

DIE LAGE DER NATION

LEIPZIG-ALTLINDENAU

Jeden Monat stellt Capital ein spannendes Viertel einer deutschen Stadt oder Gemeinde vor

In puncto Immobilien besitzt Leipzig einen zweifelhaften Ruf. Nach der Wende kauften Tausende Westdeutsche Wohnungen in sanierten Altbauten. Dank Sonderabschreibungen sollten die Objekte zweistellige Renditen abwerfen. Damals kehrten jedoch viele Leipziger ihrer Stadt den Rücken, die Einwohnerzahl sank auf weniger als 500 000. Es fehlte an zahlungswilligen Mietern, sodass viele Investments im Desaster endeten.

Zwei Jahrzehnte später gilt Leipzig wieder als Top-Standort für Immobilieninvestments. So begehrt sind Bestandswohnungen, dass Anleger laut Daten des iib Dr. Hettenbach Instituts (iib-Institut) mittlerweile durchschnittlich fast 2 200 Euro pro Quadratmeter zahlen müssen. In vielen Teilen der Stadt hinken die Mieten den Kaufpreisen hinterher. Das wird sich nach Ansicht von Andreas Köngeter jedoch ändern. „Unter den wachsenden Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern ist Leipzig für Mieter die günstigste“, sagt der Inhaber der gleichnamigen Maklerfirma. Wer jetzt in eine Bestandswohnung einzieht, zahlt in Leipzig im Schnitt 6,24 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: In Dresden sind 7,10 Euro fällig, in Berlin 9,37 Euro.

5,9
Prozent Bruttomietrendite können Investoren in Altlindenu mit Bestandswohnungen erzielen

Käufern mit langem Atem rät Köngeter zu Objekten in Stadtteilen wie Altlindenu. „Schleußig boomt, Plagwitz ist stark gelaufen“, sagt er. Die angrenzenden Viertel im Norden könnten der nächste Hotspot werden. In Altlindenu würden manche Wohnungen für gerade mal 5 Euro pro Quadratmeter vermietet. „Da sind mindestens 30 Prozent mehr drin“, meint der Makler – zumal in Leipzig keine Mietpreisbremse gilt. Entlang der Georg-Schwarz-Straße werden zurzeit zahlreiche Altbauten saniert. „Das Image des Viertels wird sich verbessern“, sagt Köngeter. Zurzeit kosten Wohnungen in Altlindenu laut iib-Institut im Schnitt 1.300 Euro pro Quadratmeter, die Mietrendite liegt bei 5,9 Prozent.

Auch 2017 locken Entwickler denkmalgeschützter Immobilien mit Steuervorteilen – Köngeter empfiehlt jedoch, Bestandswohnungen lieber günstig auf dem Zweitmarkt zu erwerben.

CHRISTIAN BAULIG

Diese Rubrik analysiert für Sie besondere Viertel, Kommunen und unentdeckte Ecken. Sämtliche Miet- und Kaufpreise, Renditen sowie Lagequalitäten für alle deutschen Städte und Kommunen finden Sie – neben 350 000 Immobilienangeboten und verschiedenen nützlichen Tools rund um den Haus- und Wohnungskauf – unter immobilien-kompass.capital.de