

## Immobilien

Im Jahr 2019 hat die LEG Thüringen an 33 Standorten Baugrundstücke im Freistaat verkauft. Als Immobilienentwickler hat sie die Flächen als Bauerwartungsland erworben, überplant, erschlossen und parzelliert. Die entstandenen Baugrundstücke veräußerte sie bauträger- und provisionsfrei an über 70 Bauherren zur individuellen Bebauung. In Altenburg, Apolda, Oberhof, Sömmerda und Stadtilm wurden im Berichtszeitraum neue Projekte begonnen. Die Nachfrage nach Grundstücken in den zentralen Städten bleibt unverändert hoch, sodass die LEG Thüringen mit den Kommunen insbesondere in Arnstadt, Erfurt, Weimar und im Saale-Holzlandkreis weitere Wohnungsbaustandorte untersucht.

### ***Erfolgreiche Entwicklung von Wohnbauland***

72 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 5 ha und Erlösen von EUR 3,2 Mio verkaufte die LEG Thüringen 2019. Mit diesem Grunderwerb sind Folgeinvestitionen für den Hausbau und die Einrichtung von geschätzt rund EUR 9 Mio durch die Käufer verbunden. Zusätzlich wurden in Geschäftsbesorgung für das „Sondervermögen WGT-Liegenschaften Thüringen“ 16 Baugrundstücke für EUR 1 Mio vermarktet.

Der Freistaat Thüringen, die Stadt Apolda und die LEG Thüringen haben zur Inwertsetzung einer Gewerbebrache in der Bahnhofstraße 58 bis 62 im Rahmen der Städtebauförderung eine Ordnungsmaßnahme auf den Weg gebracht, hierzu wurde im April der Zuwendungsbescheid erteilt. Damit eröffnet sich für diese innerstädtische Brachfläche, auf dem sich einst eine Gießerei mit Galvanik und Metallbearbeitung befand, eine Perspektive. Der Rückbau und die Sanierung der Altlasten begannen am 22. Oktober 2019. Nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmen wird die LEG Thüringen die Grundstücke für Wohnungsbau neu erschließen. Angestrebt wird eine Bebauung mit modernen Wohnformen unterschiedlichster Art.

### ***Stadtquartier Erfurt Brühl***

Das Gebäude E1 wurde seit März 2018 für die Stadt Erfurt zum „Technischen Rathaus“ umgebaut. Seit Februar 2019 finden Mitarbeiter der Stadt modernste Arbeitsbedingungen vor und können auf kurzem Weg zusammenarbeiten. Die LEG Thüringen hat als Projektsteuerer zusätzlich zu Umbau und Sanierung dieses Gebäudes die Planung des viergeschossigen Verbindungsneubaus betreut.

Mit Beginn der Neuerschließung der Entwicklungsfläche Brühl-Süd am Gothaer Platz schreitet die Quartiersentwicklung voran. Nach Abschluss der Erschließung werden ab 2020 ein weiteres Projekt für „Betreutes Wohnen“ und ein Hotelneubau mit Nahversorger realisiert. Hierfür wurden ein wirksamer Kaufvertrag für ca. 3.000 m<sup>2</sup> (Kaufpreis: EUR 1,4 Mio) sowie ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über weitere EUR 3,1 Mio abgeschlossen.

### ***Neue Projekte entwickeln***

Als Wohnort ist und bleibt Erfurt eine gefragte Adresse. Vor allem die Nachfrage nach bezahlbarem städtischem Wohnraum ist groß und lässt sich in den kommenden Jahren nur durch Wohnungsneubau bedienen. Vor diesem Hintergrund errichtet die LEG Thüringen ab 2020 im

Wohngebiet „Ringelberg“ vier Mehrfamilienhäuser mit 78 Wohnungen. Dabei werden 25 dieser Wohnungen als geförderter Mietwohnungsbau entstehen und durch das Innenstadt-Stabilisierungsprogramms ISSP gefördert. Zur Finanzierung der förderfähigen Gesamtkosten in Höhe von EUR 5,6 Mio wurde ein Baudarlehen von EUR 3,6 Mio, ein Baukostenzuschuss von EUR 0,8 Mio sowie ein Tilgungszuschuss von EUR 0,9 Mio bewilligt. Das Vergabeverfahren für die Bauleistungen startete 2019; der Baubeginn ist für das Frühjahr 2020 geplant. Für die freifinanzierten nichtpreisgebundenen 53 Wohnungen werden rund EUR 10 Mio investiert.

In Gotha revitalisiert die LEG Thüringen eine innerstädtische Brachfläche im Bahnhofsquartier. Der Neubau der Seniorenresidenz „Waldbahn“ wird für eine Aufwertung dieses Quartiers sorgen. Der Neubau am Bahnhof ist eine Initialzündung, weitere Missstände im Umfeld bald zu beheben und weitere Investitionen an diesem Eingangstor zur Stadt anzustoßen. Am 2. Oktober 2019 wurde der symbolische Grundstein für das Projekt gelegt. Der Neubau hat eine Geschossfläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt brutto EUR 10,4 Mio.

### ***Immobilienverwaltung***

Die LEG Thüringen verwaltet die Liegenschaften ihres Portfolios und bewirtschaftete hierfür ca. 50.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Mietflächen sowie rund 1.500 Wohnungen, überwiegend aus dem sozialen Wohnungsbau. Die dem Aufsichtsrat vorgestellten Ergebnisse der Analyse des Wohnungsbestandes und die daraus abgeleitete Strategie der LEG Thüringen wurde mit ersten Maßnahmen umgesetzt. Im Ergebnis von öffentlichen Bieterverfahren wurden die Wohngebäude in Neuhaus-Schierschnitz und Hohenleuben veräußert. Mit Verkäufen von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Schlussrechnung der vorfinanzierten Baukosten für den Umbau Warsbergstraße 3 in Erfurt wurden insgesamt Erlöse von EUR 4,2 Mio erzielt.

### ***Entwicklungsprojekt „ICE-City Erfurt“***

Für das Stadtentwicklungsprojekt ICE-City Erfurt war die Eröffnung des Prizeotel am 2. Dezember 2019 von besonderer Bedeutung, da es sich um das erste Investitionsvorhaben im neuen Quartier handelt. Im Juni 2018 erfolgte der Baubeginn für den Hotelneubau mit 208 Zimmern der May-Gruppe aus Itzehoe. Das Hotel wird als Business-Hotel der Marke „prizeotel“, einem Produkt der internationalen Carlson Rezidor Hotel Group, betrieben. Die Gesamtinvestitionssumme betrug rund EUR 16 Mio.

Nächster Meilenstein ist der „Tower West“ als eine der beiden „Landmarken“ am neuen Schmidtstedter Tor und zugleich Fernzeichen der ICE-City. Im Ergebnis eines Interessenbekundungsverfahrens für den „Tower West“ – als eine der beiden „Landmarken“ am neuen Schmidtstedter Tor – wurde Ende Februar der Zuschlag für die Umsetzung an die ATLANTIC Hotel Gruppe Bremen erteilt. Die ATLANTIC Hotel Gruppe ist ein Unternehmen von Kurt Zech und beschäftigt mehr als 1.200 Mitarbeiter in 40 Tätigkeitsfeldern. Im „Tower West“ soll in Zukunft ein 4-Sterne-Superior-Hotel mit ca. 200 Zimmern seine Gäste beherbergen; zudem sind Konferenz- und Tagungsräume sowie gastronomische Einrichtungen vorgesehen. Das Investitionsvolumen für den Tower West wird auf bis zu EUR 45 Mio geschätzt.

Überregional vorgestellt wurde die „ICE-City-Erfurt“ erneut auf der EXPO REAL in München vom 7. bis 9. Oktober 2019. Auf dem Thüringer Gemeinschaftsstand wurde dem Projekt erneut eine große Aufmerksamkeit zuteil.