

## Pressemitteilung

# PISA-Marktbericht: Neue Dynamik bei Angebotsmieten und Kaufpreisen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt

- **Mieten bei Erstbezug steigen stadtweit erstmals über 10,00 Euro/m<sup>2</sup> im Median**
- **Bestandsmieten: nur noch 10 von 63 Ortsteilen unter 7,00 Euro/m<sup>2</sup> im Median**
- **Wohneigentum: Signifikanter Anstieg bei mittleren Kaufpreisen für sanierte Altbauwohnungen**
- **Vergleichbare Mietpreisdynamik im Umland, aber auf niedrigerem Niveau**

**Leipzig, 16. November 2023.** Die positive Entwicklung der Stadt Leipzig als attraktiver Wohnstandort hat trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds eine neuerliche Dynamik entfaltet. Laut dem aktuellen PISA-Marktbericht sind die Mietangebotspreise für Erstbezugswohnungen nach Neubau und Sanierung im Jahr 2022 erstmals seit vier Jahren wieder deutlich gestiegen. Im Median wurden stadtweit 10,01 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen, was einem Zuwachs von sechs Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Einen höheren Anstieg gab es zuletzt 2018 mit 8,9 Prozent, seitdem verlief die Mietentwicklung auf einem moderaten Niveau von weit unter vier Prozent. Auch bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen zeigt die Preis-kurve wieder nach oben. Für 2022 weist der Report, den PISA IMMOBILIEN nunmehr zum achten Mal vorlegt, ein Plus von 3,7 Prozent auf im Median 7,98 Euro/m<sup>2</sup> aus (2021: +2,5 Prozent). Beim Wohneigentum ist der Preisanstieg beim Erstverkauf sanierter Altbauwohnungen mit zwölf Prozent signifikant.

### **Wachsende Wohnungsnachfrage und rückläufige Fertigstellungen**

„Leipzig hat in den letzten Jahren einen enormen ökonomischen Aufschwung erlebt. Der damit einhergehende Arbeitskräftebedarf und -zuzug sorgen nach wie vor für eine starke Nachfrage nach Wohnraum, aber auch nach Büros und Logistikkimmobilien“, erläutert PISA-Geschäftsführer Timo Pinder. Das positive Wanderungssaldo in der sächsischen Metropole lag mit mehr als 16.000 Personen im Jahr 2022 wesentlich über den Vorjahren. Langfristig wird in der mittleren Bevölkerungsprognose der Stadt mit gut 664.000 Einwohnern bis 2040 gerechnet. Als weiteren Grund für den neuen Aufwärtstrend am Gesamtmarkt benennt Timo Pinder die angespannte Angebots-Nachfrage-Relation. So habe sich das Angebot an Mietwohnungen im Erstbezug gegenüber 2017 fast halbiert, im Bestand sei es durch eine sinkende Fluktuation um ein Viertel zurückgegangen. „Auch deshalb“, so Timo Pinder, „erwarten wir in den kommenden Jahren weiterhin steigende Mietpreise und daher Potenzial für attraktive Investments.“

### **Preisdetails nach Stadtbezirken und Ortsteilen**

Die Daten des PISA-Marktberichtes veranschaulichen, dass Neumieter 2022 bei Erstbezugswohnungen im Stadtbezirk Mitte mit den höchsten Angebotspreisen zu rechnen hatten

(11,87 Euro/m<sup>2</sup>), gefolgt von den Stadtbezirken Süd (11,50 Euro/m<sup>2</sup>), Südost (11,49 Euro/m<sup>2</sup>) und Nord (10,21 Euro/m<sup>2</sup>). In fünf weiteren der insgesamt zehn Leipziger Stadtbezirke rangierten die mittleren Mietangebotspreise im Erstbezug zwischen 8,00 und 10,00 Euro/m<sup>2</sup>. Allein West lag mit 7,12 Euro/m<sup>2</sup> noch darunter.

Auch im Bestand erwies sich der Stadtbezirk Mitte mit Angebotsmieten von 9,62 Euro/m<sup>2</sup> im Median als der teuerste Wohnstandort. Mit Abstand am günstigsten waren hingegen Bestandswohnungen in West (6,45 Euro/m<sup>2</sup>) und Nordost (7,16 Euro/m<sup>2</sup>). Unter den 63 Leipziger Ortsteilen gab es nur noch zehn, in denen Wohnungen im Bestand weniger als 7,00 Euro/m<sup>2</sup> im Median kosteten, darunter die von Plattenbausiedlungen dominierten Viertel Grünau-Mitte und Paunsdorf, aber auch Sellerhausen-Stünz, Mockau-Nord und Schönefeld-Ost.

Im Segment der Eigentumswohnungen betragen die Mittelwerte für den Erstverkauf Neubau 5.400 Euro/m<sup>2</sup> (+1,6 Prozent) und für den Erstverkauf sanierter Altbau 6.115 Euro/m<sup>2</sup> (+12,2 Prozent). In drei Ortsteilen wurden dabei zeitweise Kaufpreise von mehr als 10.000 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt: Zentrum-West (11.022 Euro/m<sup>2</sup>), Südvorstadt (10.775 Euro/m<sup>2</sup>), Zentrum-Nordwest (10.322 Euro/m<sup>2</sup>). Auch die gezahlten Wiederverkaufspreise beim Neubau (2.825 Euro/m<sup>2</sup>, +11,9 Prozent) und beim sanierten Altbau (2.866 Euro/m<sup>2</sup>, +14,8 Prozent) haben sich erhöht.

### **Sorgfältige Prüfung bei Sozialen Erhaltungssatzungen**

In Leipzig gelten inzwischen für acht Gebiete Soziale Erhaltungssatzungen, um dort einen rasanten Mietanstieg zu verhindern; weitere könnten folgen. Dass dieses Instrument der politischen Regulierung allerdings mit Bedacht gewählt werden müsse, darauf macht Prof. Dr. habil. Kerry Brauer, Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig in der Berufsakademie Sachsen, aufmerksam: „Damit verbunden ist, dass schlussendlich die Bestandsentwicklung auch im Interesse des Mieters konterkariert werden kann.“ Werde beispielsweise der Einbau von Fahrstühlen versagt, könnten keine lebensgerechten Wohnungen geschaffen werden; dürften keine Grundrissänderungen vorgenommen werden, gehe das am Ziel vorbei, junge Familien in der Stadt zu halten, so die Wirtschaftswissenschaftlerin, die zusammen mit einem Professorenteam für den PISA-Marktbericht die gesamte Datenauswertung vorgenommen hat. Prof. Dr. habil. Kerry Brauer plädiert daher für eine „sehr sorgfältige Prüfung“, ob weitere Soziale Erhaltungssatzungen Leipzig wirklich guttun. „Im Zweifelsfall wird gar nicht mehr in die Bestände investiert.“

### **Umland: Vergleichbare Mietpreisdynamik, niedrigeres Niveau**

In den 15 untersuchten Gemeinden im Umland der Messestadt sind die Angebotsmieten im Zeitraum von 2016 bis 2022 durchweg gestiegen. Die Steigerungsraten bewegen sich zwischen 13,6 Prozent in Pegau und 62,4 Prozent in Jesewitz. Bei Jesewitz ist jedoch zu beachten, dass das Ausgangsniveau 2016 mit 4,49 Euro/m<sup>2</sup> am niedrigsten war und 2022 nur sechs Mietangebote erfasst werden konnten. Die Mietpreisdynamik in den Umlandkommunen insgesamt ist vergleichbar mit der in Leipzig (+33 Prozent), allerdings auf einem niedrigeren Niveau. Im Jahr 2022 lagen nur in Großpösna (8,00 Euro/m<sup>2</sup>) und in Markkleeberg (8,51 Euro/m<sup>2</sup>) die

Angebotsmieten im Bestand über dem Median in Leipzig (7,98 Euro/m<sup>2</sup>). Im Markt für Einfamilienhäuser wurden die höchsten Angebotspreise analog zu den Mietpreisangeboten in Marktleberg ermittelt (5.510 Euro/m<sup>2</sup>).

### **Detailliertester Wohnungsmarktbericht für Leipzig**

PISA IMMOBILIEN legt gemeinsam mit der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig den detailliertesten Marktbericht für Leipzig im achten Jahrgang vor. Der Report gilt als verlässliches Nachschlagewerk für genaue Angebotsmieten aus allen 63 Ortsteilen der Stadt. Er gibt Auskunft über die aktuellen Mietpreise im Erstbezug und im Bestand, differenziert nach Preisspannen sowie in Grafiken und Diagrammen visualisiert. Ergänzend werden pro Stadtbezirk Kaufpreise bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern auf Grundlage der Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig abgebildet.

Die aktuelle Neuauflage des PISA-Marktberichtes basiert auf einer Auswertung der Online-Datenbank GeoMap der Real Estate Pilot AG. In diese fließen neben Informationen aus verschiedenen Online-Plattformen auch Daten aus Tageszeitungen und anderen Medien ein.

Unterstützt wurde der Marktbericht 2023 durch die Agentur IMMOCOM in Leipzig, die Real Estate Pilot AG, die Leipziger Stadtwerke, die Konsum Leipzig eG sowie die Green City Solutions GmbH.

### **Kostenloser Download**

Der „Marktbericht 2023 – Der Wohnungsmarkt in Leipzig & Umgebung“ 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 über 37.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche sowie umfangreichen Beratungsleistungen für Projektentwicklungen 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.*

#### **Unternehmenskontakt:**

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

#### **Pressekontakt:**

IMMOCOM  
Dr. Matthias Klöppel  
Richterstraße 7  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341 697 697 77 26  
[kloeppele@immocom.com](mailto:kloeppele@immocom.com)