

Presseinformation

Leipzig, 5. März 2025

Sparkasse Leipzig veröffentlicht Wohnmarktbericht für 2024: Fallende Kaufpreise und steigende Mieten in Leipzig und Region

- **Wohnhäuser im Bestand: starker Preisrückgang um durchschnittlich 12,7 Prozent in 2024**
- **Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen sinken moderat**
- **Anhaltender Aufwärtstrend bei den Angebotsmieten**
- **Rückläufige Kaufpreise auch in Nordsachsen und im Leipziger Südraum**

Was kostet ein Einfamilienhaus in Leipzig-West? Wie hoch ist der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Zentrum der Messestadt? Und in welcher Höhe bewegen sich die durchschnittlichen Mietpreise im Raum Delitzsch? Die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig liefert in der brandaktuellen Ausgabe ihres Wohnmarktberichtes in Zusammenarbeit mit dem IIB Institut umfangreiches Datenmaterial zu Kauf- und Mietpreisen für Bestandsimmobilien in den Leipziger Stadtbezirken sowie den Landkreisen Nordsachsen und Leipzig.

„Die politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie das sich ab 2022 normalisierende Zinsniveau sorgten für viel Zurückhaltung auf dem Leipziger Immobilienmarkt. Doch im Laufe des Jahres 2024 drehte sich dies allmählich um und das Marktgeschehen nahm wieder deutlich an Fahrt auf“, berichtet der Vertriebsdirektor Private Immobilienfinanzierung bei der Sparkasse Leipzig, Ronny Lange. Vor allem das Angebot an gebrauchten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sei deutlich gestiegen. „Die Verhandlungspositionen der potentiellen Käufer haben sich verbessert, Preise sind wieder verhandelbar“, so Ronny Lange.

Wohnhäuser: Angebot in Leipzig-Südwest am teuersten

Der neue Wohnmarktbericht verdeutlicht, dass der mittlere Kaufpreis für gebrauchte Wohnhäuser – Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser – in Leipzig Ende 2024 bei rund 406.000 Euro lag. Das entspricht einem Minus von 12,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Jahresverlauf reichte die Preisspanne bei den Transaktionen von circa 90.000 Euro bis fast 1,6 Mio. Euro.

Mit den höchsten Kaufpreisen hatten Käufer im Stadtbezirk Südwest zu rechnen (rund 508.000 Euro), in Ost war der Wunsch nach einem Eigenheim am günstigsten (knapp 350.000 Euro) zu erfüllen. Den größten Preisrückgang mit im Schnitt -13,4 Prozent verzeichnete der Bezirk Süd (auf rund 463.500 Euro). Dahinter folgten Mitte (-12,6 Prozent, 393.000 Euro) und Nord (-12,5 Prozent, 462.000 Euro). Am stabilsten waren die Preise in Nordwest. In diesem Stadtbezirk gingen die Kaufpreise für Wohnhäuser nur um 3,7 Prozent auf rund 448.000 Euro zurück.

Eigentumswohnungen: Stadtweites Minus von 3,2 Prozent

Zwischen circa 1.300 und 6.800 Euro/m² zahlten Käufer einer Bestands-Eigentumswohnung im vergangenen Jahr, so ein weiteres Ergebnis des aktuellen Wohnmarktberichtes der Sparkasse Leipzig. Im Schnitt waren es stadtweit 2.720 Euro/m² – ein moderater Rückgang von 3,2 Prozent im Jahresvergleich. In der Spitze sackte das Preisniveau um 7,1 Prozent ab (Nordwest, 2.470 Euro/m²). Am günstigsten war das Angebot an gebrauchten Eigentumswohnungen im Bezirk West mit 2.210 Euro/m², am teuersten in Mitte mit 3.780 Euro/m².

Mietpreise: erneuter Anstieg in allen Stadtbezirken

Der Leipziger Mietmarkt erfährt seit Jahren eine Verschärfung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses. Einen Beleg dafür liefert auch der exklusive Sparkassen-Report. Demnach erhöhte sich die mittlere Kaltmiete für eine Bestandswohnung im Jahr 2024 um 4,8 Prozent auf 8,80 Euro/m². Die anteilig größten Mietzuwächse wurden in den Bezirken West (+5,9 Prozent) und Süd (+5,0 Prozent) erfasst. Gleichwohl ließ sich eine neue Wohnung am günstigsten in West mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 7,15 Euro/m² finden. Die höchsten Mietpreise im Median wurden in Mitte mit 10,20 Euro/m² (+4,1 Prozent) aufgerufen, wobei in der Spitze mit 21,65 Euro/m² mittlerweile die 20-Euro-Grenze gerissen wurde.

„Aufgrund der stark gestiegenen Mietpreise ist statt der Miete der Kauf einer Wohnung für viele Kunden mittlerweile eine attraktive Alternative“, sagt Immobilienexperte Ronny Lange. „Hinzu kommt, dass Investoren, welche nach der politischen Wende Wohnungen zur Kapitalanlage gekauft haben, ihren Mietern zurzeit verstärkt den Kauf der eigenen Mietwohnungen anbieten.“ Die Sparkasse Leipzig konnte deshalb im vergangenen Jahr vielen Interessenten helfen, vom Mieter zum Eigentümer zu werden. „Sie haben sich damit unabhängiger vom Mietmarkt gemacht, schützen sich vor Eigenbedarfskündigungen und bauen mit ihren monatlichen Zahlungen einen weiteren wichtigen Baustein der Altersvorsorge auf“, unterstreicht Ronny Lange.

	Hauskauf*	Wohnungskauf*	Kaltmiete*
Stadt Leipzig	406.100 Euro	2.720 Euro/m ²	8,80 Euro/m ²
Raum Delitzsch	274.100 Euro	1.540 Euro/m ²	7,60 Euro/m ²
Raum Eilenburg	235.200 Euro	1.420 Euro/m ²	6,45 Euro/m ²
Raum Oschatz	167.000 Euro	980 Euro/m ²	6,10 Euro/m ²
Raum Torgau	162.400 Euro	1.030 Euro/m ²	5,30 Euro/m ²
Kohrener Land	163.400 Euro	860 Euro/m ²	6,00 Euro/m ²
Südraum Leipzig	320.500 Euro	1.460 Euro/m ²	6,60 Euro/m ²

* mittlere Angebotspreise/Kaltmieten für Bestandsobjekte (Stand: 31.12.2024)

Umland: Hohe Preisrückgänge in Torgau und Oschatz

Ein Blick auf die Marktlage in Nordsachsen und dem Landkreis Leipzig offenbart auch hier bessere Chancen für Kaufinteressenten. Bei gebrauchten Wohnhäusern fielen die mittleren Preise um bis 8,7 Prozent, bei Bestands-Eigentumswohnungen waren es bis zu 6,4 Prozent. Die höchsten Preisrückgänge wurden jeweils im Raum Torgau registriert, gefolgt vom Raum Oschatz. Bei den mittleren Kaltmietpreisen fiel der Anstieg im Leipziger Südraum am höchsten aus (+4,8 Prozent), während im Raum Torgau ein vergleichsweise geringes Wachstum zu beobachten war (+2,9 Prozent).

Der Wohnmarktbericht 2024 der Sparkasse Leipzig gilt als detailliertes Nachschlagewerk für die Region Leipzig. Das umfangreiche Werk liefert aktuelle Zahlen und Daten für alle zehn Leipziger Stadtbezirke sowie den Landkreis Nordsachsen und weite Teile des Landkreises Leipzig. Erhoben wird der Report vom IIB Institut, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Grundlage für den Wohnmarktbericht sind Angebote für Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind, auf allen relevanten Online-Immobilienportalen. Die Angebotspreise wurden Ende 2024 zusammengestellt und so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen.

Erhältlich ist der Wohnmarktbericht 2024 der Sparkasse Leipzig zum Download unter: <https://www.sparkasse-leipzig.de/de/home/immobilien/uebersicht.html>

Über die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig:

Mit einer Bilanzsumme von rund 11,55 Milliarden Euro und über 580.000 Privat- und Firmenkunden ist die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig der wichtigste Finanzdienstleister in der Stadt Leipzig und den Landkreisen Nordsachsen und Leipzig. Im Jahr 1826 gegründet, zählt sie heute zu den größten Sparkassen in Deutschland. Das Finanzinstitut beschäftigt mehr als 1.400 Mitarbeitende und bietet im Geschäftsgebiet mit 65 Finanz- und Beratungs-Centern, 43 zusätzlichen SB-Standorten sowie einer fahrbaren Filiale persönliche Beratung und Service direkt vor Ort – über digitale Angebote auch rund um die Uhr. Durch ihr vielfältiges gesellschaftliches Engagement fördert die Sparkasse Leipzig gemeinsam mit ihren Stiftungen das Gemeinwohl in den Bereichen Soziales, Bildung, Umwelt, Kultur und Sport.

www.sparkasse-leipzig.de

Für weitere Informationen:

Stadt- und Kreissparkasse Leipzig
Humboldtstraße 25
04105 Leipzig
Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: 0341 986-1601
Fax: 0341 986-1609
E-Mail: presse@sparkasse-leipzig.de

Ihr Ansprechpartner:

Dr. Matthias Klöppel, stellv. Pressesprecher
Telefon: 0341 986-1608
Fax: 0341 986-1609
E-Mail: matthias.kloeppel@sparkasse-leipzig.de

Wenn Sie den Presse-Service nicht mehr nutzen möchten, informieren Sie uns bitte unter presse@sparkasse-leipzig.de. Ihre Kommunikationsdaten haben wir in unserem Presseverteiler gespeichert. Diese Daten nutzen wir nur im Rahmen unserer Presse- und Stakeholderinformation. Hinweise zu unserem Datenschutz finden Sie hier: <https://www.sparkasse-leipzig.de/datenschutz>