

## Anlagemarkt Leipzig Investment market Leipzig



### Leipzig With a Strong Market Environment

Leipzig, the metropolis in the heart of Central Germany, went through an outstanding development during the last years. The excellent central location, an international airport, and several motorways (A 14, A 9 and A 38) with excellent connections to the Eastern European states are just a few location advantages. The city's quality of life, defined by lakelands and arcades in the city centre, attracted most of all well-trained specialists; thus a continuous influx could be observed during the last years. The settling of companies, such as Porsche, BMW, Amazon, DHL allows for a stable employment market. Being a popular trade fair location, the city has a high international degree of popularity.

### Leipzig mit stabilem Marktumfeld

Leipzig – die Metropole im Herzen Mitteldeutschlands – hat sich in den letzten Jahren hervorragend entwickelt. Die exzellente, zentrale Lage, ein internationaler Flughafen, mehrere Autobahnen A 14, A 9 und A 38 mit ausgezeichneter Anbindung an die osteuropäischen Staaten sind nur einige Standortvorteile. Die Lebensqualität der Stadt mit Ihren Seenlandschaften und Ihren innerstädtischen Passagen sorgte in den letzten Jahren für einen kontinuierlichen Zuzug vor allem von gut ausgebildeten Fachkräften. Ansiedlungen von Unternehmen wie Porsche, BMW, Amazon und DHL ermöglichen einen stabilen

### Office Market

Approx. 112,000 m<sup>2</sup> of office space have been realized in Leipzig in 2009. Worth mentioning is here a realization by the city of Leipzig with approx. 45,000 m<sup>2</sup>.

By mid-2009 the slowdown on the office markets had reached Leipzig too, and by mid-2010 the market recovered from that just slightly. In the first two quarters of 2010, however, an increase in take-up was to be seen. A good portion of take-up, however, has been realized with small and medium-sized office spaces.

A visible trend could be observed, just as in the previous years, with the demand first of all for inner-city office spaces or

Arbeitsmarkt. Als bekannter Messestandort verfügt die Stadt über einen hohen internationalen Bekanntheitsgrad.

### Büroflächenmarkt

Im Jahr 2009 wurden in Leipzig ca. 112.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Besonders erwähnenswert ist dabei ein Abschluss der Stadt Leipzig mit ca. 45.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Mitte 2009 hatte die Abkühlung der Büromärkte auch Leipzig erreicht und bis Mitte 2010 hat sich der Markt nur leicht davon erholt. In den ersten beiden Quartalen 2010 konnte dennoch eine Zunahme der Flächenumsätze verzeichnet werden. Der Großteil des Flächenumsatzes wurde aber mit kleinteiligen und mittleren Büroflächen realisiert. Ein klarer Trend zeichnete sich wie bereits in den letzten Jahren mit der Nachfrage, vor allem nach innerstädtischen Büroflächen oder aber in direkter Ringlage ab. Ebenso war auch das „Graphische Viertel“ wieder eine gefragte Lage. Der Leerstand (an vermietbaren Büroflächen) liegt zurzeit bei ca. 550.000 m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von ca. 16 % für das gesamte Stadtgebiet entspricht. Nach stabilen bis leicht steigenden Mieten in den Vorjahren musste in 2010 wieder eine Stagnation bzw. teilweise ein leichtes Nachgeben der Mieten verzeichnet werden.

Die Spitzenmiete in der Innenstadt bewegt sich bei 11 €/m<sup>2</sup>. Der Anteil der Spitzenmieten am gesamten Flächenumsatz wird sich, aufgrund der zahlreichen Neubauten im Spitzensegment, in der Innenstadt zukünftig leicht erhöhen. Der durchschnittliche Mietpreis für Büroflächen hingegen liegt wie bereits im Jahr 2009 bei ca. 6,50 € pro m<sup>2</sup>.

### Büromieten

Lage	Mietpreise pro m <sup>2</sup>
Toplage	€ 10,- bis € 11,-
Flächen in Lagen mit guter bis sehr guter Standortqualität	€ 7,- bis € 10,-
Flächen in Lagen mit mittlerer Standortqualität	€ 6,- bis € 7,-
Flächen in Lagen mit niedriger Standortqualität	€ 3,- bis € 5,-

Zurzeit gibt es einige im Bau befindliche Projekte direkt im Leipziger Zentrum. Allein in der City werden 2010/2011 ca. 31.000 m<sup>2</sup> an neuen Flächen entstehen. Insgesamt wird für das gesamte Leipziger Stadtgebiet von einem Neubauvolumen von ca. 70.000 m<sup>2</sup> ausgegangen. Der strukturelle Leerstand wird sich in nächster Zeit vor allem in unsanierten Objekten weiter erhöhen.

spaces in direct vicinity to the ring. The so called “Graphisches Viertel” has once again been a popular location. The vacancy (of rented office spaces) is currently approx. 550,000 m<sup>2</sup>, which equates to a vacancy quota of approx. 16% for the whole urban area.

After stable up to slightly increasing rents in the previous years, in 2010 had to be observed stagnation or in parts a slight drawback of rents.

The top rent in the city centre amounts to about 11 €/m<sup>2</sup>. The proportion of top rents of the whole take-up in the city centre will slightly increase due to numerous new constructions in the top segment. The average rent for office spaces, however, amounts just as in 2009 to approx. 6.50 € pro m<sup>2</sup>.

### Office Rents

Location	Rents per m <sup>2</sup>
Top location	€ 10.00 – € 11.00
Spaces in good to very good locations	€ 7.00 – € 10.00
Spaces in average locations	€ 6.00 – € 7.00
Spaces in low-grade locations	€ 3.00 – € 5.00

At present there are some constructions in progress directly in the Leipzig city centre. In the years 2010/2011 in the city centre alone will be constructed approx. 31,000 m<sup>2</sup> of new spaces. For the whole Leipzig urban area may be assumed a total volume of new constructions of approx. 70,000 m<sup>2</sup>. The structural vacancy will continue to increase, in particular in non-reconstructed objects.

### Leipzig Retail Market

For a long time Leipzig belonged to the most busy and attractive retail locations in the New Laender.

The total sales area in Leipzig has nearly quintupled in the last 20 years. At present the sales area amounts to approx. 803,000 m<sup>2</sup>, which is approx. 1.56 m<sup>2</sup> per inhabitant (national average: 1.4 m<sup>2</sup> sales area). The share of the Leipzig city centre alone amounts to approx. 45% of the total sales area.

In the near future some new constructions will enlarge the total sales area in the city centre.

The four most important shopping streets in the city centre are Petersstraße, Grimmaische Straße, Nikolaistraße, Hainstraße as well as the Neumarkt. The retail volume in the city centre is complemented by about 45 shopping arcades and atriums. The most popular arcades are Mädler Passage and Barthels Hof. The current top rent is still 115.00 €/m<sup>2</sup> base rent.



Foto/Photo: fotolia

## Einzelhandelsflächenmarkt

Leipzig gehört bereits seit längerem zu den belebtesten und attraktivsten Einzelhandelsstandorten in den neuen Bundesländern. Die Gesamtverkaufsfläche hat sich in den letzten 20 Jahren in Leipzig um fast das Fünffache vergrößert. So sind es gegenwärtig ca. 803.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (je Einwohner ca. 1,56 m<sup>2</sup>, Bundesdurchschnitt: 1,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Allein der Anteil der Leipziger Innenstadt beträgt ungefähr 45% der Gesamtverkaufsflächen. In naher Zukunft werden einige Neubauprojekte die Gesamtverkaufsfläche im Zentrum noch erweitern.

Die fünf wichtigsten Einkaufsstraßen in der City sind die Petersstraße, die Grimmaische Straße, die Nikolaistraße, die Hainstraße sowie der Neumarkt. Zudem ergänzen rund 45 Einkaufspassagen und Innenhöfe das Einzelhandelsvolumen der Innenstadt. Zu den bekanntesten gehören die Mädler Passage und der Barthels Hof. Der aktuelle Spitzenmietpreis liegt unverändert bei ca. 115,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt.

## Einzelhandelsmieten

### 1 A Lagen

Flächen bis 100 m <sup>2</sup>	ca. 40 – 115 €/m <sup>2</sup>
Flächen ab 100 m <sup>2</sup>	ca. 20 – 60 €/m <sup>2</sup>

### 1 B Lagen

Flächen bis 100 m <sup>2</sup>	ca. 10 – 30 €/m <sup>2</sup>
Flächen ab 100 m <sup>2</sup>	ca. 12 – 20 €/m <sup>2</sup>

### Nebenlagen

ca. 3 – 10 €/m<sup>2</sup>

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lagen ist weiterhin sehr hoch, insbesondere betrifft das Textilunternehmen. Im Gegensatz zu den Toplagen ist es jedoch schwer, die Leer-

## Retail Rents

### 1 A locations

Spaces up to 100 m <sup>2</sup>	approx. 40 – 115 €/m <sup>2</sup>
Spaces starting from 100m <sup>2</sup>	1 approx. 20 – 60 €/m <sup>2</sup>

### 1 B locations

Spaces up to 100 m <sup>2</sup>	approx. 10 – 30 €/m <sup>2</sup>
Spaces starting from 100 m <sup>2</sup>	approx. 12 – 20 €/m <sup>2</sup>

### Peripheral locations

approx. 3 – 10 €/m<sup>2</sup>

The demand for retail spaces in 1 A locations is still very high. This applies in particular to textile companies. However, in contrast to the top locations it is hard to minimize vacancy in the secondary locations. There will thus be a continuing decline in rents.

## Investment Market

In 2009 the commercial investment market had to register a decline compared to previous years. The absence first of all of foreign investors has thus been clearly noticeable. Despite strong rents the purchase prices in nearly all areas eased. In demand have been mostly just commercial objects in direct city centre location. In 2010 the market stabilized slightly, and demand started to rise in some areas. Pre commercial objects, however, are still being checked hesitantly, and the transaction volume is on a low level.

Highlighted should be the currently increased demand in residential properties, first of all in qualitative high-class reconstructed apartment buildings with just few commercial spaces. Yet these are sought after nearly exclusively in favoured Leipzig addresses. Due to the low supply in top locations turnover is on a low level and prices start to increase slightly. In the

stände der Nebenlagen abzubauen. So wird dort auch weiterhin ein Abwärtstrend der Mieten zu verzeichnen sein.

### Anlagemarkt

Der gewerbliche Investmentmarkt hat in 2009 einen Rückgang zu den Vorjahren verzeichnen müssen. Das Ausbleiben vor allem von ausländischen Käufern war dabei sehr auffällig. Die Kaufpreise haben in fast allen Bereichen trotz stabiler Mieten nachgegeben. Nachgefragt wurden überwiegend nur noch gewerbliche Objekte direkt in Zentrumslage. Im Jahr 2010 hat sich der Markt leicht stabilisiert und die Nachfrage hat in einigen Teilbereichen bereits angezogen. Reine Gewerbeobjekte werden aber noch immer sehr zögerlich geprüft und das Transaktionsvolumen bewegt sich auf einem tiefen Niveau.

Hervorzuheben ist die aktuell verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien vor allem an qualitativ hochwertig sanierten Mehrfamilienhäusern mit nur geringem Gewerbeanteil. Diese werden jedoch fast nur in den bevorzugten Wohnlagen von Leipzig gesucht. Aufgrund des geringen Angebotes in den Top-Lagen bewegen sich die Umsätze hier auf einem niedrigen Niveau und die Preise ziehen leicht an. In den weniger attraktiven Stadtteillagen steht mittlerweile eine erhebliche Anzahl von Objekten (meist in schlechtem Sanierungszustand und oft mit hohem Leerstand) zum Verkauf. Diese sind aber selbst bei erheblichen Preisabschlägen derzeit kaum vermarktbare. Der zu erwartende weitere Rückgang des Wohnungsleerstandes wird die Nachfrage nach Objekten weiter verstärken.

### Eigentumswohnungsmarkt

In Leipzig wurde nach 1990 eine sehr große Zahl von Eigentumswohnungen erstellt und diese vor allem an Kapitalanleger verkauft. Nach Auslaufen der steuerlichen Bindefrist versuchen nun viele Anleger ihre Wohnungen auf dem Zweitmarkt zu veräußern. Dies sorgt für ein sehr großes Angebot bei einer vergleichsweise geringen Nachfrage. Die erzielten Preise schwanken dabei standortabhängig sehr stark. So sind in einfachen Lagen Wohnungen ab 600 € pro m<sup>2</sup> und in mittleren Lagen ab ca. 900 € zu haben. Oftmals ist ein Verkauf, auch bei einem extrem geringen Preis, aufgrund der Lage und des Zustandes nur schwer möglich. Moderne Neubauobjekte in ausgewählten Lagen können sich von diesem Trend etwas abkoppeln. Wohnungen mit exklusiver Ausstattung in den Spitzenlagen werden zu 1.500 bis 1.800 € pro m<sup>2</sup> gehandelt. Vereinzelt Verkäufe liegen jedoch noch deutlich darüber. Objekte in unattraktiven Lagen, oder die nur schlecht saniert wurden, müssen zukünftig mit weiter sinkenden Preisen rechnen, da das Angebot hier zunehmen wird.

less attractive city districts a considerable number of objects (mostly non-reconstructed and with high vacancy) is now for sale. Even with considerable markdowns these objects are currently hardly marketable. The expected further decrease of vacancies will further strengthen the demand for objects.

### Condominium Market

After 1990 a large amount of condominiums has been constructed in Leipzig. These have been mostly sold to capital investors. After expiration of the fiscal binding period many of these investors now try to sell their apartments on the secondary market. This leads to very large supply compared to rather low demand. The prices realized are fluctuating depending on the location. Thus apartments in low priced locations are available for 600 €/m<sup>2</sup> and in average locations for approx. 900 €/m<sup>2</sup>. Often sales for extremely low prices, due to location and condition, are hardly possible. Modern new constructions in selected locations may disconnect a little from this trend. Apartments with exclusive equipment in top locations are realized for 1,500 up to 1,800 €/m<sup>2</sup>. Individual sales are clearly higher than that. Objects in less attractive locations or objects, which have been reconstructed badly, will have to face further price decreases in the future, as the supply will continue to increase.

Ihr Partner in Leipzig  
Your partner in Leipzig



DER IMMO TIP  
Vermittlung von Immobilien GmbH  
Augustusplatz 7  
04109 Leipzig

Telefon: +49 (0)341 / 600 53 99 0  
Fax: +49 (0)341 / 600 53 99 9  
E-Mail: [grups@der-immo-tip.de](mailto:grups@der-immo-tip.de)  
Website: [www.der-immo-tip.de](http://www.der-immo-tip.de)