

# „Es wird am Bedarf vorbei saniert“

**Steffen Göpel, Chef der GRK-Holding, über den Leipziger Wohnungsmarkt, Leerstand und Mietpreise**

**Leipzig.** Die Mietpreise in Spitzenlagen und -objekten ziehen in Leipzig deutlich an. Bei solchen Objekten gebe es bereits Angebotsengpässe. Das sagte der Chef der Leipziger GRK-Holding, Steffen Göpel, im Interview. Das 1991 von ihm gegründete Unternehmen mit jetzt 65 Mitarbeitern plant, baut, vermittelt, vermietet und verwaltet Wohnimmobilien.

**Frage:** Der Leipziger Immobilienmarkt wird in letzter Zeit als stabil bewertet. Wie sehen Sie die Lage?

**Steffen Göpel:** Bei der Vermietung von Büroflächen ist es nicht ganz so einfach momentan. Hintergrund ist, dass langfristige Mietverträge von großen Firmen ausgelaufen sind, die sich Mitte der 90er-Jahre hier angesiedelt hatten, als der Markt noch überhitzt war. Das hat sich inzwischen geändert und zu großen Bewegungen geführt. Deshalb rechne ich auf dem Gewerbeimmobilienmarkt mit einer größeren Stagnation.

**In welchem Zeitraum?**

In den nächsten Jahren wird es auf keinen Fall Zuwachsraten geben.

**Trifft dies in gleichem Maße auf den Wohnimmobilienmarkt zu?**

Er ist differenzierter zu sehen. Es gibt einen enormen Bedarf an sehr hochwertigem Wohnraum in Leipzig. Dabei sind die Toplagen fast durchweg entwickelt, hier sind kaum noch unsanierte Objekte verfügbar.

**Hat dieser Trend nicht auch seinen Preis?**

Natürlich ist das bei Spitzenlagen und Spitzenqualität der Fall. Das schließt aber ein, dass in Mikrolagen in nicht so tollen Stadtteilen durchaus marktfähige und preiswerte Wohnräume existieren, für die auch in den nächsten Jahren akzeptable Mieten zu erzielen sind. Beispielsweise haben wir in der Essener Straße 200 Wohnungen mit guter Ausstattung auf Vordermann gebracht – und in kürzester Zeit alles komplett vermietet.

*Dann dürften die Umsätze und Erträge Ihrer Firma ja explodieren.*

Das ist übertrieben. In den vergangenen acht, neun Jahren verbuchten wir aber stets stabile Umsätze mit einer leicht steigenden Tendenz.

**Könnten Sie konkreter werden?**

Die Steigerungsraten lagen regelmäßig im unteren zweistelligen Prozentbereich. Damit sind wir sehr zufrieden. Derzeit steuern wir ein Jahresumsatzvolumen von 50 Millionen Euro an.

**Und bei den Gewinnen?**

Nur soviel: Wir schreiben schwarze Zahlen.

**Setzt sich die Entwicklung so fort?**

Das ist schwer zu sagen. Uns spielt natürlich in die Hände, dass Leipzig seit 2002 Bevölkerungszuwachs verzeichnet. Hinzu kommt: Die Stadt profitiert von der zunehmenden Rückkehr ehemaliger Einwohner, die es nach der Wende aufs Land zog.

**Woher kommt der Sinneswandel?**

Die Annehmlichkeiten in der Stadt werden gern genossen. Wenn das Kind etwa in die Musikschule gebracht werden muss, ist allein der Fahr- und Zeitaufwand aus den ländlichen Regionen ein Problem. Da bevorzugen doch immer mehr Leute die Stadtlage. Hinzu kommt



Foto: André Kempner

GRK-Chef Steffen Göpel.

hier das weitaus bessere Freizeitangebot.

*Das allein dürfte aber die GRK-Zuwachsraten nicht erklären.*

Natürlich spielt darüber hinaus der Segen der Industrieansiedlungen in der Region eine Rolle: DHL, BMW, Porsche und viele Dienstleister. Diese schaffen Tausende von Arbeitsplätzen

... was sich in wachsender Wohnungsnachfrage niederschlägt.

Genau, sie stabilisierte sich in den vergangenen Jahren außerordentlich stark. Zuwächse sind auch künftig zu erwarten. Große Perspektiven sehe ich mittelfristig im Bereich Logistik, der enorm zulegen dürfte. Auch Wissen-

schaft und Forschung sind nicht zu vergessen.

**Da fallen die Studenten wohl kaum ins Gewicht?**

Sie sind ein Faktor, der auf keinen Fall außer Acht gelassen werden darf. Früher gab es hier um die 20 000 Studenten, jetzt an die 40 000.

Auch sie prägen entscheidend den hiesigen Mietmarkt.

**Inwiefern erhöhen diese Trends die Gefahr drastisch anziehender Mieten?**

In Spitzenlagen und bei Spitzenqualität sind durchaus schon Engpässe im Angebot entstanden. Daher haben wir

hier bereits deutlich anziehende Mieten zu verzeichnen. Der Höchstpreis liegt momentan bei zehn Euro pro Quadratmeter kalt. Vor sechs Jahren betrug er noch 6,50 Euro.

**Damit zählt Leipzig nicht zu den teuersten Städten.**

In der Tat. Kunden in anderen Städten wie Berlin und München müssen bei vergleichsweise gleicher Qualität das Doppelte hinblättern.

**Gehören also in Folge erschwinglicher Mieten Leerstände in der Leipziger Region bald der Vergangenheit an?**

So einfach ist es nicht. Leider wird zurzeit schon wieder am Bedarf vorbei saniert. Gerade im Mittelklassebereich ist das der Fall, wo bis zu 1500 neue Wohnungen pro Jahr auf den Markt geworfen werden, ohne dass sich die entsprechende Nachfrage ausprägt.

**Wie viele Wohnungen sind derzeit ungenutzt?**

Alles in allem stehen schätzungsweise zwölf Prozent der Wohnungen leer. Davon entfallen etwa 40 Prozent auf unsanierte, nicht mehr vermietbare Quartiere. Bereinigt bleibt eine Leerstandsquote von sechs bis sieben Prozent.

**Bei Ihren Objekten auch?**

Von unseren circa 4000 Wohnungen steht nur etwa ein Prozent leer. Das ist eine gesunde Größenordnung – ein normaler, fluktuationsbedingter Leerstand.

**Reden Immobilienexperten die Märkte nicht zu schön?**

Keiner wird sein Produkt schlecht reden. Dennoch hat das mit Schönfärberei nichts zu tun. Die objektive Entwicklung in Leipzig ist in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv verlaufen. Das Glas ist im wahrsten Sinne des Wortes mehr als halb voll. Die großen Vorbehalte gegen die Stadt, die es noch vor einigen Jahren gab, sind längst Vergangenheit. So werden auch – abhängig natürlich vom Arbeitsmarkt – die Wohnungsnachfrage und Mieten weiter anziehen.

Interview: Ulrich Langer

## INTERVIEW