

# LEIPZIG

Kaum eine andere Stadt in Deutschland wird derzeit so oft medial thematisiert wie Leipzig. Begriffe wie „Hypezig“ oder „das bessere Berlin“ sollen die Entwicklung der aufstrebenden mitteldeutschen Metropole beschreiben.

- Die Bevölkerung ist laut der Stadt Leipzig auf rund 601.000 Einwohner (+12% seit 2013) gewachsen – das Beschäftigungswachstum beträgt im gleichen Zeitraum sogar rund 19%. Dabei zieht es besonders junge Menschen in die kreative und florierende Messestadt. Für das Jahr 2030 geht Leipzig sogar von einer Bevölkerung von über 650.000 Menschen aus.
- Die Stadt ist in den vergangenen Jahren um durchschnittlich mehr als 5.500 Haushalte jährlich angewachsen, jedoch konnte dieser Zuwachs durch die vorhandenen Angebotsreserven des Wohnungsmarkts absorbiert werden. Der Leerstand ist dadurch seit Jahren sichtbar zurückgegangen, und die marktaktive Leerstandsquote hat sich auf 2,9% reduziert. Anders als in Berlin kann daher derzeit nicht von einer Wohnungsnot gesprochen werden.
- Allerdings lassen sich bereits heute in den besonders nachgefragten innerstädtischen Stadtteilen Engpässe beobachten, die sich mittelfristig noch verstärken dürften. Die Politik reagiert mit einer deutlichen Ausweitung der Genehmigungszahlen: Die Anzahl der Baufertigstellungen stieg von rund 780 Wohneinheiten (2014) auf über 1.900 im Jahr 2018 (+146%).
- Aktuell finden sich mit dem ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhof, dem Stadtquartier am Alten Zoll oder dem Bayerischen Bahnhof zahlreiche Wohnquartiere in der Planungs- oder Realisierungsphase. Die Schaffung solcher neuen urbanen Stadtteilzentren hilft dabei, den Druck von der Innenstadt zu nehmen und zukunftsfähige Areale mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Handel zu schaffen. →

## ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019

■ Bevölkerung ■ Wohnungsbestand



Quelle: Stadt Leipzig; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019

## ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018

■ Genehmigungen ■ fertiggestellte Wohnungen  
— ø zusätzl. Haushalte p. a. (2014-2018)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

# AUF EINEN BLICK

## NACHFRAGE



**6.974**  
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2018  
(10.078 Personen im Jahr 2017)

**6,3 %**

Arbeitslosenquote 2019,  
-0,4 Prozentpunkte zum Vorjahr

**339.004** Haushalte

zum 31.12.2018, +3.538 Haushalte zum Vorjahr

**76,3**

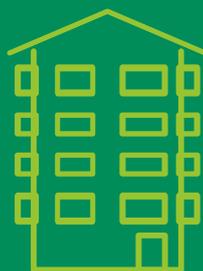


Kaufkraftindex pro Haushalt 2019 (36.519 € Kaufkraft pro Haushalt)

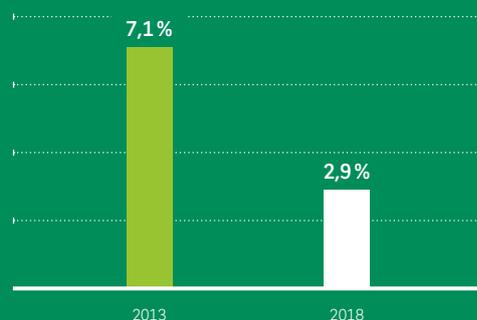
## ANGEBOT

**339.094**  
Wohnungen

zum 31.12.2018, +2.209 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



**45,5 %**

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, unverändert zum Vorjahr

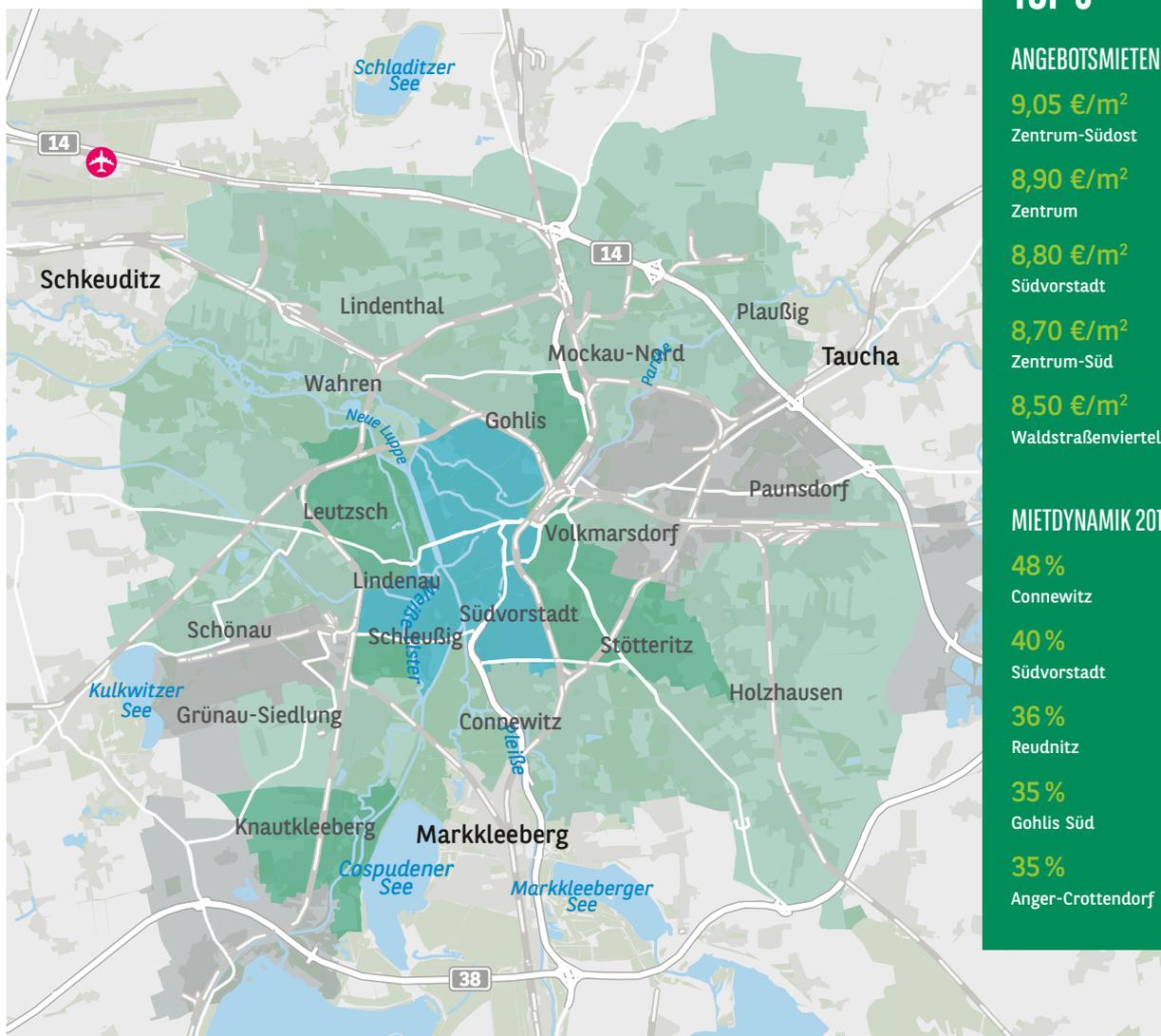
**2.863**

Baugenehmigungen 2018, -95 Wohnungen zum Vorjahr



# MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

## STIEGENDE MIETEN RUND UM DIE INNENSTADT



### TOP 5

#### ANGEBOTSMIETEN 2019

9,05 €/m<sup>2</sup>

Zentrum-Südost

8,90 €/m<sup>2</sup>

Zentrum

8,80 €/m<sup>2</sup>

Südvorstadt

8,70 €/m<sup>2</sup>

Zentrum-Süd

8,50 €/m<sup>2</sup>

Waldstraßenviertel

#### MIETDYNAMIK 2019

48%

Connewitz

40%

Südvorstadt

36%

Reudnitz

35%

Gohlis Süd

35%

Anger-Crottendorf

- Die gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum sowie die stadtweite Aufwertung der Wohnqualität durch Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen lässt sich auch an der Entwicklung der Angebotsmieten ablesen. Von 2013 bis 2019 haben sie im gesamten Marktgebiet um rund 28% auf 7,21 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Damit liegt das Mietpreisniveau jedoch weiterhin deutlich unter-

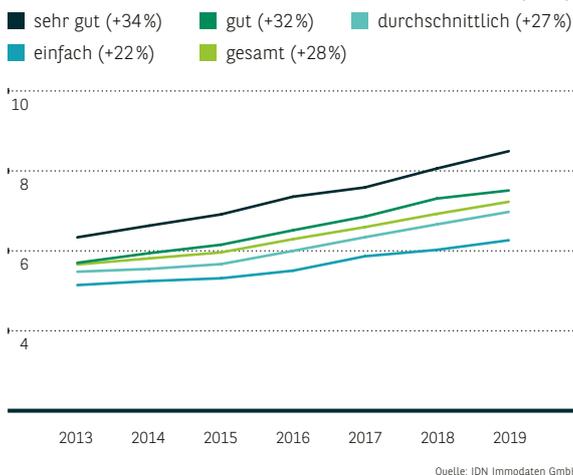
halb der großen Metropolen wie Berlin oder Hamburg (jeweils rund 13,20 €/m<sup>2</sup>), wodurch Leipzig unverändert beliebt bei jungen Menschen aus der Start-up- oder der Kreativ-Szene ist. Die Dynamik verdeutlicht jedoch, dass sich die Stadt zunehmend zu einem aktiv konkurrierenden Wohnungsmarkt wandelt.

- Mit einem Zuwachs um 34% fiel der Mietanstieg in den

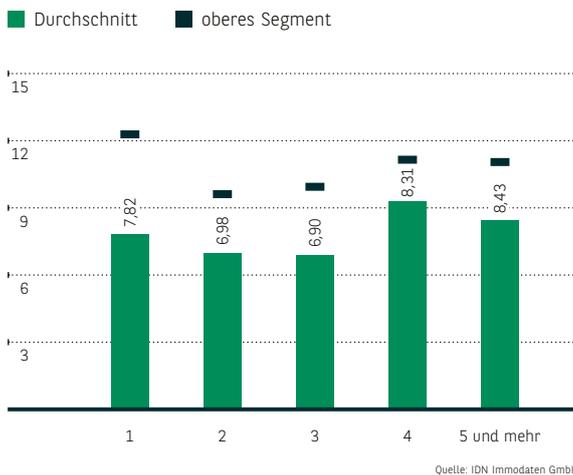


- sehr guten Lagen deutlich stärker aus als in Wohngebieten mit einer einfacheren Lagequalität (+22%), die oft von Großwohnsiedlungen mit Plattenbauten und einem industriell genutzten Umfeld geprägt sind.
- Die größte Nachfrage – besonders von Seiten der jungen, zugezogenen Leipziger – konzentriert sich auf die innerstädtischen Bereiche in den Stadtbezirken Mitte und Süd. Zahlreiche neuere Objekte mit oft hohem Ausstattungsstandard sorgen im Bereich Zentrum-Südost dafür, dass die Marke von 9 €/m<sup>2</sup> im Schnitt überschritten wurde.
  - Insgesamt befinden sich viele Stadtteile im Wandel und sehen sich Aufwertungstendenzen gegenüber. Auch durch die zahlreichen Entwicklungsgebiete bilden sich neue Quartiere, die wiederum positiv auf das direkte Umfeld ausstrahlen und die Attraktivität erhöhen.
  - So finden sich unter den Stadtteilen mit der höchsten Mietdynamik nicht nur traditionell bevorzugte Wohnlagen wie das trendige Connewitz (+48%), die Südvorstadt (+40%) oder Gohlis Süd (+35%), sondern auch ehemals klassische Arbeiterviertel wie Angar-Crottenhof (+35%).
  - Dieser Stadtteil im Leipziger Osten zeichnet sich neben seiner Nähe und guten Anbindung zum Zentrum durch zahlreiche Grünflächen aus und bietet Möglichkeiten zur Naherholung. Dies macht ihn besonders für Familien sehr attraktiv, da auch die aufgerufenen Mieten mit im Schnitt 6,80 €/m<sup>2</sup> noch sehr moderat sind. Hier findet man zwar vereinzelt noch sanierungsbedürftige Häuser und zudem mehrere Baulücken, die grundsätzliches Potenzial für Neubauprojekte bieten, insgesamt besticht dieser Stadtteil aber durch Straßenzüge, die mit ihrer gründerzeitlichen Bebauung nach umfangreicher Sanierung bereits im neuen Glanz erstrahlen. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m<sup>2</sup>)



ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m<sup>2</sup>)



# MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

## SANIERTE ALTBAUTEN SIND GEFRAGT

- Während die Mietpreisanstiege im Bestand im Vergleich zu den großen Metropolen in den vergangenen Jahren eher moderat ausfielen, weist bei der Entwicklung der Angebotspreise für ETW lediglich Berlin (+101%) seit 2013 eine noch höhere Dynamik als Leipzig (+96%) auf. Verantwortlich für diesen starken Anstieg sind unterschiedliche Einflussfaktoren. Bislang wohnen lediglich 13% aller Leipziger in den eigenen vier Wänden, wodurch die Nachfrage nach Eigentum hoch ist. Zudem haben viele Kapitalanleger das Potenzial Leipzigs erkannt. Begünstigt wird die Nachfrage von der historischen Niedrigzinsphase: Sie kompensiert den Preiszuwachs in weiten Teilen, wodurch die Erschwinglichkeit nahezu unverändert geblieben ist.
- Das höchste Preisniveau im Bestand mit durchschnittlich 3.100 bis 3.450 €/m<sup>2</sup> wird im zusammenhängenden Bereich zwischen dem Zentrum-Nordwest und der Südvorstadt verzeichnet. Hier finden sich insbesondere viele gründerzeitliche Wohnun-



Hohe Angebotspreisdynamik

Preisniveau abhängig von Größe der Wohneinheit

Leipziger Osten beliebt bei jungen Menschen

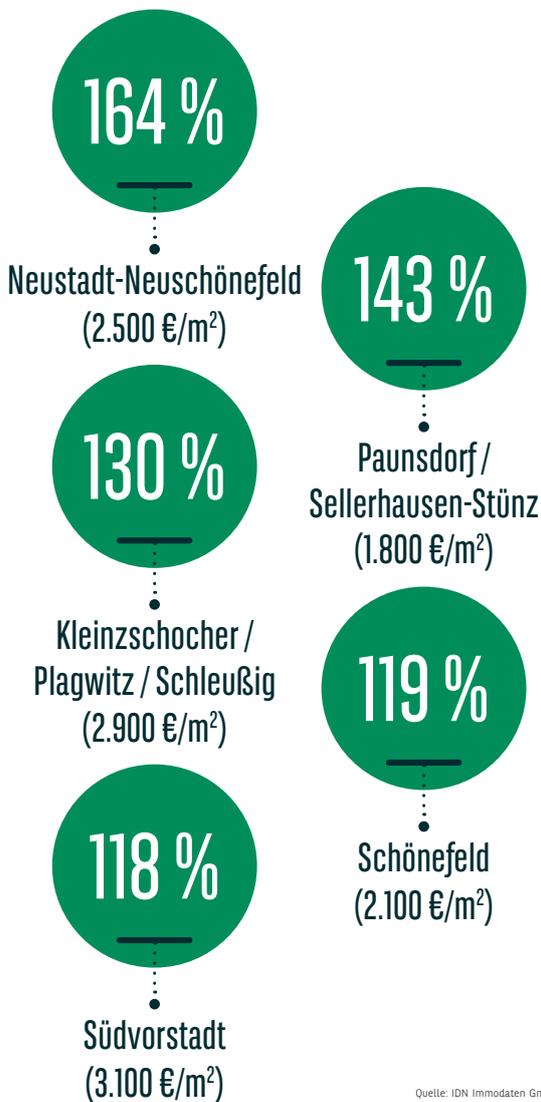
### ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Quelle: IDN Immodaten GmbH

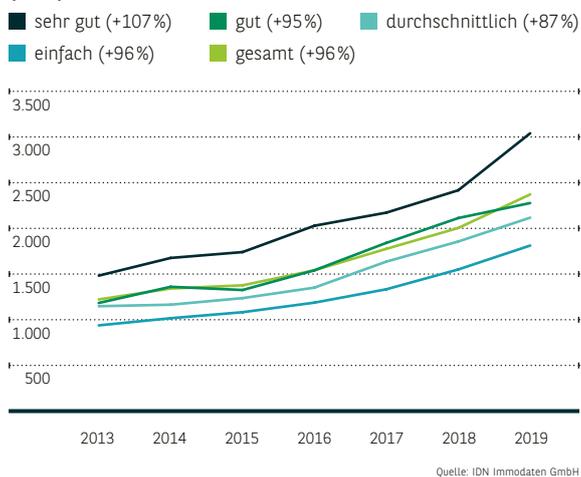
Foto: Adobe Stock/FSEID

STADTTEILE MIT DER HÖCHSTEN PREISDYNAMIK 2013-2019  
(PREIS 2019, €/m<sup>2</sup>)



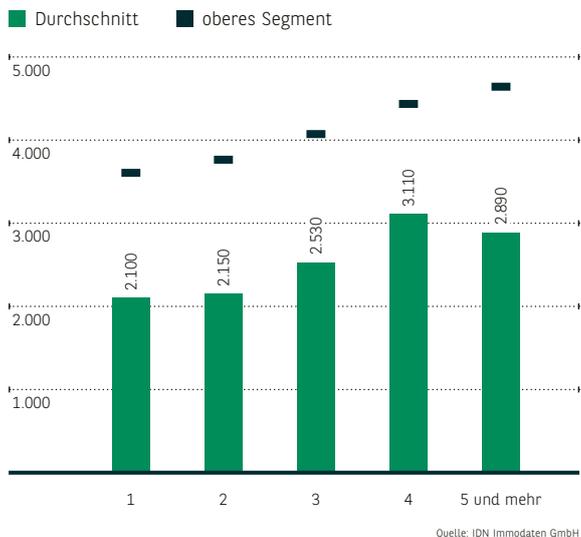
Quelle: IDN Immodaten GmbH

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE ETW IN DEN WOHLNLAGEN  
(€/m<sup>2</sup>)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m<sup>2</sup>)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

gen, die neben einer zentralen Lage dank umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen auch über eine hochwertige Ausstattung verfügen. Hier können beispielsweise das Waldstraßenviertel oder auch das Musikerviertel genannt werden, die zu den größten erhaltenen Gründerzeit- und Jugendstilvierteln in Europa gehören.

- In der Spitze finden sich Angebote, für die über 5.000 €/m<sup>2</sup> gefordert werden. Insbesondere die großzügig geschnittenen, ehemaligen Kaufmannswohnungen in den Vorderhäusern haben ihren Preis. Dagegen sinkt das Preisniveau, je kleiner die angebotenen Wohneinheiten werden, da es sich hierbei oft um einfachere Objekte der Nachkriegszeit handelt.

- Bei den stärksten Zuwächsen ist dagegen keine eindeutige Konzentration auf bestimmte Lagequalitäten zu erkennen. Vielmehr weisen alle Stadtteile deutliche städtebauliche Aufwertungstendenzen auf, die sie je nach Stadtteilprofil für verschiedene Käufergruppen attraktiv machen.
- Der Ortsteil Neustadt-Neuschönefeld im Leipziger Osten war etwa in den 2000er-Jahren noch als Problemviertel verschrien, wandelte sich jedoch in den folgenden Jahren durch den Zuzug vieler junger Menschen zum Studentenviertel. Hier haben die angebotenen Preise seit 2013 um knapp 164% zugelegt und bieten besonders risikofreudigeren Anlegern interessante zukünftige Wertsteigerungspotenziale. →



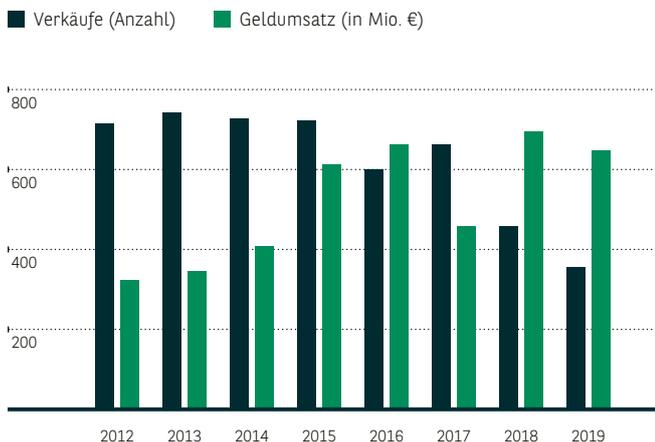
Hohe Nachfrage  
in nahezu allen Lagen

# MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

## NACHFRAGE HAT DIE RANDLAGEN IM VISIER

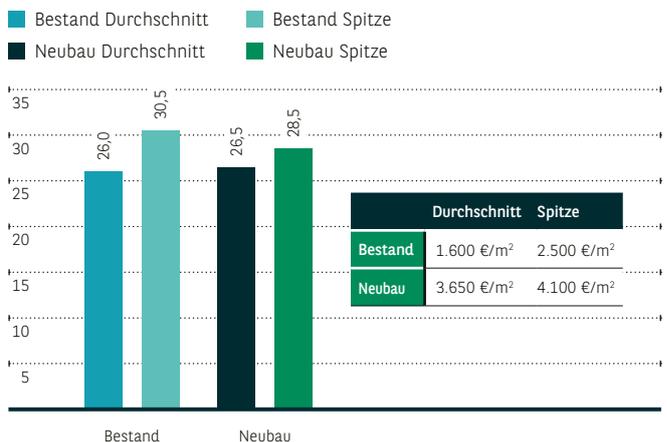
- Das sechste Jahr in Folge ging die Anzahl der gehandelten Objekte auf dem Markt für Zinshäuser in Leipzig zurück. Während zwischen 2012 und 2015 im Durchschnitt noch deutlich über 700 Verkäufe beobachtet werden konnten, waren es 2019 lediglich 350 Transaktionen. Grund hierfür ist hauptsächlich die geringe Verkaufsbereitschaft vieler Eigentümer, da es im aktuellen Niedrigzinsumfeld an sicheren und renditetragenden Anlagealternativen fehlt.
- Das realisierte Transaktionsvolumen stieg bis 2018 kontinuierlich an: 2012 wurden noch 319 Mio. € mit der Veräußerung von Mehrfamilienhäusern umgesetzt, 2018 waren es mit 689 Mio. € mehr als das Doppelte. Die geringe Zahl an Verkäufen 2019 lässt auch den Geldumsatz wieder zurückgehen (642 Mio. €), wobei gestiegene Preise diese Bewegung abschwächen.
- Die Nachfrage erstreckt sich dabei je nach Risiko-Renditeprofil der Investoren auf nahezu alle Lagen und übersteigt das Angebot bei Weitem. Vor fünf Jahren lag ihr Schwerpunkt noch primär in innerstädtischen Bereichen und deren gründerzeitlichen Bauten. Mittlerweile weichen viele Anleger auch auf die peripheren Lagen aus, um noch attraktive Renditen erwirtschaften zu können.
- Die Preise, die für Neubauobjekte gezahlt werden müssen, liegen aktuell im Schnitt bei rund 3.650 €/m<sup>2</sup>, für Bestandsobjekte werden rund 1.600 €/m<sup>2</sup> verlangt. Insgesamt sind Immobilien im Vergleich zu denen anderer Metropolen somit noch vergleichsweise preiswert.
- Mit Blick auf die Verkaufsfaktoren kann sich Leipzig jedoch durchaus mit einigen A-Standorten messen. Im Bestand liegen sie mit dem im Schnitt 26-Fachen und in der Spitze dem 30,5-Fachen der Jahresnettokaltmiete nur knapp hinter Köln und Düsseldorf. Im Neubausegment mit dem 26,5-Fachen (Durchschnitt) bzw. 28,5-Fachen (Spitze) ist dieser Abstand jedoch noch etwas deutlicher. ■

### VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

### VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m<sup>2</sup> 2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

# STANDORTE

## IM ÜBERBLICK



München weiterhin auf dem höchsten Mietniveau  
 Berlin holt auf und zeigt das stärkste Mietwachstum  
 Stuttgart etabliert sich hinter Frankfurt als dritte Kraft

Durchschnittsmiete 2019 (Bestand)  
 Mietentwicklung (Bestand): 2013-2019 / 2017-2019  
 Verkaufsfaktoren (Spitze Bestand / Spitze Neubau)