

Premiumimmobilien trotz Finanzkrise

Der Euro ist in der Krise – und das Ende ist noch nicht in Sicht. Gerade in diesen unsicheren Zeiten lohnen sich Investitionen in wertstabile Anlagen. Gut geeignet sind alte Häuser oder Wohnungen im Premiumbereich, wie Lofts, Penthäuser oder Villen. Ein Streifzug durch Leipzigs schönste Wohnimmobilien.

Lofts sind zeitlos schön

Der Name Loft stammt aus dem Englischen und bedeutet nichts anderes als *Dachboden* oder *Speicher*. Dahinter verbirgt sich ein Lager- oder Industrieraum, oder auch eine alte Fabrik, die zur Wohnung umgebaut wurden. Lofts gibt es seit den 1940er-Jahren, New York und London waren die Vorreiter dieser Wohnart. Alte Gebäude, als Fabrik oder Lager nicht mehr gebraucht, wurden zu Wohnzwecken benutzt. Damals wurde die Bausubstanz des Gebäudes oder der Halle nicht oder kaum verändert. Im Gegensatz zu heute, wo Lofts sehr gefragt und die Fabrikhallen extra für diesen Zweck aufwändig saniert und restauriert werden. Während zum Beginn der Lofts noch vorzugsweise Künstler und Freiberufler diese Art des Wohnens nutzten, sind die Loftbewohner heute sehr vielschichtig. Meist dient das Wohnen in einem Loft jedoch noch immer der Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten. Seit einiger Zeit tauchen auch andere Loftkonzepte in den Großstädten

auf. So gibt es beispielsweise Carlofts, bei denen die Autos des Loftbesitzers mittels Fahrstuhl auf die Ebene der Wohnung gehoben werden und dort einen Stellplatz haben. Oder Loftreihenhäuser, die den vergangenen industriellen Charme versprühen, aber dennoch keine Vorteile eines Reihenhauses missen lassen. In Leipzig gibt es mehrere alte Fabriken, in denen nun gewohnt wird. Beispielsweise die ehemaligen **Buntgarnwerke in Schleußig**. Dort sind traumhafte Lofts – unter anderem mit Wasserblick – entstanden. Ebenfalls in Schleußig wurde die alte **Bonbonfabrik** in der Könnerritzstraße umgebaut – und bewohnbar gemacht. Wen es eher ins Zentrum zieht, der kann sich im Graphischen Viertel umsehen. Dort beginnt demnächst der Umbau der einstigen **Druckmanufaktur** zu geräumigen Lofts.

Schon fertig umgebaut sind die **Elsterlofts** in Plagwitz. Dort ist ein Apartmenthaus der Firma Trinom entstanden, das Privatpersonen, aber auch Geschäftsleuten ein Zuhause auf Zeit bietet. „Das Gebäude ist Deutschlands größtes Industriedenkmal“, erklärt Katharina Schaller von Trinom. Ein Apartmenthaus funktioniert wie ein Hotel, allerdings mit weniger Service. Dafür findet der Gast eine komplett eingerichtete Wohnung vor, in der er sich wohlfühlen kann. „Diese Möglichkeit lässt sich schon ab zwei Nächten nutzen“, so Schaller. Ein 110 Quadratmeter Apartment auf zwei Ebenen gibt es ab 68 Euro pro Nacht.

Exklusive Villen sind gefragt

Villen sind seit jeher begehrte Immobilien. Auch in Leipzig gibt es noch einige

verschlafene herrschaftliche Häuser, beispielsweise in Leutzsch, aber auch in anderen Ortsteilen wie Gohlis und Schleußig.

Ursprünglich waren Villen frei stehende, repräsentative Einfamilienhäuser auf dem Land. In die Stadt zogen die Villen etwa im 18. Jahrhundert. Der Begriff Villa stammt aus dem Lateinischen und bedeutet so viel wie *Landhaus, Landgut*.

Der Unterschied zum Bauernhof besteht maßgeblich darin, dass die Villen oftmals herrschaftlicher sind und nicht in erster Linie dem Zweck der Landwirtschaft dienen.

Die Kultur der Villen gibt es bereits seit der Antike. Heute gilt eine Villa als repräsentativer Wohnsitz und als Ausdruck von Herrschaftlichkeit. In Leipzig gibt es viele prunkvolle Villen, die

meist als Geschäfts-, oft jedoch auch als Wohnhäuser genutzt werden. Ein prominentes Beispiel ist die einstige **Villa von Karl Heine** in der Könnerritzstraße 1, direkt an der Weißen Elster. Sie wurde 1874 vom Architekten Hercher als historistisches Bauwerk errichtet. Karl Heine lebte von 1874 bis zu seinem Tod im Jahr 1888 in diesem Haus. Vier Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg zog in das Gebäude das Kinder- und Jugendheim „Fritz Gietzelt“ ein. Bis zum Anfang der 1990er-Jahre blieb es darin. Danach kaufte ein privater Investor die Villa und begann, sie zu sanieren, musste allerdings 2001 unvollendet abbrechen. Zwei Jahre später wurde es an einen anderen Investor verkauft, der Eigentumswohnungen darin entstehen ließ. Noch ein Beispiel für die Sanierung einer einzigartigen Villa findet sich in der **Windscheidstraße 22**. Momentan steht die Sanierung dieser Jugendstilvilla bei der GRK Holding AG kurz vor dem Start. Eingebettet in das angrenzende und weitläufige Naturschutzgebiet des Auwaldes soll ab Ende 2011 die um 1900 erbaute Villa zum Wohnen einladen. Zahlreiche handwerklich anspruchsvolle Stuckverzierungen zeigen die kunstvollen Dimensionen der Jugendstilepoche und lassen erahnen, wie fürstlich hier einst die Stadtherren residierten. Im Zuge der Sanierung entstehen sieben Wohnungen, in denen die bauhistorischen Elemente der Vergangenheit manifestiert

Hochhäusern. Mittlerweile gibt es jedoch auch Penthouse-Wohnungen in normal hohen Mehrfamilienhäusern. In der Regel gehört zu einem Penthouse eine große Dachterrasse.

Die Historie dieser Bauart geht zurück bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts. Mit den Penthouse-Wohnungen begannen sich auch die elektrischen Fahrstühle zu verbreiten. Schließlich wollten auch die Bewohner des obersten Geschosses bequem in ihre Wohnungen gelangen. In den 1940er- und 1950er-Jahren besaßen die luxuriösen Penthäuser zumeist einen eigenen Fahrstuhl und waren ausnahmslos in exklusiven Lagen zu finden. Ein nicht klassisches, aber dafür



In der Funkenburgstraße...

...bestechen die Wohnungen durch ihre historischen Gründerzeitdetails.



Die Karl-Heine-Villa...

...liegt direkt an der Weißen Elster und ist nach der Sanierung der schönsten Villen der Stadt.

„Wenn jemand sagt, sein Haus sei eine Vermögensanlage, dann hat er in der Regel zuviel dafür gezahlt.“
Larry Blehl, Direktor Ballard, Biel & Kaiser

Der Kauf einer **denkmalgeschützten, un-sanisierten** Immobilie kann sich richtig lohnen. Denn Sanierung und Kauf sind meist **steuerlich absetzbar**. Bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro und Sanierungskosten von 700.000 Euro können zum Beispiel pro Jahr etwa **32.000 Euro** gespart werden.



In der Tschakowskistraße...

...entstehen in der obersten Etage luxuriöse Eigentumswohnungen.

und wiederhergestellt werden. Durch gehobene Ausstattung, historischem Ambiente, eingefasst von Grünanlagen und nur wenige Minuten vom Stadtkern entfernt, macht die Stadtvilla exklusives Wohnen möglich.

Penthouse-Wohnungen über den Dächern Leipzigs

Wer glaubt, Penthouse-Wohnungen gibt es nur in München, Berlin und Hamburg, der irrt. Auch Leipzig hat – wenn auch sehr begrenzt – ein Angebot an diesen Exklusivwohnungen.

Ein Penthouse (einge-deutsch auch *Penthaus*) bezeichnet heute meistens eine exklusive Dachwohnung auf

umso einzigartigeres Penthouse errichtete Le Corbusier im Jahr 1952 in Marseille. Die **Cité Radieuse** ist ein vertikal konzentriertes Stadtviertel mit Wohnungen, Kinderkrippe mit Außenbereich, Schwimmbecken, Turnplatz, Sporthalle, Solarium.

In Leipzig gibt es Penthäuser unter anderem im Ortsteil Gohlis, in der Südvorstadt und im Waldstraßenviertel. In der **Tschaikowskistraße 13** sollen demnächst auch Penthouse-Wohnungen entstehen. Das Gebäude wurde etwa 1889 in der Epoche des Jugendstils errichtet und war das Wohnhaus zweier bekannter Persönlichkeiten: Zum einen lebte in diesem Haus der bisher einzige in Leipzig geborene Nobelpreisträger Sir Bernhard Katz, zum anderen ließ sich der Maler, Grafiker, Bildhauer und Autor Max Beckmann in diesem Objekt inspirieren. Mit der Sanierung will die GRK-Holding AG das geschichtsträchtige Objekt in ein Juwel des Waldstraßenviertels verwandeln. Geplant sind 22 exklusive Eigentumswohnungen mit Echtholzparkett. Designbädern mit Fußbodenheizung, Saunabereich sowie ein Lift bis in die Wohnung sollen modernen Komfort mit dem Flair eines Architekturklassikers verbinden. Als besonderes Highlight werden Penthouse-Wohnungen mit geräumigen Dachterrassen und eigenem Saunabereich entstehen. „Noch in der Phase der Prospektierung haben wir bereits 75 Prozent der Wohnungen verkauft“, sagt Vertriebsvorstand Torsten Kracht. „Es gibt zudem bereits die ersten Mietinteressenten. Und das vor dem Start der Sanierung, die in Kürze beginnen wird.“

Schlösser versprühen eigenen Charme

Schlösser bewohnen nur Prinzen und Könige. Das war einmal. Immer mehr Privatleute erfüllen sich mit dem Erwerb eines Schlosses oder Gutshofes einen (Kindheits-)Traum. Besonders verlockend sind die Großzügigkeit der Räume und der eigene, historische, fast schon märchenhafte Charme, den Schlösser versprühen.

In Leipzig sind – bedingt durch den urbanen Charakter einer Stadt – Schlösser eher rar. Dennoch gibt es einige Bei-



Der Wahrener Rundling...

...ist vielen Leipzigern bekannt. Neben der gehobenen Ausstattung wird der 6695 Quadratmeter große Innenhof ein absolutes Highlight sein.

spiele. Das wohl schönste und prachtvollste ist das **Gohliser Schlösschen**, das jedoch nicht zum Wohnen genutzt wird. Ebenfalls mittlerweile zu Leipzig gehört das **Schloss in Lützschena** mit seinem weitläufigen Schlosspark. Seit 2002 gehört es den Herren von Truchseß und von Erffa. Sie haben es vor dem Verfall gerettet. Mittlerweile finden darin und auch im angrenzenden Marstall vielfältige öffentliche Veranstaltungen statt. Wer selbst auch vom eigenen Schloss träumt, sollte einen Blick in die umliegenden Landkreise wagen. In Nord-sachsen, aber auch im Landkreis Leipzig



Das Gohliser Schlösschen...

...wurde im Jahr 1756 gebaut. Heute wird es als Restaurant und für Veranstaltungen genutzt.

stehen immer wieder historische Schlösser zum Verkauf.

In jüngster Vergangenheit wurde beispielsweise das **Schloss Güldengossa** aufwendig saniert. Und auch **Schloss Püchau** erfuhr eine Generalüberholung. Bei verschiedenen Internetanbietern stehen derzeit zwei Schlösser zum Verkauf. Eins davon in der Nähe von Leipzig.

Außergewöhnliche Objekte

Wem Schloss, Penthouse oder Loft zu unspektakulär ist, der kann auch andere außergewöhnliche Objekte zum Wohnen nutzen. Ein Hausboot, zum Beispiel.

Etwas solider ist der Wahrener Rundling gebaut. Ende des Jahres soll dort die Sanierung beginnen. Der Wahrener Rundling wurde vom bekannten Architekten Hubert Ritter entworfen. Ritter war von 1924 bis 1930 in Leipzig als Stadtbaurat tätig. Seine Bauten haben das Stadtbild entscheidend mitgeprägt. In den Jahren 1927/28 entstand der Wahrener Rundling in einer für diese Zeit typische Bauweise. Drei- bis viergeschossige Wohnhäuser zeigen eine klare Formsprache und Symmetrie.

Nach der Sanierung stehen 165 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten zur Verfügung. Zudem entsteht ein Ärztehaus. Absolutes Highlight wird neben der gehobenen Ausstattung der 6695 Quadratmeter große Innenhof sein. Er ist abgeschlossen und damit eine innerstädtische Ruheinsel.



GRK-HOLDING  [®]
Zeit für mehr

Ihr starker Partner für erstklassige Immobilien in Leipzig

- Bereits seit 1991 zuverlässiger Partner und Garant für erstklassige Qualitätsimmobilien in Leipzig und Umgebung
- Kernkompetenz: Ankauf, Planung, Sanierung und Verkauf denkmalgeschützter Gebäude und Errichtung hochwertiger Neubauten
- Ein ständig umfangreiches Angebot an verschiedensten Premiumimmobilien in exklusiven Lagen im Stadtgebiet
- Referenz von über 200.000 m² sanierter und vermieteter Fläche
- Überwachung und Controlling der Bauvorhaben während der Sanierung sowohl durch eigene Bauleiter und Ingenieure als auch durch externe Gutachter (TÜV)
- After-Sales-Management durch angeschlossene Hausverwaltung als Basis für die langfristige Werterhaltung hochwertig sanierter Objekte



GRK-HOLDING  [®]
Zeit für mehr

GRK-Holding AG
Prinz-Eugen-Str. 31
04277 Leipzig

Tel.: 0341 / 22 22 60
Fax: 0341 / 22 22 622

info@grk-holding.com
www.grk-holding.com





Dipl.-Volkswirt Kathrin Bauer Steuerberaterin
Dipl.-Betriebswirt (FH) Jörg Zeyner Steuerberater
Dipl.-Mathematikerin Kerstin Hülbe Steuerberaterin

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Ärzte, Ingenieure, Freiberufler
- Handwerksbetriebe
- Baubetriebe
- Dienstleistungsunternehmen
- grenzüberschreitend tätige Unternehmen in Österreich, der Schweiz und in Italien
- Gründungs- und Sanierungsberatungen

Blumenstraße 72
04155 Leipzig
Tel.: 0341 60 91 30
Fax: 0341 60 91 316

Emil-Högg-Str. 15
01445 Radebeul
Tel: 0351 47 97 478
Fax: 0351 47 97 472

Internet: www.b-z-steuerberater.de
E-Mail: info@b-z-steuerberater.de

**PERSONALMANAGEMENT
aus einer Hand**

**Personalberatung & Arbeitsvermittlung
Buchhaltungsservice**



Karina Kühn

Wir bieten:

- umfangreiche Erfahrung in regionaler und bundesweiter Vermittlung von Arbeitskräften
- Existentergründerberatung mit Beratung zur Entscheidungsfindung, Drei-Jahres-Planvorschau, Beratung zur MitarbeiterEinstellung u.v.m.
- weiterführende Betreuung im buchhalterischen Bereich, monatliche Buchhaltung sowie Lohnrechnung

Für **Arbeitgeber** finden wir den geeigneten Bewerber.

Für **Arbeitnehmer** suchen wir den passenden Arbeitgeber.

Personalberatung und Buchhaltungsservice

Karina Kühn
Helmholtzstraße 27 | 04177 Leipzig
Tel.: 0341 - 4 92 52 54
Telefax: 0341 - 47 83 91 35
KarinaKuehn@pav-kuehn.de | www.pav-kuehn.de

TOP WIRTSCHAFT

**20 892 000
Quadratmeter Wohnfläche**

Leipzig ist eine relativ gut besiedelte Stadt, Insgesamt stehen den etwa 520 000 Einwohnern 314 223 Wohnungen zur Verfügung, darin eingeschlossen sind auch die Eigenheime.

Wohngebäude gibt es in Leipzig insgesamt 55 590. Davon sind etwa die Hälfte, genau 27 684, Häuser mit ein oder zwei Wohnungen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind vor allem in den Gebieten rund ums Stadtzentrum zu finden. Viele Familien haben sich ihren Traum vom Eigenheim auch in den neu eingemeindeten Ortsteilen, wie Böhlitz-Ehrenberg, Wiederitzsch oder Engelsdorf erfüllt.

Spannend ist der Blick auf die Baujahre der Häuser in Leipzig. Die Stadt ist stolz auf ihre gut ausgeprägte Gründerzeitstruktur. Und so sind viele Wohnungen in Leipzig vor 1918 gebaut, genau sind es 110 126, also mehr als ein Drittel

der Gesamtwohnungen in Leipzig. Weniger als halb so viele, exakt 51 803, Wohnungen wurden seit 1991 in der Messestadt gebaut.

Die Gesamtwohnfläche in Leipzig beträgt übrigens 20 892 000 Quadratmeter. Das ergibt eine durchschnittliche Wohnfläche von 66,5 Quadratmetern pro Wohnung. Dabei variieren die Größen jedoch nach Stadtteilen. Die größten Wohnungen sind im Ortsteil Plaußig-Portitz zu finden: Durchschnittlich leben die Einwohner dort auf 90,4 Quadratmetern. Die durchschnittlich kleinsten Wohnungen sind in Schönefeld-Ost zu haben. Dort hat eine Wohnung im Durchschnitt eine Größe von 56,9 Quadratmetern.

Nun noch ein paar internationale Superlative: Die teuerste Villa der Welt hat einen Wert von 496 Millionen Euro. Geradezu ein Schnäppchen ist dagegen die teuerste Villa Deutschlands mit einem Wert von 8 250 000 Euro.

Linda Polenz

So sind die Lagen in Leipzig

TOP Lagen (Miete 6 - 8 Euro/Quadratmeter, Eigentumswohnung 1900 - 2500 Euro/Quadratmeter, Einfamilienhaus 300 000 - 400 000 Euro): Gohlis-Süd, Waldstraßenviertel, Zentrum (Innerer Stadtring), Musikiertel, der Norden von Leutzsch, der Osten von Schleußig

Gute Lagen (Miete 5 - 6,50 Euro/Quadratmeter, Eigentumswohnung 1500 - 2000 Euro/Quadratmeter, Einfamilienhaus 240 000 - 320.000 Euro): Lützschena-Stahmeln, Nord-Möckern, Thekla, Engelsdorf, Molkau, Baalsdorf, Holzhausen, Meusdorf, Probstheida, der Süden von Stötteritz, der Westen von Dölitz, der Westen der Südvorstadt und des Bachviertels, Connewitz, Burghausen, Böhlitz-Ehrenberg

Mittlere Lagen (Miete 4,50 - 5,50 Euro/Quadratmeter, Eigentumswohnung 1200 - 1600 Euro/Quadratmeter, Einfamilienhaus 200 000 - 260.000 Euro): Mockau, Eutritzsch, Lindenthal, Plaußig, Südvorstadt, Dölitz, Liebertwölkwitz, Aithen, Knauthain, Knautkleeberg, Hartmannsdorf, Großschocher, Kleinschocher, Möckern

Die angegebenen Werte sind Durchschnittswerte und können je nach Ausstattung und baulichem Zustand variieren.



Die Elsterlofts...

...beherbergen ein Apartmenthaus, in dem Besucher ein Zuhause auf Zeit vorfinden.

**EXPERTENTIPP VON
STEFFEN GÖPEL,**

Vorstandsvorsitzender
der GRK Holding AG



Für den langfristigen Erfolg einer Immobilieninvestition ist entscheidend, dass Lage, Qualität und Quantität der geschaffenen Nutzfläche nicht nur den heutigen Marktbedürfnissen entsprechen, sondern auch denen von morgen.