

DAVE

LEIPZIG

AUSGABE N° 1 — 2013 / 2014

ANLAGEMARKT LEIPZIG

51.33970 °N / 12.37307 °E

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2013 — 2014

LEIPZIG – AUFWIND, DER SPÜRBAR IST

ENORME STEIGERUNGEN, POSITIVE ENTWICKLUNGEN

RÜCKBLICK 2012, 1. HALBJAHR 2013 – STEIGENDE NACHFRAGE

Der Leipziger Immobilienmarkt hat sich in der Vergangenheit deutlich zum Positiven entwickelt. Bei der Nachfrage nach Kapitalanlagen jeglicher Art konnte auch im vergangenen Jahr eine Zunahme verzeichnet werden. Enorme Steigerungen gab es insbesondere bei den Vermietungsleistungen im gewerblichen Segment. So erlangen innerstädtische Büroflächen zunehmend an Bedeutung und es entwickeln sich leichte Preissteigerungen. Auch im wohnwirtschaftlichen Bereich wurden im Jahr 2012 positive Entwicklungen bemerkbar. Allerdings sind der wohnwirtschaftliche als auch der gewerbliche Immobilienmarkt nach wie vor von leichten Überhängen gekennzeichnet.

Der kontinuierliche Zuzug von Fachkräften und Studenten nach Leipzig, welche hier berufliche Perspektiven finden, ließ Ende 2012 die Bevölkerungszahl auf 520.838* Einwohner wachsen. Ein starker Mittelstand sowie die ansässige Industrie sorgen insgesamt für eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region. Darüber hinaus hat sich Leipzig aufgrund seiner historischen Vergangenheit als einer der modernsten internationalen Messe- und Kongressstandorte etabliert. Jährlich kommen rund 10.000 Aussteller und ungefähr 1,3 Millionen Besucher aus über 50 Nationen zu Fach- und Besuchermessen in die Stadt. Diese Faktoren sowie die sehr gute Lebensqualität sorgen auch im Jahr 2013 für eine steigende Nachfrage und den Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen.

INVESTMENT

Der wirtschaftliche Aufwärtstrend macht sich auch im Investmentbereich bemerkbar. Tendenziell ist ein kontinuierlicher Anstieg des Investmentvolumens trotz verknappender Angebote und eines deutlichen Nachfrageüberhangs zu verzeichnen. Nachgefragt werden überwiegend Mehrfamilienhäuser und Wohn- oder Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil. Im Jahr 2012 war zu beobachten, dass hier mittlerweile

wieder mehr durch überregional agierende Privatinvestoren und Family Offices investiert wird. Die erhöhte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern hat in den letzten zwei Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Renditemultiplikatoren geführt. Waren 2011 teilweise noch Objekte in mittleren Lagen mit einem Faktor 11-12 am Markt vorhanden, so sind heute im mittleren Segment Faktoren von 13-14,5 ein gängiger Wert. In den bevorzugten und stark frequentierten Lagen werden für sanierte Objekte teilweise Faktoren von 17-18 aufgerufen. Dieser deutliche Aufwärtstrend im Vorjahr hat sich in 2013 insgesamt jedoch nicht gleichbleibend fortgesetzt. Sehr positiv einzuschätzen ist, dass bisher eher wenig nachgefragte Stadtteile von der höheren Nachfrage mit profitieren können.

Im Bereich der Assetklasse Büroimmobilien gab es eine Vielzahl von Transaktionen, wobei auf der Verkäuferseite hier verstärkt Versicherungen und Fonds vertreten waren. Nachgefragt wurden vor allem Objekte direkt im Zentrum.

BÜROIMMOBILIEN

Zum Jahresende 2012 verzeichnet Leipzig einen weiteren Rückgang von Leerständen im Bereich der Büroflächen. Vor allem in den klassischen Bürolagen der Innenstadt, Ringlage und des Graphischen Viertels sind aktuell kaum noch große, zusammenhängende Flächen verfügbar. Infolgedessen wurde hier bereits in erste Neubauprojekte investiert. Diese werden dem steigenden Bedarf von Büros mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 500 m² in der Innenstadt in 2013 und den Folgejahren keine Entspannung bringen. Für kleinere Büroeinheiten gibt es auch in Zentrumsnähe ausreichend Angebote. In der Betrachtung des gesamten Gewerbeimmobilienmarktes wurde jedoch im ersten Quartal 2013 ein Rückgang an Nachfragen in Leipzig verzeichnet.

Die durchschnittliche Büromiete in Leipzig liegt derzeit bei ca. 7,20 €/m² und reicht bis zu einer Spitzenmiete von 12,00 €/m² monatlich, welche sich aufgrund der

Flächenverknappung um ca. 0,50 € erhöht hat. So ist in reinen Zentrumslagen ein leichter Mietpreisanstieg zu registrieren, dagegen können Randlagen und einige Stadtteillagen kaum messbare Preissteigerungen verzeichnen. Hauptnachfrager waren im ersten Quartal 2013 der Bereich der sonstigen Dienstleistungen, in welchem überwiegend Verträge unterhalb von 500 m² abgeschlossen wurden.

Trotz der guten Entwicklung ist mit einem weiteren Anstieg der Miet- und Kaufpreise im Wohnungssegment nicht verlässlich zu rechnen. Vereinzelt werden dieses Jahr erste Kaufpreisreduzierungen zu erwarten sein.

Dies dürfte vor allem den Bereich hochwertig ausgestatteter Eigentumswohnungen betreffen, wo bereits ein leichter Angebotsüberhang zu verzeichnen ist. Eine relativ hohe Nachfrage nach individuellen Miet- und Eigentumswohnungen wird zukünftig weiter zu einer



WOHNUNGSMARKT

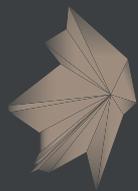
Der Leipziger Wohnungsmarkt war auch 2012 von Leerständen in einigen Stadtteilen geprägt. Wie bereits in den Vorjahren konnte trotz Neubaus und weiterer Sanierungen eine leichte Abnahme des Wohnungsleerstandes verzeichnet werden. Dies ist jedoch sehr genau vom Stadtteil bzw. den bevorzugten Lagen abhängig.

Dort waren bereits Verknappungserscheinungen vor allem bei 3- und 4-Raum-Wohnungen erkennbar. Perspektivisch kann durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig eine positive Entwicklung des Wohnungsmarktes und auch des Mietpreises prognostiziert werden.

Umnutzung ehemaliger Industrie- und Büroobjekte in verfügbaren Wohnraum führen.

*Wolf-Hagen Grups,
Leiter Investmentberatung, Der Immo Tip, Leipzig*

*) Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen



DAVE LEIPZIG

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

DAVE LEIPZIG WIRD VERTRETEN DURCH:

DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH

DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH • LEIPZIG • WOLF-HAGEN GRUPS
AUGUSTUSPLATZ 7 • 04109 LEIPZIG • TEL.: 0341 60 05 39 91 • E-MAIL: GRUPS@DER-IMMO-TIP.DE • WWW.DER-IMMO-TIP.DE