



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

# Erich-Köhn-Straße Leipzig

**Kaufpreis:**

**157.000 EUR**

**PLZ** 04177

**Baujahr** 1900







**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Kernsanierung	2004
Etage	3. Obergeschoss
Anzahl der Zimmer	3
Wohnungsgrösse	62,64 QM
Beginn Mietverhältnis	01.08.2020
Kaltmiete je QM/Wfl.	5,75 €
Kaltmiete pro Monat	360,-- €
Hinweis	Mietsteigerungspotential vorhanden ab 2023
Nebenkostenvorauszahlung pro Monat	160,-- €
Besonderheiten	Balkon, Keller, keine Käuferprovision
Kaufpreis je QM/Wfl.	2.506,39 €
Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.2019	18.097,12 €
Mtl. Hausgeld	271,11 €
Zuführung IHR Wohnung	410,40 € p.a.
Nicht umlagefähige Kosten	724,94 € p.a.
Miteigentumsanteil	114/1.000
Energiekennwert	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
		
 Kaufpreis:		<b>157.000 EUR</b>
 Notarkosten:	1,50 %	2.355,00 EUR
 Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.495,00 EUR
 Grundbucheintrag:	0,50 %	785,00 EUR



<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>	<b>8.635,00 EUR</b>
--------------------------------	---------------	---------------------

---

<b>Gesamtkosten:</b>		<b>165.635,00 EUR</b>
----------------------	--	-----------------------

---

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



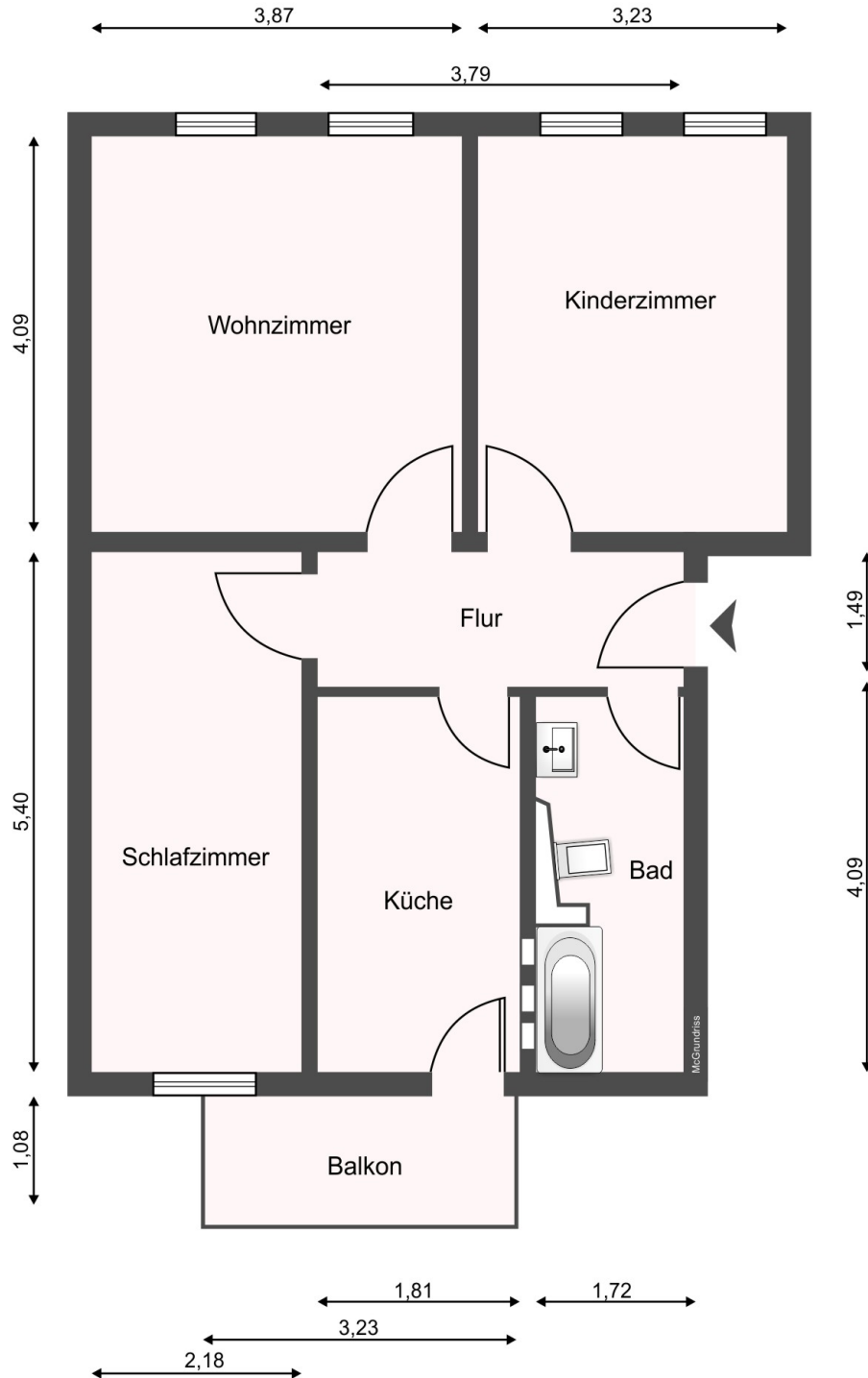


# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



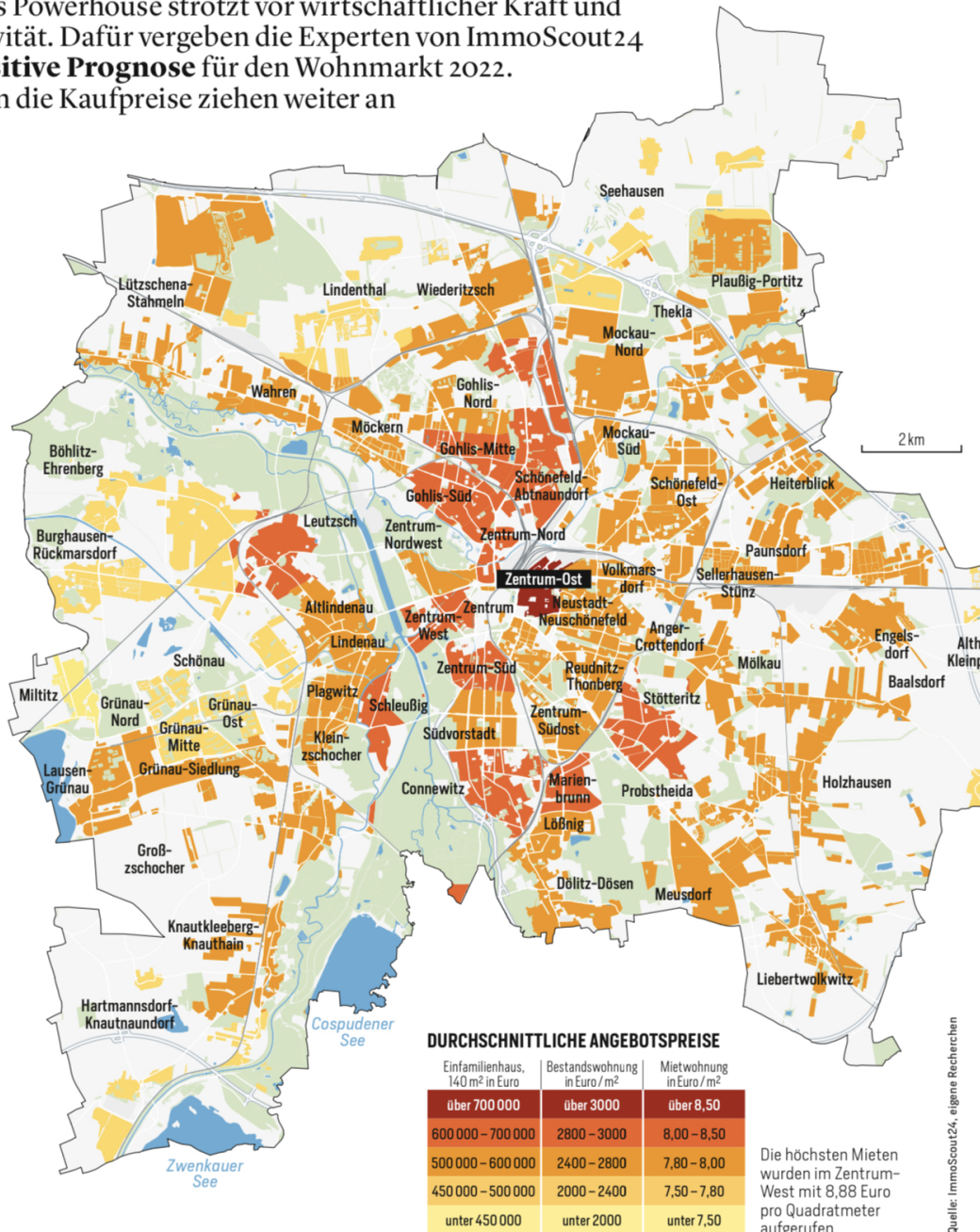






# LEIPZIG

Sachsens Powerhouse strotzt vor wirtschaftlicher Kraft und Attraktivität. Dafür vergeben die Experten von ImmoScout24 eine **positive Prognose** für den Wohnmarkt 2022. Vor allem die Kaufpreise ziehen weiter an





**D**ie Mieten in Neubauten erreichten voriges Jahr 8,49 Euro je Quadratmeter in der Referenzwohnung mit zwei Zimmern und 70 Quadratmetern Wohnfläche. Das sind gerade einmal 1,24 Euro weniger als in Dresden, was vor allem an der großen Zahl an Studierenden unter den Mietern liegen dürfte, die etwas dämpfend auf die Preise wirken. Kaum spürbar ist der Unterschied zwischen beiden Standorten hingegen bei Bestandswohnungen: 7,16 Euro/7,72 Euro (Leipzig/Dresden). Auffallend sind jedoch die längeren Standzeiten für Mietofferten: 20 Tage waren sie in Leipzig geschaltet (Dresden 21 Tage). An demorts fanden sich viel schneller Mieter – wie in Greifswald nach nur vier Tagen, Rostock und Jena (5 Tage) oder in Berlin (6 Tage). Im Kaufmarkt gibt es das Referenzhaus (140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 600 m<sup>2</sup> Grund) für 527 000 Euro als Neubau und für nur 11 000 Euro weniger als älteres Objekt. Seit vier Jahren verteuerten sich die Häuser alljährlich um 12,7 Prozent, womit die sächsische Metropole auch im bundesweiten Vergleich in die Spitzengruppe rückt.



Die günstigsten Standardhäuser Leipzigs ermittelte ImmoScout24 in Miltitz für 430 000 Euro

## NEUER KAUFREKORD

Laut Gutachterausschuss sind in Leipzig 2021 Immobilien für 4,1 Milliarden Euro gehandelt worden – neuer Höchststand. Laut BNP Paribas Real Estate entfielen allein 1,4 Milliarden Euro auf Wohnimmobilien. Auf Einkaufstour sei ein „Mix aus Leipziguern und überregionalen Interessenten“, sagt Ralf Oberänder von Engel & Völkers Leipzig. Allerdings gehöre Bestand „natürlich vorwiegend überregionalen Eigentümern“. Dazu zählen vor allem Einzelpersonen aus dem Westen, Fonds, Investoren und auch Verwalter privater



In Heiterblick im Nordosten möchte Leipzig auf 31 Hektarn Fläche einen neuen Stadtteil mit rund 50 000 Wohnungen errichten. Baubeginn soll 2025 sein

Großvermögen. Laut Grundstücksmarktbericht der Stadt kamen zuletzt ein gutes Drittel der Käufer von Wohnungen aus Leipzig, 60 Prozent aus dem restlichen Deutschland, ein Prozent aus der EU und etwas mehr als ein Prozent aus dem Ausland. Die Einwohnerzahl erhöhte sich binnen eines Jahres um 5000 auf nun 610 000.

## WOHNUNGEN IM PAKET

Die Attraktivität Leipzigs begründet Oberänder so: „Im Gegensatz zu Städten wie Potsdam kann man hier größere Pakete einkaufen, Leipzig hat Masse.“ So wurden anstelle von Einzelwohnungen zumeist gleich Immobilienpakete im Wert zwischen 10 und 50 Millionen Euro verkauft. Das seien dann auch öfter mehrere Mehrfamilienhäuser auf einmal. Dazu habe die Stadt „einen guten Ruf, im Vergleich zu manch westdeutschen Städten noch relativ niedrige Quadratmeterpreise und ist dadurch lukrativ“. Ullrich Müller vom Immo-Makler Aengevelt hebt andere Vorteile hervor: „Es gibt auch noch eine etwas größere Auswahl und Verkaufsbereitschaft als zum Beispiel in Düsseldorf.“

Wichtig sei ebenfalls die Grunderwerbssteuer, die in Sachsen 3,5 beträgt und damit um drei Prozentpunkte niedriger ist als beispielsweise in Nordrhein-Westfalen. Müller sieht Leipzig bereits auf dem Weg „zum Immobilien-Hotspot“. Angetrieben werde diese Entwicklung maßgeblich auch durch Ansiedelungen und Erweiterungen der Life-Science-Branche, also Biotechnologie, Chemie,

Pharmazie und Medizin. „Neben Lagerhallen und Büros werden ebenso Labor- und Produktionsflächen benötigt, die jeweils spezielle Anforderungen erfüllen müssen“, so Müller. Wichtig für den Erfolg in diesem Segment seien Synergieeffekte mit branchennahen Unternehmen am Standort sowie auch mit Forschungseinrichtungen.

## ERBPACT WENIG ATTRAKTIV

„Die Preisobergrenze ist noch nicht erreicht“, meint Immobilienfachmann Ralf Oberänder. Je nach Immobilie hänge der Preis von der Mikrolage und der Qualität ab: „25 Jahre alte, gut sanierte und instand gehaltene Objekte sind logischerweise teurer als lieblos sanierte, abgewohnte Häuser.“ Der leer gefegte Grundstücksmarkt sei das große Problem. Der Quadratmeter habe sich seit 2015 von 137 Euro auf 301 Euro verteuert. „Das kann sich kaum jemand leisten, Familien ziehen ins Umland“, so Oberänder. Um gegenzusteuern, wolle das Rathaus nun 50 Flächen per Erbpacht vergeben. Bei zwei Tests in Probstheida fanden sich indes keine Bewerber.

Ungebrochen im Trend liegen Gründerzeithäuser, die allein zwischen 2015 und 2020 um 330 Prozent auf 1385 Euro pro Quadratmeter zulegten. Für die Immobilienspezialisten von Exporo ist hier Plagwitz noch ein Tipp: Im Zuge der Gentrifizierung der Südvorstadt verlagere sich deren lässige Klientel nach Plagwitz. „Wer in diesem Teil Leipzigs in Immobilien investieren möchte, sollte sich beeilen.“

# 4,1

Milliarden Euro setzte im vorigen Jahr der gesamte Immobilienmarkt in Leipzig um – trotz Pandemie ein neuer Rekordwert



## WOHNMARKTANALYSE



### Kurzanalyse – Ergebnisse ... iib Immobilien-Richtwert

ID 1272971 / Etagenwohnung Baujahr 1900 / 04177 Leipzig / Erich-Köhn-Straße 53 / Stichtag: 23.06.2022

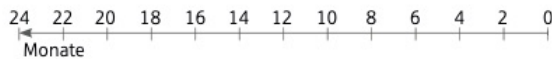
#### ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER

Ø 12 Monate

**2.800,-€**

**2.700,-€**

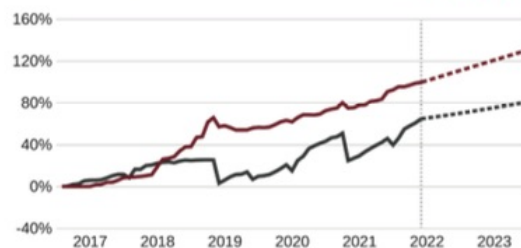
Ø 24 Monate



In **Leipzig Altlindenau** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 2.800,-€ / m<sup>2</sup>. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 4,70% gestiegen.

#### PREISTREND

**+19,4%**



— Stadtteil

— Stadt

In **Leipzig Altlindenau** ist für den Wohnungswiederverkauf ein Aufwärtstrend von 19,4 % bezogen auf das Vorjahr zu erwarten.

#### ANGEBOTSDAUER IM Ø DER LETZTEN 12 MONATE



**6,1 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich bei marktangepassten Preisen in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 6,1 Wochen. bei marktangepassten Preisen.

#### iib IMMOBILIEN-RICHTWERT

**2.700,-€/m<sup>2</sup>**

basierend auf dem gesetzlichen Normverfahren zum Stichtag berechneter, tagesaktueller und mit Angeboten marktangepasster Objektwert.

#### ANGEBOTSPREISE INSGESAMT

**2.600,-€/m<sup>2</sup>**



**3.100,-€/m<sup>2</sup>**

**ca. 2.700,- €/m<sup>2</sup>**

Etagenwohnung, Wohnfläche: 63 m<sup>2</sup>  
Dies entspricht einem Wert von 172.000,- €

iib IMMOBILIEN-RICHTWERT

**OFFENE FRAGEN?** | Mit welcher Abverkaufszeit ist zu rechnen? Mehr Infos erhalten Sie in der persönlichen Beratung Ihres Immobilien-Maklers.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Erich-Köhn-Str. 53, Leipzig

Deutschland > Sachsen > Leipzig > Altlandeu > Erich-Köhn-Str. > 53

## Erich-Köhn-Str. 53

04177 Leipzig - Altlandeu

**NEU Für Eigentümer**  
Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten. [Jetzt starten](#)


Zeige mir an:  Kaufpreise  Mietpreise für:  Wohnung  Haus Ich bin Eigentümerin einer Immobilie:

[Auswahl bestätigen](#)

Eigentümerbereich  
Preis-Übersicht  
Immobilienangebote  
Preisentwicklung  
Marktwert-Rechner  
Nachfrage-Check

### Mein Immobilienpreis

Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufpreis Ihrer Immobilie.



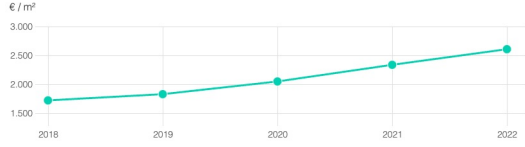
PLZ:  Wohnfläche:  m<sup>2</sup>

[Kostenlos Preis ermitteln](#)

### Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Erich-Köhn-Str. 53 und Umgebung.

Q2 2022 zu Q2 2021  
Ø 2.667 €/m<sup>2</sup> +3,16%



Jahr	Preis (€/m <sup>2</sup> )
2018	~1.700
2019	~1.800
2020	~2.000
2021	~2.300
2022	~2.600

[Entwicklung ansehen](#)



## Beschreibung

Investieren Sie an einem Standort mit besten Prognosen für die Zukunft. Mehr über die Stadt Leipzig erfahren Sie hier:

- [https://www.dropbox.com/sh/mt70e24iqajdb39/AAA7tJtOT7R\\_hKUC1hte6LDDa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/mt70e24iqajdb39/AAA7tJtOT7R_hKUC1hte6LDDa?dl=0)

Die Unterlagen zum Objekt wie z.B. Bewertung, Wohnungsmarktanalyse, Durchschnittspreise lt. Immobilienscout24, usw. finden Sie hier:

- [https://www.dropbox.com/sh/nktqfmbkpvajlxa/AACOyR-C0Ij8g\\_9hgpaX52Na?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/nktqfmbkpvajlxa/AACOyR-C0Ij8g_9hgpaX52Na?dl=0)



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11