



Quelle: Immonet

## Leerstehendes Gründerzeit-MFH mit Ausbaureserve – Sanierungsobjekt in ruhiger Lage von Leipzig-Anger-Crottendorf

Assetfy AI Investment-Analyse BETA

18.02.2026 11:06

### Leerstehendes Gründerzeit-MFH mit Ausbaureserve – Sanierungsobjekt in ruhiger Lage von Leipzig-Anger-Crottendorf

€ 725.000 € 680 m<sup>2</sup> 20 Zi. Baujahr 1888 04318 Leipzig, Mierendorffstraße 58

2 Wohneinheiten Grundstück 410 m<sup>2</sup>

Bruttomietrendite 11 %

Kaufpreis 61 % unter Markt

Vollsanierung erforderlich

Leerstand – volle Gestaltungsfreiheit

Ausbaureserve vorhanden

Gründerzeitbau 1888

Preisreduziert

1.066 €/m<sup>2</sup>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

-60,8 %

Abweichung zum Ø-Marktpreis  
(2.721 €/m<sup>2</sup>)

11,0 %

Bruttomietrendite (lt. Inserat)

~6.800 €/Monat

Potenzielle Kaltmiete (680 m<sup>2</sup> ×  
10 €/m<sup>2</sup>)

## 1. EXECUTIVE SUMMARY

Das Objekt in der Mierendorffstraße 58 im aufstrebenden Leipziger Stadtteil Anger-Crottendorf bietet eine seltene Kombination aus extrem günstigem Einkaufspreis, erheblicher Wohnfläche und signifikanter Ausbaureserve. Mit 680 m<sup>2</sup> Bestandsfläche bei einem Kaufpreis von nur 1.066 €/m<sup>2</sup> liegt das Objekt **rund 61 % unter dem durchschnittlichen Angebotspreis** der Umgebung. Allerdings ist eine umfassende Vollsanierung erforderlich – das Gebäude steht komplett leer und stammt aus dem Jahr 1888. Die vom Inserat genannte Bruttomietrendite von 11 % bezieht sich auf die Zielmiete nach Sanierung und ist realistisch, sofern die Sanierungskosten im kalkulierten Rahmen bleiben.

Die Investmentstory ist klar: **Value-Add-Strategie** durch Komplettsanierung, Aufteilung in mehrere Wohneinheiten und Neuvermietung auf Marktniveau – mit anschließender Option auf Einzelverkauf nach §8 WEG-Aufteilung oder langfristiges Halten als Cash-Flow-Objekt.

<b>Rendite-Potenzial:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Sehr gut</b> – Bei erfolgreicher Sanierung liegt die Zielrendite deutlich über dem Leipziger Marktdurchschnitt. Die Mietansätze von 10 €/m<sup>2</sup> sind für sanierte Gründerzeitwohnungen in dieser Lage marktkonform bis konservativ.</li> </ul>
<b>Preis-Markt-Verhältnis:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Sehr günstig</b> – Der Kaufpreis liegt massiv unter dem Vergleichsniveau. Selbst nach Hinzurechnung umfangreicher Sanierungskosten bleibt ein signifikanter Equity-Aufbau gegenüber dem Markt.</li> </ul>

## 2. PREIS & KOSTEN

### 2.1 Kaufpreiseinordnung

KENNZAHL	WERT	EINORDNUNG
Kaufpreis	725.000 €	Preisreduziert – günstigstes MFH im Umkreis
Preis/m <sup>2</sup> (Bestand)	1.066 €/m <sup>2</sup>	61 % unter Ø 2.721 €/m <sup>2</sup> im PLZ-Gebiet
Vergleich MFH Lene-Voigt-Park (0,4 km)	2.407 €/m <sup>2</sup>	Unser Objekt kostet weniger als die Hälfte
Vergleich MFH 16 Einheiten (0,5 km)	2.155 €/m <sup>2</sup>	Deutlicher Preisvorteil
Vergleich Denkmal-MFH (0,5 km)	2.220 €/m <sup>2</sup>	Deutlicher Preisvorteil

### 2.2 Kaufnebenkosten (Sachsen)

POSITION	SATZ	BETRAG
Kaufpreis	—	725.000 €
Grunderwerbsteuer (Sachsen)	3,50 %	25.375 €
Notar- und Grundbuchkosten	~1,80 %	13.050 €
Maklercourtage	5,95 %	43.138 €
<b>Kaufnebenkosten gesamt</b>	<b>11,25 %</b>	<b>81.563 €</b>
<b>Gesamtinvestition (ohne Sanierung)</b>		<b>806.563 €</b>

### 2.3 Sanierungskostenschätzung

Für ein leerstehendes Gründerzeit-MFH (Baujahr 1888) ohne dokumentierte Vorsanierung muss von einer umfassenden Kernsanierung ausgegangen werden. Die Kostenschätzung basiert auf aktuellen Leipziger Marktpreisen für vergleichbare Gründerzeitsanierungen:

GEWERK / POSITION	KOSTENSATZ	GESCHÄTZTE KOSTEN
Dach & Fassade (inkl. Stuck-Restaurierung)	~180 €/m <sup>2</sup> WFL	122.400 €
Fenster (Denkmal-konforme Holzfenster ggf.)	~80 €/m <sup>2</sup> WFL	54.400 €
Heizung / Sanitär / Elektro (komplett neu)	~250 €/m <sup>2</sup> WFL	170.000 €
Innenausbau (Böden, Wände, Bäder, Küchen)	~350 €/m <sup>2</sup> WFL	238.000 €
Treppenhäuser, Gemeinschaftsflächen	pauschal	45.000 €
Keller-Trockenlegung / Abdichtung	pauschal	35.000 €
Statik / Tragwerksertüchtigung	pauschal	40.000 €
Planung, Genehmigungen, Bauleitung (~15 %)	—	105.720 €
Unvorhergesehenes / Risikoaufschlag (~10 %)	—	81.052 €
<b>Sanierungskosten gesamt (geschätzt)</b>	<b>~1.310 €/m<sup>2</sup></b>	<b>~891.572 €</b>

*Hinweis: Die tatsächlichen Kosten können je nach Denkmalschutzaufgaben, Schadstoffbelastung (Asbest, Holzschutzmittel) und baulichem Zustand erheblich abweichen. Eine bautechnische Due Diligence ist zwingend erforderlich.*

## 2.4 Gesamtinvestitionsrechnung

POSITION	BETRAG
Kaufpreis	725.000 €
Kaufnebenkosten	81.563 €
Sanierungskosten (geschätzt)	891.572 €
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>1.698.135 €</b>
<b>Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> WFL</b>	<b>~2.497 €/m<sup>2</sup></b>

## 2.5 Finanzierungsstruktur (10 % EK-Anteil)

POSITION	BETRAG
Eigenkapital (10 %)	169.814 €
Fremdkapital (90 %)	1.528.322 €
Angenommener Darlehenszins (4,0 % p.a.)	61.133 €/Jahr
Tilgung (2,0 % p.a.)	30.566 €/Jahr
<b>Jährliche Annuität</b>	<b>91.699 €/Jahr (7.642 €/Monat)</b>

## 2.6 Mietpotenzial & Renditeberechnung (nach Sanierung)

SZENARIO	MIETE/M <sup>2</sup>	KALTMIETE/MONAT	KALTMIETE/JAHR	BRUTTORENDITE*	NETTOMIETÜBERSCHUSS**
<b>Konservativ</b>	8,50 €	5.780 €	69.360 €	4,08 %	-22.339 €/Jahr
<b>Basis (Inserat)</b>	10,00 €	6.800 €	81.600 €	4,81 %	-10.099 €/Jahr
<b>Optimistisch</b>	11,50 €	7.820 €	93.840 €	5,53 %	+2.141 €/Jahr

\* Bruttorendite = Jahreskaltmiete / Gesamtinvestition (1.698.135 €)

\*\* Nettomietüberschuss = Jahreskaltmiete - Annuität (91.699 €) - nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (geschätzt ~15 % der Kaltmiete für Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall)

## 2.7 Exit-Szenarien – Wertentwicklung nach Sanierung

SZENARIO	VERKAUFSPREIS/M <sup>2</sup>	VERKAUFSPREIS GESAMT	GEWINN VOR STEUERN	ROI AUF EK
<b>Konservativ</b> (Ø Markt -10 %)	2.449 €	1.665.320 €	-32.815 €	-19,3 %
<b>Basis</b> (Ø Marktpreis 2.721 €/m <sup>2</sup> )	2.721 €	1.850.280 €	+152.145 €	+89,6 %
<b>Optimistisch</b> (sanierter Gründerzeit-Aufschlag)	3.200 €	2.176.000 €	+477.865 €	+281,4 %

*Hinweis: Bei Einzelverkauf nach WEG-Aufteilung sind in Leipzig für hochwertig sanierte Gründerzeitwohnungen in guter Lage 3.000–3.500 €/m<sup>2</sup> realisierbar, was den optimistischen Case stützt.*

## 3. LAGE & POTENZIAL

### 3.1 Makrolage – Leipzig

Leipzig zählt seit über einem Jahrzehnt zu den dynamischsten Wohnungsmärkten Deutschlands. Die Stadt verzeichnet anhaltenden Bevölkerungszuwachs (aktuell >620.000 Einwohner), eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur (Automobil,

Logistik, IT, Medien, Universität) und eine junge, wachsende Bevölkerung. Der Leipziger Immobilienmarkt profitiert von:

- **Bevölkerungswachstum:** Prognose >700.000 Einwohner bis 2035
- **Mietpreisentwicklung:** Stetig steigende Mieten, insbesondere im Gründerzeit-Segment
- **Niedrige Grunderwerbsteuer:** Sachsen mit 3,5 % – bundesweit am günstigsten
- **Kulturelle Anziehungskraft:** „Hypezig“-Effekt mit Berlin-Overflow zieht Kreative und Fachkräfte an
- **Infrastruktur:** ICE-Knoten, Flughafen Leipzig/Halle, ausgebautes ÖPNV-Netz

### 3.2 Mikrolage – Anger-Crottendorf (04318)

Anger-Crottendorf liegt östlich der Leipziger Innenstadt und gehört zu den aufstrebenden Gründerzeitvierteln mit starker Aufwertungsdynamik:

- **Lagecharakter:** Ruhiges, durchgrüntes Wohnquartier mit geschlossener Gründerzeitbebauung
- **Nahversorgung:** Gute Versorgung entlang der Zweinaundorfer Straße und am Stötteritzer Markt
- **ÖPNV:** Straßenbahnlinien in fußläufiger Erreichbarkeit, Innenstadt in ~10 Minuten
- **Naherholung:** Nähe zum Lene-Voigt-Park, Stötteritzer Wäldchen und östlichem Auwald
- **Zielgruppe:** Junge Familien, Studierende, Kreative – stabiles Mieternachfragepotenzial
- **Entwicklungstrend:** Gentrifizierungsprozess in mittlerer Phase – vergleichbar mit Plagwitz vor 10 Jahren. Erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

### 3.3 Grundstück & Ausbaureserve

Die Grundstücksfläche von 410 m<sup>2</sup> bei 680 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt eine **GFZ von ca. 1,66**. Je nach Bebauungsplan und Genehmigungslage sind folgende Potenziale denkbar:

- **Dachgeschossausbau:** Bei Gründerzeithäusern typischerweise +80–120 m<sup>2</sup> WFL möglich → zusätzliche 800–1.200 €/Monat Kaltmiete
- **Hofbebauung / Hinterhaus:** Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks für ein kleines Stadthaus oder Anbau
- **WEG-Aufteilung:** Aktuell nur 2 WE bei 20 Zimmern → Aufteilung in 6–10 Einheiten wirtschaftlich sinnvoll für Einzelverkauf

## 4. CHANCEN & RISIKEN

✅ CHANCEN	⚠️ RISIKEN	🛡️ MITIGATION
Kaufpreis 61 % unter Marktniveau – enormer Equity-Aufbau durch Sanierung	Sanierungskosten können bei Altbau 1888 erheblich eskalieren (Statik, Schadstoffe, Denkmalschutz)	Bautechnisches Gutachten & Schadstoffanalyse vor Kauf; Festpreisvertrag mit GU anstreben; 10 % Risikopuffer bereits einkalkuliert
Vollständiger Leerstand = freie Grundrissgestaltung, marktgerechte Wohnungsgrößen, keine Mieterbindung	Kein Cash-Flow während der Sanierungsphase (12–18 Monate) → Zinslast ohne Mieteinnahmen	Bereitstellungszinsfreie Phase verhandeln; Tilgungsaussetzung für Sanierungsphase; KfW-Mittel mit tilgungsfreien Anlaufjahren
Ausbaureserve DG → zusätzliche 80–120 m <sup>2</sup> WFL; WEG-Aufteilung in 6–10 Einheiten für Einzelverkauf	Denkmalschutzaufgaben können Sanierungskosten steigern und Ausbaumöglichkeiten einschränken	Vorab-Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde; Denkmal-AfA (§ 7i EStG) als steuerlichen Vorteil nutzen
Leipzig-Anger-Crottendorf im Gentrifizierungstrend → Wertsteigerung der Lage	Finanzierungsrisiko: 90 % FK-Anteil = hoher Leverage; Zinsänderungsrisiko bei Anschlussfinanzierung	Langfristige Zinsbindung (15–20 Jahre); alternativ höheren EK-Einsatz prüfen; schneller Exit nach Sanierung reduziert Zinsexposure
Sachsen: Niedrigste GrEst (3,5 %), KfW-Fördermittel & Denkmal-AfA kumulierbar	Genehmigungsrisiko: Verzögerungen bei Bauamt / Baugenehmigung für Aufteilung und Ausbau	Frühzeitige Bauvoranfrage einreichen; erfahrenen lokalen Architekten mit Behördenkontakten beauftragen
Bruttomietrendite auf reinen Kaufpreis bei 11 % – auch nach Sanierung attraktive 4,8–5,5 % auf Gesamtinvestition	Marktrisiko: Konjunkturabschwächung oder Mietregulierung in Leipzig (Mietpreisbremse gilt)	Neuvermietungsmieten sind von Mietpreisbremse bei umfassender Sanierung (§ 556f BGB) ggf. ausgenommen; diversifizierte Einheitengrößen

## 5. FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNG

### 🟢 EMPFEHLUNG: KAUF UNTER AUFLAGEN – ATTRAKTIVES VALUE-ADD-INVESTMENT

Das Objekt Mierendorffstraße 58 in Leipzig-Anger-Crottendorf bietet eine **überdurchschnittliche Investment-Opportunität** im Segment Gründerzeit-Sanierung. Der zentrale Investmenttreiber ist die massive Differenz zwischen Einkaufspreis (1.066 €/m<sup>2</sup>) und dem Marktwert nach Sanierung (2.700–3.200 €/m<sup>2</sup>). Selbst bei konservativer Kalkulation mit Gesamtkosten von ~2.500 €/m<sup>2</sup> (inkl. Sanierung + Nebenkosten) liegt der „all-in“-Preis unter dem aktuellen Marktdurchschnitt unsanierter Vergleichsobjekte.

#### Empfohlene Strategie:

1. **Due Diligence (sofort):** Bautechnische Prüfung, Schadstoffgutachten, Denkmalschutz-Prüfung, Einsicht in Grundbuch & Baulastenverzeichnis, Prüfung der Abgeschlossenheitsbescheinigung für WEG-Aufteilung
2. **Kaufpreisverhandlung:** Preis wurde bereits reduziert – Zielkorridor **650.000–680.000 €** anstreben (Argument: Vollsanierungsbedarf, kein Cash-Flow, hohes Baurisiko bei Altbau 1888)
3. **Finanzierung strukturieren:** KfW 261/262 (Effizienzhaus Denkmal), ggf. BAFA-Zuschüsse, SAB-Fördermittel Sachsen; Denkmal-AfA §71/§10f EStG prüfen → kann steuerlich 8–10 % der Sanierungskosten p.a. über 8 Jahre absetzen
4. **Sanierung & Aufteilung:** Aufteilung in 6–8 moderne Wohneinheiten (2–4 Zimmer, 55–100 m<sup>2</sup>), DG-Ausbau als Premium-Einheit, KfW-Effizienzstandard anstreben
5. **Exit-Optionen:**
  - *Halten & Vermieten:* ~81.600 €/Jahr Kaltmiete, Cash-Flow-positiv ab Jahr 3–4
  - *Einzelverkauf:* Potenzial 1,85–2,18 Mio. € → Bruttogewinn 150.000–480.000 € vor Steuern
  - *Hybrid:* Teilverkauf zur EK-Rückgewinnung, Restbestand als Cashflow-Portfolio

#### **Kritische Kaufbedingungen:**

- Bautechnisches Gutachten bestätigt keine schwerwiegenden Tragwerkschäden
- Schadstofffreiheit (oder kalkulierbare Sanierungskosten für Asbest/KMF)
- Bauvoranfrage für DG-Ausbau und WEG-Aufteilung positiv beschieden
- Sanierungskosten durch mindestens 2 GU-Angebote validiert (Zielkorridor ≤ 900.000 €)

#### **Gesamtbewertung: Dieses Objekt ist ein typisches „off-market-Niveau“-Angebot auf dem offenen Markt.**

Der niedrige Quadratmeterpreis, die niedrige sächsische Grunderwerbsteuer und die steuerlichen Vorteile durch Denkmal-AfA machen es zu einem der attraktivsten MFH-Sanierungsprojekte im aktuellen Leipziger Angebotsmarkt. Schnelles, aber gründliches Handeln ist empfohlen – der Insertionszeitraum ist kurz und Leipziger Value-Add-Objekte sind bei institutionellen Käufern begehrt.