



vision
Urbane Gartenstadt, Cubehausen

the COVER (house).

mallmann tröger projektentwicklung und planung

D-81477 münchen, alfred-kubin-weg 50, tel +49.174.8334 127, info@horstmallmann.de, www.horstmallmann.de

D-81677 münchen, richard-strauss-straße 56, tel +49.89.1890 466 0, fax +49.89.1890 466 29, troe@troegerarchitekten.com, www.troegerarchitekten.com

© copyright by horst mallmann + wolfgang tröger, münchen, germany



mallmann tröger projektentwicklung und planung

D-81477 münchen, alfred-kubin-weg 50, tel +49.174.8334 127, info@horstmallmann.de, www.horstmallmann.de

D-81677 münchen, richard-strauss-straße 56, tel +49.89.1890 466 0, fax +49.89.1890 466 29, troe@troegerarchitekten.com, www.troegerarchitekten.com



mallmann tröger projektentwicklung und planung

D-81477 münchen, alfred-kubin-weg 50, tel +49.174.8334 127, info@horstmallmann.de, www.horstmallmann.de

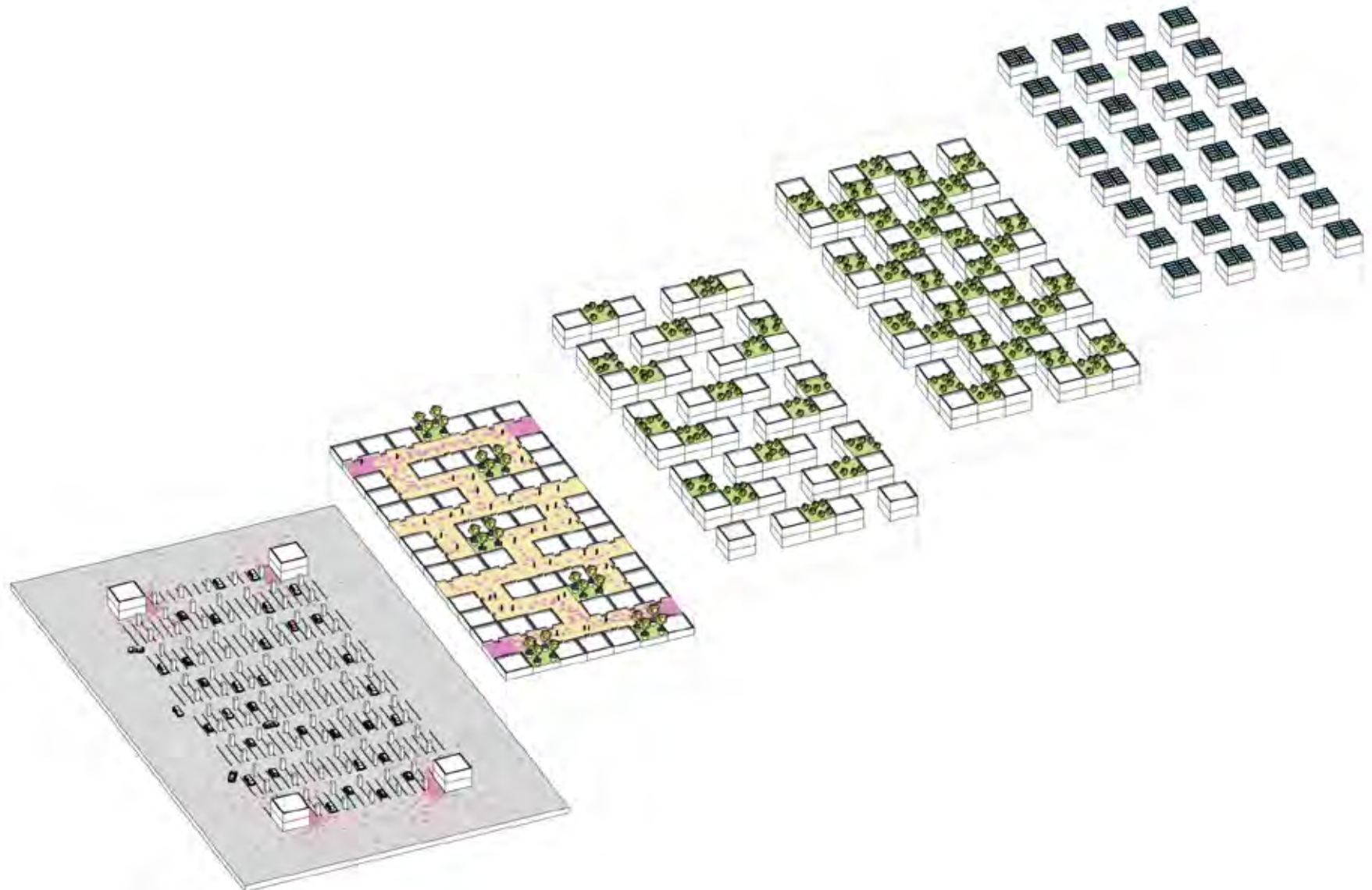
D-81677 münchen, richard-strauss-straße 56, tel +49.89.1890 466 0, fax +49.89.1890 466 29, troe@troegerarchitekten.com, www.troegerarchitekten.com



mallmann tröger projektentwicklung und planung

D-81477 münchen, alfred-kubin-weg 50, tel +49.174.8334 127, info@horstmallmann.de, www.horstmallmann.de

D-81677 münchen, richard-strauss-straße 56, tel +49.89.1890 466 0, fax +49.89.1890 466 29, troe@troegerarchitekten.com, www.troegerarchitekten.com

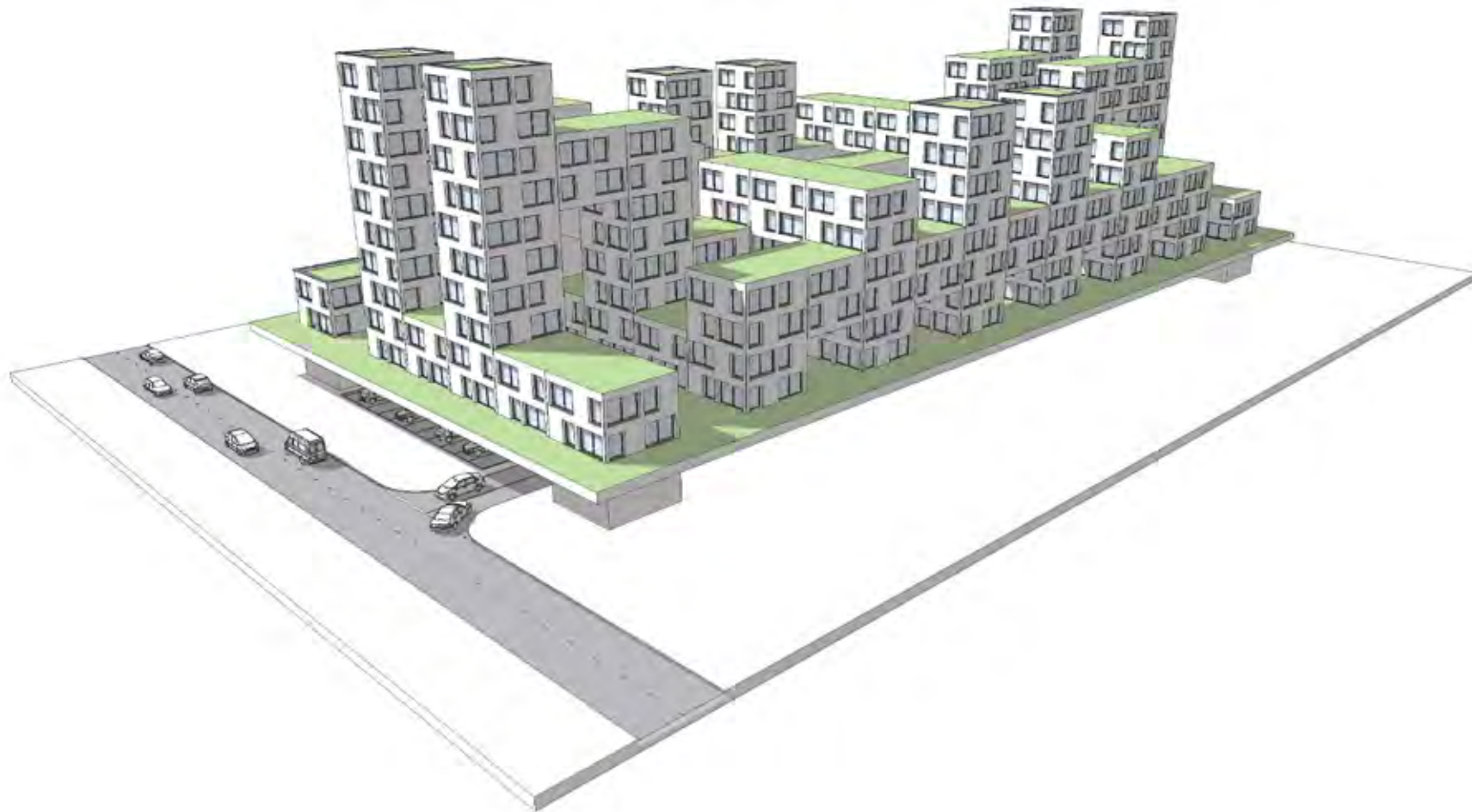


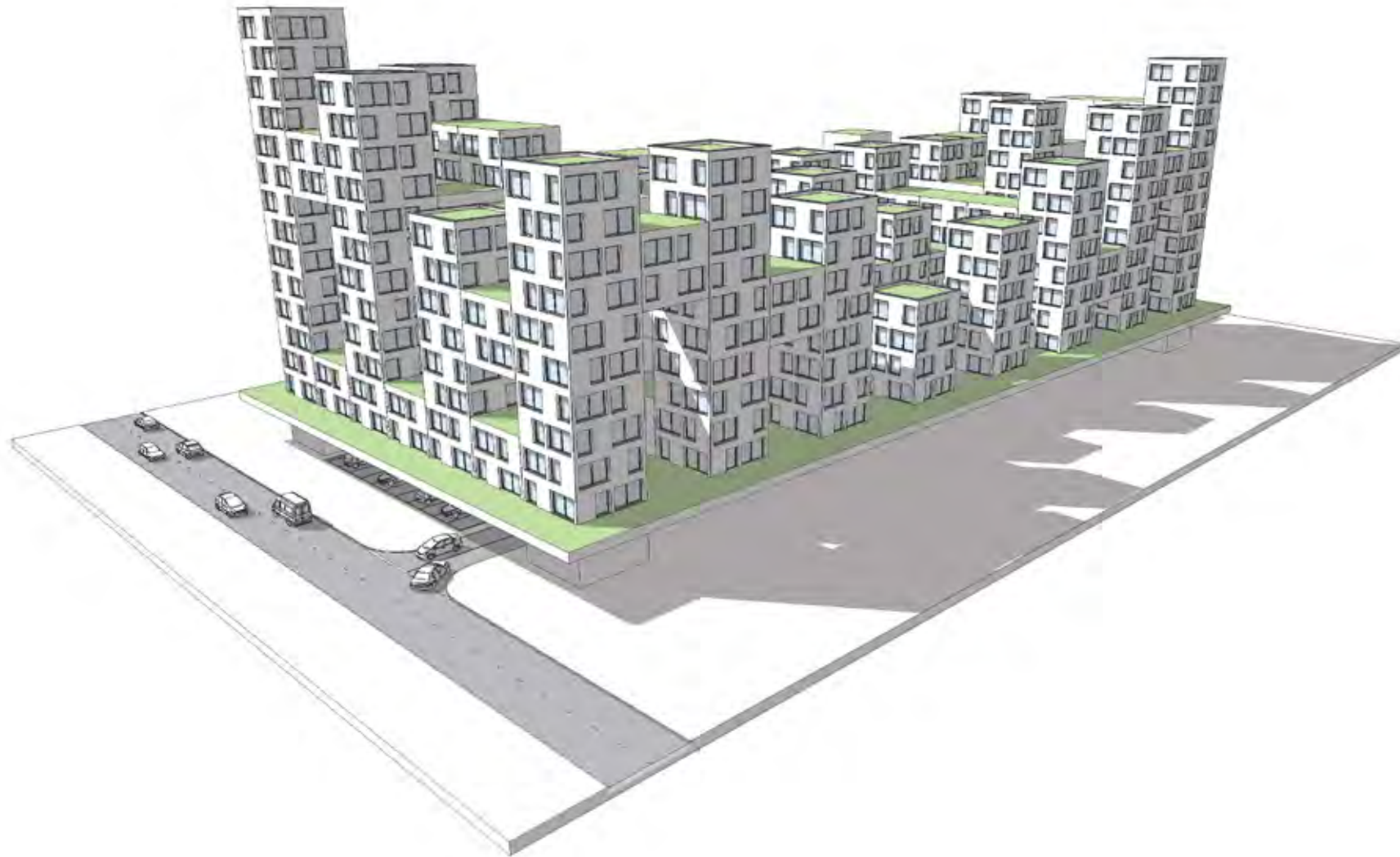
















VON MICHAEL KLÄSGEN
UND BENEDIKT MÜLLER

Berlin/Düsseldorf – Sie prägen noch immer das Bild deutscher Städte und Dörfer: Noch vor zehn Jahren setzten Lebensmittel-discounter wie Aldi oder Lidl beim Bau neuer Märkte auf das Prinzip Flachmann. Sie eröffneten breite, flache Märkte, vorzugsweise an den Ausfallstraßen. Die typischen, einstöckigen Filialen mit Satteldach stehen Hundertfach in ganz Deutschland. Doch zumindest in großen Städten geht die Zeit dieser Flachbauten zu Ende. Wer in diesen Tagen einen neuen Supermarkt in einem Ballungszentrum eröffnet, plant in den oberen Stockwerken auch Büros oder Wohnungen ein. Dass Discounter gewissermaßen zum Immobilienverwalter werden, liegt im Trend.

Dabei will nun auch die Handelskette Aldi Nord mitmachen. Der Discounter gab am Mittwoch bekannt, in das Geschäft mit der sogenannten Projektentwicklung einzusteigen. Bis 2030 will Aldi mindestens 20 neue Filialen in Berlin errichten, auf oder an denen Wohnungen entstehen sollen. Insgesamt will die Handelskette gut 2000 neue Wohnungen in der Hauptstadt schaffen. Die nötigen Grundstücke gehören Aldi teilweise schon seit Jahrzehnten. Das Unternehmen will die Wohnungen nach eigenen Angaben nicht verkaufen, sondern im Bestand halten und vermieten.

In Berlin geht es los. Auch Rewe und Edeka investieren in Immobilien

Mit dem Projekt folgt Aldi seinen Konkurrenten im Handel. Viele große Discounter und Supermärkte vermieten inzwischen Wohnungen. Sie folgen damit den Vorgaben der Städte und Gemeinden. Diese setzen verstärkt auf Verdichtung. Sie wollen, dass freie Flächen möglichst effektiv genutzt werden. Händler bauen deshalb in die Höhe und errichten mehrgeschossige Bauten, in die zwangsläufig viele verschiedene Mieter einziehen.

Die Branche reagiert damit auch auf die hohe Nachfrage nach Wohnungen. Großstädte wie Berlin sind in den vergangenen Jahren um einige Zehntausend Einwohner gewachsen, vor allem, weil junge Menschen für Studium oder Job in die Metropolen ziehen. Hinzu kommt die Zuwanderung aus dem Ausland. Gleichzeitig legen viele Investoren mehr Geld in Immobilien an, weil die Baukosten niedrig sind und festverzinsten Anlagen kaum noch Rendite bringen. Dabei reißen sich Projektentwickler um Baugrundstücke in den Städten.

„Die Situation in und um Berlin betrifft uns gleich in zweifacher Hinsicht“, sagt Jörg

Überm Aldi ist noch Platz

Der Discounter will künftig Mietwohnungen auf oder an neue Filialen bauen. Die Zeit der flachen Handelsgebäude geht vorbei – zumindest in Großstädten



Aldi-Filiale in Dorsten: Noch bis vor zehn Jahren entstanden vor allem einstöckige Discounter. FOTO: HANS BLOMSTADT/AGF PRESS

Michalek, Chef der Aldi-Immobilienverwaltung. Die Handelskette wolle in der Hauptstadt expandieren. Es sei aber immer schwieriger, geeignete Standorte für neue Filialen zu finden. Außerdem verlangten Eigentümer heute in vielen Ballungszentren deutlich höhere Mieten für Erdgeschoss-Läden. „Natürlich möchten wir an

möglichst hochfrequenten Lagen für unsere Kunden da sein“, sagt Michalek. „Die Kombination von Aldi-Märkten und angesessenem Wohnraum ist deshalb eine konsequente und vor allem zukunftsorientierte Lösung.“

Allerdings binden Investitionen wie die von Aldi Nord auch Kapital, das anderswo

nicht zur Verfügung steht. Solche Argumente scheinen jedoch in den Hintergrund zu treten, wenn es darum geht, der Konkurrenz zuvorzukommen. „Teil der Strategie ist es, Standorte zu haben, die sonst an die Wettbewerber gehen“, sagt Joachim Stumpf, Geschäftsführer der Handelsberatung BBE in München. Die Vermietung von

Wohnraum bietet für Discounter und Supermärkte den zusätzlichen Vorteil, nah am Kunden zu sein. Sie ziehen mit den Menschen zurück in die Städte und folgen damit dem Trend hin zur Verstädterung.

Auch ist es vielerorts günstiger zu kaufen, als hohe und steigende Mieten zu zahlen. Dabei bauen alle großen Lebensmittelhändler derzeit ihre Immobilienbestände aus. Rewe etwa kaufte Anfang des Jahres sechs Fachmarkt-Zentren in West- und Süddeutschland; an jedem der Standorte ist Rewe selbst der Hauptmieter. Für die Kölner Handelskette sind Objekte mit Wohnraum zwar eine Ausnahme im Bestand. „Grundsätzlich ist es nicht Teil unserer Immobilien-Strategie, Wohnraum zu erwerben“, sagt ein Sprecher. Dennoch sei Rewe bei seiner Expansionsstrategie auch offen für komplexere Standorte, die Wohnraum mit einschließen – vor allem in guten Stadtlagen.

Auf flachen Gebäuden können auch Hotelzimmer oder Büros entstehen

Aldi-Konkurrent Lidl befasst sich nach eigenen Angaben „seit vielen Jahren“ mit der Entwicklung von Wohnquartieren. In Berlin hat der Discounter bereits Filialen mit Wohnungen eröffnet. Weitere Kombinationen plant Lidl in Ballungsräumen. „Wir prüfen grundsätzlich jedes neue städtische Lidl-Grundstück, ob es sich für eine Überbauung mit Wohnungen eignet“, sagt ein Sprecher.

Auch Edeka bestätigt, dass die Kette vor allem in Metropolen verstärkt Immobilien entwickeln oder anmieten wolle, zu denen auch andere Mietobjekte gehören. „Das heißt aber nicht, dass wir diese Wohnungen im Bestand halten“, sagt ein Sprecher.

Aldi Nord will nun zunächst zwei Projekte in Neukölln und Lichtenberg umsetzen, wo 200 neue Wohnungen an und auf eigenen Märkten entstehen sollen. An weiteren 15 Standorten in Berlin plane die Handelskette bereits neue Kombinationen aus Filiale und Wohnungen. „Wir möchten aktiv bei der Nachverdichtung Berlins und beim ökologischen Stadtbau unterstützen“, sagt Michalek. Die Kombination aus neuen Wohnungen und Aldi-Märkten schaffe einen „Mehrwert für ganz Berlin“. Dass solche Projekte nur in Städten wie Berlin funktionieren, wo mit großem Bevölkerungszuwachs gerechnet wird, darüber ist man sich in der Branche einig.

Die Schwesterkette Aldi Süd vermietet und verkauft schon „seit längerem eine Reihe an Immobilien“, sagt ein Sprecher in, etwa in Köln oder München. Und in der Universitätswirtschaft Tübingen hat Aldi Süd ein Studentenwohnheim auf eine Filiale aufgesetzt – mit voll möblierten Buden.

Freitag, 16. März 2018, Miesbacher Merkur / München kompakt

STADT UND DISCOUNTER KOOPERIEREN

Wohnen über Aldi und Lidl

VON CARMEN ICK-DIETL



Die Stadt und die Lebensmittel-Discounter Lidl und Aldi sprechen darüber, Wohnungen über bestehenden Filialen zu realisieren. Derzeit sorgt Lidl mit einem Projekt in Frankfurt für Furore. Ein Baugebiet in Bogenhausen wäre wie geschaffen für eine Umsetzung in München, sagen Bezirkspolitiker.

München denkt beim Thema Wohnen auch ungewöhnlich, das ist spätestens seit dem Gewofag-Projekt am Dantebad klar, wo ein Parkplatz mit einem Wohngebäude überbaut wurde. OB Dieter Reiter (SPD) hatte ebenfalls erklärt, er könne sich Wohnungen über Discountern vorstellen. Daraufhin habe man sich mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Verbindung gesetzt, erklärt Lidl-Pressesprecher Mario Köhler. „Gemeinsam mit der Gewofag entwickeln wir seitdem konkrete Pläne, ausgewählte Grundstücke aktuell bestehender Lidl-Filialen in verschiedenen Münchner Stadtteilen mit Gebäuden für kombinierte Nutzung aus Filiale und sozialem Wohnungsbau zu bebauen.“

Das bestätigt das Planungsreferat. „Wir sind auch mit Aldi im Gespräch“, sagt Sprecher Ingo Trömer. Denn erdgeschossige Supermärkte sind in Großstädten vor allem eins: verschwendeter Platz. Platz, der für Wohnungsbau dringend gebraucht wird. Konkrete Projekte gibt es Trömer zufolge noch nicht, aber den Willen, etwas gemeinsam auf die Beine zu stellen.

Lidl macht in Frankfurt vor, wie das aussehen könnte. Das Unternehmen setzt dort gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt maßgeschneiderte Lösungen zur Nachverdichtung in dicht besiedelten Ballungsräu-

men um. Dort sollen auf einem rund 7700 Quadratmeter großen Grundstück, auf dem sich bisher ausschließlich eine erdgeschossige Lidl-Filiale mit ihren Parkplatz befindet, nach dem Abriss zwei Neubauten mit Wohnungen entstehen. Im vorderen Gebäude plant der Lebensmittelhändler wieder seine Filiale, darüber rund 40 Wohnungen. Im Hof soll ein weiteres, reines Wohngebäude mit 70 Wohneinheiten entstehen. Untendrunter eine große Tiefgarage für Kunden und Anwohner. Die Anlieferzone wird extra eingehaust, um Lärmemissionen zu vermeiden.

Auch Aldi will in Städten mit gravierender Wohnungsnot seine Märkte überbauen. In Tübingen liegt ein vierstöckiges Haus mit günstigen Studentenappartements über einem Drogeriemarkt auf dem Filial-Grundstück. Aldi Nord will in Berlin 2000 Mietwohnungen, davon 30 Prozent Sozialwohnungen, auf seinen Supermarkt-Dächern schaffen.

Die Bogenhauser CSU würde etwas Ähnliches gerne im eigenen Bezirk umsetzen. Durch die Schuhschachtel-Filialen samt riesigen Parkplätzen davor finde „ein nicht hinnehmbarer Flächenverbrauch statt“, sagt Xavier Finkenzeller. Und dies meist noch in exponierter Lage. Kindertagesstätten würden in München mittlerweile fast überwiegend nur noch integriert in Wohngebäude errichtet, „doch die führenden Lebensmittelmärkte erhalten nach wie vor Baugenehmigungen für ihre erdgeschossige Bauweise“.

Ein passendes Areal sieht die CSU an der Ecke Cosima-/Johanneskirchner Straße. Dort gibt es Pläne für ein großes Wohnungsbauprojekt samt Einzelhandel. Gleich daneben steht eine Aldi-Filiale mit Hochgarage. Es würde sich anbieten, dieses Grundstück in die Planung einzubeziehen, sagt Hans-Peter Uhl. Der ehemalige Münchner KVR-Chef vertritt als Rechtsanwalt den Investor. „Zumal das eine Bausünde ist und keine Bereicherung des Stadtbildes.“ Aldi aber wolle vor dem Abriss entsprechenden Ersatz. Das Angebot: „Wir bauen auf dem Nachbargrundstück eine neue Filiale mit Tiefgarage, dazu Wohnungen oder Büros obendrüber, davon hätten alle einen Vorteil.“