

## Pressemitteilung

Leipzig, 19.01.2022

### **Neuer PISA-Marktbericht Leipzig: Anstieg der Mieten fällt erneut geringer aus – Erstbezugsmieten stagnieren erstmals seit Jahren**

- **Mieten bei Erstbezug steigen im Median nur um 0,4 Prozent**
- **Bestandsmieten legen lediglich um 2,9 Prozent zu**
- **Lockdown hatte keine signifikanten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt**
- **Marktbericht bezieht erstmals das Leipziger Umland mit ein**

**Leipzig.** Die Mietpreisentwicklung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt verliert weiter an Dynamik. Laut dem neuem PISA-Marktbericht 2021 sind die Angebotsmieten zwar auch 2020 gestiegen, allerdings betrug die Teuerung bei den Erstbezugsmieten im Median lediglich vier Cent pro Quadratmeter. Das entspricht einem Anstieg um 0,4 Prozent auf 9,04 Euro/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: 2019 waren die mittleren Angebotsmietpreise von Erstbezugswohnungen nach Neubau und Sanierung um 3,3 Prozent auf 9,00 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen, 2018 hatte der Anstieg noch bei 6,2 Prozent auf 8,71 Euro/m<sup>2</sup> gelegen.

Auch bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen flacht die Preiskurve weiter ab. Für 2020 weist der Marktbericht einen Anstieg im Median um 20 Cent auf 7,19 Euro/m<sup>2</sup> aus – ein Zuwachs um 2,9 Prozent. 2019 waren die Angebotsmieten im Bestand noch um 4,3 Prozent auf 6,99 Euro/m<sup>2</sup> und 2018 um 5,0 Prozent auf 6,70 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.

#### **Kein nachlassender Wohnungsbedarf**

„Der langsamere Mietanstieg scheint einherzugehen mit der abnehmenden Dynamik des Bevölkerungswachstums. Umgekehrt dürfte wohl auch das gestiegene Mietniveau dafür sorgen, dass die Einwohnerzahl langsamer wächst“, ordnet Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG, die Ergebnisse ein. PISA IMMOBILIEN legt nunmehr zum sechsten Mal ihren Bericht zum Leipziger Miet-, Wohneigentums- und Investmentmarkt vor. Timo Pinder geht jedoch nicht von einem nachlassenden Wohnungsbedarf in den kommenden Jahren aus. Trotz des zuletzt abgeschwächten Einwohnerwachstums liege der Saldo aus Zu- und Wegzügen weiterhin im Plus. 2020 habe Leipzig 4.935 Neubürger verzeichnet (2019: 6.113, 2018: 6.974). Prognosen zufolge werde Leipzigs Einwohnerzahl bis 2040 von derzeit 605.000 auf 665.000 anwachsen. Zusätzlich erhöhe der Trend zur Haushaltsverkleinerung die Wohnungsnachfrage.

#### **Erstbezug: Höchste Angebotsmieten in Mitte und West**

Aktuell werden die höchsten Mieten für Erstbezug im Stadtbezirk Mitte (Innenstadt) aufgerufen. Hier liegen die Preise im Median bei 11,00 Euro/m<sup>2</sup>. Direkt dahinter folgt der Stadtbezirk West mit einem erstaunlichen Sprung bei den Erstbezugsmieten von 5,65 Euro/m<sup>2</sup> auf 10,50 Euro/m<sup>2</sup>. Ursache hierfür ist das neugebaute Wohngebiet am Lindenauer Hafen im

Stadtbezirks-Ortsteil Schönau. In sechs weiteren der insgesamt zehn Leipziger Stadtbezirke rangieren die Erstbezugsangebotsmieten im Median zwischen 9,00 und 10,00 Euro/m<sup>2</sup>. Nur in Nordost und Ost liegen sie mit 8,51 Euro/m<sup>2</sup> beziehungsweise 8,50 Euro/m<sup>2</sup> noch darunter.

### **Bestand: Günstigste Angebotsmieten in West und Nordost**

Im Bestand lässt es sich derzeit am günstigsten im Stadtbezirk West leben. Die Angebotsmieten liegen hier im Median bei 5,72 Euro/m<sup>2</sup>. Damit ist West mit seinen sieben Ortsteilen der einzige Stadtbezirk, in dem es noch Bestandsangebotsmieten im Median von unter 6,00 Euro/m<sup>2</sup> gibt, zu finden in den fünf Ortsteilen Grünau-Nord, -Mitte, -Ost und -Siedlung sowie Lausen-Grünau. Im Vorjahr gab es unter den insgesamt 63 Leipziger Ortsteilen noch neun, in denen Bestandswohnungen weniger als 6,00 Euro/m<sup>2</sup> kosteten, 2018 waren es zwölf und 2017 noch 23. Zweitgünstigster Wohnort ist der Stadtbezirk Nordost mit Bestandsangebotsmieten im Median von 6,50 Euro/m<sup>2</sup>. Am teuersten sind Bestandswohnungen in Südwest (7,50 Euro/m<sup>2</sup>), Süd (8,00 Euro/m<sup>2</sup>) und Mitte (8,68 Euro/m<sup>2</sup>).

### **Corona-Krise ohne Einfluss auf Wohnungsmarkt und Einkommen**

Das Jahr 2020 war von der Corona-Pandemie und von Lockdowns geprägt, doch die Auswirkungen auf den Leipziger Wohnungsmarkt blieben gering. „Signifikante Veränderungen infolge des Lockdowns konnten wir nicht feststellen“, sagt Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer, Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig in der Berufsakademie Sachsen. Sie hat in Zusammenarbeit mit einem Professorenteam den PISA-Marktbericht erarbeitet. Auch auf die Einkommen hatte die Pandemie keinen negativen Einfluss. Das monatliche Haushaltseinkommen der Leipziger stieg 2020 im Median auf 1.974 Euro (2019: 1.891 Euro, 2018: 1.832 Euro, 2017: 1.767 Euro). „Gemäß kommunaler Bürgerumfrage der Stadt Leipzig im Jahre 2020 werden im Durchschnitt in Leipzig 29 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete einschließlich Nebenkosten aufgewendet. Damit ist gegenüber den Vorjahren sogar eine leicht rückläufige Entwicklung zu konstatieren“, sagt Kerry-U. Brauer. Allerdings müsse man differenzieren: Haushalte mit mehr als 3.200 Euro monatlichem Nettoeinkommen müssten im Schnitt nur 19 Prozent ihrer Mittel für Wohnen aufwenden, Haushalte mit weniger als 1.100 Euro durchschnittlich 43 Prozent.

### **Nahversorger setzt auf Mixed-Use-Immobilien**

Der Mangel an Grundstücken erweist sich zunehmend als Hindernis auf dem Weg in einen ausgeweiteten Wohnungs- wie Gewerbeneubau. Die Konsum Leipzig eG als Projektunterstützer des PISA-Marktberichtes verfolgt daher unter anderem den Ansatz, selbst eigene Bauprojekte zu entwickeln. „Etwa ein Drittel der Immobilien, in denen wir Filialen haben, gehört uns. Hier sind wir nicht nur Supermarktbetreiber, sondern auch Eigentümer“, sagt Vorstandssprecher Dirk Thärichen. Perspektivisch wird die Konsum Leipzig eG dort die klassischen Flachbauten abreißen und auf diese Flächen sogenannte Mixed-Use-Gebäude bauen, in denen das Unternehmen das Erdgeschoss selbst nutzt und für die oberen Etagen einen Generalmieter beziehungsweise Betreiber sucht. Im Sinne dieser Strategie eröffnet die Konsum Leipzig im ersten Quartal 2022 im Stadtteil Marienbrunn ein mehrgeschossiges Gebäude mit modernem Markt im Erdgeschoss und barrierearmem Wohnraum in den Obergeschossen.

## **Leipziger Umland erstmals in Studie einbezogen**

Seit 2016 ziehen mehr Menschen aus Leipzig ins Umland als umgekehrt. Aufgrund der wachsenden Bedeutung der angrenzenden Gemeinden wurden diese erstmals in die Analyse einbezogen. „Vor allem Gemeinden, die Neubauvorhaben realisieren, gewinnen Einwohner aus Leipzig hinzu. Eine Folge davon ist, dass auch dort die Angebotsmieten und Hauspreise steigen“, sagt Timo Pinder, Geschäftsführer von PISA IMMOBILIEN. In 13 von 14 Umlandgemeinden haben die Bestandsangebotsmieten von 2014 bis 2020 im Median zwischen 4,7 Prozent (Pegau) und 35,6 Prozent (Markranstädt) zugelegt (zum Vergleich: Leipzig 32,4 Prozent). Die Mieten im Umland liegen damit aktuell zwischen 5,34 Euro/m<sup>2</sup> (Pegau) und 7,00 Euro/m<sup>2</sup> (Taucha). Einzig Markkleeberg ist teurer: Mit 7,50 Euro/m<sup>2</sup> liegen die Median-Bestandsangebotsmieten dort bereits über denen von Leipzig (7,19 Euro/m<sup>2</sup>).

## **Leipzig hat noch Freiflächen für die Baulandentwicklung**

„Gerade weil Bauland mit Baurecht in Leipzig immer knapper und damit teurer wird, müssen deutlich mehr und deutlich schneller Flächen mittels Bauleitplanung baurechtlich aktiviert werden“, erklärt Matthias Geisel, Geschäftsführer der PISA Baulandentwicklungsgesellschaft mbH. „Dies bedingt eine enge Zusammenarbeit von Stadtplanung, Stadtparlament und Fachämtern mit privater Baulandentwicklung und Baulanderschließung. Die Neuerschließung ist ein Weg, einer weiteren Verknappung von genehmigungsfähigem Bauland im Stadtgebiet und somit einer weiteren Verteuerung von Wohnen entgegenzuwirken.“

In der PISA Baulandentwicklungsgesellschaft bündelt PISA IMMOBILIEN seit Juni 2021 die Beratungsleistungen im gesamten Prozess der Baulandentwicklung – und ist dafür neben Leipzig und seinem Umland auch innerhalb der Stadtgrenzen von Halle (Saale), Dresden, Chemnitz, Erfurt, Jena, Suhl, und Freiberg aktiv.

## **Detailliertester Wohnungsmarktbericht für Leipzig**

PISA IMMOBILIEN legt gemeinsam mit der Berufsakademie Sachsen/ Leipzig den detailliertesten Marktbericht für Leipzig im sechsten Jahrgang vor. Der PISA-Marktbericht gilt als verlässliches Nachschlagewerk für genaue Angebotsmieten aus allen 63 Ortsteilen der Stadt Leipzig. Er gibt Auskunft über die aktuellen Mietpreise sowie die Preisentwicklung der letzten sieben Jahre. Für jeden der zehn Stadtbezirke und jeden der 63 Ortsteile werden die Mietpreisangebote im Erstbezug und im Bestand differenziert nach Preisspannen in Grafiken visualisiert. Ergänzend werden pro Stadtbezirk Kaufpreise bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern auf Grundlage der Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig abgebildet. Damit erhalten die Akteure am Markt noch mehr Informationen.

## **Teamarbeit: Unterstützung durch Sponsoren**

Unterstützt wurde der Marktbericht 2021 durch die Agentur IMMOCOM in Leipzig sowie die Konsum Leipzig eG.

## **Kostenloser Download**

Der „Marktbericht 2021 – Der Wohnungsmarkt in Leipzig“ kann kostenlos auf der Homepage von PISA IMMOBILIEN unter [www.pisa-immobilien.de](http://www.pisa-immobilien.de) heruntergeladen werden.



*PISA IMMOBILIEN ist ein Immobilienmakler und -beratungsunternehmen mit Sitz in Leipzig. Mit einem jährlichen Vermittlungsvolumen von ca. 65.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche sowie umfangreichen Beratungsleistungen für Projektentwicklungen (Projektvolumen ca. 155 Millionen Euro pro Jahr) ist das Unternehmen zudem im Bereich Hausverwaltung - WEG-, Sondereigentums- und Miethausverwaltung - aktiv. Die Beratungsleistungen im gesamten Prozess der Baulandentwicklung sind dabei in der PISA Baulandentwicklungsgesellschaft mbH gebündelt. PISA IMMOBILIEN gibt jährlich den PISA-Marktbericht für die Stadt Leipzig heraus mit aktuellen Daten zu Miet- und Kaufpreisen in den Leipziger Ortsteilen.*

*Die Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig bietet in dualen Studiengängen die Studiemöglichkeiten in den Richtungen Immobilienwirtschaft, Controlling / Finance, Steuerberatung / Wirtschaftsprüfung sowie Informatik und Service Engineering an.*

**Kontakt:**

PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG  
PISA IMMOBILIEN  
Grassistraße 20  
04107 Leipzig  
Telefon: 0341 – 91 35 80  
Fax: 0341 – 91 35 822  
Internet: <https://www.pisa-immobilien.de>

**Pressekontakt:**

IMMOCOM  
Matthias Klöppel  
Richterstraße 7  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341 – 697 697 77 26  
Fax: 0341 – 697 697 77 90  
[kloepfel@immocom.com](mailto:kloepfel@immocom.com)