



Medieninformation

Leipzig, den 9. März 2023

156/fra-gw

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig informiert:

3,39 Milliarden Euro Umsatz: Trendwende auf dem Immobilienmarkt

Auf dem Leipziger Immobilienmarkt ist eine Trendwende erkennbar: Nach Jahren anhaltend steigender Preise konnten insbesondere gegen Ende des vergangenen Jahres bei den Kaufpreisen eine gewisse Stagnation sowie deutliche Rückgänge bei den Kauffallzahlen beobachtet werden. Dies geht aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig hervor. Dieser hat jetzt die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2023 beschlossen und die Auswertungen im Bericht zusammengestellt. Der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig ist eine unabhängige Behörde, deren Geschäftsstelle beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung angesiedelt ist.

| Entwicklung der Kauffallzahlen | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Teilmarkt | 2021 Kauffälle | 2022 Kauffälle | Entwicklung [%] |
| unbebaute Grundstücke | 523 | 365 | - 30 |
| bebaute Grundstücke | 1.056 | 983 | - 7 |
| Sondereigentum | 5.715 | 4.604 | - 19 |
| Gesamt | 7.294 | 5.952 | - 18 |

| Entwicklung der Geldumsätze [Mio. €] | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Teilmarkt | 2021 Umsatz [Mio. €] | 2022 Umsatz [Mio. €] | Entwicklung [%] |
| unbebaute Grundstücke | 270 | 149 | - 45 |
| bebaute Grundstücke | 2.484 | 2.082 | - 16 |
| Sondereigentum | 1.363 | 1.158 | - 15 |
| Gesamt | 4.117 | 3.389 | - 18 |

Gegenüber dem Vorjahr sank demnach die Anzahl der Kauffälle in den untersuchten Teilmärkten um rund 18 Prozent. Insgesamt wurden vergangenes Jahr 5.952 Transaktionen registriert, der niedrigste Wert der letzten zehn Jahre. Mit einem Umsatz von etwa 3,39 Milliarden Euro, ein Minus von ebenfalls 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr, wurde aber noch der dritthöchste Umsatz seit 2013 erreicht.

Der Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** war das Segment mit den höchsten Verlusten bei den Transaktionen (circa - 45 Prozent). Dies ist nicht nur auf die geringer werdende Anzahl an unbebauten Baugrundstücken zurückzuführen, sondern auch auf die schwierigen Rahmenbedingungen wie etwa der Ukraine-Krieg und die damit verbundene Energiekrise. Während die Preise für Baugrundstücke im Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus sowie bei Gewerbegrundstücken leicht stiegen, gab es bei Baugrundstücken des Geschosswohnungsbaus eine andere Entwicklung. Zu Beginn des Jahres stiegen auch in diesem Teilmarkt die Preise, aber ab Mitte des Jahres brachen nicht nur die Transaktionszahlen ein. Die Preise entwickelten sich kontinuierlich auf das Bodenrichtwertniveau von 2022 hin, so dass die Bodenrichtwerte hier weitgehend unverändert belassen wurden.



Das Transaktionsvolumen sank im Teilmarkt der **bebauten Wohngrundstücke** um etwas mehr als 6 Prozent und der Geldumsatz ging sogar um mehr als 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Dies ist jedoch nicht auf einen entsprechend hohen Preiserückgang zurückzuführen

– vielmehr wurden deutlich weniger umsatzstarke Objekte als im Vorjahr veräußert.

Für sanierte Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf wurden im Durchschnitt 2.254 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erzielt. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem leichten Preiserückgang für sanierte Mehrfamilienhäuser von knapp 3 Prozent. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre nach 1990 (Bestandsobjekte) lagen bei rund 650.000 Euro und für Reihenhäuser der Baujahre 1991 bis 2009 (Bestandsobjekte) bei etwa 410.000 Euro. Sie stiegen damit deutlich gegenüber dem Vorjahr.

Traditionell dominiert das Marktsegment der **Eigentumswohnungen**, ähnlich wie in anderen Großstädten, den Leipziger Immobilienmarkt. 2022 lag der Anteil der Eigentumswohnungen bei über 77 Prozent aller Transaktionen und rund 34 Prozent des Gesamtumsatzes. Innerhalb dieses Segmentes entfallen auf die Wiederverkäufe (Neubauten nach 1991 und sanierte Eigentumswohnungen) circa 75 Prozent aller Verkäufe. Der durchschnittliche Kaufpreis sanierter Eigentumswohnungen im Erstverkauf (ohne Stellplatzanteil) stieg 2022 auf 6.115 Euro pro Quadratmeter-Wohnfläche. Die Preise lagen zwischen 2.954 und 10.775 Euro pro Quadratmeter-Wohnfläche. Beim Wiederverkauf sanierter Eigentumswohnungen (ebenfalls ohne Stellplatzanteil) reicht die Preisspanne von 867 bis 6.464 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Mittelwert aller ausgewerteten Preise für Eigentumswohnungen im Bestand lag mit etwa 2.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 16 Prozent über dem Vorjahresniveau. Eigentumswohnungen in neu errichteten Wohnanlagen (inklusive Stellplatzanteil) erzielten 2022 einen durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 5.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, sie lagen damit nur geringfügig über dem Vorjahresniveau.

Während bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten die Käuferinnen und Käufer nur zu rund 8 Prozent ihren Wohnsitz in Leipzig haben, sind es beim Wiederverkauf rund 42 Prozent. Bei den Neubauten betragen die entsprechenden Anteile circa 20 Prozent (Erstverkauf) beziehungsweise rund 36 Prozent (Wiederverkauf).

Die Kauffallzahlen für unbebaute Wirtschaftsgrundstücke (**Gewerbeimmobilien**) lagen 2022 mit nur 22 Transaktionen mehr als ein Drittel unter dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz brach noch deutlicher ein und erreichte mit knapp 20 Millionen Euro nur noch gut ein Drittel des Vorjahres. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für unbebaute Wirtschaftsgrundstücke lag 2022 bei 99 Euro je Quadratmeter und damit rund 5 Prozent über dem Wert von 2021. Die Kauffallzahlen bei den bebauten Wirtschaftsgrundstücken lagen mit 159 Transaktionen etwa 1 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Das Umsatzvolumen hingegen ging um rund 5 Prozent auf rund 950 Millionen Euro zurück.

Die Bodenrichtwerte können kostenfrei im Internet unter der Adresse <https://bodenrichtwert.leipzig.de> abgerufen werden ebenso wie der Grundstücksmarktbericht als PDF unter www.gutachterausschuss.leipzig.de. +++