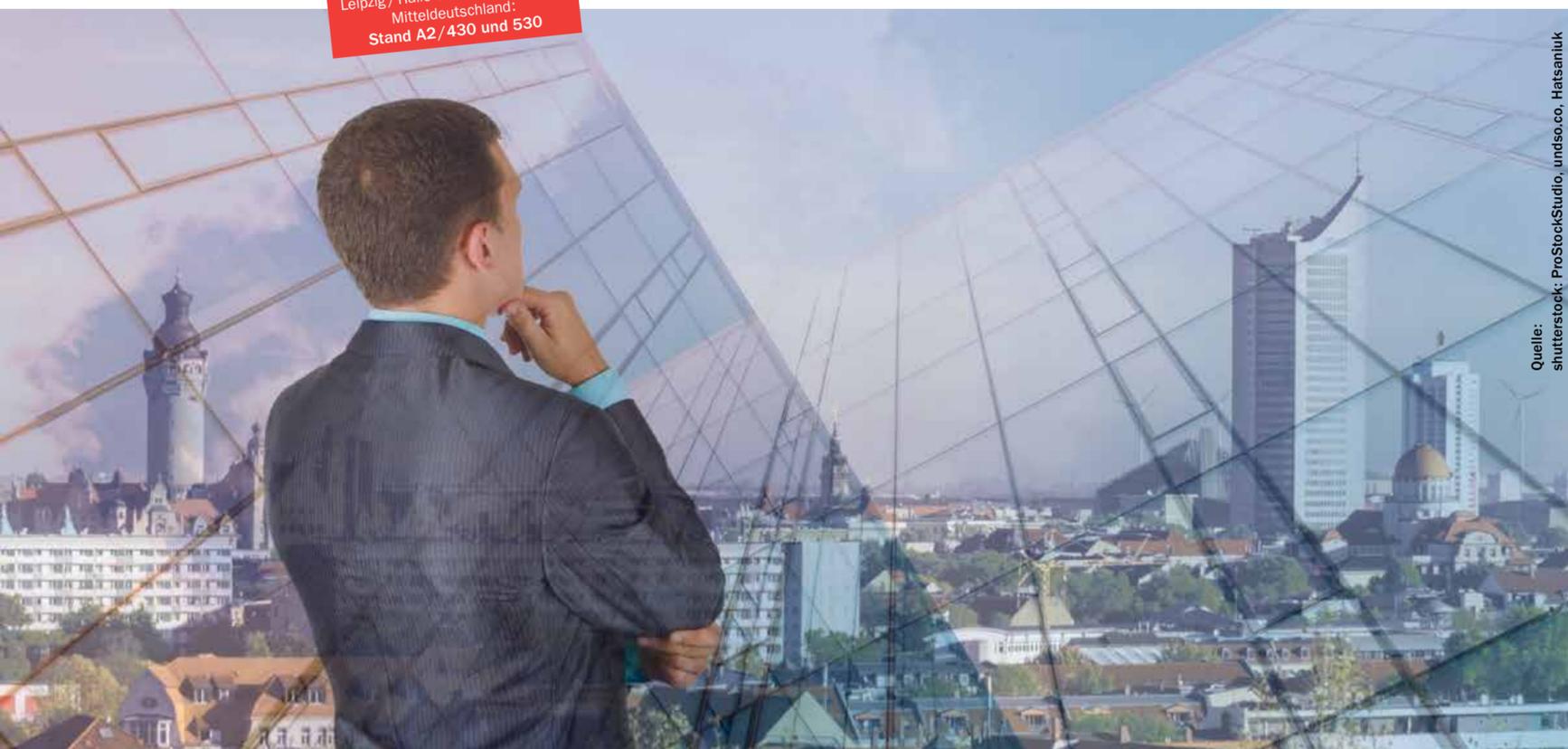


zur EXPO REAL 2019  
München 7.-9.10.2019  
Leipzig / Halle und Metropolregion  
Mitteldeutschland:  
Stand A2/430 und 530

DONNERSTAG, 26. SEPTEMBER 2019



Quelle:  
shutterstock: ProStockStudio, undso.co, Hatsanluk

## Zeit zu Handeln



Michael Rücker  
Geschäftsführer W&R IMMOCOM

Am Leipziger Immobilienmarkt scheint im Vergleich zu den Big Seven Metropolen die Welt noch in Ordnung. Aber unter der Oberfläche brodelt es. Im Gegensatz zu manchen Darstellungen ist der Wohnungsmarkt zwar noch nicht angespannt – aber je nach Wachstums-kurve müssen neue Ideen geliefert werden. Problematischer sieht es schon im Office-Markt aus – hier herrscht offensichtlicher Nachholbedarf. Reihenweise können große Flächengesuche nicht bedient werden. Zudem leidet Leipzig wie alle deutsche Städte an einer unterbesetzten Verwaltung. Es wächst das politische Unverständnis für immobilienwirtschaftliche Prozesse – vorsichtig formuliert. Dies geht einher mit dem Drang, ideologisch getriebenen den Markt zu regulieren.

Leipzig benötigt eine neue Kultur des Miteinanders von Immobilienbranche sowie Politik und Verwaltung. Und zwar von beiden Seiten. Die Branche muss ihre Interessen bündeln – Entwickler, Genossenschaften, Bestandhalter & -verwalter. Sonst wird sie Opfer einer Politik des Altbekannten „Teile und herrsche“. Stadtverwaltung muss dezernats- und ämterübergreifend koordiniert ansprechbar sein – und Versprechen halten. Politik muss zuhören und verstehen können.

In Städten wie Hamburg und Köln funktioniert der Dialog zwischen den Akteuren. Warum sollte genau das in Leipzig nicht möglich sein? Ohne ein gemeinsames Wollen werden die Wachstumsziele hier nicht erreicht und mehr noch: Sie gefährden den sozialen Frieden. Es geht nur zusammen. Es ist Zeit zu Handeln.

## „Brauchen eine Versachlichung der Diskussion“

Der Leipziger Fachkreis Gewerbe-Immobilien e.V. im Gespräch mit Stefan Heinig, amtierender Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Leipzig, über Spekulation, fehlende Büros und die Zukunft Leipzigs

Joachim Reinhold (Präsident des Fachkreises Gewerbe-Immobilien e.V.; Reinhold & Linke Rechtsanwälte in GbR): Es ist das Thema der aktuellen Debatten und soll hier am Anfang stehen: Hat Leipzig einen angespannten Wohnungsmarkt?

Ja, das zeigen aus meiner Sicht die Entwicklung von Leerstand und Mieten sowie die wachsenden Schwierigkeiten von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Aber wir brauchen eine Versachlichung der Diskussion. Kampfbegriffe wie Mietenwahnsinn und Wohnungsnot helfen genauso wenig wie ein Negieren der wachsenden Handlungsbedarfe für ein bezahlbares Wohnen in Leipzig.

Einerseits kritisieren die Leipziger steigende Mieten. Andererseits steigen die Einkommen vieler Leipziger immer weiter. Wie reagieren Sie als Verwaltung auf diese Diskrepanz?

Es reicht nicht, auf den Durchschnitt zu schauen: Gerade junge Familien, die eine größere Wohnung brauchen, sowie einkommensschwache Haushalte haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dort müssen wir gezielt unterstützen, zum Beispiel durch die Wohnungsbauförderung. Andererseits wird es ohne steigende Einkommen keine ausreichende Nachfrage nach Neubauwohnungen geben, deren Mieten auf Grund der Baukosten sowie der Bodenpreise

zwangsläufig stark überdurchschnittlich sind.

Gregor Bogen (WEP Projekt GmbH & Co. KG): Die Baukosten steigen immer weiter, es sind viele Projekte in der Pipeline, viel davon wurde noch gar nicht begonnen. Kommt der Wohnungsmarkt an einen Scheideweg?

Die hohen Baukosten sind natürlich ein Problem. Leider hat hier der bundesweite Wohngipfel nicht die erhofften Ergebnisse gebracht. Die städtischen Handlungsmöglichkeiten sind an dieser Stelle begrenzt. Eine kommunale Stellplatzsatzung kann hier einen kleinen Beitrag leisten. Noch mehr machen wir jedoch die rasant stei-

genden Bodenpreise und die stattfindenden Grundstücksspekulationen Sorgen. Leipzig hat noch ein großes Potential an Baulücken für neue Wohngebäude. Die Stadt erteilt so viele Baugenehmigungen wie seit 20 Jahren nicht, aber die Baufertigstellungen bleiben noch deutlich dahinter zurück. Die Fälle nehmen zu, in denen nicht gebaut wird, sondern Grundstücke mit Baugenehmigung weiter veräußert werden und die Preisspirale sich weiterdreht. Hier kann es sein, dass der Leipziger Wohnungsmarkt tatsächlich am Scheideweg steht.

Wie geht es aus Sicht der Stadt mit den Großvorhaben Bayerischer Bahnhof und Eutritzscher Freiladbahnstation weiter?

Für den Bebauungsplan des neuen Quartiers an der Westseite des Hauptbahnhofes Westseite wurde im Juni von der Ratsversammlung der Satzungsbeschluss gefasst. Ab 2020 kann gebaut werden. Auch der Bayerische Bahnhof ist nach einer von allen Seiten unterschriebenen Planungsvereinbarung auf einem guten Weg. Zum Eutritzscher Freiladbahnstation sind wir mit den neuen Eigentümern in konstruktiven Gesprächen.

Ulrich Paulick (Paulick Immobilien Consulting GmbH): Steigende Wohnkosten stehen auf Platz zwei der Problem-Skala innerhalb der Kommunalen Bürgerumfrage 2018. Dabei zahlen die Mieter in der Messestadt doch viel weniger als in anderen Städten. Können Sie diese Angst verstehen?

Wir müssen die Sorgen der Menschen ernst nehmen. Zum einen schlagen sich steigende Mieten sofort im Geldbeutel nieder und führen zu weniger Spielraum bei allen anderen finanziellen Herausforderungen. Zum anderen ist die Einkommenssituation in Leipzig noch immer deutlich schlechter als in vielen anderen Städten, die unter einem angespannten Wohnungsmarkt leiden. Zum Beispiel ist das durchschnittliche verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner in Hamburg 35 Prozent höher als in Leipzig. Aber sicherlich hat die Einschätzung der Befragten nicht ausschließlich mit der Situation vor Ort zu tun, sondern wird bis zu einem gewissen Grad vom medialen Fokus auf Städte wie Hamburg oder München beeinflusst. In Bezug auf die Wohnsituation sollten wir uns gemeinsam dafür einsetzen, dass wir in Leipzig eine andere Richtung einschlagen.

Wie stark muss aus Ihrer Sicht die Politik in den Wohnungsmarkt eingreifen?

Gutes Wohnen kann nur durch ein konstruktives Zusammenwirken von Wirtschaft, Verwaltung und Politik gesichert werden. Politik greift dabei immer in den Wohnungsmarkt ein, häufig unterstützend wie beim Wohngeld oder aktivierend wie bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für denkmalgerechte Sanierung. Sie muss einer unkontrollierten Entwicklung klare Grenzen aufzeigen, da Wohnen nicht irgendein Wirtschaftsgut ist. Bund und Land sind gefordert, entsprechende gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um bezahlbares Wohnen zu sichern. Als jemand, der in der DDR aufgewachsen ist, halte ich allerdings wenig von einem weitgehend staatlichen Wohnungseigentum.

weiter auf Seite 2



Traditionell sprechen Mitglieder des Fachkreises Gewerbe-Immobilien e.V. mit der Stadt Leipzig über den Immobilienmarkt (v.l.): Michael Rücker (W&R IMMOCOM), Gregor Bogen (WEP Projekt GmbH & Co. KG), Joachim Reinhold (Präsident des Fachkreises, Reinhold & Linke - Rechtsanwälte in GbR), Stefan Heinig (Stadt Leipzig), Mathias Reuschel (S&P Gruppe), Thomas Fischer (KPMG AG).

Quelle: picturework.eu / Dirk Knofe



Leipzig / Halle und  
Metropolregion  
Mitteldeutschland  
Halle A2 / Stand 430  
und 530

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

## IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion:  
W&R IMMOCOM  
eine Marke der W&R Media KG  
Richterstraße 7  
04105 Leipzig  
Tel.: 0341 697 697 77-0  
Fax: 0341 697 697 77-90  
www.WundR.de

Redaktion:  
Ivette Wagner

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

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

Fortsetzung von Seite 1

# „Brauchen eine Versachlichung der Diskussion“

**Dr. Mathias Reuschel (S&P Sahlmann Beteiligungs- und Managementgesellschaft mbH): Welche Rolle erwarten sie von den Wohnungsgenossenschaften und der LWB?**

Die Eigentümerziele für die LWB als kommunale Gesellschaft wurden durch den Stadtrat beschlossen. Sie ist für die Stadt ein zentraler Partner zur Umsetzung der wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Ziele. Durch ihre Organisationsform und im besten Fall ihre Ausrichtung sind Wohnungsgenossenschaften prädestinierte Partner einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. In diesem Sinne wünsche ich mir auch in Zukunft eine gute Zusammenarbeit bei der Qualifizierung der Wohnungsbestände.

**Wie ist ihre Position zu dem geforderten Verkaufsstopp von Grundstücken aus städtischer Hand?**

Die Entwicklungsdynamik der letzten zwei Jahrzehnte zwischen Schrumpfung und Wachstum zeigt nicht nur in Leipzig, dass Städte zur Sicherung von Daseinsvorsorge und zur langfristigen Gestaltung von Stadtentwicklung ausreichend kommunalen Grundbesitz benötigen. Die Baulandkommission des Bundes hat in ihrem im Juli 2019 vorgelegten Bericht allen Kommunen empfohlen, eine aktive und strategische Bodenpolitik verbindlich zu machen und integriert umzusetzen. Das bedeutet einerseits, dass Grundstücke gezielt zur Realisierung kommunaler Interessen wie zum Beispiel der Wirtschaftsentwicklung, neuen Kindertagesstätten oder preisgünstigen Wohnraum nach Konzept veräußert werden. Gleichzeitig muss durch Nutzung von Erbbaurechten und strategischen Flächenankauf gesichert werden, dass für nachfolgende Generationen noch genug Handlungsspielraum besteht. Hier sehe ich auch die Bundes- und Landesebene in der Pflicht, die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zu verbessern. Neben der Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechtes allgemein wäre beispielsweise ein preisreduziertes kommunales Vorkaufsrecht für ehemalige Bahnflächen wichtig, so wie



**Stefan Sachse (BNP Paribas Real Estate): Über dem Thema Mieten werden sehr oft die anderen Bereiche vergessen: Im Bereich Büro und Neubau tat sich bisher nur sehr wenig. Wie erklären Sie sich das? Welche Projekte sind in Vorbereitung?**

Der hohe Leerstand hat wie beim Wohnen dazu geführt, dass jahrelang sehr wenig in Neubau investiert wurde. Erst durch das inzwischen knappe Angebot steigt nun das Investitionsinteresse wieder. Wir unterstützen dies, indem die oben genannten neuen innerstädtischen Quartiere in einer gemischten Nutzung mit mindestens 30 Prozent gewerblichen Flächen geplant werden. Hier sind die gemischt genutzten Quartiere an der Westseite des Hauptbahnhofes, der Eurtzischer Freiladebahnhof und der Bayerische Bahnhof zu nennen. Aber auch in typischen Bürolagen wie beispielsweise der Prager Straße werden wieder mehr Projekte für Gewerbe und Dienstleistungen geplant.

**Thomas Fischer (KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft): Ein ähnliches Bild zeigt sich im Bereich Logistik: Leipzig ist begehrt, nur das Angebot ist zu gering. Welche Planungen haben Sie hier?**

Hier müssen wir regional denken und agieren: gemeinsam mit der Investregion Leipzig und der Metropolregion Mitteldeutschland. Eine regional abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung soll dazu führen, dass im ÖPNV gut erschlossene Standorte eine hohe Arbeitsplatzdichte haben, während andere Gebiete für Logistik geeignet sind.

**Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Hotels: Zwar legen die Touristenzahlen jährlich zu, doch erscheint die Anzahl der geplanten Eröffnungen von zwölf Hotels dem Markt weit voraus. Sehen Sie das genauso?**

Aktuell ist das sicher so, es kann sich innerhalb weniger Jahre wieder ausbalancieren. Unsicher bin ich über die langfristige Perspektive: Wie lange wird der Boom im Städtetourismus anhalten? Heute ist beides denkbar, dass sich die Gästezahlen entweder auf hohem Niveau stabilisieren oder dass die Belastungen, die einige Touristenmagneten schon heute spüren, zu einer grundsätzlichen Trendwende führen.

**Michael Rücker (W&R IMMOCOM): Welche Voraussetzungen muss die Stadt schaffen, um als Standort weiter attraktiv zu bleiben?**

Wir müssen unsere weichen Standortqualitäten erhalten: Kultur, Grün, Baukultur, Offenheit und Kreativräume sind für Bewohner genauso wichtig wie für Gäste und Investoren.

**Wie sieht Ihre Vision von Leipzig hinsichtlich aller Immobilien-Assets aus?**

Meine Aufgabe liegt in der Stadtentwicklung Leipzigs, nicht in der Entwicklung von Immobilienassets. Insofern ist meine Vision ein attraktives Leipzig für alle, die hier wohnen, arbeiten und investieren. Dazu muss das Wachstum im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung – also unter Abwägung ökologischer, ökonomischer und sozialer Erfordernisse – ausgestaltet werden.

es dies inzwischen für Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) gibt.

**Wie definieren sie sozialen Wohnungsbau?**

Ich nutze den Begriff ungern, weil er vereinfachend und irreführend ist. Darunter wird häufig erwartet, dass Wohnungen für einkommensschwache Haushalte errichtet werden. In Leipzig würde das derzeit einer Nettokaltmiete von ungefähr fünf Euro pro Quadratmeter entsprechen. Die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die mit den Mitteln der aktuellen sächsischen Wohnungsbauförderung errichtet werden – und für die häufig der Begriff sozialer Wohnungsbau verwendet wird – werden im Neubau mit einem Mietpreis von 6,50 Euro pro Quadratmeter an den Markt gebracht. Dieser Mietpreis ist für viele einkommensschwache Haushalte nicht bezahlbar. Die Einkommensgrenzen für die Anmietung geförderten Wohnraums liegen in einem Bereich, dass 34 Prozent der Leipziger Haushalte, also viele nur knapp durchschnittlich verdienende Familien,

Anspruch auf den notwendigen Wohnberechtigungsschein haben. Gleichzeitig vermieten LWB und Genossenschaften zahlreiche Wohnungen unter 5 Euro pro Quadratmeter, ohne dass dort von Sozialwohnungen gesprochen wird.

**Was halten sie von einer prozentualen Mindestanzahl von Sozialwohnungen innerhalb des Genehmigungsprozesses bei Wohnungsbauprojekten?**

„Eigentum verpflichtet“ steht in Artikel 14 des Grundgesetzes. Dazu gehört für mich, dass die Bebauung von Grundstücken nicht nur an einer maximalen Rendite, ausgerichtet wird, sondern ein Beitrag zu den gesellschaftlichen Bedarfen leistet. Dazu gehört aus meiner Sicht der bezahlbare Wohnraum. Eine Verpflichtung im Genehmigungsprozess ist in Deutschland heute rechtlich nicht möglich. Aber der Stadtrat hat aus meiner Sicht sehr klug beschlossen, dass bei neuen Bebauungsplänen die Errichtung von 30 Prozent der Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum über städtebauliche Verträge verbindlich vorgeschrieben wird.

Helaba Immobiliengruppe

WIR ENTWICKELN WEITER

**OFB**  
Projektentwicklung

SIE KÖNNEN ES DREHEN UND WENDEN, WIE SIE WOLLEN: FÜR DIE ENTWICKLUNG ANSPRUCHSVOLLER IMMOBILIEN BRAUCHT MAN EINE BESONDERE SICHTWEISE.

# PERSPEKTIVE

Mehr leisten als das Erwartete. Vorweg gehen. Und über den Standard hinaus. Das ist der Anspruch der OFB. Als Premiumpartner in der Immobilienwirtschaft sind wir spezialisiert auf Projektentwicklung, Projektmanagement und Real Estate Management für hochwertige Großimmobilien in Deutschland. Jeden Tag entwickeln wir uns weiter – und unsere Projekte. Und das seit über 60 Jahren.  
[www.ofb.de](http://www.ofb.de)

FRANKFURT AM MAIN | BERLIN | DÜSSELDORF | ERFURT | KASSEL | LEIPZIG | MÜNCHEN

ZFM SACHSEN  
Zentrales Flächenmanagement

WIR KOORDINIEREN FLÄCHE

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

ÖKOPUNKTE GIBT'S BEI UNS.

Besuchen Sie uns auf der Expo Real:  
7.-9. Oktober 2019, Halle A2, Stand 322.  
[www.exporeal.sachsen.de](http://www.exporeal.sachsen.de)

STAATSBETRIEB ZENTRALES FLÄCHENMANAGEMENT

Freistaat SACHSEN

# „Firmen schätzen den Standort Leipzig“ – So entwickelt sich der Markt mit Gewerbeimmobilien

Der Start ins Jahr 2019 war vielversprechend, zum Halbjahr ist die Stimmung auf dem Leipziger Büromarkt dennoch leicht getrübt. Denn: Mit 55.000 Quadratmetern vermieteter Bürofläche kann der Markt trotz der hohen Nachfrage nicht an das Rekordresultat von 2018 anknüpfen. Stefan Sachse, Geschäftsführer beim Immobilienberater BNP Paribas Real Estate und Niederlassungsleiter Leipzig, erläutert, welche Faktoren dahinterstecken und blickt hinter die Kulissen des Investment- und Einzelhandelsgeschehens der Messestadt.

**Was ist der Hauptgrund für das „nur“ durchschnittliche Vermietungsergebnis zum Halbjahr?**

Ganz klar die noch fehlenden Großabschlüsse. Im ersten Halbjahr 2019 wurde noch kein Deal mit einer Fläche von über 5.000 Quadratmetern abgeschlossen, wofür insbesondere das fehlende Angebot von großen Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in den Citylagen verantwortlich ist. Die größte Anmietung im ersten Halbjahr schloss FedEx Express Germany mit 3.300 Quadratmetern ab. Wir führen jedoch aussichtsreiche Verhandlungen mit Interessenten, die sich positiv auf das Ergebnis zum Jahresende auswirken sollten.

**Die Firmen schätzen den Standort Leipzig, viele wollen hier expandieren.**

**Besteht die Gefahr, dass Unternehmen Leipzig den Rücken kehren könnten, wenn sie hier keine neuen Büroflächen finden?**

Der Flächenmangel schwebt zwar wie ein Damoklesschwert über uns, sollte uns aber nicht beängstigen, sondern als Chance für neue, zukunftsweisende Entwicklungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt gesehen werden. Denn wir wissen: Die Firmen schätzen den Standort



Foto: BNP Paribas Real Estate

Leipzig, viele wollen hier expandieren. Die Nachfrage nach Büroflächen ist immer noch ungebrochen hoch, aber bisher hat noch keiner der Big Player Leipzig wegen fehlender Flächen verlassen, allerdings sind etliche Unternehmen in ihrer Entwicklung gehemmt.

**Abhilfe könnten Projektentwicklungen schaffen ...**

Ja, das stimmt. Derzeit entstehen neue Bürohäuser, die in den kommenden zwei Jahren neue Flächen auf den Markt bringen werden. Bedeutend unter den Leipziger Entwicklungen ist unter anderem die Fertigstellung von The Post am Ring. Dort

ist mit Design Offices auf 6.000 Quadratmetern ein renommierter Coworking-Anbieter eingezogen. Zusätzlich entsteht an der Querstraße ein Büroneubau, der bereits mit FedEx und PWC voll vermietet ist. Zur Jahresmitte befanden sich 84.000 Quadratmeter in der Entwicklung mit einer Vorvermietungsquote von etwa 90 Prozent. Wir gehen davon aus, dass mit der Fertigstellung eine Komplettvermietung stattfindet.

**Was raten Sie Kunden bei der noch herrschenden Flächenknappheit?**

Schon jetzt eine Mietvertragsverlängerung für die nächsten Jahre anstoßen, falls freie Flächen im Objekt vorhanden sind, aus strategischen Gründen

Zusatzflächen anmieten, und Verhandlungen für ein Projekt, das gerade entsteht, aufnehmen. Wir betreuen mehrere Unternehmen, vor allem aus den Bereichen IT und neue Medien, die Büros in Projektentwicklungen mieten möchten.

**Wie hoch sind die Mieten für Büros in der Innenstadt, und wie sieht es in den anderen Lagen aus?**

Für moderne Flächen in Bestandsgebäuden müssen Mieter mittlerweile teilweise mit 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter rechnen, in Neubauten sind in Ausnahmefällen sogar schon 15 bis 17 Euro in der City- und Ringlage

zu verzeichnen – der Flächenengpass treibt die Mietpreise. Dadurch besteht die Gefahr, dass gerade kleinere Unternehmen aus dem Stadtzentrum verdrängt werden. Die Folge wird sein, dass auch in den Stadtteil- und Randlagen die Preise anziehen oder schon angestiegen sind. Dennoch sind die Steigerungen moderat.

**Inwieweit wirken sich Revitalisierungen auf den Büovermietungsmarkt aus?**

Es ist davon auszugehen, dass Anleger proaktiv vor allem in Objekte aus den 1990er Jahren investieren, das heißt den Wert einer Immobilie erhöhen. Ich denke gerade an das Stadtfenster am Dittrichring, das wir verkauft haben. Im Zuge von Umbauten wird der neue Eigentümer wahrscheinlich das Mietniveau optimieren und auch für neue Nutzergruppen öffnen.

**Alle Mieter, die heute eine gute Fläche bekommen, wollen diese auch langfristig sichern.**

**Vor einiger Zeit wurde über die Laufzeiten von Mietverträgen diskutiert: Werden sich diese aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen verkürzen?**

Ein klares Nein dazu. Alle Mieter, die heute eine gute Fläche bekommen, wollen diese auch langfristig sichern. Verträge unter 1.000 Quadratmetern werden in der Regel über fünf Jahre abgeschlossen, größere Flächen bis zu zehn Jahren und teilweise sogar darüber hinaus.

**Wie steht es um den Investmentmarkt in Leipzig? Die Bilanz zum ersten Halbjahr war ja eher durchwachsen ...**

Das stimmt. 320 Millionen Euro wurden in den ersten sechs Monaten in Leipziger Gewerbeimmobilien investiert – zehn Prozent weniger als im Vorjahr. Mangeln-

des Investoreninteresse steckt jedoch nicht dahinter, im Gegenteil, es steigt sogar stetig. Unsere Stadt hat sich in den letzten Jahren zum bedeutenden Investmentstandort gemausert. Der Rückgang ist in erster Linie auf die begrenzte Angebotsseite zurückzuführen. Es dominieren, parallel zur gesamtdeutschen Marktsituation, vor allem Investments in Büro- und Einzelhandelsimmobilien und zunehmend auch in Logistikobjekte.

**Die Nachfrage nach Retailflächen ist anhaltend hoch.**

**Stichwort Einzelhandel: Wer durch Leipzig geht, dem fallen viele leerstehende Läden ins Auge. Haben Sie dafür eine Erklärung?**

Jahrelang gab es in den A-Lagen der Innenstadt kaum bis gar keinen Leerstand. Die aktuelle Situation spiegelt den Wandel im Handel wieder, der vor Leipzig nicht haltmacht. Auch beeinflusst durch den Onlinehandel haben sich die Anforderungen vieler Händler geändert. Große Flächen mit verwinkelten Grundrissen und mehrere Etagen sind nicht mehr zeitgemäß, gefragt sind heute kleinere Einheiten vorzugsweise auf einer Ebene im Erdgeschoss mit großer Schaufensterfront. Wenn wir uns Karstadt, den Petershof, den Handelshof oder die Messehofpassagen anschauen, die aktuell in der Nachnutzung sind, erfüllen diese die Kriterien im Ist-Zustand eben nicht. Die Eigentümer müssen neue, zukunftsfähige Konzepte entwickeln, um marktfähig zu bleiben. Wir beraten derzeit viele Kunden zu dieser Thematik und unterstützen bei der erfolgreichen Umsetzung. Es geht auch darum, herauszufinden, welche Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden können. In der Innenstadt bietet sich aufgrund der hohen Nachfrage zum Beispiel eine Umwandlung zu Büroflächen in den Obergeschossen an.

**Beeinflussen die beschriebenen Entwicklungen die Nachfrage auf dem Einzelhandelsmarkt?**

Der Nachfrage nach Retailflächen ist anhaltend hoch. Seit 2018 haben in den Citylagen weit über 30 Neuvermietungen stattgefunden, damit spielen wir in der Liga der sogenannten B-Standorte ganz oben mit.

**Wie entwickelt sich der Leipziger Gewerbeimmobilienmarkt insgesamt weiter?**

Leipzig hatte viele Jahre mit Büroleerstand zu kämpfen. Diese Situation hat sich nun komplett umgekehrt: Es sind zu wenige Büroflächen vorhanden. Unsere Stadt ist zu einem hoch beachteten Vermietungs- und Investitionsstandort geworden und steht auch bei Einzelhändlern weiter hoch im Kurs. Leipzig zeichnet sich seit nunmehr einigen Jahren durch eine extreme Konstanz aus, was Mieter und Investoren – auch aus dem Ausland – klar überzeugt. Dies wird in den kommenden Jahren so bleiben.



**Kontakt:**  
BNP Paribas Real Estate GmbH  
Tel.: +49 341 711 880  
leipzig.realestate@bnpparibas.com  
www.realestate.bnpparibas.de

**expo real**  
BNP Paribas Real Estate:  
Stand C2.220

**LEIPZIG-HALLE AIRPORT**  
MITTELDEUTSCHE AIRPORT HOLDING

## MULTIMODALER STANDORT IN EUROPA

**1 AIRPORT CAMPUS**

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

**2 FRACHTGEBIET SÜD**

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

leipzig-halle-airport.de

**Firmenkunden**

**Das finanzieren wir ...**

**Wohnimmobilien**

„Pfunds Höfe“ - Neubau einer Wohnanlage in Dresden-Neustadt. Ein Projekt der Pfunds Höfe GmbH & Co. KG – eine Gesellschaft der Partner WEP | GRUPPE und HARKAI Projektentwicklung

**Büroimmobilien**

Leuschnerpark in Griesheim bei Darmstadt – Revitalisierung eines Büro Campus. Ein Projekt der GRK Immobilien GmbH aus Leipzig

**Baulandentwicklung**

Sonnenpark Leipzig-Probsteida – Erschließung und Neubau von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern. Ein Projekt der Unterplan Baubetreuung GmbH.

**Spezialimmobilien**

Neubau eines Logistikzentrums nahe Rostock mit ca. 22.000 qm Hallenfläche für den NORMA Lebensmittelbetrieb

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

**Das sind wir – Team Gewerbliche Immobilien**

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

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

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

**Sparkasse Leipzig**

# Leipzigs Strahlkraft nutzen

Die Investregion Leipzig präsentiert sich auf der EXPO REAL.



Quelle: shutterstock: Jakob Fischer

Während in den deutschen Metropolen und Ballungsräumen ein Mangel an Grundstücken herrscht, gibt es in und um Leipzig noch jede Menge Potentiale. Dazu schnelle Verwaltungen, eigene Baubehörden und Branchenoffenheit. Auf der Suche nach dem optimalen Wirtschaftsstandort unterstützt die Invest Region Leipzig GmbH neu ansiedelnde Unternehmen, Gründer und Investoren mit einer Vielzahl an Beratungs- und Service-Leistungen. Ob Standortauswahl, Termine bei Behörden und Ämtern, Kontakte zu Fördermittelgebern oder Fachkräftegewinnung. „Wir bieten, gemeinsam mit unseren regionalen Wirtschaftsförderern, unseren Unternehmen sozusagen ein Rundumwohlpaket, um ihnen die ersten Schritte in unsere Region zu erleichtern“, so Michael Körner.

Damit interessierte Unternehmer sich noch besser über die Vorzüge der Städte Eilenburg, Oschatz, Schkeuditz und Torgau im Landkreis Nordsachsen sowie Grimma, Markkleeberg, Borna, Schkeu-

ditz und Wurzen im Landkreis Leipzig informieren können, wurde eigens die Internetplattform [www.diewirtschaftsallianz.de](http://www.diewirtschaftsallianz.de) geschaffen. Nutzerfreundlich erfährt man dort alles über die jeweiligen Standortvorteile.

Die langfristige Partnerschaft zur Vermarktung der Investregion Leipzig mit den einzelnen Städten hat eine stärker fokussierte Ansprache von Investoren und ansiedlungswilligen Unternehmen zum Ziel. Mit dieser Zusammenarbeit sollen die Stärken klar herausgearbeitet und ihre Bedeutung als Wirtschaftsstandorte überregional gestärkt werden. „Dabei geht es beispielsweise um das Hervorheben von Alleinstellungsmerkmalen und konkreten Investoren-Angeboten“, sagt Michael Körner, Geschäftsführer der Invest Region Leipzig GmbH. „Wir wollen die wirtschaftlichen Bedingungen vor Ort zielgerichtet darstellen, um Investoren, Gewerbetreibende und Unternehmen auf geeignete Objekte aufmerksam machen zu können.“

Die umliegenden Städte bilden einen Wirtschaftsring um Leipzig, der zum einen infrastrukturell angeschlossen ist und zudem Flächen für Ansiedlungen und bezahlbaren Wohnraum bietet. Große Unternehmen unterstreichen immer wieder, wie wichtig gerade der trimodale Verkehrsknotenpunkt aus Flughafen mit Frachtbetrieb, Anbindung an vier Bundesautobahnen, Integration in das Nah- und Fernverkehrsnetz der Bahn in alle Richtungen sowie das Luftfrachtdrehkreuz ist.

Das Vorhandensein von Arbeitskräften durch das in der Nähe liegende Leipzig gestattet auch Firmen Ansiedlungen, deren Mitarbeitersituation an anderen Orten oft schwierig ist. „Wir nutzen damit die wirtschaftliche Dynamik der ganzen Region und können so das Potential der Mittelzentren stärker als bisher ins Interesse der nach Standorten suchenden Unternehmen rücken“, sagt Michael Körner. „Es geht dabei nicht um ein ‚entweder oder‘, sondern um ein ‚sowohl als auch‘.“

## VERKAUFSPROFI. ÜBERZEUGER. BEGEISTERER. BRINGEN SIE IHRE FÄHIGKEITEN BEI UNS EIN!

W&R  
IMMOCOM

W&R IMMOCOM sucht ab sofort eine/n kommunikative/n und teamfähige/n Mitarbeiter / in, der / die Spaß an selbständiger, eigenverantwortlicher Arbeit in einem dynamischen, motivierten Team hat.

Als Spezialist für Immobilienkommunikation sind wir Marktführer in Mitteldeutschland. Seit 20 Jahren betreuen wir Eigentümer, Entwickler und Dienstleister aus der Immobilienbranche. Unser Leistungsspektrum reicht von Netzwerkarbeit über Presse & PR, Marketing & Werbung bis hin zur Veranstaltungsorganisation von Fachkongressen und Messen wie dem Mitteldeutschen Immobilienkongress oder der Leipziger Immobilienmesse „Wohnen & Eigentum“.

Ab sofort suchen wir zur Unterstützung unseres wachsenden Sales-Teams einen Vertriebsprofi und alle, die es werden wollen.

### SENIOR SALES MANAGER (m/w/d)

Einsatzort: Leipzig

#### DIE AUFGABE:

- Vertriebstätigkeiten, insbesondere telefonische Akquisition (beinhaltet 80% der Arbeit)
- Betreuung und Beratung der Kunden
- Angebots- und Auftragsbearbeitung
- Dokumentation / Verwaltung im CRM-System
- Recherchetätigkeiten / Zielgruppen identifizieren

#### IHR PROFIL:

- Spaß am Umgang mit Kunden
- gute Ausstrahlung am Telefon, wortgewandt mit klarer Sprache
- Erfahrung im telefonischen Vertrieb
- selbständiges und strukturiertes Arbeiten
- Motivation, Abschlussorientierung und Flexibilität im Handeln
- gute Auffassungsgabe, Team- und Integrationsfähigkeit
- Erfahrung im Umgang mit den gängigen MS-Office Produkten und CRM-Systemen

#### WIR BIETEN:

- eine Vollzeitstelle zur Festanstellung in Leipzig
- Arbeit in einer kleinen Agentur mit flachen Hierarchien
- Gleitzeit (Kernzeit Mo – Fr von 9 Uhr bis 15 Uhr), keine Wochenendarbeit, kein Schichtsystem
- 24 Urlaubstage
- Durchschnittsgehalt (3.000 Euro brutto) + Provisionsregelung
- Beginn ab sofort
- einen tollen Arbeitsplatz mit Freiraum zur Entfaltung
- Verkaufsförderungsmaßnahmen und Schulungen zur Unterstützung

#### DAS KLINGT SPANNEND FÜR SIE? WIR FREUEN UNS AUF

EINE SYMPATHISCHE VERSTÄRKUNG! Senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen per E-Mail an: [wagner@WundR.de](mailto:wagner@WundR.de). Für einen ersten Kontakt steht Ihnen Frau Ivette Wagner gerne unter der Telefonnummer 0341 / 697 697 77-0 zur Verfügung.



## ZAHRLICHE INVESTITIONEN IN NEUBAU UND BESTAND

Dr. René Laier, Geschäftsführer der GRK Immobilien GmbH, sieht Leipzig als einen hochattraktiven Standort mit hohem Potential.

■ Herr Dr. Laier, die GRK ist wieder da. Die „alte“ GRK-Holding war eng verbunden mit der Sanierung von Denkmalimmobilien. Was macht die neue GRK?

Nach wie vor sind wir im Bereich der hochwertigen Denkmalanierung, im Verkauf von Bestandsimmobilien sowie der Errichtung und Projektierung von Neubauprojekten aktiv. Darüber hinaus spielen aber auch spezielle Opportunitäten wie zum Beispiel Büroimmobilien, Hotelanlagen oder Gewerbehöfe für uns deutschlandweit eine immer größere Rolle. Damit erstreckt sich die Bandbreite unseres Portfolios über nahezu alle Assetklassen und hält somit für jeden Anspruch das Passende bereit. Unser Anliegen ist es noch immer, den Wert einer Immobilie mit heutigen Komfort- und Nutzerbedürfnissen zu kombinieren, um eine langfristige, rentable, aber auch nachhaltige Nutzung für die zukünftigen Eigentümer und Mieter zu gewährleisten. Unser firmeneigenes After Sales Management sichert dabei kontinuierlich die Kundenzufriedenheit und -bindung.

■ Welche Projekte verfolgen Sie aktuell?

Zum aktuellen Zeitpunkt sind wir in allen Segmenten gut aufgestellt. Zusätzlich zum Verkauf zahlreicher Bestandswohnungen in Leipzig und Dresden sind wir derzeit ebenfalls in der Sanierung von denkmal-

geschützten Wohnhäusern an diesen und weiteren Standorten aktiv.

■ Welche Assetklassen und Projektumfänge wollen Sie angehen?

Unser Portfolio umfasst nach wie vor zahlreiche historische Denkmal- und Industriebauwerke im Raum Leipzig, Halle und Chemnitz, die wir in naher Zukunft am Markt platzieren werden. Aber auch im Bereich der Neubaumobilien verfolgen wir einige Projekte in den Toplagen unserer Messestadt. Zum Beispiel soll an der Westseite des Wilhelm-Leuschner-Platzes, zwischen Leipziger Polizeidirektion und der neuen katholischen Propsteikirche, auf einer Grundstücksfläche von 5.500 Quadratmetern ab 2020 / 2021 für 90 Millionen Euro ein Wohn- und Gewerbeensemble mit circa 25.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche errichtet werden. Aktuell studieren wir verschiedene Mietnachfragen und Nutzungsmöglichkeiten.

■ Was macht den Markt Leipzig für Sie interessant?

Leipzig ist seit Jahren die am stärksten wachsende Stadt Deutschlands. Längst belegt die sächsische Messestadt bei den Einwohnerzahlen Platz 8 in Deutschland. Die Investorengunst wächst hier stetig, dies zeigt sich auch deutlich in dem steigenden Preisniveau – im Vergleich der deutschen Großstädte liegt Leipzig im oberen Drittel der zu erzielenden Ren-

diten. Zusätzlich zeigt die Stadt eine hohe wirtschaftliche Stabilität, vor allem geprägt durch Ansiedlungen von international bekannten Firmen wie BMW, Porsche, Amazon, DHL und Schenker. Beständig sinken die Arbeitslosenzahlen. Deshalb freuen wir uns, dass Leipzig von der Londoner Academy of Urbanism als „Europäische Stadt des Jahres 2019“ gekürt wurde und sich damit in sozialen, wirtschaftlichen und Umweltaspekten wie z.B. dem nachhaltigen Stadtentwicklungskonzept hervorheben konnte. Dieses Spektrum an positiven Gründen macht Leipzig zu einem hochattraktiven Standort mit außergewöhnlicher Dynamik.

■ Welche Trends sehen Sie im Bereich Office- und Gewerbeimmobilien speziell in Leipzig?

Der Büroflächenmarkt in Leipzig befindet sich seit Jahren im Aufschwung und der Leerstand an geeigneten Flächen nimmt kontinuierlich ab beziehungsweise ist so gut wie nicht mehr vorhanden. Gewerbliche Neubauprojekte wurden in der Vergangenheit nur sehr wenige realisiert und wenn, dann ausschließlich nutzerbezogen. Die zu erzielenden Mieten im Bürosektor erhöhten sich in den 1A-Lagen von Leipzig signifikant und erreichen mittlerweile sächsische Spitzenwerte. Dennoch liegt das Mietniveau im Vergleich zu deutschen und europäischen Großstädten noch niedrig, so dass aus unserer Sicht ein erhebliches Entwicklungspotenzial besteht.



### Neubau Nonnenmühlgasse direkt am Leipziger Innenstadtring

#### Mögliche Nutzungen:

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

#### Weitere Infos zum Projekt:

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



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

# „Leipzig hat keinen Wohnungsnotstand“

Rechtsanwalt Gerd Schmidt von CMS Hasche Sigle spricht über neue Quartiere, Mieten, Politik und den Erwerb von Wohneigentum.



Foto: Studioline

Wie schätzen Sie die Neubautätigkeit in Leipzig ein?

Es gibt hier große Baugebiete, die immer wieder für Gesprächsstoff sorgen. Dazu gehören der Bayerische Bahnhof, der Freiladbahnhof Eutritzsch, der Bereich westlich des Hauptbahnhofes und das alte Krystallpalast-Gelände. Nach jahrelangem Reden sieht es zumindest bei letzterem so aus als würde es losgehen. Die allgemeine Lage für solche großen Projekte hat sich jedoch verschlechtert. Die Baupreise sind in den letzten vier Jahren um bis zu 60 Prozent gestiegen, während die Baukapazitäten in Deutschland in den vergangenen 20 Jahren deutlich gesunken sind. Dazu kommt die allgemeine Zinssituation. Diese führt zu steigenden Immobilienpreisen, was natürlich die Einstiegspreise für Projektentwickler betrifft. Ein wirtschaftliches Bauen, ich rede hier nicht vom Luxussegment, rechnet sich erst ab einem Mietpreis von zehn oder elf Euro pro Quad-

ratmeter. Die Masse an Mietern, die das zahlen könnte, wird es in Leipzig auch in naher Zukunft nicht geben.

Braucht Leipzig sozialen Wohnungsbau?

Ich traue mich mal zu sagen, dass das derzeit nicht notwendig ist. Es gibt noch ausreichend Wohnungen, die im Bereich von fünf bis sechs Euro liegen. Wir sind hier weit weg von Wohnungsnotstand.

Es bleibt aber eine Diskrepanz: Der Mieter sagt, er finde keine Wohnung und wenn, dann sei diese zu teuer. Fehlt hier die Relation?

Vor nicht allzu langer Zeit gab es eine Studie, die besagt, dass der Wegzug von der Stadt auf das Land zum Trend wird. Wir erleben eine tatsächliche Stabilisierung von bei Leipzig gelegenen Städten wie Eilenburg, Delitzsch, Grimma, Oschatz, also Städten, die Teil des S-Bahn-Netztes sind. Dort finden sich noch niedrigere

Mietpreise. Diese Entwicklung wird weiter zunehmen.

Leipzig schrumpft dann also wieder?

Nein, das nicht, nur das Wachstum verlangsamt sich. Es ist hier nicht so stark, wie es Prognosen und die Stadt selbst lange geglaubt haben. Die Fabelzahl von 730.000 Einwohnern im Jahr 2030 war aus meiner Sicht schon immer unrealistisch. Es wird ein Wachstum geben, welches aber längst nicht so groß ist, wie es für die Projekte, die in den kommenden Jahren auf den Weg gebracht werden sollen, sein müsste.

Wenn alle Quartiere, die in der Pipeline sind, auf den Markt kommen, wird es ein Überangebot geben. Und dann?

Das ist das Beste, was den Mietern passieren kann. Dann sinken die Mieten. Verluste auf Seiten der Eigentümer werden nicht zu vermeiden sein. Die Kehr-

seite ist, dass wir das wieder alle zahlen, als Kunden der Lebensversicherungen, Pensionsfonds und Versorgungswerke, die jetzt mangels Alternativen als Wohnungskäufer auftreten aber dann, wenn die Versorgungsleistungen fällig werden – in zehn oder 15 Jahren – keine ausreichende Rendite gehabt haben werden. Die Leistungen werden also nicht mehr so hoch sein wie ursprünglich kalkuliert. In den 1990er Jahren gab es noch Lebensversicherungen mit einer Verzinsung von sieben oder acht Prozent. Diese Zeiten sind bis auf Weiteres vorbei. Das werden wir als Kunden und Anspruchsberechtigte der Lebensversicherungen und Pensionsfonds alle erleben und sind dann doppelt gestraft: Auf die privaten Spareinlagen gibt es nichts mehr und aus den Lebensversicherungen auch nicht mehr viel.

Es finden sich trotz der steigenden Preise institutionelle Investoren, die kaufen.

Dabei handelt es sich um vor allem um die eben erwähnten Lebensversicherungen, Pensionsfonds, Versorgungswerke, die keine Alternative haben. Aus Wertpapieranlagen kommt nichts, Geldanlagen bringen nichts, diese kosten ob des Negativzins eher Geld. Aktien dürfen sie nur in begrenzten Mengen kaufen. Das führt ebenfalls zu einer Verteuerung. Aber diese Investoren nehmen mittlerweile auf dem Papier Renditen in Kauf, die nicht mal ein Prozent erreichen. In der Praxis bedeutet das, dass sie Geld verlieren. Eine solche Rendite führt, wenn dann Instandhaltungsaufwendungen beispielsweise notwendig werden, zu einem negativen Ergebnis. Aus deren Sicht ist aber mit einer Immobilie wenigstens die Substanz da, die Steine kann keiner wegtragen. Auf ganz lange Sicht sind die Immobilienpreise immer gestiegen, auch wenn es Dellen gab. Darauf setzen die Investoren.

Dreh- und Angelpunkt ist Berlin, von dort schwappen Diskussionen und Forderungen durch das Land. Inwieweit beeinflusst das den Leipziger Markt?

Leipzig hat diesen ‚Klassenkampf‘ nicht. Schaut man in die einschlägigen Portale,

gibt es genug Wohnungen in allen Preisklassen und Größen. Natürlich war die Situation früher komfortabler: Da konnte ich unter 20 oder mehr Angeboten meinen Favoriten auswählen, jetzt muss man mehrere Besichtigungen machen. Die Situation ist hier allerdings längst nicht so dramatisch wie in München, Frankfurt oder Stuttgart. Wir dürfen dabei aber nicht vergessen, dass in diesen Städten erheblich mehr Menschen sechsstellige Gehälter beziehen. Allein durch die Anwesenheit von großen Unternehmen, die viele Jobs bieten. Ich sehe für die kommenden zehn bis 15 Jahre nicht, dass sich hier große Unternehmen ansiedeln und zehntausende Jobs entstehen, in denen solch hohe Gehälter gezahlt werden.

Was ist mit den politischen Regularien?

Die allgemeine, politische Großwetterlage und populistische Gesetzentwürfe machen die Situation nicht einfach. In Berlin will man einen besonderen Mietendeckel einführen. Das hat dazu geführt, dass die Investoren ihre Projekte vielfach auf Eis gelegt haben, sie haben keine Planungs- und Kalkulationssicherheit mehr. Es kam außerdem zu sofortigen Mieterhöhungen, die es sonst nicht gegeben hätte, weil viele Eigentümer ihre Ausgangslage noch einmal verbessern wollten. Am allerschlimmsten ist ein Gesetzentwurf, den die nach Europa entschwundene ehemalige Justizministerin Katarina Barley noch auf den Weg gebracht hat: Die allgemeine Mietpreisbremse. Dazu hieß es immer, dass Neubauten davon ausgenommen seien. Das wäre zumindest nach dem Referentenentwurf nun nicht mehr der Fall. Nach fünf Jahren würde auch hier gegebenenfalls eine Mietreduzierung eintreten können. Heißt: Man kann mit 13 Euro Miete pro Quadratmeter starten, muss dann aber nach fünf Jahren auf acht Euro reduzieren. In dieser Situation kommt jeder Neubau zum Erliegen, weil sich auf dieses Abenteuer keiner einlässt. Allein die Ankündigung und Veröffentlichung dieses Entwurfes haben für eine große Verunsicherung in der Branche gesorgt. Zahlreiche Projekte wurden daraufhin gestoppt, bis Klarheit herrscht. Wenn das Gesetz tatsächlich so verabschiedet wird, dürfte der Woh-

nungsneubau zum Erliegen kommen, die Mieten würden dann noch schneller steigen, weil das Angebot weiter verknappt wäre. Die Politik macht aus meiner Sicht gerade alles falsch, was man falsch machen kann.

Thema Nachverdichtung: Sehen Sie dies als eine Lösung?

Eher nicht. Leipzig ist von seiner Struktur dafür nicht geeignet. Wir haben es mit einer Blockrandbebauung zu tun, da gibt es wenig Möglichkeiten. Leipzig hatte erstaunlich viele leere Eckgrundstücke. Hier kann man beobachten, dass diese bebaut werden.

Wird sich die Art des Wohnens ändern?

Deutschland ist nicht Japan. Dort leben viel mehr Menschen auf engem Raum. Sicherlich kann man durch gute Einbauten und Grundrisse etwas tun. Microliving ist Wohnen für bestimmte Lebensphasen, als Berufseinsteiger oder Student oder junger Single. Sobald man zu einer Familiengründung kommt, funktioniert das nicht mehr. Ganz sicher ist das eine alternative Wohnform, das Angebot hat seine Berechtigung. Um aber das grundsätzliche Wohnproblem zu lösen, wird es nicht helfen.

Sollte der Erwerb von Eigentum mehr propagiert werden?

Diese Diskussion gibt es in Deutschland seit 50 Jahren, ohne dass sich die Eigentumsquote wirklich geändert hat. Im ländlichen Raum ist sie höher als in den Städten. In Italien hängt die hohe Quote zum Beispiel damit zusammen, dass jeder in sehr jungen Jahren einen guten, preisgünstigen Kredit bekommt. Da müsste man in Deutschland das System gründlich auf den Kopf stellen, wovon ich derzeit nicht ausgehe.

Kontakt:

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

## Logistikimmobilien in Leipzig: Schlägt Verfügbarkeit künftig Standortvorteile?



Panattoni Europe hat sich als internationales Unternehmen für Leipzig/Halle entschieden.

Quelle: Panattoni Europe

Der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien im Raum Leipzig/Halle ist seit Jahren konstant im Aufwind. Mit zuletzt knapp 344.000 Quadratmetern Flächenumsatz in 2018 stellte das Marktgebiet seinen eigenen Flächenrekord aus dem Jahr 2013 fast in den Schatten. Betrachtet man jedoch nur den Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer, dann scheinen die Zahlen rückläufig. So wurden in 2018 lediglich 50.000 Quadratmeter in Bestandsflächen oder Projektentwicklungen angemietet, im ersten Halbjahr 2019 liegt das Vermietungsniveau auf einem ähnlichen Niveau.

Einer der Gründe für die fehlenden Mietvertragsabschlüsse ist die Angebotssituation in der Region.

Zum Einen lässt sich Flächenknappheit im Bereich der kurzfristig verfügbaren Bestandsimmobilien beobachten, zum anderen findet man in Teillagen ein Überangebot an Projektentwicklungsflächen, die

dem Markt allerdings erst mit Zeitverzögerung zur Verfügung stehen. Grund hierfür sind mitunter lange Genehmigungsverfahren und fehlende Baukapazitäten.

Logistikdienstleister, Zulieferer und eCommerce-Unternehmen benötigen die Flächen in der Regel mit deutlich kürzerer Vorlaufzeit.

Daher stellt sich aktuell die Frage, ob man über die zeitigere beziehungsweise besser planbare Verfügbarkeit der Immobilie eine schnellere Vermietung generieren kann. Denn häufig ist der „Start of Operation“ das zentrale Kriterium im Ausschreibungsprozess, der Bezug der Mietflächen wird dadurch wichtiger als die Lage.

Aufgrund dieser Entwicklungen hat sich zum Beispiel Panattoni Europe, einer der weltweit führenden Projektentwickler für Logistik- und Industrieobjekte, für einen spekulativen Neubau direkt am Flughafen Leipzig/Halle entschieden. Der Vorteil für

Nutzer: ein kalkulierbarer Einzugsstermin im September 2020. In Sichtlage zur Autobahn A9 entsteht in den nächsten zwölf Monaten ein komplett neuer Logistikstandort für die Region.

Vermietung

Colliers International Deutschland GmbH  
Herr Steffen Sauer  
Markgrafenstraße 2  
04109 Leipzig  
E-Mail: steffen.sauer@colliers.com  
Telefon: +49 341 218 299 011

Gebäudeausstattung im Überblick:

- Bis zu 53.000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche, teilbar ab 5.000 m<sup>2</sup>
- Hallenhöhe 10 m UKB
- 50 Laderampen
- Brandmeldeanlage und ESFR
- Deckensprinklerung (K360)
- LED-Hallenbeleuchtung
- Fertigstellung 09/2020

## IHR BERATER, MAKLER UND WEGBEGLEITER FÜR ERFOLGREICHE IMMOBILIENGESCHÄFTE

IHRE VORTEILE:

- kostenfreie Einwertung Ihrer Immobilie
- jahrelange Marktexpertise bei Verkauf und Projektentwicklung
- Entwicklung passgenauer Marketingstrategien
- breites Netzwerk und starke Kooperationspartner
- Full-Service und absolutes Engagement



**paulick**  
IMMOBILIEN CONSULTING

Paulick Immobilien Consulting GmbH  
ist Kooperationspartner der

Leipziger  
Volksbank

SCHENKEN SIE UNS IHR VERTRAUEN –  
KONTAKTIEREN SIE UNS!

Paulick Immobilien Consulting GmbH  
Nordstraße 21 · 04105 Leipzig  
Tel.: 0341 / 231 066 50  
www.paulick-immo-consult.de

# Schön am Zentrum

Die NEG AG belebt die Berliner Straße.

Diese Kombination ist eine sehr nachhaltige: ein Entwicklungsprojekt und ein in direkter Nachbarschaft liegendes Bestandsgebäude. Beides zusammen realisiert die northgate enterprises group AG (NEG AG) mit Hauptsitz in Leipzig. Die Lage rundet diese Verbindung ab: direkt an der Berliner Straße, nur wenige Meter vom Stadtzentrum entfernt, Autobahnanschluss in der Nähe, angebunden an den ÖPNV.

Genau der richtige Ort, um dem wenigen Angebot an Büroflächen in der Messestadt etwas entgegenzusetzen. Auf 8.700 Quadratmetern Grundstück könnten 28.000 Quadratmeter Office an der Berliner Straße 69A entstehen. Allerdings eignet sich der sechsgeschossige Neubau ebenfalls zur Nutzung als Hotel oder Boardinghouse. Das Genehmigungsverfahren wurde bereits in die Wege geleitet, die schlüsselfertige Erstellung der vorgesehenen Bebauung kann von der NEG AG zügig realisiert werden. Für Mietinteressenten ab 2.000 Quadratmeter stehen hier ausreichend Flächen zur Verfügung. Das Team der NEG AG berät Sie!

Direkt angrenzend befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gewerbeobjekt mit einer Nutzfläche von knapp 8.000 Quadratmetern. Die sechs Geschosse sind derzeit zur Hälfte vermietet. Dach, Fassade und Fenster (Alu) wurden bereits vor einigen Jahren saniert. Eine durch die NEG AG projektierte Erweiterung könnte eine Zunahme der Nutzfläche um etwa 1.500



Die NEG AG plant auf der Berliner Straße einen Neubau, in dem vor allem Büros entstehen.

#### Weitere Projekte aktuell:

- Schule / KiTa / Pflege / Betreutes Wohnen in Eutritzsch
- Wohnanlage in Schkeuditz
- Hotel an der A14 in Halle
- Büro- und Gewebekomplex in Markkleeberg
- Messehotel am alten Flughafen in Mockau
- Autohof „Leipziger Neuseenland“ an der A72

Quadratmeter bedeuten. Für die Nutzung gilt: Es gibt viele Möglichkeiten. Hierzu gehören Schulen, Hotellerie und Verwaltung.

Um bei der Nachhaltigkeit zu bleiben, erfährt diese Nachbarschaft noch Zuwachs. Denn auf der Bitterfelder Straße, noch

nicht einmal 50 Meter entfernt, befindet sich ein weiteres Grundstück mit etwa 3.300 Quadratmetern. Hier soll ein Verwaltungsgebäude mit großem Parkhaus entstehen.

#### Unternehmen:

- 15 Projekte in- und außerhalb von Leipzig
- Projektentwicklung für Gewerbe und Wohnen
- schlüsselfertiger Bau von eigenen Projekten
- Vermarktung von eigenen Projekten
- Verwaltung des eigenen Bestandes
- Erfahrung im Bereich Bau und Projektentwicklung seit 1993



Unweit des geplanten Neubaus befindet sich eine Bestandsimmobilie.



**Kontakt:**  
northgate enterprises group AG  
Dittrichring 4, 04109 Leipzig  
Email: office@neg.ag  
Telefon: +49 (0) 341-247002-11

IMMOBILÉROS  
DER PODCAST VON W&R IMMOCOM

## Der Podcast für die Immobilien-Branche

von W&R IMMOCOM

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

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

Harald Simons  
Immobilienweiser

Reinhold Knodel  
PANDION AG

Engelbert Lütke Daldrup  
Flughafen Berlin  
Brandenburg GmbH

Michael Zahn  
Deutsche Wohnen SE

Gordon Knabe  
CMC Center  
Management GmbH

Stefan Wulff  
Otto Wulff Projekt-  
entwicklung GmbH

Abonniere den Immobiléros-Podcast auf:

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

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



## Wir machen Sie stärker.

Egal, ob Sie Ihre Energiebilanz verbessern oder Prozesse optimieren wollen: Gemeinsam entwickeln wir optimale Energielösungen, die individuell auf Ihr Unternehmen zugeschnitten sind. Als Energiepartner und Impulsgeber sind wir immer an Ihrer Seite. Heute und in Zukunft.

[www.L.de/stadtwerke](http://www.L.de/stadtwerke)

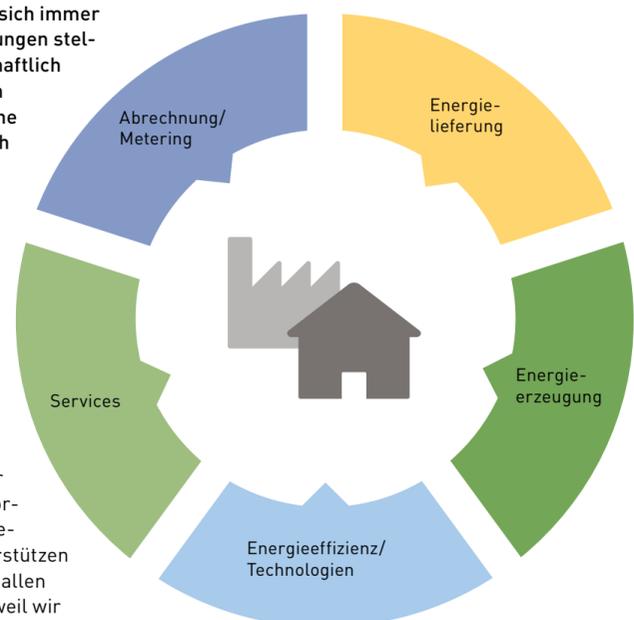
**Leipziger**  
Stadtwerke

## Profitabel und leistungsstark – Energielösungen für Immobilien

Immobilienbesitzer müssen sich immer wieder neuen Herausforderungen stellen, um ihr Eigentum wirtschaftlich zu betreiben. Energiethemen spielen dabei eine wesentliche Rolle. Hier liegen jedoch auch Chancen. Sei es, die fortschreitende Digitalisierung zu managen oder das Gebäude zukunftssicher zu versorgen.

Um die zunehmende Komplexität im Griff zu behalten, braucht es einen Energiepartner, der umfassend unterstützen kann. Mit unserem 360°-Ansatz bieten wir Ihnen als Leipziger Stadtwerke die besten Antworten für die vernetzten Energielösungen von morgen und unterstützen umfassend und individuell in allen Energiefragen. Umfassend, weil wir Ihnen Angebote für jeden Bedarf bieten, Sie mit Weitblick beraten und langfristig begleiten. Individuell, weil wir uns exakt an die Bedürfnisse unserer Kunden anpassen.

Wir sorgen aus einer Hand für reibungslose Abläufe im Tagesgeschäft und zukunfts-sichere Lösungen. Egal ob Wärmeversorgung oder Metering, Energieerzeugung oder E-Mobilität: Die Leipziger Stadtwerke bieten Ihnen maßgeschneiderte und intelligente Energielösungen modular oder als Gesamtpaket. Alle haben dabei eines gemeinsam: Sie senken Verbrauch und Kosten, schonen die Umwelt und sind auf Dauer angelegt. Das Portfolio reicht von der Energielieferung inklusive vollautomatisierter Verbrauchserfassung und -abrechnung, über Energie-



„Wir sorgen dafür, dass Sie sich in Energiefragen zukunftssicher aufstellen.“

Stephan Klan,  
Abteilungsleiter Energielösungen Markt  
Leipziger Stadtwerke

erzeugung beispielsweise durch leistungsfähige Photovoltaikanlagen. Ihr Vorteil als Immobilienbetreiber: Für Sie arbeitet im Hintergrund ein Spezialistenteam aus Ingenieuren und Projektmanagern – Sie haben einen Ansprechpartner, der sich um alles kümmert.