

GEWERBEIMMOBILIEN

DIENSTAG, 27. SEPTEMBER 2016

zur EXPO REAL 2016
München 4.-6.10.2016
Leipzig / Halle und
Metropolregion Mitteldeutschland:
Stand A2/430



Foto: Sebastian Willnow

2016: Leipzig im Jahr des Bauens



Joachim Reinhold,
Reinhold & Linke Rechtsanwälte
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Präsident des Leipziger Fachkreises
Gewerbe-Immobilien e. V.

Leipzig kommt – dieser großartige Slogan aus der Nach-Wende-Zeit Leipzigs hat aktuell mehr denn je Gültigkeit. Keine andere deutsche Großstadt kann schon seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum von mehr als 10.000 Einwohnern je Jahr vorweisen. So wuchs die Einwohnerzahl von Ende 2011 mit 510.000 Einwohnern auf 560.000 Einwohner Ende des Jahres 2015. Dabei gewinnt die Entwicklung noch an Dynamik. Für Ende des Jahres 2016 wird mit mehr als 580.000 Leipzigern gerechnet. Leipzig hat es geschafft, sich ein modernes, kreative Köpfe anziehendes Image zu verschaffen. Von den Zuzügen profitiert insbesondere die Immobilienwirtschaft. Nicht nur, dass die Nachfrage nach Wohnraum zwangsläufig steigt, sondern auch die Gewerbeimmobilienwirtschaft gewinnt dank dieser Entwicklung. Besonders im Vordergrund steht dabei die Nachfrage nach Logistikimmobilien. Durch das Luftfrachtdrehkreuz von DHL am Flughafen Leipzig/Halle, die günstige Verkehrslage Leipzigs sowie die erweiterten Werke von BMW und Porsche hat sich die Logistik neben der Automobilindustrie zu einem Wachstumstreiber Leipzigs entwickelt.

Daneben kann man das Jahr 2016 in Leipzig als Jahr des Bauens bezeichnen. Im Innenstadtring sind mittlerweile nahezu alle vor kurzem noch vorhandenen Baulücken geschlossen worden. Besonders auffällig ist dabei in den vergangenen Jahren der enorme Zuwachs an Hotelkapazität. Allein sechs neue Hotels mit 850 Zimmern werden 2016 eröffnet; für sechs weitere Hotels ist im Jahr 2016 Baustart, wie auch für den letzten der vier Museumswinkel am Brühl. Allein Leipzigs ewige Baulücke, das „Burgplatzloch“ gegenüber dem Neuen Rathaus, wartet weiter auf seine Bebauung, wobei auch hier der Eigentümer angekündigt hat, demnächst einen Gebäudekomplex für Einzelhandel und gehobene Hotelnutzung zu errichten.

Leipzig hat noch große, zusammenhängende Flächen, vor allem am Bayerischen Bahnhof, dem Hauptbahnhof Westseite und dem Preußischen Freiladbahnhof, welche sich alle nicht im Eigentum der Stadt befinden und die erst entwickelt werden müssen, zugleich aber auch das Potenzial Leipzigs verdeutlichen. Leipzig bietet durch seine hervorragende Infrastruktur, sein großes kulturelles Angebot sowie neuerdings auch attraktive Bundesliga-Fußball beste Voraussetzungen dafür, auch weiterhin ein attraktiver Investitionsstandort zu sein.

„Unser Ziel: die durchmischte Stadt“

Leipzig und seine „Wachstumsschmerzen“ / Stadtplanungsamtsleiter erklärt die neuen Strategien

Über 6.500 neue Einwohner in sechs Monaten! Leipzig ist eine Stadt die rasant wächst. Viele Menschen unterschiedlicher Herkunft zieht es hierher. Im Interview mit dem Fachkreis Gewerbeimmobilien erklärt Jochem Lunebach, Leiter des Stadtplanungsamtes, wie die Kommune ihre Wachstumsaufgaben bewältigt und Chancen nutzt.

M. Rücker: Mit diesem Wachstum steht Leipzig vor neuen Herausforderungen. Wo muss die Stadt jetzt ihre Schwerpunkte setzen?

J. Lunebach: Wir stehen vor der besonderen Situation, dass wir aktuell vier Aufgabengebiete gleichzeitig bewältigen müssen. Erstens sind die planerischen Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Wohnungsneubau zu verstärken. Hierbei soll die Innenentwicklung weiter im Fokus stehen, z. B. in Form der Bebauung aufgegebenen Bahnflächen. Zweitens müssen wir darauf achten, dass die derzeit sehr guten stadtentwicklungsplanerischen Voraussetzungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen erhalten bleiben. Der prognostizierte Zuwachs von 150.000 Einwohnern bis 2030 erfordert mehrere 10.000 neue Arbeitsplätze. Drittens soll eine gute Lebensqualität für alle Lebensstile erhalten bleiben. Vielfalt im Sinne der Leipziger Freiheit muss weiter möglich sein. Viertens müssen wir eine soziale Infrastruktur mit ausreichend Kita- und Schulplätzen gewährleisten, die vielleicht größte Herausforderung – auch für den städtischen Haushalt.

G. Bogen: Welche Leitlinien ergeben sich für Sie aus diesen vier Schwerpunkten?

J. Lunebach: Die funktional und sozial durchmischte Stadt zu erhalten, ist unser oberstes Ziel. Dies bedeutet nicht nur eine Mischung von Nutzungen, sondern auch von Menschen mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Erwartungen. Wir wollen nicht die Fehler der Vergangenheit wiederholen und städtebauliche und soziale Monostrukturen schaffen. Gleichzeitig gibt uns das Wachstum die Möglichkeit, stärker regional zu denken. Denn was nützt eine starke Stadt ohne ein prosperierendes Umland. Die Spielregeln der regionalen Kooperation müssen allerdings noch gemeinsam erarbeitet werden. Chancen und Belastungen müssen gerecht verteilt werden.

U. Paulick: Ohne Investoren wird Leipzig dies nicht schaffen. Wie wollen Sie diese bei den großen Entwicklungsvorhaben einbinden?

J. Lunebach: Allein die drei großen innerstädtischen Entwicklungsgebiete – der ehemalige Bayerische Bahnhof, der ehemalige Preußische Freiladbahnhof und die Flächen westlich des Hauptbahnhofs – haben eine Gesamtgröße von ca. 75 Hektar. Dieses Potenzial ist Chance und Herausforderung gleichzeitig, die nur gemeinsam von den Flächeneigentümern und Investoren, der Bürgerschaft, den politischen Mandatsträgern und der Verwaltung gestemmt werden können. Die Bereitschaft aller Akteure zu einem ge-

meinschaftlichen Handeln scheint mir derzeit sehr groß zu sein.

M. Reuschel: Leipzig wird sich über diese Flächen hinaus weiter entwickeln müssen. In welchen Gebieten wollen Sie zuerst aktiv werden?

J. Lunebach: In der inneren Stadt und entlang der Achsen des ÖPNV. Was wir falsch finden, sind Satelliten-Städte am Stadtrand. Weiterhin müssen wir dafür sorgen, dass jeder Ortsteil seine angemessene eigene Entwicklung realisieren kann. Wir reden deshalb nicht nur von neuem Wohnraum als Miet- und Eigentumswohnungen, sondern auch von Einfamilienhäusern. Dieses Segment gehört zu unserer Stadt wie alle anderen Wohnformen auch. 400 bis 500 Einfamilienhäuser pro Jahr dürfen auch zukünftig gebaut werden – ob allerdings die großen Grundstücke weiter zu realisieren sind, wage ich zu bezweifeln.

M. Rücker: Welche Neubauzahlen werden zukünftig eigentlich benötigt?

J. Lunebach: Im letzten Jahr sind ca. 1.850 Wohnungen neu entstanden. Dies ist eine eindrucksvolle Steigerung gegenüber dem Durchschnitt der letzten Jahre. Wir gehen davon aus, dass das Neubauvolumen in Zukunft noch zunehmen wird und zunehmen muss. Hinzu kommen nach wie vor eine große Anzahl sanierter, bisher nicht bewohnbarer Altbauwohnungen, die dem Markt wieder zur Verfügung stehen.

M. Reuschel: Wo soll es diese Wohnungen bevorzugt geben?

J. Lunebach: Wie gesagt, möglichst immer im fußläufigen Einzugsbereich von Haltestellen attraktiver ÖPNV-Verbindungen. In Mockau z. B. wird derzeit die Verlegung der Straßenbahn geplant. Ich bin mir sicher, dass die Attraktivität des Stadtteils dadurch erheblich steigen wird.

Th. Fischer: In Mockau ist der Wohnungsmarkt noch entspannt. In Stadtteilen wie Plagwitz oder Gohlis zeigt sich ein ganz anderes Bild. Das Angebot wird knapper. Wie beurteilen Sie diesen Trend?

J. Lunebach: Diese Stadtteile sind besonders nachgefragt, weil sie von vielen Menschen als attraktiv eingeschätzt werden. Attraktivität ist eigentlich kein Zustand, der uns große Sorgen bereiten sollte. Auch andere Stadtteile der inneren dichten Stadt werden von Wohnungssuchenden zunehmend als reizvoll eingestuft. Quartiere im Osten hatten in den letzten Jahren die größten Einwohnerzuwächse. Wir erwarten ähnliche Entwicklungen im Norden oder aber im Südwesten. Auch in Grünau findet bereits wieder Neubau statt. Wir müssen aber in allen Stadtteilen mit Augenmaß



Jochem Lunebach, Leiter des Leipziger Stadtplanungsamtes.

Fotos: S. Willnow

agieren. Verdichtung hat da ihre Grenze, wo die Lebensqualität des Quartiers zu stark beeinträchtigt wird. Auch sollen nach wie vor Bewohner mit unterschiedlichem Einkommen in allen Stadtteilen eine Heimat finden können.

G. Bogen: Immer mehr rufen nach sozialem Wohnungsbau. Wie stehen Sie zur geplanten Richtlinie des Freistaates?

J. Lunebach: Der Entwurf der sächsischen Richtlinie muss erheblich nachgebessert werden. Dies gilt sowohl für die Zielgruppen der geförderten Wohnungen als auch für die Förderbedingungen. Die Wohnungsmarktakteure fordern zu Recht wirtschaftlich vertretbare Bedingungen und eine zeitliche Förderperspektive über 2019 hinaus.

M. Rücker: Wenn die soziale Wohnungsbauförderung für Leipzig und Dresden kommt, nehmen wir damit dem Umland nicht die letzte Chance auf Wiederbelebung?

J. Lunebach: Die Stadt ist Bühne. Und viele Menschen wollen die Vorteile der Stadt nicht missen. Niemand hätte vor 20 Jahren gedacht, dass urbane Lebensqualität einen so hohen Stellenwert bekommt, z. B. abends zu Fuß in die Kneipe gehen zu können. Solche Entwicklungschancen bestehen aber auch im Umland, vor allem in den Mittelzentren. Und wenn wir uns die aktuellen Zahlen anschauen: viele der an Leipzig angrenzenden Gemeinden haben bereits Einwohnerzuwächse.

U. Paulick: Wo finden Sie Mitspieler und wo setzen Sie räumliche Schwerpunkte für den sozialen Wohnungsbau?

J. Lunebach: Ich bin mir sicher, die LWB wird ihren Anteil tragen – ebenso wie die gesamte Wohnungswirtschaft. Aber auch Veräußerungen kommunaler Grundstücke nach Konzept oder das Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden an Bedeutung gewinnen. Immer unter der Voraussetzung, dass Sachsen ein handelbares Förderprogramm auflegt. Räumlich gesehen trete ich durchaus für eine breite Streuung ein, mit einem deutlichen Schwerpunkt in der inneren Stadt.

Fortsetzung auf Seite 2

IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion:
W&R Media KG
Trufanowstraße 33
04105 Leipzig
www.wundr.de

Redaktion:
Swenia Teichmann

Druck:
Leipziger Verlags- und
Druckereigesellschaft mbH & Co. KG

Hinweis:
Für den Inhalt sind die jeweils im Beitrag
benannten Unternehmen verantwortlich.



Der Fachkreis Gewerbeimmobilien im Gespräch über die Entwicklung Leipzig: v.l. Gregor Bogen (WEP), Ulrich Paulick (Paulick Immobilien Consulting GmbH), Jochem Lunebach (Stadtplanungsamt), Michael Rücker (W&R), Dr. Mathias Reuschel (S&P), Thomas Fischer (KPMG).



Leipzig/Halle und
Metropolregion
Mitteldeutschland
Halle A2/Stand 430

Wir eröffnen Perspektiven
für Entdecker guter Geschäfte.
38 Partner aus Wirtschaft
und Politik präsentieren Ihnen
attraktive Projekte.

**Stadt Leipzig**
Liegenschaftsamtexpo real München,
04. - 06.10.2016,
Neue Messe, Halle A2,
Stand 430**Industriegebiet**
Seehausen II Exposé: 0860Lage: Maximilianallee
Flurstücke: 414, 416, 418 ff.
Gemarkung: Seehausen
Grundstücksgröße: 35 ha
Ansprechpartner: Herr Rinner
Telefon: +49 (0)341 123-5691**Kaufpreis: 55 €/m²****Baugrundstück**
für Gewerbe Exposé: 0374Lage: Debyestraße
Flurstück: 948/44 (Teilfläche)
Gemarkung: Paunsdorf
Grundstücksgröße: ca. 20.000 m²
Ansprechpartner: Herr Schneider
Telefon: +49 (0)341 123-5657**Kaufpreis: 60 €/m²****Baugrundstück**
für Gewerbe Exposé: 0936Lage: Poststraße
Flurstücke: 572, 573 (Teilfläche)
Gemarkung: Lützschena
Grundstücksgröße: ca. 11.730 m²
Ansprechpartner: Frau Donner
Telefon: +49 (0)341 123-5680**Kaufpreis: 235.000 €****Baugrundstück**
für Eigenheim Exposé: 0937Lage: Forstweg 9
Flurstück: 28/42 (Teilfläche)
Gemarkung: Gundorf
Grundstücksgröße: ca. 587 m²
Ansprechpartner: Frau Feuerherd
Telefon: +49 (0)341 123-5622**Mindestgebot: 83.000 €****Baugrundstück**
für Eigenheim Exposé: 0934Lage: Albrecht-Dürer-Weg
Flurstück: 688 (Teilfläche)
Gemarkung: Paunsdorf
Grundstücksgröße: ca. 510 m²
Ansprechpartner: Frau Götz
Telefon: +49 (0)341 123-5654**Mindestgebot: 62.700 €**

Senden Sie Ihr(e) Bewerbung/Gebot sowie die Antragsformulare (leipzig.de/immobilien) bitte bis zum 14. November 2016 in einem verschlossenen Umschlag an die Stadt Leipzig, Liegenschaftsamt, Terminstelle 1, jeweilige Exposénummer, 04092 Leipzig. Der Verkauf erfordert die Zustimmung der zuständigen Gremien.

-Angaben ohne Gewähr-

Firmenkunden**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)

- Haus Leipzig
- Thomasium (im Bau)
- Kongresshalle am Zoo
- Motel One

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.deMario Gäse
Vertriebsreferent
Telefon: 0341 986-2478
Mario.Gaese@
Sparkasse-Leipzig.deMichael Märker
Senior
Firmenkundenberater
Telefon: 0341 986-2553
Michael.Maerker@
Sparkasse-Leipzig.deSybille Brandt
Senior
Firmenkundenberaterin
Telefon: 0341 986-2446
Sybille.Brandt@
Sparkasse-Leipzig.dePirrko Thiemicke
Senior
Firmenkundenberaterin
Telefon: 0341 986-2452
Pirrko.Thiemicke@
Sparkasse-Leipzig.deUlrich Rolland
Senior
Firmenkundenberater
Telefon: 0341 986-2552
Ulrich.Rolland@
Sparkasse-Leipzig.deDr. Josephin Sommerfeld
Senior
Firmenkundenberaterin
Telefon: 0341 986-2554
Josephin.Sommerfeld@
Sparkasse-Leipzig.deWenn's uns Geschick geliebt:
Wir sind Ihr starker Partner!**Sparkasse
Leipzig**

Fortsetzung von Seite 1

„Unser Ziel: die durchmischte Stadt“

Jochem Lunebach über Leipzigs Chancen für produzierendes Gewerbe.

M. Rücker: Die Mischung zwischen gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau innerhalb des Quartiers ist die eine Seite. Wie sieht es mit der Mischung von Wohnen und Gewerbe aus?**J. Lunebach:** Wir bemerken natürlich, dass Investoren, die ein langfristiges Vermarktungsrisiko tragen, sich mit einer Nutzungsmischung oft schwer tun. Allerdings sollte immer auch bedacht werden, dass eine Mischung eine Risikominimierung sein kann.**Th. Fischer: Wie schätzen Sie das Angebot an Büroflächen ein?****J. Lunebach:** Die großen Leerstände aus der Vergangenheit haben sich inzwischen deutlich reduziert. Gerade in der Innenstadt besteht heute ein Mangel an attraktiven Büroflächen. Hier sind die Flächen-

potenziale allerdings begrenzt. Dies gilt jedoch nicht für die an den Ring angrenzenden großen Entwicklungsgebiete. Noch herrscht bei der Planung von Bürogebäuden aber eine gewisse Zurückhaltung.

G. Bogen: Auf der Alten Messe könnte man Büroflächen und Flächen für Life Science schaffen. Wie beurteilen Sie das Potenzial?**J. Lunebach:** Gerade in der Kombination liegt eine große Chance. In der Vergangenheit hat der Immobilienmarkt ohne Förderung oder Vorvermietung keine Bauwerke für solche Nutzungen errichtet. Dies ändert sich gerade. Ein Beweis für die Attraktivität des Standortes Alte Messe.**M. Rücker: Das Schaffen von Büros ist eine Möglichkeit für neue Arbeitsplätze.****Wie aber steht Leipzig hinsichtlich Industrie und Gewerbe da?****J. Lunebach:** Glücklicherweise ist dank vieler Leuchttürme wie z. B. DHL, Porsche oder BMW Leipzig wieder eine Stadt mit einem wahrnehmbaren Industrieanteil. Dieser Sektor muss weiter ausgebaut werden. Die Wiederbelebung von Altstandorten wird dabei zunehmend an Bedeutung gewinnen.**Th. Fischer: Welche Strategie verfolgen Sie, um produzierendes Gewerbe in der Stadt zu halten oder anzusiedeln?****J. Lunebach:** Wir sind überzeugt, dass eine Zonierung in eine Wohnstadt im Inneren und eine Gewerbestadt an den Rändern kein Zukunftsmodell sein kann. Hier positionieren wir uns eindeutig: Leipzig braucht zusammenhängende Gewerbeflächen auch innerhalb der gewachsenen Stadt. Um Grundstücksspekulation vorzubeugen ist es notwendig, solche Gewerbestandorte durch Bebauungspläne vor einer schleichenden Umwandlung zu schützen.**G. Bogen: Wo sehen Sie in Leipzig weiteren Raum für produzierendes Gewerbe?****J. Lunebach:** Natürlich besteht im Nordraum noch eine sehr große Ansiedlungsreserve, insbesondere für großflächige Nachfragen. Aber wie gesagt, entwicklungsfähige Gewerbeflächen befinden sich in vielen Stadtteilen, z. B. das Gelände des ehemaligen Postbahnhofes oder aber Flächen an der Rosenowstraße.

Das Interview führte der Vorstand des Leipziger Fachkreis Gewerbeimmobilien e.V., bestehend aus Joachim Reinhold (Vorsitzender), Stefan Sachse (Sprecher), Ulrich Paulick, Dr. Mathias Reuschel, Michael Rücker, Gregor Bogen, Thomas Fischer

www.fachkreis.de

Expansionsflächen am Airport Leipzig/Halle

Erweitertes Flächenangebot für Mehrwert-Logistik und Dienstleister



Gigant am Flughafen Leipzig/Halle: Die ANTONOV 225. Foto: Flughafen Leipzig/Halle

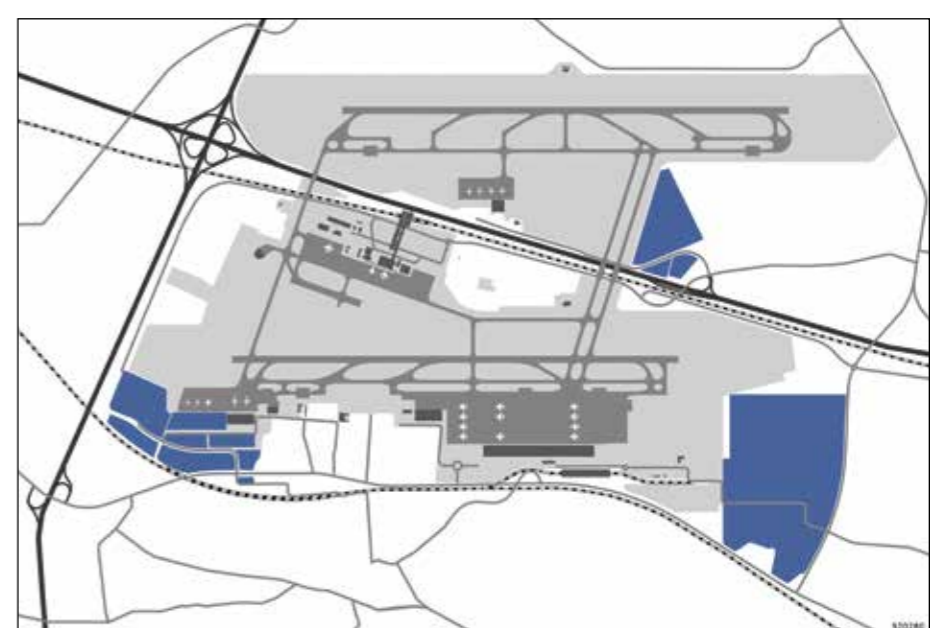
„Rund um den Flughafen und die Leipziger Messe bekommt man ja kaum noch Flächen.“ Dieser Satz war im vergangenen Jahr in München auf der Expo Real und auch auf Veranstaltungen in Mitteldeutschland immer wieder zu hören. Der Bedarf an Grundstücken für große Neubauten in Industrie und Gewerbe ist nicht nur in der Leipziger Politik ein Thema. Schließlich weist der Nordraum von Leipzig seit Jahren eine anhaltende und dynamische Entwicklung auf, das spiegelt sich auch in den stetig steigenden Preisen in der Region wider. Insbesondere im Gebiet zwischen der A14 im Norden und der B6 im Süden gibt es östlich des Scheuditzer Kreuzes eine Reihe von sehr konkreten Entwicklungen, die zu rund 10.000 neuen Arbeitsplätzen führen werden. Der Ausbau von Porsche-Werk und DHL-Drehkreuz am Flughafen sind dabei nur die beiden Leuchttürme, schließlich ist das Güterverkehrszentrum bereits seit einiger Zeit ausgebucht. Es ist folgerichtig, dass die Städte Scheuditz und Leipzig diese Entwicklung interessiert und engagiert betrachten: Im März 2016 fasste der Scheuditzer Stadtrat den Satzungsbeschluss über ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum Frachtzentrum des Airports. Hier stehen jetzt insgesamt 53 Hektar Gewerbegebiet zur Verfügung, teilweise mit direkter Anbindung an das Flughafenverford, zum Teil mit Gleisanschluss. Die Anlieferung von Frachten in den Luftsicherheitsbereich ist hier rund um die Uhr und verladefrei möglich. Der weltweite Expressversand über das Netz der DHL Express, etwa von Ersatzteilen, ist deshalb mit deutlich späteren Cut-Off-Zeiten möglich. Mit optimaler Erschließung, etwa durch redundante Anbindung an Da-

tennetze, sind auch höchste technische Anforderungen realisierbar. Die Anbindung, genauer: die multimodale Verkehrsanbindung, hebt den Standort Flughafen ohnehin hervor: Neben der offensichtlichen Nähe zur Luftfracht, den beiden Autobahnen und der B6 werden über Anschlussgleise auch Güterzüge durch die Flughafengruppe abgefertigt: Zwischen 700 und 1.500 Tonnen Containerfracht aus Hamburg und Bremen werden am Frachtumschlagbahnhof am Flughafen täglich entladen, hier gelagert oder für den Weitertransport per Bahn und LKW vorbereitet. Das benachbarte DUSS-Terminal Leipzig-Wahren erhöht die Flexibilität und Verbindungsvielfalt zusätz-

lich, entscheidend ist immer die optimale Lösung für den Kunden.

Interessierten Unternehmen bietet der Flughafen noch weiteren Mehrwert: Handling von Frachten jeder Art und von Gefahrgut, Service rund um Tiertransporte oder gekühlte Ware, Verpackungsleistungen, die individuelle Organisation des Weitertransportes, Fördertechnik und nicht zuletzt umfangreiches Know-How rund um Logistik und Luftfracht gibt es beim Flughafen aus einer Hand.

Südöstlich des Airports soll in den kommenden Jahren ein weiteres großes Industriegebiet entstehen. Für insgesamt 130 Hektar direkt zwischen Porsche-Werk und DHL-Hub beginnt in diesem Herbst das Bebauungsplanverfahren, um Baurecht für großmodulare Ansiedlungen und Platz für Arbeitsplätze zu schaffen. Die Stabilisierung der industriellen Basis ist nicht nur für die Wirtschaftsförderer in Leipzig, Halle und den Landkreisen wichtig, denn von jedem Euro Wertschöpfung bei ansässigen Industrieunternehmen und Zulieferern, E-Commerce-Unternehmen oder Kontraktlogistikern profitieren auch das Angebot des Flughafens – und damit die Menschen aus der Region.

Kontakt:Flughafen Leipzig/Halle GmbH
Ina Scharff
Non aviation/Real Estate
Terminalring 11
04435 Flughafen Leipzig/Halle
Telefon 0341-2241487
ina.scharff@leipzig-halle-airport.de
www.leipzig-halle-airport.deBesuchen Sie uns:
Halle A2/Stand 430

Flächenpotenzial und Ansiedlungs-Perspektiven: Gewerbeflächen am Flughafen

Rekord-Gewerbeimmobilienjahr: Leipzig setzt erfreulichen Trend fort



Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter. Foto: BNP Paribas

Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter gehört zu den ausgewiesenen Fachleuten auf dem Gebiet der Einschätzung des Leipziger Gewerbeimmobilienmarktes. Im Interview erklärt er, warum Leipzig der wichtigste B-Standort Deutschlands ist.

Leipzig ist nach Berlin das Zugpferd Ostdeutschlands im Gewerbeimmobilienmarkt. Typisches Merkmal ist eine Wellenbewegung von der Top-Lage innerhalb des Rings nach außen in die Randbezirke. Können Sie diesen Trend für den Büromarkt bestätigen?

S. Sachse: Eindeutig. Wir haben kaum Möglichkeiten, die Nachfrage nach freien Büroflächen innerhalb der City zu bedienen. Innerhalb des Rings herrscht ein Gesamt leerstand von 4.000 Quadratmetern im Neubau. Es ist davon auszugehen, dass dieser bis zum Jahresende komplett abgebaut ist.

Wie beurteilen Sie die Lage in den Randbezirken?

S. Sachse: Bis vor zwei Jahren war ausschließlich die City spannend für Investoren und Nutzer. Seitdem gewinnen immer mehr die äußeren Bezirke wie die äußere Ringlage sowie das Graphische Viertel an Bedeutung. Neu hinzugekommen sind Reudnitz, Stötteritz sowie Gohlis-Nord – und nicht zu vergessen Plagwitz als größter Gewinner der vergangenen Jahre. Dieses Jahr verlagert beispielsweise Emhart Glass, weltweit führend in der Herstellung und Prüfung von Glasbehältern, seinen Hauptstandort mit 1.000 Quadratmetern Bürofläche gezielt von Neuss nach Plagwitz. Ein weiteres Beispiel für diesen Trend ist der Wünschmann's Hof in der Karl-Liebnecht-Straße im Süden der Stadt. Die Generali Deutschland Services GmbH bezieht ab Oktober 2016 hier ihren Backoffice-Standort und schafft schrittweise insgesamt rund 100 neue Arbeitsplätze. Stadtweit reduzierten sich gerade die modernen Leerstandsflächen um fast 23 Prozent und erreichen mit einem Anteil von weniger als einem Viertel einen äußerst niedrigen Wert.

Vor dem Hintergrund dieser positiven Entwicklung – wo gibt es für Unternehmen noch freie Büroflächen in Leipzig?

S. Sachse: In Ringlage und im Graphischen Viertel stehen teilweise attraktive Flächen frei. Problematisch sehe ich, dass zu viele Flächen nicht modernen Anforderungen entsprechen. So sind 19.000 von 69.500 Quadratmetern City-Büroflächen unsaniert und haben damit geringe Vermietungschancen. Im Zuge der Verknappung steigt jetzt allerdings das Interesse für diese Flächen langsam an. Trotzdem benötigt Leipzig mehr moderne, flexible Büroflächen mit Größen bis zu 1.000 Quadratmeter – idealerweise auf einer Etage.

Nicht nur Dienstleistung, auch Logistik hat Leipzigs Wirtschaft in den letzten Jahren groß gemacht. Hält das Interesse am Standort an?

S. Sachse: 2015 erzielten wir das zweitbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre mit einem Zuwachs von 19 Prozent.

In beliebten Lagen wie dem GVZ und in Schkeuditz, dem Airportpark Leipzig-Halle und unweit des BMW-Areals besteht sogar ein Nachfrageüberhang. Hier zeigt sich erstmals seit Jahren ein Mangel an passenden Objekten. Neubau gehört deshalb auch hier zu den wichtigen Voraussetzungen, um der steigenden Nachfrage nach Logistikflächen gerecht zu werden.

Mit den Höfen am Brühl und Primark scheint sich ein neuer Hotspot am Einzelhandelsmarkt der Stadt zu entwickeln. Wie beurteilen Sie diese Situation?

S. Sachse: Im Bereich Einzelhandel zeichnen wir entlang der Hainstraße eine neue Entwicklung: Diese Verbindung zwischen Marktplatz und Brühl befindet sich als Einkaufsstraße aktuell auf der Schwelle von der B- zur A-Lage. Wir erkennen hier sowohl eine Verschiebung der Mieter als auch der Käufer. Die Einkaufslagen werden durchgewürfelt. Der Konsolidierungsprozess führt dazu, dass zukünftig eine Vollvermietung der zurzeit noch frei stehenden Ladenflächen erfolgt und sogar moderate Mietpreissteigerungen, vor allem in den A-Lagen, wieder am Markt durchsetzbar sein werden.

Besonders beeindruckend zeigte sich 2015 der Leipziger Investmentmarkt mit einer Verdopplung des Vorjahresergebnisses. Worin liegen Ihrer Meinung nach die Ursachen für dieses Rekordjahr und welche Transaktionen verantworten den Hauptumsatz?

S. Sachse: Im Investmentmarkt gehört Leipzig ganz klar zu den „Big 8“ in Deutschland mit einem Umsatz von 1,2 Milliarden Euro im Jahr 2015. Ursache dieser Entwicklung ist ein nachhaltiges Vertrauen in diese Stadt und die Tatsache, dass Mieten und Preise hier im bundesdeutschen Vergleich verhältnismäßig moderat sind. BNP Paribas Real Estate verzeichnete 78 Transaktionen und damit 70 Prozent mehr als im Vorjahr. Bemerkenswert ist, dass fast ein Drittel des Umsatzes auf das Segment über 50 Millionen Euro entfällt. Ein-

zelhandelsimmobilien machen dabei mit fast 49 Prozent Umsatz den Hauptanteil aus. Zu den bedeutenden Deals gehören beispielsweise das Atrium, das Merkurhaus, Stenzlers Hof, das Brockhaus-Center sowie die neuen IBIS und IBIS Budget Hotels.

Erwarten Sie 2016 ein ebenso herausragendes Investmentjahr?

S. Sachse: Allein in den ersten sechs Monaten konnten wir eine rege Marktaktivität mit 35 abgeschlossenen Verkäufen verzeichnen. Mit einem Investitionsvolumen von über 500 Millionen Euro startete Leipzig äußerst gelungenen in das Jahr 2016. Mit diesem Halbjahresergebnis bekräftigt und etabliert die Stadt ihre Stellung als wichtigster B-Standort Deutschlands. Ich gehe davon aus, dass auch der Jahresabschluss ähnlich hervorragend sein wird.

Kontakt:
Stefan Sachse,
Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH
Messehaus am Markt / Markt 16
04109 Leipzig
Telefon: +49-341-711 880
E-Mail: stefan.sachse@bnpparibas.com
Web: www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE	
BNP Paribas Real Estate Deutschland 2015	
Standorte:	12
Mitarbeiter:	700
Umsatz:	765 Mio. €
operatives Projektgeschäft / laufende Projekte:	156 Mio. €
Konzerner Eigenkapital:	718 Mio. €
Investment:	
Transaktionsvolumen:	6,9 Mrd. €
Transaktionen:	946

Besuchen Sie uns:
Halle C2/Stand C2.220

IN EINER WELT IM WANDEL
WÄCHST LEIPZIG WIEDER
ÜBER SICH HINAUS.



Für die passende Immobilie besuchen Sie unser Immobilienportal:

www.bnppre.de

IN DER MESSESTADT VOR ORT,
ZU HAUSE IN DER GESAMTEN REPUBLIK

Wir beraten Sie bei der Vermarktung von Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, sind kompetenter Ansprechpartner für Investoren und bieten maßgeschneidertes Property Management.

Sprechen Sie mit uns: 0341-711 88-0

Besuchen Sie uns auf der Expo Real am Stand C2.220



BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

Die Architektur der Hallen am alten Postbahnhof lässt Raum für neue und kreative Gewerbekonzepte. (Visualisierung: CG Gruppe)



Leipziger Allerlei: Neue Gewerbevielfalt am alten Postbahnhof

CG Gruppe revitalisiert 7,5 Hektar Industriebrache

Große vermietbare Lager-, Produktions- und Büroflächen drei Minuten vom Leipziger Hauptbahnhof und zehn Minuten von der Innenstadt entfernt, haben in Leipzig Seltenheitswert. Der alte Postbahnhof am Mariannenpark gehört darum zu den Ausnahmeerscheinungen am Gewerbeimmobilienmarkt der Wachstumsmetropole. Mit direktem Anschluss an die B6 erreicht man vor hier außerdem die nächste Autobahnauffahrt in zwölf, die Leipziger Messe in nur 15 Minuten. Doch nicht nur die Infrastruktur macht das Gelände für Investoren und Mieter so spannend – die beeindruckende Architektur der Hallen bietet auch Freiraum für vielfältige Nutzungsideen.

Die lange Geschichte des Postbahnhofs am Mariannenpark beginnt bereits mit seiner Inbetriebnahme 1912 und endet vorerst 1994 mit seiner Schließung. 20 Jahre Stillstand auf dem einst so wichtigen Knotenpunkt des Bahnpostverkehrs ließen Gelände und Gebäude verfallen. Mit dem Kauf der 7,4 ha großen Industriebrache in 2014 stellte die CG Gruppe AG die Weichen für die Neuausrichtung zum hochmodernen Gewerbepark mit ausgeprägter Nutzungsvielfalt. In einem ersten Schritt wird der Bestand auf dem in eine Nord- und Südfläche unterteilten Grundstück grundlegend saniert. Derzeit laufen umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen wie Dacharbeiten, die Überarbeitung der Fassaden sowie der Einsatz



In wenigen Minuten zur Autobahn, in die City oder zum Hauptbahnhof – Hauptmerkmal dieser Industriefläche ist eine ausgesprochen gute Infrastruktur.

neuer Fenster. Der nächste Schritt ist mit der aktuellen Bauantragstellung für den Nordteil eingeleitet. Für das Südgelände ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Leipzig das Bauplanungsverfahren in Vorbereitung. Hier sind flächenintensive Freizeit- und Sportangebote wie Kletterpark oder Beachvolleyball-Plätze vorstellbar.

Flexible Hallenflächen für vielfältige Nutzung

Das Konzept für den Nordteil sieht Hallenflächen auf rund 50.000 m² für Lager, Produktion und Büroflächen vor. „Flexible Flächen ermöglichen den Mietern Mitsprache bei der Grundrissoptimierung,“ so

Ulf Graichen, Leiter der Niederlassung Leipzig der CG Gruppe AG. „So finden unterschiedlichste bauliche Besonderheiten Berücksichtigung, etwa für Autowerkstätten oder die IT-Branche.“

Auch als Lebensmittelgroßmarkt oder Getränkegroßhandel bieten sich die Räumlichkeiten an. Die Nähe zu Innenstadt und Hauptbahnhof macht das Gewerbeareal zudem attraktiv als Umschlaglager für Einzelhandel und Läden im Stadtzentrum. Handwerker-Betriebe können Werkstatt und Warenlager kombinieren.

Über die CG Gruppe AG

Die CG Gruppe Aktiengesellschaft ist ein Immobilien-Projektentwickler mit eigener Baukompetenz. Das deutschlandweit agierende Unternehmen gestaltet seit über 20 Jahren die Entwicklung, bauliche Umsetzung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit konzentrieren sich auf ausgesuchte Lagen in Berlin, Leipzig, Dresden, Frankfurt/Main, Köln und Düsseldorf. Mehr als 250 Mitarbeiter sorgen bei Akquisition, Projektierung und Bauausführung für die hohe Qualität und Zukunftsfähigkeit der Immobilienprodukte. Kerngeschäft ist der Mietwohnungsbau für institutionelle Investoren. In diesem Segment ist die CG Gruppe AG in Deutschland marktführend. Der Leistungshorizont des Unternehmens ist für die nächsten 5 bis 7 Jahre auf ein Gesamtvolumen von ca. 3,9 Mrd. EUR angelegt. Aktuell werden Projekte im Umfang von 1,8 Mrd. EUR vorbereitet. Für Projekte in Ausführung investiert die CG Gruppe AG 380 Mio. EUR, weitere 500 Mio. EUR sind bereits vertraglich fixiert.



Kontakt:
CG Gruppe AG
Büro Leipzig
Haferkornstr. 7
04129 Leipzig
Tel: +49 (0)341 269 20 20
Fax: +49 (0)341 269 20 99

ESPO REAL BESUCHEN SIE UNS:

Halle A2 / Stand 322
Halle B2 / Stand 440
Halle B2 / Stand 420

Viele Anfragen können gar nicht bedient werden

Andrang auf Gewerbeflächen +++ Verdichtung und Neubau nötig



Bürohochhaus Löhr's Carré im Leipziger Zentrum-Nord.

Foto: VICUS Group AG

26 Jahre nach der Wende lassen Investoren ihre Vorbehalte gegenüber ostdeutschen Immobilien fallen. Ob Ost oder West spielt keine Rolle mehr. Investoren schauen auf Bevölkerungswachstum, Infrastruktur, Lebensqualität – und auf Rendite. Leipzig punktet in allen vier Bereichen. Doch das Interesse – gerade von ausländischem Kapital – beschränkt sich in Sachsen auf nur zwei Kommunen. Leipzig ist eine davon. Michael Klemmer, Vorstand der VICUS GROUP AG, bestätigt diesen Trend im Interview.

Sie haben sich auf die Revitalisierung und Restrukturierung von Gewerbeimmobilien spezialisiert, konnten bis Mitte 2016 eine Milliarde Euro Transaktionsvolumen aufweisen. Ihr Fokus liegt dabei nicht nur auf Leipzig, sondern auch auf München, Frankfurt, Hamburg und Berlin. Wie beurteilen Sie den Immobilienmarkt der sächsischen Stadt im Vergleich?

M. Klemmer: Der Markt hat sich gedreht. Der Aufwärtstrend der ostdeutschen Messe-Metropole lockt immer mehr Investoren und internationale Kapitalanleger an. In Berlin und München ist das Angebot viel knapper, die Preise sind noch höher. Daher weichen Investoren auf mittelgroße und kleinere Städte aus – auch Leipzig profitiert vom Trend in diese B-Städte. Hier sehen Investoren ein hohes Renditepotenzial. Im Vergleich zu Berlin, Hamburg oder München werden diese Hoffnungen nicht enttäuscht. Während Leipzig mit über fünf Prozent Rendite lockt, muss sich ein Berliner Investor mit drei bis vier Prozent zufriedengeben.

In Leipzig platzten in den 90er Jahren viele Investorenträume. Woher kommt das neue Vertrauen?

M. Klemmer: Die Stadt steht – im Gegensatz zu den 90ern – ganz objektiv auf wirtschaftlich stabilen Füßen. Die City pulsiert, ihre Zentralitätskennziffer steigt. Die Messestadt wächst schneller als alle Statistiker zu hoffen wagten. Ein Grund dafür sind zum einen die hervorragenden Bildungseinrichtungen, wie die renommierte Leipziger Universität, die Handelshochschule

HHL und das Fraunhofer Institut. Zum anderen kommt ein enormer Zuwachs durch die großen Arbeitgeber, die sich innerhalb kürzester Zeit in Leipzig ansiedelten, etwa Porsche, DHL, Amazon oder BMW und die immer stärker wachsende Startup-Szene.

Welche neuen Konzepte bräuchte Leipzig, um dieses Wachstum zu bewältigen resp. die aktuellen Chancen zu nutzen?

M. Klemmer: Meiner Meinung nach sollte Leipzig beispielsweise Baurichtlinien bezüglich Geschossigkeiten und Nutzungsarten von Gebäuden neu überdenken. Ein weiterer Punkt für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist die Erhöhung der Ausnutzung von Kerngebietsflächen in der Innenstadt. Dazu gehört aktuell für mich das Gesamtkonzept Wilhelm-Leuschner-Platz. Es gibt kaum eine Kommune in Deutschland, die in Bestlage so ein Filetgrundstück zur Verfügung hat. Es bietet alle Rahmenbedingungen für Erweiterungsflächen – beispielsweise für die erfolgreiche Universität Leipzig, für moderne Dienstleistungs-, Kommunikations- und Businessflächen als auch für gut durchdachte Wohnprojekte. Ich glaube, dass eine Flächenverschiebung für groß angelegte Plätze oder das Offenhalten von Sichtachsen aus historischen Gegebenheiten heraus nicht mehr zeitgemäß ist. Leipzig muss vielmehr darauf achten, dem künftig wachsenden innerstädtischen Flächenbedarf Rahmenbedingungen zu bieten, die ordentliche Ansiedlungen ermöglichen.

Durch den Aufwärtstrend befindet sich der Gewerbeimmobilienmarkt aktuell stark in Bewegung. Welche Trends beobachten Sie?

M. Klemmer: Leipzig entwickelt sich sehr organisch. Steigende Bevölkerungszahlen bringen einen wachsenden Bedarf an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich mit sich. Hier kristallisiert sich ein neuer Trend heraus: Einzelhandel und Dienstleistung, die Branchen mit dem meisten Flächenumsatz, ziehen zurück in die Innenstadt. Die Folge: Es werden wieder Neubauten mit klarer Struktur für Büromieter nötig. Büroflächenangebote sinken, die Nachfrage steigt exorbitant – Investoren denken vermehrt über spekulative Projektentwick-



lungen nach. Inzwischen haben wir Anfragen von Unternehmen, die Schwierigkeiten haben, passende Büroflächen zu finden. Viele Anfragen können gar nicht bedient werden.

Glauben Sie, dass aufgrund des Büroflächenmangels künftig in Leipzig spekulativ gebaut wird?

M. Klemmer: Die absolute Miethöhe, die heute pro Quadratmeter Bürofläche zu erzielen ist, lässt noch nicht einen spekulativen Neubau zu. Baukosten und Grundstückspreise sind in Leipzig im Verhältnis zu hoch. Umgekehrt ist das Verhältnis zwischen Herstellungskosten und absoluter Mietrendite inklusive des Abschlages von Neubaurisiken noch nicht so attraktiv, dass Neubauten sich finanzieren lassen.

Es ist kaum zu erwarten, dass schon kommendes Jahr neue Büroflächen in Größenordnungen in Leipzig hinzukommen. Wenn doch, dann sind die Mietverträge bereits geschlossen. Wie wird sich dies auf das Immobilienjahr 2017 auswirken?

M. Klemmer: Die zu erwartende Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Neubauangebot schlägt sich sowohl in steigenden Spitzen- als auch Durchschnittsmieten nieder. Ich glaube, dass ein Mietniveau zwischen 9 und 12 Euro den Markt absolut perfekt widerspiegelt. In den Spitzenlagen sind meines Erachtens in Einzelfällen 12 bis 14 Euro erzielbar. Die steigenden Anforderungen an Neubauten zum Thema Wärme- und Brandschutz, hohe technische Anforderungen, flexible Arbeitsplätze, schnelles Internet und Klimatisierung lassen Baukosten heute um mindestens 25 Prozent gegenüber den letzten fünf Jahren steigen. Leider ist in diesem Zeitraum die erzielbare Nettokaltmiete für Büroflächen prozentual nicht mit gestiegen. Das macht Neubauten mit diesen Anforderungen momentan fast unmöglich. Also auch hier ist aus meiner Sicht der Gesetzgeber gefordert. Er muss Baurechtlinien und Anforderungen für Gebäude neu überdenken. Nur so können bezahlbare und finanzierbare Büro- und Dienstleistungsflächen in zentralen Lagen geschaffen werden.

Die VICUS GROUP AG

Die VICUS GROUP AG blickt mit ihrem Vorstand auf eine mehr als 20-jährige Markterfahrung zurück und ist deutschlandweit Ihr Partner für Gewerbeimmobilien und Logistikimmobilien. Unser Fokus liegt dabei auf Gewerbeimmobilien, die für ein erhebliches Renditepotenzial bürgen. Durch unsere Erfahrung und ein Transaktionsvolumen von knapp 1 Milliarde Euro und Mietflächen von über 820.000 qm, ist es uns möglich, Entscheidungen in extrem kurzer Zeit zu treffen. Neben den klassischen Investments in Core- und Core-plus-Immobilien liegt unser Hauptaugenmerk auf Value- und Value-add Investments. Die VICUS GROUP AG plant bis 2018 ihr gesamtes Transaktionsvolumen auf 1,5 Milliarden Euro zu erweitern. Die in Leipzig ansässige VICUS GROUP AG hat sich auf die Revitalisierung und Restrukturierung von Gewerbeimmobilien in den TOP-Metropolen Deutschlands wie München, Frankfurt, Hamburg und Berlin sowie in Mitteldeutschland spezialisiert und plant in diesem Segment weitere Zukäufe. Die VICUS GROUP AG ist in der Lage, durch ihr starkes Netzwerk Transaktionsentscheidungen innerhalb kürzester Zeit zu realisieren.

WIR VERMIETEN BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN VON 150 BIS 5.000 QM

UNSERE AKTUELLEN ANGEBOTE

Thomaskirchhof
04109 Leipzig

Allerbeste Innenstadtlage direkt an der Thomaskirche



Goyastraße
04105 Leipzig

Hervorragende Lage im Waldstraßenviertel nahe der Red Bull Arena



Rathausstraße
04416 Markkleeberg

Etablierte Einzelhandelslage im Zentrum Markkleebergs



Große Ulrichstraße
06108 Halle

Hervorragende Innenstadtlage inmitten einer Haupteinkaufsstraße zum Marktplatz



Neumarkt
04109 Leipzig

Exklusive Geschäftslage in zentral gelegener Fußgängerzone in der Innenstadt

UNSERE ANKAUFSKRITERIEN:

- ▶ in den TOP 8 Metropolen Deutschlands
- ▶ Logistikimmobilien / Bürohäuser / Geschäftshäuser in High-Street-Lagen
- ▶ 5 bis 50 Millionen Transaktionsvolumen je Einzelobjekt
- ▶ Wir stellen sicher: Schnelle Prüfung! Kurze Entscheidungswege! Seriöse Abwicklung!

SIE ERREICHEN UNS UNTER:

VICUS GROUP AG · Thomaskirchhof 20 · D-04109 Leipzig · Germany · Tel: 0341 2308647 · Fax: 0341 2310981 · E-Mail: sekretariat@vicus.ag · www.vicus.ag

Leipzig, der Klassenprimus des Ostens?!

Alle Erwartungen sind übererfüllt – jetzt müssen neue Baugebiete her



Große, moderne Büroflächen wie sie gerade hier am BERNSTEINCARRÉ entstehen, werden immer knapper. Immobilieninvestments sind zudem nur noch mit hoher Eigenkapitalquote möglich: Gerd Schmidt von CMS Hasche Sigle sieht zwei klare Trends am Leipziger Markt. Foto: S. Willnow

Wirtschaftsrechtsanwalt Gerd Schmidt ist nicht nur seit 1996 Partner der Sozietät CMS Hasche Sigle, sondern auch ein aufmerksamer Beobachter des Leipziger Marktes. Im Interview analysiert er seit Jahren an dieser Stelle wie sich die Kommune verändert und beurteilt Maßnahmen von Politik und Verwaltung.

Leipzigs Markt an freien Büroflächen scheint sich zuzuspitzen. Selbst in der Landeshauptstadt Dresden gibt es aktuell einen höheren Leerstand. Wie erleben Sie die aktuelle Situation Herr Schmidt?

G. Schmidt: Sie lässt sich sehr gut am Beispiel unserer eigenen Büros im City-Hoch-

haus am Augustusplatz erklären. Wir sind vor 14 Jahren mit CMS hier eingezogen. Damals waren wir mit dem Restaurant die einzigen Mieter auf 29 Etagen. Heute sind alle Flächen vermietet. Wenn wir ausziehen wollten – was wir selbstverständlich nicht planen – würden wir innerhalb der City nichts Entsprechendes finden. Der Markt an größeren Büroflächen ist zum ersten Mal seit Anfang der 90er Jahre wie leergefegt.

Die großen Gewerbeansiedlungen sind schon einige Jahre her. Woher kommt die steigende Nachfrage?

G. Schmidt: Ein Großteil des Wachstums entwickelt sich tatsächlich aus der Region heraus und durch Zuzug von außen. So mietet das Leipziger EWERK im neuen

BERNSTEINCARRÉ über 3.300 Quadratmeter Bürofläche auf einen Schlag – obwohl das Gebäude erst 2017 fertig wird. Der Anstieg erklärt sich durch Unternehmen aus der IT-Branche und Kommunikationsdienstleister, die vermehrt innenstadtnahe Flächen suchen.

Erstreckt sich die Nachfrage über alle Büroflächenangebote gleichmäßig?

G. Schmidt: Kleinere Büroflächen sind durchaus noch verfügbar. Sobald innenstadtnahe Flächen jenseits der 600 Quadratmeter gesucht werden, sinken die Chancen auf Erfolg deutlich. Mein Rat: in die Peripherie schauen. Nicht jedes Unternehmen muss sich zwingend in der City ansiedeln.

Hat Leipzig seine Chance verpasst und zu wenig innerhalb des Cityringes gebaut?

G. Schmidt: Das ist differenziert zu betrachten. Leipzig baute und baut sehr viel. Allerdings gab es bis vor kurzem eher einen Hotel- als einen Büroboom. Erstaunlicherweise funktioniert er immer noch. So verkündete LTM gerade einen neuen Tourismusrekord von 1,39 Millionen Übernachtungen im ersten Halbjahr. Ungeachtet dessen benötigt Leipzig aber Büroflächen und natürlich Wohnungen, da hier ebenfalls erhebliche Nachfragezuwächse zu verzeichnen sind.

Wo sollen diese Flächen herkommen – hat Leipzig überhaupt noch Platz?

G. Schmidt: Aktuell hat Leipzig drei innenstadtnahe Gebiete, die so groß sind, dass sie fast als neue Stadtteile bezeichnet werden können. Sie befinden sich auf dem Freiladbahnhof, dem Bayerischen Bahnhof und dem ehemaligen Krystallpalast-Areal. Damit diese Gebiete sich entwickeln, wird es nicht nur Wohnungen, sondern auch Büros geben müssen. Allerdings dauert eine normale Entwicklung mindestens zwei bis drei Jahre. Das Krystallpalast-Areal ist in dieser Hinsicht am weitesten, dort wird man schon ab 2017 Baukräne sehen können, die Entwicklung der anderen Gebiete wird noch dauern. Eine kurzfristige Entlastung bedeutet das also nicht.

Viele Neubauten, steigende Preise und Investoren, die verstärkt auf Leipzig schauen. Die Stadt hatte schon einmal einen Immobilienboom. Damals verloren viele Anleger Geld. Fürchten Sie dies erneut?

G. Schmidt: Ich denke nein. Leipzig hat seine Erwartungen übererfüllt. Die Stadt hat durch ihr Wachstum einen realen Bedarf an Immobilien. Auch das Marktumfeld ist deutlich sicherer geworden. Wir haben eine solide Basis für Investitionen. Ein gutes Zeichen sind dabei die Preise auf dem Zweit-Markt für Eigentumswohnungen, die sich innerhalb von fünf Jahren in guten Lagen fast verdoppelt. Das Gleiche gilt für Mehrfamilienhäuser: Wurde beispielsweise vor einigen Jahren das 10- bis 14-fache der Jahresmiete als Kaufpreis bezahlt, sind wir inzwischen bei Kaufpreiskursen von 20 und mehr.

Trotz der steigenden Preise investieren immer mehr in „Betongold“. Gehen Sie davon aus, dass die Welle in einigen Jahren wieder abebbt?

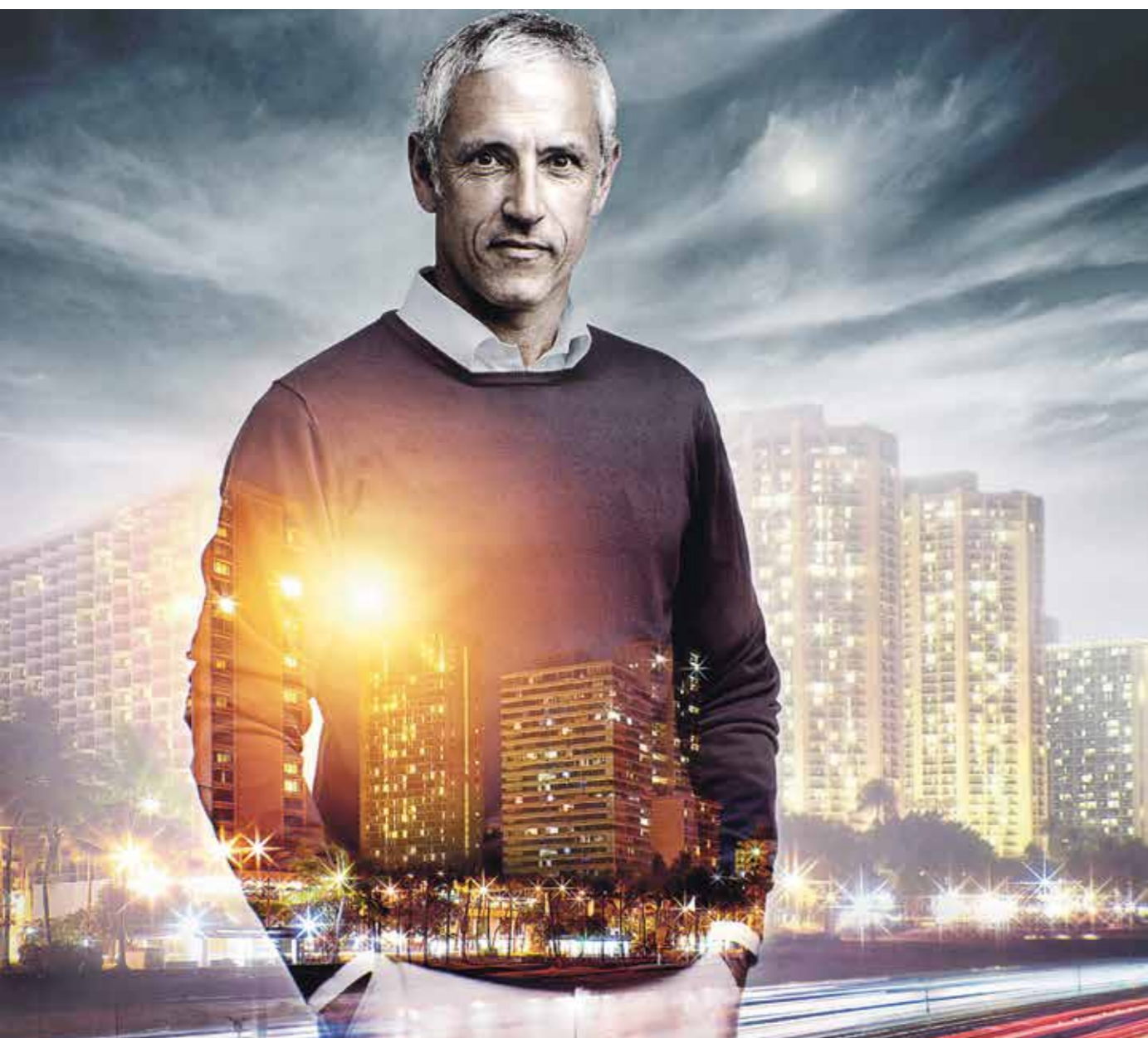
G. Schmidt: Eine nachhaltige Absenkung wage ich zu bezweifeln. Der Markt pendelt sich gerade auf einem hohen Niveau ein. Wer über eine hohe Eigenkapitalquote verfügt, investiert in Immobilien – selbst wenn die Rendite sinkt, ist dies immer noch lukrativer als z.B. eine zehnjährige Staatsanleihe mit Negativ-Zinsen. Außerdem verlangen die Banken immer höhere Eigenkapitalquoten. Ohne diese wird es also schwieriger,

Baufinanzierungen zu bekommen. Dazu kommt die unselige Kredit-Vergabe-Richtlinie der EU, die es den Banken nicht mehr erlaubt, bei Krediten an Privatpersonen auch auf den Wert der zu erwerbenden Immobilie abzustellen, sondern nur noch das laufende Einkommen berücksichtigt. Damit geht die Schere zwischen Reich und Arm aber immer weiter auseinander. Ku- gesagt: Wer Geld hat, investiert in Immobilien und profitiert von der vergleichsweise höheren Rendite und der Wertsteigerung, wer kein Eigenkapital hat, bekommt keine Kredite und kann keine Immobilie kaufen und dementsprechend auch nicht profitieren – keine gute Entwicklung.

Wenn die Schere zwischen Arm und Reich auseinandergeht – ist dann beispielsweise eine soziale Wohnungsbauförderung wie in Sachsen der richtige Weg aus dem Dilemma?

G. Schmidt: Wohnungsbauförderung ist ein richtiger Ansatz, um das Wachstum der Städte zu kanalisieren und bezahlbaren Wohnraum zu haben. Das Ganze hat aber eine Kehrseite: Der wesentliche Zuwachs kommt aus den umliegenden ländlichen Gebieten, die langsam „leerlaufen“, mit allen damit verbundenen Folgen. Insoweit ist es eine Entscheidung der Politik, ob sie dies fördertechnisch weiter unterstützen will. Die beste Preisbremse in den Städten ist immer noch die schnelle Ausweisung neuer Baugebiete. Für Leipzig gilt deshalb: Wir brauchen eine Verwaltung, die schneller neue Baugebiete ausweist – und nicht, so hat man den Eindruck, alle Mühe und Kraft ausschließlich in die Abschaffung von Auto- und die Schaffung von Fahrradstellplätzen legt.

Kontakt:
Gerd Schmidt
CMS Hasche Sigle
Augustusplatz 9
04109 Leipzig
Tel.: +49 (0)341 216720
E-Mail: gerd.schmidt@cms-hs.com



Die Energie steckt in Ihnen. Wir liefern sie nur.

Strom, Erdgas, Wärme und individuelle Energielösungen für Ihre Wohn- und Gewerbeimmobilie. Kontaktieren Sie uns per E-Mail an Immobilienwirtschaft@enviaM.de



Baurecht für Business Park Leipzig West

Weg für Ansiedlung von Produktion, Logistik und Forschung nun frei

Der Großraum Leipzig entwickelt sich weiterhin positiv als Standort für Industrie- und Logistikunternehmen. Im vergangenen Jahr haben sich überregional tätige Firmen neu in der Messestadt angesiedelt, zusätzlich freuen sich zahlreiche lokale Produktionsunternehmen und Speditionen über volle Auftragsbücher. Die konstante Nachfrage nach Immobilien für Fertigungs- und Lagerzwecke hat dem „Logistikmarkt Leipzig/Halle“ ein sehr gutes 1. Halbjahr 2016 beschert, wie das Maklerhaus BNP Paribas Real Estate registriert hat. Mit knapp 145.000 Quadratmetern umgesetzter Industriefläche im Großraum Leipzigs festigt die Region ihren Platz unter den TOP Industriestandorten in Deutschland und Europa.

Bedingt durch diese positive Entwicklung steigt ebenso die Nachfrage nach passenden, effizienten und gut gelegenen Flächen für Produktion, Logistik und Forschung. Im

Business Park Leipzig West, dem modularen Gewerbepark im Westen von Leipzig, sind nun alle Voraussetzungen für neue Unternehmensansiedlungen geschaffen. Ab Oktober gilt für das Areal ein neuer, unternehmerfreundlicher Bebauungsplan, so dass auf dem Areal an der Göhrenzer Straße in Markranstädt knapp 70.000 Quadratmeter gewerbliche Entwicklungsfläche zur Verfügung stehen. Das Gebiet, verkehrsgünstig gelegen im Dreieck der B186, A9 und A38, kann nun kurzfristig und individuell gemäß den Nutzeransprüchen parzelliert und bebaut werden. Innerhalb der letzten Monate wurde das Gewerbegebiet nahe Leipzig strategisch weiterentwickelt. So haben Unternehmen nun die Möglichkeit, neben dem Grundstückskauf für die Verwirklichung eigener Unternehmensimmobilien auch maßgeschneiderte Mietlösungen zu realisieren. Konkrete Flächenaufteilungen, Ausstattungen und Logistikkonzepte hat der Projektentwickler des Areals, die Firma Sassenscheidt GmbH & Co. KG, ge-

meinsam mit dem Vermarktungspartner und Spezialisten für Logistik- und Industrieimmobilien, BNP Paribas Real Estate, erarbeitet.

Neben den Projektentwicklungsflächen, die dringend benötigt werden um der steigenden Nachfrage nach Werkhallen, Lagerhäusern und Forschungsflächen gerecht zu werden, stehen auf dem Areal auch zwei Produktionshallen mit Kranbahnen und insgesamt knapp 5.000 Quadratmetern Hallenfläche zur sofortigen Anmietung zur Verfügung. Das Areal ergänzt die etablierten Gewerbegebiete im Norden und Osten von Leipzig und gibt Nutzern die Möglichkeit, an einem verkehrsgünstig hervorragenden Standort nach Bedarf zu wachsen.

Kontakt und Vermarktung:
Steffen Sauer
BNP Paribas Real Estate GmbH
Tel.: +49 (0)341-711 88-24
E-Mail: steffen.sauer@bnpparibas.com



Moderner Verwaltungstrakt mit ca. 875 Quadratmetern Büro- und Sozialflächen



Flexibel nutzbar: Angrenzende Halle mit ca. 3.570 Quadratmetern Hallenfläche

EXPO REAL

Gemeinschaftsstand der
Europäischen Metropolregion
Mitteldeutschland

Mehr als 30 Unternehmen, Gebietskörperschaften und weitere Akteure Mitteldeutschlands präsentieren sich in diesem Jahr vom 4. bis zum 6. Oktober auf der EXPO REAL in München. Dabei organisiert die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland den Auftritt auf Europas größter B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen bereits zum zweiten Mal.

„Die EXPO REAL ist DIE Zusammenkunft der internationalen Immobilien- und Investimentindustrie. Bei einer Ausstellungsfläche von 64.000 Quadratmetern und mehr als 1.700 Ausstellern ist es nicht leicht, die eigenen Angebote in den Fokus zu rücken. Mit dem Gemeinschaftsstand der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland haben wir für unsere Mitglieder und Aussteller die Voraussetzung geschaffen, als Akteur einer starken und zukunftssträchtigen Region wahrgenommen zu werden und erfolgreiche Gespräche zu führen.“ erläutert Jörn-Heinrich Tobaben, Geschäftsführer der Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH, das Engagement des Verbundes von Unternehmen, Städten und Landkreisen, Kammern und Verbänden sowie Hochschulen und Forschungseinrichtungen aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Auf dem 200 Quadratmeter großen, modern gestalteten Messestand in der Halle 2 (Stand 430) präsentieren sich neben den Städten Chemnitz, Dessau-Roßlau, Jena, Halle (Saale), Leipzig, Magdeburg und Zwickau auch die Landkreise Altenburger Land, Burgenlandkreis und Saalekreis. Zum Kreis der Unternehmen mit eigenen Infosäulen und Ansprechpartnern zählen die Leipziger Stadtbau AG, die Papenburg-Unternehmensgruppe, die FIO Systems AG, die Saalesparkasse und die Sparkasse Leipzig.

Begleitet wird der Auftritt der Aussteller durch ein umfangreiches und interessantes Fachforenprogramm. Bereits am Eröffnungstag geben zwei Foren Einblick in die „Bedeutung der Seehafen-Hinterlandsverkehre für die Logistikregion“ und in die „Region Leipzig/Halle in der Champions-League der Investregionen Deutschlands“. Abgerundet wird der erste Messetag mit dem „11. Mitteldeutschen Investorenabend“.

Programm

DIENSTAG, 4.10.2016

12.00 Uhr
Standeröffnung

14.00 Uhr
Forum: Aus Mitteldeutschland in die Welt – Die Bedeutung der Seehafen-Hinterlandverkehre für die Logistikregion
Dr. Robert Reck, Beigeordneter für Wirtschaft und Kultur der Stadt Dessau-Roßlau
Rainer Nitsche, Beigeordneter für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit der Landeshauptstadt Magdeburg

15.00 Uhr
Forum: Die Region Leipzig/Halle in der Champions-League der Investregionen Deutschlands
Dr. Bernd Wiegand, Oberbürgermeister der Stadt Halle (Saale)
Jan Dünzelmann, Direktor Real Estate und Mitglied der Geschäftsleitung der Firma FIEGE
Tobias Kassner, Bereichsleiter Analyse von Industrie- und Logistikmärkten der bulwiengesa AG
Bernd Mönch, Geschäftsführer der GOLDBECK Nordost GmbH
Klaus Papenburg, Geschäftsführer der GP Günter Papenburg AG
Holger Siewecke, Senior Business Development Manager der Goodman Germany GmbH

18:30 Uhr bis 22 Uhr
11. Mitteldeutscher Investorenabend
Eröffnung: Burkhard Jung, Vorstandsvorsitzender der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland und Oberbürgermeister der Stadt Leipzig
Dr. Pia Findeiß, Oberbürgermeisterin der Stadt Zwickau

MITTWOCH, 5.10.2016

11:00 Uhr
Forum: Highlights der Region Mitteldeutschland
Thomas Böhm, Leiter Wirtschaftsamt im Burgenlandkreis;
Marion Hannebohm, Rechtsanwältin Immobilienkompetenz hannebohm.kollegen
Dr. Robert Reck, Beigeordneter für Wirtschaft und Kultur der Stadt Dessau-Roßlau
Sören Uhle, Geschäftsführer der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft
Johannes Wege, Amtsleiter für Wirtschaftsförderung des Landkreises Saalekreis

14:00 Uhr
Forum: Nutzen und Anwendung von Business Intelligence am Beispiel der Immobilienwirtschaft
Nicolas Schulmann, Vorstand der FIO SYSTEMS AG
Detlef Wuttke, Inhaber der WUTTKE GROUP

DONNERSTAG, 6.10.2016

11:00 Uhr
Forum: Spezialist oder Generalist – Was braucht die Immobilienbranche?
Ulf Graichen, Prokurist und Geschäftsleitung der CG Gruppe AG
Dr. Matthias Hubert, Geschäftsführender Gesellschafter der Sonotowski & Partner GmbH und Geschäftsführender Gesellschafter der Pegasus Capital Partners GmbH
Uwe Lippmann, Geschäftsführer der TREUREAL Gebäudeservice GmbH
Prof. Dr. Jan Schaaf, Institut für Nachhaltigkeits- und Immobilienmanagement der Hochschule Mittweida

Moderation: Alexander Greiner, Journalist/Redakteur, mdr MITTELDEUTSCHER RUNDFUNK

Auf der Höhe der Zeit

Die Deutschen Werkstätten Lebensräume eröffnen im Januar 2017 eine neue Repräsentanz in Leipzig

Es gibt wenige Unternehmen in Deutschland, die die Entwicklung der Innenarchitektur so stark beeinflusst haben wie die Deutschen Werkstätten. Mit ihnen begann die klassische, sachlich und funktional orientierte Moderne zu Beginn des 20. Jahrhunderts ihren Siegeszug durch die Räume des Landes. Auch nach 1945 blieb das neue Design immer eine Heimat der Deutschen Werkstätten. Egal, wo sie tätig waren, sie lieferten Inneneinrichtungen auf der Höhe der Zeit. Daran hat sich bis heute nichts geändert.

Wer in den 20er und 30er Jahren die Möbel und Einrichtungsgegenstände der Deutschen Werkstätten erwerben wollte, konnte dies in eigens dafür eröffneten Verkaufsstellen tun. Diese Läden waren Anlaufpunkte für die Liebhaber modernen Designs. Auch heute folgt das Unternehmen dieser Tradition, 2012 eröffnete es eine Repräsentanz in Berlin, am Monbijouplatz. Sie gehört zur Deutschen Werkstätten Lebensräume GmbH, einem Familienmitglied der Deutsche Werkstätten Gruppe. Das Unternehmen ist auf Arbeits- und Wohnraumprojekte des gehobenen Standards und im Luxusbereich spezialisiert.

20 Mitarbeiter planen deutschlandweit Objekteinrichtungen, raten zum geeigneten Mobiliar und kümmern sich, wenn es gewünscht ist, um individuelle Anfertigungen. Bei Bedarf können sogar wandfeste Einbauten und Sondermöbel realisiert werden. Damit decken die Deutschen Werkstätten Lebensräume das gesamte Leistungsspektrum für den erfolgreichen Abschluss von anspruchsvollen Objekteinrichtungen ab. In den vergangenen Jahren wurden Verlagshäuser, Unternehmenszentralen, Privaträume, Bürokomplexe, Hotels, Banken, Bibliotheken und Restaurants ausgestattet. Das Unternehmen nutzt dabei die Synergien mit den anderen Gruppenmitgliedern der Deutschen Werkstätten, die heute im Luxusausbau von Yachten und Residenzen zu Hause sind. In diesem Umfeld wachsen die guten Ideen auf fruchtbarem Boden und es gibt kaum etwas, was nicht umsetzbar ist.



Exklusive Räume für modernes Arbeiten und Wohnen.

Foto: S. Döring

Mit dem Jahreswechsel 2016 auf 2017 wird nun die nächste Repräsentanz fertiggestellt. Die Deutschen Werkstätten Lebensräume suchten sich Leipzig dafür aus. Zum einen gab es vor Ort schon einige wichtige Projekte wie zum Beispiel die Mitarbeit an der Innenausstattung des neuen Verwaltungsgebäudes der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft, von verschiedenen Villen im Quartier AD FONTES MUSICA und im Leipziger Umland. Zum anderen ist sicher, dass die Stadt auch in den kommenden Jahren eine gute Perspektive für die besonderen Leistungen bietet, die das Unternehmen erbringen kann. Ab Januar sind im Thomaskirchhof 20 alle willkommen, die im Planungszentrum Unterstützung bei der Inneneinrichtung von Räumen suchen – der Wohnungseigentümer ebenso wie der Architekt, das Unternehmen ebenso wie die Institution. Natürlich stehen die Räume auch allen anderen Interessenten offen, die sich auf 320 Quadratmetern die Ausstellungs- und

Verkaufsfläche eine Auswahl von Designmöbeln namhafter Hersteller anschauen und das eine oder andere Stück erwerben wollen. Im Verlauf des kommenden Jahres werden auch Kunstausstellungen gezeigt und Veranstaltungen rund um das Thema Design organisiert. Ein weiterer Grund, im Thomaskirchhof 20 vorbeizuschauen.



Kontakt:
Deutsche Werkstätten Lebensräume GmbH
Anja Czerner
Gartenstraße 23
09350 Lichtenstein
Tel.: +49 (0)37204 92 94-0
E-Mail: a.czerner@dwh.de

GEWERBEPARK LEIPZIG-NORDOST
NOCH 4 BAUGRUNDSTÜCKE VERFÜGBAR!

OBJEKTINFO

Lage	Größe	Flurstück	Parzelle
Heiterblickstr. 43	4.756 m ²	1097	50
Stöhrerstr. 3e	5.426 m ²	1140/6	83
Stöhrerstr. 5a	6.778 m ²	951/5	91
Theklaer Str. 90	5.121 m ²	44/33 + 932/2	107

STANDORT

- Ihr Standort im Leipziger Norden
- Im Zentrum der Wachstumsregion Mitteldeutschland
- optimale Verkehrsanbindung
- Gewerbeflächen in GE-Ausweisung, komplett erschlossen



VERKAUF

LESG mbH
Ulrich Jeske
Salomonstraße 21, 04103 Leipzig
Tel.: 0341/9927750, Fax: 0341/ 9927741
E-Mail: info@lesg.de

ANBINDUNG

- 2,5 km Autobahn A14 / AS Leipzig Nord-Ost
- 5 km Innenstadt Leipzig
- 6 km Neue Messe Leipzig
- 25 km Flughafen Leipzig / Halle, Autobahnkreuz A14 / A9



GETRÄNKEWELT ... Ihr zukünftiger Mietpartner

- Innovative Ladenausstattung
- Modernes Fassadendesign
- Trendige Sortimentsauswahl
- Spezielle Kundenorientierung
- Spannende Sortimente
- Vielseitiger Service

- GETRÄNKEWELT ALS VERTRAGSPARTNER:
- Erfolgreicher Filialist seit über 20 Jahren
 - über 70 Filialen in Mitteldeutschland
 - Tochterunternehmen der Unternehmensgruppe Pfeifer Chemnitz
 - Ladenlokale bis 600m²
 - Langfristige Bindung/Mietrentabilität

UNSERE BAUSTELLE
IHR neues Breitbandhaus

HL komm baut in Ihrem Auftrag das modernste und zukunftsfähige HL komm Glasfasernetz.

Unsere Leistungen umfassen dabei alle Telekommunikationslösungen, die Sie für Ihr erfolgreiches Geschäft benötigen: Internet, Telefonie, Rechenzentren und Vernetzung.

Mit unserem maßgeschneiderten Service bringen wir Ihr Unternehmen ins Netz; schnell, sicher und zuverlässig und immer mit persönlicher Erreichbarkeit 24/7.