

GEWERBEIMMOBILIENMARKT LEIPZIG 2006

LEIPZIG ZEIGT SICH beim Ausbau seines Infrastrukturangebots von seiner besten Seite und zieht im Vergleich zu anderen europäischen Städten an die Spitze. Der Autobahnring um Leipzig (A 38 Leipzig – Göttingen) wurde fertig gestellt. Die umfangreichen Baumaßnahmen in der Stadt sind nun abgeschlossen und der City Tunnel lässt weiteres erwarten. In den Top-Lagen der Innenstadt haben die Kaufhäuser **Karstadt** und **Breuninger** eröffnet. Weitere Großunternehmen wie der größte und bekannteste Online-Buchhändler Deutschlands **Amazon.de**, haben Leipzig als neuen Logistikstandort gewählt. Die Neuansiedlung von Unternehmen wie dem Kurierdienst der Posttochter **DHL**, der mit einem Investitionsvolumen von rund 300 Millionen Euro sein internationales Logistikkreuz in der Nähe des Flughafens Leipzig/Halle aufbaut, haben einen langfristig belebenden Einfluss auf die Marktentwicklung. Die Stadt steigt damit zum drittgrößten Logistikstandort weltweit auf und bis 2008 sollen tausende neue Arbeitsplätze entstehen.

Nach einem guten Start im ersten Quartal, entwickelte sich der Leipziger **BÜROMARKT** bis zum dritten Quartal weiterhin positiv. Auf dem Leipziger Gewerbeimmobilienmarkt dominieren immer noch kleinere und mittlere Büroflächen, trotzdem wurden in diesem Jahr verstärkt größere Flächen über 1.000 qm vermietet. Durch die gestiegene Nachfrage und die Verknappung moderner Flächen, erreicht die Spitzenmiete für Büroflächen stellenweise bis zu 11 €/qm was zu einer weiteren Konsolidierung des Büromarktes beiträgt. Das Neubauvolumen liegt etwa beim Vorjahreswert von rund 15.000 qm. Der Büroflächenumsatz liegt aktuell bei etwa 75.000 qm was bedeutet, dass bereits jetzt im Vergleich zum 3. Quartal des Vorjahres rund 15 % mehr Büroflächen vermietet wurden.

Das aktuelle Büro-Flächenangebot der Stadt Leipzig liegt bei rund 729.000 qm, was einer Leerstandsquote von knapp unter 20 % entspricht. Hierzu hat Dr. Lutz Aengevelt einen interessanten und für uns nachvollziehbaren neuen Betrachtungswinkel aufgeführt. Dabei wird davon ausgegangen, dass leer stehende Büroflächen in Objekten die mehr als 5 Jahre mindestens zur Hälfte leer stehen, Struktur bedingte Leerstände sind (ca. 280.000 qm) und als nicht mehr marktrelevant zu betrachten sind. Der tatsächliche Anteil an vermittelbaren Flächen liegt demnach bei ca. 450.000 qm, welches einer marktbereinigten Leerstandsquote von etwa 12,3 % entspricht.

Die Graf Solms Investvermittlung geht davon aus, dass durch einen erwarteten weiteren Leerstandsabbau und eine gleich bleibend gute Nachfrage der Büroflächenumsatz des Vorjahres von etwa 82.000 qm deutlich

GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG

Gewerbeimmobilien Consulting Leipzig / www.grafsolmsinvest.de

übertroffen wird. Bei einem insgesamt stabilen Marktgeschehen wird bis Jahresende mit einem Flächenabsatz von bis zu 100.000 qm gerechnet. Bewegungen sind auch im **EINZELHANDEL** festzustellen – bei den Einzelhandelsflächen ist die Nachfrage in den Top Lagen deutlich höher als das Flächenangebot. In den stabilen bzw. in ausgewählten Lagen ist auch weiter mit steigenden Mietpreisen zu rechnen: Derzeit lassen sich 115 Euro pro Quadratmeter in Toplagen wie Petersstraße/Neumarkt erzielen. An Attraktivität hat diese Lage auch durch die Fertigstellung von Karstadt in der Petersstrasse mit einer Größe von ca. 32.000 qm gewonnen.

MIETPREISANSÄTZE 2006 GEWERBEIMMOBILIEN LEIPZIG		Preis in Euro pro qm			
		Höchstpreise	Standard	Durchschnitt	Tendenz
Büro	Toplagen	11,00	6,50	8,75	↗
	Stadtgebiet	8,00	5,00	6,50	⇒
	Peripherie	7,00	4,00	5,50	⇒
Einzelhandel	Toplagen	115,00	55,00	85,00	↗
	Stadtgebiet	27,50	10,00	18,75	↗
	Peripherie	17,00	6,00	11,50	⇒
Produktion	Stadtgebiet	5,00	3,50	4,25	↗
	Peripherie	4,00	3,00	3,50	⇒

o. g. Preisangaben verstehen sich als ca. Werte im Standardausbau

Bestehende **PRODUKTIONSFLÄCHEN** werden heute verstärkt revitalisiert, in Lofts/Ateliers umgebaut bzw. Sondernutzungen aus dem Bereich Kultur, Freizeit und Sport zugeführt.

Im **INVESTBEREICH** ist der Markt leer gekauft. Es stehen aktuell zu wenige Investprojekte im Gewerbeimmobilienbereich zur Verfügung, dennoch ist die Nachfrage von ausländischen Investoren gestiegen. Es zeichnet sich ein Trend in Richtung *development* ab.

Zusammenfassend stellt die GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG fest, dass sich Immobilien-Profis verstärkt im Leipziger Gewerbe-Immobilienmarkt orientieren. Der Imagegewinn der Stadt steigt stetig. Leipzig verzeichnete während der Fußball-WM 2006 Rekordbesucherzahlen was zu einem weiteren internationalen Ansehen der Stadt beigetragen hat. – „Leipzig zeigt sich!“

Seite 2 von 2

© GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG, Leipzig 23.10.2006
die Verwendung v. g. Daten ist nur mit Angabe der Datenquelle und einer schriftlichen Anzeige an folgende Anschrift erlaubt.

GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG
Dölitzter Straße 12, D-04416 Markkleeberg
Bürozeit: Mo-Do 9.00 - 18.00 Fr bis 16.00 Uhr

Beratung • Vermietung • Verkauf
Analyse/Research • Strategie • Marketing
Assetmanagement • Customer Care • Controlling

Tel./ Fax: +49 341 - 35 8 5555/ 6
Internet : www.grafsolmsinvest.de
E-mail : info@grafsolmsinvest.de