

Altenburger Südstraße trotz der Krise am Immobilienmarkt

Jahrelang verfiel die denkmalgeschützte Ex-Gagfah-Siedlung im Südosten der Skatstadt. Bis zum Kauf durch den Leipziger Bauträger ASE, der nun mit Hochdruck saniert und sich vor Interessenten für die 90 Wohnungen kaum retten kann.

Von Thomas Haegeler

In der Altenburger Südstraße herrscht geschäftiges Treiben. Bauarbeiter entkernen Häuser, fahren den Schutt schubkarrenweise ab. Andere Gebäude sind bereits fertig vorbereitet, damit neue Wände eingezogen werden können, um zeitgemäße Grundrisse umzusetzen. Und in den ebenfalls zur früheren Siedlung der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (Gagfah) gehörenden Häusern an der Käthe-Kollwitz-Straße sind Handwerker schon mit dem Innenausbau beschäftigt.

Während auf vielen Baustellen landauf, landab momentan eher Stillstand angesagt ist, geht es beim aktuell größten Wohnbauprojekt im Altenburger Land rasant voran. „Wir wollen bis Jahresende fertig sein“, sagt Klaus Hartrampf, Geschäftsführer des Leipziger Bauträgers ASE Real Estate, der die 1,8 Hektar große Fläche auf der in Blickrichtung linken Seite der Südstraße vor vier Jahren von der Städtischen Wohnungsgesellschaft (SWG) Altenburg gekauft hat. „Ohne Außenanlagen.“ Diese nehme man erst im Anschluss in Angriff. „Wir rechnen damit, dass Ende Februar 2025 die ersten Mieter einziehen können.“

Die 90 neu entstehenden Wohnungen sind verkauft

Dass dem so ist, kommt einem Wunder gleich. Schließlich lief der eine Teil der Vermarktung des „Südgärten“ getauften Projekts während der Corona-Pandemie mit all ihren Kontaktbeschränkungen und Widrigkeiten ab. Und der Rest im Eindruck des Inflationsgeschehens mit steigenden Zinsen und Baupreisen bei gleichzeitig einbrechender Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Dennoch gelang es dem mittelständischen inhabergeführten Bauträger, die 90 neu entstehenden Wohnungen zu veräußern. „Es ist alles ausverkauft und keine Bank im Spiel“, sagt ASE-Chef Hartrampf nicht ohne Stolz.

Und das bei Preisen von etwas mehr als 4000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für eine Stadt mittlerer Größe wie Altenburg ist das vergleichsweise viel. Auch wenn Leipziger Durchschnittswerte von knapp über 6000 Euro je Quadratmeter für sanierte Eigentumswohnungen im Erstverkauf noch eine ganze Ecke höher liegen. Folglich setzte ASE mit den Südgärten, deren Gesamtwohnfläche gut 5800 Quadratmeter beträgt, über 23 Millionen Euro um.

Mietpreise in der Südstraße zwischen 7 und 9 Euro

Besonders bemerkenswert: Das Gros der Wohnungen, nämlich die in den Häusern der Kollwitz-Straße 55 und 55b sowie in der Südstraße 1 bis 19, ging im Ein-



Während Bauprojekte andernorts auf Eis gelegt werden, läuft die Sanierung eines Großteils der früheren Gagfah-Siedlung in der Altenburger Südstraße auf Hochtouren. FOTO: MARIO JAHN



Geschäftsführer Klaus C. Hartrampf von der ASE Real Estate GmbH. FOTO: MARIO JAHN

zelverkauf an Kapitalanleger. Beim vierten Bauabschnitt, dem U mit den Hausnummern 21 bis 29, schlug ein Leipziger Einzelinvestor zu, während sich eine Eigentümergemeinschaft aus Hamburg den letzten Bauabschnitt, die Südstraße 31 bis 39, sicherte.

Für die Erstvermietung ab Anfang 2025, die auch der Bauträger übernimmt, werden Mietpreise zwischen 7 und 9 Euro pro Quadratmeter verlangt. 9 Euro ruft man aber nur für die 33 Quadratmeter kleinen 1,5-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss der Giebelseiten der Häuser in der Südstraße 11 bis 39 auf.

Die auf Singles ausgelegten Apartments haben keine direkten Nachbarn und bestehen aus einer großen Wohnküche und einem so kleinen separaten Schlafzimmer, dass es nur halb gezählt wird.



Selbst die Decken werden komplett frei gelegt, um das Holz auf Schädlingsbefall zu prüfen und gegebenenfalls auszutauschen. FOTO: M. JAHN

Die kleinsten Wohnungen bekommen eine Einbauküche

„Zudem verfügen sie über eine Einbauküche“, erklärt die für die Vermietung zuständigen ASE-Mitarbeiterin Julia Gründner den Höchstpreis für die kleinsten Einheiten. Die übrigen Wohnungen liegen – wie auch die in der Heinrich-Zille-Straße 5 – bei sieben bis 7,50 Euro pro Quadratmeter kalt. Bei diesen handelt es sich wiederum um 32 Zwei-, 16 Drei- und 30 Vier-Zimmer-Einheiten, die – im Gegensatz zu den Apartments – alle über bis zu neun Quadratmeter große Balkone verfügen.

Während die Zwei-Raum-Wohnungen von 43 bis knapp 58 Quadratmeter reichen, bewegen sich die Drei-Raum-Einheiten zwischen 64 und gut 78 Quadratmetern und die Familienwohnungen mit vier Zimmern zwischen 88 und 104 Quadratmetern. Unter beiden Letztgenannten sind zudem Maisonette-Wohnungen, die sich vorrangig in der Südstraße 15, 25 und 35 befinden.

Hoher Sanierungsstandard in früherer Gagfah-Siedlung

Damit hält ASE trotz galoppierender Baupreise und Inflation die anfänglich angepeilten Mietpreise ein. Das gelingt freilich nur, weil der erfahrene und auf Denkmale spezialisierte Bauträger seit Jahren immer wieder mit den gleichen Handwerkern zusammenarbeitet – und wegen der Abschreibemöglichkeiten auf Denkmalimmobilien. „Ich verkaufe keine Immobilien, sondern Steuervorteile

mit angehängten Immobilien“, lautet dann auch der Leitsatz von ASE-Geschäftsführer Hartrampf.

Die vergleichsweise niedrigen Kaltmieten von maximal 780 Euro für die größten Wohnungen sind umso erstaunlicher, weil derzeit wegen gestiegener Preise im Wohnungsbau vollsanierte Einheiten bei Erstbezug unter 9 Euro als unmöglich, weil unrentabel gelten. Einzig geförderte Sozialwohnungen liegen noch darunter, sonst sind die Investitionen erst ab 10 bis 11 Euro refinanzierbar – je nach Standard.

Doch der leidet in der Südstraße keineswegs. So sorgt ASE für Horizontal- und Vertikalsperrern, schneidet dafür die Gründungsmauern der Häuser unterhalb der Keller auf, um Dichtungsmaterial einzubauen. Dadurch bleiben nicht nur die Keller trocken, sondern auch das



Bereits beim Denkmaltag 2020 gab es großes Interesse an den Wohnungen. Die Besucher mussten viel Zeit mitbringen. FOTO: MARIO JAHN

Mauerwerk. Zudem wird der Außenputz dort erneuert, wo nötig. Auch gibt es neue Dächer, Holzschutzgutachten für die Tragbalken, neue Fenster, Datenkabel in allen Wohnräumen, auf den Rückseiten der Häuser Balkone, energetische Innendämmung und eine energiesparende Heizungsanlage aus Wärmepumpe und Gasheizung. Letztere sichert nicht nur Spitzenlasten in kalten Wintern ab, sondern kann bei neuerlicher Explosion der Strompreise die Gesamtversorgung übernehmen.

Es gibt weiterhin Chancen auf Mietverträge

Daneben entstehen Außenanlagen, in die ASE allein eine gute Million Euro investiert. Dafür entstehen zwei Stichstraßen, 94 Parkplätze, ein Spielplatz und Grünflächen. „Hier können Kinder spielen und mit dem

Fahrrad fahren“, sagt Klaus Hartrampf voller Vorfreude. „Wie früher.“ Insgesamt 40 Gewerke sind derzeit in der Südstraße zu Gange. Von A wie Abbruchunternehmen bis Z wie Zimmermann.

Die Preise und der Sanierungsstandard verfehlen ihre Wirkung nicht. Denn das Interesse an den „Südgärten“ ist immens. Nicht nur zum Tag des offenen Denkmals. „Wir haben bereits jetzt über 100 Mietanfragen und das ganz ohne Werbung“, sagt ASE-Mitarbeiterin Julia Gründner. Zwei bis drei kommen pro Woche dazu.

Wer jetzt erst Interesse hat, muss sich aber nicht grämen. „Es gibt bei uns keine Vorreservierungen“, so Gründner. „Alle Interessenten werden notiert und gleich behandelt.“ Heißt: ASE kontaktiert alle Ende des Jahres. „Erst dann gilt: Wer zuerst kommt, malt zuerst.“



So sieht der Zustand vor der Sanierung aus. FOTO: MARIO JAHN

Stichwort Gagfah-Siedlung

Die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten, kurz Gagfah, wurde im Oktober 1918 von 27 Angestelltenverbänden als gemeinnützige Aktiengesellschaft gegründet, um gesetzlich Versicherte mit Wohnraum zu versorgen. Die Siedlung in der Altenburger Südstraße entstand zwischen 1939 sowie 1945 und gilt als beispielhaft für den sozialen Wohnungs-

bau der 1930er- und 1940er-Jahre. Das ist auch der Grund, warum die Siedlung in Gänze als Kulturdenkmal geschützt ist. Das gilt insbesondere für die Wohnhöfe und deren halböffentliche Außenanlagen. Daher darf die frühere Gagfah-Siedlung nur sehr behutsam verändert werden und muss ihr äußeres Erscheinungsbild wahren. So dürfen sich zwar die Grundrisse der Wohnun-

gen inzwischen verändern, die ursprüngliche Wohnungsgestaltung muss durch angelegte Wandteile aber nachvollziehbar bleiben. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte Rechtsnachfolgerin der Gagfah und veräußerte 2004 ihre damals darin gebündelten 81.000 Wohnungen an die US-Firma Fortress. Im Zuge des-

sen kam die in schlechtem Zustand befindliche Altenburger Siedlung zur Städtischen Wohnungsgesellschaft. Weil Geld fehlte und sich kein Gesamtinvestor fand, verfielen die Häuser weiter, ehe sie – bis auf die Südstraße 45 bis 55 – ab 2019 sukzessive an die Skatstädter Mario Kolbe und Sebastian Günther sowie an den Leipziger Bauträger ASE Real Estate verkauft wurden. haeg