



Mitten in Erfurts Innenstadt steht das „Forum am Anger“. Die DVI Gruppe möchte es als Quartier entwickeln – und eine Baulandreserve gibt es dort auch noch.

Lockruf des Ostens findet Gehör

Standorte im Wandel: Zahlreiche ostdeutsche Städte haben sich zu florierenden Metropolen entwickelt. Mit zukunftsweisenden Universitäten, namhaften Arbeitgebern, Logistik-Zentren und Entwicklern, die hier gerne investieren. Wir blicken auf Erfurt, Leipzig, Dresden und Chemnitz. Von Ines Rákóczy

Erfurt: Ein Paradies für Investoren

Gut zwei Jahre ist es her, dass sich Karsten Kluge, Geschäftsführer der DVI Gruppe, auf die Reise in den Osten Deutschlands machte. Dem Unternehmen mit Sitz in Schönefeld bei Berlin war die Lage in der Hauptstadt zu delikat geworden. „Eine Entwicklung, geprägt von Mietendeckel und Mietpreisbremse, steht einem Bestandhalter, der von den Erträgen seiner Immobilien lebt, entgegen“, erklärt er. Auf der Suche nach einem Umfeld, das Investoren freundlich empfängt und Vermietern Luft zum Atmen lässt, nahm er alle ostdeutschen Städte über 200.000 Einwohner unter die Lupe. Und blieb in Erfurt. Was er dort fand: „Eine junge, funktionierende, aufstrebende und perfekt angebundene Stadt im Zentrum Europas.“

Die Hochschulen und zahlreiche mittelständische Unternehmen stehen für eine gesunde wirtschaftliche Durchmischung. Seit Jahren steigt die Zahl der Einwohner, 2019 lag sie bei über 214.000. Weniger Arbeitslose und mehr Bürobeschäftigte seien die Folge. Hinzu kommen fast paradiesische Zustände für Investoren: „Während Dresden und Leipzig stets im Blick der Öffentlichkeit sind, segelt Erfurt in deren Schatten“, freut sich Kluge. Die Folge seien Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven mit erschwinglichen Preisen und ordentlichen Renditen.

Eine perfekte Zuganbindung macht es dem Berliner leicht, nach Erfurt zu gelangen. Gerade mal eine Stunde und 26 Minuten braucht die Bahn von Berlin nach Erfurt. Im Eiltempo geht es auch nach Frankfurt am Main und München.

Vor allem auf Immobilienbestände hat es die DVI abgesehen, scheut aber auch den Neubau nicht. Im März hat die DVI den 2001 entwickelten, 17.000 Quadratmeter großen Büro- und Einzelhandelskomplex „Forum am Anger“ mit eigenem Kino von der Schroder Real Estate übernommen. „Es war das letzte große Baufeld in der historischen

Innenstadt“, freut sich Kluge. „Unser Ziel in den kommenden vier bis fünf Jahren ist eine nachhaltige, urbane Quartiersentwicklung mit einem breiten Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büro, Gastronomie und Unterhaltung. Was mit der zugehörigen Baulandreserve passiert, steht noch nicht fest.“

Mit 60.000 Quadratmetern ist die DVI mittlerweile in Erfurt investiert, 80 Prozent davon sind Büroflächen. Ende 2019 hat die Gruppe am Flughafen Erfurt-Weimar eine rund 11.500 Quadratmeter große Büroimmobilie gekauft. „Der Standort in der Bürostadt Airfurt ist optimal“, lobt Kluge. Auch in den Wohnungsbau wird investiert. In der Johannesvorstadt hat die DVI ein 11.600 Quadratmeter großes Grundstück gekauft. „Darauf bauen wir 100 Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern sowie 20 Prozent Sozialwohnungen nach dem Erfurter Baulandmodell“, sagt Kluge.

Von Magdeburg aus hat sich Projektentwickler AOC auf den Weg nach Erfurt gemacht, um dort ebenfalls Wohnungen zu bauen. Auf einem 12.600 Quadratmeter großen Grundstück in Daberstedt, im Südosten der Stadt, wird sie 154 Wohnungen sowie eine Kita für 39 Kinder bauen. „Was uns begeistert, sind dynamische Lagen mit hohem Entwicklungspotenzial“, begründet Andrea Meisel, Prokuristin und Leiterin der Projektentwicklung bei AOC, den ersten Ausflug in die Thüringer Hauptstadt.

Die Preise für Mieten, Eigentumswohnungen, Grundstücke und Häuser zeigen seit Jahren in eine Richtung und sind in Thüringen am höchsten. Mieten für Bestandsimmobilien liegen zwischen sieben und 10,50 Euro pro Quadratmeter, für Neubauten zwischen 9,50 und 14 Euro. Der Quadratmeterpreis für Neubau-Wohnungen in guter Lage beträgt rund 3.200 Euro, der Spitzenwert lag bei 5.500 Euro. Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser kosten zwischen 1.600 und 2.300 Euro pro Quadratmeter.

Eine wachsende Bevölkerung, eine engagierte Universität und eine funktionierende Innenstadt sind nicht die einzigen Gründe, die Erfurt so attraktiv machen. Es ist vor allem die zentrale Lage in Europa, welche die Stadt in Thüringen zu einem idealen Standort für die Logistik gemacht hat. In den beiden großen Gewerbegebieten „Güterverkehrszentrum“ und „Internationales Logistikzentrum“ haben sich so bekannte Firmen wie Norma und Netto, Panasonic, Redcoon und Zalando angesiedelt. Im neuen Gewerbegebiet „Ludwigstein“ an der A 71 im Nordwesten der Stadt hat Buchgroßhändler KNV seine Tore geöffnet. Die Wirtschaftsförderung der Stadt hofft auf eine Sogwirkung auf die Kreativ- und Medienwirtschaft.

Leipzig: Europäische Stadt des Jahres

Gleich nach der Wende zog es das Familienunternehmen Sassenscheidt aus dem Sauerland nach Sachsen. „Mein Vater kaufte der Treuhand eine Produktion für Fenster und Fassaden ab“, erzählt Erik Sassenscheidt. Die Unternehmensgruppe mit der neuen Niederlassung in Kulkwitz bei Leipzig florierte schnell. 20 Jahre später hat Sohn Erik die Geschäfte übernommen, den Hauptsitz vom Sauerland nach Düsseldorf verlegt. „Doch bis heute sind wir sehr Sachsen-affin“, lacht Projektentwickler Sassenscheidt. „Wir haben einige Immobilien im Bestand und entwickeln zahlreiche neue.“

Leipzigs Stern steigt stetig. „Nachdem in Leipzig 1998 mit 437.000 Einwohnern der Nachwendetiefpunkt erreicht war, betrug die Bevölkerung Ende vergangenen Jahres 594.000. 2030 sollen 700.000 Menschen in Leipzig wohnen“, berichtet Aengevelt Research. Mit der Ansiedlung bekannter Unternehmen steigt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 5,9 Prozent auf 272.873. Gleichzeitig sinkt die Arbeitslosenquote von 8,8 auf 5,9 Prozent. Größter Arbeitgeber in Leipzig ist BMW mit 5.200 Mitarbeitern, es folgt die Leipziger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft MbH (LVV) mit 4.800, die Uniklinik mit 4.300 und der DHL-Hub mit 3.500. Das Amazon-Logistikzentrum mit 2.200 Mitarbeitern liegt auf Platz sieben, die Siemens AG mit 1.700 auf Platz zehn.

„Leipzig hat sich als renditefreundliche B-Stadt etabliert.“ Aengevelt Research

Über 600 Millionen Euro investiert Porsche in den Ausbau seines Werks im Norden der Stadt. Ab 2022 soll dort ein neuer Mini-SUV vom Band rollen. Mit der Ansiedlung von Zulieferern in Werksnähe wird gerechnet.

Leipzig hat sich mit seiner Wirtschaftsentwicklung zu einer der dynamischsten und gefragtesten Regionen in Deutschland entwickelt. 2019 wird Leipzig „europäische Stadt des Jahres“ und landet im Berenberg-Städteranking hinter Berlin auf Platz zwei der wettbewerbsfähigsten Städte Deutschlands.

„Die Messestadt hat sich in der Gruppe der renditefreundlichen B-Städte bei Entwicklern und Investoren erfolgreich etabliert“, sagen die Experten von Aengevelt. Für Bürohäuser liegen die Renditen in Leipzig zwischen 4,2 und 5,3 Prozent, bei Wohnhäusern zwischen 3,3 und 4,6. Wer ein Wohn- und Geschäftshaus kaufen will, muss mittlerweile mit dem 30- bis 32-Fachen der Jahresnettokaltmiete rechnen.

Mit den Jobs kamen die Menschen. Wohnungen wurden knapp, Mieten und Kaufpreise stiegen. Der Slogan „Leipzig gleich Hypzig“ machte die Runde. Derzeit liegt die mittlere Bestandsmiete bei 7,40 Euro, im Neubausegment bei 11,50 Euro. Der Quadratmeterpreis für Neubau-Eigentumswohnungen lag Ende 2019 bei 3.152 Euro. Das ist zwar keineswegs der höchste in der Republik, aber er ist in keiner anderen Stadt innerhalb eines Jahres so rasant gestiegen: um 15,6 Prozent (in Berlin waren es 11,4, in Frankfurt am Main 10,8 Prozent). Im Oktober meldete Colliers sogar einen Preis von 4.200 Euro.

Angesichts dieser Zahlen ist sowohl für Leipzig als auch für Dresden von einer Mietpreisbremse die Rede. Oberbürgermeister und Landesregierung sind miteinander im Gespräch. Ein Leipziger Wohnprojekt in Wasserlage ist der Lipsia-Turm in der Nähe des Kulkwitzer Sees – das erste Hochhaus, das seit der Wende im Stadtteil Grünau gebaut wurde. →

Aktuelle Normen immer schnell zur Hand:

Das Fundament für Ihre Bauwerksplanung!



Technische Baubestimmungen
DVD.

Einzelplatzlizenz
ISBN 978-3-481-03571-6.
€ 533,93

Mehrplatzlizenz
ISBN 978-3-481-03554-9.
€ 897,73

Ihre Vorteile:

- Über 1.700 Bauvorschriften inkl. DIN-Normen, Rechtstexte und historische Dokumente
- Regelmäßige Aktualisierungen
- Mehr Planungssicherheit für Bauingenieure und Sachverständige
- Mit nur einem Klick können Sie die DIN-Normen abspeichern und ausdrucken

Jetzt bestellen unter
www.baufachmedien.de/baubestimmungen

RM Rudolf Müller

Am Dresdener Elbepark lag eine fertig erschlossene Fläche jahrelang brach. Nun errichtet Townscape hier das Mika-Quartier mit 900 Wohnungen.

→ 13 Geschosse hoch, 60 Wohnungen mit 30 bis 107 Quadratmetern. „Das Bauen in die Höhe soll helfen, die rar gesäten freien Baugrundstücke optimal zu nutzen“, erklärt die Wohnungsgenossenschaft Lipsia. In zentraler Lage wird richtig geklotzt. Auf dem Areal des ehemaligen Krystallpalastes am Leipziger Hauptbahnhof entsteht eines der größten innerstädtischen Bauprojekte, eine Quartiersentwicklung mit Büro-, Hotel- und Wohnnutzung. Der Spatenstich ist für März 2021 geplant. Investor ist die Argo Capital Partners. Ins Stocken geraten ist hingegen die größte Entwicklung in Leipzig, das Stadtquartier „Projekt 416“ am Eutritzscher Freiladbahnhof. Rund eine Milliarde Euro wollte Christoph Gröners CG-Gruppe ursprünglich in das neue Quartier mit 2.200 Wohnungen für 3.700 Menschen investieren, verkaufte dann aber an eine Tochterfirma von Imfarr aus Österreich. Seitdem hört man wenig.

Dresden: Barocke Schönheit am Fluss

Nicht nur in Leipzig, auch in Dresden drehen sich die Kräne. Und wieder ist Erik Sassenscheidt dabei. Gemeinsam mit der Townscape-Gruppe seines Bruders Henrik entwickelt das Joint-Venture nicht nur zwei Projekte in Leipzig, sondern auch das „Mika-Quartier“ am Elbepark in Dresden – ein Neubau-Quartier mit 900 Wohnungen. „Vor fast sechs Jahren haben wir das Gelände entdeckt. Die Stadt hatte es in den 1990er Jahren aufwendig mit Straßen und Straßenbahntrasse erschlossen, doch dann passierte nichts.“ Denn im schrumpfenden Dresden war kein Bedarf für ein neues Viertel mit Wohnungen und Gewerbe. Bis die Brüder Sassenscheidt kamen, vier Hektar erwarben und 2015 anfangen, es zu entwickeln. „In diesem Frühjahr konnten wir die ersten 180 Wohnungen an den Endinvestor übergeben“, freut sich Erik Sassenscheidt. Mittlerweile sind der zweite und dritte Abschnitt im Bau beziehungsweise in Planung. Neben Miet- und Eigentumswohnungen entstehen Reihenhäuser und Sozialwohnungen. Und das nächste Projekt ist auch schon im Bau, wieder in Dresden. In der Neustadt entsteht ein Quartier mit 104 Mietwohnungen. „Die Entwicklung, die Dresden genommen hat, ist schon unglaublich“, sagt Uwe Schatz, Geschäftsführer des Maklerhauses „Der Immo Tip“ in Dresden, Dave-Partner und Repräsentanzleiter des Immobilienverbandes IVD Mitte-Ost. Wie in Leipzig sank die Bevölkerung nach der Wende. 490.000 Menschen wurden 1990 gezählt, der Leerstand betrug zeitweise 20 Prozent. Mit den ersten Unternehmen kamen dann aber die Menschen. Firmen aus den Bereichen Mikroelektronik, Nanotechnologie, aus der Informations- und Kommunikationstechnologie siedelten sich an. Schnell war die Rede vom „Silicon Saxony“. 2019 zählte Dresden 560.000 Einwohner. Doch wohin mit ihnen? Zahlreiche Alt- und Plattenbauten waren abgerissen worden, die 48.000 eigenen Wohnungen verkaufte die Stadt 2006 an einen US-Investor. Heute wird der Verkauf von vielen bedauert. Eine neue, 2018 gegründete kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die „Wohnen in Dresden – WID“, tut sich schwer, bezahlbare Grundstücke zu finden, um günstigen Wohnraum anbieten zu können. Erstes Ziel sind 800 neue Wohnungen bis 2022.



Bild: Townscape

Die Mieten im Bestand lagen 2019 zwischen 6,30 und 11,20 Euro. Bei Neuvermietung klettern sie bis 15 Euro. Für Wohneigentum zahlten Käufer im Schnitt 4.521 Euro pro Quadratmeter laut Gutachterausschuss für eine sanierte Altbauwohnung im Erstverkauf. Für Neubauten lag der Preis bei 4.112 Euro, für Bestandswohnungen bei 2.000 Euro, in sehr guten Lagen laut Dave zwischen 3.500 und 4.000 Euro. Einheitlich berichten die Marktbeobachter über gute Renditen in der sächsischen Landeshauptstadt: 4,1 Prozent betragen sie für Büroimmobilien, 3,8 Prozent für Wohn- und 5,5 für Logistikimmobilien. Unter Investoren und Projektentwicklern hat sich dies herumgesprochen. „Es sind viele Investoren aus dem Westen unterwegs, darunter eine Reihe von Aufteilern“, berichtet Uwe Schatz. Sie fänden Immobilien mit guter und sehr guter Substanz, die in den vergangenen 20 Jahren gebaut oder saniert worden seien. Einer der größten Entwickler in Dresden ist die Consus RE AG. Sie investiert derzeit rund 400 Millionen Euro in den Bau von 1.200 Wohnungen in Dresden. Am Neumarkt entsteht bis Ende 2021 das „Quartier Hoym“ mit 13 Gebäuden und 257 Wohnungen, die teilweise historische Fassaden bekommen. Dazu kommen Büros, Praxen und Geschäfte. Noch bis Ende 2020 werden die Arbeiten in der früheren Brandversicherungsanstalt am Palaisplatz, mitten im Barockviertel der Dresdener Neustadt, dauern. Das denkmalgeschützte Bürogebäude mit seiner neobarocken Sandsteinfassade und den Jugendstilelemente gilt als eines der schönsten erhaltenen Gebäude des Neoklassizismus in Dresden, stand aber seit Jahren leer. Statt Büros wird es in Kürze 52 Luxus-Eigentumswohnungen beherbergen. Käufer sollen unter anderem Briten gewesen sein, die vor dem Brexit ihr Geld noch sicher anlegen wollten. Gleich neben dem Palais ist die Baugrube für die Königshöfe ausgeschachtet – vier Neubauten, in denen bis 2022 190 Mietwohnungen geplant sind. „Die Fassaden orientieren sich stilistisch an den historischen Gestaltungselementen des Barock“, verspricht Consus. Im Güntzareal in der Johannstadt-Nord in Elbnähe hat die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe gerade ihr Neubauprojekt „Quartier der Generationen“ abgeschlossen – eine Projektentwicklung auf 12.500 Quadratmetern mit Handel, Gastronomie, 211 familien- und seniorengerechten Wohnungen sowie 137 Studentenapartments.

„In Chemnitz muss man 100.000 bis 200.000 Euro für unrenovierte Häuser bezahlen.“

Lars Faßmann

Chemnitz: Kulturhauptstadt Europas 2025

Während Leipziger und Dresdener allmählich unter steigenden Mieten und Kaufpreisen stöhnen und sich mit Abwanderungsgedanken tragen, blickt man 80 Kilometer weiter westlich gespannt auf das, was kommt: Chemnitz, die 250.000-Einwohner-Stadt, gilt als Geheimtipp, nicht nur für Investoren. Ende Oktober erhielt sie die Nachricht, Deutschland 2025 als „Kulturhauptstadt Europas“ vertreten zu dürfen.

Die Arbeiterstadt, das Schmutzkind, die Stadt, in der rechter Terror wütete, die ehemalige Karl-Marx-Stadt als Vorzeigestadt – für viele war das lange unvorstellbar. Zu den ersten Gratulanten gehörte Sachsens Ministerpräsident Michael Kretschmer: „Ich freue mich riesig für diese wunderbare Stadt und die hier lebenden Menschen. Ich bin mir sicher: Die Macher-Mentalität der Chemnitzer war mitentscheidend dafür, dass es am Ende geklappt hat.“ Freude auch bei einem anderen: bei Lars Faßmann. Der Wirtschaftsinformatiker und Unternehmer war einer der ersten, der in seiner Heimatstadt Altbauten aufkaufte und so vor dem sicheren Verfall rettete. „Damals gab es Mehrfamilienhäuser für 30.000 Euro“, erzählt Faßmann. Statt Luxussanierungen zu starten, renovierte er nur das Nötigste, bot vor allem Künstlern, Studenten und Start-ups günstigen Wohn- und manchmal auch Arbeitsraum. „Damit hat er einen ganzen Stadtteil, den Sonnenberg, mit kreativem Leben gefüllt“, sagt Wegbegleiter Ulrich Weiser, der mit seinem FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung das Geschehen in der Stadt Chemnitz seit Jahren untersucht.

Auch die Chemnitzer haben Faßmann seinen Einsatz hoch angerechnet. 2020 trat er als parteiloser Oberbürgermeister-Kandidat an, bekam achtbare 13,75 Prozent der Stimmen. Dass es Häuser mit viel Potenzial in Chemnitz gibt, hat sich mittlerweile herumgesprochen. „Die Zeit der großen Schnäppchen ist aber vorbei. Heute muss man 100.000 bis 200.000 Euro für unrenovierte Häuser bezahlen“, sagt Faßmann und ist sicher, dass es sich lohnt. Ulrich Weiser bestätigt das: „Seit 2005 sind die Einkommen stark gestiegen, die Arbeitslosigkeit deutlich gesunken. Die Mieter wollen sich etwas leisten. Jeder Immobilienakteur kann von dieser großen Zahlungsbereitschaft profitieren.“

Einer der ersten, der gerade zugeschlagen hat, ist Jakob Mähren. Im Oktober ging seine vor Kurzem noch ganz auf Berlin fixierte Mähren AG auch in Ostdeutschland auf Einkaufstour und erwarb nicht nur in Dresden zwei Mehrfamilienhäuser, sondern auch in Chemnitz eine Wohnanlage mit 29 Einheiten. ■

21. Kölner Bauleitertage

22./23. Februar 2021

Themen-Highlights:

- Nachtragsanordnungen nach VOB/B und BGB
- Die Zukunft der Preisfortschreibung
- Richtig schreiben bei Zahlungen
- Folgen der COVID-19-Krise am Bau

Auch als Livestream buchbar!

Sie haben Fragen?
Unsere Experten
antworten Ihnen vor
Ort! Nutzen Sie bei
der Anmeldung unser
Bemerkungsfeld.



Jetzt Ticket sichern unter
www.bauleitertage.de

RM Rudolf Müller