

Leipzig bietet  
viele pittoreske  
Ecken wie hier  
den Kanal in  
Plagwitz



LEIPZIG

# Gebremster Boom

Die Stadt wächst zwar langsamer, doch Leipzig bleibt einer der attraktivsten Standorte im Osten. Weil viel gebaut wird, sollten Investoren realistisch kalkulieren

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER

Aufwärts, immer aufwärts: Das war viele Jahre das Motto von Leipzig. Zwischen 2012 und 2017 nahm die Einwohnerzahl um 14 Prozent zu und ging zugleich die Arbeitslosenquote kontinuierlich zurück, auf jetzt nur noch 6,5 Prozent. Die Folge: Der hohe Wohnungsleerstand sank drastisch, die Mieten und Kaufpreise stiegen, und immer mehr Investoren begeisterten sich für die Stadt.

Im letzten Jahr erhöhte sich die Zahl der Leipziger allerdings nur noch um gut 6 000. Weil sich aber allerorten die Kräne drehen, macht sich bei Marktkennern eine gewisse Nachdenklichkeit breit. „Betrachtet man das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen, so sind für viele Leipziger Neubauwohnungen für 10,50 bis 12 Euro pro Quadratmeter nicht erschwinglich“, sagt Timo Pinder, Geschäftsführer von Pisa Immobilienmanagement. Genau in diesem Preissegment kom-

men aber viele Mietwohnungen auf den Markt. „Die Mieten von neu errichteten Wohnungen steigen momentan nicht mehr“, warnt daher Makler Andreas Königter von Königter Immobilien.

Wer sich mit dem Gedanken trägt, in Leipzig eine Wohnung zur Kapitalanlage zu erwerben, sollte deshalb seine Investition genau prüfen – zumal der einstige Renditevorteil gegenüber anderen Großstädten geschrumpft ist. Laut iib-Institut ist bei Neubauten eine Rendite von

durchschnittlich nur noch 3,2 Prozent zu erzielen. Etwas besser sieht es bei älteren Wohnungen aus. „Für Kapitalanleger“, sagt Timo Pinder, „stellen sanierte Altbauwohnungen im Wiederverkauf eine attraktive Investition dar.“ Bei guter Qualität und angemessener Miethöhe seien solche Wohnungen in aller Regel innerhalb kürzester Zeit vermietet.

Begehrte sind Wohnungen mittlerweile in fast allen Vierteln. Neben dem Waldstraßenviertel, dem Musikviertel, Gohlis und der Südvorstadt gelten mittlerweile auch Schleußig, Plagwitz und Connewitz als etablierte Wohnadressen. In den nächsten Jahren werden neue Stadtteile hinzukommen: Auf dem ehemaligen Eutritzscher Freiladbahnhof, rund um den einstigen Bayerischen Bahnhof und auf dem Krystallpalast-Areal östlich des Hauptbahnhofs sind Großprojekte mit insgesamt mehreren Tausend Wohnungen geplant.

„Mittelfristig wird sich jede Investition in Leipzig rechnen“, sagt Pinder mit Blick auf die positive Entwicklung der Stadt. Und auch Königter zeigt sich zuversichtlich: „Die Mieten werden mit Sicherheit steigen, da auch die Einkommen zunehmen und die Stadt weiter wächst.“ Woher aber kommt die Zuwanderung? „Ein Riesenpotenzial sind die Rückkehrer“, antwortet Königter. „Viele Leipziger, die in den Westen gegangen sind, fühlen sich dort nicht wohl und haben Heimweh.“

### ZENTRUM-OST

Im Graphischen Viertel (offiziell: Zentrum-Ost) fällt es schwer, den Überblick über all die Neubauprojekte zu behalten: „Grafischer Hof“, „Büttnerstraße 8“, „Czermaks Garten“, „Schumanns Gärten“, um nur einige zu nennen. In der Salomonstraße baut die Wohnungsgenossenschaft Unitas gut 40 familiengeeignete Wohnungen mit bis zu sechs Zimmern. Dabei war das Graphische Viertel ursprünglich gar nicht in erster Linie ein Wohnquartier, son-

dern, wie der Name verrät, durch die Verlagsindustrie geprägt. Mittlerweile befindet sich hier ein Schwerpunkt großer Neubaukomplexe, die Projektentwickler an institutionelle Investoren veräußern und für deutlich über 10 Euro pro Quadratmeter vermieten. Dort, wo die neuen Wohnungen einzeln auf den Markt kommen, werden Preise von meist über 4 000 Euro pro Quadratmeter fällig.

### ZENTRUM-SÜD

Geplant wird schon lange, jetzt liegt endlich der Bebauungsplan vor: Das ehemalige Gästehaus des Ministerates der DDR in der Schwägerichstraße soll saniert und durch einen siebengeschossigen Neubau ergänzt werden. Entstehen werden so 130 Wohnungen, die wohl reißenden Absatz finden dürften. Denn das Musikviertel, wie der Stadtteil Zentrum-Süd genannt wird, zählt seit jeher zu den begehrtesten Wohnlagen. →



Die Philippus-Kirche in Lindenau ist heute ein Hotel sowie eine Begegnungsstätte – und steht auch für den rasanten Wandel der Stadt



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach  
 Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 146

Entsprechend gehören die Preise und Mieten zu den höchsten, die in der Messestadt gezahlt werden. Ein weiteres spektakuläres Projekt ist in der Ferdinand-Lassalle-Straße in Planung. Auf einer Brachfläche will dort ein Bauträger Eigentumswohnungen errichten, die wohl einen neuen Preisrekord aufstellen werden – jedenfalls munkelt die örtliche Maklerszene von Preisen jenseits der 8 000 Euro pro Quadratmeter.

**NEUSTADT-NEUSCHÖNEFELD**

No-go-Area oder Hotspot? Am Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld scheiden sich die Geister. Für die einen ist die Gegend um die Eisenbahnstraße eine der schlechtesten Wohnla-

gen überhaupt. Andere sehen das ganz anders. „Die Eisenbahnstraße ist eine der Potenziallagen Leipzigs“, sagt Makler Peter Zamarski. „Langfristig wird sie sich gut entwickeln.“ Vom Potenzial überzeugt sind zahlreiche Investoren. So hat die WEP-Gruppe ihr Projekt „Konstantinum“ bereits an eine Investmentgesellschaft verkauft, und Townscape One will in der Lutherstraße bauen. Auch die Pläne für die Bebauung des Krystallpalast-Areals werden dem Leipziger Osten einen Schub geben, ist Makler Timo Pinder überzeugt. Für Kapitalanleger bietet Neustadt-Neuschönefeld darüber hinaus einen besonderen Reiz: Bestandswohnungen versprechen eine ordentliche Rendite von 4,4 Prozent. ◇



**Capital-Urteil**

Wirtschaftsentwicklung, Bevölkerungswachstum, Lebensqualität – viel spricht für Leipzig. Die Gefahr besteht aber, das örtliche Einkommens- und Preisgefüge zu überschätzen und in der Erwartung hoher Mieteinnahmen hohe Kaufpreise zu akzeptieren. Bestandswohnungen in nachgefragten Stadtteilen sind eine gute Alternative.



**LEIPZIGER ALLERLEI**

Selbst in Innenstadtnähe sind noch relativ günstige Objekte zu haben, die akzeptable Renditen bringen

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MONATSMIETE		Capital-Urteil*
	pro m <sup>2</sup> in Euro		pro m <sup>2</sup> in Euro		pro m <sup>2</sup> in Euro		
	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	
01 Alt-Lindenau	k. A.	2 500 – 3 200 2 600	1 400 – 3 800 1 800	3 300 – 4 000 3 500	5,50 – 8,50 4,5	7,60 – 10,50 3,3	↑ 🏠🏠🏠
02 Lindenau	k. A.	k. A.	1 300 – 4 200 1 600	3 400 – 4 200 3 600	5,50 – 9,50 5,1	9,90 – 12,00 3,4	↑ 🏠🏠🏠🏠
03 Neustadt-Neuschönef.	k. A.	k. A.	1 200 – 3 900 1 800	k. A.	5,50 – 8,20 4,4	9,00 – 9,90 2,6	↑ 🏠🏠🏠🏠
04 Plagwitz	k. A.	k. A.	1 900 – 4 500 2 300	3 500 – 4 200 3 600	6,00 – 9,10 3,8	10,00 – 12,50 3,7	→ 🏠🏠🏠
05 Schleußig	3 200 – 6 700 5 100	↑ k. A.	1 800 – 3 700 2 500	3 900 – 4 700 4 500	6,30 – 9,10 3,6	10,90 – 12,50 3,2	→ 🏠🏠🏠
06 Südvorstadt	k. A.	k. A.	1 700 – 3 000 2 300	3 800 – 5 100 4 100	6,50 – 10,00 4,2	9,80 – 12,20 3,1	↑ 🏠🏠🏠
07 Zentrum	k. A.	k. A.	2 100 – 4 500 2 200	3 800 – 4 500 4 000	6,80 – 13,70 4,7	9,80 – 12,00 3,5	→ 🏠🏠🏠🏠
08 Zentrum-Nordwest	k. A.	k. A.	1 900 – 3 400 2 600	4 400 – 6 300 5 000	6,90 – 10,00 3,8	9,80 – 11,10 2,4	→ 🏠🏠🏠
09 Zentrum-Ost	k. A.	k. A.	2 300 – 4 500 2 400	4 100 – 4 500 4 300	6,70 – 11,20 4,1	10,00 – 12,70 3,2	→ 🏠🏠🏠
10 Zentrum-Süd	k. A.	k. A.	1 900 – 3 400 2 100	3 900 – 4 900 4 100	6,80 – 10,60 4,6	9,30 – 12,00 3,2	→ 🏠🏠🏠

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen; \*Capital-Urteil: 🏠 = „Finger weg“, 🏠🏠🏠 = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5 % ↗ = +2 bis +5 % → = +2 bis -2 % ↘ = -2 bis -5 % ↓ = mehr als -5 %; Quelle: IIB Dr. Hetttenbach Institut; Stand: März 2019