

Immobilienpreise in einem Jahr um 25 Prozent gestiegen

Ob Eigenheim oder Eigentumswohnung – Normalverdiener haben kaum noch Chancen, räumt Baubürgermeister Dienberg ein.

Leipzig. Obwohl die Zahl der Verkäufe leicht zurückging (um drei Prozent), hat der Leipziger Immobilienmarkt im vergangenen Jahr einen neuen Rekordumsatz erzielt. Diesmal landete die Summe bei 4,1 Milliarden Euro, gab der unabhängige Gutachterausschuss am Montag bekannt. Das waren rund 850 Millionen Euro mehr als im Jahr 2020. Im Durchschnitt verteuerten sich Grundstücke im Stadtgebiet allein im vergangenen Jahr um 25 Prozent, erläuterte Matthias Kredt, der den Gutachterausschuss leitet.

Einerseits hätten die Zahlen etwas Positives, kommentierte Baubürgermeister Thomas Dienberg (Grüne). „Sie zeigen, dass Leipzig als Stadt für Arbeit, Leben, Wohnen und Kultur nach wie vor hohen Zuspruch erfährt.“ Andererseits verdeutliche die Entwicklung, dass „Politik und Verwaltung ihre Möglichkeiten voll ausnutzen müssen, um Leipzigs bezahlbaren Wohnraum zu erhalten“, sagte er.

Baubürgermeister sieht Gefahr für bezahlbare Mieten

Dienberg verwies darauf, dass die Zahl der Milieuschutzgebiete in Leipzig bald von sechs auf zehn anwachsen soll. Er hoffe stark, dass der Freistaat Sachsen in diesem Jahr eine Mietpreisbremse und ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum in Leipzig ermöglicht. Die Stadt selbst wolle 2022 ihr wohnungspolitisches Konzept runderneuern, mehr Flächen für die Kommune sichern und bei Eigenheimsiedlungen besser mit dem Umland zusammenarbeiten. Angesichts der Preisexplosion in den vergangenen Jahren hätten Normalverdiener kaum noch Chancen, sich im Stadtgebiet Wohneigentum zuzulegen und damit fürs Alter vorzusorgen, räumte der Bürgermeister ein.

Konkret wechselten 2021 in Leipzig rund 7200 Grundstücke den Besitzer. Der Umsatz von 4,1 Milliarden Euro toppte alles, was es seit Beginn der Erfassung im Jahr 1991 gab. Umsatztreiber waren diesmal die schon bebauten Flächen (vor allem Mehrfamilienhäuser), für die insgesamt 2,5 Milliarden Euro hingebblätter wurden – 750 Millionen Euro beziehungsweise 44 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Verkäufe ging dabei leicht zurück. Schon länger habe sich die Entwicklung der Kaufpreise abgekoppelt von der Entwicklung der Kaltmieten, erläuterte Kredt. Letztere seien in den 2021 verkauften Häusern um vier Prozent gestiegen und hätten am Ende durchschnittlich 6,08 Euro pro Quadratmeter betragen. „Aber natürlich werden viele Neu-Eigentümer versuchen, ihre Ausgaben für den Kauf früher oder später über die Mieten zurückzuholen.“

8000 Euro pro Quadratmeter im Waldstraßenviertel

In Leipzig traditionell besonders wichtig für den Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen. Auch 2021 kamen drei von vier Kauffällen sowie ein Drittel des Gesamtumsatzes aus diesem Segment. Die Preise legten dabei um im Mittel sieben Prozent zu. Der durchschnittliche Preis sanierter Eigentumswohnungen im Erstverkauf (ohne Stellplatzanteil) stieg auf 5450 Euro pro Quadratmeter. Das Maximum mit gut 8000 Euro wurde im Waldstraßenviertel, das Minimum mit 3276 Euro in Altlindenau registriert. Beim Wiederverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen (ebenfalls ohne Stellplatzanteil) lag der Mittelwert bei 2500 Euro pro Quadratmeter und damit 18 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Im Mittel 210000 Euro für eine Eigenheim-Parzelle

In neu errichteten Häusern (inklusive Stellplatzanteil) waren im letzten Jahr 5317 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung zu bezahlen – ein Anstieg um neun Prozent. Noch am günstigsten schnitt Thekla mit 3276 Euro pro Quadratmeter ab, am teuersten die Südvorstadt mit 6655 Euro. Im Erstverkauf gingen 21 Prozent der Neubau-Eigentumswohnungen sowie fünf Prozent der frisch sanierten Objekte an Erwerber mit Wohnsitz in Leipzig. Im Wiederverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen lag die Quote bei 38 Prozent.

Freie Baugrundstücke im Bereich von Eigenheimen, Mehrfamilienhäusern sowie bei Gewerbeflächen verteuerten sich nochmals um etwa 18 Prozent. Ein baureifes Einfamilienhausgrundstück im Stadtgebiet kostete 2021 im Mittel 210000 Euro bei einer Durchschnittsgröße von 700 Quadratmetern. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (Neubau) lagen bei fast 600000 Euro und für Reihenhäuser der Baujahre 1991 bis 2009 (Bestandsobjekte) bei 350000 Euro.

Die Kauffallzahlen bei den Gewerbeimmobilien sind 2021 etwas gesunken. Der Geldumsatz legte jedoch um 400 Millionen auf deutlich über eine Milliarde Euro zu, was laut Baubürgermeister Dienberg auf Büro- und Logistikobjekte zurückzuführen war. Hingegen befindet sich der Markt für Hotel-Grundstücke noch wegen der Corona-Pandemie in einer schwierigen Lage.

Die aktualisierten Bodenrichtwerte können im Internet unter <https://bodenrichtwert.leipzig.de> abgerufen werden, ebenso der Grundstücksmarktbericht unter www.gutachterausschuss.leipzig.de.

Quellenangabe: Leipziger Volkszeitung vom 15.03.2022, Seite 12