



Medieninformation

Leipzig, 26.04.2012
324/kr-so

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig informiert:

Immobilienmarkt Leipzig 2011

Der Leipziger Grundstücksmarkt erweist sich weiterhin als ausgesprochen stabil. Das ist dem jetzt vom Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig vorgelegten Grundstücksmarktbericht 2011 zu entnehmen. Der Gutachterausschuss ist eine unabhängige Behörde, deren Geschäftsstelle im Amt für Geoinformation und Bodenordnung angesiedelt ist. Der Bericht beinhaltet die wesentlichen Daten und Auswertungen zum Leipziger Immobilienmarkt im Jahr 2011.

Entwicklung der Kauffallzahlen			
Teilmarkt	2011 Kauffälle	2010 Kauffälle	Entwicklung in [%]
Erbbaurechte	101	156	- 35
bebaute Grundstücke	1.402	1.321	+ 6
unbebaute Grundstücke	825	750	+ 10
Sondereigentum	3.188	2.825	+ 13
Summe/ Mittelwert	5.516	5.052	+ 9

Mit 5.516 registrierten Kaufverträgen wurden 2011 rund neun Prozent mehr Transaktionen auf dem Immobilienmarkt registriert als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg sogar um siebenundvierzig Prozent auf rund 1,4 Milliarden Euro.

Entwicklung der Kaufpreismsätze in [Mio. €]			
Teilmarkt	2011 Umsatz in [Mio. €]	2010 Umsatz in [Mio. €]	Entwicklung in [%]
Erbbaurechte	11	9	+ 22
bebaute Grundstücke	840	449	+ 87
unbebaute Grundstücke	97	95	+ 2
Sondereigentum	465	405	+ 15
Summe/ Mittelwert	1.413	958	+ 47

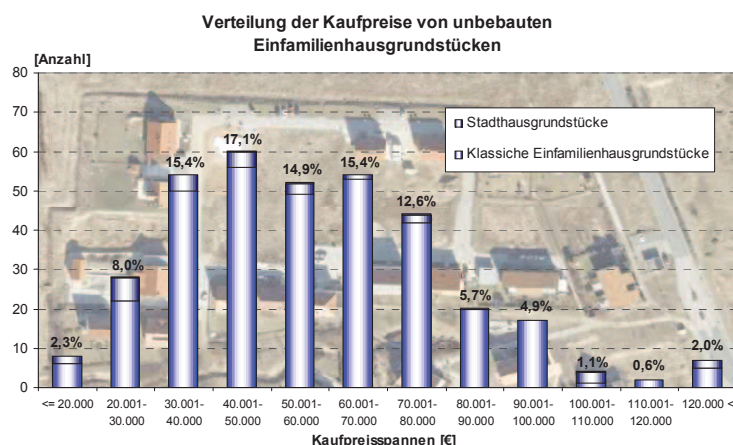
Diese überproportionale Umsatzsteigerung ist auf Sondereffekte am Leipziger Grundstücksmarkt zurückzuführen. So entfielen ca. 236 Millionen Euro auf fünf Kauffälle in der Innenstadt und weitere 154 Millionen Euro flossen durch sogenannte Paketverkäufe in den Umsatz ein.

Unbebaute Grundstücke

Betrachtet man die einzelnen Teilmärkte, so hat sich insbesondere der Markt der unbebauten Grundstücke positiv entwickelt. Dieser lag mit zehn Prozent mehr Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr auch deutlich über dem Niveau der letzten Jahre. Mit rund 97 Millionen Euro wurde beim Geldumsatz das zweithöchste Ergebnis der letzten zehn Jahre erreicht. Nur im Jahr 2007 wurde ein höherer Umsatz registriert.

Die Transaktionszahlen im Bereich der unbebauten Grundstücke für den Geschossbau lagen auf dem Vorjahresniveau. Dabei ist festzustellen, dass die Preise eine breite Streuung um das Bodenrichtwertniveau aufweisen. In den bevorzugten Lagen sind Kaufpreise unterhalb des Richtwertniveaus dabei die Ausnahme.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) zeichnet sich durch eine große Preisstabilität in den letzten Jahren aus. Bei den Transaktionen von Baugrundstücken (366 Verkäufe) konnte ein deutlicher Zuwachs verzeichnet werden.



Davon entfielen 336 Kauffälle auf klassische Einfamilienhausgrundstücke und 30 Kauffälle auf Grundstücke, die für die Bebauung mit sogenannten Stadthäusern erworben wurden.

Durchschnittlich wurden 57.700 Euro im Jahr 2011 für ein Baugrundstück bezahlt und damit nur unwesentlich mehr als 2010. Das Kaufpreinsniveau betrug bei den klassischen Einfamilienhausgrundstücken durchschnittlich 94 Euro pro Quadratmeter und bei den Stadthausgrundstücken 159 Euro pro Quadratmeter.

Bebaute Grundstücke

Im Segment der bebauten Grundstücke ging die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt der unsanierten Mehrfamilienhäuser bei fallendem Kaufpreinsniveau leicht zurück. Bei den sanierten Mehrfamilienhäusern hingegen war ein deutlicher Zuwachs – bei gleichbleibendem Kaufpreinsniveau – zu konstatieren.

Das Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus (bebaute Grundstücke) weist einen steigenden Trend hinsichtlich der Transaktionen auf. Die Anzahl der Verkäufe stieg von 509 auf 532 und der Umsatz von rund 81 Millionen Euro im Jahr 2010 auf rund 83,5 Millionen Euro in 2011.

Eigentumswohnungen

Bei der Anzahl der Kauffälle bilden die Eigentumswohnungen den weitaus größten Teilmarkt (etwa 58 Prozent aller Kauffälle). Dabei sind die sogenannten Erstverkäufe als Kauffälle sanierter Eigentumswohnungen definiert, bei denen anzunehmen ist, dass der Verkauf in der Regel vor der Sanierungsmaßnahme erfolgte. Wiederverkäufe sind Verkäufe, bei denen eine fertiggestellte (gebrauchte) Wohnung, die zudem häufig vermietet ist, durch den Eigentümer veräußert wird. In der Summe wurden im Jahr 2011 erstmalig mehr Kauffälle im Wiederverkauf von sanierten oder nach 1990 errichteten Objekten als im Erstverkauf erfasst.

Der durchschnittliche Kaufpreis sanierter Eigentumswohnungen im Erstverkauf hat von 2010 auf 2011 noch einmal um rund fünf Prozent auf 2.270 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zugelegt. Die Preise im Wiederverkauf stellen sich hingegen sehr heterogen dar. So reicht die Preisspanne bei sanierten Eigentumswohnungen im Wiederverkauf von 250 bis 2.577 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Das Mittel von 1.064 Euro pro Quadratmeter liegt ebenfalls rund fünf Prozent über dem Vorjahresniveau.

Mit nur 72 Kauffällen hat der Teilmarkt der Eigentumswohnungen in neu errichteten Gebäuden auch 2011 weiterhin eine untergeordnete Bedeutung. Die Steigerung um 100 Prozent gegenüber dem Vorjahr bestätigt jedoch den Trend hin zu einer stärkeren Neubautätigkeit. Auch die Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden konnten Marktanteile gewinnen. Während im Erstverkauf 2.670 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erzielt wurden, lag der durchschnittliche Kaufpreis bei den Wiederverkäufen bei 1.141 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Teilmarkt	Ø Wohnfläche [m²]	Kaufpreis in Euro pro m²-Wohnfläche		
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert
Eigentumswohnungen Neubau inkl. Stellplatzanteile - Erstverkauf	139	2.185	3.250	2.670
Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 inkl. Stellplatzanteile - Wiederverkauf	68	368	2.243	1.141

+++