



## WUN Immobilien KU

# Wunsiedel im Fichtelgebirge: Wo andere Urlaub machen – eine chancenreiche Region

Das Fichtelgebirge und insbesondere die Festspielstadt Wunsiedel liegen im nord-östlichen Bereich von Bayern im Regierungsbezirk Oberfranken. Es gibt kaum eine andere Region in Deutschland mit einer vergleichbaren Menge an Abwechslung und natürlichen Erlebniswelten, wie in der hufeisenförmigen Gebirgslandschaft Oberfrankens. Einzigartige Gesteinsformationen, das größte Felsenlabyrinth Europas und die weiten namensgebenden Waldgebiete sind bereits aus der Ferne erkennbar und laden ein – egal ob zum Wandern, Biken, zum Wintersport oder zu einem Besuch der beliebten Luisenburg Festspiele mit einer der größten Freiluftbühnen Europas. Das Fichtelgebirge bietet eine bunte Mischung aus Sportangeboten, Erholung, Kultur, kulinarischen Highlights, und das alles zu absolut fairen und bezahlbaren Preisen.

Dieses Gebiet zählt zum ehemaligen Zonenrandgebiet und hatte in den Vorjahren mit wirtschaftlich schwierigen Gegebenheiten zu kämpfen (Rückgang der Bevölkerung, Niedergang der Porzellan-Industrie, Wegfall der Zonenrandförderungen usw.).

In Wunsiedel gab es seit mehreren Jahren keinen Neubau von Mehrfamilienhäusern mehr, das Mietniveau lag zwischen 3,0 und 5,0 Euro pro Quadratmeter. Die Stadt Wunsiedel war geprägt durch einen Rückgang der Bevölkerung. Bisher war die allgemeine Meinung, dass die Bevölkerung mangels vorhandener Arbeitsplätze aussiedelt, jedoch hat eine wissenschaftliche Studie das Gegenteil zu Tage gebracht. Hauptgrund für den Wegzug aus Wunsiedel war der nicht vorhandene moderne und adäquate Wohnraum, denn die Arbeitsmarktsituation ist mittlerweile hervorragend. In der Region haben sich viele sogenannte Hidden Champions angesiedelt, deren Nachfrage nach Arbeitskräften enorm ist. Nicht zu vergessen ist auch der hohe Freizeitwert.

Aus diesem Grunde wurde im Jahr 2013 das WUN Immobilien KU (Wunsiedel Immobilien Kommunalunternehmen) als 100%ige Tochter der Stadt Wunsiedel in der Rechtsform der Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet. Aufgabe ist, das immobilienmäßige Standortmarketing in Wunsiedel zu verbessern.

Die Stadt Wunsiedel hat bei der Gründung 27 städtische Immobilien an das WUN Immobilien KU übertragen, inkl. Verbindlichkeiten und Altlasten. Zwei Objekte waren in einem guten Zustand, bei 25 war der Zustand schwierig (von etwas sanierungsbedürftig bis hin zur Abbruchreife).

Hauptziel des WUN Immobilien KU ist die Verbesserung der Wohnungssituation in Wunsiedel. Hierzu gehört neben den eigenen Tätigkeiten (bauen, sanieren, verwalten usw.) auch die Beratung und Aktivierung von Investoren und Privatpersonen, sowie die Ansiedlung von Gewerbe.

### Hier zwei Beispiele zu aktuellen Projekten des jungen Unternehmens „WUN Immobilien KU“:

#### Wohnen am Hofgäßchen

Im Jahr 2014 begannen die Planungen für den Neubau eines 13-Familien-Wohnhauses (nach Abbruch zweier größerer Doppelhäuser). Es entstanden im Neubau 13 moderne und hochwertige Wohnungen (2 bis 5-Zimmer-Wohnungen; 60 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>; davon zwei Penthouse-Wohnungen und zwei Maisonette-Wohnungen, 1 Spielplatz, 13 Kellerräume, 13 Stellplätze und 28 Garagen). Das Haus wurde als KfW 55-Haus konzipiert, dies wurde erreicht durch die Installation einer hocheffizienten Pellets-Heizung, einer Solaranlage und einer PV-Anlage. Der Strom aus der PV-Anlage wird dazu genutzt, die Heizung, den Allgeminstrom und den Aufzug zu bestücken. Nur der Überschuss wird ins Stromnetz eingespeist.

#### Das Wohgebäude am Hofgäßchen vor Abbruch im Mai 2015 und nach der Fertigstellung im September 2016



Das Objekt wurde im September 2016 fertiggestellt. Die Komplettvermietung/-verkauf war im August 2016 bereits abgeschlossen. Das Mietniveau konnte durch dieses Objekt auf 7,50 bis zu 9,80 Euro erhöht werden. Aus ganz Deutschland konnten Mieter gewonnen werden (Wolfsburg, Düsseldorf, Würzburg, Bamberg usw.). Die Nachfrage nach den Wohnungen als Mieter bzw. Käufer war sehr groß. Insbesondere die 3-Zimmer-Wohnungen hätten mehrfach vermarktet werden können. Das gleiche gilt für die Penthouse-Wohnungen.

#### Neubau/ Sanierung Wohn- und Geschäftshaus „Kronprinz“ in Wunsiedel

Derzeit läuft die Bauphase für das dritte große Leuchtturm-Projekt des WUN Immobilien KU's: Neubau/Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses „Kronprinz“. Das ehemalige Hotel Kronprinz zu Bayern, im Kern der Altstadt stand schon mehrere Jahre leer und war dem Verfall preisgegeben. Das Gebäude wurde vom WUN Immobilien KU im Mai 2013 erworben. Mehrjährige Planungen folgten, inkl. eines Architektenwettbewerbes. Die örtliche Sparkasse konnte als Partner (Käufer für das EG und als Mieter im 1. OG) für das Objekt gewonnen werden. Dieser Neubau/ Sanierung schafft auf ca. 3.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen mehrere Wohn- und Geschäftseinheiten. Im Erdgeschoss wird mit ca. 800 m<sup>2</sup> BGF eine neue Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse eingerichtet, im nördlichen Bereich entstehen neun moderne Wohnungen (KfW Effizienzhaus 55) und im Süden auf mehreren Etagen diverse Gewerbeeinheiten. Vor Baubeginn sind bereits ca. zwei Drittel der Gesamtfläche (ohne größere Vermarktungsaktivitäten) verkauft/vermietet.

