

## Anlagemarkt Leipzig Investment market Leipzig



Fotos/Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

### Rückblick 2010, 1. Halbjahr 2011 – Aufwärtstrend ungebrochen

Leipzig, als zweitgrößte Stadt im Freistaat Sachsen, erlebte in den letzten Jahren vor allem im Bereich der regionalen Wirtschaft einen starken Aufwärtstrend. Weltweit agierende Großunternehmen wie Porsche, BMW, Amazon und DHL haben die ausgezeichneten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die exzellente Infrastruktur genutzt, um an diesem Standort Produktionsstätten aufzubauen. In den vergangenen Jahren wurden diese Standorte bereits teilweise deutlich erweitert. Diese Entwicklung sorgt bis heute für

### 2010 review, 1st half-year of 2011 – Upward Trend Continues

In the last years, Leipzig, being the second largest city in the Free State of Saxony, experienced a strong upward trend – mainly in the regional economy. Globally acting major companies, such as Porsche, BMW, Amazon and DHL, took advantage of the outstanding economic general conditions and the excellent infrastructure to establish production plants at this location. In the previous years these locations have already been clearly extended. This development lead and still leads to an influx of qualified and well-trained work force. Due to the very good economic conditions as well as the high quality of life in Leipzig and its surroundings, the demand for residential property clearly increased. Thus slightly increased base rents in popular districts, such as Schleußig, Gohlis Süd, Waldstraßenviertel, Musikviertel and Südvorstadt, are to be noted. Investors increasingly take advantage of this tendency, in order to participate in the still very interesting conditions of entry. In demand are first of all residential buildings with a commercial share of less than 20% in popular locations. The comprehensive supply, which could be seen in these regions in previous years, continues to decline.

#### Offices

After years of silence in the segment of office property strong investment activities were to be noted again as well for



Fotos / Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

einen Zuzug an qualifizierten und gut ausgebildeten Arbeitskräften. Durch die sehr guten wirtschaftlichen Bedingungen sowie die hohe Lebensqualität, welche Leipzig sowie das Umland bietet, hat sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien deutlich erhöht. Aufgrund dessen ist eine leichte Zunahme der Wohnungskaltmieten in den bevorzugten Stadtteilen, wie beispielsweise Schleußig, Gohlis Süd, Waldstraßen- und Musikviertel sowie in der Südvorstadt, erkennbar. Diese Tendenz nutzen verstärkt Anleger, um sich die noch immer sehr interessanten Einstiegsbedingungen zu sichern. Nachgefragt werden vor allem Wohngebäude mit weniger als 20% Gewerbeanteil in den gefragten Lagen. Das vor Jahren umfangreiche Angebot in diesen Gebieten ist aktuell weiter rückläufig.

**Büroimmobilien**

Im Segment Büroimmobilien konnten nach langer Zeit der Ruhe wieder starke Investitionsaktivitäten, sowohl bei Sanierungs- als auch bei Neubauobjekten verzeichnet werden. Eine deutliche Zunahme von Transaktionen in den letzten 12 Monaten belegt dies eindrucksvoll. Dabei werden sowohl

modernization as for new constructions. A clear increase of transactions during the last 12 months gives striking prove of this development. New buildings as well as stock inventory are being purchased increasingly, and then directed to the market with new marketing concepts. Meanwhile, purchasers are not only private investors, but also foundations, family offices and institutional investors.

The rental market fortunately continued to recover. The demand for offices in the city centre is still high, with excess demand for spaces of up to 150 m<sup>2</sup>. Mainly modern, bright and representative offices are currently not available in sufficient amount. The top rent in the Leipzig city centre amounts to approx. 12.00 Euro/m<sup>2</sup>. This rent may be obtained, however, for high-class new offices only. The average rent still ranges around 6.50 Euro/m<sup>2</sup>.

**2011 prospects for office and commercial buildings: differentiated**

**Apartment buildings, combined residential and commercial buildings** – The number of transactions for modernized apartment buildings slightly increased by

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro /m <sup>2</sup> 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 10%)*	↗	700 – 950	10 – 13,5-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 – 60%)*	↗	650 – 1.000	9 – 13-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	→	600 – 1.100	9 – 14-fach

\* Bestandsimmobilien \*\* ohne 1a-Lagen



Foto/Photo: Ellie Nator – Fotolia.com

Neubauten als auch Bestandsobjekte verstärkt gekauft und diese anschließend oft mit neuen Vermarktungskonzepten an den Markt geführt. Als Käufer treten mittlerweile nicht nur Privatinvestoren auf, sondern auch wieder Stiftungen, Family Offices und institutionelle Investoren am Markt aktiv.

Der Mietmarkt hat sich erfreulicherweise weiter erholt. Die Nachfrage nach Büros ist im innerstädtischen Bereich auch weiterhin hoch, wobei hier im Teilsegment der Flächen bis 150 m<sup>2</sup> mittlerweile ein Nachfrageüberhang besteht. Vor allem moderne, helle und repräsentative Büroflächen stehen zurzeit nicht mehr ausreichend zur Verfügung. Die Spitzenmiete liegt im Leipziger Zentrum bei ca. 12,- Euro/m<sup>2</sup>. Diese wird jedoch ausschließlich bei hochwertigen Büroneubauten erzielt. Der durchschnittliche Mietpreis bewegt sich weiterhin bei 6,50 Euro/m<sup>2</sup>.

**Ausblick Büro- und Geschäftshäuser für 2011: differenziert**

**Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser** – Die Zahl der Transaktion im Bereich der sanierten Mehrfamilienhäuser hat im Jahr 2010/Anfang 2011 im Vergleich zu den Vorjahren

2010/beginning of 2011 compared to previous years. Investors, however, still have to be selective when it comes to the location decision. The large supply of modernized/partly modernized objects, which are available in some districts, as e.g. in Leipzig-Lindenau, still accounts for a respective pricing pressure. Another trend is to be noted for average and popular locations. The decreasing vacancy quota, mainly for high-class modernized apartments, will continue to lead to increasing sales price multipliers.

The Leipzig rental apartment market should be considered very differentiated. Currently there are still districts with high vacancy quotas. Precise analysis, however, shows, that this applies to apartments with poor standard and outdated equipment. The situation is different for apartments with good or very good standards. For tenants it is increasingly difficult to find good 2- to 4-room apartments in attractive locations. Mainly in new quarters, such as Leipzig-Schleußig, which are mostly preferred by young families of academics, large apartments are scarce. A continuing increase of base rents is to expected for these objects.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m <sup>2</sup> 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Kind of building			
Residential buildings (commercial percentage 0–30%)*	➔	700 – 950	10 – 13,5-fold
Residential buildings (commercial percentage > 30%)*	➔	650 – 1,000	9 – 13-fold
Office and commercial buildings**	➔	600 – 1,100	9 – 14-fold

\* stock \*\* without class 1a-adresses



Foto / Photo: Mik Ivan – Fotolia.com

wieder leicht zugenommen. Investoren müssen jedoch bei ihrer Standortentscheidung weiterhin sehr selektiv vorgehen. Das hohe Angebot an sanierten/teilsanierten Objekten, welche in einigen Stadtteilen wie zum Beispiel Leipzig-Lindenau verfügbar sind, sorgt auch mittelfristig für einen entsprechenden Preisdruck. Ein anderer Trend zeichnet sich in den mittleren und bevorzugten Wohnlagen ab. Hier ist durch die stetig sinkende Leerstandsquote vor allem für hochwertig sanierte Wohnungen mit weiter steigenden Kaufpreiskennfaktoren zu rechnen.

Der Wohnungsmietmarkt ist in Leipzig sehr differenziert zu betrachten. Es gibt aktuell noch immer Stadtteile mit hohen Leerständen. Bei genauer Analyse wird jedoch deutlich, dass es sich um Wohnungen mit sehr geringem Standard und nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung handelt. Anders sieht es bei Wohnungen mit gutem oder sehr gutem Wohnstandard aus. Es fällt Wohnungsmietern zunehmend schwer, gute 2- bis 4-Raumwohnungen in attraktiven Wohnlagen zu finden. Vor allem in neu entwickelten Quartieren, wie Leipzig-Schleußig, welche vorwiegend von jungen Akademikerfamilien bevorzugt werden, sind große Wohnungen Mangelware. Für diese Immobilien werden weiterhin steigende Kaltmieten erwartet.

#### **Ausblick Mehrfamilienhäuser**

##### **Wohn- und Geschäftshäuser: positiv**

Für Investoren verfügt Leipzig nach wie vor über ein außerordentlich gutes Renditeumfeld mit einem hohen Mietpreisteigerungs- und Entwicklungspotential. Der Immobilienmarkt wird auch zukünftig in den meisten Bereichen von einer weiteren Zunahme der Nachfrage sowie leichten Preissteigerungen ausgehen können.

#### **Prospects for apartment buildings, combined residential and commercial buildings: positive**

For investors Leipzig still offers extraordinary good return with high rent increase and development potential. In most segments the property market will continue to experience increase of demand, connected with further slight price increases.

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: [info@der-immo-tip.de](mailto:info@der-immo-tip.de)  
Website: [www.der-immo-tip.de](http://www.der-immo-tip.de)