

In stilvollem Ambiente

modern wohnen



Gründerzeithaus Stadtvilla  
Erich-Zeigner-Allee 16  
04229 Leipzig

Verkauf durch Uwe Melzer  
**ÖKO-ARCHITEKTENHAUS**  
Kandelweg 8  
D-78628 Rottweil  
Telefon: 0741-9422663  
[melzer@oeko-architektenhaus.de](mailto:melzer@oeko-architektenhaus.de)

Eine Qualitätsimmobilie der  
Bauträgersgesellschaft



Erwerb werthaltiger Immobilien, die sichere Art Vermögen zu bilden	3
Geschichte der Stadt Leipzig	4
Leipzig heute	5-6
Perspektiven der Messe-, Wirtschafts- und Handelsmetropole Leipzig	7-10
Schlüsselinvestitionen am Standort Leipzig seit der Wiedervereinigung	11-13
Der Stadtteil Plagwitz	14
Lage des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig	15
Ansichten des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig	16-18
Das B.I.V.-Qualitätsimmobilien-Konzept für den Standort Leipzig im Bereich der Sanierung von Stadtvillen am Beispiel des Gründerzeithauses Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig	19
Grundrisse und Schnitte	20-23
Möblierungsbeispiel	24
Baubeschreibung	25-29
Aktuelle Untersuchungen des Immobilienstandortes Leipzig	30
Perspektiven des Immobilienstandortes Leipzig	31-32
Chancen und Risiken der Investition	33-34
Objektüberblick Gründerzeithaus Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig	35

# Erwerb werthaltiger Immobilien, die sichere Art Vermögen zu bilden

Bis Ende der neunziger Jahre redeten alle nur von Dax, Nemax (heute TecDax), Euro-Stoxx, Dow-Jones oder Nasdaq. Investitionen in Aktien schienen Reichtum im Schlaf zu ermöglichen. Heute wissen wir: der Traum ist geplatzt. Die Gefahren einer gigantischen Kapitalvernichtung durch bedenkenlose Spekulationen wurden den Anlegern weltweit auf schmerzhafteste Art deutlich gemacht.

**Mehr denn je stellen sich die Fragen:**

- **Handelt es sich bei Aktieninvestitionen um eine wertbeständige Anlageform?**
- **Handelt es sich bei Spareinlagen um eine inflationsgeschützte Anlageform?**
- **Welche Anlageform bietet dauerhaft neben Wertbeständigkeit auch Inflationsschutz?**

Immobilienbesitz in der Bundesrepublik Deutschland hat sich bis heute langfristig als wertbeständige, inflationsgeschützte und ertragreiche Anlageform bewährt. Auch in der Zukunft bietet der Sachwert Immobilie beste Aussichten auf einen guten Schutz gegen die laufende Geldentwertung, auch und gerade im Euro-Zeitalter.

Seit dem Ende des 2. Weltkrieges sind die Wertsteigerungen von Immobilien durchschnittlich höher ausgefallen als die Kaufkraftverluste durch Inflation. Nahezu unvermeidliche Baukostensteigerungen und das knappe Angebot an Wohnraum in bevorzugten Lagen werden auch in Zukunft einen angemessenen Wertzuwachs sicherstellen.

## Profis investieren antizyklisch und langfristig

Aufgrund der hohen Bautätigkeit Anfang der neunziger Jahre hat sich der Wohnungsmarkt um den Jahrtausendwechsel herum beruhigt. Unrealistische Erwartungen wie beispielsweise monatliche Wohnraummieten in Höhe von umgerechnet über € 10/qm in durchschnittlichen Lagen wurden vom Markt korrigiert. Investoren, die auf langfristige Wertsteigerungen setzen, nutzen die momentanen Niedrigpreise des Immobilienmarktes und sichern sich, unterstützt durch das derzeitige niedrige Zinsniveau, erhöhte Wertsteigerungspotenziale in der Zukunft.

## Der Immobilienstandort Leipzig

In der traditionellen Messe-, Wirtschafts- und Handelsmetropole Leipzig ist die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in solider Ausführung zu realistischen Mietpreisen mit wieder steigender Tendenz gegeben.

Leipzig ist als größte Stadt im Freistaat Sachsen wirtschaftliches, wissenschaftliches und kulturelles Zentrum der Region und bildet den urbanen Kern eines Ballungsgebiets, in dem auf einer Fläche von 4.000 qkm rund zwei Millionen Einwohner leben. Leipzig ist eine traditionelle Handelsmetropole und liegt im Kreuzungspunkt zweier historischer europäischer Hauptverkehrs- und Entwicklungsachsen, der Via regia sowie der Via imperii, der Ost-West- und der Nord-Süd-Verbindung Europas. Die Stadt Leipzig nimmt somit eine zentrale Brückenfunktion auf europäischer Ebene ein und ist darüber hinaus Drehscheibe der neuen Bundesländer.

Eine Investition in Qualitätsimmobilien in der Boomtown Leipzig bietet beste Aussichten auf eine wertbeständige, inflationsgeschützte und ertragreiche Anlage mit mittelfristig echtem Wertsteigerungspotenzial.



Neues Rathaus der Stadt Leipzig

# Geschichte der Stadt Leipzig

**7.–9. Jh.** Erste dörfliche slawische Ansiedlung in der Nähe des Zusammenflusses von Elster und Parthe. Die Slawen nennen die Siedlung Lipsk: Lindenort.

**10.–11. Jh.** Kaufmanns- und Handwerkersiedlung im Bereich Brühl/Reichstraße.

**1015** Erste Erwähnung der „urbs Lipzi“ in der Chronik des Bischofs Thietmar von Merseburg.

**Um 1165** Markgraf Otto der Reiche verleiht Leipzig das Stadtrecht und Markprivileg. Leipzig hat etwa 500 Einwohner.

**1212** Gründung des Augustiner-Chorherrenstifts St. Thomas (Thomaskirchhof/Klostergasse).



Grassi-Museum

**1273** Leipzig erhält das Münzrecht.

**1409** Gründung der Universität Leipzig.

**1481** Marcus Brandis, Wanderdrucker aus Delitzsch, druckt das erste Buch in Leipzig.

**1497** Kaiser Maximilian I. erteilt der Stadt das kaiserliche Messeprivileg.

**1507** Kaiser Maximilian I. verleiht der Stadt das Stapelprivileg.

**1511** Die Nikolaischule wird als erste städtische Schule erbaut (Nikolaikirchhof).

**1539** Einführung der Reformation in Leipzig; Luther predigt in der Thomaskirche.

**1555** Bau des alten Rathauses am Markt durch Hieronymus Lotter.

**1650** Erstes Erscheinen einer Leipziger Zeitung (welterste Tageszeitung).

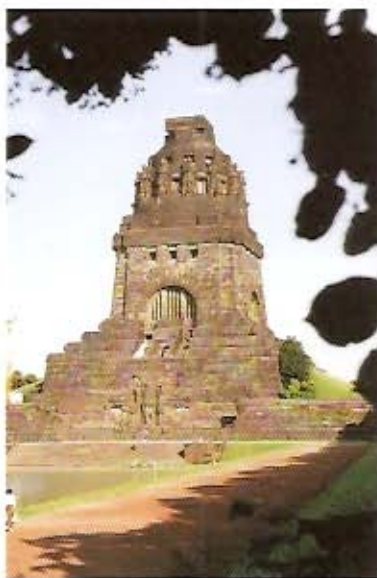
**1678–1687** Bau der Börse am Naschmarkt.

**1723** Johann Sebastian Bach ist Thomaskantor in Leipzig.

**1743** Geburtsstunde des „Großen Concerts“, des Vorläufers der Gewandhauskonzerte und Geburtsstunde des Gewandhausorchesters (ältestes deutsches Konzertorchester).

**1813** Richard Wagner in Leipzig geboren. Völkerschlacht bei Leipzig; Sieg der Verbündeten über Napoleon.

**1826** Die Firma Brockhaus beginnt mit der industriellen Herstellung von Büchern.



Völkerschlachtdenkmal

**1828** Anton Philipp Reclam gründet erst eine Leihbibliothek, dann einen Verlag.

**1839** Eröffnung der ersten Ferneisenbahnstrecke Leipzig–Dresden.

**1842** Bau des Bayerischen Bahnhofes.

**1846** Gründung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig.

**1870** Leipzig hat über 100.000 Einwohner.

**Nach 1894** Die Deutsche Zentralbücherei für Blinde entsteht in Leipzig.

**1895** Einweihung des Reichsgerichtsgebäudes.

**1902–1915** Bau des Hauptbahnhofes durch Wilhelm Lossow und Hans Kühne.

**1911** Einweihung des Leipziger Flugplatzes.

**1913** Einweihung des Völkerschlachtdenkmals.

**1924** Erste Sendungen des Mitteldeutschen Rundfunksender Leipzig.

**1943** Schwerster Luftangriff auf Leipzig am 4. Dezember

**1946** Wiedereröffnung der Universität. Erste Nachkriegsmesse.

**1952** Leipzig wird Bezirkshauptstadt, das Land Sachsen wird aufgelöst.

**1960** Eröffnung des Opernhauses an der Stelle des im Zweiten Weltkrieg zerstörten Neuen Theaters.

**1975** Fertigstellung der neuen Gebäude der Karl-Marx-Universität (heute Universität Leipzig) am damals gleichnamigen Platz.

Leipzig feiert 300 Jahre Oper Leipzig, 250 Jahre Gewandhausorchester und 150 Jahre Konservatorium der Musik.

**1996** Eröffnung eines neuen Terminals des Flughafens Leipzig-Halle für 3,5 Millionen Fluggäste im Jahr.

Feierliche Eröffnung des neuen Messegeländes durch Bundespräsident Roman Herzog am 12. April.

**1997** Wiedereröffnung des Hauptbahnhofes mit den „Hauptbahnhof Promenaden“ als modernes Shopping-, Service- und Dienstleistungszentrum.

**2001** Internationaler Wettbewerb um ein neues BMW-Werk endet mit der Entscheidung für den Standort Leipzig.

**2003** Leipzig wird bei der Wahl am 12. April 2003 gegen namhafte Mitbewerber wie Hamburg (Entscheidung im letzten Wahlgang mit 81:51 Stimmen), Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart zu dem Kandidaten Deutschlands für die Austragung der Olympischen Sommerspiele 2012 gekürt.

**2009** Jubiläum 600 Jahre Universität Leipzig.

**Leipzig ist**

- eine kreisfreie Stadt im Freistaat Sachsen
- die bevölkerungsreichste Stadt im Freistaat Sachsen
- das ostdeutsche Wirtschaftszentrum in Nordwestsachsen
- Partnerstadt von 10 europäischen und außereuropäischen Städten
- Drehscheibe der neuen Bundesländer, indem die wichtigsten Verkehrsadern in den letzten Jahren gezielt weiter ausgebaut wurden durch den sechs-spurigen Ausbau der A 9 und der A 14

**Erreichbarkeit**Flughafen

Leipzig-Halle; mit dem Airport-City-Liner Richtung Stadtzentrum

Autobahnen

A 9 Berlin – Nürnberg

A 14 Halle – Dresden

A 38 Göttingen – Halle

Bundesbahn

ICE- und IC-Anschlüsse, Projekt City-Tunnel

**Entwicklung des Messestandortes****Leipzig**

2000	33 Messen
2003	38 Messen
2006	34 Messen
2009	45 Messen

(Quelle: Amt für Statistik)

**Leipziger Ortsteile**

Leipzig ist gegliedert in 10 Stadtbezirke und 63 Ortsteile

*Mädler-Passage**Großflächige Einkaufspassagen im Leipziger Hauptbahnhof**Alte Handelsbörse am Naschmarkt**Leipziger Hauptbahnhof*

### Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Leipzig

Innerhalb des ersten Jahrzehnts nach der Wende erreichte die Einwohnerzahl der Stadt Leipzig im Jahr 1998 einen Tiefstand mit nur noch 437.000 Personen. Anfang des 21. Jahrhunderts trat, in der Grundtendenz unabhängig von erfolgten Eingemeindungen, eine Trendwende ein: Ende des Jahres 2000 betrug die Einwohnerzahl 493.208 und entwickelte sich seither stetig positiv auf 515.765 im Jahr 2009 in folgenden Zwischenschritten:

2000	493.208 Einwohner
2003	497.532 Einwohner
2006	506.578 Einwohner
2009	515.765 Einwohner

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

### Firmenzuwachs in Leipzig

Die seit der Vervollendung der Wiedervereinigung zu verzeichnende insgesamt nachhaltig positive wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Leipzig zeigt sich gerade auch an der Entwicklung der Anzahl der Firmen.

Im Jahr 1992 waren in der Stadt Leipzig 17.070 Firmen existent. Diese Zahl entwickelte sich auf 38.431 Firmen im Jahr 2009.

Somit hat sich die Anzahl der Firmen am Standort Leipzig in allen Phasen des Betrachtungszeitraums erhöht und im Zeitraum 1992 bis 2009 insgesamt mehr als verdoppelt.

In den letzten 17 Jahren verzeichnete die Stadt Leipzig somit einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg der Firmenanzahl um 5 %.

Die Entwicklung verlief wie folgt:

2000	23.425 Firmen
2003	28.842 Firmen
2006	34.058 Firmen
2009	38.431 Firmen

(Quelle: Industrie- und Handelskammer Leipzig)

Gewandhaus bei Nacht



## Die historische Messestadt Leipzig

Die Leipziger ‚Neue Messe‘, die im April 1996 auf einer Fläche von mehr als 100 ha eröffnet wurde als das modernste Messegelände Europas Anfang des 21. Jahrhunderts mit einer Hallenbruttofläche von über 170.000 qm, gilt mit der über 800-jährigen Geschichte an diesem historischen Messestandort als die älteste Messe der Welt, welche seit 1165 besteht. Neben mehreren tausend voll- und teilamtlichen Arbeitsplätzen, welche die ‚Neue Messe‘ geschaffen hat, sorgen nach Schätzungen jährlich mehrere Hunderttausend aus dem Messebetrieb resultierenden Übernachtungen in Leipziger Hotels und Pensionen mit der Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen wie insbesondere gastronomischer Leistungen für erhebliche wirtschaftliche Impulse. Allein im Jahr 2007 hat die ‚Neue Messe‘ für gesamtwirtschaftliche Produktionseffekte am Standort Leipzig in einem Umfang von mehr als € 450 Millionen gesorgt.

Die Anzahl der Aussteller auf Leipziger Messen startete im Ausgangsjahr 1991, dem ersten vollen Jahr nach der Vervollständigung der Wiedervereinigung, mit einer Gesamtanzahl von 4.450 und steigerte sich zügig. Im Kalenderjahr 1993 konnte die Schwelle von 10.000 Ausstellern erstmals überschritten werden. Bis zum Kalenderjahr 2009 entwickelte sich die Anzahl der Aussteller stetig weiter nach oben und erreichte einen Wert von 16.818. Somit hat sich die Anzahl der Aussteller innerhalb von gut sechzehn Jahren um etwa 270 % gesteigert.

Die Anzahl der Besucher von Leipziger Messen im jeweiligen Kalenderjahr startete 1991 mit 328.602 und entwickelte sich auf 1.308.288 im Kalenderjahr 2008, womit sie die erhebliche Wachstumsdynamik bei der Anzahl der Aussteller auf Leipziger Messen noch übertrafen und sich knapp vervierfacht hat. Allein im Jahr 2008 hat sich die Anzahl der Besucher im Vergleich zum Vorjahreswert um gut 6 % erhöht.

## Die Cluster-Strategie der Stadt Leipzig

### Cluster 1:

#### Automobil und Zulieferindustrie

Im Rahmen des Clusters Automobil und Zulieferindustrie besteht das Ziel des Aufbaus einer umfassenden Kompetenz für die komplette Automobilproduktion. In der Stadt Leipzig haben sich inzwischen mehr als 450 Unternehmen und Einrichtungen aus der Automobilbranche angesiedelt. Der endgültige Durchbruch bei der Umsetzung dieses Cluster-Bereichs gelang im Anschluss an die Ansiedlung der Porsche AG im Jahr 1999 mit der Ansiedlung von BMW im Jahr 2001, als sich die BMW-Group unter einer Vielzahl namhafter Bewerberstädte für die Stadt Leipzig als Standort für das geplante neue Werk entschied.

### Cluster 2:

#### Medien und Kreativwirtschaft

Für die Wirtschaftsbereiche des Clusters Medien und Kreativwirtschaft ist es das Ziel der Stadt Leipzig, die Aktivitäten zielgenau auf die Stärkung und den Ausbau der Potenziale der ausgewählten Branchen auszurichten und national und international wettbewerbsfähige Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen. Nach der zwischenzeitlichen Etablierung des Medienstandortes sollen in den nächsten Jahren internationale Produzenten und Projekte für den Drehort Leipzig gewonnen werden. Die in diesem Clusterbereich zusammengefassten Branchen verzeichneten in den letzten drei Jahren mit einem Zuwachs von knapp 35 % die höchste Anzahl an Neugründungen in Leipzig. Im Clusterbereich Medien und Kreativwirtschaft am Standort Leipzig sind derzeit etwa 34.000 Mitarbeiter beschäftigt.

### Cluster 3: Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie

Auch im Clusterbereich Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie verfolgt die Stadt Leipzig das Ziel, in erster Linie wettbewerbsfähige Arbeitsplätze zu sichern und anzusiedeln, Vernetzungen zu begleiten sowie die innovativen, mit den starken wissenschaftlichen Potenzialen

verbundenen Entwicklungen im Cluster zu unterstützen. Zu den Projekten, die durch die Wirtschaftsförderung der sächsischen Metropole unterstützt wurden, zählt das Projekt BIO CITY LEIPZIG, in der junge Biotechnologie-Unternehmen und sechs biotechnologisch ausgerichtete Professuren der Universität Leipzig unter einem Dach zusammenarbeiten. In den vergangenen Jahren hat Leipzig mehr als € 750 Millionen in den Ausbau des Medizinstandortes investiert, wobei in den nächsten zehn Jahren planungsgemäß weitere Investitionen in Höhe von über € 500 Millionen hinzukommen werden. Durch die Etablierung dieses Clusterbereichs soll der traditionelle Messestandort mittelfristig zu einem international anerkannten Standort der Gesundheitswirtschaft entwickelt werden. In Leipzig sind aktuell etwa 34.000 Beschäftigte in über 900 Unternehmen und Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft tätig.

### Cluster 4:

#### Energie und Umwelttechnik

Zu dem Clusterbereich Energie und Umwelttechnik zählen insbesondere Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus den Bereichen Energieversorgung, Energieeffizienz, regenerative Energien, Energieerzeugung und Energie- und Zertifikathandel. Leipzig ist die Energiemetropole der neuen Länder und Sitz einer Vielzahl renommierter Unternehmen wie der VNG-Verbundnetz Gas AG, der Europäischen Energiebörse EEX, dem Deutschen Biomasseforschungszentrum und der Solarion AG. Im Clusterbereich Energie und Umwelttechnik werden derzeit etwa 4.000 Mitarbeiter am Standort Leipzig beschäftigt.

### Cluster 5:

#### Logistik und Dienstleistungen

Mit dem Clusterbereich Logistik und Dienstleistungen hat sich in der Leipziger Wirtschaft ein Cluster etabliert, das sehr heterogen strukturiert ist und eine breite Auswahl an Querschnittstechnologien und Dienstleistungen anbietet. Neben erfolgreichen Industrieansiedlungen gerade im Automobilbereich setzt Leipzig auf die Rolle der Logistik als Bindeglied zwischen internationalen Märkten. Der Clus-

terbereich Logistik und Dienstleistungen bildet inzwischen ein eigenständiges Netzwerk in der regionalen Wirtschaftsstruktur und entwickelt sich sehr dynamisch.



*Hochschule für Musik und Theater*

## Der Hochschulstandort Leipzig

Die Stadt Leipzig ist ein traditioneller Hochschulstandort, die Universität Leipzig wurde 1409 gegründet und ist damit die zweitälteste Universität Deutschlands. Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung im Jahr 1990 hatte der Hochschulstandort Leipzig 10.420 Studenten aufzuweisen. Seit der Wiedervereinigung entwickelte sich die Hochschullandschaft am Standort Leipzig ausgesprochen positiv. Heute bestehen neben der altherwürdigen Universität zu Leipzig auch Studiemöglichkeiten an der Hochschule für Grafik und Buchkunst, an der Hochschule für Musik und Theater, an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur und an der Handelshochschule Leipzig, einer Privatuniversität. Daneben sind in Leipzig die ‚Deutsche Telekom Hochschule für Telekommunikation‘ und die AKAD, ein weiterer privater Studienanbieter, der sich allerdings auf Fernstudiengänge mit nur vereinzelt Präsenzzeiten konzentriert, vertreten.

Die Anzahl der Studenten am Hochschulstandort Leipzig hat sich vom Ausgangswert im Jahr 1990 sehr positiv entwickelt. Schon im Wintersemester 1993/1994 hatte sich der Ausgangswert von 10.420 Studenten mehr als verdoppelt auf 22.054 Studenten. Diese Entwicklung verstetigte sich in der Folgezeit, im Wintersemester

1999/2000 konnte die Marke von 30.000 Studenten überschritten werden bei 30.415 eingeschriebenen Studenten.

Die aktuell verfügbaren Daten zeigen, dass sich die Anzahl der Studenten am Standort Leipzig seit der Wiedervereinigung beinahe vervierfacht hat, sie betrug im Sommersemester 2010 über 36.000, wobei die Universität knapp 80 % der Studierenden abdeckt.

## Die Kulturmetropole Leipzig

Die sächsische Metropole Leipzig hat sich inzwischen zu einer echten Kulturmetropole entwickelt mit einer Vielzahl unterschiedlicher Angebote wie attraktiven Theater- und Schauspielhäusern, einer umfangreichen Kabarettszene sowie einer Vielzahl außergewöhnlicher Museen und Sammlungen, die sich seit Jahren einer wachsenden Beliebtheit bei Finheimischen und Touristen erfreuen mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Leipzig, beispielsweise im Gastronomie- und Hotelbereich oder im Fahrdienstgewerbe und folglich auf die Kaufkraft der Wohnbevölkerung.

*Opernhaus Leipzig*







Zoologischer Garten

ten ‚Ruhmeshalle‘ Figuren mit einer Höhe von bis zu zehn Metern ausgestellt wurden.

Auf der Aussichtsplattform in 91 Metern Höhe, die man nach 500 Stufen oder mit dem Aufzug erreichen kann, soll dem Besucher der schönste Blick auf die sächsische Metropole Leipzig geboten werden. Das Völkerschlachtdenkmal hat sich nach seiner Restaurierung zu einem weiteren touristischen und kulturellen Highlight der Stadt Leipzig entwickelt und zieht jährlich regelmäßig weit über 100.000 in- und ausländische Besucher an.

## Die Erholungs- und Tourismusmetropole Leipzig

### Leipziger Grünflächen

Leipzig ist nach München und Berlin, bezogen auf den Anteil der Grünfläche an der gesamten Stadtfläche, die drittgrünste Stadt Deutschlands. Der Leipziger Auenwald, die ‚Grüne Lunge‘ der Stadt mit einer Länge von 15 km und einer Breite

### Oper Leipzig

Das Opernhaus Leipzig wurde Ende des 17. Jahrhunderts gegründet und ist mit der inzwischen über 300-jährigen Operntadt die drittälteste Oper Europas nach Venedig und Hamburg. Die Oper Leipzig hat traditionell kein eigenes Opernorchester, stattdessen spielt seit 1766 das Gewandhausorchester auch in der gegenüber liegenden Oper. Nach der Zerstörung des seit 1868 für Schauspiel und Oper genutzten Neuen Theaters im 2. Weltkrieg wurde 1960 das Opernhaus Leipzig eröffnet, bei dem die spätklassizistischen Formen des Vorgängerbaus wieder aufgenommen wurden.

### Museum der bildenden Künste

Beim Museum der bildenden Künste handelt es sich um den ersten Kunstmuseumsneubau in den neuen Bundesländern seit der Vollendung der Wiedervereinigung. Bei einer Investitionssumme in Höhe von über € 73 Millionen erfolgte die Eröffnung Ende 2004. Der in der Planungsphase stark kritisierte und seit der Eröffnung viel gelobte Museumsneubau entwickelte sich sehr schnell zu einem Publikumsmagneten.

### Völkerschlachtdenkmal

Das Völkerschlachtdenkmal zu Leipzig erinnert an dieses weltgeschichtliche Ereignis aus dem Jahr 1813 und wurde zum 100. Jubiläum feierlich eröffnet. Es handelt sich hierbei um das höchste Denkmal Deutschlands, in dem in der so genann-

Gewandhaus



von bis zu 2 km, ist mit einer Fläche von 950 ha der größte zusammenhängende Stadtwald Deutschlands. Insgesamt kann die Stadt Leipzig 2.114 ha Waldflächen im Stadtgebiet aufweisen.

## Botanischer Garten Leipzig

Der botanische Garten der Universität Leipzig geht zurück bis in die Mitte des 16. Jahrhunderts. Im Jahr 1542 wurde der expandierende Universität Leipzig durch Herzog Moritz von Sachsen das Dominikanerkloster St. Pauli ‚nebst der beyliegenden Gärten‘ zur Nutzung überschrieben, womit der Wunsch der medizinischen Fakultät auf Einrichtung eines eigenen Heilpflanzengartens realisiert werden konnte. Der ‚Botanische Garten Leipzig‘ umfasst heute unter anderem den Freilandbereich, in dem die artenreichen Steppengebiete Osteuropas und Asiens, die verschiedenen Waldtypen der nördlichen Hemisphäre und die Vogelarten der Prärie erkundet werden können.

## Zoologischer Garten Leipzig

Der ‚Zoologische Garten Leipzig‘ wurde 1878 gegründet und ist ein weiterer Anziehungspunkt für Einheimische und Touristen, der systematisch um neue attraktive Bereiche ergänzt und erweitert wird. Im Jahr 2001 wurde beispielsweise der Themenbereich Pongoland eröffnet, in dem die Welt der Menschenaffen in Zusammenarbeit mit dem Max-Planck-Institut präsentiert wird. Deren Forscher führen hier, oft vor den Augen der Besucher, Verhaltensbeobachtungen mit Menschenaffen durch mit dem Ziel, Rückschlüsse auf die Entstehung des Menschen ziehen zu können.

Aktuell entsteht mit dem Themenbereich Gondwanaland ein neues Highlight, der die Urzeit wieder lebendig macht, als Asien, Afrika und Südamerika noch eine gemeinsame Landmasse bildeten. Durch den Regenwald der Riesentropenhalle führen abenteuerliche Pfade, auf denen immer wieder Tierarten der drei Kontinente zu entdecken sein werden. Mit multimodalen Finessen wird die Evolution auf spannende Weise präsentiert. Die Eröffnung des Themenbereichs Gondwanaland ist für das Jahr 2011 vorgesehen.

## Sächsische Seenplatte

Südlich von Leipzig entsteht aus 17 künstlichen Seen die sächsische Seenplatte, eine einzigartige Kunstlandschaft mit Sportzentren, Yachthafen, Stränden, Promenaden und einem Unterwasser-Aquarium. Im Jahr 2000 ist mit dem Cos-pudener See der erste der geplanten Seen fertig gestellt worden mit einer Größe von 400 ha, der den Leipzigern und immer mehr auch Besuchern und Touristen ein weiteres attraktives Ausflugsziel mit dem beliebten Nordstrand, der künstlichen Wildwasseranlage Kanupark sowie dem Kulkwitzer See als einem Geheimtipp für Taucher bietet.

Die Idee der sächsischen Seenplatte ist, aus einem ehemaligen Braunkohleabbaugebiet eine attraktive Wasser- und Erholungslandschaft zu machen mit einer Fülle von Erlebnisangeboten für die ganze Familie. Nach Fertigstellung wird die sächsische Seenplatte mit einer Gesamtfläche von rund 175 qkm planungsgemäß zu einer der größten Seenlandschaften im Bundesgebiet. Das Investitionsvolumen für das Landschaftsprojekt Sächsische Seenplatte beträgt knapp € zwei Milliarden bei einem mittelfristig prognostizierten Arbeitsplatzaufbau von bis zu 5.000 Stellen.

## Tourismusedmetropole Leipzig

Die Bettenkapazität in Hotels und Pensionen der Stadt Leipzig stieg seit Mitte der 90-er Jahre von gut 7.000 Betten auf über 11.000 Betten im Jahr 2007. Gleichzeitig hat sich die durchschnittliche Auslastung von 32 % auf über 46 % deutlich erhöht. Die so genannte statistische Kennziffer der ‚Anzahl der Ankünfte‘ entwickelte sich sehr dynamisch von etwa 524.000 im Jahr 1996 über etwa 780.000 im Jahr 2000 auf über 1.026.000 im Jahr 2009, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer war relativ konstant bei knapp zwei Tagen.

Innerhalb von knapp 15 Jahren hat sich die Anzahl der Übernachtungen in Leipziger Hotels und Pensionen somit verdoppelt, was die Attraktivität der Handels- und Tourismusedmetropole Leipzig eindrucksvoll belegt mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Entwicklung der Firmen des Beherbergungs- und des Gastronomiegewerbes und daraus resultierend auf die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

*Gewandhaus Leipzig, Großer Saal*



## Internationaler Flughafen

Der internationale Flughafen Leipzig/Halle wurde 1996 um ein neues Terminal erweitert und ist seither darauf ausgerichtet, mehr als drei Millionen Fluggäste pro Jahr abwickeln zu können. Seit 2003 verfügt der Flughafen Leipzig/Halle über zwei jeweils 3.600 Meter lange Start- und Landebahnen für Interkontinental-Flüge, die unabhängig voneinander genutzt werden können und ist seither einer der modernsten Flughäfen in Europa mit ICE-Bahnhof und direkter Umsteigefunktion ins neue Fluggast-Terminal.

Im Umkreis von 100 km leben etwa 6,8 Millionen Menschen. Mit dem Anschluß des Flughafens an das Schienenverkehrsnetz der Deutschen Bahn im Juni 2003 dehnte sich das unmittelbare Einzugsgebiet auf einen Umkreis von etwa 250 km aus, in dem mehr als 28,6 Millionen Menschen leben.

Beim Flughafen Leipzig/Halle handelt es sich um ein Drehkreuz für Cargo mit den Expressdiensten UPS, DHL sowie TNT. Mittelfristig sollen über den noch im Bau befindlichen Cargobahnhof auch Zugverbindungen zur Cargocity Frankfurt am Main angeboten werden bei Investitionskosten von über € 300 Millionen. Der Flughafen Leipzig/Halle verfügt neben einer direkten Anbindung an die S-Bahn auch über ein sehr gut ausgebautes Autobahn- und Schienennetz. Im Jahr 2009 erreichte der Flughafen Leipzig/Halle mit knapp 5.000 Beschäftigten bei über 2,4 Millionen Fluggästen eine Auslastung von etwa 82 %.

## Projekt City-Tunnel

Der City-Tunnel wird planungsgemäß eine Länge von knapp fünf km aufweisen

und die Unterquerung des Leipziger Zentrums für den Bahnverkehr ermöglichen, was den innerstädtischen S-Bahn- und Regionalbahnverkehr verbessern und die Hauptverkehrsachsen der Stadt erheblich entlasten soll. Bei einem Investitionsvolumen von ca. € 960 Millionen werden zwei Röhren mit je neun Metern Durchmesser geschaffen, welche auch für den überregionalen Bahnverkehr erhebliche Vorteile bringen sollen, weil Verbindungen von und nach Süddeutschland etwa 30 Minuten schneller werden. Die Geschwindigkeit im Tunnel wird planungsgemäß bis zu 80 km/h betragen. Die Fertigstellung des City-Tunnels ist für Ende des Jahres 2013 geplant.

## Güterverkehrszentrum Leipzig

Das Güterverkehrszentrum (GVZ) Leipzig ist der größte Industrie- und Distributionspark des Freistaates Sachsen mit einer Fläche von über 640 ha und hat sich speziell auf Firmen aus Produktion, Dienstleistung, Handel und Logistik ausgerichtet. Über 100 Firmen, darunter die Deutsche Post World Net, DHL und

Schenker, haben ihren Standort im GVZ Leipzig gewählt.

## DHL-Luftfrachtdrehkreuz Leipzig

Der weltweit führende Logistikkonzern DHL hat sein zentrales Luftfrachtdrehkreuz für Europa vom bisherigen Standort Brüssel nach Leipzig verlagert, welches er neben den beiden anderen DHL-Luftfrachtdrehkreuzen in Wilmington (Nordamerika) und Hongkong (Asien) betreibt. Als ein entscheidender Grund für die Wahl des Standorts Leipzig statt der alternativen Verlegung nach Paris bzw. der Beibehaltung des Standortes Brüssel wurde seitens DHL die geographische Attraktivität wegen der erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung Osteuropas angeführt.

Im April 2008 wurde der Betrieb am neuen Standort Leipzig aufgenommen und bislang 2.000 Arbeitsplätze geschaffen, wobei über € 300 Millionen von DHL in den Neubau seines neuen europäischen Luftfrachtdrehkreuzes investiert wurden. Insgesamt werden planungsgemäß durch

BMW-Werk Leipzig



# Schlüsselinvestitionen am Standort Leipzig seit der Wiedervereinigung



Hauptbahnhof

diese Investition der Tochtergesellschaft der Deutsche Post AG bis 2012: 6.000 bis 7.000 Stellen am Standort Leipzig entstehen. Etwa die Hälfte der neuen Arbeitsplätze sollen dabei direkt bei DHL, und die andere Hälfte bei Zulieferern und in der Peripherie geschaffen werden.

## BIO CITY LEIPZIG

Bei der im Jahr 2003 eröffneten ‚BIO CITY LEIPZIG‘ handelt es sich um einen der modernsten Biotechnologie-Inkubatoren mit dem Konzept, Wissenschaft und Wirtschaft unter einem Dach zu vereinen, um aus gewonnenen wissenschaftlichen Erkenntnissen schnell marktfähige Produkte und Dienstleistungen zu entwickeln.

## BMW

Seit der Eröffnung des 400 ha großen BMW-Werks im März 2005 wurden bislang über 662.000 Fahrzeuge in Leipzig produziert. Pro Tag werden inzwischen bis zu 730 Fahrzeuge hergestellt, womit die Kapazitätsgrenze bereits erreicht wurde. Seit Ende 2007 wird die weltexklusive

neue dreitürige Variante des BMW 1er Coupe im Werk Leipzig hergestellt, zwischenzeitlich ergänzt um die Modelle 1er Dreitürer, 1er Cabrio sowie X1. Bei BMW-Leipzig und den ortsansässigen Zuliefererbetrieben werden planungsgemäß über 11.000 Arbeitsplätze entstehen. Die von BMW getätigten Erstinvestitionen in Höhe von knapp € 1,5 Milliarden waren

nach Aussage des damaligen Vorstandsvorsitzenden als ‚Anfangsinvestition‘ zu sehen.

## Porsche

Im Jahr 1999 hat die Porsche AG die Entscheidung getroffen, in Leipzig ein neues Montagewerk zu errichten. Mehr als € 127 Millionen hat Porsche in die Errichtung dieses Werkes investiert. Am 20. August 2002 startete die Serienfertigung des Luxus-Geländewagens ‚Cayenne‘. Allein von der ersten Generation dieses Fahrzeugs wurden in Leipzig mehr als 250.000 Einheiten produziert. Im Geschäftsjahr 2006/2007 hat Porsche weltweit einen Gesamtabsatz von über 97.000 Fahrzeugen erreicht, wobei mit knapp 34.000 mehr als ein Drittel dieser Fahrzeuge in Leipzig produziert wurden. Aktuell baut Porsche eine neue Montagehalle, ein neues Logistikzentrum sowie ein Pilot- und Analysezentrum, womit am Standort Leipzig mit den entstehenden 600 Arbeitsplätzen insgesamt über 1.000 Arbeitsplätze bei der Porsche AG geschaffen werden sollen.

## Hauptbahnhof – Hauptbahnhof Promenaden

Der im Jahr 1997 wiedereröffnete Leipziger Hauptbahnhof ist mit 24 Bahnsteigen

Nationalbibliothek





*Bundesverwaltungsgericht*

der größte Kopfbahnhof Europas. Täglich passieren über 1.000 Züge des Nah- und Fernverkehrs sowie S-Bahnen den Leipziger Hauptbahnhof, in dem seit der Fertigstellung der Umbauarbeiten die ‚Hauptbahnhof Promenaden‘ angesiedelt sind, ein modernes Einkaufsparadies mit etwa 150 Geschäften. Die Promenaden kommen auf ein tägliches Besucher- und somit potenzielles Kundenvolumen von 150.000 Personen bei durchschnittlich 90.000 Bahnreisenden, was die Attraktivität der Promenaden auch für Nicht-Bahn-Fahrer belegt. Die im Bereich des Hauptbahnhofs entstandenen Arbeitsplätze belaufen sich auf über 5.000.

## Nationalbibliothek

Die Nationalbibliothek der BRD, auch ‚Deutsche Bücherei‘ genannt, ist die bedeutendste Bibliothek Deutschlands. Sie hat den gesetzlichen Auftrag, die gesamte seit 1913 erschienene deutsche Literatur und die fremdsprachige Literatur mit Bezug zu Deutschland zu sammeln, bibliografisch zu verzeichnen, zu erschließen, dauerhaft aufzubewahren und für die Benutzung zur Verfügung zu stellen. Der Bestand umfasst aktuell über 14 Millionen Bücher, der sich täglich um 1.200 Exemplare erweitert, was 24 Regalmetern entspricht. Im August 2007 war Baubeginn des 4. Erweiterungsbaus der Nationalbibliothek für den Neubau eines neugeschossigen Gebäudes mit drei unterirdischen Magazinen und einer Nutzfläche von 13.700 qm bei einem Investitionsvo-

lumen von € 59 Millionen, dessen Fertigstellung für Ende 2010 geplant ist. Die Nationalbibliothek hat bislang über 1.000 Arbeitsplätze am Standort Leipzig geschaffen.

## Bundesverwaltungsgericht

Beim Gebäude des Bundesverwaltungsgerichts, einem Zwillingengebäude zum Berliner Reichstag, handelt es sich um

ein spektakuläres historisches Gebäude, welches inzwischen zu einem weiteren touristischen Anziehungspunkt der Stadt Leipzig geworden ist. Im Jahr 2002 wurde die Sitzverlegung des Bundesverwaltungsgerichts aus der Bundeshauptstadt Berlin nach Leipzig vollzogen.

## MDR-Zentrale

In der Stadt Leipzig hat sich der im Vergleich mit anderen Sendern der ARD-Regionalprogramme sehr erfolgreiche MDR angesiedelt neben der angrenzenden ‚Medienstadt‘, in welcher verschiedene Serien für die ARD gedreht werden. Der MDR ist seit 1997 das erfolgreichste dritte Programm der ARD. Nach der Entscheidung, die Zentrale des MDR nach Leipzig zu verlegen, eröffnete der MDR im Jahr 2000 eine der modernsten Sendezentralen Deutschlands, welche komplett digitalisiert ist. Seither hat sich die Medienbranche zu einem wichtigen wirtschaftlichen Teilbereich entwickelt, wobei beim MDR und in der benachbarten Medienstadt bislang mehr als 8.000 Arbeitsplätze entstanden sind.

*Zentrale Leipzig – MDR*



# Der Stadtteil Plagwitz

Das Gründerzeithaus Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig befindet sich im Stadtteil Plagwitz in der sächsischen Metropole Leipzig. Leipzig ist, bezogen auf den Anteil der Grünfläche an der gesamten Stadtfläche, die drittgrünste Stadt Deutschlands. Als Beispiel für die sehr erfolgreiche Entwicklung der Stadt Leipzig zu einer Erholungsmetropole kann der in den Zeiten vor der Wiedervereinigung industriell stark belastete Ortsteil Plagwitz angeführt werden, der Medienberichten zufolge wie ein Magnet auf die Leipziger Künstlerszene wirkt. Plagwitz war zu DDR-Zeiten das wichtigste Industriequartier Leipzigs.

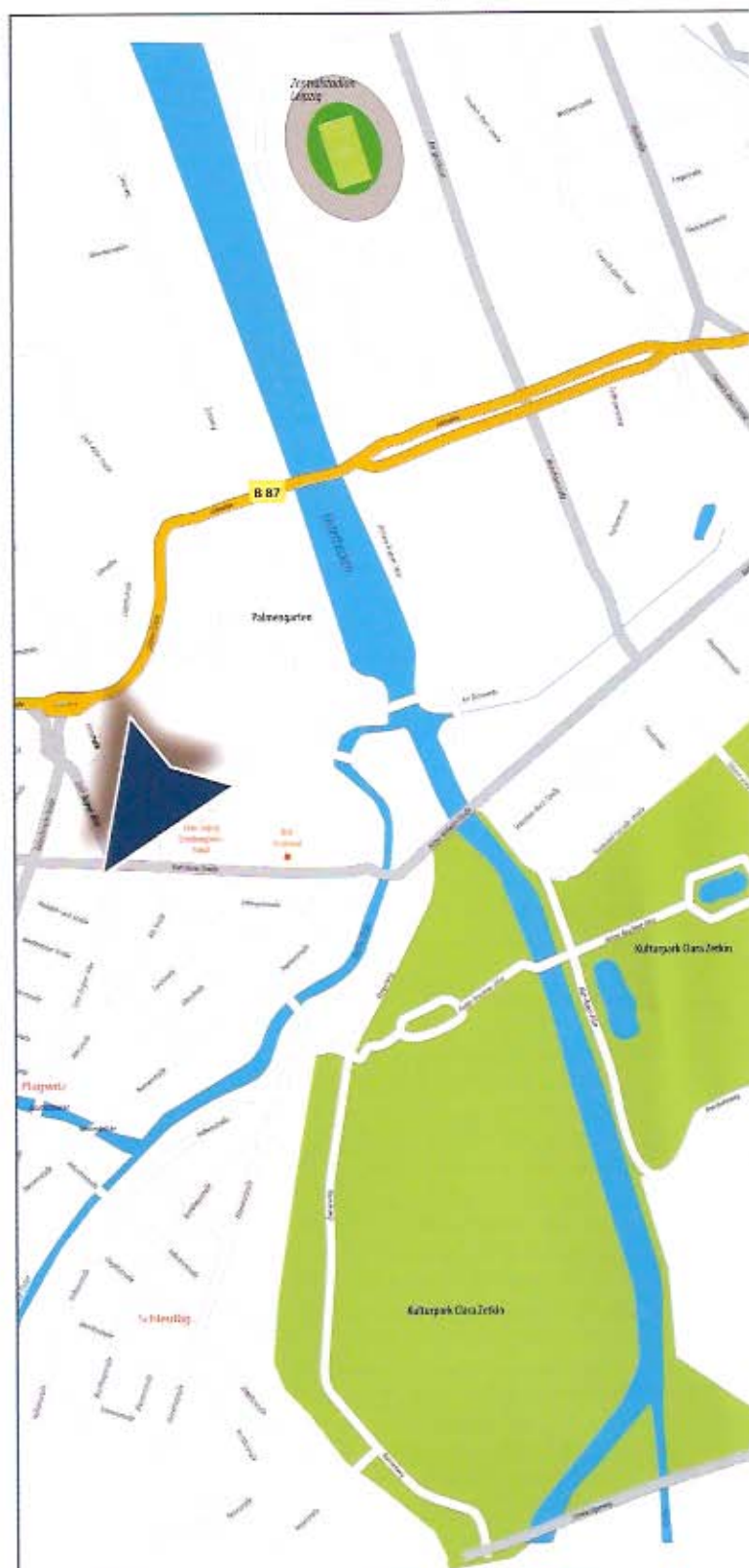
Nachdem der legendäre Karl-Heine-Kanal zwischenzeitlich komplett saniert wurde, wird in drei Abschnitten der unterirdisch geführte Pleißemühlgraben wieder geöffnet mit dem Ziel, der Stadt urbane Qualitäten zurückzugeben. Der Stadtteil Plagwitz war zu DDR-Zeiten zu 80 % versiegelt und hat knapp 20 Jahre nach der Wiedervereinigung eine grüne Wende erfahren, welche die Lebensqualität der Einwohner ungemein erhöht hat. Unter den Leipzigern hat sich die Bezeichnung ‚Klein-Venedig‘ für dieses ökologische Kleinod eingebürgert.

Der Stadtteil Plagwitz umfasst mittlere bis sehr gute Wohnlagen und schließt unmittelbar an die Westvorstadt an. An der Karl-Heine-Straße und der Zschochersehen Straße liegt das beliebte Stadtteilzentrum mit der Elster-Passage.

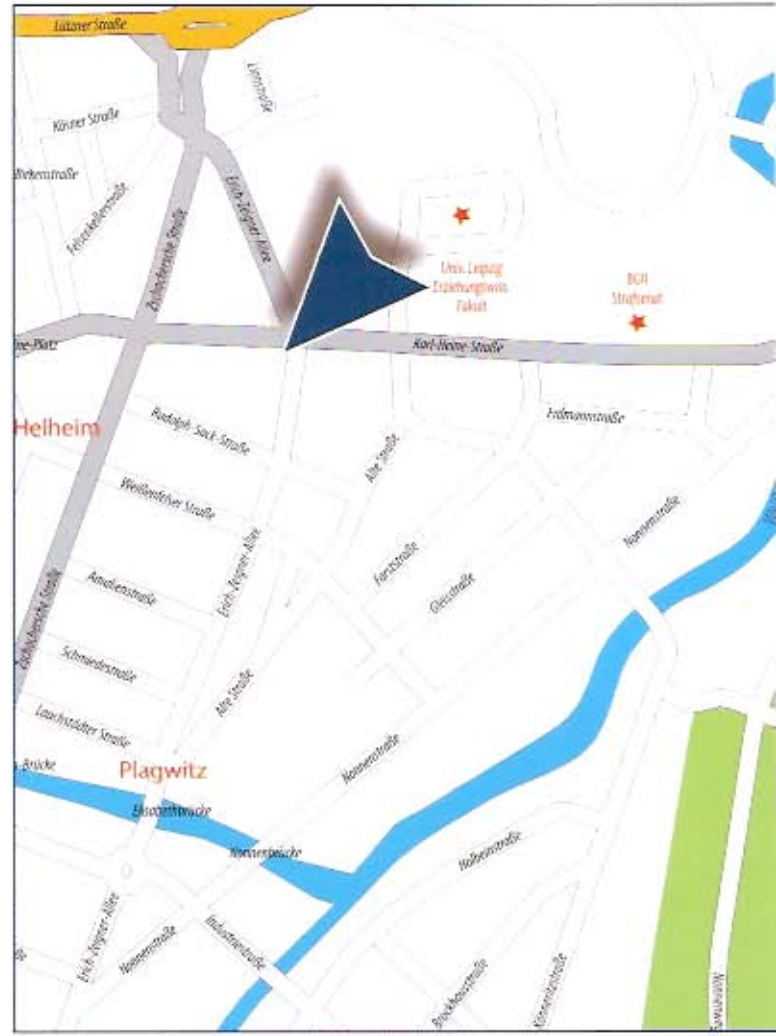
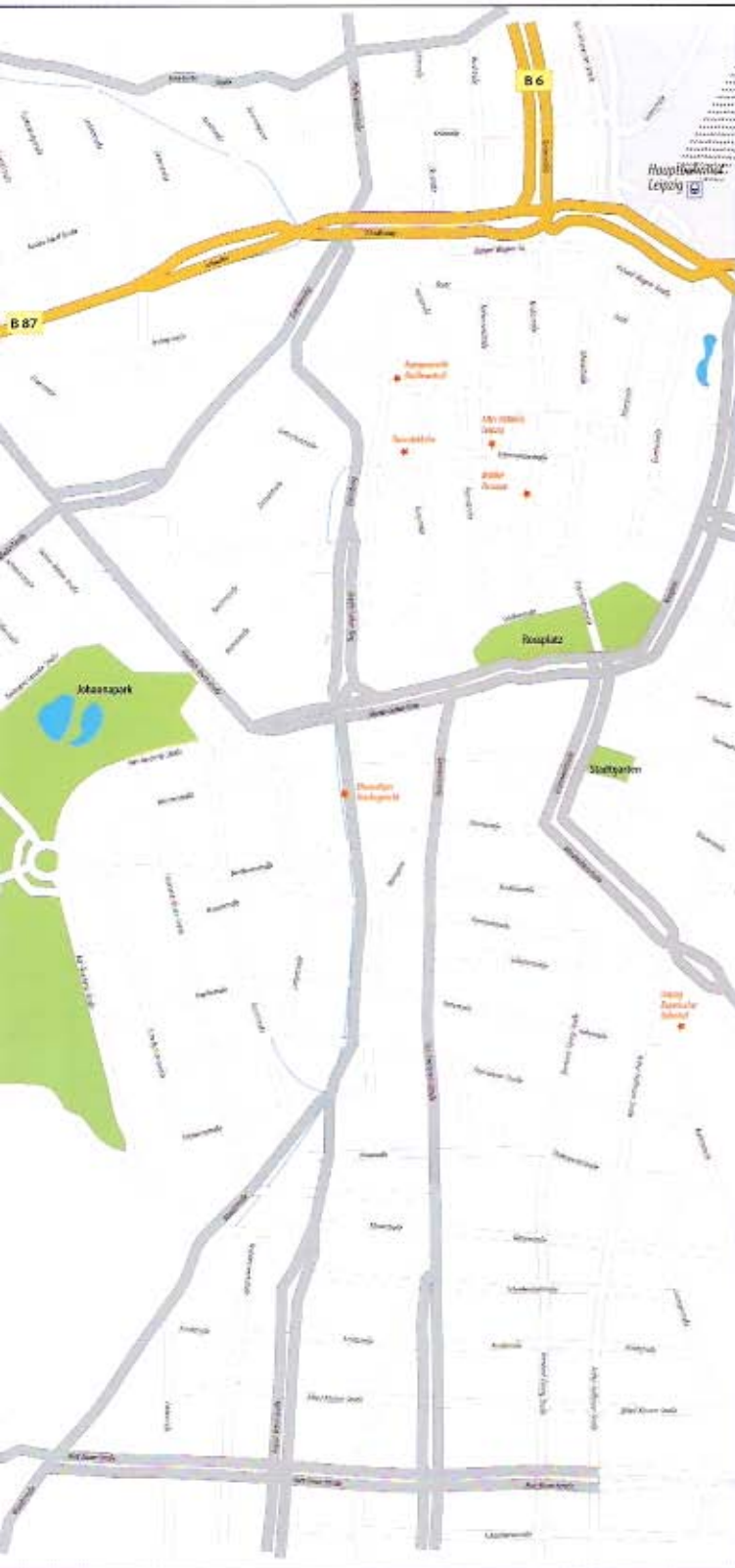
Aufgrund der vorhandenen Vielfalt an Einzelhandelsgeschäften, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen sowie dem hohen Anteil jüngerer Bevölkerungsteile gilt Plagwitz als lebendiges und beliebtes Wohnviertel. Bewohner finden hier alles für den täglichen Bedarf: Bäckereien, Obst- und Gemüsegeschäfte, Metzgereifachgeschäfte, SB-Märkte, Arztpraxen, Apotheken, Bankfilialen, Schulen und Kindergärten.

Plagwitz verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen.

Die Leipziger City ist in wenigen Minuten mit der Straßenbahn, dem Bus oder dem Auto zu erreichen.



# Lage des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig



# Ansichten des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Dieses Gründerzeithaus aus dem Jahre 1908 ist ein Kulturdenkmal, welches vom handwerklichen Können früherer Generationen zeugt.

Durch einen sensiblen und fachkundigen Umgang mit den vorgefundenen Ausstattungsstücken wird eine weitestgehend substanzerhaltende Sanierung ermöglicht.

Ein besonderes Augenmerk bei den Sanierungsarbeiten wird auf die Straßenseite der Fassade gelegt, welche sich durch Zwischengesimse sowie aufwändige Fenstergehänge auszeichnet. Die ursprünglich vorhandenen Schmuck- und Gliederungselemente der Fassade wie Putzspiegel, Brüstungselemente und profilierte Putzbänder werden anhand historischer Bauaktenzeichnungen rekonstruiert.

Die reizvolle Optik des Gründerzeithauses wird auch durch den straßenseitigen Dreiecksgiebel mit seiner liebevoll gestalteten Ornamentik sowie das in Fachwerk erstellte Zwiebeltürmchen, welches aus der variantenreichen Dachlandschaft herausragt, unterstrichen.

*Ansicht Erich-Zeigner-Allee – Architektonische Entwurfskizze, Farb- und Detailabweichungen möglich*





# Ansichten des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Die nach Süden gerichtete Hoffassade erhält eine neue Balkonanlage. Die Wohnungen der linken Seite werden durch die denkmalgeschützten Loggien aufgewertet. Die rechten Wohnungen erhalten einen restaurierten Balkon bzw. Terrasse mit Treppenabgang.

Der in vielen straßenseitigen Räumen noch vorhandene Deckenstuck wird sorgsam gereinigt und repariert.

Ein weiteres Merkmal des Gebäudes ist das aufwändig gestaltete, im Dreieck angeordnete Treppenhaus, in dem, wie in anderen Gründerzeithäusern, unter späteren Übermalungen die Dekorationsmalerei aus der Erbauerzeit gefunden wurde.

Die reichhaltigen Ausstattungen des Treppenaufganges und des Treppenhauses wie Stuckaturen und Fliesen werden durch fachkundige Restauratoren wieder in den Originalzustand versetzt. Zu dem besonderen Charakter trägt auch das handwerklich schön gearbeitete Holztrepengeländer bei, was ebenfalls im Zuge der Sanierungsarbeiten ergänzt und restauriert wird.

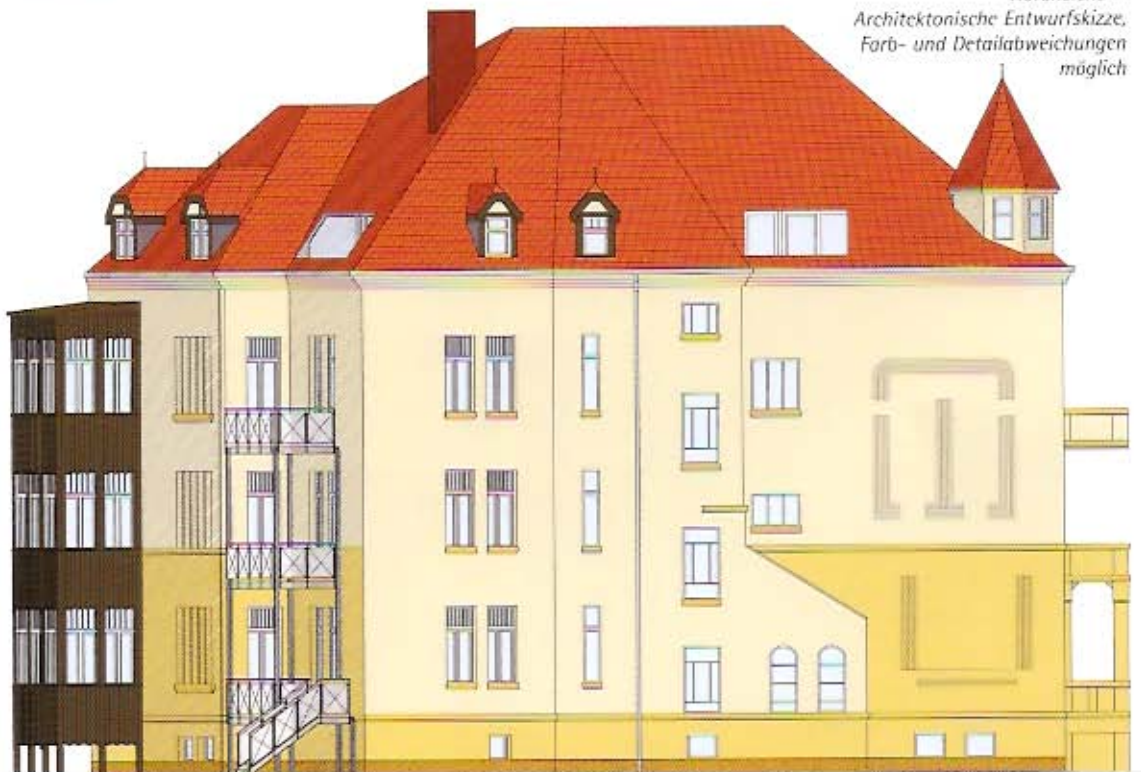
*Ansicht Karl-Heine-Straße – Architektonische Entwurfskizze, Farb- und Detailabweichungen möglich*



# Ansichten des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig



*Gartenansicht –  
Architektonische Entwurfskizze,  
Farb- und Detailabweichungen  
möglich*



*Hofansicht –  
Architektonische Entwurfskizze,  
Farb- und Detailabweichungen  
möglich*

# Das B.I.V.-Qualitätsimmobilien-Konzept für den Standort Leipzig im Bereich der Sanierung von Stadtvillen am Beispiel des Gründerzeithauses Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

- Sanierung attraktiver Gründerzeit- bzw. Jugendstilhäuser in Wohnlagen mit guter Infrastruktur
- Attraktive Stadtvillen mit acht bis zwölf großzügig gestalteten Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 100 und 200 qm pro Wohnung
- Bevorzugte Stadtteile wie Gohlis, Plagwitz oder Südvorstadt
- Solide Bauqualität, speziell hochwertige Fenster, Türen, Bodenbeläge, Fliesen sowie Maler- und Tapezierarbeiten gemäß Baubeschreibung
- Top-Sanitärausstattung der Wohnungen mit Badewanne und Dusche und einer großzügigen, einzelangefertigten Waschtischanlage in jeder Wohnung gemäß Baubeschreibung
- Alle Wohnungen erhalten ein separates Gäste-WC
- Verwendung erstklassiger Baumaterialien renommierter deutscher Markenhersteller gemäß Baubeschreibung
- Attraktive Grundrisse mit einer Wohnküche und ausreichenden Schrankstellplatzmöglichkeiten im Wohn- und Schlafzimmer
- Sicherung der Bauqualität durch
  - eine detaillierte, solide Baubeschreibung
  - Vergabe der Bauleistungen an leistungsstarke, i.d.R. ortsansässige Baufirmen
  - eine fachkundige Bauleitung (Ortsansässiges Architekturbüro)
  - Abnahme der einzelnen Wohnung (Sondereigentum) und des Gemeinschaftseigentums durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- Jede Wohnung mit Gartensondernutzungsrecht, Balkon oder Dachterrasse
- Die größeren Wohnungen erhalten sowohl einen Balkon als auch einen Wintergarten
- Jeder Wohnung wird ein eigener Kellerraum zugeordnet
- Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in Kaufpreislraten nach Baufortschritt gemäß MaBV
- Kooperation mit einem ausgewählten ortsansässigen Verwaltungsunternehmen
- Auf Wunsch Einladung konkreter Kaufinteressenten nach Leipzig um
  - das Flair der sächsischen Metropole Leipzig persönlich erleben und so die mittel- und langfristigen Perspektiven dieser Stadt aus eigener Anschauung besser einschätzen zu können
  - mehr zu erfahren über das Geschäftskonzept der Bauträgergesellschaft B.I.V. GmbH, insbesondere das B.I.V.-Qualitätsimmobilien-Konzept
  - das zu sanierende Objekt, die Wohnlage sowie Referenzobjekte besichtigen zu können



Bauträger  
Initiator  
Vertriebsgesellschaft

# Grundrisse und Schnitte

## Kellergeschoss

### Keller

Keller 1	21,7 qm
Keller 2	21,8 qm
Keller 3	15,8 qm
Keller 4	21,8 qm
Keller 5	14,0 qm
Keller 6	20,4 qm
Keller 7	12,7 qm
Keller 8	8,3 qm



## Erdgeschoss

### Wohnung 1

Flur	18,8 qm
Bad	8,3 qm
Wohnen	25,1 qm
Balkon (3,8x0,5)	1,9 qm
Küche	12,2 qm
AR	2,0 qm
Schlafen	19,3 qm
Kind	16,9 qm
Gäste-WC	3,9 qm
<b>Gesamt</b>	<b>108,4 qm</b>

### Sondernutzung A

Gartenanteil	88,0 qm
--------------	---------

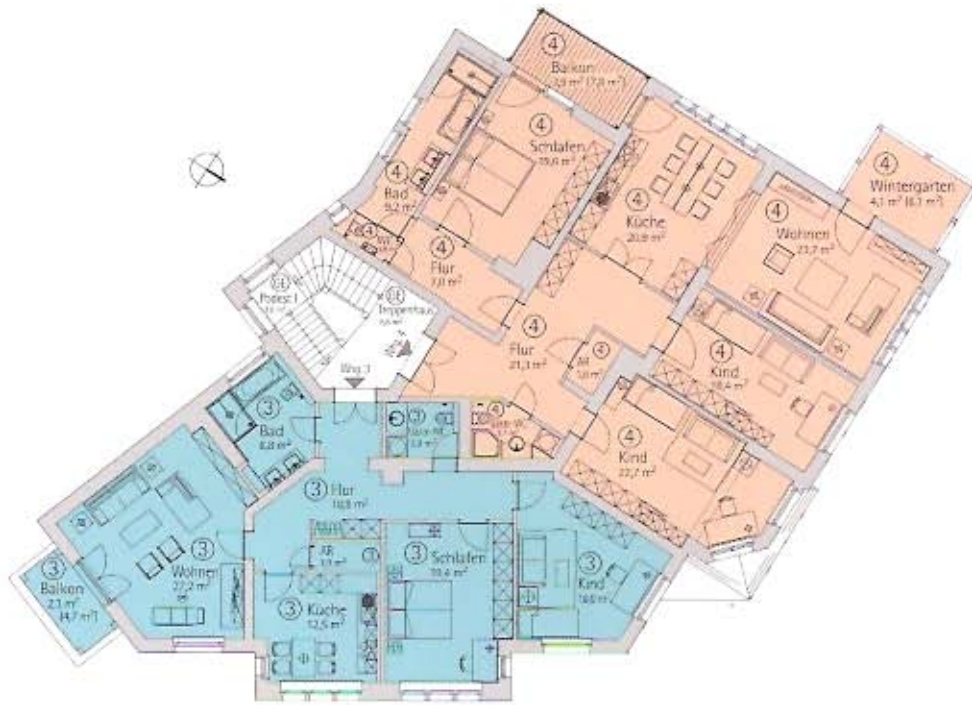
### Wohnung 2

Flur	21,1 qm
Gäste-WC	3,9 qm
Kind	23,0 qm
Kind	17,7 qm
Wohnen	22,3 qm
Wintergarten	4,1 qm
Küche	20,3 qm
AR	2,0 qm
Flur	6,9 qm
Schlafen	18,7 qm
WC	1,6 qm
Bad	8,2 qm
Balkon (7,8x0,5)	3,9 qm
<b>Gesamt</b>	<b>153,7 qm</b>

### Sondernutzung B

Gartenanteil	60,0 qm
--------------	---------

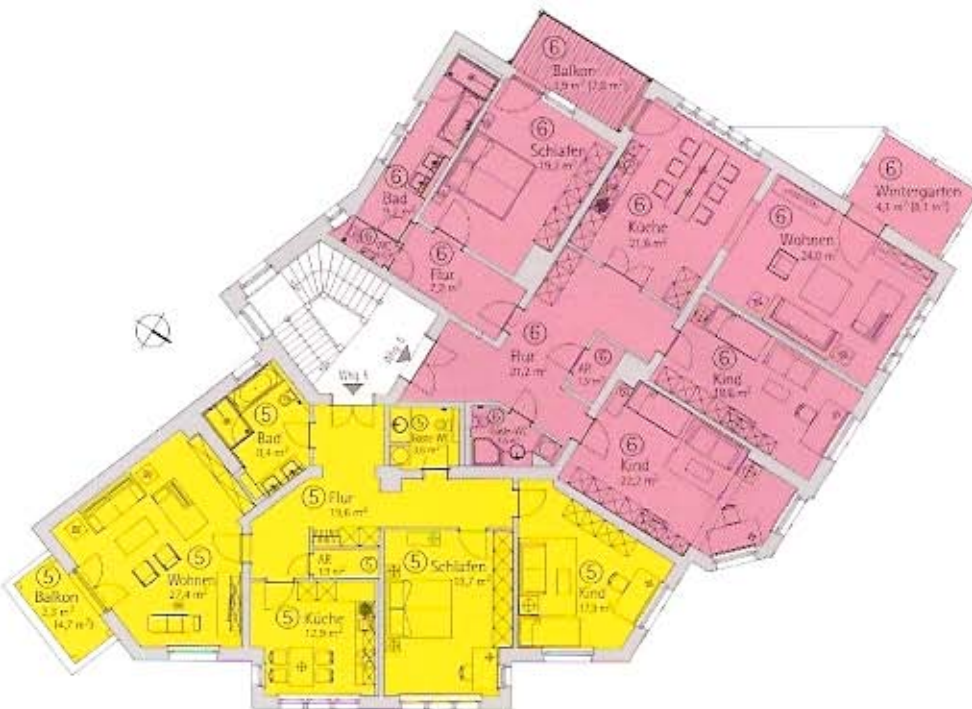




## 1. Obergeschoss

Wohnung 3	
Flur	18,8 qm
Bad	8,8 qm
Wohnen	27,2 qm
Balkon (4,7x0,5)	2,3 qm
Küche	12,5 qm
AR	1,9 qm
Schlafen	19,4 qm
Kind	18,0 qm
Gäste-WC	3,9 qm
<b>Gesamt</b>	<b>112,8 qm</b>

Wohnung 4	
Flur	21,3 qm
Gäste-WC	3,7 qm
Kind	22,7 qm
Kind	18,4 qm
Wohnen	23,7 qm
Wintergarten (8,1x0,5)	4,1 qm
Küche	20,9 qm
AR	1,8 qm
Flur	7,0 qm
Schlafen	19,6 qm
WC	1,6 qm
Bad	9,2 qm
Balkon (7,8x0,5)	3,9 qm
<b>Gesamt</b>	<b>157,9 qm</b>



## 2. Obergeschoss

Wohnung 5	
Flur	19,6 qm
Bad	8,4 qm
Wohnen	27,4 qm
Balkon (4,7x0,5)	2,3 qm
Küche	12,9 qm
AR	1,9 qm
Schlafen	19,7 qm
Kind	17,9 qm
Gäste-WC	3,8 qm
<b>Gesamt</b>	<b>113,9 qm</b>

Wohnung 6	
Flur	21,2 qm
Gäste-WC	3,8 qm
Kind	22,2 qm
Kind	18,6 qm
Wohnen	24,0 qm
Wintergarten (8,1x0,5)	4,1 qm
Küche	21,6 qm
AR	1,9 qm
Flur	7,2 qm
Schlafen	19,7 qm
WC	1,6 qm
Bad	9,2 qm
Balkon (7,8x0,5)	3,9 qm
<b>Gesamt</b>	<b>159,0 qm</b>

# Grundrisse und Schnitte

## Dachgeschoss

### Wohnung 7

Flur	13,6 qm
Dachterrasse (5,2x0,5)	2,6 qm
Wohnen	31,5 qm
Kochen/Essen	17,5 qm
Schlafen	19,9 qm
Kind	16,4 qm
Bad	6,8 qm
WC	2,1 qm
<b>Gesamt</b>	<b>110,4 qm</b>

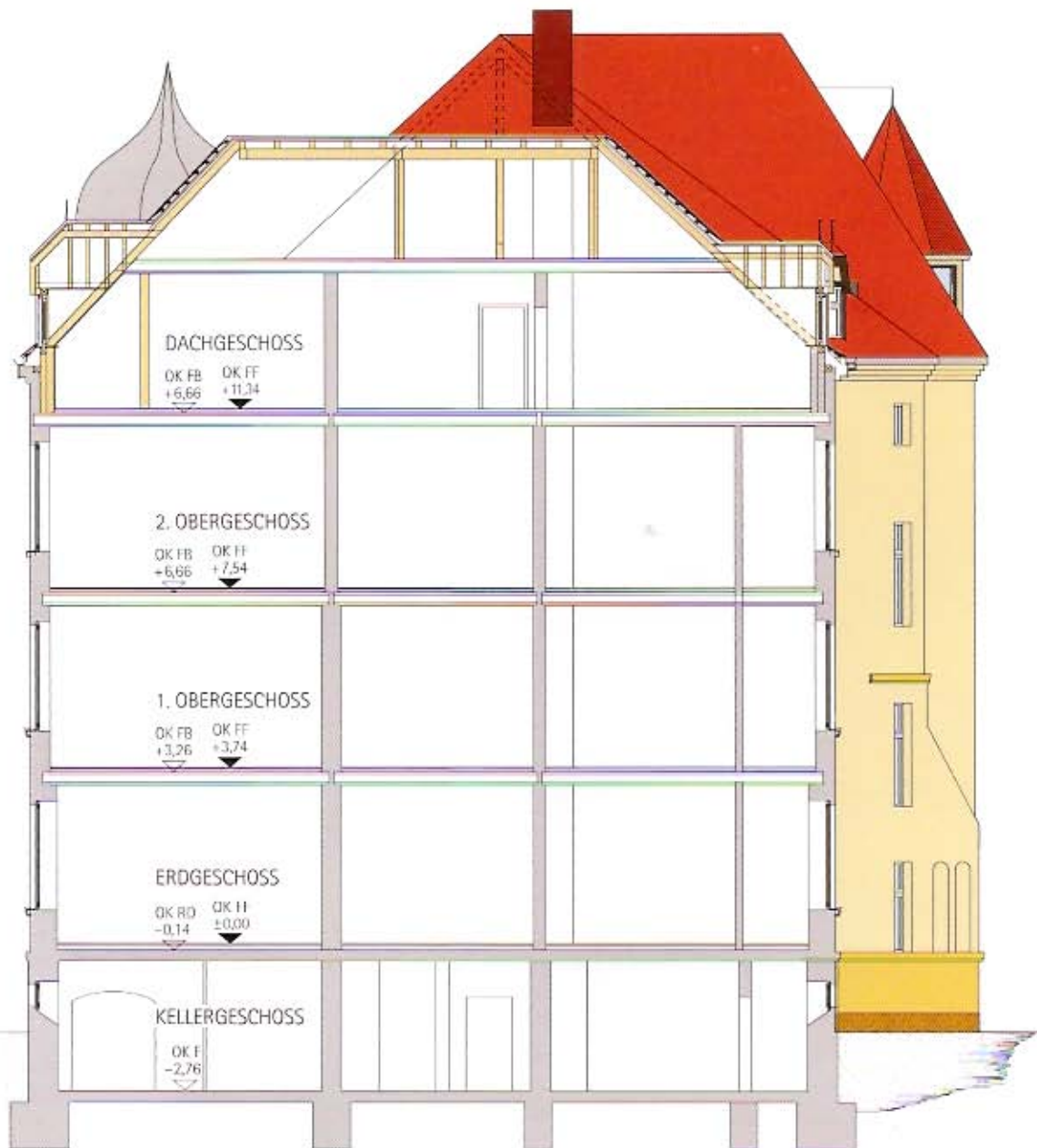
### Wohnung 8

Flur	17,0 qm
DU-WC	4,4 qm
Schlafen	21,9 qm
Kind	17,6 qm
Wohnen	44,5 qm
Küche	14,8 qm
Dachterrasse (6,0x0,5)	3,0 qm
AR	2,0 qm
Bad	7,3 qm
<b>Gesamt</b>	<b>132,5 qm</b>



## Aussenanlage

Schnittzeichnung



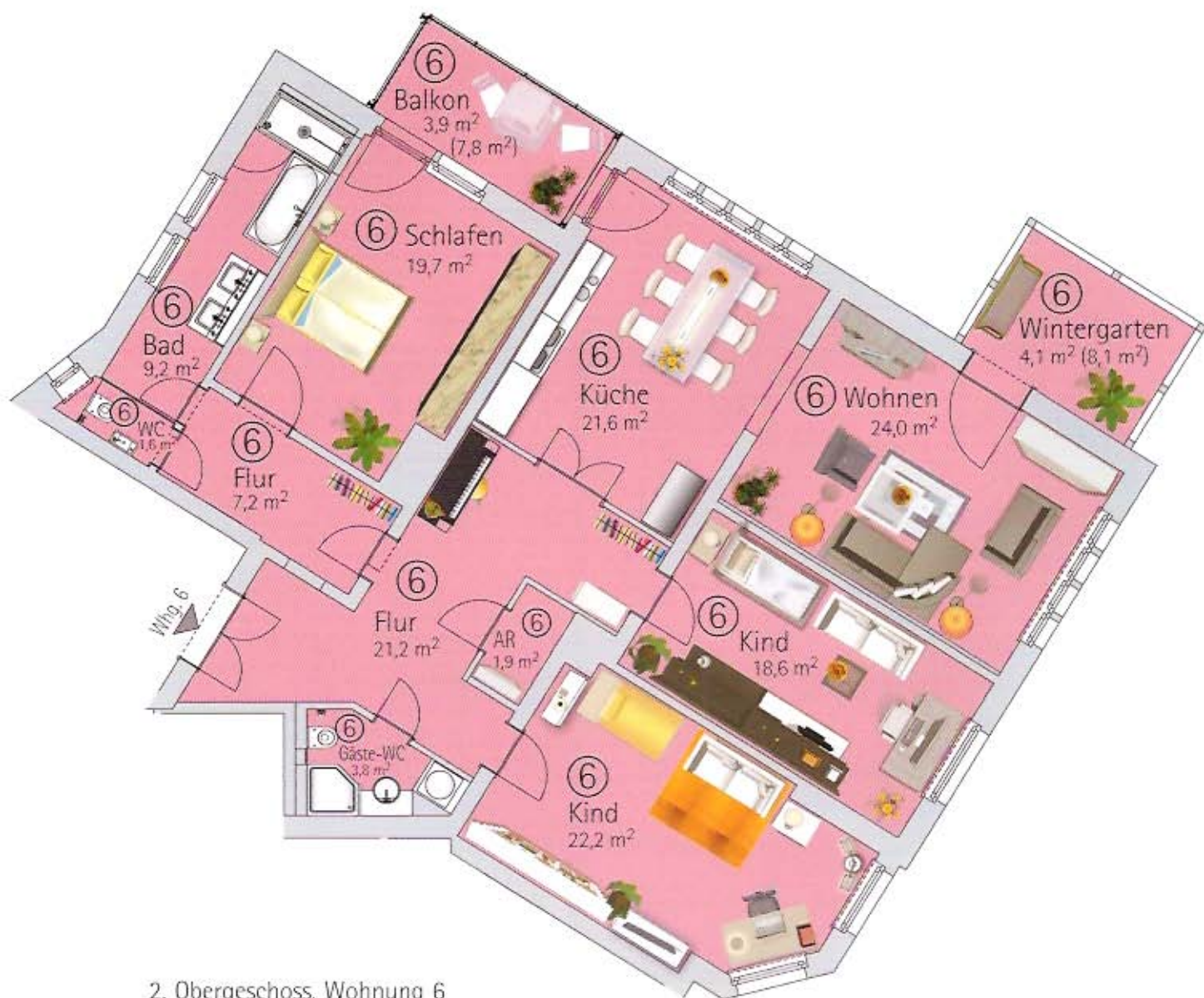
## Möblierungsbeispiel

Bei der Entwicklung der Grundrisskonzeptionen dienten die Erfahrungen aus früheren Projekten. Die Wohnungen überzeugen durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung mit geschmackvollen Materialien gemäß Baubeschreibung.

Bei den in diesen Grundrissen dargestellten Einrichtungsgegenständen handelt es sich um unverbindliche Vorschläge.

Die Grundrisspläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Möblierung ist nicht im Angebot enthalten. Für den Erwerb sind ausschließlich die Bestandteile der Baubeschreibung maßgebend.



2. Obergeschoss, Wohnung 6



# Baubeschreibung des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

## 1. Allgemein:

Baugrundstück und vorhandene Substanz:  
Das vorhandene Wohnhaus steht in Leipzig, Stadtteil Plagwitz, Erich-Zeigner-Allee 16. Das Objekt ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss (Hochparterre), zwei Obergeschossen, sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Spitzboden.

Bei der Durchführung der Arbeiten werden die Belange und Auflagen des Referats für Denkmalschutz Leipzig beachtet. Eventuelle zusätzliche Auflagen der Behörden könnten zur Änderung der Baubeschreibung führen. Alle neu einzubauenden Materialien müssen neu und ungebraucht sein.

## 2. Abbruch:

Sämtliche Abbrucharbeiten enthalten den Abtransport und die fachgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials.

## 3. Rohbau:

Entwässerungsarbeiten / Grundleitungen:  
Verwendet werden Stahlmantelleitungen (SML) oder Kunststoffabflussrohre in den erforderlichen Querschnitten einschließlich aller Formteile. Der Anschluss erfolgt an die öffentliche Regen- und Schmutzwasserleitung. Sämtliche Arbeiten werden gemäß der gültigen Entwässerungssatzung durchgeführt. Beinhaltet ist die Demontage und/oder der Verschluss von nicht mehr benötigten Entwässerungsleitungen.

Betonarbeiten:  
Einzelfundamente für die Balkonkonstruktion werden nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Mauerarbeiten:  
Beschädigtes Mauerwerk wird instandgesetzt. Tragende Innenwände, sowie eventuell gemäß Angabe durch den Statiker zusätzlich erforderliche tragende Innenwände, werden als Mauerwerk hergestellt. Neu zu erstellende nichttragende Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

Hinweis:  
Die statische Berechnung ist noch nicht

abgeschlossen. Es sind daher Veränderungen von Materialien (z.B. Beton statt Mauerwerk) und von tragenden und nichttragenden Bauteilen, sowie Maßen nicht auszuschließen. Derartige Veränderungen müssen grundsätzlich vorbehalten bleiben.

### Zimmer- und Holzarbeiten:

Es wird ein Holzschutzgutachten von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt. Vorhandene Holzbalkendecken sowie der vorhandene historische Wintergarten werden nach statischen und technischen Möglichkeiten erhalten. Geschädigte Holzbalken werden saniert. Der Wintergarten wird mit neuen Fenstern ausgestattet, wärmegeklämt und mit einer neuen Holzschalung nach historischem Vorbild versehen. Die beiden Dachgeschosswohnungen erhalten jeweils eine Dach-Loggia.

Die vorhandene Treppenanlage wird gemäß den Bestimmungen des Referats für Denkmalschutz bzw. nach historischem Vorbild aufgearbeitet. Der vorhandene Dachstuhl wird holztechnisch überprüft und im erforderlichen Umfang saniert und instand gesetzt. Der Dachraum (Spitzboden) wird durch eine Einschubtreppe erschlossen und nicht genutzt.

### Dachdeckerarbeiten:

Die Ausbildung des gesamten Daches erfolgt als zweischalig durchlüftetes Dach. Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt gemäß Angaben des Referats für Denkmalschutz mit roter Biberschwanzdeckung auf Lattung, Konterlattung und diffusionsoffener Unterspannbahn. Dachflächenfenster werden, gemäß Planung (Fabrikat VELUX, Modell GVK), endbehandelt eingebaut.

Im Treppenhaus wird eine Rauchwärmeabzugsanlage (RWA) installiert.

### Klempnerarbeiten:

Sämtliche Anschlüsse, Verkleidungen, Schneefanggitter, Rinnen und Fallrohre werden aus Titanzink hergestellt. Die Dachentwässerung erfolgt in die allgemeine Kanalisation.

## 4. Ausbau:

### Trockenbauarbeiten:

In der abgehängten Gipskarton-Decke

über dem Dachgeschoss sowie in den Dachschrägen im ausgebauten Dachgeschossbereich wird eine der Energieeinsparungsverordnung entsprechende Dämmung aus Mineralwolle und eine Dampfsperre eingebracht. Die abgehängten Decken in den Bädern, WC's und Küchen erhalten eine Gipskartonbekleidung in F-30 auf Unterkonstruktion in streich- bzw. tapezierfähiger Ausführung. Die restlichen Bestandsdecken werden gespachtelt und gestrichen. Trennwände werden entsprechend den Anforderungen als Metallständerwände beidseitig doppelt mit 12,5 mm GKP beplankt.

### Putz- und Stuckarbeiten:

Der Außenputz wird überarbeitet und, wo erforderlich, erneuert. Die Putzfassaden erhalten einen Glattputz. Die Zwischengesimse, die Fensterbänke, die Fenstergerwände, die Fensterbedachungen und der Sockel sind zu erhalten und werden wie die vorhandenen Schmuck- und Gliederungselemente, Putzspiegel, Brüstungselemente sowie profilierte Putzbänder originalgetreu überarbeitet bzw. rekonstruiert. Die Sandsteinelemente der Erker und Balkon-Vorbauten werden, wo erforderlich, überarbeitet bzw. erneuert, nach Angaben des Referats für Denkmalschutz.

Im Erdgeschossbereich wird der ursprüngliche Bossenputz wieder hergestellt. Die Arbeiten erfolgen nach Angaben des Referats für Denkmalschutz. Aus denkmalrechtlichen Gründen wird keine Fassadendämmung aufgebracht. Die Ausbildung erfolgt, ebenso die farbliche Gestaltung der Fassadenflächen, in Abstimmung mit den Architekten und den Genehmigungsbehörden (insbesondere des Referats für Denkmalschutz). Änderungen (Farbe, Gestaltung) bleiben vorbehalten.

In Räumen mit bestehenden Stuckdecken wird der Stuck von alten Farbschichten befreit, Fehlstellen ergänzt und geschädigte Teile fachgerecht erneuert. Die Stuckkehlen werden, zum Stil des Objekts passend, farblich abgesetzt. Die Decken in den Bädern werden mit neuen Stuckprofilen ergänzt.

Alle neu gemauerten Wände in den Wohnungsgeschossen erhalten einen tapezier- bzw. streichfähigen Gipsputz. Nicht gemauerte Innenwände werden tapezierfähig gespachtelt.

# Baubeschreibung des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

## Estricharbeiten:

In den Haustechnikräumen wird ein Betonfußboden mit Feuchtigkeitssperre, Zementestrich und Fliesen (Feinsteinzeug, Materialpreis ca. € 20 pro qm) verlegt.

Die Böden im Keller, bestehend aus Ziegelflachschiefpflaster, werden als Unterböden belassen und erhalten einen 45 mm starken Zementestrich mit geglätteter Oberfläche. Darunter wird eine PE-Folie gegen die Bodenfeuchtigkeit verlegt. Sämtliche Böden in den Geschossen erhalten einen schwimmenden Anhydrit-Fliebestrich.

## Tischlerarbeiten:

Fenster sind in Holzrahmenbauweise (Fichte / Kiefernholz) mit Farbgebung nach Auflage des Referats für Denkmalschutz durch renommierte ortsansässige Firmen auszuführen. Die Fensterhölzer werden nach DIN 68 800/3 pilzwidrig imprägniert und mit einem Grund- und Deckanstrich sowie einer Oberflächen-Dickschichtlasur endbehandelt. Die Wetterschenkel, die unteren Rahmenhölzer, die äußeren bewitterten Sprossen sowie die Schlagleisten sind aus reinem Kernholz der Kiefer zu fertigen. Die Fenster werden gemäß Wärmeschutz-VO/EnEV im oberen Bereich mit einem Grundlüftungssystem ausgestattet, welches einen Fugendurchlasskoeffizient „a“ von 1,0 m<sup>3</sup>/Hm sicherstellt. Die Verglasung der Fenster und Außentüren erfolgt nach der Energieeinsparungsverordnung. Straßenseitige Kämpfer und Pfosten sind nach vorhandenem Muster mit Profilleisten und umlaufender Gummilippendichtung herzustellen. Die Fensterbänke außen werden in Titanzinkblech in Abstimmung mit dem Referat für Denkmalschutz, innen aus Naturstein (Jura-Marmor, alternativ Granit) ausgeführt.

Alle Zimmertüren in den Wohngeschossen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss werden auf ein Norm-Öffnungsmaß angepasst und erneuert (Röhrenspantüren, Fabrikat: Getalit / Astra / Mosel o. glw., Einzelpreis Material ca. € 230), Ausführung von Zarge und Türblatt profiliert, in weiß, Mattlack, alternativ echtholz furniert, jeweils ausgestattet mit Buntbarschloss und Türbeschlägen (Fabrikat FSB, Modell 1020, Farbe 03, Aluminium), in jeder Wohnung wird ein Glasausschnitt mit Ornamentglas in der Küchentür eingearbeitet. In den Türen

der innenliegenden Bäder/WC's werden Lüftungsgitter eingebaut.

Jede Wohnungseingangstür wird mit einem Drücker innen, einem Sicherheitsbeschlag außen, einer Mehrfach-Verriegelung und einem Schließanlagen-zylinder ausgestattet. Die bestehenden Wohnungseingangstüren werden gemäß den behördlichen Auflagen restauriert und erhalten, aus brandschutztechnischen Gründen, eine dreiseitig umlaufende Lippendichtung. Die neu herzustellenden Wohnungseingangstüren in den Wohnungen 1, 3 und 8 werden, entsprechend dem Original, mit den aktuellen Sicherheitsstandards und den gleichen Sicherheits-garnituren gebaut. Als Zugang für den Dachboden wird eine, dem Brandschutz gerecht werdende, Einschubtreppe im Treppenhaus eingebaut.

Die Hauseingangstür wird gemäß dem historischen Vorbild aufgearbeitet oder, falls erforderlich, neu hergestellt.

## Fliesenarbeiten:

Bäder: Vor Ausführung der Fliesenarbeiten erhalten die Fußböden vollflächig eine wannenartige Abdichtung, die aufgehenden Wände erhalten hinter der Wanne und Dusche eine Abdichtung gegen Spritzwasser.

Alle Bäder erhalten historische Zementmosaikplatten auf dem Boden, an den Wänden werden Hochglanzfliesen mit einer Bordüre angebracht. Die Zementmosaikplatten werden in Handarbeit mit eingefärbtem Zement und verschiedenen Zuschlägen hergestellt. Die leicht changierenden Farben der Zementmosaikplatten, Gesamtpreis € 180 pro qm, schaffen eine ganz besondere Raumatmosphäre, Wandfliesen (Fabrikat OSTARA / VILLEROY & BOCH, oder glw., alternativ Granit oder Steinfliesen) werden in den Bädern im Duschbereich raumhoch und im Objektbereich in einer Höhe von ca. 1,20 m angebracht, farblich abgesetzt und mit Bordüren versehen. Die restlichen Wandflächen erhalten einen Kalk-Zement-Putz, werden vorgespachtelt und gestrichen. Im Bodenbereich erfolgt eine vollflächige Verfließung.

Küchen: Wandfliesen werden ab 86 cm Bodenabstand als Fliesenspiegel an den Ob-



jektwänden 60 cm hoch geklebt. Im Bodenbereich erfolgt eine vollflächige Verfließung, Farbe nach Vorgabe der Architekten (Fliesenpreis ca. € 30 pro qm brutto).

Als Abgrenzung zu anderen Bodenbelägen werden in den Türabnungen Trennschienen, passend zu den Drückergarnituren, angebracht. Abschlussfugen zwischen Wand- und Bodenfliesen und den Einrichtungsgegenständen werden elastisch verfügt.

## Maler- und Tapezierarbeiten:

An den Wänden aller Wohnräume wird, nach Vorspachtelung, ein hochwertiges Malervlies eingearbeitet und mit Dispersionsfarbe (CAPAROL / BRILLUX) hell bzw. leicht abgetönt, gemäß einem vom Architekten auf die gesamte Wohnung zugeschnittenen Farbkonzept, gestrichen. Die Decken werden gespachtelt und gestrichen. Vorhandene restaurierte Stuckdecken werden entsprechend farblich bzw. weiß von den Wänden abgesetzt.

## Metallarbeiten / Balkone / Loggien:

Die hofseitigen Balkone werden als vorge-setzte Stahlkonstruktion neu gebaut. Als Bodenbelag werden geriffelte Holzbohlen, hergestellt aus Kernholz der Kiefer oder Lärchenholz, luftunterspült eingebaut. Die Balkone erhalten eine Regenrinne und werden mittels Wasserspeier bzw. Einbindung in die Fallrohre entwässert.

# Baubeschreibung des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Die Geländer werden als Stahlgeländer mit Sichtschutz nach Bemusterung und Vorschlag der Architekten, sowie nach den Auflagen des Referates für Denkmalschutz, hergestellt. Die straßenseitigen Balkone werden gemäß Angaben des Referats für Denkmalschutz rückgebaut, wieder geöffnet und originalgetreu instand gesetzt. Die Dachgeschoss-Wohnungen erhalten innen liegende Loggien.

Die Brüstung besteht aus Mauerwerk und wird mit Titanzinkblech bekleidet. Der Boden erhält eine Abdichtung mit Wärmedämmung. Als Bodenbelag werden geriffelte Holzbohlen, analog Balkone, hergestellt. Die Entwässerung erfolgt mittels Einbindung in die Fallrohre. Die Trennung zum Wohnraum erfolgt mit einer Holzfensterkonstruktion (gemäß technische Anforderung Fenster) mit einer Dreh-Kipp-Türe.

#### Bodenbelagsarbeiten:

Sämtliche Räume (außer Bäder, WC's und Küchen) erhalten Fertigparkett (Fabrikat HARO / BAUWERK) mit einer Nutzschicht von 4 – 4,4 mm, verlegt im Schiffsverband, Holzart Eiche exklusiv o.g.lw. (ca. € 40 pro qm Materialpreis brutto).

Die Sockel werden als Massiv-Holzleiste, ca. 12 cm hoch, farblich zum Boden oder zur Wandfarbe abgestimmt, ausgeführt.

#### Treppenhaus / Eingangsanlage:

Die Hauseingangstür wird gemäß Angaben des Referats für Denkmalschutz aufgearbeitet und mit einem elektrischen Türöffner, Sicherheitsbeschlägen, Feststeller, Türstopper, Klingel mit Sprechanlage und Lichttaster (Fabrikat LIPPERT / WATZKA, Materialpreis ca. € 1.100 brutto) versehen. Die Elektroinstallation im Treppenhaus wird neu unter Putz verlegt. Im Eingangsbereich werden eine Beleuchtung sowie eine neue Hausnummer installiert. An geeigneter Stelle wird eine Briefkastenanlage nach DIN 32617 aus anlaufgeschütztem Messing (PVD) montiert (Fabrikat LIPPERT / WATZKA - Materialpreis gesamt ca. € 800).

Die Massivholz-Treppenanlage und die Geländerläufe werden auf ihre Festigkeit hin untersucht und bei möglichen Schädigungen durch Verschraubungen oder andere Maßnahmen verstärkt, fehlende Treppensäulen und Staketen werden original-

getreu hergestellt und eingebaut. Die Treppenstufen werden an grob beschädigten oder ausgetretenen Stellen nachgearbeitet oder, wo erforderlich, erneuert. Die Treppenanlage wird abgebeizt und mit einer Lasur (Fabrikat CARPAROL / BRILLUX, mit Gütesiegel blauer Engel) gestrichen. Die Treppenhauswände werden detailliert auf Festigkeit überprüft, auf Rissbildung untersucht und, wo erforderlich, mit neuem Glattputz versehen. Die Wände werden abgewaschen und beigespachtelt. Der vorhandene historische Befund wird malerseitig originalgetreu hergestellt. Die Untersicht der Treppenhausgeschosdecken wird erhalten, bzw. wo nicht mehr vorhanden, wird eine dem Befund angepasste Bemalung angebracht.

Die Eingangspodeste mit den Wand- und Bodenfliesen im Erdgeschoss werden erhalten und aufgearbeitet, fehlende Teile originalgetreu nachgebaut und ergänzt. Der Stuck im Eingangsbereich wird erhalten und fachgerecht überarbeitet und nach restauratorischem Befund gestaltet.

#### Keller:

Im Keller wird für jede Wohnung ein neues Kellerabteil mittels Metalltrennwänden (Fabrikat KÄUFERLE, aus Metalllamellen bestehend) mit jeweils gleich schließendem Zylinder geschaffen. Die Kellerflure und die Mieterkeller erhalten ausreichend Deckenlampen mit Taster und Zeitschaltautomaten. Jeder Keller erhält die Möglichkeit für die Lüftung der Kellerräume in Form von Fenster oder einer Zwangsbelüftung.

Die Kellerwände werden sandgestrahlt, gegebenenfalls an Ausbruchstellen ergänzt und im Laibungsbereich der Kellertüren mit Pinselputz versehen. Im Bereich unterhalb der Decken im Keller wird, nach vorhergehender diagnostischer Bauwerksuntersuchung, eine horizontale Abdichtung (Injektion) gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebracht. Die Keller des Altbaus werden nicht „trocken“ gelegt, sondern bleiben kellergemäß feucht. Sie sind deshalb für die Einlagerung feuchtigkeitsempfindlicher Materialien aller Art nicht geeignet. In den Kellerräumen können in den nächsten Jahren Salzausblühungen an den Wänden und Decken als Folge der Austrocknung vorkommen. Sie stellen keine Einschränkung der Nutzung dar, unterliegen nicht der Gewährleistung und

rechtfertigen demzufolge keine Wertminderung.

#### **5. Haustechnik:**

##### Heizung:

Es erfolgt der Einbau einer zentralen Gasheizanlage mit einem Brennwert-Gas-Wand-Kessel (Fabrikat Vaillant, Brötje o.g.lw.) mit Warmwasserversorgung. Die Heizungsanlage wird so ausgelegt, dass folgende Temperaturen eingehalten werden können: Treppenhaus ca. 12 °C, Wohnzimmer ca. 20 °C, Arbeits-/Kinderzimmer ca. 22 °C, Bad ca. 24 °C.

Heizkörper werden gemäß Wärmebedarfsberechnung (DIN EN12831) als Kompaktheizkörper (Fabrikat Kermi o.g.lw.) mit Thermostatventilen bestückt, eingebaut.

Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mit je einem zentralen Verteiler.

Heizkörperanschlussleitungen werden als Kunststoffleitungen im Fußbodenaufbau verlegt, wenn dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, erfolgt die Verlegung in Sockelleisten. Die Heizkörper befinden sich wenn möglich unter den Fenstern im Brüstungsbereich. In den Bädern werden Handtuchheizkörper eingebaut.

##### Sanitär:

Der Hausanschluss erhält einen Rückspülfilter.

Die gesamte Sanitär- sowie Wasser- und Abwasserinstallation wird neu erstellt. Die Ausführung der Versorgungsleitungen erfolgt in isolierten Edelstahl- oder Kunststoffrohren.

##### Badausstattung:

Jedes Bad wird entsprechend der Grundrissmöglichkeiten individuell eingerichtet und in einem wohlichen Ambiente gestaltet. Die Bäder erhalten grundsätzlich eine elektrische Fußbodenheizung zur Temperierung des Fliesenbodens und einen Handtuchheizkörper.

Moderne, gezielt eingesetzte Einbaudeckenstrahler sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre. Eine abgestimmte Farbgebung sowie die Ergänzung der Decken mit Stuckleisten runden die Gestaltung ab.

# Baubeschreibung des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

28



In den Hauptbädern wird jeweils ein hochwertiges Audio System-Radio unter Putz eingebaut, das Gira Unterputz-Radio RDS, welches platzsparend in der Wand installiert wird. Mit seinem völlig neu konzipierten Lautsprecher verfügt es über einen reinen und voluminösen Raumklang.

#### Die Wohnungen 1, 3, 5 und 7:

Diese Wohnungen erhalten jeweils zum Hauptbad mit Badewanne, großzügiger Dusche und Doppelwaschtisch eine zusätzliche geräumige Gästetoilette mit WC, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss – mit Ausnahme von Wohnung 7, hier befindet sich der Waschmaschinenanschluss im Hauptbad.

#### Die Wohnungen 2, 4, 6 und 8:

Diese Wohnungen erhalten jeweils zum Hauptbad mit Badewanne, großzügiger Dusche und Doppelwaschtisch eine zusätzliche geräumige Gästetoilette mit WC, Waschbecken, einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss – mit Ausnahme von Wohnung 8, hier ist der Aufstellort für die Waschmaschine in einem separaten Abstellraum vorgesehen.

In sämtliche Bädern und WC's werden hochwertige, verchromte Armaturen vom Hersteller DÖRNBRACHT, Modell Meta 02, oder glw. eingebaut:



- Einhebelmischbatterie bei den Waschbecken
- Duscbatterie mit verstellbarer Handbrause, regulierbarem Duschkopf und Brauseschlauch

- Wannenfüllbatterie, Handbrause, regulierbarem Duschkopf und Brauseschlauch

Im Hauptbad wird jeweils eine Duschtasse (Fabrikat Bette ca. 90/120 cm, Einzelpreis ca. € 200) und eine Badewanne (Fabrikat Kaldewei Classic Duo, oder glw., Einzelpreis ca. € 360) eingebaut. Die Eckduschen sind ebenfalls vom Hersteller Bette.

Alle Duschen erhalten eine Echtglas-Duschabtrennung (Einzelmaterialepreis ca. € 1.100 brutto, Fabrikat Kermi IBIZA o. glw.).

Die Bäder erhalten jeweils eine hochwertige Waschtischanlage mit einem individuell für jedes Bad angefertigten Waschtisch (Edelholzdekor) mit eingebautem Alape EBS 450H Einbauwaschbecken bzw. aufgesetztem Vitra-Aufbauwaschbecken (Einzelmaterialepreis ca. € 750 brutto) und einer Handtuchablage unter dem Waschtisch.



Die Bäder und WC's erhalten ein Porzellan-WC als Tiefspülklosett mit Wasserspartaste (Fabrikat DURAVIT, Philippe Starck Edition 3, Einzelmaterialepreis ca. € 250 brutto). Es werden verchromte Handtuchhalter und Papierrollenhalter eingebaut.

Alle Objekte werden, soweit nicht anders angegeben, in weiß ausgeführt. In jeder Wohnung werden ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Spülmaschinenanschluss eingebaut. Die innen liegenden Bäder und WC's erhalten einen Deckenlüfter mit Nachlaufrelais. Die Verbrauchsmessung für Kaltwasser und Warmwasser und Heizung erfolgt über Mengenzähler (Leasinggeräte) in jeder Wohnung.

An der Hoffassade wird ein Gartenwasserhahn installiert. Die Wohnungen 1 + 2 (Erdgeschoss) erhalten je einen eigenen Gartenwasserhahn für das Sondernutzungsrecht.

#### Elektroinstallation:



Der Hausanschluss befindet sich im Keller. Die gesamte Elektroinstallation ist nach DIN / VDE und den einschlägigen Richtlinien des örtlich zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmens neu zu erstellen. Die Zähler sind wohnungsweise im Schaltschrank im Kellergeschoss angeordnet. Die Unterverteilung in den Wohnungen erfolgt mit Sicherungsautomaten. Für die Treppenhausbekleuchtung, den Kellerflur, den Heizraum, die Außenbeleuchtung, die Klingel- und Türöffneranlage wird ein Gemeinschaftszähler verwendet. Die Kellerflure erhalten ausreichend Deckenlampen mit Taster und Zeitschaltautomaten. Stromkreisleitungen, Hauptsteigleitungen sowie alle übrigen Leitungen, Schalter, Steckdosen, Telefon- und Antennensteckdosen werden in ausreichender Anzahl installiert.

In den Bad- und Flurdecken werden hochwertige Einbau-Deckenstrahler montiert.

#### Wohnzimmer:

- 4 Doppelsteckdosen jeweils in den Raumecken
- 1 Deckenauslass
- 1 Antennendose
- 1 Ausschaltung
- 1 Telefondose

#### Schlafzimmer / Kinderzimmer / Arbeitszimmer:

- 1 Wechselschaltung als Schalter- / Steckdosenkombination
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Deckenauslass
- 1 Antennendose
- 1 Ausschaltung
- 1 Telefondose

# Baubeschreibung des Gründerzeithauses Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

## Arbeitszimmer:

- 1 Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Deckenauslass
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

## Küche:

- 2 Deckenauslässe
- 2 Steckdosen jeweils in den Raumecken
- 2 Doppelsteckdosen im Bereich der Objektwand
- 1 Spülmaschinendose mit separater Sicherung
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Wechselschaltung
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Steckdose Kühlschrank

## Bad / Gästetoilette:

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Ausschaltung
- 1 Leuchtauslass, Potenzialausgleich (Erdung), FI-Schutz-Schaltung
- 2 Waschmaschinendosen (Trockner)
- 2 Deckenauslässe / Einbaustrahler

## Flur:

- 1 Wechselschaltung
- 2 Deckenauslässe / Einbaustrahler
- 2 Steckdosen

## Wohnungskellerabteil:

- 1 Steckdose
- 1 Schiffsarmatur als Decken- bzw. Wandleuchte
- 1 Ein/Ausschalter

## Balkone / Loggien:

- 1 Wandauslass mit hochwertiger Wandleuchte (Listenpreis ca. € 150)
- 1 Steckdose

Die Antennenanlage bzw. der Kabelanschluss wird als Gemeinschaftsanlage in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten installiert.

Die Absicherung der gesamten Wohnung erfolgt entsprechend den VDE-Richtlinien über eine FI-Sicherung (Fehlstromsicherung), die Badewannen und Duschtassen werden geerdet. Als Steckdosen und Schalterprogramm ist das Fabrikat GIRA, Modell E 2, in der Farbe weiß glänzend, vorgesehen.

## **6. Aussenanlage / Freifläche / Einfriedung:**

Den beiden Erdgeschosswohnungen wird jeweils ein eingezäunter Gartenanteil als Sondernutzungsrecht in einer Größe von ca. 88 qm bzw. 60 qm zugeteilt, der als Rasenfläche hergestellt wird.



Im Rahmen des Gemeinschaftseigentums wird ein Gartenweg angelegt, der in einer Gemeinschaftsterrasse mit einer Fläche von ca. 16 qm, mit Betonplatten belegt, endet. Es erfolgt die Ausstattung mit einem großzügigen Pavillon nach historischem Vorbild, in dem neben einem zentralen Tisch Sitzbänke aus Holz eingebaut werden. Die Ausführung erfolgt in handwerklicher Zimmerarbeit. Die Sitzgelegenheit wird in Holz ausgeführt, wobei die Gestaltung des Farbanstrichs in Übereinstimmung mit dem Denkmalschutzamt erfolgt. Die gemeinschaftliche Gartenanlage (ca. 400 qm) erhält darüber hinaus einen Grillplatz sowie Spielmöglichkeiten für Kinder und wird im Wesentlichen als Grünfläche angelegt. Die das Grundstück zur Strasse hin einfassende Mauer mit den geschmiedeten Gittern wird, entsprechend den Auflagen des Referates für Denkmalschutz, saniert und nach altem Vorbild wieder hergestellt.

## **7. Schliessanlage:**

Es erfolgt der Einbau einer Hauptschliessenanlage (Fabrikat ASSA, Modellpreis ca. € 1.000) mit Sicherungsschein. Alle Mietbereichseingangstüren, die Hauseingangstür, die Hoftür und die Kellertüren sind gleich schließend. Türen innerhalb der jeweiligen Wohnung erhalten Buntbartschlösser.

## **8. Türkommunikationssystem:**

Die Stadtvilla erhält ein Türkommunikationssystem mit Farbbildkamera in solider Messingausführung. Die Kamera ist

mit einer Tag-Nacht-Umschaltung ausgestattet. Das Farbdisplay zeichnet sich durch eine sehr hohe Bildqualität aus. Es besteht die technische Möglichkeit der Übertragung des Bilds von der Farbbildkamera auf ein Fernsehgerät. Das Farbdisplay schaltet sich automatisch ein, wenn die Klingel betätigt wird, es kann aber auch manuell aktiviert werden.

## **9. Reinigung:**

Das Gebäude erhält eine einwandfreie Endreinigung, welche die Bezugsfertigkeit garantiert.

## Schlussbemerkung:

Änderungen der vorgesehenen Ausführungen und Gestaltungen aufgrund behördlicher Auflagen oder auch aufgrund technischer Notwendigkeiten, insbesondere aus Denkmalschutzaspekten, bleiben vorbehalten. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände wie Küchenmöbel, Schranke, Waschmaschinen etc. dienen zur Darstellung der Einrichtungsmöglichkeiten und sind nicht Gegenstand der Baumaßnahme. Die im Lieferumfang enthaltenen und fest einzubauenden Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt.

Die Vorschläge über einzubauende Wand- und Bodenfliesen bzw. Parkettbeläge erfolgen durch die Architekten und werden bei einem gemeinsamen Bemusterungstermin mit den Eigentümern festgelegt. Wird der Bemusterungstermin nicht wahrgenommen, kommen die Vorschläge der Architekten zur Ausführung.

Maßangaben sind „circa Maße“. Der Schallschutz an Wohnungs-Trennwänden und Decken entspricht dem Standard nach DIN 4109. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bauleistungen förmlich durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen abgenommen. Hierüber wird ein Protokoll erstellt. Eine etwaige Mängelbeseitigung hat kurzfristig zu erfolgen.



# Aktuelle Untersuchungen des Immobilienstandortes Leipzig

## Wohnungsmarktbarometer 2007 der Stadt Leipzig

Im Wohnungsmarktbarometer 2007 hat die Stadt Leipzig u.a. folgende Prognosen bzgl. den zu erwartenden Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt durch Befragung von Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung für einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren ermittelt:

- 62 % erwarten, dass die Einwohnerzahl weiter ansteigen wird aufgrund der positiven Wanderungsbilanz mit der Folge eines entsprechenden Anstiegs der Wohnraumnachfrage
- im Bereich des sanierten Altbaus prognostizieren 71 % der Marktakteure weiter steigende Kaltmieten, 5 % gehen in diesem Segment von fallenden Kaltmieten aus
- die Bedeutung der Lage der Wohnung sowie des jeweiligen Wohngebiets wird nach weitgehend übereinstimmender Markteinschätzung von 90 % der Akteure weiter steigen
- nach Teilmärkten untergliedert gehen die Befragten mehrheitlich davon aus, dass die Leerstandsquote im Segment der sanierten Gründerzeithäuser am deutlichsten sinkt

## Der Grundstücksmarkt in der Stadt Leipzig 2008 und 2009

### Kaufpreise

Die am Standort Leipzig in den diversen Bereichen der Wohnungswirtschaft im Jahr 2009 realisierten Kaufpreise waren nach Segmenten unterteilt wie folgt:

- Neubau-Eigentumswohnungen:  
Mittelwert € 2.241 pro qm bei einer Bandbreite zwischen € 1.343 und € 2.941.
- Sanierter Altbau:  
Mittelwert € 2.147 pro qm bei einer Bandbreite zwischen € 1.240 und € 3.075.

### Wohnflächen

Die durchschnittliche Wohnfläche im Bereich von Neubau-Eigentumswohnungen

am Standort Leipzig betrug im Jahr 2009: 133 qm. Im Segment sanierter Altbau war eine große Bandbreite zu verzeichnen, beginnend bei Kleinstwohnungen mit einer Wohnfläche von unter 35 qm bis zu großen Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 100 qm.

Die mittleren Wohnungsgrößen zwischen 45 und 74 qm deckten im Jahr 2009 gut 60 % der Kauffälle im Bereich sanierter Altbau ab. Das Segment der Kleinstwohnungen machte im Jahr 2009 etwa 3 % der gesamten Kauffälle aus, das Segment der Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 qm gut 10 %.

Bzgl. der realisierten Kaufpreismittelwerte fällt auf, dass sich diese in den Segmenten Kleinstwohnung mit einem Mittelwert von € 2.594/qm und bei großen Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 qm mit einem Mittelwert von € 2.251/qm deutlich abheben von den anderen ausgewiesenen Wohnungsgrößen 45-59 qm, 60-74 qm und 75-99 qm, welche sich in einer relativ engen Bandbreite zwischen € 2.074/qm und € 2.129/qm bewegen.

### Erwerbergruppen

Bei der Betrachtung der Herkunft der Erwerber Leipziger Wohnimmobilien fällt auf, dass im Jahr 2008 Erwerber aus den alten Bundesländern zu etwa 90 % eine Wohnung mit einer Wohnfläche von unter 100 qm erworben haben, wobei nur knapp 2 % eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 125 qm gekauft haben. Erwerber aus den neuen Bundesländern, bei denen der Eigennutzer-Gesichtspunkt eine deutlich höhere Bedeutung haben dürfte, haben dem gegenüber in etwa jedem sechsten Fall eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 100 qm erworben. Deutlich drastischer wird der Unterschied bei Betrachtung von Wohnungskäufen mit einer Wohnfläche von über 125 qm: hier liegt der Anteil bei den Erwerbern aus den neuen Bundesländern bei über 11 % und damit mehr als fünf Mal so hoch im Vergleich zu den Erwerbern aus den alten Bundesländern.

## Prognose 2013

Einer Studie von Feri Research im Auftrag des Wirtschaftsmagazins Capital (Ausgabe 08/2007) zufolge ist damit zu rechnen, dass sich die wirtschaftlichen Zukunftsaussichten für Wohnimmobilien in Deutschland verbessern werden, wobei diese Entwicklung für Wohnimmobilien am Standort Leipzig sogar verstärkt gelten wird.

## Bevölkerungsvorausschätzung 2027

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2027 für die Stadt Leipzig prognostiziert für den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren einen jährlichen Wanderungsgewinn. Der Wanderungssaldo der Stadt Leipzig ist seit dem Jahr 2001 in jedem Jahr bei einem Wanderungsgewinn in vierstelliger Höhe positiv.

Bei den Zu- und Wegzügen ergab sich im Jahr 2007 analog wie für das Jahr 2006 ein Wanderungsgewinn von knapp 5.000 Personen. Dieser hohe Wanderungsgewinn deutet auf eine hohe Wohnattraktivität des Standortes Leipzig hin.

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2027 für die Stadt Leipzig geht in der Hauptvariante von einem Gesamtanstieg der Bevölkerungszahl um etwa 50.000 Einwohner auf dann über 560.000 Personen aus.

## Forschungsbericht Leipzig 2030

Als wesentliche Prognose geht der Forschungsbericht Leipzig 2030 davon aus, dass die Zuwanderung in die Stadt Leipzig überwiegend durch junge Einwohner mit einer durchschnittlich höheren Geburtenhäufigkeit, im Fachjargon Fertilität genannt, erfolgt, was den Altersdurchschnitt der Leipziger Stadtbevölkerung mittelfristig deutlich senken wird.

Die Entwicklung der Wohnungswirtschaft am Standort Leipzig seit der Vollendung der Wiedervereinigung Ende 1990 bis zum Jahr 2009 verlief sehr wechselhaft: als traditioneller Messestandort stand die Stadt Leipzig schon unmittelbar nach der Wiedervereinigung im Fokus der Investoren. In der stürmischen ersten Hälfte der 90-er Jahre kam es in der Folge zu Überhitzungen und überzogenen Knappheitspreisen bei hochwertigen Wohnimmobilien. Nach dem Schneider-Skandal und der Immobilien-Baisse Mitte/Ende der 90-er Jahre brachen die Investitionen ein, die Wohnungsbaumsätze sanken um bis zu 90 % und die Zahl der im jeweiligen Kalenderjahr fertig gestellten Wohneinheiten betrug nur noch etwa ein Achtel im Vergleich zur Boomphase Anfang der 90-er Jahre. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung war die Tatsache, dass sich die Einwohnerzahl der Stadt Leipzig in den 90-er Jahren zunächst jährlich reduziert und der Wohnungsleerstand in der Folge drastisch erhöht hat mit der Konsequenz, dass es bis zum Ende des Jahrzehnts zu erheblichen Preisstürzen sowohl im Bereich der wohnwirtschaftlichen Kaltmieten wie der Kaufpreise kam.

Anfang des 21. Jahrhunderts kam es zu einem Turnaround mit zunächst stabilisierten und in der Folge wieder steigenden Preisen vor dem Hintergrund einer ausgesprochen positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Realisierung verschiedener Schlüsselinvestitionen am Standort Leipzig wie dem Güterverkehrszentrum (GVZ) Leipzig, dem internationalen Flughafen Leipzig/Halle, dem DHL-Luftfrachtdrehkreuz und der Neuen Messe Leipzig. Außerdem sorgte die sehr erfolgreiche Umsetzung der Cluster-Strategie der Stadt für einen spürbaren Aufschwung mit der Schaffung einer Vielzahl von Arbeitsplätzen, im Bereich Automobilwirtschaft mit der Ansiedlung von Porsche und BMW als Schlüsselinvestitionen sowie im Clusterbereich Medien und Kreativwirtschaft mit der Ansiedlung der Zentrale des MDR sowie der Medienstadt Leipzig. Diese beiden Clusterbereiche stehen heute schon mit

mehr als 20.000 bzw. etwa 34.000 Arbeitsplätzen mit steigender Tendenz für die sehr erfolgreiche Umsetzung der Cluster-Strategie in der sächsischen Metropole. Des Weiteren ist im Clusterbereich Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie in den nächsten Jahren mit der Schaffung einer Vielzahl neuer Arbeitsplätze zu rechnen, auch und gerade im Hightech-Bereich. Dieser Clusterbereich hat in den letzten drei Jahren mit einem Zuwachs von etwa 35 % auch die höchste Anzahl an Neugründungen aller Branchen in Leipzig erreicht mit dem Ergebnis, dass schon heute etwa 34.000 Arbeitsplätze im Segment Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie geschaffen worden sind.

Die sächsische Metropole Leipzig hat darüber hinaus den geostrategischen Vorteil einer einzigartigen Lage im Herzen Zentraleuropas, welche gerade bei dem prognostizierten nachhaltigen Erstarren der osteuropäischen Länder nach der im Jahr 2004 beschlossenen EU-Osterweiterung mittelfristig zusätzlich zur Geltung kommen und den schon bislang sehr erfolgreichen Messestandort weiter stärken dürfte.

Auch der Hochschulstandort Leipzig hat sich seit der Wiedervereinigung sehr erfolgreich entwickelt, die Anzahl der Studierenden hat sich etwa vervierfacht auf aktuell 36.000 Studenten mit einer hieraus resultierenden zusätzlichen Wohnraumnachfrage. Darüber hinaus wird der Standort Leipzig von der prognostizierten Entwicklung der weiteren Verstädterung und der damit einhergehenden Verfestigung von Ballungsgebieten profitieren, außerdem wird die Wohnraumnachfrage durch den Bevölkerungszuwachs aufgrund der nachhaltigen Zuwanderungsgewinne bei sinkender durchschnittlicher Haushaltsgröße gestärkt. Trotz dem in den neuen Bundesländern absehbaren drastischen Bevölkerungsrückgang um bis zu 20 % wird die Stadt Leipzig nach den diversen Prognosen einen weiteren deutlichen Einwohnerzuwachs in den nächsten Jahren und Jahrzehnten verzeichnen können, wobei

die aktuelle Einwohnerzahl von gut 515.000 bis Ende der 20-er Jahre des 21. Jahrhunderts auf etwa 540.000 bis 560.000 ansteigen wird.

Marktfähig sanierte Gründerzeithäuser in guten Lagen der Stadt Leipzig werden stark nachgefragt und gelten als attraktiv für Mieter, Eigennutzer und Investoren. Aktuell sind die Marktpreise sowohl im Bereich der Nettokaltmieten wie auch der Kaufpreise noch immer auf einem sehr niedrigen Niveau. Unter Beachtung der Tatsache, dass sich die Zinsen für Hypotheken im Langfristvergleich ebenfalls noch am unteren Ende der Bandbreite befinden, bieten sich in der aktuellen Phase auch ausgesprochen gute Investitionsmöglichkeiten für antizyklisch handelnde und mittel- bis langfristig orientierte Investoren, insbesondere auch unter Beachtung der Tatsache, dass die Kaufpreise nach dem Platzen der Spekulationsblase Mitte/Ende der 90-er Jahre zwischenzeitlich nicht nur ihren Boden gefunden, sondern wieder nachhaltig zu steigen begonnen haben.

Aufgrund der seit der Jahrtausendwende schon eingetretenen nachhaltigen Verbesserungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Standort Leipzig, gerade auch im Vergleich zur Situation Mitte/Ende der 90-er Jahre, dem Zeitpunkt des Platzens der damaligen Spekulationsblase, ist mittelfristig mit einem weiteren Anstieg der wohnwirtschaftlichen Preise zu rechnen.

Die außergewöhnlich gute Entwicklung der Wirtschaft am Standort Leipzig mit dem daraus resultierenden Arbeitsplatzaufbau war ein wesentlicher Grund für die zu verzeichnende Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung, welche seit dem Jahr 1998 und somit seit über zehn Jahren um durchschnittlich etwa 2.000 Personen jährlich gestiegen ist.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Standort Leipzig noch immer unter einigen durchaus wesentlichen Problemfeldern leidet, insbesondere hinsichtlich der vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit

# Perspektiven des Immobilienstandortes Leipzig

keit, dem hohen Anteil leer stehender Wohnungen, der gegebenen Überalterung der Wohnbevölkerung und der statistisch unterdurchschnittlichen Wirtschaftskraft pro Einwohner.

Insofern ist zu beachten, dass der seit Ende der 90-er Jahre feststellbare nachhaltige Bevölkerungszuwachs die Wohnraumnachfrage systematisch erhöht und gerade auch in der Kombination mit der Rückbastrategie der Stadt die noch gegebenen Wohnungsleerstände sukzessive absorbiert.

Darüber hinaus hat die Stadt Leipzig außergewöhnlich gute Perspektiven aufgrund einer Vielzahl hervorragender Wachstumspotenziale, insbesondere als renommierter Messestandort, als Standort einer Vielzahl von arbeitsplatzschaffenden Schlüsselinvestitionen, als europäisches Flugdrehkreuz, als renommierte Universitätsstadt und als Kulturmetropole mit der renommierten Oper, dem traditionellen Völkerschlachtdenkmal und seit dem Jahr 2004 mit dem sehr erfolgreichen Museum der bildenden Künste.

Die Metropolregion Leipzig hat, nicht zuletzt aufgrund der einzigartigen Lagevorteile, beste Perspektiven, trotz der angeführten negativen Aspekte eine insgesamt positive Entwicklung auch und gerade im Bereich der Wohnungswirtschaft zu erreichen. Investoren in marktfähige Wohnimmobilien in geeigneten Ortsteilen an diesem Standort bieten sich gute Perspektiven, mittel- und langfristig deutliche Miet- und Preissteigerungen bei den getätigten Investitionen zu erzielen. Gutverdienende Steuerzahler können darüber hinaus die lukrativen Steueroptimierungsmöglichkeiten gemäß §§ 7 h, i EStG beim Erwerb von Wohnimmobilien in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder in städtebaulichen Entwicklungsbereichen bzw. von Baudenkmalen bei Durchführung von Baumaßnahmen, die deren Erhaltung dienen, nutzen.

## Die Standortvorteile der Stadt Leipzig im Überblick

Für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Leipzig sind u.a. folgende Standortvorteile von herausragender Bedeutung:

- die Vielzahl privater und öffentlich-rechtlicher Schlüsselinvestitionen am Standort Leipzig seit der Wiedervereinigung
- die gute Infrastruktur mit dem internationalen Flughafen Leipzig/Halle, dem europäischen DHL-Luftfrachtdrehkreuz und dem GVZ Leipzig
- die erfolgreiche Umsetzung der Cluster-Strategie der Stadt
- die sehr gute Verkehrsinfrastruktur, welche systematisch ausgebaut und verbessert wird
- der geographische Lagevorteil der Stadt an europäischen Hauptverkehrsachsen im Herzen Zentraleuropas

- die erfolgreiche ‚Neue Messe Leipzig‘ in der historischen Messestadt Leipzig
- der erfolgreiche Hochschulstandort
- die hohe Bevölkerungsdichte
- das große Potenzial qualifizierter Facharbeiter, Ingenieure und Wissenschaftler
- der im bundesweiten Vergleich überdurchschnittliche Anteil an Beschäftigten in Hightech-Bereichen
- die positive demografische Entwicklung aufgrund der nachhaltigen Wanderungsgewinne
- das positive Image der Stadt Leipzig
- die Bevölkerungsvorausschätzung 2027 für die Stadt Leipzig geht in der Hauptvariante von einem Gesamtanstieg der Bevölkerungszahl um etwa 50.000 Einwohner auf dann über 560.000 Personen aus mit einem entsprechenden Nachfrageanstieg nach hochwertigem Wohnraum

*Opernhaus bei Nacht*





## I. Allgemein

Kapitalanlagen im Immobilienbereich sind grundsätzlich langfristig orientierte Investitionen. Der Erfolg einer Immobilieninvestition ist von den steuerlichen, rechtlichen und vor allem wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Diese Rahmenbedingungen können sich während der Investitionsdauer verändern, ohne dass diese Änderungen, selbst bei größtmöglicher Sorgfalt, heute vorausgesehen werden können.

Grundsätzlich bietet die Investition in Immobilieneigentum nicht nur das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung sondern auch die Chance einer Vermögensmehrung.

Dieses Angebot richtet sich an wirtschaftlich und steuerlich erfahrene Kapitalanleger. Wir empfehlen dem interessierten Kapitalanleger vor der Investition den Rat unabhängiger rechtlicher, technischer und steuerlicher Berater einzuholen. Gleichwohl sollen die Chancen und Risiken, die möglicherweise mit einer Investition in Immobilieneigentum in der angebotenen Form verbunden sind, nachfolgend dargestellt werden.

## II. Fertigstellung und Bauqualität

Der Kapitalanleger wird eine Wohnung in einem derzeit noch von zwei Mietparteien bewohnten Mehrfamilienhaus erwerben. Der Veräußerer verpflichtet sich im Kaufvertrag das Objekt gemäß Baubeschreibung zu sanieren.

Zur Sicherstellung und Dokumentation der vertragsgerechten Ausführung der Sanierungsarbeiten wird bei Fertigstellung zur Abnahme ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger eingeschaltet.

Das Risiko minderer Bauqualität ist durch die Auswahl geeigneter Bauunternehmen stark eingeschränkt. Außerdem werden bei der Vorbereitung entsprechende Substanzgutachten eingeholt.

## III. Festpreis und Mehrkostenrisiko

Der gezahlte Kaufpreis ist ein Festpreis. Ergeben sich während der Bauzeit Mehrkosten im Vergleich zur Kalkulation hat der Veräußerer diese zu tragen.

## IV. Vermietung

Ein typisches Risiko einer Immobilienanlage liegt in deren dauerhaften Vermietbarkeit. Der Prospektherausgeber kalkuliert für diese hochherrschaftliche Stadtvilla mit einer durchschnittlichen monatlichen Netto-Kaltmiete von € 6,50 pro qm. Gemäß den derzeitigen Vermietungsergebnissen in grundlegend und hochwertig sanierten Gründerzeit- und Jugendstilhäusern in guten Lagen von Leipzig ist diese kalkulierte Netto-Kaltmiete realistisch.

Aufgrund des in den letzten Jahren gegebenen Rückgangs der Fertigstellungen von Gebäuden ist bei konstanter Nachfrage bereits in wenigen Jahren mit einer Verknappung des Angebotes von Miet- und Eigentumswohnungen in Leipzig zu rechnen.

Entwicklungen auf dem Mietmarkt sind nur bedingt zu prognostizieren, daher kann sich der Markt wider Erwarten auch gegenläufig entwickeln. Zahlt der Mieter keine Miete oder ist die Wohnung nicht vermietet entfallen Mieteinnahmen. Auch kann es Zeiten geben, zu denen die realisierbare Marktmiete von der kalkulierten Miete abweicht.

## V. Erhöhung oder Verminderung der laufenden Ausgaben

Ein grundsätzliches Risiko liegt in der Entwicklung der laufenden Ausgaben. Die Prognose der Entwicklung von Ausgaben und Einnahmen ist nur eingeschränkt möglich. Alle Ausgaben können infolge heute nicht vorhersehbarer Veränderungen stärker steigen oder auch sinken als prognostiziert.

## Instandhaltungsrücklage

Hinsichtlich der Instandhaltungsrücklage kann mit € 0,50 pro qm/Monat ab Fertigstellung gerechnet werden. Die Kosten für die Instandhaltungsrücklage sind nicht auf den Mieter umlegbar. Erfahrungsgemäß bewegen sich die tatsächlichen Aufwendungen für Instandhaltung im kalkulierten Bereich soweit die geplante Qualität der Modernisierung eingehalten wird. Gerade dies kann durch Einschaltung geeigneter Bauunternehmer mit einem den Bau leitenden Architekten und eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei der Abnahme sowie regelmäßige Baustellenkontrollen durch den jeweiligen Erwerber selbst weitgehend sichergestellt werden.

## WEG-Verwaltung

Die Gebühr für den WEG-Verwalter beträgt derzeit etwa € 15-20 pro Wohneinheit/Monat zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Kosten für den WEG-Verwalter sind nicht auf den Mieter umlegbar. Die Qualität der Hausverwaltung ist von entscheidender Bedeutung. Sie muss sicherstellen, dass das Gemeinschaftseigentum laufend gepflegt wird und Wartungsarbeiten ordnungsgemäß durchgeführt werden da ansonsten der Erhalt des Objektwertes mittel- und langfristig gefährdet ist.

Es obliegt der Eigentümergemeinschaft die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen. Die Kosten für die Hausverwaltung können steigen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Wohnungseigentümer.

## VI. Steuerliche Auswirkungen

Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie sollte stets vor Betrachtung der steuerlichen Auswirkungen analysiert werden da sich das zu versteuernde Einkommen als Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer verändern kann. Der gegebenenfalls kalkulierte persönliche Steuervorteil ist keine zugesicherte Größe und von der persönlichen Steuersituation abhängig.

# Chancen und Risiken der Investition

Sinkt das zu versteuernde Einkommen sinken in der Regel auch die steuerlichen Auswirkungen.

Ein vollkommener Wegfall der steuerlichen Vorteile käme beispielsweise im Todesfall, im Fall der Erwerbsunfähigkeit des Erwerbers sowie im Fall der Arbeitslosigkeit des Erwerbers in Betracht. Gleichwohl kann sich bei einer Steigerung des zu versteuernden Einkommens auch der steuerliche Effekt erhöhen. Über die tatsächliche Höhe der nachträglichen Herstellungskosten können keine exakten Angaben gemacht werden da diese der abschließenden Beurteilung der Finanzverwaltung unterliegen.

## VII. Abschreibungsmöglichkeiten

Die Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig steht unter Denkmalschutz. Gemäß § 7 i EStG können acht Jahre je 9 % und dann vier Jahre je 7 % der nach Erwerb der jeweiligen Wohnung entstandenen Sanierungskosten innerhalb von zwölf Jahren gleichmäßig abgeschrieben werden.

Es kann, vorbehaltlich der abschließenden Beurteilung durch die zuständigen Finanzbehörden, bei Erwerb vor Sanierungsbeginn, voraussichtlich ungefähr von folgenden steuerlichen Grundlagen ausgegangen werden:

- Grundstückskostenanteil 8 %
- Altbausubstanzkostenanteil 4 %
- Sanierungskostenanteil 88 %

## VIII. Fungibilität und Wertsteigerung

Grundsätzlich ist der Verkauf einer Eigentumswohnung jederzeit möglich. Dabei ist jedoch nicht vorhersehbar, welcher Erlös sich im Veräußerungsfall erzielen lässt. Zu berücksichtigen sind die zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung herrschenden Rahmenbedingungen und Marktdaten. Erfahrungsgemäß benötigt man nach Kauf einer neuen oder grundlegend sanierten Immobilie einige Jahre

um den Kaufpreis der Immobilie nebst Erwerbsnebenkosten wieder durch Wertsteigerungen im Falle des Weiterverkaufs realisieren zu können. Der Kauf einer Wohnimmobilie ist daher als langfristige Kapitalanlage zu sehen. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten.

Die Beurteilung einer Wohnung ist immer subjektiv und von den Wünschen und Vorstellungen des jeweiligen Erwerbers abhängig.

## IX. Grundbuchrechtliche Situation

Der Veräußerer ist Eigentümer des Grundstücks Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig.

## X. Bezugfertigkeit

Die Bezugfertigstellung ist geplant bis zum 31.12.2012. Soweit das Bauvorhaben erst im Kalenderjahr 2013 bezugsfertig werden sollte erhält der Erwerber als pauschalierten Schadensersatz 8 % des Steuervorteils aus der Abschreibung der gemäß Prospekt kalkulierten Anschaffungskosten, welche er für das Kalenderjahr 2012 bei Fertigstellung des Objektes im Kalenderjahr 2012 erhalten hätte. Wei-

tergehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Bezugfertigkeit wird in jedem Fall zugesichert bis zum 31.12.2013. Das Gebäude wird bei Bezugfertigkeit lastenfremd an die einzelnen Erwerber übergeben.

## XI. Angabenvorbehalt

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden sorgfältig zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Herstellung (Oktober 2010) überprüft. Für Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und Änderungen durch die Genehmigungsbehörde kann keine Gewähr übernommen werden.

Jedem Kaufinteressenten werden die notariellen Vertragsunterlagen zur Einsichtnahme jederzeit zur Verfügung gestellt.

Wir weisen darauf hin dass keine steuerliche Beratung mit diesem Angebot verbunden und auch nicht darin enthalten ist.

Niemand ist berechtigt von diesem Prospekt abweichende Angaben zu machen oder Zusagen abzugeben, ohne vom Prospektherausgeber dazu schriftlich autorisiert worden zu sein.

*Hochschule für Musik und Theater*



# Objektüberblick Gründerzeithaus Stadtvilla Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Wohnungs- Nummer	Hauslage/ Etage	Wohnfläche in qm	Kaufpreis/qm in €	Kaufpreis in €
01	EG	108,4	2.490	284.916
02	EG	153,7	2.490	392.713
		<b>262,1</b>		<b>677.629</b>
03	1. OG	112,8	2.490	280.872
04	1. OG	157,9	2.490	393.171
		<b>270,7</b>		<b>674.043</b>
05	2. OG	113,9	2.490	283.611
06	2. OG	159,0	2.490	395.910
		<b>272,9</b>		<b>679.521</b>
07	DG	110,4	2.490	274.896
08	DG	132,5	2.490	329.925
		<b>242,9</b>		<b>604.821</b>
		<b>1.048,6</b>	<b>2.490</b>	<b>2.636.014</b>

## Erläuterungen

### Wohnfläche in qm

Die angegebene Wohnfläche ist in qm gemäß Architektenangaben aufgeführt.

### Kaufpreis pro qm in €

Der Kaufpreis richtet sich nach der Wohnfläche der erworbenen Einheit. Enthalten sind auch die Kosten für das Gemeinschaftseigentum.

### Kaufpreis in €

Der Kaufpreis errechnet sich unter Berücksichtigung obiger Angaben aus den

Faktoren € pro qm und Wohnfläche in qm der jeweiligen Wohnung. Bei den Kaufpreisen der Wohnungen 1 und 2 ist außerdem ein Betrag in Höhe von € 15.000 bzw. € 10.000 für das Sondernutzungsrecht eines Gartenanteils (ca. 88 qm bei Wohnung 1 bzw. 60 qm bei Wohnung 2) enthalten.

### Angabenvorbehalt

Die in diesem Prospekt zitierten Literatur- und Quellenangaben wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Verifizierung auf ihre inhaltliche Richtigkeit

konnte nicht erfolgen. Für deren inhaltliche Richtigkeit kann daher keine Garantie übernommen werden.

### Copyright

Das Copyright dieses Prospekts steht ausschließlich dem Prospektherausgeber zu. Ein Abdruck oder eine sonstige Verwendung zu gewerblichen Zwecken durch Dritte, auch auszugsweise, darf nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Prospektherausgeber erfolgen.

## Bauträger und Verkäufer



Bauträger  
Initiator  
Vertriebsgesellschaft

B.I.V. GmbH

Hauptstraße 34

78628 Rottweil

Telefon: 0741/94254-0

Telefax: 0741/94254-21

Internet: [www.biv-bautraeger.de](http://www.biv-bautraeger.de)

Verkauf durch Uwe Melzer  
**ÖKO-ARCHITEKTENHAUS**

**Kandelweg 8**

D-78628 Rottweil

Telefon: 0741-9422663

[melzer@oeko-architektenhaus.de](mailto:melzer@oeko-architektenhaus.de)



Verkauf durch Uwe Melzer  
**ÖKO-ARCHITEKTENHAUS**  
**Kandelweg 8**  
D-78628 Rottweil  
Telefon: 0741-9422663  
[melzer@oeko-architektenhaus.de](mailto:melzer@oeko-architektenhaus.de)



<http://www.oeko-architektenhaus.de/S-BIV.html>

