

Leipzig und Halle

Aus Hypezig wird Leipzig

Die Attraktivität des ostdeutschen Standorts scheint ungebrochen. Eine Blase fürchtet niemand: Diesmal, ist man sich sicher, ist der Boom nachhaltig – mit Preisen, die sich auf gesunden Niveaus einpendeln werden.

Kristina Pezzei Leipzig

Manchmal trifft ein Schlagwort so passgenau ein Lebensgefühl in seiner wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Ausprägung, dass es keiner weiteren Erklärung mehr bedarf. „Hypezig“ ist so ein Begriff gewesen. Die inzwischen fast zehn Jahre alte Wortschöpfung des Schriftstellers André Herrmann, selbst Leipziger, beschrieb den Boom der Stadt als Berlin-Alternative genauso wie den erwachten Stolz nach gebeutelten Nachwendejahren bei der gleichzeitigen Unsicherheit, ob auf den Aufstieg erneut ein tiefer Fall folgen würde. Nicht nur, aber auch auf dem Immobilienmarkt.

Bislang ist zumindest letztere Befürchtung nicht eingetreten: Selbst im Pandemiejahr hielt der Aufwärtstrend auf dem Leipziger Markt an. „Leipzig wächst schneller als alle westdeutschen Städte dieser Größe“, sagt der Präsident des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), Reint Gropp. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Leipzig bis 2040 um mehr als 14 Prozent zulegen wird – damit dürfte die Stadt an der 700.000-Einwohner-Marke kratzen.

Makler bekräftigen quer durch die Bank die anhaltend positive Stimmung. „Viele kommen hierher, weil ihnen Berlin zu teuer geworden ist“, sagt etwa der

seit der Wende auf dem Leipziger Markt tätige Andreas Köngeter. Andere Makler berichten von einer zuletzt regelrecht explodierten Nachfrage, und der Leipziger Geschäftsstellenleiter von Von Poll Immobilien, Jens Bischoff, erklärt: „Die Preise in Leipzigs Toplagen gehen steil nach oben.“

Mietenanstieg im Stadtgebiet

Die Analyse von VDP Research für das Handelsblatt untermauert diesen Trend. Im Durchschnitt verteuerten sich Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um sechs Prozent auf 2.600 Euro pro Quadratmeter, die Steigerungsrate entsprach damit etwa der des Vorjahres. Etwas langsamer kletterten die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser, sie legten um 5,1 Prozent auf 2.700 Euro pro Quadratmeter zu. Einzig die Entwicklung der Mieten konnte nicht Schritt halten: Sie stiegen im Durchschnitt um 2,8 Prozent auf 7,40 Euro pro Quadratmeter, allerdings bei breiter Streuung: In Toplagen wie dem Zentrum werden VDP Research zufolge fast zehn Euro pro Quadratmeter fällig, in eher vernachlässigten Vierteln wie Grünau durchschnittlich 5,8 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Das Mietenwachstum indes betrifft das ganze Stadtgebiet.

Das Interessante dabei: Weder die kurzzeitige Delle beim Bevölkerungswachstum in der Jahresmitte noch das Loskoppeln der Kaufpreis- von der

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2020 zu 2019 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
9 Connewitz +6,6 %	3.100
8 Marienbrunn +6,5 %	3.100
16 Anger-Crottendorf +5,2 %	2.900
17 Stötteritz +5,1 %	3.200
11 Gohlis-Süd +5,1 %	3.000
Durchschnitt +5,1 %	2.700

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
5 Zentrum-Nord +9,3 %	3.900
4 Zentrum-Nordwest +8,4 %	3.800
2 Zentrum-Süd +8,2 %	4.000
25 Paunsdorf +7,4 %	2.800
22 Gohlis-Nord +7,3 %	2.900
Durchschnitt +6,0 %	2.600

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m ²
5 Zentrum-Nord +3,3 %	8,90
4 Zentrum-Nordwest +3,1 %	9,00
2 Zentrum-Süd +3,1 %	9,00
25 Paunsdorf +3,1 %	6,60
22 Gohlis-Nord +3,0 %	8,00
Durchschnitt +2,8 %	7,40

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

HANDELSBLATT

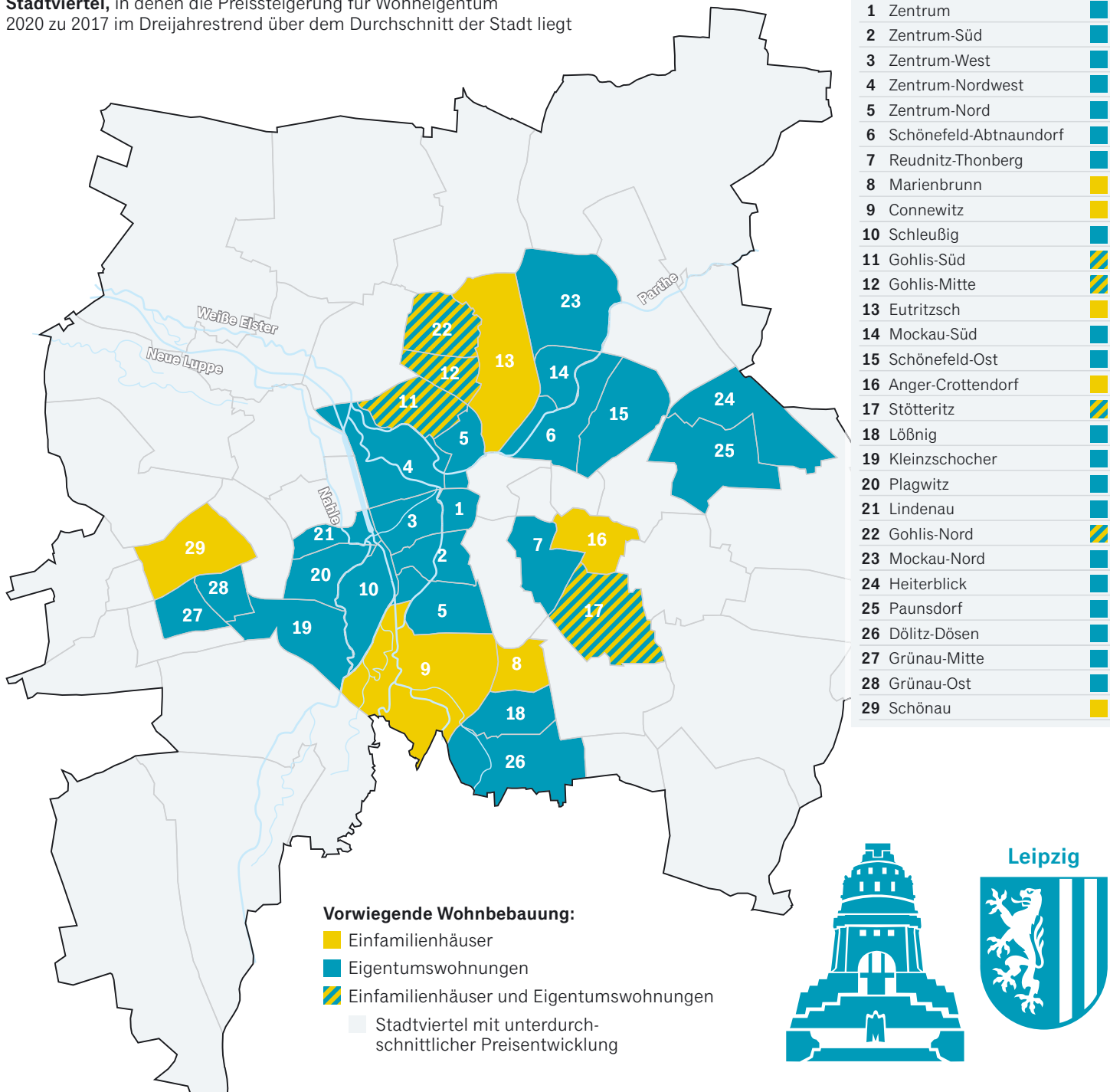
Quelle: vdpResearch

Mietentwicklung konnten dem Aufwärtstrend etwas anhaben. „Die Kaufpreise steigen dreimal so schnell wie die Mieten“, erklärt Jens Rautenberg, Geschäftsführer von Conversio. Der Analyst führt das auf die geringe Leerstandsquote und auf den perspektivisch erwarteten weiteren Zuzug zurück. Die rege Bautätigkeit in der Stadt mit einer „explodierten“ Baugenehmigungszahl von 4.000 im vergangenen Jahr nahmen Investoren maximal zur Kenntnis, so Rautenberg. Und Von-Poll-Makler Bischoff bekräftigt: „Für Neubauten in Luxusvierteln wird derzeit eher die Anfrage an Eigentümer gestellt: ‚Wie hoch muss der Preis sein, damit Sie einen Verkauf in Betracht ziehen?‘“

Dabei verteilen sich Baustellen über das ganze Stadtgebiet. Allen voran stehen mit den zwei Großprojekten in zentraler Lage quasi in sich funktionierende Kleinstädte in den Startlöchern: Am Eutritzscher Freiladbahn, dem größten Entwicklungsprojekt Ostdeutschlands, sollen die Bauarbeiten im kommenden Jahr beginnen. Auf etwa 25 Hektar will das österreichische Unternehmen Imfar bis zu 2.400 Wohnungen entstehen lassen, dazu kommen den Planungen zufolge fast 100.000 Quadratmeter Bürofläche, ein Park, ein Schul- und Sportcampus plus Kitas und weitere soziale Einrichtungen. Baubürgermeister Thomas Dienberg hoffte zuletzt in einem Interview, dass bis zur Jahresmitte eine frühzeitige

Die Trendviertel von Leipzig

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2020 zu 2017 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann
Quelle: vdpResearch

Öffentlichkeitsbeteiligung für die nächsten Schritte vorbereitet wird. Imfarr hatte das Areal von der damaligen CG Gruppe gekauft. Das Mammutprojekt dürfte nicht nur Attraktivität und Preis in der unmittelbaren Umgebung, sondern auch in den angrenzenden Stadtteilen steigen lassen – vermutet zumindest der Projektentwickler Bonava, der zuletzt Einfamilienhäuser in Eutritzsch für bis zu 685.000 Euro verkauft hatte. „Gohlis-Nord kommt“, ist der Bonava-Regionsleiter für Sachsen, Frank Schwennicke überzeugt. VDP Research zufolge sind die Preise für Eigentumswohnungen hier schon im vergangenen Jahr mit 7,3 Prozent überdurchschnittlich gestiegen, ähnlich wie das Mietennwachstum (plus drei Prozent).

Auch bei der zweiten, lange brach liegenden Fläche rund um den Bayerischen Bahnhof sollen in diesem Jahr Fakten geschaffen werden. Hier rechnet Dienberg mit den ersten Baugenehmigungen in der ersten Jahreshälfte sowie der Offenlegung eines Bebauungsplans für ein erstes Stadtquartier in der zweiten Jahreshälfte, wie er im Interview mit dem Magazin „immobilien aktuell“ sagte. Dazu kommen Bauvorhaben in attraktiven oder aufstrebenden Lagen – beispielsweise plant Instone auf einem ehemaligen Krankenhausgelände im Südosten eine „Parkstadt“ mit 640



Trendviertel

In den kommenden Folgen der Handelsblatt-Serie „Trendviertel 2021“ geht es um diese Städte:

Heidelberg/Mannheim/Ludwigshafen 16.6.2021
Dresden 17.6.2021
München 18.6.2021
Rostock 21.6.2021
Heilbronn 22.6.2021
Köln 23.6.2021
Karlsruhe 24.6.2021
Frankfurt a. M./Offenbach 25.6.2021
Stuttgart 28.6.2021
Düsseldorf 29.6.2021

Alle Serienteile finden Sie unter: handelsblatt.com/trendviertel

Wohneinheiten; das Projekt gestaltete sich in der Anlaufphase zäh, musste mehrfach verschoben werden und soll nun starten. „Wir sind kurz vor Baurecht“, sagt Instone-Niederlassungsleiter Andreas Rühle. Nachfragen gebe es längst, und zwar sowohl von Auswärtigen als auch von Einheimischen, die sich mehr und mehr für Eigentum entscheiden würden.

Im Westen wird im ehemals industriell geprägten Plagwitz und in Lindenu weiter gebaut, die Preise steigen hier VDP zufolge überdurchschnittlich. Ohnehin hat sich Plagwitz längst zum Kreativ- und Szeneviertel gewandelt, eine Art Berlin-Prenzlauer Berg in den Anfangsjahren, nur mit dem Charme industrieller Prägung. Wo früher Weltmarktführer Garne unter Dampf bleichten, haben Künstler in Fabriken Ateliers, Werkstätten oder Ferienwohnungen im Industrieflair eingerichtet – und noch längst nicht alle Maschinenhallen und Hinterhöfe sind entdeckt. „Die Entwicklung dort wird noch fünf bis zehn Jahre andauern“, sagt der Researchleiter des Schweizer Investmentmanagers Empira, Steffen Metzner. Unter anderem in Plagwitz

hat der in Leipzig groß gewordene Immobilienunternehmer Christoph Gröner mehrere Vorhaben umgesetzt.

Und der Aufbruch greift weiter um sich: Neben Gegenden im bislang vernachlässigten Osten wie Reudnitz tue sich selbst entlang der Eisenbahnstraße östlich des Hauptbahnhofs etwas, bemerkt Convesio-Analyst Rautenberg. „Das war bis vor Kurzem eine No-go-Area, man hätte sich nicht vorstellen können, dass hier überhaupt einmal jemand investiert.“ Richtung Nordwesten sind es vor allem der Flughafen und Unternehmensansiedlungen, die die Entwicklung treiben; dazu kommt die Anbindung nach Halle.

Investitionsperle Halle

Der Zwischenraum zu der kleineren Nachbarstadt hinter der Landesgrenze füllt sich nach und nach: In Orten wie Schkeuditz hat etwa Bonava einiges für Familien gebaut. Ob und inwieweit das bislang im Fahrwasser von Leipzig mit schwimmende Halle vom Boom erfasst wird, daran scheiden sich die Geister – Gröner etwa findet, dass die Stadt sich mausert, und tatsächlich sind mehrere Projekte in der Pipeline oder umgesetzt. Andere wiederum sehen Halle ähnlich wie Chemnitz als Investitionsperle, die leider nur niemand kennt. Die Preise liegen VDP Research zufolge deutlich unter denen Leipzigs mit durchschnittlich 1.900 Euro pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen (plus 4,1 Prozent zum Vorjahr) und einem gut zweiprozentigen Anstieg der Mieten auf 6,20 Euro pro Quadratmeter.

Angesichts der Dynamik beim Baugeschehen in der Region wäre eigentlich zu erwarten, dass die Preise in Leipzig etwas langsamer steigen. Dafür gebe es jedoch bisher keine Anzeichen, sagt Rautenberg. „Alles, was wir reinbekommen, ist noch mal deutlich höherpreisiger als das davor, da ist keine Trendumkehr in Sicht.“

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt für 2020 liefert die gleichen Anzeichen: „Die Preise für Baugrundstücke im Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus sowie bei Gewerbestandteilen stiegen nach der dynamischen Entwicklung in den Vorjahren nochmals um mehr als zehn Prozent“, heißt es darin. Der durchschnittliche Bodenwert für Geschossbaugrundstücke liegt demzufolge mittlerweile bei fast 800 Euro je Quadratmeter. Makler Königter weist darauf, dass sich das Delta zu den Preisanstiegen in Westdeutschland vergrößert habe, also die Preise im Westen schneller steigen – Leipzig bleibe lohnenswert. Außerdem bleibe das Verkaufsgeschehen in Fahrt, weil viele Westdeutsche, die direkt nach der Wende zugeschlagen hätten, nun weiterverkaufen würden. Knapp könne es allenfalls mit Einfamilienhäusern werden: Solche Interessenten müssten dann ins Umland ausweichen.

Dass die Preise unkontrolliert durch die Decke gehen, erwartet trotzdem kaum jemand, und die Stadt wirkt nach besten Kräften dagegen: Mit dem Ausweisen von Milieuschutzgebieten, mit einem aktiven Steuern bei der Entwicklung der Großprojekte. Dazu kommen die immer noch vorhandenen Flächenpotenziale, die den Druck abmildern: „Wir bemerken zahlreiche Lückenschlüsse mit 30 bis 50 Wohneinheiten, die Verdichtung ermöglichen“, sagt Empira-Experte Metzner. Im Altbestand, gerade in bislang eher vernachlässigten Lagen wie dem Osten oder Grünau, gebe es wiederum Reserven für bezahlbaren Wohnraum. Es sind Gebiete, in denen die kommunale LWB



Leipzig



stark vertreten ist, die mit einer Nettokaltmiete von durchschnittlich 5,47 Euro pro Quadratmeter unter dem Leipziger Vergleichswert liegt. Auch sie baut, drei Vorhaben mit mehr als 350 Wohnungen sind zum Jahreswechsel abgeschlossen worden, an drei weiteren Standorten wird gerade gebaut, weitere Projekte sind in Planung.

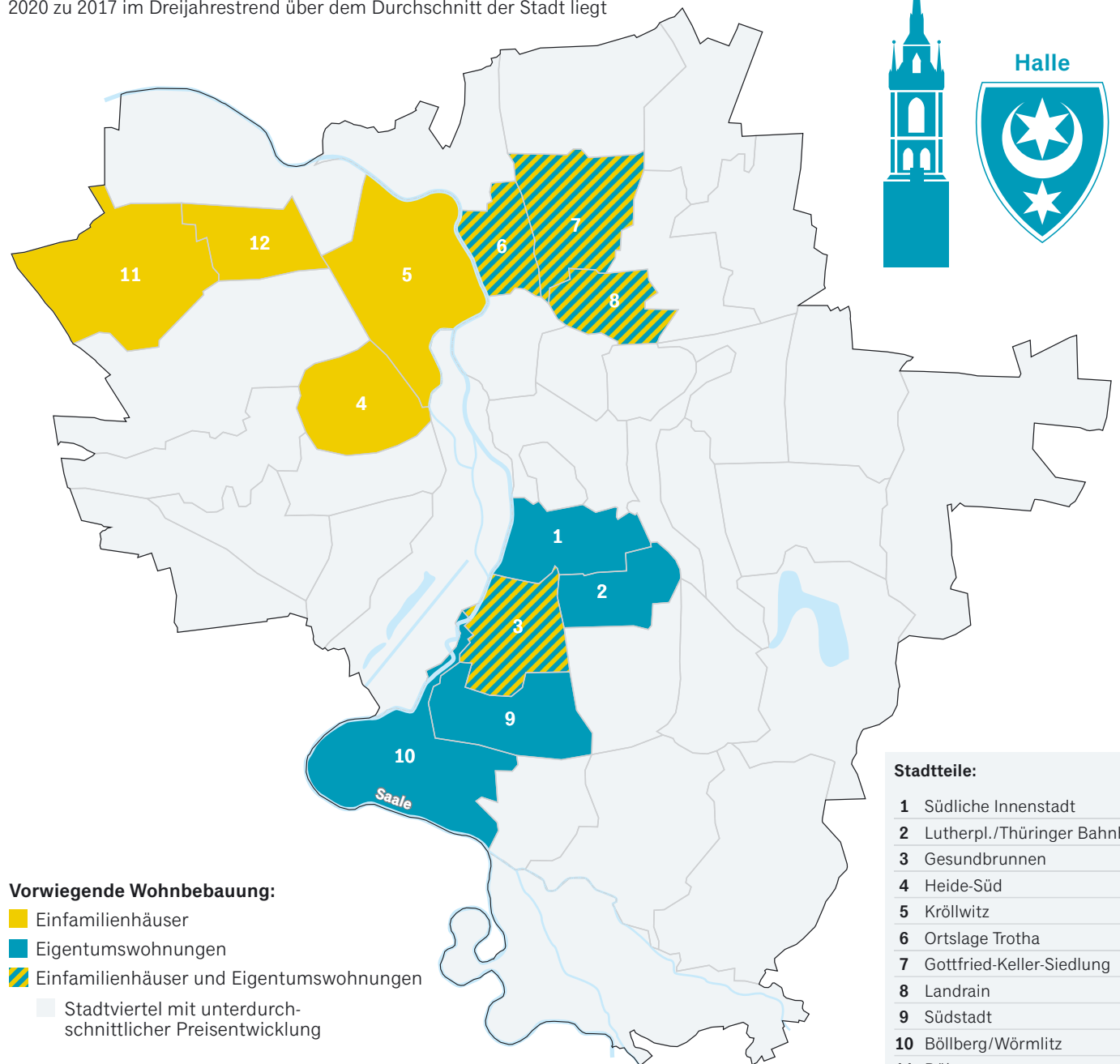
Keine Subventionen, keine Blase

Investoren seien im Gegensatz zu früher ohnehin vorsichtiger geworden und achteten genauer auf die Lage genauso wie das konkrete Objekt, heißt es unisono. „Es entsteht schon deswegen keine Blase, weil im Gegensatz zu früher keine Subventionen mehr eingepreist sind“, ist Schwennicke von Bonava außerdem überzeugt. Auch Instone-Leiter Rühle sieht ein „Augenmaß“ bei Kaufinteressenten. Dazu kommt: Das Mietwachstum stößt an „Schallgrenzen“, wie der Chef des Projektentwicklers Hansa Real Estate, Eckhard Stiegele, sagt. „Vorstellungen von bis zu 15 Euro betrachten wir als nicht nachhaltig.“ Auch für Gröner hat die Mietentwicklung ihren Zenit überschritten: Neuvermietungen von über zwölf Euro pro Quadratmeter in Neubauten dürften seiner Einschätzung nach der Vergangenheit angehören, ohne dass freilich Rückgänge zu erwarten seien. Ausschlaggebend sei, dass sich die Mietlängst von der Kaufkraftentwicklung abgekoppelt habe. IWH-Präsident Gropp untermauert dies mit dem Verweis auf die nach wie vor unterdurchschnittliche Wertschöpfung – das Bruttoinlandsprodukt lag zuletzt (2018) bei 21,5 Milliarden Euro, im vergleichbar großen Nürnberg war es etwa die Hälfte mehr. Unternehmensansiedlungen bewegten sich oft im Niedriglohnbereich, etwa in der Logistik.

Und trotzdem: Er glaubt an den Aufstieg, nur ohne die Exzentriz der frühen Jahre. „Diesmal ist der Boom nachhaltig“, ist Gropp, der selbst in Leipzig lebt, überzeugt: Vielleicht hat sich das Schlagwort „Hypezig“ überholt – und es heißt künftig einfach „Leipzig“.

Die Trendviertel von Halle

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2020 zu 2017 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2020 zu 2019 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²	
8	Landrain	+7,7 %	2.600
7	Gottfried-Keller-Siedlung	+7,7 %	2.600
6	Ortschaft Trotha	+7,7 %	2.400
3	Gesundbrunnen	+7,5 %	2.600
12	Heide-Nord/Blumenau	+7,3 %	2.500
Durchschnitt		+7,3 %	2.300

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²	
1	Südliche Innenstadt	+6,7 %	2.400
3	Gesundbrunnen	+6,3 %	1.800
10	Böllberg/Wörmlitz	+6,1 %	1.300
2	Lutherpl./Thüringer Bf.	+5,6 %	2.100
9	Südstadt	+5,1 %	2.200
Durchschnitt		+4,1 %	1.900

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen		Preis in €/m ²	
1	Südliche Innenstadt	+2,4 %	6,80
3	Gesundbrunnen	+2,4 %	6,30
10	Böllberg/Wörmlitz	+2,4 %	6,00
2	Lutherpl./Thüringer Bf.	+2,3 %	6,70
8	Landrain	+2,2 %	6,60
Durchschnitt		+2,1 %	6,20

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
HANDELSBLATT Quelle: vdpResearch

