

Wohnen, wo andere einkaufen

Ins Leipziger Stadtzentrum kommt man nicht nur zum Flanieren. Auch als Wohnviertel ist die City mit ihren aufwendig restaurierten Höfen und Passagen sehr beliebt. Das treibt die Mieten in die Höhe.

Christian Hunziker
Leipzig

Rast im Barfußgäßchen, der Kneipenmeile in der Leipziger Innenstadt. Passanten drängen sich durch das Spalier aus Tischen und Stühlen, da fällt der Blick auf ein Schild auf der anderen Straßenseite: „Wohnungen zu vermieten. Stilvoll wohnen mitten im Zentrum.“ Wie bitte? Wer will denn direkt über dem Stimmengewirr der Restaurationsgäste wohnen?

Im Barfußgäßchen mag die Vermietung nicht leichtfallen - doch insgesamt zieht es immer mehr Leipziger ins Zentrum, also in den vom Ring umschlossenen, gerade einmal 600 mal 800 Meter großen Kern der Messestadt. Das Zentrum hat es im Ranking des Internetportals ImmobilienScout 24 dank starker Nachfrage und einer für örtliche Verhältnisse hohen Angebotsmiete von 6,67 Euro pro Quadratmeter auf den ersten Platz unter den Leipziger Stadtteilen geschafft. „Die Nachfrage nach Wohnungen in der Innenstadt ist stark gestiegen“, bestätigt die ortsansässige Maklerin Jutta Thill von der TH Immobiliengesellschaft.

Thill beobachtet, dass sich ganz unterschiedliche Gruppen hier wohlfühlen: neben Führungskräften und wohlhabenden Senioren auch Mitarbeiter wissenschaftlicher Einrichtungen sowie Studierende, die die kurzen Wege zum ebenfalls in der Innenstadt angesiedelten Campus schätzen. „Wer hierher zieht“, sagt Thill, „entscheidet sich bewusst für die lebendige Innenstadt mit ihren zahlreichen kulturellen Angeboten und ist trotzdem sehr schnell im Grünen.“ In der Tat - die idyllische Auenlandschaft ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

Im Zentrum stehen nur wenige Wohnungen leer

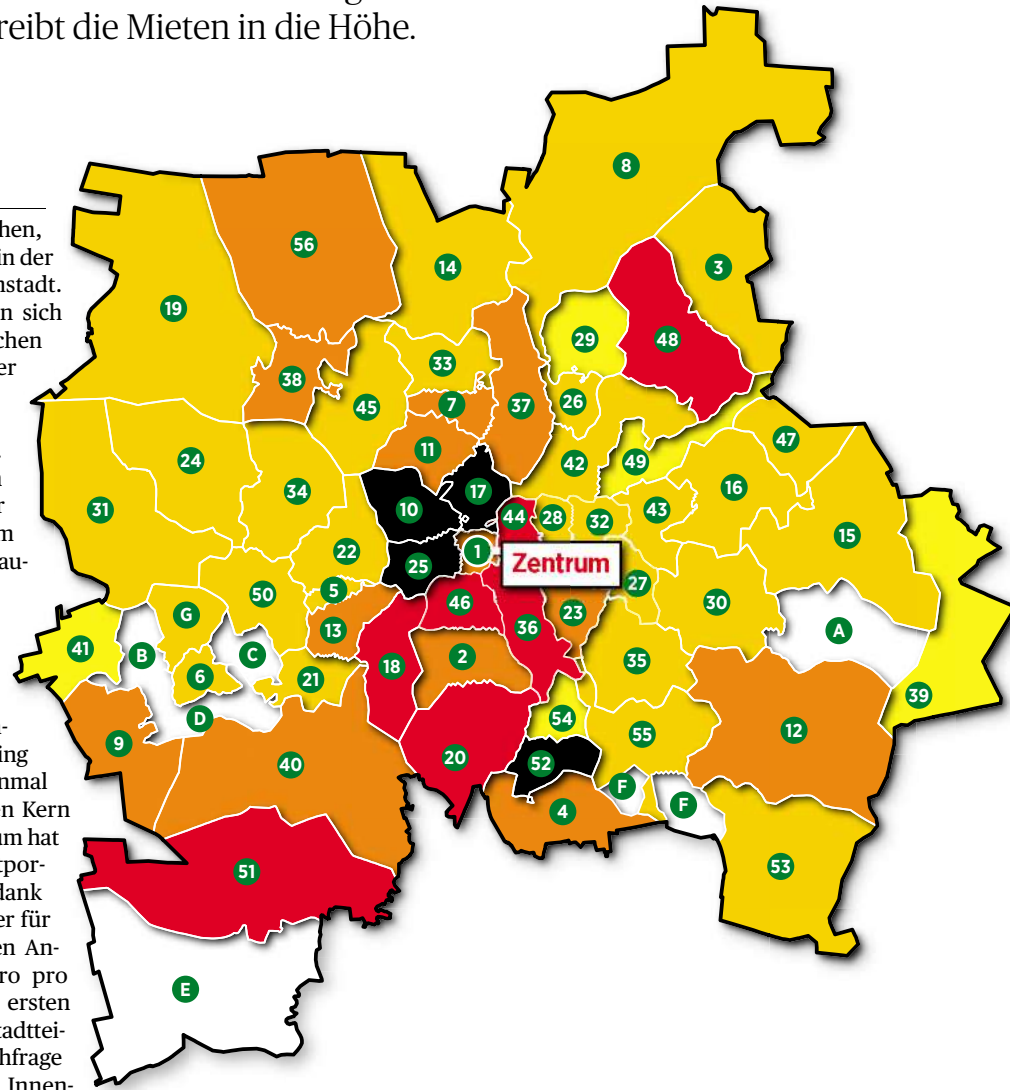
Allerdings ist das Zentrum eigentlich nicht in erster Linie ein Wohnort. Zahlreiche Büros finden sich hier, vor allem aber Läden: Galeria Kaufhof und Karstadt, Breuninger und Zara - was im deutschen Einzelhandel Rang und Namen hat, ist im Leipziger Zentrum vertreten. Die Filialisten fühlen sich von der „attraktiven und vorbildlich sanierten Altstadt“ angezogen, wie Mario Hampel vom Einzelhandelsmakler Lührmann feststellt. Angezogen fühlen sich auch die Kunden - auf der Grimmaischen Straße, eine der wichtigs-

ten Einkaufsstrassen, herrscht reges Treiben, und viele Menschen genießen in den Cafés die Frühlingssonne.

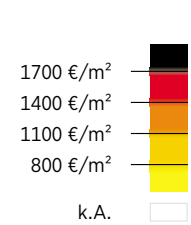
Typisch für Leipzig sind die Messehöfe und Passagen, von denen nicht wenige in den Nachwendejahren von Jürgen Schneider, dem später wegen Betrugs verurteilten, in Leipzig aber immer noch hoch angesehenen Investor, saniert wurden. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen Prachtgebäuden stehen jedoch auch bescheidene

Wohnhäuser aus der Nachkriegszeit. „Diese Innenstadtwohnungen sind stark nachgefragt“, sagt Gregor Hoffmann, Pressesprecher der städtischen LWB, die im Zentrum rund 850 Wohnungen besitzt. Davon stehen nur 2,4 Prozent leer, ein für Leipzig rekordverdächtig niedriger Wert. Für Ein-Zimmer-Wohnungen in der Reichsstraße, ganz in der Nähe des Markts, verlangt die LWB schon mal mehr als acht Euro pro Quadratmeter.

Sieht man von diesen reinen



Kaufpreise für Wohnungen (Bestand 2010)



Handelsblatt | Quelle: ImmobilienScout24.de

Beliebtheit Ranking

1	Zentrum	29	Mockau-Nord
2	Südvorstadt	30	Mölkau
3	Plaußig-Portitz	31	Burghsn-Rückmsd.
4	Dölitz-Dösen	32	Volkmarshaus
5	Lindenua	33	Gohlis-Nord
6	Grünau-Mitte	34	Leutzsch
7	Gohlis-Mitte	35	Stötteritz
8	Seehausen	36	Zentrum-Südost
9	Lausen-Grünau	37	Eutritzsch
10	Zentr.-Nordwest	38	Wahren
11	Gohlis-Süd	39	Althen-Kl.-pöna
12	Holzhausen	40	Großschöcher
13	Plagwitz	41	Militz
14	Wiederitzsch	42	Schönef.-Abtraundf.
15	Engelsdorf	43	Sellerhsn.-Stünz
16	Paunsdorf	44	Zentrum-Ost
17	Zentrum-Nord	45	Möckern
18	Schleußig	46	Zentrum-Süd
19	Lützschena-Stmhn.	47	Heiterblick
20	Connewitz	48	Thekla
21	Kleinschöcher	49	Schönefeld-Ost
22	Alltindenua	50	Neulindenua
23	Reudnitz-Thonbg.	51	Knauth-Knauthkbg.
24	Böhligt-Ehrenbg.	52	Lößnig
25	Zentrum-West	53	Liebertwolkwitz
26	Mockau-Süd	54	Marienbrunn
27	Anger-Crottendf.	55	Probstheida
28	Neust.-Neuschörf.	56	Lindenthal

Ohne Rangangabe:

A	Baalsdorf	F	Hartmsndf.-Knndf.
B	Grünau-Nord	F	Meusdorf
C	Grünau-Ost	G	Schönaue
D	Grünau-Siedlung		

Wohnhäusern ab, „so wird vor allem in den obersten Geschossen gewohnt“, beobachtet Markus Schmidt, Researcher beim Maklerhaus Aengevelt. Im „Katharinum“ zum Beispiel, einem mit dem US-Siegel für nachhaltige Gebäude (LEED) ausgezeichneten Neubau fünf Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, sind neben Läden und Büros auch zehn mittlerweile vermietete Wohnungen entstanden. „Die Miete bewegt sich bei mehr als zehn Euro pro Quadratmeter“, sagt Sylke Heltzig von der mit der Vermarktung des „Katharinum“ beauftragten Maklergesellschaft BNP Paribas Real Estate. Und wer leistet sich diese für ostdeutsche Verhältnisse extrem hohe Miete? „Hauptsächlich Geschäftsleute, die hier ihren Zweitwohnsitz haben“, verrät Heltzig. „Aber wir sprechen auch Leute an, die ihr Haus verkauft haben und jetzt eine größere Wohnung in der Innenstadt suchen.“

Für diese finanzkräftigen Zielgruppen wird das Angebot in Zukunft weiter wachsen. Denn laut dem Baubeigeordneten Martin zur Nedden verlangt die Stadt bei Neubauprojekten in der Innenstadt einen Wohnanteil von 20 Prozent. Das gilt auch für die „Höfe am Brühl“. Auf dem Dach dieses derzeit im Bau befindlichen Einkaufszentrums entsteht ein Angebot der besonderen Art: gut 30 bis zu 180 Quadratmeter große Wohnungen - „eine Besonderheit in Leipzig“, wie Thorsten Müller, Pressesprecher des Investors MFI, erklärt. Um ausreichend Nachfrage sorgt man sich nicht: Das Einkaufszentrum schließt ja zum Glück früher als die Kneipen im Barfußgäßchen.

Shop

Die Handelsblatt-Serie „Trendviertel“ stellt vom 16. bis 30. Mai die interessantesten Viertel von zehn deutschen Großstädten vor. Den Download zum aktuellen Handelsblatt-Serienteil finden Sie jeweils unter www.handelsblatt-shop.com

Leipzig: Die Messestadt holt sich ihre Einwohner zurück

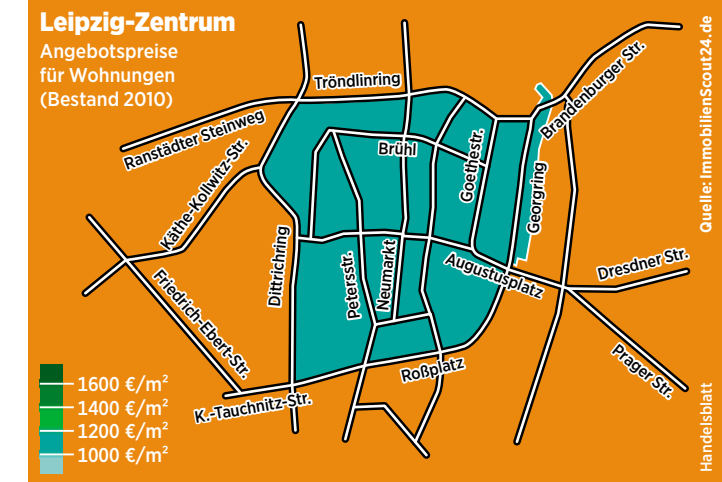
Christian Hunziker
Leipzig

Noch vor wenigen Jahren prägte die Abrissbirne das Bild in vielen Wohnvierteln Leipzigs. Die Messestadt galt als Paradebeispiel für die fehlgeleitete Bauwut der Nachwendeära. Das großzügige Steuergeschenk der Sonder-Afa hatte dafür gesorgt, dass viel mehr Wohnungen gebaut wurden, als der Markt vertrug. Gegen das massive Überangebot half nur der Abriss: Tausende von Wohnungen wurden dem Erdboden gleichgemacht, vor allem in der Plattenbausiedlung Grünau.

Und heute? „Die Kernstadt Leipzig hat in den vergangenen fünf Jahren 40 000 Einwohner hinzugewonnen“, freut sich Baubürgermeister Martin zur Nedden. „Unsere Strategie, Defizite wie zum Beispiel beim Angebot von Grünflächen abzubauen, funktioniert. Leipzig ist vor allem für junge Familien attraktiv geworden.“ Tatsächlich hat sich der Wohnungsleerstand im vergangenen Jahrzehnt fast halbiert - wobei er mit elf Prozent noch immer sehr hoch ist. Doch er könnte weiter sinken: Das Statistische Landesamt des Freistaats Sachsen rechnet damit, dass die Einwohnerzahl Leipzigs von derzeit etwa 520 000 bis zum Jahr 2025 auf fast 539 000 steigen wird.

Neue Wohnungen werden kaum noch gebaut

Das bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Marcus Cieleback, Leiter Research des Immobilienunternehmens Patrizia, rechnet damit, dass bis zum Jahr 2025 nicht weniger als 37 500 neue Wohnungen benötigt werden. Dabei bewegte sich die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren auf einem ausgesprochen niedrigen Niveau: Im Jahr 2010 genehmigten die Behörden den Bau von gerade einmal 477 Wohneinheiten, davon nur 155 in Mehrfamilienhäusern. Markus Schmidt, Research-Chef beim Maklerhaus Aengevelt, kann das nicht nachvollziehen: „Leipzig verfügt



ANZEIGE

NAETHER
Exklusiver Neubau - Baubeginn 2011
barrierefrei wohnen, Tiefgarage, energieeffizient, flexible individuelle Grundrisse, große Terrassen, z.B. WE14, 132 m² KP: 352.000 €
Tel.: 0341/904680 - www.quartier-am-park.de
www.naether-immobilien.de

41 000 Wohnungen der größte Vermieter Leipzigs. Die Zahlen des Internetportals ImmobilienScout 24 bestätigen den Befund. Demnach betrug 2010 die Angebotsmiete im Plattenbaubereich Lausen-Grünau 4,09 Euro pro Quadratmeter, während Wohnungsmieter in Zentrum-Südost im Durchschnitt 7,24 Euro pro Quadratmeter verlangten. „Man muss in Leipzig genau hinschauen“, sagt auch Mark Münzing, Vorstand des Immobilienunternehmens ZBI aus Erlangen, das im Unterschied zu vielen Konkurrenten keinen Bogen um ostdeutsche Städte macht. Unter den Top Ten der ImmobilienScout 24 erstellten Stadteilunglisten finden sich mit Plaußig-Portitz, Dölitz-Dösen, Grünau-Mitte, Seehausen und Lausen-Grünau gleichfalls mehrere periphere Stadtteile, die Leipziger Experten nicht so weit vorne erwartet hätten.

„Man muss in Leipzig genau hinschauen“, sagt auch Mark Münzing, Vorstand des Immobilienunternehmens ZBI aus Erlangen, das im Unterschied zu vielen Konkurrenten keinen Bogen um ostdeutsche Städte macht. Unter den Top Ten der ImmobilienScout 24 erstellten Stadteilunglisten finden sich mit Plaußig-Portitz, Dölitz-Dösen, Grünau-Mitte, Seehausen und Lausen-Grünau gleichfalls mehrere periphere Stadtteile, die Leipziger Experten nicht so weit vorne erwartet hätten. Für die im Berufsverband IVV zusammengeschlossenen Makler sind das Waldstraßenviertel, das Musikerviertel, Gohlis-Süd und das Zentrum die begehrtesten Wohnlagen. Ebenso die Südvorstadt, das Grafische Viertel und Schleußig schneiden gut ab - ausnahmslos innerstädtische Viertel. Deshalb steht auch für Sylke Heltzig vom Maklerunternehmen BNP Paribas fest: „Die Innenstadt liegt klar im Trend.“



Leipzigs Innenstadt: Hier fühlen sich Manager so wohl wie Studenten.



Barfußgäßchen: Wer hier wohnt, den darf Lärm nicht stören.



Thomaskirche: Heimat des Thomanerchors und Ziel aller Touristen.

DIE SERIE



Perspektive: Im Trend liegt, wo Menschen leben wollen und Wohnraum gefragt ist. Wer dort kauft, kann erwarten, dass seine Immobilie an Wert gewinnt. Wo das sein wird, hat der Immobilienmarktportal ImmobilienScout 24 für das Handelsblatt in einem komplizierten statistischen Verfahren ermittelt.

Das Ergebnis: 17 Quartiere in zehn Großstädten.

- Berlin 17. Mai 2011
- Köln 18. Mai 2011
- Hannover 19. Mai 2011
- München 20. Mai 2011
- Frankfurt 23. Mai 2011
- Leipzig 24. Mai 2011
- Düsseldorf 25. Mai 2011
- Stuttgart 26. Mai 2011
- Hamburg 27. Mai 2011
- Dresden 30. Mai 2011

Weitere Informationen, Tools und Analysen, etwa zur Wertberechnung der eigenen Immobilie gibt es im Internet. Unter www.handelsblatt.com/trendviertel

H reisen

MSC Yacht Club - Kreuzfahrt „Bella Italia“

16.07., 23.07., 30.07., 13.08.2011

8 Tage von der Provence nach Malta. Die MSC-Flotte zählt zu den modernsten der Welt und bietet höchsten Komfort, mediterranen Stil und persönlichen Service.

- Kreuzfahrt ab/bis Genua gemäß Fahrplan
- 7 Nächte in einer MSC Yacht Club Suite
- MSC Yacht Club: beinhaltet u. a. bevorzugten Check-in, keine Wartezeiten, Butlerservice, exklusiver Bereich mit Lounge, Pool und Restaurant, All-inclusive Premium-Getränkeauswahl, Traditional English Highland Tea
- Exklusiv für Hreise:** „Explorer Formular“ Ausflugspaket: Valletta & Medina auf Malta, Stadtrundfahrt in Barcelona und in Aix-en-Provence

7 Übernachtungen
Deluxesuite mit Balkon
p. P. ab € **2.809,-***

*Zzgl. Service-Eingelt

Jetzt hier schnell und günstig buchen:

service@hreisen.de

0180/533 7555

www.hreisen.de

Eine Kooperation von:



© 0,14 € (Min. a. d. Feinerz, Mobilfunkpreis 0,42 € / Min.)