

FREITAG, 03. JUNI 2016

IMMOBILIENMARKT

Vom Krisengebiet zum Szeneviertel

Der Leipziger Osten hat ein ganz schlechtes Image. Doch genau dort liefern sich Bauträger Bieterwettkämpfe um unsanierte Mehrfamilienhäuser, und die Mieten steigen stärker als anderswo – eine völlig unerwartete Entwicklung.

chz. LEIPZIG, 2. Juni. Als Wohlfühlgegend kann man die Eisenbahnstraße beim besten Willen nicht bezeichnen. Ein-Euro-Läden, asiatische Imbisse, Halal-Fleischereien und Spielsalons prägen das Einzelhandelsangebot, während manche Häuser komplett leer zu stehen scheinen. Immer wieder sorgen zudem Drogenhandel und gewalttätige Auseinandersetzungen für Schlagzeilen, so dass sich ein Nachrichtenmagazin veranlasst sah, die Eisenbahnstraße zu den „kriminellsten 1,5 Kilometern Deutschlands“ zu erklären.

Doch ausgerechnet die Gegend um die Eisenbahnstraße ist das immobilienwirtschaftlich derzeit heißeste Pflaster auf dem ohnehin boomenden Leipziger Immobilienmarkt. In diesem Gebiet, das als Leipziger Osten bekannt ist, berichten lokale Marktkenner von rapide steigenden Preisen, vom raschem Weiterverkauf von Objekten und von einer Goldgräberstimmung, die an die Boomphase der Stadt in den frühen neunziger Jahren erinnert. Außenstehende Beobachter denken dabei an das Hamburger Schanzenviertel oder das nördliche Neukölln in Berlin, die sich binnen kurzer Zeit vom sozialen Brennpunkt zu angesagten Szenevierteln entwickelt haben.

Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass die sächsische Messestadt seit einigen Jahren den Aufschwung erlebt, der eigentlich nach der Wende erhofft worden war. Das Städteranking des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts und der Berenberg Bank sieht Leipzig in Bezug auf die Zukunftsfähigkeit unter den 30 größten deutschen Städten auf Platz drei. Allein im vergangenen Jahr nahm die Zahl der Leipziger um 2,9 Prozent auf 568 000 zu, und die jüngste Bevölkerungsvorausschätzung rechnet sogar damit, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf 722 000 steigen wird.

Als Folge davon ist der einst exorbitant hohe Wohnungsleerstand nach Analysen des Maklerunternehmens Aengevelt auf 6,6 Prozent gesunken. Auch die Wohnkosten steigen – wenn auch auf vergleichsweise niedrigem Niveau – deutlich. Nach Angaben des Maklerhauses Jones Lang LaSalle (JLL) legten die Angebotsmieten im letzten Jahr um 8,1 Prozent, die inserierten Preise von Eigentumswohnungen sogar um 12,3 Prozent zu.

Entsprechend ist der Wohnungsmarkt in begehrten Vierteln wie der Südvorstadt, dem Musikviertel und Schleußig eng geworden. Betroffen davon sind nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch Bauträger, die sich darauf spezialisiert haben, marode Denkmale aufzukaufen und die sanierten Wohnungen dann – mit Rückenwind durch die Denkmal-Abschreibungssätze – an meist westdeutsche Kapitalanleger zu verkaufen. Von einer „Knappheit des Gutes Denkmalimmobilie“ spricht Stefan Naether, Geschäftsführer des Maklerunternehmens Naether Immobilien. Er beobachtet, dass diese Bauträger jetzt in den Leipziger Osten ausweichen, weil dieser als einziger Stadtteil noch über eine größere Zahl unsanierter Gründerzeitgebäude verfügt.

Zu diesen Unternehmen zählen der Projektentwickler Lewo und die mit ihm verbundene Valerum Invest AG. Derzeit sanieren die Partner sechs Gründerzeithäuser in der Mariannen- und der Ludwigstraße, die sie unter dem Namen Marianneum vermarkten. „In drei Jahren wird der Leipziger Osten fertig saniert sein“, zeigt sich Valerum-Vorstand Sven Herbst überzeugt. Vor allem die innenstadtnahe Lage und das architektonische Flair sprechen seiner Ansicht nach für den Standort.

Tatsächlich weisen manche Seitenstraßen der Eisenbahnstraße mit ihren durchgehenden Gründerzeitfassaden ein erhebliches Potential auf. „Durch den teilweise vorhandenen Leerstand

bieten die Stadtteile im Leipziger Osten noch Freiräume für Kreativität und neue Wohnideen“, sagt Petra Hochtritt, Abteilungsleiterin im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung. Der Leipziger Osten habe dadurch vor allem für jüngere Menschen an Attraktivität gewonnen. „Das“, verdeutlicht Hochtritt, „zeigt sich auch an den vielen Aktivitäten der Neubewohner und -bewohnerinnen im Bereich von Kunst, Kultur und sozialem Engagement.“

Nach Angaben von Hochtritt wächst der Ortsteil Volkmarsdorf (er bildet neben Neustadt-Neuschönefeld sowie Teilen von Reudnitz und Anger-Crottendorf den Leipziger Osten) bereits jetzt stärker als alle anderen Ortsteile. „Lagen wie Volkmarsdorf etablieren sich zunehmend bei jungen Erwachsenen als Ausweichstandorte zu den bereits teureren innenstadtnahen Lagen“, analysieren auch die Fachleute von JLL in ihrem „Residential City Profile Leipzig“.

Allerdings verteuert sich nun auch der Leipziger Osten. Valerum-Vorstand Sven Herbst verspricht den Kapitalanlegern, die eine Wohnung im Marianneum gekauft haben, eine Miete von 7,50 Euro je Quadratmeter, hält aber nach der für 2017 angekündigten Fertigstellung auch 8,20 Euro je Quadratmeter für realistisch. Das ist für die örtlichen Verhältnisse eine stolze Summe, beträgt doch die Durchschnittsmiete in der Messestadt laut Aengevelt lediglich 5,50 Euro. Verkauft wurden die Wohnungen im Marianneum für rund 3200 Euro je Quadratmeter; auch dies liegt im Leipziger Spitzensegment.

Mittlerweile haben Herbst und seine Wettbewerber mit steigenden Preisen der noch verbleibenden unsanierten Häuser zu kämpfen. 800 bis 900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche würden nun verlangt, berichtet Herbst – wohlverstanden: für komplett leerstehende Gebäude, die von Grund auf modernisiert werden müssen. Das ist umso erstaunlicher, als zu Zeiten der Leipziger Immobilienkrise ganze Mietshäuser auf Grundstücksauktionen für 30 000 Euro verscherbelt wurden.

Unter den damaligen Verkäufen leide der Leipziger Osten noch heute, erläutert Makler Naether. Denn vor allem Investoren mit ausländischem Wohnsitz hätten damals Häuser erworben, ohne sich intensiv um diese zu kümmern. Diese Eigentümerstruktur mache heute seriöse Immobiliengeschäfte im Leipziger Osten schwierig. Doch nicht nur deswegen zeigt sich Naether „ein bisschen skeptisch“ angesichts der momentanen Entwicklung. Er macht potentielle Käufer auch darauf aufmerksam, dass sich der spätere Wiederverkauf nicht einfach gestalten werde. Naether empfiehlt stattdessen, auf dem Zweitmarkt eine gepflegte Bestandswohnung in guter Lage zu erwerben. Diese biete zwar keine Steuervorteile, sei dafür aber schon für 1600 Euro je Quadratmeter zu haben. Mit einem Fragezeichen versieht der Experte zudem die Mieterwartungen: Kein eingesessener Leipziger sei bereit, für eine Wohnung in dieser Lage 8 Euro je Quadratmeter zu bezahlen. „Denn bei den richtigen Leipzigern ist der Osten nach wie vor verrufen.“

Dem will Valerum-Vorstand Herbst gar nicht widersprechen. „Die Leipziger sind nicht bereit, so viel zu bezahlen“, räumt er ein. Umso größer sei das Interesse bei Zuzüglern, die eine komfortable Wohnung zu schätzen wüssten. Dies, sagt Herbst, wirke sich positiv auf den Leipziger Osten aus: „Dass Leute mit ordentlichem Einkommen zuziehen, wird den Stadtteil mit Sicherheit nach vorn bringen.“