



Marktplatz in Halle: Die Stadt profitiert vom wirtschaftlichen Boom des größeren Nachbarn Leipzig.

mauritus images / Andreas Vitting

Leipzig/Halle

Schmerzhaftes Wachstum

Leipzig zieht weiter Tausende Menschen an. Doch es wird zu wenig neu gebaut, die Preise steigen. Günstigere Alternativen bietet das nahe Halle.

Matthias Streit Leipzig, Halle

Von außen kann man sie kaum voneinander unterscheiden: Jenseits der Max-Liebermann-Straße im Norden Leipzigs liegen die massiven gelben Backsteingebäude der General-Olbricht-Kaserne, umgeben von einem hohen Zaun. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein ähnliches Bild: Umzäunte Backsteinhäuser recken sich empor. Die allerdings haben mit Militär nichts mehr zu tun. Dort wird gewohnt und nicht gedient. Im Inneren des Quartiers schließlich stehen kubistische Neubauten. Spätestens damit ist klar, dass aus einem Kasernengelände ein Wohnviertel wurde.

Stadtteile wie Gohlis-Nord galten in Leipzig bis vor wenigen Jahren noch als komplizierte Lagen. Zu weit weg vom Zentrum, erst recht von den kultigen Stadtteilen im Süden. Doch nun sind die Gebiete im Kommen. In der „Heeresbäckerei“ werden die aktuellsten fertiggestellten Wohnungen zwischen elf und 15 Euro Quadratmetermiete vermarktet. Selbst Bezirke wie Möckern oder Wahren, kurz vor den Endhaltestellen der Straßenbahnlinien elf und zwölf, sind mittlerweile gefragt.

Leipzig geht es nicht anders als den Metropolen: Der anhaltende Zuzug treibt jetzt auch die Preise an den Rändern. Und der Aufschwung der Stadt kennt kein Ende. Im vergangenen Jahr ist die Einwohnerzahl zwar nur halb so schnell gewachsen wie in den zurückliegenden Jahren. Dennoch kamen netto fast 6000 Menschen zusätzlich in die Messestadt. Immer deutlicher zeichnet sich ab: Die Stadt kann gar nicht so schnell bauen, wie neuer Wohnraum benötigt wird.



In den kommenden Folgen der Handelsblatt-Serie „Trendviertel 2019“ geht es um diese Städte:

München 28.6.
Bremen 1.7.
Düsseldorf 2.7.
Bielefeld 3.7.
Augsburg 4.7.
Frankfurt 5.7.
Karlsruhe 8.7.
Dresden 9.7.

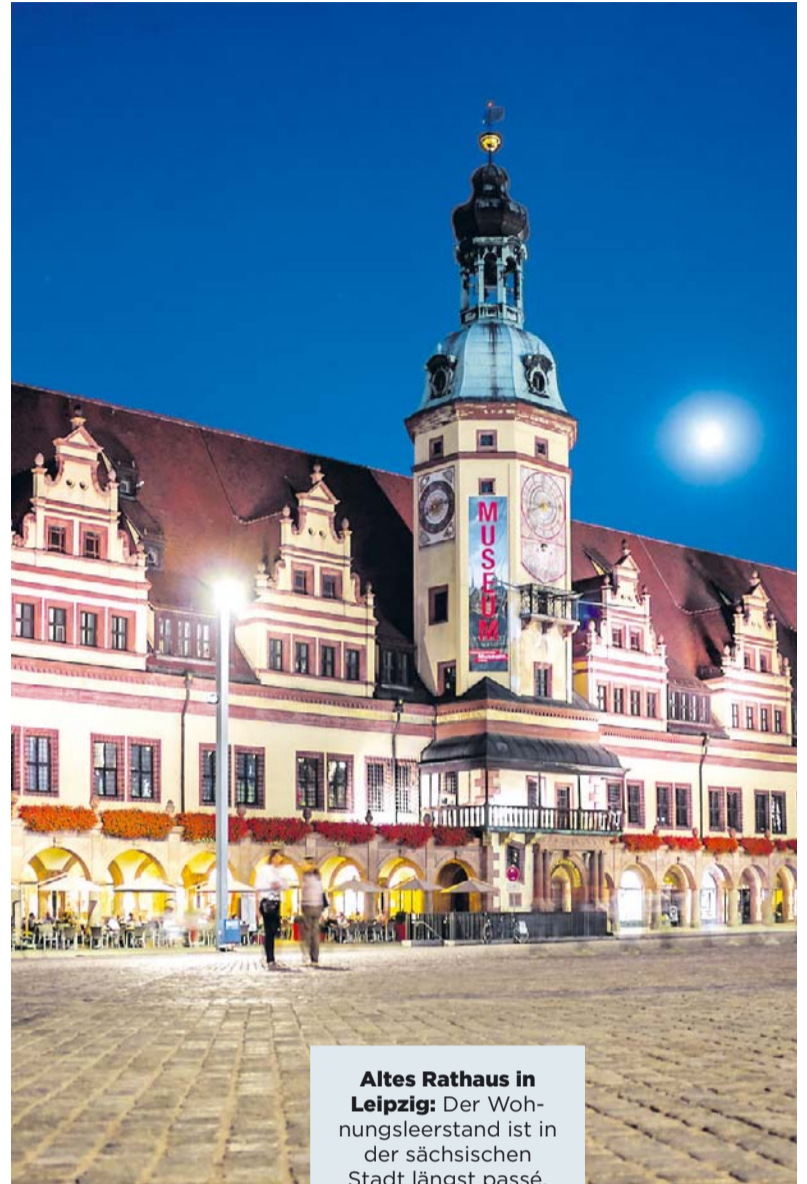
Alle Serienteile finden Sie unter: handelsblatt.com/trendviertel

Die Folgen sind an der Preisentwicklung abzulesen: Während sich in den sieben größten Städten Deutschlands das Tempo der Preisanstiege 2018 verlangsamt hat, zog es in Leipzig noch an: Um 7,7 Prozent verteuerten sich Eigentumswohnungen auf 1940 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser kletterten um 8,4 Prozent auf 2490 Euro pro Quadratmeter, zeigt die aktuelle Auswertung von vdp Research für das Handelsblatt.

Mit dem Boom der vergangenen Jahre ist Leipzig in den Fokus großer Investoren gerückt. „Leipzig steht gerade an der Schwelle von einer sehr guten B- zu einer A-Stadt“, sagt Ulrich Müller, Niederlassungsleiter des Maklerunternehmens Aengevelt in Leipzig. „Es interessieren sich viele institutionelle Investoren wie Pensionskassen und auch ausländische Investoren aus Österreich, Israel oder der Schweiz für Leipziger Immobilien“, sagt er. Gerade die Österreicher machten zuletzt bei Großprojekten von sich reden: So sicherte sich die Beteiligungsfirma Imfarr das 25 Hektar große Projekt am Eutritzscher Freiladebahnhof. Die österreichische Buwog, seit verganginem Jahr Tochterunternehmen der Vonovia, soll die knapp 1500 Wohnungen bauen, die auf der Brache hinter dem Bayerischen Bahnhof geplant sind.

Nicht nur Wohnraum fehlt

Schon in diesem Jahr könnte die Stadt die Marke von 600 000 Einwohnern knacken. In zehn Jahren sollen es laut kommunaler Bevölkerungsprognose noch einmal 100 000 mehr sein. Die Frage, die sich unweigerlich stellt: Wo sollen die Menschen



Altes Rathaus in Leipzig: Der Wohnungsleerstand ist in der sächsischen Stadt längst passé.

Westend61/Getty Images

wohnen? Der Leerstand der vergangenen Jahre ist längst passé. Heute besitzt Leipzig eine Leerstandsquote von vier Prozent. In Leipzig stehen zwar an allen Ecken und Enden Baukräne und ausgehobene Baugruben. Doch noch immer wird zu wenig gebaut: Um dem Zuzug Herr zu werden, bräuchte die Stadt jährlich rund

3 000 Wohnungen. Zuletzt wurden aber nur 2300 fertiggestellt.

An Großprojekten mangelt es Leipzig nicht: Rund um den Hauptbahnhof sollen Tausende Wohnungen entstehen: am Eutritzscher Freiladebahnhof, der Westseite des Hauptbahnhofs und dem ehemaligen Krystallpalast-Areal. Noch liegen die Flächen brach.

Anzeige

TRENDVIERTEL LEIPZIG / HALLE



WOHNEN
IN ATTRAKTIVER
WASSERLAGE

Im Leipziger Westen entstehen am ehemaligen Hafengelände im Stadtteil Lindenau, 57 individuelle Wohnungen in zwei Gebäuden mit einer Wohnfläche von 47 bis 220 Quadratmetern, Gewerbe und eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen.

Baustart: Sommer 2019; Fertigstellung: März 2021.

www.thammundpartner.de

THAMM Immobilien.
mit Tradition und Zukunft

LEIPZIGER
IMMOBILIENPREIS

Und es werden Jahre ins Land gehen, bis dort Menschen wohnen können.

Das Projekt am Bayerischen Bahnhof zeigt exemplarisch, dass Bauvorhaben verschleppt wurden: Seit acht Jahren wird darüber gesprochen, die Stadt stritt sich mit Grundstückseigentümern über die Bebauung. Von den ursprünglich geplanten 3 000 Wohnungen ist heute nur die Hälfte übrig geblieben. Immerhin soll es nun wirklich losgehen mit der konkreten Planung. Das heißt auch: Baubeginn für die ersten Wohnungen wird erst in zwei Jahren sein. Der komplette Stadtteil soll erst 2031 fertiggestellt werden. Damit sich künftig nichts mehr verzögert, wurden Vertragsstrafen bis zu 250 000 Euro vereinbart, wenn die Baufristen nicht eingehalten werden.

Doch Leipzig fehle es nicht nur an Wohnungen, sondern auch an sozialer Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen, sagt Müller von Aengevelt. Auch diese Infrastruktur soll auf den neuen Flächen entstehen.

Norden im Kommen

An die Stadtränder zieht es die Leipziger aber vor allem aus Mangel an Alternativen. Galt der Leipziger Spruch „Wem’s zu wohl is“, zieht nach Gohlis“ lange Zeit nur für den südlichen Teil des Bezirks, der direkt an das Zentrum anschließt, gilt er mittlerweile auch für den Norden. Gohlis-Nord zählt laut vdp-Research-Auswertung mit Preissteigerungen von knapp acht Prozent bei Eigentumswohnungen und neun Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu jenen Stadtteilen mit den höchsten Zuwächsen. Künftig könnte das auch auf Stadtteile noch weiter draußen zutreffen, glaubt Frank Schwennicke, Regionsleiter Sachsen für den Projektentwickler Bonava. Das Unternehmen baut derzeit in Schkeuditz, direkt an der Leipziger Stadtgrenze, 99 Reihenhäuser. Die Preise liegen zwischen 310 000 und 350 000 Euro.

Wie sich Stadtviertel mausern können, hat Jakob Mähren beobachtet. Der Berliner Unternehmer entschied sich 2013, sein Geschäft jenseits der Hauptstadt zu erweitern. Die Wahl fiel auf Leipzig. Dort erkannte er Ähnlichkeiten zum Berliner Markt, eine vergleichbare Gebäudestruktur mit interessanten, sanierten Altbauten in B-Lagen – genau das, was Mähren suchte. In Neustadt-Neuschönefeld östlich des Zentrums wurde er fründig. Damals zahlte der Investor noch das 14-fache der jährlichen Nettokaltmiete. „Heute liegen die Angebote teilweise schon beim 25- bis 27-fachen“, sagt Thomas Klausch, Leiter des Leipziger Geschäfts von Mähren.

Solche Preissteigerungen machen den Ansässigen zu schaffen. Die Kaufkraft liegt mit 20 800 Euro gut 13 Prozent unter dem deutschen Schnitt. Teure Neubaumieten von nicht selten zwölf bis 15 Euro kann sich nicht jeder leisten. Zumal die Mietbelastung im Neubau mittlerweile bei 40 Prozent des Haushaltseinkommens liegt, hat der Immobilienmarktforscher Empirica für das Handelsblatt berechnet. Immer wieder wird in den Gesprächen mit Leipziger Wohnungsmarktexperten daher die Frage aufgeworfen: Wie viele Wohnungen dieser Preisklasse verträgt der Markt? Ein Stadtpaziergang im Zentrum-Ost gibt Hinweise: Neubauwohnungen stehen leer, Plakate wie am „Garten-Carré“ wollen Mieter anlocken. Im Projekt „Schumanns Gärten“ wurde manche Wohnung gar mit einem mietfreien Monat beworben. Vom Boom um Leipzig profitiert auch Halle (Saale). Das gilt nicht zu-

letzt seitdem 2013 das Leipziger Zentrum mit dem City-Tunnel an die S-Bahn-Linie angeschlossen wurde. Die Zentren trennen nun nur noch 26 Zugminuten.

Der Boom schwappt über

Seit vielen Jahren werde Halle, das schon nicht mehr in Sachsen, sondern in Sachsen-Anhalt liegt, wie die kleine Schwester von Leipzig behandelt, sagt Martin Sättler, Wohnbereichsleiter bei Engel & Völkers in Halle. Und das sei sogar von Vorteil: Halle profitiere von der Leipziger Dynamik.

Künftig könnte sich dieser Trend verstetigen, denn in der Region sind große Investitionen geplant: Der Leipziger Flughafen soll für eine halbe Milliarde Euro ausgebaut werden, eine zweite Cargo City entstehen. BMW will bis 2020 300 Millionen Euro investieren, um die Werkkapazitäten um 100 000 auf 350 000 Autos pro Jahr zu erhöhen. Porsche plant, 600 Millionen Euro zu investieren. Die wirtschaftlich gute Entwicklung der vergangenen Jahre hat Halle eine Trendwende beschert: Nach Jahren des Einwohnerschwunds wächst die Stadt seit 2014 wieder, auf aktuell 240 000 Einwohner.

Immer mehr Menschen – und Investoren – merken nun, dass Halle mehr als die zweifelhaft berühmte

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
11 Gohlis-Nord +9,0 %	2 620
10 Gohlis-Mitte +8,9 %	2 800
18 Stötteritz +8,7 %	2 470
17 Connewitz +8,7 %	2 430
15 Marienbrunn +8,7 %	2 300
Durchschnitt +8,4 %	2 490

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
9 Gohlis-Süd +8,5 %	2 500
1 Zentrum +8,3 %	3 460
6 Zentrum-West +8,3 %	3 000
16 Südvorstadt +8,2 %	2 420
19 Reudnitz-Thonberg +8,2 %	1 730
Durchschnitt +7,7 %	1 940

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
1 Zentrum +5,1 %	9,70
6 Zentrum-West +5,1 %	8,70
16 Südvorstadt +4,9 %	8,60
8 Zentrum-Nord +4,9 %	8,20
7 Zentrum-Nordwest +4,8 %	8,00
Durchschnitt +4,6 %	6,90

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. **HANDELSBLATT** Quelle: vdpResearch

Plattenbausiedlung Ha-Neu (Halle-Neustadt) zu bieten hat. Das historische Zentrum in der Händelstadt wurde herausgeputzt. Als Wohngebiet ist seit Langem das Paulusviertel beliebt, berichtet Sättler von Engel & Völkers. In den kreisrunden Straßen um die Pauluskirche reiht sich ein stückverzierter Altbau an den anderen. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort im vergangenen Jahr um knapp sechs Prozent. Etwas außerhalb des Zentrums seien Stadtteile wie Kröllwitz oder Heide-Süd vor allem bei Familien beliebt, sagt Sättler.

Wer kein gehobenes Einkommen hat, findet in Halle noch bezahlbaren Wohnraum: Selbst im Zentrum bekommt man für 1 800 Euro einen Quadratmeter Eigentumswohnung. Im Leipziger Zentrum kostet er doppelt so viel. Investoren lockt die höhere Bruttorendite: Sie liegt laut dem Wohnungsmarktreport Ostdeutschland von Wüest Partner und TAG Immobilien im Schnitt bei 7,5 Prozent, in Leipzig bei 4,2 Prozent.

Dafür sind die Risiken höher, warnen Experten. Denn in Halle stehen fast acht Prozent der Wohnungen leer. Dennoch würden vereinzelt schon Preise auf Leipziger Niveau aufgerufen, sagt Mähren-Manager Klausch und warnt: So weit sei der Markt in Halle einfach noch nicht.

Methode und Auswertung

Datenbasis Für die Trendviertel-Erhebung des Handelsblatts wurden die realen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen herangezogen. Die Daten stammen von mehr als 600 Kreditinstituten. Die Banken übermitteln die anonymisierten Immobilienkaufpreise, die sie ihren Kreditgutachten zugrunde legen, vierteljährlich an das Analysehaus vdp Research. Die Berliner Experten werten jeden Postleitzahlenbereich der ausgewählten Städte exklusiv für das Handelsblatt aus.

Auswertung vdp Research wendet bei der Datenanalyse aufwendige statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen Objekten herauszurechnen, die aufgrund von Qualität, Baujahr und Lage vorliegen. In diesem Jahr wurde erstmals auch die räumliche Beziehung zwischen den Liegenschaften analysiert: Berücksichtigt wurde, dass benachbarte Objekte große Ähnlichkeiten aufweisen, da sie sich gegenseitig beeinflussen. Mit zunehmender räumlicher Distanz wird diese Ähnlichkeit dann geringer. Dieser statistische Ansatz ermöglicht es, Preise unabhängig von Stadtteilgrenzen zu beurteilen.

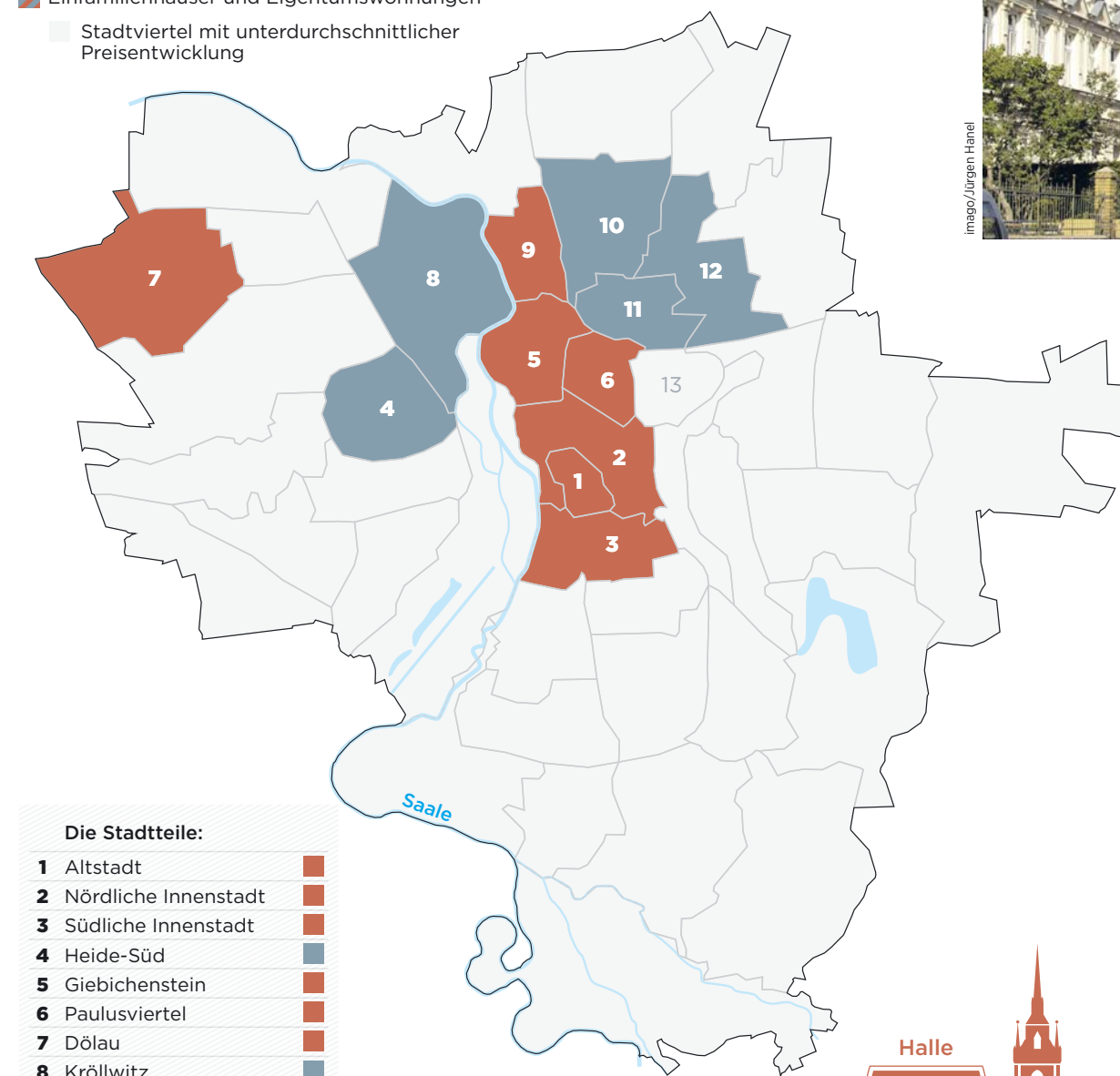
Ergebnisse Zu den in der Stadtkarte eingezeichneten Trendvierteln zählen jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen oder Häuser in den Jahren 2016 bis 2018 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt. In den Tabellen werden die fünf Trendviertel mit den höchsten Preis- und Mietsteigerungsraten des vergangenen Jahres genannt. HB

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

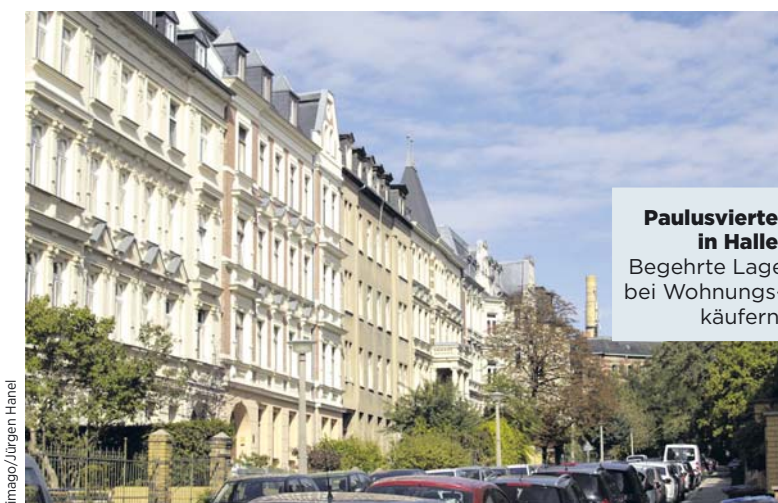
Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



- Die Stadtteile:**
- 1 Altstadt
 - 2 Nördliche Innenstadt
 - 3 Südliche Innenstadt
 - 4 Heide-Süd
 - 5 Giebichenstein
 - 6 Paulusviertel
 - 7 Dölau
 - 8 Kröllwitz
 - 9 Ortslage Trotha
 - 10 Gottfried-Keller-Siedlung
 - 11 Landrain
 - 12 Frohe Zukunft

HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch



Paulusviertel in Halle: Begehrte Lage bei Wohnungskäufern.

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
7 Dölau +5,0 %	2 420
8 Kröllwitz +5,0 %	2 380
4 Heide-Süd +5,0 %	1 920
11 Landrain +4,9 %	2 110
10 Gottfried-Keller-Siedl. +4,9 %	2 110
Durchschnitt +4,8 %	1 970

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
5 Giebichenstein +5,8 %	1 890
6 Paulusviertel +5,7 %	1 720
3 Südliche Innenstadt +5,5 %	1 820
13 Am Wassert./Thaervier. +5,4 %	1 530
9 Ortslage Trotha +5,3 %	1 390
Durchschnitt +5,1 %	1 670

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
2 Nördliche Innenstadt +3,4 %	6,60
5 Giebichenstein +3,4 %	6,50
6 Paulusviertel +3,4 %	6,50
9 Ortslage Trotha +3,3 %	6,50
13 Am Wassert./Thaervier. +3,2 %	6,30
Durchschnitt +3,2 %	6,40

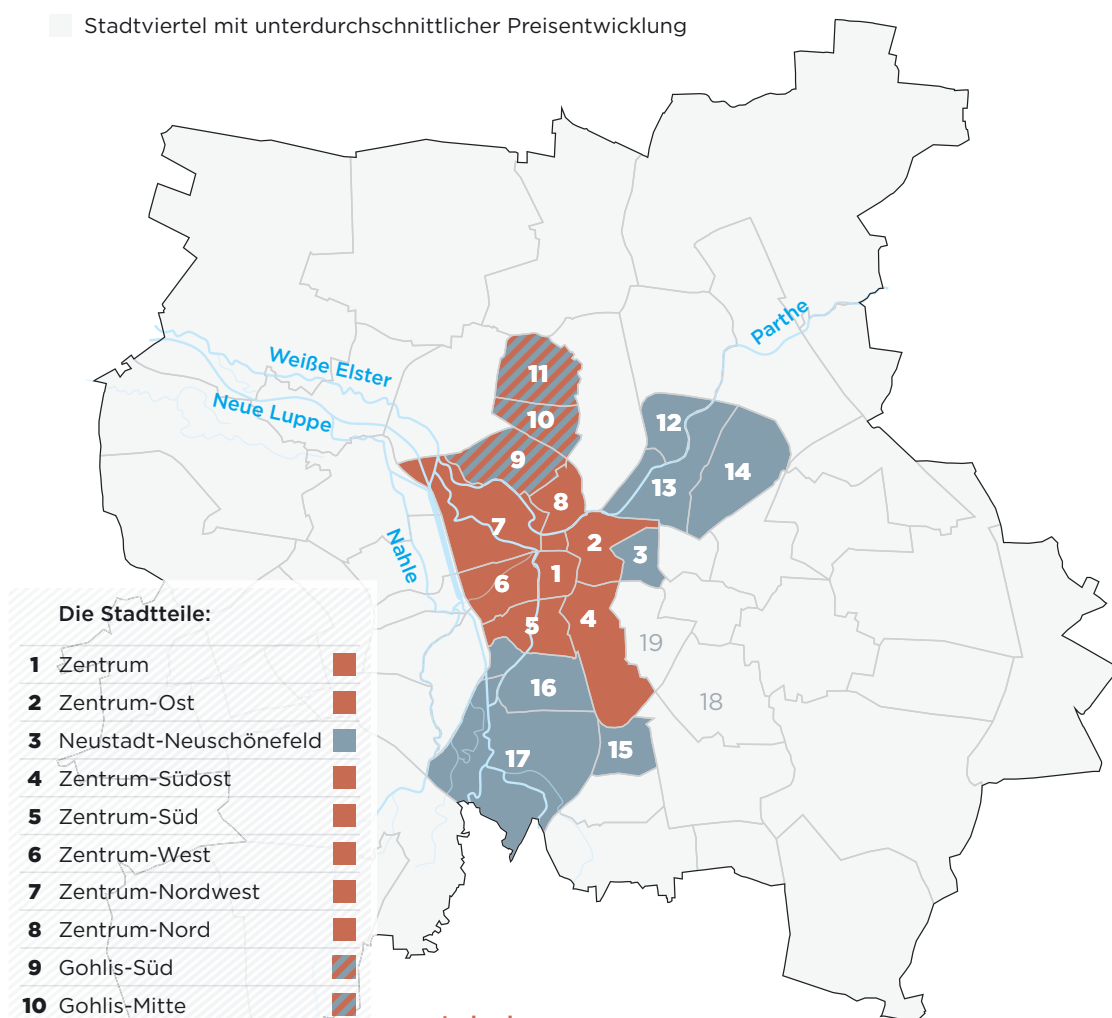
*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. **HANDELSBLATT** Quelle: vdpResearch

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



- Die Stadtteile:**
- 1 Zentrum
 - 2 Zentrum-Ost
 - 3 Neustadt-Neuschönefeld
 - 4 Zentrum-Südost
 - 5 Zentrum-Süd
 - 6 Zentrum-West
 - 7 Zentrum-Nordwest
 - 8 Zentrum-Nord
 - 9 Gohlis-Süd
 - 10 Gohlis-Mitte
 - 11 Gohlis-Nord
 - 12 Mockau-Süd
 - 13 Schönefeld-Abnauendorf
 - 14 Schönefeld-Ost
 - 15 Marienbrunn
 - 16 Südvorstadt
 - 17 Connewitz



HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch



WOHNUNGSMARKT LEIPZIG: Ostdeutsche Boomstadt mit viel Potenzial

Leipzigs Häuserpreise steigen im Rekordtempo – und ein Ende des Immobilienbooms ist nicht in Sicht, sagt Rico Scheufler, Deutsche Bank.

Der Aufschwung am deutschen Wohnungsmarkt setzt sich fort: Die hohe Zuwanderung und ein lebhafter Arbeitsmarkt lassen die Preise steigen, niedrige Zinsen helfen bei der Finanzierung. Besonders in den Metropolen bleibt zugleich das Wohnungsangebot knapp. Insgesamt legten die Haus- und Wohnungspreise in 126 untersuchten Städten 2018 um rund 8 Prozent zu, die Metropolen erreichten sogar ein Plus von fast 10 Prozent. „Die An-

Jahr 2011 ein Plus von fast 80.000 Personen. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich sehr positiv. Unter allen ostdeutschen Städten weist Leipzig mit einem Beschäftigungswachstum von 28,5 Prozent den Rekord auf.

„Die Bauaktivität ist dennoch verhalten“, sagt Scheufler. „Über den gesamten Zyklus wurden nur 11.700 Wohnungen fertiggestellt.“ Dies entspricht in etwa einer jährlichen Bauleistung von rund 0,4 Prozent des Bestandes. Die geringe Bauaktivität erklärt sich auch durch die hohen, wengleich rückläufigen Leerstände. Die Leerstandsquote lag im Jahr 2015 bei rund drei Prozent, während sie 2011 in etwa doppelt so hoch war. „Seit dem Jahr 2015 dürfte der Leerstand weiter zurückgegangen sein“, sagt Scheufler.

Entsprechend den fallenden Leerstandsdaten und der guten Wirtschaftsdynamik legten die Hauspreise 2018 kräftig zu: Neue Reihenhäuser verzeichneten ein Plus von fast 17 Prozent – der kräftigste Zuwachs in Deutschland –, Bestandsobjekte ein Plus von 15 Prozent, und die Preise für Einfamilienhäuser stiegen um rund 12 Prozent. Auch die Wohnungspreise im Bestand wie auch neue Objekte legten mit rund einem Zehntel kräftig zu. Über den gesamten Zyklus stiegen Haus- und Wohnungspreise im Bestand um ungefähr 80 Prozent,

ANZEIGE

Rico Scheufler, Baufinanzierungsexperte der Deutschen Bank in Leipzig

während die Preise für neue Objekte sich mehr als verdoppelten. Auch die Mieten zogen über den Zyklus an. „Angesichts des Bevölkerungswachstums und Haushaltswachstums dürften in den kommenden Jahren auf dem Leipziger Wohnimmobilienmarkt zunehmend Engpässe auftreten“, so Scheufler. „Vermögensanleger werden so auch künftig Chancen auf attraktive Renditen am Leipziger Wohnungsmarkt finden. Ein individuelles Finanzierungskonzept unter Berücksichtigung der gesamten Vermögensstrategie kann helfen, diese Chancen erfolgreich wahrzunehmen.“

WEITERE INFORMATIONEN

- In allen Filialen der Deutschen Bank
- Im Internet unter www.deutsche-bank.de/baui
- Telefonisch unter der Servicenummer (069) 910-100 00