

Wohnimmobilienmarkt

Leipzig



Standort- und Marktentwicklung

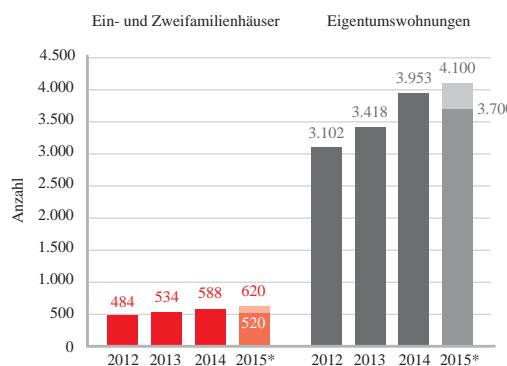
Steigende Bevölkerungszahlen, eine positive Wirtschaftsentwicklung und ein vielfältiges Kulturangebot kennzeichnen die bevölkerungsreichste Stadt Sachsens. Als Universitäts- und Messestadt sowie Sitz vieler großer Unternehmen wie BMW, DHL und Porsche zieht Leipzig zahlreiche Studenten, Auszubildende und Arbeitskräfte an. Der Wohnimmobilienmarkt ist von steigenden Preisen und einer stetig wachsenden Nachfrage gekennzeichnet.

Die Anzahl leerstehender Wohnungen in den zentralen Lagen hat sich seit der Jahrtausendwende mehr als halbiert. Hohe Sanierungsaktivitäten haben zu einer Aufwertung vieler Innenstadtlagen geführt. Besonders in den begehrten Stadtteilen wie dem Zentrum, dem Musik-, Waldstraßen- und Bachviertel ist die Wohnraumnachfrage deutlich gestiegen. Gesucht werden vorwiegend Wohnungen mit mindestens vier Zimmern, Balkon und Stellplatz. Da das Angebot an Baugrundstücken hier nahezu ausgeschöpft ist,

erfreuen sich die zentrumsnahen südlichen und südwestlichen Stadtteile wie Plagwitz und Zentrum-Süd zunehmender Beliebtheit. Hochwertige Einfamilienhäuser werden in Schleußig gesucht, aber auch in Markkleeberg, das durch den Ausbau des City-Tunnels zukünftig von einer verbesserten Innenstadtanbindung profitiert. 40 % der Käufer sind Investoren, die das im bundesweiten Vergleich attraktive Leipziger Preisniveau nutzen.

2014 stieg die Transaktionsanzahl von Eigentumswohnungen erneut um rund 15 % gegenüber dem Vorjahr. Mit einem dazugehörigen Volumen von 593,2 Mio. EUR bewegten sich die durchschnittlichen Erwerbskosten für eine Wohnung auf dem Vorjahresniveau von rund 150.000 EUR. Auch im Häusersegment stieg die Anzahl der verkauften Immobilien auf 588 und das Transaktionsvolumen auf 113,7 Mio. EUR an. Im Schnitt wurden damit rund 193.400 EUR für ein Haus gezahlt (-2 % gegenüber dem Vorjahr).

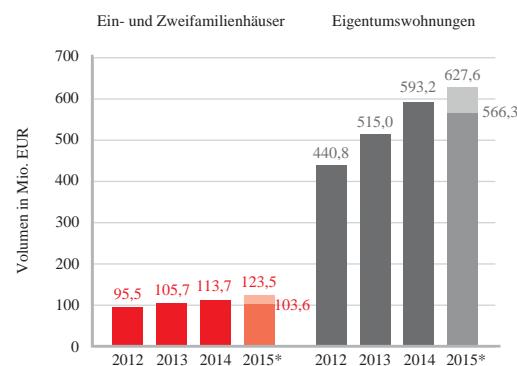
Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Engel & Völkers Residential

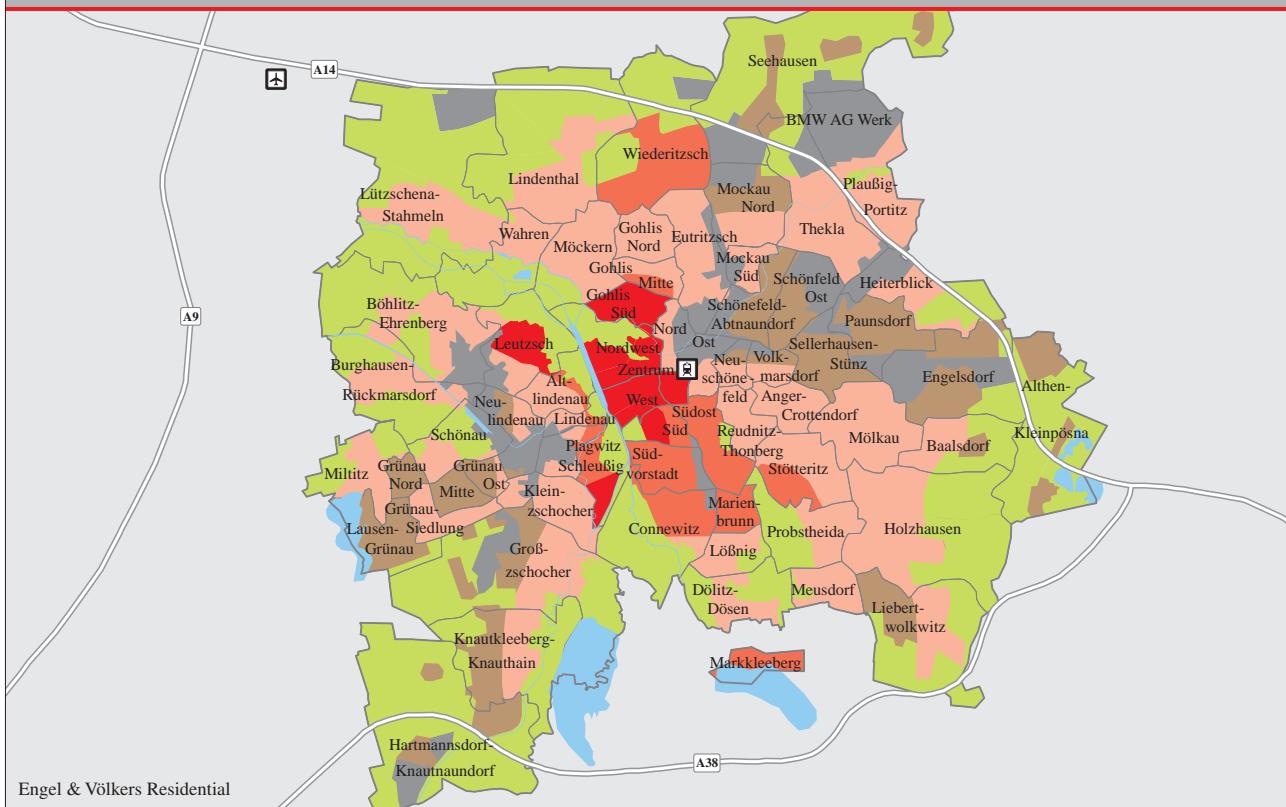
Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Engel & Völkers Residential

Leipzig - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



■ Sehr gute Lage ■ Gute Lage ■ Mittlere Lage ■ Einfache Lage ■ Gewerbe-/Industriefläche ■ Grünfläche ■ Gewässer

Preisentwicklung

Die Preise für Wohnimmobilien in Leipzig haben im ersten Halbjahr 2015 in nahezu allen Lagen leicht angezogen. Die deutlichsten Sprünge verzeichneten die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den sehr guten Lagen. Mit durchschnittlich 1,2 Mio. EUR wurden hier in der Spur 200.000 EUR mehr als im Vorjahr aufgerufen. In den guten Lagen hat sich die Preisuntergrenze auf 330.000 EUR erhöht. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen sind in allen außer den einfachen Lagen leicht gestiegen. In den Toplagen liegt die Preisspanne aktuell zwischen 1.500 und 4.000 EUR/m². Die Mietpreise sind in allen Lagen leicht gestiegen.

Ausblick

Die positive demografische Entwicklung wird auch in 2016 für einen moderaten Anstieg der Immobilienpreise sorgen. Engel & Völkers sieht besonders in den begehrten Stadtteilen Preissteigerungspotenzial. Die Nachfrage nach barrierefreien Stadtwohnungen durch Best Ager wird weiter zunehmen und das Preisniveau in diesem Segment beeinflussen.

Preise und Mieten nach Lagen

	2014	2015*	2016
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			
■	430.000 – 1.000.000	450.000 – 1.200.000	↗
■	300.000 – 600.000	330.000 – 600.000	↗
■	180.000 – 320.000	200.000 – 350.000	↗
■	130.000 – 250.000	130.000 – 280.000	↗
Eigentumswohnungen in EUR/m²			
■	1.400 – 3.800	1.500 – 4.000	↗
■	1.250 – 2.750	1.300 – 2.800	↗
■	700 – 2.400	800 – 2.500	↗
■	600 – 1.000	600 – 1.000	→
Miete in EUR/m²			
■	7,00 – 11,20	7,00 – 11,35	↗
■	5,70 – 10,00	6,00 – 10,00	↗
■	4,50 – 7,00	4,50 – 7,50	↗
■	3,60 – 5,20	3,60 – 5,40	↗

* 1. Halbjahr

Quelle: Engel & Völkers Residential