

Inhalt

Denkmalimmobilien in Leipzig	2
Die Stadt Leipzig	2
Allgemeine Informationen.....	2
Wirtschaft	3
Der Arbeitsmarkt.....	4
Bevölkerung/Zusammensetzung... ..	4
Prognose	5
Bautätigkeit	5
Entwicklung	6
Wohnungsl Leerstand.....	6
Mietpreise.....	7
Denkmalimmobilien	8
Quellen.....	9

Denkmalimmobilien in Leipzig

Während die Finanzkrise in Europa auf der einen Seite zu massivem Stellenabbau führt, hat sie auf der anderen Seite auch einen stetigen Anstieg der Steuerlast zur Folge. Vor allem Großverdiener sind immer stärker davon betroffen und verlieren dabei riesige Summen. Das muss nicht so sein. Mit sinnvollen Investitionen kann man seinen Steuersatz schmälern und so den effektiven Reingewinn am Ende des Jahres um ein Vielfaches erhöhen.

Investitionen in Denkmalimmobilien haben in den letzten Jahren einen spürbaren Schub erfahren. Immer mehr Menschen haben den Mehrwert solcher Anlagen erkannt – und der Markt ist noch lange nicht ausgeschöpft. Wer den Standort seiner Denkmalimmobilie mit Bedacht wählt, kann damit Steuerersparnisse im sechsstelligen Bereich erzielen. Dabei kommt es vor allem darauf an, gezielt nach sinnvollen Immobilien zu schauen, die heute günstig zu erwerben sind und morgen in angesagter Lage hohe Mieterträge bringen.

Leipzig ist ein Emporkömmling im Bereich der Denkmalimmobilien. Als stark anwachsender Wirtschaftsstandort zieht die Stadt vor allem junge Menschen und Familien an, so dass vor allem in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum enorm ansteigen wird. Wer heute in Denkmalimmobilien im Zentrum Leipzigs investiert, wird schon nach wenigen Jahren hohe Rendite verzeichnen können.

Die Stadt Leipzig

Allgemeine Informationen

Leipzig ist eine kreisfreie Großstadt im Freistaat Sachsen im Südosten des norddeutschen Tieflandes. Sie zählt mit 534.922 Einwohnern mit gemeldetem Hauptwohnsitz zu einer der größten Städte Deutschlands. Die Fläche erstreckt sich über 297,4 km², was eine Bevölkerungsdichte von 1.799 Einwohnern je km² ausmacht.



Leipzig ist in 10 Stadtbezirke mit 63 Ortsteilen gegliedert, deren Fläche zu 28,5% als Gebäude- und Freifläche genutzt wird. Die meisten Einwohner wohnen momentan in Leipzig Ost. Allerdings wird von der Stadt prognostiziert, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren hauptsächlich im Zentrum und dem Innenstadtrandbereich zunehmen werden.

Ebenfalls hervorzuheben ist, dass Leipzig eine Universitätsstadt ist. Ein Großteil der Studenten ist an der Universität Leipzig und der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur immatrikuliert. Insgesamt studierten zum Wintersemester 2012/2013 über 37.400 Studenten in Leipzig.

Vor einigen Jahren war die Gegend um Leipzig, auch als Leipziger Tieflandsbucht bekannt, noch recht kahl. Nur wenige Seen oder Bäume fanden sich im Leipziger Umland an. Durch den Braunkohletagebau entstanden aber immer mehr Seen in der Gegend, die zusammen mit dem fruchtbaren Boden der Landschaft eine lebenswerte Gegend aus Leipzig und Umland gemacht haben. An Wäldern mangelt es in dieser Gegend allerdings immer noch.

Wirtschaft

Leipzig ist bekannt dafür, Hauptsitz des Mitteldeutschen Rundfunk (MDR) und eine Messestadt zu sein. Die Stadt ist Veranstaltungsort von 33 Messen, die jährlich von etwa 1,2 Millionen

Menschen besucht werden. Die bekanntesten Messen sind die Leipziger Buchmesse und die Haus-Garten-Freizeit Messe.

Der Arbeitsmarkt

Die Stadt Leipzig bietet viele verschiedene Möglichkeiten, Arbeit zu finden. Der Leipziger Arbeitsmarkt floriert und immer mehr große Unternehmen bauen sich Standorte in der Stadt auf. Mit Giganten wie Porsche und BMW in der Autoindustrie und DHL und Amazon in den Bereichen Logistik und Verkauf ist Leipzig Standort vieler großer Arbeitgeber, die Karrieremöglichkeiten und Aufstiegschancen bieten.

Vor allem junge Leute, aber auch Familien zieht es deswegen immer wieder in eine der größten Städte Deutschlands. Leipzig gehört zu den aufsteigenden Städten der neuen Bundesländer, und das nicht nur dank des stetig ansteigenden Bevölkerungszuwachses. Als Industrie- und Wirtschaftsstandort ist Leipzig mittlerweile ein etabliertes Standbein im Osten Deutschlands. Wirtschaftsexperten prognostizieren zudem einen weiterhin stark anwachsenden Zulauf von Unternehmen aus der Industrie- und Dienstleistungssektor, was eine Fülle an neuen Arbeitsmöglichkeiten mit sich bringen wird.

Bevölkerung/Zusammensetzung

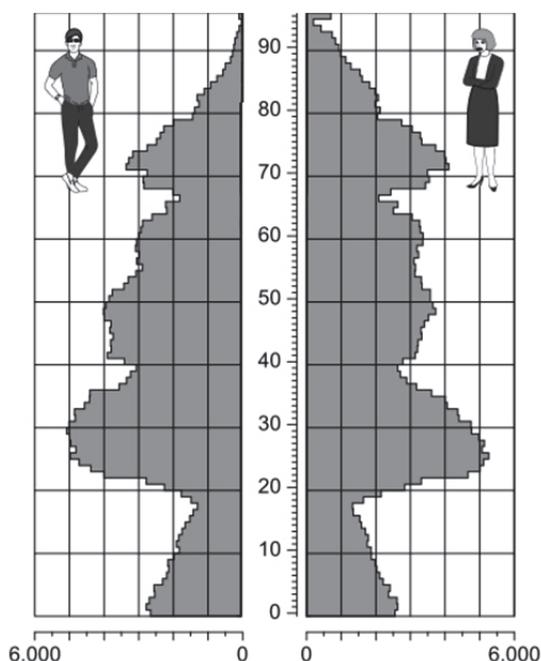


Abbildung 1: Lebensbaum der Leipziger Bevölkerung 2012

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Hinblick auf das Alter ist relativ ausgeglichen und der Lebensbaum der Leipziger Bevölkerung zeigt lediglich eine niedrige Anzahl von Neugeburten in den letzten Jahren. Nichtsdestotrotz sind die Einwohnerzahlen seit der Stabilisierung der Zahlen in den Jahren 2000 und 2001 angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die Wanderungsgewinne zurückzuführen, die vor allem junge Erwachsene nach Leipzig geführt hat. Damit gilt Leipzig als Stadt mit dem größten Bevölkerungszuwachs im Osten Deutschlands (Stand 2008).

Der höchste Prozentsatz der Leipziger Bevölkerung lässt sich mit 9,1% (Stand 2011) bei den 25 – 30-Jährigen wiederfinden, dicht gefolgt von den 30 – 35-Jährigen,

die insgesamt 8,2% des Bevölkerungsanteils ausmachen. Die Webseite der Stadt Leipzig informiert regelmäßig über die aktuellen Bevölkerungsanteile.

Der Ausländeranteil in Leipzig beträgt 6,2% (Stand 2012) – die meisten gemeldeten Ausländer der Stadt kommen aus Ostblockstaaten, wie der Ukraine und Russland.

Prognose

Die Stadt Leipzig schätzt die Entwicklung der Bevölkerung im besten Fall bis zum Jahre 2029 mit einem Zuwachs von etwa 48.000 Menschen ein. Im schlechtesten Fall geht Leipzig von einer rückläufigen Entwicklung aus, die aber die 500.000 Einwohner-Grenze bis 2029 nicht unterschreiten würde.

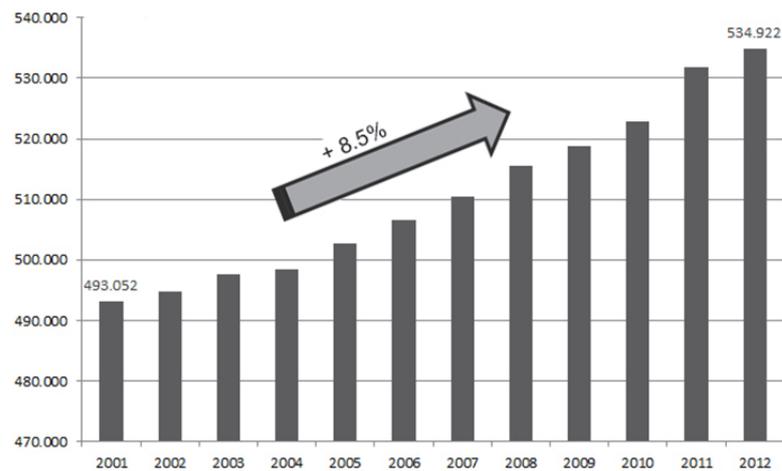


Abbildung 2: Die Bevölkerungszahl steigt

Durch eine wachsende Einwohnerzahl würde dementsprechend auch der Bedarf an Wohnraum in Leipzig ansteigen. Der derzeitige Trend zeigt, dass vor allem in sanierten Altbauten viel Wohnraumbedarf besteht. Dort zieht es vor allem viele junge Leute hin – zum einen aufgrund der meist deutlich besseren Lage im Zentrum der Stadt und zum anderen aufgrund der architektonischen Besonderheiten der Wohnflächen.

Bautätigkeit

Durch den Erhalt von sehr vielen Gebäuden der Vorkriegszeit findet man in Leipzig viele Gebäude aus den Epochen der letzten Jahrhunderte. Dazu zählen vor allem die Epochen des Barock, des Historismus und des Jugendstils. Ebenso zählt Leipzig eine beachtliche Anzahl von Brücken, die in ihrer Summe von 479 mehr sind als man in Venedig findet.

Im Jahr 2011 wurden in Leipzig insgesamt 316.643 Wohnungen gezählt, wovon 87% auf Mietobjekte fallen. Die Tendenz der Baufertigstellungen in den letzten Jahren lässt darauf schließen, dass es bald zu einem Wohnraummangel kommen könnte, da diese stetig abnehmen. Seit der Sanierung der Gründerzeitbauten konnte man zudem nur wenig Entwicklung beim Neubau von Wohnungen verzeichnen.

Entwicklung

Nach einer Zunahme in den Jahren 2008 und 2009 der fertiggestellten Wohnungen in Leipzig, ging die Zahl im Folgejahr auf etwa die Hälfte von 661 Wohnungen zurück. Dies bedeutet folglich ein Rückgang der neu errichteten Wohnungen pro 1.000 Einwohner von 2,5 (2009) auf 1,3 (2010). Diese negative Entwicklung machte sich sowohl in den fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in den fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bemerkbar. Die Bautätigkeit erreicht somit einen Tiefststand in Leipzig, wie auch Abbildung 3 eindeutig zeigt.

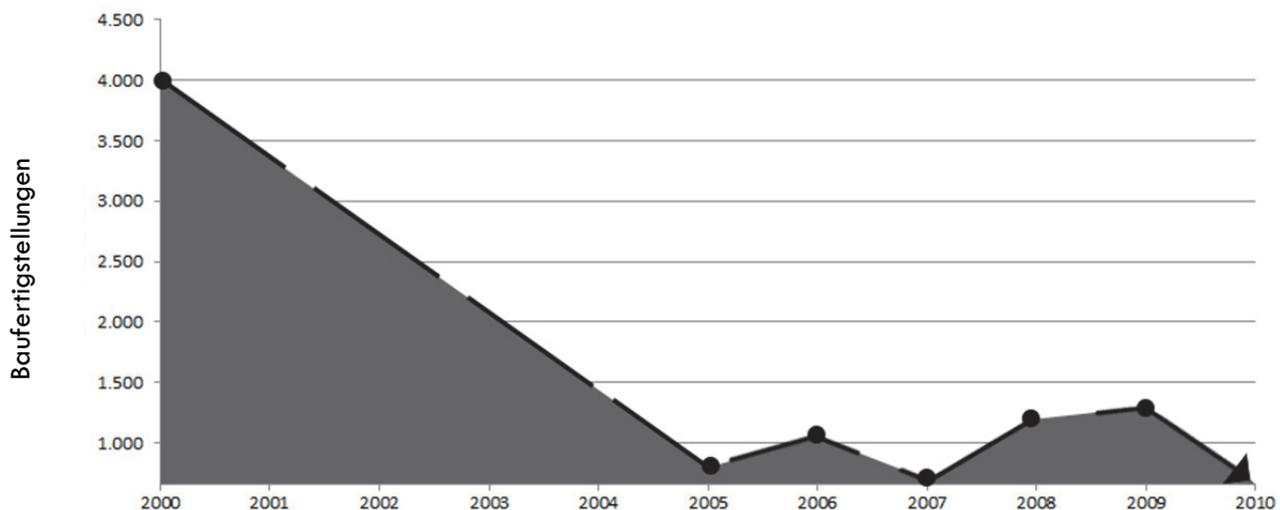


Abbildung 3: Weniger Wohnungsangebote

Als eine Art Gegenbewegung kann allerdings der Rückgang in den Wohnungsabgängen betrachtet werden. Waren zwischen den Jahren 2001 und 2008 viele Abgänge dem Leipziger Stadtumbau geschuldet, wurde diese Entwicklung 2009 abgebremst und 2010 auch in den Wohnungsabgängen mit 131 Wohnungen ein Tiefststand erreicht.

Wohnungsleerstand

2010 hat die Stadt Leipzig die Anzahl der leerstehenden Wohnungen auf circa 34.000 geschätzt, was einer Leerstandsquote von etwa 10,5% entspricht. Damit ist die Entwicklung des Wohnungsleerstands wie auch in den letzten Jahren **RÜCKLÄUFIG** – wenn auch geringer. Dies ist hauptsächlich durch die neu errichteten Wohnungen und den ebenfalls rückläufigen Zahlen der Wohnungsabgänge zu begründen.

Am meisten kann der Altbaubestand (Baujahr bis 1984) von dem Rücklauf des Wohnungsleerstands profitieren. Seit 2005 ging die Anzahl der leerstehenden Wohnungen in diesem Segment um 15.000 auf circa 24.000 im Jahr 2010 zurück. Nichtsdestotrotz bilden

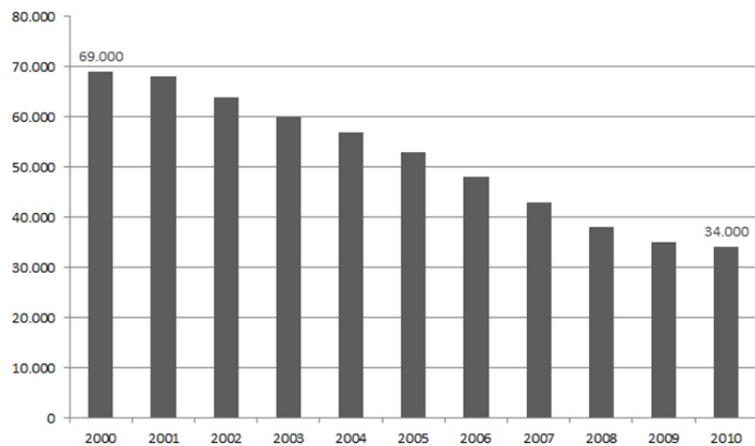


Abbildung 4: Weniger Leerstand

Mehrheit im Bereich der leerstehenden Wohnungen, von denen generell auch 80% **NICHT** bewohnbar und dementsprechend sanierungsbedürftig sind.

Mietpreise

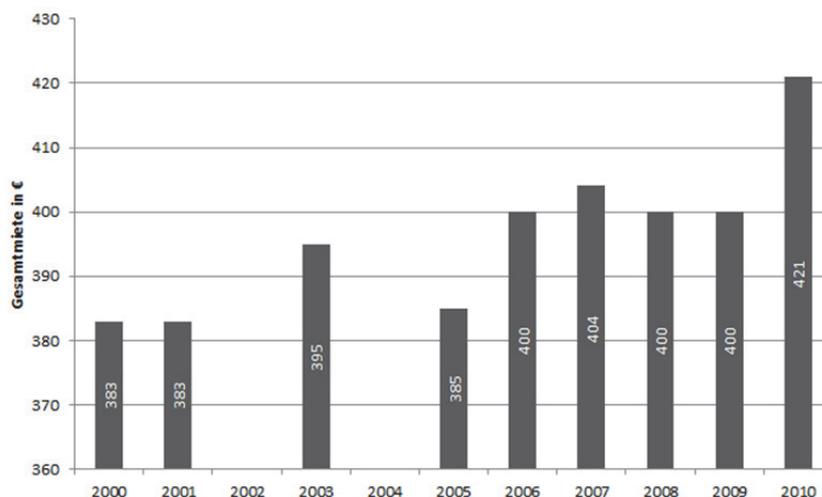


Abbildung 5: Massive Mietsteigerungen

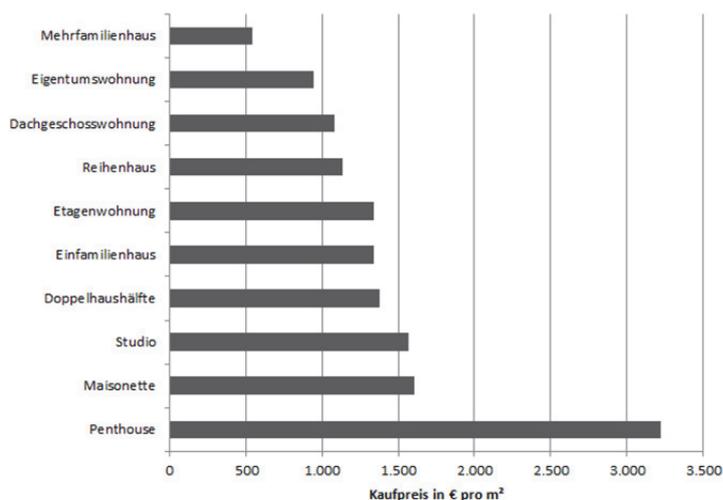
Je nach Einstufung des Wohnwerts sind die Mietpreise in Leipzig teilweise stark angestiegen. Während Wohnungen mit einem einfachen Wohnwert seit 2006 auf einem stabilen Niveau von etwa 4€/m²

verharren, verzeichnen Wohnungen mit einem

mittleren Wohnwert im gleichen Zeitraum einen leichten Anstieg von 4,60€/m² auf 4,80€/m². Eine signifikante Steigerung des Mietpreises hat sich bei Wohnungen mit gutem Wohnwert von 5,20€/m² auf 6,50€/m² vollzogen.

Die durchschnittliche monatliche Gesamtmieta, die ein Leipziger Haushalt im Jahre 2010 aufbringen musste, ist auf 421€ angestiegen. Dies ist ein deutlicher Anstieg und Sprung von 400€ in 2009. Auch diese Angaben und Werte lassen sich auf der Stadt Leipzig nachsehen.

Kaufpreise



Der durchschnittliche Preis einer Immobilie in Leipzig liegt bei 992 €/m² (Stand 2013). Je nach Art des Objektes schwankt der durchschnittliche Preis zwischen 540 €/m² (unsaniertes Mehrfamilienhaus) und 3.222 €/m² (hochwertig sanierte Altbauten). Vereinzelt werden auch Preise von über 4.500 €/m² erzielt.

Abbildung 6: Erhebliche Kaufpreissteigerungen

Dachgeschosswohnungen in einfachen bis mittleren Lagen liegen derzeit bei einem durchschnittlichen Preis von 1.084 €/m². Das ist das doppelt so viel, wie man bei einem Mehrfamilienhaus zahlen würde. Einfamilienhäuser in einfachen bis mittleren Lagen sind bei durchschnittlich 1.339 €/m² zu verorten.

Denkmalimmobilien

Die Nachfrage nach Denkmalgeschützten Immobilien ist seit dem Jahre 2000 konstant gestiegen. Durch die steuerlich geförderten Sanierungskosten sind Abschreibungen von bis zu 80% des Kaufpreises möglich. Aufwendige Sanierungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage der Immobilien, sind gute Chancen, mit einer Investition in den nächsten Jahren profitreiche Renditen zu erzielen. Des Weiteren sprechen momentan die extrem niedrigen Zinsen für eine Investition in eine Denkmalimmobilie.

In Leipzig findet man derartige Immobilien eigentlich im gesamten Stadtgebiet. Die TOP-Bezirke wie Musiker und Bachviertel, Gohlis-Süd, Schleußig, Südvorstadt und das Waldstraßenviertel, um nur einige zu nennen, sind mittlerweile durch saniert und bieten nur noch ein verschwindend geringes Angebot.

Gute Investitionsmöglichkeiten bieten Stadtteile wie Lindenau, Alt-Lindenau und Plagwitz im Westen oder Reudnitz und Stötteritz im Osten Leipzigs. Vor allem durch die hohe steuerliche Förderung im Rahmen des §§ 7i/h EStG werden Denkmalimmobilien in Leipzig für Investoren immer interessanter. Seit Jahren raten nun auch überregionale Experten immer wieder zu Investitionen in Leipziger Denkmalimmobilien. Dies liegt zum einen an den günstigen Einkaufspreisen der Objekte und zum anderen an den wachsenden Mieten. Vor allem als Studentenstadt erfährt Leipzig immer mehr Zulauf, was eine erhöhte Nachfrage in angesagten

Vierteln mit sich zieht. Vor allem Studenten oder aber junge Familien zieht es zusehends in sanierte Altbauten – je höher die Nachfrage ist, desto höher ist dementsprechend auch der Mietgewinn. Durch die geringen Kaufpreise und die hohen Abschreibungen entsteht so eine lukrative Nachsteuerrendite, die der Investor so in keiner Deutschen Großstadt wieder finden wird.

Investition Baudenkmal

HansaFinanzMarketing GmbH & Co. KG

Kai Albert

Flughafenstr. 52 a

Im Airport-Center

D-22335 Hamburg

Telefon 040 - 53 29 91 94

Telefax 040 - 53 29 91 00

info@investition-baudenkmal.de

www.investition-baudenkmal.de

Quellen

Monitoringbericht Wohnen, 2011, Stadt Leipzig Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Kleinräumiges Monitoring zur Stadtentwicklung Wohnungsmarktbeobachtung – Ausgewählte Entwicklungen 2011/12, 2011, Stadt Leipzig Stadtplanungsamt – Stadtentwicklungsplanung

Bevölkerungsschätzung 2009 für die Stadt Leipzig, 2009, Stadt Leipzig Amt für Statistik und Wahlen

Daten und Informationen 2013, 2013, Stadt Leipzig Amt für Statistik und Wahlen

Bildrechte: <http://de.fotolia.com/Content/Comp/44144771>