

Leipzig: Luxusprobleme

Preiswerte Altbauten finden sich in Leipzig nicht mehr. Sie sind längst aufwendig saniert worden. Noch gefragter sind schicke Neubauwohnungen, natürlich in Toplagen, am liebsten am Wasser. Nur: Es gibt nicht genug

Text: Martin Kraushaar

Die Wirtschaft der Messestadt boomt, die Zuwanderung ist ungebrochen hoch, beides zusammen hat den Immobilienmarkt im vergangenen Jahr weiter angeheizt. So weit die Kurzfassung.

Wer genauer hinsieht, stellt fest: Die deutlichen Preisanstiege finden fast ausschließlich in den guten und sehr guten Lagen statt. Dort kaufen nicht nur Anleger, sondern vermehrt auch die Leipziger selbst, zur Eigennutzung. Die beiden Kriterien für eine Topadresse: Nähe zum Zentrum und zu den großen Parks.

Und – der neueste Trend: Lage am Wasserstraßennetz Leipzigs. Für den Wohnungsmarkt wird das in den kommenden Jahren mehr und mehr an Bedeutung gewinnen, die Stadt will in Sachen Wasser weiter expandieren.

In den beliebten Lagen werden vorwiegend Eigentumswohnungen gehandelt, seltener Häuser. Die wachsende Zahl von Eigennutzern kauft meist Altbauwohnungen ab 90 Quadratmeter. Die Preise sind in diesem Teilsegment im vergangenen Jahr um bis zu zehn Prozent gestiegen. Im Waldstraßenviertel überschreiten sie sogar die Marke von 2000 Euro pro Quadratmeter und erreichen damit einen Spitzenwert für Bestandswohnungen.

Wie stark die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist, zeigt eine Entwicklung, die vor ein paar Jahren noch undenkbar gewesen wäre: Es sind nicht mehr Anleger, sondern Eigennutzer, die hohe Preise von 3000 Euro pro Quadratmeter für Neubauten und sanierte Objekte zahlen – in Ausnahmefällen auch deutlich mehr wie im Musik- oder Bachviertel. Für diese Summen gibt es in den neu gebauten, frei stehenden Stadtvillen mehr als 200 Quadratmeter große Wohnungen mit luxuriöser Ausstattung und nettem Ausblick (auf Grün natürlich).



Potenzial: Leipzig setzt auf den Ausbau seiner Wasserstraßen, etwa des Karl-Heine-Kanals

Anleger setzen weiterhin auf Denkmalschutzsanierungen und dafür gewährte Sonderabschreibungen – beim Neubau gibt es diesen Steuervorteil nicht. Auch vermietete Mehrfamilienhäuser sind für Investoren bei Preisen bis zum Zehn- oder Elffachen der Jahresmiete passable Renditeobjekte.

Neue Eigenheime gibt es zentrumsnah vorwiegend in Form von Stadthäusern. Der Markt ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Das gilt auch für die Preise: Unter 200 000 Euro ist mittlerweile nichts mehr zu bekommen.

Ob eine enge Lückenbebauung die Lösung des Problems ist, bezweifeln Experten angesichts der Grundstücksflächen von häufig weniger als 200 Quadratmetern. Viele Bauträger versuchen, das Flächendefizit durch einen mehrgeschossigen Bau zu kompensieren. Nachteil: viele Treppen und kleine Nutzflächen, die häufig nur zum Abstellen des Autos ausreichen. Klassische Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücksflächen sind in der Nähe der City rar.

In Gohlis-Süd und Schleußig stehen unter den Topvierteln die meisten Eigenheime und Reihenhäuser, das tatsächlich auf den Markt kommende Angebot ist aber gering.

Die begehrteste Eigenheimlage der Leipziger ist allerdings Markkleeberg, auch wenn der Ort am Stadtrand liegt und eine eigenständige Gemeinde ist. Pluspunkte: eine gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Markkleeberger und Cospudener See. Das damit verbundene Erholungs- und Wassersportangebot treibt die Preise bei Einfamilienhäusern. Die Zahl der Neubauten ist in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. Vereinzelt werden noch Baugrundstücke freigegeben, darunter sogar einige direkt am Markkleeberger See. Besonders gefragt sind Altbauten in der Preislige zwischen 130 000 und 180 000 Euro.