

DAVE LEIPZIG

AUSGABE N°2 — 2014 / 2015

STARK, LEBENDIG, TRENDY

LEIPZIGS POSITIVE ENTWICKLUNG KENNT KEIN STOP

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

STARK, LEBENDIG, TRENDY

LEIPZIGS POSITIVE ENTWICKLUNG KENNT KEIN STOP

Leipzig darf sich an stetig zunehmender nationaler, wie auch internationaler Beliebtheit erfreuen, was die Stadt neben den explodierenden Zahlen der Hotelübernachtungen vor allem an der beachtenswerten

WOHNEN

Aufgrund städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen sowie weiterhin hohen Neubau- und Sanierungsaktivitäten, ist auch im letzten Jahr die Leerstandsquote weiter auf nunmehr ca. 8% gesunken, dennoch bleiben die Preise für Wohnraum insgesamt weiterhin moderat. Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet liegt bei ca. 5,80 €/m² netto kalt, die Spitzenwerte von bis zu 11,50 €/m² für Neubau und 10,00 €/m² für sanierten Altbau werden weiterhin in den Top-Wohnlagen, wie Zentrum, Musikviertel, Bachviertel und Gohlis-Süd, erzielt.

Im Segment des Wohneigentums ist nach leichter Stagnation im Vorjahr nunmehr wieder eine Aufwärtsbewegung zu verzeichnen. Die Kaufpreise steigen auf dem Zweitmarkt um durchschnittlich 5% bis 10%, in den Spitzenlagen werden für modernisierte Altbauwohnungen Preise zwischen 1.700 €/m² und 2.100 €/m², teilweise sogar bis zu

2.400 €/m² erzielt. Dabei ist weiterhin eine deutliche Angebotsverknappung von 3- und 4-Raumwohnungen zwischen 80 m² und 120 m² zu beobachten, was zusammen mit den spürbaren Preissteigerungen dazu führt, dass die Leipziger auf derzeit noch mittlere bis gute Lagen ausweichen. Dabei spielen die Stadtteile an sich für den Leipziger eine eher untergeordnete Rolle. Ausschlaggebend sind die Nähe zum Grüngürtel, der das Stadtgebiet von Nord nach Süd quert, und die Nähe zu den städtischen Wasserstraßen.

Die Zahl an Neubau- und Sanierungsaktivitäten legten auch im Vorjahr noch einmal zu. Dabei werden nahezu ausschließlich Angebote an Wohneigentum geschaffen, die sich im Neubausegment zu einem beachtlichen Teil auf gehobene bis luxuriöse Ausstattungen konzentrieren und Spitzenwerte von 4.200 €/m², in Teil bis zu 5.000 €/m², erreichen. Während Sanierungsprojekte, aufgrund der steuerlichen Vorteil durch

Denkmal-AfA, insbesondere durch überregionale Investoren nachgefragt werden und sich preislich im Bereich 2.400 €/m² bis 2.900 €/m² bewegen, liegt die Zielgruppe der Neubauaktivitäten zu durchschnittlich 80% bei den Eigennutzern. Dieser Markt wird kurz- bis mittelfristig ausgeschöpft sein, sodass in den nächsten Jahren mit einer Preisstagnation zurechnen ist. Der Mietgeschosswohnungsbau findet in Leipzig leider kaum Berücksichtigung und wird mittelfristig an Bedeutung zunehmen.

INVESTMENT

Die positiven Marktentwicklungen zieht auch Investoren immer mehr an, die das Potenzial Leipzigs entdecken und bei deutschlandweit vergleichsweise niedrigen Kaufpreisen und hohen Einstiegsrenditen 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 10- und 15-fachen, in sehr guten Wohnlagen werden Spitzenfaktoren von bis zum 20-fachen erzielt, u. a. bedingt durch die zunehmende Angebotsverknappung bei einem deutlichen Nachfrageüberhang in diesen Lagen. Folglich ist zu beobachten, dass Investoren und Anleger sich von Top-Lagen distanzieren und ihren Investitionsradius auf mittlere und aufstrebende Lagen, wie Plagwitz, Lindenau oder Connewitz erweitern. Hier liegt neben einer ausgeglichenen Angebots- und Nachfragesituation vor allem das Potenzial zukünftiger Wertsteigerungen und zwar sowohl im Mietpreis- als auch im Kaufpreissegment.

Besonders bemerkenswert ist die zunehmende Zahl an Investoren, die sich auf Problemregionen, wie die einfachen Wohn- und Geschäftslagen rund um die Eisenbahnstraße, konzentrieren. Es wird besonders hier auf eine mittel- bis langfristige Klientelveränderungen und Wende zum Trendviertel spekuliert, sodass eine leichte Steigerung der Renditemultiplikatoren bei weiterhin sehr attraktiven Einkaufspreisen spürbar ist.

Die positiven Preisentwicklungen führen dazu, dass die Zahl der regionalen Investoren leicht abnimmt, während überregionale Anleger, Fonds und Family Offices sich zunehmend in den Markt drängen.

Gemessen an Umsätzen gilt nach wie vor dem gewerblichen Bereich eine erhöhte Aufmerksamkeit der Investoren. Der Umsatz von gewerblichen Investments lag nahezu identisch auf 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 Stadtteillagen mit kurz laufenden Mietverträgen, schwierigen Branchen und im Preisrahmen zwischen 2 Millionen und 7 Millionen Euro.

RENDITEOBJEKTE

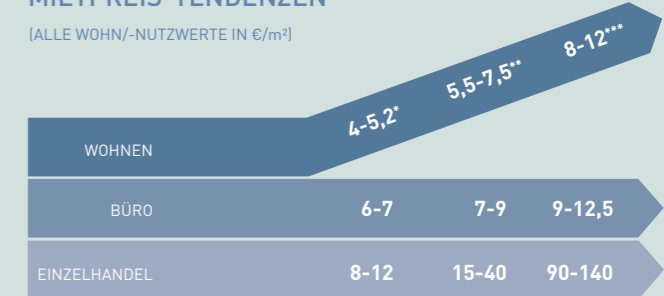
(OHNE EXTREMWERTE)

WOHNGEBÄUDE (BESTAND, GEWERBEANTEIL 0-20%)	1.000 – 1.200*	13 – 16-FACH**
WOHNGEBÄUDE (BESTAND, GEWERBEANTEIL >20%)	800 – 1.100	13 – 15-FACH
BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER (OHNE 1A-LAGEN)	800 – 1.300	10 – 13-FACH

*KAUFPREISE €/m² 2013/14
**KAUFPREISE ALS VIELFACHES
DES JAHRESROHERTRAGES 2013/14

MIETPREIS-TENDENZEN

(ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/m²)



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

LEERSTANDQUOTEN

BÜRO-LEERSTAND IN m² / 2014

LEIPZIG	480.000	14 %
---------	---------	------

GESAMTBÜROFLÄCHE 3.3 MIO. m²

ANLAGEMARKT LEIPZIG 2014 – 2015

Dies gibt weiterhin Entwicklern und Opportunisten Kaufmöglichkeiten, allerdings bei knapper werdendem Angebot.

BÜROFLÄCHEN

Der Büroflächenumsatz ist von rd. 80.000 m² im Vorjahr auf rd. 73.000 m² im Jahr 2013 leicht gesunken bei gleichzeitig zunehmenden Leerstandsabbau, der im Jahr 2013 erstmal unter 500.000 m² sank. Bedeutend ist die Nachfrage nach großen zusammenhängenden Flächen ab etwa 850 m² bei gleichzeitig sehr geringem bzw. weiterhin sinkendem Angebot. Dem entgegenstehend bietet der Markt nach wie vor ein ausreichendes Angebot an kleineren Büroflächen bis etwa 250 m², während Nachfrage und Angebot für mittlere Flächengrößen weitestgehend ausgeglichen sind. Die durchschnittliche Büromiete blieb weiter unverändert bei ca. 6,50 €/m² - 7,50 €/m². Aufgrund der weiterhin zunehmenden Verknappung an marktgängigen Angebotsflächen im Innenstadtring, also in direkter Zentrums-



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

Bevölkerungsentwicklung beweist: Ende 2013 zählt Leipzig rd. 539.000 Einwohner und somit mehr als die sächsische Landeshauptstadt Dresden, was neben der starken Geburtenzahl einem beträchtlichen Zuzug und zugleich sinkender Fortbewegung zu verdanken ist. Leipzig ist „in“ und vereint wirtschaftliche Stabilität, vor allem geprägt durch Ansiedlungen international operierender Firmen, wie DHL, Schenker, BMW, Porsche und Amazon sowie hoher Zuzugszahlen mittelständiger Unternehmen bei folglich deutlich sinkenden Arbeitslosenzahlen, mit einem hohen Maß an Wohlfühlatmosphäre. Leipzig schafft es in einzigartiger Art und Weise, modernes urbanes Leben durch seine lebhaftere Innenstadt und dem charmanten Flair sanierter Gründerzeithäuser geschickt mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert, bedingt durch großflächige Waldgebiete und zahlreiche städtische Wasserwege, zu kombinieren.

lage, stiegen die Spitzenmieten von ca. 12,00 €/m² um 0,50 €/m² auf 12,50€/m².

HANDEL

Die Mieten im Einzelhandel erhöhten sich in den 1A-Lagen von Leipzig weiter auf bis zu 140,00 €/m² und erreichen somit sächsisches Spitzenniveau. Da das Mietniveau allerdings im Vergleich zu deutschen und europäischen Großstädten eher gering ausfällt, bleibt Leipzig ein hoch attraktiver Einzelhandelsstandort. Die Top-Einkaufslagen sind nach wie vor die Petersstraße und die Grimmaische Straße. Durch die Zunahme an modernen Neubauf Flächen in direkter Innenstadtlage wird sich der Preisanstieg sicher verlangsamen bzw. ist in einigen Lagen mit einem sinken der Mieten zu rechnen.

STANDORTTRENDS & EMPFEHLUNG

Die positiven Entwicklungen des Leipziger Immobilienmarktes haben sich auch im vergangenen Jahr weiter fortgesetzt und erreichten mit den am höchsten zu erzielenden Mietpreisen in Ostdeutschland (ohne Berlin) einen weiteren Höhepunkt. Insbesondere für Neubauprojekte ist weiteres Steigerungspotenzial zukünftig allerdings nicht zu erkennen, tendenziell werden die Spitzenwerte in den jetzigen Spannen stagnieren, in den heutigen mittleren bis guten Wohnlagen sind weiterhin Zunahmen von bis zu 5% zu erwarten.

Die attraktiven Rahmenbedingungen machen die Stadt zu einem prosperierenden Investitionsstandort, die Kaufpreisrenditefaktoren für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser werden auch im nächsten Jahr einen weiteren Sprung nach oben machen und die heutigen Spitzenwerte noch einmal übertreffen. Sehr gute und gute Wohnlagen werden weiterhin vom Nachfrageüberhang profitieren, Gewinner dieser Entwicklungen werden aber vor allem die mittleren, teils die einfachen Wohnlagen sein. Im Segment der Sanierungs- und Neubauaktivitäten sind ähnliche Entwicklungen zu erwarten. Die Angebotsverknappung an attraktiven Baugrundstücken und Sanierungsobjekten in sehr guten und guten Wohnlagen wird sich fortsetzen, gleichzeitig wird die Zahl an Neubau- und Sanierungsprojekten, aufgrund genügend vorhandener Ausweichmöglichkeiten in vor allem mittlere Lagen, nicht sinken.

Das bereits heute geringe Angebot an großen Büroflächen im gesamten Stadtgebiet wird kurz- bis mittelfristig seinen Tiefpunkt erreichen, gleichzeitig wird auch das Angebot in nachgefragten Lagen, insbesondere im Innenstadtring, weiter sinken und vor allem hier die Spitzenmieten weiter steigen. Der Markt hat diesen Nachfrageüberhang erkannt und wirkt dem mit einer noch steigerungsfähigen Zahl an Büroneubauten entgegen, sodass grundsätzlich von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden kann.

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



DAVE LEIPZIG WIRD VERTRETEN DURCH:

