

# DAVE LEIPZIG

AUSGABE N°3 — 2015/2016

## SZENEMETROPOLE LEIPZIG

HIP, HIPPER – LEIPZIG

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN  
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ  
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE  
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF • MÜNSTER



# SZENEMETROPOLE LEIPZIG

## HIP, HIPPER – LEIPZIG

Die Stadt Leipzig feiert 2015 ihr 1.000-jähriges Jubiläum und erfreut sich wie bereits in den Vorjahren weiter wachsender nationaler als auch internationaler Bedeutung und Beliebtheit. Die explodierenden Zahlen der Hotelübernachtungen und die weiterhin anhaltende

wert. Die vorhandenen großflächigen Waldgebiete sowie zahlreiche romantische Wasserwege sorgen für ein sehr hohes Maß an Wohlfühlatmosphäre.

### WOHNEN

Trotz der umfangreichen Neubau- und Sanierungsaktivitäten in den letzten beiden Jahren konnte die Leerstandsquote der Stadt erfreulicherweise auf nun ca. 7%, weiter verringert werden. Die steigende Nachfrage hat zu teils stark anziehenden Mietpreisen geführt, dennoch sind diese mit einer Durchschnittsmiete im Stadtgebiet von 6,20 Euro pro m<sup>2</sup> noch immer als moderat einzustufen. Dass sich Leipzig immer größerer Beliebtheit, erfreut spiegelt sich vor allem in den Mietpreisen für Top-Wohnlagen wider. In diesen Stadtteilen, wie dem Zentrum, dem Musik- und Bachviertel sowie Gohlis-Süd, werden mittlerweile vereinzelt Spitzenwerte von bis zu 12 Euro pro m<sup>2</sup> für Neubau und 10,50 Euro pro m<sup>2</sup> für sanierten Altbau erzielt. Bei diesen Preisen verfügen Mieter dann oft über Sauna, Designerbad und Pad-Steuerung für die Hauselektronik.

Konnte im Segment des Wohnungseigentums im letzten Jahr noch von einer leichten Steigerung gesprochen werden, so deutet sich im ersten Halbjahr 2015 eine gewisse Stagnation an. So konnten im Jahr 2015 in mittleren Wohnlagen Preise für Eigentum in einer Spanne von 1.250 bis 2.750 Euro pro m<sup>2</sup> ausgemacht werden. In Spitzenlagen, wie etwa dem Zentrum, werden vereinzelt Preise für Eigentumswohnungen von bis zu 3.800 Euro pro m<sup>2</sup> erzielt. Dennoch befinden sich in Leipzig die Preise für Wohnimmobilien insgesamt auf einem geringeren Niveau im Vergleich zu anderen deutschen Städten. Der Grund hierfür liegt darin, dass Leipzig weiterhin ein relativ großes Angebot an Wohnimmobilien verzeichnet. Allerdings hat sich das Angebot an Wohnraum im Stadtkern seit dem Jahr 2000 mehr als halbiert. Aufgrund des positiven wirtschaftlichen Wachstums und der weiterhin steigenden Bevöl-

kerungszahl Leipzigs rechnen wir mit einer anhaltend guten Nachfrage an Wohnraum, vor allem im mittleren Preissegment.

Besonders die Innenstadt, das an den Johannapark und Clara-Zetkin-Park angrenzende Musik- und Bachviertel, das Waldstraßenviertel sowie Gohlis-Süd und Schleußig zählen zu den begehrtesten und teuersten Stadtteilen Leipzigs. In diesen Lagen ist das Potenzial an Neubauten fast ausgeschöpft, da keine Grundstücke mehr vorhanden sind. Hiervon profitieren jedoch die zentrumsnahen südlichen und südwestlichen Stadtteile wie Plagwitz und der Bereich der Südvorstadt. Der im vergangenen Jahr fertiggestellte City-Tunnel verbindet den Südosten mit der Innenstadt, sodass das Wohnen im Grünen als auch die Wohnlagen des Leipziger Neuseenlands in Markkleeberg einen deutlich positiven Aufwärtstrend verzeichnen dürften.

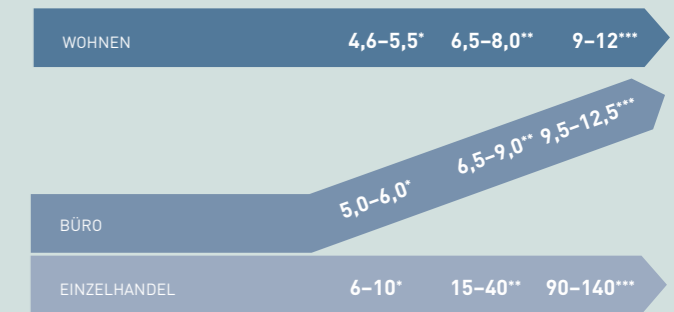
### INVESTMENT

Der Investmentmarkt von Leipzig verzeichnete 2014 wieder ein umsatzstarkes Jahr. So wurde vor allem im Bereich der kleineren bis mittleren Deals von unter 10 Millionen Euro eine starke Umsatzsteigerung erzielt. Großdeals von über 50 Millionen Euro werden kaum verzeichnet. Die positiven Preisentwicklungen der letzten drei Jahre haben dazu geführt, dass die Zahl der regionalen Investoren wieder leicht abnimmt, während demgegenüber überregionale Anleger, Pensionskassen und Family Offices wieder an Bedeutung gewinnen. Die auch in Leipzig im Vergleich zu den Vorjahren abnehmende Zahl an marktfähigen Angeboten sorgt wiederum dafür, dass eine zunehmende Zahl an Investoren sich auch für bisherige Problemregionen wie die einfachen Wohn- und Geschäftslagen rund um die Eisenbahnstraße oder den Leipziger Osten interessiert. Es wird besonders hier auf eine mittel- bis langfristige Klientelveränderung und Wende zum Trendviertel spekuliert, sodass eine leichte Steigerung der Renditemultiplikatoren bei weiterhin sehr attraktiven Einkaufspreisen spürbar ist.

Das zieht auch immer mehr Investoren an, die nun das Potenzial Leipzigs entdecken und bei deutschlandweit vergleichsweise niedrigen Kaufpreisen und hohen Einstiegsrenditen jetzt zunehmend in Leipzig investieren und sich von Städten wie Berlin, Hamburg und München abwenden. Die Kaufpreiskriterien liegen in mittleren bis guten Lagen erschwinglich zwischen dem 12- und 16-Fachen, in sehr guten Wohnlagen werden Spitzenfaktoren von bis über dem 20-Fachen erzielt. Es ist zu beobachten, dass viele Investoren und Anleger sich von Toplagen distanzieren und ihren Investitionsradius auf mittlere und aufstrebende Lagen wie Plagwitz, Lindenau oder Connewitz erweitern. Hier liegt neben einer ausgeglichenen Ange-

### MIETPREISTENDENZEN

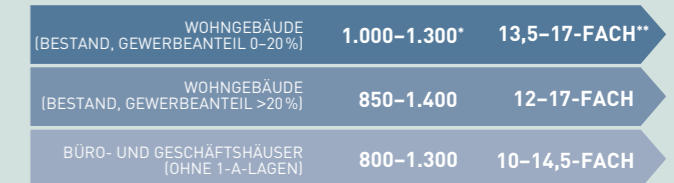
(ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/m<sup>2</sup>)



\*EINFACHER WOHN-/NUTZWERT  
\*\*GUTER WOHN-/NUTZWERT  
\*\*\*SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT

### RENDITEOBJEKTE

(OHNE EXTREMWERTE)



\*KAUFPREISE €/m<sup>2</sup> 2014/15  
\*\*KAUFPREISE ALS VIELFACHES  
DES JAHRESROHERTRAGES 2013/14

### LEERSTANDSQUOTEN

BÜROLEERSTAND IN m<sup>2</sup>/2014



GESAMTBÜROFLÄCHE 3,3 MIO. m<sup>2</sup>

ANLAGEMARKT LEIPZIG 2014 – 2015



»Leipzig macht Spaß, Lebensqualität und Dynamik sind ausgezeichnet.«  
Wolf-Hagen Grups, Gesellschafter und Prokurist der Immo Tip GmbH

Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Stadt Leipzig an Attraktivität in den letzten Jahren sehr stark zu gewinnen konnte. Zählte die Stadt Ende 2013 noch 549.399 Einwohner, so konnte man bis Ende 2014 einen Anstieg auf 561.015 verbuchen. Das bedeutet einen Zuwachs von 2,1% und somit knapp 20.000 Einwohner mehr als die sächsische Landeshauptstadt Dresden. Zurückzuführen ist dies neben den ansteigenden Geburtenzahlen, dass ein beträchtlicher Zuzug und eine zugleich sinkende Abwanderung zu verzeichnen sind. Leipzig ist »hip« und vereint wirtschaftliche Stabilität, vor allem geprägt durch Ansiedlungen auch international operierender Firmen wie BMW, Porsche, DHL, Schenker und Amazon sowie auch hoher Zuzugszahlen mittelständischer Unternehmen bei folglich deutlich sinkenden Arbeitslosenzahlen. Leipzig verbindet modernes urbanes Leben durch seine lebhaftere Innenstadt und dem charmanten Flair sanierter Gründerzeithäuser geschickt mit einem hohen Freizeit- und Erholungs-

bots- und Nachfragesituation vor allem das Potenzial zukünftiger Wertsteigerungen, und zwar sowohl im Mietpreis- als auch im Kaufpreissegment. Gemessen an Umsätzen gilt nach wie vor dem gewerblichen Bereich eine erhöhte Aufmerksamkeit der Investoren. Der Umsatz von gewerblichen Investments lag nahezu identisch auf dem Vorjahresniveau. Hauptinvestoren sind nach wie vor Versicherungen und Pensionskassen. Diese erwerben allerdings nur meist Produkte im Core-Bereich. Angeboten werden dagegen eher Büroobjekte in den Stadteillagen mit kurz laufenden Mietverträgen, schwierigen Branchen und im Preisrahmen zwischen 2 und 7 Millionen Euro. Dies gibt weiterhin Entwicklern und Opportunisten Kaufmöglichkeiten, allerdings bei knapper werdendem Angebot.

### BÜROFLÄCHEN

Konnte im Jahr 2014 noch der Bereich der Einzelhandelsimmobilien als »Sieger« gekürt werden, so ist bereits im ersten Halbjahr 2015 ein deutlicher Anstieg

des Büroflächenumsatzes zu registrieren. Dieser stellt mit knapp 72% die Spitze aller Assetklassen am Gesamtumsatz dar. Der Sektor der Einzelhandelsimmobilien verliert an Anteil und geht dadurch leicht zurück, von 28,8% auf 18,3%. Der Büroflächenumsatz von 2014 konnte die im Vorjahr erreichten rund 80.000 m<sup>2</sup> einholen und um weitere rund 20.000 m<sup>2</sup> auf knapp 100.000 m<sup>2</sup> ausbauen, dies entspricht einer Steigerung von 25%. Hinzu kommt der weiter anhaltende Trend der sinkenden Leerstandsquote, die sich um ca. 5% auf 355.000 m<sup>2</sup> reduzierte. Dennoch entstehen neue Büroflächen, da wenig große zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen. Kleinere Büroflächen sind nach wie vor ausreichend vorhanden. Die durchschnittliche Büromiete blieb weiter unverändert bei ca. 6,50 bis 7,50 Euro pro m<sup>2</sup>. Durch die Verknappungen der Angebotsflächen innerhalb des Innenstadtringes, also in direkter Zentrumslage, erhöht sich die Spitzenmiete von ca. 12,00 Euro pro m<sup>2</sup> um 0,50 Euro pro m<sup>2</sup> auf 12,50 Euro pro m<sup>2</sup>.

## HANDEL

Die Spitzenmieten im Einzelhandel sind derzeit stabil und bewegen sich in den 1-A-Lagen weiter bei 140 Euro pro m<sup>2</sup>. Zu vergleichbaren Metropolen in Deutschland bzw. Europa ist das immer noch sehr gering. Daher ist Leipzig weiterhin für den Bereich Einzelhandel hoch attraktiv. Die Top-Einkaufslagen sind nach wie vor die Petersstraße und die Grimmaische Straße.

Durch die weitere Zunahme an modernen Neubauf lächen in direkter Innenstadtlage wird sich der Preisan-

stieg verlangsamen bzw. ist in einigen Lagen mit einem Sinken der Mieten zu rechnen.

## STANDORTTRENDS UND EMPFEHLUNG

Der Immobilienmarkt Leipzig konnte wie bereits in den Vorjahren seine positiven Entwicklungen durchweg fortsetzen. Die Stadt gilt unter Investoren als prosperierender, zukunftssträchtiger Investitionsstandort. Die Ursachen sind neben der Bevölkerungsentwicklung u. a. auch die gestiegene Kaufkraft, die positiven Entwicklungen am Arbeitsmarkt und in der Wirtschaft sowie der boomende Tourismus.

Mit einem Plus von mehr als 20.000 Einwohnern führt Leipzig die Liste der Städte mit Wanderungsgewinnen an. In einfachen bis mittleren Lagen sind noch immer Sanierungsobjekte (mit oder ohne Denkmalschutz) verfügbar, aber auch im Bereich der Neubautätigkeit wurde in den letzten zwei Jahren sehr viel investiert und nachgefragt. Wurde 2014 im Bereich Neubau fast grundsätzlich das Luxussegment in sehr guten Lagen bedient, werden derzeit auch in mittleren Lagen Neubauten errichtet. Hier sehen wir durchaus Gefahren einer Überversorgung mit hochpreisigen Wohnungen verbunden mit fallenden Mieten. Gewinner werden in den kommenden Jahren vor allen die mittleren Lagen sein.

---

WOLF-HAGEN GRUPS,  
LEITER INVESTMENTBERATUNG, DER IMMO TIP, LEIPZIG



DAVE LEIPZIG WIRD VERTRETEN DURCH:

