

Magdeburg, den 19.08.2019

Tischvorlage

Anlage zur Niederschrift über die
184. Sitzung des Präsidiums am
19.08.2019, TOP 4.1

Präsidiumssitzung Nr. 184
Datum: 19.08.2019
Ort: Landesgeschäftsstelle
Bearbeiter: Landesgeschäftsführer Jürgen Leindecker

TOP 4 **Verwendung der KWV-Überschüsse**
Immobilieninvestition Wittenberger Platz II

Anlagen Angebot der WIBERA Wirtschaftsberatung AG vom 09.08.2019

Bisherige Beratung: ./.

Beschlussvorschlag:

Die Geschäftsstelle wird beauftragt, entsprechend dem Angebot der WIBERA Wirtschaftsberatung AG die Wirtschaftlichkeit der Investition in das Projekt „Wittenberger Platz II“ prüfen und dabei erforderlichen Falls auch die steuerrechtlichen Aspekte für den SGSA begutachten zu lassen.

Vorbemerkung:

Die Komplexität des Vorhabens führt dazu, dass wir ständig fortschreitend technische und rechtliche Fragen erörtern und abarbeiten, die wir Ihnen noch zur Kenntnis oder zur Entscheidung vorlegen wollen. Wir bitten deshalb um Verständnis dafür, dass wir die nachfolgenden Unterlagen Ihnen erst als Tischvorlage ausreichen.

Bleiben wir grundsätzlich an dem Vorhaben interessiert, bedarf es weiterer Prüfungen der Wirtschaftlichkeit und der Ausgestaltung der Baumaßnahme. Für die technische Prüfung haben wir bereits - wie berichtet - Herrn Dipl. Ing. Frank Oheim vertraglich gebunden. Für die Wirtschaftlichkeitsprüfung tendieren wir dazu in einem Kostenvolumen von geschätzten 11.000 € bis 15.000 € die WIBERA Wirtschaftsberatung AG zu beauftragen. Da uns das Angebot erst Anfang der vergangenen Woche erreicht hat, legen wir Ihnen dies zur Entscheidung vor. Gemeinsam mit Herrn Hillebrand von der KOWISA haben wir den Inhalt des Angebots der WIBERA noch einmal genauer angeschaut und müssen zunächst noch die Prüfungsinhalte konkretisieren.

Parameter jenseits der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Dreh- und Angelpunkt für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes sind jedoch auch Parameter, die ein Wirtschaftsprüfer nur schwer abschätzen kann. Deshalb sollen in den nächsten Wochen mit dem Vorhabenträger noch einmal einige Punkte verhandelt werden. Vorab sind jedoch hier im Präsidium Einschätzungen vorzunehmen, die Lage des Objektes und seine Marktfähigkeit zu taxieren. Das sind folgende Punkte:

- Akzeptieren wir eine Hauptsammelstraße an der Südfront des Gebäudes oder sehen wir diese als Hindernis für die Marktfähigkeit der Wohnungen an?
- Besteht eine Chance, zusätzliche Stellplätze zu sichern oder akzeptieren wir eine deutlich geringere Stellplatz-Anzahl, als das Gebäude Wohneinheiten umfasst?
- Sind die Wohnungsgrößen vertretbar (Drei-Zimmer-Wohnungen ca. 85 m², Zwei-Zimmer-Wohnungen etwa 68 bis 78 m²)?
- Lässt sich durch die Architektur des Gebäudes eine bessere Vermarktung der Wohnungen erreichen?
- Ist die Lösung mit einer Contracting-Heizung vertretbar und dauerhaft auch rechtlich haltbar?

Auf Vermittlung des Kommunalen Versorgungsverbands Sachsen-Anhalt hatten wir zwischenzeitlich Kontakt mit der INDUSTRIA Wohnen GmbH in Frankfurt am Main, Herrn Ahlborn, der uns die folgenden Hinweise gegeben hat:

Beim Energiestandard sind bereits bei der Baugenehmigung die ENEC-Standards einzuhalten. Darüber hinaus gibt es besondere Zuschüsse für KfW-Niedrigenergiehäuser, allerdings beschränken sich derartige Zuschüsse in der Regel auf Bestandsimmobilien, die saniert werden.

Beim Contracting für die Heizungsanlage ist besonders die Form des Contractings von Bedeutung. INDUSTRIA weist darauf hin, dass ein BHKW und die damit zusammenhängende Energieeinspeisung dazu führt, dass ein (weiterer) gewerblicher Betrieb entsteht. Bei Anlageobjekten kann dies negative steuerrechtliche Auswirkungen haben. Ein BHKW sollte daher nicht selbst betrieben werden, sondern von einem Dritten. Ob der Bundesgerichtshof dauerhaft die Umlegbarkeit von Contracting-Heizungsanlagen akzeptiert, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Die Steigerung der Nebenkosten kann sich jedoch negativ auf die Vermietung auswirken.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen hält INDUSTRIA die Zwei-Zimmer-Wohnungen für zu groß. Diese Wohneinheiten sollten 55 m² nicht überschreiten, da die Vermietbarkeit (in dieser Lage) eingeschränkt wäre. Ob vom Grundriss her die Wohnungen adaptiert werden können, muss den weiteren Verhandlungen mit Industriebau Wernigerode vorbehalten bleiben.

Mit dem zuständigen Stadtplanungsamt haben Herr Hillebrand und Herr Leindecker am 14.08.2019 ein Gespräch zur Lage und der Umgebung des Gebäudes geführt. Danach ergibt sich folgender Sachstand:

Das Objekt liegt in einem Entwicklungsgebiet der Stadt Magdeburg, an dessen geordneter Entwicklung die Landeshauptstadt ein besonderes Interesse hat.

Gegenüberliegend in der Wittenberger Straße ist ein großes Studentenwohnheim geplant. Ob der Baukörper das vom SGSA vorgesehene Gebäude abschattet, bedarf noch der genaueren Betrachtung.

Für das Nachbargrundstück in der Rogätzer Straße gibt es bisher noch keine Planungen. Das Stadtplanungsamt würde seinerseits auf den Eigentümer zugehen und die Frage stellen, ob dieser sich einen Geländetausch vorstellen könnte. Das Grundstück dem Gebäude Wittenberger Platz II zuzuordnen, würde die Parkplatzsituation für dieses Objekt deutlich entspannen.

Hinsichtlich der 15 % gewerbliche Nutzung sieht das Stadtplanungsamt noch Handlungsspielraum. Eine gewerbliche Nutzung in geringerem Umfang - nur bezogen auf das Erdgeschoss im Eckbereich des Gebäudes am Kreisverkehr - hält das Amt für vertretbar. Entsprechende Gespräche müssen jetzt mit dem Projektträger geführt werden.

Bei der architektonischen Gestaltung des Gebäudes regt das Amt an, über eine Begrünung der Dachflächen und eine Begehbarkeit dieser Flächen nachzudenken. Tatsächlich würde eine Begrünung und Begehbarkeit der Dachflächen einen Nutzungsvorteil ergeben, da das auf wissenschaftliche Mitarbeiter der Institute ausgelegte Profil der potentiellen Mieter hieran ein besonderes Interesse zeigen dürfte. Bautechnisch muss dabei auf eine ausreichende Drainage geachtet, ggf. ein zusätzlicher Regenwasserspeicher für die Bewässerung mit geplant werden. Die Idee sollte jedenfalls weiterverfolgt werden.



WIBERA Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Kapelle-Ufer 4, 10117 Berlin

Persönlich/Vertraulich

Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt e.V.

Herr Heiko Liebenehm

Erster Beigeordneter

Landesgeschäftsstelle, Sternstr. 3

39104 Magdeburg

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kapelle-Ufer 4
10117 Berlin
Postfach 04 05 68
10063 Berlin
www.pwc.de

Tel.: +49 30 2636-1166
Fax: 1156
dirk.hennig@de.pwc.com

9. August 2019

Honorar für die Marktmieteinschätzung von Wohnungsmieten für das Bauvorhaben „Wittenberger Platz II“ in Magdeburg sowie der Prüfung einer noch zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung

Sehr geehrter Herr Liebenehm,

dieses Schreiben regelt das Honorar, das für die gemäß unserem Angebotsschreiben vom 9. August 2019 zu erbringenden Leistungen im Zusammenhang mit der Marktmieteinschätzung von Wohnungsmieten für das Bauvorhaben „Wittenberger Platz II“ in Magdeburg sowie der Prüfung einer noch zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung von Ihnen zu entrichten ist.

Unser Honorar richtet sich nach dem Zeitaufwand und der Erfahrung der eingesetzten Mitarbeiter und spiegelt die Expertise, Tools, Technologien und Shared Delivery-Strukturen wider, die im PricewaterhouseCoopers-Netzwerk entwickelt und unterhalten werden.

Grundsätzlich werden bei derartigen Aufträgen qualifizierte Mitarbeiter eingesetzt, die über umfangreiche Projekt- und Branchenerfahrung verfügen.

Unsere Honorarsätze betragen zurzeit je nach Qualifikation der eingesetzten Mitarbeiter zwischen 100 und 400 Euro pro Stunde, wie der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen ist:

Partner/Director:	400 Euro
Senior Manager:	320 Euro
Manager:	240 Euro
Senior Consultant:	190 Euro
Consultant:	160 Euro
Shared Delivery Center:	100 Euro

Die vorgenannten Sätze werden einmal im Jahr im Hinblick auf ihre Angemessenheit überprüft.

...

Auf Grundlage der für diesen Auftrag vorgesehenen Teamstruktur und des vereinbarten Leistungsumfangs sowie der uns vorliegenden Informationen schätzen wir ein Honorar für unsere Arbeiten von 11.000 Euro bis 14.000 Euro. Diese Schätzung berücksichtigt, dass wir bisher keine Kenntnis bezüglich der Wirtschaftlichkeitsberechnung (Teilleistung B) haben.

Bei unserer vorstehenden Honorarschätzung sind wir davon ausgegangen, dass die notwendigen Unterlagen (insbesondere aussagefähige Vergangenheitszahlen und aktuelle Planungsrechnungen) bei Beginn unserer Arbeiten vollständig und in geeigneter Form vorliegen und alle für die Untersuchungen erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücke und sonstigen Informationen zugänglich und sachkundige Auskunftspersonen verfügbar und auskunftsbereit sind.

Abweichend hiervon gehen wir wie mit Ihnen besprochen davon aus, dass wir in Kalenderwoche 37 (d.h. bis 15. September 2019) die Wirtschaftlichkeitsberechnung erhalten werden.

Neben dem genannten Honorar berechnen wir die bei Ausführung des Auftrags anfallenden Reise- und Übernachtungskosten sowie damit im Zusammenhang stehende Kosten. Des Weiteren berechnen wir eine Auslagenpauschale in Höhe von 3% des Honorars für die Nutzung externer Datenbanken zur Erhebung benötigter Kapitalmarktdaten und Transaktionsinformationen, für die Anfertigung unserer Berichte und ähnliche Kosten.

Zusätzlich zu den Kosten und Auslagen ist die Umsatzsteuer in gesetzlich festgelegter Höhe zu entrichten.

Wir gehen bei der Zeitplanung und Honorarschätzung von einer kontinuierlichen, unterbrechungsfreien Projektbearbeitung aus. Sollten nicht vorhersehbare Umstände im Verantwortungsbereich des Auftraggebers zu einer erheblichen Erhöhung unseres Zeitaufwands führen (beispielsweise weil der Leistungsumfang auf Ihren Wunsch hin erhöht wurde oder von uns nicht zu vertretende, zu Ineffizienzen führende Unterbrechungen oder Verzögerungen im Projektverlauf eingetreten sind) oder sonstige Annahmen, auf denen unsere Honorarschätzung beruhte, nicht mehr gerechtfertigt erscheinen, werden wir Sie hierüber unverzüglich informieren und gemeinsam mit Ihnen den weiteren Fortgang erörtern. Honorarabweichungen von bis zu 10% des geschätzten Honorars bedürfen keiner besonderen Abstimmung.

Im Fall, dass unser Vertrag beendet wird, bevor wir unsere Arbeiten abgeschlossen haben, werden wir die bis dahin tatsächlich angefallenen Stunden, bezogen auf die Qualifikation der eingesetzten Mitarbeiter, sowie Kosten und Auslagen abrechnen. Die Umsatzsteuer wird analog zur obigen Regelung berechnet.

Mit der Beauftragung werden wir eine Anzahlung von 30% des geschätzten Honorars in Rechnung stellen. Diese zur sofortigen Zahlung fällige Anzahlung wird mit der Schlussrechnung verrechnet. Ferner sind wir berechtigt, im Projektverlauf Abschlags- und Zwischenrechnungen zu stellen, die zur sofortigen Zahlung fällig sind und ebenfalls mit der Schlussrechnung verrechnet werden.

Wir sind berechtigt, den Beginn und die Fortsetzung unserer Arbeiten sowie die Auslieferung unseres Berichts vom rechtzeitigen Eingang der eingeforderten Zahlungen abhängig zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dirk Hennig



ppa. Stefan Gips

Anlage

- Einverständniserklärung

Wohnprojekt Wittenberger Platz II - Mietpreiseinschätzung

Anlage zur Niederschrift über die 184.
Sitzung des Präsidiums am 19.08.2019,
TOP 4.1



Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung	3
2. Lage des Objektes	4 - 5
3. Mietpreisentwicklung	6
4. Wohnungsmarkt Magdeburg	7-11
5. Mietpreiseinschätzung Projektvorhaben Wittenberger Platz II, 39106 Magdeburg	12
6. Ausgewählte Neubauprojekte im Umfeld des Projektvorhabens Case Study – Peter-Paul-Straße	13
7. Ausgewählte Neubauprojekte im Umfeld des Projektvorhabens Case Study – Pfälzer Platz	14
8. Ausgewählte Neubauprojekte im Umfeld des Projektvorhabens Case Study – Sieverstorstrasse 6/6a	15
9. Ausgewählte Neubauprojekte im Stadtzentrum Case Study – Breiter Weg – Neues Domviertel	15
10. Ausgewählte Neubauprojekte im Stadtteil Werder Case Study – Turmschanzenstraße 7 - 13	16
11. Ausgewählte Neubauprojekte im Stadtteil Werder Case Study – Turmschanzenstraße 18 - 19	17

Projektbeschreibung

- Zwei derzeit am Wittenberger Platz brachliegende Grundstücke werden von dem regional und überregional erfolgreich tätigen Bauunternehmen Industriebau Wernigerode GmbH zu attraktiven Wohnstandorten entwickelt.
- Die exponierte Lage in unmittelbarer Nähe zur Otto-von-Guericke-Universität und die Nachbarschaft zum Max-Planck Institut, Fraunhofer VDTC sowie den Speicher-Gebäuden A Nord und B unterstreichen zusätzlich die interessante Lage als nachgefragter Wohnstandort mit einem attraktiven Arbeitsplatzumfeld.

Lage des Objektes - im Umfeld des Wissenschaftshafens



Die Vorhaben

1 - Speicher A (Nord), altes E-Werk: Hier werden medizintechnische Unternehmen Geräte bauen, die von den Forschern vor Ort entwickelt wurden - unter anderem neue MRT. Zudem entsteht auf 6000 Quadratmetern Platz für Büros.

2 - Speicher A (Süd): Aus dem Altbau werden acht Stadthäuser mit Eigentumswohnungen. Die historische Klinker-Fassade bleibt.

3 - Zuckerspeicher B: Hier zieht im September 2019 der Forschungscampus Stimulate ein, der neue MRT entwickelt.

4 - Stadtvillen: Am Elbufer werden bis 2021 vier Stadtvillen mit 45 Eigentumswohnungen im modernen Stil errichtet. Preis: zirka 4500 bis 5000 Euro je Quadratmeter.

5 - Hochhaus (60 Meter): Möglich sind neuartige Büros (Coworking Space), in denen Forscher, Gründer, Berater und Geldgeber Schreibtische anmieten und eng kooperieren.

6 - Brücke zum Uni-Gelände: Über Bau und Finanzierung müssen sich Unternehmen und Stadt noch einigen.

7 - Parkhäuser

Quelle: Volksstimme 14.09.2018

Lage des Objektes - Umfeld



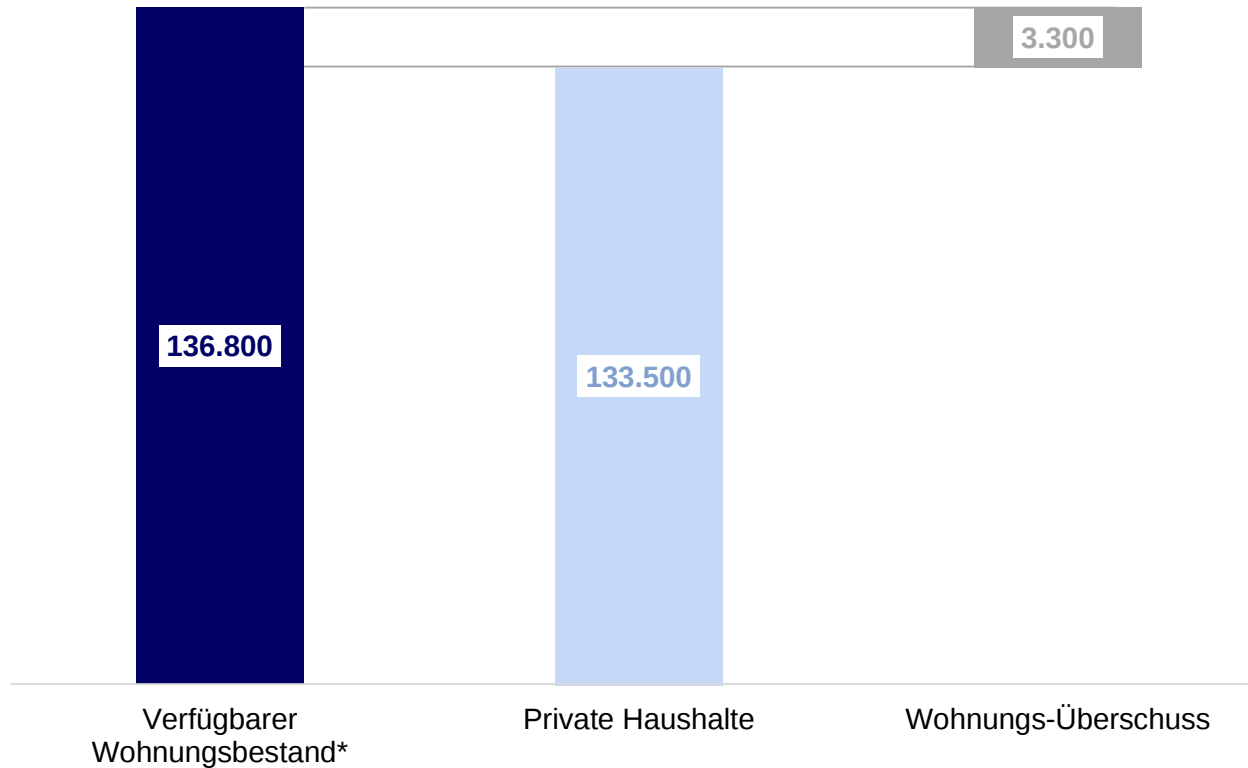
Mietpreisentwicklung - stadtteilbezogen

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote	Durchschnittliche Kaltmiete im Bestand in Euro m ²	Änderung zu 2018 in Prozent	Spanne Kaltmieten im Bestand in Euro pro m ²	Durchschnittliche Kaltmiete in im Neubau in Euro pro m ²
Altstadt, Werder	396	7,01	+ 3,1	5,50 bis 9,50	10,31
Buckau, Hopfengarten	198	6,60	+ 1,7	5,00 bis 8,80	-
Brückfeld, Cracau	307	6,52	+ 9,5	5,10 bis 9,80	9,64
Alte Neustadt	207	6,36	+ 2,6	5,20 bis 9,00	9,39
Stadtfeld Ost, Stadtfeld West	918	6,32	+ 1,6	5,00 bis 8,00	8,47
Leipziger Straße, Lemsdorf, Ottersleben, Reform, Sudenburg	1058	5,96	+ 2,1	4,80 bis 8,00	-
Neue Neustadt, Neustädter See, Rothensee	403	5,89	+ 3,4	4,70 bis 7,50	-
Fermleben, Salbke	181	5,81	+ 3,6	4,00 bis 8,00	-
Westerhüsen	38	5,73	+ 9,4	4,60 bis 6,50	-
Kannenstieg, Neu-Olvenstedt, Neustädter Feld	218	5,39	+ 4,4	4,50 bis 6,00	-

Quelle: Engel & Völkers Marktbericht in Artikel in der Volkstimme 31.07.19

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

WOHNUNGSVERSORGUNG IN MAGDEBURG (ANFANG 2019)



* 96% des gesamten Wohnungsbestandes von rd. 142.500 Wohnungseinheiten
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, AENGEVELT-RESEARCH

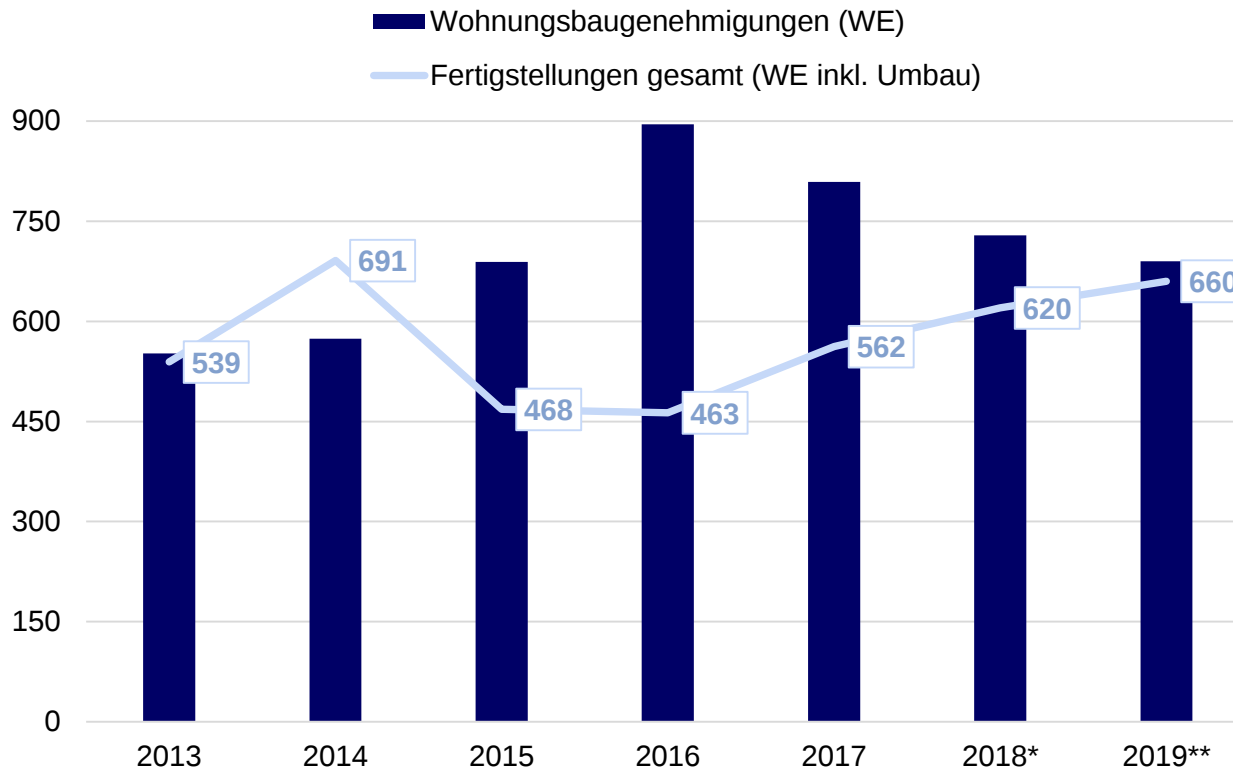
MAGDEBURG WÄCHST!
ANFANG 2019: 239.000 EW.
PROGNOSE 2030: 241.000 EW.

**(NOCH) WOHNUNGS-
ÜBERSCHUSS**

**ANHALTENDE WOHNUNGS-
NACHFRAGE NACH ALLEN
WOHNUNGSTYPEN**

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

GENEHMIGUNGEN, FERTIGSTELLUNGEN UND NEUBAUBEDARF



**RÜCKLÄUFIGE
BAUGENEHMIGUNGEN**

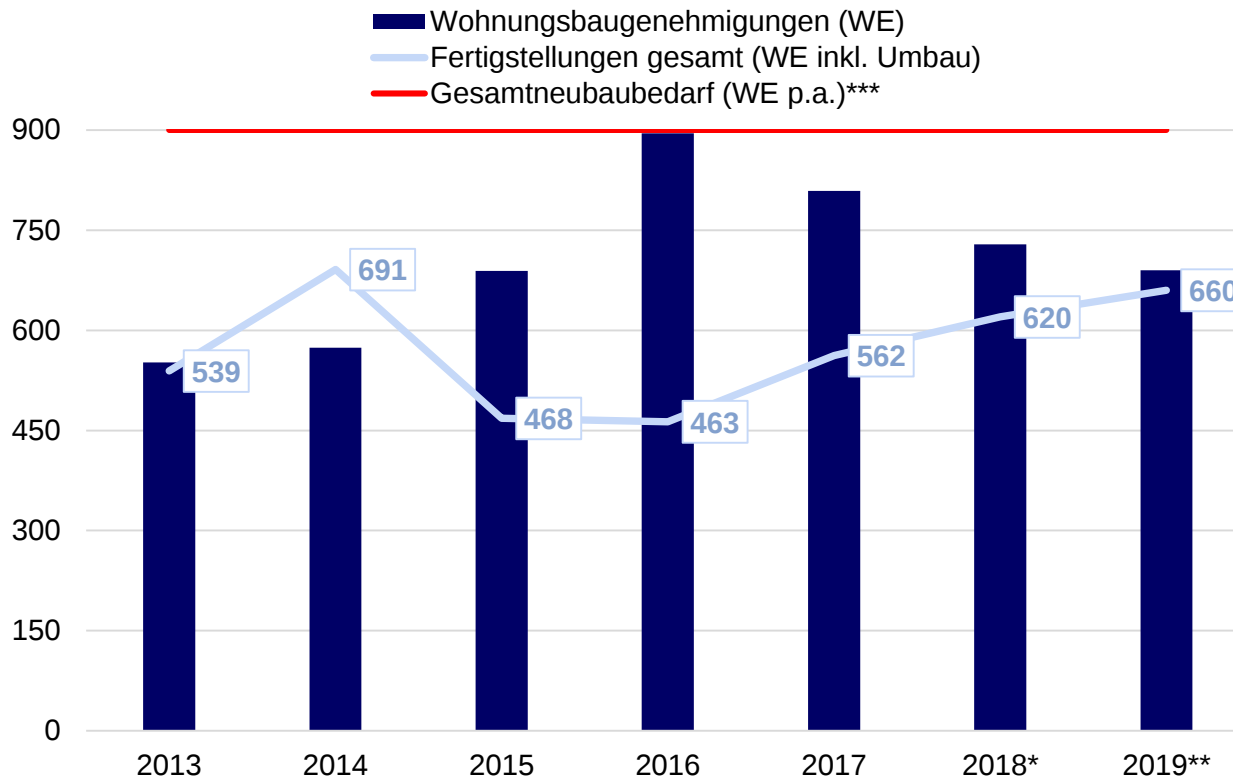
**STEIGENDE ANZAHL AN
FERTIGSTELLUNGEN**

**IMMER NOCH
UNZUREICHENDE
BAUTÄTIGKEIT**

* Fertigstellungen 2018: Projektion **Schätzungen *** Summe aus Nachhol-, Neubau- und Erhaltungsbedarf bis 2030
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Modellierung AENGEVELT RESEARCH

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

GENEHMIGUNGEN, FERTIGSTELLUNGEN UND NEUBAUBEDARF



**RÜCKLÄUFIGE
BAUGENEHMIGUNGEN**

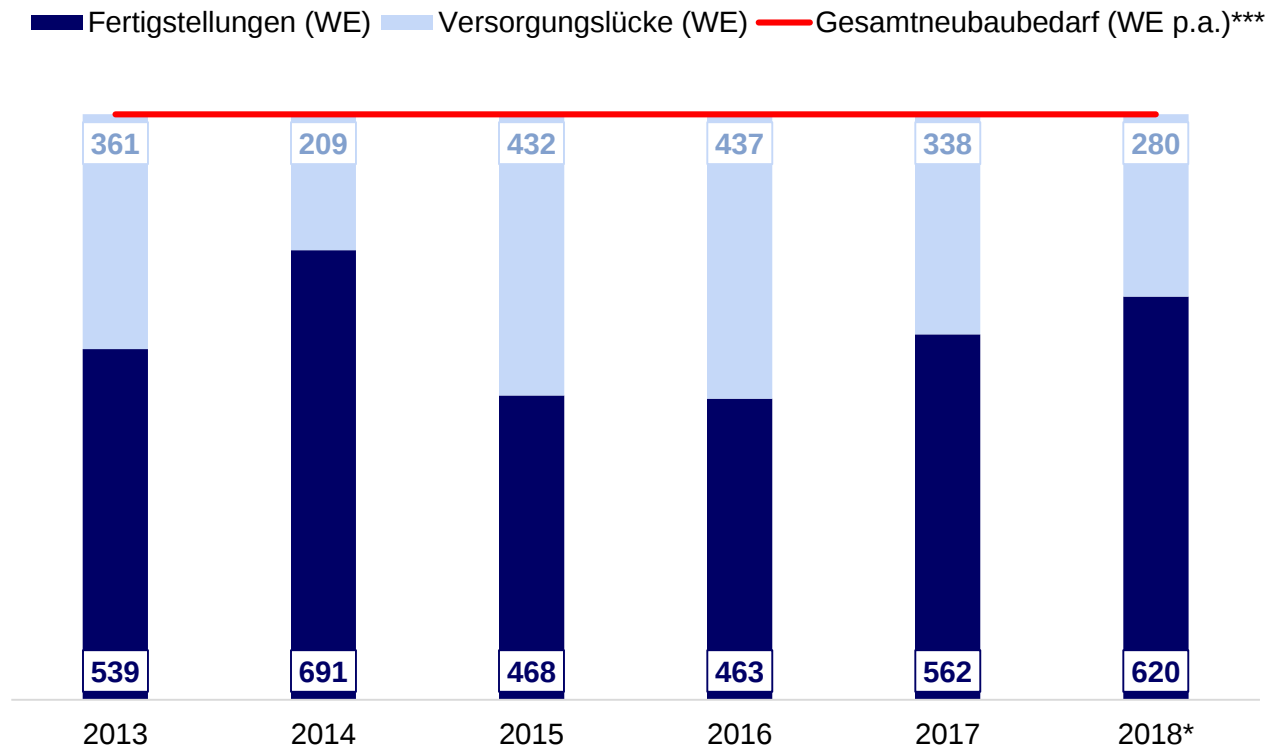
**STEIGENDE ANZAHL AN
FERTIGSTELLUNGEN**

**IMMER NOCH
UNZUREICHENDE
BAUTÄTIGKEIT**

* Fertigstellungen 2018: Projektion **Schätzungen *** Summe aus Nachhol-, Neubau- und Erhaltungsbedarf bis 2030
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Modellierung AENGEVELT RESEARCH

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

MIETENTWICKLUNG / WOHNUNGSNEUBAU / VERSORGUNGSLÜCKE



**KEINE MARKANTE
VERSORGUNGSLÜCKE**

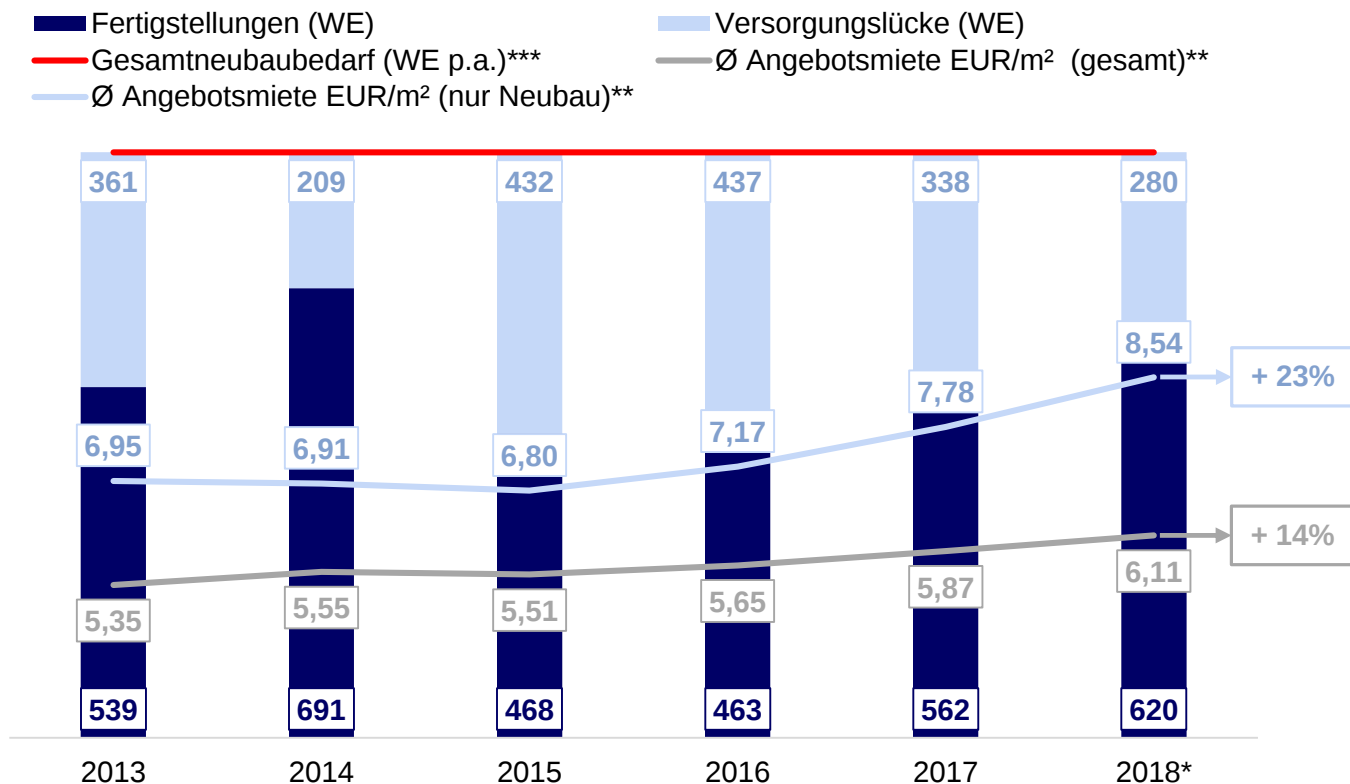
STEIGENDES MIETNIVEAU

**STÄRKERER ANSTIEG IM
NEUBAU-SEGMENT
AUFGRUND STEIGENDER
FERTIGSTELLUNGEN**

* Fertigstellungen 2018: Projektion ** jeweils Q4 *** Summe aus Nachhol-, Neubau- und Erhaltungsbedarf bis 2030
Quelle: empirica; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Modellierung AENGEVELT RESEARCH

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

MIETENTWICKLUNG / WOHNUNGSNEUBAU / VERSORGUNGSLÜCKE



**KEINE MARKANTE
VERSORGUNGSLÜCKE**

STEIGENDES MIETNIVEAU

**STÄRKERER ANSTIEG IM
NEUBAU-SEGMENT
AUFGRUND STEIGENDER
FERTIGSTELLUNGEN**

* Fertigstellungen 2018: Projektion ** jeweils Q4 *** Summe aus Nachhol-, Neubau- und Erhaltungsbedarf bis 2030
 Quelle: empirica; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Modellierung AENGEVELT RESEARCH

Mietpreiseinschätzung Projektvorhaben Wittenberger Platz II, 39106 Magdeburg

Projektbeschreibung

- **Potenzielles Kaufobjekt:** Projektvorhaben Wittenberger Platz II, 39106 Magdeburg
- **Grundstücksgröße:** 1.775 m² (1.665 m² +110 m²), davon grün 350 m²
- **Projektvorhaben:** 37 WE (ca. 3.107,50 m² Wohnfläche), 26 Stellplätze, davon 15 überdacht.
- **Bauzeit:** voraussichtlich 18 Monate

Portfolioeckdaten

Anzahl der Wohnungen und Stellplätze:	37 Wohneinheiten und 26 Stellplätze
Investitionsvolumen:	ca. 9 Mio. EURO
Mietfläche:	3.107,50 m ²
prognostizierte Miete pro m ² :	€ 9,75/m ² (Wohnen) Stellplatz außen € 35,00/StP € 10,50 - € 12,00/m ² (Gewerbe) abh. v. Lage, Größe u. Ausstattung
Bruttoanfangsrendite:	4,3 %



Ausgewählte Neubauprojekte im Umfeld des Projektvorhabens

Case Study – Peter-Paul-Straße

Projektbeschreibung

Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg

- Errichtung eines Wohnkomplexes mit 3 Stadtvillen in der Peter-Paul Straße im Magdeburger Stadtteil Alte Neustadt
- Fertigstellung für 2021 geplant
- 16 Zweiraum-, 18 Dreiraum-, 11 Vierraumwohnungen
- Ca. 69 - 140 m² Wohnungsgröße

Portfolioeckdaten

Anzahl der Objekte:	3 Stadtvillen mit insgesamt 45 WE und Tiefgarage mit 57 Stellplätzen
Investitionsvolumen:	12 Mio. EUR
Mietfläche:	ca. 2.800 m ²
Miete pro m ² :	€ 9,70/m ² (angestrebt)



Ausgewählte Neubauprojekte im Umfeld des Projektvorhabens

Case Study – Pfälzer Platz

**Wohnungsbau-
genossenschaft
MagdeburgStadtfeld**

Projektbeschreibung

- Errichtung eines Neubaus am Pfälzer Platz zur Lückenschließung
- Fertigstellung erfolgt 2018
- ca. 52 - 121 m² Wohnungsgröße

Portfolioeckdaten

Anzahl der Objekte:	Neubau mit 29 Wohnungen
Investitionsvolumen:	6,3 Mio. EUR
Mietfläche:	2.750 m ²
Miete pro m ² :	€ 9,00/m ²



Ausgewählte Neubauprojekte im Umfeld des Projektvorhabens

Case Study – Sieverstorstrasse 6/6a

**B+B Immobilien
GmbH & Co. KG**

Projektbeschreibung

- Neubau einer modernen Wohnanlage auf historischem Areal der ehem. Börde-Brauerei
- Wohnflächen: von 56 bis 117 m².
 - 10x 2-Raum-Wohnung
 - 10x 3-Raum-Wohnung
 - 08x 4-Raum-Wohnung
 - 10x 5-Raum-Wohnung
- Fertigstellung Juli 2019



Portfolioeckdaten

Anzahl der Objekte:	Neubau mit 38 Wohneinheiten
Investitionsvolumen:	ca. 8 Mio. EUR
Objektfläche:	3.380 m²
Miete pro m²:	€ 8,50-9,00 /m²



Case Study – Breiter Weg – Neues Domviertel

Wohnungsbaugenossenschaft Otto-von-Guericke eG

Projektbeschreibung

- Es entstehen 7 Geschosse – Erdgeschoss, 5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind 20 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 1.853 m² Gewerbefläche vorgesehen. Im 2. bis 5. Obergeschoss und dem Staffelgeschoss entstehen insgesamt 53 Wohnungen mit 4.589 m².
 - 23 x 2-Raum-Wohnungen
 - 22 x 3-Raum-Wohnungen
 - 8 x 4-Raum-Wohnungen
- Geplante Fertigstellung 3. – 4. Quartal 2019

Portfolioeckdaten

Anzahl der Objekte:	Neubau mit 53 Wohnungen
Investitionsvolumen:	ca. 60 Mio. EUR
Objektfläche:	4.589 m ²
Miete pro m ² :	
Wohnen	€ 9,50 - € 14,50 /m ² (je nach Ausstattung)
Gewerbe	€ 16,00 - € 20,00/m ²



Case Study – Turmschanzenstraße

Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG

Projektbeschreibung

- Errichtung eines modernen Neubaus mit 98 Wohneinheiten, welche zum Großteil barrierefrei sind. Das Besondere daran: Die neuen 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen werden insgesamt 42 unterschiedliche Grundrissvarianten aufweisen.
 - 65 x 2-Raum-Wohnungen
 - 25 x 3-Raum-Wohnungen
 - 8 x 4-Raum-Wohnungen
- Fertigstellung April 2019

Portfolioeckdaten

Anzahl der Objekte:	Neubau mit 98 Wohneinheiten
Investitionsvolumen:	/
Mietfläche:	7.000 m ²
Miete pro m ² :	€ 8,80 - € 9,80 /m ² (je nach Ausstattung)



Case Study – Turmschanzenstraße 18-19

Projektbeschreibung

• Projektentwickler:

Industriebau
Wernigerode GmbH

• Investor:

Industria
Wohnen GmbH

- modernes Wohngebäude 5-geschossig, schlüsselfertig inkl. Außenanlagen mit 30 Außenstellplätzen.
- Besonderheiten: Geschützte, nicht einsehbare Terrassen in allen Wohnungen, behindertengerechter Aufzug, große Flexibilität in der Grundrissgestaltung durch Schiebetüren-elemente.
 - 20 x 2-Raum-Wohnungen
 - 05 x 3-Raum-Wohnungen
 - 05 x 4-Raum-Wohnungen
- Fertigstellung Juli/August 2019

Portfolioeckdaten

Anzahl der Objekte:	30 Wohneinheiten in 3 Aufgängen
Investitionsvolumen:	7 Mio. EUR
Mietfläche:	2.510,00 m ²
Miete pro m ² :	€ 9,50 /m ²
	Stellplatz € 25,00/StP



Die vorstehenden Angaben bzw. Einschätzungen geben die aktuelle Meinung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG entsprechen. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung – z.B. aufgrund veränderter Rahmenbedingungen – jederzeit geändert werden. Die Meinungen können von Angaben und Einschätzungen abweichen, die in anderen von AENGEVELT veröffentlichten Dokumenten vertreten werden.

Des Weiteren stützen sich die vorstehenden Angaben auf (teilweise) öffentliche Quellen und eigenen Berechnungen, die sich aus den besonderen Marktkenntnissen des Verfassers ableiten. Dementsprechend erfolgen die vorstehenden Angaben bzw. Einschätzungen daher nach bestem Wissen und dienen vor allem zu Informationszwecken und ohne jegliche Gewähr auf Richtigkeit, Haftung auf die Richtigkeit, Vollständigkeit, Angemessenheit und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtungen.

Jegliche Haftungsansprüche materieller oder ideeller Art gegen den Autor bzw. AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der vorstehenden Angaben verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

