

LEIPZIG

Nobles Wohnen im Waldstraßenviertel

Gut sanierte Altbauquartiere lassen sich in beliebten Lagen wie dem Waldstraßenviertel bestens vermarkten. Ein Beispiel dafür ist das Blüthner Carré an der Ecke Tschairowski-straße/Jahnallee. Das aus fünf Häusern bestehende Ensemble hat die Leipziger CG-Gruppe für 15 Mio. Euro zum Vorzeigebau entwickelt.

Wer durch eines der Eingangsportale in der Tschairowski-straße 1-3 tritt, kann seine Bewunderung kaum verbergen: Säulen aus dunklem Marmor, verziert mit vergoldeten Kapitellen, bemalte oder mit Putten verzierte Decken bezaubern den Betrachter. So schmück restaurierte Treppenhäuser sind nicht allort in Leipzig zu finden. Doch genau solche Details sind es, die einem Haus etwas Besonderes verleihen. Christoph Gröner, Geschäftsführer der Leipziger CG-Gruppe, weiß das, und er scheut keine Mühen, solche Kleinodien möglichst originalgetreu wiederherzustellen.

Handwerker zu finden, die alte Maltechniken beherrschen, zerstörten Stuck oder alte Türen wieder aufarbeiten können, ist indes keineswegs einfach. Gröner gründete unter dem Dach der CG-Gruppe deshalb gleich mehrere Betriebe, die diese Felder abdecken und eine hochwertige Sanierung alter Bausubstanz gewährleisten können. Ein Konzept, das reiche Früchte trägt, denn aufwendig sanierte Gründerzeitbauten, die zugleich modernen Wohnkomfort bieten, lassen sich zu Spitzenpreisen vermieten: Im Blüthner Carré wurde die prognostizierte Miete nach Angaben von Gröner um 15% übertroffen; sie liegt nicht nur weit über der vom Immobilienverband Deutschland (IVD) für Leipzig angegebenen Durchschnittsmiete von 4,10 bis 4,60 Euro/m², sondern sogar über der Spitzenmiete, die



Eine grüne Oase entstand im Innern des Häuserblocks an der Ecke Jahnallee/Tschairowski-straße. Hier können sich Alt und Jung begegnen. Bilder: CG-Gruppe

sich laut IVD zwischen 6,90 und 7,50 Euro/m² bewegt: „Die Wohnungen in der Tschairowski-straße 1-3 konnten im Durchschnitt für 7,80 Euro/m² nettokalt vermietet werden. Diese Mietpreise konnten aufgrund der wachsenden Nachfrage nach hochwertigen und top-sanieren Wohnflächen realisiert werden. Aber auch die direkt angrenzende Tiefgarage ist vielfach ein Argument für die potenziellen Mieter gewesen“, sagt Gröner.

Bereits vor der Abschluss der letzten Arbeiten im Sommer dieses Jahres waren alle Wohnungen vergeben. Und auch die rund 900 m² Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind belegt. Ein Konsum und ein Bäcker gehören hier zu den Mietern.

Während die Wohnungen der Häuser in der Tschairowski-straße auf dem freien Markt vergeben werden, hat die CG-Gruppe, die das Projekt gemeinsam mit der am Unternehmen beteiligten holländischen Floreijn Invest realisierte, die beiden Gebäude in der Jahnallee 10-12 an den Advita Pflegedienst vermietet. Advita wiederum bietet dort 38 Servicewohnungen für Senioren an. Die Einheiten sind zwischen 52 und 98 m² groß und verfügen über Einbauküchen, behindertengerechte Bäder, großzügige Balkone oder Terrassen, die zum neu angelegten, grünen Innenbereich des Blüthner Carrés hin ausgerichtet sind. Außerdem gibt es Gemeinschaftsräume und eine große Gemeinschaftsterrasse.



Hochherrschaftlich: ein Treppenhaus in der Tschairowski-straße.

Die Warmmiete für die Servicewohnungen beträgt nach Angaben von Karin Hohlfeld, Bereichsleiterin Servicewohnen bei Advita, 8,80 Euro/m². Hinzu kommt eine Betreuungspauschale von 150 Euro pro Monat, die unter anderem eine Rund-um-die-Uhr-Erreichbarkeit des Pflegepersonals und verschiedene Freizeitaktivitäten einschließt.

Ganz so leicht wie ursprünglich gehofft ließen sich die Servicewohnungen in der vom Durchgangsverkehr geprägten Jahnallee indes nicht vermieten. Neun Einheiten sind derzeit noch frei. Doch Karin Hohlfeld ist optimistisch, dass auch die bald vergeben sind: „Seit dem Sommer verzeichnen wir eine verstärkte Nachfrage.“ (mv)