

26. JULI 2022

Marktbericht Leipzig: Vermarktungsdauer sinkt, Immobilienpreise steigen

- *Vermarktungsdauer bei Wohnimmobilien erreicht im vierten Quartal 2021 bisher niedrigsten Wert in allen Wohnsegmenten*
- *Hohe Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen im Vergleich zu 2012: Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen stiegen um 94,1 Prozent, bei Bestandswohnungen sind es sogar 133,8 Prozent*
- *Zu den Trendlagen zählen Marienbrunn, Eutritzsch, Mölkau und Knautkleeberg*

Frankfurt am Main, 26. JULI 2022 – Leipzig ist nicht nur die größte Stadt Sachsens, sondern auch ein wichtiger Bildungsstandort und Sitz zahlreicher namhafter Unternehmen. Durch die aktive Kulturszene und das vielfältige Angebot an Naherholungsmöglichkeiten kann die Stadt auch bei Kaufinteressenten punkten. Die Attraktivität der Stadt wird vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung noch einmal unterstrichen. Wohnraum in der Region ist äußerst begehrt: Immobilien verweilen nicht lange auf dem Markt, die tatsächliche Preisentwicklung^[1] für den Zeitraum 2012 bis 2021 zeigt einen deutlichen Aufwärtstrend. Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Leipzig](#) analysieren die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) nicht nur die Entwicklung der sächsischen Großstadt, sondern geben zusätzlich einen interessanten Einblick in die Trend- und Premiulagen.

„Leipzig gehört zu den am stärksten wachsenden Städten Deutschlands. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums ist auch weiterhin von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region auszugehen“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Diese Entwicklung wirkt sich nicht nur auf die Immobilienpreise, sondern auch zunehmend auf eine sinkende Vermarktungsdauer aus.“

Starker Abwärtstrend bei der Vermarktungsdauer^[2] von Wohnimmobilien in Leipzig: Während Ein- und Zweifamilienhäuser im zweiten Quartal 2019 mit rund 206 Tagen am längsten auf dem Markt verweilten, waren es im vierten Quartal 2021 nur noch circa 133 Tage. Im Wohnungssegment wurde die längste Verweildauer im ersten Quartal 2019 mit rund 115 Tagen registriert. Am schnellsten wurden Eigentumswohnungen dagegen im vierten Quartal 2021 vermarktet – hier betrug die Angebotsdauer nur noch circa 64 Tage. Die Angebotszahlen^[2] nahmen im beobachteten Zeitraum kontinuierlich ab und erreichten in beiden Segment ihren bisher niedrigsten Wert in 2021. Am geringsten war der Bestand an Häusern im dritten Quartal 2021 mit 222 angebotenen Objekten. Die wenigsten Wohnungen standen im vierten Quartal 2021 mit 1.629 Objekten zum Verkauf.

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@von-poll.com

Telefon:

+49 (0)69-26 91 57-603

Transaktionsvolumen sinkt leicht, Kaufpreise ziehen an

In Leipzig wurden 2021 insgesamt 503 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert, das entspricht einem Rückgang von 2,1 Prozent gegenüber 2020. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für ein Haus kletterte um 4,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 379.920 Euro und setzt damit den Aufwärtstrend fort. Gegenüber 2012 ist eine Steigerung von 116,9 Prozent zu beobachten.

„Während das Transaktionsvolumen in beiden Marktsegmenten aufgrund der Angebotsverknappung leicht rückläufig ist, halten sich sowohl die Nachfrage als auch die Preisentwicklung auf einem hohen Niveau“, weiß Jens Bischoff, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops in Leipzig, Halle (Saale) und Markkleeberg. Er führt weiter aus: „Die wirtschaftliche Bedeutsamkeit der Region in Kombination mit den zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten sorgt für eine große Beliebtheit der Stadt bei Immobilienkäufern. Die gute Infrastruktur mit Anbindungen an Dresden und Chemnitz macht Leipzig für eine Vielzahl von Käufern attraktiv.“

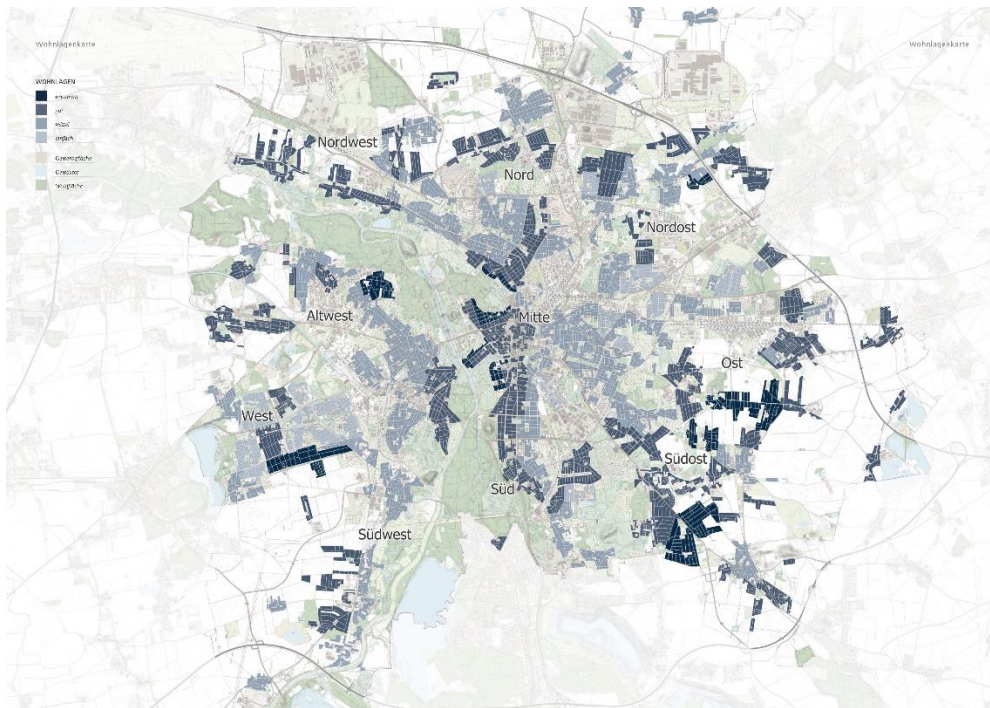


Abb.: Wohnlagenkarte Leipzig (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

Im Wohnungssegment gab es 2021 insgesamt 4.640 Transaktionen, womit die Anzahl an Verkäufen um drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Leipzig stieg dagegen um 17,8 Prozent gegenüber 2020 und erreichte einen neuen Höchstwert von 238.435 Euro. Auch bei den Quadratmeterpreisen ist seit 2012 ein kontinuierlicher Aufwärtstrend zu beobachten. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für eine Neubauwohnung verzeichnen mit derzeit 4.821 Euro einen deutlichen Anstieg von

94,1 Prozent gegenüber 2012, bei Eigentumswohnungen im Bestand sind es mit 2.805 €/m² 133,8 Prozent.

„Im Vergleich der Top-8-Städte Deutschlands weist Leipzig noch die moderatsten Preise auf – sowohl im Kauf- als auch im Mietsegment. Gleichzeitig zeigt der Trend aber auch hier nach oben, was das große Potenzial des Immobilienmarktes in Leipzig zusätzlich unterstreicht“, lässt Immobilienexperte Daniel Ritter wissen.

Aktuelle Premium- und Trendlagen

Zu den begehrtesten Lagen in Leipzig zählt der Norden, ebenso wie die Regionen westlich und südlich des Stadtzentrums. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus in der Premiurlage Schleußig mussten Kaufinteressenten im Jahr 2021 mit Kaufpreisen zwischen 625.000 Euro und 900.000 Euro rechnen. Zeitweise wurden sogar Spitzenpreise von bis zu 1,3 Millionen Euro erzielt. Vergleichbar hoch waren die Preise auch bei Verkäufen in Leutzsch. Neben Villen und Häusern aus den 1930er-Jahren gehören auch vermehrt Neubauten zu den gefragtesten Objekten in diesen Lagen. Während Neubauwohnungen im Zentrum-West Quadratmeterpreise zwischen 6.000 Euro und 8.000 Euro erzielen, zahlen Käufer für eine Bestandswohnung dort zwischen 5.000 €/m² und 7.500 €/m². Im Musikviertel können sogar Spitzenpreise von bis zu 10.000 €/m² erreicht werden.

„Nach wie vor zählen Marienbrunn, Eutritzsch, Mölkau und Knautkleeberg zu den Trendlagen der Stadt. Marienbrunn findet besonders großen Anklang bei Familien mit Kindern. Sie schätzen die freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, die auf den passenden Grundstücken viel Grün bieten“, weiß Immobilienexperte Bischoff, der neben des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Leipzig auch Halle (Saale) und Markkleeberg verantwortet.

Die zentralen Lagen begeistern eine Vielzahl an Käufergruppen – während die Best Ager die fußläufige Erreichbarkeit von Läden und Ärzten schätzen, finden auch junge Familien, kinderlose Paare oder Studenten hier den passenden Immobilienstand. Generell ist das Interesse an Eigentumswohnungen in der Stadt nicht nur bei Eigennutzern sehr hoch, auch Privatinvestoren fragen die Innenstadt-Wohnungen vermehrt als Anlageobjekt an. Bei den Ausstattungsmerkmalen liegen Barrierefreiheit und Energieeffizienz hoch im Kurs. Aber auch ein eigener PKW-Stellplatz, ein Balkon und gute Verkehrsanbindungen sind ausschlaggebende Kaufkriterien. Für ein entsprechend gelegenes und ausgestattetes Ein- oder Zweifamilienhaus in den Trendlagen Leipzigs zahlen Interessenten zwischen 450.000 Euro und 700.000 Euro. Reihenhäuser und Doppelhaushälften erzielen Preise zwischen 400.000 Euro und 600.000 Euro.

Der detaillierte Marktbericht 2022 zu Leipzig ist im VON POLL IMMOBILIEN Shop Leipzig erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/leipzig-2022/index.html#page=1>.

^[1]Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio.

^[2]Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.