

Anlagemarkt Leipzig Investment market Leipzig



Fotos/Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

Rückblick 2011, 1. Halbjahr 2012 - Positive Marktentwicklung mit wachsenden Schwierigkeiten

Wie bereits in den Vorjahren konnte Leipzig als zweitgrößte Stadt im Freistaat Sachsen wieder einen konstanten Zugang und somit einen leichten Wachstum der Bevölkerung verzeichnen. Die Ursache dafür liegt vor allem an der sehr stabilen regionalen Wirtschaft. Weltweit agierende Großunternehmen wie DHL, Porsche, BMW und Amazon sind ein Garant für die Entwicklung vom Wirtschaftsstandort Leipzig.

Review 2011, 1st half year of 2012 – Positive market trend with growing difficulties

As in previous years Leipzig, being the second largest city in the Free State of Saxony, registered a constant influx and thus a slight population growth. This is mainly caused by the very stable regional economy. Global major companies, such as DHL, Porsche, BMW and Amazon, secure the development of Leipzig as industrial location. The university and the academies should also not be underestimated as economic factors. These very good economic conditions as well as the high quality of life, offered by the city and its surroundings, imply a further high demand for property – as well commercial as residential property.

The sustained demand for modern apartments meanwhile extends over nearly all city districts. As expected, this led to noticeable rent increases in some districts during the last twelve months. An end to this development is not yet in sight.

In contrast to many other locations in Germany Leipzig still had to offer an extremely high amount of reconstructed and non-reconstructed objects in the last years. Meanwhile the market situation has changed here fundamentally as well. Regional, but mainly national investors rediscover the Leipzig location. In demand are mainly pure residential buildings, but also condominiums as capital investment. The focus is here no longer on top locations mainly. The high demand has already



Foto/Photo: Fotolia

Ebenso sind die Universität und die Hochschulen als Wirtschaftsfaktor nicht zu unterschätzen.

Durch diese sehr guten wirtschaftlichen Bedingungen sowie der sehr guten Lebensqualität, welche die Messestadt sowie das Umland bieten, ist auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Immobilien sowohl im Gewerbebereich als auch im Wohnbereich auszugehen.

Die schon länger anhaltende Nachfrage nach modernen Wohnungen bezieht sich mittlerweile auf fast alle Stadtteile. Dies führte erwartungsgemäß in einigen Stadtteilen in den letzten 12 Monaten zu teils deutlichen Mietpreissteigerungen. Ein Ende dieser Entwicklung ist aktuell nicht abzusehen.

Im Gegensatz zu vielen anderen Standorten in Deutschland verfügte Leipzig in den letzten Jahren immer noch über ein extrem hohes Angebot an sanierten und unsanierten Objekten, welche zum Verkauf standen. Mittlerweile hat sich auch hier die Marktsituation grundlegend geändert. Regionale aber vor allem überregionale Anleger entdecken den Standort Leipzig wieder. Nachgefragt werden vor allem reine Wohngebäude aber auch Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage. Dabei liegt der Focus nicht mehr ausschließlich

led to clearly rising sales prices. The amount of objects with realistic prices decreased drastically within just a few months.

Office Property:

As in the previous year, the market for office property developed very positively. A multitude of transactions could be registered for this segment. Fortunately, transactions included not only objects in top locations within the city center, but also in the neighboring locations. The further decrease of vacant offices and the high attractiveness of the city will lead to a further demand in this market segment. Purchasers are private investors, but also foundations, family offices and institutional investors.

The tenancy market continued to recover. The demand for offices in the city center is still high, whereupon there is meanwhile a deficit in supply for spaces of up to 300 m². First of all modern, light and representative spaces are no longer available in sufficient amount. Top rents in the Leipzig city center amount to approx. 12.00 Euro/m². This price, however, may be obtained exclusively for high-class new buildings. The average rents still amount to approx. 6.50 Euro/m².

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2011	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2011
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 10%)*	↗	800 – 1.000	12 – 14-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 – 60%)*	→	600 – 800	11 – 12-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	↗	700 – 950	10 – 12-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen



Fotos / Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

mehr ausreichend zur Verfügung. Die Spitzenmiete liegt im Leipziger Zentrum bei ca. 12,00 Euro/m². Diese wird jedoch ausschließlich bei hochwertigen Büroneubauten erzielt. Der durchschnittliche Mietpreis bewegt sich weiterhin bei ca. 6,50 Euro/m².

Ausblick Büro- und Geschäftshäuser für 2013: differenziert

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Zahl der Transaktionen im Bereich der Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser hat im Jahr 2011/ Anfang 2012 im Vergleich zu den Vorjahren noch einmal zugenommen. Investoren müssen bei ihrer Standortentscheidung jedoch weiterhin sehr selektiv vorgehen. Nach wie vor gibt es in einigen Stadtteilen ein hohes Angebot an sanierten und teilsanierten Objekten, was in diesen Lagen weiterhin für einen Preisdruck sorgen wird.

Aufgrund der leicht steigenden Wohnungsmieten, vor allem im mittleren Segment, ist jedoch in den meisten Stadtgebieten mit einer Steigerung der Kaufpreisfaktoren zu rechnen.

Ausblick Mehrfamilienhäuser Wohn- und Geschäftshäuser: differenziert

Für potenzielle Investoren bietet die Stadt Leipzig nach wie vor die Möglichkeit, Objekte in fast allen Lagen mit hohen Renditen zu erwerben. Einfache bis mittlere Lagen bieten hier weiterhin hohes Entwicklungspotential. Der gesamte Markt wird auch zukünftig von einer Zunahme der Nachfrage ausgehen können, verbunden mit weiteren leichten Preissteigerungen. Die Angebotssituation wird sich weiter verschärfen.

fer high development potential. In the future the whole market will see an increase in demand, connected with further slight price increases. The market trend will continue to tighten.

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
Website: www.der-immo-tip.de