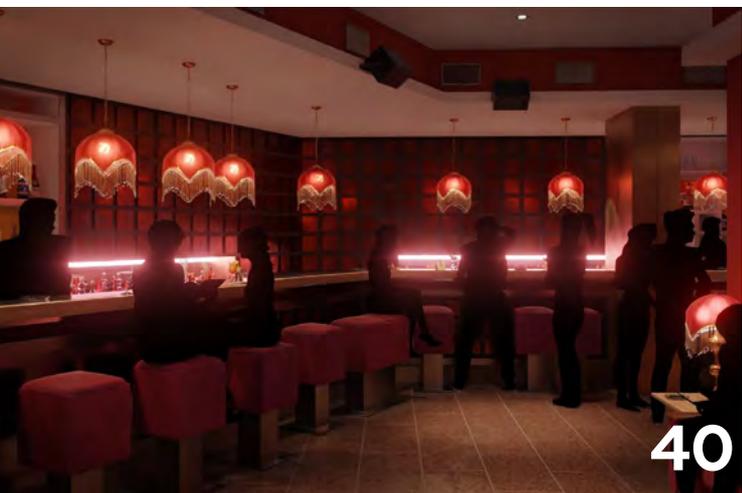
Mit einem Volumen von 465 Millionen Euro ist PM3 die größte Investition in Sachsen-Anhalt.



56



62



40

Filmmacher lassen das Leipziger Hotel Astoria in einem 3-D-Film wieder aufleben.



36

KURZ & KOMPAKT

- 6** Leipzig: Kleinbüro schlägt Architektenliga
- 7** Magdeburg: Mähren AG expandiert
- 8** Markranstädt: Neubaupläne von Bonava
- 9** Pirna: Sandsteingärten mit Gartenanlage
- 10** Mitteldeutschland: Großprojekte im Bau
- 12** Dresden: Urban Village wächst
- 13** Halle (Saale): POLIS erwirbt Rathaus

TREND

- 16** Hauptsache Halle: Die Saalestadt als Magnet für Investoren
- 18** Soziale Energiewende: Modellprojekt in Zwickau gestartet
- 20** Teures Pflaster: Höchster Eigenheim-Preis in Merseburg
- 22** „Haben gut funktionierenden Wohnungsmarkt“: vtw-Direktor Frank Emrich im Gespräch
- 28** Klotz für die Gemüter: Umstrittenes Hochhaus in Dresden weiter im Visier

SCHWERPUNKT

- 24** Laues Lüftchen oder veritabler Sturm? Die Pandemie und ihre Auswirkungen auf die mitteldeutsche Immobilienbranche

MACHER & MÄRKTE

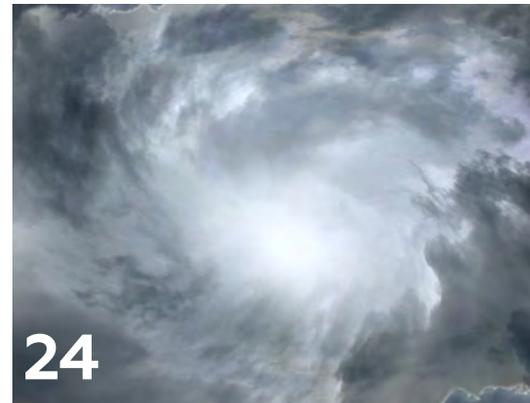
- 30** Ritter im Südharz: Hotelgruppe mit Region als USP
- 32** Problemlöser: LEG-Chefin Sabine Wosche im Interview
- 36** Es lebt wieder: Baulücke in Nordhausen wird geschlossen
- 38** Bau-Gen: Investor Justus Jahn investiert in Merseburg
- 40** Zeitreise: Filmmacher zeigen Blick ins Leipziger Astoria

GEWERBE

- 42** Direkt am Hauptbahnhof: Wo Investor Peter Simmel investiert
- 44** Maßgeschneidert: Panattoni kümmert sich in Magdeburg um letzte Meile
- 46** Viel Lärm: Der Gewerbepark Deutschenbora verlangt einiges vom Projektentwickler
- 48** Büro, Büro, Büro: Stabiler Markt in Mitteldeutschland
- 52** Im Herrenhaus: Das Gut Granau macht sich schön

INVESTMENT

- 54** Mit Elbblick: Magdeburgs Stadtteil Buckau mausert sich
- 56** Hybrid & jung: LIST baut in Dresden für unterschiedliche Ansprüche
- 58** Gutes tun: Impact Investing gewinnt an Bedeutung


RUBRIKEN

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



Quelle: Unnewehr Packbauer Architekten / grauwald studio

Der Siegerentwurf überzeugte die Jury unter anderem aufgrund seiner klar gegliederten, strengen Fassadengestaltung zum Wilhelm-Leuschner-Platz.

> Spatenstich im Philosophenviertel

Jena. Im Philosophenviertel in Zwätzen soll bis Anfang 2023 ein neues Wohnviertel mit 80 Mietwohnungen in fünf viergeschossigen Häusern entstehen. Verantwortlich dafür zeichnet die Unternehmensgruppe Drösel aus dem bayerischen Rosenheim. Den Baustart im Südteil der Leibnizstraße leitete Investor Jürgen Drösel selbst mit einem ersten Spatenstich Anfang Juli 2020 ein. Die Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer und sind per Aufzug erreichbar. Für die Autos der Mieter ist eine Tiefgarage vorgesehen, wobei jeder Stellplatz einen Stromanschluss bekommen soll.

> Kleinbüro schlägt Architektenliga

Leipzig. Zwischen der Katholischen Propsteikirche St. Trinitatis und der Polizeidirektion in der Leipziger City entsteht in den kommenden Jahren ein komplexer Neubau, der als Büro- und Wohngebäude, als Hotel sowie für betreutes Wohnen genutzt werden soll. Verantwortlich für das 100-Millionen-Euro-Projekt zeichnet die bundesweit agierende GRK-Gruppe als Investor. Mit der Realisierung des Gebäudekomplexes an der Nonnenmühlgasse ist das Leipziger Büro Unnewehr Packbauer Architekten betraut, das sich im entsprechenden Architekturwettbewerb überraschend gegen namhafte Mitbewerber wie Hadi Teherani aus Hamburg oder Eike Becker aus Berlin durchgesetzt hat. Den Wettbewerb mit zwölf Büros lobten die beiden Grundstückseigentümer – die GRK-Tochter GRK 27. Projektgesellschaft mbH und die St. Elisabeth-Krankenhaus Leipzig gGmbH – in Abstimmung mit der Stadt Leipzig aus. Der mit 48.000 Euro dotierte Siegerentwurf überzeugte die Jury unter anderem aufgrund seiner klar gegliederten, strengen Fassadengestaltung zum Wilhelm-Leuschner-Platz. Auf dem circa 5.500 Quadratmeter großen Filetgrundstück in Ringlage erwachsen rund 27.000 Quadratmeter oberirdische Bruttogeschossfläche. Im Erdgeschossbereich werden entlang des Peterssteinweges Einzelhändler, Gastronomie und Dienstleister die neue Adresse bilden. Unter dem Objekt wird eine zweigeschossige Tiefgarage mit 224 Stellflächen errichtet.

> Schillerpassage wird zum Wiesencenter

Jena. Die ehemalige Schillerpassage nordöstlich der Innenstadt wird zum Jena Wiesencenter. Die Engel & Völkers Capital AG steuert neun Millionen Euro Mezzanine-Kapital zur Gesamtfinanzierung des Projektes in Höhe von rund 30 Millionen Euro bei. Die Teilfinanzierung erfolgt durch den EVC Mezzanine Fonds. Auf dem 14.500 Quadratmeter großen Grundstück planen die eigens gegründete SPV Jena Wiesencenter Projekt GmbH und die BOP Immo Holding GmbH eine umfassende Kernsanierung sowie die Entwicklung von rund 16.000 Quadratmetern Einkaufs- und Büroflächen. Eine bestehende Tankstelle soll zudem abgerissen werden, um 100 weitere ebenerdige Parkplätze zu schaffen. Nach Fertigstellung wird der Verkauf des Objektes durch den Entwickler im März 2022 angestrebt. 90 Prozent der Flächen sind mit langjährigen Verträgen vermietet, unter anderem an EDEKA.



Quelle: Mähren AG

> Expansion in Magdeburg

Magdeburg. Die Berliner Immobilien-Investment-Gesellschaft Mähren AG hat eine Wohnanlage mit 59 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Innsbrucker Straße erworben. Die Objekte befinden sich nahe des Universitätsklinikums. Neben der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt hat die Mähren AG zuletzt auch in Berlin, Essen, Dortmund, Cottbus und Dresden investiert: insgesamt 266 Wohneinheiten sowie acht Gewerbeeinheiten

mit rund 16.000 respektive 900 Quadratmetern Mietfläche. Das Transaktionsvolumen dieser Deals beläuft sich auf in Summe rund 28 Millionen Euro. „Wir setzen unseren Expansionskurs trotz der Regulierungsmaßnahmen wie dem Berliner Mietendeckel und der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie konsequent fort und halten an unserem Investitionsplan für das Jahr 2020 mit weiteren umfangreichen Ankäufen fest. Wir stufen die Zukunftsaussichten für die Assetklasse Wohnimmobilien positiv ein“, so Jakob Mähren, CEO der Mähren AG.



Quelle: Fuchshuber Architekten GmbH

> Spekulativer Büroneubau

Leipzig. Die AOC Immobilien AG aus Magdeburg errichtet seit diesem Frühjahr einen spekulativen Büroneubau als Teil der Quartiersentwicklung Prager-RiebEck. Entlang der hochfrequentierten Prager Straße und vis-à-vis dem Technischen Rathaus entsteht ein Mixed-Use-Neubau mit einer vermietbaren Gesamtfläche von circa 17.500 Quadratmetern, darunter 185 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, ein Gebäudeabschnitt für circa 4.500 Quadratmeter Büronutzung

sowie einzelne Handelsflächen im Erdgeschoss. Der Bürotrakt wird dabei ohne Vorvermietungsquote gebaut. In einer Tiefgarage verschwinden 145 Autos. Die AOC Immobilien AG hat die gesamte Quartiersentwicklung im Herzen des Stadtteiles Reudnitz-Thonberg bereits an die SOKA-BAU, die Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes, veräußert. Fertigstellung soll voraussichtlich im zweiten Quartal 2022 sein.

> Neubaupläne im Speckgürtel

Markranstädt. Der schwedisch-deutsche Projektentwickler Bonava errichtet westlich von Leipzig zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 Wohnungen im Eigentum. Baubeginn auf dem rund 7.700 Quadratmeter großen Grundstück an der Hordisstraße soll spätestens in diesem Herbst sein. Die ersten Wohnungen könnten demnach im Sommer 2022 bezugsfertig sein, das gesamte Quartier bis 2023. Die Wohnungen bieten je nach Variante bis zu vier Zimmer mit 38 bis 112 Quadratmeter Wohnfläche. Alle Einheiten erhalten eine Loggia, eine Dachterrasse oder einen Balkon. Im Erdgeschoss gehört zudem ein kleiner Garten zum Angebot. Gleich zwei neue Spielplätze sollen zum natürlichen Treffpunkt der Nachbarn werden. Der Quartiersname Obstgärten gibt zudem einen Hinweis auf die weitere Außengestaltung.



Quelle: Bonava Deutschland GmbH

> Kappungsgrenze verlängert

Sachsen. Wohnungsmieten in Dresden und Leipzig dürfen auch in Zukunft binnen drei Jahren nur um maximal 15 Prozent angehoben werden. Die entsprechende Regelung zur Kappungsgrenze hat das sächsische Kabinett – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – Anfang Juni 2020 um fünf Jahre bis Ende Juni 2025 verlängert. Die Kappungsgrenze liegt normalerweise bei 20 Prozent, für die beiden sächsischen Metropolregionen gilt jedoch seit Juli 2015 (Dresden) respektive Januar 2018 (Leipzig) eine Ausnahme. Das Staatsministerium für Regionalentwicklung hat nach eigenen Angaben die Situation auf dem Wohnungsmarkt in beiden Städten anhand fachlicher Kriterien geprüft und festgestellt, dass eine Weiterführung der abgesenkten Kappungsgrenze weiterhin angemessen sei. So sollen etwa die Angebotsmieten sowohl in Leipzig als auch in Dresden schneller steigen als die Bestandsmieten. Zu den weiteren Untersuchungskriterien gehören die Mietraumversorgungs- sowie die Leerstandsquote und der Vergleich der Entwicklung von Mieten und Einkommen in den vergangenen fünf Jahren.

> Nahversorger wechselt Besitzer

Genthin. Die IC Immobilien Gruppe hat ein Nahversorgungszentrum in Genthin bei Magdeburg mit einer Mietfläche von rund 1.300 Quadratmetern an die Deutsche Konsum REIT-AG veräußert. Das 1993 errichtete Objekt stammt aus dem Fondsportfolio des von der IC Immobilien Gruppe verwalteten BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG. Die IC Immobilien Gruppe war für dieses Objekt mit dem Asset Management sowie dem kaufmännischen, technischen und buchhalterischen Property Management mandatiert. Vor dem erfolgreichen Verkauf der Immobilie konnte die Gruppe den Mietvertrag mit dem Ankermieter EDEKA langfristig verlängern. Neben der Einzelhandelsnutzung verfügt die Liegenschaft über mehrere hundert Quadratmeter Büro- und Dienstleistungsflächen.

> Designhotel hat neuen Eigentümer

Dresden. Das Unternehmen EPH European Property Holdings (EPH) hat das Hotel Ininside Dresden in der historischen Altstadt erworben. Das Objekt in der Salzgasse 4 nahe der weltbekannten Frauenkirche umfasst eine Fläche von 15.550 Quadratmetern mit insgesamt 180 Zimmern, 46 Tiefgaragenplätzen, einem Spa, einem Restaurant sowie rund 260 Quadratmeter Verkaufsfläche und Tagungsräume für bis zu 230 Personen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Immobilie ist langfristig und vollständig an die Melia Hotels & Resorts-Gruppe vermietet, einem der größten spanischen Hotelbetreiber weltweit. Der derzeitige Pachtvertrag laufe bis Dezember 2029 mit zwei Verlängerungsoptionen von fünf Jahren, heißt es.



> Vom Gewerbestandort zum Wohngebiet

Pirna. Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH realisiert an der Siegfried-Rädel-Straße in der sächsischen Kleinstadt insgesamt 88 Wohnungen in drei verschiedenen Haustypen. Das Projekt firmiert unter dem Namen Sandsteingärten, eine Reminiszenz an die Sächsischen Sandsteinwerke GmbH, die auf dem Areal einst Schleifsteine aus Sandstein produzierte. Die hochwertig ausgestatteten Drei- und Vierraumwohnungen – zwischen 85 und 125 Quadratmeter groß – haben direkten Zugang zu den Tiefgaragen mit 90 Stellplätzen.

Im Außenbereich gibt es eine parkähnliche Gartenanlage mit Heckenanlagen, Parkbänken, einem Spielplatz und viel Grün. Die zentrale Lage des Neubauviertels hin zur Innenstadt sowie das Park- und damit Wohlfühlkonzept waren bei Eigennutzern wie Kapitalanlegern beliebt. Das Verhältnis zwischen beiden: 60 zu 40 Prozent. Während die Eigennutzer überwiegend aus Pirna und Dresden stammen, haben zusätzlich Investoren aus München und Hamburg gekauft. Mit einer Fertigstellung ist Ende 2021 zu rechnen.



> Wohnen mit ländlichem Charme

Krostitz. Der Projektentwickler ARCADIA Investment Group hat über eine Beteiligungsgesellschaft in Krostitz, einer sächsischen Gemeinde nordöstlich von Leipzig mit 4.000 Einwohnern, zwei Entwicklungsgrundstücke mit einer Gesamtfläche von circa 4.688 Quadratmetern erworben. Auf dem Gelände einer ehemaligen Hofanlage will das Leipziger Unternehmen das Wohnensemble Eulenhof errichten. Dieses wird aus zehn Reihenhäusern und vier Doppelhaushälften

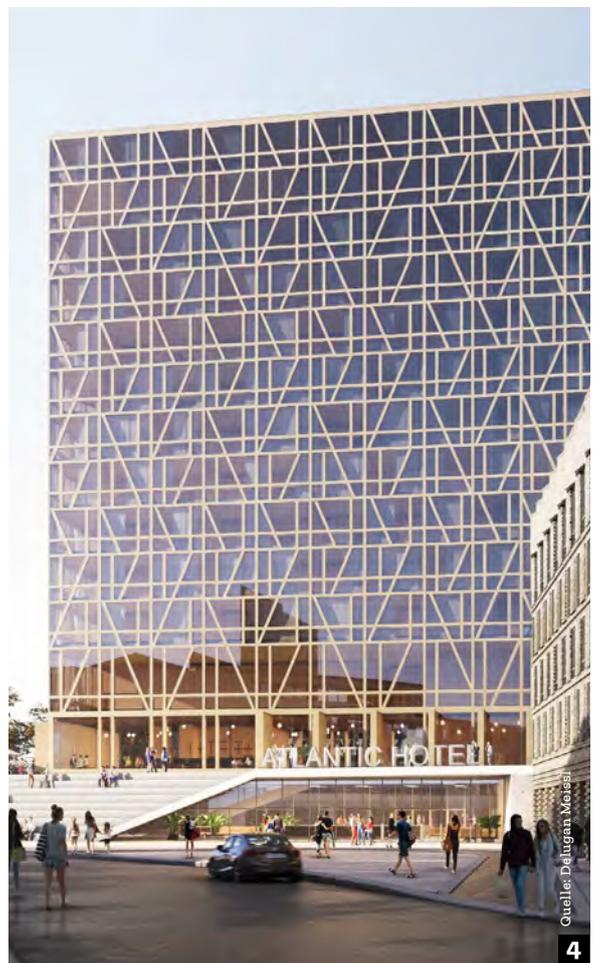
bestehen. Jedes der schlüsselfertig angebotenen Eigenheime bietet bis zu fünf Zimmer auf circa 125 Quadratmetern Wohnfläche. Die ersten vorbereitenden Arbeiten auf dem Grundstück haben bereits begonnen, der Baubeginn wird für diesen Herbst erwartet. ARCADIA geht davon aus, dass die Häuser nach Abschluss des Zertifizierungsprozesses von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die höchste Auszeichnung Platin erhalten werden.



1



2



4



3



5



6



Quelle: ZEISS

7

> Großprojekte in Mitteldeutschland

- 1 1.600 Wohnungen entstehen durch die BUWOG GmbH im neuen Stadtquartier am ehemaligen Bayerischen Bahnhof in Leipzig.
- 2 Gut 70 Millionen Euro sowie weitere 15,4 Millionen Euro für die Gestaltung des Umfeldes soll die Modernisierung der Magdeburger Stadthalle kosten.
- 3 Die TLG IMMOBILIEN AG plant am Dresdner Postplatz das Projekt Annenhöfe mit circa 20.000 Quadratmetern Büro- und Dienstleistungsfläche.
- 4 Mit der ICE-City erwächst auf 30 Hektar nahe dem Erfurter Hauptbahnhof eine moderne Misch-Entwicklung aus Büros, Hotel, Gewerbe und Wohnen.
- 5 Im Quartier Jena-Lobeda errichtet die jenawohnen GmbH rund 270 Wohnungen, ausgestattet mit smarten Funktionen, von der Energiesteuerung bis hin zu Gesundheits-, Mobilitäts- und Logistiklösungen.
- 6 Im MiKa-Quartier in Dresden-Mickten will der gleichnamige Projektentwickler bis 2023 reichlich 900 Wohnungen bauen.
- 7 Die Carl Zeiss AG investiert 350 Millionen Euro in den neuen ZEISS Hightech-Standort Jena. Ab 2024 sollen hier mehr als 2.000 Arbeitsplätze entstehen.
- 8 Im Chemnitzer Zentrum realisiert die HANSA Real Estate AG das Quartier NEUE JOHANNISVORSTADT, das aus einem Hotelneubau mit zusätzlichen Flächen für Büros, Läden und Gastronomie sowie einem Wohn- und Gewerbekomplex besteht.
- 9 Der Luisenturm ist das Markenzeichen des Luisencarrés welches die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg bis Anfang 2023 in der Altstadt errichtet.
- 10 Westlich des Leipziger Hauptbahnhofes entwickelt ein Joint Venture aus OTTO WULFF, HAMBURG TEAM und HASPA das Löwitz Quartier, das neben 750 Wohnungen auch Büro- und Gewerbeflächen, eine Schule und Kitas bringen soll.



Quelle: HANSA Real Estate Gruppe

8



Quelle: Sattler-Tüger Architekten GmbH

9



Quelle: bloomingage/Prüfstand Hamburg

10

> Minidorf im Szeneviertel

Dresden. Zwischen Bahngleisen und der Königsbrücker Straße in Dresden erwächst ein neues Wohnprojekt namens Urban Village. Das Neubauvorhaben am Rande des Szeneviertels Äußere Neustadt verfügt über rund 8.400 Quadratmeter Mietfläche. Diese teilen sich in insgesamt sechs Baukörper – vier Stadtvillen und zwei Gebäuderiegel – auf und werden über einen ruhigen und begrünten Innenhof verbunden. Das Ensemble bietet einen Mix aus 120 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und 130 Tiefgaragenstellplätzen. Eigentümer ist Art-Invest Real Estate, die das Vorhaben von der Dresdner Wohnbau GmbH erworben und damit erstmals in der sächsischen Landeshauptstadt investiert hatte. Die Vermietung der Wohneinheiten soll Mitte 2021 starten, die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2021 vorgesehen.



Quelle: Art-Invest Real Estate



Quelle: HENN

> Neues Hochhauspaar für Leipzig

Leipzig. In der Nordvorstadt soll sich das Gesicht der Sachsenmetropole weiter wandeln. Die aus Frankreich stammende Immobiliengesellschaft Covivio plant zwei weitere Hochhäuser auf der bisherigen Parkplatzfläche des Westin-Hotels, dem mit 96 Metern zweithöchsten Gebäude der Stadt. Die Zwillingtürme sind durch einen Sockel verbunden und verfügen über bis zu 17 Geschosse. Der größere der beiden wächst auf 65 Meter. Auf rund 30.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen in erster Linie moderne Büroflächen inklusive Co-Working und Konferenzräumen. Im Erdgeschoss sind ein gemeinsames Foyer sowie Läden, Nahversorger und kleine Cafés vorgesehen. Die Tiefgarage bietet Platz für rund 200 Pkw-Stellplätze, als Ersatz für die 150 wegfallenden Hotel-Stellplätze sowie in Ergänzung für die Nutzer des Neubaus. Zugang zum Westin-Hotel, das schon seit 2016 zu Covivio gehört, bietet ein direkter Übergang zur Fünf-Sterne-Herberge. Die architektonische Verantwortung für das neue Hochhauspaar liegt beim Büro HENN Architekten aus München. Über die Fassadengestaltung soll nächstes Jahr entschieden werden. Geplanter Baustart ist 2022.

> Rathaus-Kauf in Halle

Halle (Saale). Die POLIS Immobilien AG hat das Technische Rathaus am Hansering erworben. Das 1968 errichtete und im Jahr 1995 um einen Neubau erweiterte Büro- und Geschäftshaus verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 9.300 Quadratmetern und ist voll vermietet. Die Stadt Halle, bisheriger Büromieter auf 85 Prozent (7.800 Quadratmeter) der Gesamtmietfläche, zieht voraussichtlich zum Jahresende aus. Die übrigen Mietflächen verteilen sich auf Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss (900 Quadratmeter) sowie Lagerflächen (600 Quadratmeter). Auf dem rund 2.700 Quadratmeter großen Grundstück befinden sich 40 Stellplätze. Die Akquisition erfolgte im Rahmen eines Asset Deals. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.


Quelle: BNP Paribas Real Estate

> Große Pläne für Schachbau-Areal

Nordhausen. Die Unternehmer Axel Heck und Silvio Wagner haben ein knapp drei Hektar großes Grundstück der Schachtbau Nordhausen GmbH in der nordthüringischen Kreisstadt gekauft. Auf dem zentrumsnahen, weitestgehend leerstehenden Areal zwischen der Grimmelallee und dem Fluss Zorge planen sie den Bau von Wohnungen und Gewerberäumen. Die Investitionssumme liegt bei einem zweistelligen Millionenbetrag. Vorgesehen sind zehn bis zwölf Loftwohnungen – teils zur Miete, teils im Eigentum – in einer 112 Jahre alten zweigeschossigen Fabrikhalle. Ein ehemaliges Verwaltungsgebäude aus den 1950er Jahren könnte Büroflächen für Unternehmen bieten oder für altersgerechtes Wohnen umgebaut werden. Zudem wollen die neuen Eigentümer acht Einfamilienhäuser auf einer Brache nördlich der Fabrikhalle errichten. Dazu soll diese in jeweils 1.000 bis 1.200 Quadratmeter große Grundstücke parzelliert werden. Baustart für die Lofts sei frühestens das dritte Quartal 2021, heißt es. Axel Heck gilt mit seiner Heck Immobiliengruppe als einer der größten Bauinvestoren in Nordthüringen. Silvio Wagner ist Geschäftsführer der Baufirma WARESA Bau GmbH.

> Wohnpark fertiggestellt

Zöllnitz. Vor den Toren von Jena haben die Sparkasse Jena-Saale-Holzland als Investor und die Jenaer Baufirma Machts GmbH einen Wohnpark für Familien fertiggestellt. Entstanden sind drei mehrgeschossige Häuser an der Zöllnitzer Straße mit 35 Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Jede Einheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, der Kaltmietpreis liegt zwischen neun und 9,50 Euro je Quadratmeter. Das Besondere an dem Gemeinschaftsprojekt ist die nachhaltige Bauweise. So fanden unter anderem Porotonsteine Verwendung, wurden die Dächer begrünt und eine zentrale Wärmeversorgung mittels Pellets installiert. Dank des Neubaus kratzt Zöllnitz an der 1.000-Einwohner-Marke. Die könnte geknackt werden, wenn das nächste Projekt von Sparkasse und Machts in der Gemeinde vollendet ist: der Bau von elf Mehrfamilienhäusern mit weiteren 125 Wohnungen.

> Fachmarktzentrum in neuen Händen

Sangerhausen. Ein von Greenman Investments gemanagter geschlossener Immobilienspezialfonds hat ein Fachmarktzentrum im sachsen-anhaltinischen Sangerhausen verkauft. Käufer des Nahversorgungszentrums in der Oststraße ist eine Objektgesellschaft der EDEKA Minden-Hannover. Über das Transaktionsvolumen vereinbarten die beteiligten Parteien Vertraulichkeit. Das Fachmarktzentrum mit einer Gesamtgrundstücksfläche von knapp 12.000 Quadratmetern besteht aus zwei Gebäuden, die 2015 und 2016 errichtet wurden. Durch die beiden Nutzer EDEKA und ALDI sind die rund 3.100 Quadratmeter des Objekts vollständig und langfristig vermietet.

Mitteldeutsche Standorte erweisen sich als nachhaltig – relativ geringe Corona-Effekte auf dem Immobilienmarkt



Quelle: Prof. Dr. Steffen Metzner

**Kommentar von Prof. Dr. Steffen Metzner
MRICS, Studiengangsleiter Real Estate
Management (M.Sc.), NBS Northern
Business School**

Viele Wochen verbrachte auch ein Großteil der Immobilienbranche im Homeoffice. Die Transaktions- und Vermietungszahlen gingen in der Corona-Zeit spürbar zurück. Gespannt warteten alle Marktteilnehmer auf den geschäftlichen Wiederanlauf und sorgten sich um Marktverwerfungen nach der Krise.

Die mitteldeutschen Standorte haben sich bisher erstaunlich robust gezeigt. Der vor wenigen Jahrzehnten eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Neuausrichtung erweist sich als nachhaltig. Die in Dresden, Leipzig, Erfurt oder Jena angesiedelten Unternehmen und die hier definierten Branchenstrukturen sind oft moderner und effizienter als in anderen, länger etablierten Wirtschaftszentren Deutschlands. Unterstützend wirken flexible und überwiegend gut ausgebildete Beschäftigte in der Region. Bereits starke

Unternehmen wie Zeiss, Porsche oder Infineon können damit weiterwachsen. Die in den zurückliegenden Jahren besonders in den mitteldeutschen Großstädten gesehene Zunahme bei Wirtschaftsleistung, Einwohnern und Einkommen wird sich – vielleicht nach einer kurzen Corona-Pause – fortsetzen.

Dem Immobilienmarkt helfen das nachhaltige Wirtschaftswachstum und positive sozioökonomische Daten, vor allem im Wohnungssegment. Zusätzliche Einwohner brauchen zusätzliche Wohnungen. Früher vorhandene Leerstände wurden vor allem in den anfangs genannten Städten abgebaut, auch angrenzende Gemeinden spüren dies bereits durch erhöhte Nachfrage. Kaufkraftbedingt gestiegene Mietpreise ermöglichen nun wieder frei finanzierten Mietwohnungsbau und die wirtschaftliche Umsetzung größerer Projekte. Eine aktive Stadtentwicklung mit neuen Wohnquartieren und optimierter Infrastruktur wird möglich. Haushalte mit höherem Einkommen fragen unvermindert Wohneigentum nach, hier besteht in manchen Regionen und Qualitäten schon ein Defizit an adäquaten Angeboten.

Im gewerblichen Bereich ist eine differenzierte Betrachtung notwendig. Durch Corona bedingte Umsatzrückgänge waren ein harter Stresstest für Geschäftsmodelle und Liquiditätsreserven faktisch aller Unternehmen und Freiberufler. Besonders betroffen sind Einzelhandel (Ausnahme: Lebensmittel), Hotel und Gastronomie. Einige Flächen werden auch nach einer allgemeinen wirtschaftlichen Erholung nicht mehr genutzt und zu Verlusten bei den Immobilieneigentümern führen. Der mitteldeutsche Büroimmobilienmarkt scheint insgesamt aber weniger betroffen als große Dienstleistungsstandorte wie Frankfurt am Main. Ein geringeres Preisniveau, hohe Vermietungsstände, eher kleinteilige Nutzungen und meist neuere, gut vermietbare Objekte sorgen hier für eine ausreichende Stabilität.

Die Immobilienbranche Mitteldeutschlands wird somit ohne größere staatliche Hilfen den hoffentlich nur temporären Konjunkturerinbruch überstehen. In Zeiten knapper werdender öffentlicher Finanzen kann sie ein wichtiger Partner bei künftigen Projekten der Stadt- und Infrastrukturentwicklung und des öffentlichen Hochbaus (beispielsweise Schulen und Verwaltungsbauten) sein. Im Gegenzug wäre es wünschenswert, wenn die notwendige Pflege der „gebauten Umwelt“ nicht weiter durch überzogene politische Forderungen und Auflagen behindert und verteuert wird. Nur dann kann eine effiziente Flächen- und Wohnraumversorgung in der Nach-Corona-Phase nachhaltig sichergestellt werden.

Das finanzieren wir ...

Wohnimmobilien



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

Büroimmobilien



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

Baulandentwicklung



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

Spezialimmobilien



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

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

Das sind wir – Team Gewerbliche Immobilien



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



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



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



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



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



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



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

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

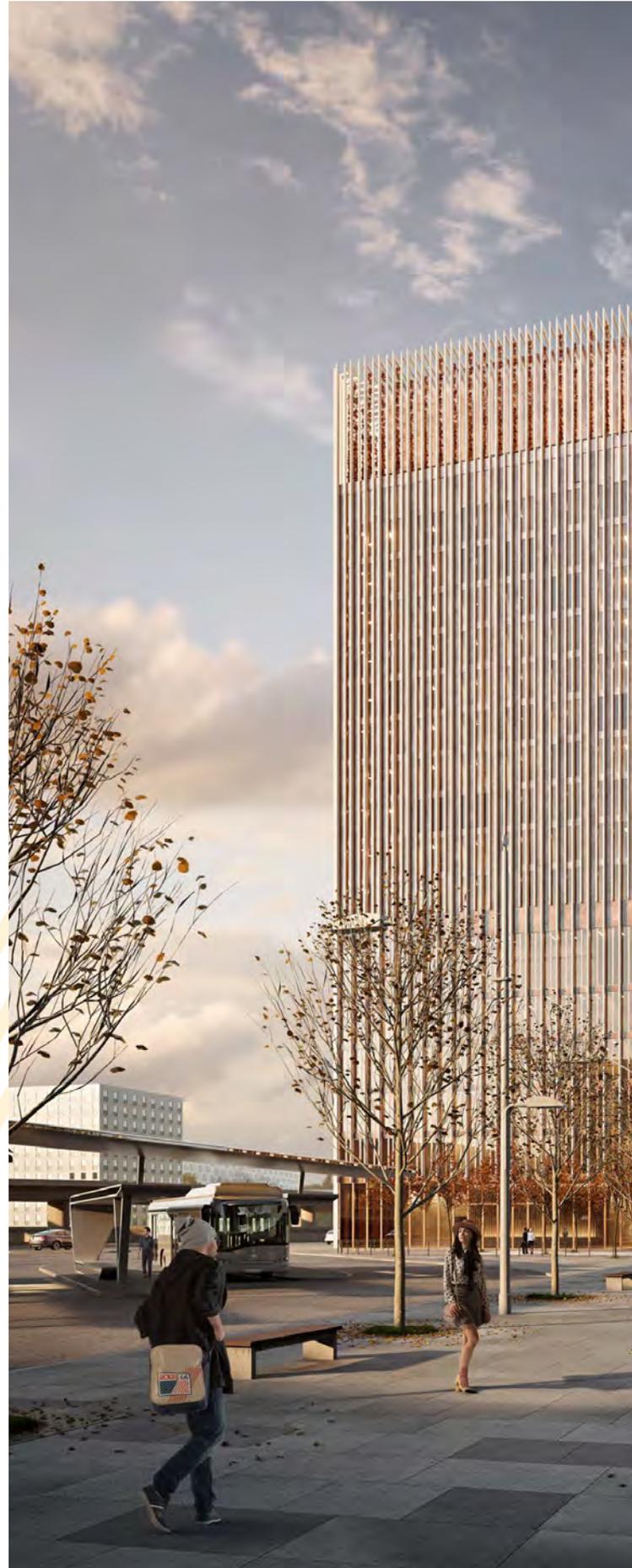


Hauptsache Halle

Die Saalestadt erweist sich als Magnet für Investoren und profitiert von der Metropolregion.

Wer im Mittelpunkt steht, sollte seinen Radius kennen: Halle an der Saale macht das vor. Selbstbewusst behauptet sich die Stadt gegen ihren Nachbarn Leipzig. Mittlerweile hat sich das bei Investoren herumgesprochen. Und: Die Generierung von Schlagzeilen beherrschen die Lenker und Kommunikatoren perfekt. Zwar ist die Stadtspitze beim Riebeckplatz, besser bekannt als die unendliche Geschichte einer versuchten Entwicklung, immer etwas leise. Zu viele Pläne, viele Unternehmen, nur fast keine Umsetzung. Mitten im Herzen ein kahles Stück Stadt. Das ändert sich und fast ist man versucht, das Wort spektakulär zu benutzen.

Denn da ist er nun, der Turm, etwa 75 Meter hoch, direkt am Hauptbahnhof. Verantwortlich dafür: KSP Jürgen Engel Architekten aus Berlin. Sie gingen als Sieger aus einem länger währenden Prozess hervor. Der Hochhausneubau mit Büronutzung und Vier-Sterne-Hotel zählt künftig zu den höchsten Gebäuden. Er soll nichts mehr leisten als das Tor zur Innenstadt zu sein. Ruhig und edel anmutend wurde der Entwurf von Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, beurteilt. Schlank sei der Turm, der zügig fertiggestellt werden soll. Für Aufsehen sorgte er weit über die Stadtgrenzen hinaus.





Quelle: KSP Jürgen Engel Architekten, Berlin

Inspiration holten sich die Architekten unter anderem bei ihren Rundgängen durch Halle. „Wir haben viele alte Backsteinhäuser gesehen“, sagt Philippe Dufour-Feronce vom Architekturbüro KSP. So schimmern dann die gebürsteten Bronzebleche der geschlossenen Fassadenbereiche rötlich. Die begehbare Oase als Dachbegrünung sowie das Wintergartenflair für Sky-Bar und Restaurant an der Spitze des Turms wird nach der Idee der HPP Architekten aus Leipzig umgesetzt. Ein gewaltiges Projekt, das 2023 fertig sein soll.

Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand diktierte bei der Präsentation der Entwürfe den Journalisten in den Block: „Der Platz hatte vor Jahrhunderten eine große Bedeutung. Wir geben sie ihm wieder.“ Und nicht nur dort wird an städtebaulichen Schrauben gedreht. Der Riebeckplatz soll, wenn es nach dem Stadtobersten geht, an den Saaleradweg angeschlossen werden. Ein Punkt, über den seit Jahren diskutiert wird. Zudem entsteht in der zentralen Lage ein Fahrradparkhaus mit 350 überdachten Stellplätzen. Der Stadtteil Silberhöhe soll bald als Wald- und Sportstadt wahrgenommen werden. Dafür bedarf es in erster Linie eines Konzeptes für den S-Bahntunnel.

Die Leipziger Stadtbau AG kümmert sich derweil um das Charlottenviertel im Bereich Gottesackerstraße und Töpferplan. Im Juni gab der Stadtrat mit einem Aufstellungsbeschluss ein wichtiges Signal für die Entwicklung des neuen Wohngebietes, das neun Häuser mit etwa 300 Wohnungen umfasst. Als großer Player will sich die NORSK DEUTSCHLAND AG etablieren, hat drei Projekte: Neue Höfe Tuchrähmen, Thüringer Bahnhof und Reileck. Macht in der Summe ein Investitionsvolumen von mehr als 150 Millionen Euro.

Noch viel mehr Geld – 310 Millionen Euro – investiert die Stadt in eine Bildungsinfrastruktur. Neben 39 Schulen stehen auch 13 Kindertagesstätten und neun Turnhallen auf dem Sanierungsplan. Seit dem Start im Jahr 2016 wurden bereits 21 Vorhaben abgeschlossen. Weitere 19 Projekte, der Großteil davon Schulen, befinden sich derzeit in der Umsetzung. Die Stadt rechnet mit weiterer Beliebtheit, sorgt deshalb vor: Sie gründet bis 2028 zwei Integrierte Gesamtschulen und ein Gymnasium, erweitert zwei Gymnasien und zwei Grundschulen. In der Summe belaufen sich die Kosten auf rund 140 Millionen Euro. „Mit diesen Investitionen rüsten wir uns für die Zukunft. Nach Abschluss des Programmes werden alle Schulgebäude in einem baulich guten Zustand sein“, sagt Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand. Dazu kommen noch der Breitband-Ausbau mit IT-Konzept und der Bau verschiedener Turnhallen und Sportmöglichkeiten. Halle geht mit großen Schritten voran und schiebt sich immer weiter in den Mittelpunkt.

Ivette Wagner



Wie lässt sich die Energiewende sozial verträglich gestalten?

Dieser Schlüsselfrage geht das Modellprojekt „ZED – Zwickauer Energiewende demonstrieren“ in einer Großwohnsiedlung nach und untersucht unterschiedliche Energie- und Wärmekonzepte auf ihre Vor- und Nachteile. Die Ergebnisse könnten deutschlandweit wegweisend sein.

Deutschlands Klimaziele sind ambitioniert. Bis 2050 wird ein nahezu CO₂-neutraler Gebäudebestand angestrebt. Wie dieser Kraftakt gelingt, ist allerdings unklar. Offen ist vor allem, wie sich der hohe Anspruch mit der sozialen Wirklichkeit in Einklang bringen lässt, soll das Wohnen bezahlbar bleiben, gerade für Mieter mit schmalen Geldbeutel. Das Forschungsvorhaben ZED geht dieser für die Akzeptanz der Energiewende entscheidenden Frage im westlich des Zentrums von Zwickau gelegenen Stadtteil Marienthal nach, wo rund 8.000 meist ältere Menschen verteilt auf etwa 3.000 Wohnungen in typischen Mehrfamilienhäusern aus den 1970er Jahren leben. Entstehen soll ein weitestgehend emissionsfreies Stadtquartier, das sowohl energieeffizient als auch sozial gerecht gestaltet ist und idealerweise als

Vorbild für die Transformation ähnlicher Stadtquartiere in ganz Deutschland dient.

Drei Versorgungssysteme im Vergleich

Die von der Stadtverwaltung koordinierten zwölf Projektpartner, darunter die städtische Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau, der lokale Energieversorger ZEV, die Johanniter Unfallhilfe, die Gesellschaft für intelligente Infrastruktur Zwickau sowie die Westsächsische Hochschule Zwickau, haben sich viel vorgenommen: „Um herauszufinden,



Quelle: Hilge Ceascher / Projekt ZED, Stadt Zwickau



TREND



Quelle: Projekt ZED, Stadt Zwickau

mit welchem Energieversorgungssystem das Ziel am besten zu erreichen ist, wird das vorhandene konventionelle System, das fossiles Erdgas für die Wärmeerzeugung nutzt, mit zwei zu entwickelnden innovativen Systemen verglichen, die erneuerbare Energiequellen verwenden“, erklärt Projektkoordinator Sven Leonhardt, „wozu wir die Siedlung in drei Areale unterteilen. Im Fokus stehen insgesamt etwas mehr als 100 Wohnungen.“ Ausgangspunkt aller technischen Entwicklungen ist das Areal mit dem herkömmlichen System, das unverändert bleibt und dessen Infrastruktur lediglich durch zusätzliche Messtechnik ergänzt wird. In den beiden anderen kommen strukturell unterschiedliche Systeme zum Einsatz: Während in dem einen geplant ist, die Wärmeversorgung zentral zu organisieren, mit einem stationären Großspeicher und einer begehbaren Energiezentrale als Showroom, sollen in dem zweiten dezentrale Wärmeerzeuger die Häuser beheizen, eingebunden in ein elektrisch-thermisches Verbundnetz. Gekoppelt werden beide Systeme mit Smart Home-Anwendungen und Elektromobilität. Die dafür notwendige Ausleihstation befindet sich bereits im Bau. Bis Jahresende bekommen die angedachten Konzepte ihren Feinschliff, bevor es Anfang 2021 an die Umsetzung geht.

Wärmeversorgung sektorübergreifend betrachten

Die Wissenschaftler interessieren die Dienstleistungen, Strukturen und Rahmenbedingungen rund um die Wärmeversorgung, wofür das Verhalten der Quartiersbewohner von großer Bedeutung ist. Herausfinden wollen sie etwa, ob diejenigen mit Smart Home-Anwendungen mehr auf ihre Verbräuche achten, als Haushalte ohne derartige Unterstützung. Gibt es

Bedenken hinsichtlich der Nutzung dieser Technik? Wäre es rein bilanziell möglich, dass die eingesparten Treibhausgase des einen Areals die überzähligen des anderen kompensieren? Welche Refinanzierungsmöglichkeiten gibt es für die Betreiber, ohne die Mieter zusätzlich zu belasten? Für Projektkoordinator Sven Leonhardt ist eine quartiersbezogene, sektorübergreifende Betrachtung essentiell für die Energiewende: „Wir sind gespannt, ob und welche Geschäftsmodelle durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Bereiche und Partner entstehen, die Mehrwerte für alle Beteiligten bieten. Gerade, um für ältere Bewohner mit geringem Einkommen die Warmmiete stabil zu halten.“

Soziale Härte durch Sanierung vermeiden

Ein Blick auf die Mietpreise für Bestandswohnungen in Marienthal verdeutlicht die Situation: Derzeit variieren sie je nach Alter, Zustand und Ausstattung zwischen 4,16 und 6,50 Euro pro Quadratmeter. Die Betriebskosten machen knapp 30 Prozent der Gesamtkosten aus. Eine 50 Quadratmeter große Wohnung im unteren Preissegment kostet demnach etwa 270 Euro warm. Was für Berliner, Leipziger und Münchener äußerst günstig erscheint, bedeutet für viele Zwickauer Senioren mit einer Rente von nicht selten deutlich unter 1.000 Euro pro Monat einen gewaltigen finanziellen Klimmzug. Soll die Energiewende hier nicht zu sozialen Härten führen, müssen Alternativen zu den bisherigen energetischen Sanierungen gefunden werden. Zumal Marienthal stellvertretend für die Herausforderungen in vielen Stadtquartieren steht – in Ost und West.

Dagmar Hotze

Teures Pflaster

Die höchsten Preise für Eigenheime werden in Sachsen-Anhalt laut einer Studie in der Harzstadt Wernigerode erzielt. Wegen der Corona-Pandemie gibt es jedoch eine Atempause.

Die Immobilienpreise in vielen Städten Sachsens-Anhalts sind laut einer Studie im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Für eine Überraschung sorgt Wernigerode: Die höchsten Preise für gebrauchte Häuser werden in der Harzstadt verlangt. Ein Eigenheim kostet dort im Schnitt 350.000 Euro, vor fünf Jahren waren es 150.000 Euro, ermittelte die Studie Markt für Wohnimmobilien der Landesbausparkassen (LBS). Von 31 untersuchten Städten gab es Rückgänge bei Eigenheimen nur in zwei Orten in Sachsen-Anhalt: Eisleben und Zeitz.

Für den Sprung in Wernigerode nennt Uwe Frießleben, LBS-Vertriebsdirektor für Sachsen-Anhalt, mehrere Gründe: „Wernigerode besitzt eine schöne Altstadt, ist ein starker Wirtschafts- und Hochschulstandort und liegt an der Grenze zu Niedersachsen, wo viele Wernigeröder arbeiten.“ Zudem sei das Angebot in der Stadt begrenzt, was die Hauspreise antreibe. Erst auf Platz zwei folgt Magdeburg

mit Durchschnittspreisen von 250.000 Euro. Dass Halle (Saale) mit 180.000 Euro vergleichsweise günstig ist, führt Uwe Frießleben auf die Struktur des Angebotes zurück. „Es gibt sehr teure Häuser in guten Lagen wie dem Stadtgebiet Dölau, doch es gibt auch viele nicht so hochwertige 1950er- und 1960er-Jahrebauten in nicht so begehrten Stadtteilen“, erklärt der Experte. Verglichen mit westdeutschen Städten ist es eher günstig. In Hannover werden für ein gebrauchtes Eigenheim im Schnitt 400.000 Euro gezahlt, in Köln sind es 700.000 Euro.

Für die steigenden Immobilienpreise zeichnen niedrige Zinsen und steigende Einkommen verantwortlich. „Sie sind – verglichen zu den Einkommen – in den meisten Städten nicht überhöht“, schätzt der Immobilienexperte die Lage ein. In Sachsen-Anhalt wie im gesamten Osten gebe es jedoch noch einen anderen Faktor: den Nachholbedarf. Die Eigentumsquoten bei Wohnimmobilien lagen nach seinen

Preisspiegel 2020
Neubaumarkt
Gebrauchtwohnungsmarkt

	Baugrundstücke [€/m²]		Reiheneigenheime [in 1000 €]		Eigentumswohnungen [€/m² Wohnfläche]		Eigenheime [in 1000 €]		Reiheneigenheime [in 1000 €]		Eigentumswohnungen [€/m² Wohnfläche]	
	häufigster Wert	Veränderung zum Vorjahr	häufigster Wert	Veränderung zum Vorjahr	häufigster Wert	Veränderung zum Vorjahr	häufigster Wert	Veränderung zum Vorjahr	häufigster Wert	Veränderung zum Vorjahr	häufigster Wert	Veränderung zum Vorjahr
Aschersleben	70	0 %	190	6 %	1.800	0 %	180	20 %	130	13 %	700	8 %
Bernburg/Saale	80	0 %	-	-	2.600	1 %	90	0 %	75	15 %	600	14 %
Bitterfeld-Wolfen	70	0 %	90	0 %	1.900	0 %	100	0 %	70	0 %	700	0 %
Blankenburg/Harz	65	30 %	160	33 %	-	-	150	25 %	100	150 %	750	15 %
Burg	50	0 %	165	32 %	-	-	140	8 %	120	41 %	735	0 %
Coswig/Anhalt	30	20 %	150	50 %	-	-	100	33 %	80	23 %	700	17 %
Dessau-Roßlau	85	13 %	190	12 %	1.600	0 %	170	6 %	110	10 %	850	6 %
Eisleben	20	0 %	-	-	-	-	70	-13 %	80	100 %	400	0 %
Gardelegen	50	0 %	-	-	-	-	180	0 %	85	0 %	850	0 %
Gommern	40	0 %	165	-	-	-	130	8 %	100	25 %	700	0 %
Halberstadt	60	0 %	130	0 %	-	-	150	0 %	135	13 %	900	0 %
Haldensleben	70	17 %	-	-	1.850	-3 %	180	6 %	80	0 %	1.000	0 %
Halle/Saale	180	6 %	180	0 %	3.100	3 %	180	6 %	140	8 %	1.600	7 %
Hohe Börde	30	0 %	-	-	-	-	60	0 %	95	0 %	605	0 %
Köthen/Anhalt	100	0 %	-	-	-	-	230	5 %	180	20 %	800	33 %
Magdeburg	180	0 %	280	0 %	3.500	0 %	250	14 %	180	38 %	1.200	20 %
Merseburg	90	13 %	190	6 %	2.200	5 %	200	11 %	120	9 %	900	6 %
Naumburg/Saale	65	0 %	-	-	1.800	0 %	150	0 %	125	0 %	900	0 %
Oebisfelde-Weferlingen	40	0 %	-	-	-	-	70	0 %	70	0 %	1.130	0 %
Oschersleben/Bode	55	10 %	-	-	-	-	150	25 %	80	0 %	600	0 %
Quedlinburg	110	10 %	180	0 %	2.700	0 %	200	33 %	130	0 %	850	6 %
Salzwedel	50	25 %	-	-	-	-	200	11 %	100	18 %	950	0 %
Sangerhausen	55	0 %	160	0 %	-	-	135	0 %	80	0 %	600	0 %
Schönebeck/Elbe	75	7 %	140	12 %	-	-	140	22 %	110	16 %	800	7 %
Staßfurt	55	0 %	-	-	-	-	140	40 %	80	0 %	550	0 %
Stendal	60	0 %	120	0 %	1.750	0 %	165	0 %	100	0 %	1.080	0 %
Weißenfels	90	13 %	285	-	-	-	170	13 %	130	0 %	625	-17 %
Wernigerode	160	14 %	200	0 %	3.400	13 %	350	17 %	150	0 %	1.200	0 %
Wittenberg	60	0 %	160	14 %	-	-	160	0 %	120	20 %	980	15 %
Zeitz	35	0 %	-	-	-	-	110	-8 %	85	0 %	390	0 %
Zerbst/Anhalt	35	0 %	-	-	-	-	120	0 %	110	0 %	560	0 %

Quelle: LBS



TREND

Angaben nach der Wende bei nur 30 Prozent, inzwischen bei 40 Prozent. „In den westdeutschen Bundesländern besitzt jeder zweite Haushalt Wohneigentum.“

Vergleichsweise hohe Zahlen in Merseburg und Köthen führt der LBS-Vertriebsdirektor auf die Kreissitze, Hochschulen und die gute Infrastruktur zurück. „Seit Jahren gibt es einen Zuzug aus dem ländlichen Raum“, sagt Uwe Frießleben. Dörfer ohne Bahnanschluss und medizinische Versorgung hätten es schwer, ihre Einwohnerzahlen zu halten. „Dort sinken die Häuserpreise mitunter auch deutlich.“

Bei den untersuchten Städten gab es im vergangenen Jahr mit Eisleben (Landkreis Mansfeld-Südharz) und Zeitz (Burgenlandkreis) nur zwei Kommunen, in denen gebrauchte Eigenheime billiger geworden sind. Stagnation zeigen die Zahlen in Städten wie Bitterfeld-Wolfen, Halberstadt oder Sangerhausen.

Insgesamt hat der Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt nach Einschätzung des Forschungsinstitutes empirica zwei Probleme: die Abwanderung in andere Bundesländer und die Entleerung der ländlichen Räume in Richtung der regionalen Ballungszentren. „Dadurch steigt in den Schwarmstädten die Nachfrage nach Wohnungen aber auch nach Kindertagesstätten, Schulen, ÖPNV, Einzelhandel, Gastronomie. In den Herkunftsgebieten hingegen sinkt die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Dienstleistungen“, heißt es in einer Studie.

Die Corona-Pandemie führt laut Uwe Frießleben nun zu einer „Atempause“ am Markt. Gingen die Immobilienexperten bisher von weiter steigenden Preisen aus, hat sich die Lage nun kurzfristig geändert. Nach Einschätzung der Makler verhindern die Pandemie und ihre Folgen weitere Schübe. Laut LBS gebe es zwar keine große Angebotserweiterung, die Nachfrage nehme aber auch nicht zu. „Wie sich der Markt entwickelt, hängt entscheidend davon ab, ob es

im zweiten Halbjahr einen anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung gibt“, ist Uwe Frießleben überzeugt.

Das Eigenheim könnte laut LBS bald wieder stärker in den Fokus rücken. Vielen Menschen sei infolge der Corona-Erfahrungen bewusst geworden, welchen Wert ein eigener Garten haben kann. Deshalb sei davon auszugehen, dass die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden wieder steigt, heißt es im aktuellen Marktbericht.

Steffen Höhne

> Bauboom im Saalekreis

Die Zahl der neuen Einfamilienhäuser im Saalekreis, die jährlich gebaut werden, hat sich seit 2012 verdoppelt. Im Jahr 2019 waren es 304 – ein Plus von 16 Prozent zum Vorjahr. Wie ist der Bauboom im Saalekreis zu erklären? Niedrige Zinsen und steigende Einkommen spielen wie überall eine wichtige Rolle. Doch der Saalekreis profitiert nach Einschätzung der Saalesparkasse besonders von den Großstädten Leipzig und Halle (Saale). In Leipzig liegen die Grundstückspreise inzwischen pro Quadratmeter zwischen 250 bis 350 Euro, in Halle bei 150 bis 230 Euro, im Saalekreis dagegen in der Regel noch im mittleren zweistelligen Bereich. Daher gibt es laut Saalesparkasse einen Zuzug aus den Zentren in die Peripherie.

Machen Sie Ihre Kunden glücklich! Die Rechnung geht auf uns!

Wir sind Ihr verlässlicher Abrechnungsdienstleister in den Branchen **Energie- & Wasserversorgung:**

Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen, Kundenservice mit Ihrer Firmierung, Callcenter, Forderungsmanagement, ...



DRECOUNT GmbH
Rosenstraße 32, 01067 Dresden

☎ 0351 4812-6111

📠 0351 4812-6112

✉ info@drecount.de

www.drecount.de



„Wir haben einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt“

Frank Emrich, Direktor vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw), spricht über politische Reglementierung, die Stabilisierung des ländlichen Raumes, den zweiten Sanierungszyklus und klimafreundliches Bauen.



IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Thüringen zeichnet sich durch ein Spannungsfeld zwischen Wachstum und Rückgang aus – die großen Städte ziehen viele Menschen an, in den ländlichen Gebieten ist Abwanderung ein typisches Phänomen. Was können die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten, wo sind Grenzen?

Frank Emrich (FE): In den Städten – wir reden hier vor allem über Erfurt, Jena oder Weimar – stellen sie ausreichenden und qualitätsvollen Wohnraum zur Verfügung. Das ist schon einmal ein ganz wichtiger Beitrag. Zudem sind sie gefordert, auf aktuelle Entwicklungen besonnen zu reagieren. Also zu schauen, wie viel Wohnraum tatsächlich gebraucht wird. Von einzelnen Spitzen in der Einwohnerentwicklung dürfen sich die Wohnungswirtschaftler nicht zu sehr dazu verlocken lassen, groß zu investieren. Investitionen in neuen Wohnraum müssen sich langfristig tragen, über 20, 30, 40 Jahre hinweg. Darauf achten die Kollegen und damit fahren sie in den drei Städten meiner Ansicht nach sehr gut.

IA: Und wie gestaltet sich die Situation auf dem Land?

FE: Anspruchsvoll und lösbar. Die Aufgaben, die wir im ländlichen Raum zu lösen haben, sind sehr vielfältig. Die Spanne reicht von der Bereitstellung bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Wohnraumes, über den Rückbau überschüssiger und

am Markt nicht mehr benötigter Gebäude bis hin zur Mitwirkung an sinnvollen Konzepten für die kleineren Städte und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen sind im ländlichen Raum hinsichtlich Bezahlbarkeit oder auch sozialem Wohnraum, deutlicher als in den Großstädten auf Kooperationen und Unterstützung seitens der Politik angewiesen. So fördert der Freistaat etwa den Rückbau, weil dadurch wieder attraktive Städte und Dorfkerne entstehen, weil Ruinen vermieden werden. Und weil der Wohnungsmarkt wieder in sein Gleichgewicht gebracht wird. Bei der Stadtentwicklung auf dem Land kommt es ganz entscheidend darauf an, dass die Akteure vor Ort, die Besitz und Eigentum haben, miteinander kooperieren. Hier spielt die Wohnungswirtschaft als verläSSLicher Partner auch eine extrem gestaltende Rolle.

IA: Erfurt und Jena genießen hohes Ansehen: schöne Innenstädte, moderne Hochschulen, eine dynamische Wirtschaft. So mancher Beobachter spricht jedoch von angespannten Märkten. Wie ist Ihre Einschätzung dazu?

FE: Angespannter Wohnungsmarkt ist hier als pauschaler Begriff unzutreffend. Es stimmt sicherlich: In beiden Städten werden thüringenweit die höchsten Mietpreise bezahlt. Das ist ein Indikator für eine höhere Nachfrage als anderswo. Und es ist gleichermaßen korrekt, dass in guten Lagen, etwa dem

Jenaer Marktplatz oder der Altstadt von Erfurt, eine Miete weit oberhalb des Durchschnittes zu bezahlen ist. Zur Wahrheit gehört jedoch auch, dass die Wohnungsunternehmen in Erfurt und Jena sehr wohl über freie Wohnungen verfügen. Wer hier eine Wohnung sucht, bekommt eine. Er bekommt vielleicht nicht seine Traumwohnung am Traumstandort innerhalb von vier Wochen. Aber für die Menschen, die hier wohnen wollen, ist ausreichend bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Deshalb haben wir einen gut funktionierenden und keinen angespannten Wohnungsmarkt.

IA: Trotzdem gilt beiderorts sowohl die Mietpreisbremse als auch die Kappungsgrenzenverordnung. Wie beurteilen Sie solche Eingriffe in den Wohnungsmarkt?

FE: Kurz gesagt: Sie sind unnötig. Nicht nur, dass beide Instrumente an gesetzliche Kriterien geknüpft sind und wir sie vor diesem Hintergrund in Erfurt und Jena für rechtlich angreifbar halten – man muss auch nach den tatsächlichen Auswirkungen und dem tatsächlichen Nutzen fragen. Beide Städte weisen Mietpreise auf, die aus unserer Sicht bezahlbar sind. Das können wir auch gut belegen: Die Nettokaltmiete jeder zweiten neu vermieteten vtw-Wohnung in Erfurt, Jena und Weimar lag 2019 unter sechs Euro je Quadratmeter. Im Segment der hohen Preise zeigt sich: Nur etwa drei Prozent der Wohnungen sind für mehr als acht Euro je Quadratmeter neu vermietet worden. Das ist weit weg von Wucher und überteuert.

IA: Warum lohnt es sich, in die Stärkung des ländlichen Raumes zu investieren?

FE: Der Strukturverlust auf dem Land entlastet die Städte und ihre Wohnungsmärkte. Er hilft dabei, Probleme in den Ballungszentren – beim Verkehr, der Lebensqualität – perspektivisch zu vermeiden oder zumindest nicht so stark entstehen zu lassen. Außerdem leben momentan auf dem Land ganz viele Menschen – und die wollen das auch. Laut einer Befragung der Bundesstiftung Baukultur im Jahr 2015 wollen 45 Prozent in einer ländlichen Gemeinde wohnen, 33 Prozent in einer Klein- oder Mittelstadt und nur 22 Prozent in einer Großstadt.

IA: Die Landesregierung fördert den sozialen Wohnungsbau jährlich mit rund 50 Millionen Euro. Halten Sie diese Summe für angemessen?

FE: Wir machen im Moment die Erfahrung, dass die Förderparameter, die die Landesregierung aufgestellt und gemeinsam mit uns besprochen hat, zu einer sehr hohen Akzeptanz und Nachfrage bei den Wohnungsunternehmen führen. Davon scheint die Landesregierung etwas überrascht zu sein. Im letzten Jahr gab sie das Versprechen: „Am Geld werden die Projekte nicht scheitern.“ Wir setzen auf diese Zusage, und sind optimistisch, dass sie auch eingehalten wird. Deswegen ist es erforderlich, mehr als 50 Millionen Euro pro Jahr zur Verfügung zu stellen.

IA: In der Corona-Krise haben Sie immer wieder betont, dass sicheres Wohnen für alle vtw-Mitglieder ein selbstverständlicher Grundsatz ist. Was verstehen Sie darunter?

FE: Wegen Corona hat niemand seine Wohnung bei den vtw-Mitgliedsunternehmen verloren. Gibt es Probleme bei

der Zahlung der Miete, wird eine Lösung gefunden. Sicheres Wohnen meint aber auch den sozial-gesellschaftlichen Bereich. Wir engagieren uns in den Quartieren. Es werden Einkaufsservices organisiert, es gibt Nachbarschaftsinitiativen, wir versuchen Vereinsamung und Isolation zu verhindern.

IA: Auch in Thüringen steht für viele Gebäude der zweite Sanierungszyklus an. Warum kann dieser zu einer zusätzlichen Belastung werden?

FE: Wir bewirtschaften in Thüringen etwa 11.500 Gebäude. Diese innerhalb der nächsten zehn bis 15 Jahre zu sanieren, erfordert ein deutlich höheres Investitionsniveau. Im Moment investieren die Wohnungsunternehmen rund 500 Millionen Euro pro Jahr, für 2020 sind 530 Millionen Euro geplant. Unsere Prognose ist, dass sich das mittelfristig verdoppeln wird auf jährlich etwa eine Milliarde Euro. Die Folge sind höhere Mieten, Investitionen müssen schließlich refinanziert werden. Es ist deshalb wichtig, über eine spürbare Förderung durch die öffentliche Hand in Form geförderten Wohnungsbaus nachzudenken, gerade auch in den ländlichen Gebieten. Nur damit bleibt die Bezahlbarkeit gesichert.

IA: Ein zweiter großer Kostenfaktor der kommenden Jahre sind klimafreundliches Bauen und Modernisieren, das immer drängender wird. Was haben die Thüringer Wohnungsunternehmen in diesem Segment bereits geleistet und wie können sie den Anforderungen künftig gerecht werden?

FE: Wir finalisieren zurzeit unser CO₂-Monitoring. Danach hat die Thüringer Wohnungswirtschaft den CO₂-Ausstoß zwischen 1990 und 2019 um 70 Prozent verringert. Das ist eine herausragende Bilanz, die man beachten muss, wenn man über zukünftige Ziele spricht. Bei der Dämmung beispielsweise ist häufig der Grenznutzen bereits erreicht. Wir sehen noch großes Potenzial auf der Energie-Erzeugerseite. Hier sind enge Kooperationen mit Stadtwerken und Fernwärmeerzeugern ein Aspekt. Ein weiterer ist die Strategie: weg vom einzelnen Objekt und dessen singulärer Betrachtung hin zu einem quartierbezogenen Ansatz. Wenn wir also über Energieerzeugung in Blockheizkraftwerken sprechen, ist es eine gute Idee zu schauen, wen kann ich mit solch einem Blockheizkraftwerk im Quartier versorgen, welche Objekte liegen da noch, ist vielleicht ein Nahwärmenetz möglich?

IA: Welche Themen werden den vtw in den nächsten Jahren noch bewegen?

FE: Neben unserer Grundaufgabe, guten, bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnraum zu bieten, müssen wir die Digitalisierung und die demographische Entwicklung sowie Fragestellungen aus der Stadtentwicklung – im Gleichklang mit den Klimafolgen – weiter aufmerksam verfolgen. Dann müssen wir natürlich die jeweiligen Gesellschafter und Eigentümer unserer Wohnungsunternehmen im Blick behalten: die Genossenschaftsmitglieder und die kommunalen Eigentümer. Zudem geht es darum, für gleichwertige Lebensverhältnisse zu sorgen – in Stadt und Land. Aber nicht als Gegensatz verstanden, sondern als Miteinander. Und das Sozialmanagement bleibt weiterhin wichtig. Das heißt, die Wohnungsunternehmen kümmern sich um die Quartiere, um die Menschen, die dort wohnen, damit niemand allein bleibt.

Interview: Matthias Klöppel

Laues Lüftchen oder veritabler Sturm?

Die Pandemie zeigt, dass Wohnimmobilien krisenresistenter als andere Assetklassen sind. Sorgenfreiheit bedeutet das aber noch lange nicht.

Statistiker machen sehr oft aus vermuteten Annahmen feststehende Tatsachen. Meist ist das nicht dramatisch, sondern hilfreich. Orientierungslosigkeit kann nur der anprangern, der Scheuklappen auf und seine eigene Wahrheit hat. Nun zeigt die Pandemie, dass Daten in jedem Bereich Sicherheit – oder das genaue Gegenteil – geben können. Wenn dieser Artikel in das Magazin gedruckt ist, wird er höchstwahrscheinlich unaktuell sein. Nichtsdestotrotz: Zahlen und Meinungen können als Fingerzeig in die eine oder andere Richtung gewertet werden.

„Die Corona-Krise verzögert nach Umfragen unseres Verbandes die Genehmigungen und die Fertigstellung von Bauprojekten in starkem Umfang“,



sagt Steffen Bieder, Geschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Mitteldeutschland. „Damit verschärft sich das Problem der Wohnungsknappheit für bestimmte Bedarfsgruppen zumindest in den städtischen Großzentren in Mitteldeutschland.“ Belegt wurde zudem, dass 75 Prozent der befragten Immobilienunternehmen mehr oder weniger stark beeinträchtigt sind. Bei Bestandshaltern berichteten fast 65 Prozent von Problemen, bei den Bauträgern sind es 79 Prozent. Unterbrochene Lieferketten an Baustellen zeigten sich eher als kleineres Übel, viel stärkere Einschnitte zeichnen sich wegen verzögerter Baugenehmigungen ab, die die jeweiligen Projektkosten

erheblich in die Höhe treiben. Viele in der Branche vermuten für die Zukunft deutlich weniger Bauaufträge.

Genehmigungsprozesse verzögert

„Die momentane Situation ist stabil, da noch Aufträge aus der Vor-Corona-Zeit da sind“, sagt Klaus Bertram, Hauptgeschäftsführer des Landesverbandes Sächsischer Bauinnungen - Sächsischer Baugewerbeverband e.V. im Sommer. „Doch die kommenden Monate machen uns Sorgen, da nicht genügend Nachschub kommt.“ Problem sind hier vor allem die Kommunen. „Viele haben sich

Haushaltssperren verordnet. Wenn sich die finanzielle Ausstattung der Verwaltungen stark verändert, müssen wir mit Insolvenzen rechnen.“ Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. vermeldete im Juli eine sich erhöhende Anzahl von Auftragsstornierungen. Ähnliches Dilemma: Die Ingenieurkammer Sachsen verkündete im August, dass 36 Prozent der Mitglieder Absagen und Rückstellungen von Aufträgen beklagen. Insgesamt gaben über 60 Prozent der Befragten an, dass die Pandemie negative Auswirkungen habe. „Zudem kommt es zu immer stärkeren Verzögerungen von Genehmigungsprozessen durch die unterbesetzte öffentliche Verwaltung“, so Prof. Dr. Hubertus Milke, Präsident der Ingenieurkammer.

Auch er appelliert an die öffentliche Hand: „Sie darf bereits geplante Investitionen nicht auf Eis legen.“ Vielmehr solle sie durch eine Vereinfachung von Vergabe- und Genehmigungsverfahren ihren Teil für die zukünftige Stabilität beitragen.

Für Vermieter zeichnen sich ebenfalls nicht gerade einfache Zeiten ab. Die Berater von Analyse und Konzepte erstellten im August den Service-Monitor Wohnen 2020. 31 Prozent der befragten Mieter gaben an, dass sich die Einkommenssituation durch die Pandemie verschlechtert hat, 15 Prozent befürchten, dass sie zukünftig in Mietzahlungs-Schwierigkeiten kommen werden. Haus & Grund erstellt ein Mietbarometer für Sachsen. Die Zahlen zeigen zumindest eine Richtung an: Eine Zwischenauswertung der Frage zu Ausfällen und Stundungen infolge der Corona-Pandemie ergab Ende Juli 2020, dass fünf Prozent der Mieter nicht mehr zahlen, ohne Gründe zu nennen. Acht Prozent haben Stundungsvereinbarungen geschlossen, weitere fünf Prozent gaben an, dass Mieter angekündigt haben, in Zukunft die Miete nicht mehr zahlen zu können. „Ich gehe von weiteren Ausfällen aus“, sagt René Hobusch, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund Sachsen. „Der Wegfall der Insolvenzantragspflicht Ende September wird sicherlich zu einem Anstieg von Kündigungen führen.“ Ob dieser Aussichten, die das wirtschaftliche Risiko der Mieter wegen fehlender Einnahmen, Kurzarbeit oder Jobverlust thematisieren, nicht nur dem Vermieter in Rechnung zu stellen, fordert René Hobusch einen Wohnfonds. „Dieser soll im Fall des Zahlungsausfalles die Miete direkt an den Vermieter übernehmen und sich später von dem Säumigen das Geld zurückholen. Denn die Zahlungsverpflichtungen der Vermieter laufen weiter. Kredite müssen bedient, Versicherungen und Abschläge für Wasser, Strom, Heizung und Müllabfuhr an die

Versorger gezahlt werden.“ Viele der Vermieter, die sich bei Haus & Grund zusammengeschlossen haben, besitzen im Durchschnitt drei bis fünf Wohneinheiten. Dauerhaft ausbleibende Mieten könnten zum „Sargnagel“ werden. „Wir können den Sozialstaat nicht ersetzen“, so René Hobusch.

Die Ergebnisse des RICS Global Commercial Property Monitor für das zweite Quartal 2020 (GCPM) zeigen ebenfalls eine Zurückhaltung bei Investoren und Mietern. Im August rechneten knapp 40 Prozent für die kommenden zwölf Monate mit einem Rückgang der Miet- und Kapitalwerte in den üblichen Assetklassen. Der Mietmarktindex fiel im zweiten Quartal auf den niedrigsten Stand seit 2009. „Der Downturn ist in Deutschland angekommen, auch wenn die deutschen Zahlen noch die Besten unter den Schlechten sind“, sagte bei der Präsentation der Studie Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorstandsvorsitzende der RICS Deutschland. „Der Markt wird weiterhin als teuer eingeschätzt, die Nachfrage vermindert sich und neue Anforderungen werden gestellt.“ Zugleich sieht sie in der Pandemie den Beginn eines neuen Zyklus. „Jetzt gilt es Geschäftsmodelle, Anlagestrategien, Nachhaltigkeit und Wirkung von Investitionen zu überdenken.“ Es sei nun Zeit zum Handeln.

Bedenken bei Neubau-Mieten

„Ich erwarte eine größere Insolvenzwelle, was nicht ohne Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt bleiben wird“, sagt Gerd Schmidt, Kolumnist für IMMOBILIEN AKTUELL und als Anwalt Experte für die Immobilienbranche. „Und wenn das so ist, dann hat eine Anzahl von Menschen zumindest für die kommenden anderthalb oder zwei Jahre weniger Geld in der Tasche. Das ist nicht nur ein laues Lüftchen, das durch den

Insolvenzwald fegen wird, sondern ein veritabler Sturm.“ Bestandsimmobilien sieht er als die stabilste Assetklasse, Wohnungen im Bereich sechs bis sieben Euro pro Quadratmeter bleiben begehrt. „Bei den Neubauten, die Mieten oberhalb der zehn Euro pro Quadratmeter erfordern, muss man schauen, wohin die wirtschaftliche Entwicklung geht.“ Eine große Rolle werden zukünftig die Banken spielen, die einen immer höheren Anteil an Eigenkapital fordern. Natürlich wählen sie die Investments, die am risikoärmsten sind.

Sehr unterschiedlich zeigen sich die Wohnungsverbände, wenn es um Investitionen geht. Beim Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. geht der Daumen für das kommende Jahr eher nach oben als nach unten. Bis Mitte August wurden keine Investitionen auf Eis gelegt, bei den Neubauvorhaben der Mitgliedsunternehmen zeichneten sich nur wenige Corona-Auswirkungen ab. „Wir gehen aktuell davon aus, dass die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ihre langfristig geplanten Investitionen für 2021 realisieren werden“, so der Verband. Eine ganz andere Situation ist wohl im benachbarten Bundesland gegeben: 74 Prozent der Mitglieder des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. bewerteten im Sommer die Auswirkungen der Pandemie als sehr hoch, 87 Prozent erwarteten sogar eine langfristige Betroffenheit. Bereits Anfang August schätzten 46,8 Prozent der kommunalen Wohnungsgesellschaften, dass sie ihre Investitionen kürzen wollen. „Größere Modernisierungs- und auch Instandhaltungs- sowie Neubauvorhaben wurden zurückgestellt“, heißt es aus dem Verband. Und das wiederum betreffe Handwerk, das Bau- und Baunebengewerbe. Genau jene brauchen Aufträge, um Wohnen und Leben zu können. Sollte das Lüftchen zum Sturm werden, sind das keine besonders guten Aussichten.

Ivette Wagner

IMMER EINEN ZUG VORAUSS ... SEIT JUNI AUCH IN CHEMNITZ



BSKP vertritt Mandanten deutschlandweit an 11 Standorten, bislang an drei Standorten in Sachsen. Im Juni diesen Jahres eröffnete BSKP den Standort in Chemnitz. Rechtsanwalt Bernd Morgenroth, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, und Rechtsanwalt Matthias Kaltoven, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht, erläutern diesen Schritt:

BSKP und Chemnitz: Was waren Ihre Beweggründe, eine weitere sächsische Niederlassung aufzubauen?

Chemnitz hatten wir schon lange als weiteren Kanzleistandort im Fokus, zumal wir die Entwicklung dieser Stadt durch unsere privaten und geschäftlichen Beziehungen mit großem Interesse verfolgt haben.

Chemnitz ist ein High-Tech-Standort des 21. Jahrhunderts. Zusätzlich entwickelt sich die Stadt mehr und mehr zu einem führenden Forschungs- und Entwicklungsstandort Deutschlands. Laut Wirtschaftswoche-Ranking gehört Chemnitz zu den wachstumsstärksten Städten bundesweit. Die Stadt und Ihr Umland haben einen starken Mittelstand und ein investorenfreundliches Umfeld. Chemnitz ebnet sich den Weg zur Kulturhauptstadt 2025 selbst und das finden wir sehr beeindruckend.

Die Umstände, dass wir bereits Büros in Freiberg und Dresden haben, zahlreiche Mandanten in Chemnitz und Umgebung betreuen dürfen – darunter das Großbauvorhaben Neue Johannisvorstadt der HANSA Real Estate AG – und einer unserer Partner vor Ort mit seiner Familie in Chemnitz lebt, führen uns zu der Überzeugung, dass unsere Expertisen, Erfahrungen und Referenzen in den von uns angebotenen Rechtsbereichen und in der Steuerberatung hier willkommen sind.

Wie stellen Sie sich in Chemnitz auf?

In Chemnitz bieten wir unser komplettes Dienstleistungsspektrum äquivalent zu unseren anderen Standorten an. Mit unseren Fachanwälten und spezialisierten Anwälten beraten und begleiten wir Unternehmen, öffentliche Auftraggeber und Privatleute. Wir freuen uns auf diese Herausforderung in der spannenden Stadt Chemnitz!



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

Bernd Morgenroth (Rechtsanwalt,
Fachanwalt Bau- & Architektenrecht,
Schlichter / Schiedsrichter SOBau)

Matthias Kaltoven (Rechtsanwalt,
Fachanwalt Miet- & Wohneigentumsrecht)

Ein Klotz für die Gemüter

Das Dresdner Hochhaus sorgt seit Jahren für Diskussionen: Die Eigentümer wollen das Hotel sanieren, andere es ganz oder teilweise abreißen.

Der zwölfgeschossige Plattenbau aus DDR-Zeiten am Terrassenufer in Dresden sieht von außen wahrlich nicht mehr gut aus. Im Inneren beherbergt er ein beliebtes Hotel. Auf der Internetseite werben die Betreiber mit der Lage direkt an der Elbe am Fuße der berühmten Dampferflotte und mit der Aussicht auf die historische Altstadt, mit der Fußläufigkeit zu vielen bekannten Sehenswürdigkeiten. Eigentlich wollen sie das betagte Gebäude sanieren und aufpeppen.

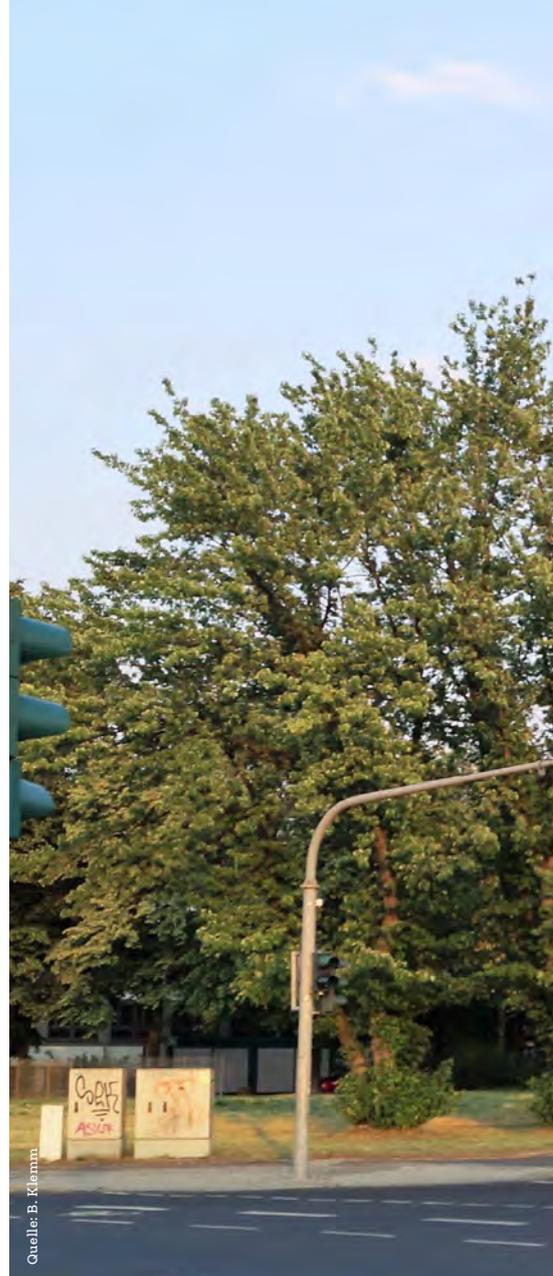
Doch die geplante Verjüngungskur des Hauses sorgt seit Jahrzehnten für Streit in Dresden. Als das Gebäude in den 1960er Jahren entstanden war, hatten schon damals engagierte Denkmalschützer darauf hingewiesen, dass dieses und weitere Hochhäuser den Blick auf die historische Stadtsilhouette, auf die freien Elbwiesen stark beeinträchtigen. Ihre Proteste verhallten nahezu ungehört, schließlich sollten damals Hochhäuser das Bild einer sozialistischen Großstadt prägen. Neben dem eingangs genannten Hotel waren in dieser Zeit gewissermaßen als Zwillinge ein Wohnhaus unmittelbar daneben und ein weiteres Hochhaus am Pirnaischen Platz sowie drei Wohnhochhäuser am Käthe-Kollwitz-Ufer entstanden. Sie alle beeinträchtigen den Blick.

Nach 1990 gab es zunächst Hoffnung auf Veränderung. Jenes Hotel war Anfang der 1990er Jahre von der Treuhand ohne Rücksprache mit der Stadt an Investor Ernst Trapp

verkauft worden. Schließlich schlossen er und die Stadt 1993 einen Vertrag, der die künftige Nutzung auf zehn Jahre plus fünf Jahre Verlängerungsoption beinhaltete. Danach sollte das Hotel zumindest in der Höhe zurückgebaut werden und ein Neubau daneben entstehen. Mit der Hochwasserkatastrophe 2002 wurden die Karten jedoch neu gemischt. Ernst Trapp beseitigte die Schäden am Haus und erhielt im Gegenzug Verständnis für eine längere Nutzung.

Die Stadt hatte inzwischen das Hochhaus daneben abgerissen und forderte von Ernst Trapp einen Rückbau. Weil der sich weigerte, landete der Streit beim Dresdner Verwaltungsgericht. Das stärkte die Position des Unternehmers und verwies auf Fehler und schwammige Formulierungen im städtischen Vertrag.

Inzwischen gibt es einen erneuten Vorstoß zur Sanierung des Hauses. Es soll einmal ein Vier-Sterne-Haus werden. „Die Grundbesitzgesellschaft am Terrassenufer mbH & Co. KG und die REVITALIS REAL ESTATE AG stehen in Verhandlungen, mit dem Ziel, das Hotel in einem Joint Venture nachhaltig zu modernisieren“, bestätigt REVITALIS-Pressesprecherin Daniela Börger. Neben der energetischen Erneuerung des Gebäudes sind dafür auch Fassaden, Fenster, Zimmer und öffentliche Bereiche vorgesehen. „Gern würde der Hotelbetreiber auf dem Dach eine Sky-Bar etablieren. Der fantastische Blick wäre ein absoluter Gewinn“, findet Daniela



Quelle: B. Klemm



Börger. Allerdings sei das baurechtlich schwierig, räumt sie ein. Dabei soll das Dach einst als Terrasse zum Sonnenbaden genutzt worden sein.

Die Höhe ist das Problem. Die Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden plädiert für einen Teilrückbau und fordert die Stadt Dresden auf, mit dem Eigentümer über eine Lösung zu verhandeln, die dem Standort gerecht werde, sagte Vorstand Torsten Kulke im Frühjahr. Zum Ausgleich sollten die Investoren Flächen daneben für einen Anbau erhalten. Inzwischen ist er nach Gesprächen desillusioniert: „Die Eigentümer lehnen einen Rückbau der drei oberen Geschosse ab. Damit stehen die Chancen schlecht. Das Gebäude wird wohl im Bestand saniert.“ Zuvor hatte die Gestaltungskommission erste Vorschläge mit den Hoteleigentümern besprochen.

Auch Grünen-Stadtrat Thomas Löser kämpft für ein niedrigeres Haus, weil es die Blickbeziehungen von der Brühlschen Terrasse zum Elbhang massiv verstelle. Er verweist auf das gerade erarbeitete Hochhausleitbild der Stadt. Würde der Zwölfgeschosser in seiner Höhe bestehen bleiben, widerspreche das jahrzehntelangen Stadtentwicklungszielen.

„Eine Reduktion um drei Geschosse, wie in der Gestaltungskommission diskutiert wurde, ist ökonomisch nicht

machbar, da das Hotel je Geschoss 17 Zimmer verlieren würde und der Hotelbetrieb nur mit der vorhandenen Zimmeranzahl wirtschaftlich ist“, erklärt Daniela Börger. Enorme Aufwendungen für Abbruch und Statik seien weitere Faktoren, die eine Höhenreduzierung ausschließen. Sie erinnert zugleich an Arbeitsplätze, die vom Erhalt abhängen. Aus Gründen des Klimaschutzes sei ein Abriss zudem fraglich.

Das sieht Linken-Stadtrat Tilo Wirtz ähnlich: „Das Hotel hat wegen seiner Gestaltung und seiner Bauweise inzwischen selbst Denkmalwert. Ein Abriss ist keinesfalls gerechtfertigt. Dresden muss sein Verhältnis zur Architektur der Moderne, auch zur DDR-Moderne, überdenken.“

Das Thema wird die Stadt noch eine Weile beschäftigen. REVITALIS versichert,

aus Qualitätsgründen grundsätzlich, auch bei vorhandenem Baurecht, für die Fassadengestaltung mehrere Architekturbüros zu beauftragen. Mit den Ergebnissen werden sich die Gestaltungskommission und der Bauausschuss befassen. Daniela Börger geht von einem „deutlich zweistelligen Millionenbetrag“ aus, abhängig vom abschließenden Hotelkonzept. Aufgrund der Corona-Krise könne sie derzeit jedoch noch keinen Zeitplan nennen.

„Das Hotel hat wegen seiner Gestaltung und seiner Bauweise inzwischen selbst Denkmalwert.“

Bettina Klemm



Der Hotelritter des Südharzes

Vor über 20 Jahren stand Clemens Ritter von Kempfski in einem Wald im Südharz – und blieb. Inzwischen gehört er zu den größten Hotelinvestoren und -betreibern in Sachsen-Anhalt und setzt trotz Corona auf weitere Projekte, mit dem Südharz als USP.

Mit der Region gründen, wachsen und über sie hinaus bekannt werden? Im April 2020 verbuchte diesen Effekt Clemens Ritter von Kempfski sogar zur Primetime – als er nach der Tagesschau im ARD-Extra zur Corona-Lage über die Situation und Erfordernisse der Branche sprach, während im Hintergrund sein von März bis Ende Mai geschlossenes Naturresort Schindelbruch in Stolberg zu sehen war.

Bisher ist die Privathotelgruppe Ritter von Kempfski „schmerzhaft“ „mit zwei blauen Augen“ aus der Krise gekommen, sagt er heute – und macht ambitioniert weiter: Mitte Juli eröffnete er sein einstiges Wanderhotel als Romantik Hotel FreiWerk samt Anbau neu. Zudem soll Ende 2020 im Schindelbruch das letzte Gebäude saniert sein – kurzfristig umgeplant von 40 auf jetzt 26 größere Zimmer, mit Außen-Zugängen und Balkonen oder Terrassen, um die Themen „Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Service stark in den Vordergrund zu rücken“. Und dann gibt es noch das seit Jahren zur Sanierung stehende Stolberger Schloss im Eigentum der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, an dem sich die Gruppe mit einem Hotel beteiligen will. Alles nun mit dem neuen Fokus, die Gebäude post-Corona-geeignet zu planen und die Prozesse neu zu denken, wenn auch die Krise „noch nicht ausgestanden“ ist.

Qualitäts- statt Elitenprojekt

Schon vor über 20 Jahren war das stetige Weiterarbeiten an einer regional verorteten Privathotelmarke das Credo, als Clemens Ritter von Kempfski zunächst im Wald auf den Wald blickte und als Forstwirt und Investor den Wert einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung taxieren wollte. „Weder der Wald noch die Stadt sind im Bestzustand, und schon gar



nicht das kleine Harzhotel im Schindelbruch“, schätzte er damals ein – und hatte sich zugleich in das Potenzial verliebt: Für eine neue regionale Hotellerie zwischen Südharz und Kyffhäuser, als Qualitäts- statt Elitenprojekt, mit einem Markenaufbau, der sich auf die Region als echte Chance für alle konzentriert. „Wir haben dafür reichlich Zuspruch und offene Türen vorgefunden. Da hilft es, wenn man in einem ‚kleinen‘ Bundesland lebt“, sagt der Arzt, Betriebswirt und damalige Neu-Hotelier, der mit seiner Familie auch nach Stolberg gezogen war.

Das Naturresort Schindelbruch mit 98 Zimmern, drei Restaurants und Tagungsbereich gilt inzwischen als erstes klimaneutrales und sogar „klimapositives“ Hotel in Mitteldeutschland und bekanntes Wellnesshotel in Deutschland. Die 120 Mitarbeiter entstammen der Region und haben zuvor die Welt gesehen. „Die regionale Verortung ist Pflicht und Segen zugleich. All business is local, heißt es so schön“, sagt er. „Auch wenn unsere Gäste bundesweit anreisen, so sind es die Mitarbeiter, regionalen Dienstleister, Lieferanten und die Unterstützung von Kommune, Landkreis und Land – ohne dies alles kann kein Investor und Betreiber langfristig erfolgreich sein.“ Für die Zukunft ist der Baron überzeugt: „Der Wunsch nach dem qualifizierten Kurzurlaub in Deutschland wird wachsen – darauf bereiten wir uns vor.“ Zugleich prognostiziert er eine sinkende Nachfrage im Mittelsegment mit eingeschränkten Qualitäten. „Wenn man den räumlichen Platz und die Kapitalkraft hat, kann man jetzt seine Positionierung verbessern – das werden wir tun.“ Gerne würde er dafür ein weiteres Investitionspaket für das Schloss Stolberg, ein Kreativhotel und Serviced Apartments planen – alles in Stolberg. „Dazu brauchen wir aber Unterstützung vom Land – die müssen sich jetzt zu dem Standort bekennen, dann stehen wir bereit.“

Sylvie Konzack



Quelle: Ritter von Kempke Privat Hotels



Der Wunsch nach dem qualifizierten Kurzurlaub in Deutschland wird wachsen.





Quelle: LEG Thüringen/Andreas Pöckling

Die Problemlöser

Sabine Wosche, Geschäftsführerin der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG), und ihr Team helfen Investoren, unterstützen bei der Entwicklung der Städte und haben den ländlichen Raum im Blick.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Der Immobilienmarkt kann sich einem Einbruch der Wirtschaft nicht entziehen, sagen Experten. Wie schätzen Sie die Situation in Thüringen ein?

Sabine Wosche (SW): Es ist schwierig, den gesamten Immobilienmarkt in Thüringen zu bewerten. Für uns kann ich sagen, dass wir wenig bis keine Auswirkungen der Corona-Krise spüren. So ist die Nachfrage nach Wohnbauland ebenso wie nach gewerblichen Bauflächen unverändert hoch. Auch bei der Vermietung von Wohnungen – wir haben thüringenweit etwa 1.500 Einheiten im Bestand – ist der Leerstand konstant

niedrig. Was die Vermietung von gewerblichen Immobilien angeht, so beruht sie meist auf langlaufenden Verträgen, sodass wir hier zumindest kurzfristig keine Auswirkungen erwarten. Unternehmen haben wir auf Antrag mit Stundungsvereinbarungen für Mieten unterstützt.

IA: Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) konstatierte, dass Bauunternehmen Arbeiter und Material fehlen, Abstandsregelungen auch auf der Baustelle gelten. Was macht das mit Ihren Projekten?

SW: Materialengpässe traten wegen Corona kurzfristig auf, beeinträchtigen jedoch unser Geschäft nicht nachhaltig. Fachkräftemangel ist hingegen eher ein langfristiges Problem, damit lernen wir umzugehen und Lösungen zu

kleineren Städte, weil es in den großen zu wenig Bauland gibt – oder wenn ja, dann zu unerschwinglichen Preisen. Aber auch die kleineren Städte können Orte zum Leben und Arbeiten werden. Wir sind hier als LEG durchaus an verschiedenen



Die LEG unterstützt die Entwicklung im ländlichen Raum, wie hier in Diedorf / Nordthüringen auf dem Gelände der ehemaligen ESDA-Strumpffabrik.

finden. Was die Abstandsregeln und ähnliches angeht: Wir selbst beschäftigen keine gewerblichen Arbeitnehmer, aber wir verpflichten natürlich unsere Auftragnehmer, geltendes Recht einzuhalten.

IA: Die LEG möchte gern in der Zukunft Erfurts ICE-City West entwickeln. Gibt es dazu einen Zeitplan oder konkrete Planungen?

SW: Wir haben Ende 2015 einen Kaufvertrag zum Erwerb des Areals abgeschlossen. Damit dieser vollzogen werden kann, müssen jedoch gewisse Bedingungen eintreten. Wir sind zuversichtlich, dass das 2021 erfolgt, auch wenn das letztlich nicht an uns liegt. Wir sind aber schon aktiv. So startet Ende September ein Werkstattverfahren: Da werden wir Menschen, vor allem auch Nachbarn, zu ihren Vorstellungen befragen und prüfen das Ganze später. Moderieren wird die Werkstatt Professor Burkhard Pahl von der Universität Leipzig. Er hat bereits Studierende erste Ideen für das Areal erarbeiten lassen, die wir auch präsentieren werden. Die Botschaft ist: Wir wollen an dieser Stelle etwas bewegen, und wir nehmen die Bürger bei den Planungen mit!

IA: In Apolda, Stadtilm, Oberhof oder Sömmerda: Die LEG stellt dort und anderswo Flächen für Einfamilienhäuser zur Verfügung. Zieht es junge Leute verstärkt in Kleinstädte?

SW: Viele junge Leute gehen eher notgedrungen in die

Standorten in Thüringen tätig, zum Beispiel unterstützen wir die Erarbeitung städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK) und schaffen damit die Basis für die Entwicklung von attraktivem Bauland.

IA: In Mühlhausen, auf dem Areal der ehemaligen Görmar-Kaserne, sollte Mitte des Jahres mit den Arbeiten begonnen werden. Verschiedene Gebäude wurden an den Landkreis Unstrut-Hainich vermietet. Wie verlief der Start?

SW: Tatsächlich haben wir Anfang Juli wie geplant mit den Rohbauarbeiten im Gebäude 001 begonnen. Diese Immobilie gehört ebenso wie das benachbarte Gebäude 002 zum ersten Bauabschnitt. Wir freuen uns über den Start dieses Vorhabens und darüber, dass wir den Landkreis als Mieter gewinnen konnten. Dieses Projekt, diese Nutzung, ist ein wichtiger Baustein zur Erreichung unseres Anliegens, die Gesamtfläche wieder mit Leben zu erfüllen.

IA: Das Projekt wird fast 14.000 Quadratmeter Nutzfläche bereitstellen. Wie sind die nächsten Schritte, wie lange dauern die Bauarbeiten?

SW: Zeitnah auf den Weg bringen werden wir jetzt die Ausschreibung und Beauftragung der Ausbaugewerke im ersten Bauabschnitt. Außerdem führen wir aktuell die Planungsleistungen für den zweiten Bauabschnitt fort, der die Gebäude 004 und 005 umfasst. Den ersten Bauabschnitt



Großes touristisches Potenzial: Der Blick vom Naherholungsgebiet Knüllfeld auf den Rennsteig (Thüringer Wald) gefällt nicht nur den Einheimischen.

möchten wir bis Oktober 2021 fertigstellen. Für Mitte 2021 ist der Projektstart zum Umbau der Gebäude 004 und 005 vorgesehen. Und bis Ende des Jahres 2022 sollen die Arbeiten dann komplett abgeschlossen sein.

IA: Der Landkreis Unstrut-Hainich zählt zu denen, die schrumpfen. Im Jahr 2000 wurden 119.504 Einwohner gezählt, 2019 noch 102.232. Dass etwas für den ländlichen Raum getan werden muss, darüber sind sich alle einig. Welche Schritte sind aus Ihrer Sicht für Thüringen zwingend notwendig?

SW: Für viele Vorhaben ist es schwierig, eine Finanzierung aufzustellen. Die Wirtschaftlichkeit ist aufgrund gestiegener Baukosten und vergleichsweise geringer Mieten nur mit einer langen Laufzeit und Finanzierung zu erzielen – die damit verbundenen Ausfallrisiken sind offensichtlich für viele Investoren ein großes Problem. Wir als LEG tragen zur Lösung bei, indem wir die Akteure dabei unterstützen, die richtigen Projektpartner zu finden, wir beraten sie konzeptionell und geben Hinweise zum Einsatz von Fördermitteln. Manche Fördermittel sind gut kombinierbar, andere wiederum müssen passgenau eingesetzt werden. Für viele Fördertöpfe gibt es Termine, bis zu denen Anträge einzureichen sind. Um all das kümmern wir uns. Es gibt meistens mehr Optionen, als man anfangs denkt. Programme wie das Innenstadtabstabilisierungsprogramm ISSP, das LEADER-Programm, Denkmalpflegeförderung, Solar-Invest oder Altlastensanierung sollte man zu kombinieren versuchen.

IA: Können Sie Beispiele für eine solche Projektentwicklung nennen?

SW: Ein aktuelles Beispiel für eine Projektentwicklung im ländlichen Raum ist die geplante Revitalisierung des Standortes der ehemaligen ESDA-Strumpffabrik in Diedorf / Unstrut-Hainich-Kreis. Das Gelände ist eine Industriebrache mit vielen ungenutzten Gebäuden, letztlich ein städtebaulicher

Misstand, der einen unschönen Kontrast zum ansonsten intakten Ortskern von Diedorf bildet. Das Areal ist ausgewiesen im thüringenweiten Brachflächenkataster, das von unserer LEG betrieben wird. 2015 erwarb der Unternehmer Heiko Tierling, Geschäftsführer der ZIPP Pflegekonzepte Unternehmensgruppe, den Standort, und seit 2018 sind wir im Rahmen eines Projektmanagementvertrages mit im Spiel. Wir arbeiten in einer Entwicklungsgruppe mit Eigentümer und Investor, dem Architekten und den Projektpaten, dem Bürgermeister und dem Landrat gut zusammen. Wir haben in enger Abstimmung mit den Projektpartnern eine tragfähige Umsetzungsidee erarbeitet, die eine langfristige Finanzierungsstrategie beinhaltet und unterstützen bei der Akquirierung von Fördermitteln.

IA: Gibt es auch Möglichkeiten, die touristischen Angebote im ländlichen Raum zu verbessern?

SW: Hier wäre als aktuelles Beispiel die touristische Entwicklung des Naherholungsgebietes Knüllfeld in der Stadt Steinbach-Hallenberg zu nennen, einem reizvollen und landschaftlich schönen Areal mitten im Thüringer Wald, nahe Oberhof. Dort hat der Stadtrat Mitte Juli unser gemeinsam mit einem Erfurter Planungsbüro erarbeitetes Entwicklungskonzept beschlossen. Ziel ist es, das Knüllfeld im Laufe dieses Jahrzehntes zu einem Erlebnisort zu machen, der mit außergewöhnlichen Angeboten viele Touristen in die Region zieht. Das Konzept beinhaltet eine breite Palette an Attraktionen, darunter Ferienhäuser und ein Baumhaushotel, Angebote zur gastronomischen Versorgung und Naherholung sowie zur sportlichen Betätigung, einen barrierefreien Pferdeparkplatz und vieles andere. Auch hier haben wir die Stadt bei der Vorabstimmung des Einsatzes möglicher Fördermittel unterstützt, wir wollen dies weiter tun und in den nächsten Jahren die Akteure vor Ort unterstützen, die anspruchsvolle Entwicklung erfolgreich umzusetzen.

Interview: Ivette Wagner

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

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

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC



WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM



Quelle: Astra Werbetechnik

Die Altbauwohnungen Am Alten Tor erstrecken sich über drei Etagen und gleichen damit eher Stadthäusern.

Es lebt wieder!

Die SWG Nordhausen schließt ihr Großbauvorhaben Quartier Schärfgasse / Am Alten Tor ab und damit eine der letzten Baulücken der Nordhausener Altstadt.

Vor ein paar Jahren noch hätte hier ganz bestimmt niemand wohnen wollen: Das Areal zwischen Schärfgasse, Am Alten Tor und Altendorf liegt im Altendorfer Kirchviertel, der ersten historischen Stadterweiterung Nordhausens. Während Süden und Osten der Altstadt im Laufe der Zeit vielfältige Entwicklungsmaßnahmen sahen, blieb dieser Teil schändlich vernachlässigt. Der Mühlgraben, der den Stadtteil prägte, wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört und nach Kriegsende mit Trümmern verfüllt, die historische Bebauung während ihrer Nutzungszeit mehrfach überformt. Ein Gebäuderiegel in der Schärfgasse erhielt Ende der 1990er-Jahre zwar eine Sanierung, die allerdings im Rohbau beendet wurde. Doch nicht alles Verfallende ist auch verloren. Anfang der Zehnerjahre entschloss sich die SWG mbH Nordhausen dazu, dem vor sich hinsiechenden Quartier eine Initialzündung zu verpassen. Ein knappes Jahrzehnt später lässt sich sagen: mit Erfolg!



Einmal komplett umkrepeln, bitte!

Der erste Bauabschnitt widmete sich dem Bereich von der Schärfgasse / Ecke Bingerhof über die Schärfgasse 3 bis Altendorf 29, der eben besagten Gebäuderiegel sowie fünf aneinandergebaute Häuser aus verschiedenen Epochen umfasste, bei denen die ursprüngliche Nutzung – etwa die als Schmiede – noch ablesbar war. Zwischen 2015 und 2018 wurde hier mit großem Aufwand umgebaut, aufgehübscht und neugebaut. Der Bestand in der Schärfgasse 3 und Altendorf 29 erhielt eine Vollsanierung, in der Schärfgasse / Ecke Bingerhof entstand ein ergänzender Neubau. Insgesamt schuf die SWG 32 hochwertige und individuell zugeschnittene Wohnungen, davon 13 barrierefrei, zwei sogar rollstuhlgerecht. Energetisch setzte man, so weit es ging, den KfW 85-Standard um. Ebenfalls im Rahmen des Projektes feierte der Mühlgraben durch eine partielle Freilegung sein Revival und wurde durch Bepflanzung erlebbar gemacht. Kostenpunkt des Teilprojektes: acht Millionen Euro, wovon über zwei Millionen in Form von Fördergeldern vom Land Thüringen kamen.

Im zweiten Teilabschnitt wandte man sich dem Grundstück Am Alten Tor zu. Hier galt es zum einen zwei denkmalgeschützte Fachwerkhäuser zu sanieren und für insgesamt vier Wohneinheiten herzurichten. Zum anderen wurde das Projekt mit einem Neubau komplettiert, der ebenfalls über vier Einheiten verfügte. Letzterer feierte nach knapp zwölf Monaten im Mai 2019 Richtfest. Ziemlich genau ein Jahr später konnten die ersten Mieter einziehen – und sich dabei überaus glücklich schätzen: Bei über 50 Interessenten fanden die schicken zentrumsnahen barrierearmen Neubaugewohnungen mit großen Fenstern und viel Licht reißenden Absatz. Der Bezug der Fachwerkhäuser, deren Wohnungen sich über drei Etagen erstrecken und somit eher Stadthäusern ähneln, erfolgte im Juni.

Günstig Wohnen im schicken neuen Quartier

Insgesamt flossen in den etwa 700 Quadratmeter großen Wohnhof Am Alten Tor rund 3,5 Millionen Euro, wovon erneut ein Teil durch die Landesförderung finanziert wurde.

Letzteres ermöglicht für die nächsten 20 Jahre eine stabile und zugleich für den zentralen Standort bezahlbare Durchschnittsmiete in Höhe von 5,75 Euro pro Quadratmeter. Bei den Erstbewohnern handelt es sich in erster Linie um Familien mit Kindern. Eine rollstuhlgerechte Wohnung konnte an einen Mieter mit Schwerbehindertenausweis vergeben werden. Für die städtische Wohnungsbaugesellschaft endet damit eines der größten Projekte ihrer Firmengeschichte. „Wir feiern Am Alten Tor den Abschluss einer großen Quartiersentwicklung in der Altstadt“, sagt Inge Klaan. „Es war eine besondere, nicht leichte Bauaufgabe“, betont die Geschäftsführerin der SWG, „doch die Maßnahme zeigt einmal mehr, dass die SWG ein wichtiger Partner im Stadtumbau ist und ein Investitionsmotor sein kann für das Umfeld solch schwieriger Standorte.“ Der enorme Andrang auf die Wohnungen bestätigt diese Einschätzung und stellt zudem unter Beweis, wie klein die Kluft zwischen verfallend und verführerisch doch manchmal sein kann.

Jan Zimmermann





Das Bau-Gen

In einer alten Druckerei in Merseburg entstehen 20 große Wohnungen. Der Investor Justus Jahn hält Leipzig und Halle (Saale) bereits zu teuer für solche Projekte. Sein Großvater hat in der Region schon einige bekannte Bauten errichtet.

Knapp drei Meter hohe Decken, mannshohe Fenster und Balkone mit 25 Quadratmetern: Mitten in der Merseburger Innenstadt entstehen in einem alten Fabrikgebäude moderne Loft-Wohnungen. „Die ersten Mieter sollen Ende des Jahres einziehen“, kündigt Investor Justus Jahn an. Insgesamt 20 Wohnungen und ein Fitnessstudio werden in der ehemaligen Druckerei entstehen.

Während es in Leipzig und Halle schon zahlreiche umgebaute Industriehallen gibt, ist das für die 35.000 Einwohnerstadt an der Saale ein Novum. Auf insgesamt 1.800 Quadratmetern Fläche sieht die Planung vor allem Einheiten ab 90 Quadratmeter vor. „Solche großen Wohnungen sind auf dem Markt in Merseburg kaum zu finden“, sagt Justus Jahn und schwärmt von der Wohnaufteilung: „Ein 50 Quadratmeter großer Raum vereint Küche, Esszimmer und Wohnzimmer“, sagt der 60-Jährige. Es gebe sowohl von jungen Familien sowie älteren Menschen eine Nachfrage nach solchem Wohnraum. Die neuen Mieter werden wohl nicht nur

aus Merseburg kommen. „Wir haben Anfragen aus Leipzig und Halle“, so Justus Jahn. Nach seiner Einschätzung würden hohe Kauf- und Mietpreise in den beiden Großstädten dazu führen, dass Interessenten sich in der Region umschauen. Das geht ihm ebenso: „Ich mache keine Projekte mehr in Halle (Saale), weil es zu teuer geworden ist.“ Die Grundstückspreise seien regelrecht in die Höhe geschossen. Für das Projekt in der alten Druckerei, es liegt in einem Sanierungsgebiet, veranschlagt er etwa 3,5 Millionen Euro. Die Mietpreise sollen im Schnitt bei 7,50 Euro kalt liegen.

Familientradition

Der Investor, der seit knapp 20 Jahren mit seiner Frau in Finnland lebt, hat eine besondere Beziehung zur Region. Justus Jahns Großvater, der Baumeister Kurt Jahn, hat einige der bekanntesten Bauten in der Gartenstadt Leuna errichtet. Dazu zählt beispielsweise das Waldbad, das im Bauhaus-Stil

gebaut wurde, das Rathaus und die Jahnshule – benannt allerdings nach Turnvater Ludwig Jahn.

„In unserer Familie gibt es wohl ein Bau-Gen“, sagt Investor Jahn, der selbst jedoch Kunst studiert hat. In Merseburg hat er unter anderem bereits das frühere Postgebäude saniert. „Ich bin fasziniert von der alten Bausubstanz, die ich erhalten möchte.“ Das gilt auch für das neueste Projekt. Nach seinen Worten wurden in der Papierverarbeitungs-fabrik seit 1896 Papiertüten hergestellt. In der DDR diente das Gebäude als Druckhaus für Bücher und Zeitungen. „Die Substanz ist gut, es wurde wenig über die Jahre verbaut“, sagt der Unternehmer.

Seit drei Jahren plant er die Sanierung und den Umbau schon, Baustart war jedoch erst Anfang 2020. „Der bürokratische Aufwand etwa beim Brandschutz nimmt ein Ausmaß an, das für einen Einzelinvestor kaum noch zu bewältigen ist“, klagt er. Natürlich sei die Sicherheit wichtig. Doch würden die Auflagen die Baukosten und den Zeitaufwand deutlich erhöhen. Dazu komme eine Knappheit im Baugeschäft. „Es war gar nicht so einfach, einen passenden Fensterbauer zu finden“, so Justus Jahn. Viele angeschriebene Firmen hätten nicht einmal ein Angebot abgegeben.

Auf dem Dach der ehemaligen Fabrik entsteht eine Photovoltaik-Anlage, welche die Mieter direkt mit Strom versorgt. Es handelt sich um ein sogenanntes Mieter-Strom-Modell. Die überschüssige Energie wird ins Netz eingespeist. Auch die Außenanlagen um das Gebäude sollen verändert werden. Dort, wo jetzt noch betonierete Flächen für Parkplätze sind, entstehen Grünanlagen. „Wir wollen 1.000 Quadratmeter Grünfläche schaffen“, sagt Justus Jahn. Wie schon sein Großvater legt er Wert darauf, dass sich die Menschen in den Bauten wohl fühlen.

Steffen Höhne





Zeitreise ins Jahr 1986

Zurück in die Zukunft: Links der virtuelle Nachbau der Nachtbar, rechts der Original-Zustand im Frühjahr 2018.

Filmmacher lassen das Leipziger Hotel Astoria wieder aufleben. In einem 3-D-Film können die Zuschauer die legendäre Nachtbar besuchen.

Juri Gagarin, Peter Maffay, David Copperfield: Die Stars und Sternchen stiegen früher im Leipziger Hotel Astoria ab. Die noble Herberge war in der DDR Luxusinsel und Sehnsuchtsort für das Volk, wie es ein früherer Hoteldirektor formulierte. 1996 wurde das Haus geschlossen und nach Jahren des Leerstandes nun aufwändig saniert. Doch die Zeit, in der sich Schauspieler, SED-Kader, Stasi-Männer, ostdeutsche Studentinnen und westdeutsche Messegäste die Klinke in die Hand gaben, ist unwiderruflich vorüber. Bald wird eine kleine Zeitreise möglich. Die Leipziger Dokumentarfilmerin Alina Cyranek und der Animationsfilmer Falk Schuster aus Halle (Saale) gewähren in einem Doku-Animationsfilm und einem 3-D-Streifen einen Blick ins Jahr 1986. Beide Filme werden noch in diesem Jahr unabhängig voneinander ausgebracht – ergänzen aber einander.

Alina Cyranek wälzte für ein geplantes Filmprojekt zunächst Stasi-Akten, um dem Agieren des Geheimdienstes in dem Luxus-Hotel auf die Spur zu kommen. Dabei entdeckte sie viele interessante Geschichten von Barkeepern, Köchen, west- und ostdeutschen Hotelgästen. „Sie alle haben ihre Sicht auf das Hotel“, sagt Falk Schuster. Alina Cyranek stand jedoch vor dem Problem, dass es kaum filmisches Material über und aus dem Hotel gibt. Also begab sie sich mit Falk Schuster auf die Suche nach Bildern und Zeitzeugen, um die Welt von damals virtuell neu zu beleben.

Die Sanierung des Hotels entpuppte sich für die Filmmacher als glücklicher Umstand. Noch vor Beginn der Umbauarbeiten öffneten die Architekten die Türen zur legendären Nachtbar. „Dort gab es die interessantesten

Geschichten“, berichtet Falk Schuster. Früher flirteten Seite an Seite westdeutsche Messegäste und DDR-Kader mit jungen Leipzigerinnen – alles unter Aufsicht der Stasi. „Zwar sind die Möbel bereits verschwunden, doch die Originaltapeten waren noch sichtbar“, sagt Falk Schuster. Mit Unterstützung der Firma BlendFX vermaß man die Räume, sie entstanden im Computer als 3-D-Modell neu. Anhand von zahlreichen Fotos und mit Hilfe der Aussagen ehemaliger Kellner wurden Möbel, Bilder und Beleuchtung virtuell rekonstruiert. So entstanden die runden, roten Sitzecken, die Bühne, auf der die Kapelle gespielt hat, und die Bar mit den Flaschen neu. Eine 3-D-Brille genügt, um die Nachtbar zu besuchen. Ein bereits abrufbarer Trailer, der ohne Datenbrille funktioniert, liefert bereits einen Eindruck. Gäste tanzen, eine Getränkekarte entblättert sich, eine Schachtel Cabinet schwebt durch den Raum und der frühere Bar-Mixer Reinhard Zeh serviert eine Grüne Wiese und sagt: „Greifen Sie zu!“

Insgesamt führten die beiden Interviews mit 30 Zeitzeugen. Deren Ansichten ergänzen sich teilweise, widersprechen sich aber auch vollkommen. Einige betonten die Mangelwirtschaft, die es auch im Hotel gab, andere reden vom Luxusleben. Für einige Kellner waren die Stasi-Spitzel nur Leute, die ihre Arbeit machten, andere fühlten sich von ihnen verfolgt. Die Stasi hatte, wie erst nach der Wende öffentlich wurde, ein eigenes Zimmer im Hotel, ausgestattet mit der damals modernsten Abhörtechnik.

Der Film kommt ohne die üblichen Personen-Interviews in Dokumentationen aus. „Wir zeigen nur Bilder und die Zeitzeugen erzählen dazu ihre Geschichten“, erklärt Falk Schuster. Dass das Hotel etwas Besonderes war, verdeutlichen diese Zahlen: 70 Köche arbeiteten in fünf Küchen, sie verköstigten auch die 500 Mitarbeiter, die rund um die Uhr im Schichtdienst arbeiteten. Wenn die Nachtbar um 6 Uhr schloss, waren die ersten Köche bereits seit einer Stunde damit beschäftigt, das Frühstücksbuffet herzurichten. Im



Die Dokumentarfilmerin Alina Cyranek und der Animationsfilmer Falk Schuster begeben sich auf eine Zeitreise.

Raum geben, der die Geschichte des Hauses zeigt. Die Dokumentarfilmer würden gern am Originalschauplatz ihrer kleine virtuelle Zeitreise präsentieren.

Steffen Höhne

> Zur Geschichte

Das Hotel Astoria war 1915 mit mehr als 300 Zimmern als damals modernster und luxuriösester Hotelbau Deutschlands eröffnet worden. Der Bau entstand nach Entwürfen der Architekten William Lossow und Max Hans Kühne, die auch das Schauspielhaus in Dresden und den Leipziger Hauptbahnhof planten. Das Astoria zählt zu einer Gruppe von Hotelbauten um den Hauptbahnhof (Stadt Rom, Continental), die nach dem Übergang von der Warenmesse zur Mustermesse ab 1896 zur Unterbringung der zahlreichen Messegäste entstanden. Nach der Zerstörung des Nachbargebäudes im Zweiten Weltkrieg errichtete man in den Jahren 1954 bis 1957 einen stilistisch angepassten Erweiterungsbau. Die Fassaden des Altbaus wurden überarbeitet, die Schmuckreliefs beseitigt. Nach der Erweiterung zählte das Hotel knapp 500 Betten und genoss in der DDR einen besonderen Ruf. Am 31. Dezember 1996 endete der Hotelbetrieb. Aktuell wird das Gebäude saniert und das Hotel Astoria soll voraussichtlich 2021 wieder öffnen.

Herbst 2020 sollen die Filme, die der MDR mit produzierte, auf dem Leipziger Dokfilm-Festival erstmals gezeigt werden. Der Animationsfilm ist 30 Minuten lang, der virtuelle Rundgang in der Nachtbar dauert 15 Minuten. Die Filmemacher hoffen, trotz der Corona-Pandemie den Film in zahlreichen Kinos und auf mehreren Festivals präsentieren zu können. Auch mit dem künftigen Betreiber des neuen Astoria-Hotels wollen sie Kontakt aufnehmen. In dem Hotel soll es einen

LBBW Region Ost - Ihr kompetenter Partner vor Ort

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

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

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

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

Kontakt:

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



Thomas Rieger
 Leiter der Niederlassung

Petra Friedrich
 Senior Beraterin Immobilienkunden

Katrin Joachim
 Professional Beraterin Immobilienkunden

Jörg Keller
 Senior Berater Immobilienkunden

Susanne Klang
 Professional Beraterin Immobilienkunden

Daniel Mark
 Junior Berater Immobilienkunden

Direkt am Dresdner Hauptbahnhof nächtigen

Bauherr Peter Simmel nimmt dafür über 50 Millionen Euro in die Hände.



Der Rohbau am Wiener Platz in der Nähe des Dresdner Hauptbahnhofes hat imposante Maße. Er erstreckt sich vom Intercity-Hotel in Richtung Busparkplatz Ammonstraße über eine Länge von etwa 220 Metern und einer Breite von 30 Metern. Die einzelnen Bauabschnitte wechseln sich in der Höhe ab. Rund vier Millionen Euro hat das Grundstück gekostet. 55 Millionen Euro werden als Investitionssumme angegeben. Die Gestaltung stammt vom Architekten Professor Thomas Knerer.

Bauherr Peter Simmel ist Einzelhandelsunternehmer mit rund 20 Edeka-Filialen in Sachsen, Thüringen und Bayern. In Dresden ist der 61-Jährige kein Unbekannter, schließlich hat er das frühere Hochhaus der Verkehrsbetriebe am Albertplatz saniert und mit Erweiterungsbauten ergänzt. 2015 eröffnete er dort sein Simmel-Center. In dem Komplex befinden sich neben dem Supermarkt Edeka weitere Märkte sowie das Museum „Die Welt der DDR“. Mit der politischen Wende hatte sich Peter Simmel im Osten engagiert. Bereits 1990 eröffnete er seinen ersten Markt in Mittelbach bei Chemnitz.

Ein großer Markt soll nun in den Neubau einziehen. Laut Baugenehmigung kann er 3.500 Quadratmeter groß werden. An ausreichend Parkmöglichkeiten ist gedacht: Zum Projekt gehört eine Tiefgarage mit 153 Plätzen. Am Ende des Gebäudes sind bereits die Auffahrten zu drei Parkdecks mit insgesamt 215 Plätzen erkennbar. Größter Nutzer wird die MEININGER Hotel-Kette sein. Sie bekommt die Flächen im vorderen Teil – ab der ersten bis zur fünften Etage. Im November 2017 haben Peter Simmel und Hannes Spanring, CEO der MEININGER Hotels, einen entsprechenden

Vertrag unterzeichnet. Die 1999 gegründete Hotelgruppe bietet verschiedene Zimmertypen an – vom klassischen Doppelzimmer über Mehrbettzimmer bis hin zum Bett im Schlafsaal. So richtet sie sich auch an Familien, Schulklassen und Gruppenreisende. Neben Rezeption, Lobby, Lounge, Bar und Frühstücksraum verfügen die Hotels über eine vollausgestattete Gästeküche, die Selbstversorgung erlaubt, sowie eine Game-Zone mit Kicker- oder Billardtischen.

Nach der Vertragsunterzeichnung teilte die Hotelgruppe mit, ihr Haus im zweiten Quartal 2021 eröffnen zu wollen. Doch durch die Corona-Pandemie gibt es offensichtlich Probleme. Der voraussichtliche Start im MEININGER Hotel Dresden soll im Sommer 2022 sein, teilt nun Sprecherin Daniela Dietz mit. „Das Haus wird über 704 Betten und 173 Zimmer verfügen und zu einem der bettenstärksten Hotels der Stadt zählen.“ MEININGER betreibt derzeit 17 Hotels mit insgesamt 8.409 Betten in elf europäischen Städten. Über die künftige Büronutzung in dem Projekt ist noch nichts bekannt.

Die Stadt Dresden plant zudem in der Nähe des Hauptbahnhofes einen Fernbusbahnhof mit Fahrradparkhaus. Derzeit werde ein entsprechender Bebauungsplan vorbereitet. Er sieht Dienstleistungen wie eine Fahrradwerkstatt, Fahrradverleih und Cafés vor, so eine Sprecherin im Rathaus. Mit dem Hochhausleitbild haben die Planer inzwischen herausgearbeitet, dass am Wiener Platz West ein bis zu 38 Meter hohes Hochhaus das Ensemble ergänzen könnte. Ziel sei es, die Planungen für das Gesamtprojekt noch in diesem Jahr abzuschließen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Bettina Klemm



Quelle: Realis Chemnitz Immobilien GmbH

Exklusivangebot für Family Offices, Fondsmanager und Kapitalanleger

Realis Chemnitz bietet zwei Immobilien-Pakete an.

Die Pandemie hat eines gezeigt: Wohnwirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien sind krisenfest. Mitteldeutschland rückte gerade in den vergangenen Monaten in den Vordergrund, da es hier noch Portfolios zu erschwinglichen Preisen gibt. Realis in Chemnitz bietet momentan zwei Portfoliopakete an.

Mehr Informationen erhalten Sie unter 0371 49 52 96 23 und per E-Mail unter info@realis-chemnitz.de.



Mitteldeutschland

Hierbei handelt es sich um ein Anlagepaket mit 26 Wohn- und Geschäftshäusern und 352 Einheiten.

Einheiten	352
Vermietbare Fläche circa	21.968 m ²
JNKM-Soll circa	1.166.438,96 €
Kaufpreis	13.900.000,00 €

Meerane

Fünf Häuser in Meerane gehören in diesem Portfolio zusammen. Zentrumsnah mit guter Verkehrsanbindung und fast voll vermietet bieten sie ein hohes Entwicklungspotenzial durch mögliche Mietanpassungen.

Einheiten	21
Vermietbare Fläche circa	1.530 m ²
JNKM-Soll circa	101.000,40 €
Kaufpreis	1.250.000,00 €

Maßgeschneidertes für die letzte Meile

In Magdeburg errichtet der Projektentwickler Panattoni Europe ein neues Verteilzentrum für den Internetgiganten Amazon. Nicht die erste Kooperation der beiden Unternehmen.



Ursprünglich stammt der Begriff der letzten Meile aus der digitalen Welt. Hier bezeichnete er den letzten Abschnitt einer Leitung, der direkt zum Kundenanschluss führte. Die Logistikbranche entlehnte den Begriff und münzte ihn auf die eigenen Bedürfnisse um. Hier steht die letzte Meile für den finalen Transportakt direkt an die Haustür des Kunden. Nicht nur in der digitalen Welt kann die letzte Meile schnell zum Flaschenhals werden. Auch die Logistik braucht effiziente Lösungen für den Abschluss der Lieferkette. Gerade B2C-Onlineversandhändler wie Amazon können davon ein (Klage)Liedchen singen.

Warum Magdeburg?

Erleichterung im Raum Mitteldeutschland soll ein neues Verteilzentrum in Magdeburg bringen. Auf einer Grundstücksfläche von 60.000 Quadratmetern entwickelt Panattoni Europe, Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien, 6.666 Quadratmeter Logistik- sowie 1.025 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen für Amazon Logistics. Warum Magdeburg? Gerade für Amazon gewinnt die Landeshauptstadt als dynamischer Wachstumsstandort in Ost-Deutschland und aufgrund seiner zentralen Lage zwischen den Metropolen Berlin, Hamburg und Leipzig zunehmend an Bedeutung. Zudem realisiert Panattoni das Logistikprojekt im Industriegebiet Rothensee mit bereits bestehender Infrastruktur. Das

Verteilzentrum BTS Amazon Magdeburg wird infolgedessen über eine ideale Anbindung an mehrere Bundesautobahnen wie die A2 und A14 verfügen. Die Fertigstellung und Übergabe ist zum Weihnachtsgeschäft 2020 vorgesehen.

Aus Erfahrung gut

Dabei handelt es sich um das fünfte Projekt, bei dem Amazon und Panattoni Europe in Deutschland zusammenarbeiten. Weitere Kooperationen:

Panattoni Park Düsseldorf-Hafen: In unmittelbarer Nähe des Containerterminals im Hafen von Düsseldorf entstanden zwei große Logistikhallen ohne Vorvermietung. Im zweiten Gebäude, das im Frühjahr 2017 fertiggestellt wurde, mietete Amazon neben dem Logistiker Neska und dem Getränkelieferdienst Flaschenpost etwa 12.000 Quadratmeter Fläche.

Panattoni Park Hamburg Nord: Nahe der A7, im Industriegebiet Kaltenkirchen-Nützen, wird in der Logistikregion Hamburg ein Verteilzentrum für Amazon gebaut, das in zwei Phasen errichtet und noch in diesem Jahr mit 12.000 Quadratmetern Logistik- und 1.500 Quadratmetern Büro- und Sozialflächen aufwarten wird.

BTS Amazon Kassel Süd: Panattoni Europe entwickelt in Knüllwald an der A7 nahe Kassel ein Verteilzentrum mit über 8.000 Quadratmetern Lager- und etwa 1.500 Quadratmetern



Büroflächen. Diese sollen bis Ende 2020 an Amazon übergeben werden.

BTS Amazon Jade-Weser: Im Jade-Weser-Park, dem interkommunalen Gewerbe- und Industriepark im niedersächsischen Wilhelmshaven mit Anbindung an die Bundesautobahnen A29 und A31 sowie in unmittelbarer Nähe zum Jade-Weser-Port, ist bis Ende 2020 / Anfang 2021 die Errichtung eines Amazon-Verteilzentrums mit rund 7.000 Quadratmetern Logistikfläche vorgesehen.

Neben diesen deutschen Projekten vertraute Amazon auch schon bei Logistikflächen in Polen und der Tschechischen Republik auf die Expertise des Projektentwicklers. Ein gewichtiger Grund für die gute Zusammenarbeit verbirgt sich hinter dem Kürzel BTS, welches bei den letztgenannten zwei deutschen Projekten ebenso auftaucht wie bei der Entwicklung in Magdeburg und zu großen Teilen auch dem Panattoni Park Hamburg Nord zugeordnet werden kann. Der war ursprünglich zwar nicht direkt auf Amazon ausgerichtet, aber der Onlinehandelsriese stieg in einer frühen Projektphase als Mieter ein, sodass seine Ansprüche an das Objekt noch vollumfänglich einbezogen werden konnten.

Nutzerspezifisch und flexibel

BTS, das für Build-To-Suit steht, macht deutlich, dass Panattoni Europe hier nicht irgendwelche Logistikflächen

entwickelt, sondern Logistikanlagen, die an die Kundenanforderungen maßgeschneidert angepasst werden. Dabei dreht sich alles um wichtige Kenngrößen wie die Ermöglichung einer maximalen Nutzung der Lagerfläche, die Schaffung optimaler Betriebsbedingungen und die Anpassung an die technischen Anforderungen des Unternehmens. Panattoni Europe-Kunden sollen demzufolge ihre Flächen von Anfang an entsprechend ihrer Bedürfnisse gestalten. Das senkt die Investitions- und Betriebskosten und optimiert zukünftige Betriebsprozesse.

Bei den Amazon-Projekten in Wilhelmshaven, Kaltkirchen, Knüllwald und Magdeburg wird das BTS-Prinzip vor allem auf ein von Amazon entwickeltes Gebäudekonzept abstellen. Dieses verknüpft das klassische Verteilzentrum mit einem Cross-Dock-Konzept. Beim Cross Docking geht es darum, Waren nicht mehr lange zu lagern, sondern sie direkt umzuschlagen und an die Kunden weiter zu versenden. Ein wichtiger Baustein hierfür ist, dass die Transportfahrzeuge der Lieferpartner die Pakete seitlich am Verteilzentrum laden. Durch spezielle Vordächer werden sowohl Fahrer als auch Ladung vor Witterungsbedingungen geschützt.

„Gleichzeitig bietet das Konzept maximale Flexibilität mit Blick auf spätere Nutzungsänderungen und weist somit eine hohe Drittverwendungsfähigkeit auf. Das zahlt auf eine gleichermaßen nutzerspezifische wie nachhaltige Lösung ein“, erklärt Fred-Markus Bohne, Managing Partner von Panattoni.

Pierre Pawlik



Viel Lärm um den Lärm

Nach langen Jahren des Brachliegens soll auf einem 150.000-Quadratmeter-Grundstück am Dreieck Nossen der Gewerbepark Deutschenbora entstehen – was die lärmgeplagten Anwohner zutiefst beunruhigt.

Schon in den 1990ern sollte auf dem etwa 150.000 Quadratmeter großen Areal in Deutschenbora kurz vorm Scheitelpunkt des Autobahndreieckes Nossen ein Gewerbepark entstehen, was jedoch nie geschah. Stattdessen wuchs hier ein kleiner Wald. Dann kam der Fuchs. Jedenfalls so in etwa: Die FUCHS Immobilien- und Projektentwicklung erwarb Ende 2019 das Grundstück, um es seiner ihm schon lange angedachten Bestimmung zuzuführen. Was von der Stadt Nossen in der Hoffnung auf neue Firmenansiedlungen begrüßt wird, reißt bei den Anwohnern jedoch alte Wunden auf.

Wer könnte sie nicht verstehen, die Leute vom Wohngebiet Wilsdruffer Straße: Einkesselt von zwei Autobahnen – die keine 200 Meter entfernte A14 im Norden, völlig ohne Schallschutz, und die ebenfalls nur wenige Hundert Meter im Süden befindliche A4 –, fristen sie ihr Dasein im niemals endenden Rauschen der Fernstraßen. Nun befürchten sie, dass durch den geplanten Gewerbepark noch mehr Verkehr und Lärmbelastigung drohen. „Wir haben schon so viel erlebt. Bitte denken Sie an uns und die Umwelt“, flehte Brigitte Fleischhacker, die sich seit Jahren schon in einer Bürgerinitiative gegen den Lärm engagiert, kurz nach Bekanntwerden des Erwerbes durch FUCHS. Das Areal liegt direkt an der A4. Die verfügt zwar eigentlich über einen Schallschutz, doch genau entlang des Grundstückes

klafft darin eine 400 Meter lange Lücke. Der 50 Meter breite Waldstreifen bietet hier zwar keinen wirklichen Ersatz, ist aber den Deutschenboraern ans Herz gewachsen – und macht gewiss weniger Krach als ein Gewerbegebiet.

Maßnahmen im B-Plan

Glücklicherweise fühlt auch der Projektentwickler mit den Anwohnern. Tatsächlich könnte der Gewerbepark zumindest das Problem seitens der A4 deutlich reduzieren. Christian Halpick, Leiter Immobilien und Projektentwicklung bei FUCHS: „Die Bewohner im Wohngebiet Wilsdruffer Straße werden regelrecht beschallt. Wir haben es uns daher auf die Fahne geschrieben, aktiv etwas für den Lärmschutz zu tun, und dies auch in den B-Plan als Maßnahme mit eingebunden.“ Die Rede ist vom Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet, der Mitte Mai der Öffentlichkeit vorgelegt wurde. Zwei mögliche Maßnahmen hat FUCHS hier eingebracht. Die erste besteht in einer Schallschutzmauer, die zweite in einem großen Gebäudekörper, der möglichst nahe an der Autobahn positioniert wird. „Wir haben diesen Fall schallschutztechnisch simulieren lassen“, erzählt Christian Halpick. „Dabei wurde ein 20 Meter hohes Gebäude auf dem Papier so dicht wie möglich an die Autobahn gesetzt. Danach erfolgte die



Quelle: sbr/retstock

Berechnung, wie viel von dem Schall der Autobahn noch in das Wohngebiet durchdringt.“ Den Ergebnissen nach sorgte dies für erhebliche Verbesserungen. Wichtig ist die maximale Nähe zur Autobahn, denn je näher eine Schallschutzmaßnahme am Schallverursacher steht, desto wirksamer ist sie.

Diese Ideen wurden von der Öffentlichkeit bislang positiv aufgenommen. Einige änderungswürdige „Baustellen“ im B-Plan betreffen indes das Wäldchen. Was hier an Bäumen ab einem bestimmten Stammumfang gerodet wird, muss nach Sächsischem Recht irgendwie irgendwo kompensiert werden. Zumindest ein Teil dieser Kompensation wird wohl auf den bereits bestehenden Grünring um das Gelände entfallen. Diesen will FUCHS verdichten, um das Gelände für die Anwohner als auch den Menschen zugutekommen wird, die hier einmal arbeiten werden. „Wir planen an dem Standort

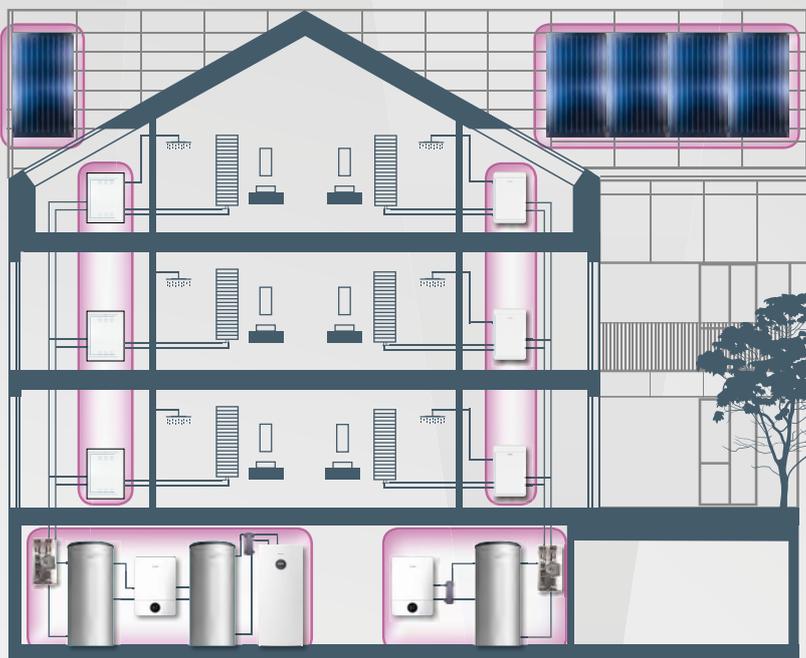
unter anderem, produktives Gewerbe unterzubringen, also Arbeitsplätze anzusiedeln, die schließlich auch attraktiv sein sollen, wozu der Blick ins Grüne natürlich beiträgt“, erklärt Christian Halpick.

Nutzung noch ungewiss

Welche Nutzergruppe einmal in den Gewerbepark einziehen wird, steht noch nicht fest und ist laut Christian Halpick davon abhängig, wie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und die anschließende öffentliche Auslegung ausfällt. „Momentan haben wir eine sehr große Bandbreite an Nutzungen im Blick“, erzählt der Immobilienexperte. „Das reicht vom Verwaltungsstandort auf Landes- oder Bundesebene – was die Flächen dort sicherlich hergeben – bis zum produzierenden Gewerbe.“ So kämen etwa logistikahe Produktionsdienstleister wie Komponentenhersteller für die Automobilindustrie infrage. Man habe aber auch einen Blick auf den Freizeitbereich. Was aller Wahrscheinlichkeit nicht entstehen wird, versichert Christian Halpick, ist ein Logistik-Lager. Die kleine Zufahrt über die Wilsdruffer Straße und Deutschenbora sei schlichtweg nicht geeignet für eine hohe Fahrzeugfrequenz. Der Wunsch der besorgten Anwohner nach einem „ruhigen“ Gewerbegebiet dürfte sich also zumindest teilweise erfüllen.

Letzten Endes müsse man hinsichtlich der zukünftigen Nutzer auch mit Blick auf die Corona-Krise erst einmal abwarten und beobachten. „Wir hoffen, dass sich die Stimmung im nächsten Jahr wieder etwas auflockert und die Unternehmen, die momentan noch mit dem Fuß auf die Bremse fahren, dann wieder nach links und rechts schauen“, sagt Christian Halpick. Mit einem fertigen B-Plan rechnet er aufgrund der krisenbedingten Verzögerungen in den behördlichen Abläufen nicht vor Mitte nächsten Jahres. Der Baustart fele entsprechend auch in diesen Zeitraum.

Jan Zimmermann



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

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



„Flächenbedarf nimmt nicht ab“

Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter, spricht über den Büromarkt und die Veränderungen im Einzelhandel.





Quelle: BNP Paribas Real Estate

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Büroflächen sind knapp, der Bedarf an modernen Flächen hoch, die Rufe nach Neubau waren laut: Das ist das Szenario des mitteldeutschen Büromarktes vor der Corona-Pandemie. Wie lautet Ihre Analyse jetzt?

Stefan Sachse (SS): Wir können aktuell kaum feststellen, dass der Flächenbedarf in Leipzig abnimmt, da die Unternehmen weiterhin mehrheitlich Interesse an neuen Büros und Veränderungen haben. Gesuche, die schon vor der Corona-Pandemie liefen, wurden nicht abgebrochen, sondern werden weiterverfolgt, wenn sicher auch hier und da mit zeitlicher Verzögerung.

IA: Einig sind sich alle, dass das Büro trotz allem als Arbeitsstelle und Treffpunkt nicht wegzudenken ist. Welche Veränderungen kommen aber auf die Eigentümer und Projektentwickler zu?

SS: Definitiv wird das Büro als dynamischste Assetklasse erhalten bleiben, und in Leipzig haben wir als eine der wenigen Städte im Vergleich zum Vorjahr kaum Flächenumsatz eingebüßt. Wir gehen in diesem Jahr von einem Flächenumsatz

von 130.000 Quadratmetern aus. Verändern wird sich die Bürostruktur dahingehend, dass sich, trotz Corona, der Trend weg vom Einzelbüro hin zu Open Spaces entwickeln wird. Die Zukunft sind da sicher Smart Buildings, die durch eine effiziente Energienutzung die wichtigen Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung in sich vereinen.

IA: Welche Chancen sehen Sie für Coworking-Anbieter?

SS: In Leipzig können wir bislang keine Krise der Coworking-Anbieter feststellen, zumal diese hier im Vergleich zu beispielsweise Berlin oder Frankfurt nur eine eher untergeordnete Rolle spielen. Im Zuge der anhaltenden Büroflächen nachfrage und Flächenknappheit sind sie in der Region weiterhin gut aufgestellt.

IA: Die Finanzierungssituation für Büroimmobilien wird nicht einfacher werden. Wie wirkt sich das auf Projektentwicklungen aus?

SS: Aufgrund der guten Nachfrage laufen die Projekte am Standort Leipzig weiter, und das Ziel wird sein, mit effizienten Büroflächen optimale Nutzungen zu erreichen.



Quelle: shutterstock

Kennzahlen Leipzig

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		16,00	8.900	18.000	6.000	0	21.500	20.000	38.000	0
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	9,70	- 14,50	13.800	53.200	11.100	2.200	29.000	4.400	57.600	76.200
3 Nebenlagen	8,20	- 11,40	16.800	102.300	14.900	1.800	20.500	1.600	103.900	105.800
4 Peripherie	7,80	- 7,90	9.500	15.500	3.000	0	0	0	15.500	43.000
Total			49.000	189.000	35.000	4.000	71.000	26.000	215.000	225.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

IA: Nachhaltigkeit war vor der Krise eines der Schlagwörter, es ging um Zertifizierungen, um E-Mobilität, Kantinen, die veganes Essen anbieten. Rückt dieser Aspekt hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation in den Hintergrund?

SS: Nein, daran hat sich nichts geändert. In neuen Projektentwicklungen spielt Nachhaltigkeit immer noch eine große Rolle, da sich die Ansprüche der Nutzer ja nicht plötzlich verändert haben.

IA: Sie sind nicht nur Büromarkt-Experte, sondern auch in der Assetklasse Retail versiert: Wie sieht es für den Einzelhandel in Mitteldeutschland aus?

SS: Der Wandel im Retailsektor ist ja in aller Munde, insbesondere große Flächen werden zum Auslaufmodell, wie man aktuell an den Karstadt Galeria Kaufhof-Filialen sieht. Die Zukunft sind Hybrid-Lösungen aus stationärem und Versandhandel, die ganz besonders in Leipzig immer wichtiger werden.

IA: In Leipzig oder Dresden kann man bereits die ersten leeren Ladengeschäfte sehen. Werden sich diese sehr schnell wieder füllen?

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Leipzig

	1. Halbjahr in m²	2. Halbjahr in m²	Höchstmiete in €/m²
2011	46.000	57.000	11,50
2012	49.000	49.000	12,00
2013	34.000	48.000	12,50
2014	53.000	49.000	12,50
2015	35.000	68.000	13,00
2016	51.000	47.000	13,00
2017	68.000	98.000	13,00
2018	80.000	55.000	14,00
2019	55.000	92.000	15,50
2020	49.000		16,00

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

SS: Tatsächlich gibt es mittlerweile einzelne Leerstände in den A-Lagen. Es wird nun in Zukunft darum gehen, neue Flächenaufteilungen zu schaffen und diese gemischt zu nutzen. Weg von einem einzelnen Nutzer, hin zu einem interessanten Mix, beispielsweise von Einzelhandel und Gastronomie.

Interview: Ivette Wagner



IMMOCOM

Events. Media. Agency.

Ihr zuverlässiger Partner in der Immobilienbranche

> Events

Immobilienkongresse - Immobiliengespräche -
Netzwerk

> Media

Fachmagazin IMMOBILIEN AKTUELL -
Podcast Immobileros - Branchen-Newsletter

> Agency

Marketing - Pressearbeit - PR-Beratung -
Veranstaltungsorganisation



WWW.IMMOCOM.COM



Quelle: Steffen Höhne

Wohnen im Herrenhaus

Der Immobilien-Entwickler Temba Schuh saniert das Gut Granau bei Halle (Saale). Er ist inzwischen Spezialist bei der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden und Industrieruinen.

Granau ist das älteste Heidedorf um Halle (Saale). Im Norden liegt der Heidesee, im Süden Einfamilienhäuser. Das Herz des Dorfes ist jedoch das Gut Granau, welches 1182 erstmals urkundliche Erwähnung fand. Das Gut war in jüngerer Zeit erst Bauernhof, dann LPG, dann Denkmal und nun eine Ruine. Der halleische Immobilienentwickler Temba Schuh will jetzt dem Gebäudeensemble auf einem 7.000 Quadratmeter großen Grundstück zu neuem Glanz verhelfen. „Die großen Scheunen werden zu Mietwohnungen, ins Herrenhaus kommen Eigentumswohnungen und dazu wird noch ein moderner Kindergarten gebaut“, kündigt Temba Schuh an.

Die alten Scheunen sind bereits entkernt, die Baukräne stehen schon. Temba Schuh ist begeistert von dem Kreuzkappengewölbe in der großen Scheune, das erhalten bleibt. „Die Wohnungen mit hohen Decken bekommen dadurch ein eigenes Flair“, sagt der Immobilien-Entwickler. Jede Wohnung erhält zudem zwei Freisitze – nach Norden und Süden. Zudem sollen alte Torbögen wieder freigelegt und damit Teil der Wohnungen werden. In den ehemaligen Ställen sind zehn Mietwohnungen in der Größe von 70 bis 160 Quadratmetern geplant. „Das Objekt haben wir schon an einen Investor verkauft“, sagt Temba Schuh. Eine Luxus-sanierung

werde aber nicht vorgenommen. Er spricht von Mietpreisen von neun bis zehn Euro kalt. 2021 sollen die ersten Mieter bereits einziehen.

Im einstigen Herrenhaus sind vier Eigentumswohnungen geplant. Im Inneren des Gebäudes werden derzeit die Balkenköpfe freigelegt. „Wenn Feuchtigkeit oder Schwamm in den Balken sind, kommen diese raus“, berichtet Temba Schuh. Für ihn ist nicht der aktuelle Zustand, sondern das Potenzial entscheidend: „Hohe Decken, breite Flügeltüren, große Fenster, daraus kann man was machen.“ In Immobilienportalen stehen die künftigen Wohnungen bereits zum Verkauf. Ein Schnäppchen sind sie nicht: Eine Vier-Zimmer-Wohnung mit 162 Quadratmetern Wohnfläche soll 635.310 Euro kosten.

Dass Temba Schuh denkmalgeschützte Gebäude und Industrieruinen in Wohnquartiere umwandeln kann, hat er schon mehrfach bewiesen. Er sanierte in Halle (Saale) unter anderem bereits das Gut Gimritz und das Solbad Wittekind; zuletzt baute er in die ehemalige Papierfabrik an der Saale Lofts. Er hat ein Faible für Architektur. „Wenn man solche Projekte angeht, muss man träumen können“, sagt er. Kalkulieren kann der Bau-Unternehmer jedoch auch. Für Rohbau und Tiefbau hat er eigene Mitarbeiter. „Vor Jahren wurde ich dafür belächelt, jetzt hilft uns das ungemein“, so Temba Schuh.

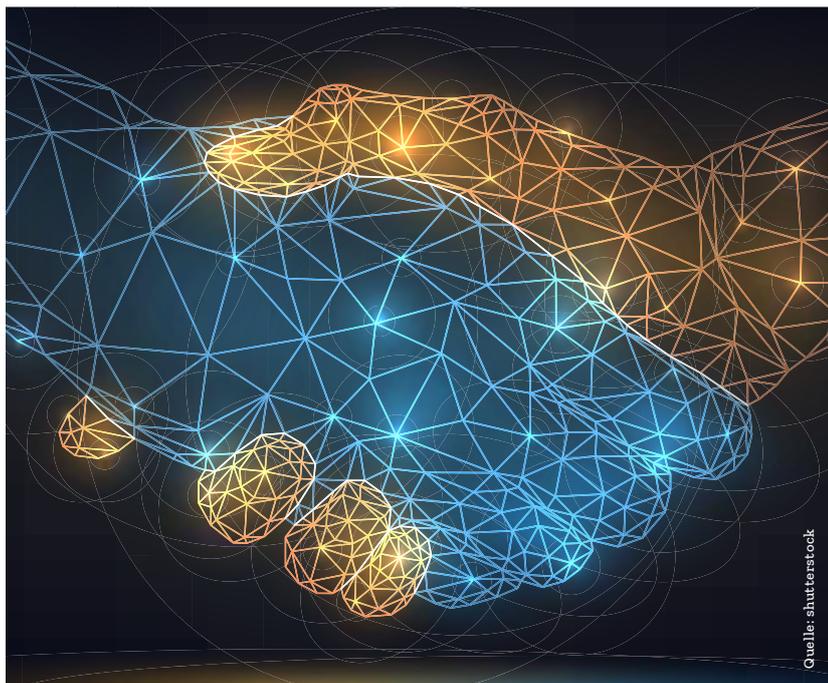
Die Kindertagesstätte für 60 Kinder wird neu gebaut. Der Nutzer, die Volkssolidarität Saale-Kyffhäuser, ist dann der neue Eigentümer. Temba Schuh fungiert nur noch als Bauherr. Die Kita grenzt an einen großen Garten. 5.000 Quadratmeter Grünfläche stehen in der Planung. Temba Schuh will unter anderem eine Streuobstwiese anlegen. Dafür beschäftigt sich der Unternehmer selbst mit alten Apfelsorten.

Steffen Höhne

Unter einem Dach vereint

Die Kooperation von GeoMap und TeamProQ schafft ein innovatives Kompetenzpaket.

ADVERTORIAL



„Ein immenser Vorteil unserer Kooperation besteht darin, dass wir nun zwei Innovationsprodukte unter einem Dach vereinen. Dadurch rücken wir als Team enger zusammen. Das ermöglicht es uns, all unsere Kompetenzen zu vereinen, um unseren Kunden auch weiterhin professionelle Werkzeuge in die Hand geben zu können.“

Marco Hoffmann, Geschäftsführer
TeamProQ und GeoMap

Wenn Unternehmen sich zusammenschließen, stärkt das nicht nur ihre Wettbewerbsfähigkeit, Kunden profitieren auch von der Kompetenzbündelung. Das zeigen zwei innovative Unternehmen aus Leipzig und machen dabei deutlich, welche Vorteile durch ihre Unternehmenskooperation für Branchenexperten entstehen.

Kompetenzen vereinen

Viele Immobilienexperten, die schnell und einfach Verkaufswie Vermietungsdaten analysieren und Entwicklungstrends ohne langwierige Recherchen erkennen wollen, nutzen die Online-Datenbank von GeoMap. Hierbei stehen Branchenexperten für die Erschließung neuer Marktsegmente zahlreiche Informationen wie sozioökonomische Daten, Marktberichte und Karten sowie eine geprüfte Aufstellung aktiver Bauträger und Projektentwickler zur Verfügung. Dabei behalten Branchenvertreter den Überblick darüber, wo und mit welchen Projekten und Konditionen Wettbewerber am Markt tätig sind. Mit dem Online-Assistent Intern können eigene Objektdaten integriert und auf diese Weise eine unternehmensweite Wissensdatenbank aufgebaut werden. Die eigenen Daten werden strukturiert im Verhältnis zu Marktdaten analysiert und ausgewertet. Dabei haben nur die Nutzer allein Zugriff auf die von Ihnen ins System eingebrachten

Daten. Beginnt die Planung und der Vertrieb eines neuen Immobilienprojektes, ist die Arbeitsplattform TeamProQ ein umfangreiches und dennoch übersichtliches Werkzeug. Ob Projektplanung, Immobilienverkauf oder Vermietung von Objekten – auf den Arbeitsplattformen von TeamProQ arbeiten aktuell mehr als 40.000 Immobilienexperten und profitieren durch digitalisierte Vertriebsprozesse.

Das Beste für den Kunden

GeoMap und TeamProQ stellen somit zwei unverzichtbare Arbeitswerkzeuge für die strukturierte Realisierung von Immobilienprojekten dar. Um Kunden zusätzliche Vorteile eröffnen zu können, gehen GeoMap und TeamProQ zukünftig Hand in Hand und treten ab Beginn 2021 gemeinsam unter dem Namen RealEstatePilot auf.

Durch die Kooperation von GeoMap und TeamProQ erhalten Kunden auch weiterhin umfangreiche und dennoch übersichtliche und intuitiv bedienbare Online-Arbeitsplattformen, welche nahtlos im gesamten Lebenszyklus eines Immobilienprojektes einsetzbar sind – von der Marktanalyse bis hin zum Immobilienverkauf.

Besuchen Sie uns unter TeamProQ.de und GeoMap.immo.



Wohnensemble mit Elbblick

Nach Jahren des Leerstands gewinnt Magdeburg wieder Einwohner, und immer mehr Investoren entdecken den Standort für sich. Zu den Profiteuren dieser Entwicklung zählt der Stadtteil Buckau, wo nun eines der letzten freien Wohnbaugrundstücke in Citynähe bebaut wird.

Lange Zeit galt Magdeburg-Buckau als eines der Zentren der deutschen Maschinenbauindustrie. Davon zeugt eine Fülle ehemaliger Fabrikanlagen, teils umgenutzt, teils in einem ruinösen Zustand verharrend. Doch der Stadtteil südlich der Altstadt hat zuletzt einen großen Sprung gemacht, dank dem Engagement von Kunst und Kultur und vieler Fördergelder. Heute reihen sich aufwändig sanierte Altbauten an moderne Wohnhäuser, Seniorenresidenzen an zu Lofts umgestaltete Industriegebäude. Der Aufwand zeigt sich in der Einwohnerentwicklung: Lebten im Jahr

2001 rund 4.200 Menschen in Buckau, waren es Ende 2018 knapp 6.400 – Tendenz steigend.

Elbpromenade bekommt Zuwachs

Weil die Nachfrage nach Wohnraum wächst, steigt auch der Bedarf an Neubauwohnungen. Solchen, wie sie die Elbe Projektentwicklung GmbH & Co. KG in der Coquistraße errichtet, insgesamt 28 Einheiten in drei Gebäuden. Oder,



wie sie im Karree von Elbstraße, Fährstraße und An der Elbe im Osten des Stadtteiles entstehen. Auf dem gut einen Hektar großen Areal direkt an der Elbpromenade realisiert die MCM Investor Management AG ein Wohnensemble mit 99 Wohnungen zur Vermietung. Quartier an der Elbe heißt das Vorhaben, das eine Blockrandbebauung mit sechs Punkthäusern kombiniert. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 8.800 Quadratmeter, verteilt auf Einheiten mit zwei bis fünf Räumen.

MCM hat in der Landeshauptstadt bereits einige Spuren hinterlassen, sowohl im Neubau als auch in der Denkmalsanierung. Das lokal ansässige Unternehmen realisierte in Stadtfeld-Ost ein Mehrfamilienhaus mit Penthouse, das 2017 als Magdeburger Bauwerk des Jahres nominiert war. Zwei Doppelhäuser, fünf Reihenhäuser und vier Maisonette-Wohnungen erwachsen in Friedensweiler; am Lessingplatz erhielt das denkmalgeschützte Stadtpalais eine Schönheitskur, um nur einige Beispiele zu nennen.

Am Ufer der Elbe in Buckau, einem der „letzten freien Wohnbaugrundstücke in Citynähe“, wie es MCM bewirbt,

Der Standort bietet im Vergleich mit einer A-Stadt „bei kaum höherem Risiko deutlich attraktivere Einstiegsrenditen“.

laufen die Baumaßnahmen derweil auf Hochtouren. „Wir sind voll im baulichen Zeitplan“, heißt es auf Nachfrage aus dem Unternehmen. Die Baugrube ist längst ausgehoben und die Tiefgarage vollendet ist. Seit Monaten geht es demnach vis-à-vis dem Stadtpark Rotehorn in die Höhe. Drei bis fünf Geschosse sind in den kommenden Jahren jeweils im KfW-Standard 55 zu bauen. Die Nachfrage sei enorm. Zur Wohnungsausstattung gehören Fußbodenheizung, Videosprechanlage sowie Balkon oder Terrasse. Jeder der elf Hauseingänge verfügt über einen Fahrstuhl, die Einheiten sind überwiegend barrierefrei.

Eigentümerwechsel erfolgte bereits

An diesen Plänen soll auch der unlängst erfolgte Eigentümerwechsels nichts geändert haben. Die MCM Investor Management AG verkaufte das Quartier an der Elbe vor gut einem halben Jahr an den Investmentspezialisten BMO Real Estate Partners. Die zur Bank of Montreal gehörende Gesellschaft betreute zum Ende 2019 in Deutschland mehr als 50 Objekte an über 20 Standorten mit rund 3.100 Wohneinheiten. Mit dem Deal zeigt sich, dass der Magdeburger Wohnungsmarkt zu einem lohnenden Pflaster geworden ist. Im vergangenen Jahr erreichten Wohninvestments mit etwa 207 Millionen Euro ein neues Allzeithoch, das zudem einen Anstieg von 32 Prozent gegenüber dem Vorjahr darstellt, so eine aktuelle Aengevelt-Analyse.

Die wirtschaftlichen Perspektiven der Elbestadt seien „günstig“, sagt Annett Lorenz-Kürbis, Niederlassungsleiterin Aengevelt Magdeburg. Der Standort biete im Vergleich mit einer A-Stadt „bei kaum höherem Risiko deutlich attraktivere Einstiegsrenditen“. Iris Schöberl, Managing Director bei BMO, bestätigt diesen Standpunkt. B- und C-Städte böten noch „attraktive Investmentmöglichkeiten in Premiumlagen“. Auch profitiere Magdeburg von „seinem Potenzial als logistischer Knotenpunkt in Deutschland und Europa“.

Wohnprojekte in Industriegebieten

Dass Buckau – neben Stadtfeld-Ost, Werder, Cracau und Brückfeld – zu den Gewinnern dieser Entwicklung gehört, veranschaulicht eine Reihe von Vorhaben, Wohnraum in früheren Industriebauten und -bereichen zu schaffen. Hinter historischer Fassade lässt es sich zum Beispiel in den Messma-Lofts an der Schönebecker Straße oder der Budenberg-Villa an der Budenbergstraße leben. Auch für das im Kaiserreich errichtete ehemalige Straßenbahndepot an der Coquiststraße existieren Pläne: Hier sind unter dem Projekttitel BuckauQuartier 144 moderne Wohnungen mit bis zu vier Zimmern vorgesehen.

Egal ob Neubau, Revitalisierung oder Modernisierung: Buckau ist im Aufwind – und seine exponierte Elblage hat daran einen gewichtigen Anteil.

Matthias Klöppel



Quelle: prasech bakken partner architekten partg mbh

Wo die jungen Leute wohnen

LIST Develop Commercial entwickelt in der Dresdner Neustadt einen hybriden Gebäudekomplex – unter anderem mit Hotel und Serviced Apartments. Eine sichere Investition trotz Corona?

Wenn junge Leute die beiden größten sächsischen beziehungsweise mitteldeutschen Städte Dresden und Leipzig miteinander vergleichen, kommt erstere dabei meistens schlechter weg. Die Landeshauptstadt ist einfach zu bieder und konservativ. Zudem fehlt es ganz einfach an den strukturellen Möglichkeiten, um mit der von viel lokaler Kreativität und unterschiedlichen Szenevierteln geprägten „Coolness“ eines „Hypzig“, das Anfang des Jahres sogar von der New York Times zur „cool kid city“ erklärt wurde, mitzuhalten. Nur ein Dresdner Stadtteil stemmt sich wacker gegen dieses Bild: die Neustadt. Wer sich in der Elbmetropole mit einer Immobilienentwicklung an ein junges Publikum richten will, der baut hier. Genau das hat die LIST Develop Commercial mit einem hybriden Gebäudekomplex vor.

Die Neustadt: Jeder Dresdner mit bunterer Gesinnung hält sie hoch, wenn es darum geht, die Ehre seiner Stadt zu verteidigen. Tatsächlich wirkt sie wie der krasse Gegenentwurf zu den hässlichen PEGIDA-Demonstrationen, die Dresdens Ansehen nicht nur unter jungen Leuten definitiv mehr geschadet als genützt haben. Eine vielfältige Gastronomie- und Clublandschaft mit Jugendkultur und überhaupt Multikulti sind prägend für den Stadtteil – der übrigens bei einer Google-Suche nach „Dresden Szeneviertel“ als einziger auftaucht. Alljährlich feiert ebendieses einzige seiner Art mit der Bunten Republik Neustadt (BRN) sich selbst. Dann sind die Straßen brechend voll, etliche große und kleine Bühnen vor den Kneipen und auf den öffentlichen Plätzen werden von Musikern bespielt, Kunst und Kultur

erobert selbst die kleinsten Gassen. An diesen drei Tagen im Jahr allein lockt die Neustadt rund 150.000 Besucher. In diesem quietschfidelen Milieu plant die LIST Develop Commercial – bis 2022 – einen modernen Gebäudekomplex mit vielfältigem Nutzungsmix aus Hotel, Longstay-Apartments, Büro und Parken sowie kleinteiliger Nutzung für Dienstleistung, Gastronomie und Handel.

Mieter für Hotel und Serviced Apartments

Das Projekt sieht einen sechsgeschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von rund 24.000 Quadratmetern sowie die Sanierung eines angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes vor. Um letzteres attraktiver zu gestalten, wird sich dort Gastronomie ansiedeln. Ferner soll das Ensemble über einen Innenhof und eine Tiefgarage mit zahlreichen Parkplätzen verfügen. Das knapp 8.000 Quadratmeter große Grundstück befindet sich an der Großenhainer Straße mit Nähe zum Elbufer sowie einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Lage bietet sich daher insbesondere für Hotels an.

Genau das muss man sich wohl auch bei der Prize Deutschland GmbH gedacht haben, die sehr früh bereits einen langfristigen Mietvertrag für ein Economy-Design-Hotel ihrer prizeotel-Kette mit insgesamt 214 Zimmern unterschrieben hatte. Diesem ersten Mieter gesellte sich im Februar noch der

Ein Nutzungsmix aus Hotel, Serviced Apartments, Büro und Parken sowie kleinteilige Nutzung für handelsnahe Dienstleistung und Gastronomie sollen in dem Gebäudekomplex unterkommen.

Serviced-Apartments-Betreiber STAYEREY hinzu, der nach Berlin und Bielefeld in den kommenden Jahren nach Frankfurt am Main, Köln, Mönchengladbach und eben Dresden expandieren will. Dieser fokussiert sich auf Young Professionals und findet mit der Elbnähe einerseits und der nicht weit entfernten Kneipen- und Partymeile andererseits perfekte Voraussetzungen für sein Geschäftskonzept vor. 125 vollausgestattete moderne Apartments der Kategorien Big mit 22- sowie Bigger mit 30 Quadratmetern sollen die jungen Berufstätigen künftig locken. Wie bereits in Berlin und Bielefeld auch, wird das Angebot darüber hinaus noch Community-Flächen mit einem Coworking-Bereich, eine Lounge und eine Spätkauf-Bar umfassen. Der Mietvertrag beläuft sich auf 25 Jahre.

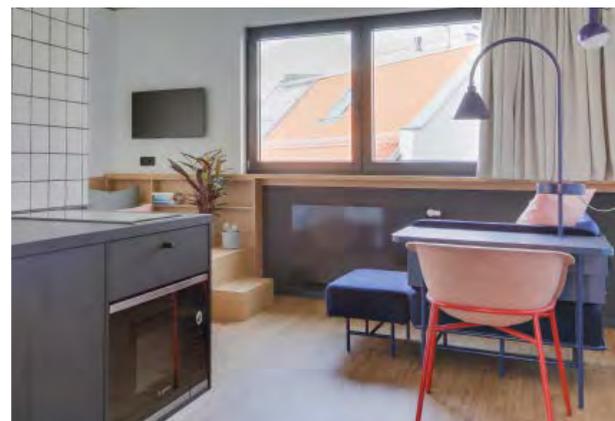
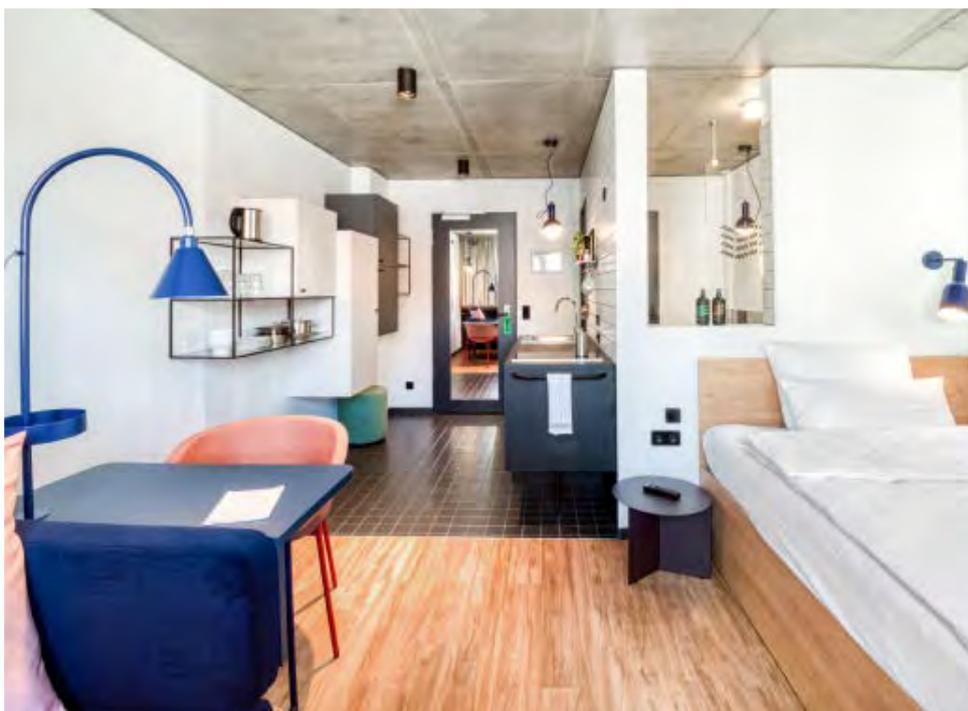
Und dann kam Corona

Eigentlich sollte im Frühjahr bereits der Bauantrag eingereicht werden, doch dann kam Corona. Da sich nun krisenbedingt die Entscheidungszeiträume bei allen Projektbeteiligten verlängern, kommt es insgesamt zu Verzögerungen.

Bis dato sind keine neuen Mieter hinzugekommen. Allerdings befindet sich die LIST Develop Commercial nach Eigenaussage in intensivem Austausch mit potenziellen Kandidaten. Die Gespräche fielen bisher sehr vielversprechend aus, heißt es auf Seiten des Unternehmens. Eine weitere gute Nachricht betrifft indes die bereits verbuchten Vertragspartner: Obgleich die Corona-Krise den Hotelmarkt besonders hart trifft, will man sowohl seitens prizeotel als auch bei STAYEREY an seinen Mietplänen festhalten.

Bei LIST scheint man generell vom Erfolg des Projektes überzeugt. „Wir sind weiterhin positiv gestimmt und stehen hinter den Plänen für unser Projekt in Dresden“, betont Geschäftsführer Michael Garstka. „Es besticht natürlich durch seine zentrale Lage in direkter Nähe zum Bahnhof Dresden-Neustadt und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Zudem haben wir hier einen zukunftsfähigen Nutzungsmix aus Hotel, Serviced Apartments, Büro und Parken sowie kleinteiliger Nutzung für handelsnahe Dienstleistung und Gastronomie entwickelt, der die Attraktivität der Großenhainer Straße weiter steigern wird. Durch die Zusammenstellung der unterschiedlichen Mieter schaffen wir Synergieeffekte, die dem Stadtviertel zugutekommen werden.“

Jan Zimmermann





Das Bewusstsein für ESG-Themen wächst

Am Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement der Technischen Universität Braunschweig forschen Prof. Dr.-Ing. Tanja Kessel und ihr wissenschaftlicher Mitarbeiter Benjamin Schramm am Thema Impact Investing. Im Interview erklären sie, warum diese Investitionsform nicht zwingend mit niedrigen Renditen verbunden ist.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Wie verbreitet ist Impact Investing in der deutschen Immobilienbranche?

Tanja Kessel (TK): Mit Investitionen, die ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) entsprechen, setzen sich bereits recht viele Immobilienunternehmen auseinander. Impact Investing ist hingegen für die meisten Firmen noch kein großes Thema.

Benjamin Schramm (BS): Im Rahmen meiner Masterarbeit habe ich festgestellt, dass es in Deutschland keine klare Abgrenzung von Impact Investing zu anderen Formen des nachhaltigen Investierens – Responsible oder Sustainable Investing oder auch ESG-Investitionen – gibt.

IA: Was ist denn der Unterschied zwischen Impact Investing und anderen Formen des nachhaltigen Investierens?

BS: Die gebräuchlichste Definition stammt vom Global Impact Investing Network (GIIN). Sie versteht unter Impact Investments Investitionen in Unternehmen, Organisationen oder Fonds, welche die Absicht haben, neben der Verzinsung

des eingesetzten Kapitals eine positive gesellschaftliche und ökologische Wirkung (Impact) zu erzielen. Dabei muss diese Wirkung messbar sein. Der Fokus liegt also auf diesem positiven Impact, während ESG-Investitionen vor allem dadurch gekennzeichnet sind, dass sie bestimmte Bereiche wie zum Beispiel die Produktion von oder den Handel mit kontroversen Waffen im Rahmen der Investitionsentscheidung ausschließen.

TK: Impact Investments beziehen sich auf Projekte, die eine soziale Wirkung entfalten. Ein Beispiel dafür ist das Gundelinger Feld in Basel. Das ist eine ehemalige Industriebrache, die nicht meistbietend verkauft wurde, sondern unter dem Einfluss einer Bürgerinitiative von einer Stiftung erworben und zu einem „grünen Sofa“ entwickelt wurde. Mittlerweile haben sich dort viele kleine, individuelle Unternehmen angesiedelt. Neben der Stiftung, die eine angemessene Rendite erzielt, profitiert also auch das ganze Quartier.

IA: Ist Impact Investing mit einer niedrigen Rendite verbunden?

BS: Nicht zwangsläufig. Aus den vorliegenden Daten aus den USA geht hervor, dass die Rendite von Impact Investments allenfalls leicht unter marktüblichen Renditen liegt. Oftmals können durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und ESG-Kriterien Risiken minimiert und neue Investmentchancen realisiert werden, was langfristig zu einer stabileren finanziellen Performance führt.

IA: Wenn Unternehmen sich einen nachhaltigen Anstrich geben, spricht man von Greenwashing. Besteht eine ähnliche Gefahr beim Impact Investing?

TK: Diese Gefahr ist nicht von der Hand zu weisen, da es noch kein umfassendes Label für ESG-Aspekte gibt. Damit es kein Social Washing gibt, muss man diese Themen möglichst schnell messbar machen.

IA: Wie wichtig ist nachhaltiges Investieren eigentlich für die Anleger?

BS: Durch die immer häufigeren globalen Krisen wächst das Bewusstsein für die Bedeutung der ESG-Themen. Vor allem bei jungen Anlegern ist das Interesse an nachhaltigen Geldanlagen sehr groß. Der Gedanke, mit Investitionen etwas Gutes zu tun, setzt sich durch.

Interview: Christian Hunziker

EUROPÄISCHE ENERGIE- UND KLIMAZIELE:

bis 2020

- Verringerung CO2-Emissionen (20%)
- Erhöhung erneuerbare Energien (20%)
- Verbesserung Energieeffizienz (20%)

bis 2030

- EU-Taxonomie
- CO2-Bepreisung
- Weltmarktführer in erneuerbaren Energien
- Senkung CO2-Emissionen um 40%

bis 2050

- Emissionsarme & -freie Gebäude
- Klimaneutralität
- (als erster Kontinent)

Wachstumsmarkt Pflege

Immobilien in dieser Assetklasse waren vor der Corona-Pandemie als defensives Investment gefragt und werden es wohl auch nach ihr bleiben. In Mitteldeutschland wecken sie vor allem in einem Bundesland Interesse.

Noch dröhnt der Baulärm aus dem neuen Pflegezentrum, das direkt am Moritzplatz im Magdeburger Stadtteil Neue Neustadt errichtet wird. Bereits Mitte nächsten Jahres soll das gesamte Projekt fertiggestellt sein.

Immobilien dienstleisters CBRE. Ihr Marktanteil liegt bei 62 Prozent, Betreutes Wohnen kommt auf 26 Prozent respektive 228 Millionen Euro. Die derzeit rezessive Phase infolge der COVID-19-Pandemie sorgt „verstärkt“ für eine steigende



In zwei Häusern entstehen unter Regie der Carestone Group GmbH insgesamt 89 Plätze der stationären Langzeitpflege sowie 24 WG-Zimmer für Betreutes Wohnen. Mit dieser Kombination liegt dem unlängst im Rohbau vollendeten Objekt ein Konzept zugrunde, das sich von der klassischen stationären Pflegeeinrichtung abhebt. „Wir arbeiten daran“, sagt Co-CEO Dr. Karl Reinitzhuber, „die Qualität von Pflegeimmobilien auf hohem Niveau zu standardisieren und unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.“ So gelinge es, diese Assetklasse zu einer „stabilen und sehr nachhaltigen“ Wertanlage zu machen.

Mit Rückenwind durch die Krise

Tatsächlich stehen Pflegeimmobilien bei Investoren schon jetzt hoch im Kurs. Mit einem Transaktionsvolumen von 553 Millionen Euro stellten Pflegeheime in der ersten Jahreshälfte 2020 mit Abstand die wichtigste Nutzungsart am deutschen Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien dar – so das Ergebnis einer aktuellen Analyse des globalen

Nachfrage „nach defensiven und konjunkturunabhängigen Immobilienanlagen“, erläutert Dirk Richolt, bei CBRE für Gesundheitsimmobilien zuständig.

Weitere Marktbeobachter teilen diese Ansicht: „Gesundheits- und Pflegeimmobilien sind zunehmend als sehr sicheres und sehr gefragtes Investmentprodukt einzustufen.“ Diese Aussage stammt von Stefan Gunkel, Geschäftsführer der Angermann Valuation Advisory GmbH. Von einem „überproportionalen Anstieg des Bedarfes“ weiß Hannes Ressel zu berichten, Vorstand und Chief Sales Officer der AviaRent Invest AG. Institutionelle Investoren könnten demnach mit dem inflationsgesicherten Investment in Pflegeimmobilien ihr Geld mit gesellschaftlichem Mehrwert anlegen. „Zusätzlichen Rückenwind“ durch Corona sieht auch Berthold Becker, der die Geschäfte der TSC Real Estate Germany GmbH leitet.

Dass sich die Nachfrage nach Plätzen für Pflege und Betreutes Wohnen – von der Pandemie unbeeinflusst – konstant erhöht, dafür sorgt allein schon die Alterung der Gesellschaft. Bis zum Jahr 2030 werden laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) 4,1 Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig, bis 2050 sind es gut 5,4 Millionen. Das wäre ein Anstieg von rund 20 beziehungsweise rund 58 Prozent gegenüber 2017. Auf regionaler Ebene erweist sich

die Situation besonders in Mitteldeutschland als virulent. Nirgendwo sonst ist die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren anteilmäßig so stark vertreten: 26,2 Prozent sind es an der thüringischen Bevölkerung, 26,5 Prozent an der sächsischen, so das Statistische Bundesamt. In Sachsen-Anhalt liegt der Prozentsatz sogar bei 27,0.

Neue Pflegeimmobilien in Sachsen

Seitens der Chemnitzer Theed Projekt GmbH ist der Handlungsbedarf erfasst. Das Unternehmen hat sich auf den Bau von Senioren-Pflegeresidenzen in Sachsen spezialisiert, will bis 2024 nach eigenen Angaben 15 Pflegeheime mit einem Gesamtvolumen von gut 210 Millionen Euro errichten. Derzeit

als Ersatz für das in die Jahre gekommene Gebäude an der Parkstraße. Geplant sind 136 Zimmer mit Verfügbarkeit ab Herbst 2021.

Thüringen und Sachsen-Anhalt ziehen nach

Die Zeichen der Zeit sind auch in den zwei übrigen mittel-deutschen Ländern erkannt worden. Am Neumarkt in Gotha hat die Ulmer SCHÖNES LEBEN Gruppe einen Standort gefunden, an dem sie ab Frühjahr 2021 einen Senioren-Wohnpark betreiben will. Neben 80 Wohnungen gehören eine Tagespflegeeinrichtung mit 20 Plätzen sowie elf Wohnungen für außerklinische Intensivpflege zum Angebot. In Weimar-Legefeld erweitert die Trägerwerk Soziale Dienste wohnen plus... gGmbH den örtlichen Senioren-Campus um



Quelle: Corstone Gruppe



Quelle: Korian

- 1, 2 Für das Pflegezentrum am Moritzplatz in Magdeburg konnte Anfang August 2020 Richtfest gefeiert werden.
- 3 Die Korian-Gruppe baut im Zwickauer Zentrum ein neues Pflegeheim mit mehr als 130 Zimmern.

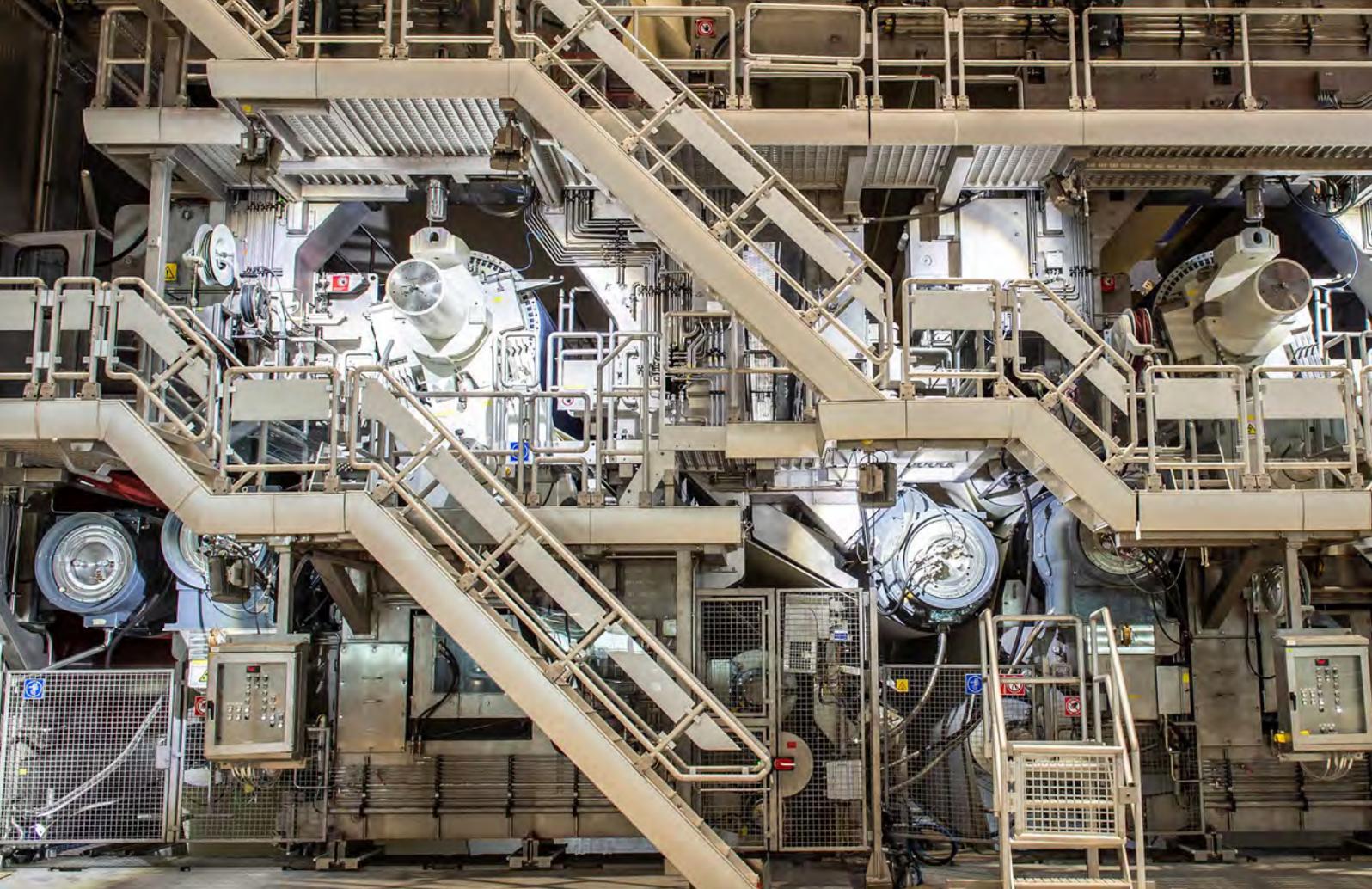
gehören Vorhaben in Roßwein, Glauchau und Neukirchen im Erzgebirge zum Portfolio. Bereits im Mai wurde eine Zwölf-Millionen-Euro-Immobilie am Plauener Goetheplatz final realisiert, in der sich nun etwa 90 Mitarbeiter um das Wohl von 130 pflegebedürftigen Senioren kümmern.

Generell scheint der Freistaat im mitteldeutschen Vergleich die Nase vorn zu haben. Der JLL-Report „Betreutes Wohnen 2019“ dokumentiert jedenfalls, dass vornehmlich hier und im Westen Deutschlands die meiste Bauaktivität in Sachen Pflege und Betreutes Wohnen stattfindet. Auf Kreis-Ebene stehe der Vogtlandkreis mit mehr als 350 im Bau befindlichen vollstationären Pflegeplätzen bundesweit auf Platz 1. Zu nennen ist das neue Senioren-Quartier, das der Immobiliensanierer Frank Müller in der Kreisstadt Plauen aus der Taufe hebt. In einem Dreigespann aus früherem Landratsamt, benachbartem Bürohaus und einem Neubau sollen künftig 72 Plätze in der klassischen Pflege sowie weitere in der Tagespflege und rund 35 Servicewohnungen bereitstehen. Baubeginn war im Mai, die ersten Bewohner können voraussichtlich Ende nächsten Jahres einziehen. Ein weiteres Beispiel für die hohe Betriebsamkeit befindet sich in Zwickau. Am Georgenplatz investiert die französische Korian-Gruppe 17 Millionen Euro in ein neues Pflegeheim

einen Neubau mit 25 Tagespflegeplätzen, zwei Senioren-WGs und neun altersgerechten Wohnungen. Richtfest war Mitte August, im März soll das Objekt bezugsfertig sein. In Zeitz, um ein Beispiel aus Sachsen-Anhalt zu bringen, baut die Stiftung Seniorenhilfe für acht Millionen Euro ein neues Pflegeheim mit 80 Zimmern am Lindenplatz. Geplante Fertigstellung ist Anfang 2021.

Fraglich bleibt, ob die Neubau- und Umbauaktivitäten mit dem wachsenden Pflegebedarf Schritt halten können. Die auf Private Equity- und Mezzanine-Kapital Investments spezialisierte VIVUM-Gruppe geht davon aus, dass im kommenden Jahrzehnt in ganz Deutschland weitere 760.000 Pflegeplätze gebraucht werden. „Das entspricht einem Investitionsbedarf von rund 90 Milliarden Euro“, prognostiziert Nico Grimm, Geschäftsführer der VIVUM Services Frankfurt GmbH. Was positiv stimmt: Die Pflegeheime im mitteldeutschen Raum waren vor der Corona-Pandemie finanziell gut aufgestellt. Nach dem „Pflegeheim Rating Report 2020“ des RWI – Leibniz-Institutes für Wirtschaftsforschung ist ihre wirtschaftliche Situation bundesweit am besten. Das ist von Belang, wollen Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen der drohenden Versorgungslücke an pflegerechtem Wohnraum erfolgreich begegnen.

Matthias Klöppel



Pappe braucht die Welt!

Mit PM3 nimmt die größte Investition in Sachsen-Anhalt ihren Betrieb auf. Die Papierfabrik produziert nicht nur einen der wichtigsten Stoffe unserer Zeit, sondern ist obendrein ein absolutes Musterbeispiel an Nachhaltigkeit.

Und fertig: Sachsens-Anhalts größte Baustelle hat ein Ende und mit ihr erwacht die gleichsam größte Investition im Bundesland zum Leben. Die Papierfabrik PM3 der Progroup AG in Sandersdorf-Brehna hat am 26. August ihren Betrieb aufgenommen. Der 400 Meter lange, 50 Meter breite und 465 Millionen Euro schwere Industriebau wurde damit innerhalb von gerade einmal 18 Monaten Bauzeit fertiggestellt. Von nun an soll er bis zu 750.000 Tonnen Wellpappenrohpapier im Jahr produzieren – ein Material, das unter anderem durch den zunehmenden Onlinehandel (und spontan befeuert durch die Corona-Pandemie) immer mehr an Bedeutung gewinnt. Doch das Unternehmen hat nicht bloß den Profit im Blick. Ein Großteil seiner Investitionen fließt in die Nachhaltigkeit seiner Anlagen.

Seit Jahren sind E-Commerce und die Logistikbranche auf dem Vormarsch. Durch das neuartige Coronavirus SARS-CoV-2 und den damit verbundenen Lockdown erhielten sie ab März unverhofft einen zusätzlichen Schub – und eine (zumindest für den E-Commerce) neue Qualität: Systemrelevanz. Auch wenn man ein Ding nicht nach seiner Verpackung beurteilen soll, ist sie in diesem Fall jedoch kaum von

geringerer Wichtigkeit, ermöglicht sie schließlich überhaupt erst dessen sachgemäßen Versand beziehungsweise Transport. Soll heißen: All das geht nicht ohne Pappe. So gesehen, dürfte es sich bei PM3 praktisch um eine wahre Goldgrube handeln. „Die Wachstumsraten der Wellpappen-Industrie liegen seit Jahren deutlich über denen des Wirtschaftswachstums in Deutschland“, erklärt Maximilian Heindl, Chief Development Officer und Mitglied des Vorstandes bei Progroup. „Der Trend von Warenlieferungen direkt nach Hause ist durch die Corona-Situation weiter verstärkt worden. Insgesamt steigt der Verpackungsbedarf. Hinzu kommt die wachsende Diskussion um Ökologie und Nachhaltigkeit. Wellpappe als Kreislaufprodukt gehört die Zukunft als Verpackungsmaterial.“

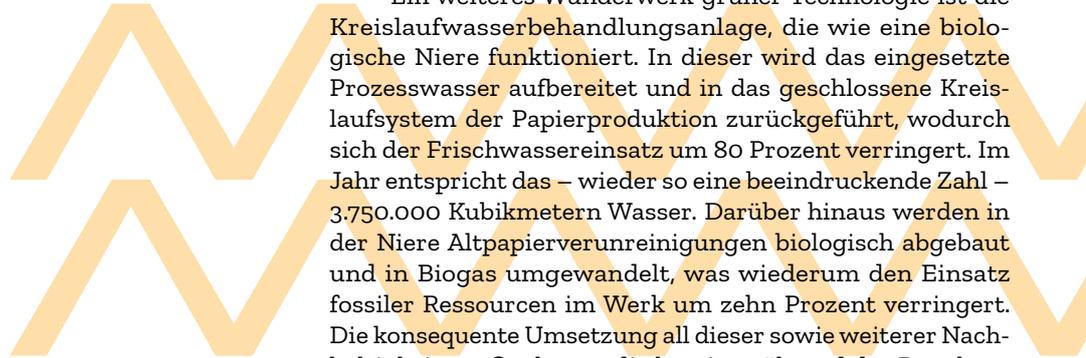
Corona ist indes keineswegs spurlos an dem Landauer Familienunternehmen vorbeigegangen. „Auch Progroup stellt die aktuelle Situation vor große Herausforderungen“, erzählt Maximilian Heindl. Trotz der Auswirkungen blicke man jedoch positiv in die Zukunft. „Die Produktion wurde unter der Einhaltung strengster Hygienemaßnahmen in allen Werken aufrechterhalten. Als Unternehmen der systemrelevanten



Quelle: Progroup AG

- 1 Maschine:** Allein 100 Millionen Euro fließen bei der Papierfabrik in nachhaltige Technologien.
- 2 Zufrieden:** CDO Maximilian Heidl nimmt nach nur 18-monatiger Bauzeit die Fabrik in Betrieb.

W W W
INVESTMENT



zukunftsweisende Maßstäbe in der Papierindustrie.“

Ein weiteres Wunderwerk grüner Technologie ist die Kreislaufwasserbehandlungsanlage, die wie eine biologische Niere funktioniert. In dieser wird das eingesetzte Prozesswasser aufbereitet und in das geschlossene Kreislaufsystem der Papierproduktion zurückgeführt, wodurch sich der Frischwassereinsatz um 80 Prozent verringert. Im Jahr entspricht das – wieder so eine beeindruckende Zahl – 3.750.000 Kubikmetern Wasser. Darüber hinaus werden in der Niere Altpapierverunreinigungen biologisch abgebaut und in Biogas umgewandelt, was wiederum den Einsatz fossiler Ressourcen im Werk um zehn Prozent verringert. Die konsequente Umsetzung all dieser sowie weiterer Nachhaltigkeitsmaßnahmen, die bereits während der Bauphase erfolgten, brachte der Fabrik schon im Januar das Zertifikat Eco-Management and Audit Scheme (EMAS) der Europäischen Union ein.

Ambitionierte Pläne

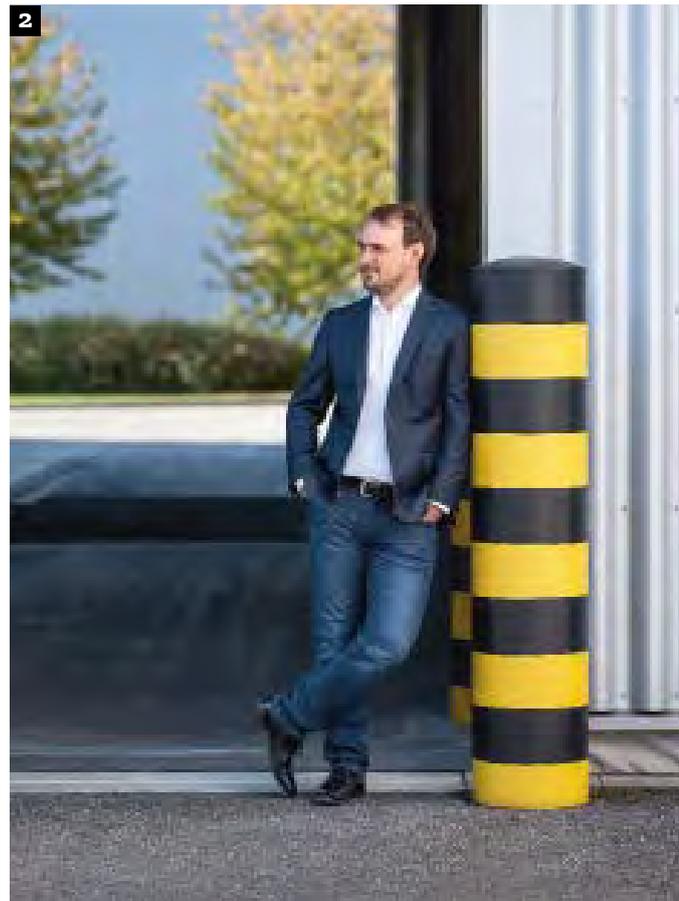
Als bislang dritte Fabrik bildet PM3 – die Abkürzung steht für Papiermaschine 3 – einen wichtigen Meilenstein in Progroups Wachstumsstrategie Two Twentyfive. Demzufolge verfolgt das Unternehmen das Ziel, seine Größe bis 2025 im Vergleich zu 2015 zu verdoppeln. Neben der Papierfabrik sieht der Plan acht weitere Wellpappwerke sowie 500 neue Mitarbeiter vor. Insgesamt investiert die Firma rund 1,35 Milliarden Euro in diese Expansion. Mit PM3 entstehen im Betrieb allein 140 neue Stellen. Bezieht man Zulieferer und Partnerfirmen mit ein, werden laut Progroup durch die Papierfabrik sogar über 500 neue Jobs geschaffen. Ein echter Gewinn für die Region.

Jan Zimmermann

Papier- und Verpackungsbranche konnten wir einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Corona-Herausforderungen leisten, indem die Lieferketten mit lebensnotwendigen Waren wie Medikamenten, Lebensmitteln und medizinischen Geräten weiter intakt geblieben sind.“

Zukunftsweisende Maßstäbe

Durch PM3 erhöht die Progroup AG nun diesen Beitrag an Wellpappenroh papier um eine Dreiviertelmillion Tonnen auf 1,85 Millionen Tonnen im Jahr. Eine beeindruckende Zahl. Vielleicht noch beeindruckender ist allerdings diese: Von den 465 Millionen Euro Projektvolumen wurden allein 100 Millionen in ressourcenschonende Technologien investiert. „Das Thema Nachhaltigkeit spielt eine entscheidende Rolle für Progroup“, versichert Maximilian Heidl. Sämtliche Wellpappwerke der AG sind beispielsweise FSC-zertifiziert. „Bereits seit Gründung verfolgen wir eine Green-Hightech-Strategie.“ Zu dieser zählt unter anderem die größte Altpapiertrommel der Welt, die jährlich 800.000 Tonnen Altpapier zu Wellpappenroh papier verarbeitet wird. Das 78 Meter lange umweltfreundliche Ungetüm arbeitet aufgrund seiner speziellen Bauweise besonders ressourcenschonend. „Als Familienunternehmen hat Progroup die nachfolgenden Generationen fest im Blick“, so Maximilian Heidl. „Die neue Papiermaschine ist so konzipiert, dass sie die nächsten 50 bis 60 Jahre nachhaltig und energieeffizient Wellpappenroh papier produzieren wird. Deswegen die Investition von 100 Millionen Euro in Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Damit setzt die neue Fabrik in Sachen Umweltschutz und Energieeffizienz





Corona und die Folgen

Jetzt hat es uns also erwischt und das aus einer Ecke, aus der es eigentlich keiner erwartet hatte. Nicht zu riechen, nicht zu schmecken und dennoch so mächtig, dass die (Welt)Wirtschaft in einer noch nie dagewesenen Krise steckt.

Ist das jetzt der Beginn einer Markt- und Preisbereinigung in der Immobilienbranche? Die wäre, denke ich, zwar überfällig, aber sie wird (wohl) nicht so schnell kommen. Denn die Europäische Union hat ein beispielloses Hilfspaket aufgelegt, die Börsen haben nach dem Crash auf fast 8.000 Punkte Ende Juli 2020 schon wieder die 13.000 Punkte-Marke überschritten und tun so, als ob nichts gewesen wäre. Die Grenzen sind weitgehend offen, die Leute fahren – mit und trotz Maske – in den Urlaub, die Gaststätten scheinen voll zu sein und Einzelhändler und Friseure konnten ihre Läden wieder öffnen. Während Anfang April von allen Seiten noch die dringenden Empfehlungen der Verbände und Selbstverpflichtungen der Shoppingcenterbetreiber zu hören waren, für eine gerechte Verteilung der coronabedingten Umsatzaufälle bei den Ladenbesitzern im Hinblick auf die vereinbarten Mieten sorgen zu wollen, hört man jetzt vermehrt, dass die während des Lockdowns gestundeten Mieten vollständig eingetrieben werden sollen.

Selten war die Kluft zwischen der realen (schlechten) Lage der Wirtschaft und den an den Börsen erreichten Kursen

so groß wie derzeit. Die Fluggesellschaften mussten mit Staatsgeldern gerettet werden, die Automobilindustrie, der wir in Deutschland einen wesentlichen Teil des Wohlstandes verdanken, schwächelt bedenklich. Der Lockdown hat zudem als Digitalisierungsbooster gewirkt, der schon vor der Corona-Krise begonnene Strukturwandel im Einzelhandel ist dadurch erheblich beschleunigt worden, profitiert haben davon Amazon, Zalando & Co., während der mietzahlende Einzelhändler weitere Federn hat lassen müssen. Und diese Entwicklung wird weitergehen und zu weiteren Leerständen in den Ladenlokalen führen. Ich denke, dass die großen Shopping-Center ihre besten Zeiten schon gesehen haben.

Und es geht weiter. Die Veranstaltungsbranche ist der größte Verlierer, Großveranstaltungen konnten und können nicht stattfinden, Gastronomen müssen wegen der Abstandsregeln die Anzahl ihrer Plätze verringern und können deshalb nicht wirtschaftlich arbeiten. Die Liste könnte endlos erweitert werden.

Die harten Konsequenzen dieser Situation sind derzeit nur deshalb nicht sichtbar, weil der Gesetzgeber neben der Mietenstundung die Insolvenzantragspflicht bis Ende September 2020 ausgesetzt hat, wenn die Ursache coronabedingt ist. Keine Frage, der deutsche Gesetzgeber tut zwar alles Mögliche, um sich gegen die Krise zu stemmen, von zeitweiser Umsatzsteuersenkung bis Sonderzahlungen ist alles dabei, dies alles dürfte aber aus meiner Sicht weitgehend verpuffen. Und die EU-Gelder kommen frühestens 2022 und damit für viele zu spät. Investitionsentscheidungen werden überall mindestens aufgeschoben, wenn nicht sogar aufgehoben. Wir werden also im vierten Quartal 2020 dann sehen, wie die tatsächliche Lage ist.

Das alles bleibt natürlich nicht ohne Folgen für die Immobilienbranche, insbesondere für die Gewerberäume. Die Einzelhandelsmieten werden mittel- und langfristig eher sinken. Büroräume bekommen Konkurrenz durch das Home-Office, jeder hat gesehen, wie gut das eigentlich funktioniert. Geschäftsreisen werden weniger, weil die Erkenntnis gewonnen wurde, dass wahrscheinlich zwei Drittel aller Meetings online durchgeführt werden können. Die Leidtragenden sind da insbesondere die City-Hotels, die in den letzten Jahren wie Pilze aus dem Boden schossen. Lediglich das Wohnsegment wird einigermaßen stabil bleiben, bei Wohnneubauten verläuft die Entwicklung jedoch verhaltener, weil sich die teuren Mieten immer weniger Menschen leisten können. Auch die Baupreise werden dann wohl wieder auf ein Normalmaß zurückgehen.

Große Auswirkungen auf die Immobilienpreise für Bestandsgebäude wird das kaum haben. Die Flucht in die Sachwerte setzt sich angesichts der enormen und der wegen der schuldenfinanzierten Hilfspakete rasant steigenden Staatsschulden fort, die Zinsen werden ebenfalls niedrig bleiben. Da bleiben fast nur die Aktien von coronaresistenten Unternehmen – an den Börsen sieht man das schon – und die Immobilien. Die Immobilienhändler freut es. Für die Volkswirtschaft ist es Gift.

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.



Der Podcast für die Immobilien-Branche by IMMOCOM

**Alle 14 Tage Geschichten, Helden und Brains
aus der Immobilienwirtschaft.**

Der Podcast Immobiléros stellt Menschen aus allen Bereichen und Segmenten der Immobilienbranche vor. Immobilien- und Marketing-Profi Michael Rücker von IMMOCOM spricht mit Immobilienentwicklern, Bestandshaltern und Investoren zu aktuellen Themen: Wohnen, Büro, Handel, Logistik. Was wird da gerade gemacht, warum, was treibt die Menschen an, was ist neu, was ist spannend? Freuen Sie sich auf unterhaltsame und informative 45 Minuten – für alle, denen das Thema Immobilien wichtig ist.

Abonniere den Immobiléros-Podcast auf:



www.immobileros.de

Veranstaltungen 2020

DRESDNER IMMOBILIENTAG

Hotel Taschenbergpalais Kempinski Dresden
15. Oktober 2020

MÜNCHNER IMMOBILIENKONGRESS

ISARPOST Eventlocation
27. Oktober 2020

POTSDAMER IMMOBILIENTAG

Kongresshotel Potsdam am Templiner See
04. November 2020

THÜRINGER IMMOBILIENKONGRESS

CongressCenter Messe Erfurt
12. November 2020

RUHR IMMOBILIENKONGRESS

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

MAGDEBURGER IMMOBILIENGEPRÄCH

Ratswaage Hotel Magdeburg
19. November 2020

BERLINER IMMOBILIENGEPRÄCH

MERCURE HOTEL MOA BERLIN
23. November 2020

GERAER IMMOBILIENGEPRÄCH

Kultur- und Kongresszentrum Gera
24. November 2020

FRANKFURTER IMMOBILIENKONGRESS

Frankfurt School of Finance & Management
01. Dezember 2020

STUTTARTER IMMOBILIENTAG

Maritim Hotel Stuttgart
03. Dezember 2020

LEIPZIGER IMMOBILIENGEPRÄCH

Kupfersaal Leipzig
08. Dezember 2020

DRESDNER IMMOBILIENGEPRÄCH

BILDERBERG BELLEVUE DRESDEN
15. Dezember 2020

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



Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
W&R Media KG
Richterstraße 7
04105 Leipzig
ruecker@immocom.com

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@immocom.com

Layout

Andreas Späthe
grafik@immocom.com

Autoren

Dagmar Hotze
Steffen Höhne
Christian Hunziker
Bettina Klemm
Matthias Klöppel
Sylvie Konzack
Pierre Pawlik
Gerd Schmidt
Jan Zimmermann

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@immocom.com

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
Titelseite: rangizzz
Seite 24: Sabphoto
Seite 42: GoodStudio
Seite 46: Pajor Pawel
Seite 48: Zastolskiy Victor
Seite 50: Photographee.eu
Seite 53: Lidiia
Seite 54: Oleg Senkov

IMMOCOM

Events. Media. Agency.

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



Vier Standorte – ein Ziel.

Ob München, Dresden, Leipzig oder Berlin – hochwertige Wohn- und Lebensräume sowie solide Zukunftswerte für Eigennutzer und Kapitalanleger zu schaffen, ist unser Anspruch. Und das natürlich stets in ausgewählten Lagen. Seit 1966 wurden bisher über 340 Vorhaben mit über 20.000 Wohneinheiten realisiert. Dabei ist unser Unternehmenserfolg schon immer untrennbar damit verbunden, dass wir die Bedürfnisse, Anforderungen und Wünsche unserer Kunden erkennen, richtig einschätzen und zuverlässig erfüllen.



Zwischen Karl-Heine-Straße und Karl-Heine-Kanal entstehen 33 durchdachte Wohnungen mit Tiefgarage und mit eigener Anlegestelle. Die geräumigen 2-Zimmer- bis 4-Zimmerwohnungen verfügen über große Balkone und eine Ausstattung von namhaften Herstellern. Der energetische Standard entspricht dem KfW-Effizienzhaus 55.



Im Stadtteil Zentrum-Ost befindet sich der Neubau einer Wohnanlage mit etwa 100 altersgerechten Apartments in Planung. Die kompakten 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Apartments verfügen über Wohnflächen von 40 m² bis 65 m² und werden barrierefrei sowie mit Assistenzsystemen vorgesehen.



Im Stadtteil Engelsdorf befindet sich der Neubau einer Wohnanlage mit etwa 75 mietpreisgebundenen Wohnungen in Planung. Die familienfreundlichen 2-Zimmer- bis 5-Zimmerwohnungen orientieren sich am WoFG. Die Gebäude, Spiel- und Außenstellplätze finden sich in einer parkähnlichen Außenanlage wieder.



Mitten in Plagwitz entstehen 35 funktionale Wohnungen mit Tiefgarage und Außenstellplätzen. Die attraktiven 1-Zimmer- bis 4-Zimmerwohnungen bieten eine gute Vermietbarkeit in allen Lebensphasen. Der energetische Standard entspricht dem KfW-Effizienzhaus 55.