

„Wir sind bei Investoren grundsätzlich beliebt“

LVZ-Gespräch mit Bürgermeister Martin zur Nedden (SPD) über den Bauboom in Leipzig



Kräne vor dem Neuen Rathaus: Nach einem tiefen Tal strebt Leipzigs Baubranche nun wieder hoch hinaus. Foto: Volkmar Heinz

Nicht nur an den Großbaustellen City-Tunnel, Universitäts-Klinikum und Campus Augustusplatz drehen sich derzeit die Kräne. Ganz Leipzig scheint in einem Baufieber zu stecken, wie es das zuletzt Mitte der Neunzigerjahre gab. Wir sprachen darüber mit Martin zur Nedden (SPD), seit einem Jahr hiesiger Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bau.

Frage: Leipzig erlebt so etwa seit Ihrem Amtsantritt einen Bauboom. Sind Sie vom Glück verfolgt?

Martin zur Nedden: Ich bin erst vor einem Jahr aus Bochum gekommen und schon deshalb unmöglich allein verantwortlich für die erfreuliche Entwicklung. Wenn überall Gerüste und Kräne stehen, ist Leipzig im Glück, nicht der Baubürgermeister, der sich aber natürlich darüber freut.

Trotzdem hätte Ihr Start an der Pleiße kaum besser verlaufen können. Die LVZ konnte im ersten Halbjahr 2007 über etliche Projekte berichten, bei denen mehr als 3000 Wohnungen saniert werden oder neu entstehen sollen.

Das sind Wellen im Immobilienmarkt, die ganz normal sind. Unser Ziel ist, eine nachhaltige, gesunde Entwicklung zu gewährleisten. Nach meinem Eindruck haben wir die zurzeit. Aber es kann auch wieder anders kommen. Im Altertum hieß es: Fürchte den Neid der Götter! Wichtig ist eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung.

Beruhet der aktuelle Hype nicht vor allem auf Steuerabschreibungen, weil es die ausschließlich für die Sanierung von Denkmalsobjekten gibt?

Ich sehe keinen Hype, sondern ein solides Wachstum. In jedem Fall kann man feststellen: Aus dem tiefen Tal um die Jahrtausendwende herum sind wir raus.

Nochmal anders gefragt: Wird in Leipzig jetzt massenhaft gebaut, weil keine andere deutsche Stadt so viele unsanierte Denkmalsobjekte hat?

Leipzig zählt 15 600 Baudenkmäler, in Dresden sind es 13 000, in Köln 10 000. Wir bewegen uns etwa auf einer Höhe mit Berlin. Da im Westen in dem Bereich fast alles saniert ist, sind wir sicher bundesweit vorneweg. Ich gehe aber davon aus, dass wir schon 80 Prozent des Denkmalbestandes gerettet haben. Natürlich spielt die Fördersituation eine wichtige Rolle. Doch Leipzig erlebt jetzt auch einen Aufschwung in anderen Bereichen, zum Beispiel bei den Hochschul- und Gewerbebauten.

Lässt sich das solide Wachstum in Zahlen verdeutlichen?

Gegenüber 2006 hat die Stadt Leipzig in diesem Jahr 20 Prozent mehr Vorkaufsanfragen. Das zeigt, wir sind bei Investoren grundsätzlich beliebt.

Unter Ihrem Vorgänger Engelbert Lütke Daldrup hieß es immer, die letzten 2500 Gründerzeithäuser werden besonders schwer zu retten und etliche Abrisse unvermeidlich sein. Stimmt das noch?

Ziel ist, und das war es auch unter Lütke Daldrup, die kompakte urbane Stadt zu bewahren. Das verfolgen wir weiter. Die aktuelle Entwicklung gibt Grund zum Optimismus, doch andererseits wird die Substanz bei den unsanierten Bauten immer schlechter. Mit Wächterhäusern und der Unterstützung privater Initiativen versucht die Stadt zu halten, was zu halten ist.

Wird Leipzig, wie lange Zeit befürchtet, noch hunderte Denkmäler verlieren?

An der Ecke Täubchenweg / Riebeckstraße war leidvoll zu erfahren, dass alles Engagement des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege manchmal nichts hilft. Es gibt etliche höchst schwierige Fälle, aber auch positive Wendungen wie bei der Käthe-Kollwitz-Straße 6. Zur Wahrheit gehört eben, dass Leipzig einst für 700 000 Einwohner konzipiert wurde. Nach den günstigsten Prognosen werden es in 20 Jahren 530 000 Einwohner sein. Alle leeren Wohnungen wieder herzurichten und zu füllen, ist unrealistisch.

Der Leerstand liegt jetzt bei 40 000 von 315 000 Wohnungen. Wächst er schon wieder, weil mehr saniert als abgerissen wird?

Nein. 2005 gab es einen Überhang von 350, letztes Jahr sogar von 1000 Wohnungen zugunsten der Abrisse.

Das kann schnell kippen. Bislang haben nur die kommunale LWB und einige Genossenschaften Bestände verringert. Doch die verspüren immer weniger Lust dazu, wenn nebenan private Eigentümer neue Quartiere schaffen.

Hier muss auf Bundes- und vor allem auf Landesebene nachgedacht werden, wie die Verteilung von Nutzen und Lasten besser geregelt werden kann. Im Moment warten viele private Eigentümer ab und hoffen, dass der Kelch an ihnen vorüber zieht. Dass sie eines Tages die Gewinner eines stabilisierten Mietmarktes sind. Wenn alle so denken, werden alle ver-

lieren. Ich hoffe, es gelingt, den Reduzierungsprozess in Gang zu halten. Leider fehlen uns teilweise die Instrumente, um Abrisse oder auch den Erhalt durchzusetzen.

Welche Instrumente brauchen Sie?

Beim Erhalt geht es um finanzielle Hilfe, wenn eine Rekonstruktion sonst wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Beim Rückbau sind zuerst gesetzliche Regelungen gefragt. Ich glaube, wir müssen Mechanismen finden, um zwischen den Liegenschaftseigentümern eine Art Solidargemeinschaft zu bilden, in der ein Wertausgleich zwischen abreißen und bestandshaltenden Eigentümern in bestimmten Vierteln stattfindet. In Hamburg wird zum Beispiel über Housing Improvement Districts nachgedacht, um die privaten Akteure effektiv in die Entwicklung einzubeziehen.

In jüngster Zeit steigen Holländer, Amerikaner und Österreicher im großen Stil in den Leipziger Immobilienmarkt ein. Sehen Sie darin Gefahren?

Leipzig war immer weltoffen. Uns sind alle Investoren willkommen, die für nachhaltige Entwicklungen sorgen.

Hatte nicht ein Parteifreund von Ihnen vor Heuschrecken aus dem Ausland gewarnt?

Die sind in Leipzig nicht stark vertreten. Entscheidend ist, was ein Interessent plant. Ob er aus New York oder Köln kommt, scheint mir da eher nebensächlich zu sein. Natürlich ist es am besten, wenn der Investor vor Ort sitzt, weil er den Markt dann genau kennt.

Dresden hat den kommunalen Wohnungsbestand an einen US-Investor verkauft. Sie meinten jüngst, über die Folgen würden sich die Elbestädter noch wundern. Wie das?

Das hat zwei Aspekte. Zum einen kann eine Stadt mit einer eigenen Wohnungsgesellschaft viele Dinge direkt und schneller bewirken. Nehmen Sie nur das Thema Abriss bei der LWB oder die Einschränkung der geplanten Verkaufsflächen am Brühl. Zweitens vermute nicht nur ich, dass der Woba-Verkauf langfristig negative Folgen für das soziale Gefüge in Dresden hat. Der private Eigentümer kann bei Neuvermietungen in einigen Gebieten erhebliche Preissteigerungen durchsetzen. In anderen wird er kaum investieren, was befürchten lässt, dass sich dort soziale Problemfälle sammeln.

Das Schlagwort dazu heißt Ghettoisierung?

Das kann sein. **Ist die LWB nicht viel zu groß geraten?** Es geht nicht um eine beherrschende Stellung, sondern darum, dass die Stadt am Wohnungsmarkt überhaupt eingreifen kann. Anfang 2008 hoffen wir, genaue Zahlen über die anstehenden Bestandsverkäufe bei der LWB nennen zu können.

Zu den Gewerbebauten: Es gibt Pläne für drei weitere Hotels mit 630 Betten in der City, auch große Boarding-Haus-Projekte wie die Goldne Kugel oder das Ex-Nachcafé. Haben die angestammten Hotels nicht schon genug Auslastungsprobleme?

Die Stadt hätte gar keine Möglichkeit, solche Vorhaben zu verbieten, wenn bestimmte rechtliche Voraussetzungen erfüllt sind. Außerdem haben wir beim Leipzig Tourist Service angefragt. Der meinte, es ist positiv, wenn die Bandbreite erweitert wird.

In Leipzig gibt es 100 Discountmärkte, also einer auf 5000 Einwohner. Ständig kommen neue hinzu und die klassischen Ladengeschäfte sterben aus?

Hier treten wir auf die Bremse, wo immer es geht. Aber im ersten Halbjahr 2007 hatten wir schon wieder 19 Anträge für weitere Discountmärkte. Man sieht nur die gebauten Objekte, nicht die vielen ungebauten, die wir verhindert haben. Aber dieses Thema bereitet uns große Sorgen.

Kritiker meinen, die Preise für Eigentumswohnungen in Leipzig sind übersteuert. Kapitalanleger aus den alten Bundesländern würden beim heutigen Boom genauso auf die Nase fallen wie in den Nachwendejahren. Stimmt das?

Wenn ich die Leipziger Preise mit denen im Ruhrgebiet vergleiche, kann ich das überhaupt nicht bestätigen. Auch nicht mit Blick auf den Bundesdurchschnitt. Die erzielbaren Mieten sind kein Geheimnis. Käufer müssten heute besser informiert sein.

Dennoch glauben Fachleute, das große Bauen in der Stadt hält höchstens noch zwei, drei Jahre an?

Dafür sind nicht nur lokale, vielmehr internationale Einflüsse entscheidend. Die Zinsen steigen. Es gibt bekanntermaßen Probleme auf dem Immobiliensektor in den USA. Unser Ziel vor Ort ist es, eine gute Mischung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Das verringert Risiken, ermöglicht erst stabile Entwicklungen. Letztlich geht es doch nicht ums Bauen, sondern um die Menschen, die in den Häusern leben.

Interview: Jens Rometsch

Im Moment warten viele private Eigentümer ab und hoffen, dass der Kelch an ihnen vorüber zieht. Wenn alle so denken, werden alle verlieren. Ich hoffe, es gelingt, den Reduzierungsprozess in Gang zu halten.

INTERVIEW



Martin zur Nedden ist 54 Jahre alt, verheiratet und hat einen Sohn. Foto: André Kempner

AKTUELLE PROJEKTE

Jahnallee: In einem 200 Meter langen, früheren LWB-Block richten Investoren aus Bayern 125 Wohnungen ein.

Schönefeld: Die Wiener Conwert AG saniert bis nächstes Jahr insgesamt 900 Wohnungen in Leipzig – darunter die Schönefelder Höfe.

Lindenau: Das ganze Viertel rings um die frühere Krügerol-Fabrik wird verwandelt, es entstehen 80 Wohnungen beziehungsweise Stadthäuser.

Marlenbrunn: Die Leipziger Firmen Stadtbau AG und HLIC sanieren 250 Wohnungen im Triftweg.

Waldstraßenviertel: Im Blüthner-Karree schaffen holländische Investoren 150 Wohnungen mit Tiefgarage.

Knauthain: Die letzten von 80 Eigenheimen in der Morungensiedlung werden gerade fertig gestellt.

Lößnig: Die Leipziger Casa Concept plant 16 Häuser an der Karl-Jungbluth-Straße, saniert zudem 27 Wohnungen in der Grünwaldstraße.

Connewitz: Holländer schaffen im früheren Zahnradwerk 140 Wohnungen.

Hauptpost: Die Alta Fides AG will für 105 Millionen Euro ein Hotel mit 240 Betten sowie 200 Studentenwohnungen am Augustusplatz einquartieren.

Gohlis: Die österreichische Gruppe Seeste schafft am Kickerlingsberg 71 exklusive Appartements.

Körnerkaserne: Bis zu 1000 Menschen will die Leipziger Gruppe HLIC in einem neuen Stadtteil auf dem Kasernengelände ansiedeln. Kosten: 240 Millionen Euro. Neben an der Hans-Oster-Straße begann gerade die Sanierung von 100 Wohnungen. In den Kaisergärten (eine andere Kaserne) sind 150 Appartements vorgesehen.

Döllitz: Die Leipziger Gruppe Megaron plant 110 Eigentumswohnungen in den Französischen Gärten.

Musikviertel: Die kommunale LWB modernisiert ab September 150 Wohnungen an der Mozartstraße.

Eutritzsch: Niederländische Investoren haben dort und in Lößnig und Gohlis 700 Wohnungen gekauft, um sie in den nächsten drei Jahren zu sanieren.

Zerbster Straße: In einem beinahe abgerissenen LWB-Häuserensemble will ein Berliner Investor 175 Wohnungen denkmalgerecht rekonstruieren.

Dunckerviertel: Die TAG Asset Management erneuert 150 Wohnungen.

Rosental-Terrassen: Die Genossenschaft Lipsia plant den Neubau von 127 Wohnungen mit Tiefgaragen.

Südvorstadt: An der Altenburger Straße saniert die Baugenossenschaft Leipzig zurzeit 150 Wohnungen.

Nikolalkirchhof: Ab Herbst entsteht ein Hotel mit 190 Betten.

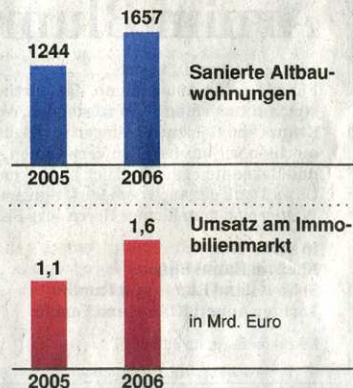
Handelshof: 200 Zimmer will die Stadtbau AG in einem Hotel an der Grimmaischen Straße einrichten.

Augustusplatz: Bis 2009 wächst ein neuer Uni-Campus heran. Am Krochhochhaus ist die Sanierung gestartet.

City-Tunnel: Mehr als eine halbe Milliarde Euro kostet die Leipziger U-Bahn.

Liebigstraße: Das Universitätsklinikum wird komplett umgestaltet.

Leipziger Zahlen



Quelle: Stadt Leipzig Grafik: Enzo Forciniti