



Klicken Sie hier, um **GELD** für Ihre alten CDs, DVDs & Spiele zu bekommen
musicMagpie.de



Capital

Home Premium Gipfel Mobil Abo-Shop Service Impressum Login

07.08.2011 | 15:08

Suchwort / Kurs

News Kurs

Finanzen & Investor Steuern & Recht **Immobilien-Kompass** Unternehmen Karriere Politik Lebensart Auto & Technik

Immobilien-Kompass



NACHRICHTEN **WOHLNLAGEN** IMMOBILIENSUCHE

| | | |
|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Land Deutschland | PLZ | Ort/Region Leipzig |
| Stadtteil Bitte wählen | Straße, Nr. | |
| » Suchen | | |

Leipzig

Empfehlen

Weitere Infos:

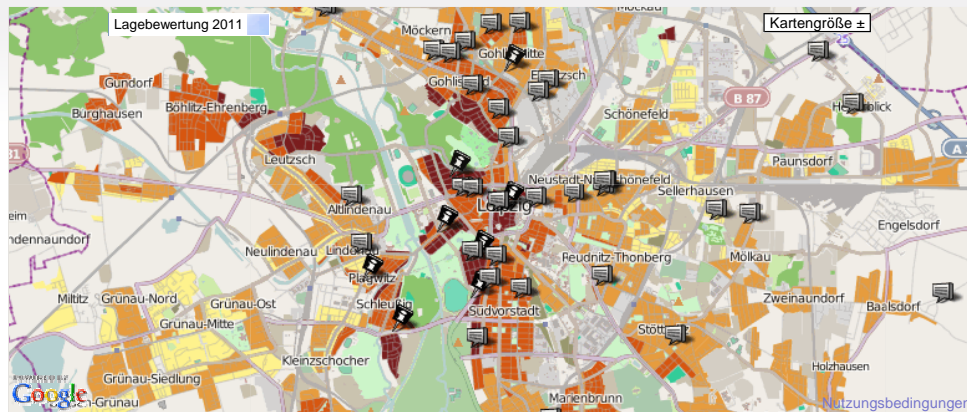
- » Karte
- » Kurz-Porträt
- » Lang-Porträt
- » Capital Urteil
- » Fotostrecke
- » User-Beiträge
- » Immobilienangebote

Luxusprobleme - Die besten Wohnlagen in Leipzig

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

[» mehr](#)

Makler-Produkte: [» Wandkarte](#) [» Web-Karte](#) [» Neu: Durch Straßen gehen](#) [» Quellcode für Karte](#) [» Beitrag erstellen](#)



| Durchschnittspreise | <input checked="" type="checkbox"/> Top Wohnlage | <input checked="" type="checkbox"/> Gute Wohnlage | <input checked="" type="checkbox"/> Mittlere Wohnlage | <input checked="" type="checkbox"/> Einfache Wohnlage | |
|--------------------------------------|--|---|---|---|-------------------|
| Einfamilienhäuser (€) | Altbau | 250.000 - 500.000 | 180.000 - 450.000 | 150.000 - 220.000 | 120.000 - 190.000 |
| | Neubau | 350.000 - 700.000 | 230.000 - 500.000 | 180.000 - 250.000 | k.A.* |
| Eigentumswohnungen pro qm (€) | Altbau | 1300 - 2100 | 1000 - 1600 | 800 - 1500 | 600 - 1000 |
| | Neubau | 2300 - 3000 | 2000 - 2600 | k.A.* | k.A.* |
| Miete pro qm (€) | Altbau | 7,00 - 9,00 | 5,00 - 7,50 | 4,00 - 5,50 | 3,50 - 4,50 |
| | Neubau | 8,50 - 11,00 | 6,00 - 9,00 | k.A.* | k.A.* |

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für Eigenheime sowie Wohnungen, die bei Wohnfläche, Ausstattung oder Grundstücksgröße typisch für die jeweilige Lagekategorie sind. Bei Immobilien, die dem Standard nicht entsprechen, können Preise und Mieten von den genannten Werten abweichen. (*k.A.: kein ausreichendes Angebot)

Leipzig

[Kurz-Porträt](#) [Lang-Porträt](#) [Fotostrecke](#) [User-Beiträge](#)

„Hallo Actimel, ist Actimel gesund?“

Selber Fragen fragen!

Hallo-Actimel? alle Fragen tragen

Luxusprobleme - Die besten Wohnlagen in Leipzig

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.

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

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 Eifachen 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 mehr-geschossigen 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 Preisliga zwischen 130.000 und 180.000 Euro.

Junge Familien mit mittlerem Einkommen suchen großen, noch bezahlbaren Wohnraum – wenn schon nicht zentrumsnah, dann zumindest mit guter Verkehrsanbindung. Die Stadt fördert den Hausbau mit Nachlässen von zehn bis 60 Prozent beim Grundstückskauf. Die Nachlasshöhe hängt vom Einkommen und der Anzahl der Kinder ab.

Die Mieten in den Toplagen sind wie die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen deutlich gestiegen, teilweise um mehr als zehn Prozent. 8,50 bis 9 Euro pro Quadratmeter – vor einem Jahr war das selbst an gefragten Standorten noch die Ausnahme. Mittlerweile liegen die Spitzenmieten um die 10 Euro. Wer wie viele junge Singles auf gute und mittlere Lagen ausweicht, kommt dagegen mit Mieten von 5,50 bis 6,50 Euro noch relativ günstig weg.

Dass Wohnen am Wasser im Rest der Republik ein Trend ist, hat man auch in Leipzig mitbekommen. Die Stadt schafft sich jetzt ihre eigene Wasserlandschaft. Die durch Flutung ehemaliger Tagebaulöcher entstandene Seenplatte im Leipziger Süden ist nur der Anfang. Nun geht es um den Ausbau des Wasserstraßennetzes, den die Stadt mit der Sanierung des Lindenauer Hafens noch in diesem Jahr beginnt. Der Durchstich zum Karl-Heine-Kanal ist für 2013 geplant.

Entlang des Hafengeländes werden auch Wohnungen und Häuser entstehen. Mehr als 100 Wohneinheiten sind geplant, einige von ihnen dürften in zwei Jahren bezugsfertig sein. Beim Grundstücksverkauf sollen auch Eigennutzer zum Zuge kommen.

Die Stadtverwaltung hat dem Lindenauer Hafen Priorität eingeräumt, der Ausbau des Stadthafens im Musikviertel sei zweitrangig, so Bürgermeister Heiko Rosenthal. In sechs Jahren soll es bereits möglich sein, mit dem Boot vom Nordwesten bis zur südlichen Seenplatte durch die Stadt zu fahren. Das Vorhaben wird den Südwestteil Lindenaus entlang der Plautstraße enorm aufwerten, die Stadtverwaltung erwartet eine kommende Toplage. Bisher gibt es hier fast nur mittlere oder einfache Wohnungen.

Martin Kraushaar

capital.de, 19.05.2011

Stadtteil-Vergleich: Die besten Wohnlagen

| Kaufpreise: | Einfamilienhaus Altbau | Einfamilienhaus Neubau | ETW Altbau (pro qm) | ETW Neubau (pro qm) |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Bachviertel | k.A.* | k.A.* | 1300 - 1900 ↗ | 2300 - 3000 ↗ |
| Gohlis-Süd | 240.000 - 500.000 ↗ | 240.000 - 700.000 ↗ | 1350 - 1800 ↗ | 2200 - 2900 ↗ |
| Markkleeberg | 220.000 - 400.000 ↗ | 250.000 - 650.000 ↗ | 1400 - 1800 ↗ | 2100 - 2800 ↗ |
| Musikviertel | k.A.* | 320.000 - 500.000 ↗ | 1400 - 1900 ↗ | 2300 - 3000 ↗ |
| Plagwitz | k.A.* | 200.000 - 290.000 ↗ | 1000 - 1600 ↗ | 2000 - 2600 ↗ |
| Schleußig | 250.000 - 500.000 ↗ | 230.000 - 600.000 ↗ | 1200 - 1800 ↗ | 2200 - 2800 ↗ |
| Südvorstadt | k.A.* | 200.000 - 350.000 ↗ | 1000 - 1850 ↗ | 2100 - 2700 ↗ |
| Waldstraßenviertel | k.A.* | k.A.* | 1300 - 2100 ↗ | 2300 - 3000 ↗ |
| Zentrum/Innerer Ring | k.A.* | k.A.* | 1300 - 1850 ↗ | 2500 - 3000 ↗ |

| Mietpreise: | Haus oder Wohnung Altbau (pro qm) | Haus oder Wohnung Neubau (pro qm) | Capital-Urteil** |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Bachviertel | 6,50 - 9,00 ↗ | 8,50 - 10,00 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |
| Gohlis-Süd | 5,50 - 8,00 ↗ | 7,50 - 9,00 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |
| Markkleeberg | 5,00 - 8,00 ↗ | 7,00 - 9,00 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |
| Musikviertel | 6,50 - 9,00 ↗ | 8,50 - 10,00 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |
| Plagwitz | 5,00 - 7,00 ↗ | 7,00 - 9,50 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |
| Schleußig | 5,50 - 8,00 ↗ | 7,50 - 9,00 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |
| Südvorstadt | 5,50 - 9,00 ↗ | 7,50 - 9,00 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |
| Waldstraßenviertel | 6,50 - 8,50 ↗ | 8,50 - 10,00 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |
| Zentrum/Innerer Ring | 6,50 - 9,00 ↗ | 9,00 - 11,00 ↗ | 🏠🏠🏠🏠 |

Durchschnittspreise in Euro für typische Objekte; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum 2010-2011;

*kein ausreichendes Angebot; **Capital-Urteil: Ein Haus steht für "Finger weg", fünf Häuser stehen für ein "sehr attraktives Investment";

Leipzig - Alle Wohnlagen:

Bachviertel | Gohlis-Süd | Markkleeberg | Musikviertel | Plagwitz | Schleußig | Südvorstadt | Waldstraßenviertel | Zentrum/Innerer Ring

| Wohnen in Norddeutschland | Wohnen in Süddeutschland | Wohnen in Westfalen | Wohnen in Nordrhein- Bundesländern | Wohnen in den neuen Main-Gebiet | Investieren in deutsche Ferienimmobilien | Investieren in ausländische Ferienimmobilien |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Braunschweig | Augsburg | Aachen | Berlin | Aschaffenburg | Bodensee | Belgien |
| Bremen | Freiburg | Bielefeld | Chemnitz | Bad Homburg | Deutsche Alpen | Frankreich |
| Buxtehude | Heidelberg | Bochum | Dresden | Bad Soden | Föhr | Italien |
| Celle | Ingolstadt | Bonn | Erfurt | Bad Vilbel | Ostfriesische Inseln | Kroatien |
| Flensburg | Karlsruhe | Dortmund | Falkensee | Darmstadt | Ostsee | Niederlande |
| Göttingen | Ludwigshafen | Duisburg | Glienicke/Nordbahn | Frankfurt | | |

| | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------|------------|
| Hamburg | Mannheim | Düsseldorf | Halle | Friedrichsdorf | Rügen | Österreich |
| Hannover | München | Essen | Jena | Gießen | Sylt | Portugal |
| Hildesheim | Nürnberg | Gütersloh | Kleinmachnow | Hofheim | Usedom | Schweiz |
| Kiel | Regensburg | Köln | Leipzig | Königstein | | Spanien |
| Lübeck | Starnberger See | Krefeld | Magdeburg | Kronberg | | Südafrika |
| Lüneburg | Stuttgart | Leverkusen | Potsdam | Mainz | | USA |
| Norderstedt | Tegernsee | Mönchengladbach | Rostock | Marburg | | |
| Oldenburg | Tübingen | Mülheim an der Ruhr | Schönefeld/Großziethen | Oberursel | | |
| Osnabrück | Ulm/Neu-Ulm | Münster | Stahnsdorf | Offenbach | | |
| Pinneberg | Waiblingen | Neuss | Teltow | Rüsselsheim | | |
| Wolfsburg | Würzburg | Wuppertal | Weimar | Wiesbaden | | |
| mehr anzeigen | mehr anzeigen | mehr anzeigen | | mehr anzeigen | | |

FTD [Boerse-Online](#) [GraumarktInfo.de](#) [stern.de](#) [Immobilien-Kompass](#) [Impulse](#) [Impulse Gruenderzeit](#) [G+J Glossar, Partner-Angebote](#)