



KAIRONOS

EIGENKAPITAL FÜR  
PROJEKTENTWICKLUNGEN

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

W&R  
IMMOCOM

# IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin  
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

Ausgabe 03 | 2019

**LECKER-  
BISSEN FÜR  
INVESTOREN**

Mitteldeutschlands  
Immobilienmärkte

**FÖRDERUNG DES  
LÄNDLICHEN RAUMES  
NUR GELD-  
VERSCHWENDUNG?**

IWH-Chef Prof. Reint E. Gropp  
im Interview

**MEHR RAUM  
FÜR FORSCHUNG**

Invests in die  
Wissenschaftsstandorte



Ich helfe Ihnen,  
Betriebskosten  
zu reduzieren.

## Das **goldgas** Beratungsangebot zur Optimierung der Fernwärmekosten.

Als Immobilienverwalter wissen Sie, dass Fernwärme eine saubere und komfortable, aber unter Umständen auch teure Art der Wärmeversorgung sein kann. Zudem macht die intransparente und nicht beeinflussbare Preisgestaltung es schwer, Betriebskosten zu reduzieren. Doch die fachlich fundierte Beratung von goldgas unterstützt Sie dabei, zum Teil deutliche Einsparungen bei den Fernwärmekosten zu realisieren und so die Attraktivität der von Ihnen verwalteten Immobilie zu steigern. Auf uns können Sie sich verlassen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichnete Kundenservice

**Jetzt beraten lassen: 06196/7740-190**

[immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de) | [www.goldgas.de/immobilienwirtschaft](http://www.goldgas.de/immobilienwirtschaft)

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

Sie profitieren bereits  
im ersten Jahr!

 **goldgas**  
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



# Plunder, Plunder, hält das Wunder!



**E**s gibt sie, die Sahneschnitten. Die Zuckerkunstwerke. Die Verführer. Vor Risiken und Nebenwirkungen wird hinlänglich gewarnt, was im Schlaraffenland so überhaupt keinen stört und auch ansonsten nur wenig relevant ist. Nun kann zu viel Nascherei durchaus die Sinne vernebeln. Bei den einen geht das als Aphrodisiakum durch, den anderen pappt es larmoyant an der Hüfte. Trotzdem: Genuss ist geil! Ein 1990er-Schlagwort, das selten so gut passte: Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben sich zum Zuckerberg der Immobilienbranche aufgebaut. Durchsanierte Kandisweiten, hier und da schönste Luxus-Pralinen, flächendeckender Rendite-Konfekt.

Die drei Bundesländer sind nicht erst seit wenigen Tagen begehrtes Zuckerland, verschiedene Transaktionsaktionsvolumina legen darum einen Mäusespeckgürtel. Und trotzdem wird die Quengelware in den Vordergrund gerückt, also der Süßkram, der neben den Kassen Aufmerksamkeit auf sich ziehen will, von minderer Qualität meist ist und eigentlich keine Versuchung. Die Quengelware ist in diesem Fall keine Immobilie, sondern eine Debatte: Die Mieten steigen, wir haben Wohnungsnotstand. 2018 erreichten die Nettokaltmieten laut Kommunalen Bürgerumfrage im Dresdner Mittel 6,43 Euro pro Quadratmeter, der Mittelwert der Mietspiegelmieten lag mit 6,48 Euro – laut Dresdner Mietspiegel 2019 – nur geringfügig darüber. Um nur ein Beispiel zu nennen.

Eigentlich kein Problem, außer dass die Wohnungsglückseligkeit der vergangenen Jahrzehnte

sich einfach nur ein wenig nach unten regelt, nicht sofort 30 fast perfekte Unterkünfte ad hoc gemietet werden können. Und ja, der ländliche Raum sollte Beachtung finden, die zweite Sanierungswelle geplant werden. Das Narrativ unserer Zuckerbäckerei heißt: Coole Städte, die begehrt sind, intakte Wirtschaftsentwicklung, Investoren, die Geld mitbringen und das nachhaltig verbauen wollen.

Natürlich darf die Frage erlaubt sein, ob durch die drei Länder kleine Lollis oder große Lutscher ziehen. Und auch, ob die einen wie die anderen gute Dinge tun, von denen wir alle noch in Jahrzehnten fröhlich sprechen. Nur hilft es nicht, immer nur die Risiken und Nebenwirkungen zu postulieren. Das immerwährende Madigmachen der Zuckerwelt führt genau zu: Nichts. Oder zu Begehrlichkeiten, die eigentlich verhindert werden sollten. Eben genau so, wie wenn Süßkram verboten wäre.

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter [wagner@wundr.de](mailto:wagner@wundr.de).

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin  
Ivette Wagner



Wie ein Kokon:  
In Leipzig entsteht das Traditionshotel  
Astoria neu

SEITE **14**



Das Haus tanzt:  
In Chemnitz wird avantgardistische  
Architektur umgesetzt

SEITE **34**



Im Kreuzfeuer:  
IWH-Chef Reint E. Gropp und seine  
Thesen zum ländlichen Raum

SEITE **40**

## Kurz & Kompakt

- 6** Leinefelde-Worbis:  
Greenman eröffnet Fachmarkt-  
zentrum
- 7** Halle (Saale):  
Avantgarde von Tempus
- 8** Erfurt:  
150 Zimmer für die Messe
- 9** Dresden:  
TLG baut Büros

## Rubriken

- 3** Editorial
- 12** Kommentar
- 80** Kolumne
- 82** Veranstaltungen | Impressum

## Trend

- 14** Wie ein Kokon:  
Das einst so gloriose Leipziger  
Astoria wird endlich wiederbelebt
- 16** Die Eroberung des Saaleufers:  
Ein Quartier in Halle (Saale) und  
die Wettbewerbe
- 18** Das Thüringen-Prinzip:  
Interview mit Eckhard Hassebrock,  
Vorstand der Thüringer Aufbaubank  
(TAB)
- 20** Zwischen Um- und Aufbruch:  
In Ilmenau gehen Rück- und  
Neubau Hand in Hand
- 30** Nerv der Zeit:  
In Freiberg wird generationen-  
übergreifend gebaut
- 32** Brisanter Wechsel:  
In Erfurt soll die Kommunale  
Wohnungsgesellschaft (KoWo)  
stufenweise an die Stadtwerke  
übergehen

- 34** Es tanzt:  
In Chemnitz setzt die CSg auf  
avantgardistische Architektur

## Schwerpunkt

- 22** Leckerbissen für Investoren:  
Oberbürger- und Baubürgermeister  
von Jena, Halle (Saale), Chemnitz,  
Dessau-Roßlau, Zeitz, Erfurt und  
Leipzig im Interview

## Macher & Märkte

- 40** „Etwas tun gegen die  
Geldverschwendung“:  
IWH-Chef Reint E. Gropp und seine  
Thesen zum ländlichen Raum
- 42** Der Trendsetter:  
Stendal buhlt um Berliner Familien
- 44** Was für ein Lärm:  
Wie Konzerte ein Projekt der  
Baywobau in Dresden beeinflussen



Wenn es wieder länger dauert:  
Magdeburgs Werder soll bald bebaut  
werden

SEITE **52**



Freestyle für die Zukunft:  
Die jenawohnen GmbH investiert in die  
Zukunft und geht ungewöhnliche Wege

SEITE **54**



Baustelle Forschung:  
Wissenschaftler bekommen neue  
Gebäude

SEITE **78**

- 46** Lost Place im Fokus:  
Leipzigs alte Sternburg-Brauerei  
mit neuer Nutzung
- 48** Ersatz für Jena:  
Dornburg-Camburg empfiehlt  
sich als Alternative
- 50** Das Experiment:  
Geras Mitte wird belebt
- 52** Die Geduldsprobe:  
Auf Magdeburgs Werder entsteht  
generationenübergreifendes  
Wohnen
- 54** Freestyle für die Zukunft:  
jenawohnen GmbH setzt auf  
unterschiedliche Projekte
- 56** Baustelle Dresden:  
Die sächsische Landeshauptstadt  
sucht Grundsätze für Entwicklung
- 62** Fachwerk und Moderne:  
Hotel Freiwerk in Stolberg wird  
aufwändig umgebaut

## Gewerbe

- 64** Eine Erfolgsgeschichte:  
Der Star Park ist voll
- 66** Enger zusammenrücken:  
Mitteldeutschlands Büromarkt
- 68** Rivalen um den Shoppingkunden:  
Einkaufsmalls vor schwieriger  
Entwicklung
- 68** Interview mit Lena Knopf  
vom EHI Retail Institute
- 70** Als Bett, Tisch und Stuhl reichten:  
Studenten leben im Osten günstig
- 72** Hotel für alle:  
Weimars Elephant erstrahlt in  
neuem Glanz

## Investment

- 74** Eine Symbiose:  
In Delitzsch soll der Wasserturm  
zum Hotel werden
- 76** Bauen für die Überalterung:  
Das Thema Pflege hat in  
Mitteldeutschland Hochkonjunktur
- 78** Mehr Raum für Forschung:  
Dynamische Wissenschaftsstandorte  
brauchen neue Gebäude

## Start für Wohnprojekt

**Leipzig.** Die AOC Immobilien AG aus Magdeburg hat im Leipziger Stadtteil Reudnitz den Spatenstich für das neue Projekt liv'in Reudnitz vorgenommen. Bis Jahresende 2020 realisiert das Unternehmen auf einem 3.200 Quadratmeter großen Grundstück zwischen dem Gerichtsweg 7 c/d und der Perthesstraße 1 d/e auf einer vermietbaren Fläche von circa 9.300 Quadratmetern rund 130 Wohneinheiten. In den unteren Geschossen werden überwiegend kleinere Stadtwohnungen entstehen, in den Obergeschossen auch größere, familienfreundliche Wohnungen mit Dachterrassen. Die Wohnanlage umfasst das Grundstück als umlaufende Randbebauung, die unterirdisch durch eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen ergänzt wird.

## Boomender Hotelmarkt

**Dresden/Leipzig.** Auf dem Dresdner Hotelmarkt konnte 2018 mit insgesamt über 4,6 Millionen Übernachtungen erstmals ein neuer Rekordwert seit 2014 verzeichnet werden. Die Zahl der Übernachtungen wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Prozent. Die Anzahl verfügbarer Betten im gesamten Beherbergungsgewerbe (inklusive Hotels, Hotels Garni, Pensionen, Gasthöfe) erhöhte sich zur Jahresmitte 2018 um vier Prozent (909 Betten) auf insgesamt 23.121 Betten. Die Auslastung erreichte zum ersten Mal einen Wert von 55 Prozent. Ebenfalls im Aufwind befindet sich die Hotelbranche in Leipzig. Fast 3,4 Millionen Übernachtungen im Jahr 2018 bedeuten eine neue Bestmarke für die Messestadt. Die Steigerungsrate war mit 6,5 Prozent erneut überdurchschnittlich (2017: plus 9,4 Prozent). In Dresden sind unter anderem das Arcotel (2020) in der Hafencity sowie das Meininger Hotel (2021) am Wiener Platz in Planung. In Leipzig befinden sich etwa das Doublebrand aus Hyperion Hotel und H2 Hotel am Hauptbahnhof (2019) sowie das Astoria-Hotel und Premiere Inn (beide 2020) in der Pipeline.

## Sachsens größtes Mietwohnungsbauprojekt



Quelle: MiKa-Quartier GmbH & Co. KG

**Dresden.** Im Dresdner Stadtteil Mickten entstehen im MiKa-Quartier insgesamt 900 neue Mietwohnungen. Der erste Bauabschnitt ist fast fertig. Die hier seit dem Frühjahr 2017 entstandenen 179 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten werden ab Herbst 2019 an die Mieter über-

geben. In den folgenden Bauabschnitten werden zum einen 550 Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie eine Kita und zum anderen 180 weitere Wohnungen entstehen. Das 200 Millionen Euro teure Projekt der MiKa-Quartier GmbH & Co. KG soll 2023 finalisiert werden.

## Greenman eröffnet Fachmarktzentrum

**Leinefelde-Worbis.** Das neue Fachmarktzentrum Leinefelde in Thüringen, das Greenman Investments im Herbst 2018 erworben hatte, ist nach umfassendem Umbau und Erweiterung wieder komplett geöffnet. Das Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von circa 11.000 Quadratmetern und beherbergt den mit rund 4.200 Quadratmetern größten Edeka-Markt im

Freistaat. Greenman Investments aus Irland und mit Büros in Berlin und Frankfurt am Main hat sich auf deutsche Fachmarktzentren und Fachmärkte, die ausschließlich vom Lebensmitteleinzelhandel dominiert werden, spezialisiert. In diesem Bereich sieht sich das Unternehmen als einer der führenden deutschen Immobilienfondsmanger.



Quelle: Greenman

## REIT-AG kauft Vita-Center

**Chemnitz.** Die Deutsche Konsum REIT-AG hat das Vita-Center, ein bedeutendes Nahversorgungs- und Stadtteilzentrum im Chemnitzer Stadtbezirk Morgenleite, erworben. Das 1999 erbaute und 2018 revitalisierte Objekt umfasst 42.000 Quadratmeter Mietfläche. Mitte 2019 entfielen rund 70 Prozent der Jahresmiete von über 2,9 Millionen Euro auf Einzelhandelsflächen, die zu großen Teilen durch nichtzyklische Mieter wie den Lebensmitteleinzelhändler REWE und ALDI geankert sind. Rund zehn Prozent machten Büroflächen sowie einen Indoor-Trampolin- und Kletterpark aus. Zudem beherbergt das Vita-Center eine Stadtbibliothek der Stadt Chemnitz. Der Leerstand lag bei 21 Prozent. Die Akquisition ist die bisher größte Einzeltransaktion der Deutschen Konsum REIT-AG. Voreigentümer ist der Finanzinvestor Oaktree.

## Pyramiden von Halle

**Halle (Saale).** Der Erfurter Bauträger Tempus Immobilien & Projekt GmbH hat nach Zustimmung der politischen Gremien der Stadt Halle (Saale) das kommunale Grundstück zwischen der Begonien-, Mulde- und Pleißestraße im Stadtteil Neustadt erworben. Das circa 38.250 Quadratmeter große Areal befindet sich in Nachbarschaft zum Weinbergcampus, dem größten Technologiepark Mitteldeutschlands. Tempus plant hier unter dem Namen Wohncampus eine avantgardistische Wohnanlage mit 400 bis 450 Eigentums- und Mietwohnungen, auch bekannt als die Pyramiden von Halle. Gemeinsam mit der Stadt Halle soll nun zügig Baurecht geschaffen werden. Der Wohncampus umfasst zwölf Stadtvillen und



Quelle: Tempus Immobilien & Projekt GmbH

Häuser, überwiegend terrassenförmig angelegt, auf circa 30.000 Quadratmetern Wohnfläche. Zu den Besonderheiten des Quartiers gehören Smart Home, Urban Gardening und ein wegweisendes Mobilitätskonzept, welches autoreduziertes Wohnen ermöglicht.

## Logistikfläche vermittelt

**Zwickau.** Colliers International hat im Industrie- und Logistikpark metaWERK Zwickau rund 6.000 Quadratmeter Logistikfläche an die L.I.T. Lager & Logistik GmbH vermittelt. Das Objekt wird hauptsächlich zur Vormontage von Stoßfängern genutzt. Diese werden

wiederum an einen Zulieferer eines in der Region ansässigen Automobilherstellers im JIT-/JIS-Takt geliefert. Vermieter der Flächen ist die metaWERK AG, einer der größten Bestandshalter und Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien in Mitteldeutschland.



## BAUKOMPLEX

Individuelle Architektur. Dauerhaft.

[www.baukomplex.de](http://www.baukomplex.de)  
[info@baukomplex.de](mailto:info@baukomplex.de)



## Steigende Nachfrage

**Magdeburg.** Durch Verkäufe von Ein- und Zwei-Familienhäusern wurde 2018 auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt ein Geldumsatz von rund 80,8 Millionen Euro erzielt, so ein Bericht von AENGEVELT-Research. Das ist das beste Ergebnis der vergangenen 20 Jahre und übertrifft den bereits sehr guten Vorjahreswert (2017: 66,5 Millionen Euro) nochmals um rund 22 Prozent. Auch die Zahl der Verkaufsfälle stieg 2018 mit 398 erneut an. Laut AENGEVELT-RESEARCH handelt es sich um den höchsten Wert seit 2002 (362 Verkäufe). Gefragt sind in Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt besonders familiengerechte Eigenheime mit einer Wohnfläche ab 130 Quadratmetern sowie großzügige Grundstücke.

## Neues Messe-Hotel

**Erfurt.** Die Fibona GmbH aus Wiesbaden wird das geplante Hotel auf dem Erfurter Messengelände errichten. Der Aufsichtsrat der landeseigenen Messe Erfurt GmbH hat dazu nach einem europäischen Ausschreibungsverfahren seine Zustimmung erteilt. Die Investitionssumme für das neue Haus mit etwa 150 Zimmern beträgt 16,5 Millionen Euro. Das Messehotel soll zur Bundesgartenschau 2021 fertig sein und unter der eigenen Marke Légère geführt werden.

## Bauland verkauft

**Pirna.** Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) hat ein rund 16.000 Quadratmeter großes Grundstück im Pirnaer Stadtteil Sonnenstein an die Landschaftsgestaltung, Straßen-, Tief- und Wasserbau GmbH aus Freiberg veräußert. Jene beabsichtigt, das Areal selbst zu erschließen und die Baulandparzellen an Eigenheimbauer und kleine Bauträger weiter zu veräußern. Die Erschließung des Baulandes soll Ende 2019 beginnen. Die WGP begründet den Verkauf mit fehlendem Neubaubedarf, so Geschäftsführer Jürgen Scheible.

## Richtfest für Hochhausneubau



Quelle: Fuchshuber Architekten GmbH

**Leipzig.** Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hat Richtfest für das erste Wohnhochhaus gefeiert, das nach der deutschen Einheit im Stadtteil Grünau entsteht. Auf einer Gesamtwohnfläche von circa 3.400 Quadratmetern bietet der „Lipsia-Turm“ ab dem kommenden Frühjahr 60 neue Wohnungen zwischen 30 und 107 Quadratmetern. Der Kaltmietpreis liegt voraussichtlich zwischen zehn und elf Euro pro Quadrat-

meter im Durchschnitt, zuzüglich einer Pauschale von zwei Euro netto pro Quadratmeter für das umfangreiche Service-Konzept. Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten sind mit 1,80 Euro pro Quadratmeter bemessen. Der 42 Meter hohe Turm steht als barrierefreies, altersgerechtes Wohngebäude allen Generationen offen. In den Bau hat die Wohnungsgenossenschaft über 13 Millionen Euro investiert.

## Robotron-Kantine gerettet

**Dresden.** Die Stadtverwaltung will die ehemalige Robotron-Kantine samt Grundstück für 2,2 Millionen Euro einkaufen und diese zu einem Leuchtturmprojekt für die Bewerbung als Europäische Kulturhauptstadt 2025 entwickeln. Das genaue Konzept stellt die Stadtspitze im kommenden Jahr vor. Ein externer Dienstleister wird zur

Konzepterstellung gesucht. Fest steht, dass dort Wissenschaft und Kunst einziehen und sich begegnen sollen. Eigentlich war der Abriss des Flachbaus in unmittelbarer Nähe des Deutschen Hygiene-Museums bereits beschlossene Sache. Ende 2017 hatte der Stadtrat die Pläne jedoch wegen wachsenden Widerstands gestoppt.

## Besitzerwechsel

**Leipzig.** Art-Invest Real Estate aus Köln hat den Büro- und Wohnkomplex Listhaus, unweit des Hauptbahnhofes gelegen, erworben. Der Sechsgeschosser ist eines der größten Bürogebäude der Messestadt und umfasst 39.000 Quadratmeter Mietfläche. Hinzu kommen rund 450 Tiefgaragen- und Außenstellplätze. Verkäufer ist die Real I.S. AG. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Art-Invest plant nach eigenen Angaben eine „langfristige Aufwertung“ der Immobilie.



Quelle: JLL

## Neue Büroflächen im Dresdner Zentrum

**Dresden.** Die TLG IMMOBILIEN AG hat die Baugenehmigung für ein neues Bürogebäude mit rund 15.000 Quadratmetern Mietfläche in Dresden erhalten. Das NEO genannte Objekt nahe des Bahnhofes Dresden-Neustadt wird gemeinsam mit KPE aus Wiesbaden entwickelt und ist zertifiziert nach dem LEED Gold-Standard für ökologisches Bauen. Einen Großteil der Fläche hat ein internationaler Versandhändler vorgemietet. Weiterhin realisiert die TLG IMMOBILIEN AG am Dresdner Postplatz das Bauvorhaben Annenhöfe. Dafür wurde im April 2019 der Bauantrag gestellt. Es entstehen circa 20.000 Quadratmeter Büro- und Dienstleistungsfläche. Über die Architektur der Annenhöfe hatte es im Vorfeld Diskussionen gegeben.



Quelle: Knerer und Lang Architekten GmbH

ADVERTORIAL

# UNITAS: Genossenschaften bauen wieder!



Steffen Foede,  
Vorstand Wohnungswirtschaft/Technik

**Leipzig baut – wo bleiben die Genossenschaften?**

Fakt ist – auch die Genossenschaften realisieren in Leipzig zunehmend Neubauprojekte. Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG errichtet aktuell 41 Neubauwohnungen in der Salomonstraße, weitere Projekte sind geplant. Das Projektvolumen in Höhe von 12,5 Millionen Euro ist für einen Bestandhalter ganz ordentlich.

**Im Vergleich zu Großprojekten sind das eher wenige Einheiten?**

Genossenschaften sind keine Bauträger. Wir stellen sicher, dass unsere Mitglieder bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung haben. Damit das auch in Zukunft so bleibt, müssen Genossenschaften aber auch attraktive Angebote entwickeln. Deshalb bauen wir neu.

**Sehen wir in Zukunft mehr genossenschaftlichen Neubau?**

Wenn ich mir die aktuelle politische Lage ansehe, bin ich skeptisch. Mietendeckel und Eingriffe aller Art machen Bauen teuer.

Wir wollen aber bezahlbaren Wohnraum anbieten – das passt nicht zusammen. Ohnehin steht uns eine große Sanierungswelle bevor. Wenn die Politik sich nicht bewegt, konzentrieren wir die Investitionen auf unsere vorhandenen Bestände.

## Grundstein gelegt

**Chemnitz.** Am Johannisplatz in der Innenstadt entsteht auf einem 5.700 Quadratmeter großen Grundstück ein sechsgeschossiges Büro- und Geschäftshaus inklusive Tiefgarage und Hochgarage mit insgesamt 350 Stellplätzen. Die Zentrale des lokalen Energieversorgers eins energie in sachsen GmbH & Co. KG findet auf einer Fläche von rund 13.500 Quadratmetern Platz. Die restliche Fläche von circa 5.500 Quadratmetern wird für ein Hotel mit 150 bis 200 Zimmern und kleinere Einzelhandelsgeschäfte geplant. Die Grundsteinlegung für die Hochbau-Arbeiten hat der Mannheimer Projektentwickler FAY Projects GmbH, der das Gebäude in Zusammenarbeit mit TCHOBAN VOSS Architekten und dem Bauunternehmen Köster GmbH errichtet, Anfang Mai 2019 gefeiert. Geplante Fertigstellung ist im Sommer 2021.

## Rendite mit Mittelstädten

Die höchsten Renditen in Mittelstädten für Wohnungen lassen sich in Sachsen und Sachsen-Anhalt erzielen. Mit 10,6 Prozent liegt Zeitz (Sachsen-Anhalt) an erster Stelle, gefolgt von Zerbst (Sachsen-Anhalt) mit 10,0 Prozent und Plauen (Sachsen) mit 9,2 Prozent. Mehr noch: Mitteldeutschland teilt die Top Ten komplett unter sich auf. Auf den Plätzen folgen Werdau (Sachsen), Reichenbach im Vogtland (Sachsen), Weißenfels (Sachsen-Anhalt), Köthen (Sachsen-Anhalt), Burg (Sachsen-Anhalt), Sondershausen (Thüringen) und Dessau-Roßlau (Sachsen-Anhalt). Die niedrigsten Renditen wurden in bayerischen Mittelstädten erzielt. So lag die Rendite in Garmisch-Partenkirchen bei 2,6 Prozent, gefolgt von Starnberg mit 2,8 Prozent, gleichauf mit Cuxhaven (Niedersachsen). Für die Analyse der geomap GmbH wurde die Rendite für Wohnungen in deutschen Mittelstädten (20.000 bis 100.000 Einwohner) der letzten 12 Monate betrachtet – dabei wurden sowohl Kauf- als auch Mietpreise für Online-Wohnungsangebote einbezogen.

## Land kauft Wohnungsgesellschaft zurück

**Gera.** Die thüringische Landesregierung hat 74,9 Prozent der Anteile an der GWB Elstertal Geraer Wohnungsbaugesellschaft zurückgekauft. Neue Eigentümerin ist die Thüringer Industriebeteiligung, ein Förderfonds einer Tochter der landeseigenen Thüringer Aufbaubank. Verkäufer ist der bisherige Anteilseigner, die britische Kapitalanlagegesellschaft Benson Elliot, die das Paket 2016 von den insolventen Stadtwerken Gera erwarb. Die restlichen 25,1 Prozent blieben damals im

städtischen Besitz. Seit der Akquisition hatte Benson Elliot das Portfolio der GWB durch gezielte Investitionen und die Optimierung von Bewirtschaftungsprozessen weiter aufgewertet. Nicht zum wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft zählende Liegenschaften wurden veräußert und eine umfassende Refinanzierung mit der Landesbank Baden-Württemberg durchgeführt. Derzeit umfasst das Portfolio der GWB Elstertal unter anderem 5.000 Wohnungen.

## Grundstein für Quartier Hoym

**Dresden.** Für eine der letzten großen Baulücken am historischen Dresdner Neumarkt hat der bundesweit tätige Projektentwickler CG Gruppe AG den Grundstein gelegt. Auf dem gut 9.600 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Rampische Straße und Landhausstraße entstehen im Quartier Hoym neben 258 Mietwohnungen auch Gewerbeeinheiten, Büros, ausgewählte Gastronomie, Stellplätze und ein Hostel mit insgesamt knapp 27.700 Quadratmetern. Das Bauprojekt um-

fasst ein Verkaufsvolumen von mehr als 141 Millionen Euro und wurde laut der CG Gruppe AG bereits an eine institutionelle Versorgungsanstalt veräußert. Das im sächsischen Rokoko-Stil errichtete Palais Hoym war ein Adelspalast, der sich über mehrere Höfe erstreckte und bis zu seiner vollständigen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg als Juwel der Dresdner Altstadt galt. Mit dem Quartier Hoym erfolgt nun bis 2021 eine aufwändige Rekonstruktion des Palais' und zusätzlich ein damit verbundener Neubau.

Quelle: CG Gruppe AG, CZ Visuals



## Neuer Firmensitz am Dresdner Hauptbahnhof

**Dresden.** Bis Mitte 2022 entsteht am Hauptbahnhof eine neue gemeinsame Hauptverwaltung der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH und der ENSO Energie Ostsachsen AG. Dafür sind Investitionen in Höhe von 69 Millionen Euro geplant. Die Baugenehmigung für das 51 Meter hohe Gebäude mit 14 Etagen und etwa 20.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche wurde kürzlich erteilt, wie eine DREWAG-Sprecherin mitteilte. Es wird 160 Tiefgaragenplätze und 200 Fahrradstellplätze geben. Für die Architektur zeichnet das Büro gmp architekten verantwortlich. Es war in Dresden unter anderem für die Sanierung des Kulturpalastes zuständig. Nach der Fertigstellung werden die Mitarbeiter aus dem bestehenden CITY-CENTER am Hauptbahnhof umziehen und das Gebäude wird anschließend umgebaut und renoviert. Beide Häuser bilden dann die Hauptverwaltung von DREWAG und ENSO mit etwa 1.700 Mitarbeitern.



## Atmira entwickelt Logistikzentrum

**Erfurt.** Im Erfurter Ortsteil Stotternheim errichtet die ATMIRA Gruppe, ein Schwesterunternehmen von GIEAG Immobilien, ein neues Logistikzentrum mit 120.000 Quadratmetern Fläche. Zusätzlich soll eine bis zu 20.000 Quadratmeter große Mezzanin-

fläche für Büro- und Sozialflächen sowie Handlungszonen entstehen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf insgesamt 90 Millionen Euro. Das Unternehmen will im Herbst 2019 mit dem ersten Bauabschnitt beginnen, der 40.000 Quadratme-

ter umfasst und spekulativ errichtet wird. Dessen Fertigstellung soll nach rund einem Jahr erfolgen. Für die Region Erfurt hat sich die Atmira Gruppe entschieden, da das Gebiet strategisch günstig in der Mitte Deutschlands liegt.

Die REVITALIS REAL ESTATE AG entwickelt und revitalisiert anspruchsvolle, großvolumige Immobilienprojekte in Deutschland, vom Ankauf der Grundstücke oder Objekte bis hin zur Veräußerung der fertigen, vermieteten Immobilie. Der Unternehmensschwerpunkt liegt in den Asset-Klassen Wohnen und Hotel, die bei großen Quartiersentwicklungen durch Gewerbe-/ Einzelhandelsflächen und soziale Infrastrukturmaßnahmen wie Kitas oder Schulen ergänzt werden.

[www.revitalis-ag.de](http://www.revitalis-ag.de)

**REVITALIS** //  
REAL ESTATE AG

*UNSERE PASSION –  
WIR REALISIEREN LEBENSÄUERE*



# Bauen braucht Zeit, Regulierung hilft dabei wenig

Dr. Andreas Mattner, Präsident ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Quelle: Anna-Lena Ehlers

Vor wenigen Wochen jährte sich der Wohn-Gipfel der Bundesregierung vom 21. September 2018. Es ist bedauerlich zu sehen, dass wir auch ein Jahr danach noch weit davon entfernt sind, wirklich dafür zu sorgen, dass es beim Wohnungsbau in Deutschland endlich schneller vorangeht. Dies hat viele Ursachen: Bauen braucht Zeit, Regulierung hilft dabei wenig. Der Zentrale Immobilien Ausschuss hat dazu seinerzeit 28 Vorschläge gemacht, die die Planung und den Bau beschleunigen sollen. Denn in der momentanen Bedarfssituation – auch in Mitteldeutschland – dauert schon der Planungsprozess zu lange! Hier gibt es zu wenig Änderungsfortschritt. Die auf dem Wohn-Gipfel initiierte Baulandkommission formulierte Anfang Juli durchaus schwierige, weil überwiegend regulierende Empfehlungen. Nun auch noch der Koalitionsausschuss. Unter der Überschrift „Wohnungsbau voranbringen und bezahlbares Wohnen sichern – Maßnahmen zur

Wohnungspolitik“ wurde ein sogenanntes Wohn-Paket der Bundesregierung vorgelegt.

Leider hat man sich darin all die Empfehlungen der Baulandkommission zu Herzen genommen, die wir als Branche kritisch bis ablehnend sehen, weil sie weder beschleunigen noch Anreize bieten. Wir begrüßen zwar grundsätzlich alle Fortschritte, die den Wohnungsbau auch in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen beschleunigen könnten. Die Tatsache, dass man einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuches vorlegen will, ist sicherlich richtig. Und natürlich sind das Schließen von Baulücken und die Mobilisierung von Bauland richtig. Aber: Nicht jede auf den ersten Blick mieterfreundliche Maßnahme zahlt sich am Ende für den Mieter aus. Nur so können die Verlängerung der Mietpreisbremse und des Betrachtungszeitraumes des Mietspiegels sowie die weitere Einschränkung der Umwandelbarkeit von Miet- in Eigentumswohnungen gedeutet

werden. Allein: So entsteht keine einzige neue Wohnung. Das ist das offizielle Aus des ursprünglich mal verkündeten Zieles, bis zum Ende der Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut zu haben.

Sinnvolle Maßnahmen wie die Mobilisierung von Bauland, die Reaktivierung von Brachflächen, der Schluss von Baulücken und die Evaluierung der Wohnungsbauprämie bleiben hinter ihren Möglichkeiten zurück und bilden in dem Paket eher Randerscheinungen. Falsch erscheint mir auch, den Fokus bei der Umsetzung der Empfehlungen der Baulandkommission auf den ländlichen Raum und eben nicht auf die angespannten Wohnungsmärkte der Metropolregionen wie etwa Dresden, Leipzig oder auch zunehmend Erfurt zu legen. All das, was aus Investorensicht sinnvoll sein würde, steht unter Finanzierungsvorbehalt. Da kann man nur hoffen, dass wenigstens die Abschreibung der energetischen Sanierung endlich Wirklichkeit wird.

## 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



# Wie ein Kokon

**Wurde auch Zeit: Das einst so gloriose Astoria wird endlich wiederbelebt. Nach über einem Jahr des Abrisses und der Entkernung ist vom Leipziger Grandhotel bloß noch das Gerüst übrig. Doch hinter der Fassade gedeiht bereits neuer Glanz.**



*Oben:  
Als Vier-Sterne-Superior-Haus  
wird das neue Astoria keine Wünsche  
offenlassen.*

*Links:  
So soll das Astoria zur  
Wiedereröffnung aussehen.  
Quelle: wolff-architekten*

**E**ine bewegte Geschichte: 1915 eröffnet, sah das Grandhotel Astoria in Leipzig zwei Weltkriege, wurde teilweise zerstört, wiederaufgebaut, umgebaut und renoviert, erweitert und modernisiert, doch bei allem Wandel blieb eins stets gleich: sein Status als Glanzstück der Leipziger Hotellerie und Gastronomie. Bis zum Ende der DDR wurden hier noch Staatsgäste und wichtige ausländische Devisenbringer untergebracht. Eine Insel der (reichen und mächtigen) Glückseligen mitten im sozialistischen Ostdeutschland. Dann kam die Wende und mit ihr, nach kurzem Besucherboom, der schnelle Fall. Der Privatisierung 1990 folgte zwei Jahre später die Übernahme durch die Maritim Hotelgesellschaft und, nach vier weiteren Betriebsjahren, 1996 die Schließung des nicht länger zeitgemäßen Hotels. Plötzlich ein Stück desolater Leerstand in bester Lage, blieb das einst so schillernde Gasthaus nun für fast 20 Jahre eine links liegengelassene Liegenschaft. Bis die VIVION

Investment GmbH – damals noch Intown Property Management – das nunmehr gut hundertjährige Gebäude im Mai 2016 erwarb und zwei Jahre später dessen Revitalisierung in die Wege leitete.

## Einmal blankgezogen

Wer das Astoria noch in den letzten Jahren während seiner Betriebszeit erlebt hat, wird es heute kaum wiedererkennen. Vom mehrfach erneuerten Innenraum des Grandhotels ist nichts mehr übrig. Sämtliche Zimmer sind raus, nur das, was trägt, durfte bleiben. Mauerwerk, Stützen, Böden und Decken liegen blank. Die Stahlbetonstreben, die letztere tragen, wirken wie hölzerne Dachbalken – an ihnen hängt noch der Ruß des Bombenfeuers, dem West- und Südflügel im Zweiten Weltkrieg komplett zum Opfer fielen. Ein intimer Einblick ins Innerste des altherwürdigen Hauses. Einzig die alten Fenster sind noch verbaut, um

Staub und Lärm nach außen einzudämmen. Sie werden direkt durch neue ausgetauscht, wenn die Zeit dafür gekommen ist. Schmierereien quer über die Fensterflächen zeugen vom gelegentlichen Vandalismus, der sich schwer unterbinden lässt, egal wie gut man die Baustelle absichert.

Die aus Denkmalschutz-Gründen sorgfältig in Holzplatten verpackte Treppe führt weiter hinauf bis ins fünfte Obergeschoss, unter das Dach. Das heißt, wenn es dieses noch gäbe. „Die neue Haustechnik war leider zu schwer für die alte Tragstruktur“, erzählt Robert Döring, Head of Communications bei VIVION. Nur die drei Zwerchhäuser stehen noch – ebenfalls eine der zahlreichen Denkmalschutzauflagen für die Revitalisierung. Das Tragwerk ist um diese herum gerade noch so weit erhalten, dass sie nicht einstürzen. Der neue Dachstuhl wird im Wesentlichen aus Stahl und einem kleineren Holzanteil bestehen. Ab Oktober, schätzt Robert Döring, werden die ersten

vorgefertigten Stahlprofile kommen. Bis dahin verhindert eine Notabdichtung, dass das Gebäude bei Regen voll Wasser läuft.

## Gebäuderiegel vermisst

Der Blick in den Innenhof hinab verrät untermessen dem wissenden Beobachter, dass auch hier etwas fehlt, und zwar eine ganze Menge: Die jüngeren Gebäuderiegel, die bis in die 1970er hinein noch an den älteren Bau angefügt wurden, sind verschwunden. Sie sollen durch eine Tiefgarage sowie einen Ballsaal und die Hotelküche im Erdgeschoss ersetzt werden. Im Juli lag hier noch der versammelte Schutt von Abriss und Entkernung. Mittlerweile sind die 25.000 Tonnen Abbruch komplett verschwunden und der Neubau für das neue Astoria hat begonnen. Dieses wird mit 250 Zimmern aufwarten, die sich, wie im Original, entweder zur Straße oder zum Innenhof orientieren. Eines der Treppenhäuser wird zudem versetzt, um weitere Zimmer mit Hofblick zu ermöglichen. Ein 800 Quadratmeter großer Bankettbereich für 1.000 Gäste soll das Herzstück der Nobelherberge bilden. Daneben entstehen fünf Ballsäle und sechs Konferenzräume. Ins Untergeschoss kommt ein Spa- und Wellnessbereich, unter

das Dach eine Rooftopbar mit teils auskragender Terrasse. Der Entwurf stammt vom Berliner Büro wolff:architekten, das in der Vergangenheit bereits mehrere Studien zum Astoria angefertigt hat.

## Altes darf bleiben

Die Rohbauarbeiten sind mittlerweile im vollen Gange. „Parallel dazu wird an Dach und Keller gearbeitet, so dass wir bis zum Winter das Gebäude soweit gesichert haben, dass wir mit dem Innenausbau weitermachen können“, erklärt Robert Döring. Derzeit gleicht das Astoria noch einem Kokon, in dessen Inneren etwas Schönes heranwächst. Nicht alles davon wird neu sein. Die historischen Treppen und Teile des Daches wurden bereits erwähnt. Auch die sogenannten Menzeldecken, ein Porzellanrelief, Aufzugsverblendungen und Dekorfliesen werden, teils an originaler, teils an neuer Stelle, im wiederbelebten Astoria zum Glänzen kommen. Darüber hinaus wird es Nachbildungen geben – etwa in der ebenfalls zu

restaurierenden Fassade. Manche Details sind dann gewissermaßen originaler als das Original, nämlich solche, die im Bauantrag von 1912 zwar vorhanden sind, im tatsächlichen Bau jedoch nie umgesetzt wurden.

Ende Juli kam das geschäftige Treiben am Astoria unerwartet zum Erliegen. Das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege hatte wegen mangelnder Sicherheit einen Baustopp verhängt. Große Steine hatten sich vom Dach gelöst und waren auf das Grundstück des benachbarten Best Western Hotels gestürzt.

Nach Vorlage und Umsetzung eines neuen Sicherheitskonzeptes konnten die Bauarbeiten jedoch wenig später wieder aufgenommen werden. Bleibt es bei diesem Zwischenfall, sollte der für Ende 2020 geplanten Wiedereröffnung des Astorias als modernes Vier-Sterne-Superior-Haus nichts im Wege stehen. Dann wird der intime Einblick in das Innerste dieses legendären Hotels hoffentlich für die nächsten Hundert Jahre nicht mehr möglich sein. *Jan Zimmermann*

PLATZ  
FÜR  
GROSSE  
BANKETTE

ADVERTORIAL

# LBBW Region Ost – Ihr kompetenter Partner vor Ort

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

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

**Zu unseren Kunden zählen** vor allem Immobilienunternehmen, Objektgesellschaften, professionelle Privatinvestoren, Projektentwickler und internationale Investoren. Mit unseren erprobten Finanzierungslösungen – von der klassischen Langfristfinanzierung über klar strukturierte Portfoliofinanzierungen bis hin zu maßgeschneiderten Projektfinanzierungen – kümmern wir uns für Sie um die finanzierungsseitige Absicherung Ihrer Projekte.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

### Kontakt:

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

**LBBW**



Thomas Rieger  
Leiter der  
Niederlassung



Petra Friedrich  
Senior Beraterin  
Immobilienkunden



Katrin Joachim  
Professional  
Beraterin  
Immobilienkunden



Jörg Keller  
Senior Berater  
Immobilienkunden



Susanne Klang  
Professional  
Beraterin  
Immobilienkunden

# Die Eroberung des Saaleufers

**Die GWG plant am Böllberger Weg ein Quartier mit etwa 300 Wohnungen und legt dabei großen Wert auf hohe architektonische Qualität.**

Mit rund 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten ist die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH der mit Abstand größte Vermieter in Halle-Neustadt. Nun schickt sich das Wohnungsunternehmen an, Gesundbrunnen und Böllberg-Wörmlitz zu erobern: Am Böllberger Weg, direkt am Saaleufer, sollen in den kommenden Jahren rund 300 neue Mietwohnungen der GWG entstehen. Das 4,5 Hektar große Areal neben der alten Böllberger Mühle wurde bereits 2017 von dem städtischen Unternehmen erworben. In drei Etappen will man das Projekt bis 2024 vollenden. Für die ersten beiden stehen die Entwürfe bereits fest.

Ein Quartier, „das architektonisch heraussticht, vielseitig ist und eine ganz neue Wohn- und Wohlfühlqualität direkt am Fluss bietet“, formuliert Jana Kozyk, Geschäftsführerin der GWG, das Ziel. Um diese qualitativen Parameter zu erfüllen, lobt das Unternehmen für jeden Teilabschnitt einen Realisierungswettbewerb aus. Den ersten davon konnte Mitte Februar das Weimarer Büro Naumann Wasserkampf Architekten PartG mbB für sich entscheiden. Dessen Entwurf sieht auf einem schmalen Band, gleich neben dem ehemaligen Trainingsplatz des Halle'schen FC, zunächst fünf fünfgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 60 Wohnungen vor. Flusssseitig und durch eine bestehende Baumlinie getrennt, entstehen davor, quasi in erster Reihe, fünf weitere dreigeschossige Doppelhäuser. Auch für den zweiten Teilabschnitt – beziehungs-

weise die nächsten, etwa zwei Hektar umfassenden drei Baufelder – liegt mittlerweile ein Entwurf vor. Wie beim ersten Abschnitt wurde dieser in einem zweiphasigen Architektenwettbewerb ermittelt. Bis zum Bewerbungsschluss Ende April 2019 hatten rund 80 Büros ihre Entwürfe eingereicht, von denen wiederum 20 per Losverfahren in die letzte Runde weiterkamen. Als Sieger wurden im Juli schließlich bla° Blässe Laser Architekten aus dem benachbarten Leipzig gekürt. „Der Entwurf besticht durch seine architektonische Vielfalt“, lobt Jana Kozyk. „So werden verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen angeboten.“ Die insgesamt 170 Wohneinheiten mit rund 17.000 Quadratmetern Wohnfläche verteilen sich auf vier verschiedene Typologien, die dem Quartier eine eigene Struktur verleihen und dessen Identität stärken.

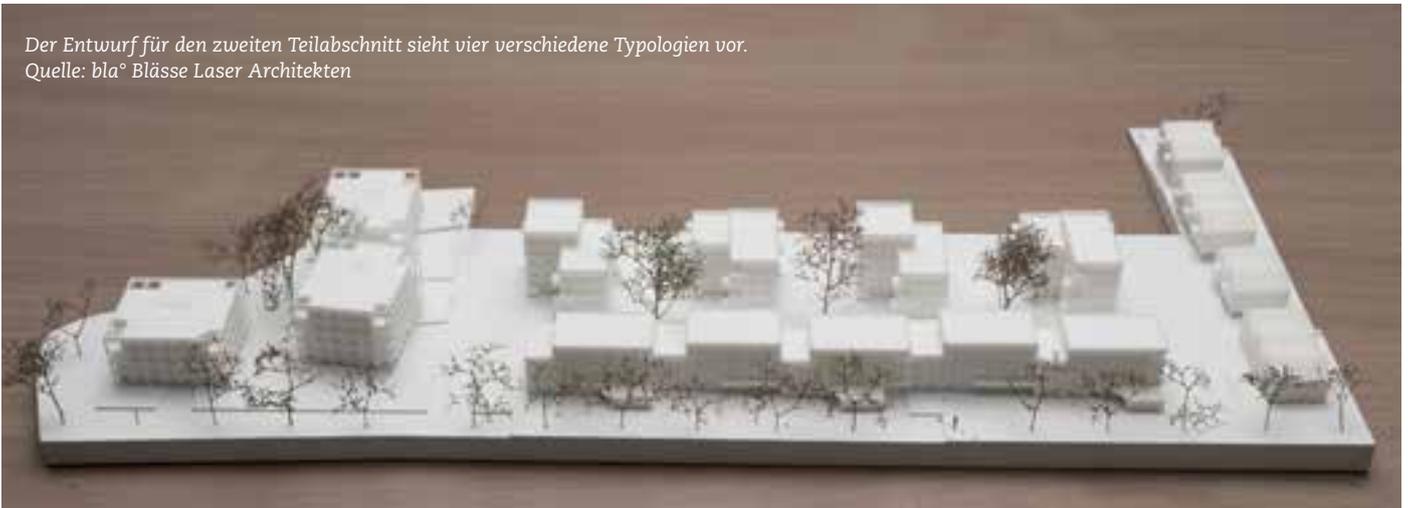
Eine zurückgesetzte Blockstruktur auf dem ehemaligen Fußballplatz schützt die innere Bebauung vor straßenseitigen Schallimmissionen. Die inneren Gebäude orientieren sich formell an der umliegenden Industriearchitektur, während am südwestlichen Rand drei großformatige Kuben auf das benachbarte Speichergebäude der alten Böllberger Mühle reagieren. Die Entwicklung ist dank des reichen Baumbestandes durch üppige Grünflächen geprägt. Zwischen den monumentalen Gebäuden im Südwesten entsteht ein regelrechter Mieterpark. Für das einstige HFC-Trainingsgelände sind öffentliche, halb-öffentliche und private Freiräume vorge-

sehen. Der frühere Anstoßkreis wird zum zentralen Begegnungs- und Spielraum. Als besonders positiv hob die Jury aus Vertretern der Architektenzunft, der Stadt Halle und der GWG zudem Gemeinschaftsangebote wie Sommerküche, Saaleterrasse und ein Café an der Saale sowie Mietergärten hervor.

Die Baufelder des zweiten Bauabschnittes fassen die des ersten auf drei Seiten ein. Da nun für beide Areale die Entwürfe feststehen, kann die Ausführung für das gesamte Neubaugebiet praktisch in einem Aufwasch geplant werden. Der Baustart ist für 2020 vorgesehen. Unterdessen läuft diesen Herbst noch der dritte Realisierungswettbewerb. Hier geht es um die Sanierung und Umnutzung des Bestandsbereiches im Südwesten mit dem ehemaligen Mühlenspeicher, der Fabrikantenvilla und dem Kaffeegarten Kurzahls.

Obgleich die beiden Entwürfe das Quartier bereits vor dem inneren Auge entstehen lassen und greifbar machen, bleiben doch noch viele Fragen offen. So ist etwa die Höhe der veranschlagten Kosten für das Großprojekt ebenso unbekannt wie die der anvisierten Kaltmiete. Auch über die Resonanz potentieller Mieter bezüglich der attraktiven Wohnungen oder die Fertigstellung der ersten Häuser an der Saale ist zurzeit nichts bekannt. „Wir stehen mit dem Projekt am Anfang und können zu diesen Punkten derzeit noch nichts Belastbares sagen“, sagt Andrea Drese, Leiterin Unternehmenskommunikation und Pressesprecherin der GWG. *Jan Zimmermann*

Der Entwurf für den zweiten Teilabschnitt sieht vier verschiedene Typologien vor.  
Quelle: bla° Blässe Laser Architekten



A man with glasses and a tropical print shirt is sitting in a white chair in a room with tropical wallpaper. He is holding a green watering can. The room is decorated with a desk, a lamp, and various plants. The wallpaper features a dense pattern of green leaves and plants.

**Weil immo  
alles passen muss.**

Finde dein perfektes Zuhause auf [immowelt.de](https://www.immowelt.de) |



immo erst zu **immowelt.de**

# Das Thüringen-Prinzip: „Impulse von hier in die Welt senden“

**Eckhard Hassebrock, Vorstand der Thüringer Aufbaubank (TAB), spricht über 30 Jahre Thüringer Wohnungsbau, die Kluft zwischen Stadt und Land, faire Mieten, Energieeffizienz, Wirtschaftswachstum, Digitalisierung, Thüringens Gastgewerbe und den Unterschied zu Hessen.**



Quelle: TAB

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Der Wohnungsbau in Thüringen wird 2019 30 Jahre alt – und wurde fast von Anfang an (seit 1992) von der Thüringer Aufbaubank gefördert. Sie sind gerade von Frankfurt am Main nach Erfurt gekommen. Hätten Sie das auch kurz nach der Wende in Erwägung gezogen? Wie hat sich Thüringen in Ihren Augen verändert?

**Eckhard Hassebrock (EH):** Natürlich hat der Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre dem Freistaat ein gänzlich neues Gesicht gegeben. Den Vergleich kann ich ziehen, denn ich bin damals gleich nach der Wen-

de durch Thüringen gereist. Wenn man sich nur exemplarisch die Innenstadt von Erfurt kurz nach der Wende und heute ansieht, ist kaum vorstellbar, dass aus den ruinösen und vollkommen verfallenen Häusern von damals eine der schönsten Altstädte von Deutschland entstanden ist. Aber nicht nur der Wohnungsbau hat Thüringen verändert. Betrachtet man die Infrastruktur im Ganzen, so ist Thüringen mit an der Spitze im Bundesvergleich. Einen weiteren Schub wird der Freistaat Thüringen durch das ICE-Kreuz in Erfurt erhalten, das eine schnelle Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung garantiert.

**IA:** Hessen hat unter den Ländern das fünft-höchste Bruttoinlandsprodukt, Thüringen, mit weniger als einem Viertel davon, das fünftniedrigste. Wie wird die Wirtschaft im Freistaat stärker?

**EH:** Ein Dämpfer für das Wirtschaftswachstum ist ganz klar die demografische Entwicklung. Uns fehlen vor allen Dingen Fachkräfte in den Bereichen, aus denen das Wachstum kommt: neben der Industrie vor allem im Bau- sowie im Gesundheitswesen und Sozialgewerbe. Prognosen und Anzeichen sprechen dennoch dafür, dass sich der Wachstumskurs Thüringens fortsetzen wird. Seit Amtsantritt der rot-rot-grünen Regierung hat der Freistaat Unternehmensinvestitionen in Höhe von 2,19 Milliarden Euro gefördert. Damit sind rund 2.750 Arbeitsplätze geschaffen und 19.300 Arbeitsplätze erhalten worden. In den Jahren 2015 bis 2018 erhielten 510 Thüringer Unternehmen eine Förderzusage über insgesamt mehr als 432 Millionen Euro. Die Gelder stammten aus dem Gemeinschaftsaufgabefonds mit dem Bund zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, kurz GRW. Die wirtschaftlichen Gesamtinvestitionen, also auch jene, für die keine Fördergelder beantragt wurden, dürften etwa dreimal so hoch liegen.

**IA:** Das gute Jobangebot zieht immer mehr Menschen nach Erfurt und Jena. Gegen die dementsprechend steigenden Mieten wurde hier sogar demonstriert. Auf der anderen Seite schrumpfen ländliche Kreise wie Greiz oder das Altenburger Land. Wie lässt sich dieses Ungleichgewicht zwischen Stadt und Land auflösen?

**EH:** Die Beobachtung, dass bestimmte Städte mehr Menschen anziehen, als andere Städte und Kommunen, die sich in ländlichen Gegenden befinden, ist richtig. Das wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Forschungsinstitut empirica aus Berlin beschreibt dieses Phänomen als Schwarmver-

halten. Damit ist gemeint, dass interessante Städte mit urbanem Leben und entsprechenden kulturellen, schulischen und universitären Einrichtungen gerade die jüngere Generation anziehen und Anreize zum Verweilen bieten. Dass diese Anreize nicht in allen Gegenden vorhanden beziehungsweise durch die Politik gesetzt werden können, ist schon der demografischen Entwicklung geschuldet. Von daher gesehen wird ein gewisses Ungleichgewicht in der Attraktivität des Wohnortes nicht zu vermeiden sein. Dies ist allerdings kein Thüringer Problem, sondern zieht sich quer durch Deutschland. Jedoch ist bereits heute wieder ein gewisser Trend für das Leben außerhalb größerer Metropolen zu erkennen.

**IA: Im Saale-Orla-Kreis begann Ende April der Breitbandausbau. Ist die Förderung der digitalen Infrastruktur Ihrer Meinung nach ein Schlüssel zur Stärkung des ländlichen Raumes?**

**EH:** Am Thema Breitband kann man die Herausforderungen für die Entwicklung des ländlichen Raums besonders deutlich machen: Während sich Städte zu Metropolregionen auswachsen und immer weiter verdichten, erleben die Dörfer abseits davon den Rückgang der Bevölkerungszahl. Damit einher geht der Rückbau von Infrastruktur, wie zum Beispiel Schule, Arztpraxis, Verwaltung. Die Breitbanderschließung ist ein Baustein, um Leben im ländlichen Raum dauerhaft zu sichern und wieder weiterzuentwickeln. Der marktgetriebene Netzausbau erfolgt vorwiegend in den dicht besiedelten Ballungsräumen. In Erfurt, Jena und Weimar beispielsweise sind verschiedene große und kleine Telekommunikationsunternehmen oder Kabelnetzbetreiber tätig. Der ländliche Raum mit seinen vergleichsweise schwieriger zu erschließenden Siedlungsstrukturen bleibt oftmals außen vor – man spricht von „Digitaler Spaltung“ und von Marktversagen. Da die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse politisches Handlungsziel der Regierung(en) der Bundesrepublik Deutschland ist, kann bei nicht befriedigtem Bedarf und nachgewiesenem Marktversagen aus öffentlichen Mitteln finanziert werden. Die umfassende Transformation der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Prozesse ins Digitale ist nur möglich, wenn Netze im Bereich von Gigabit verfügbar sind und alle hier lebenden Menschen daran Anschluss finden. Das Ausbauziel heißt Fiber to the Building oder Glasfaser bis in jedes Gebäude. Und wenn wir von Digitalisierung im ländlichen Raum sprechen, bedeutet das Teilhabe an

den Informations- und Wissensströmen des Landes, Europas und der Welt. Das bedeutet vor allen Dingen auch, den sich abzeichnenden gesellschaftlichen Veränderungen etwas entgegenzusetzen zu können. So kann ein Facharzt oder ein Krankenhaus per Telemedizin Patienten beraten, die Bildungsangebote von Schulstandorten werden vernetzt, Arbeitsplätze entstehen neu und lösen so logistische Probleme junger Familien und ersparen das tägliche Pendeln. Bund und Land Thüringen haben parallel Förderprogramme aufgelegt, die miteinander verknüpft eine hohe Quote ermöglichen – im Falle von Kommunen in Haushaltssicherung sogar bis zu 100 Prozent der förderfähigen Ausgaben. Ergänzt wird dies noch um die Beratungsförderung: Bis zu 50.000 Euro beim Bund beziehungsweise 25.000 Euro beim Land stehen für notwendige Planungen zur Verfügung. Aktuell ist in Thüringen für circa 88 Prozent der Haushalte schnelles Internet verfügbar – wobei damit eine Download-Geschwindigkeit größer 30 Mbit pro Sekunde gemeint ist. Besonders die Vectoring-Technologie hat in letzter Zeit zu einer deutlichen Steigerung der Anschlussraten geführt.

**IA: Zurück zu den Städten: Aufgrund der steigenden Mietpreise wird die Mittelschicht zunehmend in weniger attraktive Randlagen gedrängt. Als Instrument für gerechtes Wohnen fördert die TAB Mietpreisbindungen auf bezahlbarem Niveau, unter anderem durch zinslose Darlehen. Was können der Freistaat und die TAB noch für faire Mieten tun, ohne Investoren zu verschrecken?**

**EH:** Es ist ein vielschichtiges Problem. Ich bin der Meinung, dass staatliche Regulierungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, nur bedingt zur Lösung des Problems beitragen können. Sie bremst nur minimal. Ganz wesentlich wird sein, dass überhaupt zu vertretbaren Kosten gebaut werden kann. Dies beginnt bei der Vergabe der Grundstücke und endet bei den Kosten für die Erstellung des Gebäudes, wobei ein wesentlicher Kostentreiber die in Deutschland bestehende Regulatorik darstellt. Das in Erfurt eingeführte Baulandmodell mit einem vorgeschriebenen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bei größeren Vorhaben kann ein erster Schritt zu bezahlbarem Wohnen in innerstädtischen Lagen sein. Gleichwohl ist zu beachten, dass eine Subventionierung des Bauens und Wohnens in innerstädtischen Lagen naturgemäß das unmittelbare Umland schwächt. Dies ist in die Überlegun-

gen mit einzubeziehen, wenn man das Beziehungsgeflecht zwischen Stadt, Umland und ländlichen Räumen betrachtet.

**IA: Die TAB fördert Thüringens Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft, Tourismus, Kommunen, Wohnen, Forschung und Start-ups. Wo besteht derzeit der größte Handlungsbedarf? Wer stellt die meisten Förderanträge?**

**EH:** Die Unternehmen interessieren sich sehr für das Thema Energieeffizienz. Dementsprechend ist unser Förderprogramm Green Invest stark nachgefragt. Seit dem Inkrafttreten der Richtlinie im Herbst 2015 sind hier mittlerweile über 1.000 Anträge eingegangen und haben ein Investitionsvolumen von circa 50 Millionen Euro ausgelöst. Gefördert werden Beratungen und nachfolgend Investitionen, die maßgeblich zur Verbesserung der Energiebilanz der Unternehmen beitragen.

**IA: Eines von Thüringens größten Sorgenkindern ist das Gastgewerbe. Den Grund hierfür sieht der DEHOGA Thüringen in der Kleinteiligkeit der Betriebe. Wie hilft hier die TAB beim Wandel zu größeren Struktureinheiten?**

**EH:** Die Unternehmen im Gastgewerbe sind abseits der Zentren in der Tat sehr kleinteilig. Teilweise haben wir auch einen Investitionsstau. Über die Aufbaubank fördert das Land genau deshalb Investitionen im kleinen Mittelstand mit dem Förderprogramm Thüringen-Invest und das sehr erfolgreich. Seit 2015 gingen etwa 190 Förderbescheide an das Gastgewerbe. Seit letztem Jahr sind auch die Qualitätsverbesserungen und Kapazitätserweiterungen des Gastgewerbes ein eigener Förderschwerpunkt, und wir haben den Fördersatz von 20 auf 30 Prozent angehoben. In der Folge haben sich im letzten Jahr die Förderzusagen ans Gastgewerbe mehr als verdoppelt.

**IA: Zum Schluss noch ein Blick in die Zukunft: Wann schließt Thüringen zu Hessen auf?**

**EH:** Meines Erachtens ist die Fragestellung schon ein Teil des Problems. Die Infrastruktur ist in vielen thüringischen Regionen besser in Schuss als in Hessen. Dies sollten wir selbstbewusster herausstellen. Und so, wie ich das Thüringen-Prinzip verstehe, Impulse von hier in die Welt zu senden, dürfte innerhalb von 15 Jahren der Rückstand aufgeholt sein.

*Interview: Jan Zimmermann*

# Zwischen Um- und Aufbruch

**In Ilmenau wächst das Angebot an hochwertigen Projektentwicklungen im Wohnbereich. Der Bedarf ist nach Expertenansicht mit Blick auf die wissenschaftliche Ausrichtung der Stadt da. Doch die Nachfrage nimmt nur langsam Fahrt auf.**



RÜCK- UND  
NEUBAU  
HAND  
IN HAND

Vielleicht kommt es bei der Betrachtung des Ilmenauer Wohnungsmarktes einfach auf die Perspektive an: Für die einen handelt es sich bei der etwa 25.000-Einwohner-Gemeinde im Ilm-Kreis um eine Kleinstadt am Rande des Thüringer Waldes. Die anderen sehen in Ilmenau eine Universitätsstadt vor den Toren Erfurts. Zu letzterer Sichtweise neigt auch Frank Emrich, Direktor des Thüringer Wohnungsverbandes vtw. „Wir verzeichnen eine kontinuierliche Entwicklung des Marktes mit der Universität, Industrie und Start-ups als Treibern“, sagt Frank Emrich. Er sieht Ilmenau als Hochschulstadt mit technischem Profil im Wettbewerb beispielsweise mit dem auf bayrischer Seite gelegenen Nürnberg – die Wohnungsmarktsituation sei dabei ein echter Standortvorteil, so Frank Emrich.

Der vtw ist mit zwei Mitgliedsunternehmen in Ilmenau vertreten, der Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau e.G. und der Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH; zusammen verwalten sie etwa 7.000 Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 4,80 Euro pro Quadratmeter. Der Wert liegt deutlich unter dem von dem Portal Immobilienscout24 errechneten Durchschnittspreis von 7,35 Euro pro Quadratmeter (3. Quartal 2018). „Die Wohnungsunternehmen teilen den Löwenanteil an Bestand unter sich auf“, bekräftigt der Leiter des Bauamtes, Thomas Schäfer. Er beobachtet nach einem konsequenten Rückbauprogramm in den Jahren nach der Wende inzwischen ein gewisses Einpendeln auf dem Markt: Rückbau und Neubau liefen Hand in Hand. Der vtw hat einen Bedarf an 2.700 neuen Wohnungen für 2030 im Ilm-Kreis ausgemacht, mit Ilmenau als Schwerpunkt.

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten setzt die Gemeinde sowohl auf Innenentwicklung als auch auf Bauland am Rand und in Ortsteilen. Die Verfügbarkeit

*Ilmenau ist kein Immobilien-Hotspot, entwickelt sich aber zu einer Stadt mit Perspektive.*

von Grundstücken sei einer der Vorteile Ilmenaus, so der Bauamtsleiter. Größere Entwicklungsareale liegen auf innerstädtischem Gebiet im Bereich Friedhof Ost und Friedhof West, außerdem fokussiert die Gemeinde auf Baulandentwicklung in den Ortsteilen Langewiesen (Oehrenstock) und Gehren. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern sei hoch, sagt Thomas Schäfer – eine Einschätzung, die mehrere Projektentwickler bestätigen.

Zurückzuführen sei dies auf die gute wirtschaftliche und wissenschaftliche Entwicklung der Stadt, heißt es. Die mit zwei Instituten in Ilmenau vertretene Fraunhofer-Gesellschaft baut derzeit selbst an einem neuen Büro- und Laborkomplex. Auch die Geschäftsführerin der kommunalen IWG, Karsta Rödiger, sieht in der „hervorragenden wirtschaftlichen Entwicklung“ eine Triebfeder, dank der eine Klientel mit einer Zahlungsbereitschaft für qualitativ ansprechenden Wohnraum entstanden sei. „Der Drang nach Eigentum ist gewachsen.“

Zugleich bemerkt Karsta Rödiger eine gestiegene Nachfrage von gut situierten Rentnern. Für die sei die Lage entscheidend – gefragt sei Innenstadtnähe, während das Interesse an den großen Sozialwohnungen aus DDR-Zeiten am Stadtrand abnehme. Die IWG hat mit dem Verlegen ihrer Zentrale direkt an den Bahnhof in das neu gebaute Terminal C selbst ein Signal gesetzt. Damit habe man die Präsenz in der öffentliche Wahrnehmung deutlich erhöht, sagt die Expertin.

Zentral liegen die Eigentumswohnungen, die die Postbank für einen Bauträger vermarktet. Die neun Einheiten sollen

ab September als Lückenschluss entstehen, mit gehobenem Standard. Der Quadratmeterpreis liegt bei mehr als 3.000 Euro und damit deutlich über dem von Immobilienscout24 errechneten Durchschnittswert von 1.440 Euro pro Quadratmeter. Das Interesse daran sei allerdings verhalten, heißt es auf Nachfrage. Möglicherweise sei der Preis ungeachtet des exklusiven Standortes mitten im Zentrum zu hoch angesetzt. Ähnliche Erfahrungen macht der in Thüringen aktive Projektentwickler saninvest, der sich im Bereich Seniorenwohnen engagiert, mit einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Das Interesse an einer solchen Wohn- und Lebensform mit gehobenem Standard sei verhalten, erklärt Geschäftsführer Thoralf Baring. Der derzeitige Vermietungsstand liege bei 70 Prozent. Thoralf Baring führt das zum einen darauf zurück, dass der Mehrwert eines solchen Projektes bei vielen Ilmenauern nicht bekannt sei. „Viele kommen aus dem Einfamilienhausbereich und müssen sich umstellen, das Denken ist doch eher konservativ geprägt“, sagt er. Zum anderen schrecke ein Mietpreis von zwölf Euro kalt Interessenten ab – der sich allerdings aus den Herstellungskosten ergebe.

Einer der Hauptakteure auf dem Ilmenauer Wohnungsmarkt, das Immobilienbüro Marek Schramm, hat derweil bei einem Neubauprojekt ganz andere Erfah-

rungen gemacht. Von 21 Wohnungen des ersten Bauabschnittes Am Ilmufer seien noch zwei frei, sagt Immobilienfachwirt Ingolf Rueter. Er führt die Nachfrage auf den Quadratmeterpreis von durchschnittlich etwas mehr als 2.500 Euro in Relation zur Ausstattung zurück – von Echtholzparkett bis Tiefgarage und massiven Balkons habe man Wert auf hochwertige Details gelegt. Außerdem verweist er auf die Besonderheit der Lage: Man wohne ruhig und grün am Ufer der Ilm, gleichzeitig könne man wichtige Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu Fuß erreichen, erklärt Ingolf Rueter. Die Bandbreite der Käufer reicht nach seinen Worten von der an der Universität angestellten Familie bis zum pensionierten Ilmenauer oder dem Rentner von außerhalb.

Gerade mit Blick auf letztere Klientel zeigt sich indes auch saninvest-Geschäftsführer Thoralf Baring optimistisch, dass sich die Stimmung für sein Mehrgenerationenwohnprojekt dreht. „Die Gesellschaft altert, und für viele wird das Alleinsein zur größten Last“, sagt er. Die demografischen Prognosen geben ihm dabei Recht. Zwar dürfte die Bevölkerung in Ilmenau nach Jahren des Schrumpfens zumindest stagnieren – älter wird die Gesellschaft auf jeden Fall, daran dürfte auch der Status als Studentenstadt wenig ändern.

*Kristina Pezzeri*

DRANG  
NACH  
EIGENTUM  
WÄCHST

 **BOSCH**  
Technik fürs Leben

## Einfach effizient kombiniert Wohnungsstation Flow 8001 mit Gas-Brennwertkessel

Die Wohnungsstation Flow 8001 für dezentrale Trinkwassererwärmung im Durchflussprinzip garantiert höchste Trinkwasserhygiene und beste Effizienz bei weitverzweigten Warmwassersystemen. Kombiniert mit dem Gas-Brennwertkessel Condens 7000 F ist sie die optimale Lösung für Neubau und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern.

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



# Leckerbissen für Investoren

Je enger es in den Top Sieben wird, umso mehr treten B- und C-Lagen aus dem Schatten ins Licht: verfügbare Flächen, gesunde Mieten, nennenswerte Renditen, kooperative Kommunen. Ganz Mitteldeutschland ein Schlaraffenland? Wie bewerten die Städte selbst das wachsende Interesse der Investoren? Welche Chancen, welche Risiken sehen sie? IMMOBILIEN AKTUELL stellt sechs Standorte vor.

## Jena

**Oberbürgermeister**  
Dr. Thomas Nitzsche ist stolz auf die positiven Prognosen für Jena.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Jena ist ein bisschen anders als der Rest Thüringens, sagen Sie gern. Woran machen Sie das fest?

**Dr. Thomas Nitzsche (TN):** Das sagen vor allem andere über uns. Jena gilt vielen als Leuchtturm. In der Tat haben wir eine in praktisch allen Parametern positive Prognose. Als aktuell einzige Stadt in Thüringen wachsen wir nicht nur durch Zuzug, sondern auch durch die Geburtenrate. Unser Erfolg hat ganz zentral mit der engen Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft zu tun. In Jena arbeiten über 55.000 Beschäftigte in einem hochinnovativen Umfeld. In Summe sind wir so sehr zukunftsfest aufgestellt.

**IA: Dynamik ist eines der Markenzeichen, Dynamik sehen viele auch bei den Miet-**



Dr. Thomas Nitzsche  
Quelle: Stadt Jena / Tobias Stepper

**preisen: Homeday hat durchschnittliche Kosten von 8,60 Euro pro Quadratmeter und eine Preissteigerung von 10,4 Prozent errechnet. Braucht Jena einen Mietendeckel?**

**TN:** Ein Mietendeckel hilft in Jena nicht. Hier steigen die Mieten so stark, weil das Angebot am Wohnungsmarkt zur Zeit mit der Nachfrage kaum Schritt hält. Wir haben da wirklich ein Thema, und wir gehen es als Stadt aktiv an. Solche Portale überzeichnen aber. Meist blenden sie das Angebot der großen kommunalen Wohnungsanbieter völlig aus. Allein jenawohnen hält aber ein Viertel aller Wohnungen in Jena, und zwar zu – im Durchschnitt! – unter sechs Euro pro Quadratmeter. Es gibt also günstigen

Wohnraum in Jena. Dieser mit eingerechnet, ist auch die Gesamtstatistik nicht ganz so dramatisch.

**IA: Muss mehr sozialer Wohnungsbau stattfinden?**

**TN:** Ja. Auch da sind wir schon dran. Künftig soll es häufiger sogenannte Konzeptvergaben geben. Wollen Bauwillige von der Stadt Flächen erwerben, wird für sie neben der Gestaltung der künftige Mietpreis ein entscheidendes Kriterium. Ein Beispiel ist das neue Wohngebiet Erlenhöfe in Jena-Ost. Hier entstehen 139 Wohnungen, von denen 126 eine Mietpreisbindung von 5,90 Euro pro Quadratmeter haben werden.

**IA: Jena gilt als Ansiedlungsparadies – für Start-ups genau wie für große Unternehmen. Was tun Sie dafür, dass es so bleibt?**

**TN:** Die zwei wichtigsten Voraussetzungen für Unternehmen, um gut gedeihen zu können, sind attraktive Gewerbe- und Büroflächen sowie ausreichend Fachkräfte. Die Stadt muss also ausreichend Flächen erschließen und mit den vorhandenen Flächen effizient umgehen. Das tun wir. Um Fachkräfte anzuziehen und zu halten, müssen wir in den weichen Standortfaktoren, also in allen Lebensbereichen wie Kultur, Sport, Bildung und Soziales so attraktiv bleiben, wie wir es anerkanntermaßen schon sind.

**IA: Welche Entwicklungen braucht es im Bereich Gewerbe?**

**TN:** Wir müssen für die Unternehmen ganz konkret bedarfsgerechte Flächen schaffen. Das kann innenstadtnah durch die strategische Nachnutzung frei werdender Gebäude und die Umnutzung vakanter Flächen erfolgen, zum Beispiel auf dem alten Klinikgelände. Oder im Umfeld der Stadt durch die Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete, wie wir gerade eines mit der Gemeinde Rothenstein auf den Weg gebracht haben.



## Halle (Saale)

### Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand schätzt die zusätzlichen Potenziale der Metropolregion.

**IA:** Sie sind seit nunmehr sieben Jahren im Amt: Was hat Sie in dieser Zeit mit Blick auf die Stadtentwicklung am meisten beeindruckt?

**Dr. Bernd Wiegand (BW):** Beeindruckend ist die Dynamik, mit der sich die Stadt Halle aktuell entwickelt. Die Stadt wächst und hat in den vergangenen Jahren rund 10.000 Ein-



Dr. Bernd Wiegand  
Quelle: Stadt Halle (Saale)

wohner hinzugewonnen. Dieses Wachstum fördern wir mit Investitionen in die städtische Infrastruktur, etwa mit unserem Stadtbahnprogramm mit einem Volumen von rund 300 Millionen Euro. Mit dem Investitionsprogramm Bildung 2022 bauen und sanieren wir für 255 Millionen Euro Schulen, Kitas und Turnhallen. Rund eine Dreiviertelmilliarde Euro hat die Deutsche Bahn in den Ausbau des Bahnknotens Halle und die Anbindung der Stadt an die ICE-Strecke zwischen Berlin und München investiert. Eine Erfolgsgeschichte ist auch der Star Park: mit

zehn Groß-Ansiedlungen und rund 3.500 Arbeitsplätzen seit 2014, zuletzt gekrönt durch die Porsche-/SCHULER-Ansiedlung. Dazu kommen die lebendige Kulturszene der Universitätsstadt und bezahlbarer Wohnraum.

**IA:** Als städtebaulichen Schwerpunkt in den nächsten Jahren haben Sie klar den Riebeckplatz bestimmt. Welche Maßnahmen sind dort noch vorgesehen?

**BW:** Die Perspektive des Areals als Eingangstor der Stadt haben wir im Strukturkonzept Riebeckplatz festgelegt. Der Stadtrat fasste dazu im Juni 2019 einen entsprechenden Beschluss. Das erste neue Hotel am Platz wurde gerade eröffnet. Das benachbarte Wohn- und Geschäftshaus einer städtischen Wohnungsgesellschaft wird 2020 fertig. Für ein weiteres Hotel auf der Ostseite des Riebeckplatzes am Bahnhof beginnen 2020 die Bauarbeiten.

**IA:** Der Riebeckplatz war einst schöner und pulsierender Mittelpunkt in der Innenstadt. Seit Jahren „dümpelt“ er vor sich hin. Wird er in absehbarer Zeit wieder strahlen?

**BW:** Davon bin ich fest überzeugt: Mit den genannten Bauprojekten, dem ICE-Knotenpunkt und dem Strukturkonzept haben wir die Grundlage dafür gelegt, dieses zentrale Eingangstor unserer Stadt neu zu gestalten.

**IA:** Ein weiteres Anliegen: Wohnen und Gewerbe wieder viel enger zusammenzuführen. Wo und wie soll das geschehen?

**BW:** Ein Beispiel: Das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk (RAW-Gelände) am Hauptbahnhof soll städtebaulich entwickelt werden: Wohnungen, Büros für Technologie-Unternehmen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen sollen hier entstehen. Dazu sind wir mit dem Bundeseisenbahnvermögen im Gespräch.

**IA:** Es gibt Forderungen nach einem qualifizierten Mietspiegel im Stadtrat. Braucht Halle ein solches Instrument?

**BW:** Der Stadtrat hat den Beschluss dazu bereits getroffen. Der Auftrag zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss nun im Rahmen eines Vergabeverfahrens ausgeschrieben werden. Die notwendigen Haushaltsmittel werden in den Haushalt 2020 eingestellt.

**IA:** Wie viel Konkurrenz wollen und können Sie Leipzig machen? Bisher profitiert Halle vom Boom der Messestadt ...

**BW:** Beide Städte arbeiten kraftvoll in der Metropolregion Mitteldeutschland zusammen. Es bestehen enge Kontakte zwischen den Verwaltungen. Und beide Städte haben ihren Reiz. Genau hier liegt die Chance, innerhalb der Metropolregion weiter zusammenzuwachsen.

## Chemnitz

### Baubürgermeister Michael Stötzer sieht Bedarf an modernen, barrierefreien, zentrums- nahen Wohnungen.

**IA:** Die Süddeutsche Zeitung titelte: „Fast wie Paris, nur günstiger“. Dahinter verbirgt sich ein Loblied auf die Stadt, die niedrigen Mieten, viele Sanierungsmöglichkeiten und die nicht stattfindende Gentrifizierung. Ist Chemnitz also ein Paradies?

**Michael Stötzer (MS):** Diese Vermutung ist durchaus begründet, denn die Auswahl, das Platzangebot und das Mietniveau sind für Mieter mit den unterschiedlichsten Nutzungsabsichten im Vergleich zu anderen Großstädten durchaus paradiesisch. Aber auch für Investoren wird die Stadt auf Grund der immer besseren strukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen attraktiver.

**IA:** Die Mieten sind im bundesweiten Vergleich sehr niedrig, der Leerstand relativ hoch. Wie wird sich das aus Ihrer Sicht weiter entwickeln?



Michael Stötzer  
Quelle: Stadt Chemnitz



**MS:** Im Bundesvergleich hat Chemnitz tatsächlich noch eine niedrige gesamtstädtische Durchschnittsmiete. Dennoch ist zunehmend eine größere Bandbreite an Mietpreisen festzustellen. Neue und besondere Angebote erzielen auch wesentlich höhere Mieteinnahmen. Die Spitzenmieten sind in den letzten Jahren stärker angestiegen. Demgegenüber ist der Leerstand von Jahr zu Jahr rückläufig. Insbesondere verringert sich der marktaktive Leerstand kontinuierlich.

**IA: Gibt es genug hochwertigen Wohnraum?**

**MS:** Für moderne, zeitgemäße Wohnungen mit hochwertigen Ausstattungsstandards sehe ich in unserer Stadt durchaus noch Bedarf. Dies betrifft vor allem größere, barrierefreie Wohnungen und solche direkt im Stadtzentrum. Angebote mit diesen Merkmalen haben nach wie vor eine sehr gute Nachfrage.

**IA: Flächenmangel wird in ganz Deutschland diskutiert. In Chemnitz gibt es noch Potenziale. Wie sollen diese genutzt werden?**

**MS:** Das Positive an Chemnitz ist, dass es sich mit ausreichenden Potenzialflächen in sehr guten und auch innerstädtischen Lagen noch stark weiterentwickeln kann. Im Gegensatz zu anderen Großstädten bietet Chemnitz der jetzigen und den kommenden Generationen noch Raum und Möglichkeiten sich zu entfalten und das Stadtbild qualitativ mitzugestalten. Geplant sind im innerstädtischen Bereich mehrere neue Stadtquartiere mit einer Mischnutzung von Wohnen, Handel, Gastronomie sowie Wissenschaft und Kultur. Darüber hinaus kann die Stadt mit etwa sieben Hektar pro Jahr immer wieder ausreichend Flächen für die Entwicklung und Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen bereitstellen.

**IA: bulwiengesa verleiht Chemnitz in der Studie „Büroimmobilienmarkt: Investmentchancen an Sekundärstandorten“**

**den Ritterschlag: Während die Top-7-Städte schwächeln, zeigt sich Renditepotenzial in den höheren Nettoanfangsrenditen, sie liegt bei 6,6 Prozent in Chemnitz. Können Sie sich vor Investoren kaum retten?**

**MS:** Das Engagement von Investoren würde ich gegenwärtig noch als moderat wachsend bezeichnen, denn die positiven Rahmenbedingungen sind auch in diesem Segment zunehmend vorteilhaft. Dazu trägt vor allem die wachsende Wirtschaftskraft der vielseitigen, innovativen und aufstrebenden Unternehmen in unserer Stadt maßgeblich mit bei.

**IA: Hohe Preise charakterisieren den Logistikmarkt in den großen Metropolen. Laut BNP wird für die Logistikregion Gera / Zwickau / Chemnitz ein Durchschnittsmietpreis von 3,30 Euro pro Quadratmeter aufgerufen und damit viel weniger als zum Beispiel in Berlin mit 7,20 Euro. Erhoffen Sie sich dadurch einen Schub?**

**MS:** Auch in Chemnitz sind die Mietpreise für gewerblich genutzte Flächen gestiegen. Dies betrifft natürlich die Logistikflächenbranche ebenfalls. Allein durch die topographischen Gegebenheiten lassen sich große Flächen hier aber nur mit entsprechendem Aufwand erschließen. Als Industriestadt mit einem sehr hohen Anteil an produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie unternehmensnahen Dienstleistungen, wird der überwiegende Teil an Gewerbeflächen an diese, oft inhabergeführten, Unternehmen vermarktet.

## Dessau-Roßlau

**Dr. Robert Reck, Beigeordneter für Wirtschaft und Kultur, schafft in Dessau-Roßlau aktiv Anreize für Investoren.**

**IA: Laut dem Risiko-Rendite-Ranking 2018 der Dr. Lübke & Kelber GmbH für Ostdeutschland führt der Erwerb, also die Finanzierung einer Eigentumswohnung im Bestand, zu einer niedrigeren durchschnittlichen Haushaltsbelastung als eine vergleichbare Bruttomiete. Besonders lohnend sei Wohneigentum in Dessau-Roßlau. Erleben Sie eine stärkere Nachfrage?**

**Dr. Robert Reck (RR):** Wir verzeichnen derzeit eine stärkere Nachfrage nach kommu-



Dr. Robert Reck  
Quelle: Stadt Dessau-Roßlau

nalen Grundstücken zum Zwecke der Bebauung mit Eigenheimen. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, arbeitet die Verwaltung an der Neuausweisung von Baugebieten.

**IA: Welche stadtprägenden Projekte gilt es 2020 weiter voranzutreiben?**

**RR:** Hierzu gehört sicherlich der geplante Hotelneubau im Bereich des Schlossplatzes. Insgesamt soll der gesamte Bereich der Stadteinfahrt Ost und angrenzender Muldenlandschaft einer Aufwertung unterzogen und dort mehr Aufenthalts- und Erlebnisqualität geschaffen werden. Mit der Enthüllung des Junkers-Denkmal und der Einleitung eines Bürgerbeteiligungsprozesses für diesen Bereich sind erste Schritte getan.

**IA: In der Eröffnungsbilanz ist zu lesen, dass die Kommune insgesamt 571 Gebäude und 308 Garagentrakte besitzt. Welches Potenzial schlummert in dem Städteigentum? Soll davon etwas verkauft werden?**

**RR:** Grundsätzlich darf städtisches Vermögen nur veräußert werden, sofern es für die Erfüllung der städtischen Aufgaben nicht mehr benötigt wird. Viele kommunale Gebäude werden von der Stadt selbst genutzt. Eine Veräußerung von größeren Einheiten ist nicht vorgesehen.

**IA: Die Stellplatzsatzung wurde im Sommer 2019 für drei Jahre ausgesetzt. Eine sehr ungewöhnliche Entscheidung. Was steckt dahinter?**

**RR:** Insgesamt gilt es, die Bauhausstadt noch attraktiver für Investoren, Unternehmen sowie Immobilienentwickler zu gestalten und Anreizsysteme für ein nachhaltiges Engagement zu schaffen. Hierzu gehört neben exklusiven Unterstützungsmöglichkei-



ten, wie unserer neuen Mittelstandsförderrichtlinie sowie dem Verfügungsfonds, auch der Abbau bürokratischer Hürden im Rahmen von geplanten Investitionsvorhaben. Gerade im verdichteten Innenstadtbereich mit sehr geringen Flächenkapazitäten standen sowohl die Erforderlichkeit als auch die zukünftige Umsetzbarkeit der Stellplatzsatzung erheblich in Frage. Außerdem verfügt Dessau-Roßlau mit seinem ÖPNV-Angebot, kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen sowie einem gut ausgebauten Radwegenetz über hervorragende und – als Standort des Umweltbundesamtes – zugleich ökologische Mobilitätsalternativen.

**IA: Das Jubiläumsjahr des Bauhauses geht zu Ende: Hat Dessau die erhoffte Aufmerksamkeit auch abseits der Kultur bekommen?**

**RR:** Mit seinem 100-jährigen Jubiläum richtet sich der Blick weltweit auf das Bauhaus und damit im Besonderen auf Dessau-Roßlau als die mit Abstand bedeutendste Wirkungsstätte. Damit liegt der Fokus der Aufmerksamkeit natürlich stark auf kultureller Ebene. Unsere Stadt hat jedoch weit mehr zu bieten. Wir haben eine lange Tradition als High-Tech- und Wissenschaftsstandort – denkt man unter anderem an Hugo Junkers und die Bauhaus-Schule – die bis heute anhält und fortgeschrieben wird. Unsere Stadt liegt zudem zwischen Berlin, Leipzig und Halle (Saale), in der Mitte Deutschlands. Damit empfiehlt sich Dessau-Roßlau für Investoren und Gründer und nicht zuletzt als erstklassige Wahl für junge Menschen und Familien, für die

Wohnraum in den Ballungszentren mehr und mehr unerschwinglich wird. Das Jubiläumsjahr trägt insofern ganz sicher dazu bei, die Aufmerksamkeit auf all diese Standortfaktoren zu steigern.

## Zeitz

**Zeitz ist eine aufstrebende Stadt. Oberbürgermeister Christian Thieme über Schrumpfung und unbegrenzte Freiräume.**

**IA: Laut Statistischem Landesamt schrumpft Zeitz bis 2020 auf 27.000 Einwohner. Wie schätzen Sie die Prognose ein?**

**Christian Thieme (CT):** Diese Prognose wird voraussichtlich gar nicht eintreten. Prognosen sind zudem keine Prophezeiung, sondern Ansporn, eine günstigere Entwicklung zu erreichen. Für Zeitz bedeutet das, einen positiveren Wanderungssaldo zu generieren. Dennoch ist mittelfristig aufgrund der Altersstruktur mit einem gewissen Schrumpfungsprozess zu rechnen – das betrifft jedoch auch andere ländliche Regionen.

**IA: Aktuell geht der Trend klar in Richtung Großstadt. Was können Sie für Ihre Stadt dennoch tun, um Abwanderungen zu reduzieren?**

**CT:** Abwanderung ist in Zeitz nicht mehr das Problem. Vielmehr führen die sogenannten



Christian Thieme  
Quelle: Corina Trummer

Sterbeüberschüsse zum Bevölkerungsverlust. Es ziehen sowohl circa 1.100 Personen pro Jahr nach Zeitz, als auch fort. Mir ist wichtig, die vielen Vorteile von Zeitz vor allem für junge Familien viel stärker bekannt zu machen.

**IA: Wie hoch ist der Leerstand auf dem Wohnungsmarkt? Welche Chancen bieten Bestandsimmobilien für potenzielle Käufer?**

**CT:** Der Leerstand beträgt aktuell 23 Prozent. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind endlos: Neubau, und noch mehr der Erwerb von Bestandsimmobilien bieten sich an, da die Preise noch sehr günstig sind. In der Altstadt und im Gründerzeit-Viertel gibt es bereits viele wunderschöne, top sanierte, moderne denkmalgeschützte Objekte. Hier sind gute Vermietungen möglich, weil neue Einwohner gerne ins Zentrum ziehen und weil sich bei niedrigen Kaufpreisen sowie niedrigen Mieten trotzdem auskömmliche Renditen erzielen lassen.

**Neubau Nonnenmühlgasse**  
direkt am Leipziger Innenstadtring

Mögliche Nutzungen:

- > Klassische Büroflächen
- > Hotelprojekte
- > Betreutes Wohnen
- > Coworking-Spaces
- > Bio-Tech-Labore
- > Individuelle Nutzungskonzepte

**Weitere Infos zum Projekt:**

Internet: [www.grk.de](http://www.grk.de)  
Telefon: 0341 9999350



**GRK-Gruppe**  <sup>®</sup>  
Zeit für mehr



**IA: Welche Flächenpotenziale können Sie benennen, welche Möglichkeiten für Investoren?**

**CT:** In den genannten Stadtgebieten gibt es zahlreiche kleinteilige Splitterflächen für Neubau beziehungsweise für Umgestaltung. Des Weiteren sind Einfamilienhausstandorte auf Rückbauflächen des Stadtumbaus vorgesehen. Potentielle Investoren unterstützen ich intensiv dabei, geeignete Flächen und Objekte zu finden. Kommen Sie sehr gerne auf mich zu!

**IA: Welche Projektentwicklungen braucht Zeit in den kommenden fünf Jahren?**

**CT:** Es sollen mehrere Quartiere im Stadtgebiet Gründerzeit eigentümerübergreifend durch Sanierung und Neubau als attraktive Wohnstandorte weiterentwickelt werden. Zudem streben wir mit Mitteln des Braunkohleausstieges Büro- und Gewerbeflächen für neue Arbeitsplätze an. Weiterhin ist davon auszugehen, dass eine Verbesserung der Verkehrsanbindung, beispielsweise durch eine S-Bahn, langfristig zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung führen wird.

**IA: Mit welchen drei Argumenten würden Sie Ihre Stadt potenziellen neuen Einwohnern empfehlen?**

**CT:** Zeit ist sehr familienfreundlich, lebendig und reich an kulturellem Leben. Zeit ist eine aufstrebende Stadt mit vielen (Gestaltungs-)Freiräumen. Zeit ist die grüne Stadt an der Weißen Elster und bietet eine Fülle historisch wertvoller Gebäude in spannender topographischer Lage.

**IA: In der Zusammenfassung: Empfinden Sie Zeit als abgehängt oder sehen Sie Chancen? Was muss generell für die Region getan werden?**

**CT:** Zeit ist vielseitig und charmant, eine Stadt der Chancen, für junge und jung gebliebene Menschen! Das tiefe Tal des Strukturbruchs nach 1990 ist durchschritten, seit mehreren Jahren geht die wirtschaftliche Entwicklung aufwärts, das kulturelle Leben wird vielfältiger und die Stadt interessanter.



## Erfurt

**Die Kehrseite des Wachstums thematisiert Dr. Tobias J. Knoblich, Beigeordneter für Kultur und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt.**

**IA: Ist der Wohnungsmarkt in Erfurt entspannt?**

**Dr. Tobias J. Knoblich (TK):** Leider nein. Wir haben zwar nicht die Extreme wie in München, Berlin oder anderen Großstädten, doch kann die Lage in Erfurt je nach Segment und Preisklasse der Wohnungen als angespannt, teilweise durchaus dramatisch eingeschätzt werden. Gerade die Nachfrage im mittleren Preissegment ist weit höher als das Angebot. Bei Mieten von 5,50 bis acht Euro pro Quadratmeter, die im Erfurter Altbestand aufgerufen werden und als bezahlbar gelten, ist die Nachfrage immens.

**IA: Gibt es Segregation, wie eine Sozialstudie der Universität Erfurt unlängst darlegte? Und. Was kann dagegen unternommen werden?**

**TK:** Natürlich, wir beobachten das intensiv und steuern dagegen, soweit wir das können. Die Angebotsmieten sind in Erfurt stark ausdifferenziert. Hier spielt vor allem das DDR-Erbe eine wichtige Rolle: In vom Krieg weniger zerstörten Städten wie Potsdam und Erfurt entstanden außerhalb der relativ gut erhaltenen Bausubstanz größer dimensionierte Plattenbaugebiete, die sich von den restaurierten, inzwischen hochattraktiven Innenstädten in ihrer Güte extrem stark unterscheiden. Suburbanisierung und genereller Bevölkerungsrückgang in den Jahren nach der Wiedervereinigung haben diese Grunddisposition zusätzlich verstärkt. Inzwischen wächst Erfurt aber wieder, und zwar viel stärker als prognostiziert worden war. Wir haben verschiedene Lösungsansätze gefunden, der Segregation entgegenzuwirken: erhebliche Investitionen von Städtebau- und Wohnungsbaufördermitteln in Plattenbaugebiete zu deren Aufwertung, innovative oder auch experimentelle Wohnprojekte zur Steigerung der sozialen Durchmischung innerhalb der Großsiedlungen oder aktuell und für Ostdeutschland beispielhaft die Entwicklung eines Baulandmodelles. Damit kann neu-



Dr. Tobias J. Knoblich  
Quelle: Dirk Urban / Stadtverwaltung Erfurt

er geförderter beziehungsweise mietpreisgebundener Wohnraum über das gesamte Stadtgebiet verteilt entstehen.

**IA: Das Erfurter Baulandmodell soll zukünftig für preiswerten Wohnraum mit einer 20-Prozent-Klausel sorgen. Welche konkreten aktuellen Projekte betrifft das?**

**TK:** Es betrifft alle planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau ab einer Wohnfläche von 3.500 Quadratmetern entsprechend der beschlossenen Stichtagsregelung zur Anwendung der Richtlinie. Ländliche Lagen mit schlechter Infrastrukturausstattung oder Großwohnsiedlungen unterliegen nicht dem Baulandmodell. Aktuelle erste Vorhaben sind zum Beispiel das Wohnen am Bürgerpark, das Wohngebiet Peter-Vischer-Weg oder etwa die Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz.

**IA: Gerade wird das erste Betonfertigteilwerk der European Modular Constructions GmbH (kurz: EMC) in Ihrer Stadt errichtet. Welche Bedeutung messen Sie dem seriellen Bauen zu?**

**TK:** Mit dem seriellen Bauen – denken wir etwa an das bereits genannte typisierte Bauen der DDR – gibt es unterschiedliche Erfahrungen. Ich denke, man muss ein Maß finden und darf keine öden Siedlungen entstehen lassen. Unser Ziel ist es, Wohnquartiere zu entwickeln, die nachhaltig für alle Teile der Gesellschaft attraktiv sind. Das erfordert individuelle städtebauliche und architektonische Lösungen. Aber es gibt sehr unterschiedliche technologische Ansätze und Mischformen am Markt, die kostengünstiges Bauen ermöglichen und die erforderliche Flexibilität gewährleisten. Welcher Technologien sich die Bauherren zur Erreichung dieser Ziele bedienen, ist dabei aus Sicht der Stadt nachrangig. Gleichwohl müssen wir für Qualitätssicherung sorgen, wo immer wir das können.

# Unterwegs im blühenden Osten sowie tief im Westen

Die Sassenscheidt Gruppe fokussiert sich auf Leipzig und Dresden genauso wie auf Düsseldorf und das Ruhrgebiet.



**M**iKa heißt eines der größten Wohnbauprojekte in Dresden. Im Stadtteil Mickten entstehen dort bis 2023 900 Wohnungen. Hinter dem Namen Lido verbergen sich 72 Mietwohnungen mit einer Gesamtfläche von 6.022 Quadratmetern im Lindenauer Hafen in Leipzig. Verantwortlich für beide Projekte ist die Sassenscheidt Gruppe. Das familiengeführte, mittelständische Immobilienunternehmen aus dem Sauerland mit den Schwerpunkten Projektentwicklung und Bestandsverwaltung hat sich fest im mitteldeutschen Markt etabliert.

Das historisch gewachsene Bestandsportfolio besteht aus gewerblich sowie wohnwirtschaftlich geprägten Objekten, deren Verwaltung und Steuerung intern abgewickelt wird. Hierdurch kann stets und schnell auf die individuellen Bedürfnisse der privaten sowie gewerblichen Mieter eingegangen werden.

Die Projektentwicklung nimmt einen immer größer werdenden Stellenwert innerhalb der Sassenscheidt Gruppe ein und umfasst unterschiedlichste Markt- und

Preissegmente. So werden neben Wohn- und Einzelhandelsobjekten auch Gewerbeobjekte projiziert und realisiert. Ein Beispiel dafür: der Business Park Leipzig West. Als Fenster- und Fassadenbau-Standort hat die Liegenschaft eine reichhaltige Tradition mit den Firmen Fassaden-Systeme-Leipzig über Sassenscheidt Fenster- und Fassadenbau bis hin zum Kulkwitzer Stahl- und Metallbau.

Neben Projekten in Sachsen fokussiert sich die Sassenscheidt Gruppe ebenfalls auf Düsseldorf und das Ruhrgebiet. An allen Standorten versteht sich das Unternehmen bei all Ihren Projekten als Vermittler zwischen den Bausteinen Raum, Qualität und Individualität auf der einen sowie Zeit und Wirtschaftlichkeit auf der anderen Seite. Nur durch die Vereinbarkeit dieser Komponenten entstehen individuelle Konzepte, die auf die besonderen Gegebenheiten und Ansprüche des Standortes und der dort lebenden Menschen abgestimmt sind und so eine größtmögliche Zufriedenheit bei allen Projektbeteiligten sowie den späteren Nutzern erzielen.

*Oben:*

*Im Dresdner MiKa-Quartier entstehen bis 2023 900 Wohnungen.*

*Quelle: Sassenscheidt Gruppe*

*Unten links:*

*Im Lindenauer Hafen entstehen 72 Wohnungen mit einer anspruchsvollen Architektur.*

*Unten rechts:*

*In der Dresdner Friedensstraße entsteht ein neues Wohnquartier mit über 100 Wohnungen.*

**Kontakt:**

Sassenscheidt GmbH & Co. KG  
Büro Düsseldorf  
Hohe Straße 8  
40213 Düsseldorf  
Telefon: 0211 862 086-10  
info@sassenscheidt.com  
www.sassenscheidt.com



**IA:** Die ICE-City ist eines der größten Projekte der thüringischen Landeshauptstadt. Trotzdem geht es eher langsam voran: Was ist hier 2020 zu erwarten?

**TK:** Dieser Eindruck trägt, im Hintergrund arbeiten wir sehr viel und intensiv. Aber Sie haben mit Blick auf die Sichtbarkeit sicher recht. Anspruchsvoll ist der Umgang mit den Bahnanlagen: Die Freistellung und Entwicklung von Bahnflächen bedarf eines langen Vorlaufes. Die Stadt, die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen und die Deutsche Bahn haben hier gemeinsam viel erreicht; die Zusammenarbeit, in die ich erst jüngst eingestiegen bin, ist sehr professionell und konstruktiv. Das erste Bauvorhaben der ICE-City, das Prizehotel, steht vor der Fertigstellung. Die LEG erwirbt gerade die Fläche für das zentrale Parkhaus mit 600 Stellplätzen, sodass auch hier bald sichtbare Entwicklungen greifen werden. Kurt Zech hat den Zuschlag für das Baufeld Tower West erhalten, wir bereiten gerade einen hochklassigen internationalen Einladungswettbewerb für den Hotelurm vor, der 50 Meter hoch werden und einen Kongressbereich haben soll. Das möchten wir in diesem Jahr noch abschließen. Für die Realisierung des Tower Ost sieht es sehr gut aus: Erfurt wird – übrigens ebenfalls an anderen Stellen – Hochhauszuwachs bekommen. Verbunden werden beide Türme am Entrée der ICE-City durch einen attraktiven Brückenneubau, der nächstes Jahr starten wird. Ich habe kürzlich

den EFRE-Fördermittelbescheid von Ministerin Birgit Keller bekommen. Das Bebauungsverfahren für den Bereich ICE-City-Ost bis zur verlängerten Rathenaustraße ist in vollem Gange; die Deutsche Bahn will hier 2021/22 einen Bürokomplex für die Eigennutzung mit mehreren Hundert Büroarbeitsplätzen errichten. Zusammen mit dem Tower Ost sind damit Anfangs- und derzeitiger Endpunkt des Büroquartiers mit Schlüsselinvestitionen besetzt.

**IA:** Die Kombination aus Kultur und Stadtentwicklung in Ihrem Amt haben für viel Verwunderung gesorgt. Außer der Schnittstelle Architektur: Wo sehen Sie hier Verknüpfungen?

**TK:** Die Kombination ist eigentlich naheliegend: Stadtentwicklung ist Kulturarbeit! Die größte Kulturleistung des sesshaften Menschen scheint mir das Siedeln zu sein. Aber auch darüber hinaus: Der Umgang mit Flächen, natürlichen Ressourcen, die Planung von Lebens- und Produktionsräumen ist eine kulturelle Frage. Und auch viele ästhetische und traditionsbewahrende Aspekte begegnen mir im neuen Amt, vom Gestaltungsbeirat bis zum Denkmalschutz. Kulturpolitik war für mich ohnehin schon immer mehr als das Bereithalten von Spezialbetrieben (etwa Museen und Theater) oder die Förderung von Projekten. Kulturpolitik ist Gesellschaftspolitik. Und hier treffen sich meine Ressorts in jedem Falle.

## Leipzig

**Auch die Messestadt ist um Ausgleich bemüht. Dorothee Dubrau, Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau, denkt über soziale, ökonomische und ökologische Balance nach.**

**IA:** Eine A-Stadt wird definiert als ein stabiler Immobilienstandort von hoher Qualität mit positiven sozioökonomischen Rahmenbedingungen, der in allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte hat. Schafft Leipzig als B-Metropole den Aufstieg?

**Dorothee Dubrau (DD):** Als eine der attraktivsten Städte unter den B-Metropolen fühlen wir uns recht wohl. Wir dürfen nicht nur den Immobilienmarkt betrachten, sondern müssen unsere Verantwortung für alle gesellschaftlichen Gruppen wahrnehmen. Was Leipzig dafür braucht, ist eine weitere Stärkung der Wirtschaftskraft und der Gewerbesteuererinnahmen, um die Aufgaben des Wachstums zu bewältigen. Vielleicht ist dies mit einem Aufstieg zur A-Stadt verbunden. Gut für Leipzig wäre dies jedoch nur, wenn dies in einer sozialen, ökonomischen und ökologischen Balance erfolgt, also als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

**IA:** Leipzig, so wird immer wieder kolportiert, profitiert von den hohen Preisen in Berlin. Gibt es hierfür bestätigende Zahlen?

**DD:** Mit Statistiken lässt sich das kaum belegen, da es ja weniger um die direkten Zuzüge aus Berlin geht. Aber die steigenden Auspendlerzahlen von Leipzig nach Berlin – immerhin eine Verdreifachung in den letzten fünf Jahren – sind ein Indiz für die These. Darüber hinaus konnte ich vielen Gesprächen entnehmen, dass Leipzig auf Grund der Kosten – aber auch wegen der weichen Standortfaktoren – Berlin vorgezogen wurde. Ob das angesichts der Bodenpreisdynamik in Leipzig noch lange so bleibt, ist aus meiner Sicht aber fraglich.

**IA:** Der Zuzug hat sich abgeschwächt. Verliert Leipzig an Dynamik?

**DD:** Sagen wir es so: Die Dynamik geht wieder auf ein gesundes Maß zurück und verteilt sich stärker regional. Dennoch kann





Dorothee Dubrau  
Quelle: Stadt Leipzig

man Dynamik nicht lediglich am Bevölkerungswachstum festmachen. Davon abgesehen hat Leipzig im vergangenen Jahr noch weit über 6.000 Einwohner hinzugewonnen. Der zusätzliche Bedarf an Wohnungen, Büros und Schulen, aber auch die Herausforderungen von Mobilität bis Klimawandel lassen sich bei einem Wachstum in diesem Maßstab jedoch deutlich besser bewältigen als zuvor.

**IA: Die Mieten steigen in Leipzig, Widerstand formt sich. Im kompletten Stadtge-**

**biet entstehen Neubau-Wohnungen, die meisten werden nicht unter zwölf Euro Kaltmiete auf den Markt kommen. Wer soll dort einziehen?**

**DD:** Diese Frage müssen sich natürlich zuerst die Bauherren stellen. Welche Wohnungsangebote sind nachfragegerecht und für die Leipzigerinnen und Leipziger bezahlbar? Ich nehme wahr, dass Neubauwohnungen nach Fertigstellung oft mehrere Monate leer stehen. Angesichts der nach wie vor unterdurchschnittlichen Einkommenssituation in Leipzig ist uns deshalb der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau mit Fördermitteln des Freistaates Sachsen mit 6,50 Euro Kaltmiete so wichtig.

**IA: Laut einer Prognose des Angebotsportal Immowelt für die größten Kommunen im Land werden sich die Preise für Eigentumswohnungen in Leipzig bis 2030 um satte 40 Prozent verteuern. Stimmen Sie dieser Prognose zu?**

**DD:** Durch die Dynamik der Bodenpreise werden perspektivisch die Preise für Eigentumswohnungen steigen. Gegenüber den

von Ihnen angeführten A-Städten sind die Kaufpreise in Leipzig ja noch vergleichsweise günstig. Ich setze mich mit unseren baurechtlichen Möglichkeiten dafür ein, dass dies noch möglichst lange so bleibt und Wohnungen nicht zum Luxusgut werden.

**IA: Welche Assetklassen werden neben dem Wohnen in den kommenden fünf Jahren zu einem Steilflug ansetzen?**

**DD:** Ich erwarte in den nächsten Jahren wieder einen florierenden Büromarkt. Steigende Nachfrage und attraktive Flächen dafür sind vorhanden oder befinden sich bereits in der Entwicklung.

Interviews: Ivette Wagner



## Branchenspezifische Weiterbildungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Kommen Sie zu uns und profitieren von unserem umfangreichen Kursangebot:

- **Ein- und mehrtägige Seminare**, viele anrechenbar auf die Weiterbildungspflicht gemäß § 15MaBV
- Berufsbegleitende Fortbildung **„Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)“**
- Ergänzungslehrgänge für Auszubildende zum / zur **„Immobilienkaufmann/-frau“**



Mitteldeutsche Fachakademie  
der Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt

Telefon: 0361/34 010-224

Fax: 0361/34 010-236

E-Mail: [mfa@vtw.de](mailto:mfa@vtw.de)

[www.mfa-erfurt.de](http://www.mfa-erfurt.de)

### Ihre Vorteile

- **Hoher Praxisbezug** durch den Einsatz von Dozenten aus der Praxis
- **Umfangreiche Betreuung** vor Ort
- **Seminarräume** in Erfurt

Generationenübergreifend und weitläufig: Das Gellertquartier verfügt über großzügige Außenanlagen. Nur ein kleiner Teil der Flächen wird versiegelt. Quelle: BBF Baubüro Freiberg GmbH



WENN  
EINE VISION  
REAL  
WIRD

# Modern heißt: für alle Altersklassen!

**Die Stadt Freiberg baut für rund 20 Millionen Euro ein neues generationenübergreifendes Quartier in Zentrumslage – und trifft damit eindeutig den Nerv der Zeit.**

Es gibt in Sachsen nicht wenige Orte, die schrumpfen. Manche Regionen haben sich vom abrupten Strukturwandel durch die Wende nie erholt und einen Großteil ihrer Bevölkerung scheinbar unwiederbringlich an die westlichen Bundesländer oder die ostdeutschen Metropolen verloren. Seither sind sie in einer Abwärtsspirale gefangen: Wo es kaum Arbeit gibt, gehen die Jungen stetig fort und nur die Alten bleiben zurück. Es gibt allerdings auch intakte Städte im Freistaat, die auf ihren Stärken und Ressourcen aufbauen und sich als stabiler Standort etablieren konnten. Freiberg ist zweifellos eine solche Erfolgsgeschichte. Nichtsdestotrotz nimmt auch in der Universitätsstadt die Zahl älterer Menschen im Verhältnis zu. Dieser gesamtgesellschaftliche demografische Wandel erfordert neue

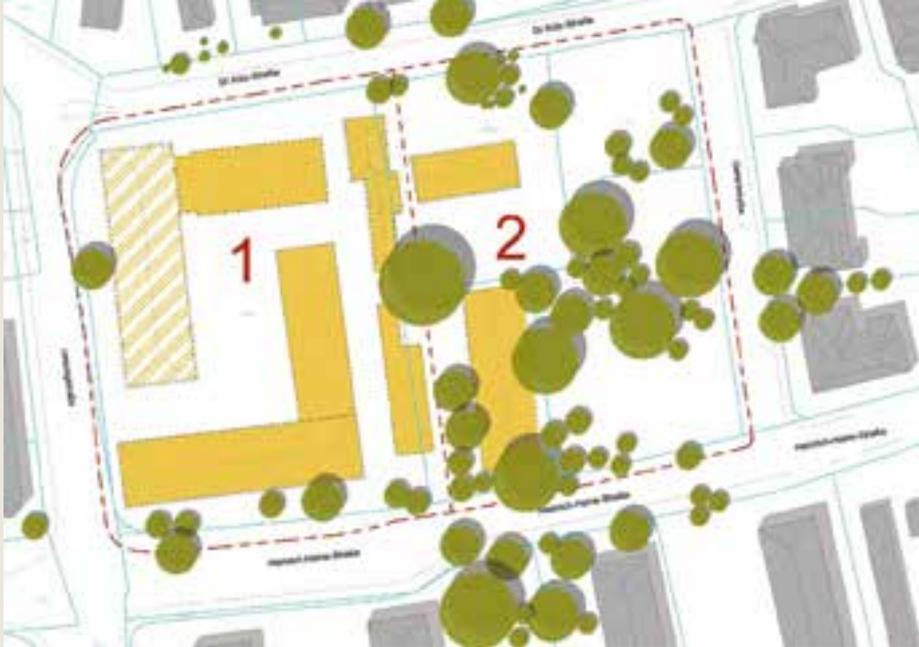
Konzepte für generationenübergreifendes Zusammenleben. Mit dem Gellertquartier soll nun ein erstes Projekt diese Herausforderung annehmen.

Als das Forschungsinstitut für Nichteisenmetalle (FNE) Anfang 2018 das Areal zwischen Dr.-Külz-, Gellert-, Heinrich-Heine- und Lessingstraße verließ, war die Freude bei Oberbürgermeister Sven Krüger und Baubürgermeister Holger Reuter groß. Eine städtebauliche Chance wie diese dürfte sich für die beiden Würdenträger vermutlich nur selten ergeben. Wie oft kommt es schon vor, dass ein Großgrundstück in bester, zentraler Lage plötzlich zur freien Gestaltung zur Verfügung steht? Ein Teil des Areals gehörte bereits der Städtischen Wohnungsgesellschaft (SWG). Die übrigen Flächen sicherte sich die Stadt Freiberg umgehend. Wenig spä-

ter wurde die städtebauliche Vision für das Gelände verkündet: ein modernes, generationenübergreifendes Wohnquartier samt Kindergarten. Neben der SWG – auch das ist eine Besonderheit des künftigen Quartiers – sind die städtischen Beteiligungsunternehmen Freiburger Stadtwerke AG und Seniorenheime Freiberg gGmbH an dem Projekt beteiligt.

## Attraktiver Bestand musste weichen

Im November 2018 stellte Holger Reuter eine Ideenstudie für das Gellertquartier – benannt nach dem sächsischen Dichter, Metallurgen und Mineralogen Christian Fürchtegott Gellert – vor. Diese skizziert eine neue, größere Kita mit 140 Betreuungs-



Der westliche Teilbereich 1 umfasst das Gelände des ehemaligen Forschungsinstitutes für Nichteisenmetalle (FNE); der östliche Teilbereich 2 umfasst das Grundstück des Kindergartens an der Dr-Külz-Straße sowie die teilweise freie Fläche entlang der Gellert- und Heinrich-Heine-Straße.

Die Planung befindet sich bereits im Gespräch mit Finanzinstituten und institutionellen Investoren. Der Baubeginn ist für 2020 angepeilt, kann sich aber durchaus noch um ein Jahr nach hinten verschieben. Sandra Eberbach von der Pressestelle der Stadt Freiberg betont: „Für uns geht es bei diesem städtebaulich wichtigen Wohnquartier um Qualität vor Quantität.“

Insgesamt zeigt sich das künftige Gellertquartier mit wenigen Ausnahmen als reines Freiburger Eigengewächs: Die Kita bleibt städtisch, die Häuser für seniorengerechtes Wohnen in Händen der SWG und der Seniorenheime Freiberg gGmbH. Ferner soll die SWG auch einen Großteil der Mietwohnungen in ihrem Portfolio behalten. Energetisch wird das Quartier freilich durch die Stadtwerke Freiberg AG versorgt, voraussichtlich mit Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen. Die entsprechenden Zuleitungen wurden bereits an das Gelände herangeführt. Und ähnlich wie die Versorgungsleitungen drängen sich die Freiburger selbst an das noch rein virtuelle Gellertquartier. „Das Interesse ist sehr groß“, sagt Sandra Eberbach. „Fast täglich erreichen uns Anfragen, obwohl wir die Vermarktung noch gar nicht begonnen haben.“ Das Konzept vom generationenübergreifenden Wohnen scheint also voll aufzugehen.

Jan Zimmermann

plätzen, zwei Häuser für altersgerechtes Wohnen inklusive Räumlichkeiten für einen ambulanten Pflegedienst sowie fünf weitere Gebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen, Stellplätzen und einer Tiefgarage. Die alte Kita Villa Kunterbunt sollte abgerissen werden, ebenso wie der FNE-Bestand. Letzteren hatte die Stadt eigentlich erhalten wollen, doch stellte sich der ursprünglich geplante Umbau des auf Büros zugeschnittenen Komplexes als unwirtschaftlich und obendrein gestalterisch höchst fragwürdig heraus. Die erhöhten Baukosten hätten letzten Endes höhere Preise zur Folge gehabt, obligatorische Balkone den Komplex förmlich zerstört. Somit fiel die Entscheidung zugunsten bezahlbaren Wohnraumes und gegen den Erhalt des an sich attraktiven Bestandes.

Nachdem die Mitglieder des Bau- und Betriebsausschusses der Stadt Freiberg Ende Januar eine Firma für die Abbrucharbeiten bestimmt hatten, liefen letztere Ende März an. Begonnen wurde mit dem ehe-

maligen FNE-Komplex. Aufgrund möglicher Schadstoffbelastung des alten Forschungsinstitutes musste die bestehende Kita während dieser Abrissphase bereits ausgelagert werden, noch ehe der Rückbau erfolgte.

### Rund 20 Millionen Euro Investitionsumfang

Nach Beendigung der Baufeldfreimachung im August hat mittlerweile mit den Bauarbeiten für die neue Kita der erste Bauabschnitt des Gellertquartiers begonnen. Kostenpunkt für die Stadt: circa 4,5 Millionen Euro. Finanziert wird das Bauvorhaben zu etwa gleichen Teilen aus Eigen- und Fördermitteln. Die weiteren geplanten Maßnahmen werden von der SWG koordiniert und befinden sich derweilen noch in der Projektentwicklungsphase. Zu den voraussichtlichen Kosten können derzeit noch keine belastbaren Angaben gemacht werden, die Stadt schätzt diese jedoch auf zwölf bis 16 Millionen Euro. Bezüglich der Finanzie-

## 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](http://www.drecount.de)





## Brisanter Wechsel

**Die Kommunale Wohnungsgesellschaft (KoWo) in Erfurt soll stufenweise an die Stadtwerke übergehen. In die städtischen Kassen könnten so in den nächsten Jahren mehrere Millionen Euro fließen, für die es bereits Verwendung gibt. Noch liegen aber keine verbindlichen Beschlüsse vor.**

Die Schulen in Erfurt sind proppenvoll, so manche Einrichtung hat längst ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Ein neuer Schulnetzplan soll die Situation entschärfen, Neubau und Sanierung wesentlich vorantreiben. Als finanzielles Fundament ist ein Modell vorgesehen, das bei Kritikern jedoch Anlass für Argwohn liefert: Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo), das größte Wohnungsunternehmen der thüringischen Landeshauptstadt, soll durch eine millionenschwere Vermögenseinlage peu à peu unter das Dach der Stadtwerke Erfurt GmbH (SWE) wechseln. Dem Finanzgeschäft hatte der Stadtrat Ende Mai 2019 mehrheitlich unter Vorbehalt grünes Licht erteilt. Befürworter der Transaktion erwarten erhebliche Synergieeffekte, ihre Gegner befürchten Steigerungen bei den Mieten.

Wie soll das Ganze ablaufen? Beide Unternehmen sind Tochtergesellschaften der



*Peter Zaiß, Geschäftsführer  
der Stadtwerke Erfurt GmbH (SWE)  
Quelle: Stadtwerke Erfurt*

Stadt. Um die Zahlung der Grunderwerbssteuer zu umgehen, erfolgt die Übernahme dem Vernehmen nach in mehreren Etappen. Zunächst steigen die Stadtwerke in-

nerhalb der nächsten zwei Jahre für zehn Millionen Euro bei der KoWo ein, heißt es, erwerben 25,1 Prozent der Geschäftsanteile des Wohnungsunternehmens und erhalten dadurch Mitspracherechte in dessen Gremien. In einem weiteren Schritt könnte die KoWo dann komplett an die SWE übergehen. Dafür wären noch einmal 30 Millionen Euro zu zahlen.

Und wie funktioniert die Finanzierung? Der Gesamtbetrag in Höhe von 40 Millionen Euro entspricht der freien Kapitalrücklage der Stadtwerke, so Konzerngeschäftsführer Peter Zaiß. Weil die Kapitalrücklage allerdings in Anlagen gebunden sei, müssten die Stadtwerke auf Kredite zurückgreifen. Über Service-Leistungen, derzeit von externen Anbietern durchgeführt, wolle die Stadt-Tochter Geld verdienen, mit dem sich die Zinsen bedienen und die Kredite sukzessive tilgen ließen. Die Stadt-

werke könnten demnach Glasfaserkabel in die KoWo-Wohnungen verlegen, Netz und Anschluss für digitale Dienste bereitstellen und eigene Angebote über die Rezeptionen der Wohnhäuser zum Verkauf anbieten.

## Mieter initiieren Bürgerbegehren

Dass die Transaktion, wie von allen Beteiligten mehrfach betont, keine Auswirkungen auf die KoWo habe, davon ist indes nicht jeder Mieter überzeugt. Einige sorgen sich über steigende Mietpreise. Die Mittel für das Finanzgeschäft müssten schließlich irgendwo herkommen, so die verbreitete Meinung. Deshalb haben mehrere KoWo-Mieter eine Bürgerinitiative ins Leben gerufen, die Mitte Juni 2019 ein Bürgerbegehren gegen den Verkauf der Kommunalen Wohnungsgesellschaft gestartet hat. Im Wortlaut wird darin die Frage aufgeworfen: „Stimmen Sie

zu, dass der Stadtverwaltung Erfurt untersagt werden soll, die in seinem Besitz befindliche Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH (KoWo) ganz oder in Teilen zu veräußern?“

Die Mieter benötigen bis Mitte Oktober dieses Jahres 7.000 Unterschriften, um eine stadtweite Abstimmung zu erzwingen und so den Millionen-Deal noch auf der Zielgeraden zu stoppen. Der Auftrag an die Stadtverwaltung, die KoWo-Einlage in die Stadtwerke zur Finanzierung des Schulnetzplanes vorzubereiten, gilt daher auch nur unter dem Vorbehalt, „dass keine anderslautende Entscheidung im Rahmen des aktuellen Bürgerbegehrens gefasst wird.“ Unterstützung erfährt das Bürgerbegehren von Linken und Grünen. Beide Parteien hatten sich schon vor dem Stadtratsbeschluss entschieden gegen die Transaktion als Geldquelle für den Schulausbau ausgesprochen. Unter anderem mit Verweis auf die gute Finanzlage der Stadt. Darüber hi-

naus gibt es Kritiker, die Skepsis gegenüber der Kaufsumme äußern. Mit 40 Millionen Euro sei die KoWo deutlich unterbewertet, sagen sie.

## Stadtwerke sehen Vorteile für alle

SWE-Chef Peter Zaiß versucht derweil die Wogen zu glätten. Eine Gewinnabführung, die mit Mieterhöhungen verbunden sein könnte, schließt er aus. Die KoWo müsse auch in Zukunft selbstständig wirtschaften können. Bei einer Eingliederung der Wohnungsgesellschaft rechnet er zudem mit positiven Effekten für beide Seiten. Mieter könnten zum Beispiel bei den Nebenkosten profitieren. Während Neubauvorhaben zusammen mit der KoWo entwickelt werden könnten.

Das Risiko, so der Geschäftsführer weiter, sei bei dem Deal gering. Wohnen gehöre zur Grundversorgung, wie die übrigen Leistungen der Stadtwerke auch. Größeren Leerstand erwartet Peter Zaiß in Anbetracht der Prognosen und der Nachfrage auf dem Erfurter Wohnungsmarkt nicht.

Matthias Klöppel

KRITIK  
VON  
VIELEN  
SEITEN

**NFG**   
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK



## UNSERE KERNKOMPETENZEN

### UNTERSTÜTZUNG

bei Kostenermittlungen, Bruttopreisangeboten und Kostengegenüberstellungen

### SCHNITTSTELLENFUNKTION

zwischen Planung, Lieferung und Ausführung

### BEMUSTERUNG

von Komponenten der TGA-Gebäudetechnik

### ENTWICKLUNG VON ENERGIEKONZEPTEN

in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten und der Industrie

### PLANUNGSUNTERSTÜTZUNG

Produktvorauswahl, Bereitstellung, Bebilderung und Ausschreibungstexte

### ARCHITEKTONISCHE BADGESTALTUNG

in Zusammenarbeit mit der Badplanung

### TECHNISCHER SUPPORT

Schnittstellenfunktion zu Fachabteilungen, Marken und Industrie

### FORTBILDUNG

durch zertifizierte Fachseminare

**Wir unterstützen Sie in Ihrem persönlichen Projekt.**

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann melden Sie sich bei Ihrem regionalen Keyaccountmanager. Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter: [info@nfg-gruppe.de](mailto:info@nfg-gruppe.de)

IM AUFTRAG VON





# Mein Haus tanzt

**Diese Siedlung bringt ein Stückchen architektonische Extravaganz nach Chemnitz, wo sie auf den ersten Blick überrascht. Auf den zweiten erscheint sie nur angemessen.**

Während das Zentrum der Stadt der Moderne nur schwerlich das ästhetisch anspruchsvolle Herz berührt, ist der Kaßberg ein regelrechter Traum in gründerzeitlicher Architektur. Auf einem Grundstück zwischen Hoher- und Weststraße, praktisch einer Transitzone zwischen beiden Welten – der monumentalen DDR-Entwicklung einerseits und Chemnitz' bevölkerungsreichstem Viertel andererseits –, soll bis 2021 ein Ensemble aus vier Wohnhäusern entstehen, das die so ungleichen Architektursprachen miteinander versöhnt. Ein ambitioniertes Unterfangen. Dementsprechend ist der Entwurf für „Die tanzende Siedlung“ auch alles andere als gewöhnlich.

Verdrehte, dynamisch gewundene Fassaden, die zu jeder Seite ein anderes Gesicht zeigen, sei es mit massiven, verschobenen Balkonen oder enorm auskragenden, mit kleinen Fenstern punktierten Volumen – so sollen die vier Gebäude einmal aussehen, die den Übergang vom Zentrum zum Kaßberg markieren. Der Entwurf stammt von der Furoris Gruppe, einem Zusammenschluss aus Chemnitzer Architekten und Bauingenieuren, die den 2016 ausgelobten Ideenwettbewerb um das Projekt für sich entscheiden konnten. Bauherr ist überraschenderweise nicht etwa ein Investor, der sich ein schönes Stück Premiumwohnen in bester Lage sichern möchte, sondern die Wohnungsgenossenschaft Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg). Für diese stellt „Die tanzende Siedlung“ nicht nur ihr

ungewöhnlichstes, sondern gleichzeitig bislang größtes Neubauprojekt dar.

## Höherer Preis für Extravaganz?

Insgesamt schafft die CSg hinter der illustren Hülle der tanzenden Häuser – deren Form übrigens namensgebend für die Siedlung ist – 40 Einheiten mit drei bis fünf Zimmern sowie Wohnflächen zwischen 75 und 132 Quadratmetern zuzüglich Balkon oder Terrasse. Sämtliche Wohnungen sind barrierearm und über einen Personenaufzug erreichbar. Im Außenbereich erwarten die zukünftigen Mieter parkähnliche Anlagen mit Springbrunnen. Das Quartier zeigt sich mit über 80 Stellplätzen, verteilt auf Tiefgaragen, Carportanlagen und vereinzelte Parkplätze, äußerst autofreundlich. Zudem will man energetische Maßstäbe setzen. „Wir planen ein einzigartiges Stromkonzept mit Schnellladestationen und Eigenversorgung“, sagt CSg-Vorstand Ringo Lottig.

Ganz billig dürfte das attraktive Gesamtpaket seine Bewohner in spe wohl nicht kommen. Medienberichten zufolge soll die Kaltmiete zwischen zehn und elf Euro pro Quadratmeter betragen. Bestätigen wollte die Genossenschaft diesen Wert zwar nicht. Christian Walther, Leiter Unternehmenskommunikation bei der CSg, betont allerdings den Sonderstatus der Siedlung: „Es gibt Bauprojekte verschiedener Natur, und ‚Die tanzende Siedlung‘ zählt mit

*Wie im Tanz mit der sie umgebenden DDR- und Gründerzeitarchitektur, formen die vier Wohnhäuser eine eigenständige, höchst dynamische Typologie.*  
Quelle: Furoris Gruppe

Sicherheit zu einem ganz besonderen im Neubaubereich – dafür sind schon einmal die Lage und die angewandte Architektur in Verbindung mit der sehr lockeren und großzügigen Außenanlagengestaltung wichtige Indikatoren.“ Natürlich würden die Wohnungen auch eine hochwertige Ausstattung erhalten. „Schließlich vermieten wir nicht den Wolf im Schafspelz“, sagt Christian Walther. Unterm Strich liegt da die Vermutung durchaus nahe, dass dieses spezielle Objekt auch teurer als der Chemnitzer Durchschnitt zu haben sein wird.

## Prestige für Chemnitz und CSg

Sowohl für Chemnitz als auch für die CSg ist das Projekt ein prestigeträchtiges Aushängeschild. Die bewegten Gebäude transportieren zum einen nach außen die Botschaft, dass sich in der Stadt etwas bewegt, und tragen zur Attraktivität des Standortes bei. „Ich bin mir sicher, dass diese Häuser bei jeder Stadtbesichtigung ein Thema sein werden“, sagt Oberbürgermeisterin Barbara Ludwig. Zum anderen gilt „Die tanzende Siedlung“ schon jetzt deutschlandweit als genossenschaftliches Vorzeigeprojekt, das unter Beweis stellt, dass Wohnen in der Wohnungsgenossenschaft nicht unvereinbar ist mit höchstem architektonischen Anspruch.

Dass etwas so Spezielles ausgerechnet in Chemnitz entsteht, mag zunächst überraschen, ist aber bei genauerer Betrachtung nur folgerichtig. Die Stadt der Moderne ist, architektonisch gesehen, eine Stadt der Extreme. Wenn man letztere zu vereinen sucht, kommt dabei nun einmal etwas heraus, das sich unter der Gravitation beider Kräfte dreht und windet und schließlich – sofern im Einklang mit dieser Führung zweier Partner – tanzt. Was dieses bauliche Schmuckstück kosten wird, möchte man bei der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft nicht verraten. „Solche Zahlen kommunizieren wir generell nicht“, betont Ringo Lottig. Gerne gab der Geschäftsführer hingegen während der Grundsteinlegung im Juli bekannt, dass es – trotz der wahrscheinlich eher hohen Miete – bereits viele Interessenten gibt. Diese müssen sich allerdings noch ein wenig gedulden. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im ersten oder zweiten Quartal 2021 erfolgen. *Jan Zimmermann*



# IMMOBILÉROS

DER PODCAST VON W&R IMMOCOM

## Der Podcast für die Immobilien-Branche

von W&R IMMOCOM

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

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



Harald Simons  
Immobilienweiser



Reinhold Knodel  
PANDION AG



Engelbert Lütke Daldrup  
Flughafen Berlin  
Brandenburg GmbH



Michael Zahn  
Deutsche Wohnen SE



Gordon Knabe  
CMC Center  
Management GmbH



Stefan Wulff  
Otto Wulff Projekt-  
entwicklung GmbH

**Abonniere den Immobiléros-Podcast auf:**



W&R IMMOCOM · Richterstr. 7, 04105 Leipzig · Tel. 0341 697 697 77-0

Foto: shutterstock.com/Helfpoint

★ [www.immobileros.de](http://www.immobileros.de) ★

# Aus Überzeugung Chemnitz

Neue Johannisvorstadt heißt das Quartier, das die HANSA Real Estate entwickelt: mit Gewerbe, Büro, Gesundheitszentrum, Hotel und hochwertigen Wohnkomplexen.



MODERNE  
ARCHITEKTUR  
PASSEND  
ZUR CITY

Die drittgrößte Stadt Sachsens ist auf dem Vormarsch: Chemnitz legte in den vergangenen Jahren eine beeindruckende Entwicklung hin. Die Einwohnerzahlen steigen, die Kaufkraft liegt deutlich über dem sächsischen Durchschnitt und die Arbeitslosigkeit sinkt seit 2010 stetig. Zukunftsorientierte Stadtentwicklung, verbunden mit der Entwicklung zu einem renommierten Technologiestandort haben sich in den Vordergrund geschoben. Maschinenbau, Mikrotechnologie und andere Industriezweige stehen für die „Stadt der Moderne“. Industrie bringt Modernität und muss sich dem ständigen Fortschritt anpassen, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein. Der

Slogan „Chemnitz – Stadt der Moderne“ greift diese Denkweise auf und soll die Maxime der aktuellen und zukünftigen Stadtentwicklung verdeutlichen. Für die Zukunft bedeutet das, im Bereich Immobilien „die Balance aus Angebot und Nachfrage zu finden“, sagte Baubürgermeister Michael Stötzer in einem Interview mit IMMOBILIEN AKTUELL. „Erst recht, wenn Chemnitz aufgrund seiner Entwicklung immer mehr in den Fokus rückt.“

Der Leipziger Projektentwickler HANSA Real Estate, der in den vergangenen Jahren bereits mehrere Projekte in Sachsen realisieren konnte, hat schon sehr früh das Potenzial von Chemnitz entdeckt und ist zu einem der führenden Player geworden. Momentan steht die Neue Johannisvorstadt im Fokus. Im Jahr 2015 eröffnete die Stadtverwaltung Chemnitz den Wettbewerb zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt. Im Jahr 2017 bekam das Unternehmen den Zuschlag, gleich vier Innenstadtgrundstücke in attraktiver Zentrumslage zu verwirklichen. Im Sommer 2018 wurde mit Hochtouren an dem Bebauungsplan gearbeitet und seit Sommer 2019 ist es amtlich, die Chemnitzer Stadträte stimmten noch vor ihrer Sommerpause zu: „Die Filetstücke der Chemnitzer City werden an die HANSA Real Estate Gruppe verkauft.“

Die Dynamik und Vielseitigkeit von HANSA Real Estate spiegelt sich in diesem besonderen, innerstädtischen Quartier nieder, das sehr viele Nutzungsarten beinhaltet – vom Ärztekompetenzzentrum für die ambulante Versorgung, über Büro- und Geschäftsräume, Gewerbeflächen, Tiefgarage bis hin zu individuellen und modernen

# „Nachholbedarf an hochwertigen Wohnungen“

## Die Geschäftsführer der HANSA Real Estate Gruppe sprechen im Interview über ihr Engagement in Chemnitz.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Wieso engagieren Sie sich in Chemnitz?

**Stefan Voges:** Chemnitz lief seit Anfang der 2000er völlig unter dem Radar der Investoren und Kapitalanleger. Sanierungs- und Bauaktivitäten erfolgten vor allem durch lokale Entwickler und Käufer. Dabei bietet Chemnitz aufgrund seiner vom Maschinenbau geprägten mittelständischen Wirtschaft ein starkes und stetig wachsendes wirtschaftliches Fundament. Manche Kennzahlen wie etwa die Kaufkraft liegen über Dresden und Leipzig. Auch die Einwohnerzahl der Stadt beginnt wieder zu steigen, wozu die Universität mit über 8.000 Studienplätzen beiträgt. Chemnitz ist eine Einpendelstadt mit einem großen Einzugsgebiet. Wir sehen einen Nachholbedarf bei hochwertig sanierten Wohnungen und vor allem im Wohnungsneubau.

**IA:** Leipzig und Dresden haben die meisten Investoren und Projektentwickler klar im Fokus. Ist das eine Chance für Chemnitz?

**Eckhard Stiegele:** Die Entwicklung hier dauert etwas länger. So können unsere langjährigen Erfahrungen sowie die unserer Partner oder der Verwaltung einfließen. Wichtig ist immer, dass die Stadt sich als Ganzes entwickelt. Wir waren schon sehr früh in Chemnitz unterwegs, haben uns mit der Dynamik, den Bedarfen auseinandergesetzt. Hier bildet Chemnitz keine Ausnahme: Wir müssen als Projektentwickler auf die Fundamentaldaten schauen und diese richtig interpretieren. Die Mischnutzung der Neuen Johannisvorstadt ist dafür ein hervorragendes Beispiel. Damit kommen wir den vielfältigen Anforderungen sehr gut nach.



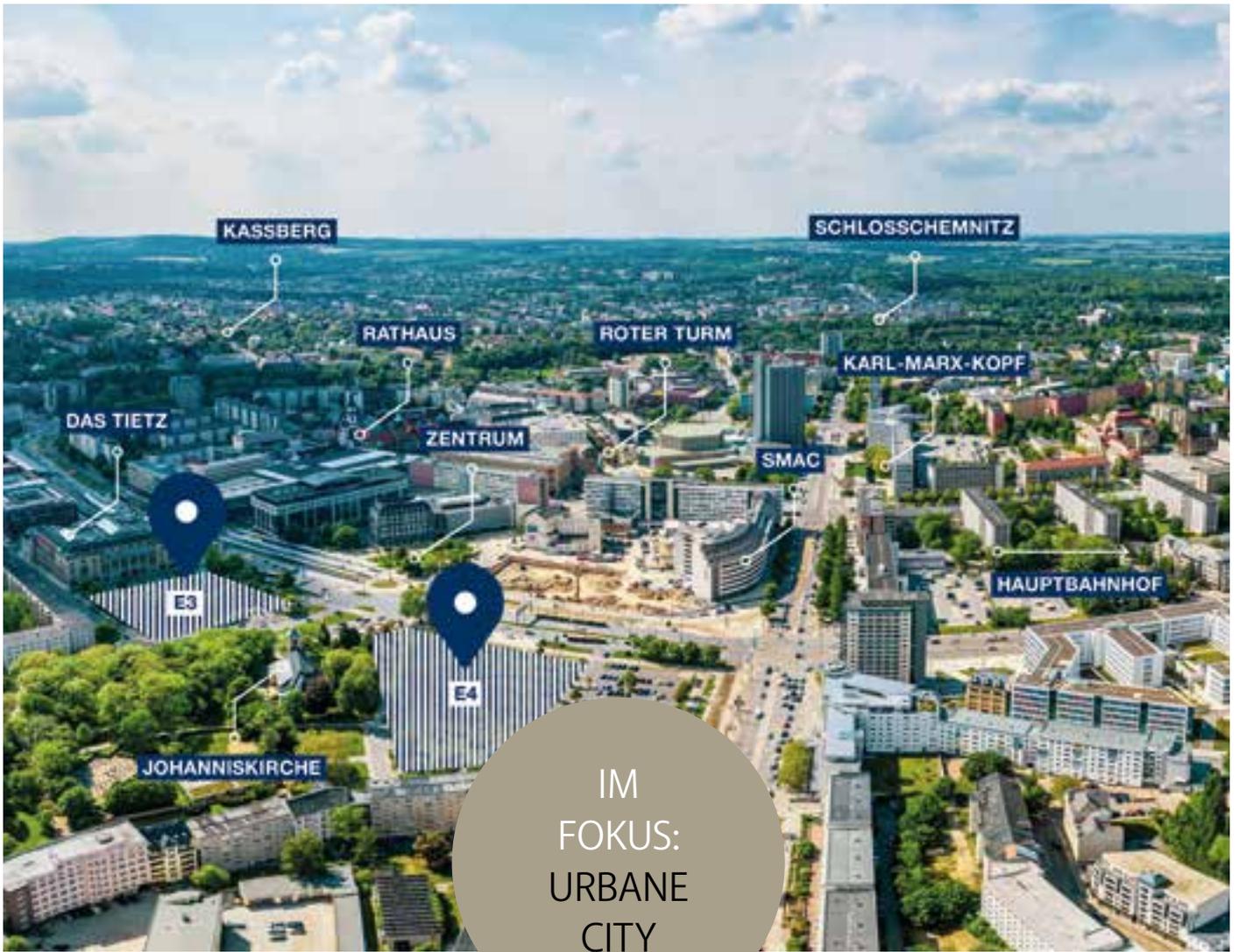
Stefan Voges und Eckhard Stiegele (r.) haben sich schon sehr früh für Chemnitz interessiert. Quelle: Eric Kemnitz, HANSA Real Estate Gruppe

Wohnkomplexen. Neben dem historisch bedeutsamen Kaufhaus Tietz entsteht ein moderner Hotelneubau mit zusätzlichen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Der Schwerpunkt bei der Entwicklung der Neuen Johannisvorstadt wird dabei auf eine hochwertige und moderne Architektur gelegt, welche der zentralen Lage angemessen ist.

Urbanität im klassischen Sinn bedeutet auch Verantwortung übernehmen. HANSA Real Estate fühlt sich mit seinen Projekten prinzipiell der Umwelt verpflichtet. Bei Quartierentwicklungen spielt dabei beispielsweise die Mobilität eine Rolle: mit Lösungen wie Car- oder Bikesharing. Doch bevor diese genutzt werden können, beginnen zuerst die archäologischen Ausgrabungen an der Johanniskirche. Zudem wird angestrebt, dass der überarbeitete Bebauungsplan bis Ende 2019 vom Stadtrat beschlossen wird. Parallel laufen die Gespräche mit dem Nutzer des Hotels und den Ankermietern der Gewerbeflächen.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.neue-johannisvorstadt.de](http://www.neue-johannisvorstadt.de).





# „Etwas tun gegen Geldverschwendung“

**Reint E. Gropp, Präsident des Leibniz-Institutes für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) und Professor für Volkswirtschaftslehre in Magdeburg, sorgt mit seinen Aussagen zum ländlichen Raum für viele Diskussionen.**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Sie werden für ein bisschen dumm erklärt, Politiker beschimpfen Sie. All das wegen Ihrer These, dass Ostdeutschlands Zukunft in Städten wie Halle (Saale) oder Leipzig liegt – aber eben nicht auf dem Land. Wie kommen Sie darauf?

**Reint E. Gropp (RG):** Wir haben Trends, an denen wir mit lokaler Politik wenig ändern können. Die demografische Entwicklung in Deutschland ist allen bekannt. In den kommenden 15 Jahren scheiden etwa 300.000 Menschen netto pro Jahr, also etwa ein Prozent, aus dem Berufsleben aus. Das verändert gleichzeitig dramatisch die Altersstruktur der Bevölkerung. Besonders hart spürt das der Osten Deutschlands, wo wir pro Jahr von etwa zwei Prozent ausscheidenden Arbeitnehmern ausgehen. Verluste haben immer Implikationen für die Besiedlung des Landes. Der zweite globale Trend ist die hohe Affinität der Menschen zur Stadt. Es ist mir wichtig, dass wir den Stadt-Begriff hier nicht zu eng fassen. Es geht um Metropolregionen, also um Städte wie Delitzsch, Merseburg, Oschatz, Eilenburg oder den Speckgürtel von Berlin. Speziell in diese Regionen ziehen gut ausgebildete, jüngere Menschen. Ein weiterer sehr wichtiger Punkt sind neue Arbeitsplätze. Diese entstehen disproportional im hochwertigen Dienstleistungsbereich, also in Forschung, Produktentwicklung, Beratung, und nicht in der Produktion. Die findet in China, Indonesien oder Malaysia statt. Diese neuen Jobs findet man in der Stadt. Dafür nehmen die Leute eine kleinere Wohnung in Kauf.

**IA: Welche theoretischen Möglichkeiten gibt es, um diese Entwicklung aufzuhalten?**

**RG:** Es würde dafür nur drei Stellschrauben geben. Das eine ist die Geburtenrate. Um diese Verluste mittelfristig abzugleichen, müssten Frauen im Durchschnitt fünfeneinhalb Kinder bekommen. Das ist natürlich völlig unrealistisch. Kurzfristig bewirkt eine

Veränderung der Geburtenrate nichts, da alle, die in den nächsten 20 Jahren in den Arbeitsmarkt eintreten, schon geboren sind. Die zweite Stellschraube ist Migration. Dazu gehören Menschen, die aus den anderen EU-Staaten kommen. Davon hat Deutschland stark profitiert, der Westen mehr als der Osten. Seit der Schuldenkrise 2010 war die Zuwanderung aus Südeuropa sehr hoch. Netto wanderten mehr als 100.000 Menschen zu, jetzt sind es rund 10.000. Fast alle davon gingen nach Westdeutschland, unter anderem, weil dort mehr ihrer Landsleute leben. Ein wesentlicher Punkt ist aber, und hier könnte die Politik mehr tun, dass der Osten ein sehr schlechtes Image im In- und Ausland hat, was die Bereitschaft andere Kulturen zu integrieren angeht. Dazu gehören auch Flüchtlinge. 2015 kamen etwa eine Million Flüchtlinge nach Deutschland und proportional auch nach Ostdeutschland. Inzwischen ist davon die Hälfte im Arbeitsmarkt integriert. Und selbst wenn wir jedes Jahr eine solche Zuwanderung hätten wie 2015, würde es nicht reichen, den demografischen Wandel aufzuhalten. Die Zuwanderung von Menschen von außerhalb der EU ist eher gering und auch schwer zu beeinflussen. Zusammengefasst bedeutet das, dass in Ostdeutschland in zehn bis 15 Jahren sehr viel weniger Menschen leben werden. Das kann die Politik weder aufhalten noch verhindern. Gleichzeitig zieht es viele Menschen aus den unterschiedlichsten Gründen in die Stadt. Das Ergebnis: eine stark ausgedünnte ländliche Bevölkerung, besonders im Osten.

**IA: In den letzten Monaten wurden Sie massiv von Politik und Verbänden angegriffen, Schlagzeilen wie „Professor will ländlichen Raum sterben lassen“ rauschten durch den Pressewald.**

**RG:** Wir haben es insgesamt mit einer sehr komplexen Frage zu tun. Ich bin der Letzte, der sagt, dass es einfach ist, auch wenn mir das von der Politik unterstellt wird. Es ist eine sehr komplizierte, kausale Kette von

Elementen, die zu einem Ergebnis führt. Lässt man die Kette weg und nennt nur das Ergebnis, dann kommt eben dieser überspitzte Unsinn heraus, der in der Zeitung steht.

**IA: Folgt man Ihrer Theorie: Was soll mit dem ländlichen Raum passieren? Mit den Häusern, den Unternehmen, Geisterdörfer reihen sich aneinander?**

**RG:** Es gibt einen Film, in dem ein Spinner auf dem Feld ein Baseballfeld baut. Später kommen Menschen dahin – Spieler und Zuschauer. Das ist aber in der Realität nicht so. Kein sehr gut ausgebildeter Mensch zieht in einen Ort, nur weil es dort eine Autobahnauffahrt gibt. Er zieht vielleicht in das Umfeld einer Stadt, aber nicht wirklich weit weg. Nun kann man sich lange darüber streiten, was Umland ist und was nicht. Fakt ist, dass die Menschen in Deutschland klare Vorstellungen von ihrer Anreise zum Arbeitsplatz haben: Alle 15 Minuten muss etwas fahren, und der Weg dahin sollte nicht länger als 30 Minuten dauern.

**IA: Welches Problem haben Sie mit der derzeitigen Förderpolitik?**

**RG:** Das Geld wird nicht dort eingesetzt, wo es benötigt wird. Es geht beispielsweise in irgendeine Autobahnauffahrt auf dem Land, aber keiner tut etwas gegen den Verkehrsstau in Berlin. Ein bisschen ist das so als wolle man die Menschen bestrafen, weil sie in die Stadt ziehen.

**IA: Wie sieht Ihr Lösungsansatz aus?**

**RG:** Die Gemeinden außerhalb der Metropolregionen müssen daran arbeiten ihre Stärken zu präsentieren, die in unterschiedlichen Bereichen liegen können. Ich verstehe nicht, warum wir in der Diskussion immer die Defizite thematisieren. Es muss doch in erster Linie um die Vorteile der ländlichen Regionen gehen. Davon gibt es doch viele: bessere Luft, geringe Mieten, Ruhe, eine

engere Gemeinschaft. Wenn Menschen diese Dinge wertschätzen, dann ziehen sie auf das Land. Das Land nun aber kaputt zu machen, indem man beispielsweise Industrie ansiedelt, macht keinen Sinn. Für mich ist es entscheidend von der Idee der gleichwertigen Lebensverhältnisse wegzukommen. Da mangelt es schon an einer genauen Definition. Die Stärken der einzelnen Gemeinden zu fördern, dagegen bin ich nicht. Ich bin dagegen, dass mit Macht versucht wird, Leuten einzureden, dass sie von Berlin in die Lausitz umsiedeln. Damit kann man nur Geld verschwenden, was dann aber eben zum Beispiel für die Infrastruktur in Berlin oder München fehlt.

„MAN MUSS KOMPROMISS FINDEN“

**IA: Sind Eingemeindungen Teil einer Lösung?**

**RG:** Berlin hat sich sehr breit gemacht. Zu dieser Metropolregion gehören nun Gemeinden, an die vor zehn Jahren keiner dachte. Das zeigt, welche Strahlkraft die Städte haben. Ob Eingemeindungen sinnvoll sind, kann ich nicht sagen. Wichtig ist, dass die Städte zusammenarbeiten. Ein Negativ-Beispiel dafür sind Leipzig und Halle (Saale). Die stehen in Konkurrenz miteinander. Das macht keinen Sinn, eigentlich bilden beide Städte eine Stadt. Hier sollte es eine gemeinsame Strategie geben, an der auch das Umland beteiligt ist. Dort ist noch Platz, dort gibt es noch viel Grün, dort könnte für eine Entlastung des Wohnungsmarktes gesorgt werden.

**IA: Der Skeptiker würde Ihnen nun vorhalten, dass Sie ihm an das Grün wollen.**

**RG:** Ja, das kann sein. Aber was wollen wir denn nun eigentlich? Man muss einen Kompromiss finden. Es ist doch entscheidend, dass wir effizient Geld ausgeben. Können Sie mir erklären, woher die Zahl 40 Milliarden für den Braunkohleausstieg in der Lausitz kommt?

**IA: Nein.**

**RG:** Ich auch nicht. Das ist ein schlechtes Zeichen. Wir machen da politisch irgendetwas Populäres, das sich gut anhört. Wir tun so, als würden wir die ländliche Region retten, in Wahrheit verschwenden wir Geld, das man an anderer Stelle hätte sinnvoller ausgeben können, beispielsweise für die



Quelle: IWH

Förderung von Wohnraum in den urbanen Regionen. Ich bin kein Politiker, aber ich kann mir nicht vorstellen, dass es sinnvoll ist, Populismus mit Populismus zu bekämpfen. Ich bin Ökonom, sehe ganz Deutschland und nicht nur ein Bundesland und möchte verhindern, dass wir Steuergelder verschwenden. Steuergelder fallen nicht vom Himmel, sondern werden erarbeitet und daher haben wir die Verpflichtung, das Geld auch gezielt und effizient auszugeben. Es ist wichtig, dass die Bevölkerung darüber aufgeklärt wird, dass viele Versprechen der Politik so überhaupt nicht umsetzbar sind. Eine Familie, die auf das Land zieht, und dort einen Autobahnanschluss erhält, ist eine ganz schön teure Familie für den Staat. Ich glaube nicht an den positiven Versuch der Umerzierung: Die Menschen wird es immer und in größeren Mengen in die Städte und Metropolregionen ziehen. Dort sind eben die neuen, nachhaltigen Jobs. Die Infrastruktur soll dort wachsen, wo bereits Menschen wohnen und nicht auf der grünen Wiese. Es ist aber nun mal eine Tatsache, dass in 15 Jahren in vielen ländlichen Regionen keiner mehr wohnen wird. Die Politik sagt, dass genau das verhindert werden kann. Das ist eine Utopie.

**IA: Gibt es Beispiele aus anderen Ländern, die zeigen, wie man mit dem ländlichen Raum umgehen kann?**

**RG:** Nein. Alle Länder kämpfen mit dieser Entwicklung – mal mehr, mal weniger stark. In Deutschland ist die Lobby der ländlichen Bevölkerung besonders stark, was auch mit der föderalen Struktur zu tun hat. Die Diskussion wird also hier sehr intensiv geführt. Hier hat jemand, der in einer Stadt im Stau steht, weniger Aufmerksamkeit als der Landbewohner, der nach 5G ruft.

**IA: Zum Schluss aber die entscheidende Frage: Stirbt der ländliche Raum?**

**RG:** Nein. Es gibt immer Menschen, die Präferenzen für das Landleben haben. Die wohnen da schon oder ziehen dahin, das machen die aber nicht von einer Autobahnauffahrt abhängig. Und sie wissen auch, dass sie dort nicht ein Freizeitangebot wie in Berlin haben. Der Staat muss da nichts tun. Ich habe keine Antwort darauf, warum das Leben auf dem Land kompensiert werden muss. Die Kompensierung gibt es doch schon durch Apfelbäume, große Wiesen, Ruhe.  
*Interview: Ivette Wagner*



*Klein-Manhattan in der Altmark:  
Vom Stadtsee schaut man auf die SWG-Plattenbauten im Tiergartenviertel.  
Quelle: Dagmar Hotze*

# Der Trendsetter

**Mit modernen Wohnkonzepten ist es der Stendaler Wohnungsbaugesellschaft gelungen, neue Mieter an sich zu binden. Nach Studierenden und Senioren sollen nun junge Berliner Familien umworben werden.**

**O**bwohl Stendal nur 40 Zugminuten von Berlin entfernt ist, liegen Welten zwischen den beiden Wohnungsmärkten. Während sich an der Spree alles um Mietpreisbremse und Mietendeckel dreht, geht es in der knapp 40.000 Einwohner zählenden Kreisstadt im Norden Sachsen-Anhalts darum, moderne Mietangebote für Zuzügler, Rückkehrer und Dagebliebene zu schaffen. Zu den Vorreitern gehört die Stendaler Wohnungsbaugesellschaft (SWG), die mit über 4.000 eigenen Wohnungen größte Vermieterin der Altmark. 5,6 Millionen Euro hat sie 2018 in ihre Wohnungsbestände investiert. Der bisher größte Coup gelang ihr 2014 mit der Revitalisierung des Tiergartenviertels, das heute ein begehrtes Wohnquartier ist. Neueste Errungenschaft sind 54 digitale Haustafeln, über die Mieter tagesaktuelle Informationen erhalten. Geht es nach SWG-Chef Daniel Jircik, kann die Schlagzahl auf diesem Niveau bleiben.

## „Berliner Vorstadt“?

Die Erwartungshaltung kommt nicht von ungefähr. Seit einigen Jahren erlebt die altmärkische Mittelstadt einen Immobilienboom, der nicht zu übersehen ist. Im Zentrum gibt es beinahe kein Gebäude, das nicht saniert und keine Baulücke, die nicht durch ein Mehrfamilienhaus geschlossen ist. Die Mietpreise für neu gebaute oder in-

stand gesetzte Wohnungen liegen hier bei rund 7,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Häuslebauer erfüllen sich ihren Traum in einem der umliegenden 30 Ortsteile, wie etwa in Haferbreite, wo Baugrund bereits knapp ist. Ob hier weitere Bauplätze ausgewiesen werden, ist unwahrscheinlich. Grünes Licht gibt es dagegen für Eigenheime in Uenglingen und Arnim. Mindestens 200.000 Euro müssen Bauherren inzwischen für ein Häuschen im Grünen einkalkulieren. Die Zeiten, in denen sich etwas zum Spartarif realisieren ließ, sind in Stendal vorbei.

## Gemeinsam statt einsam

Vom Aufwärtstrend profitiert die städtische SWG, die ihren Leerstand von einst 30 auf unter sieben Prozent senken konnte. Heute gehe es darum, Zukunftsvisionen zu entwickeln, so Daniel Jircik. Eine Idee sind Senioren-Wohngemeinschaften, von denen es insgesamt 20 im Tiergartenviertel geben soll. Dazu werden leerstehende Vier-Raum-Wohnungen zu Einheiten mit zwei bis drei Apartments zwischen zwölf und 22 Quadratmetern plus zentrale Küche, Gemeinschaftsraum, barrierearmes Bad und separates WC umgebaut. Die Betreuung übernimmt auf Wunsch die Tagespflegereinrichtung der Bürgerinitiative Stendal. In der jeweiligen Miete (330 bis 388 Euro) ist eine Pauschale für Wärme, Wasser, Strom und In-

ternet bereits enthalten. Etwaige Pflegekosten laufen extra. Angesichts von 2.600 Euro, die ein Pflegeheimplatz in Sachsen-Anhalt im Schnitt kostet, ist das Interesse groß. Die ersten drei im Herbst 2018 fertiggestellten Senioren-WGs waren sofort bezogen.

## Wohnen auf dem Campus

Auch für Studierende der Hochschule Magdeburg-Stendal hat sich die Trendsetterin etwas einfallen lassen: Seit 2017 bietet sie ihnen im neu gebauten Studentenwohnheim direkt auf dem Uni-Gelände 50 Apartments auf drei Etagen ab 20 Quadratmetern und 250 Euro an. Die Vermietung ist praktisch ein Selbstläufer. Anfangs wäre die Skepsis bei den Leuten groß gewesen, ob das Angebot ankommt, berichtet Daniel Jircik. Mittlerweile denkt er über ein zweites Gebäude nach. Die Pläne dafür lägen in der Schublade. Zunächst sollen attraktive Angebote für eine junge Berliner Klientel entwickelt werden. „Gerade für Familien wollen wir etwas machen“, sagt der engagierte Macher. Zusammen mit der Sanierung und Modernisierung überalterter Plattenbauten hat die SWG für zehn Jahre Projekte in der Pipeline. In Berlin darf also gerne weiter um bezahlbares Wohnen gerungen werden. In Stendal sind die Lösungen dafür bereits in Arbeit.

*Dagmar Hotze*

# Unterwegs in aufstrebender Region

**Uwe Langer, Niederlassungsleiter der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH, spricht über das Dresdner Hechtviertel, Expansion und Partner vor Ort.**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Ihr erstes Projekt als Niederlassung in Dresden ist „Wohnen am Hechtpark“. Wie ist hier der aktuelle Stand?

**Uwe Langer (UL):** Es verläuft alles planmäßig, wir können Anfang 2020 übergeben.

**IA:** Wie viele Mietwohnungen entstehen und für wen sind diese gedacht?

**UL:** Auf rund 11.000 Quadratmetern werden dann sechs Häuser zum Einzug bereit sein mit 105 Wohneinheiten, Grünflächen mit Sitzgelegenheiten sowie einem Spielplatz. Die Wohnungen sind zwischen 35 und 120 Quadratmeter groß, decken verschiedene Bedürfnisse von Familien, Singles oder Senioren ab.

**IA:** In dem Objekt befindet sich auch eine Gewerbeeinheit. Wie groß ist die Nachfrage für die komplette Anlage?

**UL:** Die Wohnungen werden stark nachgefragt und das schon seit Beginn der Bau-



Uwe Langer,  
Niederlassungsleiter

arbeiten Anfang 2018. Die Gewerbeeinheit wird der neue Sitz unserer Niederlassung Dresden.

**IA:** Was heißt das für die Zukunft dieses Standortes?

**UL:** Wir halten Dresden und Umgebung für eine aufstrebende Region mit viel Potenzial. Und natürlich wollen wir sehr gern unser Team vergrößern. Dresden und Leipzig se-

hen wir bei den Projektentwicklungen als unsere Hotspots, wir schauen aber auch beispielsweise nach Chemnitz und Halle (Saale).

**IA:** Es wird also weitere Projekte geben, wie sehen diese aus?

**UL:** Momentan befinden wir uns in einem Sondierungsprozess. Wir wollen im Geschosswohnungsbau in guten Lagen tätig werden, gehen von etwa 50 oder mehr Wohneinheiten aus. Was aber nicht heißen soll, dass ein Objekt in sehr guter Lage mit „nur“ 30 Wohneinheiten bei uns durch das Raster fällt. Außerdem können wir uns gut vorstellen, Gewerbeimmobilien zu entwickeln, speziell im Bereich Büro und Retail.

**IA:** Welche Synergien lassen sich aus den Strukturen der Nürnberger Baugruppe ziehen, zu der Sie mit Ihrer Niederlassung gehören?

**UL:** Zum einen haben wir einen regen Austausch, können jederzeit auf Experten zugreifen. Zum anderen setzen wir auf die Partnerunternehmen. So beispielsweise auf die Ingenieurbau George Bähr GmbH, die ebenfalls in Dresden ihren Sitz hat. Das erfüllt einerseits unseren Anspruch mit regionalen Dienstleistern zu arbeiten, andererseits haben wir so die Möglichkeit, komplette Planungs- und Bauleistungen für Drittfirmen anzubieten. In Zeiten eines großen Fachkräftemangels ist das ein sehr schönes Gut.

Das Projekt „Wohnen am Hechtpark“ steht für die Zukunft des urbanen Lebens in Großstädten. Es verbindet in 105 modernen Mietwohnungen, einer 78 Quadratmeter großen Gewerbeeinheit, großzügigen Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, einem Spielplatz und dem bereits vorhandenen Denkmalensemble „Oberer Hecht“ Tradition und Moderne.  
Quelle: Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH

 **BAYERNHAUS**  
Wohnbau · Gewerbebau · Projektentwicklung

Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Niederlassung Sachsen  
Fritz-Reuter-Straße 34e  
01097 Dresden  
Telefon: 0351 800 97-22  
E-Mail: [vertrieb@bayernhaus.de](mailto:vertrieb@bayernhaus.de)  
[www.bayernhaus.de](http://www.bayernhaus.de)

# Was für ein Lärm!

Ein Streit hinderte die Baywobau an der Vollendung der Dresdner Schloßstraße. Jetzt wird doch gebaut.



Das Fürstliche Haus an der Schloßstraße ist nicht einmal sechs Meter breit. Und doch gehört es zu den bedeutendsten Bauwerken am Dresdner Neumarkt. Spätgotische Fenstergewände deuten darauf hin, dass das Gebäude um 1500 entstanden ist. 1609 wurde es zum Fürstlichen Haus. Das untere Erker teil schmückt ein Relief des Kurfürsten Christian II. mit Harnisch und Kurschwert, rechts neben ihm ist seine Frau Hedwig von Dänemark dargestellt. Knapp 70 Jahre später erfolgte ein erneuter Umbau. Dabei erhielten das Gebäude und der Erker ein weiteres Geschoss. Deutlich war die Jahreszahl MDCLXXVIII (1678) zu lesen. Das oberste Erkergeschoss entstand vermutlich um 1860; damit stammt es aus der gleichen Zeit wie ein Balkon des Erkers, der ein Eisengitter mit den Initialen I.L. und der Jahreszahl 1861 besaß. Der Erker soll, so der Kunsthistoriker Fritz Löffler, zu den ältesten und kostbarsten Erkern an Dresdner Gebäuden gehört haben. Bei den Bombenangriffen auf die Stadt im Februar 1945 wurde das Fürstliche Haus wie nahezu der komplette Neumarkt zerstört.

„Wir werden die Fassade originalgetreu nach historischem Vorbild errichten“, kündigt Berndt Dietze, Geschäftsführer der Baywobau Dresden, an. Auch die Fassaden der Nachbargebäude Schloßstraße 28 und 26 sehen einer Rekonstruktion entgegen. Noch einen Schritt weiter geht das Unternehmen bei dem Cäsarschen Haus

an der Ecke von Sporer- und Schössergasse. Carl Leopold Cäsar, kurfürstlich-sächsischer Kammersekretär, ließ dort sein Wohnhaus 1781 bauen. Das spätbarocke Anwesen stufen Experten heute als einen sogenannten Leitbau ein. Das bedeutet, dass nicht nur die Fassaden originalgetreu rekonstruiert werden, sondern auch die Grundrisstruktur, sprich die Treppenanlage hinter dem Eingangsportal zur Schössergasse. Künftig wird das Cäsarsche Haus hauptsächlich als Bürogebäude genutzt. Das „alte Dresden“ an den Neumarkt und die Schloßstraße zurückzubringen, ist für Berndt Dietze eine Ehre. Bereits vor Jahren hat er den oberen Teil gegenüber vom Residenzschloss wiedergeschaffen. Nun will er das Ensemble, das er Schlosseck nennt, vollenden.

Für die nicht zu rekonstruierenden Fassaden suchte die Baywobau in einem Gutachterverfahren nach der geeigneten Lösung. Auf Empfehlung der Gestaltungskommission realisiert das Unternehmen nun die Entwürfe der Büros wörner traxler richter Architekten sowie Knerer und Lang Architekten. Neben den Büros sollen 52 Wohnungen, sieben Läden sowie ein Restaurant entstehen. In der Mitte sieht der Entwurf einen offenen Innenhof vor. Für die Bewohner

gibt es Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage. Bernd Dietze rechnet mit einer Investitionssumme von 45 Millionen Euro. Im Sommer 2021 soll alles fertig sein. Da nach dem

Wiederaufbau des Neumarktes in Dresden kaum noch etwas an die grausamen Zerstörungen im Februar 1945 erinnert, will Berndt Dietze neben der Tiefgaragen-einfahrt in Vitrinen an der Fassade der Schössergasse an das „verlorene Dresden“ erinnern.

Soweit so gut? Wäre es nach der Baywobau gegangen, würde die Schloßstraße schon seit Jahren vollendet sein. Doch es gibt Probleme mit dem benachbarten Kulturpalast. Die Stadt hatte dieses 1969 eingeweihte Bauwerk denkmalgerecht instandgesetzt und zugleich einen neuen Konzertsaal eingebaut. Nach Veranstaltungen der Unterhaltungsmusik muss zu nächtlicher Stunde die Technik abtransportiert werden. Doch das geht nicht geräuschlos. Die strengen Lärmvorschriften wiederum führten dazu, dass die Bauherren am Neumarkt strenge Auflagen und die Forderung nach einer sogenannten Festverglasung erhielten.

Damit die künftigen Bewohner aber ihre Fenster öffnen können, hat Berndt Dietze gemeinsam mit Architekten eine Lärmschutzgarage entworfen. Diese würde sich beim nächtlichen Beladen schließen und so den Lärmpegel senken. Alles klang einleuchtend. Dennoch gab es immer wieder Verzögerungen. In der spielplanfreien Zeit im Sommer 2018 konnten dann endlich die Gründungen für diese Lärmschutzgarage eingebracht werden. Erst danach hat die Baywobau die Baugenehmigung erhalten. Jetzt wird das städtische Unternehmen, das für den Kulturpalastumbau zuständig war, den Lärmschutz vollenden. Bezahlen müssen ihn aber die Investoren. *Bettina Klemm*

„ALTES  
DRESDEN“  
IM  
FOKUS



# Vergangenes wird Zukunft

Die alte Sternburg-Brauerei im Leipziger Nordwesten ist eine der letzten großen Industrieruinen der Messestadt. Nach Bierproduktion, Stilllegung und Verfall beginnt nun ein neues Kapitel auf dem etwa 51.000 Quadratmeter großen Gelände – allerdings ohne den goldenen Gerstensaft.



„LOST PLACE“  
WIRD  
REVITALISIERT

Etwa auf halber Strecke zwischen Leipziger City und dem Airport Leipzig-Halle recken sich die Ruinen eines einst so wichtigen Traditionsbetriebes empor: Über anderthalb Jahrhunderte lang wurde in der Sternburg-Brauerei im Herzen des heutigen Ortsteiles Lützschena-Stahmeln Hopfen und Malz zu kühlem Bier verarbeitet. Zu DDR-Zeiten zählte der Standort, der ab 1968 Teil des VEB Getränkekomplexes Leipzig war, hunderte Mitarbeiter. Die produzierten im Jahr 1989 noch rund 500.000 Hektoliter. Doch mit der politischen Wende kam auch das Ende für Sternburg in Lützschena.

Die Firma Brau und Brunnen aus Dortmund, damals Deutschlands größter Getränkekonzern, erwarb 1991 die einst stolze Brauerei und verlegte die Produktion in den Leipziger Osten nach Reudnitz. Dort hat das Unternehmen noch heute seinen Sitz, mittlerweile als Teil der Radeberger-Gruppe. Das Gelände in Lützschena indes wurde nach dem Wegfall der Exportmöglichkeiten und

sinkendem Absatz stillgelegt und dem langsamen Verfall preisgegeben. Immer wieder wechselten die Besitzer, liefen Ideen zur Umnutzung ins Leere – so auch der 2004 vorgestellte Plan einer Einkaufsmeile, kombiniert mit Sport- und Wellnessbereichen, Tiefgaragen und Hotel. In der Folge schien der Status als „Lost Place“, als verlorener Ort der Stadt, perpetuiert.

## Quartier mit 350 Wohnungen geplant

Einer neuen Entwicklung den Weg bereitet hat erst die Übernahme des historischen Geländes durch die Hildebrand & Partner GmbH im Jahr 2017. Das Leipziger Unternehmen ist an der Revitalisierung des rund 51.000 Quadratmeter großen Terrains interessiert und treibt diese über eine Tochtergesellschaft und in enger Abstimmung

mit der Stadt mit Nachdruck voran. Angestrebt wird demnach ein urbanes Quartier mit etwa 350 Wohnungen unterschiedlicher Typologien, darunter miet- und belegungsrechtliche Wohnungen. Auch eine Kindertagesstätte, ein Lebensmittelmarkt sowie kleineres Gewerbe sind beabsichtigt, heißt es.

Dafür hat der Eigentümer gemeinsam mit der Stadt einen Architekturwettbewerb ausgelobt. Vorgaben waren unter anderem, dass die denkmalgeschützten Gebäude der früheren Brauerei behutsam und wertschätzend in der Planung Berücksichtigung finden und sinnhafte Neubauten ergänzend errichtet werden. Zu den markanten industriellen Altbauten auf dem Gelände gehören das 1928 im Stil des Art déco fertiggestellte rund 25 Meter hohe Sudhaus sowie das expressionistische Werkstattgebäude mit seinem 24 Meter hohen Uhrenturm aus dem



So könnte die alte Sternburg-Brauerei nach ihrer Revitalisierung einmal aussehen. Quelle: Arbeitsgemeinschaft Schulz und Schulz Architekten | Bayer Uhrig Architekten | Franz Reschke Landschaftsarchitektur



Jahr 1927. Noch heute prägen beide Objekte die Silhouette der fast vergessenen Industriearbeiterruine, die ein wesentlicher Bestandteil der Identität des Ortes und seiner Umgebung waren und sind. Einige spätbarocke Arbeiterhäuser aus der bewegten Zeit um 1800 befinden sich darüber hinaus auf dem Areal.

## Bestandsgebäude werden erweitert

Der mit 13.000 Euro dotierte Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes stammt von der Arbeitsgemeinschaft Schulz und Schulz Architekten, Leipzig, Bayer Uhrig Architekten, Kaiserslautern, und Franz Reschke Landschaftsarchitektur, Berlin. Das Konzept überzeugte in besonderem Maße mit der Inszenierung der Bestandsgebäude. Demnach sollen zum Beispiel das alte Haupthaus mit dem Uhrenturm baulich erweitert und die eingeschossigen ehemali-

gen Abfüllhallen in Teilen aufgestockt werden. Und noch eine Besonderheit ist vorgesehen: Viele kleine Innenhöfe mit hohem Grünanteil sowie eine bei allen Neubauten vorgesehene Vorgartenzone sollen zu einem nachbarschaftlichen Wohnflair beitragen.

Leipzigs Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau lobte am Siegerentwurf die „ausgesprochen gelungene Verbindung“ zwischen historischer Bausubstanz und moderner Ergänzungsbebauung sowie „die Sicherung von Anteilen sozialen Wohnungsbaus“ und das „überzeugende Grünkonzept“. Die Kommunalpolitikerin ist überzeugt, dass damit „ein attraktives und den Ortsteil belebendes Wohnquartier“ geschaffen werde.

## Veränderungen in der Bürgerschaft

Im Ganzen verhilft das gemischte Viertel Leipzig zu 36.000 Quadratmetern neuem

Wohnraum. Der wird in der rasant wachsenden Messemetropole dringend benötigt. In Lützschena-Stahmeln dürfte die Flächenzunahme allerdings zu spürbaren Veränderungen in der Bürgerschaft führen. Bisher blieb die Leipziger Peripherie vom Bevölkerungsanstieg weitgehend verschont. Die Einwohnerzahl in dem nordwestlichen Ortsteil hat sich seit der Eingemeindung vor 20 Jahren bei etwa 4.000 Personen gehalten, das Durchschnittsalter nahm von 42,5 auf aktuell rund 48 Jahre zu.

Wie viel Abwechslung Lützschena-Stahmeln verträgt, wird sich mit der Fertigstellung des neuen Quartiers zeigen. Bis dahin verstreicht jedoch noch viel Zeit. Hildebrand & Partner hofft auf einen Baubeginn im Jahr 2020, bis 2024 soll alles abgeschlossen sein. Dann könnte die Geschichte des traditionsreichen Areals endlich eine zukunftsgerichtete Fortsetzung finden.

Matthias Klöppel

# Flächenquelle Umland

**Während es in Jena an Flächen fehlt, lässt sich im Umland offenbar noch so mancher Schatz heben. Zum Beispiel in Dornburg-Camburg.**



*Dornburg-Camburg liegt idyllisch und ist ins Blickfeld von Investoren gerückt.*

Jena zählt unter den mitteldeutschen Metropolen zweifellos zu den erfolgreichsten und begehrtesten Standorten. Dies und seine Kessellage führen jedoch zwangsläufig zu einem Problem: Flächen werden immer knapper. Dabei legt eine weitere Perspektive womöglich auch ganz andere Quellen der Versorgung nahe: das Jenaer Umland. Hier lässt es sich mitunter höchst idyllisch wohnen, bei bester ÖPNV-Anbindung zur Großstadt. Die Immobilienentwicklerin JenAsset GmbH mit Sitz in Jena wagte einen solchen Blick über den Tellerrand und wurde im beschaulichen Dornburg-Camburg fündig. Nun steckt das Unternehmen hier Millionen in eine ehemalige Lederfabrik.

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: direkt an der Saale, Blick ins Grüne und auf die für den Ort namensgebende Burg Camburg. Ein paar hundert Meter weiter südlich erstreckt sich ein dichtes Waldstück des mittleren Saaletals. Und dann ist da diese schlicht außergewöhnliche Immobilie: Ein gewaltiger Backsteinbau aus den 1920ern, der mit seinem altindustriellen Charme in größeren Städten zweifellos Begehrlichkeiten wecken würde. Dem maroden Zustand zum Trotz – das Dach stand kurz vor dem Einsturz, die Fenster waren zugenagelt – kann man sich gut vorstellen, wie begeistert Dr. Kilian Lange, Geschäftsführer von JenAsset, beim Anblick der alten Lederfabrik gewesen sein muss. Kurze Zeit vorher noch hatte er sich eigentlich um ein ande-

res Objekt im Ort, das sogenannte Schießhaus, beworben. Hier wurden seine Pläne für altersgerechte Mietwohnungen zwar abgelehnt, doch lernte er dabei immerhin Bürgermeisterin Dorothea Storch kennen, die ihn schließlich mit den Eigentümern der alten Lederfabrik zusammenbrachte.

## Wohnungen mit Ausblick

Die Fabrik ließ zu DDR-Zeiten ihre Abwässer ungeklärt in die Saale ab und galt daher als einer der größten Umweltverschmutzer. Nichtsdestotrotz führte sie ihren Betrieb selbst nach der Wende mit einer 1984 erneuerten Gerbmachine noch eine kurze Weile fort. Zwischendurch erfolgte eine Interimsnutzung als Lager. 2014 brachten dann zwei junge Leute erstmals die Idee einer Umnutzung als Wohngebäude ins Spiel. Damals scheiterte das Vorhaben noch an der Finanzierung. Für JenAsset scheint die nun kein Problem zu sein.

Noch während der Verkaufsverhandlungen wurde bereits das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet und das Dach notgesichert. Nach erfolgreichem Kauf und erteilter Baugenehmigung gründete Dr. Kilian Lange die Saaleblick Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG, die das Projekt seither betreut. 18 Zwei- bis Sechs-Raum-Wohnungen mit 62 bis 185 Quadratmetern sollen nun in dem maroden Altbau entstehen. Etwa die Hälfte davon wird barrierefrei sein. Dabei handelt es sich um die Einheiten, die im

Zentrum des Gebäudes um den Fahrstuhl herum liegen, sowie um jene im neu ausgebauten und rundum verglasten Dachgeschoss des künftig dreigeschossigen Baus. Alle weiteren Wohnungen sind als Maisonnette konzipiert. Auf diese Weise erhält jede Wohneinheit einen Balkon mit Blick auf Saale und Burg.

Die neuen Bewohner erwartet eine hochwertige Ausstattung mit großen Fenstern, Dielenböden, Fußbodenheizung und Granitbädern. Anfänglich war noch unklar, ob es nun Miet- oder Eigentumswohnungen werden sollen. Offenbar scheint diese Entscheidung nun gefallen: In einem Exposé des Maklerunternehmens Engel & Völkers ist von „zukünftigen Mietern“ die Rede. Dies weist immerhin daraufhin, dass zumindest ein Teil als Mietwohnungen angeboten wird. Über die Höhe der Miete ist indes ebenso wenig bekannt wie darüber, in wessen Eigentum die Immobilie nach ihrer Fertigstellung einmal übergehen soll. Die Saaleblick Immobiliengesellschaft hält sich völlig bedeckt. „Wir möchten derzeit keine Fragen zu unseren Projekten beantworten“, sagt Projektleiter Philipp Freier. Auch Bilder werden keine an die Presse herausgegeben. Ähnlich zugeknöpft zeigt sich Bürgermeisterin Dorothea Storch, die im Einklang mit dem Projektentwickler nichts preisgeben möchte. Immerhin gibt sie zu Protokoll, dass sie sich sehr über die neue Nutzung der Immobilie freut.

## Minuten bis zum Paradies

Wer sich noch und wann über die neuen Wohnungen in der alten Lederfabrik freuen kann, bleibt reine Spekulation. Ein wiederum gegebener Grund zur Freude, um noch einmal auf Jena zu sprechen zu kommen, ist auf jeden Fall die ÖPNV-Anbindung: Vom Bahnhof Camburg (Saale) braucht es gerade mal elf Minuten bis Jena Paradies. Einziges Manko dieser paradisiischen Dorf-Stadt-Win-Win-Situation: Die lokale Feuerwehr residiert genau nebenan. In dem ruhigen Städtchen dürfte die sporadische Lärmbelästigung allerdings immer noch wesentlich geringer ausfallen als der permanente Lärmpegel einer Großstadt.

*Jan Zimmermann*

# Aufsteiger Dessau-Roßlau

**Kaum eine andere Stadt Sachsen-Anhalts hat ein solch großes Potenzial.**

Als eines der drei Oberzentren Sachsen-Anhalts ist Dessau-Roßlau fester Bestandteil der aufstrebenden Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland. Die Stadt ist Wirtschafts- und Dienstleistungsmittelpunkt einer identitätsprägenden und innovativen Impulsregion.

Als Wiege der modernen Luftfahrt und Standort der weltberühmten Junkers-Werke ist die gesamte Region industriell geprägt und verfügt über eine traditionelle Innovationskraft – so kam beispielsweise das erste Opel-Modell „Pfeil 1“ aus Dessau. Mit dem Wirtschaftsstandort verbundene Leitbranchen sind der Maschinen- und Anlagenbau, die Fahrzeuginstandhaltung, der Elektromotoren- und Schiffbau sowie Spitzencluster in den Bereichen Bahntechnologie, biopharmazeutische und chemische Produktion. Neben einem breiten Dienstleistungssektor gehören auch die Bereiche Logistik, Möbel und Bauelemente, Kreativwirtschaft, Umwelt und Forschung zu den Branchenschwerpunkten. Als Verwaltungszentrum ist Dessau-Roßlau zudem Sitz zahlreicher Behörden und Institutionen des Landes sowie des Umweltbundesamtes.

Die zentrale Lage in Mitteldeutschland sowie eine erstklassige Verkehrsinfrastruktur gewährleisten eine optimale Erreich-

barkeit. Über das Trimodale Logistikzentrum ist Dessau-Roßlau per Wasserstraßennetz mit den Überseehäfen Hamburg und Rotterdam verbunden. Durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahn 9, die nahe A38 und A14 sowie die auf zentrumsnahen Tangenten geführten Bundesstraßen ist eine perfekte Straßenverkehrsanbindung garantiert. Den Interkontinentalflughafen Leipzig/Halle erreicht man in kürzester Zeit, was einen schnellen, weltweiten Personen- und Warenverkehr ermöglicht.

Neben einer modernen Infrastruktur zeichnen die Stadt attraktive Wohn- und Immobilienangebote sowie die Full-Service-Leistungen des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Dessau-Roßlau aus. Der professionelle Wirtschaftsservice, innovative Netzwerke von Forschungs-, Entwicklungs- und Bildungseinrichtungen, eine ansiedlungsfreundliche Förderpolitik sowie aktive Wirtschaftsverbände machen Dessau-Roßlau zu einem ausgezeichneten Investitionsstandort.

Die Veranstaltungsreihe „Wirtschaftsforum der Stadt Dessau-Roßlau“ führt diese Kompetenznetzwerke jährlich unter verschiedenen Schwerpunktthemen zusammen. In diesem Jahr steht das 100. Bauhaus-Jubiläum im Vordergrund.

## Bauhaus-Jubiläum

Die Atmosphäre des Aufbruches war es, die die Bauhäusler von Weimar in die Industriestadt Dessau lockte. Über sieben Jahre lang wirkte das Bauhaus hier und machte die Stadt zu einem international renommierten Ort für die Avantgarde der Moderne. Gemeinsam teilten Stadt und Bauhaus die Vision, die industrielle Moderne zu gestalten.

Zum Jubiläum 2019 lädt die Stadt ihre Besucher ein, die Geschichten zum Bauhaus in der Stadt zu entdecken und in die Atmosphäre der 1920er Jahre einzutauchen. Dessau wird mit seiner Vielzahl an Original-Bauhausbauten Schauplatz spannender Jubiläumsaktivitäten. Der Spielraum Stadt spiegelt im Jubiläumsjahr die Experimentierfreudigkeit des Bauhauses wider. Mit der Eröffnung des Bauhaus Mu-

seums Dessau wird im Jahr 2019 ein weiterer Meilenstein für die Geschichte und das Fortbestehen der Bauhaus-Vision gesetzt.

In diesem einzigartigen Haus ist es erstmals möglich, die weltweit zweitgrößte Sammlung zum Thema Bauhaus umfassend zu sehen. Unter dem Titel „Versuchsstätte Bauhaus. Die Sammlung“ erzählt die Ausstellung die Geschichte der berühmten Schule in Dessau. Anhand originaler Möbel, Leuchten, Textilien und Werken der bildenden Kunst führt sie durch die Geschichte der damaligen Hochschule für Gestaltung als einen lebendigen Ort, an dem gelernt und gelehrt, künstlerisch experimentiert sowie an industriellen Prototypen gearbeitet wurde – und der bis heute unseren Alltag prägt.

## Dessau-Roßlau auf der EXPO REAL 2019

Seit 1998 bietet die EXPO REAL als größte internationale B2B-Fachmesse in Europa beste Bedingungen für effizientes Networking – seit über zehn Jahren unter erfolgreicher Beteiligung der Stadt Dessau-Roßlau. Das Oberzentrum präsentiert sich auch in diesem Jahr auf dem Gemeinschaftsstand der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland als attraktiver Investitionsstandort im Verbund, unter anderem mit den Oberzentren Halle (Saale), Leipzig, Jena und Magdeburg.

In Kooperation mit der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG) als kommunale Tochter bietet die Stadt an Elbe und Mulde damit umfangreiche Investitionsmöglichkeiten an. Im Zuge des „Gesamtwirtschaftlichen Zukunftskonzeptes für das Oberzentrum Dessau-Roßlau“ wurden zahlreiche Projekte zur nachhaltigen Entwicklung realisiert und damit der Wirtschaftsstandort weiter gestärkt.

**Besuchen Sie uns in unserer exklusiven Bauhaus-Lounge!**



**expo  
real**

Sie finden die Stadt Dessau-Roßlau mit dem Amt für Wirtschaftsförderung auf der EXPO REAL beim Gemeinschaftsstand der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland in **Halle A2 | Stand 430.**

# Das Experiment

**Seit über 15 Jahren schon klafft ein gewaltiges Loch im Herzen Geras. Da sich keine Investoren finden wollten, entschied sich die Stadt zu einem partizipatorischen Experiment.**



Das etwa 2,5 Hektar große Areal an der Breitscheidstraße zwischen KuK (Kultur- und Kongresszentrum Gera), Stadtmuseum und Blutspendezentrum beziehungsweise Stadtbibliothek war immer wieder Gegenstand hehrer Absichten. Eine dichte Stadtstruktur aus Industrie, Gewerbe, Handwerk, Wohn- und Geschäftshäusern wurde im Zweiten Weltkrieg stark zerstört und anschließend, vor allem in den 1960ern und 1970ern, im Sinne eines modernen Stadtzentrums, neugestaltet. Es entstanden Wohnhochhäuser, das Interhotel und das bereits erwähnte KuK zwischen weiten Plätzen und breiten Achsen. Anfang der Nulljahre ging man erneut mit guten Vorsätzen ans Werk. Die Elfgeschoss wurden weggerissen, um abermals Platz für eine moderne Funktionalität und Gestaltung zu machen.

Nur blieb diese trotz verschiedener vorhandener Konzepte aus. Seither klafft ein Loch im Herzen Geras, das in über 15 Jahren niemand zu schließen vermochte. Da sich kein Investor für eine wirtschaftliche, räumliche und funktional qualitätsvolle Entwicklung fand, taten sich schließlich verschiedene lokale Akteure zusammen, um Geras Mitte quasi aus eigener Kraft zurück ins Leben zu holen.

## Bund der „Gerschen“

Ein Bündnis aus Bürgern, Initiativen, Unternehmen und Vertretern der Stadt schloss sich 2014 zusammen, um Leitprojekte des beschlossenen Integrierten Stadt- und Entwicklungskonzeptes (ISEK) mitzugestalten. Einen Teil bildet Geras Mitte. Im selben Jahr bewarb sich der Verein Ja-für Gera mit „Vernetzte Stadt – Starke Mitte“ erfolgreich als Kandidat für die IBA Thüringen. Bestandteil der Kandidatur ist die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Verein. Unter Federführung dieser Partnerschaft soll seither die desolante Brachfläche „durch eine breite, bürgerschaftlich getragene Ideenfindung im Rahmen der IBA neu programmiert und gestaltet werden“. 2015 wurden im Rahmen

des europäischen Nachwuchsarchitekturwettbewerbes „European13“ Entwicklungskonzepte für die Neue Mitte gesucht. Die 24 eingereichten Projektvorschläge konnten die „Gerschen“ 2016 in einer Ausstellung im KuK begutachten. Parallel dazu fanden Bürgerumfragen und Workshops statt. Studentische Entwürfe der FH Erfurt ergänzten die Projektideen des Wettbewerbes. Aus all diesen Zutaten entstand ein Entwicklungsrahmen für Geras Neue Mitte, der wiederum die Grundlage für einen Rahmenplan „plus“ bildete, welcher im August 2018 als Planungsgrundlage vom Stadtrat verabschiedet wurde.

## Rahmenplan „plus“

Diesem zufolge wird das Areal kleinteilig parzelliert, um eine Bebauung mit einer Bautiefe von etwa zwölf Metern zu ermöglichen. Dadurch wären die Parzellen bei Bedarf groß genug für Erdgeschosse mit urbaner Prägung und gleichzeitig klein genug, um das Gelände gegliedert, durchlässig und durchwegbar zu gestalten. Einige große Quartiersbausteine sind ebenfalls bereits definiert. Demnach stellt das Haus am Brühl den südlichsten Baublock der Neuen Mitte dar. Dieses viergeschossige Gebäude gegenüber dem Stadtmuseum ist als gemischt genutztes Geschäftshaus mit teils öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen konzipiert, das als Schaufenster für die Stadt dient. Da der Bau hohe architektonische und bauklimatische Anforderungen erfüllen muss, wird ein Architektenwettbewerb für notwendig erachtet.

Ein weiterer Baustein sieht die Stärkung des KuK als kulturellen Anker sowie dessen Kongressnutzung vor. Hierzu ergänzt ein Haus das Bestandsgebäude am KuK – wahrscheinlich in Form eines Hotels. In Abhängigkeit zur Nutzung steht eine Verbindung beider Gebäude über einen Steg im Raum. Das KuK selbst bekommt eine energetische Sanierung und Modernisierung. Neben diesen beiden Ankerbauten soll in Geras Neuer

Mitte hauptsächlich ein neues Mischquartier entstehen, mit Wohnen, Arbeiten und nachbarschaftsorientierten Dienstleistungen. Dank der kleinteiligen Parzellierung können diese GERA-Häuser nach und nach entwickelt werden.

Hinter dem Begriff GERA-Haus verbirgt sich dabei eine Grundtypologie, die sich sowohl als Wohnraum als auch als Arbeitsplatz eignet. Eine Kostenreduktion erscheint dabei wichtig, um eine Durchmischung sowie eine Partizipation lokaler Investoren zu ermöglichen. Ferner ist angedacht, Baugruppen und Genossenschaften besonders zu fördern, um die Entwicklung aktiv mitzugestalten und zu beleben. Für das nördliche Ende des Quartiers ist ein zehngeschossiger Bau vorgesehen, der die beiden benachbarten Hochhäuser städtebaulich ergänzt. Dieser wird entweder Wohnungen oder Büros beherbergen. Grünanlagen und mehrere öffentliche Plätze strukturieren die Neue Mitte und spielen, vor allem durch extensive Begrünung, eine wichtige Rolle für das lokale Mikroklima. Gleichzeitig ist ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept mit stark reduziertem Individualverkehr und nur wenigen Stellplätzen vorgesehen.

## Licht und Schatten

Von Ende Mai bis Ende Juni lagen die aus dem Rahmenplan „plus“ erarbeiteten Entwürfe für die beiden Bebauungspläne – Geras Neue Mitte wird in einen nördlichen und südlichen Abschnitt unterteilt – zur öffentlichen Einsicht aus. „Im Moment werden noch die Stellungnahmen der Bürger und öffentlichen Träger ausgewertet“, erklärt Thomas Leidel, Projektleiter Geras Neue Mitte beim Dezernat Bau und Umwelt der Stadt. Vor dem Hintergrund dieser Stellungnahmen wird geprüft, wie stabil die Entwürfe sind. „Wenn alles gut läuft, dürften die beschlussfähigen Bebauungspläne bis Ende des Jahres vorliegen“, gibt er sich optimistisch. Dieser Optimismus hängt auch damit zusammen, dass die Stadt „den Sturm der Entrüstung“,



So in etwa soll Geras Neue Mitte in Zukunft aussehen. Begonnen wird mit dem Haus am Brühl am südöstlichen Ende des Areals. Quelle: yellow z BERLIN / Rechte: Stadtverwaltung Gera

wie es der Projektleiter nennt, bereits hinter sich hat. Denn so groß die Dynamik durch die starke Einbeziehung der Bürgerschaft sein mag, bleibt es doch ein Ding der Unmöglichkeit, es allen recht zu machen. Manche „Gerschen“, die mit dem jetzigen Kurs völlig uneins sind, stiegen daher schon empor aus dem Prozess aus.

Sobald der Bebauungsplan vorliegt, beginnt mit dem Haus am Brühl das erste große Projekt in Geras Neuer Mitte. Für dieses wird dann zunächst ein Investor per Konzeptvergabe gesucht, der einen Architektenwettbewerb mit Unterstützung von IBA Thüringen und Stadt ausloben soll. Thomas Leidel rechnet mit einem Baubeginn im Jahr 2022. Derweilen läuft bis Ende des Jahres ein freiraumplanerischer Wettbewerb der Stadt für den Platz am KuK. Die Umsetzung des Siegerentwurfes ist nach aktuellem Stand für 2022 vorgesehen. *Jan Zimmermann*



**VNG**  
**ViertelEnergie**  
 Quartierslösungen von VNG

**NACHHALTIGE QUARTIERSLÖSUNGEN  
 FÜR KOMMUNEN UND  
 IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

Projektierung, Umsetzung, Betrieb und Finanzierung kommen bei uns aus einer Hand. Wir stehen Ihnen von der Konzeption bis zur Umsetzung und Betriebsführung zur Seite - für Bestandsquartiere ebenso wie für Neubauten.

Mehr unter: [www.vng-viertelenergie.de](http://www.vng-viertelenergie.de)



# Geduldsprobe

Freytag & v. d. Linde planen den Bau einer Anlage für betreutes und generationsübergreifendes Wohnen auf Magdeburgs Werder. Das Großprojekt hätte schon wesentlich weiter sein können – wären da nicht die berühmterbuchtigten Mühlen der Behörden.



Die Elbinsel, mit dem Rotehorn- oder Stadtpark, ist eindeutig Magdeburgs grünes Herz. Außerhalb des eigentlichen Parkgeländes bleibt der Werder durch seine spärliche Bebauung und großzügigen Grünflächen mit alten Baumbeständen ein parkähnliches Stadtgebiet. Hier, auf dem 15.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Rundfunkgebäudes am Winterhafen, plant die Freytag & v.d. Linde Projekt-, Management- und Baugesellschaft mbH & Co. KG den Bau eines Quartiers für betreutes und generationenübergreifendes Wohnen. Wenn es nach dem Unternehmen der Ludwig Freytag Gruppe ginge, könnten die Bagger längst rollen. Allein: Die Baugenehmigung verschiebt und verschiebt sich immer wieder aufs Neue.

Zugegeben, ganz unproblematisch erschien das Grundstück auf den ersten Blick nicht. Im Ersten Weltkrieg noch als Mili-

tärgelände genutzt, wurde hier später so einiges aufgeschüttet, was man andernorts ausgekoffert hatte. Wenig verwunderlich, galt das Areal dementsprechend als Verdachtsfläche. Freytag & v.d. Linde hatten daher zunächst ein sehr ausführliches Bodengutachten erstellen lassen. Die Ergebnisse zeigten, dass mehrere Tausend Kubikmeter des mit Blasen durchzogenen Geländes ausgetauscht werden müssen. „Wir hatten großes Glück, dass der Boden keine nennenswerten Spuren von Kontamination aufwies, was für Magdeburg nicht selbstverständlich ist“, sagt Detlef Dörries, Prokurist bei Freytag & v.d. Linde. Wenn die Blasen gestopft

sind, sollen hier ein Seniorenzentrum inklusive Cafeteria, Therapie- und Sportzentrum, eine trilinguale Kita für 200 Kinder sowie Wohnungen für Familien und Studenten entstehen. Der Aspekt der Seniorenbetreuung schafft für die Landeshauptstadt etwa 100 neue Arbeitsplätze. Betreiber wird die Amaravia GmbH, für deren Leitung Freytag & v.d. Linde bereits mehrere Senioreneinrichtungen umgesetzt hat.

## Große Hürden

Insgesamt nimmt die Baugesellschaft deutlich über 30 Millionen Euro in die Hand – eine ziemliche Hausnummer für Magdeburg. 12.000 Quadratmeter vermietbare Fläche und eine 10.000 Quadratmeter große Parkanlage werden für diese Summe geschaffen. Allein für letztere wird man einen siebenstelligen Betrag ausgeben. Das Seniorenzentrum soll zudem keine Wünsche offenlassen und auf dem höchsten technischen Stand sein. Dazu gehört die Integration moderner Telemedizin. Das heißt, Bewohner und Personal kommunizieren bei Bedarf über das Internet mit Ärzten, ohne physisch bei diesen vorstellig werden zu müssen.

Doch so ambitioniert das Projekt, so groß scheinen die behördlichen Hürden, mit denen es zu kämpfen hat. Das Bauordnungsamt empfahl zunächst, den Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan abzulehnen. Grund war offenbar in erster Linie eine nicht hochwassersichere Zufahrt, über die bei Hochwasser, wie etwa 2002 und 2013 der Fall, das Quartier nicht evakuiert werden könnte. Dieses Problem wollen Freytag & v.d. Linde beseitigen, indem sie das Gelände um insgesamt 60 Zentimeter erhöhen und eine zusätzliche hochwassersichere Straße auf der Trasse der Kanonenbahn schaffen, womit die von der Stadt geforderten

7,80 Meter spielend erreicht wären. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit dem Besitzer der Trasse grundsätzlich vereinbart. Unter diesen Vorzeichen sollte der Stadtrat im September 2018 entscheiden, ob er dem Antrag zustimmt oder nicht. Überraschenderweise entschied er sich für letzteres. Dies jedoch nicht etwa

wegen mangelnder Hochwassersicherheit, sondern aus politischen Gründen. Die Baugenehmigung wurde in Aussicht gestellt,

BAURECHT  
FÜR  
2021  
ANVISIERT

Im Zentrum des Quartiers für altersgerechtes und generationenübergreifendes Wohnen steht ein hochmodernes Seniorenzentrum.  
Quelle: Burkhardt-Architekten

dass dieser die entsprechenden Ämter positiv durchläuft.“

### Baurecht im Jahr 2021?

Auch in Hinblick auf den Bebauungsplan für die Elbinsel hätten Freytag & v.d. Linde keinerlei Negativmerkmale zu erwarten. Details wie Art der Bebauung, Geschossigkeit oder Hochwasserschutz- und Evakuierungsmaßnahmen sind bereits vorbesprochen. „Wir warten eigentlich nur noch auf die behördlichen Schritte.“ Sobald der B-Plan 2020 erscheint, muss der Bauantrag bebauungsplankonform definiert werden. Auch hier ist das Unternehmen bestens vorbereitet. „Wir haben sowohl eine antragsfähige Entwurfsplanung als auch eine Baubeschreibung. Wenn alles gut läuft – so, wie es der Oberbürgermeister und der Baudezernent von Magdeburg einschätzen –, haben wir Baurecht im ersten Quartal 2021“, gibt sich Detlef Dörries weiterhin optimistisch. *Jan Zimmermann*



sollte jedoch erst erfolgen, sobald ein neuer Bauplan für den gesamten Werder vorläge. Diesen wollte man allerdings nicht vor den Kommunalwahlen am 26. Mai veröffentlichen.

Inzwischen sind die Wahlen längst vorüber. Einen B-Plan gibt es indes nicht. Der wird, wie sich nun herausstellt, erst bis 2020 erarbeitet. Auch hier haben die Bauherren wieder Glück im Unglück. Normalerweise würde das Erstellen eines

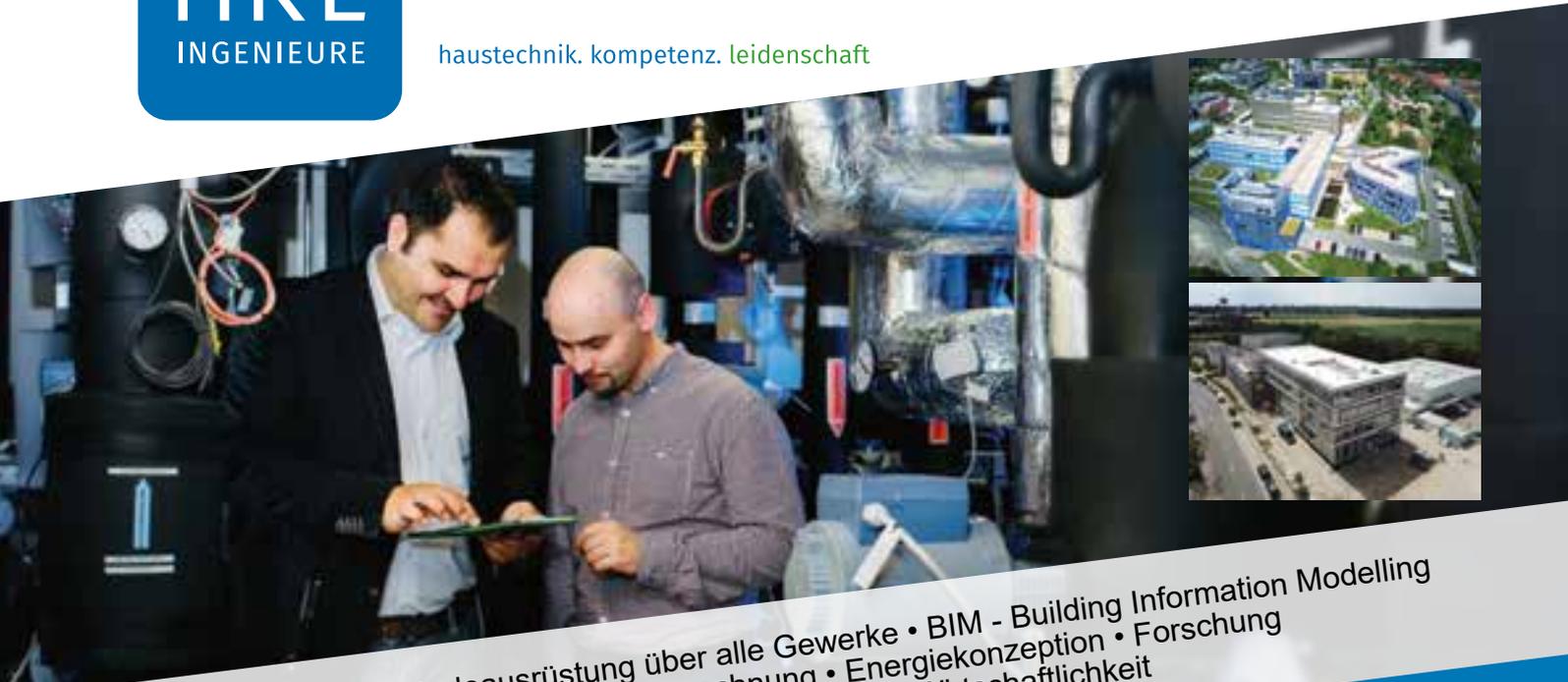
Bebauungsplans für ein so großes Stadtgebiet bis zu sechs Jahre dauern. Da die Stadt beziehungsweise die Wohnungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU) allerdings selbst ein Quartier mit circa 400 Wohnungen auf dem Werder plant, drehen sich die Räder ausnahmsweise ein ganzes Stück schneller. Detlef Dörries ist derweilen guter Dinge: „Wir haben einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Erschließungsplan gestellt und rechnen damit,



haustechnik. kompetenz. leidenschaft

HKL Ingenieurgesellschaft mbH  
Erfurter Landstraße 9/10  
99095 Erfurt

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



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

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



In der Kastanienstraße entsteht ein kombiniertes Geschäfts- und Wohnhaus mit Verwaltung, Gastronomie, Dienstleistungen und Arztpraxen sowie Penthouse-Wohnungen.  
Quelle: Grafiker.org / jenawohnen



Die Idee des Projektes jenaFREestyle bekam eine Anerkennung.  
Quelle: jenawohnen



In den Stadthäusern in der Knebelstraße wird es Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen sowie Büros geben.  
Quelle: Mascher & Zink Immobilienmarketing



# Freestyle für die Zukunft

**Die jenawohnen GmbH setzt sehr unterschiedliche Projekte um und macht sich damit bereit für die Zukunft.**

Es wird hier etwas praktiziert, von dem andere Gemeinden noch weit entfernt sind: Seit Jahren sorgt Jena mit einem professionellen Büromarktbericht für Transparenz, trommelt zeitgleich auf Messen und Branchenveranstaltungen für den zukünftig noch stärkeren IT-Standort. Nach Erkenntnissen einer Fachkräftestudie, die von Jena-Wirtschaft und dem Zentrum für Sozialforschung Halle erarbeitet wird, braucht die Stadt bis 2030 rund 17.000 neue Beschäftigte, um alle diejenigen Arbeitnehmer zu kompensieren, die in dieser Zeit in Rente gehen.

„Die Stadt befindet sich gerade in einer sehr dynamischen Phase“, sagt Tobias Wolfrum, Geschäftsführer der jenawohnen GmbH. „Es stehen große Investitionen an, die in konkreter Planung sind. All das dient natürlich dazu, den Standort noch beliebter zu machen, Menschen für Jena zu begeistern.“ Das Unternehmen Carl Zeiss AG baut für 300 Millionen Euro einen neuen Firmensitz, das Land Thüringen investiert in den neuen Campus am Inselplatz, die Gestaltung des Eichplatzes wird angegangen.

Tobias Wolfrum und sein Team machen sich ebenfalls auf, um Jena zu einer noch lebenswerteren Stadt zu machen. Ihr momentan größtes Projekt: K1, der erste Hochhausbau in Jena seit der Wende. Mitte 2018 begannen die Arbeiten, im April 2019 gab es das Richtfest. Das zehngeschossige Gebäude bietet für die Verwaltung des Universitätsklinikums Jena (UKJ), Arztpraxen, Gewerbeeinheiten sowie ein Café und in den oberen Etagen für sechs Wohnungen Platz. Im Kellergeschoss entstehen zudem knapp 100 PKW-Stellplätze. Die Projektkosten liegen bei rund 15,2 Millionen Euro. „Die Uniklinik zieht weitere Bedarfe nach sich, also haben wir reagiert“, so Tobias Wolfrum. „Das Gebäude setzt zudem ganz bewusst eine architektonische Marke in Lobeda.“ Laut dem aktuellen Büromarktbericht verzeichnet Jena eine Leerstandsquote von 2,5 Prozent. „Diese Zahl zeigt schon, dass dringend etwas getan werden muss“, so Tobias Wolfrum. „Die IT-Branche wächst deutlich, pro Jahr kommen 300 Arbeitsplätze dazu.“

Das Wohnen bleibt aber die Kernkompetenz der jenawohnen GmbH. Dazu gehören spezielle Entwicklungen wie ein Hospiz. Ebenfalls in Lobeda laufen die Arbeiten am



Tobias Wolfrum  
Quelle: Tina Peißker

Wohnzentrum für Demenzerkrankte mit 24 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe des K1. Auf einem etwas über 1.300 Quadratmeter großen Grundstück an der Knebelstraße/Neugasse errichtet das Unternehmen zwei Stadthäuser. Das dreistöckige Gebäude in der Neugasse hat ein ausgebautes Dachgeschoss, die ursprüngliche Fassade wird bei dem Neubau nachempfunden, so dass sich dieser perfekt in die umgebende Bebauung einfügt. Sieben Zwei-Raum-Wohnungen mit 60 bis 75 Quadratmetern und offenen Grundrissen sowie ein gastronomisches Gewerbe werden hier Platz finden. Beim Lückenschluss in der Knebelstraße entstehen sieben Zwei-Raum- und zwei Drei-Raum-Wohnungen mit Größen von 68 bis 120 Quadratmetern. Außerdem wird es im Erdgeschoss zwei Gewerbeflächen geben. Insgesamt liegen die Projektkosten bei 4,6 Millionen Euro.

Seit 15 Jahren untersucht die jenawohnen GmbH mit Hilfe von Prof. Dr. Ulrich Lakemann von der Ernst-Abbe-Hochschule Jena die Mieterzufriedenheit. „Diese Fragebögen sind mehr als zehn Seiten lang“, sagt Tobias Wolfrum. „Sie geben uns einen repräsentativen Überblick, da auch der Rücklauf von unseren Mietern sehr hoch ist.“ In aller Kürze das Ergebnis: Es gibt eine hohe Zufriedenheit mit den Wohnungen und Mieten, die als angemessen und günstig bewertet werden. Natürlich geht es auch in Jena in Diskussionen um zu hohe Mieten. „Dieses und auch andere Themen schwappen aus Märkten wie Berlin oder München über. Die Märkte sind aber sehr unterschiedlich und verdienen eine differenzierte Betrachtung“, so Tobias

Wolfrum. Bei jenawohnen, dem größten Vermieter der Stadt, liegt der durchschnittliche Mietpreis im Bestand bei 5,70 Euro, im Neubau bei neun Euro. „Wir vermieten bei einer Fluktuation von elf Prozent etwa 1.600 Wohneinheiten pro Jahr. Davon sind 1.400 KdU-fähig“, so Tobias Wolfrum. Von einem kritischen Markt könne keine Rede sein.

In den kommenden fünf bis acht Jahren will die jenawohnen GmbH 500 neue Wohnungen bauen, ein Drittel davon könne man sich sehr wohl auch im Umland von Jena vorstellen. „Wir müssen heute hinschauen, wo die Ansprüche der Mieter in zehn Jahren sein können und uns danach aufstellen“, sagt Tobias Wolfrum. Ein Beispiel dafür: das Projekt Smartes Quartier Jena-Lobeda. Anfang 2019 wurde es beim Bundeswettbewerb Stadt.Land.Digital in Berlin mit einem Sonderpreis ausgezeichnet. Das Unternehmen saniert sechs elfgeschossige Plattenbauten aus den 1970er Jahren, wobei intelligente digitale Zusatzleistungen einbezogen werden. „Es geht dabei um ganz verschiedene Themen wie Telemedizin, Pflege, Elektromobilität, Lieferung von Lebensmitteln oder Energie“, so Tobias Wolfrum. „Wir haben dabei natürlich die ältere Mieterschaft im Kopf. Sie sollen so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben können.“ Es bestehe hier die großartige Gelegenheit, Möglichkeiten innerhalb einer Bestandsanierung zu prüfen und auszuprobieren.

Einen ganz anderen Hintergrund hat das ebenfalls prämierte Projekt jenaFREEstyle, das beim Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft eine Anerkennung erhielt. Das Prinzip: Der Mieter übernimmt eine unsanierte oder teilsanierte Plattenwohnung in Lobeda-West und darf damit (fast) alles machen. Die Gestaltung der eigenen vier Wände liegt ganz in seiner Hand. Endet das Mietverhältnis kann alles so bleiben wie es ist. Die Kaltmieten liegen dauerhaft sehr günstig und bilden in Jena die absolute Untergrenze. Jedem Neumieter wird zudem die erste Monatsmiete erlassen, um direkt einen Grundstock für sein neues Zuhause zu haben. Und drittens gibt es dann noch einen Baumarkt-Gutschein, für eine gemietete Zwei-Raum-Wohnung 300 Euro, für eine Vier-Raum-Wohnung 700 Euro. Mieterakquise mal anders!

Ivette Wagner



SILHOUTTE,  
RENDITE,  
VERKEHR &  
QUARTIERE

# Baustelle Dresden

Die sächsische Landeshauptstadt sucht nach Grundsätzen für die Entwicklung.

**M**ischt sich die Stadt zu viel oder zu wenig bei Bauprojekten ein? Investoren fühlen sich oft gegängelt. Viele Dresdner wiederum schimpfen über Investorenarchitektur und vermissen eine Dresdner Seele. Das Zentrum für Baukultur Sachsen, eine Einrichtung der Stiftung Sächsischer Architekten, sieht sich als eine Art Mittler. Unter seinem Dach agieren Akteure wie die Architektenkammer, mehrere Hochschulen, der Deutsche Werkbund, das Institut für ökologische Raumentwicklung und Zeitgenossen – Initiative für zeitgenössische Baukultur. Es will ein Forum für Meinungsvielfalt auf fachlicher Ebene sein und Bildungsarbeit leisten. Unter der Überschrift „Baustelle Dresden“ drehte sich bei vier hochkarätig besetzten Diskussionsrunden alles um die Frage: Wie soll sich Dresden entwickeln?

Mit der Überschrift „Kontext versus Collage“ ging es in der ersten Runde darum, ob sich die Erfahrungen am Alt- und Neumarkt auf den Neustädter Markt übertragen lassen. Erstmals hatte die Stadt die Bürger umfassend in den Wettbewerb einbezogen, wie Dresdens Stadtentwicklungsbürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain erläuterte. Einig waren sich am Ende alle, dass das Königsufer eine hohe Qualität verlangt. „An dieser Stelle darf es diesbezüglich keine Kompromisse geben: Wer dort baut, muss bereit sein, Geld für die Architektur auszugeben“, forderte Moderator Jörn Walter. Der

Stadtplaner aus Hamburg ist in Dresden ein alter Bekannter. Von 1991 bis 1999 leitete er das Stadtplanungsamt, bevor er Oberbaudirektor von Hamburg wurde.

Inhalt des zweiten Abends war die Integration von Grundgedanken der Europäischen Stadt in neuen Stadtteilen wie der Lingnerstadt, der Leipziger Vorstadt und Kaditz-Mickten. Dresden ist eine der wenigen Städte, die in der Vergangenheit nicht nur auf eine Blockrandbebauung, sondern auch auf offene Typologien gesetzt hat. Das führte zu so beliebten Wohngebieten wie Blasewitz und Plauen. Doch gab es früher eine Vielzahl von Bauherren, seien es heute in der Regel große Planungsbüros, die enorme Flächen entwickeln und schon dabei auf die Rendite achten. Nach der Baugenehmigung werde das Vorhaben häufig an Fonds veräußert, die wiederum ihre Rendite im Blick haben. Doch genau das führe zu Vereinfachungen, zu gravierenden Abstrichen, schätzte eine Mitarbeiterin der Dresdner Stadtplanung ein. Heute sei es wichtiger, mit den Bauherren intensiv zu verhandeln und selbst Kleinigkeiten vertraglich vereinbaren. Ein weiteres Problem: Die meisten Entwickler haben entweder Wohnungsbau oder Gewerbeimmobilien im Blick. Notfalls müsse man mit verschiedenen Entwicklern arbeiten, um eine wirkliche Durchmischung zu erreichen.

Dresden arbeitet an einem Hochhauskonzept. Die Stadt hat damit Christian Blum

von der Eckhaus AG Städtebau und Raumplanung Zürich beauftragt. Auch wenn Ergebnisse erst später zu erwarten sind, gab es am dritten Abend des städtebaulichen Quartetts schnell Einigkeit: Dresdens berühmte Stadtsilhouette darf nicht beeinträchtigt werden. Die vierte Runde widmete sich dem Städtebau nach dem Mobilitätswandel. Derzeit werde immer noch eine Infrastruktur geschaffen, die es bequem macht, mit dem Auto zu fahren, konstatierte Stadt- und Verkehrsplaner Prof. Klaus Beckmann. Ein Beispiel ist der aktuelle Streit über den Umbau des Zelleschen Weges an der Technischen Universität. Die wichtige Verbindungsstraße soll eine Bahnstrecke und breite Radwege erhalten. Das würde, so die aktuellen Pläne, zu Lasten der Autofahrer gehen. Statt zwei Spuren steht ihnen künftig nur eine überbreite zu Verfügung. Noch gibt es dazu Streit im Stadtrat.

„Grundsätzlich müssen Veränderungen schon angesichts der Klimaziele schneller vorangehen“, forderte der Experte. Fehlgesteuerte Rahmenbedingungen wie kostenfreies Parken in der Innenstadt gelte es zu beseitigen. Doch er ist zuversichtlich: Dank neuer technischer Möglichkeiten werden auch die Grabenkämpfe des 20. Jahrhunderts – Auto gegen öffentlichen Nahverkehr und Fahrrad – schlichtweg verschwinden. Weniger Autoverkehr führe letztlich zu lebenswerteren Städten.

Bettina Klemm

# Dresdner Charakter: Feinheit und Zierlichkeit

**Der frühere Stadtplaner Jörn Walter über fehlende Dynamik, den richtigen Ton und die passende Architektur-Sprache.**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Wie schätzen Sie die Entwicklung Dresdens ein?

**Jörn Walter (JW):** Insgesamt hat sich Dresden positiv entwickelt. Die Altstadt gewann deutlich an räumlicher Tiefe und Abwechslung, beispielsweise durch die Bebauung des Altmarktes, des Neumarktes, der Prager Straße. In der Neustadt ist vieles wunderbar saniert und ergänzt worden.

**IA:** Sie sind 1999 von Dresden nach Hamburg gegangen. Was haben Sie in den letzten 20 Jahren in Dresden mehr erwartet?

**JW:** Große Projekte sind nach 2000 steckengeblieben, weil die Dynamik deutlich nachgelassen hat. Das betrifft den gesamten Bereich um den Georgplatz und die Umgebung der Prager Straße. Es ist schön zu sehen, dass jetzt mit der Konjunktur und dem wachsenden Dresden vieles wieder in den Fokus gerät, wie das Technische Rathaus und das Robotron-Gelände.

**IA:** Also alles auf dem richtigen Weg?

**JW:** Ich denke, es ist bei der weiteren Bebauung eine große Schwierigkeit, den Dresdner Ton richtig zu treffen. Vieles bei der modernen Architektur bringt nicht die Feinheit und Zierlichkeit mit, die eigentlich zum Dresdner Charakter gehören. Dieses besondere Flair haben nur sehr wenige Städte. Die architektonische Sprache dafür zu finden, gelingt nicht immer. Ein Beispiel ist für mich der Postplatz, der gegenüber vom Zwinger eine besondere Sensibilität erfordert.

**IA:** Sehen Sie Beispiele für eine moderne, gelungene Architektursprache in Dresden?

**JW:** Die sensiblen Bauwerke an der Elbe



Quelle: privat

sind hervorragend geworden, zum Beispiel der neue Landtag, die Synagoge und das Kongresszentrum. Das muss man erst mal bei so einer Silhouette schaffen. Mir gefällt nach wie vor das Kino neben der Prager Straße, und ich halte viele der neuen Architekturen auf dem Neumarkt für sehr gelungen. Sie sind sehr sorgfältig geplant und passen sich wunderbar ein. Man muss nicht immer nur zurückschauen, es gibt durchaus Architekten, die es schaffen, an solchen Stellen in zeitgenössischer Sprache gut zu bauen. Der Kulturpalast war schon immer ein gutes Bauwerk, das jetzt durch die Sanierung seinen ganzen Glanz erkennen lässt.

**IA:** Sie haben erneut, wie schon zu ihrer Zeit als Planungschef, einige Hochhäuser als sehr störend bezeichnet. Ist es gut, dass sich Dresden jetzt mit einem Hochhauskonzept befasst?

**JW:** Ja, denn das hat mit der allgemeinen Marktentwicklung zu tun. Es gibt wieder Kunden, die diese Form des Wohnens nachfragen. Damit sind alle Städte in Deutschland konfrontiert. Dabei geht es hier um die einmaligen Sichtbeziehungen auf die Stadt. Aus

meiner Sicht ist es nach wie vor wichtig, langfristig die beiden Hochhäuser in der Johannstadt und das Hotel am Terrassenufer wegzunehmen. Gleichzeitig gibt es außerhalb des 26er-Ringes Standorte, an denen bereits 16-Geschosser stehen, wo eine gehaltvolle Nachverdichtung für das Stadtbild unschädlich, vielleicht sogar positiv ist.

**IA:** Wie wird sich Dresden in Zukunft entwickeln?

**JW:** Wir brauchen im 21. Jahrhundert einen anderen Typus von Stadt. Darauf muss sich auch Dresden einstellen. Arbeit und Wohnen können und müssen sich wieder stärker vermischen. Es gibt neue umweltfreundliche Motoren und dank der Digitalisierung beispielsweise bessere Möglichkeiten, um immer genau das Verkehrsmittel nutzen zu können, was man gerade braucht. In der Grundtendenz werden die Städte wieder leiser und sauberer. Das hilft vielleicht die Abwanderung ins Umland wieder zu stoppen.

*Interview: Bettina Klemm*

# Weiterer Schub für die Logistikregion Mitteldeutschland

Mitteldeutschland hat sich international einen Namen als Logistik- und Automotive-Standort gemacht. Dank der Ansiedlungen von Global Playern wie BMW, Porsche, Amazon und DHL erlebt insbesondere die Region Leipzig/Halle einen nachhaltigen Aufschwung, der sich allein am Airport in über 9.400 Beschäftigten in rund 100 Unternehmen widerspiegelt.

Seit 2007 hat sich das Frachtaufkommen am Airport mehr als verzehnfacht und betrug 2018 rund 1,22 Millionen Tonnen, Tendenz weiter steigend. Wachstumstreiber ist allem voran das DHL-Drehkreuz. Ebenso entwickelt sich das DHL-unabhängige Frachtgeschäft weiter positiv. Insgesamt nutzen jährlich mehr als 50 Fracht-Airlines den Flughafen und steuern rund 200 Ziele weltweit an. Leipzig/Halle ist damit das fünftgrößte Frachtdrehkreuz Europas und weiter auf Wachstumskurs. Kunden und potenzielle Investoren wissen mehr und mehr

die Standortvorteile des Airports zu schätzen. Neben einer direkten Anbindung an das transeuropäische Autobahn- und Schienennetz zählt hierzu ebenso die Möglichkeit, rund um die Uhr Frachtflüge durchführen zu können. Hinzu kommt, dass der Airport über Kapazitäts- und Flächenreserven verfügt, die Planungssicherheit bieten.

So unterzeichnete der Airport im Juni dieses Jahres eine Vereinbarung mit der Volga-Dnepr Group über den Aufbau einer langfristigen Partnerschaft. Gegenstand der Vereinbarung ist die Durchführung von Charter- und Linienfrachtflügen von und nach Leipzig/Halle. Geplant ist, die wöchentlichen Flüge der Boeing-Frachtflotte von derzeit 20 schrittweise auf 50 im Jahr 2030 zu erhöhen. Darüber hinaus planen beide Unternehmen eine Intensivierung der Zusammenarbeit in den Bereichen Marketing, Vertrieb sowie der Geschäfts- und Personalentwicklung. Im Zuge dieser Koope-

ration sollen bis zu 500 neue Arbeitsplätze in unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen entstehen. Mit dieser Entwicklung einher geht eine wachsende Nachfrage nach Flächen, Lager- sowie Bürokapazitäten. Diesem Trend Rechnung tragend, hat der Airport die Weichen für einen Ausbau gestellt und plant Investitionen in neue Vorfelder, Logistik- und Bürogebäude im Nord- und Südteil des Flughafens. So wird im Norden des Flughafengeländes eine zweite Cargo City errichtet und das bestehende Vorfeld um zusätzliche Standplätze für Flugzeuge erweitert.

Zusammen mit der im Herbst des vergangenen Jahres angekündigten Erweiterung des DHL-Drehkreuzes summieren sich die in den nächsten Jahren geplanten Investitionen auf rund eine halbe Milliarde Euro – das größte Investitionspaket für die Mitteldeutschen Flughäfen seit dem Ausbau des Flughafens Leipzig/Halle in den 1990er Jahren.



## MULTIMODALER STANDORT IN EUROPA



### 1 AIRPORT CAMPUS

- 56 Hektar inklusive Erweiterungsoptionen im Zentralbereich
- Direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A9/ A14
- Fußläufige Erreichbarkeit des Passagierterminals mit integriertem DB-Fernbahnhof
- Repräsentative Lage und Sichtbarkeit
- **Perfekte Voraussetzungen für:**
  - Firmenrepräsentanzen
  - Büronutzungen
  - Gastronomie
  - Dienstleistungen

### 2 FRACHTGEBIET SÜD

- 53 Hektar großes Gewerbegebiet
- Erschlossene Grundstücke mit variablen Baufeldgrößen (2-16 Hektar)
- Direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A9/ A14, die Bundesstraße B6 sowie an den S-Bahn-Verkehr
- Optionale Nutzung des Fracht-Verladegleises
- **Perfekte Voraussetzungen für:**
  - 24/7 Frachthandling und Logistikservices
  - Flughafenaffine Nutzungen
  - Gewerbeansiedlungen



# Nossen – Fabrik „Minerva“

## Modernes Wohnen in der Puppenfabrik

Das revitalisierte Grundstück der alten Puppenfabrik „Minerva“ befindet sich mitten im Zentrum der Kleinstadt Nossen.

Mit idealer Anbindung nach Dresden, Chemnitz, Leipzig und Freital ist die Stadt ein aufstrebender Standort für die Logistikbranche, gewerbliche Ansiedlung und Pendler.

Der Ausbau des Bundessortenamtes (BSA) sowie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) schaffen die Voraussetzung für das Wachstum und den ansteigenden Bedarf an modernem Wohnraum.



Das im Industriestil geprägte Gelände umfasst auf ca. 13.300 m<sup>2</sup> das denkmalgeschützte verklinkerte Fabrikgebäude, zwei weitere historische Baukörper und insgesamt sechs Neubauten in denen bis zu 109 Wohnungen als Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen werden.

Sehenswürdigkeiten, wie das Nossener Schloss und das historische Stadtzentrum liegen in unmittelbarer Nähe zu dem modernen Wohnareal und können fußläufig erreicht werden.



**Beispiel 3-Raumwohnung Altbau, 78,54 m<sup>2</sup>**

Im Zentrum der Anlage soll ein Pflegeheim entwickelt werden mit angegliedertem betreutem Wohnen – Ein moderner Wohnstandort für Jung und Alt.

Planung und Ausführung der alten Puppenfabrik übernimmt HILDEBRANDT ARCHITEKTEN.



**Beispiel 4-Raumwohnung Neubau, 100,20 m<sup>2</sup>**



# Nachhaltige Projektentwicklung als Schlüssel für zukunftsorientiertes Bauen

**Von der Idee über die Planung zum Erfolg: Die S&G Development GmbH entwickelt große Bauprojekte mit sicherem Auge für nachhaltige Konzepte und eine ebensolche Stadtentwicklung.**

Im ersten Betriebsjahr passierten 1.534.500 Reisende in 27.900 Fernbussen Leipzigs neues Fernbusterminal. Ein großer Erfolg. Sowohl für das touristisch und businessmäßig boomende Leipzig als auch für die hinter dem Projekt stehende S&G Development GmbH. Das moderne Busterminal mit einem aufgestapelten Parkhaus an der Ostseite des Leipziger Hauptbahnhofes ist dabei nur ein Teil des bisher ambitioniertesten Unterfangens der Projektentwickler um die S&G-Geschäftsführer Dr. Ingo Seidemann und Sven Grundmann.

Der zweite Baustein des Großvorhabens ist ein Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Fernbusterminal, das sowohl ein Hotel der Budgetmarke H2 als auch ein Hotel der hochwertigen Businessmarke Hyperion der H-Hotels AG unter einem Dach verein-



Dr. Ingo Seidemann  
Quelle: S&G Development GmbH

nen wird. Die Fertigstellung des nahtlos ineinander übergehenden Komplexes aus beiden Hotels ist für Ende 2019 anvisiert.

Dann wird das Übernachtungsangebot der Messestadt um 530 neue Zimmer erweitert. Damit geht Leipzigs derzeit größter Hotelneubau Ende 2019 an den Markt.

Beide Projektteile der aktuell größten Gewerbeimmobilie Leipzigs werden mittels einer Plaza optisch und funktionell miteinander verbunden. Diese wird für Reisende und Hotelgäste mit attraktiv gestalteten Außenanlagen und Verweilmöglichkeiten aufwarten und als öffentlicher Weg eine Beziehung zwischen dem Fernbusterminal und dem Hotelkomplex zum Leipziger Hauptbahnhof und zur Brandenburger Straße herstellen.

„Unser Ziel war und ist ein ansprechender und nachhaltiger Bauwerkskomplex, der sich harmonisch in das Innenstadtbild und den städtebaulichen Kontext Leipzigs



einfügt“, erklärt Dr. Ingo Seidemann. Bei diesem mit insgesamt 87 Millionen Euro Investitionsvolumen bislang größten Projekt der S&G Development GmbH profitieren Dr. Ingo Seidemann und Sven Grundmann von ihren langjährigen Erfahrungen und einer starken Vernetzung in der Branche. Beide sehen die Faktoren Marktkenntnis, Kompetenz, Erfahrung und Innovationskraft als wichtige Schlüssel, um Projekte dieses Ausmaßes zu verwirklichen.

Die beiden Geschäftsführer bilden schon viele Jahre ein effizientes Team. 2007 stieß Sven Grundmann zur 1996 von Dr. Ingo Seidemann gegründeten Dr. Seidemann & Co. Projektentwicklung GmbH, aus der 2014 die S&G Development GmbH hervorging. Das Unternehmen wird kapitalseitig unter anderem von zwei großen Family Offices unterstützt und verfügt über Standorte in Leipzig und Frankfurt am Main. Gemeinsam steuerten die beiden Geschäftsführer die S&G Development GmbH von Projekten in den Bereichen Discount, Fachmärkte und Sonderimmobilien hin zu großvolumigen Projektentwicklungen in den Bereichen Einzelhandel und Nahversorgung, Sport und Freizeit, Parkhäuser und Verkehrsanlagen sowie Hotel.

„Die Projektentwicklung einer Fläche oder Immobilie verknüpft komplexe Themen und



Sven Grundmann  
Quelle: S&G Development GmbH

multidisziplinäre Inhalte wie kaum ein anderer Zweig der Immobilienbranche“, erklärt Dr. Ingo Seidemann und blickt in Leipzig auf viele weitere erfolgreiche Projekte zurück: „Seien es die Revitalisierung und Sanierung des Tribünengebäudekomplexes der Galopprennbahn Scheibenhof, eine Reihe von REWE-Ersatzneubauvorhaben oder die Planung und Realisierung der Sanierung des inzwischen wieder fest in der kulturellen Szene von Leipzig verankerten Felsenkellers, wir begleiten Investitionsvorhaben erfolgsorientiert in allen Phasen ihres Entstehungs- und Realisierungsprozesses.“ Aktuell befasst sich die S&G Development

KOMPETENZ,  
ERFAHRUNG,  
EFFIZIENZ,  
KONSEQUENZ

GmbH neben dem Prestigeprojekt am Leipziger Hauptbahnhof mit weiteren gewerblichen Projektentwicklungen in der sächsischen Metropole, im Berliner und im Frankfurter Raum sowie in Nordrhein-Westfalen. „Auf der Grundlage genauer Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie der Analyse von Nutzungskonzepten und Budgets entwickeln wir Projektpläne, die die Standorte zukunftsfähiger gestalten und die jeweiligen Ziele der Stadtentwicklung im Fokus behalten“, fasst Dr. Ingo Seidemann das Credo der Arbeit von S&G Development zusammen.

**S&G Development GmbH**

**Büro Leipzig:**  
Schrödterhaus  
Neumarkt 31  
04109 Leipzig  
Fon: +49 (0) 341 2217060

**Büro Frankfurt am Main:**  
AMEX-Hochhaus, 9. Etage  
Theodor-Heuss-Allee 112  
60486 Frankfurt am Main  
Fon: +49 (0) 69 1707792-20

Email: [info@sg-development.de](mailto:info@sg-development.de)  
[www.sg-development.de](http://www.sg-development.de)



Quelle: S&G Development

So soll das Hotel künftig aussehen.  
Quelle: Architekturbüro Klima



# Fachwerk und Moderne

**In der Harzer Kleinstadt Stolberg wird das Hotel Freiwerk aufwändig umgebaut. Das Besondere an dem Projekt: Architektur, Hotelbetrieb und Tourismus in der Region bilden eine Einheit.**

**H**och über den roten Ziegeldächern Stolbergs befindet sich in einem repräsentativen Fachwerkbau das Hotel Freiwerk. Wo noch vor einigen Wochen eine große Terrasse war, stehen nun ein Kran und Bagger, die sich in den Berg hineingraben. „Das historische Haupthaus wird durch einen modernen Bau ergänzt“, sagt Eigentümer und Geschäftsführer Clemens Ritter von Kempfski. Der Unternehmer will jedoch nicht nur umbauen, sondern die kleine Harzstadt auch touristisch voranbringen.

Die Pläne des Nordhäuser Architektenbüros Klima sehen wie folgt aus: „Am Fuße des Fachwerkhauses wird in den Berg ein geschwungener Neubau auf zwei Etagen errichtet“, sagt Architektin Katrin Klima. Die Form passe sich dabei dem Berg an. Das sei unter anderem für den Denkmalschutz wichtig. Das neue Ensemble soll sich in die Landschaft einpassen.

In der unteren Etage sind 15 neue Hotelzimmer geplant. Bodentiefe Fenster geben später von diesen den Blick ins gegenüberliegende Thyratal frei. Im darüber liegenden Geschoss befinden sich ein Restaurant mit Terrasse, Tagungsräume und die neue Lobby. Ein Wellnessbereich mit Sauna gehört ebenfalls dazu. Als größte bauliche Herausforderung beschreibt Katrin Klima neben der Hanglage die steile Zufahrt über eine kleine Serpentinstraße. „Schon

die Anfahrt der Baumaterialien ist eine Herausforderung“, erläutert die Architektin. Rund drei Millionen Euro sind für den gesamten Umbau budgetiert.

Das Fachwerkhaus wurde 1894 als Sommerresidenz eines Bremer Reeders errichtet. In der DDR diente es als Handwerker-Erholungsheim und hatte nach der Wende wechselnde Pächter aus der Hotellerie. Clemens Ritter von Kempfski, der bereits das nahe gelegene Naturressort Schindelbruch

Jahren initiierte er das Tourismuskonzept S-Ky – der Begriff steht für Südharz-Kyffhäuser – das die touristische Infrastruktur und die Angebotsqualität in Hotels, Restaurants und Handel verbessern soll. Clemens Ritter von Kempfski will nach eigenen Worten dabei helfen, dass „touristische Potenzial besser zu nutzen“. So hilft nun ein Qualitätsmanager den inzwischen 27 Teilnehmern, die Standards an dem Programm in ihren Betrieben zu verbessern. Clemens

Ritter von Kempfskis Vorgehen ist nicht uneigennützig: „Wenn die gesamte Region sich verbessert, profitieren auch unsere Hotels.“ Stolberg liegt etwas abseits der Harzer Tourismuszentren in Wernigerode, Schierke, Bad Harzburg und Braunlage. Doch durch ein verstärktes Marketing wächst die Zahl der Gäste. Sie liegt inzwischen bei knapp 120.000 Übernachtungen im Jahr – 40 Prozent mehr als noch im Jahr 2012.

Der Ansatz des Unternehmers Clemens Ritter von Kempfski ist es also nicht allein,

durch neue Hotelbauten sein Geschäft auszubauen. Als genauso wichtig erachtet er es, dass die Angebote und der Service für die Gäste in der kleinen Harzstadt insgesamt ein hohes Niveau besitzen. Architektur, Hotel und Tourismuswirtschaft werden von ihm zusammengedacht.

Steffen Höhne



Mit Bagger und Kran wird im Sommer 2019 das Fundament für den neuen Anbau gelegt. Quelle: S. Höhne

führt, kaufte das Haus 2011 und nahm bereits umfangreiche Sanierungen vor. „Für einen erfolgreichen Betrieb sind die vorhandenen 18 Zimmer aber knapp“, begründet der Hotelier die Erweiterung. Im März 2020 soll das Haus wieder öffnen.

Die Pläne des Bauherren erstrecken sich jedoch nicht nur auf den Neubau. Vor zwei

# SACHSEN - Raum für Entwicklungen

## Der sächsische Auftritt auf der EXPO REAL

Der Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) ist erneut Ausrichter des Freistaat-Standes auf der EXPO REAL und organisiert den Messeauftritt gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH. Die EXPO REAL, Europas größte Messe für Immobilien und Investitionen, findet vom 7. bis 9. Oktober 2019 in München statt. Im vergangenen Jahr waren 2.000 Aussteller und 44.500 Besucher zu Gast.

Auch in diesem Jahr sind zahlreiche sächsische Unternehmen und Einrichtungen auf dem Gemeinschaftsstand des Freistaates Sachsen in Halle A 2 Stand 322 vertreten, um ihre Projekte und den Wirtschafts- und Investitionsstandort Sachsen vorzustellen.

Die Landeshauptstadt Dresden, die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – und die CG Gruppe AG sind erneut Standpartner des Gemeinschaftsstandes Sachsen.

Als Aussteller beteiligen sich zudem Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH, Baywobau Baubetreuung GmbH, Der ImmoTip – Vermittlung von Immobilien GmbH, Flughafen Leipzig | Halle GmbH, Köster GmbH, LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Leipziger Stadtbau AG, MWWM Ausbau GmbH, Otto Heil Immobilien, phase10 Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Revitalis Real Estate AG, Richert & Oertel Immobilien GmbH, EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung, die Stadt Zwickau und der Vogtlandkreis.

## Vortragsprogramm

Das Vortragsprogramm ist auch dieses Jahr wieder vielseitig aufgestellt. Die Themen reichen von konkreten Ansiedlungsvorhaben bis hin zu notwendigen großflächigen Strategien. So soll der künftige Umgang mit Bergbaufolgelandschaften betrachtet, die Möglichkeiten des Strukturwandels aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und mit Best-Practice-Beispielen unteretzt werden.

Zudem werden aktuelle Themen zur Wohnungspolitik diskutiert. Erneut wird der Vorstandsvorsitzende der CG Gruppe AG, Christoph Gröner, ein Impulsreferat halten.

Das Networking findet seinen Höhepunkt auf der gemeinsamen Abendveranstaltung mit der europäischen Metropolregion Mitteldeutschland am Montag, den 7. Oktober 2019, ab 19 Uhr.

**Weitere Informationen unter:**  
[www.exporeal.sachsen.de](http://www.exporeal.sachsen.de)



# WIR KOORDINIEREN FLÄCHE

[www.zfm.sachsen.de](http://www.zfm.sachsen.de)

**ÖKOPUNKTE  
GIBT'S BEI  
UNS.**



Besuchen Sie uns auf der Expo Real:  
7.-9. Oktober 2019, Halle A2, Stand 322.

[www.exporeal.sachsen.de](http://www.exporeal.sachsen.de)

STAATSBETRIEB  
ZENTRALES  
FLÄCHENMANAGEMENT



Freistaat  
SACHSEN

# Halles großer Industriepark ist voll

**Der Autobauer Porsche siedelt sich mit einem Zulieferwerk an. Nicht nur damit ist aus dem Sorgenkind ein Erfolgsprojekt geworden.**

**D**er 3. April 2019 wird für die halleschen Wirtschaftsförderer für lange Zeit ein besonderer Tag bleiben. Der Stuttgarter Autobauer Porsche gab bekannt, im Industriegebiet Star Park ein neues Presswerk zu bauen. Zusammen mit dem Anlagen-Hersteller SCHULER werden rund 100 Millionen Euro investiert, um ab 2021 Karosserieteile für den neuen E-Macan zu produzieren. Der Geländewagen mit Batterie läuft zu diesem Zeitpunkt im 20 Kilometer entfernten Porsche-Werk in Leipzig vom Band. 100 Beschäftigte finden in der neuen Produktionsstätte zunächst einen Arbeitsplatz. Doch mögliche Erweiterungen sind bereits anvisiert, am Ende könnten es sogar 600 Industrie-Arbeitsplätze werden. Mit dieser Ansiedlung ist das 230 Hektar große Areal nun voll belegt.

„Ausgerechnet mit Porsche schließt sich für Halle nun ein Kreis, der 2001 mit einer herben Enttäuschung begann“, schreibt die Mitteldeutsche Zeitung treffend zu dieser Ansiedlung. Der Star Park stand lange Zeit unter keinem guten Stern. Die Stadt entwickelte die Flächen an der Autobahn 14 ursprünglich für die Ansiedlung des Autobauers BMW – doch den zog es dann nach Leipzig. Dennoch wurde an der Erschließung festgehalten. 100 Millionen Euro flossen in die Errichtung der Infrastruktur – 90 Prozent der Kosten wurden allerdings durch das Land Sachsen-Anhalt gefördert. Bis 2013 waren jedoch erst 12,5 Hektar belegt, der chinesische Verpackungshersteller Great View war der erste Ansiedler und blieb es lange Zeit auch.

Im Stadtrat von Halle (Saale) wurde schon von einem Millionengrab oder „beleuchteter Schafwiese“ gesprochen. War es also ein Fehler, die Flächen zu entwickeln, ohne Investoren dafür zu haben? Rückblickend fällt die Antwort eindeutig aus: nein.

Halles Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand änderte zunächst die Vermarktungsstrategie. Anstatt Industriefirmen zu werben, lockte er mit vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen und schnellen Baugenehmigungen zunächst Logistiker an. Der erste große Fisch, den die Stadt an Land zog, war eBay. Eine Tochter des US-Online-Auktionshauses errichtete 2014 im Star Park ein erstes europäisches Verteilzentrum

(heute Radial). Bauherr und Vermieter ist der große Immobilien-Entwickler Goodman. Das war nur der Startschuss, zwei Jahre später baute Goodman im Star Park für den Logistiker Hellmann, anschließend für das Online-Möbelhaus home24. Christof Prange, Leiter für den Bereich Business Development von Goodman in Deutschland, sagte zuletzt über die Vorteile der Region Leipzig/Halle: Lage, Verkehrsanbindungen und die Verfügbarkeit von Arbeitskräften seien bei der Standortwahl wichtig. „Nicht überall in Deutschland finden unsere Mieter mal so eben 1.000 verfügbare Arbeitskräfte.“

Trotz der Ansiedlungserfolge gab es jedoch weiter Kritik an der Vermarktung des Industriegebietes. „Bei aller Freude über neue Jobs. Hier werden Chancen verspielt. Strategische Wirtschaftspolitik sieht anders aus“, schrieb beispielsweise Sachsen-Anhalts Bildungsminister Marco Tullner (CDU) im Mai 2017 auf seiner Facebook-Seite. Der Hallenser bemängelte die einseitige Ausrichtung auf Logistik-Unternehmen. Hohe Wertschöpfung und langfristig sichere Arbeitsplätze entstünden eher in der Industrie.

Für die größte Investition auf dem Gelände wurde 2018 der Grundstein gelegt. Der Autozulieferer Schaeffler errichtet für 180 Millionen Euro ein neues Verteilzentrum mit Montage. Die künftig 900 Mitarbeiter am Standort sollen Ersatzteile nicht einfach nur verpacken, sondern auch Montagearbeiten vornehmen. Es handelt sich um die größte Investition, die Schaeffler in seiner Firmengeschichte bisher getätigt hat. Dafür

wurden nach Firmenangaben 90 Standorte in einem Auswahlverfahren untersucht. Die verkehrsgünstige Lage an den Autobahnen A14 und A9 sowie die Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle sprachen für Halle. Schaeffler will über den Airport Unternehmen in ganz Europa beliefern. Vorstand Michael Söding lobte die Wirtschaftsförderung: „Sehr zuvorkommend, sehr hilfreich, sehr unterstützend.“ Was er damit konkret meinte, erklärte Halles Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand: „Schon vor Abschluss des Kaufvertrages haben wir die Baugenehmigung fertiggestellt.“ Das war am Ende nur möglich, weil das Industrieareal voll erschlossen ist. Kurz: Nur weil die Stadt in Vorleistung ging, bekam sie den Zuschlag für die Ansiedlung.

Die Investitionen in den Standort haben sich für Halle am Ende gelohnt. Die Stadt geht davon aus, dass die Kosten für die Entwicklung durch die Grundstücksverkäufe abgedeckt werden. Nach Angaben von Dr. Bernd Wiegand werden bei den Unternehmen insgesamt mehr als 3.500 Arbeitsplätze entstehen. Nun, da der Star Park belegt ist, soll ein neues Industriegebiet nach dem Vorbild entwickelt werden. Die Stadtverwaltung hat bereits ein 171 Hektar großes Gelände im Norden der Saalestadt, das auch an der A14 liegt, ins Auge gefasst. Während es in Sachsen-Anhalt noch zahlreiche kleinere, erschlossene Gewerbeparks gibt, die über freie Grundstücke verfügen, mangelt es jedoch an großen Ansiedlungsflächen. Halles Wirtschaftsförderer sind überzeugt, dass es Bedarf für einen Star Park II gibt. *Steffen Höhne*



# JENA: Hightech-Standort für Ihre Investition



## Wachstumszentrum in Mitteldeutschland mit 110.000 Einwohnern

- Branchen: Optik & Photonik, Gesundheitstechnologie, Digitale Wirtschaft, Präzisionstechnik
- über 700.000 m<sup>2</sup> Büroflächenbestand
- Leerstand 1,8 %
- gewerbliche Durchschnittsmiete: 9,20 Euro/m<sup>2</sup>
- Spitzenmiete: 18 Euro/m<sup>2</sup>

In JENA vernetzt sich anwendungsorientierte Forschung von zwei Hochschulen und zahlreichen Wissenschaftsinstituten mit einer starken, innovativen Wirtschaft. Internationale Konzerne, aber auch viele kleine und mittelständische Unternehmen generieren eine hohe Bruttowertschöpfung. Die Exportquote liegt mit 65 Prozent weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Mit diesem Erfolgsrezept hat sich Jena als führendes Hightechnologiezentrum in Thüringen und Mitteldeutschland etabliert.

## Attraktive Flächen und transparenter Markt

Die Schwarmstadt Jena ist für regionale, nationale und internationale Investoren ein attraktiver Wachstumsstandort. Ob kommunale, private oder Investitionen des Freistaats – zahlreiche Großprojekte befinden sich derzeit in Vorbereitung, Planung und Umsetzung. Der Standort bietet optimale Zukunftschancen für Unternehmen und Fachkräfte.

Alle Informationen finden Sie unter [www.jenawirtschaft.de](http://www.jenawirtschaft.de)

## Investieren Sie zukunftsicher im neuen Wohngebiet „Am Oelste“!

Gestalten Sie die neue Urbanität im grünen Norden der Stadt mit! Hier entstehen über 500 Wohneinheiten auf Basis eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

### Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- 6 Hektar großes, hochwertiges Wohngebiet
- verkehrlich hervorragende Anbindung inkl. ÖPNV
- großflächiges Grün und einmaliger Blick ins Saaletal
- attraktive städtische Infrastruktur
- provisionsfreier Erwerb direkt von der Stadt Jena

Die Konzeptvergabe von voll erschlossenen Baugrundstücken für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Stadtvillen und gereifte Stadthäuser erfolgt ab Herbst 2019 durch den Immobiliendienstleister der Stadt Jena Kommunale Immobilien Jena (KIJ).

Weitere Informationen unter [www.am-oelste.de](http://www.am-oelste.de)





# Enger zusammenrücken

**In Deutschlands Büros wird es immer enger. Denn obschon immer mehr Menschen in Bürojobs aufgehen, wächst das Angebot an Flächen nicht mit. Das ist in Mitteldeutschland nicht anders.**



Im Schnitt kommen laut einer aktuellen Erhebung der Empira Gruppe je neuem Bürobeschäftigten nur zehn Quadratmeter an Fläche zum Gesamtangebot hinzu – ein Beschäftigter benötigt allerdings zwischen 15 und mehr Quadratmeter. Eine nicht unerhebliche Differenz, der man auch in mitteldeutschen Städten wie Leipzig, Dresden, Jena und Magdeburg kaum Herr wird.

## Leipzig

Da hilft es nicht einmal, dass das Vermietungsvolumen auf dem Büromarkt Leipzig im ersten Halbjahr 2019 mit 55.000 Quadrat-

metern nicht ansatzweise die um 31 Prozent höheren Zahlen des vergleichbaren Vorjahres-Zeitraumes erreicht.

„Das (niedrige) Umsatzvolumen lässt sich insbesondere auf die noch fehlenden Großabschlüsse zurückführen, denn in diesem Jahr wurde noch kein Deal mit einer Fläche von über 5.000 Quadratmetern abgeschlossen“, erklärt Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH. Ursache sei das fehlende Angebot an großen Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in Citylage. Die größte Vermietung 2019 geht auf das Kurier- und Logistikunternehmen FedEx Express Germany GmbH zurück. Jenes mie-

tete 3.300 Quadratmeter für eines ihrer Business Center an.

Und obschon die großen Deals bislang fehlen, ist der Leerstand in der Messestadt im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 um 21 Prozent gesunken. Zur Verfügung stehen damit nur noch 211.000 Quadratmeter Büroflächen. Von denen besitzen weniger als 20 Prozent die immer vehementer nachgefragte moderne Ausstattung. Die Leerstandsquote sank im ersten Halbjahr 2019 um 0,6 Prozent auf 5,6 Prozent. Leipzig muss reagieren. Und Leipzig reagiert. Mit einem starken Anstieg der Bautätigkeit. Genannt seien der neue Sitz der Sächsi-

schen Aufbaubank und der P2 Office-Bürokomplex mit einer Gesamtbürofläche von über 10.000 Quadratmetern auf dem alten Messegelände. Doch 90 Prozent der aktuell entstehenden Büroflächen sind längst vergeben.

Entspannung sieht anders aus. Zumal die Lage durch obskure Meldungen – wie jene um das neue Bürogebäude der Leipziger Staatsanwaltschaft – nicht entschärft wird. Laut Medienberichten ist bereits während des aktuell stattfindenden Baus des voraussichtlich 2020 fertiggestellten Gebäudes abzusehen, dass die geschaffenen Kapazitäten nicht für die momentan 300 Bediensteten ausreichen werden. Die Raumbedarfsplanungen im Vorfeld wurden von der stetig zunehmenden Bevölkerungszahl der Messestadt, einer mitwachsenden Kriminalitätsrate und analog steigenden Personalzahlen bei der Staatsanwaltschaft links überholt.

Die Folge der Knappheit: Die Spitzenmieten stiegen in den letzten zwölf Monaten um sieben Prozent auf 14,50 Euro pro Quadratmeter. Auch die durchschnittliche Büromiete zog im gleichen Zeitraum um zehn Prozent auf jetzt zehn Euro pro Quadratmeter an. „Der Marktentwicklung folgend, dürfte der Aufwärtstrend der Mieten anhalten“, fasst Stefan Sachse die weiteren Aussichten für 2019 zusammen.

## Dresden

2018 war Dresden nach Leipzig der zweitstärkste ostdeutsche Büromarkt. Diesen Trend wird die sächsische Landeshauptstadt nach Prognose von AENGEVELT 2019 beibehalten können. Bei gleichzeitiger

Abnahme der Angebotsreserve auf etwa 150.000 Quadratmeter. Zumindest erhöht sich das Volumen an neugeschaffenen modernen Büroflächen im laufenden Jahr auf etwa 37.500 Quadratmeter. Nur sind von denen bereits 65 Prozent vorvermarktet.

Dementsprechend ist auch Dresden am Bauen. Unter anderem entwickelt die TLG IMMOBILIEN AG gleich zwei Bürokomplexe in der City. „Der Büroflächenbedarf in zentralen Dresdener Lagen ist in den letzten Jahren bei parallel sinkenden Leerständen stetig gestiegen, und es ist damit zu rechnen, dass dieser Trend weiter anhält“, sagt Maik Müller, Senior Asset Manager der TLG IMMOBILIEN AG. NEO und Annenhöfe werden die Komplexe heißen und 35.000 Quadratmeter neue Büroflächen für Dresden bieten. Dank derartiger Maßnahmen soll die Elbmetropole nicht nur 2019 ihr stabiles Mietniveau beibehalten, was wichtig ist, damit die Stadt für Neuansiedlungen von Unternehmen attraktiv bleibt.

## Jena

Jena ist und bleibt eine Stadt der Hightech-Gründungen und Neuansiedlungen – in der es allmählich eng wird. Die Folge für den Büromarkt der thüringischen Stadt: sinkender Leerstand, rückläufiger Umsatz bei gleichzeitig hoher Nachfrage und steigende gewerbliche Mieten. In Jena sind laut dem eigens von der Wirtschaftsförderung erstellten Büromarktbericht 2019 vor allem große, modern ausgestattete Flächen Mangelware, die insbesondere von den wachstumsstarken Jenaer Hightech-Branchen nachgefragt werden. Daraus resultieren immer länge-

re Suchzeiten nach neuen Räumlichkeiten und höhere Mietpreise. Letztere lagen Anfang 2019 bei der Durchschnittsmiete im Bereich von 9,20 Euro pro Quadratmeter – 1,10 Euro mehr als im Vorjahr. Abhilfe werden nur Neu- und Umbauten schaffen. Was in der räumlich stark beengten Stadt zu echten Herausforderungen führt. Dementsprechend ist beispielsweise ein besonders ambitionierter Gebäudekomplex namens Steinweg Tower geplant. Dieser wird aus einem Bürohochhaus, einem Wohngebäude, einem Büroeckgebäude und einem Restaurant bestehen und teils 19 Geschosse in die Höhe ragen.

## Magdeburg

Der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts bescheinigt AENGEVELT eine robuste Büromarkt-Beschaffenheit. 2018 war der geprägt durch wenig Neubau, ein Absinken der Angebotsreserve um 18 Prozent auf 75.000 Quadratmeter und eine Leerstandsquote von 7,2 Prozent. Die Spitzenmiete, die von 2013 bis 2016 konstant bei 10,80 Euro pro Quadratmeter lag, zog um fast zwei Euro auf 12,75 Euro pro Quadratmeter an.

Auch dank der neu eröffneten Elbarkaden zu Beginn des Jahres 2019, welche dem Magdeburger Büromarkt 5.600 neue Quadratmeter an Fläche bescherten, soll der Spitzenmietpreis laut AENGEVELT trotz weiter sinkenden Leerstandes vorerst stabil bleiben. Interessant ist, dass in der Stadt weiterhin kaum auf Neubau gesetzt wird – für 2019 sind keine bedeutenden Büro-Neubauten geplant.

*Pierre Pawlik*

Unsere beste

Berlin

Spürnase

Leipzig

Magdeburg

Halle

Chemnitz



Treffen Sie uns auf der  
Expo Real in München  
Bernd Seiler  
0176 571 511 32  
seiler@compass-investment.de

# Rivalen um den Shoppingkunden

**Shoppingcenter in Mitteldeutschland stehen nicht nur vor der Herausforderung, dem wachsenden Online-Handel zu begegnen. Auch die wieder erstarkten Innenstädte liefern sich einen Standortwettbewerb.**

Es gilt als das größte Shoppingcenter Mitteldeutschlands und will doch längst mehr sein als nur das. Shopping. Events. Entertainment hat das nova eventis bei Leipzig sein Markenzeichen unterteilt – und lässt damit keinen Zweifel daran, dass auch für die nach der Wende großflächig im Osten entstandenen Einkaufstempel Konsum allein als Anziehungspunkt nicht mehr reicht: Die Konkurrenz durch den Onlinehandel und veränderte Konsummuster lassen so manches Center buchstäblich alt aussehen. Im Vergleich mit Fußgängerzonen und Einzelhändlern verzeichnen Shoppingcenter dem Handelsverband Deutschland (HDE) zufolge die höchsten Frequenzverluste.

novaeventis-Betreiber ECE hat Ende vergangenen Jahres angekündigt, das Center für 40 Millionen Euro umzugestalten. Mit mehr Gastronomie, einer aufgelockerten Innenarchitektur und Ruhebereichen bei verbesserten Lichtverhältnissen will der Betreiber die Aufenthaltsqualität steigern und so Kunden länger im Center halten. Zusätzlich ist der Bus-Takt nach Leipzig verdichtet worden. Der HDE begrüßt Initiativen wie diese grundsätzlich. Es gehe um ein neues „Look and Feel“, sagt Michael Reink, HDE-Geschäftsführer und Leiter Standortpolitik. Vor welchen Herausforderungen Einkaufszentren genauso wie Konsummeilen und Innenstädte stünden, lasse sich schon an der Mietentwicklung der letzten zwei bis drei Jahre ablesen. Anders als in den Jahren davor habe es in dem Zeitraum fast keine Preissteigerungen mehr gegeben, so Michael Reink. „Perspektivisch sind weiter sinkende Mieten zu erwarten.“ Er verweist auf Umsatzverschiebungen im Textilbereich, einer Signalbranche für Shopping, um 25 Prozent von stationär nach online. Spannend wird es dann, wenn

alte Mietverträge auslaufen; anders als im Wohnbereich sind sie im Handel eher ein Pfund für Vermieter. Mieter dringen bei Neuabschlüssen nun häufig auf eine mindestens starke Umsatzkomponente, außerdem brauchen selbst Ankermieter heute nicht mehr die Flächengrößen wie früher, was die Gesamtmieteinnahmen schmälert. „Die Center sind in Zeiten gebaut worden,

Grünen Wiese“, also fernab von gewachsenen Innenstädten, entstanden seien. Diese Center könnten kaum auf Touristen hoffen, außerdem stellten sie in der Regel eine Konkurrenz zu den inzwischen wieder erstarkten und restaurierten Innenstädten als Einkaufsdestinationen und Begegnungsorten dar, so der Experte.

Auch der Interessensverband German Council of Shopping Centers e.V. (GCSC) erkennt einen Standortwettbewerb. Jede Art habe ihre eigenen Vor- und Nachteile, erklärt die GCSC-Vorstandsvorsitzende Christine Hager. „Bei den klassischen Shoppingcentern sind die Abläufe rund um das Einkaufen optimiert. Die Innenstadt

bietet dagegen durch die vielfältigen Nutzungsarten einen vielfältigeren Charakter.“ Michael Reink sieht im Zweifelsfall die Politik in der Pflicht: „Wenn der Bedarf insgesamt schrumpft, muss ich mich entscheiden“, sagt er.

„Die weise Entscheidung ist die für Innenstädte.“ Dort gebe es so genannte Kopplungsmöglichkeiten – wer beispielsweise zum Arzt geht, wird sich danach womöglich noch ins Café setzen, mit einer zuvor im Kiosk gekauften Zeitung. Der GCSC rät dazu, die Lage differenziert und per Einzelfall zu betrachten. „Wir haben gute Shoppingcenter, die robust in die Wettbewerbslandschaft eingebettet sind, aber auch solche, die sich durch schlechte Handelskonzepte schwer tun“, sagt Christine Hager. Perspektivisch sieht sie eher eine Konsolidierung in ihrer Branche. „Die Zeit der massiven Neuentwicklungen ist vorüber“, so Christine Hager, die selbst die Hamburger redos group leitet. „Heute erfolgen neue Projektentwicklungen nur noch an wenigen ausgewählten Standorten.“



als der Einzelhandel noch eine Alleinstellung bei der Warenverfügbarkeit hatte“, sagt Michael Reink. Dadurch hätten Kunden Dinge wie Treppen, mehrere Geschosse und Kellerlagen in Kauf genommen. Heute wollten Konsumenten durch Aufenthaltsqualität gelockt werden – ebenerdig, schnell erreichbar, luftig und ansprechend. In Mitteldeutschland komme hinzu, dass viele Shoppingcenter nach der Wende „auf der

*Kristina Pezzeri*

# „Die jungen Shopper wollen Erlebnis statt Konsum“

**Shoppingcentern geht es besser als von vielen vermutet, sagt die Geographin Lena Knopf. Erfolgreich ist, wer sich als eigene Destination mit Profil vermarktet und dabei die Kommunikationswege der heutigen Zeit richtig nutzt. Auch Events spielen eine wichtigere Rolle denn je, so die Wissenschaftlerin am EHI Retail Institute in Köln.**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Sie haben die Centermanager nach deren Stimmungslage und Perspektiven befragt. Wie geht es den deutschen Shoppingcenter-Betreibern?**

**Lena Knopf (LK):** Ganz unterschiedlich. Wir haben in unserer jüngsten Untersuchung gemerkt, wie heterogen das Bild ist. Manchen Centern geht es gut, sie haben geringe Leerstände, verbuchen steigende Besucherzahlen und sind zu einem echten Treffpunkt geworden. Andere tun sich schwerer und stehen vor der Frage, wie sie den Umbruch hin zu erneuter Attraktivität bewerkstelligen.

**IA: Welchen Centern geht es gut?**

**LK:** Pauschal kann man das nicht sagen, aber es zeigt sich, dass es in älteren Objekten im Schnitt weniger Leerstand gibt als in Shoppingcentern der jüngeren Zeit. Ein Grund kann sein, dass sich diese Center über Jahrzehnte hinweg etabliert haben und eigene Destinationen darstellen, die die Stadtentwicklung vor Ort maßgeblich geprägt haben. In den 1990er Jahren wurden viele Center an Standorten gebaut, die nicht der heutigen Idealvorstellung der Stadtentwicklung entsprechen. Das war die Zeit, in der Konkurrenzen zwischen Innenstädten und Standorten auf der „Grünen Wiese“ besonders thematisiert wurden.

**IA: Sie meinen damit vor allem die nach der Wende im Osten entstandenen Areale?**

**LK:** Es gibt viele Center in Mitteldeutschland, die sich etabliert haben und gut laufen – Leipzig-Paunsdorf beispielsweise hat sich zur eigenen Destination entwickelt. Genau so wie andere unabhängig von der geographischen Lage stehen sie freilich vor der Herausforderung, sich zu verändern, zum Bei-

spiel neue Anreize für Besucher zu setzen mit tollen Stores, praktischen Services, Omnichannel-Verzahnung oder Shopping-Erlebnissen wie Pop-Up-Stores und Events. Denn auf die veränderten Konsummuster der Shopper müssen sich alle einstellen.

**IA: Ist diese Notwendigkeit zum Wandel bei den Betreibern angekommen?**

**LK:** Das Bewusstsein ist auf jeden Fall da, denn diese Trends gibt es ja nicht seit gestern. Zum Beispiel haben mehr als 40 Prozent der von uns befragten Centermanager angegeben, in den letzten zwei Jahren die Events aufgestockt zu haben. Der Großteil arbeitet dafür inzwischen mit professionellen Agenturen zusammen. Man weiß, dass sich die Kommunikationskanäle verändert haben und man zum Beispiel mit Influencern zusammenarbeiten muss. Aber Shoppingcenter sind eben Treffpunkte für die ganze Familie, daher ist die Kommunikation einfach vielfältiger geworden. Jedes vierte Center hat noch eine gedruckte Centerzeitung, die von der Zielgruppe gut angenommen wird. Mit Pop-up-Stores experimentieren zwei Drittel der befragten Center, sie liefern ständig neue Besuchsreize.

**IA: Wie passen solche temporären Läden zur traditionellen Flächenaufteilung in Centern?**

**LK:** Pop-up-Stores sind sehr klein und dadurch flexibel. Die Rolle der klassischen Ankermieter beeinflussen sie nicht, aber auch in dem Bereich sind deutliche Veränderungen sichtbar. Die Magnetmieter ziehen zwar

nach wie vor, aber benötigen weniger Fläche und schaffen damit Raum für Neues. Mancherorts beobachten wir außerdem, dass gute gastronomische Konzepte zum eigenen Anker werden können. Dienstleistung und Entertainment werden nach Meinung der Centermanager ebenfalls prägender. Die Shopper der jungen Generation setzen eher auf Erlebnis als auf Konsum.

**IA: Was empfehlen Sie schwächelnden Centern?**

**LK:** Shoppingcenter brauchen ein Alleinstellungsmerkmal vor Ort und Relevanz für die Zielgruppe. Wenn das geschaffen ist, kann man versuchen, mit einer Renovierung das Profil zu schärfen. Das hängt natürlich sehr vom individuellen Standort ab; in Berlin etwa haben allein in den vergangenen zehn Jahren sieben neue Shoppingcenter eröffnet – das erschwert Profilierung, macht sie aber umso wichtiger.

**IA: Welche Perspektiven sehen die Manager denn selbst kurzfristig?**

**LK:** Mehrheitlich rechnen sie überwiegend mit stabilen Mieteinnahmen, aber mehr als jedes fünfte Center wird in diesem Jahr sinkende Mieten verzeichnen. Ganz zentral ist für alle Akteure – in erster Linie Centermanagement, Investor, Mieter und Kommune – an einem Strang zu ziehen, konstruktiv zu kommunizieren und gemeinsam den Einzelhandelsstandort nach vorne zu bringen. Denn letztlich kann man nur gemeinsam den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen begegnen.

*Interview: Kristina Pezzeri*



RELEVANZ  
FÜR  
ZIELGRUPPE  
WICHTIG

# Als Bett, Tisch und Stuhl reichten

**Studenten wohnen in Mitteldeutschland immer noch günstig, doch steigen auch hier die Anforderungen.**

Die gute Nachricht: Laut dem Wohnportal wg-suche.de hat sich nicht viel geändert. Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zählen für Studenten zu den preiswerten Alternativen. In München sind im Durchschnitt für eine Single-Wohnung von 30 Quadratmetern 837 Euro Warmmiete oder für ein WG-Zimmer 657 Euro auszugeben, in Berlin 397 Euro und 523 Euro. Die Experten schreiben in ihrer Studie: „Studenten mit deutlich weniger Budget sollten sich für einen Studienort in ostdeutschen Hochschulstädten entscheiden.“ Denn in Chemnitz bekommt man für 213 Euro ein WG-Zimmer, für 283 Euro eine 30 Quadratmeter große Single-Behausung. Besonders preiswert kommen Studenten auch in Magdeburg mit 250 Euro unter.

Ein Radiosender in Sachsen-Anhalt verpackt die verschiedenen Angebote miteinander: Köthen, einer der Standorte der Hochschule Anhalt, ist danach am günstigsten. Pro Quadratmeter eines WG-Zimmers zahlt man warm etwa 12,50 Euro, inklusive

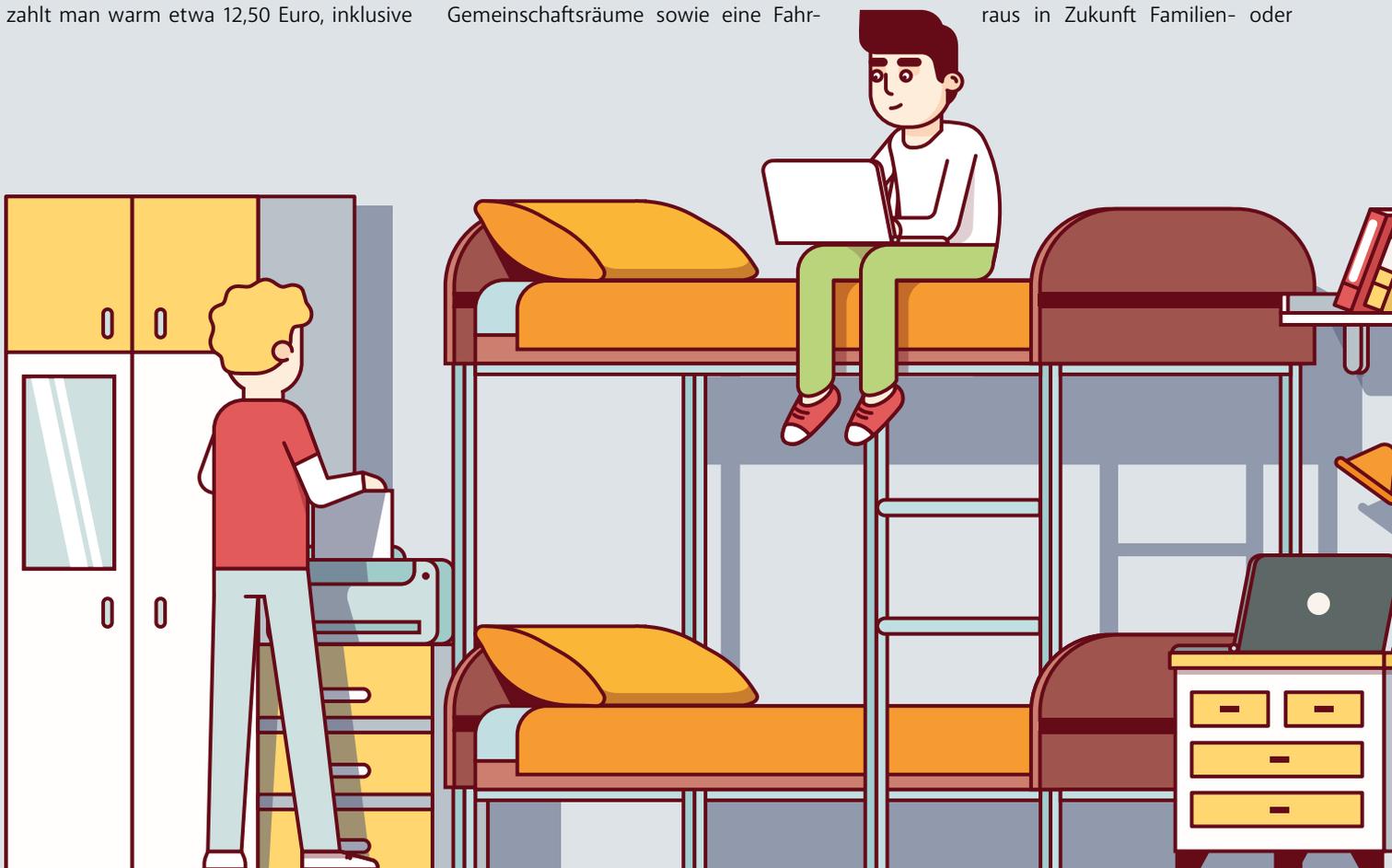
der Mitnutzung von Flur, Bad und Küche. In Wernigerode kommt die Analyse auf 13,91 Euro. In Magdeburg und Halle (Saale) bezahlen Studierende für einen Quadratmeter ihres WG-Zimmers etwa gleich viel: 14,50 und 14,48 Euro.

## Vom Land gefördert

In Erfurt entstanden unlängst elf Anlagen. Die ehemalige Zahnklinik und das frühere Blutspendezentrum an der Nordhäuser Straße bekommen eine komplett neue Ausrichtung. „Damit tragen wir dazu bei, modernen, attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für Studierende anzubieten und damit die Attraktivität des Studienstandortes Erfurt zu erhöhen“, sagt der Geschäftsführer des Studierendenwerkes Thüringen, Dr. Ralf Schmidt-Röh. Es gibt dann Apartments und Wohngemeinschaften, in jeder Etage ist die Einrichtung von Barrierefreiheit möglich. Verschiedene Gemeinschaftsräume sowie eine Fahr-

radgarage wurden integriert. Insgesamt beträgt die Bausumme 15 Millionen Euro. Das Vorhaben wird im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und mit Mitteln aus dem Sonderinvestitionsprogramm Studentenwohnheime des Thüringer Wissenschaftsministeriums gefördert.

In Jena steht ein ähnliches Projekt: Das Studierendenwerk hat dort seinen Bestand ergänzt – ganz in der Nähe des Zentrums. Neue Einzelappartements wie auch Zwei-, Drei- und Vierzimmereinschaften wird es geben. Der Mietpreis liegt bei circa 260 Euro, die Baukosten bei knapp zehn Millionen Euro. Auf der Eisenbahnstraße in Gera entsteht das erste Studentenwohnheim der Stadt. Dieses und das vorher benannte Projekt gehören in ein Förderprogramm vom Bundesumweltministerium, das Variowohnen unterstützt. Das bedeutet: Einzelne Gebäudeabschnitte können zusammengelegt werden. Um daraus in Zukunft Familien- oder



Seniorenwohnungen machen zu können. Uwe Soltwedel, Planer für dieses Projekt, sagte einer Lokalzeitung, dass wegen dieser Förderung die Mietpreise gedeckelt seien, auf 270 Euro Warmmiete für eine möblierte Unterkunft.

## Zentrumsnähe erwünscht

Die Städte versuchen also erst gar keinen Mangel aufkommen zu lassen. Denn: „In Metropolen wie München, Berlin, Hamburg oder Frankfurt am Main oder in kleineren beliebten Universitätsstädten eine günstige Unterkunft zu finden, wird für Studenten von Jahr zu Jahr immer schwieriger“, sagt Carsten Wagner, Gründer von wg-suche.de. Bisher lebten die jungen Menschen immer in der Nähe der Uni und damit meist in den Zentren der Städte. Muss man sich ob der steigenden Preise davon verabschieden? In der Peripherie – das ist keine neue Erkenntnis – liegen die Quadratmeterpreise niedriger. „Aber dann geht natürlich etwas von dem studentischen Flair verloren. Man möchte ja gerade zentral leben, man möchte nah an der Universität sein“, so Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, der mehrfach Studien zu Studentenwohnpreisen erstellte. „Man müsste vielleicht eher überprüfen, ob man andere Standorte wählt, wie beispielsweise Jena, wo es eben noch deutlich günsti-

ger ist und wo man wieder relativ nah an der Universität leben kann.“

Für Valérie Bensiek, Managing Director bei der Global Student Accommodation (GSA) Germany, steht fest: „Deutschland ist heute ein sehr attraktiver Studienstandort. Zahlreiche Universitäten bieten englischsprachige Bachelor- und Masterstudiengänge an. Hinzu kommen die vergleichsweise geringen Kosten für ein Studium.“ Die Zahlen der Lernenden werden weiter steigen, parallel dazu verknüpft sich der Wohnraum. „Wir gehen davon aus, dass das Angebot an privaten Studentenunterkünften in den nächsten Jahren weiter ausgebaut wird.“ Und diese müssen sich dem Zeitgeist anpassen. Fakt ist: Nur das Alter der Studenten – meist zwischen 18 und 24 Jahren – ist eine Konstante. „Heutige Studierende suchen nach ‚echten‘ Erfahrungen in einer digitalen und globalen Welt. Sie wollen Teil einer greifbaren Community sein, gleichzeitig mobil bleiben und natürlich immer und überall vernetzt“, führt Valérie Bensiek aus. Aus ihrer Sicht gehören eine zuverlässige und stabile Internetverbindung zur Grundausstattung, mit drei bis

fünf mobilen Geräten pro Mieter im WiFi. Ebenfalls bald Standard: Apps, die den Bewohnern eine Kommunikation untereinander, aber eben auch mit dem Hausmeister möglich machen. „Ebenso wichtig für die heutige mobile Studierendenschaft sind flexible Jahresmietverträge. Bei uns bindet sich deshalb kein Studierender langfristig, sondern kann jedes Jahr neu entscheiden, ob er weiter bei uns bleiben möchte.“

Wie im Wohnungsbau spielt die Entwicklung der Wohnraumformen eine große Rolle. „In Deutschland werden größtenteils möblierte Studios angeboten, während wir in anderen Ländern bereits mit sogenannten Cluster-Apartments experimentieren, in denen sich Studenten eine Gemeinschaftsküche und einen Wohnraum teilen, aber einen abgetrennten Schlafbereich haben“, so Valérie Bensiek. Zugleich schränkt sie ein: „Es gibt keine einheitliche Antwort auf die Wohnraumfrage für Studierende. Vielmehr werden sie aus einer Vielzahl von Angeboten, vom Studio bis zur shared flat, wählen können – je nach Lebenslage und Budget.“

*Ivette Wagner*

WENN  
ANSPRÜCHE  
SICH  
ÄNDERN





Quelle: Hotel Elephant Weimar

IKONE  
PASST SICH  
NEUZEIT  
AN

# Hotel für alle

**Der Elephant gehört zu Weimar wie Goethe und Schiller – und zu Deutschlands renommiertesten Hotels. Die neuen Eigentümer und Betreiber wollen daran mit einer neuen Offenheit anknüpfen.**

Unsere Türen sind geöffnet, Vorhänge verschwunden, Blickachsen entstanden“, sagt der Direktor Andreas Kartschoke über das neue, alte Hotel Elephant Weimar, das im Oktober 2018 wieder neu gestartet war. Eine Hotel-Ikone, die sich nach Grandhotel-Zeiten nun mehr denn je für alle öffnet. Eine Stadt-Ikone, die über 300 Jahre die unterschiedlichsten Menschen in ihren Bann gezogen hat. Dabei begann die Karriere des Elephant klassisch: 1696 als Wirtshaus am Marktplatz gegründet, wurde es bald zur Poststation und zum Quartier ausgebaut, das Kaufleute, Reisende und Künstler anlockte. Wer am Stadttor nach Goethe oder Herder fragte und später nach Liszt und Wagner, wurde in den Elephant geschickt. In den 1920er Jahren kamen auch die Bauhauskünstler gern – und später Hitler. 1937 ließ er das Haus wegen angeblicher Baufälligigkeit für einen Neubau abreißen. Durch den Architekten Hermann Giesler, der auf „keine aufgeblasene Hotelarroganz“ und „Effekthascherei“ setzen wollte, wurde das Hotel mit Autolift und Parkhaus zu einem der modernsten Europas.

Wirklich offen stand das Haus wieder 1945, als im Restaurant unter anderem die konstituierende Sitzung des neuen Thüringer Landtages stattfand. Zugleich zog die

US-Armee ein, dann die Rote Armee und 1951 rund 300 Russisch-Studenten des Institutes für Lehrerbildung, für die es als Internat diente. Erst 1955 durfte es wieder als Hotel fungieren, und Thomas Mann sollte mit seiner „Lotte in Weimar“ der Legende nach wesentlich Anteil daran gehabt haben. Im Roman hatte er Goethes Jugendliebe im Hotel übernachten lassen, und für den Film wurden 1974 auch Szenen hier gedreht. Der Mythos Elephant – von jedem in jeder Epoche gepflegt und gehegt.

## Arcona, Hirmer, Marriott

Ab 1966 segelte das Haus unter der Flagge der Interhotels und wurde erst 1993, nachdem es die Treuhandanstalt verkauft hatte, mit seinen 99 Zimmern und Suiten renoviert. Im Jahr 2000 kaufte die Münchner Schörghuber Unternehmensgruppe das Hotel und ließ es im Besitz ihrer Arabella Hospitality SE firmieren und unter das Management der Starwood-Marke The Luxury Collection stellen – komplexe Geflechte, wie sie oft in der Hotellerie anzutreffen sind. Auch aktuell ist das nicht anders: 2017 erwarb das Münchner Herrenmode-Unternehmen Hirmer das Hotel Elephant „als eines der Prunkstücke“ seines wachsenden

Portfolios. Neue Betreiber des Hotels sind seitdem die Rostocker Arcona Hotels & Resorts, die sich erst im Frühjahr 2019 von einem Großteil ihrer Häuser getrennt hatten. „Das Hotel Elephant Weimar nimmt aber für Arcona“, so Andreas Kartschoke, „aufgrund seiner Historie neben dem Romantik Hotel auf der Wartburg einen besonderen Stellenwert ein.“

Starwood, mittlerweile zu Marriott gehörig, ist im Haus geblieben, auch weil der Vertrag nicht kündbar war. Der Elephant gehört nun als Franchise-Betrieb zur Marriott-Marke Autograph Collection und damit zu einer weltweiten Sammlung an Boutique-Hotels, die vergleichsweise individuell agieren können. Auch die Renovierung 2018 sollte das widerspiegeln – vor allem das gerade mit dem The International Hotel & Property Award 2019 ausgezeichnete Erdgeschoss. Mit seinem neugestalteten Lichtsaal samt Glasdecke, der Wohnhalle und Bar bietet es ein umfassendes Kulturprogramm und steht allen Weimarerern, Gästen und Besuchern offen. „Das Hotel Elephant war zu jeder Epoche der Ort für Begegnungen“, betont Andreas Kartschoke. Seit 2018 dürften sich die Möglichkeiten dafür noch einmal international potenziert haben.

Sylvie Konzack

# Shrinking Spaces

## Rechtsanwältin Anette Ehlers sieht das Erbbaurecht als natürliches Instrument von Bodenpolitik und Stadtentwicklung.

Die Bodenpolitik steht ganz oben auf der Tagesordnung. Neben den in den 1990ern global mobil gewordenen „immobilen Finanzprodukten“ bleibt der Grund und Boden immobil und begrenzte Ressource, ein „shrinking space“. Dabei ist doch das aufstehende, mit dem Grund und Boden verbundene Gebäude nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wesentlicher Bestandteil der Liegenschaft. So haben sich die Bodenpreise seit 2008 verdreifacht und verursachen in den Großstädten bis zu 70 Prozent der Anschaffungskosten.

Ohne private Investitionen sind Bund, Land und vorrangig Kommunen nicht in der Lage den stark ansteigenden Bedarfen der Bevölkerung von Wohnen bis zur Logistik Herr zu werden. Der zwischenzeitlich politisch heftig attackierte Tummelplatz der (inter)nationalen Investoren war politisch gewollt und ist rechtlich nicht zu beanstanden. Noch schlimmer, Kommunen und der Bund haben zum Befüllen der Kassen das Tafelsilber veräußert. Nun besteht die Herausforderung darin, für die Bedarfe der technischen und sozialen Infrastruktur des wachsenden Gemeinwesens in den Ballungszentren ausreichend Grund und Boden mit den verbliebenen Liegenschaften bereitzustellen.

Soziale Baulandmodelle zur Wertabschöpfung, Milieuschutz- und andere kommunale Satzungen können die negativen Folgen teils abstellen und nicht zurückdrehen. Das vermag nur der Zugriff auf den Grund und Boden selbst um die unterschiedlichen Interessen mit vorhandenen Mitteln auszutarieren. Jede Gruppe, ob gewerbliche Investoren, privater oder öffentlicher Wohnungsbau, Handel, Industrie, Logistik oder Zivilgesellschaft, kämpft um ihren Anteil am städtischen Boden.

Der Verkauf von Grundstücken der öffentlichen Hand kann durch einen Satzungsbeschluss beendet oder zumindest auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Das bedeutet keinesfalls den Stillstand der Rechtsvergaben an solchen Grundstücken. Die Hingabe als „wesensgleiches Minus“ zum Eigentum, aber einem abgesicherten „Mehr“ als nur die Nutzung in rein schuldrechtlichen Verträgen ist das bereits im BGB seit 1919 verankerte und 2007 in das Erbbaurechtsgesetz umbenannte Erbbaurecht. Das Erbbaurecht definiert sich dadurch, dass ein Stück



Anette Ehlers  
Quelle: AE

Land nicht gekauft, sondern mit dinglicher Sicherung gepachtet wird. Es wird kein Anschaffungspreis fällig, sondern über zu verhandelnde 15 bis 99 Jahre und sogar darüber hinaus verteilt, fällt ein jährlicher Erbbauzins an, der sich am Bodenwert orientiert. Der erbbauberechtigte Nutzer, der in ein gesondertes Erbbaurechtsgrundbuch eingetragen wird, kann somit faktisch losgelöst auf diesem Stück Land, dessen Eigentümer ein anderer ist, ein oder mehrere Gebäude und Anlagen errichten. Die fest verbundenen Aufbauten bleiben nach dem BGB weiterhin wesentlicher Bestandteil des Grundstückes, werden aber zur Behandlung des Sonderfalles zivilrechtlich getrennt betrachtet.

### Volkseigen mit Rechtsfolgen

Das ist auf Grundlage der Verfassung der DDR im Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) mit der gesellschaftspolitischen Entscheidung, privates Eigentum nicht zulassen zu wollen, seit 1976 so generalisiert worden. Damit war es möglich, den Grund und Boden „volkseigen“ zu enteignen und dem privaten Häuslebauer seinen Bau auf fremder Parzelle zu ermöglichen. Die dadurch entstandenen Nachwende-bedingten Rechtsfolgen waren durch Übergangsregelungen auszugleichen.

Im Erbbaurecht liegt keine Änderung der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie, sondern eine geregelte eigentumsrechtliche Trennung vor. Der Vorteil des Erbbaurechtes für Kommunen liegt – neben dem Erhalt des Eigentums – in der Gestaltungsfreiheit, die Flächen in erforderlichem Umfang bebauen zu lassen; faktisch also das gewollte Baurecht

in der vertraglich zu vereinbarenden Zweckbindung zu vergeben. Die Stadtentwicklung kann so wirksam gelenkt werden. Bei Nichteinhaltung von Bauverpflichtungen kann das Grundstück durch das Auslösen des Heimfalles zurückgefordert werden. Gleiches gilt natürlich für den privaten Eigentümer; obgleich selten genutzt. Für die regional verbundenen Investoren ergibt sich der Vorteil, dass dieses Recht international durch spekulativ aktive Finanzinvestoren nicht gehandelt werden kann; enge Verzahnungen von kommunalem Interesse und regionaler Wirtschaft über übliche Vergabekonzepte werden forciert.

Ein Hemmnis für die Finanzierung und Absicherung der Geldgeber stellen aber auch für den regionalen Vorhabenträger die begrenzte Laufzeit und ebenda der Heimfallanspruch dar. Hier ist ein Umdenken der Finanziere erforderlich oder verstärkt das Einbinden der KfW und der zivilgesellschaftlich geforderten Landesbanken und territorial verpflichteten Sparkassen. Nach Auslaufen des vertraglich vereinbarten Erbbaurechtes fällt das aufstehende Gebäude, da wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens, an den Eigentümer zurück. Gesetzlich geregelt muss dieser mindestens die Hälfte des Verkehrswertes der Aufbauten an den Erbbauberechtigten entschädigen; je nach individueller vertraglicher Vereinbarung mehr, in keinem Fall gesetzlich weniger. Dieser Anspruch ist abtretbar, verpfändbar und als dinglich im (Erbbau)Grundbuch absicherbar, also als Kreditsicherung einsetzbar. Gleiches gilt für den bei vertraglicher Nichterfüllung geregelten Heimfall, der neben dem Erbbaurechtsgeber an einen zu benennenden Dritten erfolgen kann.

Das Erbbaurecht ist damit ein Steuerungsinstrument. Seine Erlöse fließen in die öffentlichen Kassen, und es verhindert effektiv die Bodenspekulation. Den Kommunen ermöglicht das Erbbaurecht in Zusammenarbeit mit privaten Investoren einen hohen Gestaltungsspielraum bis hin zur Einlage der betroffenen Grundstücke in gemeinnützige Stiftungen. Die Politik ist gefordert, der Exekutive für die individuell sehr weitreichenden kreativen Vertragsmöglichkeiten Mut zu machen, da eine Standardisierung für die große Flexibilität der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten tödlich wäre.

Anette Ehlers

[www.anette-ehlers.de](http://www.anette-ehlers.de)

Auf der Südseite bleibt der Wasserturm weiterhin in seiner vollen Pracht sichtbar.  
Quelle: DENDA ARCHITEKTEN



B-PLAN  
LÄSST  
AUF SICH  
WARTEN

# Symbiose

**Seit Jahrzehnten verfällt der Delitzscher Wasserturm. Die Leipziger ImmVest Wolf GmbH will dem nun mit einer kuriosen Hotelbebauung ein Ende bereiten.**

**S**tolze 44 Meter ragt der alte Delitzscher Wasserturm unübersehbar im Süden der Stadt empor – ein herrliches technisches Denkmal, das leider schon bessere Zeiten gesehen hat. Das gute Stück ist seit mehreren Dekaden bereits im Verfall begriffen. Die Betongesimse am unteren Ende des Wasserbehälters sind teilweise abgestürzt, das Grundstück aus Sicherheitsgründen abgesperrt. Kein schönes Schicksal für das ikonische Bauwerk und auch keines, das man kampfflos hinnehmen sollte. Diese Meinung vertritt jedenfalls der aus Delitzsch stammende Unternehmer Tarik Wolf. Seit über einem Jahrzehnt verfolgt er mit seiner Leipziger Firma, der ImmVest Wolf GmbH, diverse Pläne zur Rettung des Backsteinkolosses. Nachdem sich eine frühere Idee für eine Wohnentwicklung zerschlagen hatte,

soll der Turm nun in einen neuen Hotelkomplex integriert werden.

## Schmiegsamer Annex

Auf der Nordseite ist das historische Bauwerk nur durch eine Lücke, bestehend aus einem gläsernen Treppenhaus und dahintergelegenen Balkonen, zu erspähen. Ansonsten schmiegt sich hier ein halbkreisförmiges neugeschossiges Gebäude an den Turm und verdeckt ihn so weit, dass einzig der Wasserspeicher noch oben übersteht. Beide Bauten sollen sich in einer Symbiose von Alt und Neu zu einem Hotel mit einer Bruttogeschossfläche von 4.280 Quadratmetern vereinen. 64 Apartments wird es hier geben, dazu ein Spa- und Wellnessbereich. Ein besonderes Schmankerl stellt

das geplante Turmrestaurant dar, das sich in 28 Metern Höhe vom Wasserspeicher aus mit 239 Sitzplätzen über eine großzügige Dachterrasse auf dem Annex erstreckt. Auf der Südseite steht der Turm entblößt in seiner ursprünglichen Pracht. An dessen Fuß entspringt ein weitläufiger Park.

## Kurioser Hybrid

Der Entwurf für diesen kuriosen Hybriden stammt von DENDA ARCHITEKTEN aus Markkleeberg und wurde bereits Anfang 2018 im Rahmen eines Antrages für einen Bebauungsplanentwurf veröffentlicht. Letzterer wurde Ende des Jahres schließlich einstimmig vom Delitzscher Stadtrat abgesegnet. Ganz unproblematisch waren die Pläne jedoch nicht. Eine Kleingartenanlage, die obendrein mehreren Kleingartenvereinen gehört, grenzt an das Turmgelände. Um die entsprechenden Außenanlagen für das Wasserturm-Hotel zu verwirklichen, müssen 27 Gärten sowie ein Vereinshaus weichen. Diese Flächen galt es dementsprechend von der Stadt zu erwerben, was jedoch an Bedingungen seitens der Kleingärtner geknüpft war. Neben entsprechenden Entschädigungsleistungen für die wegfallenden Kleingärten sollte ein Neubau für ein Spartenheim mit Unterstellmöglichkeiten als Ersatz für das Vereinsheim, neue Park- und Zufahrtsmöglichkeiten, eine ununterbrochene Medienversorgung, die Übernahme eventueller Umschlussarbeiten sowie die Schaffung einer äußeren Einfriedung der Anlage vertraglich geregelt werden.

Glücklicherweise wurden sich Bauherr und Pächter einig. Insgesamt begrüßte der Kreisverband der Kleingärtner Delitzsch e.V. sogar das Bauvorhaben, da die 20 betroffenen Gärten an der Leipziger Straße seit Anfang 2018 leer standen und bereits zur Zielscheibe von Vandalismus geworden waren, was die Kleingärtner freilich mit Unbehagen erfüllte. Anke Reisdorf, Vorsitzende und Geschäftsführerin des Kreisverbandes, bekräftigt: „Wir haben sogar darauf gedrängt, dass die Reihe der Gärten an der Straße abgerissen wird. Nun soll auch ein Bauzaun um das Gelände kommen.“

## Warten auf Rettung

Die Beräumung der Gärten begann bereits im Februar 2019. Das Wegfallen der Gartenreihe kommt dabei auch der Stadt Delitzsch gelegen, die hiermit die Möglichkeit erhält, die Leipziger Straße auszubauen und Abbiegespuren sowohl zum

Ein halbkreisförmiger Annex  
schmiegt sich an das technische Denkmal.  
Quelle: DENDA ARCHITEKTEN



benachbarten Gartencenter als auch zum Turm und der Kleingartenanlage zu errichten. Ansonsten bewegt sich derzeit jedoch seitens der Stadt gerade nicht viel. Der genehmigte Bebauungsplanentwurf lag im ersten Quartal öffentlich aus. Seither wartet die ImmVest Wolf auf den fertigen B-Plan. Wann mit diesem zu rechnen ist, dazu will sich der Bauherr derzeit nicht äußern. „Wir möchten aktuell keine Auskünfte zu dem Projekt geben“, sagt Stefanie Zschintzsch, Assistentin der Geschäftsführung von ImmVest Wolf. Aus dem Bauamt der Stadt Delitzsch heißt es: Der B-Plan sei noch nicht beschlossen. Die Stadtverwaltung erwartet aktuell weitere Zuarbeiten vom verantwortlichen Büro, um dann die nächste öffentliche Auslegung durchführen zu können. Das klingt, als würde der Wasserturm noch ein paar Monate weiter vor sich hin verfallen müssen, ehe endlich die umfangreichen Rettungsmaßnahmen anlaufen.

Jan Zimmermann



**Wohnraum Leipzig** – Aufsteigerregion Nummer 1  
mit fast 600.000 Einwohnern und grenzenlosem Potenzial.

**Dima Immobilien** – wir sind seit 1995 Ihr Partner für  
Verkauf, Vermietung und Projektentwicklung.



**dima-immobilien.de**  
☎ 0341 580 70 90



# Bauen für die Überalterung

**Deutschland wird immer älter: Sachsen ist sich seiner Verantwortung bei den Themen Pflege und Betreutes Wohnen sehr bewusst, Sachsen-Anhalt und Thüringen ziehen in den kommenden Jahren nach.**

Die Babyboomer kommen... langsam ins hohe Alter. 2014 zählte das Statistische Bundesamt 4,5 Millionen Bundesbürger, die mindestens 80 Jahre alt waren. 2050 sollen es bereits 9,9 Millionen sein. Damit wird das allgegenwärtige Thema der Überalterung der Gesellschaft immer drängender. Vor allem hinsichtlich der Frage, wie die ebenfalls kontinuierlich steigenden Zahlen pflegebedürftiger Menschen mittels ambulanter und stationärer Pflege auf-

gefangen werden sollen. Immerhin rechnet das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung für 2030 mit 3,6 Millionen Pflegebedürftigen.

Infolgedessen werden in Deutschland fleißig Pflegeimmobilien gebaut. Auch vor Mitteldeutschland macht dieser Trend nicht halt. Was insbesondere daran liegt, dass allgemein in den neuen Bundesländern die Überalterung der Gesellschaft noch schneller vorstättengeht als im Rest Deutschlands. Dementsprechend ist hier

trotz emsiger Aufstockungsbemühungen bei den Heimplätzen der Auslastungsgrad der vollstationären Pflegeheime deutlich höher als im Bundesvergleich. Während laut dem Pflegeheim-Atlas 2018 von Wüest Partner die Auslastung im bundesdeutschen Durchschnitt bei 88 Prozent lag, war sie in Sachsen-Anhalt mit 92 Prozent, in Thüringen mit 95 Prozent und in Sachsen mit 96 Prozent deutlich höher. Genügend Gründe also, um zu handeln.

## Neue Pflegeimmobilien für Sachsen

Laut Wüest Partner gehörten Dresden und Leipzig 2015 mit 86 respektive

HOHE  
AUSLASTUNG  
ALS EIN  
PROBLEM

76 Pflegeheimen zu den zehn deutschen Großstädten mit den meisten dieser Immobilien. Sachsenweit verzeichnete der Pflegeimmobilienreport 2016/17 der immoTISS care GmbH 650 Pflegeeinrichtungen (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt 450, Thüringen 350, Nordrhein-Westfalen 2.150). Aufgrund der hohen Auslastung dieser Angebote blickt Sachsen weiter in die Zukunft. In ihrer Rückschau auf das Jahr 2018 vermeldete die Website marktdialog.com zehn fertiggestellte Neubauten und einen Ersatzbau im Bereich Pflege. Aktuelle Quartalszahlen der Website zufolge kommt es auch in den folgenden Jahren zu einem deutlichen Anstieg an Bautätigkeiten in diesem Bereich. So ist für 2019 die Fertigstellung von zehn Neubauten und eines Ersatzbaus geplant. 2020 sollen gar 22 Neubauten und ein Ersatzbau hinzukommen.

Eines dieser 2020 fertigzustellenden Pflegeheime befindet sich in Dresden-Klotzsch. In der Pflegeeinrichtung sind 102 vollstationäre Plätze und 18 Plätze in der Tagespflege vorgesehen. Hinter dem Projekt steht die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, die 15 Millionen Euro in den Neubau investiert.

Auch in der Kreisstadt Plauen herrscht großer Bedarf. Dementsprechend will die Theed.Projekt GmbH im ersten Quartal 2020 die Seniorenresidenz Plauen als Kombination aus Senioren- und Pflegeheim dem gemeinnützigen Betreiber VOLKSSOLIDARITÄT Stadtverband Chemnitz e.V. übergeben. 130 Pflegeplätze in komplett barrierefreien Zimmern wird die Einrichtung anbieten. Die Theed.Projekt GmbH baut ihr Portfolio noch deutlich aus. Bis 2022 sind acht Pflegeheime mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 100 Millionen Euro geplant. Dabei sollen im Schnitt neben 150 Pflegeplätzen 90 Arbeitsplätze geschaffen werden.

## Thüringen stellt sich dem Trend

In Thüringen hat man die Zeichen der Zeit ebenfalls erkannt. Verzeichnete marktdialog.com für das Jahr 2018 nur fünf Neubauten, stocken Investoren in dem Bundesland deutlich auf. So sollen allein in

diesem Jahr 13 Neu- und zwei Ersatzbauten fertiggestellt werden. Für 2020 sind die Fertigstellungen weiterer zwölf Neubauten geplant.

Ein thüringischer Neubau, der im letzten Quartal 2019 seiner Bestimmung übergeben wird, ist in Weimar im Auftrag der Health Care Invest GmbH im Fokus. Bei einem Namenswettbewerb auf AZURIT Seniorenzentrum Weimarblick getauft, soll das Pflegeheim 144 Plätze in 106 Einzel- und 19 Doppelzimmern zur Verfügung stellen. Betreiber des Investments von etwa 13 Millionen Euro: die AZURIT Gruppe.

Ein weiteres Beispiel aus Thüringen ist der Wohn-Komplex im Blumenviertel in Ilmenau. Diesen will das Immobilienunternehmen saninvest Projekt GmbH im Frühjahr 2020 an den Betreiber APO CARE Pflegedienst GmbH übergeben. Auf drei

Etagen mit insgesamt 2.200 Quadratmetern Wohnfläche werden dann 15 Kurzzeit-, 19 Pflegeplätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften und zehn Wohnungen für betreutes Wohnen angeboten.

## Sachsen-Anhalt zieht nach

Sachsen-Anhalt zeigte sich trotz hoher Auslastungszahlen zuletzt im mitteldeutschen Vergleich zurückhaltender. So hielt marktdialog.com für 2018 nur einen fertiggestellten Pflegeheim-Neubau fest. Doch das ändert sich in den kommenden zwei

Jahren deutlich. Sind für 2019 immerhin die Fertigstellung zweier Neubauten und eines Ersatzbaus geplant, wird Sachsen-Anhalt 2020 mit Thüringen gleichziehen. Zwölf Neubauten sollen dann ihrem eigentlichen Zweck übergeben werden. Darunter ein Gebäude in Dessau. Auf dem Platz einer seit knapp 20 Jahren nicht mehr genutzten und für den Neubau abgerissenen Schule entsteht ein Pflegeheim, dessen finale Ausgestaltung vollkommen von einem noch zu findenden Betreiber abhängig ist. Als Investor / Bauherr agiert die bayerische Firmengruppe Hauptstein.

## Modernisierung dringend erforderlich

Allen drei mitteldeutschen Bundesländern ist gemein, dass sie in den nächsten Jahren bestehende, teils überalterte, teils nicht mehr betriebswirtschaftlich arbeitende Einrichtungen in großem Umfang modernisieren und erweitern. 2019 und 2020 soll das laut marktdialog.com in Sachsen 20, in Thüringen 16 und in Sachsen-Anhalt zehn Immobilien betreffen. Nur so kann garantiert werden, dass diese Einrichtungen den Ansprüchen an moderne und effektive Pflege gerecht werden können.

Eines ist derweil nicht nur in Mitteldeutschland gewiss: Die Immobilienbranche ist eine der ersten Branchen, die Mittel und Wege finden muss, den demografischen Wandel zu bewältigen. Das birgt gerade im Bereich der Pflegeimmobilien viele Chancen für Investitionswillige, aber auch nicht zu vernachlässigende Risiken.

*Pierre Pawlik*

BOOM  
IN  
KLEINEN  
STÄDTEN



In Dresden-Klotzsch entsteht ein neues Pflegeheim.  
Quelle: KATHARINENHOF

# Mehr Raum für Forschung

**Mitteldeutschland ist traditionell ein potenter Wissenschaftsstandort, der auch künftig weiter an Dynamik gewinnt. Neue Heimstätten für Forschende sind im Entstehen begriffen, andere werden ausgebaut. Dabei kommen bei so manchem Projekt symbolische Motive zum Tragen.**

Vor dem Haupteingang des mehrgeschossigen Gebäudes stehen zwei junge Damen und unterhalten sich. In den spiegelnden Glasfronten sind die Silhouetten der Bäume zu erkennen, die das Bauwerk umsäumen: Noch ist dieses Bild Zukunftsmusik, doch auf der Visualisierung ist das neue Lehr- und Laborgebäude der HTW Dresden bereits voller Leben.

Tatsächlich bekommt die zweitgrößte Hochschule der sächsischen Landeshauptstadt seit Sommer 2019 eine markante Erweiterung. Direkt hinter dem Zentralgebäude in der Südvorstadt, auf einem ehemaligen

Parkplatz, entstehen ein Baustofftechnikum mit Laboren für Betontechnologie, Geotechnik, Verkehrs- und Wasserbau, PC-Pools für die Fakultät Informatik-Mathematik, ein Kreativzentrum sowie ein Lehr- und Werkstattbereich der Fakultät Design – insgesamt rund 8.200 Quadratmeter.

Das Investitionsvolumen wird mit 63 Millionen Euro beziffert. Ein Drittel steuert die Europäische Union bei, 42 Millionen Euro der Freistaat. Ab Herbst 2023 sollen die Studenten den Anbau nutzen können.

Das Projekt erweitert die schon jetzt beeindruckende mitteldeutsche Wissenschaftslandschaft um ein

weiteres Forschungsgebäude mit optimalen Arbeitsbedingungen. Neben den mehr als 30 Hochschulen haben in der Region namhafte außeruniversitäre Forschungsgemeinschaften ihren Sitz. Darunter 19 Fraunhofer-, 14 Leibniz- und 14 Max-Planck-Institute sowie sechs Einrichtungen der Helmholtz-Gemeinschaft. Im Ganzen sind es über 100 wissenschaftliche Stätten, wie es von Seiten der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland heißt.

## Neubau für den Artenschutz

Von wachsender Bedeutung ist das Deutsche Zentrum für integrative Biodiversitätsforschung (iDiv), das die Universitäten von Halle-Wittenberg, Jena und Leipzig sowie in Kooperation das Helmholtz-Zentrum

GERÜSTET  
FÜR  
DIE  
ZUKUNFT

*Das neue iDiv-Gebäude in Leipzig soll mit seinen kupfernen und dunkelgrauen Fensterbändern Assoziationen zu einer Biene wecken, dem Symboltier für den Artenverlust.  
Quelle: Depenbrock Partnerring GmbH & Co. KG Bielefeld*



für Umweltforschung betreiben. Forschende aus 30 Nationen erarbeiten hier die wissenschaftliche Grundlage für den nachhaltigen Umgang mit der Biodiversität der Erde, das heißt der Vielfalt des Lebens, vor allem der Artenvielfalt. Damit das auch weiterhin bestmöglich gelingt, erhält das iDiv ein neues Domizil in der Nähe der Alten Messe in Leipzig mit rund 5.000 Quadratmetern Büro-, Labor- und Lagerfläche, einer kleinen Bibliothek, Beratungs- und Seminarräumen sowie einem von außen einsehbaren mehrgeschossigen Foyer als Forum für die Öffentlichkeit.

„Dieses Gebäude wird der Biodiversitätsforschung in Mitteldeutschland ein neues Dach geben“, so Prof. Dr. Walter Rosenthal, Vorsitzender des iDiv-Kuratoriums und Präsident der Friedrich-Schiller-Universität Jena. Bei dem Vorhaben führt die Niederlassung Leipzig II des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Regie. Die Kosten sind mit knapp 34 Millionen Euro veranschlagt, vollständig finanziert vom Freistaat Sachsen. Mit einer Fertigstellung ist im Frühjahr 2020 zu rechnen.

Dass das Bauwerk den Spitznamen „Biene“ trägt, liegt nicht nur am öffentlich wahrgenommenen Verlust an biologischer Vielfalt, für die das kleine, fliegende Insekt als Symboltier steht. Auch die kupfernen

und dunkelgrauen Fensterbänder, im Wechsel angeordnet, greifen dieses Motiv auf. Darüber hinaus zeigen verschiedene Pflanzen und Bäume vor dem Gebäude sowie Fotobleche in den Fensterbereichen die Diversität von Flora und Fauna und stellen einen Bezug zur Forschungsarbeit des iDiv her.

## Ersatzbau für Infektionsbiologen

Im Süden von Jena untersucht das Leibniz-Institut für Naturstoff-Forschung und Infektionsbiologie – Hans-Knöll-Institut (HKI) Pilze als Krankheitserreger. Auch hier steht dem mitteldeutschen Forschungs- und Wissenschaftsstandort Zuwachs ins Haus. Um zwei ältere Laborhäuser zu ersetzen, wird bis 2021 auf dem Beutenberg Campus ein HKI-Neubau für 80 Wissenschaftler errichtet. Zur Grundsteinlegung im Sommer 2019 erklärte Institutsdirektor Axel Brakhage, dass das Projekt für die Zukunft und für zahlreiche hochqualifizierte Mitarbeiter stehe, die wesentlich zum Aufschwung der Region beitragen werden. Die Nutzfläche umfasst 2.000 Quadratmeter. Die Baukosten summieren sich auf 26 Millionen Euro, von de-

nen Bund und Freistaat Thüringen jeweils die Hälfte stemmen.

In Mittelsachsen will das Helmholtz-Institut Freiberg für Ressourcentechnologie (HIF), eine Außenstelle des Helmholtz-Zentrums Dresden-Rossendorf, seine Forschungen zur nachhaltigen Gewinnung und zum Recycling strategischer Wertstoffe weiter vorantreiben. Dafür bekommt es vom Freistaat für rund zehn Millionen Euro ein neues Metallurgie-Technikum. Das Bauvorhaben besteht aus einer zwölf Meter hohen Versuchshalle und einem 15 Meter hohen Kopfbau mit diversen Funktionsräumen. Als Bruttogrundfläche sind circa 2.500 Quadratmeter vorgesehen, eine Grundstückserweiterung ist geplant. Die gesamte Bandbreite metallurgischer Forschung findet darin Platz. Im Jahr 2021 sollen die ersten Experimente von HIF-Wissenschaftlern in enger Kooperation mit der TU Bergakademie Freiberg starten. Forschung und Wissenschaft stehen in Mitteldeutschland auf soliden Füßen – und die neuen Bauprojekte sorgen dafür, dass das auch in Zukunft der Fall ist.

*Matthias Klöppel*

Bis 2021 entsteht auf dem Beutenberg Campus ein Neubau für 80 Wissenschaftler.  
Quelle: Leibnitz HKI



Diese Visualisierung zeigt den neuen Erweiterungsbau für die HTW Dresden.  
Quelle: Rohdecan Architekten Dresden



## IMMO-ZEIT mit Gerd Schmidt

# Die Politik lernt einfach nicht...

Alle Welt redet über einen vermeintlichen Wohnungsmangel, zu hohe Mieten, die Politiker überschlagen sich mit allen möglichen Vorschlägen, was man tun könnte. Ich verstehe das nicht. Man hat doch eine perfekte Blaupause, wie es geht. Erinnern wir uns, wie es unmittelbar nach der Wende im Osten, in den Großstädten aussah, in Leipzig und in Dresden und anderswo: Keine Wohnungen; die, die es gab, waren heruntergekommen. Es wurden absurde Preise für die wenigen, die überhaupt am Markt waren, gezahlt. Das dauerte aber nur kurz. Die „Sonder-Afa“ machte es möglich. Man konnte bei Altbausanierungen und Neubauten in den ersten zwei Jahren bis zu 50 Prozent der Investitionen abschreiben, den Rest dann innerhalb von zehn Jahren. Die Folge: Binnen fünf Jahren war aus dem Mangel an Wohnungen ein grandioses Überangebot geworden, von dem zumindest Leipzig viele Jahre zehrte und welches zu einem Standortvorteil wurde. Die Mieten waren billig, die Wohnungssuchenden konnten zwischen 20 und mehr Angeboten auswählen, mietfreie Zeiten waren nicht selten.

Natürlich sind die Investoren dabei nicht immer glücklich geworden, aus den geplanten steuerlichen Verlusten wurden in vielen Fällen ungeplante echte Verluste, also das, was jahrelang unter dem Stichwort Schrottimmobilien herumgeisterte. Bezahlt haben meist die Rechtsanwälte und Zahnärzte der Republik, die dann unter dem Stichwort „Zahnwälte“ ohne Sinn und Verstand nur nach Steuerersparnis schauende Käufer wurden. Also eine politisch, doch von vielen gewollte Umverteilung des Vermögens – mal von oben nach unten. Und auch noch freiwillig.

Heute redet keiner mehr von Schrottimmobilien. Die letzte Hütte ist zu unrealistisch hohen Preisen verkäuflich. Hätten die Besitzer der Schrottimmobilien mal durchgehalten, hätten sie heute Gewinn gemacht. Aber Geduld ist eine Tugend, die nicht jeden zielt. Aber zurück zum Thema: Wenn man dem deutschen Immobilieninvestor eine Steuerersparnis verspricht, wird er wild drauf los bauen. So tickt er nun mal. Und die „Zahnwälte“ der Republik werden wieder kaufen. Es wäre dann ja eine neue

Generation von ihnen, die jetzt Steuern sparen möchte. Die Geschichte – siehe oben – würde sich wiederholen. Weil jeder glaubt, dass er als erster am Markt ist und ein Geschäft machen kann. Das noch hunderte Andere zum gleichen Zeitpunkt die gleiche Idee haben, wird einfach ausgeblendet. Innerhalb kürzester Zeit würden wir ein Überangebot an Wohnungen haben, die Mieten würden sinken, die Mieter sich freuen, und die Verluste tragen die Käufer der Immobilien. Man hätte wieder eine Umverteilung von oben nach unten, so wie das ja durchaus von der Politik, jedenfalls links der Mitte, gerne gesehen würde.

Am Ende hielten sich die Kosten im Rahmen. Denn ein Großteil der Steuerverluste des Staates würde durch die Mehreinnahmen der dadurch verursachten Bausonderkonjunktur wettgemacht. Was aber macht die Politik, insbesondere in unserer Hauptstadt: Sie möchte einen Mietendeckel verordnen. Weil Verbote offensichtlich das Einzige sind, was man halbwegs beherrscht. Und dann wird als Abschiedsgeschenk der nach Europa entschwundenen ehemaligen Justizministerin Katharina Barley ein Gesetzentwurf vorgelegt, bei dem man erst beim zweiten Lesen merkt, dass jetzt auch Neubauten, die bis-

her von dem Mietendeckel ausgenommen sein sollten, nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren davon betroffen wären. Die Folge: Investoren haben keine Planungs- und Kalkulationssicherheit mehr, die Vorhaben können nicht mehr finanziert werden, sie werden auf Eis gelegt. Genau das geschieht gerade in Berlin in großem Stil. Aber nicht nur dort. Es werden also nicht so viele Wohnungen gebaut, wie benötigt werden. Der Wohnungsmangel setzt sich fort, die Mieten steigen weiter, das damit verbundene soziale Problem verschärft sich. Und um eins draufzusetzen, soll der Mietendeckel jetzt in Berlin für Gewerbemieten kommen. Das ist zumindest in der Diskussion. Gut, dass die Stadt Berlin dafür keine Gesetzgebungskompetenz hat.

Die Politiker haben nichts gelernt. Statt Anreize zu schaffen, können Sie nur Verbote aussprechen und den Regulierungswahn (siehe die A1-Bescheinigung ..., aber das ist eine andere Geschichte) fortsetzen. Und damit die Märkte total verunsichern. Dabei wäre es so einfach, auf den Steuersparwillen der Deutschen zu vertrauen. Das funktioniert immer.

---

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

---



Quelle: Sebastian Willnow



## Das finanzieren wir ...

### Wohnimmobilien



„Casa Philippa“, Neubau von zwei Stadtvillen in Leipzig.  
Ein Projekt der Stadtbau Wohnprojekte GmbH.

### Büroimmobilien



Revitalisierung eines innerstädtischen Bürogebäudes in Erfurt.  
Ein Vorhaben der OFB Projektentwicklung GmbH.

### Baulandentwicklung



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

### Spezialimmobilien



Wirkbau Chemnitz - Revitalisierung eines ehemaligen Industrieareals.  
Ein Projekt der MIB AG Gruppe.

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter: [www.s-firmenkunden.de](http://www.s-firmenkunden.de)

## Das sind wir – Team Gewerbliche Immobilien



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



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



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



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



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



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



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

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

# Veranstaltungen 2019

## IMMOBILIENGESPRÄCHE

### 13. DRESDNER IMMOBILIENGESPRÄCH

**Donnerstag, 14. November 2019, 19:00 Uhr**

The Westin Bellevue Dresden

### 8. MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH

**Dienstag, 19. November 2019, 19:00 Uhr**

MARITIM Hotel Magdeburg

### 10. BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH

**Donnerstag, 21. November 2019, 19:00 Uhr**

Mercure Hotel MOA Berlin

### NEU: GERAER IMMOBILIENGESPRÄCH

**Dienstag, 26. November 2019, 19:00 Uhr**

Kultur- und Kongresszentrum Gera

## IMMOBILIENMONITORE

### 1. IMMOBILIENMONITOR KÖLN

**Dienstag, 5. November 2019, 9:00 Uhr**

KOMED, Im MediaPark Köln

## MESSEN / KONGRESSE

### 1. POTSDAMER IMMOBILIENTAG

**Donnerstag, 24. Oktober 2019, 9:00 Uhr**

Investitionsbank des Landes Brandenburg

### 5. THÜRINGER IMMOBILIENKONGRESS

**Dienstag, 12. November 2019, 9:00 Uhr**

CongressCenter der Messe Erfurt

### 2. FRANKFURTER IMMOBILIENKONGRESS

**Donnerstag, 28. November 2019, 9:00 Uhr**

The Westin Grand Frankfurt

Das Copyright 2019 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  
Richterstraße 7  
04105 Leipzig  
[ruecker@WundR.de](mailto:ruecker@WundR.de)

### Redaktionsleitung

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

### Layout

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

### Autoren

Steffen Höhne  
Dagmar Hotze  
Bettina Klemm  
Matthias Klöppel  
Sylvie Konzack  
Dr. Andreas Mattner  
Pierre Pawlik  
Kristina Pezzei  
Gerd Schmidt  
Jan Zimmermann

### Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann  
[grundmann@WundR.de](mailto:grundmann@WundR.de)  
Sharon Walseck  
[walseck@WundR.de](mailto:walseck@WundR.de)

### Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

### Bildnachweis

Shutterstock:  
S. 01, S. 22–29: Ruth Black  
S. 20: ChiragSaraswati  
S. 30: Georgejmclittle  
S. 32: venimo enimo; pixelliebe  
S. 46: Alexander Raths  
S. 48: becart  
S. 49: Claudio Divizia  
S. 50: Rawpixel.com  
S. 52: Stock-Asso  
S. 66: Elnur  
S. 68: hvostik  
S. 70 / 71: Iconic Bestiary  
S. 76: Akane1988; Aleutik

# WANTED THE WILD WILD EAST

## UMWIDMUNGSPROJEKTE

### UMWIDMUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN ZU SENIOREN-GESUNDHEITZENTREN

Wir suchen leerstehende oder teilvermietete Objekte zwischen 3.000 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup> Fläche, die sich zur Umwidmung in ein Senioren-Gesundheitszentrum eignen, wie z.B.:

- **HOTELS, BÜROGEBÄUDE, GRÖßERE WOHNANLAGEN, KRANKENHÄUSER, ALTERSHEIME, KURKLINIKEN, FABRIK-/INDUSTRIEGEBÄUDE MIT UND OHNE DENKMALSCHUTZ**

#### LAGE

- Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, ggf. Brandenburg
- Städte mit mindestens 10.000 Einwohnern
- möglichst zentrale Mikrolage

#### ANKAUFSPROZESS

- Objektbesichtigungen kurzfristig - innerhalb einer Woche
- schnelle Entscheidung, keine Gremiovorbehalte
- kurzfristiger Kaufvertragsabschluss möglich – Ankauf generell durch Eigenkapital

www.mdu-gruppe.de



#### BEISPIEL 1 – SUHL

DAS ÜBER 80 JAHRE ALTE BESTANDSGEBÄUDE STAND ZU 70 % LEER UND WIRD FÜR DIE NACHNUTZUNG ALS SENIOREN-GESUNDHEITZENTRUM AUFWENDIG RENOVIERT. ÜBER 4.500 M<sup>2</sup> VERMIETETE FLÄCHE.



#### BEISPIEL 2 – WERNIGERODE

DAS IN DEN 90ER-JAHREN ERRICHTETE FINANZAMT STAND ÜBER FÜNF JAHRE LEER. ERST DIE UMNUTZUNG ZU EINEM SENIOREN-GESUNDHEITZENTRUM ERWIES SICH ALS TRAGFÄHIGES KONZEPT. FAST 5.000 M<sup>2</sup> VERMIETETE FLÄCHE.



#### BEISPIEL 3 – FREITAL

DAS EHEMALIGE ARBEITS- UND FINANZAMT WURDE IN ZWEI BAUABSCHNITTEN SANIERT. KNAPP 8.000 M<sup>2</sup> VERMIETETE FLÄCHE.

**MDU**  
GRUPPE

Die **MDU Gruppe** hat 20 Jahre Erfahrung als bestandshaltendes Family Office:  
Wir kaufen, entwickeln und vermieten Objekte in den neuen Bundesländern für den eigenen Bestand.

**KONTAKT:** RONNY DÜRSCHKE

E-Mail: [ankauf@MDU-Gruppe.de](mailto:ankauf@MDU-Gruppe.de) | Telefon 03521 459836-60 | MDU Gruppe | Hahnemannsplatz 1 | 01662 Meißen



SCHLOSSECK

Dresden – Innere Altstadt/Neumarkt

Wohnungen und Gewerbe



## Gewerbe & Wohnungen in Bestlage – das SCHLOSSECK am Dresdner Neumarkt

Mit der Wiedererrichtung des SCHLOSSECKs, durch die Baywobau Dresden, wird nahezu das gesamte Neumarktareal von der Frauenkirche bis zum Residenzschloss in alter und neuer Schönheit vollendet. An der **Schloßstraße** vis-à-vis zum Dresdner Schloss entsteht eine Gastronomieeinheit mit ca. 505 m<sup>2</sup> sowie 7 attraktive Ladengeschäfte mit Verkaufsfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> – 216 m<sup>2</sup> teilweise über 2 Etagen. Im 1. bis 4. Obergeschoss des **Caesarchen Hauses**, mit seiner reich verzierten barocken Fassade, sind ca. 1.136 m<sup>2</sup> Gesamtfläche für Büros vorgesehen. Die Flächen sind teilbar ab 280 m<sup>2</sup> (je Etage). Ein Bürostandort in 1-A-Innenstadtlage mit bauseitiger Vorbereitung für alle Kommunikationsmedien – High-Speed-Internet – Bodenbelag frei wählbar – Fußbodenheizung – Lüftung/Klima vorbereitet – Aufzug – TG-Stellplätze. 52 exklusive Mietwohnungen in den oberen Etagen komplettieren das hochwertige Gebäudeareal.

[dresden@baywobau.de](mailto:dresden@baywobau.de)  
Vermietung Gewerbe

☎ 0351/87603-0

Baywobau®  
Dresden



„WOHNGLÜCK IM QUADRAT“

Leipzig – Stadtteil Plagwitz

35 WE | zwei freistehende Häuser



## Zwischen Karl-Heine-Kanal und Weißer Elster

Im urbanen Stadtteil Plagwitz entwickelt die Baywobau Leipzig zwei Wohnbauvorhaben. In der Aurelienstraße entsteht die „Wohnfabrik“, ein sechsgeschossiges Wohnhaus mit 35 Eigentumswohnungen, Tiefgarage und Zugang zum Karl-Heine-Kanal. In der Wachsmuthstraße entsteht „Wohnglück im Quadrat“, zwei freistehende Häuser mit insgesamt 35 Eigentumswohnungen, Tiefgarage und familienorientierter Außenanlage. Die Gebäudefassade ist geprägt von moderner Architektur und fügt sich gut in die umliegende Nachbarschaft ein. Hinter der Fassade stecken funktionale Grundrisse mit durchdachter Raumaufteilung, die auf platzsparende Art und Weise eine möglichst elegante Raumaufteilung beherbergen. Durch die zentrumsnahe Lage hat sich Plagwitz zu einem beliebten Wohnviertel entwickelt. Plagwitz, wegen seines Kanalsystems und der Weißen Elster auch gern liebevoll Klein-Venedig genannt, beeindruckt durch seine Vielfaltigkeit aus Wohnen und Industrie, Gewerbe, Kultur, Nachtleben, einladenden Grünflächen und Parks.

[leipzig@baywobau.de](mailto:leipzig@baywobau.de)

☎ 0341/96384-0

Baywobau®  
Leipzig

