

# i Live Gruppe betreibt erfolgreich Markenbildung

Neue Apartmentimmobilien auf Weg gebracht – Gemeinsam mit Partner Nowinta wird 100-Millionen-Euro-Investitions Grenze erreicht

Sascha Kurz

**Aalen.** Der Megatrend der Wissensgesellschaft verändert nicht nur die Arbeitswelt, sondern auch die Bildungseinrichtungen sowie das Gesicht der Städte, in denen diese angesiedelt sind. Die Aalener i Live Gruppe hat sich der geforderten Flexibilität des Arbeitslebens angenommen und eine hohe Kompetenz im Thema „Junges Wohnen“ mit Apartmentimmobilien erworben. Nachdem erste Projekte in Aalen (Aal-Inn, komplett vermietet), Schwäbisch Gmünd (Fertigstellung September) und Heidenheim (Ende März bezugsfertig, zu 90 % vermietet) erfolgreich auf den Weg gebracht wurden, startet i Live nun weiter durch.

In Heilbronn (89 Apart-

## Apartment auf Tour

Ein 23 Quadratmeter großes Musterapartment wurde von i Live in Originalgröße in einem Container nachgebaut, in dem Gespräche mit potenziellen Käufern und Investoren geführt werden. Aktuell steht das Muster-Apartment auf dem Areal des Nürnberger Projekts.



Das Heidelberger i Live-Projekt zählt zu den größten konzipierten Passivhaus-Objekten europaweit.

ments; bezugsfertig März 2014) und Nürnberg (211 Einheiten; Baubeginn im Sommer) entstehen derzeit weitere Immobilien, im Heidelberger Bahnstadt-Areal gelang nun endgültig der Durchbruch des Projektentwicklers: i Live hat sich gegen namhafte Projektentwickler wie Hochtief durchgesetzt und verwirklicht dort ein 50-Millionen-Projekt. Die dortige Apartmentimmobilie ist eines der größten Passivhäuser weltweit (Campus Gardens; Baubeginn Sommer; 370 Apartments).

i Live gehört damit zu den

Top-Playern im Projektgeschäft mit speziellen Immobilien im Segment „Junges Wohnen“. Das regionale Team, das sich aus den Architekten von AIP, Kai Bodamer und Amos Engelhardt, den Projektentwicklern und Betreibern von VB-consult, Thorsten Beer und Uwe Ruf sowie Nowinta Immobilien um Mathias Beißwenger als Entwicklungs- und Vertriebspartner, zusammensetzt, hat sich durch ihre Konzentration auf das Thema „Junges Wohnen“ zum angesehenen Projektentwickler gemauert.

„Neue regionale Projekte wie ein zweites studentisches Apartmenthaus in Heidenheim sowie ein zweites in Schwäbisch Gmünd-Bettringen sollen auf den Weg gebracht werden, in fortgeschrittener Planung sind ebenso ähnlich große Objekte in Biberach, Ravensburg, Neu-Ulm und Detmold. Bedarfserhebungen für konkrete Grundstücke führen wir derzeit auch in Frankfurt und Berlin durch“, erklärt Thorsten Beer.

Als Finanzierungspartner greift i Live auf die Kreissparkasse Ostalb zurück, mit dem Firmenkundenbereich um Vorstand Andreas Götz gibt es

eine enge Abstimmung. Beim Nürnberger Objekt ist die dortige Sparkasse mit im Boot. Amos Engelhardt: „Die Standorte Gmünd und Heidenheim sind wie Aalen weiterhin interessant. Obwohl es in Aalen die höchste Studentenwohnheim-Dichte in Süddeutschland gibt, führen wir eine Warteliste mit 200 Bewerbern.“

## 120 Einheiten binnen sechs Wochen verkauft

Einen ähnlichen Boom nach Anlageimmobilien verzeichnet auch i Live-Partner Nowinta. „Binnen sechs Wochen haben wir 120 Apartments verkauft. Investoren können überdurchschnittliche Renditen geboten werden. Durch das Rundumsorglos-Paket, das durch die Mietvermittlung aus einem Mietpool und Hausmeisterbetreuung gewährleistet wird, braucht sich ein Investor um keine Details kümmern“, erklärt Mathias Beißwenger.

Hinzu käme die Maximierung der Rendite durch eine KfW-Förderung. Nowinta hat die ersten Objekte in Gmünd und Heidenheim komplett gekauft, bei den Projekten in Heidelberg und Nürnberg fungiert der Wasseraffinger Fi-

nanzdienstleister als 50%-Partner der i Live GmbH. Weitere Projektentwicklungen auch im Norden Deutschlands, wie in Paderborn und Münster, sollen folgen.

## Zwei weitere Objekte in Aalen im Visier

Die Eckdaten für zwei Projekte in der Aalener Kernstadt sind vor wenigen Tagen festgelegt worden. In der Brunnenstraße wird ein zweites Aal-Inn mit 79 Apartments und dem Namenszusatz City entstehen. In unmittelbarer Nähe dazu projektiert i Live ein Boarding House mit 56 Einheiten, das für kürzere Wohnaufenthalte zwischen 14 Tagen und sechs Monaten konzipiert wird. „Alle Objekte sind hochwertige Markenimmobilien mit unverwechselbarem Branding nach außen sowie ähnlich gestalteten Apartments, Lounges und gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Waschsaloons“, sagt Architekt Kai Bodamer. i Live hat sich beim Entwickeln der Geschäftsidee „Junges Wohnen“ große Mühe gemacht. Es wurden Studentenerhebungen durchgeführt, um daraus nach genauer Analyse präzise und zielgenau zu ermitteln, was junge Menschen

## Aktuelle i Live-Projekte

Zahl der Apartments	
STWH Nürnberg	211
STWH Heidelberg	370
STWH Heidenheim (I)	103
STWH Biberach	106
STWH Aalen (Aal Inn City)	79
Boarding-House Aalen	
Gartenstraße	56
STWH Schw. Gmünd (I)	119
STWH Schw. Gmünd (II)	109
STWH Heilbronn	89
<b>Gesamtzahl</b>	<b>1242</b>

zum Wohnen auf Zeit benötigen und welche Bedürfnisse befriedigt werden müssen, um erfolgreich am Markt zu agieren. „Die komplette Wertschöpfung unserer Dienstleistung von der Analyse, der Planung und Umsetzung sowie dem Vertrieb und der Finanzierung bleibt in der Region“, beschreibt Thorsten Beer das Geschäftsmodell treffend.

## Aal-Inn City

In der Aalener Brunnenstraße hat i Live einen sowohl innenstadt- wie auch hochschulnahen Standort gefunden. Auf dem 2100 m<sup>2</sup> großen Grundstück sollen 70 Komfort-Apartments mit 24 m<sup>2</sup> sowie 11 Penthouse-Apartments mit 37 m<sup>2</sup> entstehen. 21 Stellplätze sowie Gemeinschaftsraum, Waschsalon, Learning Lounge, Fahrradboxen sowie eine Snack- und Getränkebox werden vorhanden sein. Bei diesem Objekt wird der Einzelvertrieb angestrebt.



Kai Bodamer, Amos Engelhardt und Thorsten Beer (i Live Gruppe) kooperieren mit Mathias Beißwenger (Nowinta; v.l.). (Foto: Friedrun Reinhold)



Das Aal-Inn City entsteht aufgrund der sehr hohen Nachfrage in Aalen.

## Gastkommentar

# Die Trinkwasserversorgung darf nicht privatisiert werden

Die Diskussion über die Pläne der Europäischen Union (EU) zur Privatisierung der Trinkwasserversorgung verunsichert die Verbraucher. Ausgangspunkt ist ein Vorschlag der EU-Kommission zur Änderung der Richtlinien zur Vergabe der Dienstleistungskonzessionen u.a. für den Bereich der Trinkwasserversorgung. Der EU-Binnenmarktausschuss hat diesem zugestimmt, im April soll im Europaparlament entschieden werden. Danach beginnen die Verhandlungen mit den EU-Ländern. Auch die Entscheidung des EU-Rates steht noch aus.

Die Befürchtung ist, dass Brüssel die Konzessionen für die Trinkwasserversorgung künftig ausbreiten lassen möchte und große Konzerne den Zuschlag erhalten und die Wasserbetriebe von den Stadtwerken zum Nachteil der Kunden und Bürger übernehmen könnten. Trinkwasser ist das wichtigste Lebensmittel, es kann nicht substituiert werden, und jede nachteilige Veränderung gefährdet die Gesundheit der Verbraucher. Wasserversorgung ist als Kernaufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge sowohl Gesund-

heitsvorsorge als auch vorbeugender Verbraucherschutz.

Entsprechend regt sich nicht nur bei Facebook und Co. Widerstand gegen die Privatisierung. Es besteht die Gefahr, dass Wasser- und Abwasserentsorgung in privaten Besitz übergehen, Preise nicht mehr gesichert sind und mit Erhöhungen zu rechnen ist. Gleichzeitig wird befürchtet, dass die Wasserqualität abnimmt und niemand mehr in zukunftsfähige Netze und Anlagen investiert.

Die geplante Verschärfung des Vergaberichts für Konzessionen würde tief in die in Deutschland sehr gut organisierte und funktionierende Wasserwirtschaft eingreifen. Der Aufwand, den die Wasserversorgungsunternehmen übernehmen, um hochwertiges Trinkwasser frei Haus zu liefern und Versorgungssicherheit zu gewährleisten, ist hoch. Die Investitionen in die Gewinnung, die Förderung und die Verteilung von Trinkwasser sind auf Jahrzehnte angelegt.

Besonders wichtig ist den kommunalen Stadtwerken der Schutz des Grundwassers für eine nachhaltige Wasserversorgung auch

für kommende Generationen. Deutsches Trinkwasser genießt beim Verbraucher höchste Beliebtheit. Demnach bewerten drei Viertel aller Befragten regelmäßig ihr Trinkwasser mit gut oder sehr gut. 90 Prozent finden, dass ihr Trinkwasser „sauber und rein ist“, 80 Prozent zählen deutsches Trinkwasser zu den saubersten im europäischen Vergleich und ebenfalls rund 80 Prozent schmeckt das kühle Nass aus der Leitung.

Doch nicht nur das Produkt, sondern auch die Lieferanten werden positiv bewertet: 73 Prozent der Befragten sind mit ihrem Wasserversorger explizit zufrieden bis sehr zufrieden. Je mehr die Verbraucher über Qualität und Preis wissen, desto positiver ist ihre Haltung. Kurzum: In Deutschland haben wir wahrscheinlich die höchsten Qualitätsstandards für Trinkwasser weltweit.

Die aktuelle Debatte über die Privatisierung der Trinkwasserversorgung, die übrigens im Abstand von wenigen Jahren immer wieder geführt wird, könnte eine Folge der Eurokrise und natürlich auch des andauernden Lobbyismus interessierter Marktteilnehmer sein. So

könnte es im Zielkorridor der EU liegen, dass es den Schuldnerländern in der EU wie Griechenland erleichtert wird, ihre Wasserversorgungen zu verkaufen und so zur Entschuldung beizutragen.

Besonders in Deutschland wirkt die Richtlinie allerdings wie ein Versuch, das bewährte, stabile, kostengünstige und sichere System der Trinkwasserversorgung zu Lasten der Bürger zu zerstören. Denn ein derart erfolgreiches System der Trinkwasserversorgung in der Hand und im Eigentum der Kommunen, also der Bürger, wie in Deutschland gibt es nur in wenigen Ländern der EU, so zum Beispiel in Österreich.

Deshalb ist zu fordern, dass die Bundespolitik bei der Umsetzung der EU-Richtlinie in deutsches Recht Augenmaß walten lässt und den Kommunen auch künftig die Entscheidung über die Vergabe ihrer Trinkwasserkonzession überlässt. Verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zur Umsetzung der EU-Richtlinie geben hierzu berechnete Hoffnungen.

Gleichzeitig sieht die Stadtwerke Heidenheim AG den EU-Plänen gelassen entgegen. Sollten die

Trinkwasserkonzessionen in Deutschland künftig öffentlich ausgeschrieben werden müssen, wird die Stadtwerke Heidenheim AG als regionales Unternehmen schon allein aus Kostengründen sehr wettbewerbsfähig sein. Neben der Trinkwasserversorgung in Heidenheim ist die Stadtwerke Heidenheim AG der Betriebsführer für zwei weitere Trinkwasserversorgungen in der Region. Außerdem verfügt das Unternehmen über drei eigene Wasserwerke und kann so Trinkwasser aus eigenen Vorkommen in höchster Qualität ernten.

Im 128. Jahr versorgt die Stadtwerke Heidenheim AG ihre Kunden vor Ort sicher und zuverlässig mit Trinkwasser in höchster Qualität. Im achten Jahr, seit 1. Januar 2006, sind die Preise unverändert günstig. Wie kaum eine andere Stadt in ihrer Größe kann Heidenheim sich auf das durch die Stadtwerke Heidenheim AG gelieferte Trinkwasser verlassen. So sind im Versorgungsgebiet Heidenheim rund 12 000 Haushalte aus Wassernetz angeschlossen. Das Leitungsnetz ist auf eine beachtliche Länge von über 409 km angewachsen. Das älteste Pumpwerk der Stadtwerke Heiden-



DIPL.-BETRIEBSWIRT (FH) DIETER BRÜNNER VORSTAND DER STADTWERKE HEIDENHEIM AG

heim AG, die Goldquelle, versorgt schon seit 1885 die Stadt Heidenheim mit Trinkwasser.

Insgesamt betreibt die Stadtwerke Heidenheim AG drei Pumpwerke: „Siebter Fuß“ in Aufhausen, „Schmittenberg“ in Heidenheim und die „Goldquelle“ in Heidenheim-Mergelstetten. Dabei wird das Trinkwasser zum Teil aus einer Tiefe von bis zu 150 m aus dem Karstgrund mit elektrischen Pumpen ins Trinkwassernetz befördert.

Das Grundwasser entsteht aus Niederschlägen, die im Boden versickern. Beim Durchströmen der Erdschichten wird es auf natürliche Art und Weise gefiltert und nimmt dabei verschiedene Mineralien auf, die dem Heidenheimer Trinkwasser einen Spitzenplatz in der Wasserqualität sichern.

Dieter Brünner