

## NEWTICKER IMMOVATION AG 11-12.2014

### NEUES GROSSPROJEKT DER IMMOVATION IN DRESDEN



Die Landeshauptstadt Sachsens von ihrer schönsten Seite – nicht ohne Grund wird Dresden auch „Elbflorenz“ genannt

# Neues Großprojekt: IMMOVATION kauft ehemaliges Robotron-Areal in Dresden

Die IMMOVATION-Unternehmensgruppe hat Ende November eine Fläche von ca. 98.000 Quadratmetern im Zentrum von Dresden erworben. Die Fläche des ehemaligen Robotron-Werks grenzt unmittelbar an die Altstadt und bildet den Übergang zur Parkanlage „Großer Garten“.

Die Gebäude des früheren Robotron-Werks Dresden, dem Stammbetrieb des ehemals größten Computer-Herstellers der DDR, werden derzeit von verschiedenen gewerblichen Mietern genutzt. In der Nachbarschaft befindet sich unter anderem die Gläserne Manufaktur von Volkswagen und das Deutsche Hygiene-Museum.

#### Perle mit großem Potenzial

Das Großprojekt Salamander-Areal hat gezeigt, dass die IMMOVATION über das Know-how verfügt, ein brachliegendes Stück Industriegeschichte erfolgreich zu revitalisieren. Vorstand Lars Bergmann freut sich auf die neue Herausforderung: „Mit dem Kauf des großflächigen In-

dustriegeländes im Zentrum Dresdens ist es uns nach sorgfältiger Prüfung zahlreicher Objekte gelungen, eine weitere Immobilien-Perle zu erwerben.“

Dresden gehört zu den Städten in Deutschland, deren Bevölkerung weiter wachsen wird und die noch ein großes Entwicklungspotenzial haben. Die Technische Universität, das reichhaltige Kulturangebot und die prosperierende Wirtschaft ziehen Menschen in Sachsens Metropole, außerdem ist die Geburtenrate hoch. Für das aktuell gewerbliche genutzte Gelände soll eine rentable städtebauliche Lösung mit Schwerpunkt Wohnbau entwickelt werden.

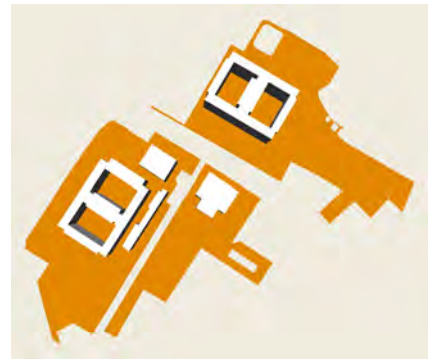
#### „Lingner Altstadtgarten Dresden“ Neue Wohnungen für Sachsens Hauptstadt

Für das neue Projekt mit Namen „Lingner Altstadtgarten Dresden“ wurde eine eigene Gesellschaft ins Leben gerufen. Dabei handelt es sich um die erste Projektgesellschaft der Immokles AG, einer Tochter der IMMOVATION AG. Aufgabe der Projektgesellschaft ist die Konzeption und das Management der künftigen Bebauung des Areals. Das Nähere wird ein Bebauungsplan regeln, dessen Aufstellung durch die Stadt Dresden die nächsten Monate in Anspruch nehmen wird.



Deutsches Hygiene-Museum. Mitte links und rechts: ehemalige Robotron-Gebäude

Quelle: dresden-luftfoto.de



■ Angekaufte Flächen mit Gebäude-Bestand

### Neue Wohnungen im Zentrum Dresdens geplant

Die wachsende Bevölkerung Dresdens braucht neuen Wohnraum. Auf dem ehemaligen Industriegelände könnten nach Gesprächen mit der Stadt Dresden ca. 2.500 Wohnungen gebaut werden.

# Hauptstadt im Aufwind: Dresden steht für den Aufschwung Ost

Direkt gegenüber der Altstadt Dresdens mit den weltbekannten historischen Attraktionen erstreckt sich das ehemalige Robotron-Areal mit zwei großen Komplexen. Hinzu kommen weitere Gebäude, deren Räume zum Teil an Gewerbe, Dienstleister und Büros vermietet sind. Das soll sich nach der Planung der IMMOVATION in Zukunft Schritt für Schritt ändern.



Robotron Elektronik-Fertigung, 1977, Quelle: Wikimedia Fotograf: Ulrich Häbeler

Ein neuer Bebauungsplan und künftige Gespräche mit der Stadt Dresden werden ergeben, welche Gebäude wann abgerissen und z.B. durch Wohnbebauung ersetzt werden. Der Bedarf an neuen Wohnungen in der sächsischen Metropole ist groß.

### Bevölkerungszahl Dresdens wächst

Besucher schwärmen von der einzigartigen Barock- und Renaissance-Architektur, den weltberühmten Kunstschatzen und der außergewöhnlich reizvollen Landschaft. Das wissen nicht nur über 4 Millionen Touristen zu schätzen, die in 2013 in Dresden übernachtet haben. Auch die

Bevölkerung wird weiter wachsen und zwar von derzeit 537.300 Einwohnern auf etwa 585.600 im Jahre 2030 (Prognose Stadt Dresden 10.2014).

### Preisanstieg bei Wohnungen und Häusern

Steigende Einwohnerzahlen bleibt nicht ohne Wirkung für den Wohnungsmarkt in Dresden. Das Handelsblatt schreibt dazu im November 2014: „Auf dem Immobilienmarkt stehen Dresden und Leipzig für den Aufschwung Ost.“ Die positive wirtschaftliche Entwicklung und die Universitäten seien Magnete, die Zuzügler anziehen. Hinzu kommt, „dass Kaufpreise und Mieten noch längst nicht das Niveau der Metropolen in den alten Bundesländern erreicht haben“.

„Dresden weist von den Städten in Ostdeutschland sicherlich die vorteilhaftesten Fundamentaldaten auf“, zitiert das Handelsblatt Manfred Binsfeld, Teamleiter Real Estate Research bei Feri Eurorating. „Vor allem Eigentumswohnungen und Häuser werden in den nächsten Jahren



Die Bildzeitung Dresden berichtete am 27.11.2014 über den Kauf der IMMOVATION.

im Preis moderat steigen“, sagte Binsfeld dem Handelsblatt. Ein aktuelles Lagering von Immobilienscout24 kommt zu dem Ergebnis, dass Dresden überwiegend „gute Lagen“ aufweise, in denen es eine rege Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen gebe.

## Projekt Salamander-Areal: Über die Hälfte der Wohnungen ist bereits verkauft



Zwei Salamander-Villen sind bereits bewohnt – an sechs weiteren wird mit Hochdruck gearbeitet

Das Salamander-Areal in Kornwestheim wächst weiter: Insgesamt baut die IMMOVATION 64 neue Eigentumswohnungen auf dem historischen Gelände. Die Eigentümer der ersten beiden fertig gestellten Stadthäuser sind bereits eingezogen. Von den 48 Eigentumswohnungen in sechs weiteren Stadthäusern, die zurzeit in einem 2. Bauabschnitt errichtet werden, konnten bis Dezember 2014 bereits über die Hälfte

verkauft werden. Darüber hinaus sind weitere elf Wohnungen reserviert.

### Gute Verkehrsanbindung überzeugt

Ein wichtiger Grund für den Verkaufserfolg sind neben der hochwertigen Ausstattung der Wohnungen die hervorragende Verkehrsanbindung des Areals an Baden-Württembergs Hauptstadt Stuttgart. „Von der S-Bahn-Haltestelle direkt vor dem Areal fährt man zum Beispiel in nur ca.

12 Minuten bis Stuttgart. In Verbindung mit den günstigeren Kaufpreisen im Vergleich zu Stuttgart hat das viele Käufer überzeugt“ resümiert Stephanie Wackerbarth, Projektmanagerin der IMMOVATION, zufrieden.

### Kornwestheim – Eine Alternative zu Stuttgart

In einem Lage-Rating von ImmobilienScout24 und Handelsblatt Online für Immobilienstandorte in Deutschland im November 2014 heißt es, dass Stuttgart nur noch im Umland außerhalb der Stadtgrenzen wachsen könne. Die Mietpreise haben mittlerweile ein Niveau erreicht, das für einen Großteil der Stuttgarter nicht mehr erschwinglich sei. „Und der Stuttgarter Immobilienboom strahlt auch auf das Umland aus“, so das Rating. Die sehr guten AA-Lagen erstrecken sich laut Untersuchung bis Kornwestheim und Ludwigsburg sowie weitere angrenzende Städte.

Quelle: „Hier gehen Immobilienkäufer auf Nummer sicher“, Immobilien-Rating Handelsblatt, 24.11.2014

## Projekt Höfe am Kaffeberg: Vergangenheit und Zukunft kombiniert

Direkt gegenüber dem Barockschloss Ludwigsburg wird die IMMOVATION ein historisches Areal u.a. mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden sanieren und zum Teil neu bebauen.

Für die Planung in diesem städtebaulich sensiblen Umfeld wurde in Kooperation mit der Stadt Ludwigsburg ein Architektur-Wettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage der Wettbewerbsbeiträge und den Untersuchungsergebnissen des Denkmalschutzamtes wird in 2015 mit dem Bau begonnen.

### Sorgfältige Planung

Die Architekten der IMMOVATION arbeiten derzeit an Entwürfen für die künftige Bebauung des Areals. „Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind in Verbindung mit dem Ergebnis des Wettbewerbs für das Projekt Höfe am Kaffeberg eine wesentliche Grundlage für unsere Planung“ so Robert Hartmann, Geschäftsführer der Projektgesellschaft. Weitere Abstimmungsgespräche mit der Stadt Ludwigsburg ab Januar 2015



Projekt Höfe am Kaffeberg: Moderne Architektur und denkmalgeschützte Gebäude im Einklang

sollen die Eckpunkte für den Bebauungsplan klären, der Art und Maß der künftigen Nutzung auf dem Areal regelt. Angestrebt wird u.a. eine ergänzende Wohnbebauung mit ca. 40 bis 50 Wohnungen.

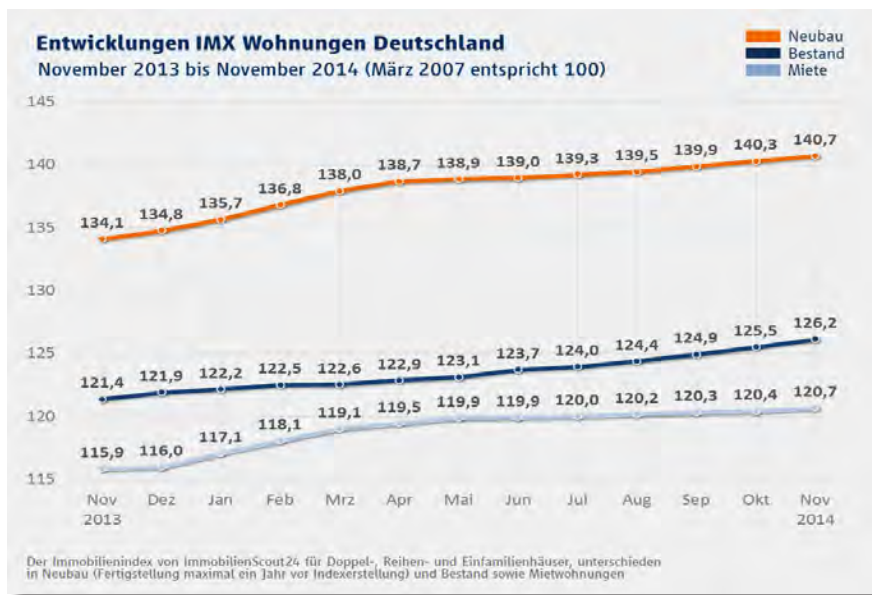
### Beste Bedingungen für Wohnungsverkauf

Seit mehreren Jahren steigen die Miet- und Kaufpreise in Ludwigsburg. Die Bedingungen

für den Bau und den Verkauf der geplanten Wohnungen sind demnach bestens. Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD Marktforschungsinstituts stellt fest: „Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart, die hervorragende Infrastruktur und nicht zuletzt das barocke Stadtbild macht Ludwigsburg zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Großraum Stuttgart“. (CityReport Ludwigsburg, IVD 08.2014)

# Immobilienmarkt Deutschland: Ein stabiles Umfeld für Anleger

Politische Krisengebiete wie die Ukraine und der Irak haben eine nur schwer kalkulierbare Wirkung auf die konjunkturelle Entwicklung – auch in Deutschland. Der Immobilienmarkt in Deutschland bietet in diesem Umfeld, zusammen mit anhaltenden Niedrigzinsen, ein vergleichsweise stabiles Chancenpotenzial für Anleger.



Der starke Preisanstieg der Vormonate setzt sich fort. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebremst. ImmoScout24 ist wie nahezu alle Experten der Ansicht, dass dies eine unmittelbare Folge der anhaltenden Niedrigzinspolitik ist.

Immobilien – sorgfältig ausgewählt – eignen sich für den Vermögensschutz und den Vermögensaufbau. Das gilt derzeit insbesondere für deutsche Wohnimmobilien. Deren Preise sind besonders in den Metropolen besonders stark gestiegen. Insgesamt sind seit Anfang 2008 die Hauspreise in Deutschland im Schnitt nominal um 5,0 Prozent jährlich gestiegen, in Großstädten sogar um fast 7,0 Prozent (Deutsche Bank, 08.2014)

### Preisanstieg durch viele Faktoren gestützt

Einer Marktanalyse der Deutschen Bank zufolge hat der Preisanstieg in deutschen Großstädten

solide Gründe, die auch in Zukunft bestehen bleiben: Die geringen Zinsen für beliebte Anlagen wie Sparbuch und Festgeld haben ihre Attraktivität verloren, inflations-sicherere Renditen lassen sich dagegen besser mit Immobilien erzielen. Die niedrige Arbeitslosigkeit macht die Arbeitsplätze sicherer und führt zu höheren Einkommen – das macht den Erwerb einer Immobilie erschwinglich. Hinzu kommt, dass die Bauzinsen auf einem historisch niedrigen Niveau sind. Der Trend zum urbanen Wohnen und das knappe Angebot

### Der deutsche Wohnimmobilien-Markt bietet gute Chancen für weitere Investitionen.

an Wohnraum in den Großstädten treibt darüber hinaus die Preise weiter in die Höhe.

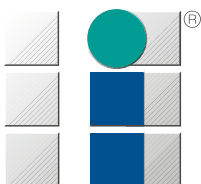
### Wohnungsmarkt auch 2015 solide

In einer Blitzumfrage unter Immobilieninvestoren durch JLL Research im Mai 2014, wurden Immobilien-Investoren gefragt, wie sie den deutschen Investmentmarkt bis Ende 2015 einschätzen. Ergebnis: 47% der rund 100 Befragten sagen, dass die Transaktionstätigkeit am deutschen Markt bis Ende 2015 noch einmal moderat bzw. sogar stark zunehmen wird.

Diese positive Prognose der Investoren wird durch eine Studie bestätigt, die neben Deutschland sieben weitere Wohnungsmärkte in Europa analysierte. Das Ergebnis der Studie von IPD und Catella Research weist Deutschland und Finnland als langfristig stabile Wohnungsmärkte in Europa aus. „Deutschland wird aus der internationalen Perspektive mit dem Prädikat ‚solide‘ versehen“ (catella.de, 26.11.2014).

### Bundesweit keine Blasengefahr

Das Beratungsunternehmen empirica hat für das 3. Quartal 2014 geprüft, ob eine Preisblase auf dem Immobilienmarkt droht. Beruhigende Erkenntnis der Analysten: Lediglich 5 der 12 größten deutschen Städte wird eine „mäßig hohe“ Gefahr attestiert und zur Vorsicht bei Investitionen geraten. Bundesweit bestehe dagegen „keinerlei Blasengefahr“. „Der Gesamtindex und damit die Marktbreite der Blasengefahr liegt weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004“.



IMMOVATION | Immobilien Handels AG  
Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel  
Tel.: 05 61 / 81 61 94-0

E-Mail: [info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)  
Internet: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)

Die vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe aus insgesamt 12 Firmen umfassen den An- und Verkauf sowie die Projektierung und das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Darüber hinaus konzipiert und vertreibt die IMMOVATION AG Kapitalanlagen.

