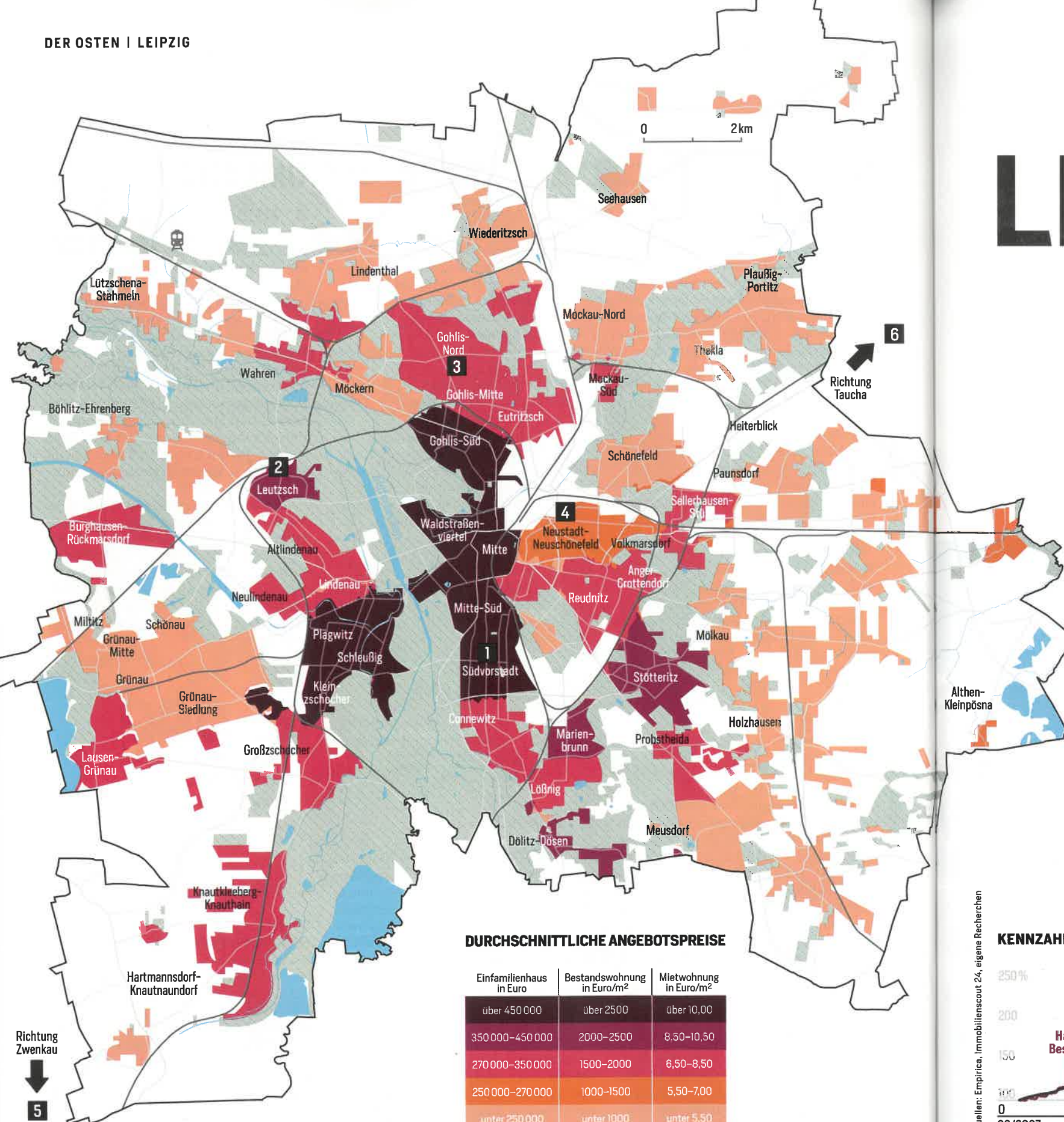


LEIPZIG

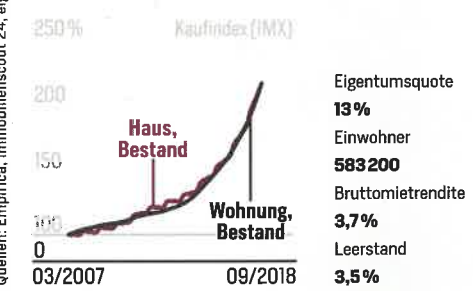
Leipzigs rasante Entwicklung legt eine Atempause ein: Das jahrelange Rekordwachstum lässt nach und damit auch der Neubau ganzer Stadtviertel. Entsprechend moderat läuft der Immobilienmarkt. Anders im Umland: Hier wächst ein Speckgürtel, befeuert durch die Ansiedlung von Autokonzernen wie BMW und Porsche



DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTSPREISE

Einfamilienhaus in Euro	Bestandswohnung in Euro/m ²	Mietwohnung in Euro/m ²
über 450 000	über 2500	über 10,00
350 000–450 000	2000–2500	8,50–10,50
270 000–350 000	1500–2000	6,50–8,50
250 000–270 000	1000–1500	5,50–7,00
unter 250 000	unter 1000	unter 5,50

KENNZAHLEN



Einmal kurz durchatmen – der Rummel um Leipzig scheint sich etwas zu beruhigen. Wuchs die Stadt seit 2011 durch Zuzüge und Geburtenrekorde jährlich um 10 000 bis 15 000 Einwohner, kamen 2018 „nur“ noch gut 6 000 Neubürger hinzu. Die magische Marke von 600 000 Einwohnern, die schon für vergangenes Jahr prognostiziert wurde, lässt auf sich warten. Über die Atempause beim Wachstum dürfte man im Rathaus eher erleichtert als besorgt sein. Denn der Ausbau von Wohnungen und Infrastruktur hielt nie mit dem Bevölkerungsboom Schritt – trotz Rekordwerten bei Neubau und Sanierungen.

Vor allem Studenten aus ganz Deutschland zieht es wegen günstiger Mieten und einer lebendigen Szene an die Hochschulen der Stadt. Aber auch Arbeitgeber wie BMW und Porsche machen Leipzig attraktiv. Während der Wohnungsbestand von 2013 bis 2017 um etwa 6 000 Einheiten anwuchs, stieg die Zahl der Privathaushalte um mehr als 25 000. Von Wohnungsnot könne dennoch keine Rede sein, sagt Rainer Hummelsheim vom Immobilienverband Deutschland IVD Mitte-Ost. „Im Bundesvergleich sind die Bestandsmieten mit 5,60 Euro/m² im Schnitt noch immer sehr günstig.“

Allein bei den großen Genossenschaften werden demnächst, so Hummelsheim, fast 4 000 Wohnungen bezugsfertig. Und es wird weiter gebaut: Von Anfang 2017 bis Mitte 2018 genehmigte die Stadt den Bau von 5 800 Wohnungen – ein neuer Spitzenwert. Auf citynahen ehemaligen Bahnarealen wie am Bayerischen Bahnhof, auf der Westseite des Hauptbahnhofs und am Eutritzscher Freiladbahnhof sind neue Quartiere mit Wohnungen, Kitas, Schulen, Gewerbe und Gastronomie geplant. Allerdings agieren die Investoren noch verhalten.

Leipzigs gute Stube bleibt das Waldstraßenviertel: Eines der größten geschlossenen Gründerzeit-Viertel Europas liegt fußläufig zur Innenstadt. Hier werden Spitzenmieten von bis zu 14 Euro/m² gezahlt, berichtet Timo Pinder, Geschäftsführer von PISA-Immobilienmanagement. Käufer müssen sogar mehr als 5 300 Euro/m² einplanen. Allerdings rechnet Fachmann Hummelsheim hier mit einer baldigen Marktüberhitzung im oberen Preissegment: „Die Mieten werden sinken.“ Bei 12 bis 14 Euro sei der Zenit erreicht. Für bundesweite Investoren bleibe die Stadt aber interessant. „Leipzig erlebt weiterhin eine erfreuliche Dynamik.“

STADT

1 SÜDVORSTADT

„Die Südvorstadt ist seit vielen Jahren eine der begehrtesten Wohnlagen in Leipzig“, sagt PISA-Makler Timo Pinder. „Seit den neunziger Jahren hat sie sich als Flaggschiff-Quartier für Neuankömmlinge und Alteingesessene etabliert.“ Das bunte Viertel lebt an und profitiert von der quirligen Magistrale Karl-Liebknecht-Straße – eine Perlenschnur an Kneipen und Geschäften, die von der Innenstadt bis nach Connewitz führt.

In den Seitenstraßen wohnt es sich in gepflegten Gründerzeit-Häusern dennoch ruhig. Seit dem neuen Boom der Stadt werden die verbliebenen Baulücken mit Neubauten geschlossen und die letzten unsanierten Altbauten herausgeputzt. Bestandsmieten liegen inzwischen bei 7 bis 7,50 Euro/m², Erstvermietungen bei Neubauten schon über 10,20 Euro/m². Für neue Eigentumswohnungen werden im Durchschnitt Quadratmeterpreise von 3600 Euro gezahlt. „Der Stadtteil ist für Investoren immer attraktiv“, urteilt Makler Pinder.

Der geplante Ausbau des ehemaligen Bayerischen Bahnhofs zu einem Stadtquartier mit bis zu 3000 Wohnungen plus entsprechender Infrastruktur wird den Stadtteil zusätzlich beleben. Das Projekt lässt allerdings seit Jahren auf sich warten.

2 LEUTZSCH

Leutzsch hat drei Gesichter: im Osten die Gründerzeit-Villen und eleganten Mehrfamilienhäuser, umgeben von viel Grün. Weiter westlich die bodenständigen ehemaligen Arbeiterwohnungen, in denen überwiegend Senioren und Familien leben. Und seit wenigen Jahren die nun sanierte Georg-Schwarz-Straße, die sich zu einem neuen Hotspot der alternativen Szene mit Kneipen und Läden entwickelt hat.

„In dem Quartier findet man noch Angebotsmieten von 6,50 Euro/m² im Bestand“, sagt Makler Hummelsheim. Hier lohne sich aber auch das Kaufen: „Viele Selbstnutzer und Wahl-Leipziger entscheiden sich bei Kaufpreisen um 2000 Euro pro Quadratmeter für Eigen-

tum.“ Durch die weitere Entwicklung der Georg-Schwarz-Straße bleibe das Viertel auch perspektivisch sehr attraktiv.

3 GOHLIS-NORD

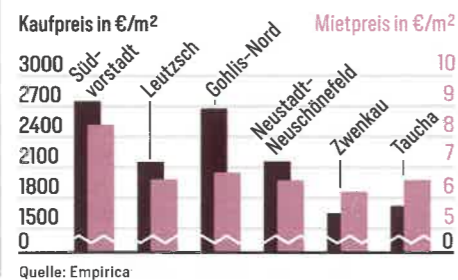
„Wem's zu wohl ist, der zieht nach Gohlis“, sagt der Leipziger Volksmund nicht ohne Grund: Gohlis ist eine der attraktivsten Wohngegenden der Stadt mit mondänen Altbauten, Schlösschen und Parks. Wer im Leipziger Norden arbeitet, bei Porsche und BMW, der Messe oder DHL, für den ist die Lage in Gohlis-Nord ideal. Dort geht es etwas grüner, bodenständiger und gemächlicher zu – bei Angebotsmieten von 6 bis 8 Euro/m².

Zusätzlich aufgewertet wird das Viertel durch diverse Neubauprojekte mit Hunderten Wohnungen: Ehemalige Kasernenareale werden zu hochwertigen Wohnquartieren, wie die ehemalige Theodor-Körner-Kaserne, das Quartier Siebengrün und die alte Heeresbäckerei. Die Architekten mischen die niveauvolle Sanierung der alten Klinkerbauten mit modernen Stadthäusern.

„Die nördlichen Wohngebiete profitieren sehr von den großen Unternehmensansiedlungen“, sagt Makler Pinder. „Durch die Entwicklung der alten Kasernenareale kommen weitere attraktive Immobilienangebote hinzu.“ Schnäppchen macht man hier aber eher nicht: Für eine sanierte oder neu errichtete Eigentumswohnung muss man mittlerweile zwischen 3000 und 5000 Euro/m² einplanen.

DIE PREISE IM DETAIL

Durchschnittliche Angebotspreise für Miet- und Eigentumswohnungen aller Baujahre im Jahr 2018



4 NEUSTADT-NEUSCHÖNEFELD

Makler Rainer Hummelsheim vom Immobilienverband Deutschland IVD Mitte-Ost sieht vor allem im Quartier um die Eisenbahnstraße noch viel Potenzial. Auch Anleger werden zunehmend aufmerksam



Leipzigs Eisenbahnstraße gilt als Kriminalitätsschwerpunkt, aber zugleich ist das Viertel ein Hotspot der Immobilienszene. Wie passt das zusammen?

Tatsächlich zeigen insbesondere Studenten, Künstler und junge Familien Interesse an dem Viertel. In vielen Seitenstraßen ist eine lebendige Szene mit kleinen, schrägen Kneipen, Galerien und Läden entstanden.

Was macht den Reiz des Quartiers aus?

Es ist noch nicht so entwickelt wie andere Stadtteile, etwas retro und alternativ. Neben

ersten Neubauprojekten gibt es noch unsanierte Gründerzeit-Häuser mit Kohleöfen. Die Atmosphäre ist offen, locker, international – und tatsächlich nicht so gefährlich wie oft behauptet.

Und wie entwickelt sich der Immobilienmarkt?

Angebotsmieten liegen im mittleren Bereich noch bei 6,50 Euro/m². Eigentumswohnungen sind bislang um die 1300 Euro/m² zu haben. Doch das Interesse wächst – wir sehen bereits steigende Preise.

Entlang des Weiße-Elster-Ufers: In Leipzig schmiegten sich alte und neue Architektur vielerorts elegant aneinander



UMLAND

5 ZWENKAU

Fast 80 Jahre lang wurde in Zwenkau Braunkohle gefördert – jetzt ist der einstige Tagebau mit knapp zehn Quadratkilometern der größte See im Leipziger Süden. Ein wunderschöner Ort zum Sonnen, Surfen oder Segeln. Jachthäfen und Ausflugsdampfer, Uferpromenaden und Gastronomie prägen die Gegend. Aber auch Wohnquartiere mit noblen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen direkt am Wasser sind am Kap Zwenkau und am Südwestufer entstanden. Wer das Badetuch wieder einpackt, ist in 20 Minuten in Leipzig.

„Zwenkau hat sich zu einer attraktiven Destination gemauert, in die vor allem Familien ziehen“, sagt Hummelsheim. Eigenheime am See mit 120 bis 150 Quadratmeter Wohnfläche kosten zwar etwa 400 000 Euro. Zwenkaus Einwohnerzahl wächst dennoch schneller als erwartet: die 10 000er-Marke ist in Sicht.

6 TAUCHA

Eigentlich hat Taucha nicht viel mehr Attraktionen zu bieten als ein bisschen kleinstädtische Beschaulichkeit, die Nähe zu BMW und eine perfekte Lage am nördlichen Stadtrand von Leipzig hinter der A 14. Doch die Einwohnerzahl wächst wie in keinem anderen Ort im Umland: von 14 000 vor zehn Jahren auf jetzt 16 000 Einwohner. Grundstücke in neuen Wohnbaugebieten sind schnell vergeben.

Die Kleinstadt an der Parthe freut sich über den Boom und sieht sich als familienfreundlicher Wohnstandort – kommt allerdings mit dem Bau von Kitas und Schulen kaum hinterher. Der Stadtrat hat nun sogar beschlossen, sein Wachstum vorerst zu drosseln: Bis 2025 sollen „nur“ noch 13 neue Baugebiete für weitere rund 500 Wohnungen zugelassen werden. „Das Leipziger Wachstum strahlt auf die stadtnahen Gebiete aus“, heißt es beim Leibniz-Institut für Länderkunde. Die Prognose der Wissenschaftler: Der Trend zum Speckgürtel hält an. ■



Lieblingsplätze: Die Bewohner ebenso wie ihre Katze lieben den Erker mit seinen hohen Fenstern und dem Blick ins Grüne



Fotos: Murat Aslan für FOCUS-Spezial



WILLKOMMEN IM SALON

GABRIELE HARTIG, 52, & CHRISTIAN KORTÜM, 48

Die IT-Teamleiterin und der Kameramann fanden in der ehemaligen Villa eines Seidenhändlers ihr Traumdomizil

Drei Jahre lang hat Gabriele Hartig Wohnungen besichtigt – oft überbeuerte Neu- oder „totsanierte“ Altbauten. Dann sah sie im Netz die Fotos aus der früheren Sommerresidenz des Seidenhändlers Limburger und erkannte: Diese Wohnung mit Kassettendecken, dem Erker zum Garten und ihrem salonartigen Wohnzimmer, in dem einst Komponisten wie Brahms, Schumann und sogar Angehörige des sächsischen Königshauses saßen, war etwas Besonderes. Am nächsten Morgen fuhr das Paar in den Leipziger Süden zur Besichtigung und war begeistert. „Als ich von dem Erker auf den alten Mühlgraben und die großen Bäume des Auwaldes sah, wusste ich: Hier komme ich zur Ruhe“, erzählt Gabriele Hartig. Die 118 Quadratmeter überließ ihnen die betagte Vorbesitzerin zu einem erschwinglichen Preis. Sie teilten ein Zimmer für ihre zwei Söhne aus früheren Beziehungen, 28 und 13 Jahre, die zeitweise bei ihnen sind. Und sie zogen im vier Meter hohen Schlafraum einen Zwischenboden ein – als stillen Platz zum Arbeiten. „Das Schöne ist der Wechsel aus großen und kleinen Räumen“, sagt Hartig.