

Entwicklung des Grundstücksmarktes in Leipzig seit 1990

Matthias Kredit

Zusammenfassung

Der Leipziger Immobilienmarkt ist seit der friedlichen Revolution 1989 im Fokus der privaten und institutionellen Anleger. Durch die Leipziger Frühjahrs- und Herbstmesse nahm Leipzig auch schon zu DDR-Zeiten eine Sonderstellung ein, da zu diesen Veranstaltungen Besucher aus der ganzen Welt der Stadt eine gewisse Internationalität verliehen. Das mag Anlass und Begründung für das große Interesse am Leipziger Grundstücksmarkt gewesen sein, das bis heute ungebrochen ist.

Neben den vielfach sichtbaren, positiven Veränderungen, die durch Investitionen in den Leipziger Immobilienmarkt bewirkt wurden, hat die Stadt bis heute aber auch die Konsequenzen einer teilweise verfehlten Investitions- und Steuerpolitik zu tragen.

Dieser Artikel möchte einen Einblick in den nun mehr als 15 Jahre andauernden Umstrukturierungsprozess geben, der insbesondere am örtlichen Immobilienmarkt ablesbar ist. Die Stadt hat sich in diesem Zeitraum in weiten Teilen stark verändert und ist auf dem Weg, so hofft der Autor, wieder an die Bedeutung früherer Jahre anzuknüpfen.

Summary

Since the peaceful revolution of 1989 the Leipzig property market is in the spotlight of private and institutional investors. Due to its Spring and Autumn Fair Leipzig had an exceptional position already in GDR times. Perhaps these are the reasons for the constant national and international interest in this town. Although the investments in the Leipzig property market brought a visible positive change, the town also has to suffer from a failed investment and tax policy. This article wants to give an insight into the process of restructuring of the local property market which extends over more than 15 years now. Leipzig has changed a lot in these years and hopefully will tie up to its former relevance.

1 Der Standort Leipzig

Leipzig ist mit rd. 505.000 Einwohnern und rd. 300 km² Fläche die größte Stadt im Freistaat Sachsen bzw. nach Berlin die größte in den neuen Bundesländern.

Als Bestandteil der Region Westsachsen und Sitz des Regierungspräsidiums für den Regierungsbezirk Leipzig ist sie wirtschaftliches, wissenschaftliches, kulturelles und sportliches Zentrum der Region. Gemeinsam mit der Stadt Halle bildet Leipzig den urbanen Kernbereich eines Ballungsgebietes, in dem auf ca. 5.000 km² Fläche rund zwei Millionen Einwohner leben.

Im Freistaat Sachsen und im Süden von Sachsen-Anhalt konzentrieren sich damit weit über 50% der gesamten Wirtschaftskraft der neuen Bundesländer.

Die wichtigsten Verkehrsadern, die Leipzig an das überörtliche Verkehrsnetz anschließen, sind die BAB 9 (Berlin-München), die BAB 38 (Harzautobahn Leipzig-Göttingen) sowie die BAB 14 (Dreieck Nossen-Magdeburg). In unmittelbarer Nähe des Schkeuditzer Kreuzes (A9-A14) liegt der internationale Flughafen Leipzig-Halle (ca. 2,35 Millionen Fluggäste/Jahr). Im Zuge des Ausbaus des Flughafens fiel die Entscheidung des internationalen Logistikkonzerns DHL für einen neuen Standort auf Leipzig.

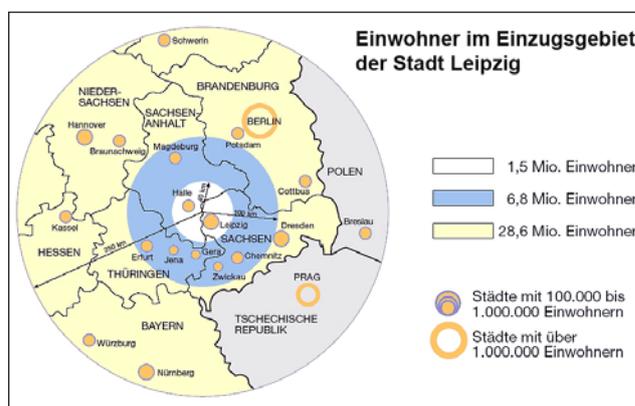


Abb. 1: Einzugsgebiet Wirtschaftsraum Leipzig

(Quelle: Stadt Leipzig, Wirtschaftsbericht 2006)

Neben der Ausrichtung als Logistikstandort – als weitere Ansiedlung wäre das Auslieferungslager des Versandhändlers AMAZON zu nennen – wurde für die wirtschaftliche Ausrichtung der Stadt eine Clusterstrategie entwickelt, die sich im Wesentlichen auf fünf Kernbereiche konzentriert:

- Automobil- und Zuliefererindustrie (bedeutende Ansiedlungen mit BMW und Porsche)
- Medien- und Kommunikationstechnik (Leipzig ist Sitz des Mitteldeutschen Rundfunks – MDR)
- Gesundheit, Biotechnologie, Medizintechnik, Life Sciences (Uniklinikum, Herzzentrum, Bio-City Leipzig, Fraunhofer Institut etc.)
- Energie und Umwelttechnik (Sitz der European Energy Exchange – EEX)
- Querschnittstechnologien und Dienstleistungen (Leipziger Messe).

Seit 1990 ist damit ein vollständiger Strukturwandel vom bedeutenden Industriestandort zum Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum vollzogen worden. Das wird insbesondere am Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich des produzierenden Gewerbes deutlich. So arbeiteten 1991 noch rd. 37,5% der Beschäftigten in produzierenden Wirtschaftsbereichen. 2005 betrug dieser Anteil nur noch 17,6%.

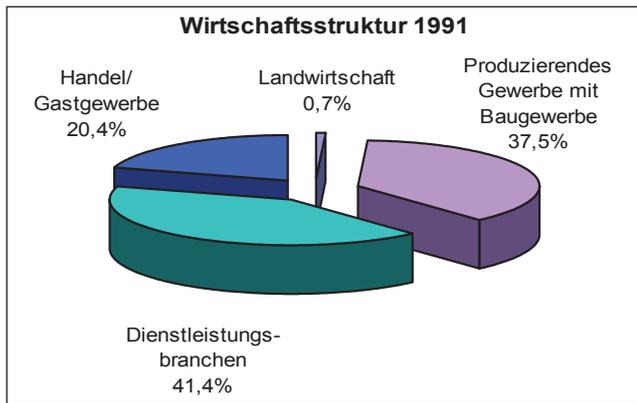


Abb. 2: Wirtschaftsstruktur 1991

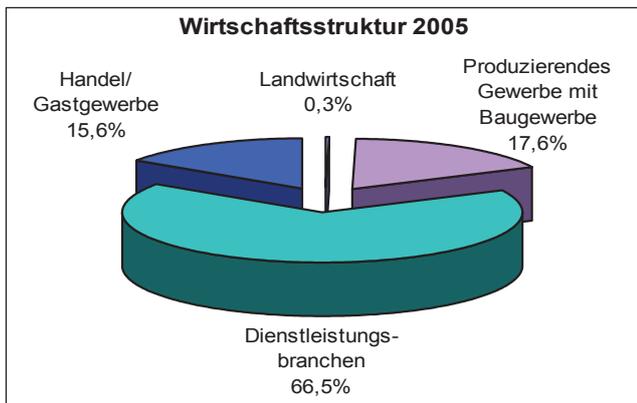


Abb. 3: Wirtschaftsstruktur 2005

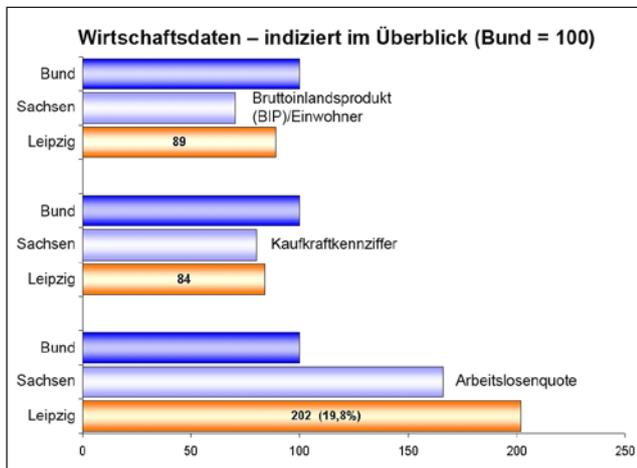


Abb. 4: Wirtschaftsdaten Leipzig

Ergebnis dieses Prozesses war zwangsläufig ein Abbau von Arbeitsplätzen, verbunden mit einer bis heute anhaltend hohen Arbeitslosenquote von 19,8%.

Neben der Bedeutung als Wirtschaftsstandort hat Leipzig auch eine besondere Stellung als Kultur- und Universitätsstandort. Als Schlaglichter wären hier der Thomanerchor, das Gewandhaus, das Museum der bildenden Künste (einziger Museumsneubau in den neuen Bundesländern) und die Hochschule für Grafik und Buchkunst (HGB) zu nennen.

2 Entwicklung des Grundstücksmarktes

Mit der friedlichen Revolution 1989 änderten sich auch schlagartig die Voraussetzungen für einen »freien« Bodenmarkt in Ostdeutschland. Bis 1989 waren vor allem reglementierte Bodenpreise und Mieten die Ursache für den Verfall der Altbausubstanz, da aufgrund fehlender Renditechancen kein Anreiz für notwendige Investitionen bestand. Heute stellen sich die Bodenpreise in Leipzig als differenziertes Bild von Angebot und Nachfrage dar. Die Bodenpreise spiegeln dabei nachhaltig die sozioökonomische Entwicklung der Stadt.

2.1 Übergang zu einem »freien Markt« 1989 bis 1991

Für die Entwicklung eines »freien« Boden- bzw. Grundstücksmarktes ist von entscheidender Bedeutung, dass seine Akteure ohne wesentliche staatliche Einflüsse agieren können, sodass sich die Bodenwerte bzw. Grundstückspreise nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage bilden können.

Eine Voraussetzung für die Bildung eines freien Grundstücksmarktes nach dem 9. November 1989 war die Freigabe der Preise für Grundstücke. Sie wurde mit der Verabschiedung des Preisgesetzes von der Volkskammer der DDR durchgesetzt.

§ 1 Abs. 1 des Preisgesetzes lautet: »In der Deutschen Demokratischen Republik gilt der Grundsatz der freien Preisbildung.« Dieser Grundsatz konnte nach Abs. 2 nur für ausgewählte Waren und Leistungen mit hoher Bedeutung für eine sozial abgesicherte Lebenshaltung der Bevölkerung und die Durchsetzung ökologischer Erfordernisse und anderer wirtschaftspolitischer Zielstellungen von hohem Gewicht durch staatliche Preisregelung eingeschränkt werden.

Mit einer Verordnung wurde von dieser Einschränkungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Betroffen waren unter anderem Pachten und Mieten, nicht jedoch die Preise für Grundstücke und Gebäude. Der Grundstücksmarkt wurde damit dem »freien Spiel« der Kräfte ausgesetzt.

Weitere Voraussetzung für die Entwicklung des Bodenmarktes ist ein Mindestmaß von Transaktionen (An- und Verkäufe), damit sich aussagekräftige Durchschnittspreise und eine gewisse Transparenz des örtlichen Grundstücksmarktes bilden können.

Neben den privaten Institutionen im Bereich der Immobilienwirtschaft (Makler, Banken etc.) haben vor allem die örtlich ansässigen Gutachterausschüsse die Aufgabe, einem breiten Kreis der Bevölkerung Informationen über den Bodenmarkt und sonstige Teilmärkte (bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen etc.) zur Verfügung zu stellen.

In den alten Bundesländern existiert diese Institution flächendeckend seit 1960 – in den neuen Bundesländern wurde diese Behörde auf der Grundlage des dort am 3. Oktober 1990 in Kraft getretenen BauGB und den

Gutachterausschussverordnungen als ergänzende Vorschrift auf Länderebene eingerichtet.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig konstituierte sich am 22. August 1991 und stellte in seinem ersten Grundstücksmarktbericht 1991 fest:

»Die plötzlich um das ›Hundertfache‹ höheren Grundstückspreise stellten an alle Beteiligten höchste Anforderungen und wie nicht anders zu erwarten, ging vieles am Anfang ›Drunter und Drüber‹ ... Aus diesen Gründen hat der Gutachterausschuss beschlossen, die ca. 500 der Geschäftsstelle bekannt gewordenen Kaufverträge aus dem Jahr 1990 nicht in die Analyse der Marktsituation einzubeziehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass ca. 50% dieser Verträge nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB entsprechen. Dies ist sicher der oben genannten Situation zuzuschreiben.«

In den Anfangsjahren der Wende euphorie konnte also keine Rede von einem transparenten Grundstücksmarkt sein, erst Mitte der 1990er Jahre konnte sich ein signifikantes Preisgefüge für die einzelnen Teilmärkte herausbilden.

2.2 »Leipzig kommt« 1992 bis 1998

Nach dieser Anlaufphase entwickelte sich der Leipziger Grundstücksmarkt bis 1996 zu einem umsatzstarken und begehrten Investitionsplatz, der durch den Leipziger Leitspruch »Leipzig kommt« (1992–2002) treffend beschrieben wurde. Dabei spielten insbesondere die steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. Sonder-AfA nach dem Fördergebietsgesetz) eine außerordentlich wichtige Rolle, die potenzielle Investoren zeitweilig ihrer realistischen Einschätzung und ihres gesunden Menschenverstandes beraubten.

Abb. 5 verdeutlicht insbesondere die Abhängigkeit des Immobilienmarktes von den steuerlichen Rahmenbedingungen. So fallen die erheblichen Einschnitte bei den Geldumsätzen und bei der Anzahl der Kauffälle 1997 und 1999 mit dem Ende der jeweiligen Steuervergünstigungen nach dem Fördergebietsgesetz (FördG) zusammen.

Abb. 6: Sonder-AfA nach FördG (Quelle: Barth, Sylvie)

FördG				
Investitionen	Anschaffungs- bzw. Herstellungszeitraum	Vermögenszugehörigkeit	Bedingung	Sonder-AfA
Neubau- und Anzahlungs auf Anschaffungskosten	nach dem 31.12.1990	BV		
	vor dem 01.01.1997	PV		50 %
	nach dem 31.12.1996	BV	dient mind. 5 Jahre zu Wohnzwecken	25 %
	vor dem 01.01.1999	PV	dient nicht 5 Jahre zu Wohnzwecken	20 %
Modernisierung	nach dem 31.12.1990	BV		
	vor dem 01.01.1997	PV		50 %
	nach dem 31.12.1996	BV		
	vor dem 01.01.1999	PV		40 %

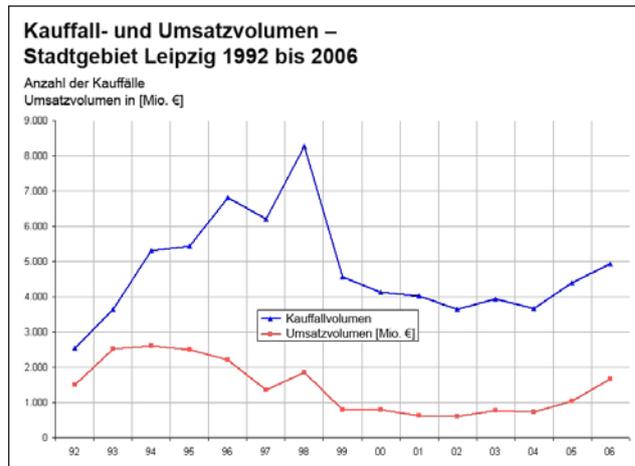


Abb. 5: Entwicklung der Kauffälle und Geldumsätze

Dieses Gesetz, das mit Beginn des Jahres 1991 ursprünglich nur bis zum 31. Dezember 1994 die Investitionen in bewegliche und unbewegliche Wirtschaftsgüter in den neuen Bundesländern fördern sollte, lief zum 31. Dezember 1998 endgültig aus.

Spätestens nach Ablauf der Subventionierung des Immobilienmarktes durch das Fördergebietsgesetz am 1. Januar 1999 wurde somit deutlich, dass die Euphorie der ersten Jahre durch die Realität eingeholt wurde. Durch die anfängliche Gleichbehandlung von Neubau- und Altbauprojekten stand die Stadtentwicklung zum Ausgang des 20. Jahrhunderts vor zwei gravierenden Problemen:

- I Ein Überangebot an Neubauflächen – überwiegend im gewerblichen Bereich – verbunden mit einer erheblichen Angebotsreserve.
- II Eine große Zahl unsanierter und vom Verfall bedrohter Altbauten in einem international bedeutenden Gründerzeitensemble.

Neben den ortsspezifischen Besonderheiten spielen die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen immer eine entscheidende Rolle für den Immobilienmarkt. Sowohl bei der Anzahl der Beschäftigten wie auch bei der Entwicklung der allgemeinen Konjunkturdaten waren Anfang des neuen Jahrtausends die ersten negativen Trends erkennbar. Damit fielen für Leipzig die sich allgemein rückläufig entwickelnde Konjunktur und ein übersättigter Immobilienmarkt zu einem sehr ungünstigen Zeitpunkt zusammen.

Durch die Bevölkerungsentwicklung in den ersten zehn Jahren nach der Wende spitzte sich die Lage auf dem Immobilienmarkt weiter zu. Die Einwohnerzahl sank in diesem Zeitraum um rd. 15% und konnte durch umfangreiche Eingemeindungen im Jahr 1999 nur teilweise kompensiert werden.

2.3 Konsolidierung und Neuausrichtung 1999 bis 2005

Mit Beginn des Jahres 1999 musste sich der Leipziger Immobilienmarkt neu orientieren. Nachdem bis dato bis zu 50% (40% ab 1997) der Investitionen als Sonderabschreibungen frei auf fünf Jahre verteilt werden konnten, reduzierte sich infolge der im Vergleich zu den bisherigen Möglichkeiten »geringen« Sonderabschreibungsmöglichkeiten der Geldumsatz und das Transaktionsvolumen im Folgejahr um 60% bzw. 45% (s. Abb. 5).

Aufgrund der aggressiven Förderpolitik stellte sich der Immobilienmarkt zu diesem Zeitpunkt somit völlig

ein Phänomen, das sich auch heute – in abgeschwächter Form – am Markt zeigt. Die Konsequenz dieser Entwicklung war, dass die Neubautätigkeit im Bereich des gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Geschossbaus quasi nicht mehr stattfand.

Ohne die steuerindizierte Subventionierung war der Neubau von Gewerbe- oder Wohnraum mit den am Markt erzielbaren und mittelfristig zu erwartenden Mieten nicht wirtschaftlich durchführbar. Als Ausnahme ist hier die Leipziger Innenstadt zu nennen, die sich seit 1999 in Bezug auf das Bodenpreisniveau und die Einzelhandelsmieten auf konstantem Niveau bewegt. Hier wurden über den gesamten Betrachtungszeitraum kontinuierlich erhebliche

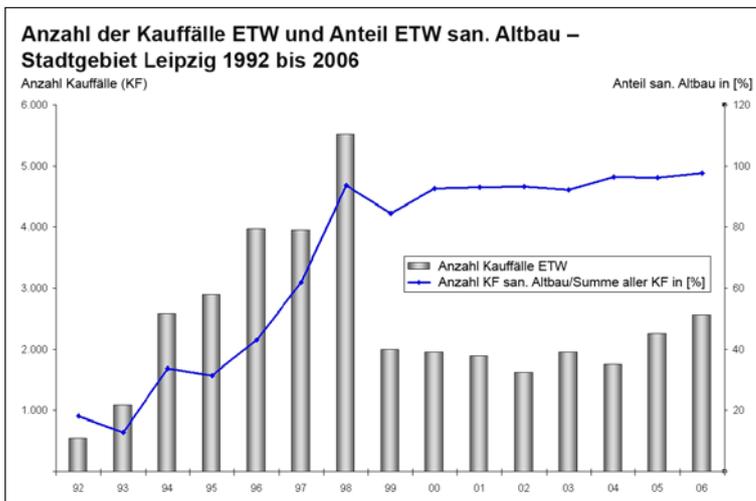


Abb. 7: Anzahl der Kauffälle Eigentumswohnungen – Anteil der sanierten Altbauwohnungen

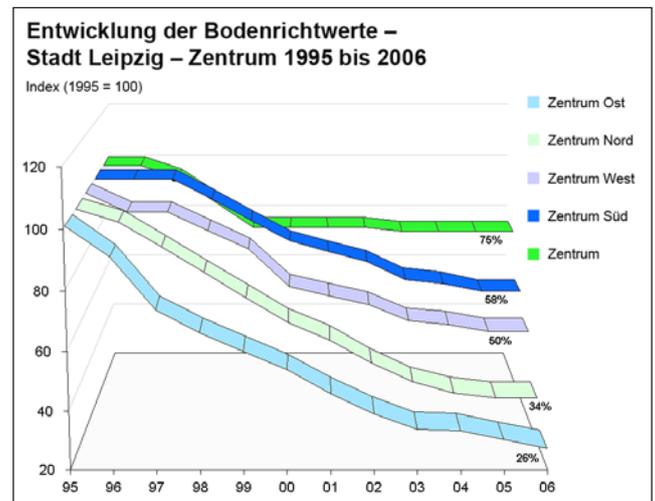


Abb. 8: Bodenrichtwertindex Leipzig Zentrum (grün = Innenstadt)

verzerrt dar, da preisrelevante Kriterien wie Lagequalität, Entwicklung der Mieten sowie Entwicklung von Angebot und Nachfrage bei den Investitionsentscheidungen häufig außer Acht gelassen wurden.

Neben den veränderten steuerlichen Aspekten sahen sich die Investoren nun geradezu schockartig dem »freien« Spiel des Marktes ausgesetzt, das mit Mieten auf niedrigem Niveau, hohen Leerstandsquoten und einer wirtschaftlich und demografisch abwärts verlaufenden Entwicklung wenig Erfolg versprach.

Zu diesem Zeitpunkt wurde zudem der »erste« Immobilienmarkt durch eine stetig steigende Zahl von Wiederverkäufen im Marktsegment der Eigentumswohnungen und durch eine erhebliche Anzahl von Immobilien in der Zwangsversteigerung belastet. Anfang des neuen Jahrhunderts war Leipzig bundesweit die Stadt mit den meisten Terminfestsetzungen.

Für das Kaufpreisniveau von Wohnungseigentum galt die Faustformel: Erstverkauf 100%, Wiederverkauf 50%, Zwangsversteigerung 25%.

Damit wird deutlich, dass gerade im Teilmarkt der Eigentumswohnungen zu einem beträchtlichen Prozentsatz Preise realisiert wurden, die durch die nachhaltig zu erzielenden Erträge nicht darstellbar waren. Dementsprechend gering waren auch die Nettoanfangsrenditen,

Investitionen getätigt, die sicherlich auch als Standort-sicherung der in der Regel bundesweit agierenden Filialisten zu werten sind.

So sehr das Zentrum Anreiz für Renditeerwartungen war, so wenig erfüllten sich die Erwartungen für die Cityrandlagen als Einzelhandels- und Bürostandorte. Das ist insbesondere an der Entwicklung der Bodenwerte in diesen Bereichen ablesbar.

Seit 1995 sind z.B. die Bodenrichtwerte im Ortsteil Zentrum-Ost um ca. 70% gefallen.

Der Status quo des Leipziger Immobilienmarktes Anfang des neuen Jahrtausends stellte sich also wie folgt dar:

- Investitionstätigkeit im Bereich der unsanierten Mehrfamilienhäuser zur Umwandlung in Wohnungseigentum, wobei nahezu ausschließlich Objekte mit Denkmalschutz bzw. Objekte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (Sonder-AfA nach §§ 7h, 7i EStG) im Fokus der Erwerber standen.
- Erwerb von Eigentumswohnungen in sanierten Wohnanlagen als Anlageobjekte, wiederum unter dem Gesichtspunkt der Sonder-AfA (s. erster Anstrich).
- Umsätze im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke überwiegend im Segment des individuellen Wohnungsbaus mit Konzentration auf die Randbereiche Leipzigs (eingemeindete Gebiete).

Mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für den denkmalgeschützten Altbau bzw. Objekte in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen hat der Gesetzgeber dafür gesorgt, dass die Investitionstätigkeit nicht völlig zum Stillstand gekommen ist (diese Abschreibungsmöglichkeiten bestanden im Übrigen mit Einführung durch das Wohnbauförderungsge-

rungsbedürftig, davon ca. 50% aus der Gründerzeit. Etwa 10% des Wohnungsbestandes wies Leerstand auf oder war nicht mehr bewohnbar. Damit stand den schnell gewachsenen Ansprüchen nur ein sehr geringes und zudem qualitativ unzureichendes Angebot gegenüber.

Die Ziele der Stadtentwicklung waren daher Anfang der 1990er Jahre darauf ausgerichtet, vorrangig den gründer-

zeitlichen Wohnungsbestand (ca. 103.000 WE in 12.500 Gebäuden) zu sichern. »Gestützt auf einen breiten politischen Konsens wurde in Leipzig nach 1989 ein Hauptaugenmerk auf die Rettung der gründerzeitlichen Bausubstanz gerichtet. Angesichts der Dimension der Erneuerungsaufgabe formulierte die Stadt Leipzig den Ansatz ›Stadterneuerung im Bestand‹ als Grundlinie der Stadtentwicklung und schrieb diese auch im Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig (1994) fest. Damit wurde eine Gegenposition zu einem

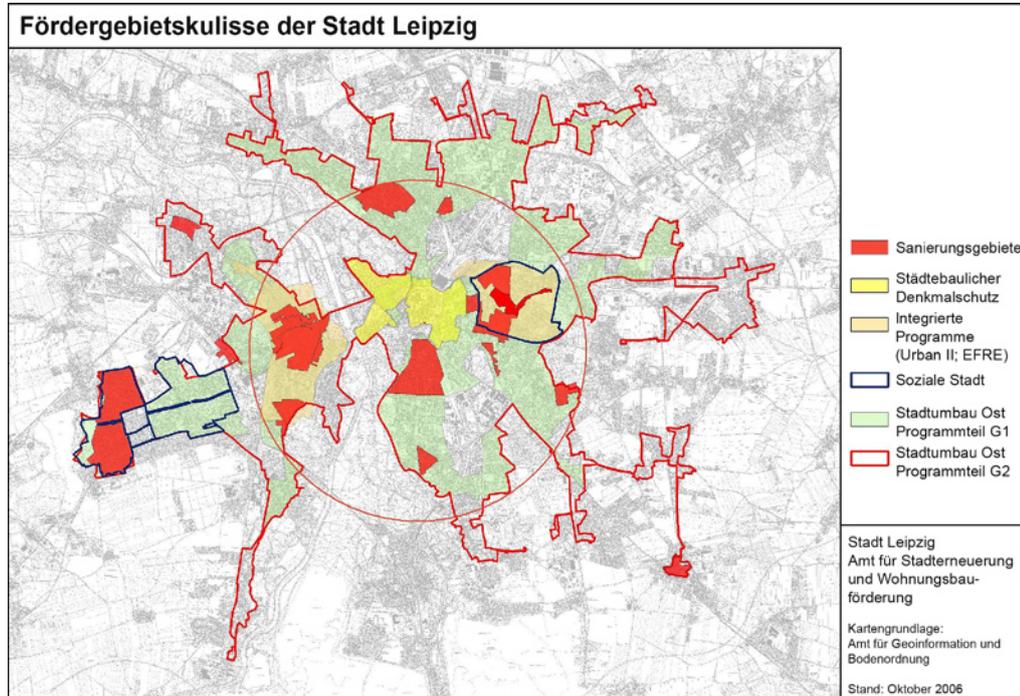


Abb. 9: Sanierungsgebiete/Fördergebietskulisse in Leipzig

setz vom 22.12.1999 neben der Sonder-AfA nach FördG seit 1990).

Von diesen Regelungen profitiert die Stadt Leipzig im besonderen Maße, da sie über einen umfangreichen Bestand an überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz verfügt. Zudem wurden erhebliche Teile des Gründerzeitgürtels als Sanierungsgebiete im Sinne des BauGB förmlich festgelegt – insgesamt handelt es sich um zwölf Stadtquartiere mit einer Gesamtfläche von 464 ha und 29.000 Wohnungen.

Aufgrund dieser dramatischen Entwicklungen war auch die Stadtentwicklung gefordert, auf die neuen Herausforderungen zu reagieren. Die bisherige Ausrichtung der Planungsstrategien auf eine wachsende Stadt wurde durch die Konzentration auf die Stadterneuerung und den Stadtbau abgelöst (Stadttratsbeschluss zum Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung vom 18.10.2000).

3 Exkurs Stadtentwicklung

Mit dem Systemwechsel 1989 stand auch der Stadtentwicklungsprozess in Leipzig vor einer sehr schwierigen Aufgabe. Etwa $\frac{3}{4}$ der 257.000 Wohnungen waren erneue-

Entwicklungstrend aufgebaut, der – unterstützt durch Steuerabschreibungsmöglichkeiten, Fördermittelpolitik und Restitutionsproblematik – die Entwicklung im Stadtumland begünstigt, Landschaft verbraucht, vorhandene Infrastruktur nicht nutzt, der Stadt Kaufkraft entzieht und wesentlich zu den immensen Bevölkerungsverlusten beigetragen hat, von denen die innerstädtischen Bereiche geprägt sind.« (Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung 2006).

Dieser im Wesentlichen auf den Erhalt der Gebäudesubstanz gerichtete Ansatz war jedoch nicht ausreichend, um dem erheblichen Exodus der Bevölkerung in die Umlandgemeinden (bzw. Randbereiche der Stadt) und der Leerstandsproblematik in den Großsiedlungen (Standorte des komplexen Wohnungsbaus) entgegenzuwirken. Zudem verliefen die Entwicklungen in den Stadtteilen sehr unterschiedlich, sodass sich der Leipziger Westen und Osten sowie die Großsiedlungen als Problemschwerpunkte für die Stadtentwicklung herauskristallisierten.

Diese veränderten Rahmenbedingungen sind im Wesentlichen in den Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) eingeflossen, der »eine gemeinsame Strategie für die drei Aktionsfelder ›Gründerzeit-/Altbaugebiete‹, ›Großsiedlungen‹ und ›Stadterweiterung‹ definiert«. Der STEP W+S wurde im Oktober 2000 vom Leipziger Stadtrat einstimmig beschlossen



Abb. 10: Stadthaus in der Leipziger Innenstadt (Foto: Weiß)

und in den Jahren 2001 bis 2003 sowie 2005 bis 2006 weiterentwickelt.

Zwei Ziele werden dabei vorrangig genannt:

- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile,
- die Konsolidierung des Wohnungsmarktes zur langfristigen Sicherung der Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen.

In diesem Zusammenhang ist selbstverständlich auch der Begriff »Stadtumbau« zu nennen, der häufig als Synonym für den Abriss verwendet wird (15.000–20.000 Wohnungen bis 2010 in Leipzig) aber eben auch die gezielte Aufwertung von Stadtquartieren meint.

Als eine sehr erfolgreiche Initiative muss hier das Selbstnutzerprojekt der Stadt Leipzig gesehen werden, das als Vermittler und Berater fungiert und Wohnungsbauakteure an einen Tisch bringt und sich zum Ziel gesetzt hat, innerstädtische Quartiere (Baulücken) mit Stadthäusern zu bebauen bzw. Eigentümergemeinschaften (als GbR) für die Sanierung innerstädtischer Wohnhäuser zu gewinnen.

4 Der Grundstücksmarkt im Jahr 2006/2007 – Perspektiven

Heute stellt sich der Leipziger Grundstücksmarkt sehr viel differenzierter dar als noch Anfang 2000. Für das Jahr 2006 konnte bei der Anzahl der Kauffälle eine Steigerung von 12% und bei den Geldumsätzen von 61% erreicht werden. Mit einem Transaktionsvolumen von nahezu 1,7 Milliarden Euro wurde damit annähernd das Niveau zum Ende der 1990er Jahre erreicht. Sicher muss dieser positive Trend im Zusammenhang mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung gesehen werden; so weisen auch fast alle anderen bundesdeutschen Großstädte erhebliche Umsatzzuwächse auf ihren Immobilienmärkten

auf. Dennoch scheint sich der Leipziger Immobilienmarkt zu konsolidieren und das Interesse bundesdeutscher aber auch internationaler Anleger zu wecken. Dabei dürften die Erwartungen in einen Immobilienmarkt mit zurzeit günstigen »Einstiegspreisen« und positiv prognostizierter Mietentwicklung ausschlaggebend für das Investitionsengagement sein.

Auch wenn die Veröffentlichungen der »Real Estate« Spezialisten immer auch Werbung in eigener Sache sind, so spiegeln auch diese die positive Entwicklung des Standorts Leipzig:

»Im Gegensatz zur vorrangig steuerinduzierten, marktüberhitzten Nachfrageforcierung im vergangenen Jahrzehnt resultieren die aktuellen Umsatzsteigerungen indes vor allem aus dem hohen Kaufinteresse internationaler Investoren. Im Vordergrund stehen dabei professionelle, ertragsorientierte Einschätzungen zu Wettbewerbsfähigkeit, Preisniveau und Wertentwicklungspotentialen von Immobilienanlagen. Der Messestadt Leipzig wird seitens der Immobilieninvestoren im internationalen bzw. globalen Standortvergleich eine ausgesprochen positive, nachhaltige Marktperformance zugesprochen.« (Aengevelt-Research, City Report Leipzig 2007/2008)

»Leipzig ist ... neben Berlin der stärkste ostdeutsche Einzelhandelsstandort. Bundesweit zählt Leipzig zu den 20 Städten mit den höchsten Ladenmieten ...« (Kemper's, Cushman & Wakefield, Snapshot Einzelhandel Leipzig 2007).

Das größte Interesse der Käufer ist nach wie vor auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke gerichtet. Dabei hat sich das Segment der unsanierten Mehrfamilienhäuser als Konstante des Marktes herausgeprägt. In direktem Zusammenhang mit den unsanierten Mehrfamilienhäusern stehen die Eigentumswohnungen im sanierten Bestand, die seit mehreren Jahren für relativ konstante Preise um ca. 1.800€/m²-Wohnfläche veräußert werden (Erstverkauf nach Sanierung). Die Kauffallzahlen weisen eine steigende Tendenz mit zuletzt etwa 2.500 Transaktionen auf.

Betrachtet man das durchschnittliche Mietniveau und setzt dieses ins Verhältnis zu den erzielten Kaufpreisen, so muss die Rentabilität dieser Investition sehr kritisch gesehen werden.

Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite (Nettomieteinnahmen ausgedrückt in v.H. des Objektpreises einschließlich Erwerbskosten) lag für derartige Immobilien in den letzten zehn Jahren zwischen 2,0 und 2,5%. Auch unter der Berücksichtigung steuerlicher Sondereffekte (Denkmal AfA) ergibt sich nur ein unwesentlich günstigeres Ergebnis.

Nur aus Renditegesichtspunkten lässt sich eine solche Investition also kaum rechtfertigen. In den wenigsten Fällen werden nach Ablauf der Sonderabschreibungsbedingungen annähernd die Kaufpreise des Erstverkaufs im Wiederverkauf zu erzielen sein. Dieser Markt birgt also – und das wird sich auch in der Zukunft zeigen – ein erhebliches Konfliktpotential, sollten sich Bevölkerungs-

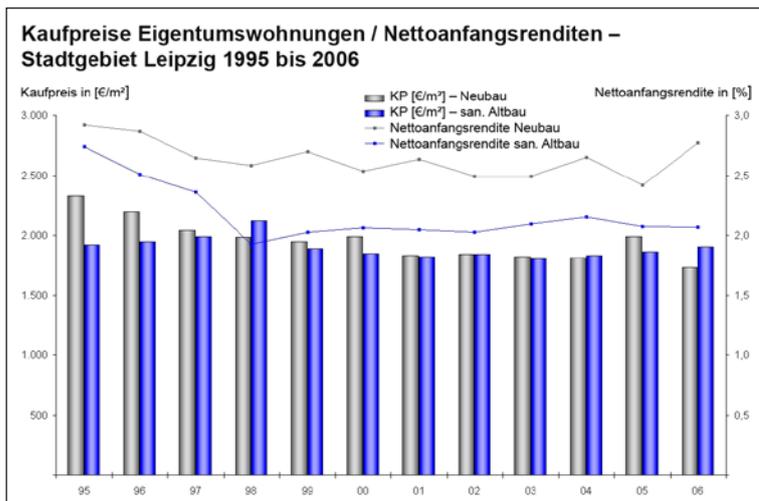


Abb. 11: Nettoanfangsrenditen – Eigentumswohnungen

zahlen, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und das Zutrauen in den Leipziger Markt einmal weniger positiv darstellen.

Tatsächlich sind auf dem Leipziger Grundstücksmarkt aber auch jetzt schon erhebliche Renditen realisierbar. So bewegen sich die Nettoanfangsrenditen für Büro- und Geschäftshäuser sowie Mietwohnhäuser in einer Bandbreite von ca. 6 bis 10%.

Ein erheblicher Anteil der Verkäufe, und das scheint der aktuelle Trend nicht nur auf dem Leipziger Immobilienmarkt zu sein, ist hierbei Bestandteil von Paketverkäufen international agierender Akteure.

Abseits des Anlegermarktes vollzieht sich im Bereich des individuellen Wohnungsbaus in Leipzig ein deutlicher Trend hin zum »innerstädtischen Wohnen«, das einerseits unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wirtschaftlich sinnvoll ist und andererseits die städtebaulichen Ressourcen nutzt.

An vielen innerstädtischen Standorten sind so in den letzten Jahren Eigenheime entstanden, die auch als Alternative zu den Wohnungen im gründerzeitlichen Bestand die Altbauquartiere aufwerten und zu einer günstigen Bevölkerungsentwicklung beitragen.

Vieles am Leipziger Grundstücksmarkt hat sich in den zurückliegenden Jahren positiv entwickelt, für einige Bereiche ist der Konsolidierungsprozess jedoch noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Situation wird der Leipziger Grundstücksmarkt auch in Zukunft sehr sensibel auf die staatliche Steuer- und Förderpolitik reagieren. Die jüngsten Entwicklungen zeigen aber auch, dass Leipzig im Bereich der ostdeutschen Bundesländer eine Spitzenposition einnimmt und auch bundesweit seinen Platz gefunden hat. Die positiven Bevölkerungsprognosen, die stetige Reduzierung der Leerstandsquoten und das moderate Mietniveau mit gutem Entwicklungspotential stellen hervorragende Standortfaktoren für diesen Immobilienmarkt dar. Daneben bietet die Stadt für ihre Größe ein überdurchschnittliches Angebot an Kultur, Sport und

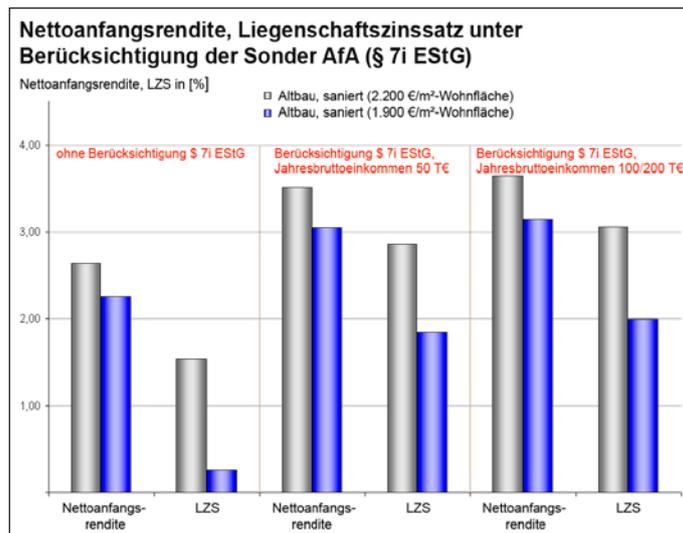


Abb. 12: Nettoanfangsrenditen und Liegenschaftszinssätze

Freizeit. Diese sogenannten »weichen Standortfaktoren« und mediale Großereignisse wie die erfolgreiche nationale Olympiabewerbung und die Fußballweltmeisterschaft erhöhen den Bekanntheitsgrad und tragen so zu einem positiven Image bei.

Eine jüngst veröffentlichte Imageanalyse der Stadt Leipzig unter jeweils 1.000 Bewohnern West- und Ostdeutschlands bestätigt dieses Positivimage.

Literatur

- Aengevelt: Aengevelt-Research City Report Region Leipzig, 2007/2008.
 Barth, Sylvie: Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau der Stadt Leipzig im Zeitraum 1995–2002 unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte. Diplomarbeit zur Erlangung des akademischen Grades »Diplom-Wirtschaftsingenieur«, Universität Leipzig, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät.
 Engel&Völkers®: Immobilienfokus Leipzig Wohn- und Geschäftshäuser 2006/2007.
 EUROHYPO, Real Estate Appraisal & Consulting: Marktbericht Leipzig 2006.
 Fischer, Josef, Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Außen- und Innensicht auf Leipzig, Statistischer Quartalsbericht 1/2007.
 HVB Expertise: Immobilienmarktübersicht Wohnen, Februar 2007, Leipzig – Stadt und Umland.
 IHK zu Leipzig: Geschäftsbereich Standortpolitik, Wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig, 2006.
 Kemper's, Cushman & Wakefield: Snapshot Einzelhandel Leipzig, Februar 2007.
 Stadt Leipzig, Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig: Grundstücksmarktberichte 1992 bis 2006.
 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Monitoringberichte 2001 bis 2006.
 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Stadtentwicklungspläne Wohnungsbau und Stadterneuerung, 2000, 2001–03, 2005–06.

Internet:

- <http://www.destatis.de>
<http://www.leipzig.de>
<http://www.statistik.sachsen.de>

Anschrift des Autors

Matthias Kredit
 Vorsitzender des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig
 Stadt Leipzig
 Burgplatz 1, 04109 Leipzig
gutachterausschuss@leipzig.de