

Runderneuertes Leipzig

Bauträger sanieren denkmalgeschützte Häuser und erzielen am Wohnungsmarkt Spitzenmieten

CHRISTIAN HUNZIKER | LEIPZIG

In Leipzig werden in nächster Zeit Hunderte von Wohnungen hauptsächlich in denkmalgeschützten Gebäuden neu auf den Markt kommen. Investoren setzen dabei auf steigende Kaufpreise und Mieten. „Der Wohnimmobilienmarkt ist im Aufwind“, sagt Elke Engel vom Leipziger Büro des Beratungsunternehmens **Aengevelt**.

Dabei galt die sächsische Messestadt noch vor wenigen Jahren als Inbegriff des spezifisch ostdeutschen Problems des Wohnungsleerstands. Im Jahr 2000 stand jede fünfte Wohnung leer, Kaufpreise und Mieten gingen in den Keller. Zahlreiche Eigentümer, die von den Steuervergünstigungen der Nachwendejahre angelockt worden waren, standen vor existenziellen Problemen.

Mittlerweile aber scheinen sich Investitionen in Wohnimmobilien wieder zu lohnen. „Die Nachfrage ist ausgesprochen groß“, sagt Steffen Göpel, Vorstandsvorsitzender der **GRK Holding**. Für Hoffmanns Gärten beispielsweise, eine denkmalgeschützte Wohnanlage im Leipziger Norden, verzeichnet die GRK Holding laut Göpel bereits rund hundert Mietreservierungen, obwohl die ersten Wohnungen erst zum Jahreswechsel bezugsbereit sein werden. Die Einheiten verkauft die GRK Holding für 1 890 Euro pro Quadratmeter (qm) an Eigennutzer und Kapitalanleger; letztere können mit Mieteinnahmen von sechs Euro pro qm rechnen. Der Durchschnitt der Leipziger Bestandsmieten liegt laut Mietspiegel bei lediglich 4,37 Euro pro qm. Sogar bis zu 7,50 Euro pro qm und mehr erzielt die **CG-Gruppe** bei ihren frisch sanierten Wohnungen im Südcenter, einer ehemaligen Zahnradfabrik im Stadtteil Connewitz. Insgesamt sind nach Einschätzung von Ulf Graichen von der CG-Gruppe Mieten und Preise in Leipzig in den letzten Jahren um 10 bis 20 Prozent gestiegen.

Für diese Veränderung auf dem Wohnungsmarkt machen Experten mehrere Gründe geltend. Im Unter-



Auf einem ehemaligen Kasernenareal im Leipziger Stadtteil Gohlis entstehen bis 2010 die „Kaisergärten“.

Stadt im Aufwind

Einwohnerentwicklung:

Leipzig verzeichnet seit 2002 eine steigende Einwohnerzahl. Während damals 493 000 Menschen in der Stadt lebten, waren es Ende vergangenen Jahres 510 300. Das Statistische Landesamt rechnet damit, dass diese Zahl bis 2013 auf bis zu 517 000 steigen wird.

Unternehmensansiedlung:

Schlagzeilen machte Leipzig durch die Ansiedlung von Unternehmen, hauptsächlich aus der Automobilbranche (BMW, Porsche) und dem Logistiksektor (Amazon, DHL).

Leerstand und Preise:

Der Wohnungsleerstand ging seit dem Höhepunkt im Jahr 2000 (20 Prozent) auf 13 Prozent Ende 2006 zurück. Sanierte Altbauten kosteten 2007 laut Aengevelt im Schnitt 1 932 Euro pro qm. Für hochwertige Objekte werden jedoch 2 400 Euro pro qm bezahlt.

schied zu fast allen anderen Städten in den neuen Bundesländern verzeichnet Leipzig seit der Jahrtausendwende steigende Einwohnerzahlen. Gleichzeitig sank der Wohnungsbestand, da im Rahmen des Programms Stadtbau Ost rund 12 000 Einheiten abgerissen wurden.

Mit dieser Entwicklung geht eine Differenzierung des Marktes einher, sagt Markus Heinker, Sprecher des Leipziger Unternehmens **Licon**. Dieses will auf einem ehemaligen Kasernenareal im Stadtteil Gohlis bis 2010 etwa 500 Wohneinheiten schaffen und vertraut dabei darauf, „dass immer mehr Mieter bereit sind, für Qualität zu bezahlen“, so Heinker.

Leidtragende dieser Entwicklung scheint die städtische Gesellschaft **LWB** zu sein. Bei ihr ist der Leerstand in diesem Jahr entgegen dem Trend nicht gesunken, sondern im langfristig zur Vermietung vorgesehenen Kernbestand von 5 auf 5,7 Prozent gestiegen. LWB-Sprecher Gregor Hoffmann erklärt dies mit der verschärften Konkurrenz. Immer mehr sanierte Wohnungen kämen auf den Markt, während gleichzeitig nur noch wenige

Einheiten abgerissen würden.

Trotzdem sehen die Bauträger nicht die Gefahr, dass sich ein Überangebot im hochwertigen Segment aufbaut. Derzeit leben zahlreiche Menschen noch in mäßig sanierten Wohnungen, sagt Frank Lorenz, Prokurist bei **Megaron**. Das Unternehmen bereitet die Sanierung der Wohnanlage Wünschmanns Gärten vor. Laut Lorenz werden viele Mieter künftig in frisch sanierte, besser ausgestattete und trotzdem nur wenig teurere Logis umziehen.

Neubauten wird es allerdings auch künftig lediglich an wenigen ausgewählten Standorten geben, da sind sich die Experten einig. Der Grund hierfür: Die Rechnung geht zumindest für Kapitalanleger nur auf, weil Modernisierungskosten bei Altbauten von der Steuer abgesetzt werden können (Denkmal-AfA). Deshalb werden derzeit fast ausschließlich denkmalgeschützte Objekte saniert. Doch es gibt Ausnahmen: Licon wandelte eine Plattenbausole in der Südvorstadt in ein Niedrigenergie-Wohnhaus um – und hat dieses bereits vor der Fertigstellung mit Preisen von bis zu acht Euro pro qm komplett vermietet.