

GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG

Gewerbeimmobilien Consulting Leipzig / www.grafsolmsinvest.de

GEWERBEIMMOBILIENMARKT LEIPZIG 2005

„Leipzig in Bewegung“. Der Standort Leipzig behauptet sich als wichtigste Wachstumsregion in Ostdeutschland. Mit einer innovativen Zusammenarbeit von öffentlichen Entscheidungsträgern auf Kommunal-, Landes- und Bundesebene und privaten Investoren aus dem In- und Ausland, konnte sich Leipzig auch 15 Jahre nach der Wende eine Atmosphäre des Aufbruchs bewahren. Neben der aufwendig und fachgerecht sanierten Bausubstanz sind mehrere Großbaustellen im Stadtgebiet sichtbares Zeichen dieser dynamischen Entwicklung. Die Leipziger Innenstadt befindet sich mit zahlreichen Baustellen im starken Wandel. So werden u. a. das Messehaus am Markt, der Petershof, das Karstadt-Warenhaus und weitere Großprojekte fertig saniert und den Nutzern in Kürze übergeben. Die Verkehrsinfrastruktur wird mit Bauvorhaben an den Hauptausfallstraßen, dem City-Tunnel und dem Autobahnring weiter gestärkt.

Die Neuansiedlung von neuen Unternehmen und deren Dienstleistungsumfeld haben einen langfristig belebenden Einfluss auf die Marktentwicklung. Auch weiterhin bleibt Leipzig der stärkste ostdeutsche Gewerbeimmobilienmarkt. Die Standortentscheidung von DHL lässt den Leipziger Flughafen im 24 Stunden Betrieb zu einem der bedeutendsten Frachtumschlagplätze in Europa werden. Für das Versandzentrum Leipzig wird als Entwicklungsperspektive die Verdoppelung der aktuellen Kapazitäten gesehen. Porsche vergrößerte sein bestehendes Areal und BMW hat seine Produktion im März dieses Jahres aufgenommen.

MIETPREISANSÄTZE 2005 GEWERBEIMMOBILIEN LEIPZIG		Preis in Euro pro qm			
		Höchstpreise	Standard	Durchschnitt	Tendenz
Büro	Toplagen	10,50	6,00	8,25	↗
	Stadtgebiet	8,00	5,00	6,50	⇒
	Peripherie	7,00	4,00	5,50	⇒
Einzelhandel	Toplagen	110,00	55,00	82,50	↗
	Stadtgebiet	25,00	10,00	17,50	⇒
	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

Der Leipziger Büroimmobilienmarkt ist nach wie vor lokal geprägt. Umsätze werden überwiegend durch Flächenwechsel innerhalb der Stadtgrenzen generiert. Trotz

Seite 1 von 2

© GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG, Leipzig 10.2005
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

GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG

Gewerbeimmobilien Consulting Leipzig / www.grafsolmsinvest.de

eines über die letzten Jahre konstant gebliebenen Flächenangebots von rund 750.000 qm (Leerstandsquote rd. 20 %) sind die Mietpreise für **BÜROFLÄCHEN** in Toplagen, stabil, mit leicht steigender Tendenz. Derzeit betragen die Höchstmieten ca. 10,50 EUR/qm, welche die Ausnahme bilden. Besonders nachgefragt werden moderne kleinteilige Flächen. Diese werden im Innenstadtbereich allmählich knapp und tragen zu einer weiteren Konsolidierung des Marktes bei. Auch das Büroflächenangebot einer zusammenhängenden Fläche ab etwa 2.500 qm ist nur noch begrenzt verfügbar. War es vor einiger Zeit noch möglich, Flächen in dieser Größenordnung zu finden, kommt es momentan bereits zu Engpässen.

Das dritte Quartal 2005 zeigte eine leichte Stagnation im Vergleich zum relativ umsatzstarken ersten und zweiten Quartal 2005. Die Graf Solms Investvermittlung geht davon aus, dass sich dies im vierten Quartal wieder ausgleicht und bis zum Jahresende 2005 die Umsatzmarke von 80.000 m² erreicht werden kann. Dies würde einem Umsatzplus gegenüber 2004 von etwa 3 Prozent entsprechen.

Bewegungen sind auch im **EINZELHANDEL** festzustellen. Gegenwärtig sind ca. 55.000 qm Einzelhandelsflächen in der Innenstadt in Fertigstellung. Nach Beendigung der Bautätigkeiten wird in der Peterstraße eine höhere Besucher-Frequenz als in bestehenden Toplagen (Grimmaische Str.) erwartet. Damit könnte Leipzig über einen zweiten Vertreter in den Top-10 Einkaufsmeilen Deutschlands verfügen. Die attraktiven Objekte Marktgalerie, Petershof, Messehof & Messehaus am Markt und Einkaufspassage Petersstraße sicherten sich bereits hochwertige Mieter wie „sinn leffers“, „zara“ und „c&a“. Die Nachfrage nach kleinteiligen Flächen in 1a-Lagen, kann gegenwärtig nur bedingt bedient werden. Im oberen Preissegment des Einzelhandels erreicht Leipzig Mieten bis 110 EUR/qm. Die Mieten sind auch hier konstant, orientieren sich jedoch im Durchschnitt näher an der Obergrenze.

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

Zwischenzeitlich haben sich größere regionale und überregionale Unternehmen aus dem Wellness-Bereich in Leipzig platziert. Ein steigender Verdrängungswettbewerb ist absehbar.

Zusammenfassend stellt die GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG fest, dass sich der Leipziger Gewerbeimmobilienmarkt am Ende der Talsohle befindet und sich in vereinzelt Segmenten bereits aufwärts entwickelt.

Infolge der Zertifizierung des Standortes durch die Ansiedlung von Quelle, Porsche, BMW und DHL zieht Leipzig eine erhöhte Aufmerksamkeit auf sich. Zunehmend ausländische und professionelle Immobilienanleger orientieren sich bereits am Markt: „Leipzig ist in Bewegung!“

Seite 2 von 2

© GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG, Leipzig 10.2005
die Verwendung v. g. Daten ist nur mit Angabe der Datenquelle und einer schriftlichen Anzeige an folgende Anschrift erlaubt.

GRAF SOLMS • INVESTVERMITTLUNG
Dölitzer 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