

ntigungen

umswohnungen
genheime Seite J 14

IMMOBILIEN

Schlagerstar A
am 22. Mai in

LEIPZIGER VOLKSZEITUNG

„Die Landflucht ist definitiv vorbei“

Immobilienexperten Jürgen Poschmann und Stefan Sachse über Chancen für das nächste Jahr

Die Finanzmarktkrise hinterlässt auch in Leipzig ihre Spuren. Dennoch ist der Immobilienmarkt nach Meinung von Jürgen Poschmann, Regionalvorsitzender des IVD Mitte-Ost, und Stefan Sachse, Vorstandsmitglied des Fachkreises Gewerbe-Immobilien Leipzig, sehr stabil. „Die Mietpreise werden nicht außergewöhnlich schwanken“, sagt Poschmann.

Frage: Wie äußert sich die Finanzmarktkrise am Leipziger Immobilienmarkt?

Poschmann: Besonders im zweiten Halbjahr 2008 hat eine starke Zurückhaltung eingesetzt. Man könnte fast von Stagnation sprechen. Inländische und internationale Investoren haben größere Investitionen und weitere Zukäufe auf Eis gelegt. Wohnungsportfolios wechselten daher kaum noch ihre Besitzer. Bereits begonnene Bauprojekte an Gebäuden oder Infrastrukturmaßnahmen laufen weiter, sodass es zum Glück nicht zu einem Zusammenbruch des Marktes kommt.

Sachse: Trotz einer sogenannten Krise beobachten wir im Gewerbebereich weiterhin Entwicklungsaktivitäten. Besonders in Leipzigs Innenstadt beweisen die zahlreichen Baustellen, dass gute Lagequalität und hervorragendes Entwicklungspotenzial nach wie vor Investoren anzieht. Insofern zeigt sich der Leipziger Markt stabil. Namhafte Verkäufe in der Leipziger City wie die Mädler-Passage und das Schrödter-Haus belegen dies. Allerdings zeigen sich zum Beispiel bei der Bauverzögerung am Brühl eindeutig die Folgen der Bankenkrise. Man kann die derzeitige Situation sehr gut an einem exemplarischen Zahlenbeispiel festmachen: So werden im Investment-Segment derzeit Immobilien-Pakete fast ausschließlich unter 10 Millionen Euro gehandelt. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Transaktionspreis im Jahr 2007 lag bei 27,5 Millionen Euro.

Welche Folgen hat das?

Poschmann: Die Zurückhaltung der



Stefan Sachse

„Banken bei der Kreditvergabe sorgt dafür, dass lediglich große Unternehmen mit einer hohen Eigenkapitalquote agieren können.“

Sachse: Dies führt dazu, dass sich ausländische Investoren, die in der Vergangenheit viele Projekte mit großem Kreditvolumen und einem niedrigen Eigenkapital gestemmt haben, zurückziehen und verstärkt deutsche Privatinvestoren wieder zum Zuge kommen.

Vor allem der private Miet- und Kaufkunde betrachtet die Immobilie wieder als Wertanlage und hat jetzt seine Chance?

Poschmann: Absolut richtig: Der Eigentumswohnungsmarkt rückt stärker in den Fokus der Anleger. Vor allem ältere Menschen, die viele Jahre lang gespart haben, suchen zur Selbstnutzung ent-



Jürgen Poschmann

sprechenden hochwertigen Wohnraum, den sie nun kaufen möchten. Dies führt zu einem Preisanstieg in den Top-Lagen, so dass Kaufpreise zwischen 2300 und 2600 Euro pro Quadratmeter Fläche keine Seltenheit mehr sind. Gleichzeitig zieht der Mietsektor in den hochwertigen Lagen an. Auch hier gehen die Preise nach oben. Acht Euro pro Quadratmeter sind inzwischen üblich.

Sachse: Da in Leipzig viel saniert, aber im Gewerbebereich nur sehr wenig neu gebaut wurde, muss man sich bei den Filet-Stücken entsprechend schnell entscheiden. Diese Entwicklung sorgt auch dafür, dass es die Menschen, egal ob sie Wohn- oder Gewerberaum suchen, wieder verstärkt in die Innenstadt zieht. Die viel propagierte Landflucht ist definitiv vorbei.

Und das treibt die Preise hoch?

Sachse: In den Top-Lagen, wie der Innenstadt, sprechen wir bereits von Verknappungen im Gewerbebereich. Neben einer Mietpreiserhöhung in dieser exklusiven Lage von rund 15 Prozent, ist die zunehmende Nachfrage nach besonderen Ausstattungsmerkmalen ein deutliches Indiz für diesen Trend. Büros ohne dazugehörige Tiefgarage stoßen nur noch auf ein geringes Interesse. Hochwertige Ausstattungen und gute Infrastruktur verfehlen auch in Zeiten der Krise ihre Wirkung in Leipzig nicht. Ein Indiz dafür ist der Büroflächenumsatz. Mit ungefähr 90 000 Quadratmetern liegt die Stadt im Jahr 2008 im Normalbereich. Der Durchschnitt der letzten zehn Jahre ist mit 93 500 Quadratmetern nur knapp darüber.

Wie sieht die Entwicklung für das nächste Jahr aus?

Sachse: Auch im ersten Halbjahr 2009 gehen wir aufgrund der aktuellen Suchanfragen im Gewerbebereich von einer stabilen Marktlage aus. Allerdings hat sich in der Vergangenheit oft gezeigt, dass der ostdeutsche Immobilienmarkt seinem westdeutschen Pendant mit einem Abstand von einem Jahr folgt. In den alten Bundesländern wirkt sich die Krise im Jahr 2009 sehr deutlich negativ aus. Dies wird sich in Leipzig spätestens ab 2010 abzeichnen.

Wie wird sich im Vergleich dazu der Wohnungssektor entwickeln?

Poschmann: Die Mietpreise werden nicht außergewöhnlich schwanken. Wie auch 2008 werden die Top-Lagen noch steigen und die durchschnittlichen Bereiche weiter an

Wert verlieren. Dies ist aber ein Trend, der sich allgemein abzeichnet. Wegen seiner langfristigen Renditesicherheit steigt die Nachfrage nach Wohneigentum als Kapitalanlage. Die meisten Leute haben von Börsenspekulationen erst einmal genug. Das mangelnde Angebot an hochwertigen Wohnraum könnte zudem das Interesse nach Stadthäusern steigern. Vereinzelt ist dies schon zu beobachten.

Interview: Frank Schütze