



Wohnimmobilien- Marktbericht Leipzig und Halle



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

April 2023

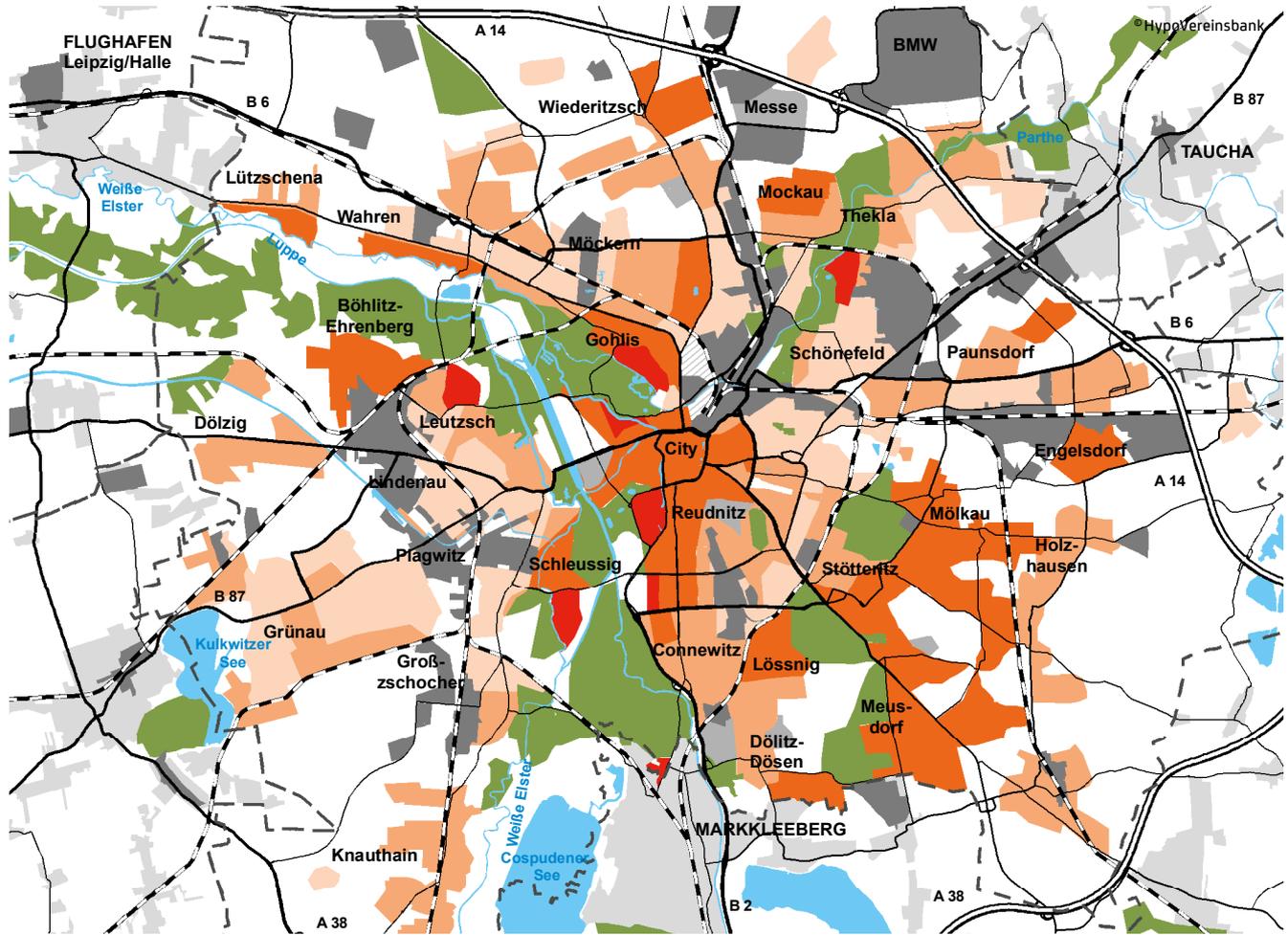


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf
hvb.de/immobilien-marktberichte

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Stadt Leipzig: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe/Industrie
- Entwicklungsgebiet
- Städte und Orte mit Preisangaben
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie
- Autobahn

| Lage | sehr gut | gut | mittel | einfach |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend | 11,00–15,00 ↗ | 9,00–12,00 ↗ | 7,50–9,50 ↗ | 6,00–7,50 ↗ |
| Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/m ² Wfl. Trend | 5.800–7.000 ↘ | 5.000–6.000 ↘ | 4.300–5.200 ↗ | 3.700–4.400 ↗ |
| Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend | 3.800–5.500 ↘ | 3.400–3.900 ↘ | 2.000–3.500 ↘ | 1.600–2.200 ↘ |
| Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) | | | | |
| Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €) | 690–930 | 540–700 | 410–550 | geringes Angebot |
| Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €) | 640–750 | 480–650 | 380–490 | 320–390 |
| Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €) | geringes Angebot | 450–570 | 340–460 | geringes Angebot |
| Bauland ⁶ (in €/m ²) | 500–710 | 350–520 | 220–360 | 160–230 |

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

- 1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
- 2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 mit ca. 140 m² Wohnfläche
- 4 mit ca. 125 m² Wohnfläche
- 5 mit ca. 115 m² Wohnfläche
- 6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Die Marktübersicht – Stadt Leipzig

WIRTSCHAFT UND DEMOGRAFIE

- Die Messe-, Universitäts- und Kulturstadt Leipzig ist der Motor der Wirtschaftsregion Leipzig/Halle, die zu den leistungsstärksten und dynamischsten in den neuen Bundesländern zählt.
- Die überregionale Verkehrsinfrastruktur mit Flughafen, ICE und Autobahnen sowie eine offensive Standortpolitik haben seit 2005 für einen wirtschaftlichen Aufschwung gesorgt. Schwerpunkte liegen auf dem Dienstleistungssektor (Banken, Versicherungen, Medien, Messe), der Automobilindustrie (BMW, Porsche, Zulieferer) sowie der Logistiksparte (DHL, Amazon, Schenker).
- Leipzig galt in der 2010er-Jahren als „Schwarmstadt“, die in besonderem Maße junge Menschen zu Ausbildungs- und Berufszwecken anzieht (2012 – 2016: + 50.250 Einwohner). Angesichts der zunehmenden Knappheit (vor allem) an bezahlbarem Familienwohnraum und der demzufolge verstärkten Umlandwanderung ist das Bevölkerungswachstum seither schwächer. 2022 ließ der hohe Zuzug von Ukraine-Geflüchteten den Einwohnerstand allerdings wieder merklich klettern.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der Leipziger Wohnungsmarkt hat sich in den Pandemie Jahren nicht nur als robust erwiesen, sondern verzeichnete sogar signifikante Wachstumsraten bei Immobilienpreisen und Mieten.
- Mit den gestiegenen Finanzierungskosten aufgrund der Zinswende sowie der hohen Inflation ist das Marktgeschehen seit dem Frühjahr 2022 ins Stocken geraten. Eine schwächere Nachfrage, längere Vermarktungszeiten bei Kaufobjekten und eine spürbare Abschwächung der Preisdynamik sind die Folgen.

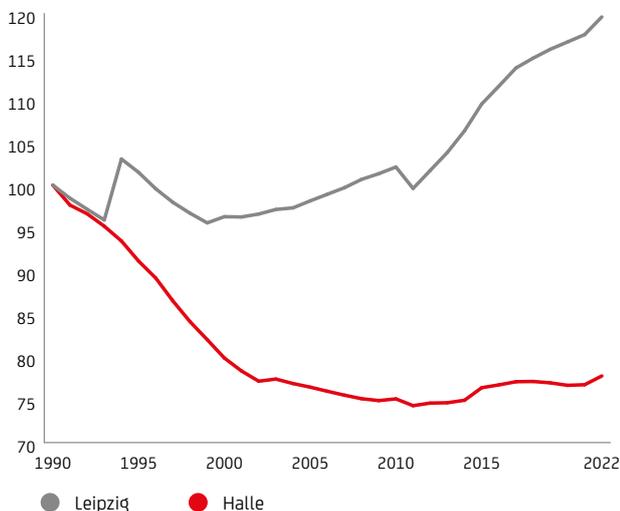
- Neben dem Zinsanstieg sorgt zusätzlich die verstärkte Bauaktivität im Geschosswohnungsbau für eine Verlangsamung des Preisauftriebs vor allem im Neubausegment.
- Die begehrtesten Lagen für Geschosswohnungen liegen beidseitig des zentralen Grüngürtels und in Innenstadtnähe (Waldstraßen-/Musikerviertel, Südvorstadt, Gohlis-Süd, Schleußig) oder am Wasserstraßennetz. Neben den Trendvierteln im Westen (v.a. Plagwitz, Lindenau) und Süden (wie Connewitz) stehen nun auch die noch günstigeren östlichen Viertel im Fokus (z.B. Reudnitz, Volkmarsdorf, Neustadt-Neuschönefeld).

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Der ungebrochene Wunsch nach einem Eigenheim wird angesichts des Zinssprungs für weniger Menschen erfüllbar. Lediglich Haushalte mit höheren Einkommen oder Käufer:innen mit hohem Eigenkapital agieren noch kauffreudig.
- Das Angebot an Baugrundstücken ohne Bauträgerbindung ist übersichtlich. Neue Bauflächen sollen zukünftig nur noch als Abrundungen bestehender Siedlungen ausgewiesen werden. Städtische Parzellen werden nur noch in Erbpacht vergeben (50 in 2023/2024). Die Planung setzt dagegen auf die Entwicklungspotenziale durch den Generationswechsel in den bestehenden Einfamilienhaussiedlungen.
- Neue Eigenheime entstehen gerade in einem weiteren Abschnitt der „Parkstadt Portitz“ (150, alle Typen). Ebenfalls schon im Vertrieb sind die Gebäude in den „Seehausener Ehrenhöfen“ (43 Doppel-, Einfamilien- und Reihenhäuser). Einige kleinteilige Projekte ergänzen das aktuelle Angebot.
- Die Neubaupreise steigen langsamer trotz der deutlichen Teuerung im Baugewerbe. Auch die Immobilienpreise für ältere Häuser stehen unter Druck. Insbesondere für Eigenheime ohne höhere Energiestandards ist mit Ausnahme der guten Lagen nicht mehr jeder Preis durchsetzbar.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1990 – 06/2022

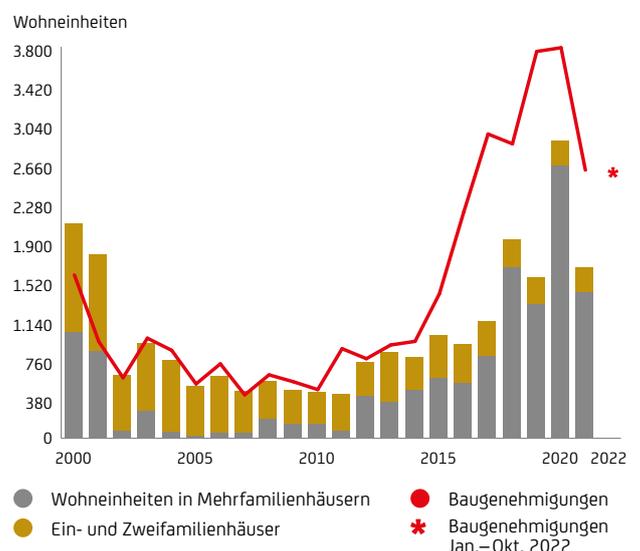
Index (1990 = 100)



Quelle: Statistische Landesämter Sachsen, Sachsen-Anhalt
2011: Korrektur im Rahmen des Zensus

BAUTÄTIGKEIT IN LEIPZIG

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; *inkl. Wohnheimen

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Leipzig gilt als wachstumsstarker Markt bei Kapitalanleger:innen aus dem gesamten Bundesgebiet. Laut Gutachterausschuss entfielen 2021 etwa 95 % der erstverkauften frisch sanierten Altbauten, 77 % der Neubauwohnungen sowie 62 % aller wiederverkauften Objekte auf diese Klientel.
- Spätestens seit dem letzten Sommer hinterlassen die geänderten Rahmenbedingungen auch in diesem Segment deutliche Spuren.
- Ein vergleichsweise großes Angebot sowie eine deutlichere Kaufzurückhaltung haben dazu beigetragen, dass sich die Preisdynamik vor allem im Neubaubereich und hier insbesondere im oberen Preissegment abgeschwächt hat.
- Derzeit entstehen überwiegend kleine bis mittelgroße Projekte eher in der westlichen Stadthälfte und verteilt auf unterschiedliche Lagen. Hohe Genehmigungszahlen lassen weiterhin ein großes Neubauvolumen erwarten, wengleich unter den aktuellen Rahmenbedingungen wohl einige Projekte verschoben oder abgesagt werden (Grafik S. 3).
- Weniger betroffen sind Bestandsobjekte. Hier konnten sich die Preise bei weniger stark eingebrochenem Umsatz besser behaupten.
- Die Leipziger Gründerzeitviertel sind nunmehr weitgehend saniert. Größere unsanierte Bestände finden sich noch in den Stadtbezirken Ost und Altwest, überwiegend in einfachen Wohngegenden und suboptimalen Mikrolagen (z. B. an Hauptverkehrsstraßen). Das früher marktbestimmende Angebot an erstsanierten Altbauten (v. a. wegen der Denkmalschutz-AfA) ist inzwischen nur noch eine Randerscheinung.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

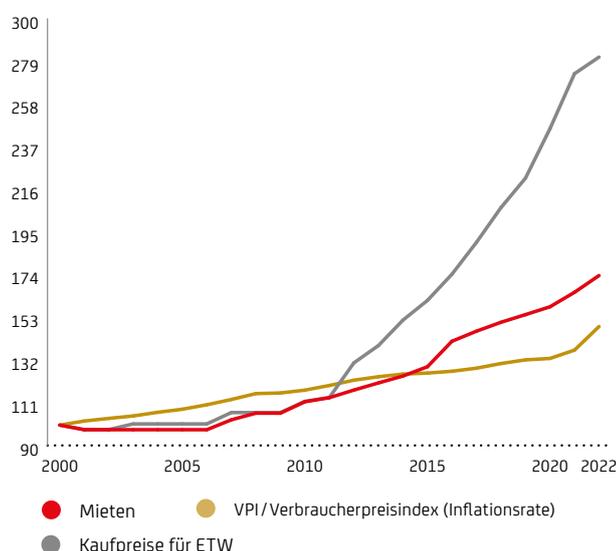
- Eine zunehmende Wohnraumknappheit in den beliebten Gründerzeitvierteln sowie ein noch ausreichendes Angebot in den Plattenbausiedlungen charakterisieren einen typischen ostdeutschen Wohnungsmarkt.
- Zuletzt haben die vielen Ukraine-Flüchtlinge den Mietwohnungsmarkt vor besondere Herausforderungen gestellt. Trotz eines insgesamt auf 2,5 % bezifferten marktaktiven Leerstands (CBRE-empirica, 2021) fehlen dennoch bezahlbare zeitgemäße Familien- sowie altengerechte (Klein-)Wohnungen.
- Überdurchschnittlich angezogen haben zuletzt die Mietpreise. Die höchsten Zuwachsraten verzeichnen neben Kleinwohnungen angesichts der hohen Kostensteigerungen Neubauobjekte. Daher werden bei der Erstvermietung von Neubauten häufig Mieten erzielt, die oberhalb der lagetypischen Spannen liegen.
- Der günstigste Stadtbezirk bleibt West, am teuersten ist es in Mitte, Süd und in Teilen von Nord. Mit wachsender Belegung steigen auch die Mieten in den Plattenbaugebieten (Grünau, Paunsdorf, Möckern-Nord).

PERSPEKTIVEN

- Leipzig zählt auch in der derzeit angespannten Konjunktursituation zu den wichtigsten Wachstumszentren in Ostdeutschland.
- Aufgrund des anhaltenden Einwohnerzuwachses (u. a. aus der Ukraine) ist weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen, was die Mietpreisentwicklung kräftig befeuern dürfte.
- Mit der Stabilisierung des Zinsniveaus, das allgemein für dieses Jahr erwartet wird, sollte sich auch die Kaufnachfrage allmählich beleben. Bis dahin sind bestenfalls stagnierende Preise zu erwarten. Das Miet- und Kaufpreisniveau im Neubau hat ohnehin eine Höhe erreicht, das die finanziellen Möglichkeiten eines Großteils der ansässigen Bevölkerung deutlich übersteigt.
- Umfangreiche Flächenpotenziale auf Konversions- und Freiflächen – auch in zentralen innerstädtischen Lagen – bieten ausreichend Platz für den benötigten Wohnungsbau (u. a. ehem. Bayerischer Bahnhof: 3.000 WE, Leipzig 416: 2.100 WE, Stadtquartier Paunsdorfer Allee: 2.000 WE).
- Leipzig bleibt für Anleger:innen attraktiv, da ostdeutsche Großstädte mit besseren Renditen und weniger regulatorischen Einschränkungen locken. Allerdings ist der stark aufgeheizte Markt für Eigentumswohnungen kritisch zu beobachten. Die Kaufpreis- hat sich merklich von der Mietpreisentwicklung abgekoppelt (siehe nebenstehende Grafik). Insbesondere bei Wohnungen mit geringer Lage- oder Objektqualität sind Preiskorrekturen wahrscheinlich. Die hohe Zahl der Anlageobjekte, die später weiterverkauft werden, dürfte zudem die Wiederverkaufspreise noch langfristig beeinflussen.

MIETEN UND KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN STADT LEIPZIG (GUTE LAGE)

Index (2000 = 100)

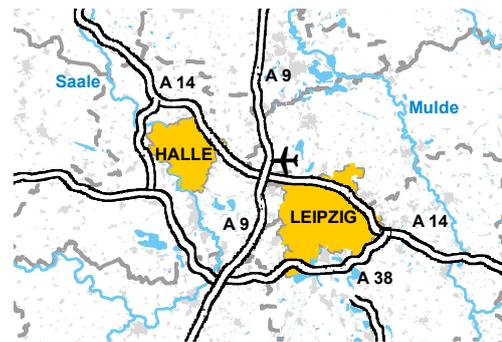
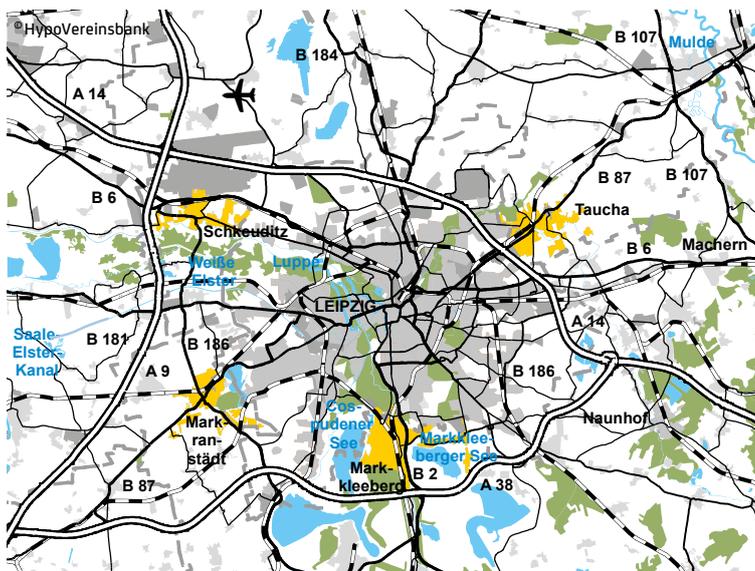


| Stadt Leipzig | Trend |
|--|-----------|
| Einwohnerstand (10 / 2022) | 615.081 ↗ |
| Arbeitslosenquote (02 / 2023) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen | 6,9% → |
| Kaufkraftkennziffer (2022) Bundesdurchschnitt = 100 | 87,4 → |
| Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2021) | 1.655 ↗ |

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheimplätzen

Die Marktübersicht – Region Leipzig

- Die Umlandgemeinden profitieren von der verstärkten Zuwanderung aus Leipzig. Traditionell beliebte Wohnorte befinden sich im Süden und Westen an den Erholungsseen (Markkleeberg, Markranstädt). Entwicklungsstark sind angesichts ihrer Nähe zum Flughafen bzw. zum BMW-Werk auch die preisgünstigeren Ortschaften Schkeuditz und Taucha an der nordwestlichen und -östlichen Stadtgrenze von Leipzig.
- Das Marktgeschehen war dank der verstärkten Nachfrage aus der boomenden Nachbarstadt Leipzig in allen Segmenten bis zur Zinswende dynamisch. Vor allem Eigenheime standen hoch im Kurs der Zuziehenden.
- Bei noch ausgeglichenen Mietwohnungsmärkten ziehen die Mieten mehrheitlich an. Die Preisentwicklung für Kaufobjekte, vor allem für Eigentumswohnungen, ist dagegen nach dem deutlichen Aufwärtstrend der vergangenen Jahre ins Stocken geraten. Ältere Einheiten werden überwiegend in einer Spanne von 1.500 und 2.700 €/m² gehandelt.
- Viele Umlandkommunen beabsichtigen, maßvoll weiterzuwachsen. Sie setzen dabei zunehmend auch auf den Geschosswohnungsbau, um ein möglichst breit gefächertes Wohnraumangebot zu schaffen.
- Markkleeberg:** Im „Wohnquartier Großstädteln“ (24 Eigenheime aller Art) sind einige Reihenhäuser auf Erbpachtgrundstücken im Angebot. Im „Quartier Cospuden“ werden 48 Eigentumswohnungen und 9 Reihenhäuser angeboten. Unter anderem „Am Kellerberg“ können zwei Stadtvillen mit rd. 18 Geschosswohnungen errichtet werden. **Markranstädt:** In den „Obstgärten“ sind Eigentumswohnungen im Bau (56 ETW). Neben kleineren Flächen (u.a. „Wiesenweg“/Räpitz, „Seebenisch-Süd“) sind im „Glasauer Weg“/Großlehna 75 Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. **Taucha:** Die Realisierung der „Gartenstadt“ (rd. 100 Eigenheime aller Art) steht in den Startlöchern. **Schkeuditz:** Zehn Reihenhäuser werden in der Oststraße angeboten. Die Planung „Dölzig – Am Bogen“ (100 Eigenheimgrundstücke) befindet sich im Verfahren.

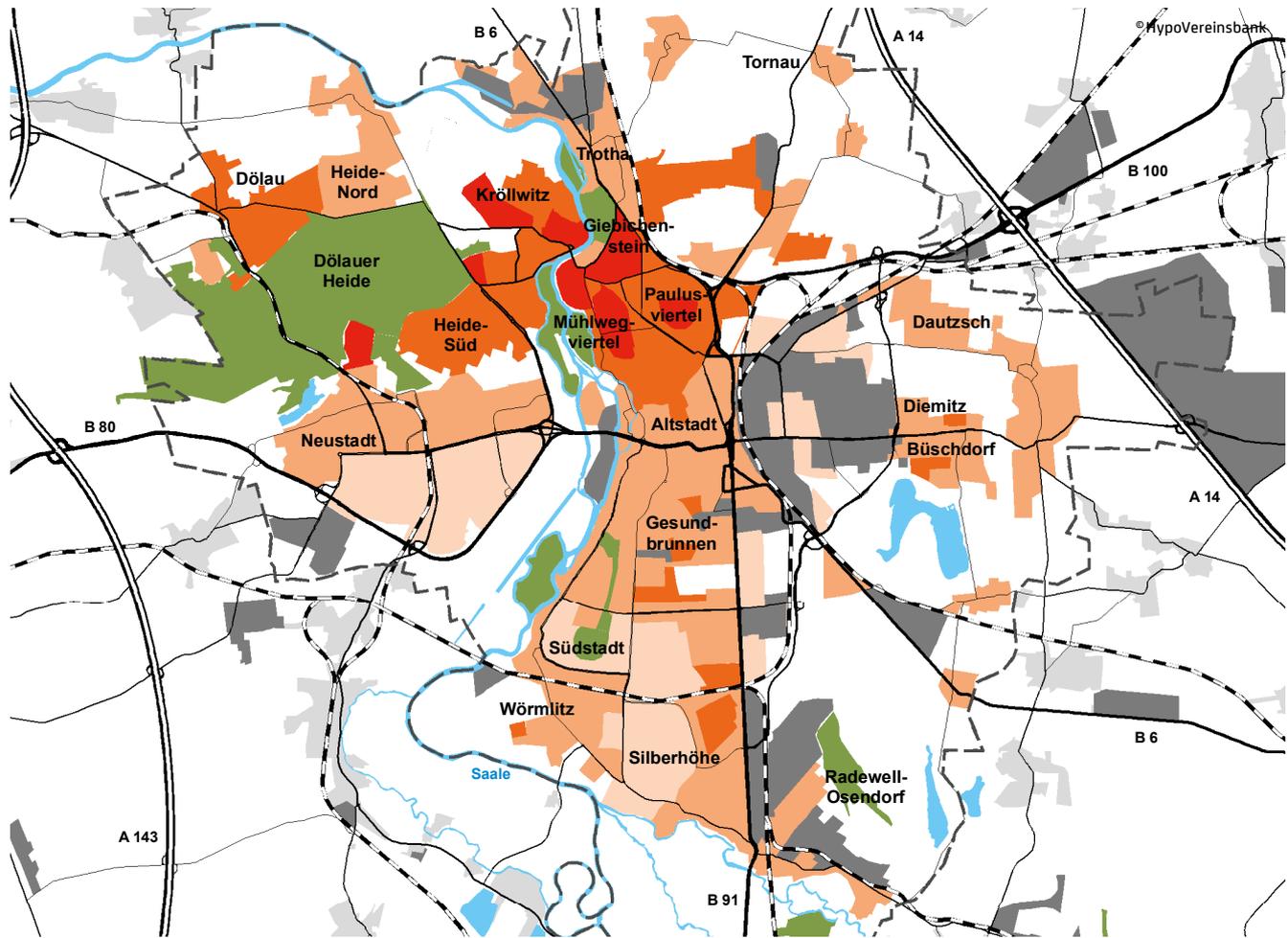


| Region Leipzig | | Trend |
|--------------------------|--------|-------|
| Einwohnerstand (10/2022) | | |
| Markkleeberg | 24.563 | ↗ |
| Schkeuditz | 19.075 | ↗ |
| Markranstädt | 16.121 | ↗ |
| Taucha | 15.855 | ↗ |

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

| Orte | Markkleeberg | Markranstädt | Taucha | Schkeuditz |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend | 7,00–13,50 ↗ | 6,00–9,50 ↗ | 6,50–9,50 ↗ | 6,50–8,50 ↗ |
| Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/m ² Wfl. Trend | 3.500–6.000 ↘ | geringes Angebot | geringes Angebot | geringes Angebot |
| Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend | 1.800–4.500 ↘ | 1.500–2.700 ↘ | 1.500–2.500 ↘ | 1.500–2.400 ↘ |
| Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) | | | | |
| Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €) | 450–800 | 350–550 | 350–530 | 330–510 |
| Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €) | 350–600 | geringes Angebot | geringes Angebot | geringes Angebot |
| Bauland ⁶ (in €/m ²) | 210–530 | 120–240 | 120–210 | 80–180 |

Wohnimmobilienmarkt Stadt Halle: Mieten und Preise auf einen Blick



| Lage | sehr gut | gut | einfach / mittel |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend | 8,50–11,50 ↗ | 8,00–9,00 ↘ | 5,00–8,00 ↘ |
| Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend | 4.300–4.800 ↗ | 4.000–4.400 ↗ | 3.300–4.100* ↘ |
| Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend | 2.800–3.700 ↘ | 2.000–2.900 ↘ | 1.300–2.100 ↘ |
| Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) | | | |
| Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €) | 480–580 | 390–490 | 310–400* |
| Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €) | 430–520 | 360–450 | 290–370* |
| Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €) | geringes Angebot | 340–410 | 270–350* |
| Bauland ⁶ (in €/m ²) | 250–340 | 170–260 | 130–175 |

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

- 1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
 - 2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
 - 3 mit ca. 140 m² Wohnfläche
 - 4 mit ca. 125 m² Wohnfläche
 - 5 mit ca. 115 m² Wohnfläche
 - 6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7
- * kein Angebot in einfacher Lage

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Universitätsstadt ist die einwohnerstärkste Kommune Sachsen-Anhalts und zugleich das wirtschaftliche Zentrum im Süden des Bundeslandes. Gemeinsam mit Leipzig ist Halle standortprägend für den länderübergreifenden und einen der wichtigsten Wirtschaftsräume der neuen Länder.
- Vor allem forschungsorientierte und innovative Wirtschaftsbereiche wie Material-, Mikro-/Nano- und Solartechnologie, Medien, IT-Wirtschaft und Lebenswissenschaften setzten Impulse an dem ehemaligen Industriestandort. Dennoch liegt die Wirtschaftskraft unter der von Leipzig.
- Die Einwohnerzahl ist dank Zuwanderung seit 2012 insgesamt leicht positiv (Grafik S. 3). Die jüngste Prognose (2021) erwartet wegen der hohen Überalterung bis 2035 leichte Verluste, wobei diese in den Plattenbau- (Halle Neustadt, Silberhöhe) höher als in den zentralen Stadtvierteln ausfallen werden.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die Stadt zählt zu den teuersten Wohnstandorten in Sachsen-Anhalt. Durch die inzwischen weitgehend sanierten Altbaubestände und die Neubauaktivitäten verfügt Halle heute über ein diversifiziertes und qualitativ gutes Wohnraumangebot für die unterschiedlichsten Ansprüche.
- Das Marktgeschehen ist nach der langanhaltenden Boomphase mit steigenden Mieten und Kaufpreisen seit der Zinswende ins Stocken geraten. Auch hier gilt: Der Immobilienwerb wird durch höhere Finanzierungskosten für weniger Haushalte erschwinglich. Das Angebot ist in allen Lagen vielfältiger und Preisverhandlungen sind im Jahresverlauf 2022 wieder möglich. Die Markteintrübung hat den Preisauftrieb in allen Segmenten merklich abgebremst. Die Kaufpreise sind inzwischen merklich unter Druck geraten.
- Nicht mehr nur die nördlich gelegenen Altbauviertel (Giebichenstein, Mühlweg- und Paulusviertel, Kröllwitz) sind beliebt. Auch zahlreiche südlich der Innenstadt gelegene Bereiche rücken vermehrt in den Fokus der Interessent:innen (v.a. Glaucha).

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Hoch im Kurs der potenziellen Käufer:innen stehen vor allem das frei bebaubare Grundstück bzw. das freistehende Eigenheim.
- Um der seit einigen Jahren verstärkten Abwanderung vieler Familien ins angebotsstärkere Umland entgegenzuwirken, arbeitet die Stadt an der Ausweisung neuer Bauflächen. Denn der selbst im ostdeutschen Vergleich kleine Bestandsmarkt (nur 13 % des Wohnungsbestands) bot bisher kein ausreichendes Angebot. Neben mehreren anderen Flächen wird in „Bruckdorf-Nord“ mit rd. 200 Eigenheimen das größte Potenzial geschaffen.
- Angesichts des jahrelangen Nachfrageüberhangs bewegen sich die Kaufpreise für Baugrund – trotz der gebremsten Preisentwicklung der vergangenen Monate – in den beliebten besseren Wohnlagen in einer Spanne von 170 bis 340 €/m².

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Weniger Verkäufe, längere Vermarktungszeiten, ein größeres Angebot an älteren Wohnungen sowie eine merklich abgeschwächte Preisdynamik charakterisieren die neuen Rahmenbedingungen.
- Auf dem Bestandsmarkt zeichnen sich bei den Preisen bereits Seitwärtsbewegungen bzw. leichte Rückgänge ab.
- Bei neuen Objekten, die zwischen 3.300 und 4.800 €/m² kosten, ist das Angebot überschaubar (u.a. „Jacobstraße“ 48 WE, „Hallescher Lichthof“ 20 WE). Dieser Umstand stützt bisher das Preisniveau.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der Mietwohnungsmarkt der Händelstadt gilt heute insgesamt als funktionstüchtig und stabil trotz leichter Angebotsüberhänge. Diese konzentrieren sich immer noch vornehmlich auf die großen Plattenbaugebiete, die fast 50 % des Wohnungsbestands ausmachen.
- Trotz des zahlenmäßig ausreichenden Angebots – vor allem an kleineren Wohnungen (<60 m²) – bestehen jedoch noch strukturelle Defizite. Es fehlen z. B. hochwertige, barrierefreie Einheiten und solche mit modernen Grundrissen in guten Lagen (Innenstadt, an der Saale u.a.). So werden u.a. „Am Mühlwerder“ 250, im „Parkviertel“ 290 Einheiten errichtet.
- Die stadtwweit seit Jahren anziehenden Mieten (rd. 2 % p.a.) bewegen sich in guter Lage heute in einer Spanne von 8,00 bis 9,00 €/m², Tendenz steigend.

PERSPEKTIVEN

- Die Stadt bleibt trotz leichter Einwohnerverluste attraktiv. Die Entwicklung der einzelnen städtischen Teilräume wird zukünftig stärker durch die wachsende Überalterung bestimmt werden und kann somit zu recht unterschiedlichen Tendenzen führen.
- Der insgesamt solide Wohnungsmarkt von Halle befindet sich in einer Übergangsphase. Ein neues Preisniveau wird sich in Abhängigkeit von einem stabileren Zinsniveau finden müssen.
- Während die Preise für Mietwohnungen eher noch anziehen dürften (Flüchtlinge, erfolglose Kaufinteressent:innen), sind beim Kauf bestenfalls stagnierende Preise, wohl eher Preiskorrekturen zu erwarten. Dabei gewinnt eine gute energetische Beschaffenheit an Bedeutung und sorgt für geringere Abschläge.

Annette Kremer / Thomas Krautwurm

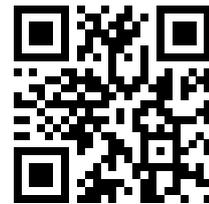
| Stadt Halle | | Trend |
|--|---------|-------|
| Einwohnerstand (06 / 2022) | 238.048 | ↔ |
| Arbeitslosenquote (02 / 2023) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen | 9,4 % | ↔ |
| Kaufkraftkennziffer (2022) Bundesdurchschnitt = 100 | 83,7 | ↔ |
| Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2021) | 183 | ↗ |

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheimplätzen

Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf [hvb.de/immobilien](https://www.hvb.de/immobilien)**



IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen, Wealth Management & Private Banking

Leipzig

Enrico Richter

0341 9858-1005 | enrico.richter@unicredit.de

Geschäftskund:innen

Halle

Matthias Woldt

0345 7796-630 | matthias.woldt@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Leipzig

Daniel Günther

0341 9858-3206 | daniel.guenther@unicredit.de



wohnen heißt

wüstenrot

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank AG | PPV2IF | Arabellastraße 12 | 81925 München