

# LEIPZIG 2018|19 - Beliebt und Lebenswert mit enormem Wachstum

## Jung, Hip und Dynamisch - der neue Hype im Osten Deutschlands

Leipzig hat in den letzten Jahren in Deutschland wohl eine der rasantesten Entwicklungen hingelegt. Mittlerweile zählt die Stadt zu den Top 10 der lebenswertesten Städte in Deutschland. Leipzig ist vor allem bei jungen Leuten „in“ und vereint mittlerweile eine hohe wirtschaftliche Stabilität, vor allem geprägt durch bekannte Ansiedlungen von internationalen Firmen, wie BMW, Porsche, Amazon, DHL und Schenker. Seit Jahren können deutlich sinkende Arbeitslosenzahlen verzeichnet werden.

Die Neubau- und Sanierungsaktivitäten legen weiter zu. Dabei werden nahezu ausschließlich Angebote an Wohneigentum geschaffen. Die positiven Marktentwicklungen zieht immer mehr Investoren an, welche das Potenzial Leipzigs entdecken und deutschlandweit vergleichsweise niedrige Kaufpreise und hohen Einstiegsrenditen erwartet.



### Wohnimmobilien

Aktuell flachen die in den letzten Jahren übliche Mietpreissteigerungen im Wohnungsmarkt aufgrund der Sanierungs- und Neubautätigkeiten etwas ab. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten von 7,40 Euro/m<sup>2</sup> sind für eine Großstadt noch immer sehr günstig. Die Nachfrage nach Wohnbauobjekten, welche zu Faktoren zwischen 17 und 25 gehandelt werden, übersteigt das verfügbare Angebot. Der Mietgeschosswohnungsbau findet in Leipzig kaum Berücksichtigung und wird mittelfristig an Bedeutung zunehmen.

LEIPZIG			TREND
	Dez. 2017	Wachstum zum Vorjahr	
Einwohnerzahl	595.952	+ 1,3 %	↗

WOHNIMMOBILIEN			TREND
Wohnwert	Kaufpreis in Euro	Mietpreis in Euro	
Standard	900 - 2.900	5,25 - 8,60	↗
Gut	1.200 - 3.200	6,50 - 10,00	↗
Hochwertig	2.650 - 3.600	7,75 - 11,50	↗

IMMOBILIEN-INVESTMENT		TREND
Immobilienart	Faktorspanne x-fach	
Wohnimmobilien	17 bis 25	↗
Büroimmobilien	14 bis 20	↗

### Büromarkt und Gewerbeflächen

Der Büroflächenmarkt in Leipzig befindet sich seit Jahren im Aufwind. Der Leerstand an hochwertigen Büroflächen hat seit Jahren kontinuierlich abgenommen und liegt derzeit nur noch bei ca. 7,6 Prozent. Neubauprojekte werden fast ausschließlich nutzerbezogen und kaum spekulativ gebaut.

Die Mieten im Einzelhandel erhöhten sich in den 1A-Lagen von Leipzig weiter auf bis zu 120 Euro/m<sup>2</sup> und erreichen somit sächsisches Spitzenniveau. Da das Mietniveau im Vergleich zu deutschen und europäischen

Großstädten eher gering ausfällt, bleibt Leipzig ein hoch attraktiver Einzelhandelsstandort. Im Logistikbereich gehört Leipzig zu den Top-Standorten Deutschlands.

### Ausblick

Das hohe Potenzial welches teilweise in den moderaten Mieten einiger Immobilien steckt, wird für eine weiterhin überdurchschnittliche Nachfrage sorgen. Die zunehmende Zahl an Investoren, welche sich auf Problemregionen wie beispielsweise um die Eisenbahnstraße konzentrieren, wird mittel- und langfristig dort zu einer Klientelveränderung führen.