

Das Geschäft mit Wohnungen in sanierten und unsanierten Altbauten boomt – hier in der Ferdinand-Rhode-Straße. Mittlerweile werden solche Objekte knapp. In Leipzig sind deshalb die Preise für unsanierte Altbauten im Jahr 2012 um 13 Prozent gestiegen. Bauträger gehen daher jetzt auch in sogenannte Zweitlagen wie Volkmarsdorf. Foto: André Kempner

Trotz Bauboom – Wohneigentum wird in Leipzig immer teurer

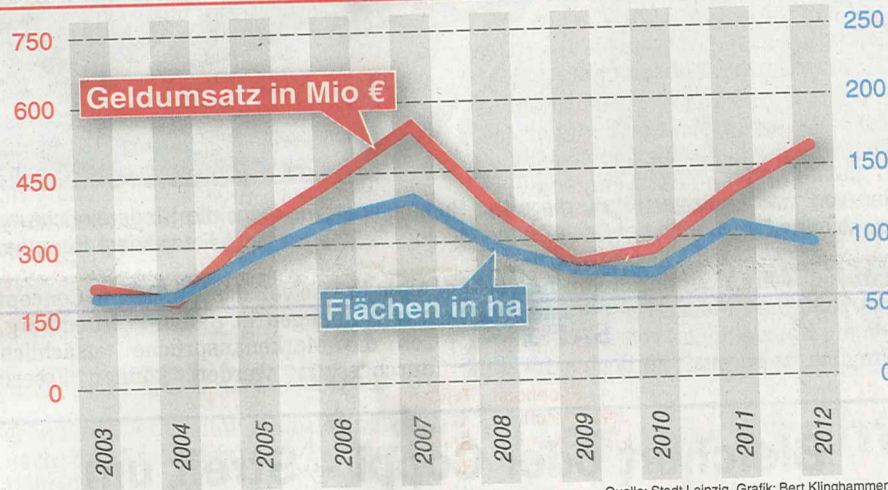
Auswärtige Kapitalanleger haben 94 Prozent der frisch sanierten Altbau-Domizile erworben

Wer in Leipzig eine Wohnung kaufen möchte, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Dies geht aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht hervor, der gestern im Neuen Rathaus präsentiert wurde. Eigentumswohnungen sind danach erneut um rund fünf Prozent teurer geworden (siehe Kasten).

Angesichts des erreichten Preisniveaus haben sich Leipziger vom Kauf frisch sanierter Eigentumswohnungen offenbar verabschiedet. Sie stellen laut Bericht in diesem Teilsegment nur sechs Prozent der Käufer – die übrigen Wohnungen werden von Auswärtigen erworben.

Stärker engagieren sich die Leipziger dagegen beim Kauf sanierter Altbauwohnungen aus zweiter Hand. Dies sind oft Objekte, die Kapitalanleger erworben hatten und nach der steuerlichen Mindesthaltungedauer von zehn Jahren wieder abstoßen. Solche Immobilien sind laut Grundstücksmarktbericht deutlich günstiger zu haben als frisch sanierte Altbauten im Erstverkauf. In der Regel wechseln sie für nur noch die Hälfte oder sogar noch weniger des ursprünglichen Preises den Besitzer; im Bericht ist ein Preismittel von 1060 Euro pro Quadratmeter die Rede. Die Leipziger stellen in diesem Marktsegment rund 35 Prozent aller Käufer. „Oft sind das Mieter, die ihre genutzten Wohnungen kaufen“, hat Hagen Lehmann von der Firma Immoscoring entdeckt.

Verkäufe bebauter Grundstücke



Weil bebaute Grundstücke knapp werden (blau) steigen die Preise (rot). Bauträger errichten deshalb mehr Neubauwohnungen. 2012 wuchs dieses Marktsegment um 69 Prozent.

Beim Kauf von Neubauten stellen die Leipziger rechnerisch mit 57 Prozent sogar die Mehrheit aller Käufer, obwohl für solche Objekte durchschnittliche Kaufpreise von stattlichen 2663 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche fällig werden. Doch diese Zahl trügt: Der Teilmarkt der verkauften Neubauwohnungen ist mit 122 Transaktionen extrem klein – der für sanierte Wohnungen ist zehnmal größer.

Drastisch gesunken ist die Zahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern. Im Rathaus wurde für 2012 ein Minus von 13 Prozent registriert. „Das liegt aber

nicht daran, dass das Interesse gesunken ist“, betonte Bau-Bürgermeister Martin zur Nedden (SPD). „Aber wer ein Eigenheimgrundstück besitzt, verkauft es derzeit nicht, sondern hält es.“ Käufer von neu errichteten freistehenden Einfamilienhäusern mussten im vergangenen Jahr deutlich tiefer in die Tasche greifen. Registriert wurde für das sogenannte Normgrundstück (600 Quadratmeter groß, 135 Quadratmeter Wohnfläche) ein durchschnittlicher Preis von 276000 Euro. Das entspricht einem Plus von 14 Prozent. *Andreas Tappert*

Die aktuellen Immobilienpreise

Der durchschnittliche Kaufpreis sanierter Eigentumswohnungen im Erstverkauf stieg im Jahr 2012 auf **2373 Euro** pro Quadratmeter Wohnfläche, wobei sich die Preise je nach Lage und Ausstattung zwischen **1346 und 3722 Euro** bewegten. Bei sanierten Eigentumswohnungen aus zweiter Hand reichte die Preisspanne von **156 bis 3040 Euro** je Quadratmeter Wohnfläche. Das Mittel liegt – beinahe unverändert zum Vorjahr – bei **1060 Euro**.

Bei Neubau-Eigentumswohnungen inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil reichte die Preisspanne von **1569 bis 4509 Euro** pro Quadratmeter – der durchschnittliche Kaufpreis betrug **2663 Euro**.

Bauträger Hagen Lehmann von Immoscoring hat registriert, dass die Preise in diesem Jahr weiter angezogen haben. Er glaubt auch, dass sie vorerst noch weiter steigen. „Weil unsanierte Altbauten knapp sind, werden verstärkt Neubauten ins Angebot kommen“, sagt er. Diese würden auch in Stadtteilen entstehen, die nicht so stark im Fokus von Kapitalanlegern stünden. Eigennutzer könnten dadurch künftig stärker auf die Grundrissgestaltung der Wohnungen Einfluss nehmen. *A. T.*