

# IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin  
für Sachsen | Sachsen-Anhalt | Thüringen

**Schwerpunkt:**

**COMEBACK DER PLATTE**

Ein Erfolg in Serie

**FRISST ONLINE DIE LÄDCHEN?**

Der Einzelhandel in Bedrängnis

**PFLEGE = RENDITE**

Assetklasse zeigt sich auf dem Vormarsch



**PROJEKT-  
ENTWICKLER IN  
DER VORHÖLLE?**

Investoren in der Zange  
von Kommunen, Auflagen  
und Öffentlichkeit



In das komplette Projekt im Sudenburgquartier investiert das Unternehmen zehn Millionen Euro.

## Erwartungen deutlich übererfüllt

### Die MCM AG verändert das Gesicht Magdeburgs mit mehreren Bauprojekten

Im April 2016 beschloss der Magdeburger Stadtrat das vereinfachte Sanierungsgebiet für bestimmte Mikrolagen im Stadtteil Sudenburg. Dies wertete den Stadtteil, der unmittelbar an die Altstadt angrenzt, enorm auf und zog somit auch stärkere Investitionen in Bauvorhaben nach sich.

Die MCM Investor Management AG setzt allein hier zehn Millionen ein: für die Sanierung von drei Gebäuden, zwei Neubauten und einem denkmalgeschützten Haus. Insgesamt entstehen 55 Wohnungen und 28 Stellplätze. „Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts hat die Vermietung bereits begonnen und liegt deutlich über unseren Erwartungen“, sagt Geschäftsführer Thomas Filor. Kalkuliert hatte das Unternehmen mit sechs bis 6,50 Euro pro Quadratmeter, erreicht wurde eine Kaltmiete zwischen sieben und acht Euro. Die beiden Neubauten behält die Firma im Bestand, die komplette Fertigstellung des Komplexes ist für Mitte 2018 vorgesehen.

#### Städtebaulich bedeutsam

Ähnlich erfolgreich ist die Vermarktung des Gründerzeitkomplexes auf der Otto-von-Guericke-Straße angelaufen, direkt am Hasselbachplatz und damit im Herzen Magdeburgs. Im Jahr 1881 errichtet, besticht das Wohnhaus – bestehend aus Vorder- und zwei Seitenhäusern in fünf Geschossen –

durch seine herrschaftliche Architektur. Als „städtebaulich sehr bedeutsam“ wird es im Denkmalverzeichnis der Stadt bezeichnet. Zwei Jahre habe man mit dem vorherigen Eigentümer, dem letzten von vielen, die Verkaufstransaktion aktiv begleitet und den Verkäufer dabei unterstützt, die vielen Lasten und Beschränkungen aus den Grundbüchern löschen zu lassen, so Thomas Filor. Als Ergebnis aus der Projektplanung sind 22 Wohnungen entstanden, die sehr hochwertig ausgestattet werden. Bis auf eine sind bereits alle verkauft, pro Quadratmeter wurden 2.800 Euro aufgerufen. Eigennutzer



Hochwertiges Wohnen ist in Magdeburg sehr begehrt.

und Kapitalanleger investierten in das Projekt, der Bedarf an hochwertigem Wohnraum ist in Magdeburg ungebrochen. Die Sicherungsarbeiten laufen, fertig wird dieses Haus Mitte 2018 sein. Über vier Millionen Euro investiert die MCM AG. „600.000 Euro davon fallen allein für Sicherungsarbeiten an“, sagt Thomas Filor.

#### 2,8 Millionen in Stadtfeld

Einen ähnlichen Vermarktungserfolg kann das Unternehmen bei einem Neubau in einem der gefragtesten Stadtteile Mag-



Die Wohnungen im Stadthaus auf der Otto-von-Guericke-Straße sind fast alle verkauft.  
Foto und Visualisierungen: MCM AG

deburgs, in Stadtfeld, konstatieren. Dieses Gebäude hat eine Wohnfläche von 1.082 Quadratmetern und Wohnungsgrößen zwischen 98 und 140 Quadratmetern – verteilt auf neun exklusive Wohneinheiten. Bis auf eine sind alle verkauft, das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei 2,8 Millionen Euro.

#### Erfolgreiches 2016

Der Rückblick auf 2016 fällt für das Immobilienunternehmen ausgesprochen positiv aus: Insgesamt wurden 13,89 Millionen Euro in entwickelte und fertiggestellte Immobilien investiert. Gerade am Firmensitz Magdeburg sieht die MCM Investor Management AG noch großes Entwicklungspotenzial. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Ausgangsbasis und vor allem des Zuzugs aus dem Umland sei die Nachfrage nach Neubauwohnungen groß. MCM-Vorstand Peter Pfeffer ist sich sicher, „dass die Stadt Magdeburg bis 2025 ihr Erscheinungsbild komplett verändert haben wird.“ Für das laufende Geschäftsjahr geht die Unternehmensgruppe von weiteren Bestandskäufen an den Standorten Magdeburg, Leipzig, Halle und Chemnitz aus und baut den Bereich der Projektentwicklung an den Standorten Magdeburg, Halle und Leipzig aus.

Für den eigenen Bestand stellt die MCM AG dabei insbesondere auf erkennbare Entwicklungspotenziale ab, die durch die

eigene Hausverwaltung zukünftig realisiert werden.

#### Chemnitz im Fokus

Apropos Chemnitz: Vor drei Jahren begann die MCM AG aus renditetechnischen Gründen mit Investitionen in Chemnitz. „Von der Struktur ähnelt Chemnitz Magdeburg“, sagt Thomas Filor. „Beide sind beispielsweise Universitätsstädte.“ Der Fokus richtet sich auf den Kaßberg, das Luther Viertel und das Zentrum. Aktuellster Kauf ist ein Baudenkmal im Gründerzeit- und Jugendstilviertel Kaßberg. „Wir versuchen unseren Bestand zu erweitern, die Konkurrenz ist aber sehr groß.“ Anleger sind von Chemnitz begeistert, vertrauen auf das Potenzial der Stadt. „Wir haben den Standort längere Zeit beobachtet. Bei Neuvermietungen kann man mittlerweile sechs Euro pro Quadratmeter erhalten, das macht Investitionen für uns interessant.“ Sehr oft ist eine Revitalisierung der Gebäude hin zu heutigen Standards notwendig, also Investitionen. „Wir waren erstaunt, dass es beispielsweise in hochherrschaftlichen Häusern am Kaßberg Kaltmieten von 3,95 Euro gibt. Der noch vorhandene Mietermarkt wird sich jedoch in den nächsten fünf Jahren verändern, da auch Chemnitz seit einigen Jahren einen konstanten Zuzug nachweisen kann“, so Thomas Filor. *I. Wagner*

WEITERE  
KÄUFE  
FÜR DEN  
BESTAND



Tag der Architektur  
24.06.2017

10<sup>00</sup> | 11<sup>00</sup> | 12<sup>00</sup> Baustellenführung  
12<sup>00</sup> offenes Büro  
13<sup>00</sup> Werkvortrag

Informationen + Voranmeldung  
[www.klm-architekten.de](http://www.klm-architekten.de)