

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

Schwerpunkt:

**BLASE ODER
BLÄSCHEN –
LAUERT EINE
GEFAHR?**

MUT ZUR INNOVATION

Laut Studien ist die Branche momentan
noch an vielen Stellen zu behäbig



ERFURTS ICE-CITY

Noch nicht einmal in den Kinderschuhen

SERVICE APARTEMENTS

„Wir rechnen mit einem großen Jahr“



Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

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

Unsere Partner:



ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

Rückpass ins Nichts – Bürokratie abbauen als Herkulesarbeit



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, es handelt sich „nur“ um eine Gleisbaustelle. In der Dresdner Oskarstraße buddelte man im Frühjahr los, um eine neue Stadtbahnverbindung zu realisieren. Ein Anwohner klagte, nach nicht mal einem Monat gab es einen Baustopp. Der Grund für diese drastische Maßnahme: Den Mitarbeitern der Landesdirektion Sachsen als zuständiger Behörde und damit für die Baugenehmigung verantwortlich, unterlief laut dem Gericht ein formeller Fehler bei der öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen. Beanstandet wurde, dass die vorliegende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht mit allen anderen Planungsunterlagen ausgelegt war. Inzwischen holte man das Versäumte mit einer erneuten öffentlichen Auslegung im Juni 2017 nach. Nun sollen Verkehrsprognosen und Gutachten aktualisiert werden, eine Fortführung der Bauarbeiten wird für Anfang 2018 avisiert.

Zurück bleibt eine Dauerbaustelle und ein großer Verdross. Egal, in welcher Stadt man sich umhört: Sehr oft sind die Behörden der Grund für Ärgernisse. Überlastete Sachbearbeiter, Bearbeitungsstau, Unwissen, Auflagen. Der Verzögerungsteufel läuft in diesem Kreislauf zur Höchstform auf. Anstatt sich in immer neuen Verfahren immer mehr Hürden auszudenken, sollten die Städte und Gemeinden doch lieber Hirnschmalz in die Effizienz von Genehmigungsverfahren beispielsweise legen. Auch das hört man immer wieder – selbst aus den Verwaltungen: Leider sei die Prozedur viel zu aufwendig, leider fehle an den entscheidenden Stellen das Personal. So jammert es seit Jahren. Ein paar klägliche Versuche schei-

tern als Rückpass ins Nichts. Bedarfsanalysen gehören mittlerweile zu den normalen handwerklichen Instrumenten, wenn es um Wohnungen, Büroflächen oder Hotelzimmer geht. Wieso gibt es solche nicht in jeder Stadt und Gemeinde für Bau- und deren Genehmigungsverfahren? Und das nicht nur effekt-, sondern vor allem wirkungsvoll?

Die Frage kann gestellt werden, die Antworten darauf überzeugen nicht. Planstellen sind nicht so einfach zu schaffen, die Einarbeitungszeiten in die komplexen Prozesse seien kein Kinderspiel, das Nachvollziehen von Zusammenhängen oft eine Herkulesarbeit. Schon möchte man die Hände heben und ausrufen: Schon gut, schon gut. Doch: Geht die Entwicklung so rasant weiter, worauf alles hindeutet, und wird Mitteldeutschland noch interessanter für Investoren, dann sollten alle gemeinsam – Achtung Phrase! – an einem Strang ziehen. Es muss doch Mittel, Wege und Ideen geben, um die Szenarien für alle ein wenig schneller und erträglicher zu machen.

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter wagner@wundr.de.

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin
Ivetta Wagner



Quartier der Generationen: Dresdens Güntzplatz bekommt neues Gesicht

SEITE **22**



Hafencity: In Tangermünde wird in exponierter Lage gebaut

SEITE **25**



Das Herz Jenas: Für den Eichplatz kommt europaweites Verhandlungsverfahren

SEITE **34**

Kurz & Kompakt

- 6** Projekt in Chemnitz mit erneuerbaren Energien
- 7** Elephant in Weimar wechselt Besitzer
- 8** Velero Partners kauft in Magdeburg ein
- 9** Dresdner Stadtteil Johannstadt bekommt große Förderung

Trends

- 12** Am Canale Grande: Lindenauer Hafen in Leipzig mit vielen Wohnangeboten
- 14** Dornröschenschlaf beendet? Fabriken im Erzgebirgsvorland im Fokus von Investoren
- 18** Magdeburg: Im Stadtteil Diesdorf entsteht ein neues Wohngebiet
- 20** Noch nicht einmal in den Kinderschuhen: Erfurts ICE-City
- 22** Quartier der Generationen: Dresdens Güntzplatz bekommt neues Gesicht
- 24** Versteckte Perlen: Kleinere Städte rücken in den Fokus
- 25** Hafencity: In Tangermünde sollen bald Hotel, Miet- und Eigentumswohnungen angeboten werden
- 26** Trotz verhärteter Fronten: In Dresden entstand statt einer Passage das Markus-Projekt

- 32** Hickhack um Erfurts Europa-Karree: Der Investor in der Klemme zwischen eigenem Willen und der Politik
- 34** Das Herz Jenas: Für den Eichplatz kommt europaweites Verhandlungsverfahren
- 36** Großes Jahr: Service Apartments setzen sich in Dresden und Leipzig durch
- 38** Hochpunkt im Saaletal: Investor plant Hochhaus in Jena und lobt die Verwaltung

Schwerpunkt

- 28** Blase oder Bläschen? Lauert die Gefahr auch in Mitteldeutschland?



Reif für die Insel? Auf dem Werder in Magdeburg werden exklusive Wohnungen gebaut

SEITE **42**



In guter Nachbarschaft: In Dresden entstehen zwei neue Gewerbegebiete

SEITE **52**



Mut zur Innovation? Studien bescheinigen der Branche eher Zurückhaltung

SEITE **62**

Macher & Märkte

- 40** Pionier mit Visionen: Lars Fassmann hat sich dem Chemnitzer Sonnenberg verschrieben
- 42** Reif für die Insel? Auf dem Werder in Magdeburg werden exklusive Wohnungen gebaut
- 44** Kein Heimchen am Herd: Der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft als ein überregionales Netzwerk
- 46** Der Schwarm saniert: In Halle (Saale) bekommt ein Gründerzeithaus neuen Glanz
- 48** Dem Herzen einen Stoß geben: Prof. Günter Meyer über die Entwicklung der Jenaer Innenstadt
- 50** Die Digitalisierung schreitet voran: Ein Beispiel für eine gelungene Umstellung

Gewerbe

- 52** In guter Nachbarschaft: In Dresden entstehen zwei neue Gewerbegebiete
- 54** Boomtown der Logistiker: Im Star Park werden Arbeitsplätze geschaffen, trotzdem gibt es Kritik
- 58** Jenaer Büromarkt: Dynamisch, stabil und auf Wachstumskurs
- 60** Direkt gegenüber vom Terminal: Der Flughafen Leipzig / Halle bekommt ein Hotel

Investment

- 62** Mut zur Innovation? Studien bescheinigen der Branche eher Zurückhaltung
- 66** Streitfall Sozialwohnungen: Wie reagieren Investoren auf die Förderprogramme?

Rubriken

- 3** Editorial
- 10** Kommentar
- 72** Kolumne
- 70** Veranstaltungen
- 74** Impressum

Gebäude verkauft

Leipzig. Die Gold Tree Group hat im Rahmen eines Forward-Deals eine an die Deutsche Telekom vermietete Büroimmobilie in der Nähe des Leipziger Hauptbahnhofs erworben. Das viergeschossige, etwa 11.000 Quadratmeter große Gebäude wird in den kommenden Monaten von Ten Brinke auf einem Grundstück an der Brandenburger Straße / Hans-Poeche-Straße errichtet und Platz für 700 Mitarbeiter bieten. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist für das erste Quartal 2018 geplant.

Einstieg bei CG Gruppe

Consus Commercial Property will 50 Prozent an der CG-Gruppe übernehmen und hat mit dem Eigentümer dieser Anteile, der Aggregate Deutschland S.A., eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet. Der Kaufpreis soll durch eine Sachkapitalerhöhung beglichen werden. Der Consus-Vorstand plant, 55,6 Millionen neue Aktien zum Stückpreis von 10,66 Euro und im Gesamtwert von 593,4 Millionen Euro auszugeben. Zudem soll Aggregate Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von 150 Millionen Euro bekommen, sodass ein Gegenwert von 743,4 Millionen Euro für die CG-Anteile zustande kommt.

InVision zieht in Leipzig um

Leipzig. Die InVision AG wird mit ihrer Leipziger Niederlassung umziehen und mietete dafür 1.360 Quadratmeter Bürofläche im Zentrum der Messestadt. Die neue Fläche im Wünschmann Haus wurde von den Beratern von BNP Paribas Real Estate vermittelt. Seit Ankauf der Immobilie durch den Asset Manager Montis Real Estate GmbH im Jahr 2015 wurde das Objekt am Markt neu positioniert und ist voll vermietet.

„WINNER“ wird erprobt

Chemnitz. Der Projektname „WINNER“ steht für „Wohnungswirtschaftlich Integrierte Netzneutrale Elektromobilität in Quartier und Region“. Einer der Beteiligten ist die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg). „Das Ziel ist es, Geschäftsmodelle zu entwickeln, die Mieterstrom und Elektromobilität miteinander verbinden“, fasst Denis Keil, Vorstand der CSg, zusammen. Konkret sollen Mehrfamilienhäuser mit technischen Anlagen ausgerüstet werden, die aus erneuerbaren Energien Strom pro-

duzieren – beispielsweise aus Sonnenergie. Für das Projekt „WINNER“ finden im Chemnitzer Stadtteil Altendorf erste Arbeiten statt. Auf einem Wohngebäude der CSg in der Alfons-Pech-Straße wurde eine Photovoltaik-Anlage installiert. Den so erzeugten Strom können die Bewohner als günstigen Mieterstrom nutzen. Der exakte Strompreis wird derzeit noch kalkuliert. Außerdem findet der Strom Verwendung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen, die entsprechenden Säulen werden dazu installiert.



Photovoltaikanlagen wurden auf einem Wohngebäude in der Alfons-Pech-Straße angebracht.

Quelle: Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Sanierung und Umbau der Stadthalle für 65,5 Millionen

Magdeburg. Die Landeshauptstadt investiert 65,5 Millionen Euro in die Sanierung der Stadthalle. Dafür sollen Fördermittel beantragt werden. Für das Projekt ist eine schrittweise Umsetzung angedacht. So soll die Sanierung der Stadthalle in den Jahren

2019 bis 2022 und die unmittelbare Umfeldgestaltung bis zur Fertigstellung der Halle erfolgen. Die 1927 errichtete Stadthalle gilt als eines der bedeutendsten Gebäude Magdeburgs und wurde nach teilweiser Zerstörung im Krieg wieder aufgebaut.



Quelle: Stadt Magdeburg

Luxushotel verkauft

Weimar. Die Münchner Hirmer-Gruppe erwirbt das Weimarer Luxushotel Elephant. Verkäufer ist die ebenfalls in München ansässige Schörghuber-Gruppe, die das Haus bislang unter ihrer Marke Arabella Hospitality führte. Künftig wird das Hotel von Arcona Hotels & Resorts betrieben. Der Entscheidung zum Verkauf liege die bereits 2011 vorge-

nommene strategische Neuausrichtung der Hotelgesellschaft zugrunde, sich auf den Betrieb von Businesshotels in zentraler Lage deutscher Großstädte zu konzentrieren, hieß es bei Schörghuber. Das Hotel Elephant wurde vor mehr als 300 Jahren errichtet, bietet 102 Zimmer und Suiten und soll nach dem Eigentümerwechsel modernisiert werden.



Quelle: Hotel Elephant, Weimar

Großgrundstück vermittelt

Leipzig. Die Investmentspezialisten von AENGEVELT Leipzig vermittelten den Verkauf eines in Leipzig-Heiterblick gelegenen Entwicklungsgrundstücks mit etwa 30.000 Quadratmetern Fläche für einen siebenstelligen Euro-Betrag an einen regionalen Projektentwickler. Auf dem nahe zur Autobahn gelegenen Grundstück können mehr als 60.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche unter anderem in den Gewerbesegmenten Büro, Logistik, Sportanlagen, Tankstellen entwickelt werden. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. „Ausschlaggebend für den Erwerb waren insbesondere die für die auf dem Grundstück möglichen Gewerbeentwicklungen sehr gute Lage und optimalen Verkehrsanbindungen“, erläutert Richard Zader, Investmentspezialist von AENGEVELT Leipzig, den Verkauf und ergänzt: „Der Erwerber hat die Gelegenheit genutzt, eines der wenigen, noch verfügbaren innenstadtnahen großflächigen Grundstücke für Gewerbeentwicklungen zu kaufen.“

ADVERTORIAL

Investmentmarkt spitze

Leipzig: Gute Nachfrage sorgt für neuen Rekord – bestes Halbjahresergebnis aller Zeiten

Stolze 610 Millionen Euro wurden im 1. Halbjahr in Leipzig in gewerblich genutzte Immobilien investiert. „Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies ein Plus von knapp 22 Prozent und im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt sogar eine Steigerung um rund 68 Prozent“, freut sich Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter. Einer der größten Abschlüsse aller Zeiten im Marktgebiet war der Verkauf des Einkaufszentrums Nova Eventis in Günthersdorf an Ares Management und Baupost Group. Die Messestadt hat in den vergangenen Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen und ist auch bei den ausländischen Investoren verstärkt in den Fokus gerückt (Anteil: fast 58 Prozent). Im mitteldeutschen Vergleich lag Leipzig zum 1. Halbjahr weiterhin weit vorne: So wurden in Magdeburg rund 251 Millionen Euro angelegt (was vor allem am Verkauf des City Carrés lag), in Erfurt rund 70 Millionen, in

Chemnitz über 57 Millionen und in Halle knapp 55 Millionen Euro.

Der starke Wettbewerb um erstklassige Objekte zeigt sich auch in Leipzig, sodass die Spitzenrenditen für alle Assetklassen im Jahresvergleich weiter nachgegeben haben. Trotz alledem bewegen sich die Renditen in Leipzig noch auf einem höheren Niveau als an den großen deutschen Investment-Standorten. „Auch in der zweiten Jahreshälfte sollte die positive Stimmung am Leipziger Investmentmarkt weiter anhalten. Hierfür sprechen neben den fehlenden Anlagealternativen zum einen die guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie eine hohe Beschäftigungszahl, niedrige Arbeitslosenquote und eine solide Konjunktur sowie zum anderen günstige Finanzierungsmöglichkeiten. Zudem gilt Leipzig als Standort mit hohem Entwicklungspotenzial. Damit stehen alle Ampeln auf Grün und stellen einen neuen Spitzenwert in Aussicht, der über dem Rekordergebnis von 2015 mit



1,16 Milliarden Euro liegen könnte – vorausgesetzt, wir haben ein ausreichendes Angebot an Objekten“, prognostiziert Stefan Sachse.

BNP Paribas Real Estate
auf der Expo Real
Stand C2.220
www.realestate.bnpparibas.de

**expo
real**

Wohnportfolio für Fonds

Magdeburg. Velero Partners hat für die luxemburgische Asterion im Rahmen eines Exklusivmandates ein weiteres Wohnportfolio erworben. Dabei handelt es sich um 360 Wohneinheiten in der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts. Die in den Jahren 1973/1974 errichteten und zwischen 1992 und 1994 teilsanierten Häuser haben aktuell einen Leerstand von 20 Prozent.

Diese Zahl soll deutlich gesenkt werden. „Die Transaktion stärkt unsere Präsenz in Magdeburg, womit Synergien in der Bewirtschaftung und der Sanierung gehoben werden können. Mit diesem Ankauf haben wir einen weiteren wichtigen Schritt zur Erweiterung des Bestandes durch kontinuierliches Wachstum getan“, so Thomas Lange, Geschäftsführer bei Velero Partners.



Copyright: Velero Partners

Fachmarkt verkauft

Hoyerswerda. Die FCR Immobilien AG hat den 2016 erworbenen Fachmarkt in Hoyerswerda mit Gewinn veräußert. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart, bei dem Käufer handelt es sich um einen institutionellen Investor. Das Objekt in Hoyerswerda wurde durch die FCR Immobilien AG im Rahmen des Asset Managements deutlich aufgewertet. Insgesamt investierte sie einen mittleren sechsstelligen Euro-Betrag. Unter anderem sind die Sanitäreinrichtungen erneuert, das Dach vollständig saniert und die Außenanlagen aufgewertet worden. Der Mietvertrag mit der toom Baumarkt-Kette wurde verlängert und läuft nun bis Ende 2025.

Liegenschaft vermittelt

Oberlungwitz. Eine Industrieliegenschaft mit einer Gesamtfläche von rund 10.600 Quadratmetern, bestehend aus Produktions-, Lager- und Bürofläche, wurde verkauft. Der deutsche Automobilzulieferer Car Trim Holding GmbH veräußerte seinen ehemaligen Produktionsstandort in Stadtrandlage in der Hofer Straße an einen regionalen Privatinvestor, der die bisher leer stehende Immobilie teils vermieten und teils selbst nutzen möchte. BNP Paribas Real Estate GmbH war beratend und vermittelnd tätig.

Aedifica SA erwirbt Pflegeheim

Halberstadt. Aedifica SA hat das Seniorenheim am Dom in Halberstadt für etwa neun Millionen Euro erworben. Das 2008 eröffnete Pflegeheim hat eine Kapazität von 126 Plätzen und wird von der Gruppe

DPUW Deutsche Pflege und Wohnen mit einem 25-jährigen Mietvertrag betrieben. Mit dieser Transaktion umfasst das deutsche Portfolio der Aedifica SA jetzt 23 Seniorenimmobilien.



Quelle: Aedifica

Neuer Markt

Zeitz. Ende 2017 wird ein neuer EDEKA-Markt in der Schützenstraße eröffnen. Seit Anfang Mai laufen die Erdarbeiten und damit die vorbereitenden Baumaßnahmen. Investor Hermann Schröder realisiert das Bauprojekt und ermöglicht damit der EDEKA Minden-Hannover, ihre Präsenz in Zeitz moderner, flexibler und größer aufzustellen. Der Supermarkt wird eine Größe von 1.600 Quadratmetern haben sowie 45 Mitarbeiter.

Förderung für Stadtquartier



Dresden. Ein Fördermittelbescheid über 2,8 Millionen Euro kommt dem Stadtteil Johannstadt/Pirnaische Vorstadt zugute. Das Geld stammt aus dem Programm „Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014–2020“, mit dem insgesamt 23 Gebiete in 22 sächsischen Kommunen unterstützt werden.

Als Einzelprojekte werden mit dem Geld unter anderem eine Parklandschaft an der Lingnerallee/Blüherpark Nord hergerichtet, die Dürerstraße verkehrsberuhigt, ein Grünkorridor zwischen Rathenau- und Fetscherplatz angelegt sowie der Aktivspielplatz Johannstadt ausgebaut.

Erworben

Erfurt. Die HANSAINVEST Real Assets GmbH hat eine Logistikimmobilie mit einer Gesamtmietsfläche von 43.920 Quadratmetern im Industrie- und Gewerbegebiet Erfurter-Kreuz erworben. Verkäufer des ersten von insgesamt zwei Bauabschnitten des internationalen Logistikparks (ILP) ist die OFB Projektentwicklungs GmbH, BNP Paribas Real Estate GmbH war beratend und vermittelnd tätig. Die Gesamtfläche des ersten Bauabschnitts ist bereits zu 100 Prozent langfristig an KNV Logistik vermietet. Die Übergabe des ersten von vier Hallenabschnitten mit jeweils rund 10.400 Quadratmetern soll im November erfolgen. Bis Ende des Jahres wird dann der komplette erste Bauabschnitt an den Mieter übergeben. Die Anbindung ist mit der Lage am Erfurter Autobahnkreuz gesichert. „Mit dem Kauf des Logistikzentrums haben wir ein attraktives Objekt in einer Anlageklasse erworben, die im Fokus unserer Portfoliostrategie steht“, erklärt Nicholas Brinckmann, Geschäftsführer der HANSAINVEST Real Assets den Ankauf. „Auch profitieren wir und unsere Investoren von der langfristigen Vermietung an einen Mieter mit guter Bonität.“

 **Implenia**® 130 Jahre Bau Know-how.

130 Jahre Bau erfahrung als Bilfinger stellen wir Ihnen jetzt als Implenia im Hochbau zur Verfügung. Wir sind jetzt die Bauleute mit der Blume. Ungewohntes Bild, dennoch alte Bekannte. Ob Büro, Hotel, Schulen, Wohnhäuser, Kliniken, ob Neubau oder Sanierung – wir sind Ihr Ansprechpartner in der Region, dabei bundesweit aufgestellt, mit dem Know-how aus Hunderten von Projekten, die wir für unsere Kunden erfolgreich realisiert haben.

Ein Plädoyer für mehr Einfachheit

von Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen



Quelle: BFW

Bauen in Deutschland im Jahr 2017 lässt sich nur so beschreiben: zu wenig, zu langsam, zu teuer. Die Immobilienunternehmen kämpfen mit einem wachsenden Vorschriften-Dschungel aus immer komplexeren Regulierungen in immer kürzeren Zeitabständen. Ein Blick in die Praxis zeigt: Eine größere Wohnungs-Projektentwicklung dauert etwa fünf Jahre. Doch allein in den vergangenen fünf Jahren haben sich die politischen Rahmenbedingungen durch steigende Abgaben und permanente ordnungsrechtliche Verschärfungen weiter verschlechtert. Seit 1990 haben sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften an den Neubau sogar vervierfacht.

Die Folgen für die Immobilienwirtschaft: Steigende Baukosten, explodierende Grundstückspreise und Verunsicherung bei den Investoren. Der Neubau von Wohnraum im niedrigen und mittelpreisigen Segment ist wirtschaftlich kaum noch darstellbar. Die Folgen für die Gesellschaft sind gravierend: Zunehmender Wohnraum-mangel, der sich in immer mehr Städten verschärft und inzwischen weit in die Mittelschicht hineinragt. Dabei könnte es auch

anders gehen: Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat in der vergangenen Legislaturperiode gemeinsam mit den Verbänden der Immobilienbranche ein komplettes Bündel an Empfehlungen für mehr bezahlbaren Neubau auf den Tisch gelegt. Umgesetzt wurde davon jedoch nur wenig. Eine positive Ausnahme war die Einführung des Urbanen Gebiets, mit dem den Kommunen ein zusätzliches Planungsinstrument an die Hand gegeben wurde.

Davon brauchen wir mehr! Vor allem aber brauchen wir die Rückkehr zur Einfachheit – durch eine ordnungsrechtliche 180-Grad-Wende, die mit überbürokratischen und komplexen Regelungen aufräumt. Bauen muss auf allen politischen Ebenen wieder einfacher, schneller und kostengünstiger werden.

Dafür müssen Bund, Länder und Kommunen an einem Strang ziehen. Die Kommunen müssen die Baulandvergabe vereinfachen und beschleunigen. Hier sollte nicht der Höchstpreis, sondern das Konzept ausschlaggebend sein. Dafür brauchen wir einheitliche und transparente Konzeptkriterien für alle Unternehmen auf dem Markt.

Die Länder müssen endlich den Wettlauf bei der Grunderwerbsteuer stoppen und diese bundesweit wieder auf ein investitionsfreundliches Niveau von 3,5 Prozent senken. Die Bundesregierung wiederum muss dringend das Normungswesen auf den Prüfstand stellen und wieder auf die reine Gefahrenabwehr beschränken.

Eine der größten Herausforderungen ist jedoch die technologieoffene Neukonzeptionierung und Vereinfachung des Energieeinsparrechts. Die Immobilienunternehmen stehen bei den energetischen Anforderungen vor einer wirtschaftlichen Zerreißprobe.

„... zu wenig, zu langsam, zu teuer.“

Vier Mal wurde die Energieeinsparverordnung seit dem Jahr 2002 bereits verschärft. Bei jeder Novelle stiegen die Baukosten überproportional an, während die Energieeinsparungen in den Promillebereich sanken. Hier darf es kein „weiter so“ geben – jetzt sind intelligente und effiziente Lösungen gefragt! Künftig sollte vor jeder Verabschiedung eines Gesetzes die Frage stehen, mit welchen politischen Maßnahmen sich ein Optimum an Klimaschutz erreichen lässt. Das Ergebnis muss ein auf die Immobilie abgestimmter Maßnahmenmix sein, der die Besonderheit des Gebäudes berücksichtigt.

Die Aufgaben, vor denen die neue Bundesregierung steht, sind also überaus komplex. Die Lösungen sollten es hingegen nicht sein. „Alles Richtungsweisende ist einfach“ – das hat der deutsche Dichter Erich Limpach bereits vor fast hundert Jahren erkannt. Diese Weisheit ist für die Bau- und Immobilienpolitik von Bund, Ländern und Kommunen im Jahr 2017 aktueller denn je!

Andreas Ibel arbeitet als Projektentwickler und ist ehrenamtlich Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Die 1.600 überwiegend mittelständischen Mitgliedsunternehmen des BFW sind für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus in Deutschland verantwortlich.



Unsere Leistungen

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

Ihre Vorteile

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

Unsere Projekte (Referenzen)

- Bernsteincarré
- Thomasium
- Kongresshalle am Zoo
- Busterminal Leipzig (Eröffnung Frühjahr 2018)

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter:

www.s-firmenkunden.de

Das Team Gewerbliche Immobilien – Ihre Spezialisten



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



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



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



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



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



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



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

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

Am Canale Grande

Alles nach Plan:
Baufortschritt am Lindenauer
Hafen in Leipzig



Das neue Leipziger Stadtquartier am Lindenauer Hafen nimmt langsam Gestalt an. Der Masterplan für das Wohn- und Mischgebiet sieht ein auf Familien ausgerichtetes Umfeld mit Dienstleistungen, Gastronomie und wasseraffiner Nutzung vor. Die Stadt Leipzig ist bereits in Vorleistung gegangen und hat infrastrukturelle Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen. Das fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernte Areal ist in drei Bauphasen eingeteilt, dessen Bebauungsplan seit dem Jahr 2013 rechtskräftig ist.

Bundesweite Ausschreibung

Die erste Bauphase, die die Entwicklung des Sanierungsgebietes beinhaltet, ist in zwei Vermarktungsabschnitte und neun Lose gegliedert. Einer der Projektentwickler, der im offenen Investorenauswahlverfahren der bundesweiten Ausschreibung den Zuschlag bekam, ist die Otto Heil Gruppe. Seit Februar 2017 baut diese als Generalunternehmer auf dem „Los 2“ drei fünfgeschossige Wohnhäuser mit 67 Tiefgaragen-Stellplätzen, einer Gewerbeeinheit und 66 Wohnungen in gehobener Standardausstattung mit Grundflächen von 70 bis 120 Quadratmetern. „Alles verläuft planmäßig“, sagt Christoph Heil, geschäftsführender Gesellschafter der Otto Heil Gruppe. „Die Tiefgaragen sind fertig und die Geschossbauten können beginnen.“ Dass seine Firma ein solches Objekt in dieser Lage baut,

kommt dem Bauherren entgegen: Durch langjährige Erfahrung im Ingenieurbau hat Otto Heil eine hohe Kompetenz für Bauten in Wassernähe entwickelt. „Wir scheuen uns davor nicht,“ lässt der Bauingenieur und Wahl-Leipziger wissen. Ebenso wie beim vorhergehenden Bauprojekt an der Weißen Elster sieht Christoph Heil den hohen Freizeitwert für Familien in Wassernähe. Allerdings seien in Leipzig kaum mehr Wasserlagen zu bekommen, merkt er an. Die Vermietung des Objektes wird ab Frühjahr 2018 über die Otto Heil Immobilien Service GmbH & Co. KG erfolgen, nachdem dieses im Dezember 2016 als „Forward-Deal“ an ein

von Industria Wohnen gemanagtes Immobilien-Sondervermögen veräußert wurde.

Große Historie

Mitte 2015 war im Rahmen der Erschließungsarbeiten der Kanaldurchstich zwischen dem Karl-Heine-Kanal und dem Hafenbecken erfolgt. Der in den Jahren 1938 bis 1943 angelegte „Leipziger Kanalhafen“ sollte die Stadt mit der Nordsee und so mit dem internationalen Wasserstraßennetz verbinden. Dieses Vorhaben wurde kriegsbedingt eingestellt, lediglich die 850 Meter lange Kaimauer und drei große Getreide-



Der Architekt Fuchshuber entwickelte eine offene, ansprechende und harmonische Struktur.

Bildrechte: vectorvision

speicher wurden fertig gestellt. Nun sind bereits die ersten fünf Stadthäuser in den Losen 6a bis 6c errichtet und teilweise bezogen. Sie befinden sich im hinteren Teil des neuen Stadtquartiers, wo auch ein Kindergarten geplant ist, für den es noch keine Trägerschaft gibt. Die Entwicklung des Hafens hätte auch anders verlaufen können, als die Stadt Leipzig sich im Jahr 2004 um die Ausrichtung der Olympischen Sommerspiele 2012 bewarb und der Lindenauer Hafens als potenzieller Standort für das Olympische Dorf in den Fokus geriet.

Statt Olympia nun Häuser

Dass es anders gekommen ist, gibt der Berliner Gesellschaft für Grundbesitz Thamm & Partner GmbH die Möglichkeit, mit dem Bau ihres Wohnobjektes im ersten Halbjahr 2018 zu beginnen: Im südöstlichen Teil des Lindenauer Hafens, am Kopf des neuen Viertels, werden 50 Eigentumswohnungen für rund 20 Millionen Euro errichtet. Das 3.700 Quadratmeter große Grundstück – das „Los 9“ – wurde für rund zwei Millionen Euro erworben. Auch die geschäftsführende Gesellschafterin, Angela Thamm, schätzt die

rare Lage am Wasser: „Der Lindenauer Hafen ist eine spannende Projektentwicklung, nicht zuletzt natürlich, weil es sich um eine der letzten Wasserlagen in Leipzig handelt.“ Das Unternehmen, das im Jahr 2016 die Sanierung des Salomonstifts in Leipzig erfolgreich abgeschlossen hat, plant im zweiten Vermarktungsabschnitt zwei Gebäude: einen L-förmigen Riegel mit drei Etagen und

ein Atelierhaus mit sechs Etagen, dabei sollen eine Gesamtwohnfläche von rund 4.450 und etwa 300 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen. Die Wohnungen sind zwischen 50 und 220 Quadratmeter groß, die Fertigstellung erfolgt nach derzeitiger Planung bis 2019/2020. Ergänzt wird der Wohnkomplex durch eine Tiefgarage mit 50 PKW-Stellplätzen. *Carolin Wilms*



Der Plan der Architekten Weis & Volkmann orientiert sich an alten Fabrikbauten und bietet großzügiges Loft-Ambiente. *Bildrechte: W&V Architekten GmbH*

ADVERTORIAL

Industriedenkmal in neuem Glanz

Die MCM Investor Management AG erwirbt Freyberg-Brauerei in Halle

Im Juni 2017 erwarb die MCM Wohnwerte AG & CO. KG, eine Projektgesellschaft der Magdeburger MCM Investor Management AG, den denkmalgeschützten Immobilienbestand und das Gelände der Freyberg-Brauerei in Halle. Sie plant, die Brauerei hochwertig zu sanieren und die Lücken mit modernen Neubauten zu schließen, so dass ein einzigartiges Quartier entsteht. Die Freyberg-Brauerei steht auf der „Roten Liste“ der vom Verfall bedrohten Baudenkmale der Stadt. Sie galt mit 100.000 Hektoliter Jahresproduktion 1930 als eine der größten Brauereien der Welt. Nach der Wiedervereinigung wurde sie geschlossen und 1996 liquidiert. Seither wartete sie auf neue Investoren. Als erfahrener Bestandhalter und Projektentwickler plant die MCM Investor Management AG die Entstehung von 150 exklusiven Wohnungen, direkt an der Saale. Umgesetzt werden soll ein Mix aus historischer Sanierung und modernen Neubauten auf einer Fläche von etwa 14.500 Quadratmetern. Die Entwick-



ler wollen mehrere Zielgruppen bedienen – junges Publikum, Familien und Mieter, die sich ein betreutes Wohnkonzept wünschen. „Wir sind überzeugt, mit der Sanierung einen wichtigen städtebaulichen Beitrag für Halle zu leisten, indem wir das Industriedenkmal nicht nur im neuen Glanz erscheinen lassen, sondern uns zudem an unterschiedlichsten Bedürfnissen orientieren“, so Vorstand Peter Pfeffer. Die denkmalrechtlichen Vorgaben wurden bereits

abgestimmt. Für Juni 2018 ist der Baustart geplant. Die MCM Wohnwerte AG & CO. KG hat für ihre Investoren bereits Neubauprojekte und denkmalrechtliche Sanierungen in Magdeburg, Leipzig und Berlin umgesetzt. In Halle baut das Unternehmen aktuell im Stadtteil Giebichenstein und ist Bestandhalter im Paulusviertel und der Innenstadt. Vorstand Peter Pfeffer geht davon aus, dass sich Halle in den nächsten Jahren deutlich weiterentwickeln wird.

Ende des Dornröschenschlafs?



Im Erzgebirgsvorland zeugen zahlreiche riesige, spektakuläre Fabriken von der industriellen Blütezeit der Gegend. Viele der Werke und Spinnmühlen verfallen seit Jahren, für einige kommt die Rettung zu spät. Langsam indes werden Investoren auf die architektonischen Schätze aufmerksam.

Es sieht jetzt doch nach einem glücklichen Ende aus für die Neukirchnerfabrik. Luxemburger Investoren interessieren sich für den eindrucksvollen Bau aus der späten Gründerzeit, der die Wirtschaft weit über das sächsische Dörfchen Affalter hinaus geprägt hat. „Wir sind auf einem gutem Weg“, sagt Christian Erb, der das Industriedenkmal im Auftrag der betagten Eigentümerin vermarktet. Eineinhalb Jahre hatte er intensiv und vergeblich nach Kaufinteressenten gesucht, mit der Abrissgenehmigung bereits in der Tasche.

„Aber einen Rückbau wollten wir vermeiden, das Werk war so prägend für Epoche und Gegend und der Erhaltungszustand ist verhältnismäßig gut.“ Er könnte sich vieles vorstellen für die mehr als 4.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche auf mehr als vier mal so großem Grund – vom Seniorenwohnen bis zu Ferienwohnungen. Jetzt wird es womöglich ein Internat. Wohl auch in den Augen der Denkmalschützer wäre das eine erleichternde Lösung; immerhin hatten sie das Bauwerk als „überdurchschnittlich qualitätsvollen Fabrikbau auf dem

Land“ eingestuft, die Abrissgenehmigung nur schweren Herzens hingenommen. Die Neukirchnerfabrik ist ein symbolträchtiges Beispiel für zahlreiche Fälle im Erzgebirgsvorland: In fast jedem Dorf um Chemnitz herum zeugen riesige Fabrikgebäude von der Zeit, als die Region die weltweite Textilwirtschaft prägte. Heute ist von der einstigen Pracht wenig übrig geblieben. Viele der Spinnmühlen und Strumpffabriken stehen zwar unter Denkmalschutz, verfallen aber seit Jahrzehnten. Es sind frühe, oft einzigartige Zeugen ihrer Zeit: Die Neukirchner



Unsanziert sowie neu: Diese Mischung ist wie hier in Harthau, einem Vorort von Chemnitz, sehr oft zu sehen. Die Spinnmühle wurde zum Seniorenheim. Fotos: K. Pezzei

nerfabrik als Beispiel für die frühe Industrialisierung um 1900, die Baumwoll-Spinnerei in Tannenberg als Ensemble aus Fabrikantenvilla, Fabrik und wassertechnischer Anlage oder die Wiesenbader Himmelmühle, auf deren Gelände neben Herrenhaus, Gasthaus und Remise auch eine Schule stand – eine Art Industriekolonie, die selten zu finden ist. Beispiele gibt es reichlich, ihre architektonische Qualität lässt sich indes oft nur noch erahnen. Spätestens seit der Abwicklung der meisten DDR-Betriebe in den frühen 1990er-Jahren nagt der Zahn der Zeit an den Industriedenkmalern. Das letzte Original einer frühen Baumwollspinnerei in Lugau musste im vergangenen Jahr abgerissen werden: Zu groß waren die Schäden, zu erheblich die Gefahr für die öffentliche Sicherheit. Ein Teilabbruch scheiterte am Geld.

Nach der Wende ging es in aller Regel um Arbeitsplätze, fast nie um die Gebäude, aus denen diese Arbeitsplätze verschwanden. Damit ver-

waisten auch die historischen Areale, die zu DDR-Zeiten zumindest notdürftig in Schuss gehalten worden waren. Für viele Bewohner wurden die oft zentral gelegenen Gebäude, die das Ortsbild überragten, vom Identifikationspunkt zum Trauma. „Zu DDR-Zeiten haben dort quasi alle Frauen gearbeitet“, erzählt etwa eine ältere Bewohnerin in Gelenau südlich von Chemnitz. „Dann wurde über Nacht das ganze Dorf arbeitslos.“ Während Filetstücke in angesagten Lagen schnell neue Nutzer fanden, gerieten die Erzgebirgs-Denkmalern in Vergessenheit. Die Treuhand ging mit den Immobilien selbst im Ausland auf Werbetour, es kam zu teils dubiosen und häufigen Eigentümerwechseln, viele von den Besitzern hatten ihre vermeintlichen Traumschlösser vor dem Kauf nie gesehen – und hinterher auch nicht.

Die Folgen sind bis heute zu spüren: Bei unklaren Eigentumsverhältnissen sind Gemeinden so lange die Hände gebunden, bis die öffentliche Sicherheit ge-

fährdet ist. Je länger der Leerstand dauert, desto schwieriger wird es, neue Nutzer zu finden; und die Situation ist ohnehin vertrackt: Spinnmühlen etwa liegen am Wasser – dort, wo wegen Hochwasserschutzauflagen nie mehr jemand investieren würde. Zufahrten sind bisweilen schwierig, Brandschutzvorschriften kaum einzuhalten oder der Denkmalschutz verhindert Umbauten. Lofts oder Kreativzentren sind eher in Städten gefragt denn in einem von Eigenheimen geprägten Landstrich. Nicht jedes Dorf braucht auch ein Industriemuseum, und manche Objekte sind schließlich schlicht zu groß für kleinere Gewerbebetriebe.

Diese Erfahrung macht etwa der Berliner Unternehmer Sascha Lange, der die Eminett-Fabrik in Cunersdorf bei Annaberg-Buchholz gekauft hat. „Ich hatte durchaus einzelne Anfragen von lokalen Schraubern, aber die hätten ja nur einen Bruchteil der Fläche gebraucht“, erzählt er. Gleichzeitig deuten die Entwicklungen in Cunersdorf genauso wie in Affalter darauf



Diese stark vom Verfall bedrohte Fabrik steht in Tannenberg.

hin, dass einzelne Objekte tatsächlich aus ihrem Dornröschenschlaf geweckt werden. Sascha Lange, ein erfahrener Gründer, hatte auf einem Immobilienportal die einstige Wirkwarenfabrik gesehen. Er suchte ohnehin einen Standort für seine Idee, einen Ganzjahresflohmarkt aufzubauen. Nach langwierigen Gesprächen und Verhandlungen mit der Stadtverwaltung Anna-berg-Buchholz erhielt er den Zuschlag für das Gebäude, dessen Anfänge bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen – für einen symbolischen Euro, dafür mit Steuerschulden. Ein Vollzug des Kaufes steht bis zur Klärung letzter rechtlicher Fragen aus.

Bei seinen Nachnutzungsüberlegungen profitiert Sascha Lange von der relativ gut erhaltenen Gebäudesubstanz; nur das Dach muss an mehreren Stellen ausgebessert werden. Anderswo hat der vergangene Winter größere Schäden ausgelöst: Das nahe gelegene Ensemble der Himmelmühle litt derart, dass die Denkmalschützer grünes Licht für einen Teilrückbau gaben. Sobald die schriftliche Bestätigung vorliegt, will die

Gemeinde Wiesenbad das Gelände kaufen und aktiv werden. „Uns geht es nur darum, dass die daneben gelegenen Wohnungen und die Gaststätte wieder attraktiver werden“, sagt eine Sprecherin der Gemeindeverwaltung. Wegen des Anblicks der Ruine hätten sich für die benachbarten Wohnungen schwer Mieter finden lassen. Das gesamte Gelände liegt einsam und abgelegen; Nutzungen wie etwa in Harthau vor den Toren Chemnitz', wo die ehemalige Bernhardsche Spinnerei teilweise zum Altenwohnheim gewandelt wurde, scheiden damit aus. Die Spinnerei gilt als eine der ersten und bedeutendsten Zeugnisse der industriellen Revolution; die Senioren wohnen im Gründer- und im Herrenhaus, andere Gebäudeteile werden als Ruine erhalten. Auch in Flöha ist es die Lage des einstigen Wirtschaftszentrums,

das seinen Erhalt sichert: Es verbindet die einzelnen Teile der aus mehreren Orten zusammengeschlossenen Gemeinde, der eine gewachsene Mitte fehlt. In einem ehrgeizigen, auf mehr als zehn Jahre angelegten Projekt entstehen Kinderbetreuungseinrichtungen, Wohnungen und Gewerbe samt neuer Straßenzüge und Außenanlagen. Auf etwa 20 Millionen Euro schätzt die Stadt die bisherigen Investitionen. „Wir haben uns in ein großes Abenteuer gestürzt“, sagt der zuständige Referent André Stefan. Eigentlich sei das Vorhaben für die Kleinstadt mit ihren 11.000 Einwohnern eine Hausnummer zu groß. „Aber wir wussten auch, dass es eine einzigartige Chance ist – aus dem ehemaligen Wirtschaftszentrum wird das Stadtzentrum, das wir uns für Flöha lange gewünscht hatten.“

Kristina Pezzei

DURCH
EINE RETTUNG
DIE STADT
BELEBEN

In der Nähe von Stollberg wurde eine ehemalige Fabrik in ein Wohnhaus gewandelt.



Von der Leipzig-Charta zur BauGB-Novelle 2017

Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ ist am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt bekannt gemacht worden. Es trat am 13.05.2017 in Kraft. Anlass dafür war die bis zum 16. Mai 2017 umzusetzende EU-UVP-Eänd-Rd-RL2014. Zudem will die Novelle das Zusammenleben in Städten und Gemeinden stärken.

Leicht lässt sich über die Leipzig-Charta, die in diesem Jahr ihr zehnjähriges Jubiläum feiert, mit den letzten BauGB-Novellen 2007 und 2013 bis hin zur jetzigen BauGB Novelle eine städtebaupolitische Brücke bauen.

Kurz zur Erinnerung: Mit der Leipzig-Charta aus dem Jahre 2007 wurden Grundlagen für eine neue Stadtpolitik in Europa geschaffen. Neu war damals die von allen Mitgliedsstaaten akzeptierte Orientierung an den Merkmalen einer „Europäischen Stadt“. Hierin verpflichteten sich die Mitgliedsstaaten, die Strategie der integrierten und nachhaltigen sowie bürgerorientierten Stadtentwicklung zu verfolgen und der Ausgrenzung benachteiligter Stadtgebiete entgegenzuwirken.

Mit der nunmehr jüngst in Kraft getretenen BauGB Novelle hat man in BauGB und BauNVO einen Teil dieser Vorgaben in die Tat umgesetzt.

Das Ziel Nutzungsgemischter kompakter Städte der kurzen Wege wird ergänzt um das einer nachhaltigen Innenentwicklung, was bereits Gegenstand der letzten BauGB-Novellen war.

Die Gestaltung von zukunftsfähigen Quartieren, mithin das Nebeneinander von verschiedenen, insbesondere gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Nutzungsarten, spielt eine ausschlaggebende Rolle.

Weitere Möglichkeiten zur Erleichterung des Bauens in hoch verdichteten, urbanen Räumen wurden mit der Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ („MU“) geschaffen. Damit ging die Neuregelung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einher.

Um den großen Flächenengpässen für dringend er-

forderlichen Wohnungsneubau bei vielen Kommunen zu begegnen, sollte nun eine moderate Einbeziehung von Außenbereichsflächen und integrierten Lagen am Ortsrand erfolgen. Gerade hier sollen moderatere Grundstückspreise erzielt bzw. preisgünstigere Wohnungen entwickelt werden, die in vielen Kommunen dringend benötigt werden. Auch werden Neuregelungen zu Ferienwohnungen getroffen, die nunmehr zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zu zählen sind.

Fazit:

Flexibler, bedarfsgerechter und letztendlich bezahlbarer bauen war die Prämisse der Novelle, die sicherlich ein weiteres Kapitel eines Brückenschlags von der Leipzig-Charta über die Entwicklung der letzten Jahre darstellt. Durchaus kommunen-, aber auch investorenfreundliche Regelungen sind nunmehr in BauNVO und BauGB aufgenommen worden. Gerade angesichts des großen Wohnraummangels kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB als ein wichtiger erster Ansatz gewertet werden. Damit wird die Baulandgewinnung erleichtert und eine wichtige Grundlage dafür geschaffen, die Baulandpreise zu senken sowie Bauen wieder bezahlbarer zu machen. Allerdings muss man feststellen, dass nur wenig Zeit hierfür besteht. Kommunen gleichermaßen wie Investoren sind dazu aufgerufen, im Rahmen von z. B. vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zeitnah solche Gebiete zu entwickeln und zeitnah zur Bebauungsreife zu führen. Mit der Einführung des neuen Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ in der BauNVO kann künftig dichter, höher und damit auch effizienter gebaut werden. Durch die flexiblere Handhabung wird eine bedarfsgerechtere Regulierung zwischen Wohnen und Gewerbe ermöglicht. So kann perspektivisch der Nachfrage entsprechend der Wohnanteil überwiegen bzw. reine Wohngebiete regelmäßig zulässig sein, was bis dato nur in Ausnahmefällen galt.

*Rechtsanwalt Bernd Morgenroth
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*



Immer einen Zug voraus.



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

- 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

Kontakt:

Fetscherstraße 29 · 01307 Dresden
Tel. 0351/31890-0 · Fax 0351/31890-99
dresden@bskp.de

www.bskp.de

DR. BROLL · SCHMITT · KAUFMANN & PARTNER
STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPROFESSOR · RECHTSANWÄLTE
Berlin · Dortmund · Dresden · Frankfurt am Main · Freiberg
Heilbronn · Ludwigsburg · Magdeburg · Riesa · Stuttgart

Die wesentlichen Neuerungen in Kürze

Neuschaffung des „Urbanen Gebiets“ (§ 6a BauNVO)

Mit dem Ziel der Nachverdichtung wurde dieser neue Gebietstyp geschaffen. Er kommt primär für dicht besiedelte Großstädte in städtebaulichen Umbruchsituationen zur Anwendung. Städte können in diesen Bereichen zum Zwecke der verstärkten Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe enger zusammenbringen mit dem Ziel, mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche wie bisher schaffen zu können.

Parallel hierzu wurde die TA Lärm für das urbane Gebiet auf 63 dB(A) festgelegt. Bislang lag der zulässige Lärmwert in diesen Bereichen bei 60 dB(A). Der nächtliche Lärmwert von 45 dB(A) blieb bestehen. Zulässig sind in dem Bereich des urbanen Gebiets nunmehr auch reine Wohngebäude, mithin wurde die zulässige GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Einheimischenmodelle (§ 11 BauGB)

Im Rahmen der Regelung des § 11 BauGB zum städtebaulichen Vertrag wird nunmehr vorgesehen, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch sein kann, „die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“.

In manchen Kommunen wurde dies zwar faktisch

schon „gelebt“, allerdings ohne gesetzliche Grundlage hierfür.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB)

Im neu geregelten § 13b BauGB wird es Städten und Gemeinden ermöglicht, ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau einzuleiten. Damit können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 1 Hektar für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass sich die Grundstücke an bebauten Ortsteile anschließen müssen.

Wermutstropfen dieser (vorläufigen) Regelung ist allerdings, dass das Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden B-Plans bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden muss und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu fassen ist.

Sonstige Regelungen

Außer einigen anderen wichtigen Regelungen wie die Lärmschutzprivilegierung bei Sportanlagen ist sicherlich noch erwähnenswert, dass Ferienwohnungen nach dem neuen § 13a BauNVO künftig mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und in Wohngebieten als zulässig angesehen werden.



Das Gebiet am Kümmelsberg ist beräumt und für die Bebauung vorbereitet. Der verbliebene Schutt soll dort für den Straßenbau verwendet werden.
Fotos: ct-press



Auf dem Land und doch in der Stadt

Leben in ländlicher Idylle und doch in den Grenzen der Großstadt: Das soll das neue Wohngebiet am Kümmelsberg-West im Magdeburger Stadtteil Diesdorf bringen. Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt hat das rund neun Hektar große Gelände erschlossen. Ein privater Investor will dort bald Eigenheime bauen.

Neu e Wohnungen werden dringend gebraucht. Die Landeshauptstadt kann sich, laut Statistischem Landesamt, als einer von ganz wenigen Orten in Sachsen-Anhalt über ein anhaltendes Bevölkerungswachstum freuen. Mit knapp 237.000 Einwohnern hängt Magdeburg im vergangenen Jahr erstmalig den Erzrivalen Halle (Saale) als einwohnerstärkste Stadt des Landes ab. Nicht nur die Rolle als politisches Zentrum, in dem Ministerien und viele andere Behörden ansässig sind, trägt zu dieser Entwicklung bei.

Optimale Infrastruktur

„Der Trend geht zurück zum Wohnen in der Stadt“, weiß Matthias Schmidt. Der Magdeburger Außenstellenleiter der Landgesellschaft ist sich sicher, dass die neuen Immobilien am Kümmelsberg einen reißenden Absatz finden werden. Immerhin ist die Lage top. Bis in die Innenstadt dauert die Fahrt mit dem Auto knapp eine Viertelstunde, die nächste Autobahnabfahrt (Magdeburg-Stadtfeld) wird in gut fünf Minuten erreicht. Auch die Anbindung an das gut ausgebaute Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist in unmittelbarer Nähe ebenfalls



Matthias Schmidt, Außenstellenleiter der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, freut sich, dass das Projekt nun einen positiven Abschluss findet.
Fotos: ct-press

gegeben. Die großen Einkaufszentren der Stadt und des Umlandes liegen praktisch vor der Haustür. Das größte Plus sind aber, trotz aller genannten urbanen Vorteile, die Randlage und die umgebende Natur.

Lange haben Matthias Schmidt und sein Team daran gearbeitet, aus der Brache am

Stadtrand ein attraktives Baugebiet zu machen und mehr als eine Million Euro dafür investiert. Zu DDR-Zeiten war hier unter anderem eine LPG-Tierproduktion. Ställe, Silos und andere landwirtschaftliche Anlagen bestimmten das Bild. Bald nach der Wende war Schluss mit der Landwirtschaft. Mehrere

Einkaufsmärkte, eine LKW-Spedition, ein Baubetrieb und weitere Firmen nutzten viele Jahre lang die Hallen. „Das hatte den Vorteil, dass alles weitgehend in Ordnung gehalten wurde“, sagt Matthias Schmidt.

Ab dem Jahr 2000 erwarb die Landgesellschaft nach und nach das Areal. Ursprünglich war geplant, es zu einem Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) zu entwickeln. Mit erheblichem Aufwand ging das Unternehmen, das zu 95 Prozent dem Land Sachsen-Anhalt gehört, die Sache an. Neben den großflächigen Abrissarbeiten mussten umfangreiche Umweltschutzauflagen erfüllt werden. Der Neuntöter, eine geschützte Vogelart, hatte sich auf dem Gelände niedergelassen. Für ihn wurde ein Ersatzhabitat geschaffen.

Gefährliche Altlasten fand man zum Glück nicht, so dass schließlich die Idee entstand, ein reines Wohngebiet zu entwickeln. Das blieb nicht unumstritten. Besonders die Frage der Zufahrt sorgte bei den Anwohnern, die um ihre Ruhe fürchteten, für Widerstand. Ende 2015 gab der Stadtrat für die Änderung des Bebauungsplanes endgültig grünes Licht. Inzwischen ist das Gelände beräumt und für die Bebauung



vorbereitet. Der recyclebare Abrisschutt soll vor Ort für den Straßenbau verwendet werden. „Wir haben es besenrein und planiert an den Investor übergeben“, so Matthias Schmidt.

Die BFSW Bauland GbR, mit Sitz in Magdeburg, die das Gelände gekauft hat, habe Erfahrungen mit der Erschließung von Wohngebieten und auch mit solchen Stadtrandlagen, erklärt Projektentwickler Olaf Schrottge. Da die Vermarktung erst anläuft, möchte er sich noch nicht zu Einzelheiten und Preisen äußern.

Soviel ist aber bekannt: Gebaut werden dürfen maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Festgeschrieben ist weiterhin, dass ein mindestens 3,50 Meter hoher Lärmschutzwall am Kümmelsberg errichtet wird. Auf Grundstücken zwischen 550 und 1.080 Quadratmetern sollen circa 100 Stadtvillen beziehungsweise Zweifamilienhäuser entstehen.

Der Baustart wird nach jetzigem Stand schon im Frühjahr 2018 sein. Ende kommenden Jahres können, so der Plan, die ersten Immobilienbesitzer in ihre neuen vier Wände einziehen.

Christian Wohlt



IHR SPEZIALIST SEIT 1992.

GERNE AUCH FÜR IHRE IMMOBILIEN.

WIR VERMEHREN IHR VERMÖGEN.

Wir sind für Sie da! Unser Portfolio:

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

Wir bieten Ihnen Expertenwissen! Unsere Qualitäten:

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



ARENDA seit 1992

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

ARENDA Immobilien-Management
Mitteldeutschland

Eisenbahnstraße 107
04315 Leipzig

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

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

E-Mail: service@arenta.de

www.arenta.de

Die Landesentwicklungsgesellschaft ist eine hundertprozentige Tochter des Landes und hat hier ihren Sitz.



Noch nicht einmal in den Kinderschuhen

Diesseits und jenseits des Erfurter Bahnhofs soll die ICE-City alles bieten, was der Mensch zum Leben und Arbeiten braucht

Es fährt sich flott von Erfurt nach Leipzig. Keine 45 Minuten dauert es mehr mit dem ICE, seit Thüringens Landeshauptstadt zu einem bedeutenden ICE-Verkehrsknotenpunkt entwickelt wurde. Nach Leipzig zu kommen, ist ein bisschen wie Straßenbahn fahren. Vor fünfzehn Jahren klang die Idee von den schnellen Zügen aus Deutschlands Mitte ein bisschen utopisch oder zumindest versponnen. Und so könnten Pessimisten wieder reagieren, wenn sie die Pläne von Erfurts ICE-City hören. Denn östlich und auch westlich des Schmidtstedter Knotens soll ein komplett neuer Stadtteil entstehen – unweit der Innenstadt und nahe des Hauptbahnhofs, direkt neben den Gleisen.

Die Vorstellung: ein Stadtteil, der für Kongresse, Veranstaltungen, Kultur und Wohnen geeignet ist. Kurz: ein ganz neues Areal mit allem, was der Mensch in Beruf, Familie und Freizeit so braucht. Tauglich für Dienstreisende aus Nah und Fern und für

Erfurter, die sich derzeit die Hacken wund laufen nach vernünftigen Wohnraum.

Hotelneubau verschiebt sich trotz Baugenehmigung

Den Hut für diese Projektentwicklung hat die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG) auf. Doch auch das Thüringer Wirtschaftsministerium und die Stadt müssen zusehen, dass sie endlich das mögliche Bauland von der Bahn gewinnen. Bereits seit Mitte Mai liegt beispielsweise die Baugenehmigung für ein Hotel der gehobenen Klasse vor. Bis dahin wurde westlich des Schmidtstedter Knotens alles getan, das Hotelgrundstück frei zu bekommen. Bäume fielen, Planierarbeiten ereilten alte Häuser. Dort muss künftig die Rettungszufahrt zum Hauptbahnhof entlang führen. Derzeit aber fahren die Fernbusse unweit des geplanten Hotels ab. Wo diese künftig Reisende mitnehmen sollen, scheint bis heute nicht ge-

klärt – und der Hotelneubau verschiebt sich nach hinten. „Ja, es sollte bereits begonnen werden“, bestätigt LEG-Sprecher Dr. Holger Wiemers. „Wir gehen bei der ICE-City von einer Entwicklungszeit von 15 bis 20 Jahren aus“, erklärt er.

Anzahl der Investoren überschaubar

Die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen ist eine hundertprozentige Tochter des Landes. Deshalb erschließt sich der enge Kontakt zwischen LEG und dem Wirtschaftsministerium. Und obwohl die ICE-City zumindest in Thüringen beinahe schon als geflügeltes Wort gilt, sieht man von außen kaum etwas von ihr. Ein paar Computeranimationen hier und ein paar Beschreibungen da. Von großen Tovern beispielsweise ist die Rede. Viel mehr aber nicht. Die ICE-City, ein Projekt, das noch nicht einmal richtig in den Kinderschuhen

steckt. Auch die namentlich bekannten Investoren sind sehr überschaubar. Lediglich für das geplante Designerhotel ist der Bauherr bekannt – eine junge Hotelkette aus den USA. „Die anderen Kapitalgeber sind natürlich noch unklar, da erst einmal einiges getan werden muss“, so Dr. Holger Wiemers. Die Investoren müssen wissen, worauf sie sich einlassen, natürlich.

Beispielsweise muss immer noch über den Kauf von Flächen der Bahn verhandelt werden, die sie nicht mehr benötigt. Konkret geht es unter anderem um den ehemaligen, nicht mehr genutzten Güterbahnhof. Sobald dieser Kauf geklärt ist, und das könnte in den nächsten Monaten passieren, steht eine Sanierung des kontaminierten Bodens an. Erst dann gibt es ein Planverfahren, in dem unter anderem das notwendige Budget für die technischen Kosten und die

Begrünung erstellt werden. Und erst danach wird die LEG die Flächen neu erschließen. „Dann sind möglicherweise erste Investoren bekannt“, heißt es. In die Planung eingebunden ist die Stadt Erfurt. Schließlich sollen in der ICE-City neue Wohnungen entstehen. Alexander Hilge, Beigeordneter für Stadtentwicklung, spricht von insgesamt 5.000. Er setzt darauf, dass es „in zehn Jahren erste Grundzüge von neuen Stadtvierteln in der Oststadt geben wird“. Und er sagt auch, dass er es für gut hielte, würden 20 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Geschosswohnungsbau in den Bereich sozialer Wohnungsbau fallen und damit mehrere Jahre mietpreisgebunden bleiben. So könnte die endlose Aufwärtsspirale vielleicht ein wenig gebremst werden. Der neue Mietpreisspiegel, der Anfang kommenden Jahres kommt, schraubt bisherige Mieten

eher nach oben. Denn langsam kann in Thüringens Landeshauptstadt von einer zunehmenden Knappheit von bezahlbarem Wohnraum gesprochen werden. „Zudem gehen wir davon aus, dass in zehn Jahren wahrscheinlich 225.000 Einwohner in Erfurt leben, wir brauchen also auch deshalb neuen Wohnraum“, so Alexander Hilge. Er setzt darauf, dass der stark überhitzte Markt zumindest etwas abkühlt. Investoren, die dort bauen wollen, müssen ein Konzept erstellen, in dem Wohnungsgröße, Eigentumsformen, Kauf- oder Mietpreise enthalten sind. Voraussetzung ist, dass die Stadt einwilligt.

Wettbewerb für Flutgrabenbrücke

Ein gänzlich anderes Problem stellt die sogenannte Flutgrabenbrücke am Schmidtstedter Knoten dar. Die muss nämlich ersetzt werden. Ein entsprechender Wettbewerb ist ausgeschrieben und soll ausgewertet, die Preisträger ermittelt werden. Bauherr der neuen Brücke: die Stadt Erfurt. Wann allerdings der Baustart erfolgt, ist noch unklar. „Das wird in Abhängigkeit der städtischen Haushaltssituation bestimmt“, so Dr. Holger Wiemers. „Die Brücke soll entsprechend der bisherigen Planung als eine Art Promenade die östlichen Flächen der ICE-City mit der Innenstadtseite verbinden“, so Wirtschaftsministeriumssprecher Stephan Krauß. Ziel ist, diese Brücke bis 2020 zu bauen. Die ICE-City untergliedert sich insgesamt nach Angaben des Wirtschaftsministeriums in zwei Flächen – bei einer Gesamtfläche von 11,2 Hektar Land. *E. Goldberg*



LEG-Sprecher Dr. Holger Wiemers stellt eine Luftbildaufnahme vor, die den künftigen Stadtteil zeigt – entlang der Bahnstrecke. *Fotos: E. Goldberg*

WIR KAUFEN MIETHÄUSER.

✉ angebote@maehren.ag



Quartier der Generationen

Gemeinsam mit der ZIB-Gruppe investiert die Dresdner Sparkasse rund 120 Millionen Euro in den Dresdner Güntzplatz

Das Immobiliengeschäft läuft dank niedriger Zinsen besonders gut. Bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden stieg beispielsweise im vergangenen Jahr die Anzahl der Neuzusagen für private und gewerbliche Baufinanzierungen um 23 Prozent und erreichte 656,6 Millionen Euro. Die Sparkasse möchte das Thema der ei-

genen vier Wände für ihre Kunden in einer völlig neuen und zeitgemäßen Form präsentieren, kündigt Sprecher Andreas Rieger an. Der Kauf einer Wohnimmobilie sei eine weitreichende Entscheidung, die gut geprüft werden sollte. Die Sparkasse wolle dazu ihre Kunden mit fundiertem Wissen und Knowhow begleiten. Vor 20 Jahren

hatte die Dresdner Sparkasse das 1914 eingeweihte Stadthaus am Güntzplatz saniert und zu ihrem Hauptsitz umgebaut. Später kam ein Anbau hinzu. Dennoch reicht der Platz schon lange nicht mehr aus.

So wird nun auf einer 22.000 Quadratmeter großen Fläche gebaut. Von seinem Büro aus verfolgt Andreas Rieger das Baugeschehen. Das Thema beschäftigt ihn schon lange, schließlich hat die Sparkasse die Entwicklung des Areals über viele Jahre vorbereitet und fehlende Grundstücke Schritt für Schritt erworben.



Aus der Vogelperspektive erhält der Betrachter einen Eindruck davon, wie das neue Quartier sich in die Umgebung einpasst. *Entwurfsverfasser: CODE UNIQUE ARCHITEKTEN*

Plattenbau muss weichen

Vor vier Jahren wurde ein stark verschlissener Plattenbau an der Gerokstraße abgerissen. In dem Elfgeschoss aus den 1970er Jahren gab es etwa 160 Wohnungen. Bauexperten hatten zuvor jedoch eingeschätzt, dass sich eine Sanierung nicht rechnet. Besonders der Brandschutz sei eine Katastrophe gewesen. In enger Abstimmung mit der Dresdner Stadtplanung hatte die Sparkasse das Konzept für die einstige Parkplatzfläche entwickelt.

Ein Drittel des Güntzareals behält nun das Finanzhaus im eigenen Besitz und erweitert entlang der Gerokstraße seinen

Hauptsitz mit einem etwa 70 Meter langen Neubau. Das Sparkassen-Tochterunternehmen I&V Immobilien Betriebs- und Vermarktungsgesellschaft managt das Vorhaben. „Wir benötigen weitere Büroräume“, hatte der Vorstandsvorsitzende Joachim Hoof beim ersten Spatenstich im Mai erklärt. 22 Millionen Euro investiert sein Haus in dieses Projekt. Im Erd- und im Galeriegeschoss ist zukünftig das eingangs erwähnte Servicecenter für Bauinteressierte untergebracht. Spätestens zum 200. Jubiläum der Sparkasse 2021 soll das Gesamtensemble vollendet sein.

Dreieck wird geschlossen

Den größten Teil der dreieckigen Fläche zwischen Elsasser Straße, Elisen- und Gerokstraße bebaut das Unternehmen ZBI – die Zentral Boden Immobilien AG. Dessen Aufsichtsratsvorsitzender Peter Groner spricht von einem künftigen „Quartier der Generationen“. So sollen 211 familien- und seniorengerechte Mietwohnungen sowie 137 möblierte Apartments, je etwa die Hälfte für Studenten beziehungsweise für Geschäftsleute entstehen. Zudem plant die ZBI 1.500 Quadratmeter Bürofläche, acht



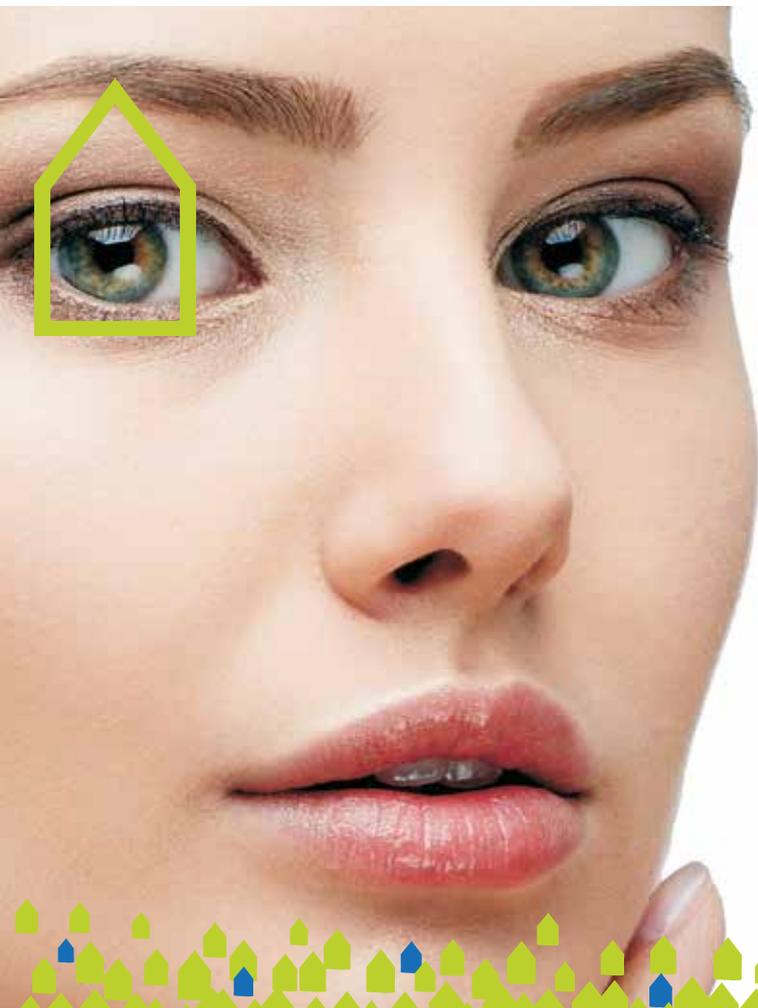
Noch ist der Güntzplatz im Viertel Johannstadt nur eine Baugrube.

Foto: Ostsächsische Sparkasse Dresden/OSD Medien

Läden, zwei Gaststättenflächen sowie ein Fitness- und Therapie-Zentrum. Das Unternehmen, das seinen Hauptsitz in Erlangen hat, wird in dem Neubau-Komplex zugleich ein eigenes Center- und Vermietungsmanagement einrichten. Den künftigen Nutzern des Gesamtkomplexes stehen 390 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Damit soll sich die Parksituation in dem Viertel entspannen. Die ZBI AG gibt die Gesamtinvestitionssumme mit mehr als 95 Millionen Euro an. Getreu dem Motto, Innen- geht vor Außenentwicklung, beseitigt die ZBI eine der wichtigsten Brachen in der Dresdner Johannstadt. Das Wohnviertel wurde

im Krieg nahezu vollständig zerstört und wird heute hauptsächlich von Plattenbauten geprägt. Nun erklärt Christian Reißing, Vorstand der ZBI AG: „Das in Abstimmung mit der Sparkasse entwickelte Konzept fügt sich harmonisch in die umliegende Bebauung ein und steht dank seiner Nutzungsvielfalt für ein qualitativvolles Wohnen und Leben.“ Städtebaulich wird das Güntzareal als Blockrandbebauung geschlossen. An der Ecke Gerok- und Elisenstraße rundet ein Gebäudesolitär das Ensemble ab. Die Entwürfe stammen von dem Büro CODE UNIQUE ARCHITEKTEN aus Dresden.

B. Klemm



- 🏠 Die neue Immobilien- und Expertensuche
- 🏠 Immobilien - exklusiv vom geprüften IVD Makler
- 🏠 Werbefreie Oberfläche
- 🏠 Einzigartige Vergleichsfunktion
- 🏠 Immobilien bis zu 7 Tage früher finden



ivd24.de wächst weiter (Stand 07.2017):

- > 75.000 Angebote
- > 200.000 Besucher pro Monat
- > 700.000 Seitenaufrufe pro Monat



Versteckte Perlen

Kleinere Städte verlieren Bevölkerung gegenüber den Ballungszentren, aber nicht gegenüber umliegenden Gemeinden

Diese Schlagzeilen möchte man lesen: Die Obotritia Hotel Betriebsgesellschaft mbH, eine Gesellschaft der Obotritia Capital von Gewerbeimmobilien-Spezialist Rolf Elgeti, hat in Bautzen zugeschlagen. Sie erwarb das Best Western Plus Hotel mit 157 Zimmern sowie fünf Veranstaltungsräumen für bis zu 220 Personen. Velero Partners aus Berlin erweiterte das Wohnportfolio für die luxemburgische Asterion-Gruppe mit Immobilien in Bischofswerda. Wirtschaftsförderer Matthias Hoyer hinterlegt mit Zahlen die Prosperität: 80 Gewerbeanmeldungen bei 58 Abmeldungen, Firmenansiedlungen und -erweiterungen wie das neue DHL-Logistikzentrum oder das neue Temedia-Logistikzentrum.

Schrumpfung ist da

Diese Städte vereinen nicht nur die positiven Schlagzeilen. Sie dürfen sich mit dem Titel „Versteckte Perlen“ schmücken. Das trifft auch auf Mittweida, Döbeln, Markranstädt, Delitzsch, Borna, Stollberg/Erzgebirge, Wurzen, Eilenburg und Hohenstein-Ernstthal zu. Neben dem Wachstum der Ballungszentren weisen weite Teile des Freistaates Schrumpfungstendenzen auf. Im Gegensatz dazu gewinnen die Schwarm-

städte Dresden, Leipzig, Chemnitz und Freiberg aus nahezu allen Regionen neue Einwohner. Eine Sonderstellung nehmen die „Versteckten Perlen“ ein. Sie verlieren zwar ebenfalls gegenüber den Ballungszentren, können aber gegenüber den umliegenden Städten und Gemeinden Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Somit verfügen sie über eine eigene Attraktivität und erfüllen wichtige Funktionen für die Region.

„Nachdem wir 2016 für die Ergebnisse der empirica-Studie ‚Schwarmverhalten in Sachsen‘ viel Kritik erhalten haben, weil wir ehrlich gesagt haben, wie sich die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen gestaltet, ist die Studie für uns Anlass, weitere Schritte zu forcieren“, sagt Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). Neben diesen sind für den VSWG aber auch Ankerstädte wie Weißwasser, Zittau, Hoyerswerda, Riesa und Grimma wichtig für die Region, da sie für die umliegenden Gemeinden eine stützende Funktion erfüllen.

Attraktive Ankerstädte

Auch dort wird Schrumpfung ein Thema sein, doch werden diese Städte nicht auf Null runtergehen. „Ziel muss es sein, diese

Ankerstädte weiterhin attraktiv zu halten, damit die umliegenden Gemeinden davon partizipieren können. Denn Ankerstädte und ‚Versteckte Perlen‘ sind keine Selbstläufer, sondern harte Arbeit. Der Veränderungsprozess muss hier aktiv gestaltet werden. Dies bedeutet für die Wohnungsgenossenschaften, dass es nach wie vor Abriss, aber auch Neubau geben wird“, erläutert der VSWG-Vorstand.

Infrastruktur im Blick

Eine wichtige Rolle neben dem Wohnen werden darüber hinaus auch das ÖPNV-Angebot, die Gesundheitsversorgung und die Bildungs- sowie Kulturangebote spielen. Attraktivität heißt das Zauberwort. Damit dieses große Ziel erreicht wird, rief der VSWG die „Allianz für attraktive Städte“ ins Leben, in der neben der Wohnungswirtschaft auch Vertreter verschiedener Ministerien, des Städte- und Gemeindetages, des Landkreistages sowie der Verbände und Kammern aus den Bereichen Industrie, Handwerk, Gesundheit, ÖPNV und Kultur vertreten sind. „Denn diese Städte sind Heimat und sollen es bleiben. Deshalb brauchen wir eine breite Koalition, über Branchen und Ressorts hinweg“, so Dr. Axel Viehweger.

Ivette Wagner

**FAIRNESS IST BEI UNS
NICHTS NEUES.
UNSER NAME SCHON.**

**GRK UND FORMART SIND
INSTONE REAL ESTATE.**

Keine Bewegung bei Hochwasser

In Tangermünde entsteht eine Hafencity mit Hotel, Eigentums- und Mietwohnungen



Quelle: ct-press

Die Kaiserstadt Tangermünde im Norden Sachsens-Anhalts hat Zugkraft. Ihre gut erhaltene historische Altstadt und die malerische Lage an der Elbe machen das Wohnen attraktiv. Immobilien in bester Lage sind gefragt und kaum noch zu haben. Mit der Hafencity ist nun ein ganz besonderes Projekt auf dem Weg.

Aus zwei alten Speichergebäuden soll ein modernes Hotel- und Tagungszentrum entstehen. Daneben ist ein Neubau von drei Häusern mit 22 Eigentums- und sieben Mietwohnungen in einer Größe zwischen 57 und 128 Quadratmetern geplant. Die Lage ist ideal. Am Rande des alten Hafengelän-

des, das heute touristisch genutzt wird und fußläufig zur Altstadt liegt, bietet das von Durchgangsverkehr freie Areal trotzdem Ruhe. Ein weiteres großes Plus ist der herrliche Blick auf die Elbauen, die auch zum Joggen, Spazieren oder Fahrradfahren einladen.

Die Wohnungen sind daher heiß begehrt. Für die meisten gebe es Vormerkungen, berichtet Investor Christoph Schubert. Seine Firma, die Schubert Lavende GmbH mit Sitz im Nachbarort Tangerhütte, ist auch im Raum Stendal und Leipzig bei der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien engagiert. Ein großes Plus für das Projekt in Tangermünde ist der Heimvorteil. Denn einige bauliche Her-

ausforderungen gilt es zu lösen. Der Boden birgt das Risiko von Bewegung bei Hochwasser. Die Lösung: Das Fundament soll eine wasserfeste „weiße Wanne“ bekommen, die mit Bohrungen im Boden verankert ist – damit sie sich bei aufgeweichtem Boden nicht anhebt. Die Deckenhöhe im kleinen Speicher ist zu niedrig: 2,40 Meter. Man wird umbauen müssen, meint Christoph Schubert, sodass aus fünf Etagen letztlich drei entstehen. Und der große Speicher hat dicke Stahlbetonwände, die einen Umbau mühselig machen. Die Stadt unterstützt das Projekt. Schließlich verschwindet damit eine der letzten Brachen im Zentrum. Zudem werden nicht nur Hotel- und Tagungskapazitäten sowie attraktiver Wohnraum dringend gebraucht. Mit der dazu gehörenden Tiefgarage könnte auch öffentlich nutzbarer Parkraum geschaffen werden, wenn, so die Bedingung des Investors, die Kommune das Parkhaus betreibt. Genau daran hakt es derzeit. Bisher hat sich der Stadtrat nicht zu dieser Grundsatzentscheidung durchgerungen.

Christoph Schubert sitzt die Zeit im Nacken. Das Gelände für die beiden neuen Wohnhäuser ist beräumt und vorbereitet für den Baubeginn. Bis Ende 2018 soll der erste Abschnitt stehen. Notfalls will er das Projekt verkleinern und nur Stellplätze für Bewohner und Hotelgäste schaffen. *Christian Wohlt*

**INSTONE
REAL
ESTATE**





Wie trotz verhärteter Fronten aus einer geplanten Passage das Markus-Projekt wurde

In einem Dresdner Gründerzeitviertel entstehen 114 Mietwohnungen und elf Gewerbeeinheiten

Zwei Dresdner Projektentwickler haben ein neues Wohnviertel geschaffen. Vor gut 20 Jahren hatte die Stadt Dresden für das Grundstück zwischen der Leipziger Straße und der Bürgerstraße einen Bebauungsplan aufgestellt. Damals lechzten viele nach neuen Läden, dem sollte die Markus-Passage Rechnung tragen. Der Name kommt übrigens von der Markuskirche, die den Stadtteil Pieschen prägt.

Die Zeit verging, Discounter und Geschäfte haben sich längst in der Nähe angesiedelt, das Viertel ist versorgt. Um auf dem etwa 7.000 Quadratmeter großen Grundstück bauen zu können, wurde ein umfangreiches Umlegungsverfahren erforderlich. Die Fronten waren jedoch verhärtet. Davon ließ sich Claus Fiebiger, Chef der Cosmo Immobilien GmbH, nicht abbringen. Geduldig klärte er für den damaligen Grundstückseigentümer Franz-Josef Wernze

von der ETL-Gruppe die strittigen Fragen. Projektentwicklung ist das Metier von Claus Fiebiger. Er fand in Thomas Porstein von der Firma Porstein 4D Ingenieure GmbH einen Partner. Beide gründeten die Markus Projekt GmbH & Co. KG, um die Fläche gemeinsam zu entwickeln und die Grundlagen für die Baugenehmigung zu schaffen.

Projekt bereits verkauft

Höhe und Kubatur der Gebäude entsprechen dem damaligen Bebauungsplan. Die Flachbauten sind etwas niedriger als die Gründerzeithäuser in der Umgebung. Das fertige Projekt mit 114 Mietwohnungen und elf Gewerbeeinheiten wird die HanseMerkur Grundvermögen AG erwerben. Vor diesem Hintergrund finanzierte die Ostsächsische Sparkasse Dresden das Vorhaben. „Wir haben von allen Seiten Unterstützung und

Vertrauen erfahren“, sagt Claus Fiebiger. Thomas Porstein und er haben viel Zeit und Kraft in die Vorbereitung investiert. Bis zur letzten Türklinke wurde im Vorfeld alles bemustert und im Kaufvertrag festgehalten. Das sei zwar sehr aufwendig, habe sich aber bewährt, um das Risiko so gering wie möglich zu halten. Alle Unterlagen sind digital erfasst und von einem speziellen Server jederzeit abrufbar.

Fester Terminplan

Termintreue ist Claus Fiebiger extrem wichtig. So arbeiten die einzelnen Gewerke nach einem festen Terminplan, der jeweils wochenweise die Arbeitsabschnitte ausweist. Sollte es etwas Unerwartetes geben, dann muss der Sonnabend genutzt werden, um im Termin zu bleiben. Begonnen mit den Entwürfen von der O+M Architekten

GmbH und der Ausführungsplanung von der ASSMANN BERATEN UND PLANEN AG bis hin zum Generalunternehmer – Dreßler Bau GmbH – sind ausschließlich in der Region ansässige Unternehmen auf der Baustelle im Einsatz. Das gilt auch für die Haustechnik von der DZH-Schepitz GmbH und für die WISAG Elektrotechnik Mitteldeutschland GmbH & Co. KG. Anfang 2016 begannen die ersten Arbeiten auf dem Grundstück. Ab Ende September konnten die ersten Mieter einziehen, bis Ende November 2017 wird der gesamte rund 25 Millionen Euro teure Komplex fertiggestellt. Die Wohnungen sind zwischen 50 und 150 Quadratmeter groß. Sie verfügen über eine Terrasse beziehungsweise einen Balkon. Barrierefreiheit herrscht von der Tiefgarage mit 114 Stellplätzen bis in die Wohnung hinein. In jeder Einheit gibt es einen Abstellraum, in größeren auch eine zweite Toilette.

Gemischtes Quartier

Die Wohnungskaltmieten bewegen sich zwischen 8,60 und 10,50 Euro pro Quadratmeter. Es ziehen junge Familien ein, die gern in der Gegend bleiben wollen. Aber auch ältere Menschen schätzen den Wohnkomfort und die verkehrsgünstige Lage direkt am Pieschener Hafen, werben die Bauherren. Bei der Erschließung der Wohnanlage und dem erforderlichen Straßenbau arbeitet die Markus Projekt GmbH & Co. KG eng mit der Stadt, beziehungsweise ihrer kommunalen Tochter STESAD, zusammen. Das klappe ausgesprochen gut, versichert Claus Fiebiger.

35 Bäume sollen auf dem Grundstück für ein angenehmes Klima sorgen. Die Gewer-



Direkt am Pieschener Hafen entstand trotz anfänglicher Schwierigkeiten ein kleines Quartier.

Quelle: Rembrandt Hennig

beflächen sind zwischen 18 und 92 Quadratmeter groß. In Anbetracht des unweit befindlichen Elbeparks seien sie bewusst klein und kompakt gestaltet, um kleine Einzel-

händler anzuziehen. Drei, sagt Claus Fiebiger, seien bereits vergeben. Um das gesamte Vermietungsgeschäft kümmert sich seine Frau. *Bettina Klemm*

RECHT BEWEGT

PETERSEN HARDRAHT PRUGMAYER

Rechtsanwälte Steuerberater

www.petersenhardrahtpruggmayer.de

LEIPZIG | Petersstraße 50 | 04109 Leipzig

T +49 (0) 341 3558210

DRESDEN | Königstraße 1 | 01097 Dresden

T +49 (0) 351 2856910

CHEMNITZ | Stefan-Heym-Platz 1 | 09111 Chemnitz

T +49 (0) 371 66645960

Blase oder Bläschen?

Immer noch differieren die Meinungen hinsichtlich der Überhitzung des Immobilienmarktes. Während die Metropolen aufstöhnen, freut sich Mitteldeutschland über Aufmerksamkeit.

Die Zukunft verschont niemanden. Und ein Blick auf die Gegenwart und in die Vergangenheit schadet nicht. König Midas sorgte für die erste Immobilienblase im siebten Jahrhundert. Im heutigen Anatolien nutzte der Herrscher einen Trick: Gold und Silber waren knapp, also reduzierte er den Metallgehalt der Münzen, eine Geldflut auf den anatolischen Märkten sorgte für eine Kaufeuphorie. Villen und Landhäuser wurden zum begehrten Gut, die Preise schossen himmelwärts. Und als der Schwindel aufflog, rauschten sie in die Tiefe.

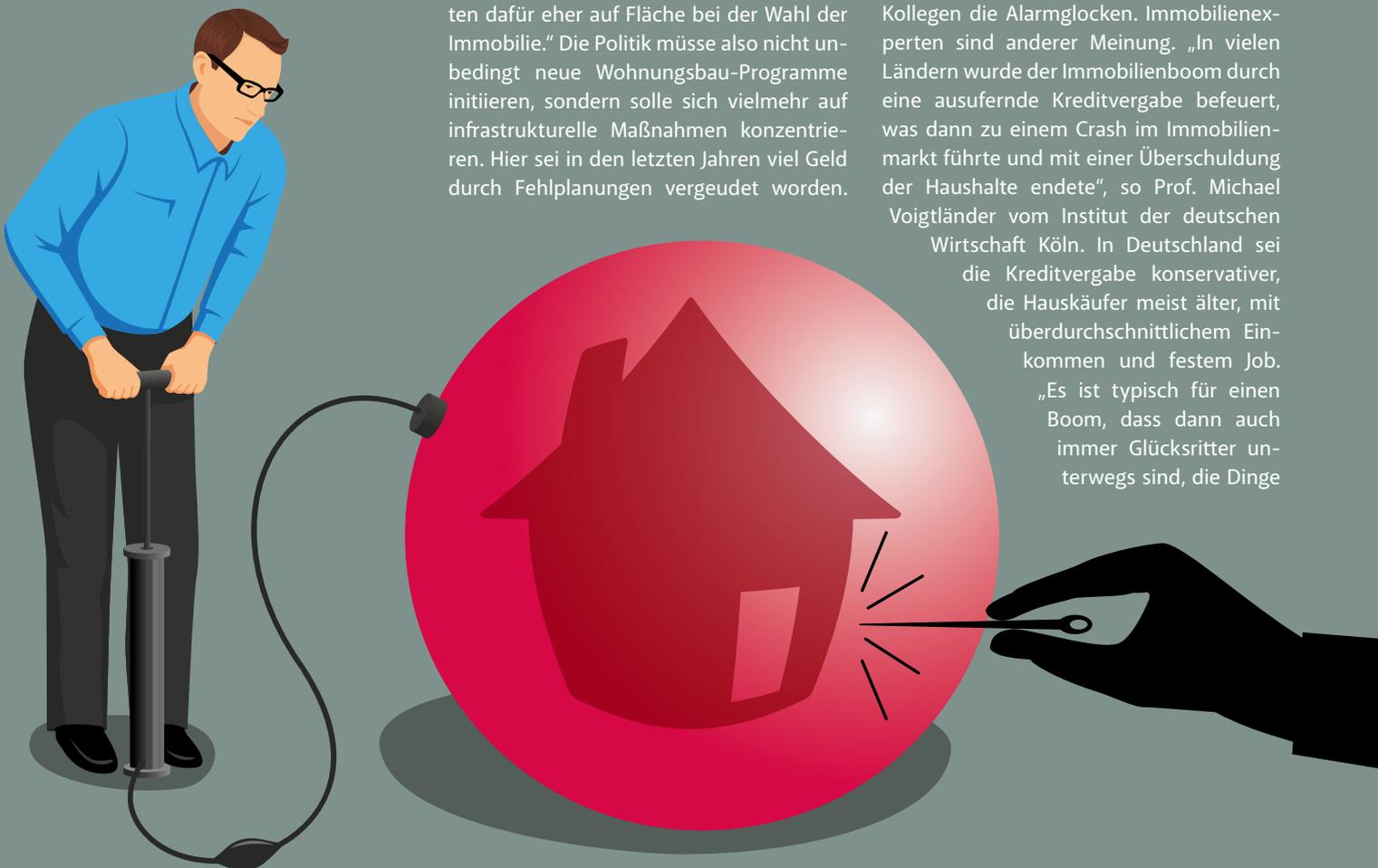
Auswertungen von Lohn- und Steuerdaten sowie Analysen des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) aus der Jetzt-Zeit besagen, dass die Deutschen heute mehr Geld im Portemonnaie haben als vor rund dreißig Jahren. Zwar verteuerten sich die Lebenshaltungskosten – hierin enthalten sind ebenfalls die Mietpreise –

von 1985 bis heute um rund 65 Prozent, die Löhne stiegen jedoch deutlich stärker an, und zwar um fast 100 Prozent. Ein Drittel davon geht für die Miete drauf. Nicht nur in den großen Metropolen nehmen die Preise an Fahrt auf, auch in Erfurt, Dresden und Leipzig. Das kommt zum einen durch die institutionellen Kapitalanleger, die erhöhte Nachfrage sowie durch den Willen der Privatpersonen Betongold zu besitzen. „Immer wieder heißt es in Politik und Medien, dass am Bedarf vorbeigebaut würde – es bedürfe des sozialen Wohnungsbaus“, sagt Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG und seit Jahrzehnten als Immobilienentwickler und Berater tätig. „Fakt ist jedoch, dass Wohnungen im gehobenen Marktsegment äußerst begehrt sind. Insbesondere die Planung von kleineren Wohnungen in guter Lage ist gefragt, da Haushalte mit ein bis zwei Personen weiter zunehmen. Diese wünschen sich ein stadtnahes Wohnen und verzichten dafür eher auf Fläche bei der Wahl der Immobilie.“ Die Politik müsse also nicht unbedingt neue Wohnungsbau-Programme initiieren, sondern solle sich vielmehr auf infrastrukturelle Maßnahmen konzentrieren. Hier sei in den letzten Jahren viel Geld durch Fehlplanungen vergeudet worden.

Für Theodor J. Tantzen steht fest: Während hierzulande die Angst vor einer Immobilienblase geschürt wird, freuen sich vor allem ausländische Investoren über die vergleichsweise moderaten Summen. Wenn man Paris, London und Co. zum Vergleich nimmt.

So weit, so gut. Trotzdem wird viel und oft über die Aufheizung des Marktes gesprochen. Nicht nur in den Metropolen, sondern eben auch in den B- und C-Lagen. Nutzt die Politik die aktuelle Situation des Immobilienmarktes als Einpeitscher? Wie geht sie die Menschen auf? Legt sie den Finger immer wieder auf eine Stelle, um irgendwann eine Wunde zu erzeugen?

Im Mai warnte selbst Bundesbank-Vorstand Andreas Dombret vor Übertreibungen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Scheinbar gehört das momentan zum guten Ton. Pathetisch wurde er: „Die Ampel steht auf Gelb“, zitierte ihn der „Spiegel“. Und natürlich läuten bei ihm und seinen Kollegen die Alarmglocken. Immobilienexperten sind anderer Meinung. „In vielen Ländern wurde der Immobilienboom durch eine ausufernde Kreditvergabe befeuert, was dann zu einem Crash im Immobilienmarkt führte und mit einer Überschuldung der Haushalte endete“, so Prof. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln. In Deutschland sei die Kreditvergabe konservativer, die Hauskäufer meist älter, mit überdurchschnittlichem Einkommen und festem Job. „Es ist typisch für einen Boom, dass dann auch immer Glücksritter unterwegs sind, die Dinge





separaten Test für Preise und Mieten. Jena kommt dort auf fünf betroffene Teilmärkte, Dresden auf vier, Erfurt und Weimar auf zwei, Gera und Chemnitz auf einen. Bedeutet: Die Blasengefahr ist also nicht nur bloße Einbildung, doch die Experten geben zugleich Entwarnung: „Es gibt Anzeichen für Blasen auf lokaler Ebene, in erster Linie im relativ kleinen Segment der Geschosswohnungsneubauten, aber auch bei den Bewertungen von Bauland“, fasst Konstantin Kholodilin zusammen.

Apropos Bauland: Die aktuelle Gewos-Immobilienmarktanalyse IMA®, die als einzige flächendeckende Studie zum deutschen Immobilienmarkt auf der Erfassung der tatsächlichen Verkäufe beruht, zeigt auf, dass gegenüber dem Vorjahr die Zahl der registrierten Kauffälle um 20 Prozent, der Geldumsatz um rund 51 Prozent anstieg. Im Vergleich mit dem Jahr 2010 ist die Zahl der Transaktionen um 49 Prozent gestiegen, der Geldumsatz hat sich mehr als verdoppelt (plus 133 Prozent). „Bauland ist ein knappes Gut, insbesondere in den Städten und deren Umland. Bedingt durch das geringe Angebot baureifer Grundstücke und die insgesamt hohe Wohnungsnachfrage ist auch das Transaktionsgeschehen im Bereich Bauerwartungsland und Rohbauland in den vergangenen Jahren stark gestiegen“, erklärt Sebastian Wunsch, bei GEWOS für die IMA® verantwortlich. „Die massiven Umsatzzuwächse sind maßgeblich auf Preissteigerungen zurückzuführen.“ Die Preise für Bauerwartungsland und Rohbauland gingen 2016 um 43 Prozent nach oben, baureifes Wohnbauland verteuerte sich seit 2010 lediglich

verkaufen wollen, die sie ewig nicht losgeworden sind“, so der Immobilienexperte in einem Fernsehinterview.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) konstatiert steigende Zahlen für Wohnimmobilien in den 127 großen deutschen Städten. Eigentumswohnungen waren 2016 54 Prozent teurer als sieben Jahre zuvor, Eigenheime 38 bis 45 Prozent, Grundstücke sogar 64 Prozent. Und trotzdem sehen die Experten kaum Hinweise auf eine Immobilienpreisblase. Außerdem sei abzusehen, dass die Anstiege zukünftig moderater ausfallen. „Jeder Boom auf dem Immobilienmarkt kommt irgendwann zum Ende“, sagt DIW-Immobilienexperte Konstantin Kholodilin. „Wenn zum Beispiel die Einwanderung nachlässt

und die Bevölkerungszahlen hierzulande aufgrund des demografischen Wandels sinken, gibt es kaum noch Impulse für flächendeckende Preisanstiege, erst recht, wenn dann mehr neu gebaute Wohnungen auf dem Markt sind.“

Doch lohnt sich hier ein detaillierter Blick. Das Institut untersuchte die Anzahl der Teilmärkte (Eigentumswohnungen Bestand und Neubau, Einfamilienhaus, Grundstück, Reihenhauses Bestand und Neubau), in denen eine Preisblase wahrscheinlich ist. Das Kriterium Preis-Mietverhältnis ist in der Studie des DIW für Mitteldeutschland unbedenklich. Lediglich in Chemnitz und Görlitz ist einer der Teilmärkte betroffen, in Halle (Saale) zwei. Ein anderes Bild zeigt sich beim zweiten Kriterium, dem

HAFKESBRINK & KÜHNE

Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht

- Privates Baurecht
- Architektenrecht
- Vergaberecht
- Immobilientransaktionen



um 26 Prozent. Speziell der Kauf eines als Bauerwartungsland deklarierten Grundstücks ist ein hoch spekulatives Geschäft. „Vielfach werden Preise gezahlt, die sich nur rechtfertigen lassen, wenn die jeweiligen Flächen tatsächlich die Baureife erlangen“, sagt Sebastian Wunsch. Wenngleich der Begriff Bauerwartungsland eine Fläche beschreibt, die eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwarten lässt: „Eine Garantie, dass man ein Grundstück erwirbt, welches später tatsächlich einmal bebaubar wird, hat man als Käufer nicht.“

Doch zurück zum Wohnen. Die Datenbasis für eine immowelt.de-Studie stellen die Kaufpreise von 315.600 Eigentumswohnungen und Häusern dar, die jeweils im ersten Halbjahr 2016 und 2017 (bis einschließlich 18. Juni 2017) auf immowelt.de inseriert wurden. Sie spiegeln den Median, also den mittleren Wert der Angebote, wider. Der erste Platz mit den höchsten Preissteigerungen überraschte die Experten: Spitzenreiter ist Magdeburg mit 31 Prozent von 1.070 Euro auf jetzt 1.400 Euro pro Quadratmeter im Median. Die Hauptstadt Sachsen-Anhalts schließt damit zu anderen ostdeutschen Großstädten wie Leipzig oder Dresden auf. Leipzig (1.580 Euro, plus zehn Prozent) und Dresden (1.970 Euro, plus acht Prozent) bleiben absolut betrachtet damit weiterhin teurer.

Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG, sagt: „Steigende Preise alleine machen noch keine Immobilienblase. Hierfür müssen verschiedene Aspekte zusammenspielen.“ Die da wären: Spekulieren, deutlich mehr Darlehensvergaben durch Banken, das sich erhöhende

Verhältnis des Kredits zum Einkommen. Aus Sicht des Experten gibt es keine Blase, in den Metropolen könne man von Übertreibungen sprechen.

„Eine unglaublich große Nachfrage im Markt nach Immobilien trifft auf viel zu wenig Angebot.“

Das bedeutet, dass die Preise nicht deshalb steigen, weil mit dem

Wohnraum spekuliert würde. Außerdem bewohnen rund 75 Prozent der privaten Financier das Haus oder die Wohnung selbst, viele nutzen sie als Altersvorsorge. Die Banken haben ihre Richtlinien für die Kreditvergabe in den letzten Jahren nicht gelockert – im Gegenteil, heißt es aus dem Hause Dr. Klein. Die weitere Fertigstellung von Wohnungen decke den Bedarf mittel- bis langfristig, ist Andreas Pohl, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Hypo überzeugt. „Das wird die dynamische Preis-

entwicklung abkühlen, auch in den Metropolregionen“, schätzt er die Lage ein. „Die steigenden Preise setzen die Renditen unter Druck, sodass Standorte im Umland großer Metropolregionen sowie Universitätsstädte in den Fokus von Investoren rücken.“

Für Leipzig können die Researcher von JLL für das erste Halbjahr

2017 einen Anstieg um sechs Prozent der Kaufpreise ermitteln. Zum Vergleich: Berlin kommt auf einen Zuwachs von 13 Prozent. Und die JLL-Experten sprechen von einem vergleichsweise niedrigen Mietniveau in der Messestadt mit 6,55 Euro pro Quadratmeter bei einem stabilen Aufwärtstrend von plus sechs Prozent aus Jahres-sicht. Bei den Eigentumswohnungen setzt sich der Aufwärtstrend ebenfalls fort: 7,6 Prozent Zuwachs (1.750 Euro pro Quadratmeter). „Wir gehen von niedrigeren Wachstumsraten als in den vergangenen Jahren und damit einer noch stärkeren Annäherung der Miet- und Kaufpreisentwicklung aus. Von einer Blase – deren ‚Platzen‘ einen beschleunigten Preisrückgang nach sich ziehen würde – kann zurzeit keinesfalls gesprochen werden“, schätzt Sebastian Grimm, Team Leader Residential Valuation Advisory JLL Frankfurt, die gesamtdeutsche Lage ein. Momentan sprechen also die Zahlen und Fakten maximal für eine Aufheizung in einigen Städten Mitteldeutschlands. Doch gefühlt ist die Immobilienblase ein oft diskutiertes Thema und fast jeder kennt jemanden, der verzweifelt nach einer bezahlbaren Wohnung sucht. „Eine spekulative Blase ist immer auch ein psychisches Problem“, so Prof. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Er geht von einem weiteren Preisauftrieb aus. Für ihn essentiell: Die Planungen in den Städten müssen schneller vorankommen, in den Großstädten müsse verstärkt an der Infrastruktur und mit den umliegenden Gemeinden problemloser über nutzbare Grundstücke verhandelt werden. Und das alles klingt doch gar nicht so schwer.

Ivette Wagner





VICUS GROUP
A K T I E N G E S E L L S C H A F T
A DIFFERENT POINT OF VIEW

**Die VICUS GROUP AG
ist seit mehr als 20 Jahren
deutschlandweit Ihr Partner für
Gewerbeimmobilien-Revitalisierung
sowie Projektentwicklung.**

Wir suchen stetig Gewerbeimmobilien
in den TOP 8 Metropolregionen
Deutschlands.

Büro- und Geschäftshäuser sowie
Handelszentren

Einzeltransaktionen von
15 - 50 Mio. €

Portfoliotransaktionen
bis zu 100 Mio. €

Track record
Gesamttransaktionsvolumen
von 1,3 Mrd. €

**expo
real**

Jetzt Termin vereinbaren:
expo@vicus.ag

VICUS GROUP AG
Thomaskirchhof 20
D-04109 Leipzig

Tel: 0341 - 23 086 47
Fax: 0341 - 23 109 81
E-Mail: sekretariat@vicus.ag
www.vicus.ag



Des Bauherren eigene Kleider

Tobias Schallert, der mit seiner Firma Tempus Immobilien & Projekt GmbH Wohnhäuser im Europa-Karree bauen will, über Gestaltungsbeiräte, Architektenwettbewerbe und Rechte für Investoren

Eigentlich ist alles klar: In dem Europa-Karree sollen 18 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Aufzügen, Balkonen und etwa 240 Wohnungen entstehen. Erfurt bekäme damit knapp 18.000 Quadratmeter Wohnfläche hinzu. „Wenn wir schnell Bau-recht bekommen, gehen wir davon aus, dass ein Quadratmeter der Erbpachtwoh-nungen im Durchschnitt bei 2.500 Euro

liegen wird“, sagt Tobias Schallert, Inhaber der Tempus Immobilien & Projekt GmbH. Für das Grundstück gibt es einen gültigen Bebauungsplan für die Karree-Form – aller-dings ursprünglich für Gewerbeflächen.

Das Stadtplanungsamt sagte mündlich eine Umwidmung in Wohnflächen zu, der Gestaltungsbeirat wollte später dann doch lieber einen Wettbewerb. „Die Karree-Form

wurde bereits bestätigt, wenn auch für Ge-werbe. Das ändert aber an den städtebau-lichen Voraussetzungen nichts“, so Tobias Schallert. Zusätzlich fiel eine Lärmprüfung in Bezug auf eine Wohnbebauung im Vor-feld positiv aus. Die Einladungen in den Gestaltungsbeirat dürfen nicht abgelehnt werden, sie seien ein wenig einem Tribunal ähnlich. „Die Diskussionen laufen dann un-ter Ausschluss der Öffentlichkeit, ohne die Bauherren“, erklärte Tobias Schallert beim ERFURTER IMMOBILIENGESPRÄCH. Immer-hin: Der Gestaltungsbeirat gibt „nur“ eine Empfehlung, die Tempus GmbH lehnte ab, eine Entscheidung muss im Stadtrat fallen.



Die Karree-Form soll beibehalten werden, 240 Wohnungen könnten entstehen.

Visualisierungen: TRAUTWEIN ARCHITEKTEN

Recht auf Individualität

„Die Stadt möchte bezahlbaren Wohn-raum, wir als Investoren und Eigentümer haben doch ebenfalls ein Recht auf einen individuellen Planungsansatz“, so Tobias Schallert. Der Unternehmer betätigt sich im Gespräch als Philosoph. „Wo beginnt das Recht der Allgemeinheit und wo hört es auf? Natürlich kann nicht jeder bauen, was er will. Trotzdem glaube ich, dass diejen-igen, die im Namen der Öffentlichkeit han-deln auch nicht alles bestimmen dürfen.“ Gebaut wird von Tempus zur Kostenopti-



mierung mit einem Baukastensystem am Europaplatz – inklusive Wiederholungsfaktoren und Normteilen. „Ich möchte überhaupt nicht abstreiten, dass es sicherlich elegantere, schönere Lösungen geben kann“, sagt Tobias Schallert. „Aber je mehr Freiheit und Vielfalt ich zulasse, desto mehr Innovationen bekomme ich. Dann kann es vorkommen, dass die eine oder andere Variante nicht jedem gefällt.“ Eine positive Betrachtung hilft beim Verständnis. „Bei der Kleidung, die ich mir auswähle, ist der Körper mein Recht. Ob das immer gut aussieht, darüber lässt sich streiten. Warum sollte das bei dem Eigentümer eines Grundstückes anders sein?“ Gleichmacherei sei noch nie eine Lösung gewesen, mit den vielen Beschränkungen entstehe nur schwer das so

sehr von den Kommunen herbeigesehnte heterogene preisliche Angebot.

Gegründet wurde Tempus im Jahr 1996 und widmete sich anfänglich denkmalgeschützten Altbauten in Erfurt sowie der Revitalisierung von Mehrfamilienhäusern. Später stand der Neubau im Mittelpunkt. Das Unternehmen zeichnet unter anderem für die Wohnanlage „Wohnument“ in Erfurt verantwortlich, wo bis 2010 knapp 40 Eigentumswohnungen im hochpreisigen Segment mit KfW40-Standard entstanden. „Im Laufe der Zeit wurden die Investoren immer öfter an den Pranger gestellt“, fasst

ANSPRÜCHE DER KOMMUNEN STEIGEN STETIG

Tobias Schallert seinen Erfahrungsschatz zusammen. Mit Grunderwerbsteuer und mehr energetischen Vorgaben treibe der Staat die Preise nach oben, schiebe aber gleichzeitig die Verteuerungen den Investoren in die Schuhe.

„Dabei haben wir durch Gestaltungsbeiräte und geforderte Wettbewerbe mit Verzögerungen zu kämpfen. Zeit kostet in jedem Projekt Geld. Es würde Sinn machen, wenn auch darüber nachgedacht würde und dies besonders vor dem Hintergrund, dass zur Zeit wohl die Mehrheit der Bevölkerung preiswerte Wohnungen bevorzugt.“

I. Wagner

IHRE IMMOBILIE IN GUTEN HÄNDEN – WERTE ERHALTEN UND STEIGERN

WIR BIETEN IHNEN PROFESSIONELLE IMMOBILIENVERWALTUNG:

- Miethausverwaltung
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Steuerung von Umbau- und Revitalisierungen
Wohnen / Gewerbe

Mit Schwerpunkten im Großraum:

Berlin / Potsdam / Leipzig / Halle / Mitteldeutschland

OTTO HEIL
immobilien
SERVICE



Telefon + 49 34298 381-888

Telefon + 49 30 2849375-22

service@ottoheil.immobilien

www.ottoheil.immobilien



Investoren aufgepasst!

Die Zukunft des Jenaer Eichplatzes als Herz der Innenstadt wurde jahrelang diskutiert, nun steht ein europaweites Verhandlungsverfahren an

An eine 100prozentige Zustimmung glaubt Denis Peisker nicht. „Nachdem das alte Projekt durch einen Bürgerbescheid gekippt wurde, fingen wir bei Null an“, sagt Jenas Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt. „Nun haben wir zwei Jahre lang einen sehr breiten Konsens erarbeitet, der auf ein positives Echo gestoßen ist.“

Es geht um nicht weniger als das Herz Jenas, den Eichplatz. Dieser Ort hat eine bewegte Geschichte: Vom Krieg gezeichnet, wurde zu DDR-Zeiten die historische Gebäudesubstanz abgerissen, später entstand ein „Aufmarschplatz“, noch später fungierte er als Parkplatz. Trotz städtebaulicher Defizite lieben viele Jenaer die Grünfläche unterhalb der Johannisstraße, wollten diese auf keinen Fall in eine Betonfläche wandeln. Wieder andere verlangen einen Ort für Kunst und Kultur. Unter Mithilfe externer



Denis Peisker
Foto: Arlene Knipper

Moderation durch das Büro StadtLabor Tröger + Mothes GbR wurden die Bürger mit einbezogen. In einem dreistufig angelegten Beteiligungsverfahren aus konzentrierten Aktivwerkstätten und öffentlichen Präsentationen konnte gemeinsam mit der Bevöl-

kerung durch das Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt und abgestimmt werden. Der Entscheidung, ein Areal zu verkaufen, folgen nun die nächsten Schritte. „Es ist nicht nur wichtig, was gebaut wird, sondern vor allem die Qualität“, sagt Denis Peisker.

Optimaler Nutzungsmix

So wird nun ein europaweites Verhandlungsverfahren mit einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Dieser Vermarktungsprozess beginnt mit der Präqualifikationsphase, in der sich nach einer Veröffentlichung des Jenaer Ansinnens im Europäischen Amtsblatt zu Beginn des Jahres 2018 interessierte Investoren bewerben können. „Nach diesem ersten Schritt wollen wir maximal sechs Bieter haben, mit denen

wir in der Angebotsphase das Projekt schärfen und sie anhand einer Matrix bewerten“, so Denis Peisker. Städtebauliche Aspekte, ein optimaler Nutzungsmix, eine ansprechende Architektur – viele Komponenten werden bedacht. Nach der zweiten Phase bleiben, wenn alles ideal läuft, zwei Investoren übrig, mit denen man in Bietergespräche geht. „Wir sind uns alle darüber einig, dass wir Investoren nicht per se als renditeorientierte Heuschrecken sehen, sondern in offenen Gesprächen ihre positive Energie zugunsten Jenas nutzen wollen.“

Verfahren kostet Geld

Nach einem langen Prozess der Vorbereitung folgt jetzt ein ebenfalls sich über Jahre ziehendes Verfahren. „Beteiligungsverfahren kosten immer Zeit und Geld“, sagt Denis Peisker. „Dafür muss man Ressourcen einplanen. Wenn es um einen so zentralen Punkt in der Innenstadt geht, ist ein breiter partizipativer Prozess einfach notwendig.“ In Jena kann der positiven Energie nachgespürt werden: Die Stadt boomt. Die Wirtschaftsförderung bezeichnen viele als vorbildlich, das Ergebnis sind eine Menge Neuansiedlungen. Pro Jahr



So sieht der Eichplatz im städtebaulichen Rahmenplan aus.

Quelle: Stadt Jena

werden in der knapp 110.000 Einwohner zählenden Stadt 500 neue Wohnungen geschaffen. Mit der Gestaltung des Inselplatzes und dem neuen Unicampus oder dem Wettbewerbsverfahren um die neue Bibliothek sind weitere Aufgaben benannt,

die die Dynamik Jenas zeigen. „Es macht sehr viel Spaß, diese Projekte voranzutreiben“, sagt Denis Peisker. „Die Potenziale in der Innenstadt sind riesig.“ Genau deshalb wolle man zukünftigen Investoren die Vorzüge Jenas zeigen. *I. Wagner*

ADVERTORIAL

Maritimes Wohnen am Elbufer

Die MCM AG plant ein Quartier mit 110 Mietwohnungen in bester Lage in Magdeburg

Eines der letzten exklusivsten und bebaubaren Grundstücke am Elbufer von Magdeburg, mit Blick auf die Elbe und den Stadtpark wird nun vom heimischen Projektentwickler, der MCM AG, entwickelt. Der Ankaufsprozess zu diesem attraktiven Grundstück wurde Anfang 2016 vollzogen. Die Planung ist in vollem Gange. Bei der Umsetzung des Projektes handelt es sich um eine 11.000 Quadratmeter große städtebauliche Quartierlösung, die von sieben mehrgeschossigen Solitärbebauungen am Elbufer und einer Blockrandbebauung geprägt ist. Es ist ein einzigartiges maritimes Projekt – und das mitten im Herzen von Magdeburg, in dem 110 Mietwohnungen entstehen werden. Für die zukünftigen Nutzer bleiben keine Wünsche offen. Vom unverbaubaren Elbblick, einer perfekten Wohnraumgestaltung, bis hin zu einer hochwertigen Ausstattung, ist neben Fahrstühlen und Tiefgaragen, an alles, was das moderne und komfortable Wohnen ausmacht, gedacht. Der Baustart ist nach Vorlage aller behördlichen Geneh-



migungen im Frühjahr 2018 geplant. Nach Fertigstellung Ende 2019 wird das abgeschlossene Projekt nicht nur eine städtebauliche Bereicherung sein, sondern jedem Bewohner, bei östlicher Morgensonne über dem Stadtpark und dem schweifenden Blick

auf die Elbe, ein Lächeln ins Gesicht zaubern. Die Zahl der Anfragen von zukünftigen Bewohnern, aus der öffentlichen Beteiligung im Planungsprozesses, ist mittlerweile höher als die Anzahl der Wohnungen, die entstehen werden.

„Wir rechnen mit einem großen Jahr“

Service Apartments sind bisher fast nur in Dresden und Leipzig zu finden, im direkten Vergleich hat die Messestadt die Nase vorn

Foto: arcona LIVING BACH



Foto: Lebendiges Haus



GROSSE KETTEN ENTDECKEN SACHSEN

Der Höhenflug geht weiter: Das Unternehmen Apartmentservice prognostiziert der Sparte, basierend auf selbst recherchierten Daten, ein Marktwachstum von rund 40 Prozent bis 2019. Betreiber vermelden zudem, trotz steigender Preise, eine Stabilisierung der Auslastung bei 77 Prozent im vergangenen Jahr. Weitere zentrale Ergebnisse der Befragung sind der Trend zu kleineren Studio-Einheiten, den sogenannten Mikroapartments, sowie der Bedarf an einer verlässlichen Online-Buchbarkeit für den Longstay-Markt. „Wir freuen uns über die so positive Stimmung und den großen Zuspruch in unserem Segment. Das kontinuierlich starke Wachstum unterstützt unsere Bemühungen, das Segment weiter bekannt zu machen. Mit dem Wachstum geht eine weitere Professionalisierung und Markenbildung in der Branche voran. Damit die Häuser auch weiterhin ein Selbstläufer bleiben, stehen die Betreiber nun vor der Herausforderung, Profil und Konzepte zu schärfen, um somit langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben“, sagt Anett Gregorius, Gründerin und Inhaberin von Apartmentservice.

An Mitteldeutschland geht dieser Trend zum großen Teil noch vorbei. „Thüringen und Sachsen-Anhalt liegen hinsichtlich unseres Segments im Dornröschenschlaf“, sagt Anett Gregorius. Voraussetzung für Sinnhaftigkeit und damit Auslastung von Apartmenthäusern sei eine starke Wirtschaftsstruktur sowie Pendlerströme. Auch ein Geschäftsreiseverkehr finde in diesen beiden Bundesländern weniger statt als in anderen Regionen. „Es ist ein weißer Fleck auf der Landkarte.“ In Erfurt beispielsweise findet sie in ihrer Datenbank keine einzige Projektentwicklung, allerdings kann die Stadt hoffen: Gerade mit der Ansiedlung von Logistik-Unternehmen steigen die Chancen. Auch in Halle (Saale) reicht das Potenzial nicht für die wirtschaftliche Betreibung eines Apartmenthauses.

Keymärkte sind im Segment Serviced Apartments Dresden und Leipzig. „Die Mes-

sestadt hat ganz klar mit vielen großen Entwicklungen die Nase vorn. Ich hätte noch vor ein paar Jahren nicht gedacht, dass große Ketten wie ADINA oder Capri by Fraser kommen. Wenn man aber die wirtschaftliche Entwicklung Leipzigs und das Image anschaut, ist es nicht verwunderlich“, so Anett Gregorius. In beiden Städten finden sich die gängigen Qualitäts- und Preisstufen. „Im deutschlandweiten Vergleich allerdings kann man Dresden und Leipzig durchaus als eher preisgünstig bezeichnen.“

In Dresden beflügelte das „Lebendige Haus“ direkt am Zwinger den Markt, momentan entsteht ein solches Projekt in Leipzig am Ring. „Als Anker sind solche Vorhaben sehr wichtig“, schätzt Anett Gregorius ein. „Ein überzeugendes Angebot erzeugt eine Nachfrage.“ Projekte wie das „Lebendige Haus“ treffen den vorherrschenden Zeitgeist: Co-Working und Co-Living sind angesagt, die Häuser haben sehr

zentrale Lagen, Gäste und Einheimische mischen sich, schnell entstehen Hotspots. „Dresden ist der zähere Markt“, so Anett Gregorius.

Die Stadt zählt eher zu den Tagestourismusdestinationen, das betrifft den kompletten Hotelmarkt.

Leipzig zeichnet sich durch einen dynamischen Markt aus. „Allerdings sind die Longstay-Geschäfte auch hier schwieriger geworden.“ BMW, Porsche, DHL – diese Ansiedlungen liegen schon ein paar Jahre zurück, die Strukturen funktionieren, viele Arbeitskräfte sind ansässig geworden. Damit fehlt ein wichtiges Aufenthaltsmotiv. Trotzdem: „Wir rechnen mit einem großen Jahr“, so Anett Gregorius. „Unsere Prognosen sehen im relativen Wachstum eine Steigerung um 64 Prozent für Leipzig voraus. Damit steht die Stadt deutschlandweit hinter Hamburg mit 77 Prozent und vor München mit 45 Prozent.“

I. Wagner



Foto: Serviced Apartment Lebendiges Haus



Hochpunkt im Saaletal

Investor Christian Graf von Wedel plant ein Hochhaus in Jena und ist voll des Lobes über die Zusammenarbeit mit der Stadt

Es sind Sätze, die man nur selten hört: „Die Stadt unterstützt uns bei unserem Projekt, es ist eine gemeinschaftliche und kooperative Zusammenarbeit“, sagt Christian Graf von Wedel. Jena hat es dem Investor angetan. Er schwärmt von der prosperierenden Stadt, von der agilen Wirtschaftsförderung, der Universität, den jungen Fachkräften. Nun plant er sein nächstes Projekt in der thüringischen Stadt.

Ausbreitung kaum möglich

„Viele Grundstücke gibt es in der Innenstadt nicht mehr“, so Christian Graf von Wedel. Jena, mit seiner Lage im Saaletal, hat nur wenig Fläche zur Verbreiterung. 2016 wurde auch deshalb die „Standortstudie zu vertikalen Bau-Typologien in der Innenstadt“ vorgestellt, neun Standorte überprüfte man auf Tauglichkeit. Ziel: Trotz des

Flächenmangels sollen Quartiere entstehen, die Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen mischen. Hierbei eingeplant: Hochhäuser wie der JenTower. „Die Studie hat ein solches Projekt auch für das von uns erworbene Grundstück bestätigt“, so Christian Graf von Wedel. Gemeinsam mit dem Jenaer Architekten Matthias Waldhelm befindet er sich nun in der Planung. Zwei Glaskörper sind bisher auf dem Papier zu sehen. „Das sind Veranschaulichungen, wie es aussehen könnte“, sagt Matthias Waldhelm. „Der Planungsprozess ist derzeit in vollem Gang.“ Das Gesamtvolumen schätzt das Duo auf 80 bis 90 Millionen Euro.

Flexibilität durch vorgehangene Fassade

Es entsteht ein Komplex im Stahlbetonskelettbau. „Damit wir bei den Grund-

rissen flexibel sind, wird eine Fassade davor gehangen“, erläutert der Architekt. Ein Gründach ist geplant, zwei Tiefgarageebenen. „Wir schaffen Bürogebäude, die im Sockelgeschoss Einzelhandel haben werden“, sagt Christian Graf von Wedel. „Diese Nutzungsform ist von der Stadt erwünscht, da wir direkt neben uns eine dichte Wohnbebauung haben und damit die angestrebte Mischung des Quartiers umgesetzt werden kann.“

Gemeinsame Erfahrungen

Im ersten Bauabschnitt, für den bereits Baurecht vorliegt, sollen 7.500 Quadratmeter am Steinweg entstehen, im zweiten Bauabschnitt dann 16.000 Quadratmeter. Die Baugenehmigung wird im vierten Quartal 2017 erwartet, die Fertigstellung des ersten Teils dann im Jahr 2019. Das Duo Christian Graf von Wedel



Visualisierung: Waldhelm GmbH

KEINE TAKTISCHEN MANÖVER ERLEBT

und Matthias Waldhelm setzte in der Vergangenheit bereits gemeinsam mehrere Projekte zusammen um. Sie nahmen sich der alten Gießerei in der Carl-Pulfrich-Straße an, in der nun unter anderem die Kriminalpolizei Jenas unter-

gebracht ist. Dafür erhielt Matthias Waldhelm den „Architektourpreis Thüringen“ 2017. Außerdem sanierten sie gemeinsam das ehemalige Finanz- und Arbeitsamt in Lobeda-West. Immer wieder betonen sie die Unterstützung der Stadt – bei bereits fertig-

gestellten genau wie bei aktuellen Projekten. „Als Investor entscheide ich mich gern für Jena“, sagt Christian Graf von Wedel. „Politik wie Stadtverwaltung sind sehr daran interessiert, dass es in Jena vorwärts geht. Hier gibt es kein Versteckspiel, keine taktischen Manöver, wir reden auf Augenhöhe miteinander.“ *I. Wagner*

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

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

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



DRECOUNT GmbH
Rosenstraße 32, 01067 Dresden

☎ 0351 4812-6111

📄 0351 4812-6112

✉ info@drecount.de

www.drecount.de





Lars Fassmann
Quelle: chemmedia AG

Pionier mit Visionen

Lars Fassmann glaubte bereits an den Sonnenberg, als viele dem Chemnitzer Stadtteil keine Aufmerksamkeit schenken

Natürlich muss man Lars Fassmann im Club Lokomov treffen. In diesem schräg geschnittenen Haus an der Straße nach Augustusburg, eingezwängt zwischen Autoverkehr, im Rücken die Straßenbahnschienen. Lars Fassmann, Unternehmer, Investor, Hauseigentümer und Clubbesitzer, sitzt in einer ruhigen Ecke im Sessel. Auf dem Tisch vor ihm steht ein Softgetränk, der Laptop ist aufgeklappt. Im hinteren Bereich findet eine Kulturveranstaltung statt, wer durchgeht, nickt dem 41-Jährigen zu, grüßt oder sagt ein paar

Worte. Man kennt sich. Lars Fassmann ist fast jeden Abend da, in seinem Club, der längst zu einer festen Größe in der Chemnitzer Kultur- und Kneipenszene geworden ist.

Bewahren des historischen Bestandes mühsam

Wäre es nach dem Willen der Stadt gegangen, wäre der Ort gar nicht erst entstanden. Das Haus sollte wie Dutzende andere in dem sozial schwierigen Viertel Sonnen-

berg vor einigen Jahren abgerissen werden. Abriss versprach das schnellere Geld im Vergleich zum mühevollen Bewahren des historischen Gebäudebestands, die Bevölkerungszahl nahm ab und in den Sonnenberg zog ohnehin kaum ein Chemnitzer freiwillig. Lars Fassmann kaufte das Haus. „Als keiner gesagt hat, wir retten das, haben wir gesagt: Doch, wir.“

Um seiner Vision einer Kulturstätte die Bahn zu ebnen, kaufte er Häuser schräg gegenüber gleich mit – damit niemand anders zuschlagen und sich später über eventuellen Lärm beschweren konnte. Die ohnehin vergleichsweise niedrigen Preise auf dem Chemnitzer Immobilienmarkt sanken weiter; Interesse von außerhalb gab es kaum, lokale Projektentwickler machten um den Sonnenberg einen Bogen. Wenn, dann engagierten sich einzelne Bürger und Stadtteilinitiativen. Der Unternehmer war ein Pionier.

Bewohner entscheiden über Innenausstattung

Er hatte noch als Student eine Firma für E-Learning-Software gegründet, mit Kunden von BMW bis zur Bundesfinanzverwaltung: Geld war da. Lars Fassmann ließ das Haus grundsanieren, in dem später das Lokomov entstehen sollte. Wie bei späteren Sanierungsobjekten erneuerte er Elektrik, Heizung, manchmal noch das Dach. Seiner Meinung nach unterscheidet er sich damit kaum von anderen Projektentwicklern. „Im Prinzip hat man dann schon 70 Prozent der Kosten.“ Indes überließ er die konkrete Ausgestaltung in der Regel den Bewohnern, deckte im Zweifel lieber Originalfarben auf statt zu übertünchen. „Damit ziehe ich schon eine andere Klientel an“, sagt der groß gewachsene, zurückhaltende Mann, und erklärt: Entscheidend sei für ihn die Mischung an Menschen, er hat ein Faible für Kreative und Künstler, wählt die Mieter persönlich aus. Lars Fassmann, blonde Locken,

legere Kleidung, spricht leise und überlegt, die Sprachfärbung verrät seine regionale Herkunft. Der laute Auftritt liegt ihm nicht, lieber agiert er im Stillen, von einer Ecke seines Clubs aus. Lars Fassmann blieb, als die jungen, gut Ausgebildeten in den Jahren nach der Wende in Scharen Chemnitz verließen.

Mehr als 30 Häuser ohne Makler vermietet

Mittlerweile sitzt sein Unternehmen in einer ehemaligen Fabrikantenvilla im Süden der Stadt. Auf dem Sonnenberg und in der Umgebung hat er 30 Häuser gekauft, die er nach und nach saniert. Die Objekte seien alle voll vermietet, vermittelt über Hörensagen, ohne in einen Makler investieren zu müssen.

Innenentwicklung des Stadtteils vorantreiben

Jetzt will sich Lars Fassmann eher um die Innenentwicklung des Stadtteils kümmern, um inhaltliches. „Es geht darum, Punkte zu schaffen, an denen sich Leute treffen und eine Szene entsteht. Davon aus kann man dann weiter machen.“ Seiner Meinung nach trägt der Sonnenberg den schlechten Ruf zu Unrecht: Die sozial schwierigen Menschen fielen nur deswegen so auf in der Öffentlichkeit, weil die anderen, ausgleichenden fehlten – und genau sie will er dahin bringen. Mit dem Lokomov, mit den Wohnungen, mit ersten Co-Working-Plätzen, mit einem zweiten Club in unmittelbarer Nachbarschaft. Lars Fassmann indes wäre als Un-



Fotos: Mandy Knospe

ternehmer kaum so erfolgreich, hätte er seine Bilanz nicht im Blick: Der Schwenk auf die Stadtteilentwicklung fokussiert sich auch zu einer Zeit, in der das überregionale Interesse an Chemnitz gestiegen und die Zeit der Schnäppchen auf dem Sonnenberg vorbei ist. Er freut sich über die Dynamik, die Potenzial entfalten könne – ohne das Viertel gleich zum Kippen zu bringen und Verdrängungsprozesse auszulösen.

Vor einem Jahr hat in einem Nebenraum des Lokomov ein winziger Italiener eröffnet, das „Augusto“. Seit-

dem verbringen auch Chemnitzer aus anderen Stadtteilen und abseits der Kreativ-Szene gelegentlich Abende im Sonnenberg.

Die Investition scheint sich auszuzahlen – für das Viertel und für Lars Fassmann.

Nur den Betreiber musste der Hausherr zwischendurch wechseln: Die Frau des ersten Restaurantchefs wollte ein Graffiti entfernen lassen. Lars Fassmann schüttelt unmerklich mit dem Kopf. So eine Einstellung, erklärt er, passe leider gar nicht zum Konzept des Hauses.

K. Pezzeri

ES GEHT
DARUM,
SZENE ZU
SCHAFFEN



VERKAUF BESCHLEUNIGEN

Verringern Sie mit Home Staging die benötigte Zeit für Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie.



AUFWAND MINIMIEREN

Rücken Sie Ihre Immobilie für potenzielle Käufer mit geringem Aufwand in das richtige Licht.



KOSTEN SPAREN

Sparen Sie Kosten, indem Sie den Verkauf Ihrer Immobilie mit Home Staging beschleunigen.



ERTRAG STEIGERN

Mit Home Staging können Sie den Verkaufspreis Ihrer Immobilie um bis zu 15% steigern.



ZUFRIEDENE KUNDEN

Lassen Sie sich von dem Feedback unserer bisherigen Kunden überzeugen.



ATMOSPHÄRE SCHAFFEN

Schaffen Sie für Interessenten Ihrer Immobilie die richtige verkaufsfördernde Atmosphäre.

Home Staging

Verkaufsförderung für Ihre Immobilie!

Home Staging bezeichnet das professionelle Einrichten einer **Wohnung** oder einer kompletten **Immobilie** mit dem Ziel der **Verkaufsförderung**.



CBK home
In Szene setzen
und verkaufen.



Reif für die Insel?

Direkt an der Elbe entstehen in Magdeburg exklusive Wohnungen, die ab 2.400 Euro pro Quadratmeter zu bekommen sind

Wer in Magdeburg reif für die Insel ist, geht auf den Werder. Umflossen von den Armen der Stromelbe und der Alten Elbe, ist das Inselfeeling in diesem Stadtteil nicht nur im übertragenen Sinn garantiert. Seit jeher gehört das Gebiet zu den attraktivsten Lagen der sachsen-anhaltischen Landeshauptstadt. Ministerien, weitere Landesbehörden, Anwaltskanzleien und andere Einrichtungen sind hier angesiedelt. Im Südteil erstreckt sich der Rotehornpark, Magdeburgs grüne Lunge mit der imposanten Stadthalle. Der MDR hat mit seinem Landesfunkhaus hier ebenfalls sein Domizil.

Auf dem Werder zu wohnen, ist für viele ein Traum. Ab Ende 2018 können sich gut betuchte Immobilienkäufer diesen erfüllen. Quartier 326 nennt sich das Projekt, welches das möglich macht. Der Name ist Programm. „326“ steht für den Flusskilometer, an dem das neue Gebäude entsteht. Das Haus setzt schon durch seine geschwun-

gene Fassade ein architektonisches Zeichen. Mit dieser Form werde der Lauf der Elbe aufgenommen, erklärt Holger Weichelt, Projektverantwortlicher des Investors, der Wohnen an der Elbe Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG. Der Entwurf ging aus einem Architektenwettbewerb hervor.

Auf vier Etagen werden exklusive Wohnungen nebst Penthouse auf dem Dach gebaut. Die Basis des Projekts ist das zentrumsnah und unmittelbar an der Alten Elbe liegende Grundstück Turmschanzenstraße 15 in einer Größe von 2.651 Quadratmetern. Auf diesem Areal – bis vor einigen Jahren Standort des Instituts für Musik der Universität Magdeburg – entsteht ein imposantes, viergeschossiges Gebäude. Der Startschuss für den Hochbau fiel im Juli 2017. Die insgesamt 26 Apartments in einer Größe von zirka 90 bis 182 Quadratmetern sind als Zweibis Fünf-Raum-Wohnungen konzipiert. Der Neubau, mit einer Grundfläche von 1.193 Quadratmetern, steht straßenbegleitend

unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks beherbergt neben der ehemaligen Turnhalle, die nach der Sanierung Raum für Fahrrad- und Abstellboxen bietet, diverse Stellflächen für PKW, Müllcontainer, Fahrradstand und Spielplatzfläche.

Eine besondere Herausforderung stellt an dieser Stelle der Hochwasserschutz dar. Der Werder ist bei der Flutkatastrophe 2013 nur knapp mit einem blauen Auge davongekommen. Zum Hochwasserschutz und um dem schwierigen Baugrund Rechnung zu tragen, wird das Parkhaus ebenerdig angelegt. Das Außengelände rundet eine Grünfläche ab, die den Bewohnern des Hauses zur Nutzung zur Verfügung steht. Soviel Lebensqualität hat ihren Preis.

Auf acht bis zehn Millionen Euro beziffert Holger Weichelt die Investitionssumme. Zwischen 2.400 und 3.200 Euro wird ein Quadratmeter der hochwertigen Wohnungen kosten. Das ist für Magdeburg oberstes



Quelle: Architekten-Büro ABB

OBERSTES
NIVEAU
DER
PREISE

Preisniveau, im Vergleich zu Spitzenlagen in anderen Landeshauptstädten aber wohl erschwinglich. Die Immobilien seien nicht in erster Linie als Geldanlage gedacht, sagt Holger Weichelt. Der Investor setzt darauf, dass die Käufer auch selbst darin leben werden. Denn die Attraktivität dieser Wohnlage

wird in den kommenden Jahren noch steigen. Nicht nur dadurch, dass der 1. FC Magdeburg, dessen Stadion sich nur einen Steinwurf entfernt befindet, vielleicht irgendwann in der zweiten Fußball-Bundesliga spielt. In der vergangenen Saison verpasste der Club den Aufstieg nur knapp. Der Magde-

burger Stadtrat beschloss jüngst den Bau einer neuen Elbebrücke, um die östlichen Stadtteile und den Werder noch besser an das Zentrum anzubinden. „Wir sind froh, mithelfen zu können, das Gebiet voranzubringen“, sagt Holger Weichelt. Das Quartier 326 werde ein weiteres Schmuckstück auf Magdeburgs innerstädtischer Insel werden, ist er überzeugt. C. Wohlt

Save
the
Date

sic18

software & immobilien conference

www.sic2018.de

27.
September
2018



Kein Heimchen am Herd

Der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft ist ein überregionales Netzwerk, das auch in Mitteldeutschland und Berlin vertreten ist

Die Regionalgruppe der „Immo-Frauen“ in Sachsen zählt vierzig Mitglieder und veranstaltet regelmäßig Mitgliedertreffen: Das Gartendenkmal der Villa Hupfeld in Leipzig war zuletzt das Thema, das rund zwanzig Mitglieder in die Geschäftsräume der Leipziger „Immo-Frau“ Karina Trumm lockte.

Eine Teilnehmerin, die Asset Managerin Antje von Rosen, arbeitet seit 2013 in Leipzig und hat mit ihrer langjährigen Immobilienerfahrung ein 2.500 Quadratmeter großes Objekt im Leipziger Osten wiederbelebt. Sie überlegte, wie die Werterhöhung mit einem modernen Nutzungskonzept in Einklang zu bringen ist. Ihre ausschließlich ausländischen Investoren haben einen langen Atem



Christin Weis
ist innerhalb der Regionalgruppe Sachsen
zuständig für Internet und Homepage.
Foto: privat

und sind bereit, über mehrere Jahre Geld in ihre Projekte zu investieren. Das war in diesem Fall eine wichtige Voraussetzung, denn die Mieten waren niedrig und der Leerstand hoch; zudem befindet sich die Immobilie mitten in der Leipziger Drogenszene.

Antje von Rosen krepelte alles um: Ein Transponder-System gewährleistet, dass nur Befugte Zutritt zum Gebäude haben, helle Wandfarben lassen das Innere freundlicher wirken, im Eingangsbereich ist eine Sitz-ecke für informelle Gespräche der Mieter vorgesehen, sichere Abstellvorkehrungen ermöglichen den Mitarbeitern, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu kommen und vor Beginn sich im eigens dafür hergerichteten Duschbereich noch frisch zu machen. „Über

die ‚Immo-Frauen‘ habe ich Karina Trumm kennengelernt. Ihrer Firma habe ich die Vermietung der Immobilie anvertraut“, umreißt Antje von Rosen einen Vorteil des Frauen-netzwerkes. Nachdem zunächst 650 Qua-dratmeter entmietet, die Räumlichkeiten saniert und die Mieten verdoppelt wurden, kommen ausgewählte neue Mieter hinzu, die zu dem überarbeiteten Konzept pas-sen. Ihre langfristige Erfolgsstrategie erklärt sie so: „Die Mieter, die sich hier wohlfühlen, wollen bleiben und stabilisieren somit den Wert der Immobilie.“

Ein besonderes Merkmal des Netzwerkes ist die verbreitete interkulturelle Kom-petenz, die sie durch jahrelange Geschäfts-beziehungen mit ausländischen Investoren entwickeln konnten. Am Vereinsabend im Gohliser Gartendenkmal nimmt auch die Steuerberaterin und Fachberaterin für in-ternationales Steuerrecht, Luise Sange, als Interessentin teil. Sie spricht nicht nur meh-rere Sprachen; sie berät auch mehrheitlich internationale Mandanten in Immobilien-fragen im Leipziger Marktumfeld. Hingegen



Karina Trumm
ist seit über 25 Jahren in der Immobilienbranche
tätig. Foto: privat



Antje von Rosen
ist Geschäftsführerin der Capinus GmbH und
seit Vereinsgründung der Immo-Frauen Mitglied.
Quelle: Capinus



Die frühere industrielle Nutzung des Quartiers ist noch zu erkennen, heute beheimatet das Kraftwerk Mitte in Dresden auch zwei Theaterspielstätten.
Foto: Oliver Killig

ist das aus Dresden angereiste Mitglied, Christin Weis, bei der DREWAG – den Stadtwerken Dresden – für die Vermietung des Kraftwerkes Mitte zuständig. Das westlich der Dresdner Altstadt gelegene Objekt, das jüngst mit dem Sächsischen Staatspreis für Baukunst 2017 ausgezeichnet wurde, ist in ein Kultur- und Kreativquartier umgewandelt worden. Die Immobilienefachfrau vermochte ganz unterschiedliche Mieter, wie die Heinrich-Böll-Stiftung, die städtische Musikschule, aber auch



Die Gewerbeimmobilie „K15“, eine verkürzte Entsprechung von Kohlgartenstraße 15, punktet mit einem neuen Konzept. Quelle: Capinus

Coworking-Arbeitsplätze in dem historischen Gebäudekomplex langfristig anzusiedeln. „Netzwerken ist wunderbar“, findet Christin Weis. Die Immobilien-Expertin, die auch für das Fördermittelmanagement des

Kraftwerkes zuständig ist, bekommt durch den Verein viel Inspiration: „Jede von uns hat ihre eigene Marktsicht in ihrem Betätigungsfeld und daraus ergibt sich eine erstaunliche Schnittmenge.“ *Carolin Wilms*

Info-Box:

Der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft – gegründet im Jahr 2000 – ist an elf zentralen Standorten in Deutschland präsent. Die Regionalgruppen in Berlin/Brandenburg, Franken, Hamburg, München, Münsterland, Rhein-Main, Rheinland, Ruhrgebiet, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Stuttgart zählen mehr als 800 Mitglieder. Das Ziel, die Zahl der Entscheidungsträgerinnen zu steigern und die beruflichen Leistungen von Frauen in den Mittelpunkt zu rücken, will der Verein durch die Erweiterung der persönlichen Netzwerke erreichen. Bei regelmäßigen Treffen kommt es zu Fach- und Erfahrungsaustausch und zur Bildung von Allianzen. Zudem bestehen nationale als auch internationale Kooperationen mit führenden Frauennetzwerken der Immobilienbranche.

www.immofrauen.de

ADVERTORIAL

Ostdeutsches Zentrum für Asset-Management: CMBC Partners setzt auf Standort Leipzig

Die CMBC Partners Real Estate GmbH hat im dritten Jahr ihres Bestehens ihr Asset-Management stark ausgebaut. Das Team um Geschäftsführer Marco Fleischer wuchs um fünf neue Mitarbeiter, darunter kam mit Martin Merkel ein neuer Head of Asset-Management hinzu. Der Ausbau des Unternehmens geht mit neuen Aufträgen einher. Mit einem Gesamtvolumen von 500 Millionen Euro übernahm CMBC Partners zu Beginn des Jahres ein Mandat für eine Fondsgesellschaft einer großen deutschen Bank. Es schließt fünf geschlossene Residential-Fonds ein, darunter drei Publikums- und zwei Spezialfonds für Private Wealth und Stiftungen. „Mit dem Ausbau des Asset-Managements haben wir die Zwei-Säulen-Strategie unseres Unternehmens gestärkt. Im Geschäftsbereich Transaktionsmanagement konnten wir in der ersten Jahreshälfte 2017 bereits ein Volumen von 150 Millionen Euro generieren“, so Marco Fleischer. Leipzig könnte nach seiner Einschätzung zum neuen ostdeutschen Zentrum des Asset-Managements



werden, auch wenn die Auftraggeber von CMBC Partners hauptsächlich aus den alten Bundesländern und dem Ausland kommen. Für den Standort Leipzig hat sich der Unternehmer dabei aufgrund vieler qualifizierter Mitarbeiter von Universität und Berufsakademie mit der Fachrichtung Immobilienwirtschaft bewusst entschieden. Die CMBC Partners Real Estate GmbH hat sich als

kompetenter Dienstleister für private Anleger, Fondsgesellschaften und institutionelle Investoren am Markt etabliert. Das junge Leipziger Immobilienunternehmen bietet das gesamte Leistungsspektrum des Asset-, Fonds- und Transaktionsmanagements an.

Treffen Sie uns bei der Expo Real vom 4. bis 6. Oktober am Stand C101.



Kontakt:

CMBC Partners Real Estate GmbH
Brühl 4 | 04109 Leipzig
Marco Fleischer
Tel.: +49 (0)341-30 86 08 0
E-Mail: info@cmbc-partners.de

Der Schwarm saniert ein Gründerzeithaus

In Halle wird erstmals ein größeres Immobilienprojekt über Crowdfunding finanziert

Der Joliot-Curie-Platz ist eine grüne Oase mitten in der halleischen Innenstadt. Der kleine Park mit alten Linden und Eichen sowie Blumenrabatten steigt leicht an, am Kopf befindet sich die Oper der Saalestadt. Nur einen Steinwurf entfernt, steht ein wuchtiges Gründerzeithaus mit der Hausnummer 1. Das von 1898 bis 1899 errichtete denkmalgeschützte Gebäude, dessen mehr als hundertjährige Geschichte ihre Spuren hinterlassen hat, sticht vor allem durch seine zahlreichen Erker und das Giebeldach hervor.

Nun kommt eine weitere Besonderheit hinzu: Es ist wohl das erste größere Haus in Halle, das über sogenanntes Crowdfunding saniert wird. Der Leipziger Projektträger ACG Engineering GmbH wird einen Teil der Rekonstruktion über Kleinanleger finanzieren. Dafür wurden über die Internetplattform exporo.de 2,3 Millionen Euro eingesammelt.

Crowdfunding, deutsch auch Schwarmfinanzierung genannt, ist eine Kapitalform, bei der sich zahlreiche Personen mit typischerweise geringen Geldbeträgen über das Internet an zumeist jungen Unternehmen aus der Technologiebranche beteiligen. Zunächst war es eine Art Risikokapitalfinanzierung. Nun hat auch die Immobilienbranche das Instrument für sich entdeckt. Seit 2014

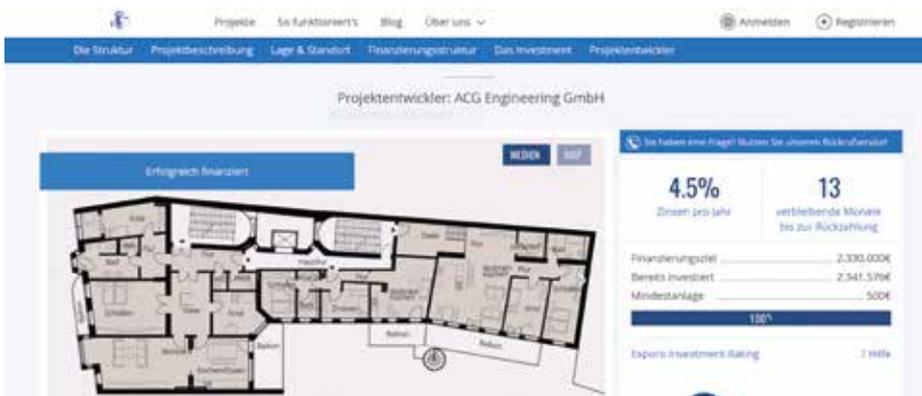
sammelt das Hamburger Unternehmen Exporo AG Geld für Bauprojekte ein – insgesamt sind es nach Firmenangaben bereits 58 Projekte mit einem vermittelten Kapital von 76 Millionen Euro. Und täglich kommen neue hinzu.

Auf der Internetseite ist das halleische Projekt umfangreich beschrieben: Bei der Modernisierung der Immobilie werden 19 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 52 bis 161 Quadratmetern entstehen, zudem zwölf Tiefgaragenstellplätze. Insgesamt kostet die Sanierung 6,86 Millionen Euro.

Durch Verkaufserlöse stehen dafür bereits 4,23 Millionen Euro zur Verfügung, 300.000 Euro bringt ACG als Eigenkapital ein und 2,3 Millionen Euro wurden bei 942 Anlegern eingesammelt, die durchschnittlich 2.431 Euro investierten. Die Rückzahlung soll am 31. Juli 2018 erfolgen und mit 4,5 Prozent verzinst werden.

Nach Angaben von Exporo-Vorstand Julian Oertzen wird jedes Bauprojekt vorab intensiv gecheckt. „Unsere Anforderungen sind vergleichbar mit denen von Banken“, so Julian Oertzen. „Dafür garantieren wir den Projektträgern eine erfolgreiche Crowdfinanzierung.“ Für einige Vorhaben sei innerhalb von zwei Stunden das notwendige Geld da gewesen, in der Regel würden zwei bis drei Wochen veranschlagt.

FAST
1.000 ANLEGER
BETEILIGEN
SICH



ACG Engineering hat zuletzt nach eigenen Angaben schon mehrere denkmalgeschützte Gebäude in Leipzig saniert. „Banken scheuen Bauträger zu budgetieren“, sagt ACG-Geschäftsführer Jörk Buch. So sei man auf Exporo aufmerksam geworden. Ein solcher Weg sei eine gute Lösung.

Verlustrisiko eher gering, Sicherheit ist da

Doch ist ein Zinssatz von 4,5 Prozent angesichts der Niedrigzinsen nicht recht üppig? Exporo-Chef Julian Oertzen erklärt aus seiner Sicht die Vorteile: Die Zinssätze bei Immobilienkrediten seien in der Tat etwas niedriger, doch würden bei den Banken zahlreiche Gebühren anfallen, welche die Geldaufnahme weiter verteuern. Der größte Vorteil für den Projektentwickler sei, dass die Mittel aus der Schwarmfinanzierung als sogenanntes Mezzanine-Kapital gelten. Die Kleinanleger sind eine Art stille Teilhaber. In der Projektbeschreibung wird daher auch darauf hingewiesen, dass das Risiko des „vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens“ besteht. Laut Julian Oertzen sei das Verlustrisiko allerdings „gering“, da die Immobilien als Sicherheit bestehen.

Mindesteinlagen sehr überschaubar

Die unabhängige Finanzierungsberatung FMH in Frankfurt sieht Crowdfunding im Immobilienbereich durchaus als attraktiv an. „Die Mindesteinlage ist mit 500 Euro relativ überschaubar, die Verzinsung vergleichsweise hoch“, sagt FMH-Chef Max Herbst. Bei solchen Projekten gebe es zwei große Risiken: Zum einen könnten die Baukosten aus dem Ruder laufen, zum anderen die Objekte nicht verkauft werden. Beides kann den Projektträger in Schwierigkeiten bringen. „Die Sicherheiten in Form der Immobilien gehen meist zuerst an Banken. Die Investoren im Crowdfunding kommen oft erst an zweiter oder gar dritter Stelle“, so Max Herbst. Im Fall von Halle gibt es keine Banken.

Investments unter Beobachtung

Laut Max Herbst müssen Plattformen wie Exporo sehr auf ihren Ruf achten. Daher würden sie die Projekte streng auswählen. „Denn jede Fehlinvestition würde sofort über das Internet verbreitet und viele Anleger kosten“, sagt Max Herbst.

Steffen Höhne



Dem Herzen einen Stoß geben

Günter Meyer von der Universität Mainz betreibt seit 1991 mit Hilfe von Studenten eine repräsentative Dauer-Befragung von Jenaer Innenstadt-Passanten, zuerst jährlich und seit 2002 alle zwei Jahre. Mit IMMOBILIEN AKTUELL sprach der Stadtgeographie-Professor über die Untersuchung im vergangenen Jahr.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Sie und Ihre Studenten haben im vergangenen Jahr wieder über 2.000 Passanten zur Qualität der Jenaer Innenstadt befragt. Die Ergebnisse sind eher negativ.

Günter Meyer (GM): Die Innenstadt weist zwar immer noch eine hohe Attraktivität auf, diese hat aber in den letzten Jahren abgenommen. So hat der Anteil der Befragten, von denen das Stadtzentrum als sehr attraktiv oder attraktiv empfunden wird, seit dem Höhepunkt im Jahre 2008 mit 90 Prozent bis zur letzten Befragung um neun Prozentpunkte abgenommen. Gleichzeitig stieg die Einschätzung der Innenstadt als wenig attraktiv und unattraktiv von zehn auf 19 Prozent und hat sich damit fast verdoppelt. Auch die Bewertung des Einzelhandelsangebotes im Stadtzentrum zeigt eine negative Entwicklung. Auf einer Schulnotenskala von eins bis sechs hat sich die Durchschnittsnote zwischen 2008 und 2016 von 2,36 auf 2,68 verschlechtert.

IA: Wie ordnet sich mit diesen Zahlen Jena im Vergleich zu anderen Städten ein?

GM: Die gleichen Fragen wie in Jena haben wir auch in Mainz und Wiesbaden gestellt. Hinsichtlich der Attraktivität des Stadtzentrums aus der Sicht der jeweils vor Ort befragten Passanten kann Jena durchaus mit den beiden Landeshauptstädten mithalten. Bei der Bewertung des Einzelhandelsangebotes ist Jena allerdings deutlich zurückgefallen. Die Durchschnittsnoten bleiben hier



Günter Meyer
Foto: Inka Meyer

um 0,39 Notenwerte hinter Mainz und um 0,41 hinter Wiesbaden zurück.

IA: Worauf sollte die Stadt ihren Fokus legen?

GM: Größe und Qualität des Einzelhandels gehören zu den wichtigsten Faktoren, die über die Attraktivität von Innenstädten entscheiden. Angesichts der jüngsten negativen Entwicklung ist die Stärkung des Einzelhandels durch eine Ausweitung der Verkaufsflächen in der Innenstadt zu empfehlen. Diese Möglichkeit bietet vor allem die Bebauung des Eichplatzes. Dabei ist wichtig, nicht nur das Einzelhandelsangebot, sondern zugleich die gesamte Erlebnis- und Aufenthaltsqualität im „Herzen von Jena“ zu verbessern.

IA: Viele Befragte reisen zum Einkaufen nach Erfurt oder Weimar. Kann man diesen Trend umkehren oder wird es nicht auch zur „Gewohnheit“?

GM: Seit 2012 sind die Einkäufe in anderen Städten besonders kräftig angestiegen. Jeder Dritte unter den in Jena befragten Passanten hatte innerhalb der letzten acht Wochen mindestens einmal in Erfurt eingekauft. Das entspricht einer Zunahme um neun Prozentpunkte. Jeder Fünfte hatte in Weimar eingekauft, während sogar 26 Prozent zum Einkaufen in das wesentlich weiter entfernte Leipzig fuhren. Um diesen negativen Trend zu stoppen oder gar umzukehren, wäre eine erhebliche Ausweitung der Verkaufsflächen vor allem beim mittelfristigen Angebot, also insbesondere bei Bekleidungsartikeln, erforderlich.

IA: Die Zentralitätskennziffer beschreibt das Verhältnis von Einzelhandels-Umsatz zur vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Das bedeutet, dass die Zahl 100 für ein Oberzentrum wie Jena gesetzt ist.

GM: Im Zeitraum von 2010 bis 2014 ist die Zentralitätskennziffer für Jena von 130 auf 110 eingebrochen. Die Größenordnung des Rückgangs innerhalb einer relativ kurzen Zeitspanne ist in höchstem Maße alarmierend. Diese Zahlen dokumentieren einen anhaltenden Bedeutungsverlust von Jena im zentralörtlichen Versorgungssystem. Da auch 2016 keine Trendwende erkennbar war und es sehr schwierig ist, abgewanderte Kunden zurückzugewinnen, besteht dringender Handlungsbedarf zur Aufwertung des Stadtzentrums.

IA: Hat der Online-Handel einen signifikanten Einfluss?

GM: Der Trend zum Online-Einkauf ist kaum aufzuhalten und stellt für den stationären Einzelhandel insgesamt ebenso wie für die Zukunft der innerstädtischen Geschäfte in Jena – je nach Branche unterschiedlich – eine wachsende Bedrohung dar. So hatten bei der letzten Untersuchung 86 Prozent der Befragten bereits im Internet eingekauft. Deshalb sind vor allem die Einzelhandelsunternehmen im Stadtzentrum von Jena selbst gefordert, ihre Internet-Aktivitäten auszubauen und sich stärker auf das Kaufverhalten ihrer Kunden einzustellen.

IA: Was wünschen sich die Bewohner der Stadt außerdem?

GM: Als Antwort auf die Frage „Was sollte Ihrer Ansicht nach als Wichtigstes getan werden, damit die Innenstadt für Sie persönlich noch attraktiver wird?“ rangieren an erster Stelle Vorschläge zur baulichen Aufwertung der Innenstadt (26 Prozent), darunter vor allem der Wunsch nach einer Neubebauung des Eichplatzes (21 Prozent). In einer Verbesserung des Einzelhandelsangebotes sehen 22 Prozent aller Befragten die wichtigste Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums. Auf den weiteren Rängen folgen der Wunsch nach mehr Grünanlagen (17 Prozent), einer Verbesserung des Freizeit- und Kulturangebots (acht Prozent), der Verkehrssituation (acht Prozent) und des Parkplatzangebotes (sieben Prozent) sowie der Gastronomie (fünf Prozent).

IA: Sind diese Wünsche umsetzbar?

GM: Grundsätzlich ja. Die Frage ist nur, wie und in welchem Umfang lassen sie sich an welchem Ort umsetzen, zumal sich manche der gewünschten Änderungen am gleichen Standort ausschließen. Dies muss von Fall zu Fall entschieden werden. Die hier von den Innenstadtbesuchern geäußerten Wünsche beinhalten zumindest wichtige Hinweise für die Stadtplanung.

IA: Es gibt mehrere Großprojekte in der Innenstadt, wie beispielsweise die Bebauung des Eichplatz-Areals oder des Inselplatzes. Solche Vorhaben sind immer sehr komplex und brauchen oft jahrelange Vorbereitungs- und Planungszeiten. Welche kurzfristigen Möglichkeiten gibt es, um das Image Jenas aufzupolieren?

GM: Die Veränderung des Images einer Stadt ist ohne spektakuläre Großprojekte in der Regel nur längerfristig möglich. Was in Jena seit der Wende erreicht wurde, hat die gesamte Struktur und das Image der Innenstadt bis etwa 2008 erheblich verbessert. Seither sind gravierende Veränderungen ausgeblieben. Was kurzfristige Möglichkeiten zur Imageverbesserung anbelangt, so werden diese von der Stadtverwaltung, den ansässigen Unternehmen, der Universität und den Kulturträgern bereits voll ausgeschöpft. Ohne neue attraktive Großprojekte ist ein nachhaltiger Schub zur Aufwertung des innerstädtischen Images kaum zu erwarten.

IA: Wieso haben Sie Jena für diese Form der Studie ausgewählt?

GM: Nachdem ich an der Universität in Erlangen meine Doktorarbeit über die dortige

Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung geschrieben hatte, ist mein Interesse an Jena meiner Frau zu verdanken. Im Rahmen der Städtepartnerschaft Jena-Erlangen hatte sie bereits vor der Wende zahlreiche Freundschaften zu Mitgliedern eines Partnerchors geschlossen. Bei meinem ersten Aufenthalt in Jena war mir sofort klar, dass sich hier die einmalige Chance bot, durch einen Vergleich die charakteristischen Unterschiede und Entwicklungen beim Übergang von der sozialistischen Planwirtschaft zur Marktwirtschaft zu analysieren. Beide Städte hatten etwa die gleiche Einwohnerzahl, jeweils eine Universität und ein dominierendes Industrieunternehmen – hier Zeiss, dort Siemens. Die Ergebnisse dieser zunächst im jährlichen Abstand durchgeführten Langzeitstudie dokumentieren als einziges Beispiel im Detail den dramatischen innerstädtischen Strukturwandel in den neuen Bundesländern.

IA: Sie sind in den Ruhestand eingetreten. Wie geht es mit der City-Studie weiter?

GM: Als Leiter des Zentrums für Forschung zur Arabischen Welt an der Universität Mainz, als Vorsitzender und Präsident der drei wichtigsten nationalen, europäischen und internationalen Verbände zur Forschung im Nahen und Mittleren Osten und Gastprofessor an einer Universität in den Vereinigten Arabischen Emiraten bleibt mir für andere Dinge kaum Zeit. Falls die Stadtverwaltung an einer Fortsetzung der City-Studie interessiert ist, wird frühzeitig zu prüfen sein, ob dies angesichts meiner sonstigen Verpflichtungen zeitlich realisierbar ist.

Interview: I. Wagner



The Post Leipzig
Quelle: Fuchshuber & Partner



Bleichertwerke Leipzig
Quelle: CG-Gruppe



Melia-Hotel Leipzig
Quelle: Melia



Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH

BAUPLANUNG & BAUPHYSIK

Unser Leistungsprofil

- Bau- und Raumakustik, Immissionsschutz, Schallschutz
- Wärmeschutz und Energieberatung KfW
- Lüftungskonzepte
- Brandschutz
- Bauplanung und Bauüberwachung
- Baubegleitende Sachverständigentätigkeit
- Beweissicherungsgutachten
- Thermografie und Feuchtigkeitsschutz
- Verkehrswertermittlung

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing.
Holger Kunstmann

Erhardstraße 1-3
04229 Leipzig

Fon 0341-96 13 356
Fax 0341-96 13 163

info@akib-leipzig.de
www.akib-leipzig.de

Spirit für die Zukunft nutzen

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

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

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

Zu viel auf einmal

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

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



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

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

Roadmap sinnvoll

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

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

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

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

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

Schritt für Schritt

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

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

Checkliste zur Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie

Digitale Bestandsaufnahme

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

Digitale Zieldefinition

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

Erarbeitung einer Roadmap „Digitalisierung“

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

Umsetzung der Roadmap

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

Schrittweise den Erfolg von morgen sichern



Marco Hoffmann

Foto: TeamProQ

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

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

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

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

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

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

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

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



An der Löbtauer Straße in Dresden beginnen im Oktober 2017 die Arbeiten.
Visualisierung: NHzwo – projects . Noack Hartmann Helbig . Architekt und Ingenieure GbR

Gewerbe und Grünzug in guter Nachbarschaft

Dank neuer Ansiedlungen werden in Dresden frühere Firmenflächen umgewandelt

Aus Dresdens Wirtschaft kommen wieder gute Meldungen. So freut sich Dr. Robert Franke über Anfragen von Unternehmen, die sich ansiedeln oder erweitern wollen. Gleichzeitig bedeutet das für den Amtsleiter der Wirtschaftsförderung in der Stadt Dresden Gewerbeflächen vorzubereiten. Am liebsten entscheidet sich die Stadt dabei für frühere Firmenflächen. IMMOBILIEN AKTUELL stellt zwei Beispiele vor.

Gründer- und Gewerbehof wird erweitert

An der Löbtauer Straße befindet sich einer der ältesten Gewerbestandorte in Dresden. Schon Mitte des 19. Jahrhunderts betrieb zunächst Hans Siemens und kurze Zeit später sein Bruder Friedrich dort ein Glaswerk. Bis 1914 entwickelte sich der Betrieb mit etwa 7.000 Beschäftigten zum größten Glasproduzenten der Welt. Mit der politischen Wende war jedoch Schluss: Im Dezember 1991 endete diese Geschichte, die Treuhandanstalt schloss den Betrieb. Später sorgte das städtische Umweltamt für

den Abriss der verlassenen Gebäude und die Sanierung des verseuchten.

In unmittelbarer Nähe errichtete die DGH – Dresdner Gewerbehofgesellschaft mbH 1998/99 einen fünfgeschossigen Neubau samt Parkdecks und Werkhallen, um kleinen Unternehmen günstige Startbedingungen zu gewährleisten. Der Gewerbehof wurde gut angenommen. Seit 2010 planen dessen Geschäftsführer Friedbert Kirstan und die Gesellschafter – das sind neben der Stadt die Ostsächsische Sparkasse Dresden, die Dresdner Volksbank Raiffeisenbank eG sowie die Kreishandwerkerschaft Dresden – einen Neubau zur Erweiterung. 2011 fiel der Beschluss dazu. Doch Abstimmungsschwierigkeiten bei der Erschließung sowie Einsprüche von Anliegern und Hochwasserprobleme führten zu immer neuen Verzögerungen. Nun haben sich Straßen- und Tiefbauamt, Umweltamt und Wirtschaftsförderung zusammengerauft. Im Juni vergangenen Jahres stimmte schließlich der Stadtrat dem Bebauungsplan für die insgesamt 40.000 Quadratmeter große Fläche zwischen Löbtauer, Freiburger und Hirsch-

felder Straße zu. „Ich bin froh darüber, wie am Ende alle an einem Strang gezogen haben“, sagt Dr. Robert Franke.

Im Januar beginnt der Bau der Zufahrt. Ein vierarmiger Verkehrsknoten samt Lichtsignalanlage entsteht, damit die Lastkraftwagen der Firmen ein- und ausfahren können. Derzeit erfolgt die Zufahrt quer über eine künftige Baufläche. Ab März 2018 beginnt die innere Erschließung. Dazu zählt auch der Weißeritz-Grünzug. „Das ist das erste Beispiel für die neue Spange im ökologischen Netz der Stadt. Kalte Luft kann so vom Plauenschen Grund bis zum World Trade Center an der Freiburger Straße fließen“, erklärt Umweltschutzamtsleiter Dr. Christian Korndörfer. Der Grünzug mit Fuß- und Radwegen dient zugleich dem Hochwasser- und dem Naturschutz. Entlang des Radwegs werden 43 Birken und drei Eichen gepflanzt.

Im zweiten Halbjahr 2018 kann dann der Gewerbehof-Geschäftsführer Friedbert Kirstan die Erweiterung bauen. Anfragen künftiger Nutzer liegen bereits jetzt schon vor. Die Nachbargrundstücke im Gewerbegebiet werden von der Stadt ausgeschrie-



Mitte 2018 stehen auf fünf Etagen etwa 6.500 Quadratmeter auf der Zwickauer Straße zur Verfügung.
Quelle: IMMOPACT Immobilien GmbH

ben, so können sich Unternehmen bewerben.

Neues Leben für alten Industriekomplex

Um Angebote für Unternehmen zu schaffen, sucht Wirtschaftsförderer Dr. Robert Franke auch die Zusammenarbeit mit privaten Investoren. Ein Beispiel ist die IMMOPACT Universelle WERKE GmbH. In den Räumen an der Zwickauer Straße, in denen zu DDR-Zeiten ein Betrieb Verpackungsmaschinen entwickelte und fertigte, baut ein privater Investor. „Wir beginnen im Gebäu-

detail E, das etwa 20 Prozent der Gesamtfläche ausmacht. Dort sollen Büros, Werkstätten und Labore entstehen“, erklärt Andreas G. Schöberl, Geschäftsführer der IMMOPACT Immobilien GmbH. Mitte 2018 ist die Beendigung des ersten Bauabschnittes geplant. Auf fünf Etagen stehen dann etwa 6.500 Quadratmeter zur Verfügung. Für die Zukunft sind die „Universellen Werke“ als ein neues Zuhause für Wirtschaft und Wissenschaft geplant. Dafür steht ein ganzes Beziehungsgeflecht: Die Idee kam von Prof. Dr. Hubert Jäger vom Institut für Leichtbau und Kunststofftechnik (ILK) der TU Dresden. Der erste Bauabschnitt wird komplett an die

TechnologieZentrumDresden GmbH (TZD) vermietet. Das TZD ist bisher an drei Standorten in Dresden vertreten und hat die Aufgabe, jungen Unternehmen gute Startbedingungen zu bieten.

Zuverlässige Partner und Mieteranfragen

Andreas G. Schöberl zeigt sich überzeugt, mit dem TechnologieZentrumDresden einen sehr kompetenten und zuverlässigen Partner gewonnen zu haben, der auch große Erfahrung mit der Entwicklung von solchen Fabrikarealen hat. „Die Zwickauer Straße soll ein Innovationszentrum für Industriepartner des ILK und ein Start-up-Center mit Inkubator-Funktion für Ausgründungen sein“, erläutert TZD-Geschäftsführer Dr. Bertram Dressel. Es gebe bereits Mieteranfragen. Zu den Konditionen und der Investitionssumme wollen die Beteiligten vorerst keine Angaben machen.

Für die weiteren Bauabschnitte an der Zwickauer Straße gebe es ebenfalls erste Interessenten. So geht Andreas G. Schöberl davon aus, dass der gesamte Komplex bis 2021 fertig sein wird.

Bettina Klemm

URBANES ARBEITEN IN SUHL

Neuer Friedberg 5, Suhl

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

www.suhl-buero.de



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

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

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

Boomtown der Logistiker

In Halles Star Park schaffen mehrere Transport-Unternehmen knapp 2.000 Jobs, dennoch gibt es Kritik an den Ansiedlungen

Eine Tochter des Onlinehändlers Ebay hat erstmals in Deutschland ein Logistikzentrum errichtet. Heute firmiert die Firma unter den Namen Radial.

Wer auf der Autobahn 14 an Halle (Saale) vorbei fährt, kann das 230 Hektar große Gewerbegebiet Star Park nicht übersehen. Auf einem über 15 Meter hohen Schild, das nachts hell erleuchtet ist, steht: „Come to Halle – Investor Country“.

Baukräne bestimmen das Bild

Der Werbespruch ist aktuell nicht übertrieben, in den kommenden Monaten werden wohl ein Dutzend Baukräne auf dem Gelände stehen, um neue Logistikhallen und Industriefabriken zu errichten. Wahrscheinlich kein anderer Gewerbepark in Mitteldeutschland hat zuletzt so viele Ansiedlungserfolge vorzuweisen – dabei lag das Gelände über ein Jahrzehnt im Dornröschenschlaf. Die Verträge für das bisher größte Investitionsvorhaben wurden erst im Mai 2017 unterschrieben. Der bayerische Autozulieferer Schaeffler will für einen dreistelligen Millionenbetrag ein Montage- und Verpackungszentrum errichten, 900 Jobs sollen dadurch entstehen. Von Halle werden dann europaweit Kunden mit Ersatzteilen beliefert. „Die geografische



AUSLASTUNG
BIS
ENDE 2018
REALISIERT

Lage, die Verkehrsverbindungen und die gute Betreuung vor Ort sprachen für den Standort“, sagte Michael Söding, Chef von Schaeffler Automotive Aftermarket. Halles Oberbürgermeister Bernd Wiegand meinte nur knapp, er sei „stolz auf die Ansiedlung“. Kurz vorher verkündete Bernd Wiegand die Ansiedlung eines italie-

nischen Stahlbauers. Im Februar hatte auch das Unternehmen Artiback bekannt gegeben, vor den Toren der Stadt ein Tiefkühlbackwerk zu errichten. Ende 2016 begann DHL mit dem Bau eines neuen Logistikzentrums. Nebenan hatten Goodman und Hellmann Worldwide Logistics gerade eröffnet. Außerdem hofft die Star Park-Entwicklungsgesellschaft EVG,





Das chinesische Unternehmen Greatview produziert im Star Park unter anderem Getränkeverpackungen.
Fotos: Steffen Höhne

dass der chinesische Verpackungshersteller Greatview wie angekündigt seine Produktionsstätte erweitert.

Politik sieht Strategie kritisch

Mitten in die Feierlaune im Rathaus platzte dann allerdings Sachsen-Anhalts Bildungsminister Marco Tullner mit kritischen Tönen: „Bei aller Freude über die neuen

Jobs. Hier werden Chancen verspielt. Strategische Wirtschaftspolitik sieht anders aus“, schrieb der auch als Chef des CDU-Kreisverbandes tätige Politiker, auf seiner Facebook-Seite. Nach DHL, Hellmann, Fiege und Radial (Ebay) ist Schaeffler bereits das fünfte Logistik-Unternehmen, das sich im Star Park niederlässt. Laut Marco Tullner wurde der Stark Park von Land und Stadt entwickelt, um „innovative und produzierende Zukunftsbranchen in Halle anzusiedeln“. Um

seine Klage zu verstehen, muss etwas zurückgeblickt werden.

Erschließung kostete 70 Millionen Euro

Um die Jahrtausendwende erschloss man die Fläche in der Hoffnung, dass BMW dort ein neues Werk errichten würde. Der Autobauer gab jedoch 2001 Leipzig den Zuschlag und eröffnete 2005 dort das Werk. In



Das neugegründete Unternehmen Artiback hat mit dem Bau einer neuen Tiefkühlbackwaren-Fabrik begonnen.





Der Logistiker DHL errichtet ein neues Lager für den Umschlag von Waren für seine Kunden.

der Folge lag das Gelände zunächst brach, konnte dann aber mit Unterstützung des Landes für 70 Millionen Euro voll erschlossen werden.

Strom, Gas, Wasser, Telekomleitungen und Schienenanschluss liegen an; A14 und A9 bieten besten Straßenanschluss; Deutschlands zweitgrößter Frachtflughafen Leip-

zig/Halle ist nur 15 Autominuten entfernt. Auf den Flächen besteht sofort Baurecht – Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits getätigt. 2009 siedelte sich ein erster Solarzellen-Bearbeiter an. Es folgte das chinesische Verpackungs-Unternehmen Greatview. Doch größere Investitionen blieben in der Folge aus. Sowohl der Stadt als auch Sach-

sen-Anhalts Ansiedlungsagentur IMG gelang es nicht, weitere Industriefirmen zu gewinnen. Irgendwann konnte Rathaus-Chef Bernd Wiegand die leeren Flächen offenbar nicht mehr sehen. Die Stadt sprach vermehrt Logistik-Firmen an – mit Erfolg wie sich zeigt.

Den Vorwurf, keine hochwertigen Jobs zu schaffen, will die Stadt auch nicht auf sich sitzen lassen. Von den 230 Hektar sind noch mehr als 100 Hektar frei. Diese sollen nun vorrangig für das produzierende Gewerbe vorgehalten werden. Ginge es nach Bernd Wiegand könnte der Star Park Ende 2018 ausgelastet sein.

Neuer Gewerbepark in Tornau?

Daher forciert die Stadt ihre Suche nach einer weiteren Fläche für einen neuen Gewerbepark und ist in der Flur Tornau fündig geworden. Die Grundstücke befinden sich größtenteils bereits im Eigentum der Kommune. Wie der Star Park liegt das Gelände, das nun genau untersucht wird, an der A14. Bis Anfang 2018 soll Klarheit herrschen, ob ein weiteres großes Schild „Investor Country“ an der Autobahn aufgebaut wird.

Steffen Höhne

FLEXIBLE BÜROFLÄCHEN ZU VERMIETEN

Heinrich-Hertz-Straße 6, Cottbus

- ca. 2.093 m² Mietfläche zzt. verfügbar
- Nutzbar als Büro, Praxen oder Call Center
- Teilbar ab ca. 470 m²
- Stellplätze auf umzäunten Grundstück
- Flexibles Raumkonzept
- Neuwertig und modern

VERMIETUNG

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

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

STRABAG

PROPERTY AND
FACILITY SERVICES



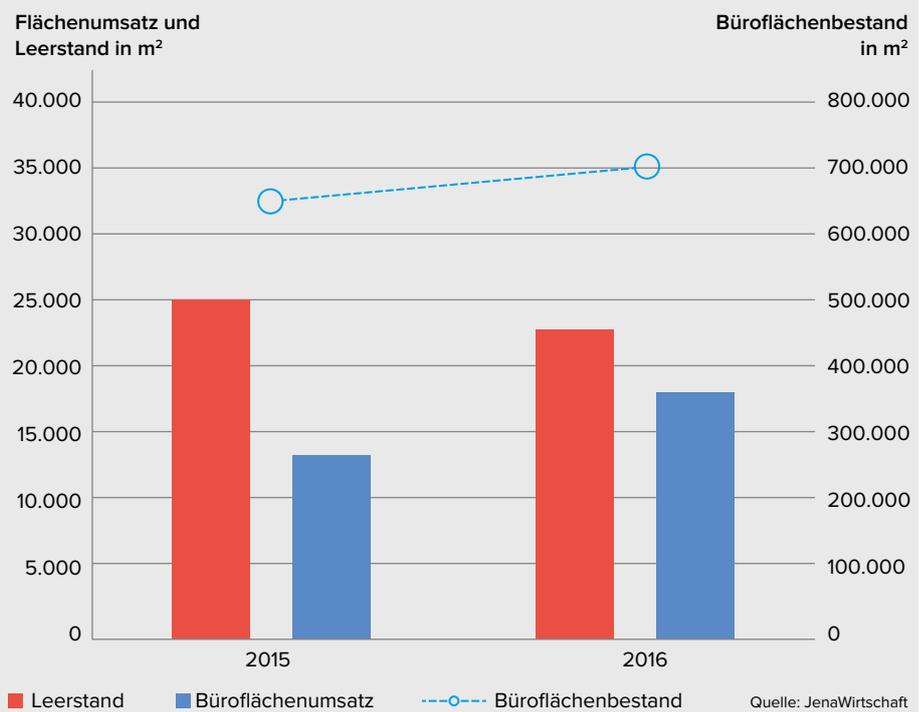
Dynamisch, stabil und auf Wachstumskurs

Der Jenaer Büromarktbericht 2017 zeigt eindrucksvoll die positive Entwicklung der Stadt

Wilfried Röpke, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH, sagt: „Wir erwarten in den nächsten Jahren eine erhöhte Dynamik und Investitionstätigkeit auch im Jenaer Büromarkt.“ Er ist einer der Initiatoren des Büromarktberichtes 2017 für Jena. Und der untermauert, was schon lange bekannt ist: Jena zeigt sich als eine sehr dynamische Stadt.

- Der erfasste **Büroflächenbestand** umfasst zum 31. Dezember 2016 eine Gesamtfläche von 700.700 Quadratmetern. Im Saldo ergibt sich auch aufgrund von größeren Fertigstellungen ein Büroflächenanstieg von 37.990 Quadratmetern im Vergleich zum Vorjahr. Im Gesamtdurchschnitt ist das Verhältnis von Eigennutzung zu Fremdnutzung (Vermietung) mit etwa 47 zu 53 Prozent ausgeglichen.
- Der **Leerstand** beträgt nur noch 22.640 Quadratmeter und ist gegenüber dem Vorjahr um 2.390 Quadratmeter zurückgegangen. Im Jahr 2016 betrug die Leerstandsquote 3,2 Prozent. Diese Zahl zeigt

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN JENA 2015–2016



eine partielle Unterversorgung des Marktes und den sich abzeichnenden Mangel an Reserve- und Verfügungsflächen. Gegenüber 2015 ist die Leerstandsquote um 0,6 Prozentpunkte gesunken. Dies ist vor allem in großen Projekten zu beobachten und in den Teilmärkten City, Campus-Achse und Cityrand-Nord.

- Nachdem im Jahr 2015 ein belastbarer **Flächenumsatz** von 12.780 Quadratmetern ermittelt wurde, steigt dieser 2016 auf 18.830 Quadratmeter an. Die Bedeutung der Innenstadt sowie der citynahen Büromarktzonen nimmt im Vergleich zum Vorjahr zu.
- Wichtigste **Flächennachfrager** bleiben in Jena die wissensintensiven Branchen. Die „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ sowie der Bereich „Information und Kommunikation“ machen drei Viertel des Flächenumsatzes aus.
- Die **Nettoanfangsrendite** steigt im Vergleich von 2015 zu 2016 von 6,0 auf 6,3 Prozent an. Damit ist sie vergleichbar mit anderen Standorten.
- Der flächengewichtete Durchschnitt liegt für die Nettokaltmiete bei 9,60 Euro pro Quadratmeter und ist damit im Vergleich



Wilfried Röpke

Fotos: JenaWirtschaft, Anna Schroll

zum Vorjahr um 0,70 Euro angestiegen. Im innerstädtischen Zentrum (City) werden höhere Mieten als in allen anderen Büromarktzonen generiert. Die **Durchschnittsmiete** beträgt 10,40 Euro pro Quadratmeter.

- Im Berichtszeitraum ist mit 29.640 Quadratmetern ein hohes **Fertigstellungs- und Zugangsvolumen** zu verzeichnen. 67 Prozent davon entfallen auf fremdgenutzte Objekte. Diese Fertigstellungen sind besonders in der Campus-Achse (72 Prozent), Göschwitz (74 Prozent) und der City (100 Prozent) zu finden. Zum Erhebungszeitpunkt befinden sich 24 Ob-

jekte mit einer Gesamtfläche von 6.440 Quadratmetern im Neubau, Umbau oder in der Sanierung. Die Pipeline dagegen verzeichnet mit einem Zuwachs von 5.150 auf 18.420 Quadratmeter einen deutliche Steigerung.

Die Zahlen und Preise reihen sich in einen weiteren Punkt der Untersuchung ein: Die Grundstimmung auf dem Büroflächenmarkt schätzen die Marktteilnehmer als befriedigend oder gut ein. Jenas geografische Tallage und die damit einhergehende Platzeinschränkung für Neubauten sind Faktoren für geringen Leerstand und ein sich positiv entwickelndes Mietpreisniveau. Dies sorgt im Zusammenspiel mit der Nachfrageentwicklung für weiter steigende Immobilienwerte. „Der vorliegende Bericht unterstreicht die Stellung Jenas als dynamischen C-Standort mit einer starken und differenzierten Nachfrage nach modernen Büroflächen. Der stabile Büromarkt eröffnet dem Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort neue Chancen und Möglichkeiten, den bestehenden Investorenkreis zu erweitern. Eine größere Transparenz des örtlichen Büromobilienmarktes senkt Markteintrittsbarrieren für neue Akteure.“ *I. Wagner*
www.jenawirtschaft.de/buromarkt



**BESUCHEN SIE UNSEREN NEUEN
SHOWROOM THOMASKIRCHHOF 20!**

TRADITION TRIFFT DESIGN

Innovative, kreative und funktionale Innenraumkonzepte
Designmöbel · individuelle Fertigung · Beratung

Deutsche Werkstätten Lebensräume GmbH
Thomaskirchhof 20, 04109 Leipzig
Tel.: 0341-26897513, E-Mail: leipzig@dwh.de



Direkt gegenüber vom Terminal

Der Flughafen Leipzig/Halle bekommt ein Hotel, das für elf Millionen Euro realisiert wird





GEWERBE ■ ■ ■

GROSSER KOMFORT FÜR FAMILIEN

Am Flughafen Halle / Leipzig entsteht ein neues Hotel. „Der Standort ist optimal, weil er sich direkt gegenüber dem Terminal befindet“, sagt Andreas Harder, Vorstand der property team AG. Insgesamt elf Millionen Euro investiert das Unternehmen, 150 Gästezimmer soll es dann geben. „Davon haben wir 13 als Familienzimmer konzipiert.“ Diese sind mit einem Doppelbett und einer Nische mit Etagenbett ausgestattet. Der Vorteil: Die Familien zahlen nur einen kleinen Aufpreis für das größere Zimmer und müssen nicht zwei buchen.

Das Hotel betreiben wird die Plateno Germany Management GmbH, Tochterfirma der asiatischen Plateno Hotel Group, die mit rund 6.000 Hotels in 55 Ländern zu den weltweit größten Hotelunternehmen gehört. „7 Days Premium“ heißt deren Konzept. Die Zimmer sind etwas größer als bei der Konkurrenz, modernes Design, ein gutes Bett und Bäder, die sich mit Glasrückwänden und Rainshowerduschen ebenfalls vom

Durchschnitt abheben. Selbstverständlich wird das Thema Coworking-Areas bedient, dort finden sich dann auch Ladestationen. Dazu kommen zwei Tagungs- und Konferenzräume, die zusammen 120 Quadratmeter groß sind, per Faltschwand aber voneinander getrennt werden können.

Kooperation mit Gastronomen

Das Hotel, das Anfang Februar 2019 an den Betreiber übergeben werden soll, bietet nur Frühstück an. „Für alles andere gibt es eine Kooperation mit dem Flughafen, wo die Gäste essen gehen können“, so Andreas Harder. Die Bruttogeschossfläche des Hauses beläuft sich auf 4.500 Quadratmeter. Wegen des DHL-Drehkreuzes und der Nachtflüge kommt hier die Lärmschutzklas-

se vier, also die höchste, zur Anwendung. Im Vorfeld wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

Für die property team AG ist der Hotelbau das erste Projekt in Sachsen. „Wir haben gerade ein Projekt in

Gera in der Entwicklung, ansonsten aber in Mitteldeutschland keine weiteren Projekte“, so Andreas Harder. Wenn es nach ihm ginge, würde sich das bald ändern. „Wir haben keine Niederlassung in Leipzig und folgen eher unseren Geschäftspartnern. Ich finde aber Leipzig sehr spannend.“ Vor allem die positive Entwicklung der Wirtschaft, die gute Infrastruktur sowie die Universität und damit verbunden die vielen jungen Leute faszinieren ihn. „Ich bewundere die Metropolregion für die sehr gelungene Wirtschaftsfreundlichkeit“, sagt Andreas Harder. „Deshalb haben wir uns auch für die Investition in diesen Hotelneubau entschieden.“

I. Wagner

Treffen Sie uns auf der EXPO REAL:
DIP-Stand 410 in Halle B1

AENGEVELT
Immobilien für Ihren Erfolg

In Mitteldeutschland für SIE aktiv!



Dienstleistungen von AENGEVELT IMMOBILIEN

- INVESTMENTOBJEKTE
Büro / Einzelhandel / Logistik / Wohnen / Hotel
- PORTFOLIEN
Bewertungen / Strategien / Aufbau / Umschichtungen
- GEWERBLICHE VERMIETUNG
Büro / Einzelhandel / Logistik
- PROJEKTINITIIERUNG / -BEGLEITUNG
Standortanalysen / Konzepte / Vermietung und Verkauf
- RESEARCH Marktanalysen / City Reports

Anett Richter Leitung NL Dresden
Ullrich Müller Leitung NL Leipzig
Annett Lorenz-Kürbis Leitung NL Magdeburg

AENGEVELT Dresden
Altmarkt 10c, 01067 Dresden
0351 320202-0

AENGEVELT Leipzig
Salomonstr. 21, 04103 Leipzig
0341 99 776-0

AENGEVELT Magdeburg
Breiter Weg 19d, 39104 Magdeburg
0391 56 878-0

- Objektangebote, Researchdaten zum Download und umfangreiche Informationen unter www.aengevelt.com -



Mut zur Innovation

Die Immobilienbranche gilt nicht als besonders dynamischer Wirtschaftszweig. Mittlerweile reden zwar fast alle Immobilienprofis über Innovation – doch neue Studien zeigen auf, dass trotzdem nur selten in diesem Sinne gehandelt wird.

Viele dürften sich noch daran erinnern: Vor wenigen Jahren gab es kaum eine immobilienwirtschaftliche Fachtagung und kaum einen branchenspezifischen Fachbeitrag, in denen es nicht in irgendeiner Weise um Nachhaltigkeit ging. Mittlerweile ist dieses Schlagwort abgelöst worden vom Begriff der Innovation, der – meist in Verbindung mit der allgegenwärtigen

Digitalisierung – die Kongresslandschaft und die Debatten des Jahres 2017 prägt. Das ist deshalb erstaunlich, weil sich die Immobilienbranche mit einem auf Dauer angelegten Gut – eben der Immobilie – befasst und deshalb strukturell als eher konservativ gilt. „Die Immobilienwirtschaft hinkt der technologischen Entwicklung in vielen Industriebranchen hinterher“, stellt jedenfalls

Prof. Dr. Tobias Just fest, Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

Das sollte so nicht bleiben, findet Martin Rodeck, Innovationsbeauftragter des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Das Thema Innovation ist kein Selbstzweck für unsere Branche, sondern entscheidend, um zukunftsfähig zu agieren“, betont Martin Ro-

Die Treiber für Transformation

Im Wesentlichen geht jede Transformation auf eine oder mehrere der folgenden Ursachen zurück:

REGULIERUNG

Hintergrund: Gesetzliche Eingriffe können Innovationen treiben oder verhindern (z.B. Wegfall von Monopolstellungen, Markteintrittsbeschränkungen, Daten- und Verbraucherschutz, gesetzliche Standards).

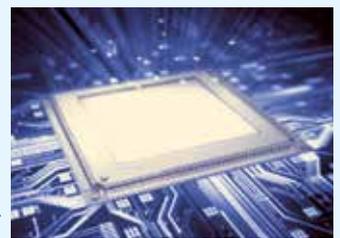
Auswirkungen: Energie (EEG), Transport (Fernbusverkehr), Apotheken (Online-Apotheken), Bank- und Versicherungsleistungen (Crowdfunding-Plattformen)



TECHNOLOGIE

Hintergrund: Neue Technologien treiben Innovationen, weil sie oft neue Problemlösungen erlauben. Aber: Neue Technologien müssen, um erfolgreich zu sein, für den Kunden Nutzen stiften (siehe „Kunden“).

Auswirkungen: Logistik (Paketzustellung durch Drohnen), Maschinenbau (3D-Druck), Handel (Big Data-Lösungen), Automobilhersteller (Elektro-Antriebe), Pharma (Personalisierte Medikation)



WETTBEWERB

Hintergrund: Etablierte Anbieter treiben sich gegenseitig in Preiswettbewerbe oder kreieren unzählige, meist ähnliche Angebote, die zu Verwirrung beim Kunden führen. Neue Anbieter drängen mit neuen, einfachen und günstigen Angeboten in bestehende Märkte und lösen Kundenprobleme in neuen Dimensionen.

Auswirkungen: neue Taxi-Dienste wie „Uber“, „FinTechs“, digitale Versicherungen, Crowdfunding- und Car-Sharing-Plattformen



KUNDEN

Hintergrund: Kunden verändern ihre Bedürfnisse und Bedarfe immer schneller und etablierte Unternehmen tun sich schwer, diesen zu folgen oder sie gar zu antizipieren. Gleichzeitig steigt die Lust bei vielen Kunden, Neues auszuprobieren, was den Markteintritt junger Unternehmen erleichtert.

Auswirkungen: Konsumgüter (Smartphone-Apps), Medien (Online-Plattformen), Energie (Smart-Home), Banken (mobile Bezahlsysteme), Telekommunikation (WhatsApp)



Quelle: EBS Universität

deck, der sein Geld als Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft OVG Real Estate GmbH verdient. Auch Prof. Dr. Peter Russo, Mitglied des Innovation Think Tanks des ZIA, unterstreicht die großen Herausforderungen der Branche angesichts der fortschreitenden Digitalisierung, des sich verändernden Nutzerverhaltens und der neuen Arbeitswelten.

Studien über Studien

Peter Russo saß der Jury des vom ZIA herausgegebenen Innovationsberichts vor, die eine Reihe von innovativen Best-Practice-Beispielen ausgewählt hat. Dazu gehören Startups wie die Verkaufsplattform immoverkauf24.de und Thermondo, ein Unternehmen, das sich den schnellen und einfachen Heizungswechsel zum Ziel gesetzt hat. Aufnahme in die Liste gefunden haben aber auch Branchengrößen: ECE zum Beispiel hat gemeinsam mit Philips eine Tag- und Nachtleuchte für Einkaufszentren entwickelt, die moderne Technologie mit angenehmer Lichtatmosphäre verbindet. Die Fondsgesellschaft Commerz Real hat mit dem hausInvest Sparcoach ein

Die Studien im Überblick



Der **1. ZIA-Innovationsbericht** kann kostenfrei im Internet heruntergeladen werden: www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/170704_Innovationsbericht.pdf

Informationen zum **Innovationsbarometer der Immobilienwirtschaft** finden sich auf der Homepage des Real Estate Management Institute (REMI) der EBS Universität: www.ebs-remi.de/innovationsbarometer

Tool geschaffen, das es Privatanlegern ermöglicht, sich bereits mit Kleinstbeträgen über einen offenen Immobilienfonds an großen Gewerbeimmobilien zu beteiligen.

Und die Immobilienberatungsgesellschaft CBRE hat eine Datenbank erarbeitet, welche die technische Bestands- und Nachhaltigkeitserfassung von Immobilienportfolios

LAGER- UND WERKSTATT-FLÄCHEN ZU VERMIETEN

Triftstraße 15, Wittenberg

- ca. 391 m² Mietfläche zzt. verfügbar
- Nutzbar als Lager- oder Produktionsfläche
- Ebenerdiger Zugang
- Zusätzlich Freilagerflächen anmietbar
- Stellplätze sind vorhanden
- LKW-Anlieferung möglich
- Bestens gelegen

VERMIETUNG

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

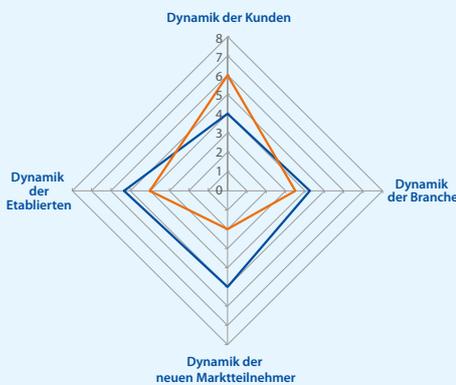
Weitere Standorte unserer Objekte: Halle, Halberstadt, Cottbus
Mehr unter www.strabag-vermietet.com

STRABAG

PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

Immobilienmanagement

EINZELERGEBNIS I Die Branchensituation



■ 2016*
■ 2017

* Im Jahr 2016 wurde der Transformationsdruck der Kategorien Beratung und Immobilienmanagement aggregiert ausgewertet und gemeinsam mit 50:50-Gewichtung unter dem Oberbegriff Dienstleistung dargestellt.

Die Treiber

2017 △ 2016/17



digitalisiert. Doch wie steht die Immobilienbranche abgesehen von solchen Leuchtturmprojekten da? Ein ernüchterndes Fazit zieht Susanne Hügel, die am Real Estate Management Institute (REMI) der EBS Universität in Wiesbaden forscht. „Die Immobilienwirtschaft scheint sich noch weiter in ihrer Komfortzone zu befinden und für wegweisende Veränderungen mehr Zeit zu brauchen“, sagt die Wissenschaftlerin. Sie ist Autorin des „Innovationsbarometer der Immobilienwirtschaft 2017“, welches das REMI und der Fondsdienstleister Real I.S. in diesem Jahr zum zweiten Mal herausgegeben haben. Das Ergebnis der Studie: Obwohl das Thema Digitalisierung in aller Munde sei, bleibe die Umsetzung wegweisender digitaler Neuerungen verhalten.

Transformationsdruck unterschiedlich

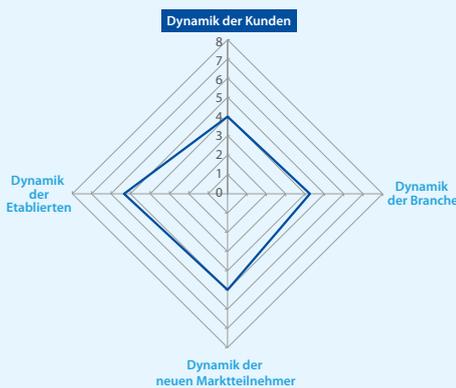
Dabei nimmt das Innovationsbarometer im Unterschied zu anderen Untersuchungen nicht nur die Digitalisierung in den Blick, sondern beleuchtet auch Faktoren wie Regulierung, Wettbewerbssituation und Kundenbedürfnisse, die sich ebenfalls auf die Innovationsbereitschaft von Immobilienunternehmen auswirken. Demnach ist der Transformationsdruck in den verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft unterschiedlich ausgeprägt. Gestiegen ist er im Dienstleistungsbereich, also bei denjenigen Unternehmen, die sich mit der Beratung und dem Immobilienmanagement befassen. Gesunken ist der Druck hingegen im Transaktionsbereich, also dort, wo es um Finanzierung und Investment geht.

Das ist ein erstaunliches Ergebnis, wenn man bedenkt, dass neue Phänomene wie das Crowdfunding, aber auch die sich abzeichnenden Auswirkungen der Blockchain-Technologie gerade Finanzierungs- und Investmentspezialisten vor große Herausforderungen stellen. Den scheinbaren Widerspruch erklärt das Innovationsbarometer dadurch, dass die Regulierung im Finanzierungsbereich mittlerweile als normal empfunden werde und deshalb keinen Innovationsdruck mehr ausübe.

Hoher Anpassungsbedarf erwartet

„Das Innovationsbarometer für die Immobilienwirtschaft 2017 zeigt, dass die Branche für die Zukunft erheblichen Anpassungsbedarf erwartet“, resümiert Jochen Schenk, Vorstand der Real I.S. „Dennoch herrscht aktuell eine abwartende Haltung

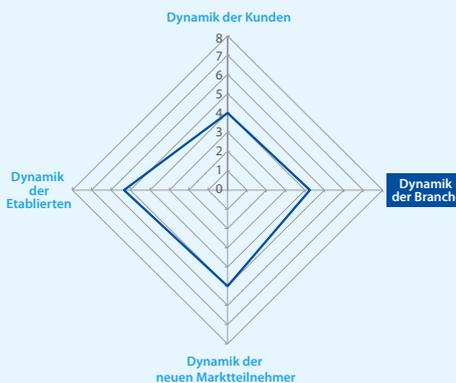
EINZELERGEBNIS II Die Branchensituation



Dynamik der Kunden

- Kurze Vertragslaufzeiten und die vermehrte Vergabe von Aufträgen über Ausschreibungen dienen als Sparmaßnahmen des Investors, um z.B. höhere Kosten als Effekt der Regulierung durchzureichen. Für die Anbieter entsteht dadurch ein hoher Preisdruck.
- Prinzipiell ist das Angebot an Leistungen „klar“, da Anbieter des Immobilienmanagements oft nur noch auf Ausschreibungen des Kunden antworten dürfen. Die Komplexität kommt meist von der vertraglichen Ausgestaltung oder von individuellen Sonderwünschen des Kunden.
- Leistungen und Qualität sind sich relativ ähnlich, die Differenzierung findet hauptsächlich über den Preis statt. Die Investoren fordern regelmäßig BaFin-Konformität, was zu einer Angleichung der Angebote und dem Leistungskatalog der Immobilienmanager führt.
- Die gestiegene Professionalität der Branche führt ebenfalls zu vermehrter Standardisierung und damit mehr Ähnlichkeit zwischen den Leistungen, die wiederum den Preiswettbewerb steigern.

EINZELERGEBNIS III Die Branchensituation



Dynamik der Branche

- Digitalisierung und Technologisierung sind zwar zunehmend vielbesprochene Themen, aber „jeder redet, keiner macht wirklich was“. Durch das allgemein erhöhte Digitalisierungs-Bewusstsein entdecken mittlerweile einige Unternehmen die Möglichkeiten ihrer bereits vorhandenen digitalen Systeme neu.
- „Der Kunde ist eine träge Masse“, d.h. der Einsatz innovativer Technologien wird nicht vom Kunden eingefordert und getrieben. Trotz der vielen Sonder- und Extrawünsche der Kunden ist der Druck für Veränderung nicht sonderlich hoch.
- Das gesetzliche Umfeld wirkt indirekt über die Auftraggeber (z.B. geforderte BaFin-Konformität durch Investoren) und direkt hinein in die Bau- und Wartungsaufgaben (z.B. EnEV). Die Bedeutung ist bei den Immobilienmanagern gering, allerdings bei den Immobilieneigentümern sehr hoch.
- Die Kosten für Veränderung befinden sich im Vergleich zu den restlichen anfallenden Kosten im Rahmen und abhängig von der individuellen Wahrnehmung und Strategie des Unternehmens.

Quelle: EBS Universität

bei den Unternehmen.“ Warum aber ist das so? Darauf gibt das Innovationsbarometer keine eindeutige Antwort. Susanne Hügel vermutet, dass das mit der heterogenen Struktur der Immobilienbranche zusammenhängen könnte: Die Kleinteiligkeit und Spezialisierung habe möglicherweise eine innovationsbremsende Wirkung.

Eine andere Erklärung hat Markus Reinert, Vorstandsvorsitzender des Asset und Property Managers IC Immobilien Gruppe. „Der deutschen Immobilienwirtschaft ging und geht es im internationalen Vergleich gut“, sagte er im Gespräch mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung. „Der Globalisierungsdruck, der fast alle anderen Branchen schon vor Jahren zur Effizienzsteigerung auch mit digitalen Lösungen gezwungen hat, fällt beim unbeweglichen Gut Immobilien weitestgehend weg.“

Fehlerakzeptanz erforderlich

Das aber könnte schon bald zum Problem werden – schließlich sind zahlreiche PropTechs angetreten, den etablierten Branchenvertretern mit innovativen, digitalen Angeboten Konkurrenz zu machen.

Ein Beispiel für die Dramatik der Entwicklung nennt Viktor Weber, Gründer des Future Real Estate Institutes: Die künstliche Intelligenz könnte zur Folge haben, dass der Beruf des Immobilienbewerter bereits in zehn Jahren ein ganz anderer sein werde als heute oder gar nicht mehr existieren werde. Viktor Webers Institut hat im Auftrag der Immobilienberatungsgesellschaft CBRE eine weitere Untersuchung zur Innovationsbereitschaft der Branche vorgelegt. Die im Juli veröffentlichte Studie mit dem Titel „Digitale Transformation und Innovation in der deutschen Immobilienwirtschaft 2017“ basiert auf Gesprächen mit 190 Fach- und Führungskräften aus 163 Unternehmen. Auch ihr Fazit fällt ernüchternd aus: „Eine erfolgreiche digitale Transformation“, sagt Viktor Weber, „ist bei 70 Prozent der Unternehmen unwahrscheinlich.“ Sogar fast 90 Prozent der Befragten befürchten, dass die digitale Transformation ein Problem für ihr Unternehmen darstellen könnte.

Kontakt zu PropTechs

Immerhin attestiert Viktor Weber den Immobilienunternehmen, dass sie sich

mittlerweile verstärkt mit dem Thema Innovation auseinandersetzen. Besonders intensiv macht dies der Auftraggeber der Studie: CBRE hat mit Dr. Thomas Herr einen Immobilienexperten zum Head of Digital Innovation ernannt, der die Innovationsanstrengungen des Unternehmens koordiniert und auch den Kontakt zu den PropTechs pflegt. „Lernwilligkeit und Offenheit sind essenziell, um sich mit den digitalen Anforderungen weiterzuentwickeln“, sagt Thomas Herr.

Neue Unternehmenskultur

Weitere entscheidende Faktoren für den Innovationserfolg nannte Jörn Stobbe, Chief Operating Officer der Fondsgesellschaft Union Investment Real Estate, unlängst auf einer Veranstaltung der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS): „Das Umdenken muss von oben kommen.“ Wichtig sei zudem eine neue Unternehmenskultur: Innovationen setzen sich laut Jörg Stobbe nur dort durch, wo Mitarbeiter auch einmal etwas ausprobieren und Fehler machen dürfen.

Christian Hunziker

ADVERTORIAL

LBBW Sachsen Bank – Ihr kompetenter Partner vor Ort

Das breite Produkt- und Dienstleistungsspektrum der LBBW bietet Ihnen innovative Finanzierungslösungen, verbunden mit der Zuverlässigkeit und Kundennähe einer eigenständig agierenden Regionalbank. 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 1 Mio. EUR 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.



Thomas Rieger
Leiter der Niederlassung Infrastruktur und Immobilien



Petra Friedrich
Senior Beraterin Immobilienkunden



Katrin Joachim
Professional Beraterin Immobilienkunden



Jörg Keller
Senior Berater Immobilienkunden

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

Kontakt:

LBBW Sachsen Bank
Telefon: 0341 220 385 20
E-Mail: immobilien@sachsenbank.de
www.sachsenbank.de

LB BW
Sachsen Bank

Streitfall Sozialwohnungen

In Zeiten entspannter Wohnungsmärkte schienen öffentlich geförderte Wohnungen an Bedeutung verloren zu haben. Das hat sich gründlich geändert: Mehrere Bundesländer – darunter Sachsen, Thüringen und Berlin – haben die Förderung neuer Mietwohnungen wieder aufgenommen oder ihre Förderrichtlinien überarbeitet. Doch ob das reicht, um Investoren für Sozialwohnungen zu begeistern, ist bundesweit umstritten.

Es ist ein Julitag in Berlin. Ein kleines Besprechungszimmer im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, gut gefüllt mit Journalisten und Fernsehkameras. Bundesbauministerin Barbara Hendricks stellt den Bericht des von ihr eingesetzten Expertengremiums vor, das untersucht hat, wie weit die Empfehlungen des 2014 gegründeten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ umgesetzt worden sind. Es ist eine zwiespältige Bilanz: Viele der im Bündnis vereinbarten Punkte sind zwar angepackt, aber nicht wirklich umgesetzt worden. Einen Erfolg aber heben Barbara Hendricks und Michael Sachs, der Vorsitzende des Expertengremiums, lobend hervor: Der Bau von Sozialwohnungen hat deutlich angezogen.

Tatsächlich hat sich die bundesweite Zahl der Sozialwohnungen, deren Förderung bewilligt worden ist, im Jahr 2016 um 68 Prozent auf knapp 25.000 erhöht. Eine deutliche Zunahme, gewiss – aber doch immer noch viel weniger als die 80.000 neuen Sozialwohnungen, die Ministerin Barbara Hendricks jährlich für nötig hält. Dabei mangelt es nicht an Geld: Der Bund hat die Kompensationsmittel, die er den Bundesländern für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellt, von gut 500 Millionen Euro im Jahr 2015 auf je 1,5 Milliarden Euro in diesem und im kommenden Jahr aufgestockt. Jetzt aber, so die Ministerin an jenem Julitag, komme es darauf an, dass die Länder mit diesen Mitteln auch tatsächlich den Bau von günstigen Mietwohnungen förderten.

Die Länder in der Pflicht – auf verschiedenen Wegen

Hintergrund dieser Bemerkung ist die 2006 beschlossene Föderalismusreform, mit der die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder überging. Für eine Übergangszeit bis 2019 werden diese aber vom Bund noch mit den so genannten Kompensati-

Neubau von geförderten Mietwohnungen

Bundesland	2015	2016	absolute Veränderung	prozentuale Veränderung
Baden-Württemberg	1.511	1.011	-500	-33%
Bayern	1.897	3.725	1.828	96%
Berlin	1.014	2.305	1.291	127%
Brandenburg	41	443	402	980%
Bremen	136	267	131	96%
Hamburg	2.041	2.290	249	12%
Hessen	733	2.222	1.489	203%
Mecklenburg-Vorp.	0	149	149	-
Niedersachsen	599	1.182	583	97%
Nordrhein-Westfalen	5.583	9.301	3.718	67%
Rheinland-Pfalz	330	570	240	73%
Saarland	0	0	0	0%
Sachsen	0	0	0	0%
Sachsen-Anhalt	29	0	-29	-100%
Schleswig-Holstein	683	1.058	375	55%
Thüringen	56	27	-29	-52%
insgesamt	14.653	24.550	9.897	68%

Quelle: „Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel“

onsmitteln unterstützt. Die Länder müssen diese Gelder nicht zwingend in den Bau neuer Wohnungen stecken, sondern können sie beispielsweise auch der Sanierung von vorhandenem Wohnraum zukommen lassen. Insofern ist es völlig legal, dass beispielsweise Sachsen-Anhalt unter Verweis auf den entspannten Wohnungsmarkt zwar die Herrichtung leer stehenden Wohnraums fördert, nicht aber den Neubau.

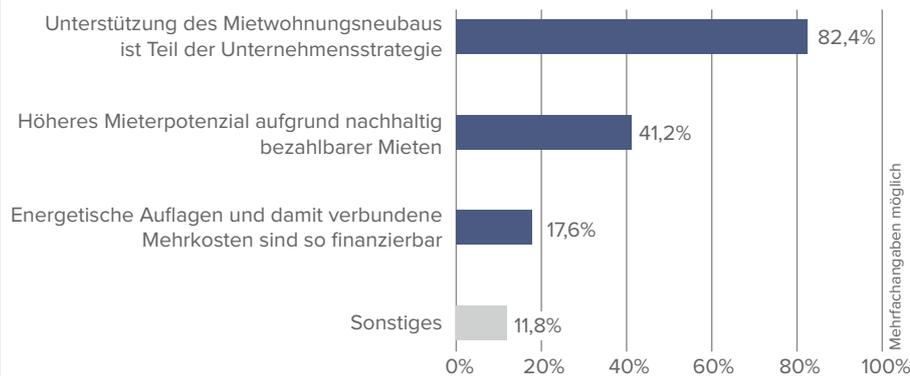
Die meisten Bundesländer haben sich aber für einen anderen Weg entschieden. Berlin stieg 2014 wieder in die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen ein, Sachsen 2016. Ebenfalls 2016 trat in Thüringen eine neue Richtlinie zum sozialen Wohnungsbau in Kraft. In allen drei Ländern gibt es heftige Kritik an den Förderregularien – doch das gilt auch für andere Bundesländer. „Unter den jetzigen Bedingungen ist die soziale Wohnraumförderung in den meisten Fällen für Investoren unwirtschaftlich und nicht attraktiv genug“, sagt beispielsweise Gerald Lipka, der Sprecher der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobili-

enverbände (AWI) Hessen, mit Blick auf das hessische Förderprogramm. Bundesweit betrachten nur 56 Prozent der Wohnungsunternehmen und Immobilieninvestoren den geförderten Mietwohnungsbau als attraktiv für ihre Investmentstrategie.

Studie: Renditenachteil wird nicht kompensiert

Das jedenfalls ist das Ergebnis einer Studie der Beratungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber, die Unternehmen nach ihrer Einstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau befragt hat. Hauptgrund für die Zurückhaltung ist laut der Analyse von Dr. Lübke & Kelber „die geringere Rendite im Vergleich zum frei finanzierten Mietwohnungsneubau“. Die Förderung reiche nämlich in keinem Bundesland aus, um den Renditenachteil auszugleichen, der sich aus der niedrigeren Miete ergibt. Im Durchschnitt liegt die Eigenkapitalrendite demnach bei geförderten Mietwohnungen rund 40 Prozent unter der Eigenkapitalrendite bei frei finanzierten

Aus welchem Grund ist der geförderte Mietwohnungsneubau für Ihre Investmentstrategie attraktiv?



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Wohnungen. Allerdings zeigt die Befragung auch, dass viele Marktakteure grundsätzlich Potenzial in Sozialwohnungen sehen. Denn interessanterweise erklären nur 26 Prozent der Befragten, auf keinen Fall Investitionen in diesem Segment tätigen zu wollen. Die anderen können sich das zumindest unter gewissen Bedingungen (zum Beispiel bei Verzicht auf Belegungsrechte) vorstellen. Gleichzeitig geben 74 Prozent der Befragten zu Protokoll, dass sie die Förderprogramme in ihren Anlageregionen für

nicht ausreichend attraktiv halten. Anders schätzen das Unternehmen ein, die tatsächlich Sozialwohnungen bauen oder in sie investieren.

Von „positiven Erfahrungen“ in diesem Segment spricht beispielsweise die aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH mit Sitz in Düsseldorf. Das Investmenthaus, das Geld berufsständischer Versorgungswerke und Pensionskassen anlegt, hat rund 2.000 öffentlich geförderte Wohnungen in sechs Bundesländern in seinem Portfolio. Gerade

erst hat aik vom Projektentwickler BPD 92 teilweise öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Cité Foch im Berliner Stadtteil Reinickendorf erworben.

Sogar gut 13.000 Sozialwohnungen nennt das Unternehmen Sahle Wohnen aus Greven (Nordrhein-Westfalen) sein eigen. Dieses Segment verspreche eine stabile Gesamtrendite mit kalkulierbarem Risiko, heißt es bei Sahle Wohnen. Dieses günstige Rendite-Risiko-Verhältnis führen auch 41 Prozent der von Dr. Lübke & Kelber befragten Unternehmen an, die den geförderten Mietwohnungsneubau als attraktiv für ihre Investmentstrategie bezeichnen: Es gebe ein „höheres Mieterpotenzial aufgrund nachhaltig bezahlbarer Mieten“.

Zinsvergünstigung oder Zuschuss?

Nicht wenige Projektentwickler müssen allerdings selbst dann Sozialwohnungen bauen, wenn sie das eigentlich gar nicht möchten. Denn immer mehr Großstädte haben nach dem Vorbild der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in München Modelle entwickelt, die Developer in Bebauungsplangebiet zu verpflichten,



BÜROIMMOBILIE NACH MASS IN HALLE

Kaiserslauterer Straße 75, Halle

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

www.saale-karree.de



VERMIETUNG

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

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

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

einen gewissen Anteil der geplanten Wohnungen im öffentlich geförderten Segment zu realisieren. In Berlin, wo diese Pflicht im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung festgelegt ist, übernimmt häufig eine der landeseigenen Wohnungsgesellschaften vom privaten Entwickler den entsprechenden Anteil. Öffentlich geförderte Wohnungen baut aber auch die CG Gruppe AG in Leipzig: In einem städtebaulichen Vertrag hat sie sich verpflichtet, bei ihrem Großprojekt auf dem ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhof 30 Prozent der Wohnfläche für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu reservieren. Für die Wirtschaftlichkeit des öffentlich geför-

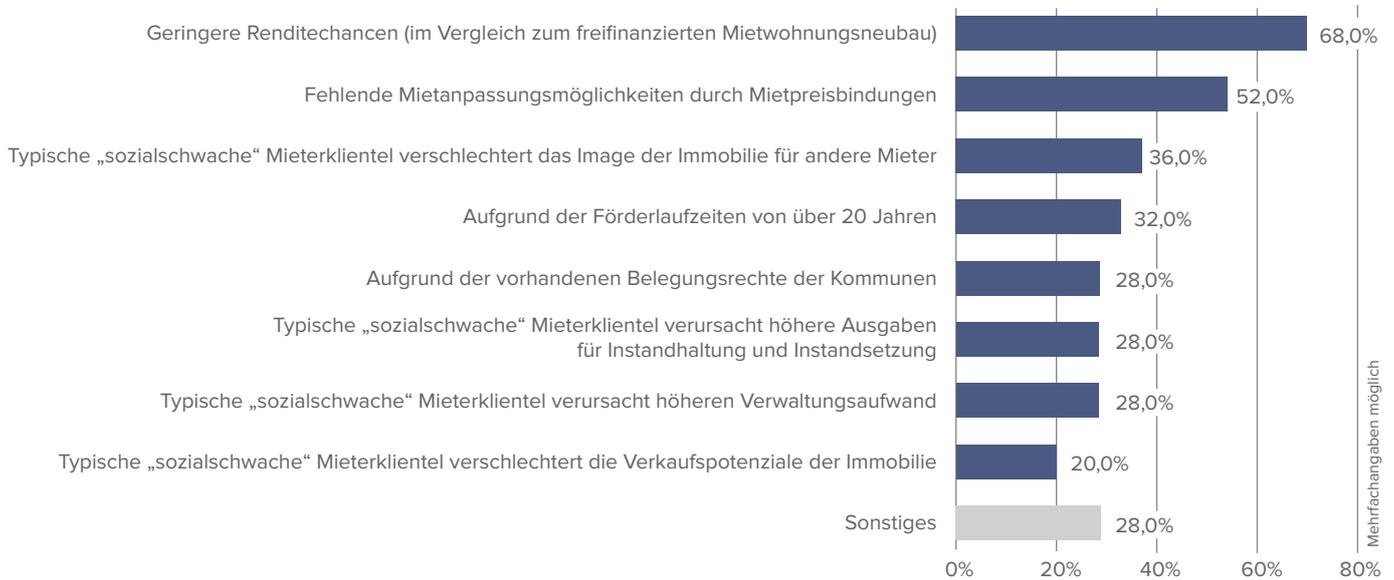
derten Wohnungsbaus kommt es indes wesentlich auf die Ausgestaltung der Förderrichtlinien an. Dabei zeigt sich die Tendenz, dass immer mehr Länder nicht mehr allein auf zinsvergünstigte Darlehen setzen, sondern auch auf Zuschüsse. Der Grund dafür liegt auf der Hand: In der seit langem anhaltenden Niedrigzinsphase haben leicht reduzierte Zinsen ihren Reiz für Investoren eingebüßt.

Wie wirkungsvoll Zuschüsse sein können, zeigt Nordrhein-Westfalen. Dort nahm die Zahl der geförderten Mietwohnungen im Jahr 2016 um zwei Drittel auf 9.300 zu. „Auch unsere Mitgliedsunternehmen erkennen im sozialen Wohnungsbau wieder Ren-

ditechancen“, ließ sich Martin Dornieden, Vorsitzender des BFW Nordrhein-Westfalen, zu Beginn dieses Jahres in einer Pressemitteilung zitieren. Der Hauptgrund für diese Einschätzung: Nordrhein-Westfalen beschloss schon mit Wirkung für den Förderjahrgang 2015, Tilgungszuschüsse zu gewähren, und erhöhte darüber hinaus das Fördervolumen erheblich. Kein Wunder, dass auch Experte Michael Sachs im Besprechungszimmer des Berliner Ministeriums zufrieden ist: In NRW, heißt es im Bericht über das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, sei „die Investitionsbereitschaft im geförderten Wohnungsbau deutlich gestiegen“.

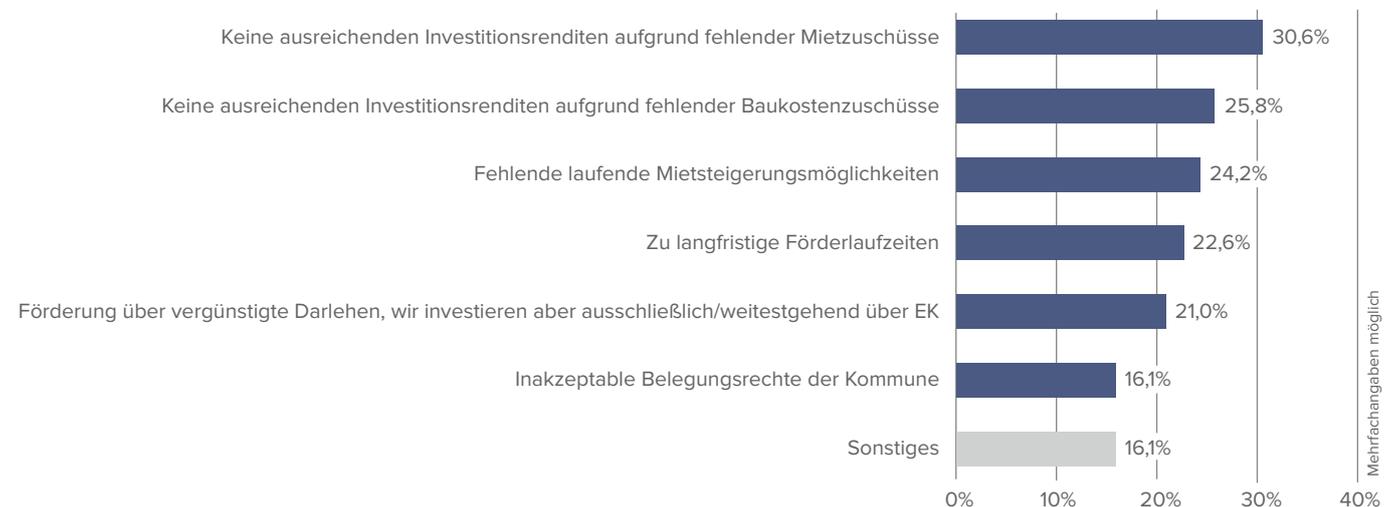
Christian Hunziker

Warum ist der geförderte Mietwohnungsneubau nicht attraktiv für Ihre Investmentstrategie?



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Warum halten Sie die Förderprogramme in Ihren Anlageregionen nicht für ausreichend attraktiv?



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Unser Ziel ist Ihr Erfolg.

Energielösungen nach Maß – aus einer Hand

Die Zauberformel für komplexe Energiefragen: sinnvoll delegieren

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

Für jeden Bedarf die optimale Energielösung

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

Leipziger Stadtwerke begleitet Sie im gesamten Energiemanagementprozess.

Erfassen und Abrechnen mit System: Innovativ. Smart. Vernetzt

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

Wir machen Sie stärker.

Energielösungen für das Wohnen von morgen



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

Strategische Grundstücksversorgung als Ziel

Bei der EXPO REAL stellt das Sächsische Finanzministerium unter anderem den neuen Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) vor sowie ein Praxisbeispiel aus Bischofswerda

Der Freistaat Sachsen präsentiert sich in diesem Jahr bei der EXPO REAL wieder mit einem vielfältigen Programm. Vorgestellt wird unter anderem der neue Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM), der Anfang des Jahres seine Arbeit begann. 140 Mitarbeiter bündeln dort Erfahrungen und Knowhow, wenn es um die Beschaffung und den Ankauf von Grundstücken für staatliche Aufgaben, um Veräußerungen des entbehrlichen staatlichen Grundvermögens, um die Verpachtung von landeseigenen Flächen sowie um die Bereitstellung und Überlassung von Flächen für Landesaufgaben und an Dritte geht. Alle Datenströme hinsichtlich des Themas Immobilien laufen dort zusammen. Zugleich fungiert das ZFM als Ansprechpartner für Aneignungsrechte und Fiskalerbschaften. Hinsichtlich des letzten Punktes sind Spezialteams in den Regionen unterwegs,

sprechen mit den Kommunen, den Genossenschaften und den Nachbarn vor Ort. Ein gutes Netzwerk macht sich hier doppelt bezahlt, Umwidmungen oder Abriss werden möglich. Weitere wichtige Aufgabe des ZFM: die strategische Grundstücksvorsorge.

Unter dem Titel „Smart Saxony – Intelligente Vernetzung in Sachsen“ lädt das Finanzministerium Sachsen zu zahlreichen Vorträgen und Diskussionspodien ein. Nach der Eröffnung des Standes (**4. Oktober**, 11.30 Uhr) durch Sachsens Finanzminister Prof. Dr. Georg Unland folgt ein Vortrag der FASA AG zu einem der meist diskutierten Themen der Branche: „Solares Bauen – Ein smartes Prinzip für finanziellen, energetischen und technischen Mehrwert“. Im Anschluss stellt Stefan Wagner, kommissarischer Geschäftsführer des neuen Staatsbetriebes Zentrales Flächenmanagement Sachsen, das Unternehmen vor, im Anschluss präsentiert Prof.

Dr. Holm Große, Oberbürgermeister der Stadt Bischofswerda, ein Beispiel zum Thema Flächenmanagement. Am Nachmittag gibt es verschiedene Vorträge zum Thema Digitalisierung.

Building Information Modeling (BIM) ist zu einem Schlagwort innerhalb der Branche geworden. Diesem Thema widmet sich Ronny Erfurt, Geschäftsführer phase 10 Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, am zweiten Messtag (**5. Oktober**, 10 Uhr). Mit „Digital mit Köpfchen“ ist zum BIM ein Podium ab 14.30 Uhr überschrieben. In der Zwischenzeit sind „Investieren in Sachsen – Gewinnen mit Partnern“ und „Hidden Champions: Versteckte Perlen im Metropolenumfeld!“ die Debatteninhalte.

Halle A2, Stand 322

Das vollständige Programm finden Sie unter: www.expo.real.sachsen.de



Wir realisieren hochwertige Immobilienprojekte in besonderen Lagen
- mit Erfahrung, Weitsicht und Leidenschaft.



Jetzt Neu in Chemnitz:

Wohnen im historischen Poelzig-Areal, Ulmenstraße 3



- denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Industriegebäude im stadtbildprägenden Poelzig-Areal
- 57 Wohneinheiten
ca. 5.500 m² Gesamtwohnfläche
- 3 Gewerbeeinheiten
ca. 500 m² Gesamtgewerbefläche
- hochwertige Wohnungen mit offenen Grundrissen, exklusiver Ausstattung und außergewöhnlichem Loft-Charakter
- zentrumsnah gelegen, mit eigener Tiefgarage
- baubegleitendes TÜV-Qualitätscontrolling

wellenwerk
CHEMNITZ N^o1

Kontaktieren Sie uns!

HANSA Real Estate Poelzig Loft GmbH
Chopinstraße 4 04103 Leipzig
Tel.: 0341 141970 info@hre.de
www.hansa-real-estate.de

Kapitalsammelstellen verdrängen Eigentümer aus Fleisch und Blut

Der aussterbende Vermieter ...

Ich wohne zur Miete. Aus Überzeugung. Und weil es mir da besser geht, als wenn ich mich selber um die undichte Regenrinne und den tropfenden Wasserhahn kümmern müsste.

Ich habe nämlich einen tollen Vermieter. Der ist selber Unternehmer. Und genauso, wie er die Maschinen in seinem Unternehmen auf Stand hält, hält er auch seine Immobilie in Ordnung. Alles, was repariert werden müsste, wird sofort repariert, alles was kaputt zu gehen droht, wird vorher ausgewechselt. Und die letzte Mieterhöhung ist viele Jahre her.

Keine Fluktuation, kein Mietausfall

Die Folge davon: So gut wie keine Fluktuation, kein Mietausfall, keine Mietminderungen, Bewohner, die zusammen Gartenfeste veranstalten und – das ist das Entscheidende – „ihr Haus“ äußerst pfleglich behandeln. Das senkt, obwohl ja eigentlich jede Reparatur sofort stattfindet, den Instandhaltungsaufwand ganz erheblich. Mein Vermieter denkt langfristig, er ist nicht auf die kurzfristige Rendite aus. Ihm geht es nicht in erster Linie um eine Wertsteigerung der Immobilie, sondern um langfristig stabile Cash Flows. Und er kennt das Haus persönlich.

Ich fürchte nur, dass mein Vermieter zu einer aussterbenden Gattung gehört. Nämlich zu denjenigen, die über ihr eigenes Vermögen disponieren und deshalb solche strategischen Entscheidungen, nach welchen Regeln ihre Immobilie zu bewirtschaften ist, selber treffen (können). Im Augenblick erleben wir da einen Umbruch. Die derzeit historisch hohen (um nicht zu sagen manchmal irrealen) Preise verlocken viele Privateigentümer, ihr Mietshaus zu verkaufen. Käufer ist dann in den meisten Fällen nicht ein anderer Privatmann, sondern eine als Kapitalsammelstelle agierende Firma, häufig ausländischen Ursprungs (die S.a.r.l nach luxemburgischen Recht gilt als sehr beliebt!), mit immobilienpezifisch „kreativen“ Namenszusätzen wie „real estate“, oder „property“. Die handelt nicht mit eigenem Geld, sondern dem Geld von Anlegern, zumeist Versicherungen, Pensionsfonds, Versorgungswerken. Deren Gelder

suchen stabile Anlagemöglichkeiten, die angesichts der Zinsflaute und des unsicheren Wertpapiermarktes derzeit nur noch bei Immobilien gefunden werden können. Denn die Versicherungen, Pensionsfonds und Versorgungswerke sind ihrerseits auf laufende stabile Einnahmen angewiesen, um ihre eigenen Verpflichtungen dauerhaft erfüllen zu können.

Orientierung der Strategie lediglich an Rendite

Da es keinen Vermieter aus „Fleisch und Blut“ mehr gibt, sondern nur noch eine anonyme „Kapitalsammelstellen-Firma“ ohne Personal, muss eine beauftragte Asset Management Gesellschaft die Eigentümerposition ausfüllen und ihrerseits eine Property Management Gesellschaft (früher: Hausverwaltung) beauftragen. Inklusive der Vergabe einer strategischen Ausrichtung für die Immobilie. Diese orientiert sich naturgemäß an den Anforderungen der Kapitalgeber, also den Versicherungen, Pensionsfonds und Versorgungswerken. Und deren Interesse geht (natürlich) dahin, möglichst lange möglichst hohe Einnahmen zu erzielen. Der Erfolg des Asset Managements wird nicht an der Zufriedenheit der Mieter gemessen, sondern in dem Prozentsatz der Rendite. Für die Eigentümergesellschaft ist das einzelne Haus eine Zeile in einer Excel-Tabelle,

dessen Wert sich nach bestimmten Kennziffern bemisst, die sich besser alle in einem vorgegebenen Rahmen bewegen. Sonst hat der Asset Manager ein Problem. Und wenn der ein Problem hat, bekommt es der Property Manager zu spüren. Und dann die Mieter. Instandhaltung und Instandsetzung müssen sich nach den vorhandenen, durch Excel ausgerechneten Budgets richten und nicht nach Notwendigkeiten und Sinnhaftigkeit. Das Haus selber hat der neue Eigentümer oder dessen Vertreter (zumeist) nie gesehen.

Zugegeben, das ist etwas überspitzt dargestellt, aber in der Tendenz sicher richtig. Die Zahl der Großvermieter mit mehreren hundert oder gar tausend Wohnungen steigt, die Konzentration im Vermietungsmarkt für Wohnungen wird zunehmen. Nebenfolge davon ist eine zunehmende Anonymisierung im Verhältnis vom Mieter zum Vermieter und eine gewisse Entfremdung des Mieters von „seinem Haus“. Ob er es dann auch noch so pfleglich behandelt?

Ich jedenfalls wünsche meinem Vermieter ein besonders langes Leben.

Gerd Schmidt ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienprojektentwicklung und Gesellschaftsrecht.



Quelle: Sebastian Wilnow

Das Beste aus drei Bundesländern

Die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland organisiert auf der EXPO REAL einen Gemeinschaftsstand und hat erstmals Jena, Gera sowie Stadt und Landkreis Wittenberg als Mitaussteller mit an Bord

Drei Länder – ein Stand. Die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland hat zahlreiche Vertreter aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen an ihrem Stand auf der EXPO REAL vereint. Die traditionsreiche Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturregion vertreten Wirtschaftsförderungsgesellschaften aus allen drei Bundesländern, Städte wie Leipzig, Dessau-Roßlau oder Gera, Wohnungsunternehmen, Projektentwickler wie die Leipziger Stadtbau AG, verschiedene Landkreise, Kammern und Finanzinstitute.

Mit „Ihre Investition im Zentrum: Aus Wandel wächst Zukunft“ ist der diesjährige Stand auf der EXPO REAL überschrieben. Nach der Eröffnung des Standes (**4. Oktober**, 12 Uhr) beginnt ein Forum zu den „Büromärkten abseits der A-Standorte“. Denis Peisker, Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena, und Thomas Böhm, Amtsleiter des Wirtschaftsamtes im Landkreis Burgenlandkreis, diskutieren mit Dr. Thomas Beyerle, Head of Research bei Catella, und Dr. Wulff O. Aengevelt, Geschäftsführender Gesellschafter der Aenge-

velt Immobilien GmbH & Co. KG. Am Abend lädt die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland traditionell zum bereits 12. Mitteldeutschen Investorenabend, der von Dr. Pia Findeiß, Oberbürgermeisterin der Stadt Zwickau und Aufsichtsratsmitglied der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland, eröffnet wird. Mit „Zukunftsstandorte in Mitteldeutschland“ ist das Forum (**5. Oktober**, 11 Uhr) überschrieben, in dem Torsten Zugehör, Oberbürgermeister der Lutherstadt Wittenberg, Henry Graichen, Landrat des Landkreises Leipzig, Dr. Robert Reck, Beigeordneter für Wirtschaft und Kultur der Stadt Dessau-Roßlau, Rainer Nitsche, Beigeordneter für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit der Landeshauptstadt Magdeburg, Sören Uhle, Geschäftsführer der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, sowie Thomas Filor, Geschäftsführer der Filor & Pfeffer Immobilienmanagement GmbH Magdeburg, ihre Erfahrungen aus-

tauschen. Im dritten Podium (**5. Oktober**, 14 Uhr) wird die regionale Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes im internationalen Vergleich diskutiert. Dabei sind Burkhard Jung, Oberbürgermeister der Stadt Leipzig, Börries Butenop, Leiter des Stadtplanungsamtes in Chemnitz, Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH, Ralf Oberänder, Geschäftsführer der ENGEL & VÖLKERS Immobilien Sachsen GmbH, sowie Lars Boettger, Sales Manager International der FIO SYSTEMS AG.

Halle A2, Stand 430

Mehr Informationen gibt es unter

<http://www.mitteldeutschland.com/de/page/expo-real>



Idee / Visualisierung:
Studio Hartensteiner / Leipzig



Veranstaltungen 2017

6. MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH

Dienstag, 17. Oktober 2017, 19:00 Uhr

Maritim Hotel Magdeburg, Saal Berlin

3. THÜRINGER IMMOBILIEN- UND STANDORTKONGRESS

Donnerstag, 26. Oktober 2017, ganztägig

Messe Erfurt, CongressCenter, Carl-Zeiss-Saal / Foyer

26. IMMOBILIENMESSE LEIPZIG WOHNEN & EIGENTUM

Sonnabend und Sonntag, 14. bis 15. Oktober, ganztägig

Kongresshalle am Zoo Leipzig

30. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

Dienstag, 12. Dezember, 20:00 Uhr

Leipzigs Oberbürgermeister Burkhard Jung im Dialog

Wohnen, wohnen, wohnen

Die Pipelines sind voll: Ist der Markt dem Druck damit gewachsen? Und: Bleibt Wohnen damit bezahlbar?

10. HALLENSER IMMOBILIENGESPRÄCH

Dienstag, 7. November 2017, 19:00 Uhr

Dorint Charlottenhof Halle (Saale)

3. BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH

November

1. POTSDAMER IMMOBILIENGESPRÄCH

November / Dezember

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

Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
W&R Media KG
Richterstraße 7
04105 Leipzig
ruecker@WundR.de

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@WundR.de

Layout

Ines Stanko-Angrés
grafik@WundR.de

Autoren

Andreas Filbel
Esther Goldberg
Steffen Höhne
Christian Hunziker
Bettina Klemm
Kristina Pezzeri
Gerd Schmidt
Christian Wohlt

Korrektur

Jörg Loewenau

Anzeigenverkauf

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

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
Seite 1: a-image
Seiten 14–16: Loke Yek Mang
Seite 24: SSSCCC, Lightspring
Seiten 28–30: iDraw
Seite 38: 75tiks
Seite 55: Vadim Ratnikov

fotolia:

Seite 48: babaroga
Seite 56: Monkey Business
Seite 62: snyGGG

Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft.



Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit
einem zukunftsfähigen Netz.

Vodafone
Power to you



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

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitflexibel fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 500 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

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

1 Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme, Video on Demand) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.
2 Das Video on Demand-Angebot von Vodafone ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.vodafone.de/vod. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einer Giga TV 4K Box, einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag sowie ein Internet-Anschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s.
3 Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 500 Mbit/s ist im Ausbaugbiet in ersten Städten und Regionen mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.
4 Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Wir bauen Ihr Zuhause.

Visu. Konzept-Gebäude

KÖNIGSPARK

Wohneigentum im Denkmal & Neubau

Dresden-Oberloschwitz



Baywobau® 
Dresden

Für die Wohnansprüche der Menschen von heute und morgen

Die Baywobau Dresden hat in den 25 Jahren ihres Bestehens einen erheblichen Anteil bei der Sanierung von Denkmälern und beim Neubau von Wohnbauten im gesamten Stadtgebiet. Im Jahr 2016 wurde der Dr. Lahmann Park fertiggestellt und reiht sich nun in die schönsten Wohngebiete Deutschlands im Kontext zwischen Denkmal und Neubau ein. Mit unserem aktuellen Vorhaben dem KÖNIGSPARK wiederholen wir diese Erfolgsgeschichte. In Dresden-Oberloschwitz sanieren wir, umgeben von einer schönen, weiten Parklandschaft drei herrschaftliche Denkmalsgebäude und errichten zwei Neubauten mit insgesamt 94 Eigentumswohnungen.

verkauf.dresden@baywobau.de

 **0351/87603-14**

Eine sichere Bank für Investoren

Die Baywobau Leipzig bietet mit dem Vorhaben Riebecks Gärten ihren Investoren erstmals die Möglichkeit, in bester Lage von Halle/Saale in den aufstrebenden Wohnungsmarkt zu investieren. Im Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland gelegen und eng mit Leipzig verbunden, weist Halle/Saale überdurchschnittliche Standortparameter auf. Das Quartier umfasst rund 200 Wohnungen mit etwa 15.000 m² Wohnfläche sowie einige Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung. In den Innenhöfen entstehen urbane Gärten mit Spiel- und Verweilmöglichkeiten für die Bewohner. Eine klare Architektursprache, funktionale Grundrisse für ein breites Mieterspektrum und Ausstattungen von namhaften Herstellern sichern hohe Mieterträge. Die ökologisch wertvolle und gleichzeitig wirtschaftlich nachhaltige Bauweise folgt den durchdachten Baywobau-Anforderungen. Zertifizierte Baustoffe tragen dazu bei, dass die Bewohner in einem gesunden Raumklima wohnen und leben können.

leipzig@baywobau.de

 **0341/96384-0**

Baywobau® 
Leipzig

RIEBECKS GÄRTEN

Halle/Saale – Südliche Innenstadt

200 WE / 15.500 m² Wfl.

Visu. Gebäuderichtungsplanung



www.baywobau.de

Rotsporn Kreativbüro