

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

MEHR AKTIVITÄT

Leipzigs Baubürgermeisterin fordert
Branche heraus

**Schwerpunkt
Dresden:**

**OBERBÜRGERMEISTER
DIRK HILBERT
IM INTERVIEW**





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

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

Unsere Partner:



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



ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

Die Branche diskutiert, lamentiert und geht dabei vorwärts



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, Dresden schlägt Hamburg und Düsseldorf! Was für eine Schlagzeile. Produziert hat sie der Postbank-Wohnatlas 2017. Darin werden deutschlandweite Kaufpreisprognosen für Wohnungen bis 2030 aufgestellt. Im Vergleich deutscher Großstädte hat München zwar die Nase deutlich vorn, bis 2030 wird dort mit einem Preisanstieg von 1,3 Prozent gerechnet. Dresden folgt auf dem Fuß mit einer Steigerungsrate von einem Prozent. Und: Die prognostizierte Wertsteigerung in der sächsischen Landeshauptstadt fällt sogar etwas größer aus als in Hamburg und Düsseldorf, wo ein Plus von 0,9 Prozent jährlich erwartet werden kann. Der Boom der Landeshauptstadt geht also weiter. Einer von vielen Gründen für uns, Dresden einen Schwerpunkt zu widmen. Oberbürgermeister Dirk Hilbert gab IMMOBILIEN AKTUELL ein Interview, erzählte über Flüchtlinge und lohrende Investments, mahnte klare politische Schlüsse an und hatte drei Wünsche frei. Außerdem stellen wir verschiedene Projekte vor, werfen einen Blick auf den Büromarkt und auf einen Richtungsstreit hinsichtlich des „Klötzerbauens“.

Aber natürlich spielen auch die anderen Städte in Mitteldeutschland eine Rolle. Leipzig punktet als IT-Hochburg und hängt Berlin und Hamburg ab. Denn in der Messestadt gibt es noch Büroräume und dazu gut qualifizierte Arbeitskräfte. Der Einzelhandelsmarkt zeigt sich stabil und dynamisch. In Erfurt fehlen große Flächen, im Center Halle Leipzig The Style Outlets wird angebaut, und es entstehen neue Arbeitsplätze. Die Maschinerie läuft und die Anzeigen stehen auf

Grün, eine Störung kann nicht vermeldet werden. Natürlich eint alle Brancheninsider – egal ob in der Verwaltung oder bei privaten Investoren – die Suche nach dem richtigen Maß. Die sinnvolle Mischung in urbanen Quartieren, die Länge und Intensität von Planungsprozessen und die damit verbundene Verlässlichkeit auf beiden Seiten, der Abarbeitungsstau in den Kommunen werden hinterfragt und diskutiert.

Einig sind sich die verschiedenen Player, dass Veränderungsprozesse anstehen. Der Einstieg in Digitalisierungsprozesse beispielsweise darf nicht verschlafen werden. Der soziale Wohnungsbau und die sinnvolle Umsetzung bleiben ein Dauerbrenner. Lösungen müssen her – egal ob in Dresden, Leipzig oder Magdeburg. Der Appell, der flächendeckend durch Mitteldeutschland hallt, ist der nach mehr Entscheidungsfreudigkeit in den Verwaltungen. Würde der Glücksfall vermehrter abgeschlossener Kontrakte und Vereinbarungen eintreten, könnte die Schlagzeile irgendwann lauten: Mitteldeutschland ganz vorn!

Ich freue mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter wagner@wundr.de.

Herzliche Grüße,

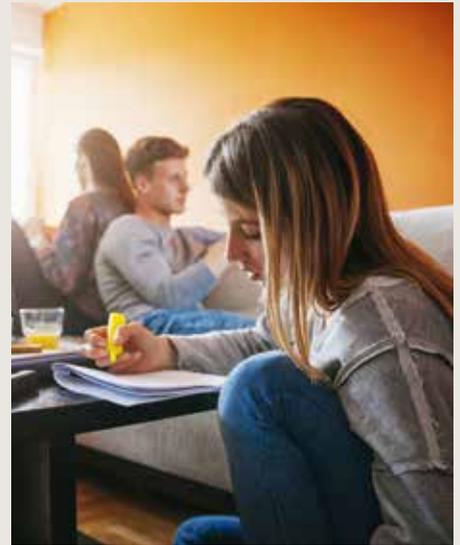
Redaktionsleiterin
Ivette Wagner



Schwerpunkt Dresden: Oberbürgermeister Dirk Hilbert im Interview



Stendal: Ehemaliges Gefängnis wird zur Wohnanlage



Mitteldeutschland als Paradies für Studenten

SEITE **12**

SEITE **32**

SEITE **36**

Kurz & Kompakt

- 6** Konservenfabrik wird Wohnquartier
- 7** Neues Parkraumkonzept für Chemnitz
- 8** Immobilienverkäufe in Leipzig – Höchster Gesamtumsatz seit 1992
- 9** Neues Seniorenzentrum in Kamenz

Rubriken

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

Trends

- 28** Im Interview: Leipzigs Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau
- 30** Thüringens größtes Bauprojekt: Die Uniklinik in Jena
- 32** Stendaler Gefängnis wird zur Wohnanlage
- 34** Gablenz: Neues Wohnquartier
- 35** Domizil am Schlossberg bei Eigennutzern begehrt
- 36** Paradies für Studenten: Mitteldeutsche Mieten im Vergleich

Schwerpunkt

- 12** Dresden
 - 12** Im Interview: Oberbürgermeister Dirk Hilbert
 - 16** Majestäten hoch über der Elbe – Baywobau realisiert Wohnprojekt
 - 18** Postplatz mit neuem Gesicht: Über 240 Wohnungen entstehen
 - 20** KARASVILLEN statt Ruine – TERRAGON errichtet Seniorenwohnanlage
 - 22** Die Lingnerstadt – Mitten im Zentrum ein neues Stadtquartier
 - 24** Der Dresdner Büromarkt im Überblick



Luisse: Magdeburger Genossenschaft plant Hochhaus

SEITE **42**



Quadratmeter-Giganten: Firmenzentralen im Bau

SEITE **52**



Immobilienfinanzierung: Wettbewerb und Margendruck steigen

SEITE **56**

Macher & Märkte

- 38** Geniale Partnerschaft: Das Erfurter Kreuz und die Medienlogistik
- 40** Steigbügel für Investoren: Baudenkmale in Halle (Saale)
- 42** Hoch hinaus mit Luisse: Magdeburger MWG plant Hochhaus
- 44** FASA AG: Chemnitzer Firma erhöht solaren Deckungswert
- 46** Tangermünde: Kaiserstadt beliebt bei Bauwilligen
- 48** Spirit für die Zukunft: Digitalisierung im Fokus

Gewerbe

- 50** Spieglein, Spieglein: Der mitteldeutsche Officemarkt
- 52** Quadratmeter-Giganten: Firmenzentralen im Bau
- 54** Nichts für Schwächlinge: Der mitteldeutsche Retailmarkt

Investment

- 56** Immobilienfinanzierung: Wettbewerb und Margendruck steigen
- 59** Wenn der Strom vom eigenen Dach kommt

Nahversorger wird vermittelt

Wittenberg. AENGEVELT vermittelt im Auftrag des Eigentümers, einem Privatinvestor, den Verkauf eines Nahversorgungsmarktes in der sachsen-anhaltinischen Lutherstadt Wittenberg an einen bundesweit tätigen Lebensmittel-Discounter, der die Liegenschaft bisher als Mieter nutzt und sie von rund 800 Quadratmetern auf über 1.000 Quadratmeter Handelsfläche erweitern wird. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. „Der Eigentümer trennt sich im Rahmen von Portfolio-Umstrukturierungen von der Liegenschaft und hat dabei die aktuell gute Marktphase zur Optimierung des Verkaufspreises genutzt“, erläutert Rüdiger Jansen, Key-Account Manager der AENGEVELT-Niederlassung Leipzig, der den Verkäufer betreut. Ausschlaggebend für den Erwerb durch den Lebensmittel-Discounter war neben der zentralen Lage der Liegenschaft in einem etablierten Wohngebiet mit hohem Familienanteil insbesondere die Möglichkeit, sich an diesem Standort zu vergrößern und auf lange Sicht disponieren zu können.

BARMER mit neuem Büro

Magdeburg. AENGEVELT hat der sachsen-anhaltischen Landesvertretung der gesetzlichen Krankenkasse BARMER einen neuen Standort vermittelt und einen Mietvertragsabschluss über etwa 430 Quadratmeter Bürofläche in einem Büro- und Geschäftshaus auf der Hegelstraße vermittelt. Vermieter ist ein privater Bestandshalter. „Im Rahmen der Standortoptimierung suchte die Landesvertretung moderne Flächen mit leistungsfähiger IT- und Internet-Anbindung. Ausschlaggebend für die Anmietungsentscheidung waren außerdem die zentrale Lage in der City, die Nähe zu den politischen Einrichtungen des Landes Sachsen-Anhalt sowie die schnelle Verfügbarkeit der Büroflächen“, erläutert Jean Schlößner, für den Abschluss verantwortliche Vermietungsexpertin von AENGEVELT Magdeburg.

Konservenfabrik wird Wohnquartier

Leipzig. Bis zum Herbst 2018 entsteht in der Brauereistraße ein Quartier mit 38 Reihenhäusern. Der Restbestand der ehemaligen Konservenfabrik auf dem 9.141 Quadratmeter großen Areal wurde dafür ab März 2016 zurückgebaut. „Die Häuser eignen sich ideal für junge Familien, die hier in der Groß-

stadt und trotzdem nah am Grünen leben können“, sagt Bonava-Projektleiter Torsten Reischel. Bis in den Auwald und zum Coschener See sind es nur wenige Minuten. Die Nachfrage ist groß, bereits vor dem ersten Spatenstich waren fast ein Drittel der Häuser verkauft.



Quelle: Bonava

Baulückenportal für Investoren und Bürger

Gera. Mit dem Baulückenportal möchte die Stadt neben den bestehenden Bauflächenangeboten in Bebauungsplänen eine weitere Möglichkeit für Bürger und Investoren bieten, eigenständige Wohnbauprojekte zu realisieren. Auf der Grundlage einer mehrere Stadtteilgebiete umfassenden Erhebung wurden potentielle Standorte ermittelt, welche sich aufgrund ihrer

Lage und bestehenden Erschließung für ein kleinteiliges Wohnbauprojekt eignen. Diese Baulücken sind in einer Datenbank zusammengestellt, aus der sie einzeln als Plan abrufbar und mit Informationen zur möglichen baulichen Nutzung hinterlegt sind. Mit der Zustimmung der Eigentümer werden diese Standorte zum Verkauf eingestellt.

Bauriese entsteht



Das Führungsteam der Instone Real Estate: Andreas Rühle, Carsten Sellschopf, Oliver Schmitt, Harald Meerße, Kruno Crepulja, Andreas Gräf, Torsten Kracht (v.l.n.r.). Foto: Tino Pohlmann

Leipzig. Die Formart GmbH & Co. KG und die Leipziger GRK-Holding GmbH gehen in der Marke Instone Real Estate auf. Der ActivumSG Fund III hatte 2014 die Formart GmbH & Co. KG und im Dezember 2015 schließlich die Anteilsmehrheit an der GRK-Holding mit dem erklärten Ziel erworben, eine „bundesweit führende Projektentwicklungsgruppe im Wohnungsbereich zu etablieren“.

Mit dem gemeinsamem Markendach ist der Weg nun beschritten: Nach Angaben der beiden Unternehmen liegt das Projektvolumen der neuen Holding bei 2,6 Milliarden Euro. Im Zuge des Markenlaunches entsteht die Instone Real Estate Group B. V. Die Gesellschaft wird die Instone Real Estate Gruppe strategisch und operativ führen und die neue

Marke etablieren. Die Holding ist mit bewährten Führungskräften beider Unternehmen besetzt. Als Geschäftsführer werden Kruno Crepulja (CEO), Andreas Gräf, Torsten Kracht und Oliver Schmitt berufen. Harald Meerße, Andreas Rühle und Carsten Sellschopf führen gemeinsam mit den Geschäftsführern der Holding unverändert die operativen Tochtergesellschaften.

Mit der Konzentration auf die Marke Instone Real Estate sollen die Kompetenzen der beiden Immobilienunternehmen in einem stark prosperierenden Markt gebündelt werden. Zusammengefasst sind beide Unternehmen an neun Standorten in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, NRW, im Rhein-Main-Gebiet und Sachsen mit knapp 270 Mitarbeitern tätig.

Neue Hotels für Messestadt

Leipzig. Gleich vier Protagonisten haben die Bühne betreten und vermelden Engagements. Am weitesten vorangeschritten ist die Meininger Gruppe, die gerade ihr erstes Haus in der sächsischen Metropole an den Start geschickt hat.

126 Zimmer auf acht Etagen hält das Hotel in unmittelbarer Nachbarschaft des Hauptbahnhofs vor. Die VICUS GROUP AG erwarb das Travel24-Hotel – ebenfalls direkt in der Innenstadt im ehemaligen Ringmessehaus. Der Kauf erfolgte als Forward Deal und wird in Form eines Share Deals abgewickelt, so das Unternehmen.

170 Zimmer soll es haben und Mitte 2017 die ersten Gäste begrüßen. Das ursprünglich als Messehaus genutzte Objekt mit seiner denkmalgeschützten Fassade wurde um einen Neubau mit Tiefgarage erweitert. Somit entspricht der Komplex modernsten Anforderungen an ein Budget-Designhotel.

Anfang 2018 folgt das Vienna House Easy Leipzig. Die österreichische Gruppe plant ein „smart-casual Designhotel“. Der Pachtvertrag mit der Berkom Grundstücks GmbH & Co. KG Hotels Leipzig ist bereits in trockenen Tüchern.

Umgebaut wird das ehemalige Novohotel in der Goethestraße. Accor Hotels hatte das Ibis (jetzt Meininger) und das Novohotel (bald Vienna House Easy) wegen Differenzen mit dem Eigentümer Anfang letzten Jahres geschlossen. Rupert Simoner, Vorstandsvorsitzender von Vienna House, unterstreicht den agilen, lebendigen und kreativen Charakter der Stadt, zu dem das „locker-unkomplizierte Easy-Konzept“ hervorragend passe.

Neues Parkraumkonzept für das Stadtzentrum

Chemnitz. Im Stadtzentrum soll es eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung ab Juli 2017 gestaffelt nach zwei Gebührenzonen geben. Die schrittweise Umsetzung des Parkraumkonzeptes wird in einem Zeitraum von drei Jahren erfolgen. Öffentliche Parkplätze werden einheitlich und flächendeckend mit Mischparken in zwei Gebührenzonen bewirtschaftet. Priorität haben Bewohner, Besucher, Kunden, Dienstleister sowie der Wirtschaftsverkehr. Kunden und Besucher des Stadtzentrums sollen möglichst zu jeder Zeit die Chance haben, für ihre Erledigungen einen freien Parkstand vorzufinden.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf den Bewohnerparkzonen. Weiterhin sollen größere städtische Freiflächen, auf denen heute noch geparkt werden kann (Parkplätze an der Johanniskirche und am Tietz) einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Statt einer Vielzahl an Sonderregelungen, werden große Parkraumbewirtschaftungszonen ausgewiesen. Die Regellösung hier ist das Mischparken mit Gebührenpflicht. Dabei darf entweder mit Parkschein oder mit Bewohnerausweis geparkt werden. Grundsätzlich stehen die so bewirtschafteten Gebiete allen Nutzern zur Verfügung. In Zone I wird

es 800 und in Zone II etwa 4.800 Parkplätze geben. Die acht Quartiere werden ausgewiesen und größer gefasst, um die Parkchancen für alle Nutzer zu erhöhen. Elektro- und Hybridelektrofahrzeuge sind von der Gebührenpflicht bis 31. Dezember 2019 befreit. Für das Parken auf Parkflächen in Zone I wird eine Gebühr in Höhe von 0,50 Euro für die ersten 40 Minuten und danach je angefangene 20 Minuten erhoben. In Zone II werden es 0,50 Euro für die ersten 60 Minuten und danach je angefangene 30 Minuten ersetzen. Die Tageshöchstgebühr in Zone II beträgt 2,50 Euro.

Höchster Gesamtumsatz seit 1992

Leipzig. Mit rund 2,9 Milliarden Euro zeigt der 2016 erzielte Gesamtumsatz bei Immobilienverkäufen den höchsten Wert seit Beginn der Erfassungen durch den Gutachterausschuss (1992) – ein leichter Anstieg im Vergleich zu 2015. Das weist der Grundstücksmarktbericht für 2016, der vom Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig erarbeitet wurde, aus. Die Anzahl der erfassten Kaufverträge fiel von 7.568 auf 7.331, also um etwa drei Prozent und liegt damit weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Das Umsatzvolumen erhöhte sich um rund drei Prozent.

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gab es wieder deutliche Marktbewegungen. Bei Geschossbaugrundstücken gingen die Transaktionen um rund acht Prozent zurück, bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau verringerten sie sich sogar um etwa 26 Prozent. Der Umsatz bei den Geschossbaugrundstücken stieg allerdings noch einmal deutlich um rund ein Drittel. Bei den Geschossbaugrundstücken stiegen die Bodenpreise teilweise extrem. In einzelnen Lagen mussten sie auf Basis der ausgewerteten Kaufverträge teilweise auf das Doppelte angehoben werden. Auch bei den individuellen Baugrundstücken wurden deutliche Preisanstiege festgestellt. Der

durchschnittliche Preis für ein Einfamilienhausgrundstück in Leipzig betrug 2016 etwa 97.000 Euro (mittlere Grundstücksfläche: rund 660 Quadratmeter).

Traditionell entfallen rund zwei Drittel aller Kauffälle auf den Teilmarkt Eigentumswohnungen. Dabei nehmen die Wiederverkäufe sanierter Eigentumswohnungen mit einem Anteil von rund 40 Prozent des Sondereigentums eine hervorgehobene Stellung ein. Der durchschnittliche Kaufpreis sanierter Eigentumswohnungen im Erstverkauf (ohne Stellplatzanteil) stieg auch 2016 noch einmal um rund acht Prozent auf 3.335 Euro pro Quadratmeter, wobei sich die Preise zwischen 1.923 und 4.662 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bewegen. Beim Wiederverkauf sanierter Eigentumswohnungen (ebenfalls ohne Stellplatzanteil) reicht die Preisspanne von 286 bis 3.115 Euro pro Quadratmeter. Das Mittel liegt fünf Prozent über dem Vorjahresniveau bei 1.278 Euro. Eigentumswohnungen in neu errichteten Wohnanlagen (inklusive Tiefgarage oder Stellplatz) erzielten 2016 einen durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 3.540 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (2.204 bis 5.242 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) und lagen damit um elf Prozent über dem Vorjahresniveau.

Neue Mieter

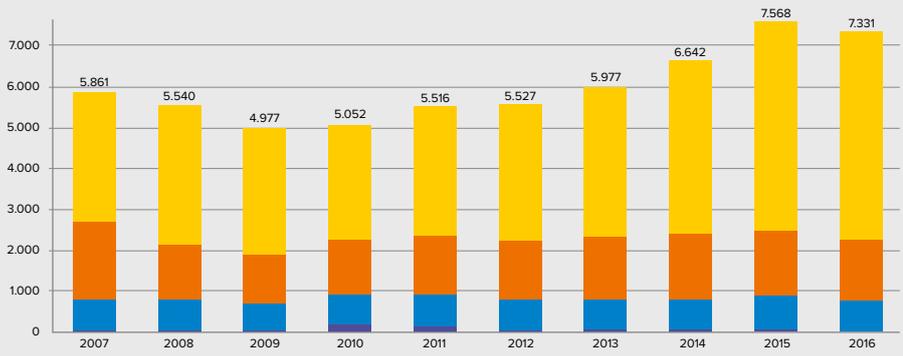
Eisenhüttenstadt. Die IC Immobilien Gruppe hat in dem von ihr gemanagten Einkaufszentrum in der Nordpassage insgesamt rund 8.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche neu vermietet, an den Lebensmittel-Discounter PENNY. Die Drogeriemarktkette ROSSMANN, bisher schon im City Center vertreten, hat ihre neue Mietfläche im modernen Auftritt eröffnet. Im April 2017 erfolgten die Eröffnungen von WOOLWORTH und der Bekleidungskette mister*lady. Danach werden es der Lebensmittelhändler EDEKA sowie Pfenningpfeiffer sein. Seit Anfang des Jahres 2016 laufen die Umbaumaßnahmen für die im Jahr 1993 errichtete Einzelhandelsimmobilie. Das Objekt mit einer Gesamtfläche von rund 30.500 Quadratmetern ist das größte Einkaufszentrum der Stadt.

Ex-Zentrale geht an Fonds

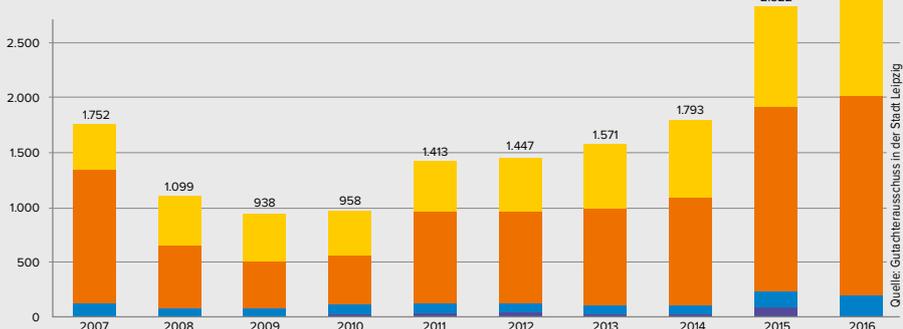
Leipzig. Prominenter Zuwachs für den Immobilienfonds DCV Highstreet Nr. 1 von DC Values: Die Immobilieninvestment- und Entwicklungsgesellschaft hat die ehemalige Zentrale der Unister Group erstanden.

Das 1906 erbaute Büro- und Geschäftsgebäude hat eine Fläche von insgesamt 4.082 Quadratmetern und befindet sich im Barfußgässchen mitten in Leipzigs bekanntester Gastronomie-Meile „Drallewatsch“. Der Asset Deal wurde durch LÜHRMANN Berlin GmbH & Co. KG vermittelt. „Leipzig wird insbesondere bei Touristen immer beliebter. 2015 verzeichnete die Stadt bereits zum zehnten Mal in Folge ein Besucher-Plus. Der Standort ist für den Einzelhandel und Gastronomie optimal“, erläutert Dr. Carsten Fischer, geschäftsführender Gesellschafter von DC Values, den Grund für diesen Deal.

Kauffallzahlen



Umsatz in Mio. Euro



Visualisierung: Planungsgruppe Neumann, Kamenz



Neues Zuhause für Senioren

Kamenz. Anfang letzten Jahres haben die Bauarbeiten für das neue AZURIT Seniorenzentrum begonnen, einer Einrichtung für pflegebedürftige Senioren. Der Bauherr, die IMMAC Sozialbau GmbH mit Sitz in Hamburg, hat die Bau- und Transportgesellschaft LINDNER mbH aus Hohenstein-Ernstthal, mit der Erstellung der Immobilie beauftragt. Laut der zukünftigen Leiterin der Senioreneinrichtung Kathleen Hanschke soll die Eröffnung im September 2017 stattfinden. Insgesamt finden 115 Senioren auf 5.800

Quadratmetern in der Anlage ein neues Zuhause. Das Investitionsvolumen liegt bei etwa zehn Millionen Euro. Die hellen, freundlichen und modern eingerichteten 95 Einzel- und zehn Doppelzimmer entsprechen den neuesten Qualitäts-, Komfort- und Sicherheitsanforderungen. 80 Prozent der Pflegeplätze befinden sich in Einzelzimmern. Mit Inbetriebnahme entstehen etwa 80 neue Arbeitsplätze in den Bereichen Pflege, Betreuung, Verwaltung und Haustechnik.

Endlich mehr Betten

Halle (Saale). Mit Vertragsunterzeichnung zwischen der Novum Hotel Group und der GP Papenburg Hochbau GmbH steht bereits der nächste Neubau für die frisch gelaunchte Eigenmarke niu in der Pipeline. Das lokal ansässige Bauunternehmen und die privat geführte Hotelgruppe wollen Anfang 2019 eines der neuen niu-Hotels mit 186 Zimmern auf einer Mietfläche von rund 7.700 Quadratmetern eröffnen. „Das ausgewählte Grundstück liegt an einem strategisch optimalen Standort, direkt in der Innenstadt und in Bahnhofsnahe. Nach erfolgreicher Baugenehmigung planen wir den Spatenstich zum Jahreswechsel 2017/2018“, so Klaus Papenburg, Geschäftsführer der GP Papenburg Hochbau GmbH.



RING105-107

HISTORISCHES POSTSCHECKAMT ERFURT

KLASSIK TRIFFT MODERNE

Juri-Gagarin-Ring 105 – 107, Erfurt

- ca. 6.300 m² Gesamtfläche
- Gesamtobjekt verfügbar, teilbar ab ca. 1.200 m² Bürofläche
- Insgesamt 39 Stellplätze
- Flexibles Raumkonzept
- Historisches Flair mit umfangreicher Modernisierung

www.postscheckamt.de



VERMIETUNG

Ansprechpartner: Norbert Wilke

Tel. +49 365 551 8792, norbert.wilke@strabag-pfs.com

Weitere Standorte unserer Objekte: Sömmerda, Weimar, Meißen
Mehr unter www.strabag-vermietet.com

STRABAG

PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

Was kann auf den Wohnimmobilienmarkt einwirken?

Die Risiken im Auge behalten

Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD)



Foto: IVD

Seit Jahren steigen die Immobilienpreise in vielen Teilen Deutschlands rasant, das Thema beschäftigt die Branche deshalb schon eine ganze Weile. Kürzlich erst hat es aber noch einmal richtig Fahrt aufgenommen, als das Frühjahrsgutachten 2017 des Rates der Immobilienweisen veröffentlicht wurde. Der empirica-Experte Professor Harald Simons warnt darin eindringlich vor der Überhitzung einiger Wohnungsmärkte und sagt voraus, dass es in mancher Großstadt wie Berlin zu einer Kehrtwende der Preisentwicklung kommen werde. Das heißt: Die Preise sollen nicht weiter steigen, sondern sogar fallen. Nun herrscht eine gewisse Bestürzung in Teilen der Immobilienwirtschaft – zu Recht? Ich sehe drei Risiken, die auf den Wohnimmobilienmarkt einwirken können.

1. Die Zinsen: Die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve hat die Zinswende bereits eingeläutet. Dass die Europäische Zentralbank irgendwann nachlegen und den Leitzins wieder anheben wird, ist ausgemacht. Das Zinsänderungsrisiko sollte in den aktuellen Preisen aber bereits eskomptiert sein.

2. Die Zuwanderung: Professor Simons von empirica hat in seinem Gutachten insbesondere auf die Bevölkerungsentwicklung hingewiesen. Die Metropolen verzeichnen seit einigen Jahren ein hohes Bevölkerungswachstum, was aber erheblich von dem aktuell starken Zuzug aus dem Ausland abhängt. Der Wanderungssaldo der Inländer ist in Berlin und München bereits negativ.

3. Das Mietrecht: Der negative Einfluss des Gesetzgebers auf die Marktentwicklung darf nicht unterschätzt werden. Meines Erachtens wird in der nächsten Legislaturperiode eine Mietrechtsreform in jedem Fall kommen, ganz egal, aus welchen Parteien sich die neue Bundesregierung zusammensetzt – beispielsweise mit der Pflicht des Vermieters zur Offenlegung der Vormiete. Hinzukommen könnte eine Verlängerung des Bezugszeitraums zur Erstellung des Mietspiegels von vier auf acht oder sogar zehn Jahre, wodurch die Mietspiegel deutlich abgesenkt würden. Auch eine Reduzierung der zulässigen Modernisierungsmieterhöhung oder eine Verlängerung des Zeitraums der Kappungsgrenze von drei auf vier Jahre hätten Auswirkungen auf die

Mieten und damit auch auf die Preis- und Wertentwicklung.

Eine nachlassende Dynamik des Mietwachstums lässt sich bereits beobachten. So betrug das Wachstum der Bestandsmieten bei mittlerem Wohnwert in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern 2015 noch 3,8 Prozent, 2016 aber nur noch 3,4 Prozent. Das ist interessant, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in allen anderen Städteklassen das Mietwachstum nicht an Dynamik verloren, sondern sogar hinzugewonnen hat. Im Neubau zeigt sich diese Entwicklung sogar noch drastischer. In den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern ist das Mietwachstum bei gutem Wohnwert von 5,4 Prozent auf 1,8 Prozent zurückgegangen, und auch in den etwas kleineren Großstädten zwischen 250.000 und 500.000 Einwohnern ist der Wert von 3,9 Prozent deutlich auf 1,6 Prozent gesunken. Doch woran könnte das liegen, und wird sich dieser Trend fortsetzen?

„Immobilienwirtschaft gut aufgestellt“

Ein anschauliches Beispiel ist Berlin. Seit 1996 haben sich die Bestandsmieten in der Hauptstadt um 84 Prozent erhöht, so deutlich wie in keiner anderen deutschen Metropole. Demgegenüber stehen Zahlen, die ausdrücken, ob sich die Bewohner hohe Mieten überhaupt leisten können: Berlin hat mit mehr als neun Prozent die dritthöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer, mit knapp 20 Prozent ist der Anteil der Transferleistungsempfänger an der Gesamtbevölkerung so hoch wie nirgends sonst in Deutschland. Bei der Kaufkraft je Einwohner liegt Berlin dementsprechend im unteren Mittelfeld hinter allen westdeutschen Ländern.

Die Immobilienwirtschaft hat sich gut aufgestellt und langfristig mit günstigen Krediten eingedeckt. Die Furcht vor einer Immobilienblase ist weitgehend unbegründet, da die Kreditvergabe in Deutschland weiterhin sehr moderat erscheint. Die Möglichkeit, dass es auf lokalen Märkten zu Preisrückgängen kommen könnte, ist aber gegeben.

**Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft.**



Die multimediale Zukunft hält Einzug

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit
einem zukunftsfähigen Netz.

Vodafone
Power to you



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

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitflexibel fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 400 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

**Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter
www.vodafone.de/immobilienwirtschaft**

1 Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme, Video-on-Demand) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.
2 Das Video-on-Demand-Angebot von Vodafone ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.vodafone.de/vod. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einer Giga TV 4K Box, einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag sowie ein Internet-Anschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s.
3 Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 400 Mbit/s ist im Ausbaugbiet in ersten Städten und Regionen mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.
4 Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.



„Ich bin nicht der oberste Sachbearbeiter der Stadt“

Dresdens Oberbürgermeister Dirk Hilbert über den zweiten Rettungsweg, Gestaltungswilligkeit und den Spruch „Ich bin dafür, aber bitte nicht vor meiner Haustür“

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Dresden war in den letzten Monaten im Brennpunkt der Öffentlichkeit. Wie beurteilen Sie als Stadt-oberhaupt das Image Dresdens?

Dirk Hilbert (DH): Wir haben in den letzten zweieinhalb Jahren hart zu kämpfen gehabt, und das nicht zum ersten Mal. Wir hatten eine ähnliche Situation, als die NPD in den Landtag einzog und auch bei den Demonstrationen rund um den 13. Februar, den Tag der Zerstörung. Dresden wird häufig als Bühne missbraucht, und das ist alles andere als wünschenswert. Wir sind eigentlich eine Stadt der Kultur, der Wissenschaft und haben allein dadurch eine Vernetzung in die ganze Welt. In der jüngeren Vergangenheit hat uns wie alle Kommunen der starke Anstieg des Flüchtlingsstroms beschäftigt. Viele Menschen im Osten waren darauf nicht vorbereitet, es ist gerade in unserer Region kaum gelebte Erfahrung mit diesem Thema vorhanden. Ohne Background und eigene Erlebnisse wird es sehr schwierig. Es ist nun eine mühsame Aufgabe diese Erfahrungen nachzuholen und Begegnungen zwischen den verschiedenen Kulturen, Religionen und Nationalitäten zu schaffen.

IA: Welche Stadtteile entwickeln sich sehr positiv?

DH: Grundsätzlich hat Dresden eine starke Wachstumsdynamik, es entstehen Arbeitsplätze. Das ist enorm wichtig und ein Fingerzeig in die Zukunft. Wir haben ein schönes Lebensumfeld, eine sehr gute Infrastruktur und damit eine hervorragende Grundlage. Stark geprägt sind die Bauvorhaben durch innerstädtische Lückenbebauungen. Eines meiner Lieblingsprojekte ist die Lingnerstadt, die den Kern des Innenstadtrings hin zum Großen Garten öffnet. Es entsteht ein komplett neuer Stadtteil mit neuen Wegebeziehungen.

IA: Letztere sind ja auch mit dem Kraftwerk Mitte entstanden?

DH: Dieses Investment hat sich sehr aus-

gezhalt. Vor zehn Jahren machte das Gebiet einen sehr traurigen Eindruck. Noch sind wir ja dort nicht am Ende. Weitere Projekte entstehen, die Puppentheatersammlung zieht beispielsweise ein. Gastronomen siedeln sich an. Das Areal wird zu einem in sich lebenden Kleinod mit einer engen Anbindung an die Innenstadt.

IA: Der aktuelle Mietspiegel zeigt, dass die Vergleichsmiete in den vergangenen beiden Jahren von durchschnittlich 5,70 Euro auf 6,09 Euro pro Quadratmeter und damit um 6,8 Prozent stieg. Die Entwicklung nach oben geht also weiter. Ist Dresden in diesem Bereich „gesund“?

DH: Lassen Sie uns das mal auseinandernehmen. Die Mieten steigen nicht einfach so, sondern es wurde und wird sehr viel saniert. Der Bestand an Wohnungen mit einfacher Ausstattung in einfacher Lage und dadurch niedriger Miete verkleinert sich also. Nach einer Sanierung muss bei einer Neuvermietung dann mehr Geld bezahlt werden. Der Wohnungsbau boomt in Dresden, auch die Mieten für die Neubauten spielen eine Rolle bei der Errechnung der Vergleichsmiete. Unser Ziel muss es sein, dass der Markt gesund bleibt und nicht überhitzt. Ich habe schon vor Jahren auf der EXPO REAL gesagt, dass wir jährlich 2.000 bis 3.000 Wohnungen brauchen. Da waren viele überrascht, nun ist es so gekommen. Das beste Regulativ ist, wenn genügend gebaut wird. Wir brauchen einfach alle Bereiche: Eigentumswohnungen, hochpreisige Neubauten, die Genossenschaften mit ihrem Bestand, die Vonovia, die verschiedene Projekte zur Verdichtung in Vorbereitung hat, die kommunale Wohnungsbaugesellschaft.

IA: Die Sächsische Staatsregierung hat die Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum beschlossen. 3.500 neue Sozialwohnungen sollen entstehen, 140

Millionen Euro stehen bis 2019 zur Verfügung. Welche Mittel wird Dresden für welche Projekte abrufen?

DH: Die sächsische Landesregierung hat dazu aufgerufen bis Januar 2017 ein Konzept für die Nutzung dieses Programmes einzureichen. Für das Jahr 2017 haben wir Fördermittel in Höhe von 21,5 Millionen Euro beantragt mit denen 550 Wohnungen bezuschusst werden sollen. Das Geld wurde uns bereits zugewiesen. Für die kommenden zwei Jahre ist das Prozedere genauso, auch da werden wir Anträge stellen.

IA: Wie erfolgte die Ermittlung des Bedarfes?

DH: Sie basiert auf der Annahme, dass die Bauvorhaben abgeschlossen sind, da die Auszahlung nach Baufortschritt erfolgt. Zumindest bei Projekten der Landeshauptstadt muss dies unter der Annahme bezweifelt werden, da die Gründung der Wohnungsbaugesellschaft erst im vierten Quartal 2017 erfolgen soll. Der Anteil dieser Projekte an der Gesamtfördersumme beträgt 8,14 Millionen Euro. Allerdings hat der Freistaat bereits signalisiert, dass eine Übertragung der Mittel über die Jahre möglich sein wird.

IA: Es bedeutet ja aber dennoch, dass 2017 als Baujahr wegfällt.

DH: Es soll eine Beschlussvorlage bis Ende Juni 2017 für die Errichtung von weiteren 1.700 Wohnungen erstellt werden. Die Herausforderung ist dabei die Bereitstellung von notwendigem, zusätzlichem Eigenkapital in Höhe von 42,86 Millionen Euro in Form von Bareinlagen und Grundstücken. Letztere müssen auch noch gefunden werden. Eine solche Anzahl von Einheiten bis 2019 zu realisieren ist eher unrealistisch, selbst mit einem Übertrag an Fördermitteln ins Jahr 2020.

IA: Wo sollen denn die Flächen herkommen?

DH: Die Stadt ist kein Eigentümer von großen



Flächen. In den letzten Jahren wurden zudem eine Menge Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten, Schulen oder Schwimmhallen geschaffen. Wir werden nicht umhin kommen, eine Grundstücks politik zu betreiben, die einen Flächenerwerb für den kommunalen Wohnungsbau inkludiert. Mit Gewerbeflächen haben wir so in den vergangenen Jahren gearbeitet und das erfolgreich.

IA: Wo soll sozialer Wohnungsbau stattfinden?

DH: Wollen wir eine gute soziale Mischung, müssen wir von Grundstück zu Grundstück schauen. Es macht keinen Sinn, das pauschal festzulegen. Wir sollten darauf achten, dass hinsichtlich der Nachhaltigkeit nicht

am untersten Limit der Ausstattung, sondern mit einem vernünftigen Mindeststandard saniert und gebaut wird.

IA: Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen wirft Ihnen vor, mit der Problematik zweiter Rettungsweg, Bauvorhaben zu erschweren oder gar zu verhindern. Sachsens Innenminister sprach von einem Alleingang Dresdens. Wieso ist dieses Thema nicht Chefsache?

DH: Ich bin nicht der oberste Sachbearbeiter der Stadt. Es gibt Fachbürgermeister, die mit Themen eigenverantwortlich umgehen, und ich lasse mir regelmäßig berichten. Ich werde nicht in den Duktus „Alles ist Chefsache“ verfallen. Denn dann ist gar nichts

mehr Chefsache, weil es einfach zu viele und sehr komplexe Themen sind. Herr Schmidt-Lamontain (Dresdens Baubürgermeister, d. R.) ist dazu mit dem Innenministerium im Gespräch. Wir sollten nicht vergessen, dass diese Regelung bei vielen Projekten kein Problem war, bei einigen wenigen aber schon.

IA: Sie meinen also, dass das Thema „aufgebauscht“ wird?

DH: Es ist doch die Frage, wie weit ich gestaltungsfähig bin. Darum muss es gehen. Wie viel am Ende dann mit einer solchen Regelung behindert wird, muss geklärt werden. Ja, ein wenig aufbauschen ist schon dabei, es gibt ein, zwei Träger, die das Treiben verrückt machen.

IA: Vonovia will an der Grunaer Straße 100 Wohnungen stadtverdichtend bauen, die eigentlich dringend notwendig sind. Dafür gibt es auch eine Baugenehmigung. Doch der Protest bringt das Vorhaben ins Wanken. Wie intensiv sollte Bürgerbeteiligung sein?

DH: Wir haben uns ein Ziel gesetzt, nämlich, dass die Stadt nachverdichtet werden soll, die Innen- vor der Außenentwicklung kommt und wir an einer noch besseren Infrastruktur arbeiten. Klar ist, dass in diesem Prozess nicht immer alle Wünsche erfüllt werden können und vor allem, dass nicht auf ewig alles so bleibt, wie es immer war. Wenn ich heute Bilder aus den 1990er-Jahren sehe, dann hatte Dresden damals viele Grünflächen. Dem kann ich auch Charme abgewinnen. Nur hat das nichts mit einer urbanen, verdichteten Stadt zu tun. Es müssen klare politische Schlüsse gezogen werden, und es ist immer sinnfälliger, dabei die Nachbarschaft einzubinden. Aus diesen Diskussionen haben wir schon sehr gute Ideen gewonnen. Was aber nicht passieren darf, ist, dass der Grundsatz gilt: Ich bin dafür, aber bitte nicht vor meiner Haustür.

IA: Wenn Sie hinsichtlich der immobilienpolitischen Situation drei Wünsche frei hätten – welche wären das?

DH: Zum ersten soll der Stadtrat weiterhin alle Eigentumsformen fördern und Investoren willkommen heißen. Es braucht gute Angebote, damit sie weiter nach Dresden kommen. Außerdem wäre es schön, wenn die Eigentumsquote weiter steigen würde, die Menschen die niedrigen Zinsen nutzen. Dresden legt einkommensmäßig eine gute Entwicklung hin, eine Vorbeugung gegen Altersarmut ist es außerdem. Der dritte Wunsch wäre eine gute soziale Durchmischung in allen Stadtteilen. *Interview: I. Wagner*



Bau- und Immobilienrecht: Das Team mit dem 360°-Blick

Ob Bauträger, Investor, Immobilienfonds, privater Bauherr oder Family Office – profitieren auch Sie von unserer langjährigen Erfahrung mit Vorhaben unterschiedlicher Größenordnungen. Wir begleiten Ihr Projekt bzw. Ihre Transaktion zuverlässig über sämtliche Entwicklungsstufen hinweg und bringen auf Wunsch alle daran Beteiligten im Rahmen des rechtlichen Projektmanagements zusammen. Bei Bedarf ergänzen wir unser Team mit Experten aus dem Gesellschafts- und Steuerrecht oder anderen Fachgebieten. So erhalten Sie die optimale Beratung und sind dank der engen Verzahnung der Spezialisten unseres Hauses ...

... immer einen Zug voraus.

Unsere Leistungen für Sie:

- umfassende rechtliche und steuerliche Beratung bei Immobilientransaktionen (rechtliche und steuerliche Due Diligence, Vertragsgestaltung)
- juristisches Projektmanagement (Neubau, Revitalisierung, Umnutzung etc.)
- Beratung bei Spezialimmobilien (Hotels, Studentenwohnheime, Senioren- und Pflegeheime, Industriebauten etc.)
- Bau- und Anlagenrecht
- Architekten- und Ingenieurrecht
- steuerliche Beratung (national und international)
- gewerbl. Miet- und Pachtrecht
- Grundstücksrecht
- Maklerrecht
- öffentliches Wirtschaftsrecht
- Verwaltungsrecht
- Vergaberecht



 **BSKP**[®] in Dresden:
Fetscherstraße 29
01307 Dresden
Tel. 0351/31890-0
Fax 0351/31890-99
dresden@bskp.de



Majestäten hoch über der Elbe

Die Baywobau realisiert in Oberloschwitz ein Wohnprojekt in einer Mischung aus Denkmal und Neubau

Ob Schönheit tatsächlich einst die Welt erretten kann, wie es der russische Schriftsteller Fjodor Michailowitsch Dostojewskij vorher sagte, wissen wir nicht. Fest steht: Eine schöne Umgebung verhilft zu guter Laune und einer hohen Lebensqualität. In Dresden gilt diese Faustformel auch für den Stadtteil Oberloschwitz. Genau dort entsteht durch die Baywobau Baubetreuung GmbH Niederlassung Dresden auf einem etwa 80.000 Quadratmeter großen Park- und Waldgrundstück der KÖNIGSPARK.

Seinen Namen verdankt er den drei denkmalgeschützten Häusern, die nach den sächsischen Herrschern „König Albert“, „König August“ und „König Johann“ benannt wurden. Die Gebäude befinden sich derzeit im Bau, erstgenanntes wird bereits im Dezember 2017 fertig, die anderen Altbauten im ersten Halbjahr 2018. „Im Haus „König Albert“ stehen noch drei Wohnungen zum Verkauf“, sagt Jens Blauhut, Leiter Verkauf bei der Baywobau Baubetreuung GmbH Dresden. Pro Quadratmeter wurden 3.900

Euro aufgerufen. Im „König August“ sind 75, im „König Johann“ 90 Prozent der Wohnungen bereits veräußert worden. Das Verhältnis zwischen Selbstnutzern und Kapitalanlegern ist gleichwertig aufgeteilt. „Die meisten haben eine Wohnung erworben wegen der steuerlichen Vorteile im Altbaubereich. Zudem können wir eine erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten feststellen“, so Jens Blauhut weiter.

Der sehr gute Zuspruch dieses Projektes hängt zum einen mit der Lage zusammen. Ruhig, infrastrukturell gut angebunden, über dem Rhododendronpark punktet das Gebiet mit einem Blick über das Elbtal. Zum anderen aber ebenso mit der Ausstattung: Bodentiefe Fenster, Loggien, Balkone und Dachterrassen geben Licht. In den Villen sind die Räume über drei Meter hoch.

Ein kleiner Blick zurück in die Historie zeigt die Bedeutung dieser drei Gebäude: Das Sanatorium Weidner in Wachwitz wurde 1916 vom Loschwitzer Arzt Dr. Eugen Weidner (1861 bis 1926) gegründet. Auf dem Gelände des früheren Landhauses

Reischel entstanden inmitten eines kleinen Kiefernwäldchens zwischen 1914 und 1916 drei Sanatoriumsgebäude, die mit Wandelgängen verbunden wurden; diese sollen wieder belebt werden. Die Kurklinik gehörte mit anfänglich 63 komfortablen Gästezimmern zu den größten und modernsten in Dresden und bot „klinisch geleitete, diätisch-physikalische Heilkuren“ an. Gäste waren unter anderem die Schauspieler Magda Schneider, Grete Weiser, Willi Fritsch und Heinrich George, der Komponist Paul Lincke und die Dichter Stephan Hermlin, Kurt Tucholsky oder Gerhardt Hauptmann.

Ergänzt wird das Denkmalensemble durch zwei Neubauten, die Namen von sächsischen Herrscherinnen tragen: „Königin Amalie“ und „Königin Maria“. Auch hier ist ein großer Teil bereits verkauft; 40 Prozent der 38 Wohnungen haben Besitzer gefunden. „Es handelt sich vor allem um Eigennutzer“, so Jens Blauhut. „Etwa die Hälfte soll nach der Fertigstellung im Sommer 2018 für etwa elf Euro pro Quadratmeter vermietet werden.“ Zu finden sind verstärkt



klassische Familienwohnungen mit drei oder vier Räumen. Die größeren Einheiten haben unter anderem zwei Badezimmer, elektrischen Sonnenschutz und sind stufenfrei. Es gibt 91 Tiefgaragen-Stellplätze – hier sehen die Entwürfe nicht normale Breiten vor, sondern vergrößerte Flächen – sowie 29 Stellplätze im Außenbereich. Durch zwei Aufzüge in jedem Haus wurde bereits in der Planung an eine optimale Aufteilung

der Treppenhäuser gedacht, die für effiziente Wege von und zur Tiefgarage sorgt. Insgesamt investiert die Baywobau 40 Millionen Euro in dieses Projekt.

Damit das Wohlfühlgefühl überall auf dem Areal aufkommt, wird der Park, dessen Gehölzbestand erhalten blieb, zu einer ganz

besonderen Grünanlage. Zum einen durch die alten Bäume, zum anderen durch eine Gemeinschaftsfläche mit Ruhezonen und Bänken, von der man einen Blick auf das Elbtal und den direkt darunter befindlichen Weinberg hat. Außerdem wird ein Waldspielplatz mit einem Kletterpark angelegt. *I. Wagner*



Der KÖNIGSPARK umfasst drei Alt- und zwei Neubauten.

Visualisierungen: Gärtner + Christ

Der Postplatz mit neuem Gesicht

Die CG Gruppe AG errichtet mitten in der Innenstadt bis zum Herbst 2018 ein facettenreiches Wohnensemble



Die Sandsteinumfassungen in der Erdgeschosszone sind gereinigt und wieder eingebaut. So lässt sich allmählich die einstige Schönheit der ab 1876 gebauten Oberpostdirektion Dresden erahnen. Mit ihrer markanten Straßenfront und den beiden Eckbauten an der Annen- und der Marienstraße prägte das Gebäude gemeinsam mit dem benachbarten Telegrafenturm das Bild des Postplatzes. Während der Bombardierung der Stadt im Februar 1945 wurde es schwer beschädigt und zum Teil zerstört. 1952 erfolgte die vereinfachte Wiederherstellung des Gebäudeflügels an der Straße Am See, die beiden anderen Teile fielen jedoch bis zum Souterraingeschoss dem Abriss zum Opfer.

246 Mietwohnungen entstehen

Seit Frühjahr 2016 ist die CG Gruppe AG auf dem rund 8.000 Quadratmeter großen Grundstück tätig. Der Immobilienprojektentwickler mit eigener Baukompetenz errichtet für 63,5 Millionen Euro die „Residenz am Postplatz“. In dieser entstehen bis zum Herbst nächsten Jahres 246 Mietwohnungen, 58 davon im Altbau. Das Angebot reicht vom Single-Apartment bis zur Familienwohnung mit fünf Zimmern. In die Erdgeschosszone an der Annenstraße zieht ein französischer Weinhändler. An der Straßen-

seite Am See entstehen aus der einstigen Kantine Büroräume und kleinere Läden.

Historisches bleibt erhalten

„Wir integrieren zwei historische Gebäudeflügel in das Neubauprojekt“, erklärt der Niederlassungsleiter Dresden der CG Gruppe AG Bert Wilde. Diese bleiben so originalgetreu wie möglich erhalten. Brüche und Kriegsnarben sind später noch erkennbar. Selbst die Aufschrift LSR für Luftschutzraum aus Kriegszeiten soll nicht entfernt werden.

Das Unternehmen hat für das Projekt das Architekturbüro Ingo Pott gewonnen. Ingo Pott verfügt über langjährige Erfahrungen beim Umbau historischer Gebäude. Bereits während seines Architekturstudiums hatte er sich im Team um Norman Forster am Umbau des Berliner Reichstagsgebäudes beteiligt. Nach seinen Entwürfen wird nun der Altbau durch zwei Neubauten an der rechten und linken Seite ergänzt.

Bohrpfähle für mehr Stabilität

Der Aufwand bei den Gründungsarbeiten war hoch. Wegen des schlechten Baugrunds mussten 200 Bohrpfähle aus Stahlbeton in die Tiefe getrieben werden. Auch ein großes Mittelspannungskabel und eine Fernwärmeleitung wurden verlegt. Spezial-

tiefbauer verstärkten die Fundamente der Altbauten: Mit Hochdruck brachten sie Zement, Wasser und Luft in den Boden. Durch diese Hochdruck-Injektionen bildeten sich starke Betonsäulen und verlängerten so gewissermaßen die Fundamente. Schließlich kommen auf den Altbau der Oberpostdirektion drei neue Geschosse. Auf dem etwas höheren Telegrafenturm sind es zwei.

Mauerwerk und Stahlguss

Die bogenförmigen Fenster entstehen wieder in ihrer einstigen Größe, noch ist das Mauerwerk zu sehen, mit dem sie früher verkleinert wurden. Im Inneren fallen in der großzügigen Halle die Säulen aus Stahlguss auf. Diese werden so ertüchtigt, dass sie heutigen Anforderungen standhalten, erklärt Bert Wilde. Der 53-Jährige verweist auf zusätzliche eingebaute Stahlbetonsäulen, die den Bau stabilisieren. Wie große Betonkästen wirken die Aufzugsschächte im Rohbau vor den alten Ziegelwänden.

Inzwischen hat der Baukomplex an einigen Stellen fast die endgültige Höhe erreicht. Lisenen werden später die Fassade optisch gliedern. Gebrannte Keramikplatten verziern dann diese kleinen Vorsprünge. Das Objekt ist schlüsselfertig und vermietet an eine Kapitalverwaltungsgesellschaft verkauft. Die Residenz ist nicht das einzige Bauprojekt der CG Gruppe AG am Postplatz.



Visualisierungen und Foto: CG Gruppe AG

Nur wenige Meter weiter weicht das 1994 fertiggestellte Fernmeldeamt einem Neubau. Mit den MaryAnn Apartments setzt die Gruppe ihr Verticalvillage-Konzept um. „Dahinter verbirgt sich individuelles Wohnen mit dem Service eines Boardinghouse und vielfältigen Gemeinschaftsflächen“, erklärt Bert Wilde und nennt als Investitionssumme für den Neubau mit 177 Apartments 63 Millionen Euro. In Kürze sei mit dem Baurecht zu rechnen. Dann werde auch das alte Fern-

meldeamt abgebrochen. 2020 soll das Projekt fertig sein.

Im Hochsommer rechnet Wilde außerdem mit dem Baurecht für das Quartier Hoym am Neumarkt. Auf der Fläche hinter dem Polizeipräsidium wird die CG Gruppe AG rund 134 Millionen Euro investieren. Fast zeitgleich entstehen am Palaisplatz die Königshöfe. Die herrschaftliche Adresse im historischen Barockviertel soll vor allem eine gehobene Klientel anspre-

chen. Die Investitionssumme beträgt rund 52 Millionen Euro. In der Dresdner Friedrichstadt sind die Weißeritz-Gärten bereits vollendet und das Carré Löbtau im Bau. „Zwischen 2014 und 2020 investiert unser Unternehmen rund 400 Millionen Euro in Dresden und wird nahezu 1.000 Wohnungen schaffen“, sagt Bert Wilde und zeigt damit sein Arbeitspensum für die nächsten Jahre auf.

Bettina Klemm



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

WOHNEN

GEWERBE

INVEST



KARASVILLEN statt Ruine

In einem der schönsten Stadtviertel Dresdens errichtet TERRAGON eine Seniorenwohnanlage

Es ist einer der prominentesten Schandflecken Dresdens. Konnte vor Jahren noch die einstige Schönheit der Villa zumindest erahnt werden, ist das heute auch mit ganz viel Fantasie kaum möglich. Nun bekommt das Areal in der Nähe des Schillerplatzes endlich wieder Aufmerksamkeit: Die TERRAGON Investment GmbH aus Berlin hat das Grundstück gekauft – mit verfallener Villa. „Wir haben geprüft, inwieweit das Gebäude erhalten werden kann, da der

historische Impuls uns sehr wichtig war“, so Dr. Annette Heilig, Geschäftsführerin Vertrieb bei TERRAGON. Dort sollen fünf Wohnungen entstehen. „Da wir das Haus denkmalspezifisch aufbauen, ist eine komplette Barrierefreiheit leider nicht möglich.“

Das verdient insofern einer besonderen Erwähnung, da TERRAGON direkt auf dem 5.200 Quadratmeter großen Areal an der Karas-/Ecke Naumannstraße zwei Stadtviellen errichten wird, die komplett barriere-

frei sind. Das Unternehmen ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler, der sich auf barrierefreies Wohnen und hochwertige Senioren- und Pflegeimmobilien spezialisiert hat. Erst im April veröffentlichte TERRAGON eine Studie, deren Ergebnisse im ganzen Land für Aufsehen sorgten: Barrierefreiheit macht nur gut ein Prozent der Gesamtbaukosten aus. Und: In Deutschland fehlen aktuell mindestens 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen, Tendenz steigend.



Blasewitz zählt zu den schönsten Stadtvierteln in Dresden – direkt gelegen am Blauen Wunder und den Elbwiesen.

Gleichzeitig sind ebensolche Wohnungen eine Grundvoraussetzung für eine stärkere ambulante Versorgung der Pflegebedürftigen und damit auch für eine finanzielle Entlastung der Kommunen. In einer weiteren Studie zur Versorgungssituation lassen die Zahlen nicht viele Zweifel zu: Von den 530.754 Einwohnern Dresdens gehören 90.829 zur Gruppe der über 70-Jährigen. Demgegenüber stehen nur 3.396 Plätze im Betreuten Wohnen. Das bedeutet, dass gerade magere 3,7 Prozent der über 70-Jährigen dieses Angebot nutzen können, und es bedeutet damit eine Unterversorgung.

Selbstständigkeit bleibt erhalten

„Die wachsende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum deutschlandweit und in Dresden kann nur durch die Realisierung neuer Projekte und nicht durch Bestandsumbau bedient werden“, sagt Dr. Annette Heilig. „Unser Konzept für das Dresdner Objekt beinhaltet ein auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmtes Wohnen in Selbstständigkeit zur Erhaltung der eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung. Das schaffen wir zum einen durch bauliche Wohnungs- und Gebäudeeigenschaften zum anderen durch spezielle Serviceleistungen bestehend aus Grund- und Wahlleistungen.“ Ersteres werden an den Vitalitätsgrad der Bewohner angepasst und sind obligatorisch. Die Wahlleistungen buchen die Bewohner nach Bedarf dazu und gestalten die Dienste individuell.

PARK RAHMT VILLENAREAL EIN

In den Neubauten mit historisierender Architektur entstehen nach jetziger Planung 45 Wohnungen mit großzügig geschnittenen und flexiblen Grundrissen.

Die Neubauwohnungen sind hochwertig ausgestattet und verfügen unter anderem über Balkon oder Loggia, Parkett, Fußbodenheizung und eine Videogegensprechanlage. Die überwiegende Zahl der Wohnungen wird zwei Zimmer haben und etwa zwischen 50 und 65 Quadratmeter groß sein.

Das komplette Areal bietet aber nicht nur Wohnraum. Die mit Liebe zum

Detail geplante Gartenanlage passt sich hervorragend in die Villengegend ein und schafft eine gelungene Verbindung zum alten Baumbestand. Im Haus plant TERRAGON eine Gesellschaftsfläche, einen Salon. Dieser ist möbliert und steht den Einwohnern für Veranstaltungen oder Familienfeiern zur Verfügung genau wie für verschiedene Beratungsangebote. Als Serviceanbieter soll die Firma Vitanas gebunden werden, die vor Ort bereits bekannt ist und ganz in der Nähe das Senioren Centrum Am Blauen Wunder als stationäre Pflegeeinrichtung betreibt.

Der Baubeginn ist für Ende 2017/Anfang 2018 angestrebt, die Fertigstellung für das Jahr 2019 geplant.

I. Wagner



Barrierefreies Wohnen ist nicht nur für ältere Menschen geeignet, sondern für alle Altersklassen eine lohnende Investition. Quelle: TERRAGON Investment GmbH



Peter Kulka
Foto: Peter Kulka Architektur

Ein neues Stück Stadt in Dresdens Zentrum

Die IMMOVATION-Unternehmensgruppe plant bis 2025 etwa 3.000 Wohnungen in der Lingnerstadt

Der Anspruch ist hoch: Auf dem einstigen Gelände des DDR-Vorzeigekomplexes Robotron soll ein neues Stadtgebiet entstehen. Die IMMOVATION AG aus Kassel hatte im November 2014 das 98.000 Quadratmeter große Grundstück zwischen St. Petersburger Straße und Lennéstraße gekauft. „Lebendig, vielfältig und grün“, so umriss Lars Bergmann, Vorstand der IMMOVATION AG, den Anspruch für das neue Wohngebiet, das er als Lingner Altstadtgarten Dresden bezeichnet.

Gemeinsam mit der Stadt Dresden wurde ein Werkstattverfahren zur Gestaltung ausgelobt. Das Grundkonzept dafür liegt nun vor. Den ersten Bauabschnitt mit 71 Parzellen und 109.825 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, 736 Wohnungen und acht Prozent Gewerbeeinheiten stellte kürzlich der renommierte Architekt Peter Kulka vor. Er hat in Dresden unter anderem den Landtag, den Umbau des Hygienemuseums und den Wiederaufbau des Residenzschlosses übernommen. Sein städtebauliches Konzept belegte nun in der Lingnerstadt

den ersten Platz. Das Areal plant Peter Kulka gemeinsam mit den beiden Architekturbüros Kister Scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH sowie Christoph Mäckler Architekten.

Das ehemalige Robotron-Rechenzentrum ist bereits abgerissen. Derzeit werden die Bauanträge erarbeitet. Mit einem Baubeginn ist im nächsten Jahr zu rechnen, kündigt Stadtentwicklungs-Bürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain an.

Für IMMOBILIEN AKTUELL erläutert Peter Kulka das Konzept.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Was ist das Besondere an der Lingnerstadt?

Prof. Peter Kulka (PK): In erster Linie die direkte Nähe zur Dresdner Innenstadt, zweitens die Lage an einer aus mehreren Teilen bestehenden gewachsenen Parkanlage. Das ist eine großartige Qualität, vergleichbar mit „vorn der Kurfürstendamm und hinten die Ostsee“. Zugleich ist das Gebiet so groß, dass es Einfluss auf die Stadt nehmen wird.

IA: Doch zwischen der Innenstadt und der Lingnerstadt liegt die sehr breite St. Petersburger Straße, die beide Bereiche trennt. Wie gehen Sie damit um?

PK: Es gibt pragmatische Gründe, diese Straße zu erhalten, schon allein das Verlegen der Versorgungsleitungen darunter würde das Bauprojekt um Jahre verzögern. Zudem hat der große Grünzug auch eine gewisse Qualität. Deshalb konzentrieren wir uns darauf, mehr Übergänge zu schaffen. Ich bedauere, dass die Grünflächen nicht betretbar sind. Ich würde mir zum Beispiel einen Pavillon oder ein kleines Café darauf als Treffpunkt wünschen.

IA: Sie sprechen von einer Rückkehr zur europäischen Stadt, über einen Städtebau, über den lange Zeit gesprochen wurde. Was meinen Sie damit konkret?

PK: Dresden war einst sehr dicht bebaut, das betraf auch die Lingnerstadt. Über eine solche Dichte funktioniert die Stadt. Zu DDR-Zeiten waren die Stadtteile einzelne Inseln, ohne direkten Austausch untereinander. Es ist doch kein Wunder, dass sich junge Leute gerade in der Äußeren Neustadt wohlfühlen. Von der dortigen Kleinteiligkeit und Vernetzung können wir lernen ohne diese nachbauen zu wollen. Das würde der Lage der Lingnerstadt an den großen Parks mit den großen Gebäudekomplexen wie dem Hygienemuseum und dem Stadion auch nicht entsprechen. Aber unser Ziel ist es schon, eine dichte, städtebauliche Situation herzustellen, wie es sie vor der Zerstörung der Stadt 1945 gegeben hatte.

IA: Was gehört dazu?

PK: Wir wollen keine Großwohnanlage, sondern ein lebendiges Viertel schaffen. Dazu zählen Straßen und Plätze mit Bezügen beispielsweise zum Rathaus, zum Hygienemuseum aber auch zur Bürgerwiese. Wir gehen von ruhigen Gartenhöfen aus, einige Häuser haben Dachterrassen und begrünte Dächer. Wie früher soll es beispielsweise wieder eine abgelenkte Carusstrasse geben, auch die Zinzendorfstrasse wird aufgewertet. Die Häuser werden in den Erdgeschosszonen Geschäfte, Gewerbe und Büros haben. Wir wollen erkennbare Straßenräume mit Blickbeziehungen schaffen und eine wohlthuende städtische Urbanität erreichen.



Im Stadtmodell ist das neue Quartier eingezeichnet.

Quelle: Stadt Dresden

IA: Sie sprechen von Kleinteiligkeit, haben aber in Ihren Entwürfen durchaus sieben-geschossige Häuser. Ist das nicht ein Widerspruch?

PK: An der St. Petersburger Straße bleibt beispielsweise das blaue Robotron-Gebäude bestehen. Das ist eine sehr lange zwei-dimensionale Fassade, der wir Rechnung tragen müssen. An dieser Straße ist auch der Verkehrslärm ein großes Thema. An anderen Stellen sind die Häuser vier- bis sechsgeschossig. Auch innerhalb eines Stra- ßenzuges gibt es unterschiedliche Höhen. Wir spielen mit der Materialität der Fassaden, setzen zum Beispiel drei Ziegelfarben bewusst ein. Die einzelnen Häuser werden mit Brandwänden ausgestattet. Zudem planen drei Architekten das Gebiet, damit entstehen unterschiedliche Handschriften.

IA: Gibt es in dem Gebiet auch Wohnungen mit sozialen Mieten?

PK: Ja, über die konkreten Modalitäten verhandeln Stadt und Investor gerade. Wir streben eine gute Durchmischung an. Geplant sind auch neue Wohnungen für Studenten.

IA: In den Visualisierungen sind keine Autos zu sehen. Wie wird die Verkehrssituation geregelt?

PK: Es soll im Gebiet keinen Durchgangsverkehr geben. Wir planen eine zweigeschossige Tiefgarage, zu der alle Häuser einen direkten Zugang haben werden. Sie wird durchbrochen, damit Bäume tiefe Wurzeln ausbilden können. Die verkehrsberuhigten Straßen sollen nur im Notfall, bei Umzügen



So soll die Straßenflucht auf der Carusstraße aussehen.

Quelle: Peter Kulka Architektur

oder Anlieferungen befahren werden. Auch den zweiten Rettungsweg planen wir von der Straße aus, sonst wären Kinderspielplätze im Hof nicht möglich. Die Treppenhäuser sind von beiden Gebäudeseiten betretbar, damit können Kinder direkt auf den Spielplatz in den Gartenhöfen gelangen. Alle Wohnungen sind behindertengerecht, alle Häuser verfügen über Aufzüge.

IA: In dem Gebiet gab es vor der Zerstö-

rung bedeutende Gebäude wie das Palais Sal Oppenheim. Was halten Sie davon, es wieder aufzubauen?

PK: Das von Gottfried Semper geschaffene Palais war zweifelsohne ein wirklich bedeutendes Bauwerk. Sollte das Palais wieder aufgebaut werden, müsste zuvor geklärt sein, wie es sich in die neue Stadtplanung einfügen kann, wer es bezahlt und wie es genutzt wird.

Interview: B. Klemm



„Bezahlbar Wohnen.“

Wir haben eine Lösung entwickelt, die neuen bezahlbaren Wohnraum ermöglicht – als Wohnungsneubau Typ Solitär oder Reihung.

Als Generalplaner haben wir umfassende Kompetenz in der Planung von Wohngebäuden (Architektur, Tragwerk, Technische Ausrüstung, Erschließung, Brandschutz) sowie Erfahrung in der Projektentwicklung von Immobilien.

Ihre Vorteile:

- › Planung und Bauausführung aus einer Hand mit einem solventen Partner
- › Hohe Termin- und Kostensicherheit
- › Nur ein Ansprechpartner für den Bauherrn (wenige Schnittstellen und kurze Kommunikationswege)
- › Geringer Aufwand für Bau- und Projektleitung auf Bauherrn-Seite
- › Nur ein Ansprechpartner in der Gewährleistungsphase

Traut Euch!

Auf dem Dresdner Büromarkt fehlen weiterhin große Flächen



Anett Richter

Foto: AENGEVELT

Es gibt Dinge, an denen ändert sich nichts: Nach wie vor fehlt es Dresden an spekulativem Büroneubau. „Die Nachfrage nach großen Flächen gibt es, sie konnte aber häufig nicht bedient werden“, so Anett Richter, Leiterin der Dresdner AENGEVELT-Niederlassung. Zwar wurden etwa 13.400 Quadratmeter fertig gestellt, nur waren diese zum größten Teil durch die Eigentümer gebunden oder im Vorfeld vermietet. „Die Dynamik auf dem Markt ist da, 2016 war aber nur ein durchschnittliches Jahr.“ Der Flächenumsatz erreichte mit rund

78.000 Quadratmetern den Mittelwert der jüngsten zehn Jahre, blieb damit aber 14 Prozent unter dem Vorjahreswert. Einen Grund dafür sehen die Experten im Rückgang der Abschlüsse bei über 2.000 Quadratmetern. „Sehr oft helfen sich Unternehmen dann damit, dass sie in ihrem Objekt oder ganz in der Nähe noch mehr Office anmieten.“ Waren früher fünf Kilometer Abstand schon zu viel, finden sich Unternehmen teilweise mit mittlerweile bis zu 15 Kilometern ab.

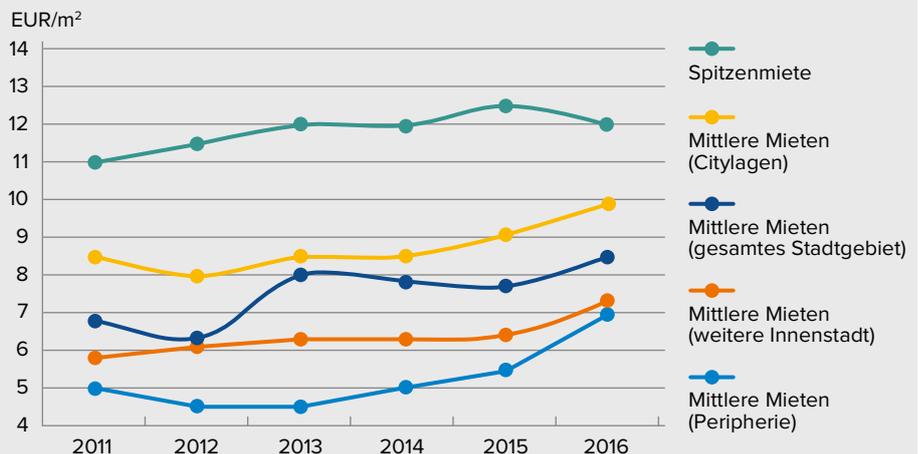
Innerhalb des 26er-Rings, also in der Innenstadt, ist fast nichts mehr zu holen. Große Büros brauchen außerdem Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter. „Es gibt zwar

Parkhäuser, aber die sind vom Preis her für Tagesnutzer und Einkäufer, aber nicht für eine Dauernutzung gedacht.“

Innenstadt ist leergefegt

Profitieren konnte vom innerstädtischen Engpass beispielsweise der solitäre Standort im Bereich des Flughafens: Im Vergleich zu 2015 verachtete sich der Flächenumsatz auf 8.300 Quadratmeter. 15 Prozent des Umsatzes entfielen insgesamt auf die Randlagen, im Jahr zuvor waren es lediglich acht Prozent. Die Mieten stiegen von durchschnittlich 7,70 auf 8,50 Euro in den mittleren

Dresden Mieten für Büroflächen



Quelle: Eigene Erhebungen

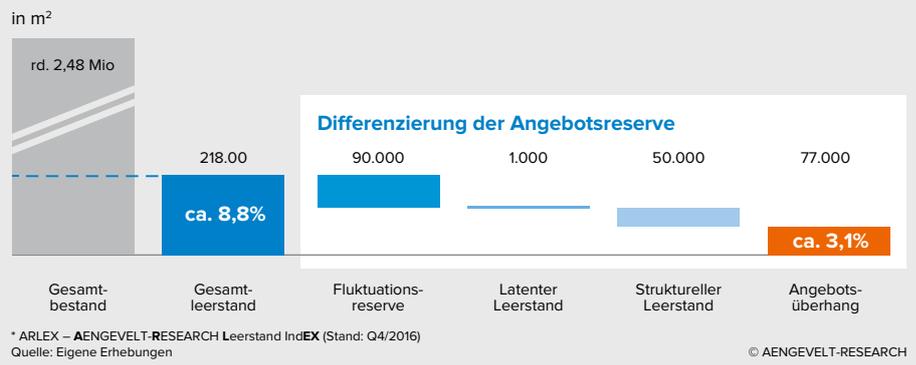
© AENGEVELT-RESEARCH

Lagen, im Citybereich von 9,10 auf 9,90 Euro. „Das Mietniveau macht Dresden weiter konkurrenzfähig. Wir gehen davon aus, dass pro Quadratmeter in der Spitzenmiete statt 12 Euro wieder 12,50 Euro erreicht werden“, so Anett Richter.

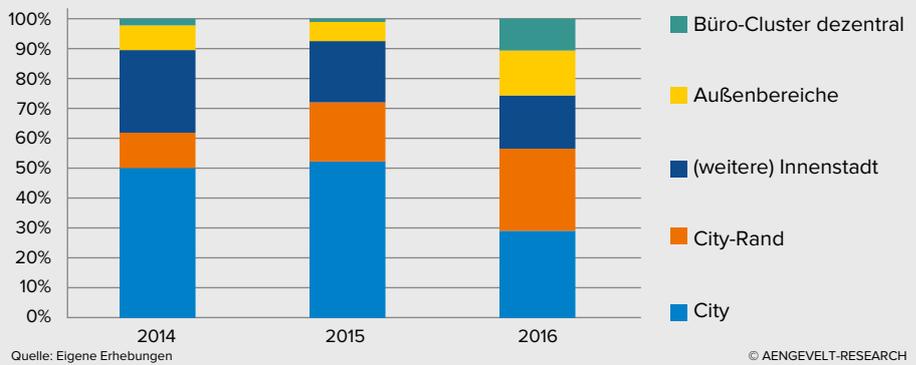
Altes Amtsgericht auf dem Markt

Im ersten Quartal 2017 lag der Büroflächenumsatz bei etwa 19.500 Quadratmetern, für das Jahr werden 90.000 Quadratmeter prognostiziert. In der Pipeline sind 12.000 Quadratmeter neu erschaffene Büros. Unter anderem wird das alte Amtsgericht an der Berliner Straße im zweiten Halbjahr auf dem Markt aktiv. Mit 218.000 Quadratmetern ging die nominelle Reserve weiter zurück – genau wie die Leerstandsquote (von 9,7 im Jahr 2015 auf 8,8 Prozent im Jahr 2016). „Wenn man davon die Fluktuations- und Mobilitätsreserve sowie strukturelle Leerstände und Untermietflächen abzieht, sind es gerade einmal 3,1 Prozent“, sagt Anett Richter. Eine sehr geringe Zahl, die, wenn sie nicht beachtet wird und weiter sinkt, durchaus irgendwann zu einem Standortnachteil werden kann. *I. Wagner*

Der Dresdner Markt für Büroflächen Leerstand nach Marktwirksamkeit gemäß ARLEX*



Dresden Büroflächen nach Lagen



BÜROIMMOBILIE NACH MASS IN HALLE

Kaiserslauterer Straße 75, Halle

- 20.000 m² Gesamtfläche
- ca. 2.400 m² Bürofläche zzt. verfügbar
- Insgesamt 500 Stellplätze
- Flexibles Raumkonzept
- Repräsentatives Entrée
- Attraktive Außenanlagen

www.saale-karree.de



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

Weitere Standorte unserer Objekte: Cottbus, Merseburg, Lutherstadt Wittenberg
Mehr unter www.strabag-vermietet.com



In diesem „Klotz“ sollen sich Touristen und Geschäftsreisende wohlfühlen.
Visualisierung: S8 Dresden GmbH



„Da kommt einem die Galle“

Ein Hotelneubau erzürnt die Gemüter und bringt dem Baubürgermeister viel Kritik ein

Wunderbar, was da alles aus der Klischeekiste entfleucht: eine schallende Ohrfeige, ein Zeilenklotz, neuer Wind in der Amtsstube und Hexenwerk. Angereichert mit zugestrichelt und eingegraut ergibt sich ein Wohlfühlpfad für Phrasenfans und Germanistikliebhaber. Doch genug der Liebhaberei, schließlich geht es um harte Fakten. Die benchmark. REAL Estate Development GmbH hat für ihr Grundstück an der Antonstraße eine Baugenehmigung für ein Economy-Lifestyle-Hotel erhalten. Der Projektentwickler errichtet dort für über zehn Millionen Euro bis zum Herbst 2018 das erste Super8 by Wyndham in Dresden. Das Hotel wird über 176 Zimmer verfügen und durch Primestar Hospitality betrieben.

Mehr Macht für das Bauamt?

Drei Initiativen – die Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden (GHND), StadtbildDresden und Stadtbild Deutschland – wettern gegen Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain, die Baugenehmigung und das Aussehen des Hauses. Dafür holen sie zu einem Rundumschlag aus. Seit 1990 seien der Städtebau und die Architektur-

qualität zum größten Teil nie schlechter aufgestellt als heute. „Es obliegt der Stadt und ihren Gremien, die Bedingungen festzulegen, unter welchen wir die optische Zukunft unserer Stadt gestalten wollen“, so die Initiativen. Torsten Kulke, GHND-Vorstand, lässt sich nicht lumpen und erklärt: „Wir haben ein generelles Problem, weil sehr viele Klötzer entstehen.“ Zwar habe die Stadt eine Gestaltungskommission, die „das richten soll, was die Ämter versaubert haben“. Dieses Gremium habe allerdings keine Werkzeuge und werde „im Walde des Dresdner Baugeschehens“ stehen gelassen.

„Die Stadt geht einfach zu wenig in Vorleistung“, sagt der selbst ernannte Architekturwächter, der Investoren bereits am Neumarkt zur Weißglut brachte. Schon längst hätte es für das Gebiet an der Marienbrücke einen B-Plan geben müssen. „Entweder hat das Bauamt so viel Macht, dass es eine Richtung vorgeben kann oder man muss Werkzeuge gegen die Investoren anwenden.“ Dazu zählen für ihn B-Pläne, Gestaltungssatzungen sowie Veränderungssperren. „Die Stadt muss strukturell und personell reagieren, aktive Politik betreiben und nicht wie ein Kaninchen vor der Schlange sitzen.“ Natürlich hat Torsten Kulke noch

ein Beispiel an Verfehlung parat. „Wenn ich mir anschau, was da im Villenviertel Strehlen genehmigt wurde, da kommt einem die Galle.“ An der Wiener Straße / Ecke Oskarstraße wurden klotzartige Häuser gebaut. „Das erinnert an die Musterhausiedlung in Ottendorf-Okrilla.“ Gegen Zeitgeist habe niemand etwas, ergänzt er. Schließlich seien ja auch die Investoren froh, wenn sie Banden und damit Orientierung hätten.

Weitere Wortscharmützel?

Man darf jetzt schon gespannt sein, welche Wortscharmützel mit der Grundsteinlegung des Hotels im Sommer einhergehen. benchmark. REAL Estate Development-Geschäftsführer Martin Hantel bleibt ruhig und diplomatisch: „Selbstverständlich sind wir nicht glücklich darüber, dass die Fassade des Hotels so kontrovers diskutiert wird. Grundsätzlich ist es aber begrüßenswert, sich im Sinne des Dresdener Stadtbildes auszutauschen. Deshalb haben wir auf einen frühzeitigen und umfassenden Austausch mit der Stadt Dresden Wert gelegt und pflegen diesen auch weiter.“ Egal wie alle schimpfen: Die Baugenehmigung für den schmucklosen Kasten ist ja erteilt. *I. Wagner*

Mietpreisbremse in Zukunft?

Mit einem Wohnkonzept will Sozialbürgermeisterin Dr. Kristin Klaudia Kaufmann den Markt wieder in Balance bringen. Derzeit wird daran gearbeitet – auch im Dialog mit den Bürgern. Für die städtische Politik wurden nach einem Symposium die folgenden Ziele festgelegt: Gewährleistung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes hinsichtlich Angebot und Nachfrage, Sicherung der Beratung und Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen, Erhaltung und Weiterentwicklung der Lebensqualität im Wohnumfeld und der Nachbarschaft – inklusive Quartiersentwicklung sowie die Fortführung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und kontinuierliche Kommunikation mit den Wohnungsmarktakteuren.

„Unüberhörbar ist der Ruf nach bezahlbarem Wohnen. Moderate Mieten sind zweifelsfrei ein wichtiger Standortfaktor. Es darf nicht sein, dass Facharbeiter

und junge Familien unserer Stadt den Rücken kehren, weil sie sich in Dresden keine Wohnung leisten können. Die Stadt steht in der Verantwortung dafür, die Grundversorgung mit Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie bis ins hohe Alter zu sichern. Es geht um die Balance von Nachfrage und bedarfsgerechtem Angebot“, so Dr. Kristin Klaudia Kaufmann.

Positive Effekte erwartet die Bürgermeisterin vom sozialen Wohnungsbau, von der Gründung einer kommunalen und viel diskutierten Wohnungsgesellschaft und dem damit verbundenen Aufbau von Vermögenswerten sowie der Einführung einer Mietpreisbremse. „Mit dem sächsischen Innenministerium sind wir in puncto Mietpreisbremse weiter in engem Kontakt. Sobald der Freistaat uns dieses Instrument an die Hand gibt, wollen wir es in Dresden nutzen.“

Hotel verkauft

Der Projektentwickler REVITALIS REAL ESTATE AG hat mit seinem Joint-Venture Partner, dem Kölner Multi Family Office Dereco, das Hotel gegenüber dem Dresdner Kraftwerk Mitte im Rahmen eines Forward Deals an die Aberdeen Asset Management Deutschland AG veräußert. Voraussichtlich bis zum Herbst 2018 wird das Boutique-Hotel der Marke HOTEL INDIGO der InterContinental Hotels Group (IHG) vis-à-vis Dresdens Kunst-, Kultur- und Kreativstandort fertig gestellt. Betreiberin des Boutique-Hotels mit 132 Gästezimmern wird die Tristar GmbH sein. Das Hotel entsteht im Rahmen der Quartiersentwicklung am Wettiner Platz und entlang der Schweriner Straße gemeinsam mit 177 Komfortwohnungen mit rund 14.500 Quadratmetern Wohnfläche und einer quartierseigenen Tiefgarage mit 190 Stellplätzen.

Büro in Villa

Die Beate Protze Immobilien GmbH hat in der Tiergartenstraße im Villenviertel Strehlen ein Schmuckstück vermietet. Die Villa Salzburg, Kulturdenkmal und einzig erhaltene Villa des 1945 zerstörten „Englischen Viertels“, wurde 1874 als erstes Haus in diesem Gebiet für den Textilgroßhändler Adolph Salzburg im Renaissancestil errichtet. Nach der Wende erfolgte die Sanierung der südlich des Großen Gartens gelegenen Villa. Die repräsentative Villa mit etwa 1.100 Quadratmetern Bürofläche ist nun neuer Hauptsitz eines Dresdner Finanzdienstleisters.

Catella kauft für Versorgungswerk

Das Residential Team der Catella Real Estate AG hat für ein Mandat eines süddeutschen Versorgungswerkes eine Projektentwicklung für 8,3 Millionen Euro mit 30 Neubauwohnungen in Dresden gekauft. „Wir sind froh, dass wir in einer der dynamischsten Städte Deutschlands, in zentraler Lage dieses Objekt für den Fonds von der Gamma

Immobilien – Besitz und Beteiligungs GmbH erwerben konnten“, sagt Xavier Jongen, Catella-Vorstandsmitglied. Die im April 2017 fertiggestellte Projektentwicklung befindet sich im Stadtteil Johannstadt und punktet mit zentraler Lage, sehr guter Verkehrsanbindung sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Neue Kitas

Im April 2017 begannen die Bauarbeiten an drei Kindertagesstätten mit Fördermitteln aus dem Programm „Brücken in die Zukunft“. Die Einrichtungen sollen im Frühjahr 2019 fertig sein. Das Kinderhaus Trend 2000 in Gruna bekommt ein neues Gebäude für 3,9 Millionen Euro. Zwei Drittel der Kosten sind Fördermittel. In Langebrück entsteht ein Neubau für 5,3 Millionen Euro – 3,9 Millionen davon kommen aus dem Fördertopf. Das Gorbitzer Sonnenland wird generalsaniert. Hierfür sind 3,4 Millionen Euro eingeplant (2,5 Millionen Euro Fördermittel). Insgesamt investiert die Stadt 38,4 Millionen Euro in elf Einrichtungen, der Fördermittelanteil beträgt 28,8 Millionen Euro.



So soll die neue Kita auf der Comeniusstraße aussehen.

Visualisierung: Schubert Horst Architekten Partnerschaft BDA

Warum Leipzig schmackhaft machen?

Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau über die Boomstadt, staatliche Förderungen, kooperative Wohnformen und unkonkrete Details

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Mit welchen Argumenten – abgesehen von dem Dauerstatement: Boomstadt – kann man Investoren trotz hoher Preise für Leipzig begeistern?

Dorothee Dubrau (DD): Leipzig hat den Trend der starken Abwärtsbewegung der Bevölkerungszahl und der steigenden Arbeitslosigkeit ja nicht dadurch umgekehrt, dass irgendwer immer Boomstadt gerufen hat. Nein, Leipzig hat Lebensqualität, die ganz zentral bei den städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Stadt beginnt, eine vielfältige Kultur sowie große Grünanteile mit dem Auwald und diversen Parks. Leipzig ist weltoffen und die Stadt konnte mit ihrer Lagegunst und dem schnellen Handeln gerade auch der Stadt- und Verkehrsplanung, der Bauordnung und der Stadtsanierung die Wirtschaftsentwicklung ankurbeln. Alles das sind Qualitäten, die Leipzig die Chance geben, dauerhaft als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsort zu bestehen. Und wer dauerhaftes, solides Investment zu seinem Geschäftsfeld zählt und selber Freude an der Entwicklung einer lebendigen Stadt mit einem selbstbewussten Bürgertum hat, der ist in Leipzig grundsätzlich gut aufgehoben.

IA: Die Kommune fordert hinsichtlich des starken Zuzuges sozialen Wohnungsbau. Welche Druckmittel setzt die Stadt ein, um Bauträgern genau jenes Segment schmackhaft zu machen?

DD: Druckmittel sind grundsätzlich eher ungeeignet, um etwas schmackhaft zu machen. Aber wir setzen – das ist ja auch unsere Aufgabe – Rahmenbedingungen, um eine möglichst ausgewogene Stadtentwicklung zu gewährleisten. Nicht zuletzt braucht auch der Markt im Eigeninteresse der Akteure transparente, faire und für alle gleich geltende Spielregeln, um gut im gesellschaftlichen Sinne zu funktionieren. Zumal wir uns ja beim Wohnen in einem Bedarfssegment bewegen, das kein Mensch



Foto: Stadt Leipzig

durch etwas anderes substituieren kann. Die Daten, beispielsweise zur Einkommensentwicklung, sind allen bekannt. Wir gehen daher auch von einem Interesse der Wohnungswirtschaft aus, für alle Bevölkerungsteile Wohnraum anbieten zu wollen und dies staatlich mitfinanziert zu bekommen, ist ja nun alles andere als eine „Strafe“. Wir setzen daher unter anderem auf freiwillige Vereinbarungen, auf die Konzeptveräußerung städtischer Grundstücke, die an einen definierten Anteil sozialen Wohnungsbaus gebunden ist oder an städtebauliche Vereinbarungen bei B-Plänen, wie im Beispiel des ehemaligen Freiladebahnhofes Eutritzscher Straße.

IA: Der Freistaat Sachsen hat ein Programm zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus aufgelegt. Wird Leipzig Mittel abrufen?

DD: Die Stadt hat einen entsprechenden Antrag gestellt, um die auf Leipzig entfallende Quote von rund 20 Millionen Euro im Jahr für 2017 abzurufen. Mit dem Zuwendungsbescheid rechnen wir in Kürze. Die Maschinerie ist also in Gang gesetzt, mit dem Bewilligungsbescheid kann mit der Bearbeitung von Förderanträgen von Eigentümern begonnen werden. Und für die Programmjahre 2018 und 2019 werden wir die entsprechenden Fördermittel in vergleichbarer Höhe beantragen.

IA: Grundstücke sind Mangelware. Gibt es „neue“ Wohnbauflächen, die 2017 durch die Bauleitplanung entstehen?

DD: Grundstücke sind als Baufläche zumindest grundsätzlich in Leipzig keine Mangelware. Wir haben weit mehr nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke als vergleichbare Städte. Ein Problem stellt dagegen die zunehmende Spekulation mit Grundstücken und ihr Erwerb als „Kapitalanlage“ dar. Es wird dann zwar mit ihnen gehandelt, sie werden aber nicht zeitnah bebaut. Neue Wohnbauflächen entstehen 2017 unter anderem mit den Bebauungsplänen im Bereich der ehemaligen Kasernengelände in Möckern (Heeresbäckerei, Werk Motor), im Wiesenblumenweg in Holzhausen und über den B-Plan Katzstraße in Probstheida.

IA: Weniger nachgefragte Gebiete sollten kommunikativ in den Vordergrund geschoben werden. Welche Gebiete sind das in Leipzig und was wurde dort bewirkt?

DD: Es gibt so gut wie keinen Ortsteil, der seit 2011 nicht am Bevölkerungszuwachs teilgehabt hat, wenn auch sehr unterschiedlich in der Größenordnung. In vielen Gebieten von Leipzig finden inzwischen bauliche Aktivitäten statt, mit denen man vor wenigen Jahren nicht gerechnet hat. Kommunikationsstrategien für Quartiere außerhalb der förmlich festgelegten Fördergebiete werden im Wohnungspolitischen Konzept als Aufgabe der Wohnungsmarktakteure benannt. Allerdings wird dies jenseits größerer Bau- und Sanierungsprojekte nach unserer Wahrnehmung bisher noch kaum aufgegriffen.

IA: Im wohnungspolitischen Konzept der Stadt gibt es drei angenommene Entwicklungsszenarien: geringes, mäßiges und starkes Wachstum. Beleuchtet werden darin unter anderem Mieten, Leerstand und Bestandsinvestitionen. Die Formulierungen sind vage und unkonkret. Wie ist die aktuelle und konkrete Prognose vom jetzigen Zeitpunkt aus gesehen für diese drei Punkte?

DD: Es liegt in der Natur und Aufgabe des Instrumentes der Szenarienbildung, große und grundsätzliche Entwicklungsrichtungen abzubilden, und nicht das kleine konkrete Detail. Für die drei Entwicklungsszenarien spricht unter anderem, dass sie gemeinsam mit Wohnungsmarktakteuren, der Politik und der Verwaltung entwickelt wurden und sie so auf einer sehr breiten Basis von Erfahrungen und Einschätzun-

gen stehen. Bezogen auf diese Szenarien liegen wir im Bereich des „starken Wachstums“, auch wenn die aktuelle Bevölkerungsentwicklung etwas unter der städtischen Vorausschätzung von 2016 liegt. Wie der von uns vorgestellte Monitoringbericht Wohnen zeigt, befinden wir uns in einer Phase zunehmender Anspannung im Wohnungsmarkt. Der marktaktive, kurzfristig verfügbare Leerstand an Wohnungen ist auf nur noch drei Prozent zurückgegangen und die durchschnittlichen Angebotsmieten sind stärker gestiegen als das durchschnittliche Haushaltseinkommen. Die Bestandsinvestitionen tragen noch gut zum jährlichen Zuwachs verfügbarer Wohnungen bei, aber logischerweise wird dieser Anteil, bei fortschreitendem Abbau des Leerstandes, absehbar geringer werden.

IA: Ein Vorsatz im wohnungspolitischen Konzept: Es sollen kooperative Wohnformen unterstützt werden. Welche Beispiele dafür gibt es?

DD: Wir haben 2016 das Netzwerk Leipziger Freiheit mit lokalen Initiativen zur Unterstützung kooperativer Wohnformen gegründet. Das Netzwerk bietet allen interessierten Baugruppen und Projektinitiativen ein umfassendes und gut genutztes Beratungsangebot über die einzelnen Schritte von der Idee bis hin zur Sanierung beziehungsweise dem Neubau und schließlich zur Verwaltung des Wohnprojektes. Anlaufpunkt ist eine Koordinierungsstelle, die informiert und je nach Bedarf an weiterführende Beratung durch Konzept- und Fachberater weitervermittelt (www.netzwerk-leipziger-freiheit.de). Darüber hinaus bereitet die Stadt Leipzig die Vergabe von Grundstücken speziell für kooperative Wohnformen vor.

IA: Ebenfalls wurde eine Eigentümeraktivierung hinsichtlich von Bestandsgebäuden angestrebt. Gibt es hierfür Beispiele?

DD: Wir haben im Leipziger Osten aufgrund der hohen Dynamik der Immobilienentwicklung sowie der besonderen sozialen Herausforderungen eine Eigentümermoderation aufgebaut. Durch die aufsuchende Beratung von Eigentümern sowie Mietern zu kostengünstigen Sanierungskonzepten im einfachen Standard erhoffen wir uns, dass Sanierungsmaßnahmen nachhaltiger und sozialverträglicher gestaltet werden.

Interview: I. Wagner

Wie viele Wohnungen müssen 2017 in Leipzig entstehen?

Es muss – mit mehr Aktivitäten der Wohnungswirtschaft – insbesondere der Geschosswohnungsneubau forciert werden, um dem entstehenden Bedarf quantitativ entsprechen zu können. Die Fertigstellungszahlen müssen in diesem Segment mittelfristig von den in 2015 erreichten knapp 600 auf 2.000 bis 4.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden.

Wie viele Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung hat Leipzig? Wie lange laufen diese? Wie viele neue müssen entstehen? Mit welchen Kosten ist das verbunden?

Aktuell verfügt die Stadt noch über Belegungsbindungen, die bis in das Jahr 2026 sukzessive auslaufen werden. Allerdings waren dies zum 31.3.2017 gerade noch einmal 320 Wohnungen. Innerhalb der Förderperiode des aktuellen WoBauFö-Programms und auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung besteht der Bedarf zur Schaffung von etwa 850 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung jährlich. Diese sollen über den Einsatz der WoBauFö-Mittel geschaffen werden.

Wie viele B-Pläne sind derzeit anhängig? Wie viele waren es in den Jahren zuvor? Welche durchschnittliche Bearbeitungszeit hat derzeit ein B-Plan in der Leipziger Stadtverwaltung?

Im Stadtplanungsamt sind immer etwa 60 bis 70 B-Pläne im Verfahren, wobei derzeit die Größe und Komplexität der Pläne zunimmt – prominentestes Beispiel ist sicher der B-Plan für den ehemaligen Freiladebahnhof Eutritzscher Straße. Die Bearbeitungsdauer beträgt mindestens anderthalb Jahre und ist sehr stark von der Komplexität zu lösender Probleme und der aktiven Mitwirkung der Vorhabenträger abhängig.



Der Raum der Cafeteria ist klar strukturiert und durch die großen Fenster sehr hell.
Visualisierung: woernerundpartner



Nicht in Beton gedacht

In Jena-Lobeda entsteht einer der größten Klinikneubauten Deutschlands

Der Medizinische Vorstand des Universitätsklinikum Jena (UKJ), Dr. Jens Maschmann, sagt: „Mit dem Umzug an einen Standort ermöglichen wir unseren Patienten kürzere, schnellere Wege für die Versorgung. Auch für die Mitarbeiter ist die Konzentration der Kliniken an einem Ort von Vorteil.“ Hinter diesem Vorhaben verbirgt sich das größte Bauprojekt Thüringens. Auf rund 50.000 Quadratmetern wurde unter anderem ein Neubau geschaffen – mit Platz für 15 Kliniken, 710 Betten und 13 OP-Säle. Zudem entstand ein neues Forschungs- und Institutsgebäude.

Ende 2016 konnten die ersten Gebäude des zweiten Bauabschnittes übernommen werden, auf der riesigen Baustelle fungiert das UKJ selbst als Bauherr. Letzteres spielt bei den sehr besonderen Anforderungen eines Klinikums eine entscheidende Rolle. Von Anfang an war wichtig, nicht „in Beton“ zu denken, sondern in Abläufen und Funktionen. Bisher waren viele der teils

historischen Klinikbauten des UKJ noch über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Ende März 2017 wechselten die verschiedenen Kliniken für Innere Medizin beispielsweise den Standort. Anfang Mai 2017 wurde der nächste große Umzug absolviert – da zogen weitere Ambulanzen und Stationen aus der Innenstadt nach Lobeda in den neuen Komplex. Nun beginnt die nächste Bauphase: der Rückbau der alten Klinik für Innere Medizin. Dieses Haus, das nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und in direkter Nachbarschaft zu den neuen Bauten steht, muss behutsam rückgebaut werden. An dieser Stelle entsteht ein weiterer neuer Klinikbau. Außerdem finden größere Maßnahmen im Außenbereich und die Neugestaltung des Drackendorfer Parks statt. Vor der Gebäudedefront werden beispielsweise auf einen öffentliche Platz, der als Campus dient, 350 neue Bäume gepflanzt. Mit dem absolvierten Umzug der Kliniken aus der Jenaer

Innenstadt geht eine Ära zu Ende. Ein Großteil der Gebäude auf dem Gelände im Zentrum wurde dem Klinikum vom Land zur Nutzung überlassen. Nach dem Auszug gehen die Häuser wieder zurück, die Stadt und das Land sind bereits in Gesprächen über ein sinnvolles Gesamtkonzept. Die im Jahr 1914 eröffnete „Neue Chirurgische Klinik“, die heute als „Alte Chirurgie“ bezeichnet wird, bleibt im Eigentum des UKJ ebenso wie das Gebäude der Augenklinik. Es gibt Überlegungen, hier Einrichtungen für Forschung und Lehre, Teile der Verwaltung sowie medizinisch-theoretische Institute unterzubringen.

Insgesamt hat das Projekt ein Investitionsvolumen von rund 310,5 Millionen Euro. Das UKJ trägt davon 85 Millionen Euro selbst, das Land Thüringen mit 223 Millionen Euro den Großteil der Baukosten. Im Jahr 2020 soll bis auf wenige Ausnahmen alles komplett nach Lobeda verlagert sein.

Ivette Wagner



Vor dem Campus werden über 300 Bäume gepflanzt.
Visualisierung: wörner traxler richter



Stores und Blumentöpfe statt schwedischer Gardinen

Im ehemaligen Stendaler Gefängnis entsteht eine Wohnanlage

Wo einst Verbrecher gesiebte Luft atmeten, künden statt schwedischer Gardinen nun Stores und Blumentöpfe in den Fenstern von den neuen Bewohnern, die dafür auch noch Geld bezahlen. Die einstige Haftanstalt wird zu einer Top-Wohnlage der altmärkischen Hansestadt. Eine Stendaler Unternehmerin investiert rund 3,6 Millionen Euro in den Umbau. Umgesetzt werden die Pläne von einer lokalen Bau-firma gemeinsam mit einem örtlichen Architekturbüro. Im einstigen Gefängnis-trakt entstehen 24 Mietwohnungen mit ein bis vier Zimmern und Flächen zwischen 30 und 220 Quadratmetern. Einige haben sogar Domblick. Die Wohnanlage befindet sich auf einem Filetgrundstück im Herzen der Stadt. Die Mietpreise sollen erschwinglich sein, verspricht Projektleiter Thomas Richter-Mendau.

„Abreißen und Parkbank hinstellen“

Als seine Ehefrau Bianca und er die Investition vor fünf Jahren auf den Weg brachten, schüttelten viele ungläubig mit dem Kopf. Im Jahr 1904 als Zuchthaus errichtet, wurde das Gebäude mehr als 100 Jahre lang als Justizvollzugsanstalt genutzt und

die Einrichtung 2010 Hals über Kopf wegen vermeintlicher Baumängel geschlossen. „Abreißen, Rasen säen, Parkbank hinstellen“ war die überspitzte Forderung eines Landespolitikers, die das bauliche Ende der Immobilien besiegeln sollte.

„Um dieses zu verhindern sind wir zur Landesregierung Sachsen-Anhalt, der damals das Areal gehörte. Sie haben uns mit offenen Armen empfangen, da man trotz intensiver Suche, keinen Interessenten für die Liegenschaft finden konnte“, berichtet

Thomas Richter-Mendau. Auf die öffentliche Ausschreibung der Immobilie erhielt die Investorin den Zuschlag.

Verzögerung durch Denkmalbehörde

„Sogleich begann ein merkwürdiges Tun der örtlichen Denkmalschutzbehörde“, sagt der Projektleiter. Es dauerte etwa zwei Jahre bis ein umsetzbares Wohnkonzept für die zumeist sieben Quadratmeter großen



In der neuen Wohnanlage entstehen 24 Wohnungen.

Einzelzellen zu Papier gebracht worden war. Auf das Amt ist er bis heute nicht gut zu sprechen. „Es ist einfacher ein Denkmal abzureißen, als es zu erhalten“, so Thomas Richter-Mendau.

Auch mit überregionalen Banken hat er keine guten Erfahrungen gemacht. Die waren zunächst interessiert, winkten dann aber ab, als sie den Standort unter die Lupe nahmen. Die Altmark gilt nicht gerade als Boom-Region, in der sich leicht Geld verdienen lässt. In der Volksbank Jerichower-Land fanden die Investoren schließlich einen regionalen Partner, der das Potenzial erkannte, so den Denkmalerhalt und die Projektumsetzung sicherte. Nach Baubeginn 2015 konnten bereits Mitte 2016 die ersten Mieter in den einstigen Knast einziehen.

Blick aus dem Knast direkt auf den Dom

Momentan wird am zweiten Bauabschnitt gearbeitet. Nach Fenstern, Balkonen und der Außenfassade folgt der Innenausbau. Auch wenn die künftigen Wohnungen nach modernen Standards ausgebaut

werden, wird es an der einen oder anderen Stelle noch Details geben, die auf den ursprünglichen Verwendungszweck des Gebäudes hinweisen.

Für die Stendaler und ihre Gäste haben die Investoren ein ganz besonderes Highlight geplant. Ein zur Domseite liegendes Einzelgebäude wird zu einem Café-Restaurant demnächst ausgebaut. „Auf der Terrasse mit Domblick, können die Besucher dann

die untergehende Sonne bei einem Glas genießen“, schwärmt Thomas Richter-Mendau. Dort soll es auch das in Stendal legendäre Hansa-Bier wieder geben. Bis 1992 wurde es in der gleichnamigen örtlichen Brauerei hergestellt, die dann für immer ihre Pforten schloss. Die Markenrechte haben sich die Gefängnis-Investoren natürlich bereits gesichert.

C. Wohlt



So sah es in dem Gefängnis kurz vor der Schließung im Jahr 2011 aus.

Fotos: ct-press

ADVERTORIAL

DHL, FitX und MEGA – City Logistik, Light Industrial und Großhandelsflächen für die wachsende Stadt

Der Bedarf an Flächen für City Logistik, Light Industrial und Großhandel für die wachsende Stadt Leipzig steigt wie die Einwohnerzahl der Messestadt und die Wirtschaftsleistung – bedingt durch volle Auftragsbücher der hiesigen Unternehmen. Um auch zukünftig in einer solch dynamischen Stadt den veränderten Anforderungen zu entsprechen, müssen sich Produktions-, Logistik- und Großhandelsunternehmen dem Wachstum anpassen. Stichworte sind dabei Light Industrial und Citylogistik. Die Light Industrial Immobilie kann dabei „mehr“ als die Lagerung und Verteilung von Produkten.

Die Erwartungen der Unternehmen sind meist technisch komplexer als bei klassischen Logistikimmobilien: IT-Verkabelung, Glasfaseranschluss, höhere Hallentemperatur, Druckluftanschlüsse sowie Klima- und Kälte-technik. Durch die meist emissionsarme Produktion können Light Industrial Objekte auch innerstädtisch im Einklang mit der Umfeldnutzung existieren.

Die Citylogistik orientiert sich ebenfalls an nutzerspezifischen Anforderungen, insbe-

sondere im Bereich der KEP-Dienstleister (Kurier-, Express- und Paketdienst), deren Bedeutung durch den Onlinehandel und damit verbundenen Dienstleistungen wie Same Day Delivery oder sogar Same Hour Delivery – zumindest in den Ballungszentren – weiter wächst.

Ein weiterer Schwerpunkt im Bereich der innerstädtischen Gewerbe- und Industrie-flächenentwicklung ist der Bereich Großhandel. Um der steigenden Nachfrage durch

Gewerbebetriebe und Endkunden gerecht zu werden, verstärken Unternehmen die Präsenz an verkehrsgünstigen, gut sichtbaren Standorten.

Ein aktuelles Entwicklungsprojekt in Leipzig, das verschiedene Trends vereint, ist der Gewerbepark Berliner Brücke, der im Leipziger Norden, direkt an der B2, stetig wächst. So wird vom Projektentwickler, einem regionalen Investor, für den Logistikriesen DHL eine etwa 4.500 Quadratmeter große Paketzustellbasis errichtet. Die Gebäude für die weiteren neuen Nutzer, das Fitnessstudio-Konzept FitX und die Malereinkaufsgenossenschaft MEGA, befinden sich bereits im Bau und werden in den kommenden Monaten übergeben. Neben den nutzerspezifischen Gebäuden, die derzeit entwickelt werden, stehen ab Herbst 2017 auch kleinteilige Flächen ab circa 500 Quadratmetern für Produktions-, Lager- und Großhandelsnutzung zur Anmietung zur Verfügung.

Vermarktung: BNP Paribas Real Estate, Steffen Sauer, Tel. 0341 71188-0, E-Mail: steffen.sauer@bnpparibas.com





TRENDS

Für die Zukunft

In Gablenz verstärkt die Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG ihr Portfolio mit einem Neubau

Die besonderen Attribute sind schnell aufgezählt: Unverbaubarer Südblick über die Gärten der Geibelhöhe, eine Schule in direkter Nähe, sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, mit denen man in zehn Minuten in der Innenstadt ist. Mitten im zweitgrößten Chemnitzer Stadtteil Gablenz, in südlicher Fortsetzung der historischen Gartenstadt Gablenziedlung, setzt die Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG (CAWG) ab dem dritten Quartal 2017 ein Neubauprojekt um.

Neues fürs Portfolio

Die 26 Wohnungen sind weitestgehend barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht. „Aus unserem Bestand heraus können wir dieses Segment nicht bedienen“, so Jens Ueberschär, Vorsitzender des Vorstandes der CAWG. „Wir brauchen aber ein solches Portfolio, um die Zukunft fortschreiben zu können.“ Das Grundstück befindet sich bereits seit Jahren im Besitz des Unternehmens,

im Jahre 2000 wurden die darauf stehenden Gebäude abgerissen. Grund dafür waren die vollkommen veralteten Grundrisse, die eine sinnvolle Sanierung nicht ermöglichten. Als Zwischenlösung wurde ein Parkplatz angelegt.

Bereits jetzt sind die noch nicht gebauten Wohnungen in den Ahornhöfen – so der Name des Projektes – mehr als dreifach überzeichnet. Die Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen haben Größen zwischen 62 und 86 Quadratmetern, pro Quadratmeter fallen etwa 2.000 Euro Baukosten an, die Miete soll neun Euro betragen. „Die Ausstattung, die Lage und die Infrastruktur sind sehr gut und rechtfertigen den für Chemnitz im oberen Bereich befindlichen Preis“, sagt Jens Ueberschär.

Hausgarten für wenig Geld

In den Einheiten befindet sich beispielsweise ein vorinstalliertes WLAN-Netz und Kabelfernsehen, zu einem geringen Obolus mietet man einen Hausgarten von 80 bis 100 Quadratmetern noch hinzu. „Damit haben wir bei anderen Objekten bereits sehr gute Erfahrungen gemacht. Die Gärten werden nach Bedarf angelegt. Wenn es nur wenige Interessenten gibt, geht das Terrain in die Gemeinschaftsfläche über.“

Der Durchschnittspreis in der Genossenschaft beträgt 4,90 Euro pro Quadratmeter, in nach 2010 sanierten Wohnungen liegt er bei sieben Euro. Insgesamt hat das Unternehmen etwa 6.300 Wohnungen im Südosten von Chemnitz mit einem Leerstand von etwa zehn Prozent. In den Bestand fließt der Großteil der Investitionen. Auch in diesem Bereich herrscht reges Interesse. Denn: Die Mieter können sich ihre Grundrisse selbst erstellen. Dabei ist es egal, ob nebeneinander liegende Wohnungen verbunden oder übereinander liegende Einheiten zu einer Maisonettewohnung werden. Im Ortsteil Bernsdorf entstanden beispielsweise Vier- und Fünf-Raum-Wohnungen, die vor allem bei Familien nachgefragt sind.

Bis Ende Oktober 2017 laufen die Umbauarbeiten auf der Arthur-Strobel-Straße – ebenfalls in Gablenz. „Hier haben wir die Grundrisse modern gestaltet“, sagt Jens Ueberschär. Aus 30 Einheiten wurden so 25, die zwischen 50 und 115 Quadratmeter groß sind. Von den neuen Balkonen blicken die Mieter dann auf die ebenfalls überarbeiteten Grünanlagen. Zur besseren Erreichbarkeit der Gebäude für potentielle Mieter mit körperlichen Einschränkungen werden zudem an zwei Hauseingängen ebenerdige Glasaufzüge installiert.

I. Wagner



Visualisierungen: Sahlmann & Partner



Die beiden Häuser sind zentral gelegen, bieten aber dennoch viel Grünfläche.
Quelle: Hypoconnect – Die Immobilienmakler GmbH & Co. KG

Zentrumsnähe als Argument

Schlosschemnitz wird immer beliebter, hier entstehen auch hochwertige Neubauten

Auf der Homepage von immowelt.de steht für den Stadtteil Schlosschemnitz eine Durchschnittsmiete von 5,06 Euro. Doch es kann gerade in den Neubauobjekten bis zu zehn Euro hoch gehen, denn die Nachfrage steigt. Die Schlüsselworte lauten hier: zentrumsnahes Wohnen und hoher Freizeitwert. Letzteres vor allem durch den Küchwald und das Areal rund ums Schloss. Die Infrastruktur ist ob der Zentrumsnähe – zu Fuß in 15 Minuten erreichbar – sehr gut; ein Nahversorger, Ärzte, eine Kindertagesstätte und die Schlossschule befinden sich in der Nachbarschaft. Nicht verwunderlich, dass hier viele Neu-

bauten entstehen. Eines der Projekte nennt sich Domizil am Schlossberg. Auf 3.200 Quadratmetern entstehen an der Salzstraße zwei Mehrfamilienhäuser mit 25 Eigentumswohnungen. Der Baubeginn erfolgte im April 2017, die Fertigstellung ist für Sommer 2018 geplant. Neun Wohnungen seien schon verkauft, großteils an Eigennutzer, vermeldet die Hypoconnect – Die Immobilienmakler GmbH & Co KG.

Die Wohnungen sind zwischen knapp 60 und 133 Quadratmetern groß, barrierearm und von der Tiefgarage aus mit den Fahrstühlen zu erreichen. Die Balkone oder Terrassen weisen Richtung Süden beziehungs-

weise Südwesten, alle Einheiten besitzen Fußbodenheizung.

Im ersten Haus befinden sich elf Wohnungen, die moderne und familienfreundliche Grundrisse haben. Die meisten sind Drei- und Vier-Raum-Wohnungen, die zwischen 215.000 und 335.000 Euro kosten.

Das zweite Haus ist ein Winkelbau im hinteren Grundstücksbereich und besitzt zwei Eingänge mit je sieben Wohneinheiten. Hier befinden sich außerdem zwei Penthäuser, die 412.800 und 469.500 Euro kosten und den Blick auf den Schlossteich freigeben.

I. Wagner

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



Medaille um den Hals

In Leipzig wohnen Studenten so preiswert wie sonst nirgends in Deutschland

Für Investoren bleibt studentisches Wohnen weiter eine gute Anlage, für die Studierenden selbst allerdings wird es immer problematischer preiswerten Wohnraum zu finden. „Ausländische Fachkräfte und junge Berufstätige ziehen in die Städte und treiben die Preise“, sagt Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienexperte beim Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. Gemeinsam mit Kollegen hat er den Studentenwohnpreisindex, basierend auf der Auswertung von etwa 80.000 Inseraten, erstellt. Leipzig bekommt in diesem Bereich symbolisch wieder eine Medaille um den Hals: In der Messestadt können die Jungakademiker zu moderaten Preisen wohnen. 6,50 Euro werden pro Quadratmeter im Schnitt aufgerufen, was zwar einen Anstieg von 21 Prozent im Vergleich zum Jahr 2010 bedeutet, trotz allem aber noch sehr niedrig ist. Zum Vergleich: In Leipzig zahlt der Student für 30 Quadratmeter etwa 322 Euro Warmmiete, in München ist es mit 634 Euro fast das Doppelte. Trotz-

dem: Es gibt zu wenig Wohnraum für die Studierenden. Das Umfeld, also die Stadt an sich, sowie das Universitätsangebot schätzen Experten als sehr attraktiv ein. Gerade die eher niedrigen Mieten ziehen immer mehr Jugendliche an. Zur Untermauerung: Die Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen vergrößerte sich in der Messestadt von 2010 bis 2015 um 12,4 Prozent. Dazu sank die Leerstandsquote um knapp fünf Prozent und damit deutschlandweit am stärksten.

Jena punktet mit geringem Mietanstieg

Der Standardpreis für ein unmöbliertes Zimmer wird zu Beginn des Sommersemesters in München sagenhafte 500 Euro betragen. Auch hier bekommt Mitteldeutschland wieder Podestplätze: Die niedrigsten Preise in diesem Bereich gibt es in Halle (Saale) mit 240 und in Chem-

nitz mit 210 Euro. Für Jena kann außerdem der geringste Anstieg der Mieten verkündet werden. Sie steigerten sich zwar im Vergleich zum Jahr 2010 um neun Prozent, liegen damit aber immer noch oberhalb des Anstiegs des allgemeinen Verbraucherpreisindex, den das Statistische Bundesamt erhebt. Die Studie zeigt außerdem auf, dass die Preise weiter steigen – weil es schlicht und ergreifend zu wenig Wohnraum, zu wenig geeignete WG-taugliche Wohnungen gibt. In den vom IW betrachteten 15 Städten wurden zwischen 2011 und 2015 gerade einmal die Hälfte der benötigten Wohnungen errichtet. In Berlin, Stuttgart oder München waren es sogar nur 40 Prozent.

In Leipzig kann man derzeit an exponierter Stelle mieten – direkt auf der

ZUZUG VON
JUGENDLICHEN
IMMER
STÄRKER



Dieses Projekt in Leipzig befindet sich fußläufig zu den Hochschulen.
Visualisierung: MPC

Karl-Liebknecht-Straße, einer der beliebtesten Meilen in der Universitätsstadt. Die 111 Apartments befinden sich in direkter Nähe zur Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur (HTWK) und zur Hochschule für Telekommunikation (HFTL). Kneipen, Supermärkte, Szeneviertel, Ärzte, Läden – alles zu Fuß erreichbar. Die möblierten Wohneinheiten sind zwischen 18 und 26 Quadratmetern groß, einige wenige sogar 37 Quadratmeter. Die Preisspanne reicht von 449 bis 699 Euro. Darin inkludiert: Alleinnutzung des Apartments, Möbel und Küche, W-LAN, Waschmaschinen und Trockner zur allgemeinen Nutzung, einen Fitnessbereich, Lagerboxen, Gemeinschaftsräume wie einen Spiele- und TV-Bereich, in denen sich die Möglichkeit ergibt, mit eigenen Konsolen gegen Kommilitonen anzutreten.

Objekte in kleineren Städten begehrt

„Studentenwohnheime als spezielle Asset Klasse werden zunehmend von nationalen und internationalen Investoren nachgefragt, denn sie sind – nicht zuletzt aufgrund ihrer Kleinteiligkeit – in der Regel ein nachhaltiges, vermietungssicheres Investment“, sagt Marc Retzlaff, Investmentexperte von AENGEVELT Berlin. „Damit gewinnen auch kleinere Städte mit etablierten Universitäten zunehmend an Bedeutung, zumal die Investments hier eine deutlich höhere Renditeperformance als in den Metropolen und Großstädten bieten.“ Grund für seine Aussage ist der von dem Unternehmen abgewickelte Verkauf von etwa 160 Aparte-



Studierende müssen heute für ein Apartment immer tiefer in die Tasche greifen.

ments und einer Wohnfläche von etwa 2.600 Quadratmetern in einer mitteldeutschen Stadt für einen siebenstelligen Betrag an einen israelischen Investor. Die Bruttoanfangsrendite wurde mit knapp neun Prozent angegeben.

Zusammenfassend heißt es in dem Studentenwohnpreisindex mit Blick auf die Zukunft: „Der Markt in diesem Bereich weist in vielen Städten keine nachlassende Dynamik auf, sondern vielmehr hat sich die Mietpreisdynamik sogar verstärkt. Was für Investoren

ein gutes Signal ist, bedeutet für viele junge Menschen eine weiter steigende Wohnkostenbelastung.“ Vor allem Zwei-Raum-Wohnungen fehlen sehr, der Markt der Mikroapartments – also Ein-Raum-Wohnungen – scheint fast überall gesättigt. Und dies vor allem im Luxusbereich, der für die meisten Studenten meist nicht erschwinglich ist.

Wohnheime als Alternative

Die guten alten Wohnheime haben trotz allem nicht ausgedient. Das Studentenwerk Magdeburg bewirtschaftet beispielsweise insgesamt 1.652 Wohnheimplätze – in Magdeburg 1.407, in Wernigerode 245 Plätze. Die Durchschnittsmiete für ein Zimmer mit Bad und Küchennutzung inklusive aller Nebenkosten wie Strom, Wasser und Heizung beträgt 215 Euro. Es handelt sich zum großen Teil um Einzelzimmer, die zwischen 17 und 34 Quadratmetern groß sind. „Die Attraktivität der Wohnheimplätze liegt unter anderem in den sozial verträglichen Mieten begründet, aber auch in den zumeist möblierten Wohneinheiten“, so Kathrin Behrens, Abteilungsleiterin Studierenden-Service des Studentenwerkes Magdeburg. Dazu kommen die Nähe zum Campus und zur Innenstadt, die Pauschalmieten inklusive Internet, Kabel und Strom sowie ein umfassender Vor-Ort-Service. Allerdings: Eine Investition in weitere Häuser neben den bestehenden Objekten ist perspektivisch nicht geplant.

I. Wagner





Visualisierung: OFB Projektentwicklung GmbH

Geniale Partnerschaft: Das Erfurter Kreuz und die Medienlogistik

Die OFB Projektentwicklung GmbH entwickelt Internationalen Logistikpark



Diese Zahl kann sich sehen lassen: Rund ein Fünftel der Ware für den kompletten deutschsprachigen Buchmarkt kommt aus Erfurt. Verantwortlich dafür ist die KNV Gruppe, die bereits mit ihrer Medienlogistik-KNV Logistik in der thüringischen Landeshauptstadt ansässig ist und nun ihre Kapazitäten in der Region erweitert. Die OFB Projektentwicklung GmbH plant am Erfurter Kreuz einen hochmodernen Internationalen Logistikpark (ILP). Baustart auf dem 14 Hektar großen Areal war im Februar 2017.

Hohe Nachfrage

Das Projekt umfasst insgesamt ungefähr 65.000 Quadratmeter Hallenfläche, wovon durch die Anmietung der KNV Gruppe gut zwei Drittel bereits vermarktet sind. Die Fertigstellung sowie die Übergabe sind noch

in diesem Jahr vorgesehen. „Der moderne ILP bietet mit seiner Infrastruktur am Autobahnkreuz mitten in Deutschland alles, was unsere Kunden für einen effizienten Logistikbetrieb benötigen“, sagt der zuständige Leiter der OFB-Niederlassung Erfurt Ralph Holeschovsky. Die noch freien Flächen erfreuen sich einer hohen Nachfrage. Und noch eine gute Nachricht: Die Zusammenarbeit mit der Verwaltung klappte ausgezeichnet. „Vom Bauantrag bis zur Baugenehmigung hatten wir einen sehr schnellen Prozess mit kompetenten und sehr engagierten Akteuren“, so der zuständige Projektleiter der OFB, Michael Beyer.

6.000 LÄDEN
IN GANZ
DEUTSCHLAND
BELIEFERT

44 Fußballfelder

Für die KNV Gruppe komplettiert sich damit das neue Logistikzentrum – eine der größten und modernsten Medienlogistik-Anlagen Europas. Es hat eine Fläche von

315.000 Quadratmetern, was 44 Fußballfeldern entspricht. „Das Reservelager im ILP ist der letzte große Meilenstein unserer neuen zentralen Logistik in Erfurt. Nun sind wir mit allen maßgeblichen Bereichen in unserer logistischen Heimat in Thüringen angekommen und freuen uns, gleichzeitig auch den Standort Erfurter Kreuz zu stärken“, sagt Uwe Ratajczak, Geschäftsführer von KNV Logistik. KNV Logistik ist das Logistikzentrum des Mediengroßhändlers Koch, Neff & Volckmar GmbH (KNV) und des Schwesterunternehmens Koch, Neff & Oetinger Verlagsauslieferung GmbH (KNO VA).

Der Großhändler KNV ist Marktführer in dieser Branche und beliefert insgesamt 6.000 Buchhandlungen, davon 4.500 in Deutschland, 900 in Österreich und der Schweiz sowie 600 Buchhandlungen in anderen Ländern. Die eigene Transportlogistik liefert die Ware über Nacht an Buch- und Medienverkaufsstellen in 2.200 Orten in

Deutschland, Österreich und der Schweiz. Dazu kommen mit den Flughäfen Leipzig und Frankfurt Sendungen in mehr als 70 Länder weltweit. Und die Größe der Titeldatenbank ist auch nicht zu verachten: Sie umfasst insgesamt 2,8 Millionen lieferbare Artikel. Der ILP bietet KNV wie auch allen anderen Unternehmen optimale Voraussetzungen, um die dort gelagerte Ware innerhalb kürzester Zeit durch mehrmals täglich fahrende Shuttle-LKW in das Logistikzentrum zu transportieren.

Die Ost-Westverbindung der Autobahn A4 zwischen Hessen und Sachsen bildet mit der Nord-Südtrasse der A 71 von Bayern nach Sachsen-Anhalt in der Mitte von Thüringen das Erfurter Kreuz.

Infrastruktur als Plus

In Kombination mit dem Flughafen Erfurt-Weimar und dem dichtesten Schienennetz Europas, ist dieser Standort als Top-Lage für Industrie- und Logistikunternehmen etabliert. Die mit der Ausweisung als Industriegebiet mögliche 24-Stunden-Nutzung bietet zusätzliche Vorteile.

I. Wagner

URBANES ARBEITEN IN SUHL

Neuer Friedberg 5, Suhl

- ca. 13.000 m² Gesamtfläche
- ca. 4.000 m² Fläche (Lager, Büro, Werkstatt) zzt. verfügbar
- Insgesamt 389 Stellplätze
- Repräsentative Lobby/Entréeservice
- Flexibles Raumkonzept
- Großzügiges Ambiente
- Vollständig barrierefrei
- Verkehrsgünstige Lage

www.suhl-buero.de

VERMIETUNG

Ansprechpartner: **Norbert Wilke**
Tel. +49 365 551 8792, norbert.wilke@strabag-pfs.com

Weitere Standorte unserer Objekte: Eisenach, Bad Salzungen
Mehr unter www.strabag-vermietet.com

Steigbügel für Investoren

Die Stadt Halle (Saale) hat eine einzigartige Aufstellung bedrohter Baudenkmale erstellt



Die Steinmühle in bester Lage an der Ziegelwiese verfällt immer mehr.

Beim Begriff „Rote Liste“ denken die allermeisten Deutschen sicher an gefährdete Tierarten. Eine erste solche Zusammenstellung gab es in Deutschland für Vögel. Es ist bis heute die bekannteste. Birkhuhn, Großstrappe oder Schreiadler sind selten geworden in diesen Breitengraden. Wahrscheinlich einmalig in Deutschland ist aber auch die „Rote Liste“ der Stadt Halle (Saale), auf der vom Verfall bedrohte Baudenkmale stehen.

Fast 30 Immobilien im Fokus

In der aktuellen Aufstellung stehen 26 Immobilien, die kulturgeschichtlich und städtebaulich besonders bedeutend sind. Stadtverwaltung und Stadtrat haben sich dazu bekannt, Fördermittel vorrangig für diese Objekte einzusetzen. Die Stadt sucht den Kontakt mit den zumeist privaten Eigentümern. Sinn ist es, die bedeutenden Bauwerke auch in den Blickpunkt der Öffentlichkeit zu rücken und natürlich die Aufmerksamkeit von Investoren zu wecken. Der halleische Denkmalverein recherchierte im „Arbeitskreis Innenstadt“ bereits 1999

eine erste solche Liste, die rund 20 Gebäude umfasste. „Es ging zunächst darum, die Innenstadt baulich aufzuwerten“, sagt Christian Feigl, einer der Initiatoren und Stadtrat der Bündnis90 / Die Grünen. Die Idee wurde von der Stadtverwaltung aufgegriffen, im November 2010 eine Liste mit 26 leerstehenden, unsanierten Denkmälern aufgestellt. Das hat sich nach Ansicht von Christian Feigl gelohnt: „Sechs ehemalige Sorgenkinder sind bereits saniert worden.“

Dazu zählt beispielsweise das Intecta-Möbelhaus in der halleischen Innenstadt. 1901 wurde das Gebäude als Konfektionskaufhaus „Brummer & Benjamin“ von den Architekten Albert und Ernst Giese erbaut. Es war die erste Lichthof-Architektur in Halle, durch die Jugendstil-Bauweise ergab sich ein sehr offener Eindruck. Diesen bewahrte die Sanierung im Jahr 2011, es entstand ein Design-Kaufhaus, in dem heute Möbel und Fahrräder verkauft werden, aber auch eine Arztpraxis und eine Werbeagentur sitzen. Ebenfalls in neuem Glanz erstrahlen Halles wohl ältestes Wohnhaus in der Mittelstraße und das Solbad Wittekind. Fünf weitere Gebäude befinden sich in der Sanierung –

so unter anderem ein Geschäftshaus in der Märkerstraße und eines der letzten großen Barockhäuser Halles in der Brüderstraße. 1815 hatte Professor Peter David Krukenberg dort die erste ambulante Klinik Halles eröffnet, ein Vorläufer der Uniklinik. Natürlich seien die Immobilien nicht wegen der „Roten Liste“ von den Investoren saniert worden, so Christian Feigl. Doch vielleicht habe sie in dem einen oder anderen Fall geholfen.

Die Stadt Halle hat in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt die Liste nun aktualisiert. Neun prominente Gebäude sind hinzugekommen. Da ist beispielsweise die Steinmühle in bester Lage an der Ziegelwiese. Bei der Öl- und Getreidemühle handelt es sich um die einzige erhaltene sogenannte Panstermühle Deutschlands. An dem wichtigen Denkmal für die Mühlenbaukunst für das 18. Jahrhundert fanden nach Angaben der Stadt bisher nur „diverse Notsicherungsmaßnahmen“ statt. Diese gehen auf privates Engagement zurück.

Ebenfalls auf der Liste ist der ehemalige Schlachthof. Als eine der letzten innerstädtischen Industrieanlagen des 19. Jahrhunderts stellt der Gebäudekomplex mit einer großen ehemaligen Markthalle laut Stadt eine große Herausforderung dar. Ende 2016 hat ein Investor aus Hannover die Industriearbeit für 1,35 Millionen Euro ersteigert. Er will in dem Gebäudekomplex ein Fachmarktzentrum einrichten. Der Schlachthof hat also Chancen, bald wieder von der Liste zu verschwinden.

Wird Gewährung erleichtert?

Neu aufgenommen wurden aber auch die Moritzkirche und das Gesellschaftsgebäude „Peißnitzhaus“, die sich im Besitz der Kirche beziehungsweise der Stadt Halle befinden. Im Stadtrat waren diese beiden Baudenkmale umstritten, weil sie nicht unmittelbar vom Verfall bedroht sind und ihren Eignern Mittel für die Sanierung zur Verfügung stehen. Hintergrund dürfte sein, dass der Platz auf der „Roten Liste“ zwar keine Fördermittel garantiert, aber eine Gewährung mitunter erleichtert.

Christian Feigl ist sicher, dass zahlreiche der bedrohten Gebäude in den kommenden Jahren saniert werden. Die niedrigen Zinsen und die steigenden Immobilienpreise in Halle locken neue Investoren an, die sich auf die Sanierung von historischen Gebäuden spezialisiert haben. Er betont auch das bürgerschaftliche Engagement. Es seien einige Hallenser, die bedeutende Bauwerke erhalten wollen und dafür ebenfalls Geld in die Hand nehmen.

S. Höhne



Der ehemalige Schlachthof ist eine der letzten innerstädtischen Industrieanlagen des 19. Jahrhunderts. Fotos: S. Höhne



Hoch hinaus mit Luise

Neben einem Wohnturm arbeitet die MWG Magdeburg erfolgreich an der Senkung der Baukosten

So kann Effizienz gehen: klare architektonische Strukturen, kein Staffgeschoss, die strikte Einhaltung der Ausstattungsregeln. „Die Konstruktion wiederholt sich, Ingenieur- und Architektenleistungen bleiben gleich“, sagt Thomas Fischbeck, Sprecher des Vorstandes der MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg. „Ohne Grundstück und inklusive aller Kostengruppen entsteht so ein Qua-

dratmeter Wohnfläche für unter 2.000 Euro brutto.“ Normalerweise kommt man mittlerweile auf 2.200 bis 2.700 Euro. Verschiedene Bausteine setzen Experten so zusammen, dass sie dem Grundstück gerecht werden. Die MWG arbeitet dafür sehr eng mit Unternehmen aus der Region zusammen. „Wir haben unseren Ehrgeiz und unsere Zielvorstellungen weitergegeben. Im Laufe der Jahre sind dadurch wertvolle Koopera-

tionen entstanden, aus denen alle Beteiligten einen Nutzen ziehen können.“ An der Neustädter Straße beispielsweise erfolgt im Sommer 2017 die Fertigstellung zweier baugleicher Häuser mit 34 Wohnungen. Dafür gab es mehr als 160 Interessenten, die Durchschnittsmiete liegt hier bei 7,80 Euro pro Quadratmeter. Die Baukosten belaufen sich auf etwa 5,5 Millionen Euro, mit 1.900 Euro pro Quadratmeter kann dieses Projekt vorbildlich genannt werden.



In der Juri-Gagarin-Straße entsteht ein Komplex, der aus verschiedenen Bauteilen zusammengesetzt wird, um Baukosten zu sparen. Visualisierungen und Foto: MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

25 Millionen pro Jahr für Neubauten

„Etwa die Hälfte unseres Jahresbudgets – rund 25 Millionen Euro – investieren wir in Neubauten“, so Thomas Fischbeck. „Die Nachfrage danach ist immens, Fluktuation in diesen Objekten haben wir praktisch keine.“ Seit 2005 entstanden etwa 350 neue Wohnungen mit modernen und stark nachgefragten Grundrissen. Die MWG begann mit kleinen Projekten, die im Finanzrahmen zwischen drei und fünf Millionen Euro lagen. „Mittlerweile haben wir eine sehr gut ausgebildete Struktur innerhalb des Unternehmens und jede Menge Erfahrungen



Thomas Fischbeck,
Sprecher des Vorstandes der MWG-Wohnungs-
genossenschaft eG Magdeburg

gesammelt.“ Dass die Magdeburger visionär an die Zukunft denken, zeigt sich an der Akquise von Grundstücken: Bereits ab 2003 kauften sie Grundstücke in der Innenstadt, in Stadtfeld, in der Altstadt, in der Alten Neustadt und auf dem Werder. „Für uns stellt es einen unternehmensstrategischen Grundsatz dar, dass wir für den Bestand genauso sorgen wie für Neubauten.“

Für das Investitionsvorhaben „Familiendorf“ am Nordpark erwarb die MWG eine ehemalige Sportplatzanlage, welche an eine Grundschule mit Hort sowie an eine Kindertagesstätte angrenzt. Die Gebäude für Kita und Hort befinden sich ebenfalls im Eigentum der MWG. Im Jahr 2016 konnten 34 zusätzliche Kitaplätze durch die Fertigstellung eines modernen Anbaus zur Verfügung gestellt werden.

„Unser Bestand ist sehr homogen mit über 60 Prozent Geschosswohnbau in den Großwohnsiedlungen um den Stadtkern herum“, sagt Thomas Fischbeck. „Viele unserer Gebäude befinden sich eher am Stadtrand.“ In den letzten 15 Jahren wurden etwa

1.000 Wohnungen abgerissen. „Wenn wir abreißen, bauen wir auch neu. Das ist ein Zeichen an unsere Mitglieder und die Menschen in den Stadtteilen. Dabei versuchen wir innerstädtisch wie in den Randlagen gleichermaßen Neubauten zu schaffen.“ Im „Familiendorf“ entstehen nun für 15 Millionen Euro vier Häuser mit 69 Wohnungen. Die Durchschnittsmiete wird hier bei 8,75 Euro liegen. Der Andrang verdient das Adjektiv riesig, fast 200 Interessenten für diese Wohnungen gibt es.

Wohnturm als neues Wahrzeichen

Starkes Interesse bringen die Magdeburger dem spektakulärsten Projekt der MWG entgegen, dem Luisenturm. An der Erbergerstraße/Virchowstraße – also mitten in der Innenstadt und an der Stelle, an der einst zwei 16-Geschosser standen – ist ab 2018 die Errichtung eines Wohnturmes geplant. „Das Grundstück kauften wir schon vor einiger Zeit. Mittlerweile haben wir viele Erfahrungen für Großbauobjekte gesammelt“, so Thomas Fischbeck. Über Jahre hinweg verlängerte die Genossenschaft den Bauvorbescheid, der 14 Geschosse umfasste, um das Baurecht zu sichern. In zwei Bauabschnitten entstehen 133 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern auf 19 Etagen und einem Staffelgeschoss. Gewerbeflächen (rund 500 Quadratmeter) werden ebenfalls integriert. „Die Baukosten betragen etwa 32 Millionen Euro. Die Chance für solche Investitionen ist aufgrund des Geldmarktes derzeit sehr gut. Wer jetzt nicht investiert, verliert.“ Das B-Plan-Verfahren ist eröffnet, die Bauzeit wird circa drei Jahre betragen.

I. Wagner

Fakten

- Die MWG wurde 1954 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft gegründet, momentan hat sie rund 12.900 Mitglieder.
- Mit rund 9.000 eigenen Wohnungen und als Wohneigentumsverwalter für mehr als 1.000 Wohnungen ist die MWG heute zahlenmäßig die größte der acht Wohnungsgenossenschaften in Magdeburg.
- Das Unternehmen betreibt eine eigene genossenschaftliche Spareinrichtung. Seit der Eröffnung im März 2009 haben die Mitglieder dort bereits mehr als 77 Millionen Euro als Spareinlage angelegt.
- Seit 1990 wurden über 488 Millionen Euro in Sanierung, Instandhaltung und Neubau investiert. In den ersten Jahren nach 1989 erfolgte die Verwendung vor allem für die Umstellung auf umweltfreundliches Erdgas, Instandsetzungen und Modernisierungen ganzer Anlagen. Seit der Jahrtausendwende forciert die MWG die Bestandserneuerung, es sind rund 51 Millionen Euro in den Neubau von etwa 350 Wohnungen in über 30 Objekten investiert worden.
- Der aktuelle Leerstand liegt bei 1,7 Prozent.

b.i.g. Facility Management. Alles aus einer Hand.

Wir haben 30 Jahre Erfahrung in Beratung, Planung und Betrieb von Immobilien. Unser Ziel ist die langfristige Ertragssteigerung und Werterhaltung Ihrer Gebäude und Anlagen. Mit unserem Betriebskonzept passen wir Ihre Immobilie nach Ihren Bedürfnissen an. Sowohl bei der Planung, beim Neubau als auch im Bestand.

Tel. 0345 5676-185
fm-hal@big-gruppe.com
www.big-gruppe.com/fm

Wir sichern den Wert
Ihrer Immobilie nachhaltig.
b.i.g. Facility Management.

b.i.g.-Gruppe



Pascal Meiers, Bereichsleiter
b.i.g. Gebäudeservice

Das Lied von der Sonne

Die Chemnitzer FASA AG baut Häuser mit einem sehr hohen solaren Deckungswert

Die Sonne schreibt keine Rechnung – das könnte das Motto der FASA AG sein. Das Chemnitzer Unternehmen hat sich der Solarisierung gewidmet, ein aktuelles Projekt findet sich auf der Kanalstraße. Vier desolate Häuser erwarb die Firma, einige sogar einsturzgefährdet. Die technischen Rahmendaten sind wie folgt: Großflächige Sonnenkollektoranlagen befinden sich auf dem Süddach, diese füttern einen Wasser-Wärmespeicher (Volumen etwa 100 Kubikmeter). Um den Solarspeicher – der über alle Geschosse reicht und an wärme-sensiblen Punkten wie Bad und Küche in den Grundriss eingearbeitet wurde – in den Gebäudekörper einzulassen, wurden Dach

und Etagenböden geöffnet. 80 Prozent solaren Deckungsgrad erreichen die Chemnitzer damit. Die restlichen 20 Prozent werden aus dem Nebenhaus geholt – dank einer gekoppelten Fernwärmeheizung. Fußbodenheizung und Warmwasseranlage werden hier mit Sonnenenergie bedient.

„Wenn wir eine Energiewende wollen, dann müssen wir an die Altbauten ran“, sagt Dr. O. G. Schwenk, der in dem Unternehmen immer das „Lied von der Sonne“ singt und für die Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich ist. „Die vier ertüchtigten Gründerzeitgebäude mit 20 Wohnungen in der Kanalstraße lohnen sich auch für Investoren.“ Statt ortsüblicher fünf Euro Kaltmiete und

dazu kommenden 2,50 Euro Nebenkosten, werden in der Kanalstraße sechs Euro abgerufen – plus 1,50 Euro Nebenkosten. Der Investor kann mit einer höheren Kaltmiete kalkulieren und für die Mieter ergeben sich massive und dauerhafte monetäre Einsparungen für Heizung und Warmwasserbereitung. „Es ist bundesweit einmalig, dass in einem denkmalgeschützten Haus eine solare Deckung von 80 Prozent erreicht wird“, so Dr. O. G. Schwenk. „Mit diesem Projekt sind wir unserem Ziel schon sehr nahe, einen Quartiers-Prototyp unter Nutzung einer gekoppelten dezentral-regenerativen Energieversorgung zu errichten.“

Aktuell baut die FASA AG in Schlosschemnitz ein Mehrfamilienhaus mit elf Eigentumswohnungen zwischen 52 und 170 Quadratmetern. Fassadenkollektoren fangen auch hier Energie ein, Ende 2017 soll das Ensemble fertig sein. „In das Haus wird ein Speicher mit einem Fassungsvermögen von 200.000 Kubikmetern Wasser integriert. Das ist die größtmögliche Dimensionierung, denn sonst kann man den Speicher nicht mehr transportieren.“

Unterstützung durch TU

Bekannt ist das Unternehmen vor allem für Einfamilienhäuser. So wie in Rabenstein, wo 17 von ihnen entstanden. Seit dem Jahr 2000 entwickelt die Firma die Solarthermie im Segment Wohnen weiter. Begonnen hat alles mit einem Haus bei Freiberg im Jahr 2006. Die TU Bergakademie Freiberg begleitete das Projekt, drei Jahre dauerte das Monitoring. „Hier haben wir einen solaren Deckungsgrad von 90 Prozent berechnet“, so Dr. O. G. Schwenk. Mitarbeiter der Universität wogen und beobachteten zeitgleich den Verbrauch des zusätzlich verwendeten Feuerholzes. Am Ende standen tatsächliche 98 Prozent solare Deckung fest. Es folgten weitere Gebäude in ganz Deutschland. Ständig forschen zwei firmeneigene Solar-Ingenieure, sie sind auch nach der Fertigstellung für die Kunden da. Denn: „Die Anlagen können – wenn Internet vorhanden ist – von außerhalb betreut, Fehler also sehr schnell behoben werden.“

Im Neubaubereich verursacht der Einbau der Solarthermie etwa fünf bis acht Prozent Mehrkosten. „Wir gehen davon aus, dass sich die Anlage in zehn Jahren amortisiert. Das ist immer abhängig vom Ölpreis“, so Dr. O. G. Schwenk. Und noch eine Zahl zum Schluss: Man möchte es fast nicht glauben, aber laut Meteorologen zählt Chemnitz mit 1.533 Sonnenstunden zu den sonnigsten Städten Deutschlands. *I. Wagner*



Die Häuser der FASA AG sind sehr charakteristisch – vor allem durch die steil angestellten Solarflächen. Fotos: FASA AG





Kaiserstadt unter dem Druck der Bauwilligen

Tangermünde erstaunt mit hohen Preisen und großer Nachfrage

Tangermünde liegt inmitten der beschaulichen Altmark auf einer Anhöhe am Ufer der Elbe. Rings umher viel Landschaft und wenig Industrie. Und das nur rund 100 Kilometer von Berlin entfernt. „Grüne Wiese mit Zukunft“, so der vielfach belächelte Werbeslogan der Region. Während in anderen Orten des Landkreises Stendal Leerstand und Abwanderung das Bild bestimmen, werden in Tangermünde die grünen Wiesen knapp.

Attraktive Wohnlagen

Die rund 10.000 Einwohner zählende, 1.000 Jahre alte Kaiserstadt gehört landesweit zu den attraktivsten Wohnlagen. Für Baugrundstücke werden hier Preise um die 60 Euro je Quadratmeter aufgerufen. In Osterburg, nur 20 Kilometer entfernt, sind diese in mittlerer Lage schon ab 20 Euro pro Quadratmeter zu haben. Teurer wird es in den Kreisstädten Salzwedel (26 Euro) und Stendal (40 Euro). Zum Vergleich: Magdeburg hat einen Einstiegspreis von 110 Euro je Quadratmeter. Der Landesdurchschnitt liegt bei 54 Euro. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2015/16 für Sachsen-Anhalt hervor.

Bei den privaten Eigenheimen seien freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser demnach besonders begehrt. Die gewach-

sene Nachfrage im oberen Preissegment habe landesweit zu steigenden Preisen geführt. Allein im Jahr 2016 sei der durchschnittliche Kaufpreis laut Bericht um rund sieben Prozent gestiegen und beträgt knapp 92.000 Euro. In ländlichen Regionen wie der Altmark liegt er weit darunter. Auch in Tangermünde sind Eigenheime noch vergleichsweise günstig zu erwerben. Umso erstaunlicher, dass sich die Kleinstadt mit Kaufpreisen von durchschnittlich 100.000 Euro für Eigentumswohnungen mit den Metropolen Magdeburg (103.000) und Halle (Saale) (116.000) messen kann.

Beliebtheit historisch

Bürgermeister Jürgen Pyrdock muss sich ob dieser Tatsache zunächst erstaunt die Augen reiben, bevor ein zufriedenes Lächeln sein Gesicht durchzieht. „Wir haben Glück, dass uns die Geschichte so bewahrt hat“, begründet er die Attraktivität Tangermündes. Die historische Altstadt mit der fast vollständig erhaltenen Stadtmauer ist das Markenzeichen. Auch zu DDR-Zeiten waren die meisten Häuser dort in privater Hand, Verfall und Abriss damit verlangsamt beziehungsweise gestoppt. Seit der Wende wurde die Altstadt, auch dank großzügiger Förderung, umfassend saniert. Das Magazin

GEO kürte das „Rothenburg des Nordens“ kürzlich zu einer der zehn schönsten Kleinstädte Deutschlands. Die lockt nicht nur alljährlich tausende Touristen an, sondern ist auch als Wohnstandort immer mehr gefragt.

„Die ausgewiesenen Bauflächen im ‚Lorenzschens Feld‘ und in der ‚Grünen Kuhle‘ sind fast vollständig belegt“, berichtet der Bürgermeister. Um dem Druck der Bauwilligen nachzukommen, erschließe die Stadt derzeit ein weiteres Eigenheimgebiet an der Theodor-Fontane-Straße. Auf dem Gelände der früheren Ausflugsgaststätte „Elbpark“ ließ die Kreissparkasse Mehrfamilienhäuser errichten. Die 16 Eigentumswohnungen mit Elbblick waren heiß begehrt. Derzeit ist ein örtlicher Investor dabei, ein Gelände am Hafen ebenfalls mit Eigentumswohnungen zu bebauen. In einem früheren Speicher daneben, soll ein Hotel- und Tagungskomplex entstehen. „Wir sind weiter auf der Suche nach geeigneten Flächen für Erschließungsträger“, so Jürgen Pyrdock.

Hoher Preis durch Einzelfälle

Schießen Immobilienpreise in Tangermünde nun durch die Decke? Können sich bald nur noch Wohlbetuchte das Wohnen in der alten Kaiserstadt leisten?



In der Stadt wird ob der hohen Nachfrage viel gebaut.
Fotos: C. Wohlt



Ralph-Ingo Ernst von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt kann beruhigen. „Es ist in der Tat so, dass sich in Tangermünde aus den registrierten Kaufpreisen für das Berichtsjahr 2016 ein relativ hoher durchschnittlicher Kaufpreis im Teilmarkt des Wohnungseigentums ergibt“, sagt er. Wie so oft, liege die Tücke allerdings im Detail. Der hohe Durchschnittspreis

sei einerseits durch wenige, ganz spezielle Kauffälle begründet. Eine zusätzliche Besonderheit ergebe sich durch die Lage. Objekte in unmittelbarer Nähe zum Fluss, mit entsprechendem Elbblick treiben den Durchschnittspreis hoch. „Aufgrund dieses herausragenden Lagevorteils lässt sich hieraus jedoch kein repräsentatives, typisches Kaufpreinsniveau für die Ortslage ableiten“, so der Experte. Immobilien in

Tangermünde werden also auch weiterhin erschwinglich bleiben. Eine Tatsache, die auch den Bürgermeister beruhigt. „Wir Tangermünder sind ein fröhliches und offenes Völkchen“, wirbt Jürgen Pyrdock für seine Stadt, für die neben den „harten“ auch viele „weiche“ Faktoren sprächen. Mit Geschichte, Sport, Kultur und einem regen Vereinsleben will er weiter neue Mitbürger locken.
C. Wohlt



IHR SPEZIALIST SEIT 1992.

GERNE AUCH FÜR IHRE IMMOBILIEN.

WIR VERMEHREN IHR VERMÖGEN.

Wir sind für Sie da! Unser Portfolio:

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

Wir bieten Ihnen Expertenwissen! Unsere Qualitäten:

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



ARENTA seit 1992

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

ARENTA Immobilien-Management
Mitteldeutschland

Eisenbahnstraße 107
04315 Leipzig
Tel. +49 (0) 341-7 111 333
Mobil: +49 (0) 177-7 503 546
E-Mail: service@arenta.de
www.arenta.de

Spirit für die Zukunft nutzen

Die Digitalisierung schreitet weiter voran: Ein Beispiel für eine gelungene Umstellung

Die Immobilienbranche erlebt derzeit einen enormen Boom. Die Auftragsbücher sind voll, die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Ein guter Zeitpunkt, um an den Erfolg von morgen zu denken. Florierende Geschäfte bringen den Freiraum für Investitionen in die Zukunft. Wer sich darüber Gedanken macht, kommt am Thema Digitalisierung nicht vorbei. Kein anderer Trend beschäftigt die Akteure der Immobilienwirtschaft aktuell so sehr.

Noch herrscht Uneinigkeit darüber, was damit für die Immobilienbranche gemeint ist, was eine nachhaltige Strategie in diesem Segment ausmacht, was erreicht werden soll. Die Digitalisierung erleichtert und beschleunigt Arbeitsprozesse, sie macht Informationen permanent verfügbar und ermöglicht die strukturierte Auswertung großer Datenbestände. Gerade kleine und mittlere Unternehmen sehen sich an dieser Stelle vor große personelle und fachliche Herausforderungen gestellt.

Zu viel auf einmal

„Unser Unternehmen befindet sich mitten in einem digitalen Wandlungsprozess“, sagt Daniel Preis, Geschäftsführer der DOMICIL Real Estate GmbH. Das Unternehmen ist einer der führenden Full Service-Anbieter für Bestandsimmobilien. Das Kerngeschäft besteht aus der Privatisierung von mittleren und großen Wohnungsbeständen im gesamten Bundesgebiet und dem Verkauf an Mieter und Kapitalanleger. Dazu kommt der Bereich Investment in den Asset Klassen Residential und Commercial. „Unsere große Schwierigkeit bestand darin, Prioritäten zu setzen und nicht alle Vorhaben mit einem Mal umsetzen zu wollen. Als Geschäftsführer möchte man natürlich alles und so schnell wie möglich. Dabei sollte man insbesondere stets darauf achten, die Mitarbeiter abzuholen und bei technologischen Themen frühzeitig einzubinden.“

Erster und wichtigster Punkt für den Erfolg digitaler Strategien ist das Bewusstsein, dass es sich dabei um eine Managementaufgabe handelt. Eine Digitalisierungsstrategie kann nur dann erfolgreich sein, wenn sie bereichsübergreifend erfolgt und zentral koordiniert wird. Wichtig ist ebenfalls, alle



Daniel Preis, Geschäftsführer der DOMICIL Real Estate GmbH Foto: DOMICIL

Mitarbeiter im Unternehmen zu involvieren und die nötigen Freiräume zu schaffen, sich mit der Thematik auseinander zu setzen.

Roadmap sinnvoll

Am Anfang der Strategieentwicklung steht eine digitale Bestandsaufnahme. Darauf aufbauend muss definiert werden, welche Ziele erreicht werden sollen. Als hilfreich erweist sich dabei das Aufstellen einer Roadmap, die einzelne Meilensteine definiert. Digitale Handlungsoptionen sind vielfältig. Sie reichen vom Einsatz digitaler Arbeitsmittel über digitalisierte Prozesse und Kundenansprachen bis hin zu völlig neuen Geschäftsfeldern. „Mit Unterstützung der digitalen Berater von TeamProQ ist es uns gelungen, eine Digitalisierungs-Roadmap zu entwickeln“, sagt Daniel Preis. „Bereits nach

kurzer Zeit konnten wir unseren Vertriebsprozess neu ausrichten und unseren Service für die angebotenen Vertriebsgesellschaften wesentlich optimieren. Dieser schnelle und spürbare Erfolg brachte uns den notwendigen Spirit ins Unternehmen, um alle Mitarbeiter für die gemeinsame Vision zu begeistern.“

Einige Veränderungen werden schnelle Erfolge erzielen, andere langfristige Auswirkungen haben, wiederum andere fundamental in die aktuelle Unternehmensorganisation und -kultur wirken. Schnelle und spürbare Erfolge am Anfang des Prozesses sind hilfreich, um die Motivation hoch zu halten und gemeinsam nachhaltig an der Gesamtstrategie zu arbeiten.

Das Verfolgen einer digitalen Strategie erfordert ein hohes Maß an Flexibilität. Nicht alle einzelnen Schritte können im

Vorfeld festgelegt werden. Vielmehr definiert sie einen Rahmen, in dem das Gesamtziel erreicht werden soll. Je weiter die einzelnen Teilziele in der Zukunft liegen, desto unspezifischer sind diese formuliert. Agile Managementmethoden bieten hier einen sehr guten und hilfreichen Ansatz, untergliedern sie doch ein definiertes Gesamtziel in Teilziele. Das Erreichen dieser bringt bereits Vorteile, die sofort spürbar sind.

Schritt für Schritt

Welche Schritte für die Erreichung der einzelnen Punkte notwendig sind, wird erst vor der unmittelbaren Umsetzung des Teilziels festgelegt und am Bedarf und den Erfahrungen zu diesem Zeitpunkt ausgerichtet. Auf diese Weise bleibt der Gesamtprozess im Höchstmaß flexibel, baut auf Erfahrungen im Prozess auf und bringt enorme Geschwindigkeitsvorteile.

Fazit: Eine digitale Strategie bildet die entscheidende Grundlage für Unternehmen, um die Herausforderungen der Digitalisierung zu meistern. Initiiert von der Unternehmensführung mobilisiert sie die gesamte Belegschaft für die Erreichung der digitalen Vision. Agile Methoden bilden die Grundlage für das notwendige Maß an Flexibilität und gleichzeitig die Möglichkeit für das schnelle und spürbare Erreichen von Teilzielen.

Checkliste zur Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie

Digitale Bestandsaufnahme

- Welche Softwareprodukte werden bereits im Unternehmen eingesetzt?
- Welche digitalen Wege bestehen bereits in der Kundenansprache?
- Welche Prozesse laufen automatisiert ab?
- Wer ist verantwortlich für Digitalisierungsaufgaben?

Digitale Zieldefinition

- Welches Hauptziel soll mit der Digitalisierung erreicht werden?
- Welche Teilziele können herausgelöst werden?
- Welche Handlungsoptionen gibt es?

Erarbeitung einer Roadmap „Digitalisierung“

- Welche Maßnahmen sind notwendig, um die einzelnen Teilziele zu erreichen?
- Festlegung von Meilensteinen
- Wie können diese Maßnahmen sinnvoll umgesetzt werden?
- Priorisierung festlegen

Umsetzung der Roadmap

- Umsetzung konkreter Maßnahmen
- Fokussierung auf das nächste Teilziel
- agile Anpassungen nach aktuellen Bedürfnissen
- Gesamtziel im Auge behalten

Schrittweise den Erfolg von morgen sichern



Marco Hoffmann

Foto: TeamProQ

Marco Hoffmann, Gründer der TeamProQ GmbH, spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über Bestandsaufnahmen, Zeitersparnis und über Konsequenz.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Viele Unternehmen wollen und werden sich der Digitalisierung stellen. Wie können sie das zielgerichtet angehen?

Marco Hoffmann (MH): Erster und wichtigster Schritt ist eine digitale Bestandsaufnahme. Welche Prozesse laufen wie im Unternehmen? Direkt im Anschluss sollte ein Ziel formuliert werden: Wo will ich hin? Darauf aufbauend wird eine digitale Strategie entwickelt, in welcher die Unternehmen ihre Meilensteine nach den eigenen Schwerpunkten setzen.

IA: Sie beraten erfolgreich Unternehmen, die Prozesse digitalisieren möchten. Welche Erfahrungen haben Sie dabei gemacht?

MH: Die Digitalisierung kann nur erfolgreich sein, wenn sie als Managementaufgabe verstanden wird. Oftmals zeigen kleine

Veränderungen bereits große Wirkung: Der Schritt weg von den Excellisten und Verträgen in Papierform hin zu digitaler Nutzung bringt neben Kosteneinsparung und Zeitersparnis auch detaillierte Auswertungsoptionen mit sich. Sie werden flexibler und schneller.

IA: Welche Tipps können Sie Unternehmen zur Umsetzung einer digitalen Strategie geben?

MH: Konsequenz dranbleiben. Nicht alles muss sofort umgesetzt werden. Eine Digitalisierungsstrategie in kleinen Schritten mit geplanten Maßnahmen gewährt jederzeit die notwendige Flexibilität, um auf veränderte Anforderungen zu reagieren. Dabei ist es besonders wichtig, die Mitarbeiter mit ins Boot zu holen, um das Innovationspotential der gesamten Firma zu nutzen.



Spieglein, Spieglein – Leipzig putzt sich für die IT-Branche

Der mitteldeutsche Büromarkt punktet insgesamt mit preiswerten Mieten und guten Fachkräften



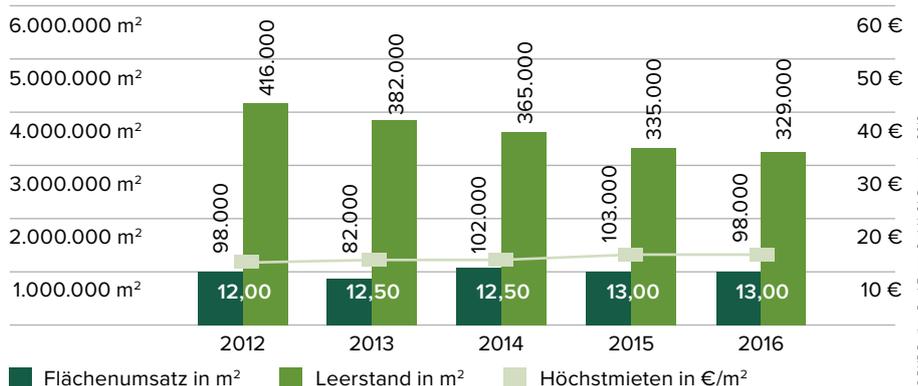
Stefan Sachse, Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate GmbH
Quelle: BNP

Insgesamt 29,5 Prozent des Leipziger Büroflächenumsatzes entfielen 2016 auf Firmen aus der Informations- und Kommunikationsbranche, ergab der Deutschlandreport des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate. „Im letzten Jahr war dies der relativ betrachtet höchste Anteil

in allen großen deutschen Städten“, sagt Stefan Sachse, BNPPRE-Geschäftsführer und Niederlassungsleiter Leipzig. In Berlin lag der IT-Anteil im Vorjahr bei 16 Prozent, in Hamburg bei acht. Damit steigt die Messestadt in die erste Liga auf. So hat Anfang Mai das Münchner Unternehmen Check24 bekanntgegeben, für Leipzig und Dresden 70 neue Mitarbeiter zu suchen. Dafür hat man sich bereits 2016 zusätzlich 1.600 Quadratmeter Bürofläche gesichert. Dem Online-

händler Mercateo reichen zwei Etagen nicht mehr, er geht mit weiteren Räumen in ein Nachbargebäude, auf 3.500 Quadratmeter. „Die Zahl der Mitarbeiter soll am Standort mittelfristig von aktuell 200 auf 400 Beschäftigte steigen“, so Mercateo-Chef Peter Ledermann gegenüber der Mitteldeutschen Zeitung. Für ihn spielt die Attraktivität der Stadt eine wichtige Rolle. „Ich bekomme spezielle Fachkräfte aus Westdeutschland nach Leipzig“, sagt er. Das sei am Stamm-

Entwicklung Flächenumsatz, Leerstand und Höchstmieten in Leipzig



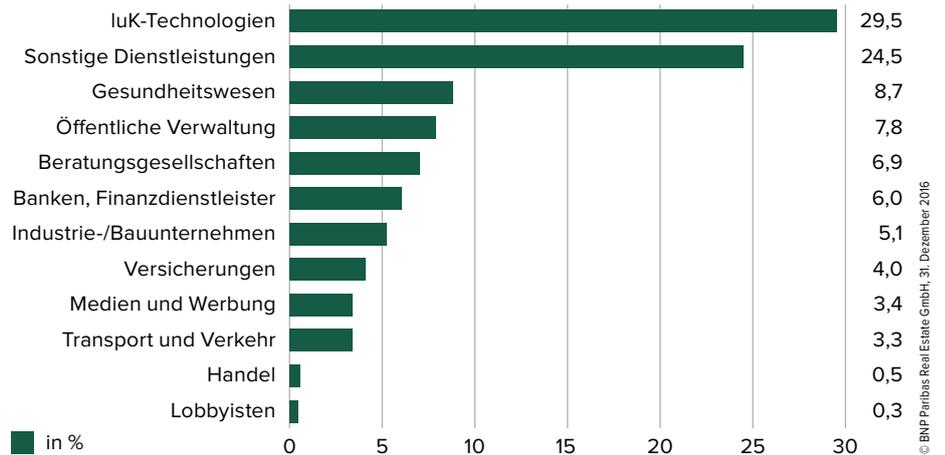
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

sitz in Köthen (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) hingegen erheblich schwieriger. Auch dort erweitere die Firma ihre Bürofläche, 100 neue Arbeitsplätze sollen entstehen. „Ein Hamburger zieht aber nicht unbedingt nach Köthen.“ Auch Andreas Vierling, Geschäftsführer des Clusters Informationstechnologie Mitteldeutschland, teilt die Einschätzung, dass das größte Pfund der sächsischen Metropole die Bildungslandschaft ist: „Die Universität und die Hochschulen HTWK, HHL sowie HfT bilden die Informatiker, Techniker und Marketingspezialisten aus, welche die jungen Software-Unternehmen benötigen.“ Hinzu kommt laut Vierling eine breite Gründerszene. „Studentische Stadtteile wie Plagwitz und Lindenau bieten genau das Klima, in dem kleine, innovative Firmen sich zuhause fühlen.“

Hohe Dynamik im kleinteiligen Segment

Laut den aktuellen Zahlen von BNP Paribas Real Estate erzielt der Leipziger Büromarkt im ersten Quartal 2017 einen Flächenumsatz von 20.000 Quadratmetern und damit ein gutes Ergebnis im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts. Auch wenn das Resultat knapp unter dem Wert des Vorjahres liegt (minus neun Prozent), wird dennoch zum vierten Mal in Folge die 20.000-Quadratmeter-Schwelle erreicht. „Dabei liegt dem Ergebnis eine sehr hohe Dynamik im kleinteiligen Segment unter 1.000 Quadratmetern zugrunde, auf das über 75 Prozent des Umsatzes entfallen. Demgegenüber kann kein Abschluss über 5.000 Quadratmeter registriert werden, der in einem vergleichsweise kleinen Markt

Flächenumsatz nach Branchen in Leipzig



wie Leipzig einen spürbaren Effekt auf das Gesamtergebnis haben würde“. Für Immobilienexperte Stefan Sachse spricht für Leipzig zunächst der Preis: „Die Höchstmieten in Innenstadtlagen liegen mit 13 Euro je Quadratmeter deutlich unter Berlin mit 28,50 Euro oder Hamburg (26 Euro) und München (36 Euro); der Durchschnittswert ist mit 7,90 Euro pro Quadratmeter, einem im bundesweiten Vergleich äußerst niedrigen Niveau, im letzten Jahr mit einem plus von acht Prozent etwas angestiegen.“

Überall sinkende Leerstände

Die C-Standorte mit Chemnitz, Erfurt und Magdeburg hängen mit 10,50 bis elf Euro pro Quadratmeter Halle (Saale) mit neun Euro in der Spitze ab. Dafür konnte BNP Paribas Real Estate in Halle (Saale) den mit Abstand größten Vertragsabschluss im Jahr 2016 vermelden: Dort mietete das Finanzamt knapp 13.000 Quadratmeter.

„Magdeburg zeichnet sich als attraktiver und innovativer C-Standort aus“, so Stefan Sachse. Allerdings gibt es derzeit fast keine Neubauaktivitäten. Ähnliches gilt für Chemnitz, wo es außer dem „Conti-Loch“ kaum Projektentwicklungen gibt. Die Nachfrage richtet sich hier, genau wie in Erfurt, vor allem auf kleinteilige Flächen unter 1.000 Quadratmetern. Allerdings ist die thüringische Stadt eine der wenigen, in denen Büroflächen in Top-Lagen geschaffen werden. „An allen Standorten sind bei weiter sinkenden Leerständen steigende Mieten zu erwarten“, fasst Stefan Sachse zusammen. Für Leipzig konstatiert er sogar: „Der Büroneubau lohnt sich wieder.“ Der Leerstand ist in den vergangenen fünf Jahren zwar um ein Fünftel gesunken, beträgt aber immer noch 329.000 Quadratmeter – allerdings kaum in den Toplagen. Dies hat zur Folge, dass der Markt in Halle (Saale) immer mehr von der Messestadt beeinflusst wird.

I. Wagner

PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER

Rechtsanwälte Steuerberater

RECHT BEWEGT

LEIPZIG

Petersstraße 50, 04109 Leipzig

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

www.petersenhardrahtpruggmayer.de

DRESDEN

Königstraße 1, 01097 Dresden

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

CHEMNITZ

Börnichsgasse 1, 09111 Chemnitz

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



Quadratmeter-Giganten mit Alleinstellungsmerkmal

Viele Firmen antworten auf die anhaltende Verknappung auf dem Office-Markt mit eigenen Neubauten

Diese Kurve wird mitgenommen. Denn sie überträgt sich architektonisch in einen neuen fließenden, sehr horizontal ausgeprägten Baukörper, der in Leipzig an der Brandenburger Straße entsteht. Ab September sollen die Bagger rollen, die Fertigstellung der Büros für etwa 600 Mitarbeiter des Telekommunikationsriesens Deutsche Telekom ist für Februar 2018 geplant. Insgesamt hat das Grundstück eine Fläche von 11.000 Quadratmetern sowie etwa 180 Stellplätze. Die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH realisiert dieses Projekt. Das Unternehmen hat bereits vorher ein Call Center für die Deutsche Telekom in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet. Neben der Expansion der Telekom sowie der Standortstärkung spielt ein wichtiger Faktor immer eine Rolle, die Infrastruktur. Die ist hier in sehr guter Ausführung gegeben: Gegenüber des denkmalgeschützten Industriepalastes und in direkter Nähe zum Leipziger Hauptbahnhof und damit mit einer perfekten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sowie den ÖPNV.

Nicht weit davon entfernt auf einem Grundstück zwischen Gerberstraße, Keilstraße, Nordstraße und Packhofstraße, baut die Sächsische AufbauBank (SAB) einen neuen Firmensitz. Das wurde bereits 2012 durch die Unterzeichnung des Sächsischen Standortgesetzes (SächsStOG) beschlossen. In jenem Jahr kam es zur Unterzeichnung des Kaufvertrages für das Grundstück, ein Jahr später konnte der Abschluss der Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Robotron-Gelände vermeldet werden, es folgte ein Architektenwettbewerb, den ein Londoner Büro für

sich entschied. Bis Ende 2019 soll das Haus Platz für etwa 500 Mitarbeiter bieten, das auch ein Auditorium und ein Konferenzzentrum beinhaltet. Die Tiefgarage mit etwa 170 Stellplätzen beherbergt sämtliche Technik. Besonderheit an diesem Ensemble: Um einen Teil zur Stadtentwicklung des Quartiers beizutragen, firmiert mehr als die Hälfte des Grundstücks als öffentlicher Raum. Die Baukosten sind bisher auf Basis der Entwurfsplanung mit rund 110 Millionen Euro budgetiert. Die SAB geht aktuell von nicht unerheblichen Unwägbarkeiten bezüglich der endgültigen Baukosten aus. Rund ein Drittel des geplanten Budgets sind für die Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, den Einsatz innovativer Baustoffe und energetische Projekte vorgesehen.

Schokopack-Hochhaus wird belebt

In Dresden gibt es ähnliche Szenarien. Auf der Breitscheidstraße gammelt ein markantes Ensemble vor sich hin: das bekannte Schokopack-Hochhaus. Sechs Jahre lang bis 1963 errichtet, war es das erste Hochhaus in Skelett-Bauweise der Nachkriegsgeschichte von Dresden und damit ein wichtiges Zeugnis der DDR-Architektur und nun unter Denkmalschutz. Der Komplex hat eine Nutzfläche von 7.000 Quadratmetern. Die gute Anbindung an die Autobahn und das öffentliche Verkehrsnetz, Bus, Bahn und S-Bahn bieten viele Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt wurde für die Nutzung als Bürohaus mit Kantine sowie einem neu entstehenden Parkdeck projektiert. Nach der Über-

nahme des Application Management- und Cloud-Spezialisten BIT.Group im sächsischen Bautzen erwarb das SAP-Beratungshaus itelligence im März 2017 das Areal. Die MEIAG Sächsische Immobilien AG übernimmt die Sanierung und Modernisierung der Altbau-substanz zu großen Teilen. Die Büroräume sollen bis Herbst 2018 bezugsfertig sein. Auf einer Gesamtfläche von knapp 9.000 Quadratmetern werden dann moderne IT-Arbeitsplätze geschaffen. Die Mitarbeiterzahl der itelligence AG und der BIT.Group in Dresden entwickelt sich laut Vorhersagen bis Ende 2018 von zusammen aktuell rund 275 auf über 350. Lars Janitz, Executive Vice President itelligence AG, Head of Global Managed Services, zu den Vorteilen des neuen Standorts im Südosten Dresdens: „Unser neuer Firmensitz befindet sich in einer verkehrstechnisch günstigen Lage. Darüber hinaus bietet er Reserven für unser über 2018 hinaus geplantes Wachstum. Und letztendlich ist es ein Beitrag an die Stadt, eine weitere Industriebranche zu beseitigen“, so Lars Janitz. Mit dem Schritt zur Erweiterung in Dresden intensiviere man außerdem die Kooperationen mit Hochschul- und Forschungseinrichtungen sowie mit Netzwerken wie Silicon Saxony weiter.

Die Bauarbeiten für den neuen Firmensitz der Novaled GmbH im Dresdner Norden an der Elisabeth-Boer-Straße sind bereits in vollem Gang. Auf dem 10.200 Quadratmeter großen Grundstück wird in den nächsten Monaten die unter Denkmalschutz stehende Alte Mühle saniert und zum Bürogebäude umgestaltet. Als Neubau entsteht ein 110 Meter langes Technikum mit Forschungsbe-

reich, Reinräumen der Klasse ISO5 und ISO7 sowie Laboren. Novaled ist gegenwärtig weltweit einziger Lieferant von organischen Dotiermaterialien für die OLED Display Massenproduktion und ein Tochterunternehmen von SAMSUNG. Die Investitionssumme beträgt hier 20 Millionen Euro.

Die Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) hat sich einen prominenten Platz inmitten der Landeshauptstadt ausgewählt. Der „Blaue Bock“, einst eines der Wahrzeichen, wurde 2016 abgerissen. An dieser Stelle errichtet das Unternehmen – nach den Entwürfen der Weimarer Architekten Junk & Reich – ein Bürohaus sowie Gewerbeflächen. Der Umzug in das neue Domizil soll 2019 stattfinden. Magdeburgs Polizei zieht ebenfalls um. Das Gelände zwischen der Sternstraße und der Hallischen Straße wird umfassend umgebaut und saniert. Ab 2021 werden hier Revier, Direktion und große Teile des Technischen Polizeiamtes an einer Stelle konzentriert. Dann ist vielleicht auch die Geschichte von 2011 vergessen: Damals kürten der Bundesvorsitzende der Deutschen Polizeigewerkschaft Rainer Wendt und der Landeschef Wolfgang Ladebeck das Revier zum „Schlechtesten Dienstgebäude Deutschlands“.

Die SSV-Technik GmbH hat in Wutha-Farnroda eine Menge vor. „Wir schaffen mehr Platz für Entfaltungsmöglichkeiten unserer Mitarbeiter, mehr Raum zum Arbeiten und eine größere Lagerfläche“, so Ulrich Mönch, Inhaber und Geschäftsführer der SSV-Technik GmbH. 2.000 Büro- und 3.000 Quadratmeter Lagerfläche entstehen bis zum Sommer 2017 nur ein paar Fußminuten vom derzeitigen Standort entfernt. Etwa 7,2 Millionen Euro kostet der neue Komplex. Die dritte Etage kann als Event- und Veranstaltungsbereich auch extern genutzt werden. Ebenfalls integriert sind eine Kantine, ein Chill-Out-Bereich mit Kickertisch sowie ein Fitnessbereich.

I. Wagner

- 1 So soll bis Mitte 2019 der neue Hauptsitz der Sächsischen AufbauBank aussehen. Visualisierung: Acme
- 2 Das Modell zeigt das Areal der Sächsischen AufbauBank. Visualisierung: Acme
- 3 20 Millionen investiert Novaled in seinen Firmensitz. Quelle: Novaled GmbH
- 4 600 Arbeitsplätze kommen in den Neubau der Deutschen Telekom. Visualisierung: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
- 5 So könnte das Schokopack-Hochhaus bald aussehen. Quelle: MEIAG Unternehmensgruppe





Fotos: WEINVER

Nichts für Schwächlinge

Mitteldeutschlands Retailmarkt ist stabil, allerdings brauchen Händler verstärkt klar ausdifferenzierte Konzepte

Verwirrung stifteten Meldungen, die im April einen Verkauf von Nova Eventis in Leuna-Günthersdorf herausposaunten. Branchenexperten berichteten, dass das Shoppingcenter bereits zu Ostern für 200 Millionen Euro den Besitzer gewechselt und die Transaktion dem Leipziger Investmentmarkt einen Schub versetzt habe. Es kam anders: Das Center war noch gar nicht verkauft. Nun wiederum sollen es zwei Gesellschaften aus den USA – die Ares Management aus Los Angeles sowie die Baupost-Group aus Boston – erworben haben. Mit 76.000 Quadratmetern, 7.000 Parkplätzen und rund 200 Geschäften zählt der Einkaufspark zu den größten und beliebtesten der Region. Erst Recht nach seiner Sanierung im Jahr 2004.

Die Anekdote um Nova Eventis zeigt: Retailobjekte sind weiterhin bei Investoren beliebt. Nach Angaben von Colliers International wurden im ersten Quartal 2017 in Deutschland Einzelhandelsimmobilien für 3,3 Milliarden Euro gehandelt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich das Transaktionsvolumen von 1,5 Milliarden Euro mehr als verdoppelt und realisierte unter den etablierten Asset Klassen Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel das höchste Umsatzplus. „In Mitteldeutschland haben



Michael Siebert,
Niederlassungsleiter Leipzig
bei der Jones Lang LaSalle SE
Foto: JLL

wir es mit einem stabilen, sich stetig entwickelnden Einzelhandelsmarkt zu tun“, sagt Michael Siebert, Niederlassungsleiter Leipzig bei der Jones Lang LaSalle SE (JLL).

Hinsichtlich des Einzelhandelsumsatzes führt Dresden das Feld im Jahr 2016 mit 3,24 Milliarden Euro an vor Leipzig (2,92 Milliarden Euro), Chemnitz (1,56 Milliarden Euro) und Erfurt (1,25 Milliarden Euro). Für Halle (Saale) stehen 1,2 Milliarden Euro zu Buche, in Jena sind es 630 Millionen Euro. „In Leipzig sind einige große Flächen in der Nachvermietung. Wir sehen nach wie vor eine Nachfrage auf Seiten der Einzelhändler nach solchen Flächen, wenngleich nicht viele Kon-

zepte für diese Häuser in Frage kommen“, so Michael Siebert. In Erfurt wiederum gibt es ein klares Defizit hinsichtlich vorhandener Großflächen in den innerstädtischen A-Lagen, dafür eine Kleinteiligkeit, die sonst selten zu finden ist. Zwickau punktet mit einer Wechselwirkung von Läden auf der Inneren Plauenschen Straße und den ZWICKAU ARCADEN. „In Jena wird es notwendig sein, dass Urbanität und Verdichtung vorangetrieben werden. Das muss langfristig eine sinnvolle Stadtplanung möglich machen.“

Bei den Mieten ein gewohntes Bild: In Dresden liegen die Spitzenmieten bei 115 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete auf der Leipziger Hainstraße beträgt 75 Euro pro Quadratmeter, 45 Euro auf der Nikolaistraße, Petersstraße und Grimmaische Straße erzielen den höchsten Wert mit 120 Euro. Allerdings: Die Passantenfrequenz auf den beiden zuletzt genannten Straßen sinkt. In einer Untersuchung von Engel & Völkers Commercial finden sich in den Top 20 Städte wie Trier mit der Simeonstraße (8.263), Rostock mit der Kröpeliner Straße (8.150), Mannheim mit P5/O5 (7.978) sowie Dresden mit der Prager Straße (7.958). „Ein interessantes Bild ergibt sich durch den direkten Vergleich zwischen den Dienstags- und Samstagsergebnissen, die statistisch den

umsatzschwächsten und umsatzstärksten Wochentag im stationären Einzelhandel markieren“, resümiert Dr. Maïke Brammer, Leiterin Research bei Engel & Völkers in Hamburg. Demnach wurden am Samstag insgesamt rund 89 Prozent mehr Passanten an den 36 Standorten gezählt als am Dienstag. Das Einkaufserlebnis am Wochenende mit Events und gastronomischen Angeboten in Kombination mit einer attraktiven Innenstadt gewinnt weiterhin an Bedeutung.

Fakt ist: Ein Alleinstellungsmerkmal ist zwingend. Nur wer sich klar positioniert, hat Erfolg. Markenschwache Handelsunternehmen oder Multilabel-Stores ohne signifikante Alleinstellungsmerkmale sind die Verlierer. „Als Gewinner sehen wir neue internationale Konzepte mit überzeugendem Angebot, Monolabel-Stores und Discoun-ter im Lebensmittel und Non-Food-Bereich“, sagt Michael Siebert. „Gleiches gilt für vertikalisierte Handelskonzepte mit starker Marke und klar positionierte Multi-label-Anbieter.“

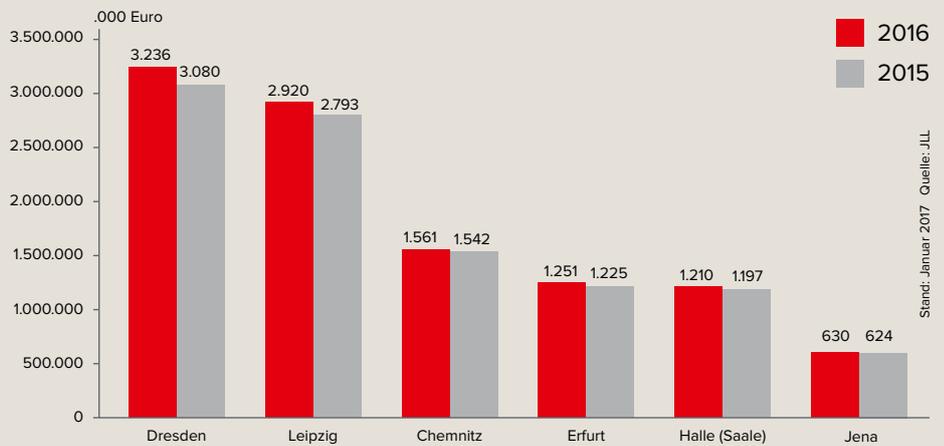
Auf ein Konzept festgelegt hat sich auch NEINVER als zweitgrößter Betreiber von Outlet-Centern in Europa und Betreiber des Halle Leipzig The Style Outlets. Im April 2016 eröffnet, konnte ein Jahr später bereits die Millionenmarke hinsichtlich der Besucheranzahl geknackt werden. „Die erwartete positive Entwicklung hat sich vom ersten Tag an erfüllt“, so Centermanagerin Susanne Radau. Damit es weiter so bleibt, wird gebaut – bis 2018. In dieser Zeit vergrößert NEINVER die vermietbare Fläche von aktuell etwa 11.000 auf über 18.000 Quadratmeter. Durch den Ausbau entstehen rund 250 zusätzliche Arbeitsplätze sowie etwa 40 weitere Shops.

Ähnliches passiert in Görlitz. Seit Mai 2016 modernisiert der Handelsimmobilien-Dienstleister CEV das Einkaufszentrum

| Stadt | Bundesland | 2016 H2 | 2017 H1 |
|---------------|----------------|---------|---------|
| Chemnitz | Sachsen | 50 | 50 |
| Dresden | Sachsen | 115 | 115 |
| Eisenach | Thüringen | 45 | 45 |
| Erfurt | Thüringen | 85 | 85 |
| Gera | Thüringen | 20 | 20 |
| Görlitz | Sachsen | 25 | 25 |
| Gotha | Thüringen | 22 | 20 |
| Halle (Saale) | Sachsen-Anhalt | 85 | 85 |
| Jena | Thüringen | 50 | 50 |
| Leipzig | Sachsen | 120 | 120 |
| Plauen | Sachsen | 15 | 15 |
| Suhl | Thüringen | 18 | 18 |
| Weimar | Thüringen | 45 | 45 |
| Zwickau | Sachsen | 52 | 52 |

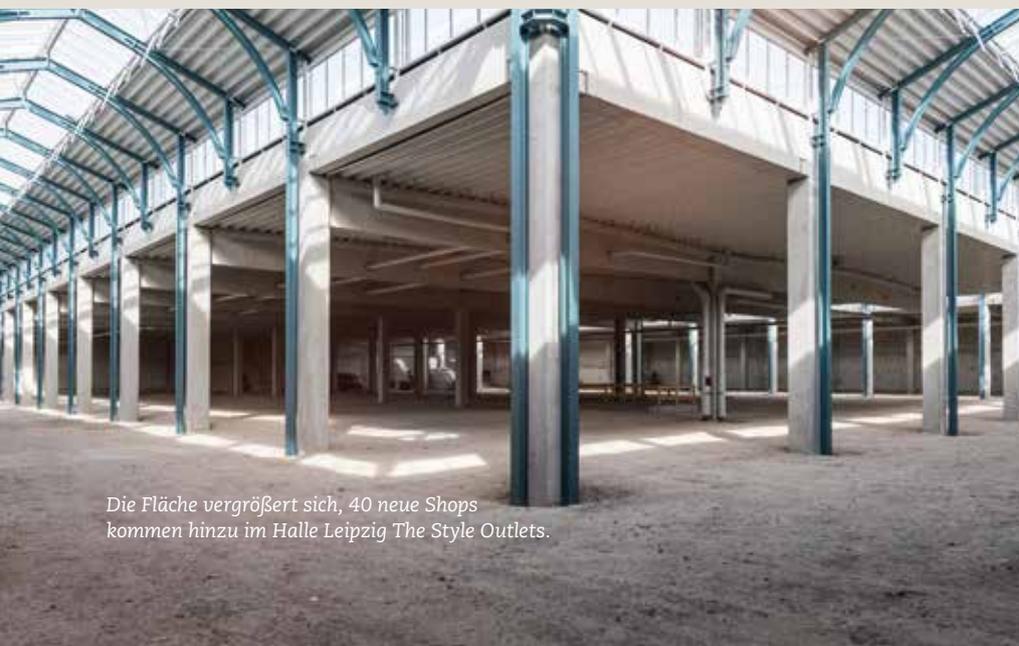
Einzelhandelsvermietungen in 1A-Lagen

Einzelhandelsumsatz 2016 – Relation zu vergleichbaren Städten



Görlitz-Königshufen umfassend und gestaltet insgesamt rund 23.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche um. Im Rahmen des ersten Bauabschnitts sind auf der Fläche des ehemaligen toom Baumarkts rund 7.000 Quadratmeter neue Mietfläche und etwa 240 Parkplätze für die Besucher entstanden. Für diesen Teilbereich – den sogenannten Fachmarktri-egel – konnte die CEV bereits

mehrere neue Mieter dazugewinnen. Darunter sind neben dm-drogerie markt und MEDIMAX auch ALDI Nord und TAKKO. Das Center in der Nieskyer Straße wurde 1993 erbaut und hat für die etwa 282.000 Menschen im Einzugsgebiet große Bedeutung als lokaler Nahversorger. „Mit den neuen Mietern können wir unser Sortiment im Sinne unserer Kunden auf den heutigen Bedarf ausrichten und werden damit unserem Versorgungsauftrag als Einkaufszentrum für Görlitz und die angrenzende Region gerecht“, so Peter Gerlach, Geschäftsführer der CEV. Durch ein breiteres Angebot, eine ansprechende Möblierung und kostenfreies WLAN soll das Center Besuchern künftig noch mehr Aufenthaltsqualität bieten. Allein für den ersten Bauabschnitt sind etwa elf Millionen Euro eingeplant. Im zweiten Bauabschnitt wird die Mall weiter vergrößert. Dabei entsteht ein neuer, abwechslungsreicher Foodcourt. Insgesamt beläuft sich die Investitionssumme auf rund 27 Millionen Euro. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts ist für April 2018 geplant.



Die Fläche vergrößert sich, 40 neue Shops kommen hinzu im Halle Leipzig The Style Outlets.

I. Wagner



Immobilienfinanzierer unter Druck

Erinnert sich noch jemand an die Furcht vor einer Kreditklemme? Davon spricht heute niemand mehr. Das bedeutet aber nicht, dass die Immobilienfinanzierer nicht vor großen Herausforderungen stünden. Zunehmende regulatorische Anforderungen, Konkurrenzdruck und Digitalisierung sind nur einige davon.

Es war eine irritierende Meldung, die die Immobilienberatungsgesellschaft JLL und das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) im Frühjahr veröffentlichten. „Das Klima am Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen trübt sich erkennbar ein“, stellte damals Markus Kreuter, Team Leader Debt Advisory Germany bei JLL, mit Blick auf den Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (Difi) fest. Die Frage drängt sich auf: Wie kann das sein, wo doch der Immobilienmarkt boomt, die deutsche Wirtschaft sich hervorragend entwickelt und die Europäische Zentralbank nur sehr verhaltene Anstalten macht, von der Politik des lockeren Geldes abzurücken?

Tatsächlich ist die Einschätzung auch nicht eindeutig. Eine andere Umfrage unter Experten kam zuletzt zu einem anderen Ergebnis: Laut dem Quartalsbarometer, welches das Analysehaus bulwiengesa vierteljährlich im Auftrag des Finanzierungsberaters BF.direkt veröffentlicht, hat sich die Stimmung unter den deutschen Immo-

bilienfinanzierern im zweiten Quartal dieses Jahres leicht verbessert. Und auch die Geschäftsergebnisse führender Banken lassen keineswegs auf Krisenstimmung schließen. So meldet beispielsweise die Berlin Hyp für das Jahr 2016 einen deutlichen Anstieg des Neugeschäfts auf sechs Milliarden Euro, während die Deutsche Hypo ihr Jahresergebnis um fast zwei Drittel auf 115 Millionen Euro steigern konnte.

Wettbewerb und Margendruck

Trotzdem ist das Umfeld für die Immobilienfinanzierer nicht einfach. Von „intensivem Wettbewerb und dem damit verbundenen Margendruck“ spricht Gero Bergmann, Vorstand der Berlin Hyp. Tatsächlich sind die Margen laut dem German Debt Project bereits im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen. Das German Debt Project ist eine groß angelegte Studie, mit der die IREBS Immobilienakademie, unterstützt von

mehreren Verbänden und Finanzierungsinstituten, alljährlich die Lage auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt unter die Lupe nimmt. Die letzte Ausgabe der Studie wurde im Herbst 2016 veröffentlicht, ist im Kern aber immer noch aktuell.

Dass der Margendruck nachlassen könnte, ist nicht anzunehmen. Denn die traditionellen Immobilien- und Universalbanken sehen sich immer mehr Wettbewerbern gegenüber. So betätigen sich Versicherungen, Pensionsfonds und Versorgungswerke zunehmend als Finanzierer. Hinzu kommen weitere Geldquellen wie Nachrangdarlehen, Schultscheindarlehen und Unternehmensanleihen.

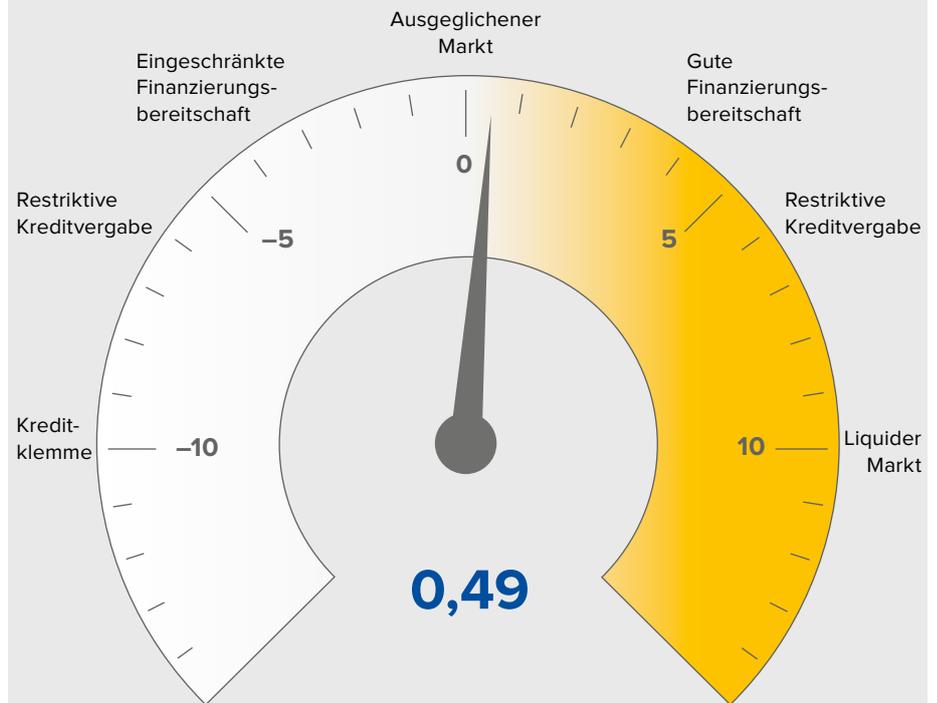
Was das bedeutet, erklärt Arndt Krienen, CEO des Wohnungsunternehmens Adler Real Estate AG: Natürlich nutze seine Gesellschaft bei der Finanzierung oder Refinanzierung von Portfolios die Angebote von Geschäftsbanken, sagt Krienen. „Aber die größte Finanzierung des vergangenen Jahres war die Ausgabe einer Wandelschuld-

verschreibung.“ Diese Möglichkeit nutzt auch der Wohnungskonzern BUWOG AG: Er arbeitet laut Finanzvorstand Andreas Segal gern mit institutionellen Investoren zusammen, die über Wandelschuldverschreibungen oder Anleihen in Immobilien investieren wollen. Die beiden Unternehmen sind keine Einzelfälle. Laut einer Umfrage durch BF.direkt planen 53 Prozent der Bestandshalter, verstärkt mit alternativen Finanzierungsinstrumenten zu arbeiten; bei den Projektentwicklern sind es sogar 59 Prozent.

Verschärft wird die Konkurrenz durch die Crowdinvesting-Plattformen, die in den letzten Jahren im Gefolge der Digitalisierung gegründet wurden. Sie haben sich auf das Segment des Mezzanine-Kapitals spezialisiert, also des eigenkapitalähnlichen, hoch verzinsten Kapitals, das sich Projektentwickler früher hauptsächlich bei Family Offices besorgten. Dank Plattformen wie Exporo, Zinsbaustein und Bergfürst haben jetzt auch private Kapitalanleger die Möglichkeit, sich mit kleinen Beträgen an der Finanzierung von Immobilienprojekten zu beteiligen.

Und noch von einer weiteren Seite geraten die klassischen Immobilienfinanzierer

Der Wert des BF.Quartalsbarometers steigt im Q2/2017 leicht an auf 0,49 Punkte



**Rommel Dresden
Bauunternehmung**

**Wir
bilden
aus!**

Rommel baut seit 1901.

Seit 1901 im Raum Stuttgart tätig – seit 1994 auch in Dresden: Als Tochtergesellschaft der Gottlob Rommel GmbH & Co. KG stehen wir in einer ununterbrochenen, über 100jährigen Bautradition. Das findet auch dadurch Ausdruck, dass wir nach wie vor über einen eigenen Rohbau verfügen mit motivierten, qualitätsbewussten Maurern und Stahlbetonbauern, vom Auszubildenden bis zum Polier und Bauleiter.

Wir arbeiten engagiert, kompetent, zuverlässig und – in Ihrem Sinne als Bauherr oder Architekt – kostenbewusst.

Bei uns erleben Sie Freude am Bauberuf.

**Schlüsselfertigbau · Neubau
Bauen im Bestand
Industrie- und Gewerbebau
Gesellschaftsbau
Wohnungsbau und Pflegeheime
Umbau · Eigener Rohbau**



unter Druck: Die Regulierung nimmt weiter zu. „Die Überarbeitung der Eigenmittelanforderungen für Kreditrisiken durch den Baseler Ausschuss ist nach wie vor ein wichtiges Thema für die Kreditinstitute“, nennt der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ein Beispiel.

Steigt die Risikobereitschaft?

Wachsende regulatorische Anforderungen, sich verschärfender Wettbewerb, immer stärkerer Margendruck: Vor diesem Hintergrund drängt sich die Frage auf, ob die Immobilienfinanzierer verstärkt Risiken in Kauf nehmen, um überhaupt noch Geschäfte machen zu können. Nein, antwortet vdp-Präsident Dr. Louis Hagen: „Weder bei Kreditnehmern noch bei den finanzierenden Instituten ist eine systematisch gestiegene Risikoneigung zu beobachten.“ Das bestätigt Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG: „Das Risiko- beziehungsweise Qualitätsbewusstsein unter den Befragten ist angestiegen“, sagt er mit Blick auf das Quartalsbarometer. Als Beleg dafür verweist Köppel darauf, dass rund 60 Prozent der Befragten Finanzierungen abgelehnt haben – wegen zu hoher Projektrisiken, eines mangelhaften Track Records des Darlehensnehmers oder eines zu geringen Eigenkapitalanteils.

Ein „gesteigertes Qualitätsbewusstsein der Banken und Finanzierungsinstitute“ stellt auch Prof. Dr. Steffen Sebastian fest, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der Irebs Universität Regensburg und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers. Differenzierter fällt die Einschätzung des German Debt Project aus.

„Auffällig“, sagte Prof. Dr. Tobias Just, wissenschaftlicher Leiter der Irebs Immobilienakademie, bei der Vorstellung der Studie, „ist das starke Wachstum der Finanzierungen von Betreiberimmobilien, Objekten jenseits der Top-Städte und Projektfinanzierungen.“ Diese komplexen Finanzierungen setzen laut Tobias Just voraus, „dass Investoren und Finanzierer die Spezifika dieser Asset Klassen angemessen bewerten können“.

Auch in der Frage des Eigenkapitals mahnt das German Debt Project zur Vorsicht. Zwar habe der LTV (Loan to Value, Verhältnis von Kredit zu Immobilienwert) nach den letzten verfügbaren Zahlen nur leicht auf 68,2 Prozent zugenommen. Dabei, so die Studienautoren, sei aber zu beachten, dass angesichts der gestiegenen Immobilienpreise der Fremdkapitalanteil automatisch gesunken sei. Zudem sei der Anteil großer institutioneller Investoren, die hauptsächlich oder ausschließlich mit Eigenkapital arbeiten, gewachsen. Die Schlussfolgerung von Tobias Just und seinem Team: „Wenn im Mittel die LTVs dennoch leicht steigen, muss es auch mehr Angebote mit aggressiveren Ausläufen geben. Bei einer Markttabkühlung erhöht diese entgegenlaufende Entwicklung insbesondere für diese aggressiven Marktteilnehmer die Probleme.“

Warum aber ist jetzt der von JLL und ZEW herausgegebene Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (Difi) gesunken? Hauptsächlich wegen der Erwartung eines „Umschwungs der Finanzierungsbedingungen“, sagt Markus Kreuter von JLL. Doch ob sich diese Erwartung erfüllt, ist offen: Die Angst vor einem unmittelbaren Zinsanstieg, meint jedenfalls Finanzierungsex-

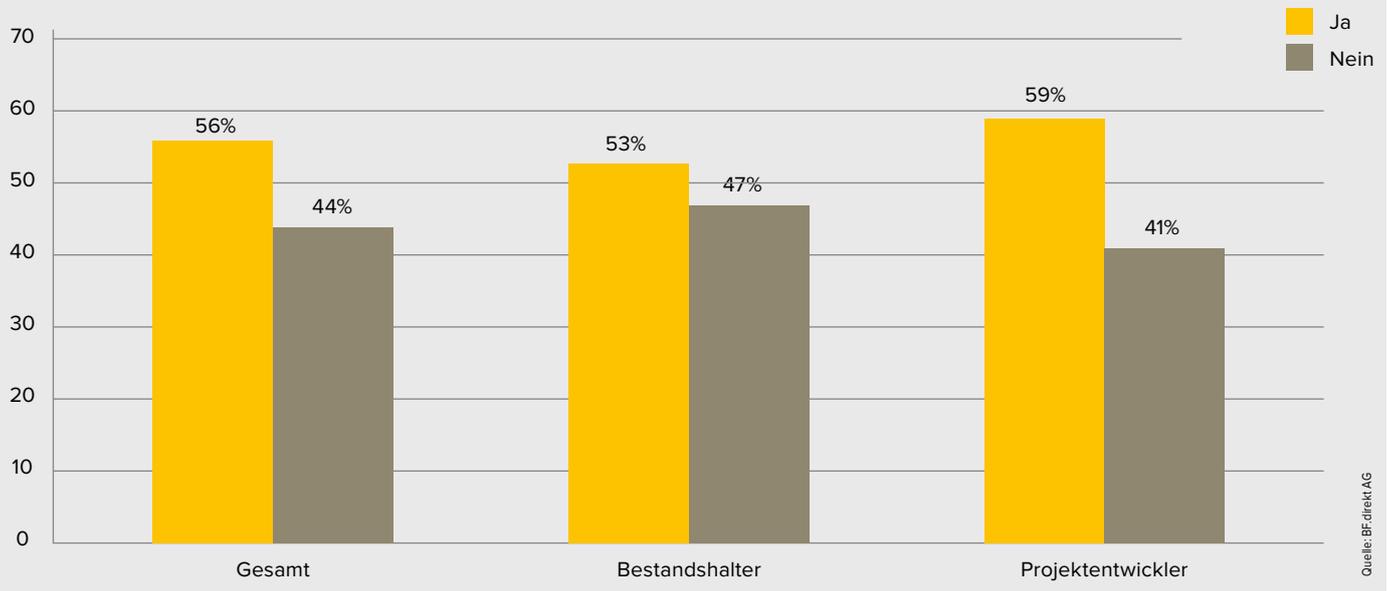
perte Prof. Dr. Steffen Sebastian, sei derzeit im Markt wieder ein untergeordnetes Thema.

Christian Hunziker

Digital ist überall

- Die Digitalisierung hat längst auch das Finanzierungsgeschäft erfasst. Neun von zehn Finanzdienstleistern haben sich damit abgefunden, Marktanteile an FinTechs – also Start ups in der Finanzbranche – zu verlieren, heißt es in einer aktuellen Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC. Alles deutet darauf hin, „dass die digitale Transformation der Finanzbranche gerade erst richtig Fahrt aufgenommen hat“, sagt Sascha Demgensky, FinTech-Experte bei PwC Deutschland.
- Was das für die gewerbliche Immobilienfinanzierung bedeutet, wurde im April auf dem RICS-Focus der Royal Institution of Chartered Surveyors in Berlin diskutiert. Dabei erklärte Moritz Eversmann, Geschäftsführer der Hamburger Fondsboutique Vivum, es für vorstellbar, „dass die Immobilienfinanzierung irgendwann einmal komplett über digitale Kanäle erfolgen wird“.

Planen Sie alternative Finanzierungsinstrumente in 2017 auszubauen?



Wenn der Strom vom eigenen Dach kommt

Die Bundesregierung will die Bedingungen für Mieterstrom-Projekte verbessern. Doch ob das dem dezentral erzeugten Sonnenstrom zum Durchbruch verhilft, ist offen.

Bei der Nutzung von Mieterstrom ist Burg ganz vorne mit dabei. Sonnen-Burg heißt das Projekt, mit dem die 24.000-Einwohner-Gemeinde im Kreis Jerichower Land Schlagzeilen macht: Auf zwölf Häusern der Wohnungsbaugenossenschaft Burg eG haben die örtlichen Stadtwerke Photovoltaikanlagen installiert. Der so erzeugte Strom fließt nicht ins allgemeine Netz, sondern wird den 230 Mietparteien zu vergünstigten Konditionen als so genannter Mieterstrom angeboten.

Für dieses Modell wurden die Partner im vergangenen Jahr mit dem Deutschen Solarpreis ausgezeichnet. Bundesweit aber hat

Mieterstrom den Durchbruch noch nicht geschafft. Dabei ist das Potenzial groß: Laut einer vom Bundeswirtschaftsministerium in Auftrag gegebenen Studie könnten theoretisch bis zu 3,8 Millionen Wohnungen mit vor Ort erzeugtem Strom versorgt werden. Zur Hebung dieses Potenzials soll jetzt das Mieterstromgesetz beitragen, das die Bundesregierung im April beschlossen hat, das

aber bis Redaktionsschluss noch nicht vom Bundestag verabschiedet worden ist.

Zuschuss soll Wirtschaftlichkeit sichern

„Wenn ein Vermieter eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert hat, kann er den so erzeugten Strom an seine Mieter liefern“, erläutert Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries das Prinzip. „Das ist zwar auch heute möglich, rechnet sich aber für die meisten Vermieter nicht. Diese Lücke schließen wir jetzt, indem wir einen Mieterstromzuschlag einführen.“ Dieser Zuschlag





Wohnanlage der Bürger
Wohnungsbaugenossenschaft eG,
in der das Projekt SonnenBurg
realisiert wird.
Foto: Stadtwerke Burg GmbH

orientiert sich an der Höhe der Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und beträgt nach Angaben der Berliner Energieagentur bei einer Anlage mit einer Leistung von bis zu 100 kWp (Kilowatt Peak) zwischen 2,2 und 3,8 Cent pro Kilowattstunde. Bei der Immobilien- und Wohnungswirtschaft hält sich die Begeisterung über die Pläne in Grenzen. Die Immobilienwirtschaft sei auf eine „praxistaugliche Lösung“ angewiesen, betont beispielsweise Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender des Wohnungskonzerns Vonovia und Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Und das ist nur eingeschränkt der Fall, wie Dr. Alfred Kruse, Geschäftsführer der Stadtwerke Burg GmbH, feststellt: „Ein Knackpunkt des Gesetzes ist, dass es sich in seiner jetzigen Form auf Einzelgebäude beschränkt. Das wird bereits dann zum Problem, wenn die Photovoltaikanlage aus statischen Gründen nicht auf dem Wohnhaus, sondern auf der baulich getrennten Garage angebracht wird.“

Ein zweites Problem benennt Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: „Es ist ungerecht,

gerade diejenigen Unternehmen durch eine steuerliche Belastung ihres Vermietungsgeschäfts zu bestrafen, die sich für die Energiewende vor Ort einsetzen.“ Wenn nämlich ein Wohnungsunternehmen seinen Kunden Strom aus erneuerbaren Energien verkauft, unterliegt es der Gewerbesteuerpflicht – und zwar nicht nur für das Stromgeschäft, sondern auch für die eigentlich gewerbesteuerfreie Vermietungstätigkeit.

Faktisch haben diejenigen Wohnungsunternehmen, die Mieterstromprojekte umsetzen, allerdings längst einen Ausweg aus diesem Dilemma gefunden: Sie arbeiten mit einem Partner zusammen, der die technische Abwicklung und die Vermarktung des Stroms übernimmt. Das können Ökostromanbieter wie LichtBlick und Polarstern, spezialisierte Dienstleister wie die Berliner Energieagentur oder (wie in Burg) die örtlichen Stadtwerke sein. Andere Wohnungsunternehmen haben das Steuerproblem gelöst, indem sie für das Stromgeschäft eine Tochtergesellschaft gegründet haben.

Für Mieter freiwillig

Immer aber gilt, dass die Mieter nicht verpflichtet sind, den vor Ort erzeugten

Strom abzunehmen. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit ist deshalb, dass es gelingt, die Mieter vom Modell zu überzeugen. Recht erfolgreich sind dabei die Verantwortlichen in Burg, die eine (vergleichsweise hohe) Abnahmequote von 57 Prozent melden. Dabei argumentieren Stadtwerke und Wohnungsbaugenossenschaft nicht zuletzt mit dem Preis: Die Kunden bezahlen pro Kilowattstunde Strom 25,19 Cent und damit deutlich weniger als im Basistarif des lokalen Grundversorger. Zudem ist der Preis für zwanzig Jahre festgeschrieben (mit Ausnahme der variablen EEG-Umlage).

„Letztlich hängt der Erfolg von Mieterstrom-Modellen im Wesentlichen von der Attraktivität des Strompreises ab“, betont Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes. Wobei das Interesse der deutschen Mieter durchaus vorhanden zu sein scheint: Laut einer Umfrage, die der Ökostromanbieter LichtBlick in Auftrag gegeben hat, können sich zwei Drittel der Mieter vorstellen, Mieterstrom zu beziehen.

Förderung in Thüringen

In Mitteldeutschland sind die Verantwortlichen in Burg nicht die einzigen, die Mieterstrom populär machen wollen. In Sachsen ist 2016 unter Federführung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG das Projekt Winner (Wohnungswirtschaftlich

STEUERLICHE
LAST DURCH
ERNEUERBARE
ENERGIE

integrierte netzneutrale Elektromobilität in Quartier und Region) gestartet worden. Im Rahmen des für drei Jahre vom Bundeswirtschaftsministerium geförderten Projekts soll vor Ort erzeugter Photovoltaik-Strom zum einen an die Mieter abgegeben, zum anderen aber auch als Antrieb für Elektrofahrzeuge genutzt werden.

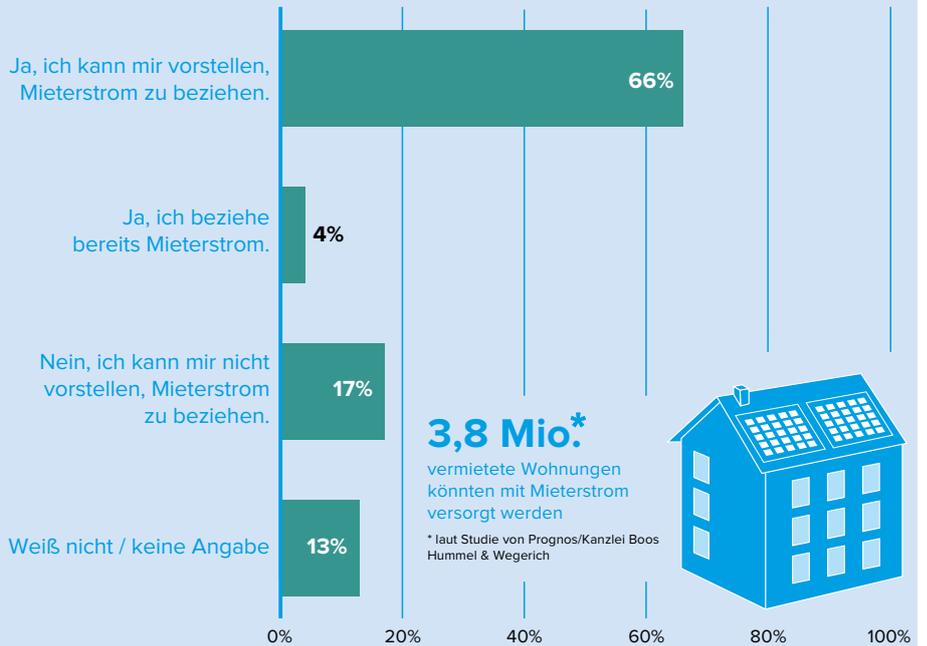
Sogar eine eigene Landesförderung hat der Freistaat Thüringen beschlossen: Das Förderprogramm „Solar Invest“ unterstützt Mieterstrommodelle, bei denen vor Ort produzierter Solarstrom direkt von den Mietern genutzt wird. „Mieterstrommodelle sind ein innovatives und soziales Konzept, das auch Bürgern ohne Wohneigentum die Möglichkeit eröffnet, von der klimafreundlichen Stromerzeugung zu profitieren“, begründet dies Umweltministerin Anja Siegesmund. Der Freistaat fördert Investitionen in Solaranlagen in Kombination mit einem stationären Energiespeicher mit bis zu 50 Prozent der Kosten. Die Beantragung der Fördermittel erfolgt über die Thüringer Aufbaubank.

Christian Hunziker

Mieterstrom-Umfrage

Zwei Drittel der Mieter wollen vor Ort erzeugten Strom.

Können Sie sich vorstellen, Mieterstrom zu beziehen oder beziehen Sie diesen bereits?



Basis: 1371 befragte Mieter (18+). Befragungszeitraum April 2017

Quelle: LichtBlick SE

Für unser Team aus Architekten, Bauingenieuren und Wirtschaftsingenieuren hat das Erreichen Ihrer Ziele höchste Priorität.



PS

AKTUELLE REFERENZEN BAUCONTROLLING



Visualisierung: renderwerke GbR

Kraftwerk Mitte Dresden - Neue Spielstätten für SOD und t.jg, Baucontrolling, Inbetriebnahmevorbereitung und -begleitung



Visualisierung: MPP Mading Plan Projekt GmbH

Neubau Wohn- und Hotelkomplex "Quartier am Wettiner Platz" Dresden, Baucontrolling und Objektüberwachung

VB

AKTUELLE REFERENZEN GUTACHTER- UND WERKSTATTVERFAHREN



Visualisierung: Lohaus + Carl GmbH Landschaftsarchitekten + Stadtplaner

Gutachterverfahren zur Erarbeitung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs für die Mitte Altgrunas, Dresden



Visualisierung: GRUNWALD & GRUNWALD, Architektur + Städtebau

Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption für den Strehlemer Platz, Dresden

PS

PROJEKTSTEUERUNG, BAUCONTROLLING, OBJEKTÜBERWACHUNG

VB

VERGABEBERATUNG, BETREUUNG VON VERGABEVERFAHREN UND PLANUNGSWETTBEWERBEN

TDD

TECHNICAL-DUE-DILIGENCE, TECHNISCHE ZUSTANDBEWERTUNG

WU

WIRTSCHAFTLICHKEITSENTWICKLUNG, PROJEKTENTWICKLUNG

„Mieterstrom hilft bei der Gewinnung von Kunden“

Der Ökostromanbieter LichtBlick zählt zu den Vorreitern von Mieterstrommodellen. Für Pressesprecher Ralph Kampwirth bedeutet das neue Mieterstromgesetz zwar einen Fortschritt, aber noch nicht den Durchbruch.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Lichtblick hat 2013 in Berlin-Hellersdorf eines der ersten großen Mieterstromprojekte Deutschlands realisiert. Wie beurteilen Sie das Mieterstromgesetz, das die Bundesregierung im April beschlossen hat?

IA: Ralph Kampwirth (RK): Das Gesetz bedeutet einen wichtigen Fortschritt und hat das Potenzial, dem Mieterstrom zum Durchbruch zu verhelfen. Erstmals liegt jetzt ein gesetzlicher Rahmen für die lokale Energieversorgung und damit für die dezentrale Energiewende vor. Allerdings muss das Gesetz jetzt auch in die Praxis einfließen.

IA: Wäre es nicht besser, wenn das Gesetz auch Quartierslösungen und nicht nur Einzelgebäude erfassen würde?

RK: Tatsächlich ist es falsch, dass Quartierslösungen nicht gefördert werden. Denn Mieterstrom lohnt sich erst ab einer gewissen Größe, da es teuer ist, solche Modelle auf den Weg zu bringen. Die absolute Untergrenze liegt bei etwa 15 bis 30 Wohneinheiten.

IA: Was sagen Sie zur Kritik, vom Mieterstromgesetz profitiere nur eine kleine Minderheit von Mietern, während die große Mehrheit über höhere Netzentgelte zur Kasse gebeten werde?

RK: Diese Kritik wird vor allem vom Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft vorgebracht, der sich bisher nicht als Vorkämpfer sozialer Belange profiliert hat. Aber trotzdem: Auf lange Sicht brauchen wir sicher eine Reform der Umlagen und Netzentgelte. Sobald die Eigenversorgung von Industrie und Verbrauchern einen signifikanten Anteil am Strommarkt erreicht hat, muss das verbrauchsorientierte Umlagemodell grundsätzlich reformiert werden. Aber im Moment geht es um einen Anschlag des überschaubaren Mieterstrommarkts, und da greift die Kritik nicht.



Ralph Kampwirth
Foto: LichtBlick SE

IA: Werden sich jetzt Mieterstrommodelle auf breiter Front durchsetzen?

RK: Vorerst wird Mieterstrom kein Massenprodukt werden. Die Marktakteure müssen sich erst noch auf die neuen Spielregeln einstellen. Das gilt besonders für die

Netzbetreiber, mit denen die Abstimmung oft schwierig ist. Für die Wohnungswirtschaft aber gilt auf jeden Fall: Mieterstrom hilft bei der Gewinnung von Kunden, senkt die sogenannte zweite Miete und ist gut für das Image.

Interview: Christian Hunziker

Unser Ziel ist Ihr Erfolg.

Energielösungen nach Maß – aus einer Hand

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

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

managern der Leipziger Stadtwerke begleitet Sie im gesamten Energiemanagementprozess.

Erfassen und Abrechnen mit System: Innovativ. Smart. Vernetzt

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

Wir machen Sie stärker.

Energielösungen für das Wohnen von morgen



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



IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

Von der (typisch) deutschen Überregulierung oder wie Papierkrieg verhindert werden kann

Es hieß immer, dass nur diejenigen einen (Immobilien)Kredit bekommen, die nachweisen können, dass sie eigentlich keinen bräuchten. Mittlerweile ist es so, dass auch die keinen Kredit bekommen, die wirklich keinen brauchen, während Kredite an GmbHs gegeben werden, die nur deshalb etwas haben, weil derjenige, der keinen Kredit bekommt, seiner GmbH Geld gibt. Verstanden? Nein? Ist eigentlich nicht zu verstehen.

Im letzten Jahr habe ich mich für eine Immobilie interessiert, ein durchschnittliches Zinshaus und kein verrückter Kaufpreis. Ich wollte mit 50 Prozent Eigenkapital und 50 Prozent Bankdarlehen finanzieren. Eine sichere Sache – dachte ich. Kein Problem! Nur die Bank reagierte erstmal nicht.

„Richtlinie treibt ihr Unwesen ...“

Bis dann ein verschämter Anruf kam, ob ich das nicht mit einer GmbH machen könne. Dann sei es kein Problem, innerhalb von zwei Tagen möglich. Bei Krediten für Privatpersonen müsse man als Bank einen elenden Papierkrieg führen und die Altersversorgung (Ich bin 56 Jahre alt!) bis ins letzte Detail überprüfen, ob ich in der Lage sei, das Darlehen daraus zurückzuzahlen. Meinen Einwand, dass doch eine 25.000 Euro-GmbH erst recht nichts habe außer eben jene 25.000 Euro, ließ man nicht gelten. Im Falle eines solchen Unternehmens sei man halt nicht an die – und jetzt kommt es – Wohnimmobilienkreditrichtlinie gebunden und könne frei entscheiden.

Seit dem 21. März 2016 gilt diese Richtlinie und treibt seitdem ihr Unwesen. Zweck war eigentlich, den Verbraucher – und das sind alle Privatpersonen unabhängig von Herkunft, Bildung, Beruf und Vermögen – vor sich selbst zu schützen und zu verhindern, sich über Gebühr und über die eige-

ne Leistungsfähigkeit hinaus zu verschulden. Ein heeres Ziel! So weit so gut.

Vor allem zwei Dinge sind es, die Immobilienkredite seitdem fast unmöglich machen. Zum einen müssen die Finanzierer darauf achten, dass der Kunde den Kredit über die gesamte Laufzeit zurückzahlen kann. Das ist zwar nichts grundsätzlich Neues, denn Banken waren auch bisher schon daran interessiert, dass ein Kreditnehmer Zins und Tilgung leisten kann. Dadurch, dass es aber in einem Gesetzestext formuliert ist, steigt für die Banken das Risiko, selbst haften zu müssen, wenn der Kredit in der Zukunft ausfällt. Sie erhöhen deshalb die Hürden, um ans Geld zu kommen. Das trifft vor allem junge Familien.

Noch schlimmer aber ist es, dass bei der Kreditvergabe das zu erwerbende Objekt selbst, dessen Wert oder dessen (Miet-)Einnahmen, nicht berücksichtigt werden dürfen! Verrückte Welt!

Das ist um so unverständlicher als die EU-Richtlinienvorgabe diese zweite Voraussetzung gar nicht gefordert hatte, vielmehr bei Immobilienkrediten ausdrücklich die Einwertung des zu erwerbenden Objektes zugelassen hatte. Deutschland hat dann in typisch voraus eilendem Gehorsam diese Passage gestrichen, Österreich beispielsweise nicht.

Die Folge: Man kann in Deutschland nur dann eine Immobilie kaufen, wenn man zwar kein Eigenkapital hat, aber jung ist und sehr gut verdient oder wenn man den Kaufpreis mal so eben vom Konto bezahlen kann. Man kann keine Immobilie (mehr) kaufen, wenn man zwar (etwas) Eigenkapital hat, aber mittelalt bis älter ist. Weil die Mieteinnahmen, die man haben würde, nicht berücksichtigt werden dürfen und der Kredit vielleicht, wenn man schon Ende vierzig ist, nicht bis zum 65. oder 67. Geburtstag vollständig getilgt wäre.

Das führt dazu, dass diejenigen, die für den Immobilienkauf sowieso keinen Kredit benötigen, jetzt lästige Bieterkonkurrenz

los sind und eine Konzentration des Immobilieneigentums auf immer weniger Köpfe stattfindet. Jedenfalls im Zinshausbereich.

Sie kennen ja das Sprichwort von dem Teufel und dem großen Haufen, der sich immer mehr vergrößert. Das war politisch wohl eher nicht gewollt.

„Kinderförderung sieht anders aus.“

Und im Einfamilienhausbereich sind die DINKs (Double Income No Kids) die einzigen, die noch finanzierbar sind, aber nur dann, wenn sie nachweisen, dass sie keine Kinder wollen. Denn bei nur einem Verdienner wird es mit der Finanzierbarkeit auch wieder schlecht. Kinderförderung sieht anders aus.

Ausnahmsweise geht das mal nicht mit der Regulierungswut der EU nach Hause, hier ist alleine der deutsche Gesetzgeber meilenweit über das Ziel hinausgeschossen, mit verheerenden Folgen für einen gesunden Immobilienmarkt. Um die zehn Prozent weniger Immobilienkredite seit dem Gelten dieser Richtlinie sprechen eine eindeutige deutsche Sprache.

Zwar hat die Bundesregierung im Dezember 2016 eine Überarbeitung angekündigt. Im Entwurf sind aber immer noch die möglichen Öffnungsklauseln, vermietete Objekte und Darlehen bis 75.000 Euro zur Renovierung auszunehmen, nicht berücksichtigt. Damit ändert sich an dem Dilemma nichts.

Beamte, die für diesen Unsinn verantwortlich sind, haben ja auch nicht das Problem. Die haben immer ein sicheres vorausehbares Einkommen und eine sichere voraussehbare und finanzierungstaugliche Altersversorgung. Wie schön für sie!

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.

Veranstaltungen 2017

1. BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH

15. Juni 2017

Berlin

13. THÜRINGER IMMOBILIENGESPRÄCH Jena

20. Juni 2017

Baudezernent Denis Peisker im Dialog
Aktuelle Projektentwicklungen im Überblick

3. CHEMNITZER IMMOBILIENGESPRÄCH

12. September 2017

Baubürgermeister Michael Stötzer und Sören Uhle,
Geschäftsführer Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH, im Dialog

9. DRESDNER IMMOBILIENGESPRÄCH

September 2017

Dresden

6. MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH

17. Oktober

Oberbürgermeister Lutz Trümper im Dialog

30. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

Herbst 2017

10. HALLENSER IMMOBILIENGESPRÄCH

Herbst 2017

14. THÜRINGER IMMOBILIENGESPRÄCH Erfurt

Herbst 2017

Immobilienmesse WOHNEN & EIGENTUM

14./15. Oktober 2017

Kongresshalle am Zoo, Leipzig

3. THÜRINGER IMMOBILIENKONGRESS

26. Oktober 2017

Erfurt

1. HAMBURGER IMMOBILIENKONGRESS

November 2017

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

Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
W&R Media KG
Trufanowstraße 33
04105 Leipzig
ruecker@WundR.de

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@WundR.de

Layout

Ines Stanko-Angrés
grafik@WundR.de

Autoren

Steffen Höhne
Christian Hunziker
Bettina Klemm
Jürgen Michael Schick
Gerd Schmidt
Christian Wohlt

Lektorat

Jana Berthold
berthold@WundR.de

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@WundR.de
Aniko Scheler
scheler@WundR.de
Georg Wunderlich
wunderlich@WundR.de

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
Seite 1: Phase4Studios und Miceking
Seite 20: ricok
Seite 24: Goran Bogicevic
Seite 37: Kite_rin
Seite 37: zeljkodan
Seite 50: Odua Images und IOvE IOvE
Seite 38: michaeljung
Seite 56: Billion Photos
Seite 59: goodluz

Save the Date

pre
sic18
software & immobilien conference

27.09.2018

Wegen des großen Erfolgs gibt es im kommenden Jahr eine Wiederholung. Die erste „Mitteldeutsche Software & Immobilien Conference – SICm16“ fand am 19. Oktober 2016 im Haus Leipzig in der wunderschönen mitteldeutschen Metropole Leipzig statt.. Einen Tag lang konnten wir Ihnen in verschiedenen Panels pulsierende Software-Themen der Wohnungswirtschaft einmal anders vorstellen. Wir bedanken uns bei rund 300 Gästen aus Mitteldeutschland, aber auch aus dem gesamten Bundesgebiet und laden Sie jetzt schon dazu ein, sich unter WWW.SIC2018.de für die neue Veranstaltung am 27. September 2018 zu registrieren. Ihr Rainer Seifert, Verbandsdirektor, vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.



sic16
Mitteldeutsche Software & Immobilien Conference

ES GEHT WEITER!
SIC18 – im Herbst 2018

JETZT AUSSTELLER KONTAKTIEREN >

IMPRESSIONEN VON DER SICm16 >

**WIR GEBEN
STÄDTEN
GESICHT &
SEELE** DIE WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN
DES vdw SACHSEN

Die Wohnungswirtschaft
Sachsen
vdw

Super Markt sucht super Standort.



Frische, Qualität und umfangreicher Service sind unsere Markenzeichen. Jeder unserer über 30 Märkte in Dresden und Umgebung ist standortspezifisch – von der Gestaltung bis zum angebotenen Sortiment. Als traditionell gewachsene Genossenschaft mit wachsenden Umsätzen und allerbesten Bonität verstehen wir uns als regionaler Partner und Nachbar – das zeigt sich vor allem an 22% Regionalsortiment.



Ansprechpartner:

Martin Behrendt

Leiter Immobilienabteilung KONSUM DRESDEN eG

Mobil: (01 72) 378 23 80 | Telefon: (03 51) 41 36 - 250

Fax: (03 51) 41 36 - 295 | E-Mail: Martin.Behrendt@konsum-dresden.de



Hier ist Heimat.