

IMMOBILIEN

WELT AM SONNTAG, 30. JANUAR 2011 SEITE 79

Leipzig, neue Hauptstadt der Gründerzeit

Mehr als 12 000 Häuser stehen in der Stadt unter Denkmalschutz. Viele wurden aufwendig saniert. Das zieht die Blicke an – und Geld

■ Steuerliche Förderung und das Engagement der Bürger führen zu einer Renaissance des klassischen Bauhandwerks

ANDREAS VOIGT

Mit einem feinen Skalpell legt Constanze Arndt die Wände und Decken der Treppenhäuser in einem der vielen Altbauten Leipzigs frei. Unter den zahlreichen Farbschichten stößt sie immer wieder auf längst verblichene Wand- und Deckenfriese in verschiedensten Mustern. Bisweilen kommen Wand- und Deckengemälde mit Engelsgestalten oder romantisierenden Landschaften zum Vorschein. Das Ausmalen der Treppenhäuser und Wohnräume hatte in Leipzig

eine lange Tradition. „Es gibt nur wenige Altbauten, deren Treppenhauseinmalungen sich nicht unter den oft diversen Farbschichten erhalten haben“, sagt Arndt. Sie hat sich auf die Restauration historischer Treppenhäuser spezialisiert und lässt alte Handwerkskunst zum Vorschein kommen, die hundert Jahre oder sogar noch länger verborgen war.

Zwischen 12 000 und 15 000 Bauten – meist aus der Zeit zwischen 1870 und 1930 – stehen in Leipzig unter Denkmalschutz. Die Messestadt ist damit das mit Abstand größte Flächendenkmal der Bundesrepublik Deutschland. In keiner anderen deutschen Großstadt haben sich derart viele Gebäude aus der Gründerzeit mit ihren diversen Anlehnungen an vorherige Bauepochen in oftmals geschlossenen Ensembles erhalten. Von großen Bombenschäden wie in anderen deutschen Städten blieb Leipzig vergleichsweise verschont. Ebenso von den



Noch relativ günstig: Sanierte Gründerzeitbauten im Musikerviertel Ecke Haydnstraße/Schwägrichenstraße

westdeutschen Kahlschlagsanierungen und Modernisierungswellen, die meist nicht viel von der historischen Bausubstanz übrig ließen. In der DDR fehlte für den Umbau dagegen das Geld. Das erweist sich heute für Handwerker, Bauträger und Kapitalanleger als Glücksfall.

Die Auftragsbücher von Constanze Arndt sind gut gefüllt, und dafür muss sie Leipzig nicht einmal verlassen. Mit der denkmalgerechten Sanierung der Altbauten erlebt das traditionelle Bauhandwerk in der 500 000-Einwohner-Stadt eine erstaunliche Renaissance. Restauratoren wie Arndt, aber auch Tischler, Stuckateure oder Zimmerleute, die anderswo ein Nischendasein führen,

haben Hochkonjunktur. Ihnen kommt zugute, dass Billigsanierungen in Leipzig mittlerweile ein Randphänomen sind. Die vielen denkmalgeschützten Häuser geben ein hohes Sanierungsniveau vor. Originalgetreue Rekonstruktion der Stuckfassaden und Dachlandschaften sowie der herrschaftlichen Treppenhäuser mit ihren edlen Materialien und handgemachten Ausmalungen haben hier Vorrang vor Kratzputz, Plastikfenstern und Baumarkt Türen.

Ortsansässige Bauträger und Sanierer wetteifern mittlerweile um die am schönsten sanierten Häuser. Sie spekulieren auf langfristiges Wachstum von Bevölkerung und Miete. Damit treffen

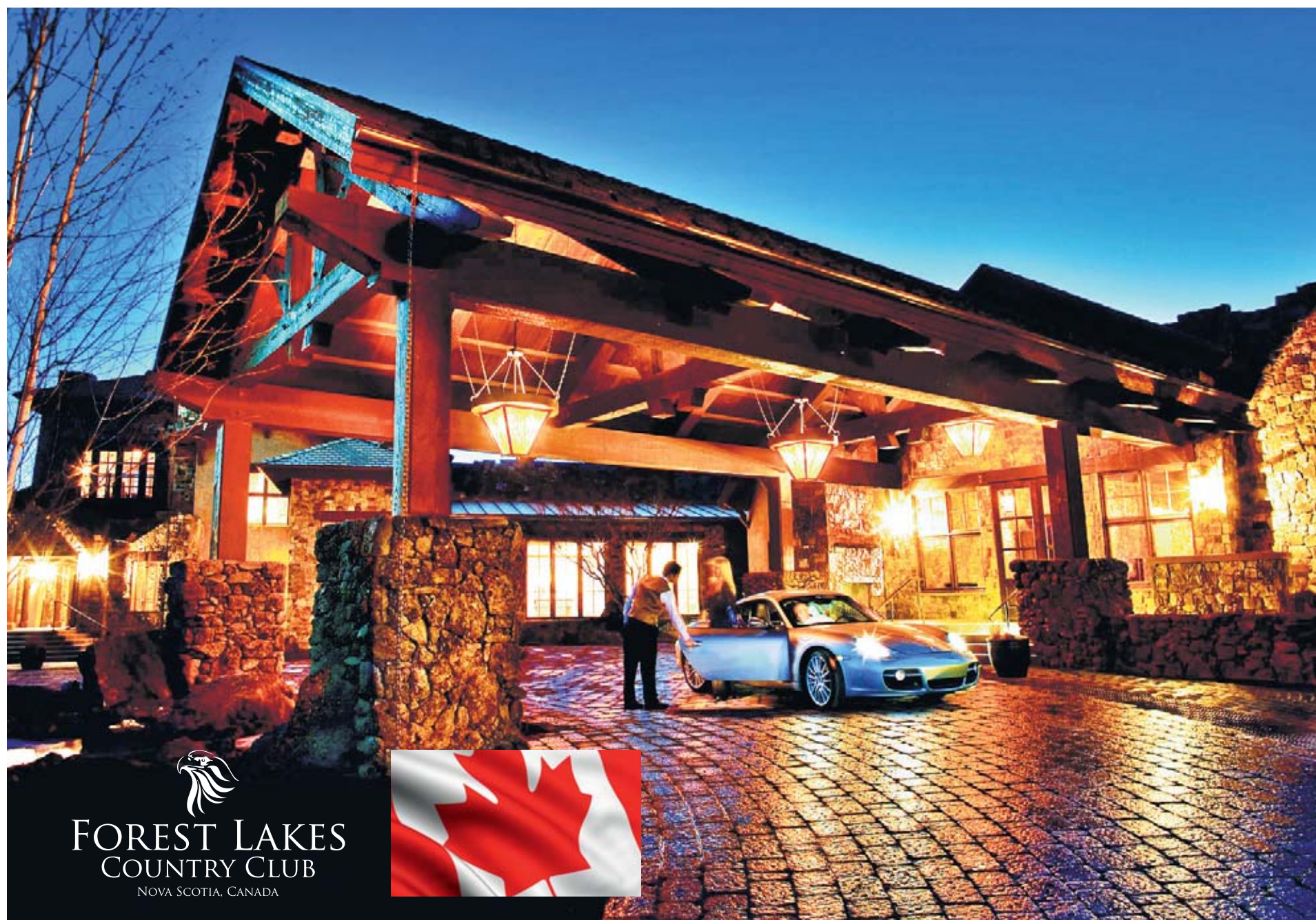
sie den Nerv ihrer überwiegend gut situierten westdeutschen Kunden, die von der Finanzkrise „geläutert“ und mit einer üppigen Denkmalschutz-Abschreibung gelockt ihr Kapital in Leipziger Immobilien umschichten.

Dabei stand es um die größte Stadt des Freistaates Sachsen lange Zeit nicht besonders gut. Noch vor der Wende plante die DDR, „ganze vom Verfall bedrohte historische Stadtviertel abzubauen“, erinnert sich Wolfram Günther, Leipziger Rechtsanwalt und Sprecher des „Stadtforum Leipzigs“, einer Dachorganisation verschiedenster Stadtteilvereine, die sich für den Erhalt der historischen Bausubstanz einsetzen. Die

Wende machte die Planungen jedoch zunichte. Doch auch nach der Einheit war das riesige historische Bauerbe noch lange in Gefahr. „Zahlreiche Altbauwohnungen waren in einem derart schlechten Zustand, dass sie kaum bewohnbar waren“, sagt Günther. Und obwohl die Stadt zu jener Zeit mit Leerstandsquoten um die 30 Prozent zu kämpfen hatte, verfielen vor allem westdeutsche Bauträger in Goldgräberstimmung. Angetrieben von realitätsfernen Entwicklungsprognosen – Leipzig sollte Millionenstadt werden – und Förderprogrammen wie etwa „Sonderabschreibung Ost“ ver-

Fortsetzung auf Seite 81

ANZEIGE




FOREST LAKES
COUNTRY CLUB
NOVA SCOTIA, CANADA



Außergewöhnliche Rendite in einem Resort der Spitzenklasse

Kanada hat viel Spektakuläres zu bieten: atemberaubende Landschaften und unberührte Natur, so weit das Auge reicht. Darüber hinaus eröffnen sich attraktive Investitionsmöglichkeiten mit herausragenden Zukunftsprognosen im derzeit stabilsten Finanzsystem weltweit. Um hier zu profitieren, lohnt sich der Einstieg in ein Investitionsmodell, das neben einer Rendite von 15% p.a. bemerkenswerte Sicherheiten in sich birgt: das Luxus- und Lifestyle-Resort „Forest Lakes Country Club“ in Nova Scotia.

Begünstigt wird dieses Projekt durch drei wesentliche Schlüsselfaktoren: der starken Nachfrage nach Wohnprojekten in Nova Scotia, den Bau eines „Nicklaus Design“ Golfplatzes und die ganzheitliche Entwicklung eines Luxus-Resorts. Bereits vor der Erschließung können Sie jetzt Landanteile erwerben und an der Wertentwicklung teilhaben. Nutzen Sie diese attraktive Investmentchance (ab 0,25 Acre = 1.012 m² ≈ € 14.200) – rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern und übersenden Ihnen Detail-Informationen.



Besuchen Sie uns auf der Invest 2011 vom 18.-20. März in Stuttgart
Messestand: 1 A 58, Halle 1

Engel & Völkers Resorts GmbH
Tel. +49-40-36 13 14 03 • forestlakes@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/forestlakes • Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS RESORTS

Fortsetzung von Seite 79

sprachen sie ihren Anlegern üppige Renditen. Statt sich jedoch vornehmlich auf die Sanierung des großen Altbaubestandes zu konzentrieren, bauten sie nach westdeutschem Vorbild vor den Toren der Stadt Einfamilien-, Reihenhäuser und Einkaufszentren. Mit der Folge, dass viele Leipziger daraufhin auf die grüne Wiese zogen. Leipzig schrumpfte, und die heute so geschäftige Innenstadt verödete zunehmend.

„Mehrere Hundert Baudenkmäler fielen dieser am Bedarf vorbeigeplanten Entwicklung zum Opfer und wurden abgerissen“, bedauert Wolfram Günther. Doch Menschen wie er mit einem Herz für die alte Bausubstanz zeigen engagierter Denkmalpfleger sorgten dafür, dass die Stadt sich ihrer Verantwortung gegenüber den alten Häusern bewusst wurde. Nach und nach stellte die Messestadt immer mehr Altbauten unter Denkmalschutz. Und nachdem viele der westdeutschen Baufirmen Leipzig den Rücken zuekehrten, begannen sich neu gegründete einheimische Firmen der historischen Bausubstanz mit neuen Konzepten behutsam anzunehmen.

Eines dieser Leipziger Bauunternehmen ist die in den 90er-Jahren gegründete GRK Holding AG. „Wir kaufen alte Baudenkmäler, verkaufen die Wohnheiten an Eigennutzer und Steuerparer und sanieren sie anschließend originalgetreu, ohne dabei die Ansprüche an den heutigen Wohnkomfort aus den Augen zu verlieren“, erklärt Vorstandschef Steffen Göpel.

Mittlerweile ist das ostdeutsche Bau-träger-Unternehmen mit 65 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von 50 Millionen Euro einer der größten Player in der Leipziger Immobilienbranche. Mehr als 200 000 sanierte Quadratmeter in Baudenkmälern gehen auf das Konto der GRK zurück, weitere 100 000 sollen in den nächsten Jahren folgen.

Wie viele andere in der Leipziger Bau-branche hat auch der ehemalige Automobil-Rennfahrer Steffen Göpel seine Wurzeln in Leipzig. Mit seinem Bauunter-nahmen saniert der 45-Jährige die alten Häuser für das Leipziger Bürgertum von morgen, „das es gilt, in der Stadt wie vor dem Zweiten Weltkrieg wieder zu verankern“, betont der Vorstandschef. „Es geht darum, den Charakter und die Identität eines alten Hauses zu wahren,

es aber gleichzeitig an die Wohnansprüche des 21. Jahrhunderts anzupassen“, erläutert Göpel. So werden trotz Denkmalschutz etwa die Grundrisse der zu sanierenden Wohnheiten fast immer geändert, Bäder vergrößert, Wohnungen zusammengelegt oder außerordentlich große Wohnheiten mit bis zu 13 Zimmern geteilt. Wie in einem Neubau läuft man in den von der GRK sanierten Wohndenkmälern über Trittschall gedämmtes neues Eichenholzparkett, das eben ist wie die Wasseroberfläche eines ruhigen Gewässers. Aber auch stark verzogene Zimmertüren und undichte Kastfenster wechselt die GRK bisweilen aus und ersetzt sie durch stilechte Fenster mit entsprechendem Isolierschutzfaktor sowie profilierte Zimmertüren aus Holz. Und selbst Aufzüge sowie Tiefgaragen sind häufig Standard.

„Es gilt, das Bürgertum wieder anzusiedeln“

Steffen Göpel, Ex-Rennfahrer und heute Bauunternehmer in Leipzig

Bei derart vielen Zugeständnissen an den gehobenen Wohnkomfort „drückt der Denkmalschutz schon mal ein Auge zu“, räumt Steffen Göpel ein. Wohl wissend, dass ein Baudenkmal kein Museum ist und wirtschaftlich rentabel sein muss. Als Gegenleistung werden die Treppenhäuser und die Fassade so detailgetreu wie möglich wieder hergestellt. So manches Haus erhält so seine Stuckfassade zurück, auf Eckhäusern thronen wieder Kuppel und Spitze.

Stephan Gerlinghaus, Finanzberater aus Bamberg, kaufte 2005 eine 94 Quadratmeter große sanierte Wohnung in einem Baudenkmal im Stadtteil Schleußig. „Der Quadratmeterpreis betrug damals gerade einmal 1800 Euro“, erinnert sich der 52-Jährige. Inzwischen sei der Wert der Wohnung um mehr als zehn Prozent gestiegen. Über die „Denkmalschutz AFA“ (Absetzung für Abnutzung) kann Gerlinghaus über einen Zeitraum von zwölf Jahren volle 100 Prozent der Sanierungskosten (80 Prozent vom Kaufpreis) von seiner Steuerlast absetzen. „Ab einem zu versteuernden Jahresein-

kommen von 60 000 Euro lohnt sich das richtig“, hat der Finanzberater ausgerechnet. Mittlerweile hat Gerlinghaus eine weitere Wohnung sowie eine Gewerbeeinheit in Leipziger Denkmälern erworben, die allesamt vermietet sind.

Noch immer ist der Leipziger Immobilienmarkt stark unterbewertet. In den Toplagen, etwa dem Waldstraßenviertel, dem Musikerviertel oder der Südvorstadt, zahlen Käufer derzeit für denkmalgerecht sanierte Wohnheiten mit gehobenem Komfort zwischen 2500 und 3000, in Einzelfällen sogar bis zu 3900 Euro pro Quadratmeter. Für eine vergleichbare Wohnung in Westdeutschland müsse man leicht das Doppelte aufbringen, sagt Andreas Koengeter vom Immobilienverband Deutschland IVD Region Mitte-Ost e.V.

Noch ist Leipzig ein Käufer- und Mietermarkt, geprägt durch ein Überangebot an hochwertig sanierten Wohnungen zu günstigen Preisen. Doch die Leerstandsquoten sind deutlich zurückgegangen. Vor zehn Jahren waren noch rund 20 Prozent aller sanierten Altbauwohnungen in Leipzig unvermietet. Inzwischen hat sich der Leerstand halbiert. „In guten Lagen beträgt er sogar nur noch zwischen ein und vier Prozent“, sagt Koengeter. Tendenz: weiter sinkend. Steigende Geburtenraten und jährlich mehr Zu- als Wegzüge haben dafür gesorgt, dass die Messestadt seit der Jahrtausendwende wächst.

Familien, die in den 90er-Jahren noch ins Umland gezogen sind, kehren nun in die Stadt zurück. Gut situierte Rentner aus ganz Deutschland kaufen sich in Leipzig eine Wohnung und verbringen dort ihren Lebensabend. Und Eltern erwerben für ihre Kinder, die in Leipzig studieren, eine preiswerte Wohnung. „Sie alle schätzen das kulturelle Angebot mit einer Vielzahl an Kneipen und Theatern, die kurzen Wege und schlichtweg die Urbanität Leipzigs“, sagt Andreas Koengeter. Derweil gibt es noch viel un-sanierten Raum in den ehemaligen Arbeiter-vierteln im Osten der Stadt.

Auf Constanze Arndt kommt demnach noch viel Arbeit zu. Derzeit arbeitet die Restauratorin in einem fast 100 Jahre alten Wohngebäude. Im Treppenhäuser ist sie nach der Freilegung der Wände auf einen siebenfarbigen verbliebenen Rosenfries gestoßen. Mit einer von Hand geschnittenen Schablone macht sie sich an die Retusche.

OBJEKT DER WOCHE



Mallorca: Leben in Andratx, in einer Welt für sich

Wenige Fahrminuten vom belebten und bekannten Hafenort Puerto de Andratx hat sich dieses außergewöhnliche Anwesen auf 3850 m² Grund dezent-natürlich in die erhöhte Küstenlandschaft integriert. Zwei Villen mit insgesamt 650 m² bebauter Fläche, sieben Schlafzimmern und sieben Bädern sind mittels des Pools und des liebevoll angelegten Gartens mit romanti-

schem Pavillon und Sommer-Lounge inklusive Küche zu einer Einheit verschmolzen und erinnern an eine Zen inspirierte Wohlfühl-Oase. Dank dieser überaus glücklichen Lage ist ein tiefer Atemzug mit freiem, weitem Blick über das türkis-blaue Farbspiel des Mittelmeeres von jedem Raum aus möglich. Unzählige architektonische und dekorative Details, antike Mas-

sivholztüren und -balkendecken, geschwungene Torbögen, das türkische Bad, der Whirlpool und der Weinkeller ergänzen den enorm hohen Standard dieser Qualitätsliegenschaft.

Für weitere Detailinformationen besuchen Sie bitte www.firstmallorca.com unter Referenz 51167-WS - Mallorcas meistbesuchte Immobilienseite.



FIRST MALLORCA
Stadler Immobilien Partnerschaft

Ihr Ansprechpartner:
Alex Schmitz
Senior Berater
Wir freuen uns auf Sie!

Preis: 9,8 Mio Euro
Ref. 51167-WS

Büro Puerto de Andratx
Tel.: +34 971 698 888
info@firstmallorca.com
www.firstmallorca.com

HÄUSER · VILLEN · ANWESEN

ANGEBOTE

Perfekt auf Sie zugeschnitten:
unsere Baufinanzierung.

Jetzt **3,25%** p. a. Sollzinsen.

Leistung aus Leidenschaft



Im Deutsche Bank Beratungsgespräch erfahren Sie, wie Sie Ihre Immobilienräume verwirklichen oder Immobilien als Kapitalanlage nutzen können.

| | |
|--|---------------|
| Repräsentatives Beispiel für die Deutsche Bank BaufinanzierungPlus | |
| Nettodarlehensbetrag | 100.000 EUR |
| Darlehenslaufzeit | 40 Jahre |
| Kombinierter* Sollzinssatz | 3,25 % p. a. |
| Effektiver Jahreszins | 3,59 % |
| Bearbeitungskosten | 250 EUR |
| Zinsbegrenzungsprämie in Euro | 3.830 EUR |
| Sollzinsbindung / Zinsbegrenzung | 15 / 10 Jahre |
| Anfängliche monatliche Gesamtrate | 534,25 EUR |

* Kombination aus gebundenem und veränderlichem Sollzins im Verhältnis 50 : 50 der Nettodarlehenssumme. Stand: 14.01.2011
Zusätzlich fallen Kosten im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundschulden an wie Notarkosten, Kosten der Sicherheitenbestellung (z. B. Kosten für das Grundbuchamt) sowie Gebäudeversicherung.

Lassen Sie sich jetzt im Investment & FinanzCenter in Ihrer Nähe beraten oder vereinbaren Sie einen Termin: www.deutsche-bank.de/baufi

Sparkasse Rügen
in Vertretung der LBS-I

Regina Reißland
0 38 39 3 / 491 33
immobilien@sparkasse-ruegen.de
www.sparkasse-ruegen.de

Süd-Rügen
Bestand mit unverbaubarem Wasserblick
Grundstück: ca. 3.500 m²
Wohnfläche: ca. 180 m²
Kaufpreis: 320.000 €

Großzügiges Reetdachhaus Groß Stresow unverbaubarer Wasserblick
Grundstück: ca. 6.850 m²
Kaufpreis: 750.000 €
weitere Bebauung mit einem Ferienhaus möglich

Einfamilienhaus in Putbus
Grundstück: ca. 550 m²
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 229.000 €

Einfamilienhaus in direkter Wasserlage in Neuendorf
Grundstück: ca. 1.020 m²
Wohnfläche: ca. 194 m²
Kaufpreis: 990.000 €

Für alle Angebote erheben wir eine Käuferprovision gemäß Exposé.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

WIR SUCHEN UNTERNEHMERPERSÖNLICHKEITEN

Werden auch Sie Teil einer starken Marke und eröffnen Sie Ihr eigenes Immobilienbüro an einem der folgenden Standorte:

| | | |
|------------|--------------------|------------|
| Sylt | Leipzig | Stuttgart |
| Augsburg | Saarbrücken | Trier |
| Regensburg | Lübeck | Bochum |
| Ingolstadt | Ulm | Rostock |
| Göttingen | Heilbronn | Osnaabrück |
| Hannover | Hamburg & Umgebung | Potsdam |

Folgende Standorte wurden 2010 erfolgreich vergeben:

| | | | | | |
|----------|-----------|----------|-----------|--------------|-----------|
| Münster | Essen | Dresden | Neuss | Rügen | Krefeld |
| Dortmund | Pforzheim | Konstanz | Kiel | Rosenheim | Siegen |
| Aachen | Tegernsee | Würzburg | Karlsruhe | Braunschweig | Kitzbühel |

Weitere Informationen unter: www.von-poll.de | Tel.: 069 - 95 11 79 - 221
Ansprechpartner: Herr Eike Hugo | e.hugo@von-poll.de

Sylt-Rantum
-Ihr Logenplatz am Wattenmeer-

Exklusive Reethaushälfte mit einmaligem, unverbaubarem Blick über das Wattenmeer. Hochwertige Ausstattung auf ca. 118 m² Gesamtfläche und das große Grundstück mit ca. 7.248 m² laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Kaufpreis und weitere Informationen auf Anfrage

Sylter Bank Immobilien GmbH

Christiane Klöckow 0170 - 58 58 285
Jens Johansen 0162 - 15 6 15 13
www.sylterbank-immo.de

...Altes Forsthaus-Liebe auf den ersten Blick...
Aufw. restaur. Forsthaus mit ca. 3900 qm Grd., ca. 30.000 qm ca. 45-jähriger Fichtenbestand. Wohn/Nutzfl. ca. 250qm, Doppelgarage u. Geräteraum, Liebhäberobjekt in Alleinlage im Waldgebiet. Im Sauerland zw. Bestwig u. Paderborn (Flughafen ca. 35 Km, Dortmund ca. 70 Km). Immobilie die Natur/Tierliebhabern gleichzeitig höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. KP: € 398.000,- zzgl. 3,57% (www.weigl-bollwerk.de)
Weigl & Bollwerk-Immobilien OHG, Meschede 0291/9998-0

Exklusiver Landsitz Westliches Münsterland
ca. 600 m² Nutzflächen plus Wirtschaftsgebäude ca. 19.000 m² Grund

Sylt - Traumhaftes Anwesen
4.100 m² Grundstück, große Rasenflächen mit altem Baumbestand. Nutzfläche 1.160 m², Restaurant, 5 Wohnungen und zusätzlich große gewerbliche Nutzfläche, unverbaubarer Weitblick, vielseitig nutzbar (z.B. großer Dauerwohnsitz, Hotel o. a.) aus Altersgründen zu verkaufen. Kaufpreis auf Anfrage. Fax: 04651-89 10 35

Von privat: Reetdachanwesen in Oberseik
Ruhige, sonnige Lage am Ortsrand (5 Autom. von Schleswig), 73 000 m² Grd. mit 10 000 m² gr. Fischteich, beheizbar. Außenpool, Saunahaus u. Doppelgarage. Wohn-u. Nutzfl. ca. 270 m², hochw. Ausführung m. off. Kamin, EBK u. kl. Wintergarten. Exposé mit Bildern unter immobilien-scout.de/Scout-ID:57564993;1200000,-€. Kontakt: G. Wübker: Tel. 0172 - 843 84 27

Barth-Tor zur Ostsee - Neubau-
DHH, 150m² Wfl., 400m² Grd., Südlage 5 Zimmer, 2 Bäder, gehobene Ausstattung Carportanlage, - Kaufpreis 220 T€ -
Tel.: 038231 89197 o. 01723815902

Exklusives Landhausvilla (Bj. Ende 2004) in Düsseldorf-Haan
von Privat zu verkaufen, ca. 900 m² Grundstück, Wohn- und Nutzfl. ca. 250 m², 2 Schlafzimmer, gr. begehb. Kleiderschrank, 2 Bäder, Wohnkeller m. Fußbodenhzzg., Weinkeller, 50 m² vollüberdachte Terrasse mit Säulen, KP 799 000,- €, nur Privat!
Telefon 02129 / 37 39 06

Unternehmervilla HH-Blankensee
1.391 m² EL, 311 m² Wfl., 11 Z., B., 1933, Vollkeller, Parkett, Erstbezug nach Sanierung, absolut ruhig, courtagefrei € 1,95 Mio
Tel. 0451/798 70 80
www.nowatzki-immobilien.com

Telefonische Anzeigenannahme 030/58 58 90

Der Grundstein für Ihr Traumhaus liegt vor Ihnen.

Machen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim wahr. Werfen Sie einen Blick in die Immobilien WELT. Der Immobilien teil von WELT und WELT am SONNTAG ist so umfassend wie exklusiv und bietet für jeden das richtige Angebot. Ob Stadthaus, Landsitz oder Wohnung.

DIE WELT WELT am SONNTAG

Wyk Föhr
geräumige schöne Doppelhäushälfte in Toplage, von Privat, zu verkaufen. Sofortbezug möglich.
0171 - 453 91 64

Exklusive Landhausvilla (Bj. Ende 2004) in Düsseldorf-Haan
von Privat zu verkaufen, ca. 900 m² Grundstück, Wohn- und Nutzfl. ca. 250 m², 2 Schlafzimmer, gr. begehb. Kleiderschrank, 2 Bäder, Wohnkeller m. Fußbodenhzzg., Weinkeller, 50 m² vollüberdachte Terrasse mit Säulen, KP 799 000,- €, nur Privat!
Telefon 02129 / 37 39 06

Unternehmervilla HH-Blankensee
1.391 m² EL, 311 m² Wfl., 11 Z., B., 1933, Vollkeller, Parkett, Erstbezug nach Sanierung, absolut ruhig, courtagefrei € 1,95 Mio
Tel. 0451/798 70 80
www.nowatzki-immobilien.com