

Leipziger Wohnungsmarkt zeigt sich dynamisch

Leipzig. Bevölkerungswachstum und wirtschaftlicher Aufschwung haben im vergangenen Jahr nicht nur die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen steigen lassen, sondern auch den Markt für Projektentwicklungen und Investments beflügelt.

Während in ländlichen Regionen Sachsens die Bevölkerung beständig zurückgeht, gehört Leipzig zu den wachsenden Zentren des Freistaats. Auf knapp 530.000 Einwohner kletterte die Zahl der Einwohner in der Stadt an der Pleiße in den vergangenen zehn Jahren, was einem Plus von 10% entspricht. Zur besonders beliebten Wohnlage entwickelte sich das Zentrum der Stadt. Dort stieg die Zahl der Bewohner allein zwischen 2007 und 2013 um 13%.

Entsprechend groß war und ist die Nachfrage nach Wohnungen in Leipzig-Mitte, was sich wiederum auf die Miet- und Eigentums-

preise niederschlägt. Lag der Durchschnittsmietpreis in Leipzig 2013 bei 5,30 Euro/m², wurden in Leipzig-Mitte im Median 6,70 Euro/m² gezahlt. Für schicke Neubauwohnungen oder hochwertig sanierte Altbauten verlangt mancher Vermieter sogar mehr als 9,30 Euro/m². Am günstigsten wohnt man im von Plattenbauten geprägten Leipzig-West zur Miete, wo im Mittel 4,30 Euro/m² zu zahlen sind. Das geht aus dem aktuellen Wohnungsmarktbericht von JLL hervor. Insgesamt stiegen demnach die Mieten zwischen dem ersten Halbjahr 2012 und dem zweiten Halbjahr 2013 stadtweit um 6%.

Dynamisch zeigt sich nach den Recherchen der Makler auch der Markt für Eigentumswohnungen. Die Angebotskaufpreise erreichten im zweiten Halbjahr 2013 rund 1.380 Euro/m², was einem Anstieg von 16,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Wie Mieter müssen auch Käufer für eine Wohnung im Leipziger Stadtzentrum am tiefsten in die Tasche greifen, wo im Schnitt 2.070 Euro/m² zu berappen sind und die Quadratmeterpreise in der Spitze bei knapp 3.300 Euro liegen. Innerhalb eines Jahres legten im Stadtzentrum die Preise um 24,1% zu.

Die gewachsene Nachfrage nach Wohnraum lässt in Leipzig trotz nach wie vor hoher Leerstände von mehr als 12% auch die Zahl der Projektentwicklungen steigen und ruft institutionelle Investoren auf den Plan. Etwa 1.100 Wohnungen werden nach einer von JLL zusammengetragenen Übersicht im Neubau und im Bestand bis 2015 realisiert, davon etwa jeweils die Hälfte als Miet- und als Eigentumswohnungen.

Größter Projektentwickler in Leipzig ist die CG-Gruppe, die allein um die 500 der geplanten Einheiten baut. Fast fertiggestellt sind die etwa 180 Wohnungen im Interdruck-Palais an der Ecke Salomonstraße/Dresdner Straße. Im kommenden Jahr sollen weitere 332 Wohnungen im LKG Carré an der Prager Straße 16/Goldschmidtstraße 37 hinzukommen. Beide Projekte hat Aberdeen im Auftrag einer Versorgungskasse erworben, was dem Transaktionsmarkt in Leipzig einen kräftigen Schub verpasste. Von den insgesamt für 135 Mio. Euro gehandelten Wohnhäusern bzw. Projektentwicklungen macht das LKG Carré mit 53 Mio. Euro den Löwenanteil aus. Dieser Deal erkläre auch den Preissprung für Wohninvestments um mehr als 50% auf fast 1.200 Euro/m², bzw. mehr als 80.000 Euro pro Wohnung: „Ohne dieses Projekt lag der mittlere Preis 2013 mit rund 800 Euro/m² auf dem Niveau des Vorjahres“, heißt es im Bericht von JLL. **mv**

Der Verkauf des LKG Carrés ließ das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments kräftig in die Höhe schnellen. Bild: CG

