

Aktuelles aus der Immobilienbranche Mitteldeutschland 2025 – August 2025



Die HIH Invest Real Estate hat das Gesundheitszentrum an der Löbtauer Straße 66 in Dresden für ihren offenen Spezialfonds „HIH Vita Invest“ erworben. Quelle: HIH Invest

DEUTSCHLAND

VON PRESSEMITTEILUNG, 31.07.2025

Frohburg: Neues Nahversorgungszentrum mit EDEKA im Bau +++ Dresden: HIH Invest übernimmt Gesundheitszentrum in Friedrichstadt +++ Dresden: Neues Bürogebäude für das Lehmann-Zentrum der TU +++ Dresden: Konzeptausschreibung für gemeinschaftliches Wohnen gestartet +++ Plauen: Saller kauft Fachmarktzentrum +++ Dresden: Freistaat fördert sozialen Wohnungsbau mit 21 Millionen Euro in Landeshauptstadt +++ Halle (Saale): Goldbeck übernimmt Facility Management für Logistikimmobilie THE SPACE +++ Leipzig: Wohnungsneubau unter Mindesterhaltungsbedarf +++ Jena: Rohbau des ZEISS Hightech-Standorts nahezu abgeschlossen +++ Ottendorf-Okrilla: CTP entwickelt neuen Gewerbepark bei Dresden +++ Bad Dübener: JUNIQO Invest verkauft Wohnanlage mit 180 Einheiten +++ Dresden: Auszeichnung für Umnutzung des Güterbahnhofs Gehestraße +++ Halle (Saale): Leichter Anstieg bei Wohngeldhaushalten in Sachsen-Anhalt +++ Halle (Saale): Kommunale Verschuldung in Sachsen-Anhalt steigt deutlich

Frohburg: Neues Nahversorgungszentrum mit EDEKA im Bau

An der Bahnhofsstraße 45 in Frohburg entsteht derzeit ein neues Nahversorgungszentrum, dessen zentrales Element ein moderner EDEKA-Markt ist. Ergänzt wird dieser durch einen Drogerie- und einen Textilmarkt. Die Gebäude werden nach aktuellen architektonischen Standards realisiert, darunter großzügige Glasflächen, offene Deckenkonstruktionen und eine hochwertige Holzfassade. Für Kundinnen und Kunden stehen künftig 113 Stellplätze zur Verfügung. Zudem wurde eine neue Anbindung mit Linksabbiegerspur auf die Bahnhofsstraße geschaffen. Der Bau begann im November 2024, nachdem die Baugenehmigung im August desselben Jahres erteilt worden war. Der Rohbau des EDEKA-Marktes ist inzwischen abgeschlossen, derzeit laufen die Innenausbauarbeiten. Die Eröffnung ist für November 2025 vorgesehen. Die EDEKA Unternehmensgruppe Nordbayern-Sachsen-Thüringen betreut rund 840 Märkte in Franken, der Oberpfalz, Sachsen, Thüringen und Nordbaden-Württemberg und erzielte 2024 einen Einzelhandelsumsatz von 5,35 Milliarden Euro. Mit rund 47.500 Beschäftigten zählt sie zu den größten Arbeitgebern der Region.

Dresden: HIH Invest übernimmt Gesundheitszentrum in Friedrichstadt

Die HIH Invest Real Estate hat das Gesundheitszentrum an der Löbtauer Straße 66 in Dresden für ihren offenen Spezialfonds „HIH Vita Invest“ erworben. Die 2024 von der Kadur Gruppe und der Vollack Gruppe fertiggestellte Immobilie verfügt über rund 5.700 Quadratmeter Mietfläche und erfüllt den KfW-40-Energieeffizienzstandard. Das sechsgeschossige Gebäude liegt im zentrumsnahen Stadtteil Friedrichstadt und ist zu rund 90 Prozent an medizinische und therapeutische Nutzer vermietet. Ankermieter ist die Comcura GmbH, ein Pflegedienst für außerklinische Intensivpflege, der im Objekt eine vollstationäre Einrichtung mit 41 Plätzen betreibt. Weitere Mieter sind Anbieter für Physiotherapie, Orthopädietechnik sowie ein Ingenieurbüro. Der Standort ist fußläufig zum städtischen Klinikum Friedrichstadt gelegen. Neben modernen Ausstattungsmerkmalen wie flexiblen Grundrissen und aktueller Gebäudetechnik verfügt das Objekt über 32 Tiefgaragen- und 6 Außenstellplätze. Mit dem Ankauf bringt die HIH Invest die vierte Immobilie in ihren „Vita Invest“-Fonds ein, der gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung in Gesundheitsimmobilien wie Arzthäuser, betreutes Wohnen und ambulante Pflege in Deutschland investiert.

Dresden: Neues Bürogebäude für das Lehmann-Zentrum der TU

Mit dem symbolischen ersten Spatenstich beginnt südlich der Nöthnitzer Straße der Bau eines neuen Bürogebäudes für das Lehmann-Zentrum der Technischen Universität Dresden. Direkt neben dem Hochleistungsrechner der TU wird das fünfgeschossige Gebäude künftig rund 11.640 Quadratmeter Nutzfläche bieten. Zentraler Bestandteil des Neubaus ist ein zweigeschossiger Hörsaal, der von beiden Ebenen aus erschlossen werden kann. Angrenzend entstehen großzügige Foyers, während im Erdgeschoss eine Eingangshalle und eine Gartenhalle Raum für Tagungen, Ausstellungen und Präsentationen bieten. Seminar- und Besprechungsräume gruppieren sich um diesen Veranstaltungsbereich. Labore und Werkstätten sind im Untergeschoss geplant, während die beiden oberen Etagen als Büroflächen genutzt werden. Die Planung stammt vom Dresdner Architekturbüro AWB Architekten. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf rund 101 Millionen Euro. Das Vorhaben wird durch Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2021–2027 sowie aus dem sächsischen Landeshaushalt finanziert.

Dresden: Konzeptausschreibung für gemeinschaftliches Wohnen gestartet

Dresden hat die Ausschreibung für zwei städtische Grundstücke, die gezielt für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehen sind, gestartet. Bis zum 30. September 2025 können sich Baugemeinschaften mit einem Nutzungskonzept bewerben. Die Ausschreibungsunterlagen sind unter www.dresden.de/immobilien abrufbar. Im Zentrum steht nicht der Höchstpreis, sondern die Qualität des Konzepts. Bewertet werden städtebauliche, soziale, ökologische und wirtschaftliche Kriterien. Neben Handskizzen und einer textlichen Beschreibung sind keine professionellen Architektenleistungen erforderlich. Neu ist, dass künftig bis zu 50 Prozent der Wohnungen innerhalb einer Baugemeinschaft vermietet werden dürfen. Damit will die Stadt auf veränderte Finanzierungs- und Lebensmodelle reagieren. Zugleich wird die Beantragung von Baukostenzuschüssen erleichtert. Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben. Grundlage der Ausschreibung ist ein Stadtratsbeschluss vom April 2024. Ziel ist die Förderung klimaresilienter, gemeinwohlorientierter Quartiere.

Plauen: Saller kauft Fachmarktzentrum

Die Saller Unternehmensgruppe hat das Fachmarktzentrum „Plauen Park“ in Plauen für den eigenen Bestand gekauft. Mit dieser Akquisition ist das Portfolio der Saller Unternehmensgruppe in Sachsen auf mehr als 60 Liegenschaften gewachsen. Das von 1994 bis 1996 in zwei Bauabschnitten errichtete Fachmarktzentrum „Plauen Park“ befindet sich auf einem mehr als 150.000 Quadratmeter großen Grundstück im Norden von Plauen im Stadtteil Kauschwitz an der Bundesstraße B92 und verfügt über etwa 1.800 ebenerdige Parkplätze. Eine Bushaltestelle vor dem „Plauen Park“ gewährleistet die ÖPNV-Anbindung. Die Mietfläche von circa 31.000 Quadratmetern ist zu 97 Prozent vermietet. Ankermieter sind ein SB-Warenhaus, ein Baumarkt, ein deutscher Modefilialist, ein Lebensmitteldiscounter, ein deutschniederländisches Bekleidungsunternehmen und eine dänische Handelskette für Möbel und Einrichtungsgegenstände. Neue Mietverträge befinden sich bereits in Anbahnung.

Dresden: Freistaat fördert sozialen Wohnungsbau mit 21 Millionen Euro

Die Landeshauptstadt Dresden erhält für das Jahr 2025 rund 21,2 Millionen Euro Fördermittel vom Freistaat Sachsen für den sozialen Wohnungsbau. Die Sächsische Aufbaubank hat den ersten Bescheid für das laufende Jahr bewilligt. Damit können kurzfristig neue Bauabschnitte, etwa am Blüherpark im Stadtzentrum, realisiert werden. Bis zu 230 mietpreisgebundene Wohnungen könnten auf dieser Grundlage entstehen.

Seit Einführung des Förderprogramms 2017 entstanden in Dresden 1.477

Neubauwohnungen mit Mietpreisbindung – etwa zur Hälfte durch die kommunale Wohnungsgesellschaft WiD, zur anderen Hälfte durch private Bauherren. 748 Einheiten wurden bereits fertiggestellt. 2024 kamen mit dem „zweiten Förderweg“ auch Haushalte mit mittleren Einkommen in den Genuss geförderter Mieten. Allein im vergangenen Jahr konnten rund 32 Millionen Euro für den ersten Bauabschnitt am Blüherpark und fünf weitere Projekte privater Investoren gebunden werden. Damit entstehen perspektivisch 372 weitere Wohnungen. Die geförderten Mieten bewegen sich je nach Modell zwischen 7,63 und 9,36 Euro pro Quadratmeter im Neubau. Flankiert wird der Neubau durch ein weiteres Programm zur Bestandssanierung. Seit 2023 nutzen insbesondere die WiD und Dresdner Wohnungsgenossenschaften die „Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum“ (FRL pMW), um Plattenbauten energetisch zu sanieren und mietpreisgebundenen Wohnraum zu erhalten. In den Quartieren „Am Jägerpark“ und „Spreewaldquartier“ werden mit diesem Programm rund 1.200 Wohnungen modernisiert, die WiD 2024 vom Unternehmen Vonovia SE übernommen hatte. Insgesamt wurden seit 2023 in Dresden 1.538 Wohnungen über dieses Programm gefördert.

Halle (Saale): Goldbeck übernimmt Facility Management für Logistikimmobilie THE SPACE

Der Immobilien-Investmentmanager BGO intensiviert die Zusammenarbeit mit den Goldbeck Facility Services. Im Auftrag des Eigentümers hat der Property Manager Redhead das Unternehmen mit dem technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement der Logistikimmobilie THE SPACE in Halle (Saale) beauftragt. Das 2025 fertiggestellte Objekt umfasst rund 90.000 Quadratmeter Nutzfläche, verteilt auf acht Hallenabschnitte, und ist Teil des Logistikareals Star Park Halle. Die Immobilie wurde mit dem DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet und erfüllt die Anforderungen der Energieeffizienzklasse A. Zur Ausstattung zählen unter anderem Wärmepumpen, eine Photovoltaikanlage, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, intelligente Beleuchtungssysteme sowie eine auf erneuerbaren Energien basierende Gebäudeheizung. Mit dem neuen Mandat erweitert sich das von Goldbeck Facility Services betreute BGO-Portfolio auf sechs Immobilien mit insgesamt etwa 240.000 Quadratmetern Fläche. Neben Halle gehören dazu Standorte in Mittenwalde, Schlangen, Mittelweserpark, Paderborn und Fürstenwalde. Vier der Objekte wurden von Goldbeck auch als Generalunternehmer errichtet.

Leipzig: Wohnungsneubau unter Mindesterhaltungsbedarf

Der Wohnungsneubau in Leipzig reicht nicht aus, um den wachsenden Bedarf zu decken. Darauf weist Ullrich Müller, Mitglied der Geschäftsleitung von Aengevelt und Niederlassungsleiter Leipzig, hin. Für 2024 sei mit lediglich rund 1.500 fertiggestellten Wohneinheiten zu rechnen – deutlich weniger als der Mindesterhaltungsbedarf von etwa 1.750 Wohnungen pro Jahr. Grund sei die mangelnde Wirtschaftlichkeit. Laut Ullrich Müller erfordern die aktuellen Baukosten Kaltmieten von über 15 Euro pro Quadratmeter, um Projekte kostendeckend umzusetzen. Tatsächlich liege die durchschnittliche Angebotsmiete für Neubauten laut Empirica bei nur rund 12,30 Euro. Investoren weichen daher auf Bestandsimmobilien aus. Das verschärft den Mangel zusätzlich und lässt Mieten und Preise weiter steigen. Ullrich Müller fordert Anreize, weniger Regulierung und schnellere Genehmigungen, um den Neubau wieder in Gang zu bringen.

Jena: Rohbau des ZEISS Hightech-Standorts nahezu abgeschlossen

Der neue Hightech-Standort von ZEISS in Jena nimmt weiter Gestalt an. Der Rohbau ist weitgehend abgeschlossen, am zukünftigen Haupteingang sind die Gerüste bereits entfernt. Gleichzeitig laufen die Fassadenarbeiten mit hoher Intensität. In Gebäudeteil 3 sind erste Glasflächen bereits montiert, die weiteren Geschosse folgen. Auch der Ausbau der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) schreitet voran: In den unteren Sockelgeschossen sind erste Anlagen eingebracht, in höheren Ebenen starten nun Gewerke wie Lüftung und Elektro mit der Verlegung von Trassen. Auf den Dachflächen beginnen die Vorbereitungen für zentrale Großkomponenten wie Lüftungsgeräte, Kältemaschinen und Transformatoren. Am innenliegenden Logistikhof entsteht derzeit die Bodenplatte, die Abdichtung der Dachflächen soll bis zum Winter abgeschlossen sein. Auf dem Parkplatz vor dem Parkdeck haben erste Erdarbeiten für die geplante Geothermieanlage begonnen, ab Mitte August starten die Bohrungen für bis zu 150 Meter tiefe Sonden. Parallel dazu verändert sich auch das Umfeld der Baustelle: Die Containeranlage am Westbahnhof wird verlegt, um Raum für die künftige „Urban Front“ zu schaffen – eine öffentliche Treppenanlage zwischen Bahnhof, Mitarbeiteringang und Haupteingang. Auch die Baustellenstraße am Westbahnhof wird rückgebaut, um Entwässerung, Medientrassen und Stützmauern für die künftigen Außenanlagen anzulegen.

Ottendorf-Okrilla: CTP entwickelt neuen Gewerbepark bei Dresden

CTP plant einen neuen Gewerbepark in Ottendorf-Okrilla nördlich von Dresden. Auf einem 78.000 Quadratmeter großen Grundstück entsteht der CTPark Dresden Nord mit rund 31.300 Quadratmetern Nutzfläche, aufgeteilt in 16 flexibel nutzbare Einheiten für Light Industrial, Fertigung und produktionsnahe Dienstleistungen. Geplant sind vier Gebäude mit insgesamt 23.900 Quadratmetern Hallen- und über 4.000 Quadratmetern Bürofläche. Die Flächen verfügen über eine UKB-Höhe von 8,50 bis 10,50 Metern und sollen ab Ende 2026 bezugsfertig sein. Der Park wird mindestens 164 Stellplätze bieten und ist verkehrsgünstig an die A4 sowie den ÖPNV angebunden – auch als möglicher Standort für Zulieferer der künftigen Halbleiterproduktion in Dresden. Nachhaltigkeit ist Teil der Projektstrategie: Eine PV-Anlage auf dem Dach, begrünte Freiflächen und Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende sind vorgesehen. CTP strebt eine DGNB-Gold-Zertifizierung an. Der Baubeginn ist für Anfang 2026 geplant.

Bad Dübener: JUNIQO Invest verkauft Wohnanlage mit 180 Einheiten

Der Berliner Asset-Manager JUNIQO Invest hat seine größte Wohnimmobilie außerhalb Berlins veräußert. Das Ensemble in der Hüfnermark in Bad Dübener umfasst 180 Wohnungen auf über 11.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche sowie 34 Stellplätze. Käufer ist eine private Investorengruppe, der Verkaufspreis liegt bei 10,9 Millionen Euro. Die 1988 errichtete Wohnanlage wurde 2021 gemeinsam mit einem bayerischen Partner in den Eigenbestand übernommen. Damals war rund ein Sechstel der Einheiten unvermietet. In den Folgejahren investierte JUNIQO in bauliche Verbesserungen, die Infrastruktur und das Vermietungsmanagement. Ergebnis war eine vollständige Vermietung sowie eine signifikante Erhöhung der Mieteinnahmen. „Das Objekt steht exemplarisch für unsere Value-Add-Strategie im Bestand“, so Nino Nowack, Geschäftsführer von JUNIQO Invest. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten technischen Zustand, auch die Neuvertragsmieten konnten deutlich gesteigert werden.

Dresden: Auszeichnung für Umnutzung des Güterbahnhofs Gehestraße

Die Deutsche Akademie für Städtebau hat den Umbau des früheren Güterbahnhofs an der Gehestraße in Dresden mit einer von vier bundesweiten Auszeichnungen gewürdigt. Das Projekt vereint auf rund sechs Hektar Schulbau, öffentliche Grünflächen und das Kulturprojekt GEH8. Nach der Aufgabe des Areals durch die Bahn wurde es zunächst von Künstlern genutzt, bevor die Stadt 2012 die Flächen übernahm und ein Beteiligungsverfahren startete. Entstanden sind ein Gymnasium und eine Oberschule für insgesamt rund 2.150 Schülerinnen und Schüler sowie neue Aufenthaltsräume im Quartier. Die Jury lobte die städtebauliche Qualität und die gelungene Verbindung von Bildung, öffentlichem Raum und Kultur. Die Entwicklung gilt als Schlüsselprojekt für die Aufwertung des Stadtteils Pieschen.

Halle (Saale): Leichter Anstieg bei Wohngeldhaushalten in Sachsen-Anhalt

Zum Jahresende 2024 erhielten 46.550 Haushalte in Sachsen-Anhalt Wohngeld – das waren 195 mehr als im Vorjahr, ein Zuwachs von 0,4 Prozent. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, entfielen davon 42.215 Fälle auf Mietzuschüsse und 4.335 auf sogenannte Lastenzuschüsse für selbst genutztes Wohneigentum. Bei 45.610 Haushalten handelte es sich um sogenannte reine Wohngeldhaushalte, in denen alle Mitglieder wohngeldberechtigt sind. Ihr durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch lag bei 230 Euro und damit um neun Euro niedriger als 2023. In 940 Fällen handelte es sich um wohngeldrechtliche Mischhaushalte – also Haushalte, in denen sowohl berechnete als auch nicht berechnete Personen leben. Hier betrug der monatliche Anspruch im Schnitt 206 Euro (2023: 221 Euro). Knapp zwei Drittel der reinen Wohngeldhaushalte (66,6 Prozent) wurden von Rentnerinnen, Rentnern oder Pensionierten geführt. Ihr durchschnittliches Monatseinkommen lag bei 960 Euro, der Wohngeldanspruch bei durchschnittlich 209 Euro. Die meisten Empfängerhaushalte zählte die Landeshauptstadt Magdeburg mit 5.280 Fällen, gefolgt vom Landkreis Jerichower Land mit 1.500 Haushalten – der niedrigste Wert im Landesvergleich. Hintergrund ist unter anderem die „Wohngeld Plus“-Reform, die Anfang 2023 in Kraft trat. Sie weitete die Anspruchsberechtigung aus und erhöhte die Wohngeldbeträge – unter anderem durch Heizkosten- und Klimakomponenten. Auch 2024 blieb die Zahl der Empfängerhaushalte auf einem im Vergleich hohen Niveau.

Halle (Saale): Kommunale Verschuldung in Sachsen-Anhalt steigt deutlich

Der Schuldenstand der kommunalen Kernhaushalte in Sachsen-Anhalt ist zum Jahresende 2024 deutlich angestiegen. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, beliefen sich die kommunalen Verbindlichkeiten auf insgesamt 3,447 Milliarden Euro – ein Zuwachs um 392 Millionen Euro bzw. 12,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Pro-Kopf-Verschuldung kletterte auf 1.611 Euro und lag damit um 187 Euro höher als Ende 2023. Besonders stark fiel der Anstieg in den drei kreisfreien Städten des Landes aus. Ihre Verschuldung stieg binnen eines Jahres um 21,5 Prozent auf 1,290 Milliarden Euro. Damit entfiel mehr als ein Drittel (37,4 Prozent) der kommunalen Gesamtschulden auf diese Städte. Auch die elf Landkreise verzeichneten eine deutliche Zunahme der Schulden: Zum Jahresende 2024 lagen ihre Verbindlichkeiten bei 820 Millionen Euro – ein Plus von 15,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Weniger stark, aber dennoch spürbar, fiel der Zuwachs bei den kreisangehörigen Gemeinden und Verbandsgemeinden aus. Deren Schuldenstand erhöhte sich um 4,1 Prozent auf 1,337 Milliarden Euro.