

# Leipzigs Wohnhäuser haben bundesweit den niedrigsten Energieverbrauch



Unter den 15 deutschen Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern schneidet die Messestadt beim Sanierungsstand am besten ab. Die Nebenkosten steigen dennoch kräftig an.

Von Jens Rometsch  
vor 16 Stunden

[🔊](#) Artikel anhören

Die Nachricht klingt erst mal sehr gut. Leipzig belegt bundesweit den ersten Platz beim Sanierungsgrad der Wohnhäuser. In keiner anderen deutschen Metropole (mit mehr als 500.000 Einwohnern) befinden sich die Farben der Energieausweise so oft im grünen und gelben Bereich wie hier.

Herausgefunden wurde das durch eine Studie der Immobilien-Datenbank GeoMap. Sie stammt – zufällig – ebenfalls aus Leipzig. „In der aktuellen Auswertung hat unser Team rund 912.000 Immobilienanzeigen in allen deutschen Kreisen und kreisfreien Städten aus dem Zeitraum 2019 bis 2024 analysiert“, erläutert Sprecherin Bilyana Mikova zum Prozedere.

## Nur 16 Prozent im eher schlechten Bereich

Ein Schwerpunkt galt dabei den 15 Städten, die auf mehr als eine halbe Million Bürgerinnen und Bürger kommen. Leipzig liegt von der Größe her derzeit auf Platz 8. „Wir wollten wissen: Wie energieeffizient ist der Wohnungsbestand in den Metropolen wirklich?“, so die Sprecherin.

Schließlich hätten der Zustand von Dämmungen und Heizanlagen erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch – und damit auf die Nebenkosten beim Wohnen. Nicht zuletzt würden gut sanierte oder neu gebaute Häuser in aller Regel auch den Natur- und Klimaschutz unterstützen.

Das Ergebnis der Untersuchung sei dann selbst für die Fachleute von GeoMap etwas überraschend ausgefallen. „Leipzig liegt unter den Metropolen klar vorn“, fasst es Mikova zusammen. Zum Beispiel hätten sich hier nur 16 Prozent aller Wohnungsangebote in den schlechtesten Effizienzklassen E bis H befunden. Die werden in den Energieausweisen in den Farben Orange und Rot markiert.

„In westdeutschen Städten ist der Anteil ineffizienter Gebäude deutlich höher“, berichtet Mikova. „Zum Beispiel liegt er in Düsseldorf bei 45 Prozent, in Hamburg bei 44 Prozent.“ Eine Erklärung dafür: In Ostdeutschland würden viele Städte noch von den großen Sanierungswellen nach der Wiedervereinigung profitieren.

Berlin komme insgesamt auf einen Anteil ineffizienter Gebäude von 33 Prozent, Dresden auf 18 Prozent. Besonders gut saniert sind die Bestände schon in einigen kleineren Ost-Städten. So leuchten in Schwerin nur noch zwölf Prozent der Energieausweisfarben in Orange und Rot, in Chemnitz sind es zehn Prozent, in Rostock sogar nur sieben Prozent.

Jedoch befinden sich diese drei Kommunen jeweils deutlich unter der Grenze von 500.000 Einwohnerinnen. Dort herrschen also andere Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt als in den 15 deutschen Metropolen, die zumeist deutlich weniger Leerstand und deutlich höhere Kaltmieten aufweisen. Tendenziell sind die Bauten im reichen Süden (wie Bayern und Baden-Württemberg) besser saniert als im Norden der Republik oder in den ärmeren Städten des Ruhrgebiets, hat GeoMap außerdem ermittelt.

Kaum eine Rolle spielt in der Praxis hingegen der Fakt, dass denkmalgeschützte Häuser meist von der Energieausweispflicht befreit sind. Wenn Wohnungen in solchen Objekten verkauft oder neu vermietet werden sollen – und dafür Anzeigen im Internet geschaltet werden, muss der Eigentümer keinen Energieausweis vorlegen.

Die Stadt Leipzig zählt mehr als 15.000 Baudenkmäler. Ihr Anteil liegt aus verschiedenen historischen Gründen viel höher als in vergleichbaren westdeutschen Metropolen. Dennoch fanden sich unter den rund 13.400 ausgewerteten Wohnungsanzeigen in Leipzig nur 65, die keine Angaben zur Energieeffizienzklasse enthielten. In Dresden betraf es nur 57 Fälle, bei insgesamt 14.200 Anzeigen.

# Kaum Vorteile für die Wohnkosten

Unterm Strich lasse sich festhalten, dass die Häuser in Chemnitz, Dresden und Leipzig schon einen guten Sanierungsgrad erreicht haben, so Mikova. Leipzig sei Spitzenreiter unter den 15 deutschen Metropolen. Statistisch betrachtet lasse sich daraus schlussfolgern, dass der Energieverbrauch in den sächsischen Großstädten geringer ausfallen dürfte als in vielen anderen Bundesländern – zumindest beim Thema Heizen von Wohnräumen.

Bei den Nebenkosten für die Mieter in Leipzig hat sich dieser Vorteil zuletzt aber kaum noch bemerkbar gemacht. Bereits im vergangenen Jahr berichtete die LVZ über eine andere GeoMap-Studie, welche dieses Thema merklich erhellte.

Demnach blieben die durchschnittlichen Nebenkosten vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2021 weitgehend stabil bei etwa 2,20 bis 2,30 Euro pro Quadratmeter Wohnraum und Monat. Zwar verteuerten sich in der Zeit vor allem Gebäudereinigung, Aufzug, Versicherungen und Hauswart, jedoch gingen die Ausgaben für Heizung und Warmwasser am Ende dieser Zeit stark zurück.

2022 sprang der Median-Wert dann nach oben: von 2,21 Euro pro Quadratmeter auf 2,70 Euro. „Es war der höchste Anstieg von allen deutschen Metropolen“, so GeoMap-Gründer Marco Hoffmann. Auch in absoluten Zahlen wurde Leipzig plötzlich zum teuren Pflaster. Nur in München lag nun der Median noch höher bei 3,08 Euro pro Quadratmeter. Über alle Kommunen bundesweit betrug der Mittelwert 2,41 Euro pro Quadratmeter.

## Mieter durch Abrechnungen geschockt

Aktuellere Zahlen sind nicht verfügbar. Der offizielle Heizkostenspiegel der Stadt Leipzig beruht noch auf Daten-Erhebungen von 2021. Er soll aber bald einen Nachfolger bekommen. Der Leipziger Mieterverein kümmert sich gerade sehr stark um die erste Welle von Betriebskosten-Abrechnungen für das Jahr 2024, berichtet die dortige Chefin Anke Matejka. „Viele Mieter-Haushalte sind geschockt, weil sie starke Erhöhungen hinnehmen sollen.“

Der Wegfall aller Energiepreisbremsen des Bundes sowie andere Neuregelungen hätten mit voller Wucht erst auf die Wohnnebenkosten im Jahr 2024 durchgeschlagen. „Das ist noch nicht statistisch ausgewertet“, sagt Matejka. „Aber in vielen Abrechnungen, die jetzt bei unseren Mitgliedern eintreffen, verlangen die Vermieter 25 Prozent mehr Geld für das Warmwasser und etwa 50 Prozent mehr für die Heizkosten. Das bedroht mitunter wirklich die Existenz.“