

Presseinformation

Leipzig, 04. März 2024

Wohnmarktbericht der Sparkasse Leipzig: Sinkende Verkaufspreise und steigende Mieten in Leipzig und Region

- **Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser stadtweit um durchschnittlich 7,3 Prozent niedriger als im Vorjahr**
- **Eigentumswohnungen im Bestand: Preisrückgang im Median bei 5,0 Prozent**
- **Markante Unterschiede beim Mietwachstum pro Stadtbezirk**
- **Hohe Preisrückgänge auch in Nordsachsen und im Leipziger Südraum**

Die allgemeine Unsicherheit hat auf dem Leipziger Immobilienmarkt zusammen mit dem starken Zinsanstieg zu spürbar rückläufigen Preisen für Wohneigentum geführt. Im Jahr 2023 reduzierten sich die mittleren Angebotspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser stadtweit um 7,3 Prozent – in der Spitze sackte das Preisniveau um 12,7 Prozent ab. Bei Eigentumswohnungen im Bestand betrug das Minus im Schnitt 5,0 Prozent. Das zeigt der neue Wohnmarktbericht der Sparkasse Leipzig, den das Finanzinstitut nunmehr zum zweiten Mal vorgelegt hat. Der exklusive Report liefert aktuelle Zahlen und Fakten zu Renditen, Kauf- und Mietpreisen für Bestandsimmobilien in den Leipziger Stadtbezirken sowie den Landkreisen Nordsachsen und Leipzig.

„Das vorangegangene Immobilienjahr war turbulent. Vor allem die höheren Bauzinsen haben sich für viele Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer als großes Hindernis erwiesen“, sagt Ronny Lange, Vertriebsdirektor Private Immobilienfinanzierung bei der Sparkasse Leipzig. Sowohl bei neugebauten Wohnungen als auch beim Neubau von Einfamilienhäusern sei die Nachfrage deutlich zurückgegangen. „Weil sich aber zugleich das Angebot gebrauchter Immobilien vergrößert hat, müssen Verkäufer zunehmend Preiszugeständnisse machen und die Käufersuche dauert meist länger“, so Ronny Lange weiter. Gute Nachrichten gebe es hingegen für Kaufinteressenten: „Ihre Verhandlungsposition hat sich verbessert.“

Einfamilienhäuser: Leipzigs Südwesten am teuersten

Der neue Wohnmarktbericht der Sparkasse Leipzig veranschaulicht, dass der durchschnittliche Kaufpreis für gebrauchte Einfamilienhäuser in Leipzig Ende 2023 bei rund 473.000 Euro lag. Die Preisspanne reichte im Jahresverlauf von circa 162.000 bis 1.355.000 Euro, wobei die Käufer im Stadtbezirk Südwest im Schnitt mit den höchsten Angebotspreisen zu rechnen hatten (546.000 Euro). Über dem stadtweiten Mittelwert rangierten zudem die Bezirke Nord (509.000 Euro) und Süd (495.000 Euro), in Nordost war der Wunsch nach einem Eigenheim am günstigsten (rund 348.000 Euro).

Der Abwärtstrend in der Preisentwicklung erwies sich als besonders signifikant im Leipziger Südosten, zu dem die Ortsteile Holzhausen, Liebertwolkwitz, Meusdorf,

Probstheida, Reudnitz-Thonberg und Stötteritz gehören. In diesem Stadtbezirk gingen die Angebotspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser um 12,7 Prozent auf 464.000 Euro zurück. Dahinter folgten Mitte (-9,8 Prozent, rund 455.000 Euro) und Alt-West (-8,2 Prozent, knapp 470.000 Euro). Keine nennenswerte Preisanpassung gab es im Stadtbezirk Süd: Mit einem Minus von 0,9 Prozent war die Veränderung allenfalls minimal.

Eigentumswohnungen: Moderate Preisrückgänge im gesamten Stadtgebiet

Im Segment der Bestands-Eigentumswohnungen beliefen sich die mittleren Kaufpreise in ganz Leipzig auf 3.010 Euro/m². Am teuersten war das Angebot im Bezirk Mitte mit 3.430 Euro/m², am günstigsten in West (1.960 Euro/m²). „Das Zentrum bleibt der beliebteste Standort in Sachen Wohnungskauf. Speziell im Waldstraßen- und Musikviertel muss man beim Erwerb einer Wohnung mehr Geld einplanen“, weiß Immobilienexperte Ronny Lange. „Aber auch andere Lagen in Leipzig entwickeln sich seit Jahren weiter und werden für Kaufinteressenten immer attraktiver. Gefragt sind Eigentumswohnungen beispielsweise in Gohlis, Schleußig, Plagwitz und der Südvorstadt.“

Unter den zehn Stadtbezirken gab es nur einen, in dem sich die durchschnittlichen Angebotspreise für Bestands-Eigentumswohnungen um weniger als 5,0 Prozent verringerten: In Süd betrug das Minus 4,7 Prozent auf 3.060 Euro/m². Die höchste Preisminderung verzeichnete Mitte (-5,8 Prozent), gefolgt von Südwest (- 5,5 Prozent).

Deutliche Unterschiede bei den Kaltmieten pro Stadtbezirk

Eine Folge der Angebots- und Nachfragebedingungen im Bereich Wohneigentum ist der anhaltende Aufwärtstrend bei den Leipziger Mietpreisen. Laut dem aktuellen Wohnmarktbericht der Sparkasse Leipzig wurde im Jahr 2023 stadtweit eine mittlere Kaltmiete von 8,45 Euro/m² im Bestand aufgerufen. Das entspricht einer Erhöhung um 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die anteilig größten Mietzuwächse wurden in den Bezirken Alt-West (+6,3 Prozent) und Nordost (+5,6 Prozent) registriert. Mit Abstand am günstigsten ließ es sich in West mit seinen sieben Ortsteilen leben. Die Angebotsmieten lagen hier im Median bei 6,75 Euro/m² (+1,5 Prozent). Teuerster Wohnstandort war der Bezirk Mitte mit durchschnittlich 9,65 Euro/m² (+3,8 Prozent).

	Hauskauf*	Wohnungskauf*	Kaltmiete*
Stadt Leipzig	474.300 Euro	3.010 Euro/m ²	8,45 Euro/m ²
Raum Delitzsch	346.600 Euro	1.920 Euro/m ²	7,45 Euro/m ²
Raum Eilenburg	267.400 Euro	1.500 Euro/m ²	6,35 Euro/m ²
Raum Oschatz	184.900 Euro	940 Euro/m ²	6,15 Euro/m ²
Raum Torgau	176.400 Euro	780 Euro/m ²	5,50 Euro/m ²
Kohrener Land	167.400 Euro	870 Euro/m ²	5,75 Euro/m ²
Südraum Leipzig	414.700 Euro	2.050 Euro/m ²	7,35 Euro/m ²

* mittlere Angebotspreise/Kaltmieten für Bestandsobjekte (Stand: 31.12.2023)

Umland: Starker Preisabfall in Torgau, Oschatz und im Kohrener Land

Ein Blick auf die Marktlage in den Landkreisen Nordsachsen und Leipzig offenbart auch hier bessere Chancen für Kaufinteressenten. „Bei gebrauchten Einfamilienhäusern haben sich die mittleren Angebotspreise um bis zu 8,1 Prozent reduziert, bei Bestands-Eigentumswohnungen gar um bis zu 9,3 Prozent“, berichtet Ronny Lange. „Die

höchsten Preisrückgänge haben wir rund um Torgau und Oschatz sowie im Kohrener Land erfasst. Im Leipziger Südraum und rund um Delitzsch sanken die Preise hingegen moderat.“

Der Wohnmarktbericht 2023 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 Dr. Hettenbach 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 2023 zusammengestellt und so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen.

Erhältlich ist der Wohnmarktbericht 2023 der Sparkasse Leipzig zum Download unter: <https://www.sparkasse-leipzig.de/de/home/immobilien/uebersicht.html>

Über die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig:

Die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig ist mit einer Bilanzsumme von rund 11,5 Mrd. Euro und über 586.000 Privat- und Firmenkunden der wichtigste Finanzdienstleister in der Stadt Leipzig und den Landkreisen Nordsachsen und Leipzig. Mit mehr als 1.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, 65 Finanz- und Beratungs-Centern, 44 zusätzlichen SB-Standorten sowie einer fahrbaren Filiale bietet sie im gesamten Geschäftsgebiet persönliche Beratung und Service. Neben ihrer Funktion als Finanzdienstleister, Arbeitgeber und Ausbilder engagiert sich die Sparkasse Leipzig direkt und über ihre Stiftungen in der Region.

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

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Matthias Klöppel, stv. 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>