

Leipzig – alles jung und dynamisch

Die einwohnerstärkste Stadt Sachsens hat ihre Anpassungsschwierigkeiten nach den Wendejahren überwunden. Bevölkerung wie Wirtschaft wachsen überdurchschnittlich. Solche Attraktivität sorgt für steigende Mieten und Preise auf dem städtischen Immobilienmarkt.



Die Stadt Leipzig verzeichnete Ende 2018 rund 596.500 Einwohner. Aufgrund ihres Engagements für eine nachhaltige Stadtentwicklung prämierte die Academy of Urbanism sie zur „European City of the Year 2019“. Der Messe- und Kulturstandort Leipzig ist vor allem durch die Leipziger Buchmesse, das Gewandhausorchester und den Thomanerchor bekannt. Als Stadt der Friedlichen Revolution schrieb Leipzig Weltgeschichte. „Leipzig ist nach Berlin der bedeutendste Immobilienmarkt in Ostdeutschland“, stellt Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate und Leipziger Niederlassungsleiter, fest. Im vergangenen Jahr schaffte es die Stadt erneut, in der Studie „Vitale Innenstädte 2018“ das Ranking der attraktivsten Innenstädte in der Kategorie über 500.000 Einwohner anzuführen. „Leipzig ist eine dynamische und wachsende Stadt und wird es in den nächsten Jahren auch bleiben. Gemeinsam

mit der Stadt Halle bildet sie den Wirtschaftsraum Halle-Leipzig, der künftig noch stärker zu einem Großraum zusammenwachsen wird“, so Enrico Näther, Niederlassungsleiter JLL Leipzig.

In fünf Jahren stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 15 Prozent

Infolge der Großinvestitionen von Siemens, Porsche und BMW in den Jahren 1999 bis 2001 setzte in Leipzig eine dynamische Wachstumsphase ein. Maßgeblich zur Entwicklung der Stadt trugen auch die Universität und die Hochschulen bei, die heute mehr als 40.000 Studierende aufweisen. Ihr Forschungspotenzial wird durch die zahlreichen außeruniversitären Forschungseinrichtungen ergänzt. In

Links: Der Messestandort Leipzig zieht jährlich 15.500 Aussteller und über 1,2 Millionen Besucher an.

Rechts: Hotelmarkt mit Potenzial – GBI realisiert bis Mitte 2019 in der Leipziger Altstadt ein Capri by Fraser mit 151 Zimmern.

den nächsten fünf Jahren plant die Leipziger Messe Investitionen in Höhe eines zweistelligen Millionenbetrages für den aktiven Ausbau des Portfolios sowie für die Modernisierung und Optimierung der Infrastruktur des Messegeländes. Der Leipziger Arbeitsmarkt entwickelt sich positiv. Zwischen 2013 und Mitte 2018 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um knapp 15 Prozent auf rund 269.000. Allerdings fällt die Pro-Kopf-Kaufkraft mit 20.786 Euro rund 13 Prozent niedriger aus als der bundesdeutsche Durchschnitt. »

Zwischen 2012 und 2017 wuchs Leipzig jedes Jahr um mehr als 10.000 Einwohner. Im vergangenen Jahr fiel das Wachstum mit rund 6.180 Einwohnern erstmals wieder etwas geringer aus. Mit einem Durchschnittsalter von 42,4 Jahren ist Leipzig eine junge Stadt. Von den Zugezogenen lag 2017 der Anteil der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen (Bildungswanderer) bei 29,3 Prozent. Aufgrund der Historie ist Leipzig nach wie vor eine Mieterstadt: 2017 lebten 84 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen. Der hohen Nachfrage steht, vor allem in den beliebten Innenstadtquartieren, kein ausreichendes Angebot gegenüber. Bis 2030

angeboten – fast 13 Prozent mehr als noch vor einem Jahr und 75 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren. Mit einem Plus von 20 Prozent hat der Leipziger Eigentumswohnungsmarkt sogar die Spitzenposition hinsichtlich der Preisdynamik unter den großen deutschen Metropolen übernommen. Mit 2.170 Euro pro Quadratmeter liegt das mittlere Niveau allerdings auch weit unter dem der anderen Big-8-Städte. Der Leipziger Wohnungsmarkt ist nur begrenzt mit westdeutschen Metropolen zu vergleichen, da einem außergewöhnlich hohen Bestand an attraktiven Altbauten einfache Objekte sowie Wohnungen in Plattenbauten gegenüberstehen.

Rechts: Expansionen im Logistikhub – Porsches Macan-Fertigung legt den Grundstein für weiteres Wachstum.

Unten links: Neue Wohnungen schließen Lücken – Instones Theaterfabrik in Leipzig-Leutzsch.

Unten rechts: Wohnquartiersentwicklung der Deutschen Wohnen am Lindenauer Hafen



sieht die Stadt einen Bedarf von mindestens 50.000 zusätzlichen Wohnungen. Größere Quartiersentwicklungen entstehen am Bayerischen Bahnhof, am Eutritzscher Freiladbahnhof (Leipzig 416), auf der Westseite des Hauptbahnhofs, auf dem Areal der ehemaligen Kasernen in Möckern und an der Kolmstraße in Stötteritz.

Laut JLL wies Leipzig 2018 nach Berlin die zweitstärkste Dynamik am Mietwohnungsmarkt auf. Die mittlere Angebotsmiete stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um sechs Prozent auf 7,30 Euro pro Quadratmeter. Vor allem Neubauten wurden stark nachgefragt und im Schnitt für 10,55 Euro pro Quadratmeter und Monat

Der Projektentwickler Bonava errichtet an der Pfaffendorfer Straße und der Lortzingstraße 63 Eigentumswohnungen und am Täubchenweg 40 vollmöblierte Studentenapartments. Die CG Gruppe realisiert mit ihrem Neubauprojekt „Residenz am Waldplatz“ im Waldstraßenviertel insgesamt 74 Mietwohnungen und drei kleinere Gewerbeeinheiten. Im neu entstehenden Quartier am Lindenauer Hafen errichtet die Deutsche Wohnen 44 Mietwohnungen. Instone Real Estate geht an die Umnutzung der Theaterfabrik im Stadtteil Leutzsch. Im ersten Bauabschnitt entstehen im denkmalgeschützten Altbau 69 Eigentumswohnungen.

Am Leipziger Büromarkt wurde 2018 nach Analysen von Aengevelt mit rund 135.000 Quadratmetern ein erneut überdurchschnittlicher Büroflächenumsatz erzielt. Das geringe Fertigstellungsniveau von rund 30.000 Quadratmetern neuer Bürofläche führte zu einer weiteren Reduzierung des Leerstandes auf 7,1 Prozent. Die realisierte Spitzenmiete stieg entsprechend von 13 auf 14 Euro pro Quadratmeter. Auch der stadtweite Neuvermietungs-Mittelwert legte von 8,50 auf 9,30 Euro pro Quadratmeter zu. „Durch die zunehmende Flächenknappheit und die stetig steigenden Baukosten im Neubau wird das Mietniveau zumindest mittelfristig



1,5 Millionen

Leipzig wird bei Touristen und Messebesuchern zunehmend beliebter. Von Januar bis Oktober 2018 weist das Statistische Landesamt 1,5 Millionen Ankünfte, 7,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum, und ein Plus der Übernachtungen von 6,3 Prozent auf 2,8 Millionen aus.

weiter steigen – das können sich Firmen in Leipzig auch mehr und mehr leisten“, erläutert Frank Korablin, stellvertretender Leiter von Aenevelt-Research.

Am Standort Bernhard-Göring-Straße soll mit dem Amts- und den Fachgerichten Leipzig ein Justizzentrum entstehen. Der Komplex umfasst eine Nutzfläche von 8.000 Quadratmetern. Auch die Sächsische Aufbaubank – Förderbank (SAB) verlegt ihren Standort auf ein 10.000 Quadratmeter großes Areal in der Gerberstraße nach Plänen des Londoner Architekturbüros ACME.

Leipzigs Einzugsgebiet: 1,5 Millionen Einwohner im Radius von einer Stunde Fahrzeit

Bei Einzelhändlern sind die Leipziger Toplagen begehrt. Die Leipziger Spitzenmiete liegt laut BNPPRE bei 120 Euro pro Quadratmeter und wird sowohl in der Grimmaischen Straße als auch in der Petersstraße erzielt. „Der Einzelhandel in Leipzig ist aufgrund des Onlinehandels im Wandel. Es drängen immer mehr internationale Brands auf den Markt. Die

Mieten bleiben in den A-Lagen trotz der Umwandlungsprozesse konstant“, erläutert Sachse.

Die Stadt erfreut sich auch bei Touristen und Messebesuchern zunehmender Beliebtheit. In den 76 Hotels mit mehr als 25 Zimmern lag die Bettenauslastung bei 72,6 Prozent. „Bis 2020 sind weitere 4.000 zusätzliche Hotelbetten in Planung“, berichtet Näther. So erweitern S&G Development Partners und LSR Europe bis Ende 2019 mit dem H2 Hotel Leipzig und dem Hyperion Hotel Leipzig das Angebot um 530 Zimmer. In das traditionsreiche, aber seit 1996 leerstehende Grand Hotel Astoria soll nach Plänen des Eigentümers Intown Property Management neues Leben einziehen. Die historischen Fassaden des 1913 bis 1915 errichteten Hotels werden denkmalgerecht saniert. Im Inneren wird modernisiert und umgebaut und Kapazität für 500 Betten geschaffen.

Die Region Leipzig entwickelt sich außerdem zu einem der wichtigsten Logistikstandorte in Deutschland. Der Flächenumsatz für Logistik- und Lagerflächen legte 2018 laut BNPPRE um 248 Prozent auf 383.000 Quadratmeter zu. „Ein Ausnahmeergebnis erzielten Neubaufächen, die mit 310.000 Quadratmetern und anteilig 81 Prozent nie in einem größeren

Umfang am Volumen partizipiert haben“, sagt Christopher Raabe, BNPPRE Managing Director und Head of Industrial Services & Investment. Die Spitzenmiete lag bei 4,50 Euro, die Durchschnittsmiete bei 3,70 Euro pro Quadratmeter. Mittlerweile gibt es laut Stadt einen Mangel an kurzfristig verfügbaren Großflächen mit mehr als 20 Hektar. Auch in den innerstädtischen Gewerbearealen wie im altindustriellen Leipziger Westen, von deren Raumangebot insbesondere die Kreativwirtschaft profitierte, entsteht durch die voranschreitende Sanierung und die zunehmende Nutzungskonkurrenz Umnutzungsdruck. Ihre Strategien zur künftigen Ausrichtung hat die Stadt im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 skizziert.

Im Nordraum Leipzigs entlang der A14 und in Flughafennähe befinden sich die Großansiedlungen im Automobil- und Logistikbereich. Die BMW Group investiert bis 2020 mehr als 300 Millionen Euro, um die Produktionskapazität ihres Werkes in Leipzig um 100.000 Einheiten auf rund 350.000 Einheiten pro Jahr zu erweitern. Auch Porsche will in den kommenden Jahren einen mittleren dreistelligen Millionenbetrag investieren. «