



Medieninformation

Leipzig, 06.05.2009
361/so

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig informiert:

Immobilienmarkt Leipzig 2008

Der Leipziger Grundstücksmarkt verzeichnete 2008 bei annähernd gleichem Transaktionsvolumen Rückgänge des Geldumsatzes. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2008 hervor, den der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig vorlegte, eine unabhängige Landesbehörde, deren Geschäftsstelle im Amt für Geoinformation und Bodenordnung angesiedelt ist. Mit insgesamt 5 518 registrierten Kaufverträgen wurde aber nahezu das Kauffallniveau des Vorjahres erreicht.

Entwicklung der Kauffallzahlen			
Teilmarkt	2008 Kauffälle	2007 Kauffälle	Entwicklung in [%]
unbebaute Grundstücke	756	770	- 2
bebaute Grundstücke	1.329	1.903	- 30
Sondereigentum	3.433	3.177	+ 8
Summe/ Mittelwert	5.518	5.850	- 6

Im Jahr 2008 wurden auf dem Leipziger Immobilienmarkt Grundstücke für etwa 1,1 Milliarden Euro veräußert. Das entspricht einem Rückgang um ca. 37 Prozent und damit in etwa dem Umsatzniveau des Jahres 2005. Angesichts eines stark durch institutionelle Anleger geprägten Marktes in den Jahren 2006 und 2007 entsprechen die Umsätze jedoch einem konsolidierten Markt, zumal das Ergebnis in 2008 das dritthöchste Ergebnis der letzten zehn Jahre darstellt und Umsatzeinbußen ähnlicher Größenordnung einem bundesweiten Trend entsprechen.

Entwicklung der Kaufpreismsätze in [Mio. €]			
Teilmarkt	2008 Umsatz in [Mio. €]	2007 Umsatz in [Mio. €]	Entwicklung in [%]
unbebaute Grundstücke	63	112	- 44
bebaute Grundstücke	579	1.219	- 53
Sondereigentum	456	420	+ 9
Summe/ Mittelwert	1.098	1.751	- 37

Der Umsatzrückgang bei den unbebauten Grundstücken ist im Wesentlichen auf ein relativ kleines Segment von Kauffällen mit Umsätzen von mehr als einer Million Euro pro Kauffall zurückzuführen. Gab es 2007 elf solcher Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von 64 Millionen Euro, so waren es 2008 neun Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von 19 Millionen Euro (sieben Prozent des Gesamtrückganges).

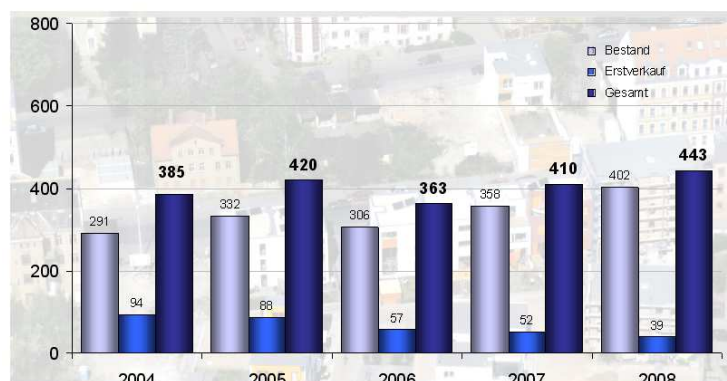
Der größte Rückgang ist jedoch bei den bebauten Grundstücken und hier insbesondere bei den Paketverkäufen – Verkäufe von mehr als zwei Grundstücken in einem Vertrag – festzustellen. Nach 149 Paketverkäufen mit einem Umsatz von 411 Millionen Euro im Jahr 2007 wurden 2008 nur 47 entsprechende Verkäufe mit einem Umsatz von 197 Millionen Euro erfasst. Allein in diesem Teilmarkt war damit ein Umsatzrückgang in Höhe von 214 Millionen Euro festzustellen. Das entspricht rund einem Drittel des Gesamtrückganges.

Auch im Segment der Mehrfamilienhäuser gingen die Verkäufe in allen Teilmärkten – unsaniert, saniert und teilsaniert – zurück. Die erzielten Preise sind jedoch weitestgehend stabil geblieben.



Teilmarkt – Individueller Wohnungsbau, bebaut

Kauffallzahlen: 2008 – 2007: + 8%



Stadthäusern erworben wurden. Während der durchschnittliche Kaufpreis bei den klassischen Grundstücken 95 Euro pro Quadratmeter betrug, lag der Mittelwert bei den Stadthausgrundstücken bei 134 Euro pro Quadratmeter.

Bezüglich der Summe der Transaktionen bilden die Eigentumswohnungen den weitaus größten Teilmarkt mit einem Plus von noch einmal acht Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das Gros der Kauffälle ist dem sogenannten Erstverkauf zuzuordnen, der als reiner Anlegermarkt zu betrachten ist. Die Käuferklientel rekrutiert sich für diese Immobilien fast ausschließlich aus nicht ortsansässigen Käufern, die fast ausnahmslos denkmalgeschützte Wohnungen, insbesondere aufgrund der Sonderabschreibungsmöglichkeiten, erwerben.

Neben diesem „ersten Markt“ hat sich ein stabiler Zweitmarkt etabliert. Die Preisentwicklungen sind hier jedoch sehr heterogen. Die Kaufpreise lagen zwischen 200 und 2 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das Mittel von 1 126 Euro pro Quadratmeter liegt geringfügig unterhalb des Vorjahresmittels von 1 232 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Gegensatz hierzu hat der Durchschnittswert im Erstverkauf von 1 932 auf 2 082 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zugelegt und es wurden Preisspitzen von annähernd 3 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche registriert.

Sowohl Verkäufe von neu errichteten Mehrfamilienhäusern als auch von Eigentumswohnungen in neu errichteten Gebäuden spielen nur eine geringe Rolle auf dem Leipziger Immobilienmarkt.

Im Bereich der unbebauten Geschossbaugrundstücke werden seit 2006 zwar wieder mehr Kauffälle registriert, der Grundstücksmarkt gestaltet sich jedoch sehr uneinheitlich. Ein Großteil der Grundstücke wurde erworben, ohne dass in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung beabsichtigt wird.

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurden 28 Kauffällen gegenüber 34 aus dem Jahr 2007 registriert. Im Durchschnitt lagen die Kauffälle bei rund 94 Prozent des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus. +++

Das Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus (bebaut) zeigt sich nahezu unverändert. Es ist sogar eine leichte Zunahme der Verkäufe – 443 zu 410 – zu verzeichnen.

Des Weiteren wurden im Vorjahr 267 Kauffälle voll erschlossener, unbebauter Grundstücke registriert, die dem individuellen Wohnungsbau zugeordnet werden können. Davon entfallen 222 Kauffälle auf klassische Einfamilienhausgrundstücke und 45 auf Grundstücke, die für die Bebauung mit so genannten