



MARKT BERICHT 2020

Der Wohnungsmarkt in Leipzig
Miete – Wohneigentum – Investment

AUSGABE NOVEMBER 2020

BA BERUFSAKADEMIE SACHSEN
STAATLICHE STUDIENAKADEMIE
LEIPZIG
UNIVERSITY OF COOPERATIVE EDUCATION



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der PISA-Marktbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Er dient lediglich der Information. PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG übernimmt für die Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit des Marktberichtes keine Haftung. Der Marktbericht ersetzt keine Beratung im Hinblick auf Kauf- oder Mietentscheidungen. Allein durch den Abruf des PISA-Marktberichtes kommt kein Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG zustande. Der PISA-Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Verwertungen des PISA-Marktberichtes sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG erlaubt.

INHALTSVERZEICHNIS

Stabiler Markt weiter im Aufwärtstrend	04
Interview mit Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG	
Wohnimmobilien von Pandemie nicht betroffen	06
Interview mit Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer, Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig	
Leipzig – eine der attraktivsten Metropolen in Deutschland	08
Die Stadt Leipzig im Überblick – Miete, Wohneigentum, Investment	
Digitalisierung: Mit intelligenten Konzepten profitieren	14
Interview mit Stephan Klan, Abteilungsleiter Energielösungen Vertrieb der Leipziger Stadtwerke	
Expansionsfreudig: Konsum Leipzig sucht Grundstücke zum Kaufen und Tauschen	16
Matthias Hieke, Abteilungsleiter Immobilien der Konsum Leipzig eG, über die geplante Wachstumsstrategie	
Miete, Wohneigentum, Investment	
Stadtbezirk Nord	18
Stadtbezirk Nordost	22
Stadtbezirk Nordwest	26
Stadtbezirk Alt-West	30
Stadtbezirk West	34
Stadtbezirk Mitte	38
Stadtbezirk Ost	42
Stadtbezirk Südost	46
Stadtbezirk Süd	50
Stadtbezirk Südwest	54
Methodisches Vorgehen	58
Danksagung	62
Impressum	63

STABILER MARKT WEITER IM AUFWÄRTSTREND



Foto: PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG

Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG

Die Folgen der Corona-Krise für die Wirtschaft sind immens, auch die Immobilienbranche bleibt nicht verschont. Inwieweit hat die Pandemie Ihr Geschäft beeinträchtigt?

Als die Kontaktbeschränkungen bundesweit verordnet wurden, ging die Nachfrage bei uns in den ersten Wochen deutlich zurück, teilweise um bis zu 70 Prozent. Bei Kapitalanlegern war der Rückgang deutlich geringer, circa 30 Prozent, da bei Kapitalanlegern der Vororttermin nicht unbedingt notwendig ist. Hier machen sich die Vorteile der Onlinevermarktung bemerkbar. Des Weiteren haben sich viele Prozesse hinausgezögert, Abläufe mussten neu organisiert, manches über den Postweg erledigt werden. Corona-bedingte Kündigungen hatten wir jedoch keine. Unser großes Glück war, dass in Deutschland „nur“ die Kontaktsperrverordnung erlassen wurde. Besichtigungen waren damit nicht per se verboten, sondern lediglich in der Umsetzung etwas schwieriger. Nach etwas Anlauf – natürlich unter Einhaltung der geltenden Hygienestandards – konnten wir wieder mit einzelnen Kunden Immobilien in Augenschein nehmen.

Immer mehr Makler erstellen virtuelle Rundgänge oder Videos für ihre Objekte. Mit welchen Methoden steuern Sie der Corona-Krise entgegen?

In der Tat haben die behördlichen Auflagen die Branche zu kreativem Umdenken und einer Teilverlagerung des Geschäftes ins Digitale gezwungen. Das gilt auch für uns. Die schwierigen Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass wir verstärkt auf virtuelle 360-Grad-Besichtigungen und Videoaufnahmen setzen, um Miet- und Kaufobjekte zu präsentieren. Obschon das nur zwei – wenn auch markante – Beispiele für die Möglichkeiten der digitalen Welt sind. Im Grunde lassen sich viele operative Prozesse online abhandeln: Objektbewertungen, Kaufpreiseinschätzungen oder auch Beratungsgespräche mit Neuklienten. Häufig ist es allerdings so, dass potentielle Interessenten die letzte Entscheidung dann doch live vor Ort treffen wollen.

Der PISA-Marktbericht erscheint zum fünften Mal. Was sind für Sie die drei wichtigsten beziehungsweise überraschendsten Erkenntnisse aus der neuen Untersuchung? Zunächst einmal ist offenkundig, dass die Preiskurve am Leip-

ziger Mietmarkt weiter abflacht. Das gilt insbesondere für Erstbezugswohnungen im Neubau oder nach Sanierung. Stieg im Jahr 2018 die Angebotsmiete im Erstbezug noch um 6,2 Prozent auf 8,71 Euro/m² (Median), so war für 2019 nur noch eine Erhöhung um 3,3 Prozent auf glatt 9,00 Euro/m² zu verzeichnen.

Der Stadtbezirk Nordost – unter anderem mit den Stadtteilen Mockau, Schönefeld und Thekla – ist zweitens der einzige, bei dem die Angebotsmieten für Erstbezugswohnungen rückläufig sind. Im Median sanken sie im Vergleich zum Vorjahr von 7,62 auf 7,49 Euro/m². Bei den Bestandswohnungen ist eine vergleichbare Entwicklung für keinen Stadtbezirk zu beobachten. Drittens sind sanierte Eigentumswohnungen ohne Stellplatz im Erstverkauf erstmals teurer als neu gebaute Eigentumswohnungen inklusive Stellplatz. Für erstere sind im Durchschnitt 4.496 Euro/m² zu zahlen, für letztere 4.288 Euro/m². Auch liegt der Preisanstieg beim sanierten Altbau mit rund elf Prozent deutlich über dem für neu gebaute Eigentumswohnungen. Diese haben sich um knapp vier Prozent verteuert.

Welche Wohnungstypen werden von den Leipzigern besonders nachgefragt und warum?

Hier lohnt sich ein Blick in die aktuelle Verteilung der Haushaltsgrößen. In mehr als der Hälfte aller Haushalte lebt nur eine Person, 54,8 Prozent sind es, um genau zu sein. Leipzig ist damit eine Single-Hochburg par excellence, was auch mit dem breiten Studienangebot in der Stadt zusammenhängt. Daraus resultiert eine starke Nachfrage nach kleinen Wohnungen, der aus meiner Sicht in den Projektentwicklungen noch mehr Genüge getan werden muss. Fast jede dritte Wohnung ist ein Zwei-Personen-Haushalt, jede zehnte ein Drei-Personen-Haushalt. Auf Haushalte mit vier Personen entfallen rund sechs Prozent und auf solche mit fünf oder mehr Personen schließlich etwa zwei Prozent. Woran es mangelt, sind Familienwohnungen ab vier Personen. Die aktuellen Bauprojekte zeigen, dass dieser Umstand zwar Berücksichtigung findet. Gleichwohl ist es die Aufgabe und Herausforderung jedes Neubauvorhabens, dem Leipziger Mix mit besonderem Fokus auf kompakten Single- und großen Familienwohnungen durch entsprechende Wohnungsgrößen Rechnung zu tragen.

Südvorstadt, Connewitz, Waldstraßenviertel, Graphisches Viertel, Schleußig, Plagwitz und Gohlis – an Beliebtheit stehen sich diese Stadtgebiete in nichts nach. Doch was kommt dahinter? Welche weiteren Stadtteile sehen Sie als aufstrebend an?

Ohne Zweifel: Die Nachfrage ist in den genannten Stadt- und Ortsteilen enorm. Letztlich ist es aber die Stadt als Gesamtheit, die nach wie vor einen Boom erfährt. Allein schon, dass sich die hohe Bautätigkeit selbst in peripheren Lagen anhaltend niederschlägt, ist dafür ein markanter Beleg. Was indes auf kommende Trendviertel hindeuten könnte, sind die Bestrebungen der Stadt, das Netz der sogenannten Milieuschutzgebiete weiter auszubauen. Neben Connewitz sind beispielsweise

Lindenau und Eutritzsch betroffen. Dort hat der Stadtrat eine entsprechende Verordnung bereits beschlossen. Bald könnten zudem Teile von Kleinzschocher und Leutzsch hinzukommen. In diesen Gebieten plant die Stadt demnächst Detailanalysen der Wohnsituation mit dem Ziel, unter Umständen ebenfalls eine Milieuschutzverordnung zu erlassen.

Eine Reihe gigantischer Wohnungsbauprojekte ist seit längerem in der Pipeline, etwa am Eutritzscher Freiladebahnhof, am Bayerischen Bahnhof und am Hauptbahnhof. Wie werden sich die Mega-Quartiere nach ihrer Fertigstellung auf den Wohnungsmarkt auswirken?

Zum einen haben Projektentwicklungen dieser Größenordnung den Vorteil, dass sie das Augenmerk Externer auf eine Stadt ziehen. Soll heißen: Potente Investoren ziehen weitere Investoren von vergleichbarer Finanzkraft und Prominenz an. Das kann für den lokalen Wohnungsmarkt nur von Gewinn sein. Zum anderen möchte ich auf eine Aussage des ZIA-Präsidenten, Dr. Andreas Mattner, verweisen: „Die Stadt der Zukunft ist eine Stadt der Quartiere.“ Nutzungsdurchmischte, lebendige Quartiere vereinen Wohnen mit Einzelhandel, Büros und Gastronomie. Sie tragen zu einer heterogenen Struktur der Bevölkerung bei und lassen auch im Leipziger Fall die umweltfreundliche und wirtschaftlich leistungsfähige Stadt der kurzen Wege Realität werden.

Sie begleiten Investoren bei Transaktionen in Leipzig. Ist die Nachfrage im Zuge der Corona-Pandemie gewachsen? Bestands-Wohnimmobilien gelten schließlich als einer der krisensichersten Assetklassen.

Bislang hat der Wohnimmobilienmarkt die Krise gut überstanden. Soweit wir das für 2020 überblicken können, sind die Preise in der Sachsenmetropole stabil geblieben oder gar gestiegen. Einen Corona-Abschlag gab und gibt es jedenfalls nicht. Das hängt auch damit zusammen, dass das Interesse an Wohnen als Grundbedürfnis ungebrochen ist und die Urbanisierung wohnwirtschaftlich weitergeht. Die anhaltend niedrigen Zinsen tun dann ihr Übriges.

Wie würden Sie die Zukunftsaussichten für das Wohnen in Leipzig beschreiben? Steigt das Preisniveau weiter?

Der Zuzug hat zuletzt weiter nachgelassen – auf etwas mehr als 5.000 Personen im Jahr 2019. In der ersten Jahreshälfte 2020 verringerte sich die Einwohnerzahl sogar krisenbedingt um knapp 600. Dem Wohnungsmarkt wird diese Entwicklung etwas Luft verschaffen, an der grundsätzlichen Tendenz aber wenig ändern. Wir rechnen auch in nächster Zeit mit steigenden Mieten. Noch liegt die mittlere Mietpreisbelastung bei rund 30 Prozent. In vielen Städten fließen im Schnitt weitaus mehr Prozente des monatlichen Nettoeinkommens in die Miete. Spannend ist stattdessen, wie auf den vermehrten Zuzug aus anderen Großstädten und vor allem dem Ausland reagiert wird. Hierbei handelt es sich schließlich um eine sehr mobile Bevölkerungsgruppe.

WOHNIMMOBILIEN VON PANDEMIE NICHT BETROFFEN



Foto: Staatliche Studienakademie Leipzig

Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer, Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig

Der PISA-Marktbericht wurde in Zusammenarbeit mit einem Professorenteam der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig erarbeitet. Im Interview spricht Direktorin Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer über die vorliegende Studie.

Die Corona-Krise hat deutschlandweit Mieter, Vermieter, Baufirmen und Investoren gleichermaßen getroffen. Wie sind die Auswirkungen in Leipzig?

Die Immobilienbranche gehört bisher nicht zu den besonders durch Corona betroffenen Branchen. Sicherlich besteht derzeit eine gewisse Zurückhaltung bei Transaktionen oder Neuanmietungen im Gewerbeimmobilien-Bereich. Ob diese aber nachhaltig sein wird, bleibt abzuwarten. Aktuell ist das eher der Blick in die Glaskugel, da keiner weiß, wie sich das Infektionsgeschehen weiterentwickeln wird. Die Immobilienbranche hinkt klassischerweise immer der übrigen wirtschaftlichen Entwicklung hinterher. Das hat maßgeblich mit

den Charakteristika von Immobilien, insbesondere mit der langen Produktionsdauer und auch der Langlebigkeit zu tun.

Hat die Krise das Potenzial, den Wohnungsmarkt der ostdeutschen Metropole tiefgreifend zu verändern? Woran machen Sie das fest?

Ein solcher Zusammenhang kann bisher nicht konstatiert werden. Die Reaktionsgeschwindigkeit des Wohnimmobilienmarktes auf wirtschaftliche Veränderungen ist noch mehr verzögert als bei dem gerade aufgeführten Gewerbeimmobilienmarkt. Das macht Wohnimmobilien so interessant für eine Portfoliobeimischung. Insofern könnte der Wohnimmobilienbereich für institutionelle Anleger sogar noch interessanter werden. Eventuell beobachtete Marktveränderungen im Wohnimmobilienbereich mit der Corona-Krise in Zusammenhang zu bringen, halte ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt für nicht plausibel. Nach meiner Information gibt es bei allen großen Wohnraumvermietern

kaum Probleme bei der Mietzahlung durch Corona bedingte Einkommensverluste. Die Bereitschaft für Umzüge sinkt eher aus dem Grund, dass wir einen nicht unerheblichen Mietpreisunterschied zwischen neu vermieteten Wohnungen und den Mietpreisen der vor Jahren angemieteten Wohnung haben.

Leipzig eifert Berlin sehr stark nach und bringt immer mehr Regulierung ins Gespräch. Gleichzeitig kommen Großprojekte nicht voran. Welche Folgen kann das langfristig haben?

Der Blick nach Berlin ist ein interessanter. Hier kann ganz gut verfolgt werden, wie sich Akteure bei politischen Unsicherheiten verhalten. Die Zurückhaltung von Investoren auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt kann bereits beobachtet werden. Natürlich ist für jede Stadtverwaltung das Thema bezahlbares Wohnen ein ganz wichtiges. Gerade weil es so wichtig ist, muss hier ein Konsens zwischen allen Akteuren hergestellt werden. Es hat auch kein Investor daran Interesse, Wohnungen anzubieten, die dann nicht vermietbar sind. Bezahlbares Wohnen setzt bezahlbare Grundstücks- und Baupreise voraus. Wenn diese nicht gegeben sind, bleibt schlussendlich nur der Weg der Fördermittel. Mit Restriktionen entsteht keine Wohnung zusätzlich und ebenso wenig mit krawallartigen Demonstrationen. Im Gegenteil, der Markt wird für Investoren eher uninteressant.

Ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ soll in Leipzig Immobilienwirtschaft, Mietervertreter, Wissenschaftler und Zivilgesellschaft zusammenbringen. Welche Chancen messen Sie einer solchen Kooperation bei?

Ich halte eine solche Kooperation für richtig und wichtig. An einer solchen müssen alle Akteure, wie zum Beispiel Projektentwickler, Wohnungsunternehmer, Städteplaner, Mieter und natürlich auch Wissenschaftler gleichberechtigt und möglichst vorurteilsfrei mitwirken. Mit einer ausgewogenen und unparteiischen Moderation würde ich einem solchen Bündnis gute Chancen einräumen. Ob diese Ausgewogenheit und Vorurteilsfreiheit besteht, kann ich nicht einschätzen.

Oberbürgermeister Burkhard Jung hat 10.000 neue Sozialwohnungen in den nächsten zehn Jahren versprochen. Ist das ein realistisches Ziel? Und: Wie schätzen Sie das aktuelle Angebot ein?

Ob das Ziel realistisch ist, muss der Oberbürgermeister beantworten. Wie das aktuelle Angebot ist, hängt davon ab, wie man Sozialwohnung definiert. Sind das Wohnungen für KdU-Empfänger oder sind es preisgebundene Wohnungen bis maximal 6,50 Euro/m², für die Fördermittel durch den Freistaat Sachsen bereitgestellt wurden. Die durchschnittliche Miete in Leipzig beläuft sich auf 5,88 Euro/m² gemäß Sozialreport 2018 der Stadt Leipzig. Die Angebotsmieten für Bestandwohnungen belaufen sich 2019 im Median auf 6,99 Euro/m².

Die Leipziger Bevölkerung wuchs zuletzt „nur“ noch um etwa 5.000 Einwohner pro Jahr und damit nicht so hoch wie prognostiziert. Finden sich überhaupt noch ausreichend Abnehmer für die zahlreichen Neubauwohnungen?

Dass Leipzig nicht mehr so schnell wächst, ist für die gesamte Stadtentwicklung positiv. Die Stadtverwaltung stand in den letzten Jahren durch den hohen Zuzug, gerade von jungen Familien, vor gewaltigen Herausforderungen. Auf der einen Seite ist es sehr schön, dass Leipzig bundesweit als eine attraktive Stadt wahrgenommen wird. Darüber freue ich mich als „Ur-Leipzigerin“ natürlich sehr. Andererseits führt ein so schnelles Wachstum auch an die Grenzen in der Bereitstellung der damit benötigten Infrastruktur. Die Abnahme der Neubauwohnungen hängt primär von der weiteren Einkommensentwicklung ab. Eine andere Frage wird sein, wie sich langfristig die Wohnpräferenzen ausbilden werden. Der langanhaltende Re-Urbanisationsprozess geht tendenziell in einen Des-Urbanisationsprozess über. Das heißt, dass Leipzig zwar trotz Wanderungsgewinnen insgesamt, Wanderungsverluste gegenüber dem Umland zu verzeichnen hat. Wohnen im Grünen in der Nähe zur Stadt ist für viele Menschen sehr attraktiv. Möglicherweise werden auch Standorte, die weiter weg von einer Großstadt liegen, interessant, wenn nicht täglich zur Arbeit gependelt werden muss. Home Office beziehungsweise mobiles Arbeiten scheinen besser zu funktionieren als sich mancher vor Corona hat vorstellen können.

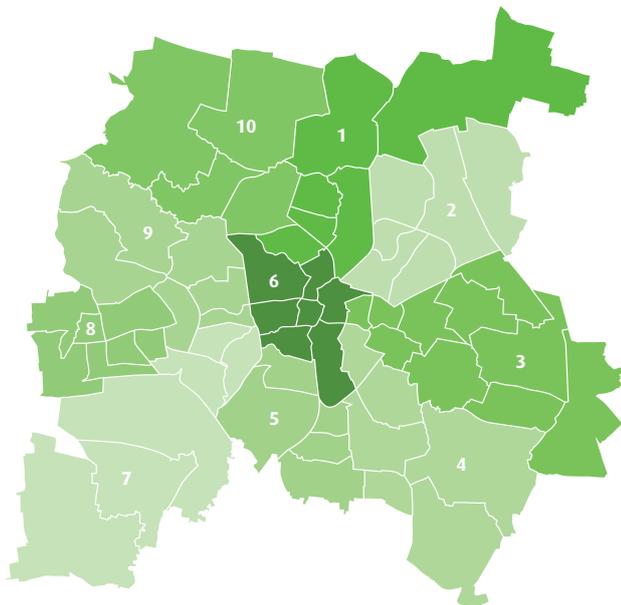
Leipzig hat den Klimanotstand ausgerufen und 24 Sofortmaßnahmen festgelegt, darunter auch mehrere Handlungsschritte mit Relevanz für die Immobilienwirtschaft. Welche Konsequenzen könnten diese für den Geldbeutel der Einwohner haben?

Die Erklärung des Klimanotstandes bedeutet zunächst nur das Bekenntnis der Stadtverwaltung, dass die bisher beschlossenen Maßnahmen nicht ausreichend sind. Wie die Sofortmaßnahmen konkret umgesetzt und finanziert werden, ist mir im Einzelnen nicht bekannt. Insofern kann ich die damit verbundenen finanziellen Konsequenzen für die Bevölkerung nicht einschätzen.

Inzwischen geben die Leipziger rund ein Drittel ihres Haushaltseinkommens für die Miete ab. Ist damit eine Grenze erreicht?

Die Verwendung eines Drittels des Haushaltseinkommens für die Miete entspricht dem durchschnittlichen Wert für ganz Deutschland. Ob man für das Wohnen mehr oder weniger ausgeben möchte, hängt auch maßgeblich vom Lebensstil und den damit verbundenen Präferenzen ab. Es kann allein aus der Prozentzahl keine Aussage getroffen werden, ob damit eine Grenze erreicht ist. Vielmehr hängt das vom Gesamtgefüge der Einkommens- und der Verbraucherpreisentwicklung ab.

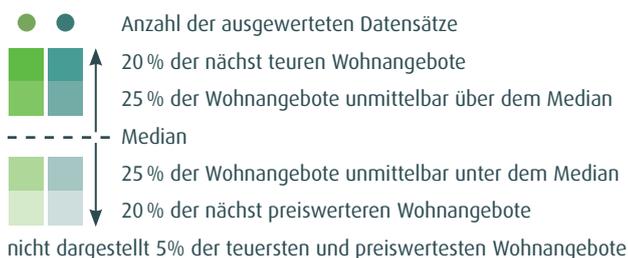
EINE DER ATTRAKTIVSTEN METROPOLEN IN DEUTSCHLAND



LEIPZIG

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1 Nord | 6 Mitte |
| 2 Nordost | 7 Südwest |
| 3 Ost | 8 West |
| 4 Südost | 9 Alt-West |
| 5 Süd | 10 Nordwest |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3



MIETE UND WOHNEIGENTUM

Die Stadt Leipzig zählt nach wie vor zu den attraktivsten in Deutschland. Insbesondere für jüngere Menschen hat sie eine hohe Anziehungskraft. Deutlich wird das am vergleichsweise geringen Durchschnittsalter von 42,4 Jahren (Deutschland 44,5 Jahre), was aus der primären Zuwanderung in der Altersgruppe 20 bis 30 Jahre resultiert (vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen). Der positive Wanderungssaldo hat sich gegenüber den vorangegangenen Jahren abgeschwächt und lag im Jahr 2019 bei 6.113 (2018: 6.974). Langfristig wird in der mittleren Bevölkerungsprognose der Stadt Leipzig mit circa 665.000 Einwohnern im Jahr 2040 gerechnet, was einem Anstieg von 10,5 Prozent gegenüber 2020 entspricht.

Die Angebotsmieten sind im Median auch 2019 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen, haben jedoch sowohl bei den Erstbezugsangeboten als auch bei der Bestandsangeboten an Dynamik verloren. Bei den 20 Prozent der teuersten Angebotsmieten ist beim Erstbezug sogar ein leichter Rückgang von 12,08 Euro/m² (2018) auf 12,00 Euro/m² zu verzeichnen. Unverändert ist die räumliche Differenzierung der Mietpreisangebote in der Stadt Leipzig. Nach wie vor sind Angebote im Stadtbezirk West am niedrigsten (Median Erstbezug 5,65 Euro/m²; Bestand 5,61 Euro/m²) und im Stadtbezirk Mitte am höchsten (Median Erstbezug 10,59 Euro/m²; Bestand 8,50 Euro/m²). Die Punktwolke in Abbildung 4 zeigt die große Spreizung der Angebote nach Mietpreis in Quadratmetern und Wohnungsgröße. Der Mittelwert angebotener Wohnungen liegt in Leipzig bei 7,59 Euro/m² (Vorjahr: 7,38 Euro/m²), die Wohnungsgröße bei 69,49 m² (Vorjahr: 69,19 m²). Bei den Kaufpreisen für Wohneigentum zeichnet sich ebenfalls eine leicht abnehmende Dynamik ab. Eine Ausnahme hiervon bilden nur die Erstverkäufe saniertter Altbauwohnungen. Hier ist die Preissteigerung dynamischer gegenüber dem Vorjahr. Sanierte Altbauwohnungen erzielten im Mittel mit fast 4.500 Euro/m² höhere Verkaufspreise als erstverkaufte Neubauwohnungen.

Daten und Fakten zur Stadt Leipzig	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner (Hauptwohnsitz)	551.871	567.846	579.530	590.337	596.517	601.668
Haushalte	316.787	324.997	330.948	335.466	339.004	342.903
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	23,7	30,2	23,0	17,4	11,8	10,2
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.662	1.665	1.701	1.767	1.832	1.891

Median Miete Erstbezug 2019

9,00 €

Median Miete Bestand 2019

6,99 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

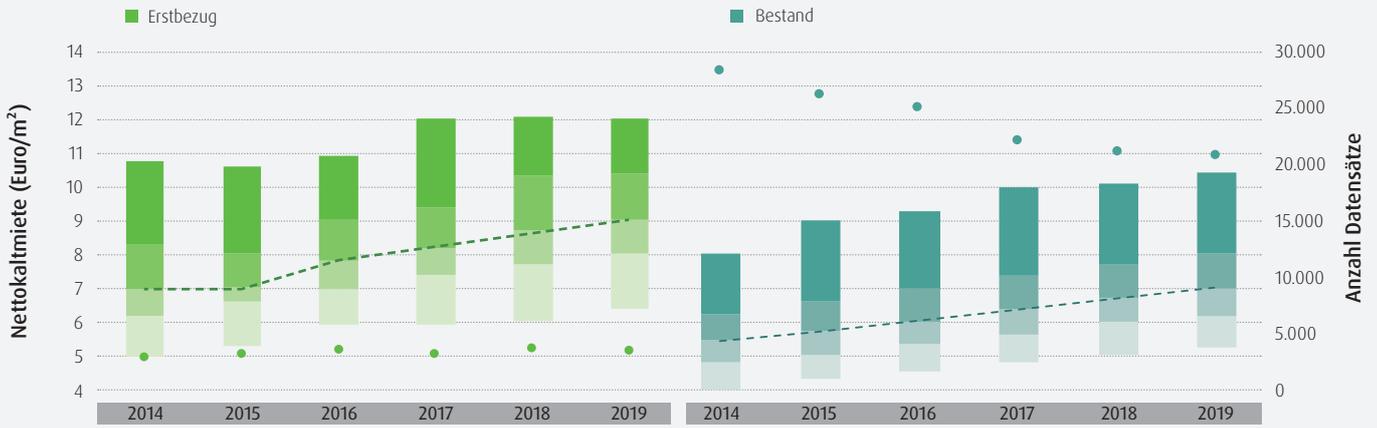


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

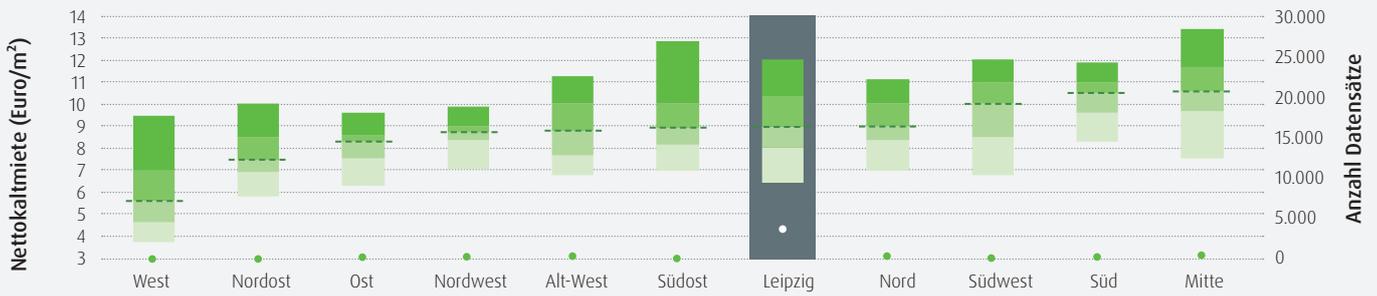


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

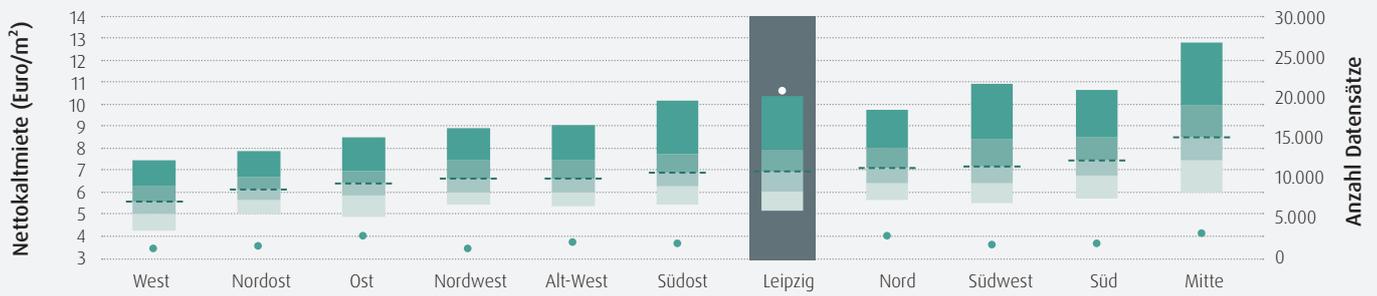


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

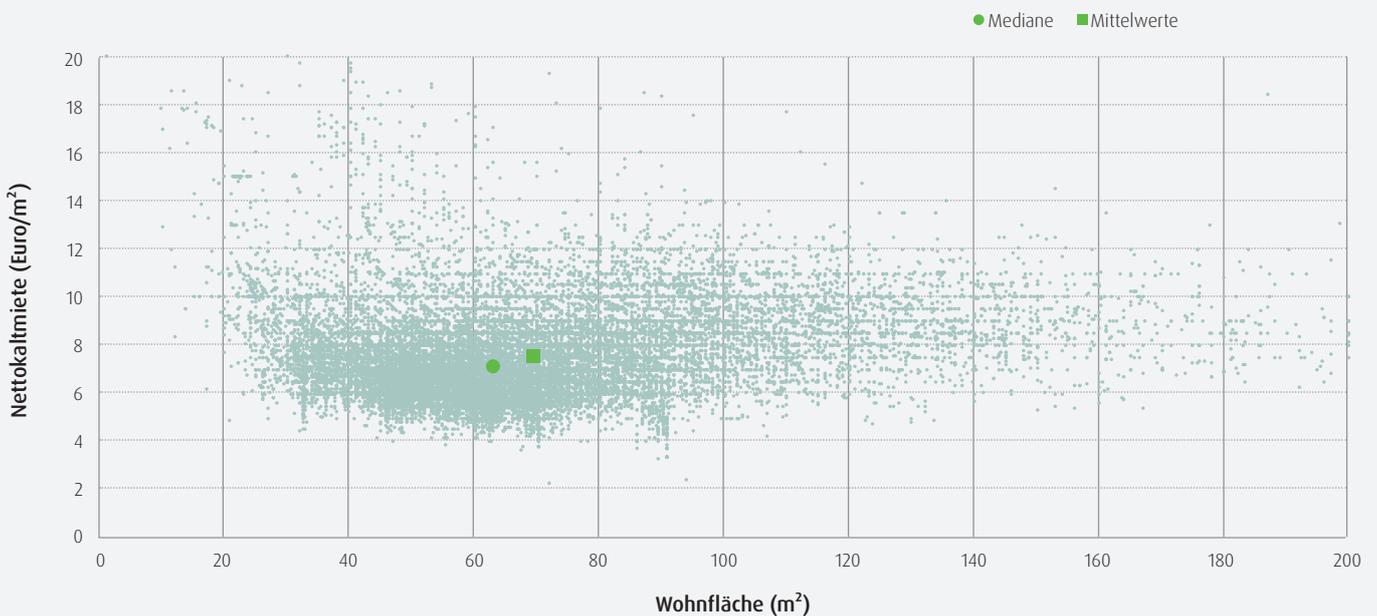


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

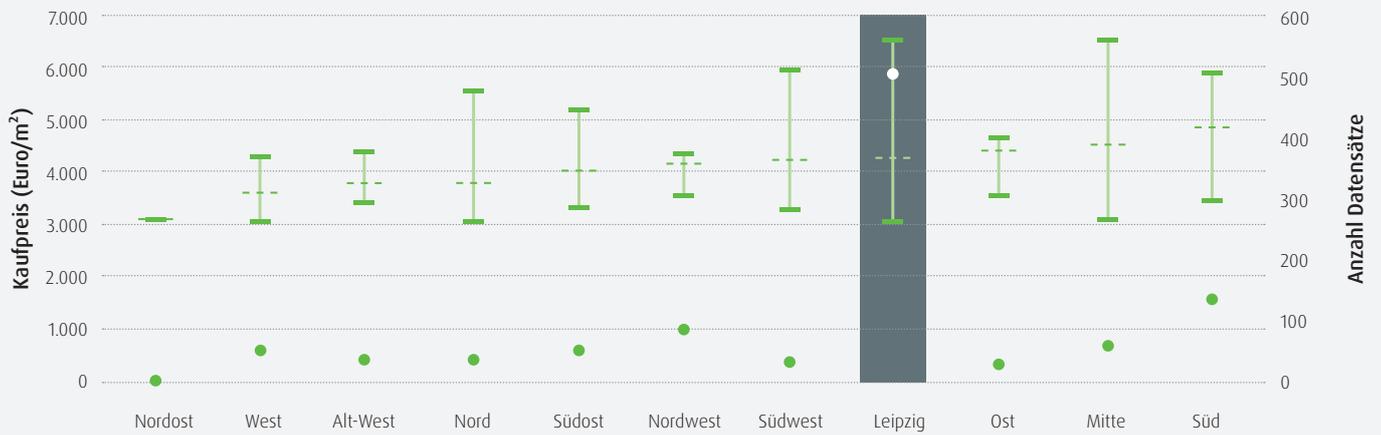


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

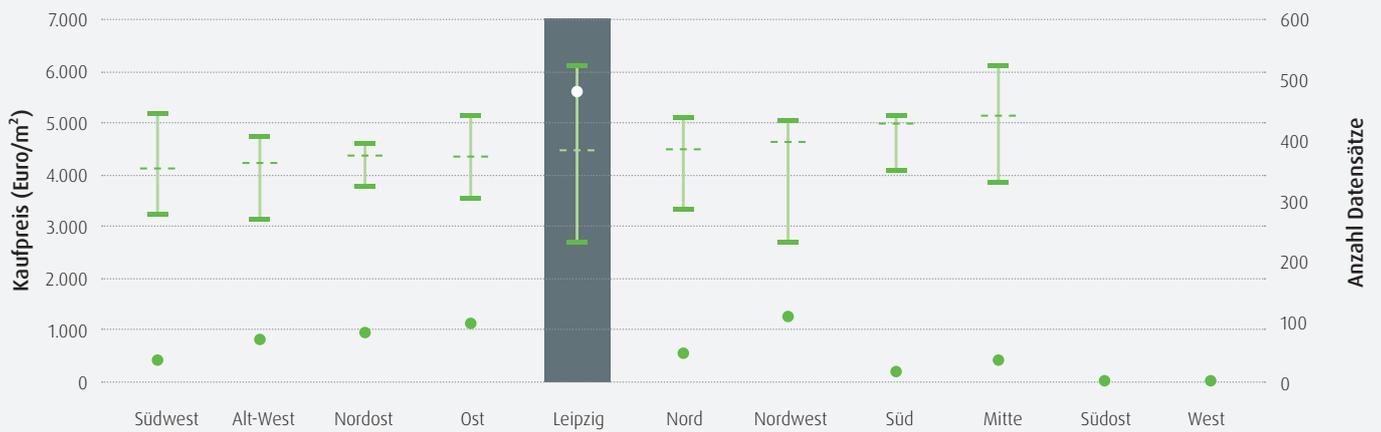


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

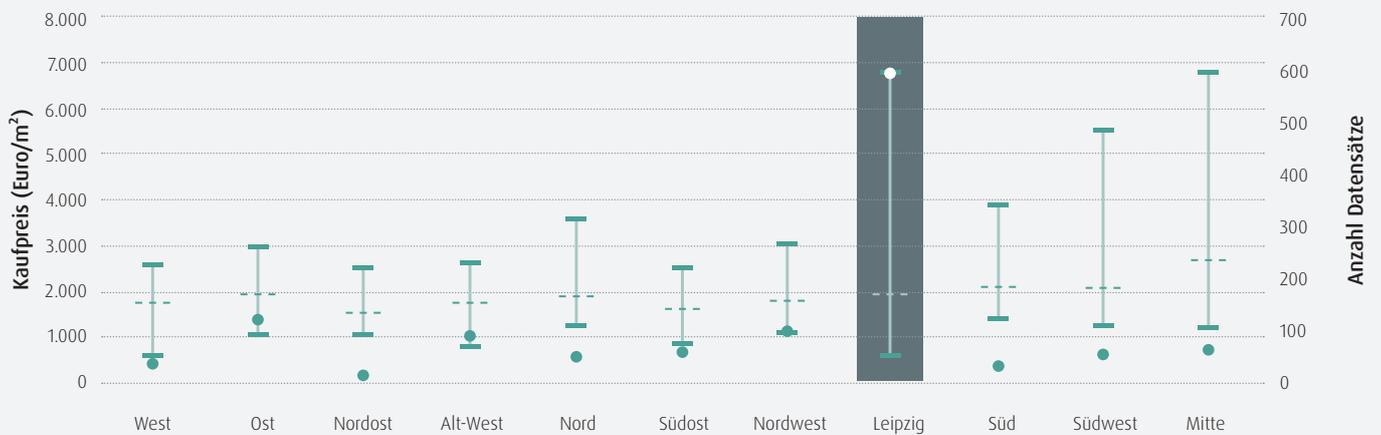


Abb. 7a: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf Neubau 2018 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

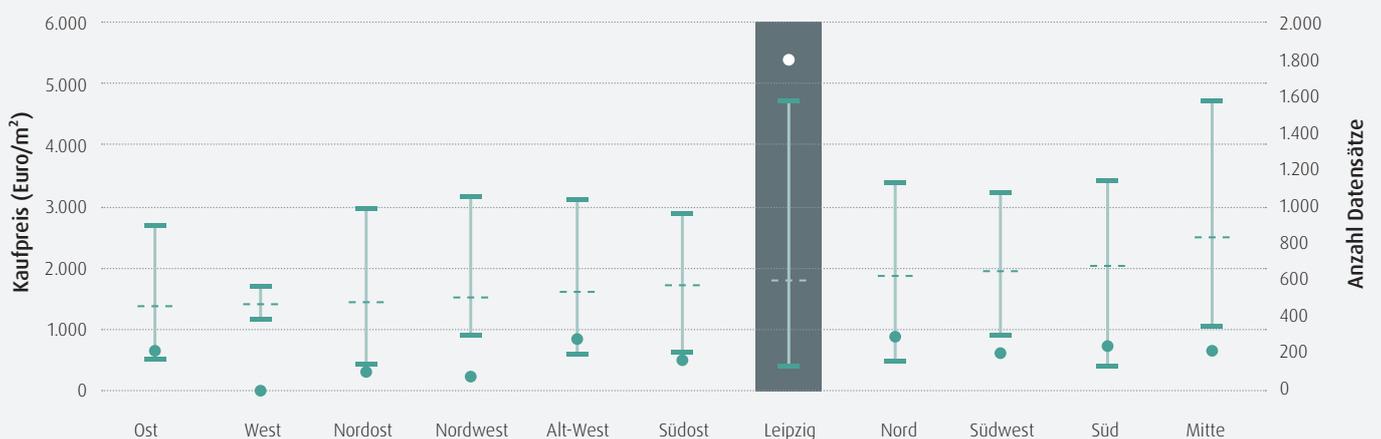
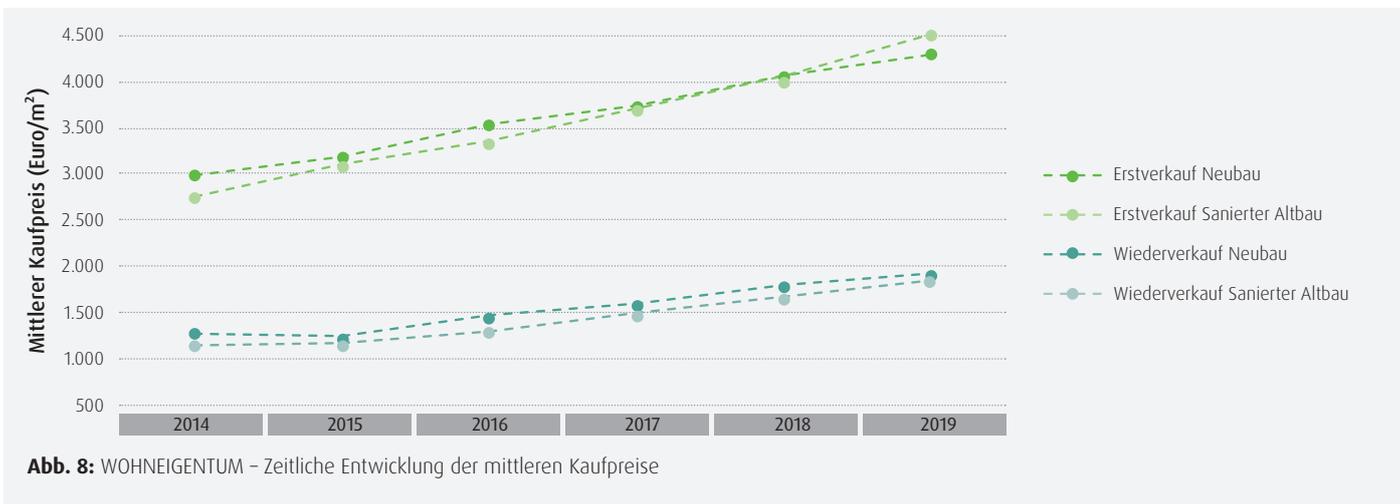


Abb. 7b: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf sanierter Altbau 2018 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)



<p>Erstverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis</p> <p>4.288 €</p>		<p>Wiederverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis</p> <p>1.907 €</p>	
<p>Erstverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis</p> <p>4.496 €</p>		<p>Wiederverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis</p> <p>1.821 €</p>	

INVESTMENT

Auf dem bundesweiten Immobilienmarkt nimmt Leipzig einen Platz unter den TOP-8-Städten ein. Der Umsatz lag 2019 trotz einer sich verschärfenden Angebotsknappheit bei 3,43 Milliarden Euro und damit rund 20 Prozent über dem Vorjahreswert. Die Anzahl der Kauffälle übertraf mit insgesamt 6.984 registrierten Transaktionen deutlich das Niveau des Vorjahres (2018: 6.574). Beide Kennzahlen bedeuten zudem einen Ausbau der Führungsposition im sächsischen Markt. Zum Vergleich: Dresden verzeichnete 2019 einen Umsatz von rund 2,5 Milliarden Euro bei 6.027 Erwerbsvorgängen.

In den kommenden Jahren könnten die relativ hohe Bautätigkeit und insbesondere die Entwicklung mehrerer Stadtquartiere für ein höheres Produktangebot sorgen, was Raum für noch höhere Umsätze schaffen würde. Das Vertrauen der Wirtschaft in die nachhaltige Infrastruktur belegen jüngste Großinvestitionen. Etwa die 500 Millionen Euro für das DHL-Drehkreuz am Flughafen Leipzig/Halle oder die Ansiedlung des Konsumgüterkonzerns Beiersdorf AG im Norden der Stadt.

Der vorliegende Bericht greift die Investitionen in sanierte Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf sowie in unsanierte Mehrfamilienhäuser mit und ohne Denkmaleigenschaft

im Wiederverkauf heraus. Grundlage dafür ist der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig. Mit 191 Transaktionen im Jahr 2019 bilden die sanierten Objekte das größte Teilsegment aller verkauften Mehrfamilienhäuser. Allerdings sank die Anzahl der Kauffälle um 19,7 Prozent gegenüber 2018 (238 Transaktionen). Die meisten Kaufoptionen offenbarten sich in den Stadtbezirken Nord und Ost (34 respektive 33 Fälle). Weiterhin nach oben geht der Trend bei den Preisen. Ein saniertes Haus kostete mit im Schnitt 1.712 Euro/m² über sieben Prozent mehr als im Vorjahr (2018: +13,3 Prozent). Am meisten zahlten Investoren im Bezirk Süd. Hier liegt der Mittelwert bei 2.142 Euro/m². Bei den unsanierten Mehrfamilienhäusern erfasste der Gutachterausschuss 34 Eigentümerwechsel. Das entspricht einem Plus von 13,3 Prozent (2018: 30). Mit 19 Fällen lag der Bezirk Ost an der Spitze. Der mittlere Kaufpreis erhöhte sich um 12,3 Prozent auf 1.150 Euro/m². In der Entwicklung zeigt sich jedoch – wie bei den sanierten Objekten – eine abnehmende Dynamik. 2018 schossen die Preise noch um 25,0 Prozent nach oben. Der höchste Kaufpreis wurde in Mitte erzielt (Mittelwert: 1.393 Euro/m²).

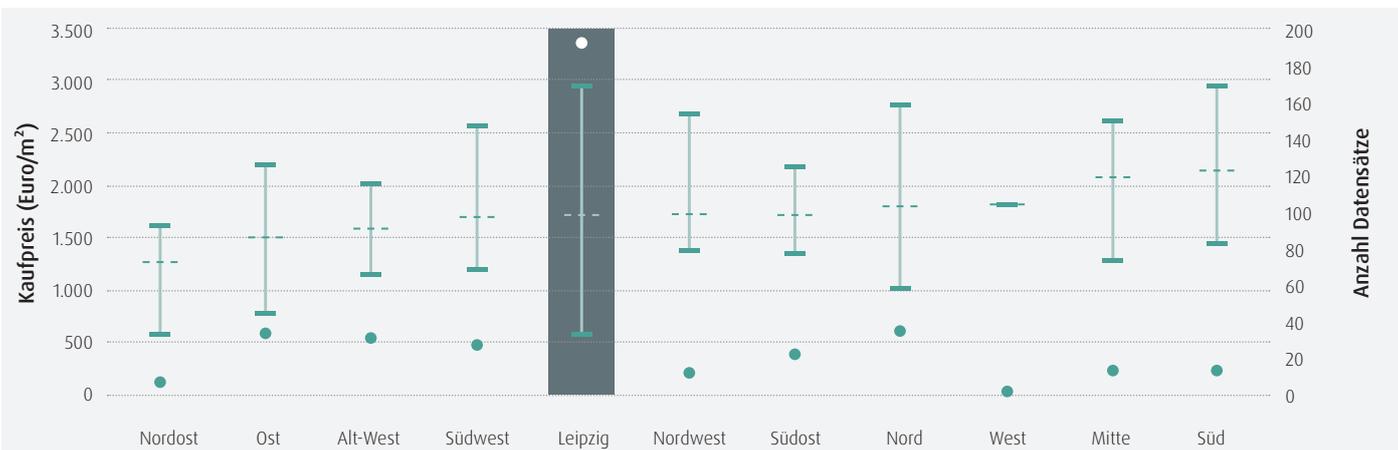


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

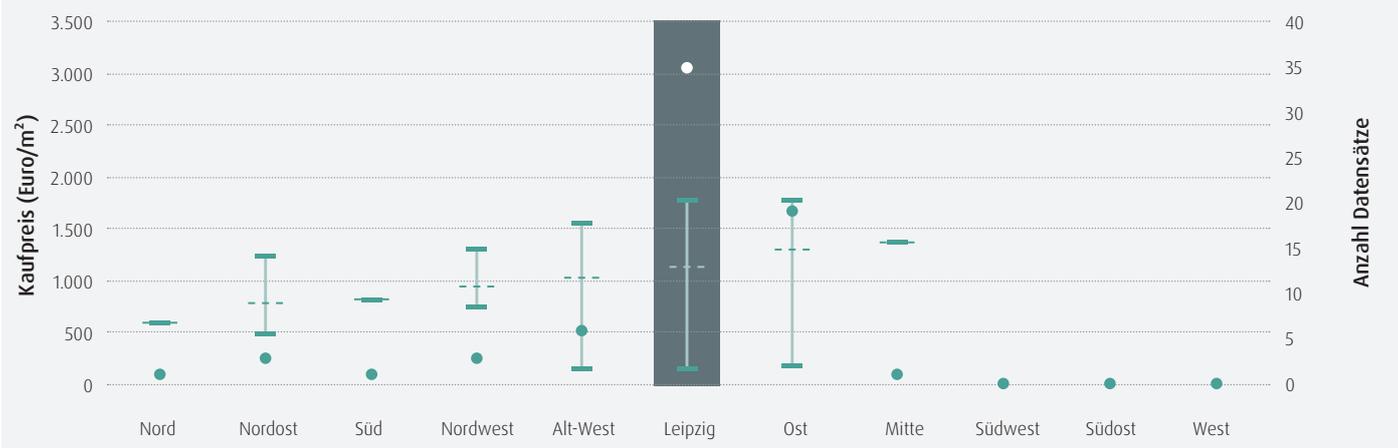


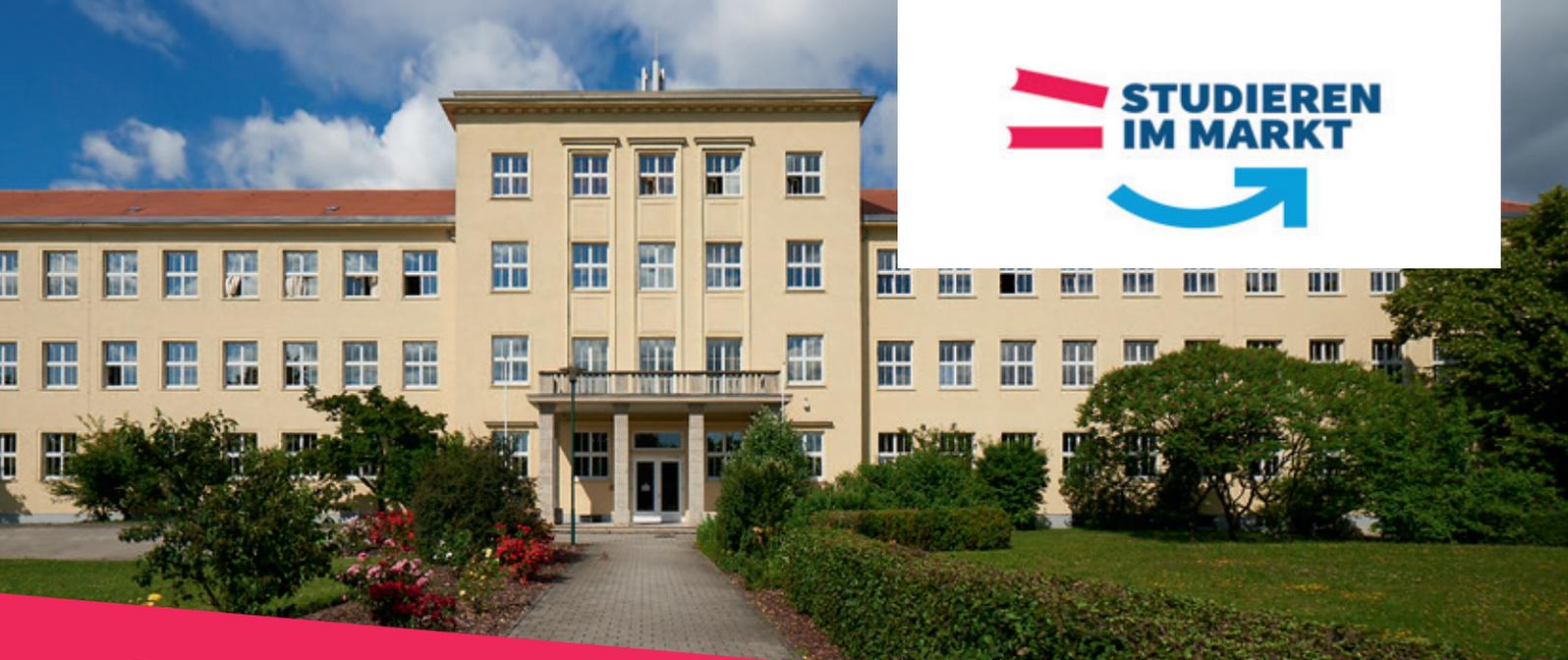
Abb. 10: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus unsaniert 2018 (mit und ohne Denkmaleigenschaft)

<p>Mehrfamilienhaus saniert Mittelwert Kaufpreis</p> <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">1.712 €</h1>		<p>Mehrfamilienhaus unsaniert Mittelwert Kaufpreis</p> <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">1.150 €</h1>
--	--	--

Datenquelle Abb. 5 bis 10: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig



Foto: Shutterstock, Fotimedia



DUALES STUDIUM

**Berufsakademie Sachsen,
Staatliche Studienakademie Leipzig**



Immobilienwirtschaft

Controlling / Finance

Steuerberatung / Wirtschaftsprüfung

Informatik

Service Engineering

**Berufsakademie Sachsen
Staatliche Studienakademie Leipzig**
Schönauer Straße 113a
04207 Leipzig

www.ba-leipzig.de

BA BERUFSAKADEMIE SACHSEN
STÄATLICHE STUDIENAKADEMIE
LEIPZIG
UNIVERSITY OF COOPERATIVE EDUCATION

DIGITALISIERUNG: MIT INTELLIGENTEN KONZEPTEN PROFITIEREN



Foto: Stadtwerke Leipzig GmbH

Stephan Klan, Abteilungsleiter Energielösungen Vertrieb der Leipziger Stadtwerke

Damit die Digitalisierung gelingt, müssen alle mitziehen. In der Wohnungswirtschaft herrscht hier jedoch vielerorts noch großer Aufholbedarf. Dabei spielen digitale Prozesse auch in der Energiewende – dem anderen großen Zukunftsthema der Branche – eine entscheidende Rolle mit Blick auf Nachhaltigkeit und Effizienz. Und: Immobilienbesitzer und -verwalter können von den richtigen digitalen Lösungen auch darüber hinaus profitieren. Wie? Das erklärt Stephan Klan, Abteilungsleiter Energielösungen Markt von den Leipziger Stadtwerken.

Wohnen ist doch eine völlig „analoge“ Sache. Warum ist die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft dennoch so wichtig?

Weil sie zum einen ein wichtiger Baustein der Energiewende ist. Mit dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende hat der Gesetzgeber schon 2016 die Weichen hierfür gestellt, und die Europäische Union geht jetzt mit der überarbeiteten Energieeffizienzrichtlinie (EED) noch weiter. Eines der Herzstücke stellt die Digitalisierung des Messwesens dar, und hier steht ein wichtiger Schritt unmittelbar bevor: Ab 25. Oktober 2020 ist in Deutschland der Einbau von fernauslesbaren digitalen Zählern für Strom, Gas und Wärme Pflicht – nicht nur in Neubauten, sondern beim turnusgemäßen Zähler-austausch auch in älteren Gebäuden.

Was erhofft man sich von der Digitalisierung des Messwesens?

Eines der Ziele ist eine Optimierung des Verbrauchsverhaltens: Die digitalen Zähler erlauben es, die Verbräuche tages-, wochen-, monatsgenau im Blick zu behalten, auch rückwirkend. So sollen die Mieter beziehungsweise Nutzer für ihren Energieverbrauch sensibilisiert und zum Sparen animiert werden – Studien haben gezeigt, dass das funktioniert. Zukünftig müssen Vermieter und Verwalter ihre Mieter deshalb regelmäßig über deren Verbräuche informieren – mindestens halbjährlich, auf Wunsch auch alle drei Monate und ab 1. Januar 2022 zumindest in der Heizperiode sogar monatlich. Aber auch die Leipziger Stadtwerke als Energieversorger können mithilfe dieser Echtzeit-Daten nachhaltiger agieren: Indem wir unsere Anlagen effizienter – das heißt nah am tatsächlichen Bedarf – fahren und die in den Netzen vorhandene Energie optimal nutzen.

Die Verbrauchsinformation ist sicher eine gute Sache, bedeutet aber faktisch doch eine Menge Mehrarbeit für Vermieter und Verwalter?

Das stimmt, aber hier liegt das andere große Potential der Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft: Mithilfe geeigneter digitaler Tools lässt sich das sehr effizient bewältigen – und vieles andere ebenfalls, etwa die Neben- und Betriebskostenabrechnung oder auch alle Prozesse rund um den Mieterwechsel. Gerade wer einen großen Wohnungsbestand im Blick behalten muss, profitiert von digitalen Lösungen für diese Standard-Prozesse. Nehmen Sie das Thema Heizen: Bislang haben es Vermieter und Verwalter hier

mit mindestens zwei verschiedenen Dienstleistern zu tun: dem Energielieferanten und dem Ableser beziehungsweise Messdienstleister, der dann auch die Abrechnung erstellt. Fehler und Zeitverlust sind da vorprogrammiert – und damit Ärger mit den Mietern. Das alles könnten sich Vermieter sparen!

Welche digitalen Lösungen können Sie denn empfehlen?

Es gibt derzeit schon viele Anbieter, aber noch wenige Standards, manche Punkte sind seitens des Gesetzgebers auch noch gar nicht geklärt. Verständlicherweise agieren deshalb viele Unternehmen noch recht vorsichtig. Mit am wichtigsten ist es, dass die Systeme, die Wohnungswirtschaft, Energieversorger und Messdienstleister nutzen, zusammenpassen müssen – nur dann lassen sich die angesprochenen Effizienzeffekte tatsächlich erzielen. Und genau da hakt es erfahrungsgemäß leider oft. Mit einer integrierten Portallösung fällt dieses Problem dagegen von vornherein weg – so wie beispielsweise beim neuen WOWI-Portal der Leipziger Stadtwerke. Als zentrale Datenbrücke bündelt es zahlreiche Prozesse auf einer einzigen Plattform – und ist damit noch deutlich kundengerechter, serviceorientierter und funktionaler als unser altes Portal, das wir deshalb auch zum 31. Juli 2020 vom Netz genommen haben. Ob Strom, Gas oder Wärme, Mieterwechsel, Leerstand, Submetering oder integrierte Abrechnung: Hier

bekommen Vermieter und Verwalter zukünftig alles, was sie für ein medienübergreifendes Effizienzmanagement benötigen, aus einer Hand – und das in Echtzeit.

Was hat Sie dazu bewogen, mit dem WOWI-Portal eine eigene Lösung anzubieten?

Alle standardisierbaren Funktionen und Prozesse passgenau in einem einzigen Portal zu bündeln, entspricht dem 360°-Lösungsansatz, den die Leipziger Stadtwerke der Wohnungswirtschaft ohnehin anbieten: von der Energielieferung über maßgeschneiderte Contracting-Lösungen bis zur Abrechnungsdienstleistung.

Das geht nur mit einem sehr umfassenden und tiefen Verständnis der Branche – deshalb wissen wir auch, unter welchem Effizienzdruck die Wohnungswirtschaft steht. Es liegt auf der Hand, dass eine integrierte Portallösung, die zugleich als zentrale Schnittstelle zum Energiedienstleister fungiert, eine echte Entlastung im Tagesgeschäft bedeutet. So ermöglichen wir es unseren Kunden, sich auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren und darüber hinaus neuen, zukunftsweisenden Themen widmen – seien es Ladelösungen für E-Autos oder dezentrale Anlagen zur klimafreundlichen Energieerzeugung. Dazu werden wir das WOWI-Portal auch in Zukunft stetig weiterentwickeln und zusätzliche Funktionen beziehungsweise Lösungen integrieren – zum Wohl unserer Kunden.

Energielösungen für unsere Großkunden

Umfassend. Individuell. Nachhaltig.

Erfassen und Abrechnen mit System: Innovativ. Smart. Vernetzt.

- Abrechnung
- Gerätemanagement
- Messkonzepte



Leistungen rund um die Wohnungswirtschaft

- ServicePLUS
- Portallösungen

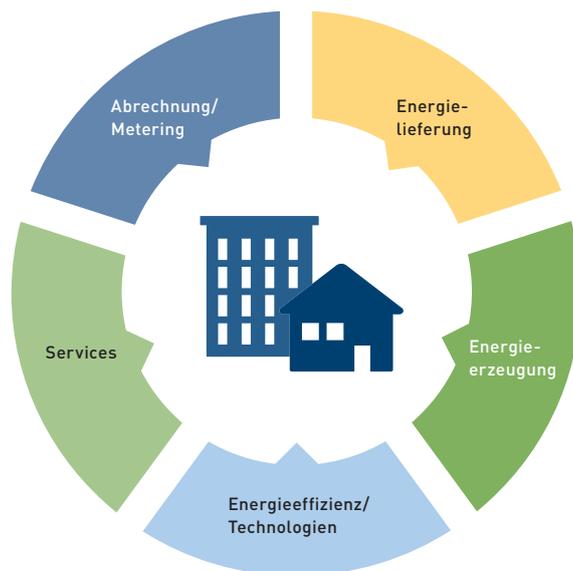
Energieeffizienz: Clever investieren und sparen

- Beratung und Begleitung im Rahmen von Zertifizierungen
- Energieanalyse
- Energiecontrolling



Technologien mit Weitblick: Planen. Umsetzen. Sparen.

- Licht
- Druckluft
- E-Mobilität



Maßgeschneiderte Versorgung aus einer Hand

- Strom
- Gas
- Wärme
- Netzanschluss

Unabhängigkeit, die sich auszahlt

- Wärme
- Strom
- Kälte
- Stromspeicher



EXPANSIONSFREUDIG: KONSUM LEIPZIG SUCHT NACH NEUEN STANDORTEN



Matthias Hieke, Abteilungsleiter Immobilien der Konsum Leipzig eG.

Die Konsum Leipzig eG will wachsen und sucht mit klaren Anforderungen nach geeigneten Immobilien.

„Der Konsum“ ist in der Nahversorgungslandschaft Leipzigs nicht wegzudenken. Über 51.000 Kunden kaufen täglich in den Läden ein, die sich auf das gesamte Stadtgebiet und die Region verteilen. In dieser hohen Dichte und Präsenz spiegelt sich der nachhaltige Erfolg der nunmehr 136-jährigen Konsumgenossenschaft wider. Und wer Erfolg hat, expandiert meistens auch gern.

Klare Anforderungen an Größe und Lage

Bei ihren Expansionsplänen verfolgt die Genossenschaft eine klare Strategie. Anders als viele Wettbewerber will sie getreu ihrem Motto „Nah. Frisch. Freundlich.“ keine Supermärkte mit riesigen Verkaufsflächen betreiben, sondern Nahversorger mit Größen zwischen 200 und 600 Quadratmetern bleiben. Von entscheidender Bedeutung ist dabei die Lage. „Wir interessieren uns für Hauptstraßen in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten“, sagt Matthias Hieke, Abteilungsleiter Immobilien bei der Konsum Leipzig eG. „Im Idealfall gibt es eine

direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder ausreichend Parkplätze vor Ort.“

Wachstum auch außerhalb Leipzigs

Momentan betreibt das Unternehmen über 60 Filialen und das nicht nur in Leipzig. Zwei befinden sich in Halle an der Saale, eine davon eröffnete erst im Oktober in der Großen Brauhausstraße. Flächen für einen dritten Markt wurden gerade angemietet – dieser soll spätestens 2022 seine Pforten öffnen. „Halle ist für uns inzwischen ein sehr wichtiger Standort“, erklärt Matthias Hieke, „zum einen wegen seiner Nähe zu Leipzig, zum anderen, weil die Stadt gut prosperiert und für viele Menschen als Wohnort immer interessanter wird.“ Das Gleiche gilt für Chemnitz, wo es bislang eine Filiale gibt. Ein weiterer Ausbau des Standortes scheiterte bislang jedoch an geeigneten Flächen.

Zweites Standbein: Mischimmobilien

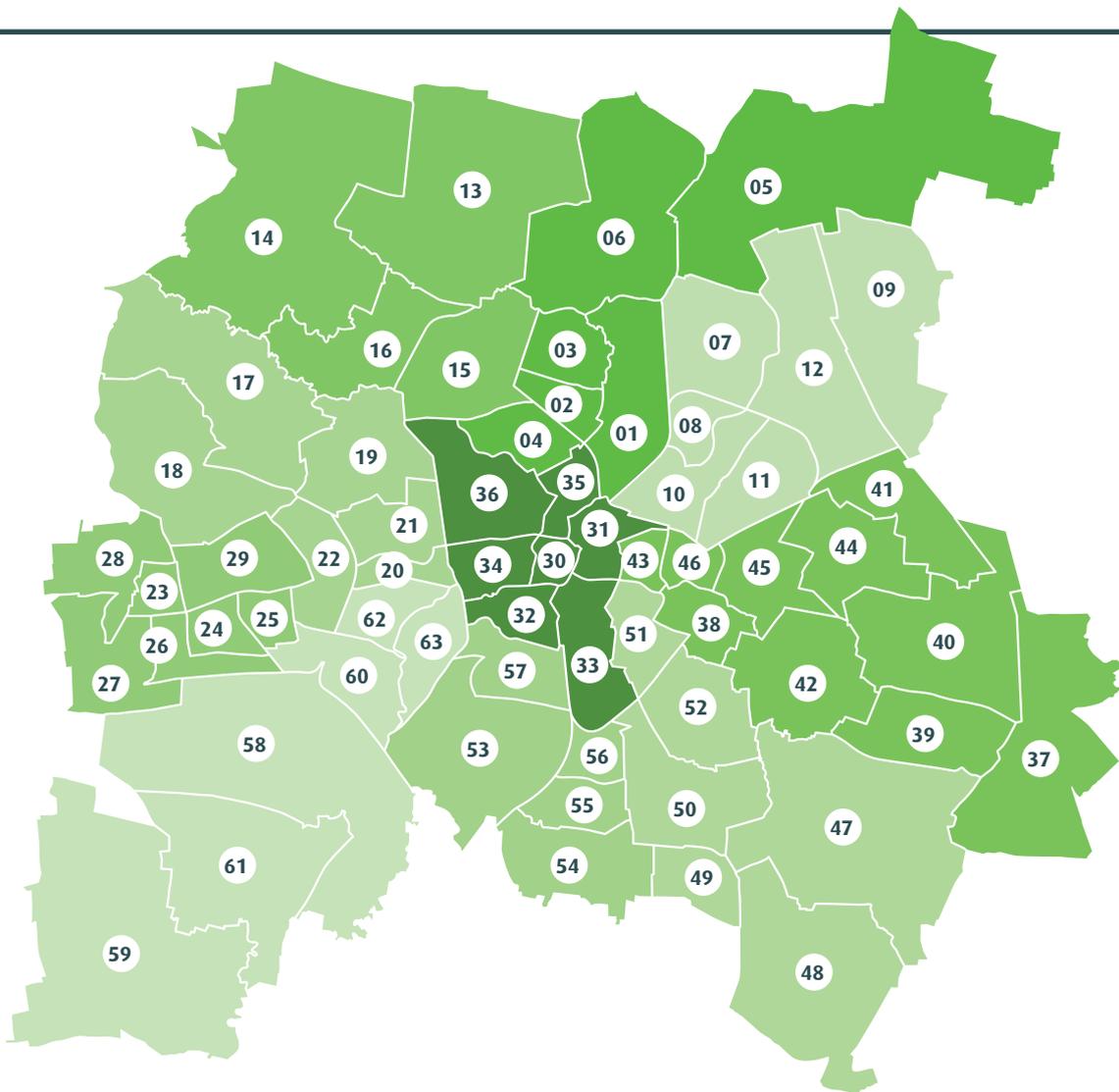
Neben der Entwicklung des Filialnetzes hat sich der Konsum Leipzig in den vergangenen Jahren zusätzlich ein zweites Standbein geschaffen. Das Konzept heißt Mischimmobilien: Während im Erdgeschoss eine Konsum-Filiale einzieht, werden die oberen Geschosse an einen Generalmieter wie zum Beispiel Pflegedienste vermietet. Ein erstes solches Projekt entsteht gerade in Leipzig An der Märchenwiese. Mieter wird die Advita Pflegedienst GmbH. Weitere Projekte nach diesem Modell sind in der Lützner Straße und der Grassistraße vorgesehen. Mit ihrem zweiten Standbein sorgt die Konsum Leipzig eG für eine effektivere und nachhaltigere Nutzung von Flächen, die in der stark wachsenden Metropole immer rarer werden. Die beiden Komponenten Filiale und Generalmieter sind dabei feste Größen im Konzept.

Konsum Leipzig bietet Grundstücke zum Tausch

Indes gibt es noch eine weitere Option, die sich die Genossenschaft für ihre ungenutzten Liegenschaften vorstellen kann. Matthias Hieke: „Wir werden immer wieder von Projektentwicklern angesprochen, ob wir nicht dieses oder jenes Grundstück verkaufen wollen. Die Antwort lautet hier prinzipiell: nein. Allerdings sind wir bereit, Grundstücke zu tauschen. Voraussetzung ist, dass das angebotene Grundstück unsere Anforderungen an einen Filialstandort erfüllt.“

Ob Miete, Kauf oder Tausch: Ein idealer Filialstandort bleibt für den Konsum Leipzig bei der Grundstückssuche die Grundvoraussetzung.

STADTBEZIRKE UND ORTSTEILE



NORD

- 01 Eutritzsch
- 02 Gohlis-Mitte
- 03 Gohlis-Nord
- 04 Gohlis-Süd
- 05 Seehausen
- 06 Wiederitzsch

NORDOST

- 07 Mockau-Nord
- 08 Mockau-Süd
- 09 Plaußig-Portitz
- 10 Schönefeld-Abtanaundorf
- 11 Schönefeld-Ost
- 12 Thekla

NORDWEST

- 13 Lindenthal
- 14 Lützschena-Stahmeln
- 15 Möckern
- 16 Wahren

ALT-WEST

- 17 Böhlitz-Ehrenberg
- 18 Burghausen-Rückmarsdorf
- 19 Leutzsch
- 20 Lindenau
- 21 Altlindenau
- 22 Neulindenau

WEST

- 23 Grünau-Nord
- 24 Grünau-Mitte
- 25 Grünau-Ost
- 26 Grünau-Siedlung
- 27 Lausen-Grünau
- 28 Miltitz
- 29 Schönau

MITTE

- 30 Zentrum
- 31 Zentrum-Ost

- 32 Zentrum-Süd
- 33 Zentrum-Südost
- 34 Zentrum-West
- 35 Zentrum-Nord
- 36 Zentrum-Nordwest

OST

- 37 Althen-Kleinpösna
- 38 Anger-Crottendorf
- 39 Baalsdorf
- 40 Engelsdorf
- 41 Heiterblick
- 42 Mölkau
- 43 Neustadt-Neuschönefeld
- 44 Paunsdorf
- 45 Sellerhausen-Stünz
- 46 Volkmarsdorf

SÜDOST

- 47 Holzhausen
- 48 Liebertwolkwitz

- 49 Meusdorf
- 50 Probstheida
- 51 Reudnitz-Thonberg
- 52 Stötteritz

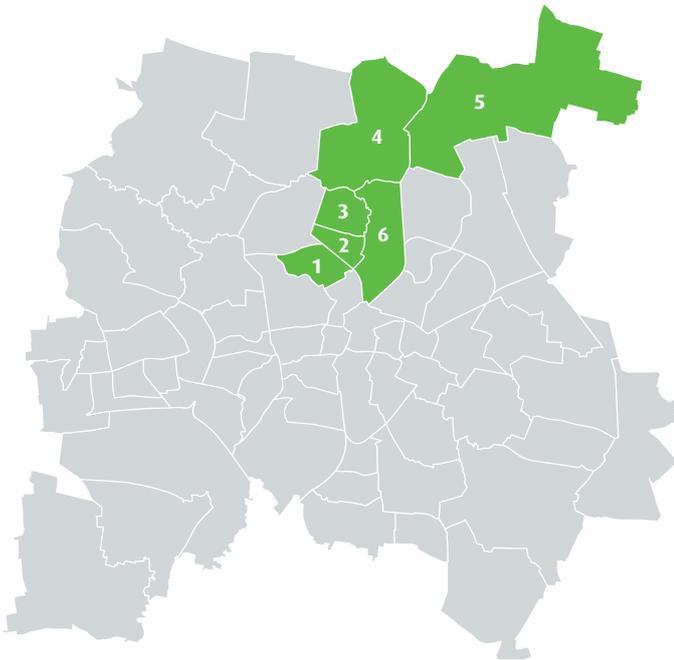
SÜD

- 53 Connewitz
- 54 Dölitz-Dösen
- 55 Löbnig
- 56 Marienbrunn
- 57 Südvorstadt

SÜDWEST

- 58 Großzschocher
- 59 Hartmannsdorf-Knautnaundorf
- 60 Kleinzschocher
- 61 Knautkleeberg-Knauthain
- 62 Plagwitz
- 63 Schleußig

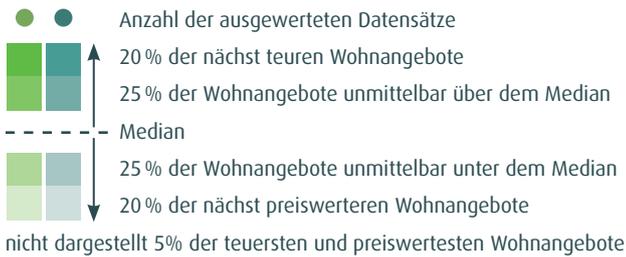
ATTRAKTIVE VIELFALT



NORD

- 1** Gohlis-Süd
- 2** Gohlis-Mitte
- 3** Gohlis-Nord
- 4** Wiederitzsch
- 5** Seehausen
- 6** Eutritzsch

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



MIETE UND WOHNESIGENTUM

Der Stadtbezirk Nord grenzt im Süden direkt an den Stadtbezirk Mitte und weist vor allem mit dem Ortsteil Gohlis-Süd vergleichbare Qualitätsmerkmale als Wohnstandort mit guter und sehr guter Gründerzeitbausubstanz wie der Ortsteil Zentrum-Nord auf. Dieser Bezirk reicht jedoch bis an die nördliche Stadtgrenze mit dem dort befindlichen eher ländlich geprägten Ortsteil Seehausen. Weiterhin wird er durch die großen Gewerbeansiedlungen von BMW und der Messe Leipzig geprägt. Es handelt sich somit um einen sehr heterogenen Wohnstandort, der neben villenartiger und attraktiver Gründerzeitbebauung in Gohlis-Süd, über Blockrandbebauungen von der Gründerzeit bis in die 1930er Jahre sowie Wohnbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren aufweist. Vor allem im ländlich geprägten Ortsteil Seehausen findet eine sehr rege Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich statt. Die Nachfrage nach dieser Wohnlage resultiert maßgeblich aus den im Norden der Stadt entstandenen Gewerbegebieten mit den damit verbundenen Arbeitsplatzangeboten, aber auch aus der Nähe zu den im Norden der Stadt entstandenen Seen.

Aufgrund der Heterogenität sind Angebotsmieten im Median für den gesamten Stadtbezirk kaum aussagefähig. Für den Erstbezug wurden im Median 9,00 Euro/m² angeboten, wobei die Spanne zwischen circa 10,00 Euro/m² in den zentrumsnahen Ortsteilen Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte und 7,50 Euro/m² im Ortsteil Seehausen liegt.

Bei den Verkaufspreisen sind die Preisunterschiede zwischen den Ortsteilen geringer. Im Erstverkauf Neubau werden im Mittel 4.288 Euro/m² gezahlt, für sanierten Altbau 4.502 Euro/m². Beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen sind es circa 1.800 Euro/m².

Aufgrund der regen Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren werden die verfügbaren Flächen für große wohnwirtschaftliche Neubauvorhaben knapper.

Daten und Fakten zum Stadtbezirk Nord	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	65.991	67.505	68.791	70.126	70.874	71.420	601.668	11,9%
Haushalte	36.310	36.981	37.625	38.130	38.482	38.895	342.903	11,3%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	17,2	19,2	16,4	15,7	10,6	8,5	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k. A.	2.015	k. A.	2.043	k. A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

9,00 €

Median Miete Bestand 2019

7,19 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

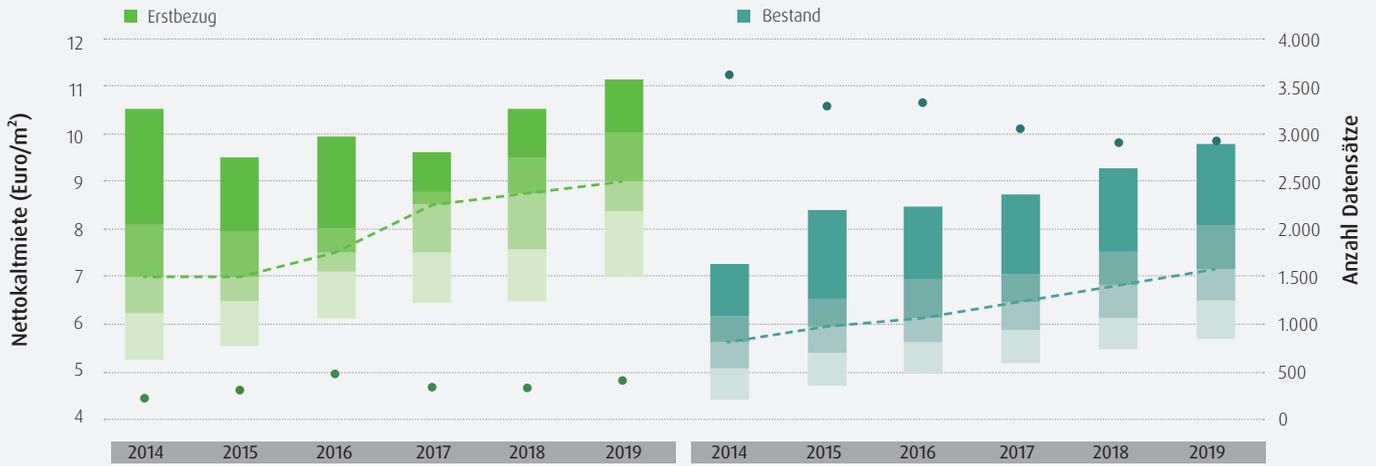


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

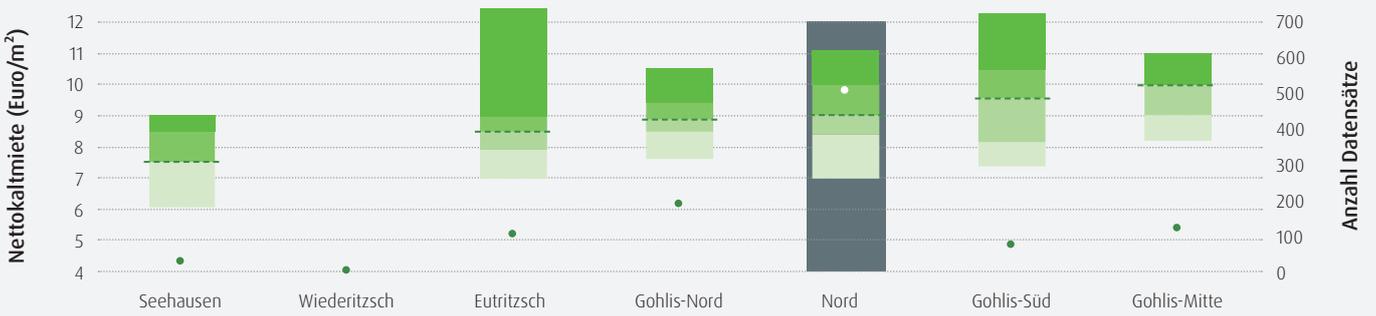


Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

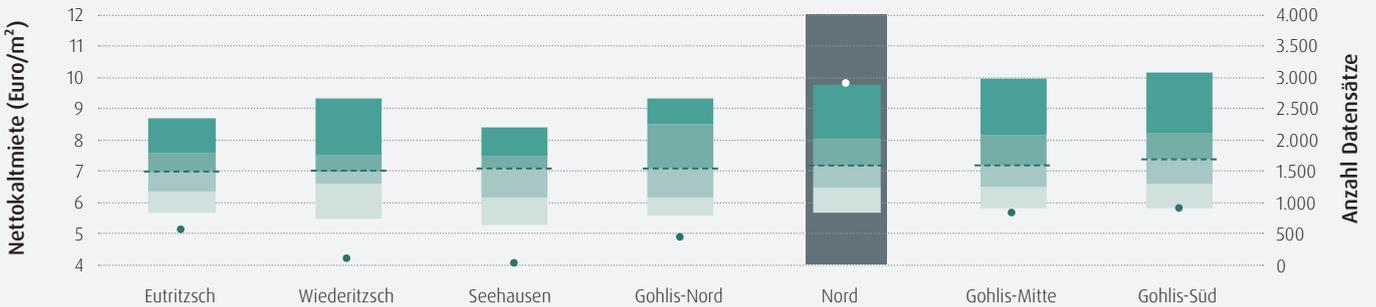


Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

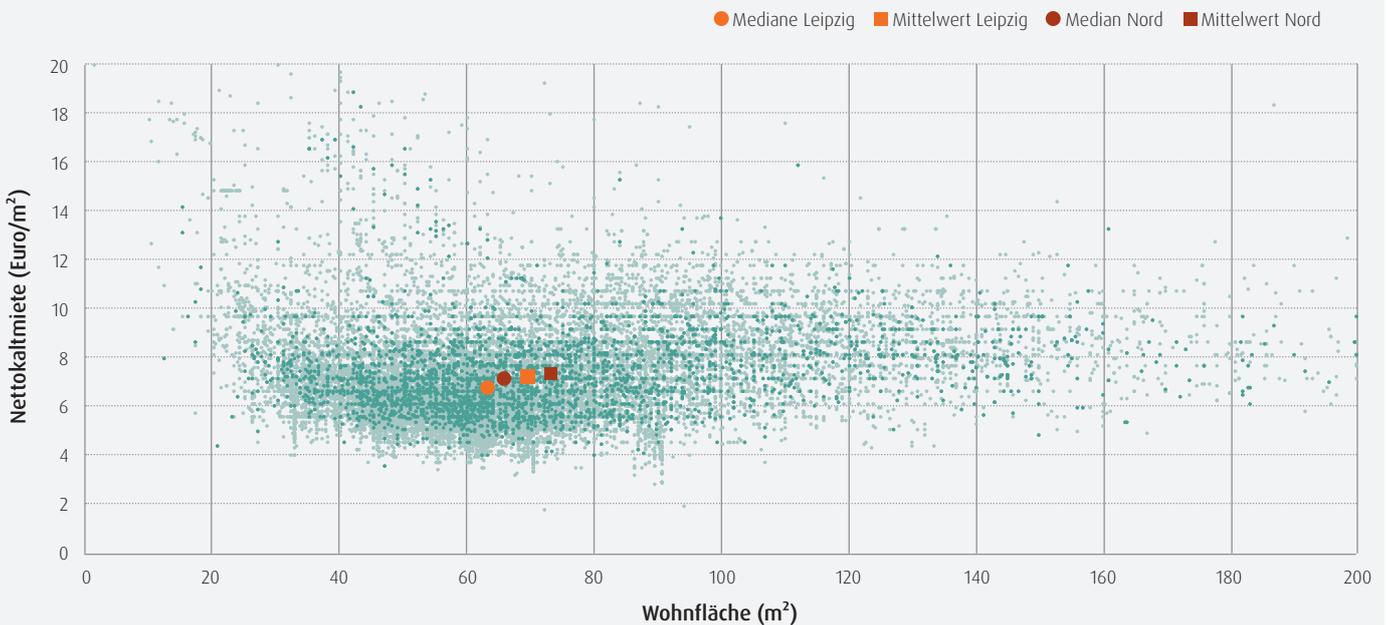


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 9

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum



Abb. 5: WOHN EIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)



Abb. 6: WOHN EIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

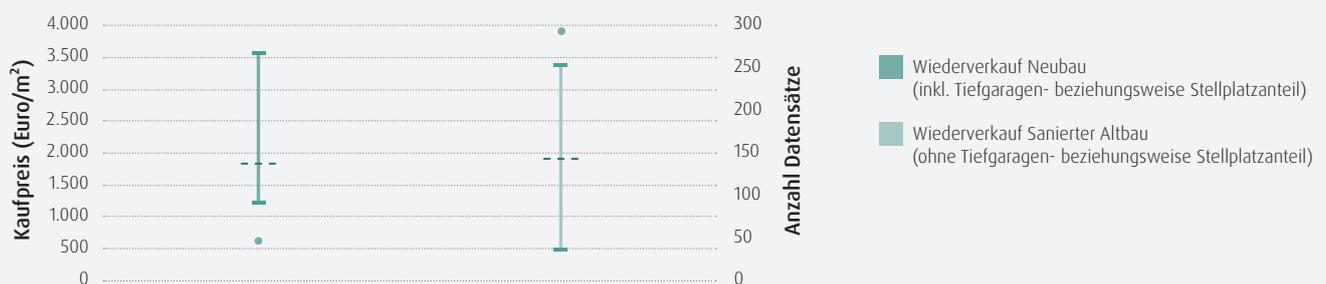


Abb. 7: WOHN EIGENTUM Wiederverkauf 2019

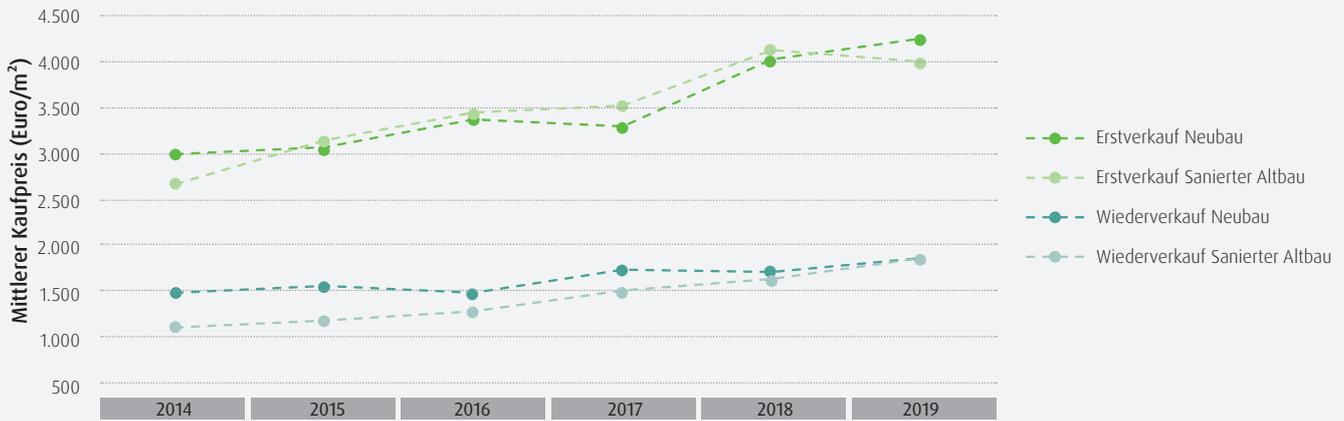
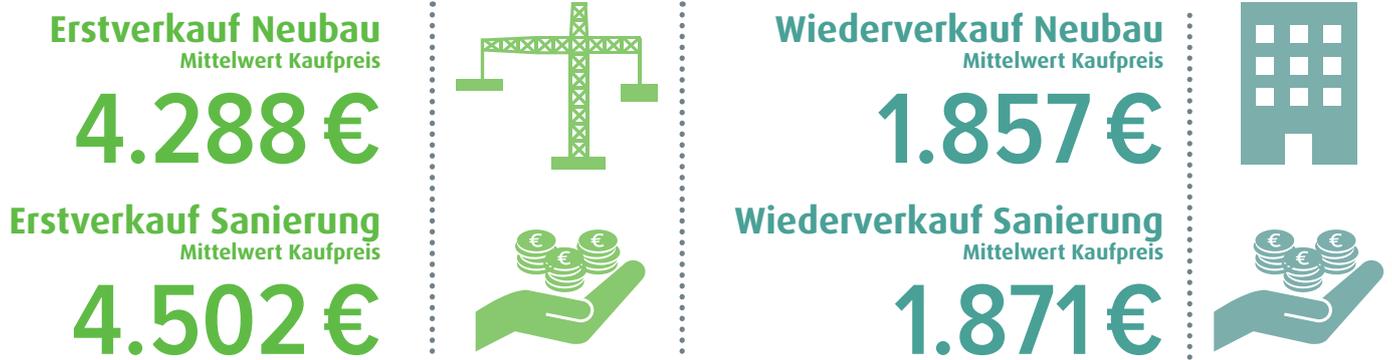


Abb. 8: WOHN EIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise



INVESTMENT

Das nördliche Stadtgebiet zieht verstärkt das Interesse der Investoren auf sich. Allein bei den **sanierten Mehrfamilienhäusern** stehen zum wiederholten Male über 30 Kauffälle zu Buche – insgesamt 34 im vergangenen Jahr (2018: 36). Das ist stadtweit der höchste Wert. Punkten können vor allem die Ortsteile Eutritzsch und Gohlis-Süd mit 13 respektive zwölf verkauften Objekten. Die erzielten Preise reichen von 1.021 Euro/m² (Gohlis-Nord) bis 2.772 Euro/m² (Gohlis-Süd).

Der Mittelwert liegt mit 1.805 Euro/m² leicht über dem Leipziger Schnitt (1.712 Euro/m²).

Die Chancen für Projektentwickler, im Stadtbezirk Nord **unsanierte Mehrfamilienhäuser** für eine Sanierung zu erwerben, sind hingegen weiterhin sehr gering. Nachdem 2018 in diesem Segment lediglich zwei Immobilien gezählt wurden, war es im Vorjahr nur noch eine. Der Kaufpreis beträgt mit 604 Euro/m² etwas mehr als die Hälfte des Leipziger Mittelwertes (1.150 Euro/m²).

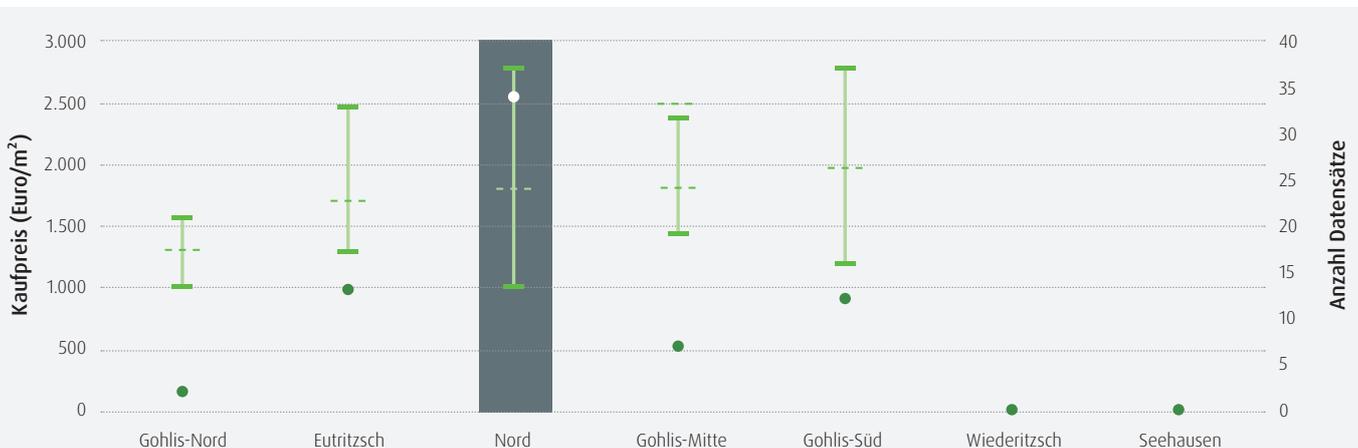
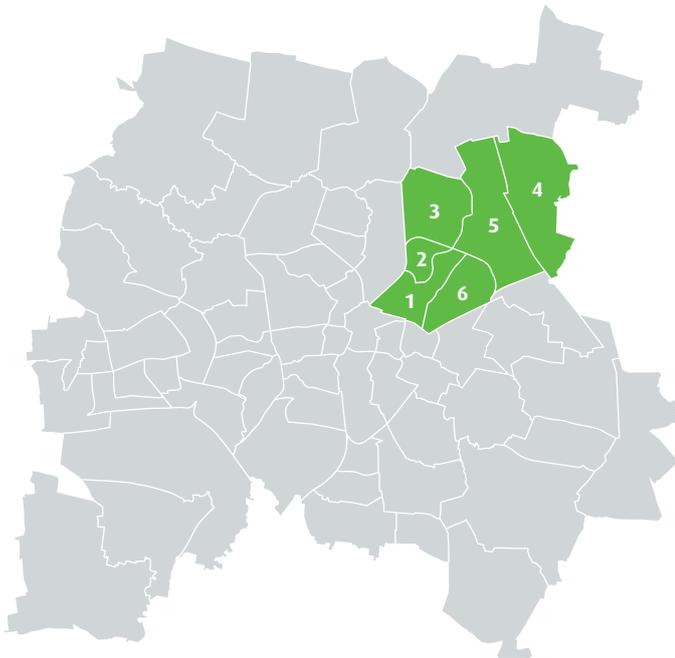


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

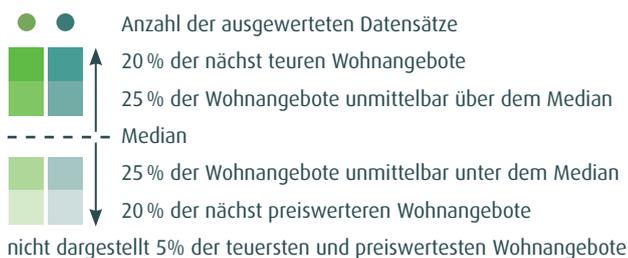
HIER KANN MAN PREISWERT UND GUT WOHNEN



NORDOST

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1 Schönefeld-Abtnaundorf | 4 Plaußig-Portitz |
| 2 Mockau-Süd | 5 Thekla |
| 3 Mockau-Nord | 6 Schönefeld-Ost |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



MIETE UND WOHNESIGENTUM

Der Stadtbezirk Nordost weist eine außerordentlich differenzierte stadträumliche Struktur auf. Die Ortsteile Schönefeld-Abtnaundorf, Schönefeld-Ost und Mockau-Süd sind primär durch klassische Blockrandbebauung geprägt. Einerseits durchzieht sie ein Grüngürtel, andererseits werden diese durch Eisenbahnlinien und Gewerbeflächen zerschnitten. In Mockau-Nord dominieren Einfamilienhausgrundstücke aus den 1930er Jahren, aber auch Plattenbauten aus den 1970er Jahren. Städtebaulich vollkommen zweigeteilt ist Thekla. Hier befindet sich unmittelbar neben der klassischen Dorfstruktur ein Plattenbaugelände aus den siebziger Jahren. Mit dem Badesee „Bagger“ und darum befindlichen Grünflächen besteht ein gewisser Freizeitwert am Standort. Der nordöstlichste Ortsteil Plaußig-Portitz besteht fast ausschließlich aus älteren Einfamilienhauswohnsiedlungen.

Im Stadtbezirk Nordost kann vergleichsweise preiswert gewohnt werden. Die Angebotsmieten liegen im Median beim Erstbezug bei 7,49 Euro/m² und bei Bestandswohnungen bei 6,20 Euro/m² und sind nach dem Stadtbezirk West damit am niedrigsten. Interessant an diesem Stadtbezirk ist, dass gerade der am Stadtrand befindliche Ortsteil Plaußig-Portitz, der am weitesten von der Innenstadt entfernt ist, mit 9,50 Euro/m² (Erstbezug) beziehungsweise 7,01 Euro/m² (Bestand) die höchsten Angebotsmieten im Stadtbezirk aufweist.

Die geringe Investitionstätigkeit im Ortsteil wird daran deutlich, dass nur eine Eigentumsneubauwohnung in Thekla für 3.108 Euro/m² veräußert wurde. Im sanierten Altbau waren es 79 Wohnungen, bei denen im Mittel 4.384 Euro/m² erzielt wurden. Die Wiederverkaufspreise bei Eigentumswohnungen lagen bei circa 1.400 Euro/m². Nachfragepotenziale in diesem Stadtbezirk werden aufgrund des Arbeitsplatzangebotes in den Gewerbeansiedlungen entlang der A 14 gesehen.

Daten und Fakten zum Stadtbezirk Nordost	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	43.938	45.332	46.452	46.982	47.325	47.580	601.668	7,9%
Haushalte	24.999	25.710	26.302	26.480	26.855	27.046	342.903	7,9%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	20,1	36,9	33,8	17,4	16,2	12,9	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k.A.	1.443	k.A.	1.611	k.A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

7,49 €

Median Miete Bestand 2019

6,20 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig



Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

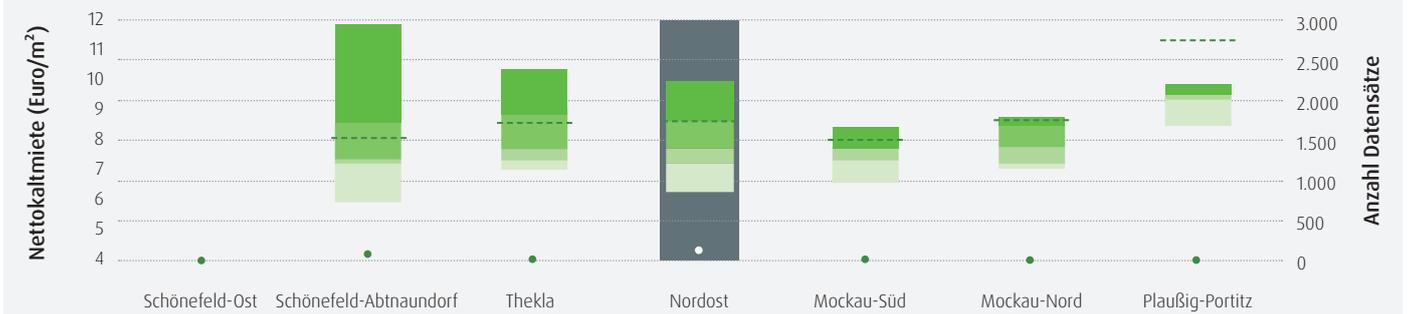


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

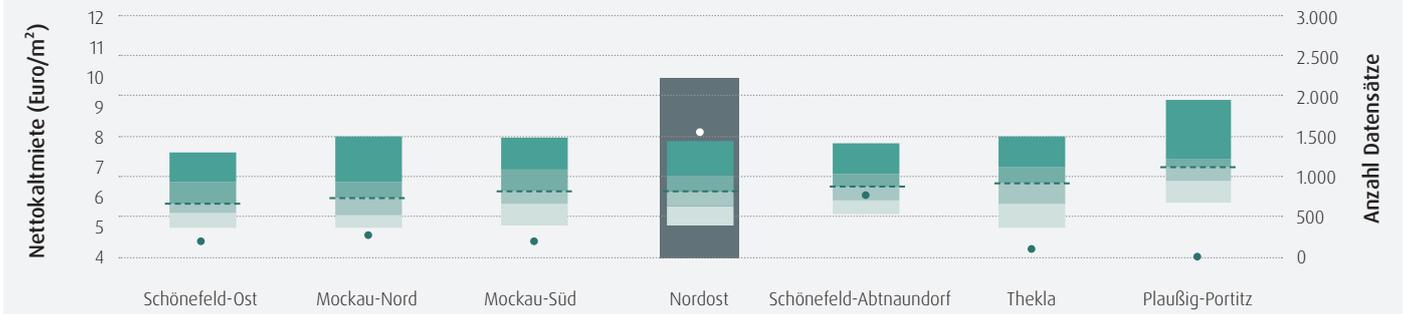


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

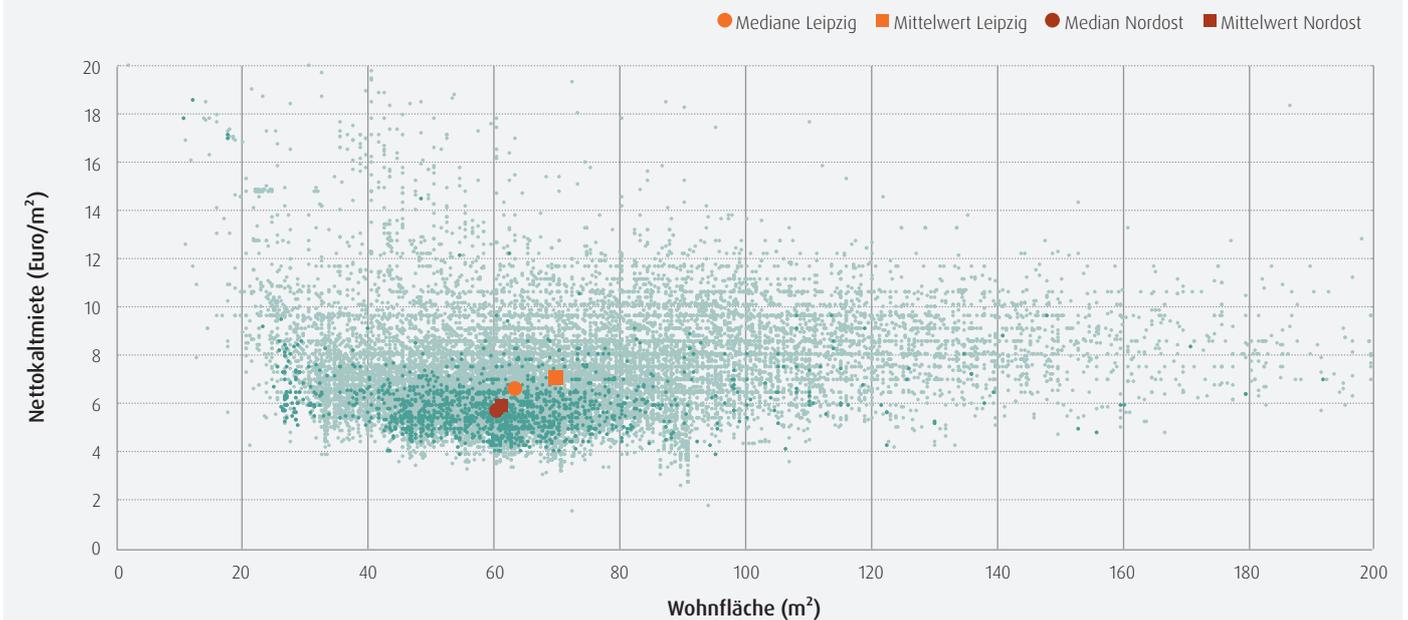


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 9

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum

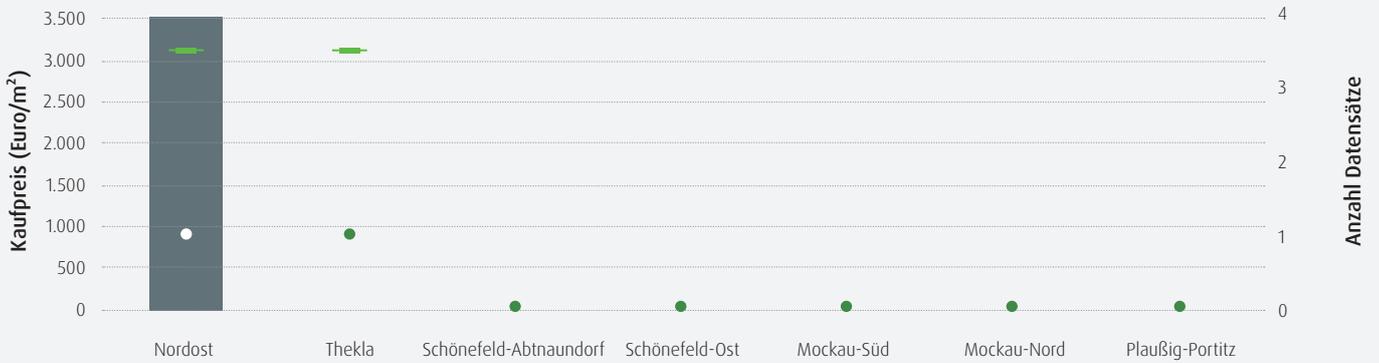


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

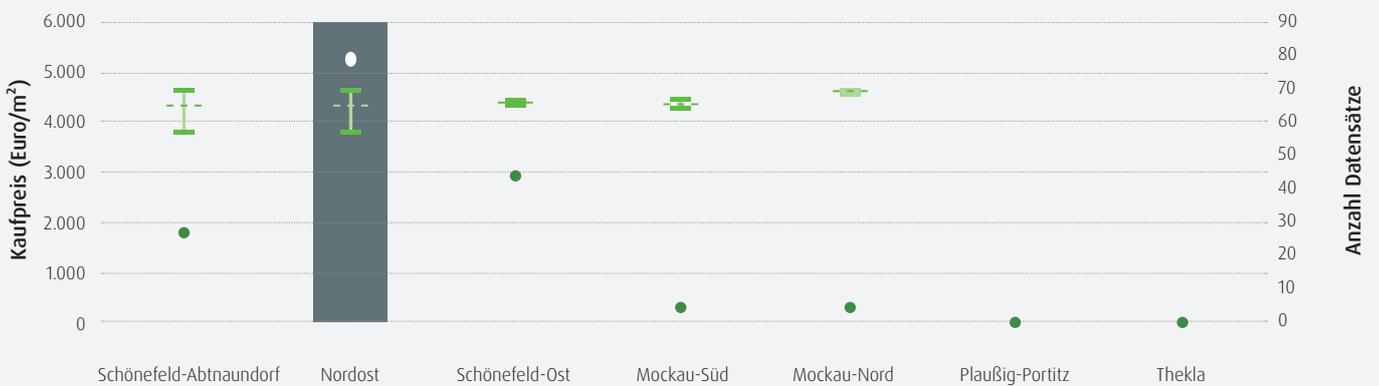


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)



Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019

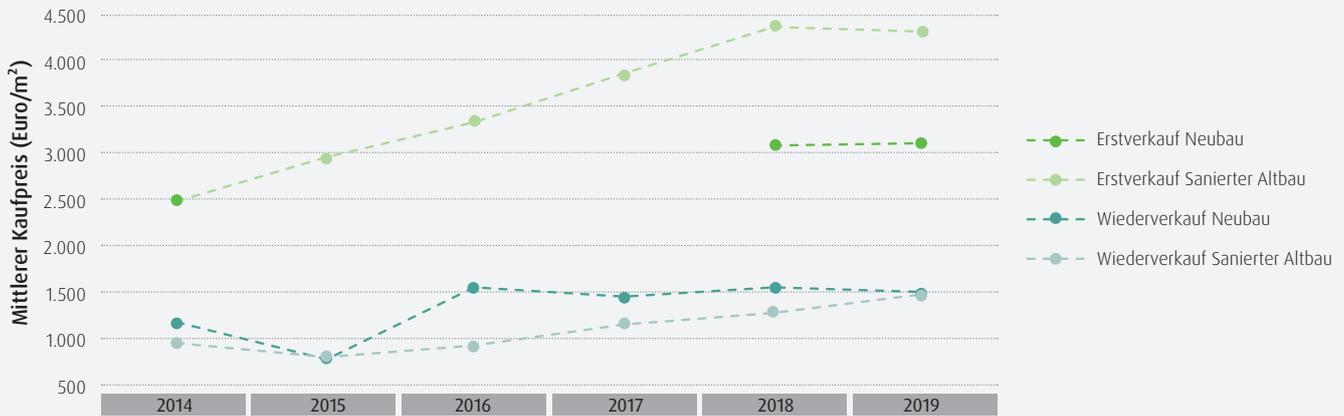


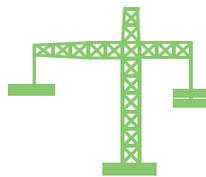
Abb. 8: WOHN EIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

3.108 €

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

4.384 €



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

1.494 €

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

1.461 €



INVESTMENT

Die Investitionstätigkeit geht im Stadtbezirk Nordost deutlich zurück. Der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig verzeichnet für das vergangene Jahr nur sieben Verkäufe von **sanierten Mehrfamilienhäusern**, jeweils drei davon in den Ortsteilen Schönefeld-Abtnaundorf und Mockau-Süd. Insgesamt liegt das Minus bei mehr als 50 Prozent (2018: 15 Kauffälle). Das ist stadtweit der höchste Negativwert. Damit verbunden ist ein spürbares Absinken des mittleren Kaufpreises um knapp

100 Euro/m² auf 1.287 Euro/m². Das Minimum lässt sich mit 577 Euro/m² (Mockau-Süd) beziffern, das Maximum mit 1.617 Euro/m² (Schönefeld-Abtnaundorf).

Die Preise für **unsanierte Mehrfamilienhäuser** schwankten 2019 zwischen 500 und 1.259 Euro/m². Jedoch wurden auch hier nur drei veräußerte Objekte registriert. Im Schnitt zahlen Investoren 806 Euro/m² für ein unsaniertes Haus im Stadtbezirk Nordost.

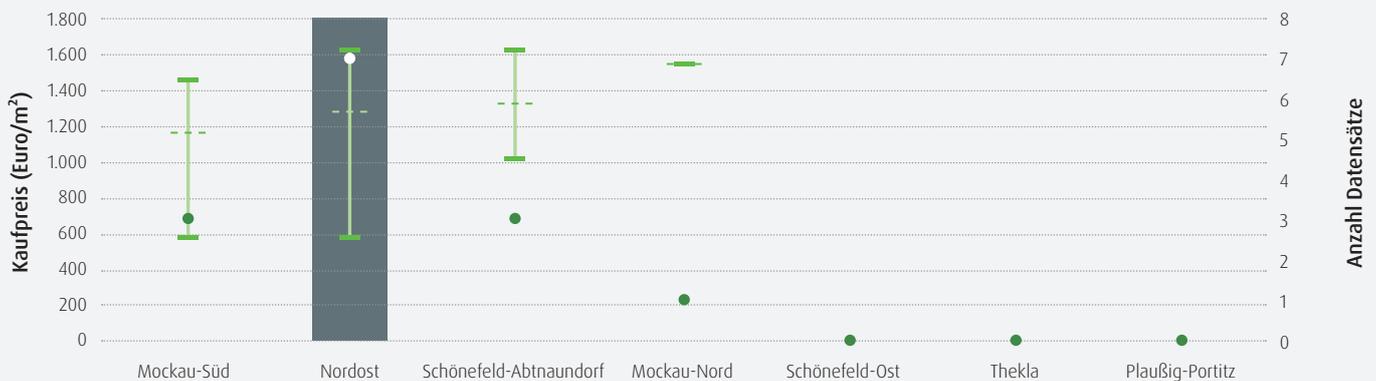
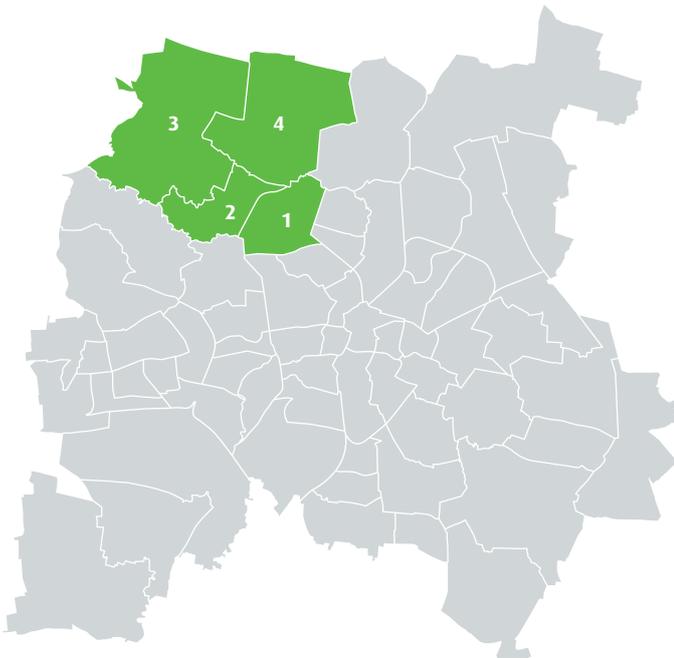


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

ATTRAKTIVE WOHNANGEBOTE UND ARBEITSPLATZNÄHE

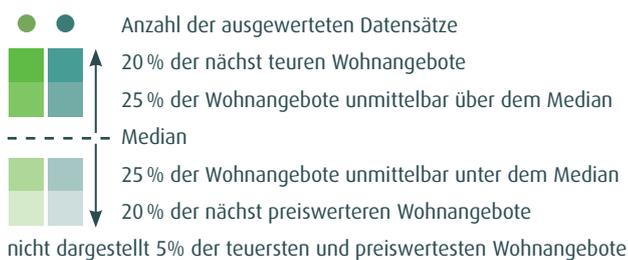
MIETE UND WOHNESIGENTUM



NORDWEST

- 1 Möckern
- 2 Wahren
- 3 Lützschena-Stahmeln
- 4 Lindenthal

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



Die Gewerbeansiedlungen im Norden, Naherholungsmöglichkeiten im Auenwald in Wahren sowie die Entwicklung der ehemaligen Kasernengelände zu attraktiven Wohnstandorten tragen zur positiven Entwicklung dieses Stadtbezirkes bei.

Die Ortsteile Möckern und Wahren sind durch eine typische Blockrandbebauung gekennzeichnet. In Möckern befinden sich darüber hinaus Wohngebiete aus den 1960er und 1970er Jahren. Die Ortsteile Lützschena-Stahmeln und Lindenthal lassen teilweise die alte Ortsstruktur erkennen. Neben Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen befinden sich alte und neue Einfamilienhausstandorte. In Lindenthal ist in den neunziger Jahren ein großes neues Wohngebiet mit Eigentumswohnungen entstanden.

Die Angebotsmieten liegen sowohl beim Erstbezug als auch bei den angebotenen Bestandswohnungen unter dem städtischen Durchschnitt. Die Preisunterschiede zwischen den Ortsteilen im Stadtbezirk sind relativ gering, was auf eine etwa gleichmäßige Nachfrage schließen lässt. Erstaunlicherweise liegen dagegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen beim Erstverkauf sanierter Altbau mit 4.631 Euro/m² über dem städtischen Durchschnitt von 4.496 Euro/m² und beim Erstverkauf Neubau mit 4.147 Euro/m² nahezu am städtischen Durchschnittswert. Die Wiederverkaufspreise liegen etwas darunter.

Der Stadtbezirk Nordwest verfügt noch über Flächenpotenziale, deren Entwicklung maßgeblich von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Leipzig abhängt. Der Norden der Stadt hat sich mit seinen Gewerbeflächen an der A 14 und zur Flughafennähe zu einem attraktiven Unternehmensstandort entwickelt.

Daten und Fakten zum Stadtbezirk Nordwest	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.374	30.996	31.812	32.646	33.395	34.039	601.668	5,7%
Haushalte	17.100	17.546	17.924	18.626	19.034	19.383	342.903	5,7%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	17,8	23,7	32,4	11,3	-4,1	-15,8	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k. A.	1.815	k. A.	1.829	k. A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

8,70 €

Median Miete Bestand 2019

6,66 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

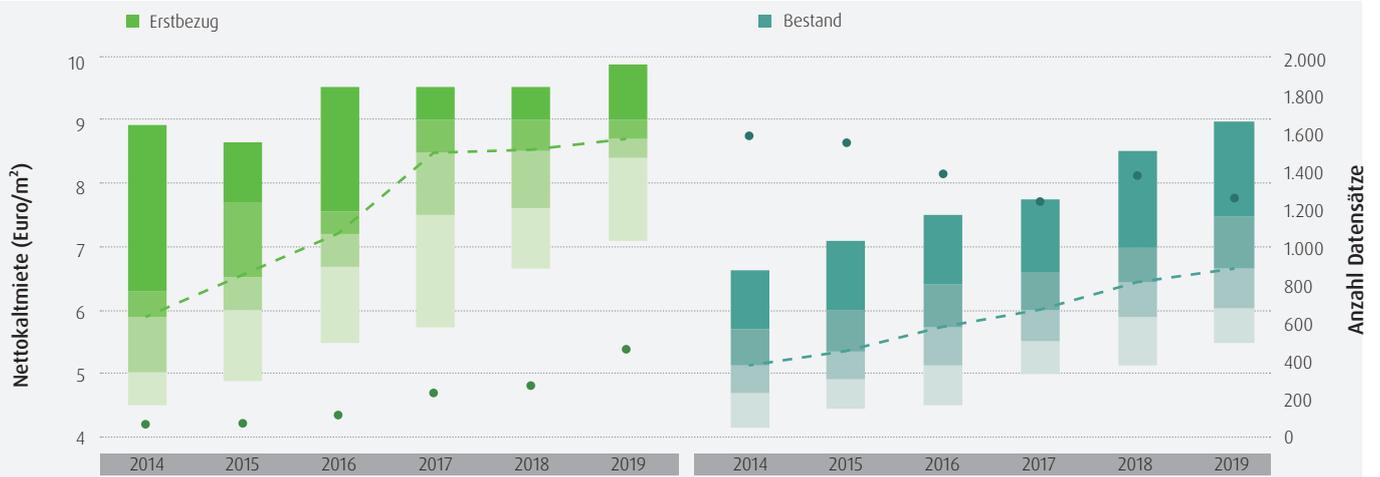


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

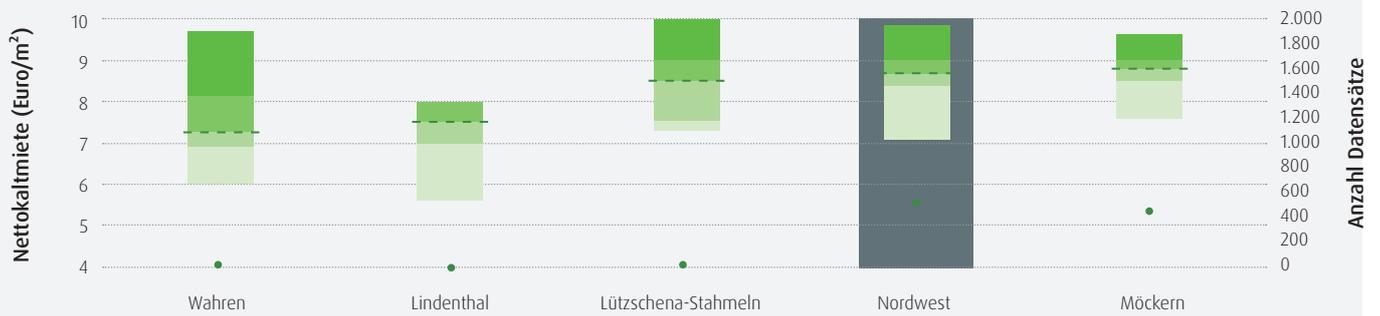


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019



Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019



Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 10

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum



Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)



Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)



Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019

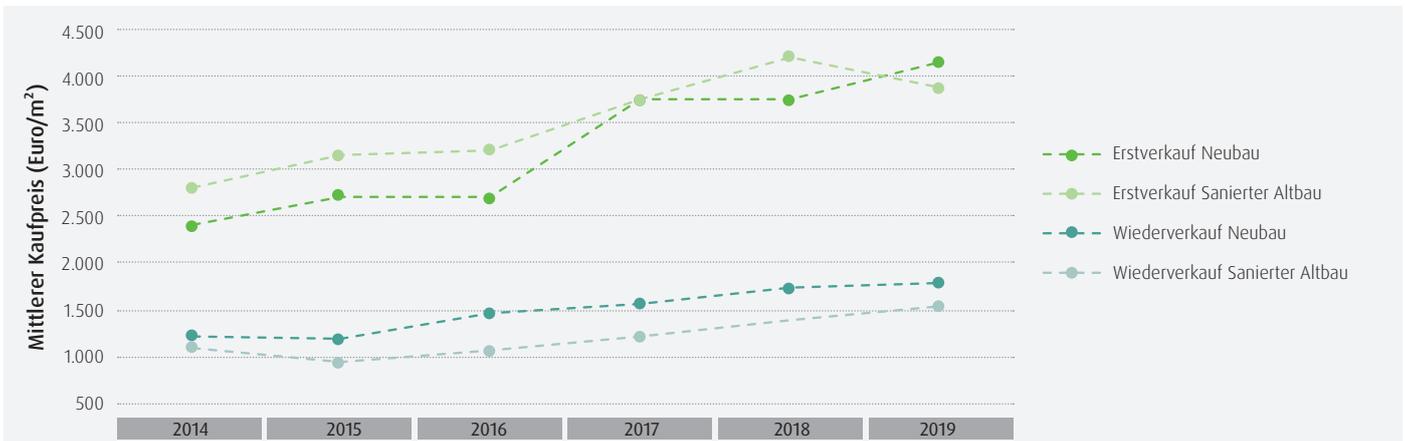
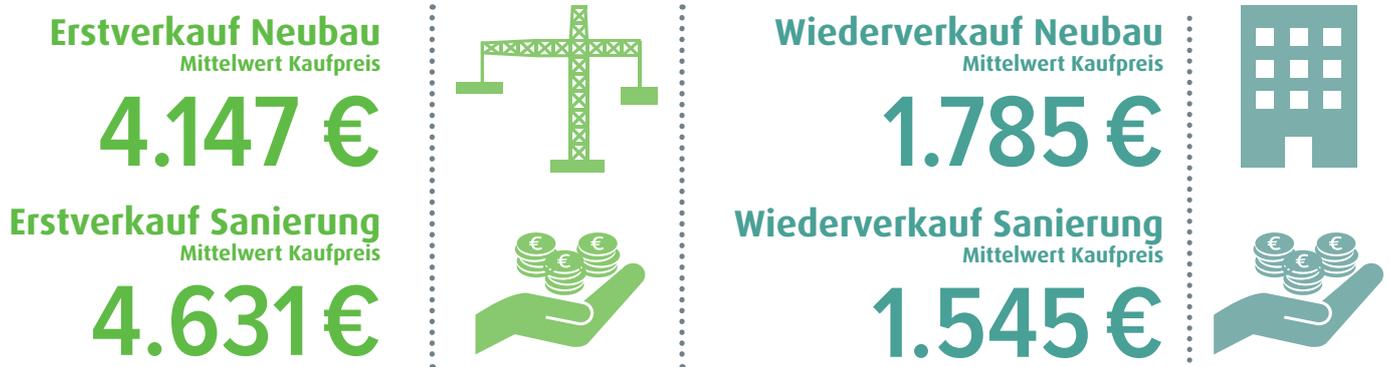


Abb. 8: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise



INVESTMENT

Der Leipziger Nordwesten profitiert von der wirtschaftlichen Entwicklung im Norden der Stadt. Im Investmentbereich schlägt dieser positive Trend allerdings noch schwerlich durch. In Summe zählt der Gutachterausschuss 14 Kauffälle, davon elf sanierte und drei unsanierte Mehrfamilienhäuser. Die Preise sind nach wie vor moderat, obschon es in Einzelfällen deutliche Sprünge nach oben gibt. So konnte bei den **sanierten Mehrfamilienhäusern** im vergangenen Jahr

mit 2.694 Euro/m² am meisten für eine Immobilie in Möckern erzielt werden. Das Minimum im Stadtbezirk Nordwest liegt bei 1.382 Euro/m² (Wahren), der Mittelwert bei 1.712 Euro/m². Für die drei verzeichneten **unsanierten Mehrfamilienhäuser** ist ein durchschnittlicher Kaufpreis von 944 Euro/m² erfasst worden (Minimum: 760 Euro/m², Maximum: 1.306 Euro/m²). Das entspricht einer Steigerung um fast das Doppelte. Allerdings stand 2018 nur ein verkaufte Haus zu Buche.

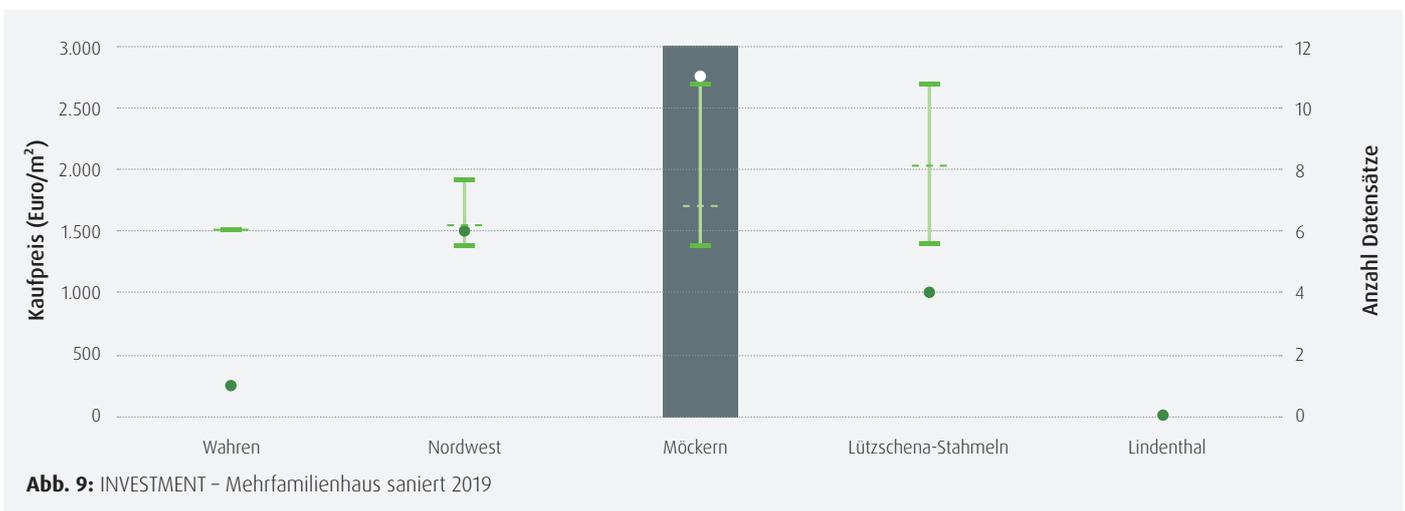
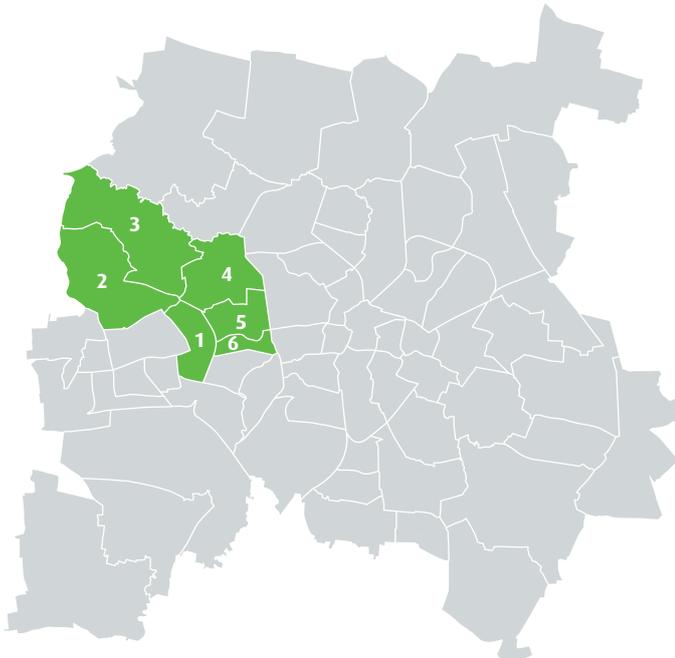


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

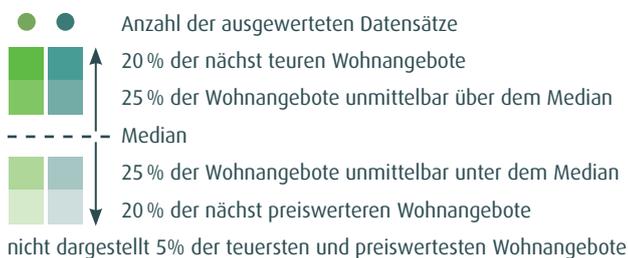
VOM SZENE- BIS ZUM EINFAMILIENHAUSSTANDORT



ALT-WEST

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| 1 Neulindenau | 4 Leutzsch |
| 2 Burghausen-Rückmarsdorf | 5 Altlindenau |
| 3 Böhlitz-Ehrenberg | 6 Lindenau |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



MIETE UND WOHN-EIGENTUM

Der Stadtbezirk Alt-West bildet eine Mischung aus villenartiger Bebauung im Ortsteil Leutzsch, den sich dynamisch entwickelnden Ortsteilen Lindenau, Altlindenau und Neulindenau sowie den Ortsteilen Böhlitz-Ehrenberg und Burghausen-Rückmarsdorf am westlichen Stadtrand von Leipzig. Vor allem die an Plagwitz (Stadtbezirk Südwest) angrenzenden Ortsteile Neu- und Altlindenau erfreuen sich zunehmender Beliebtheit und haben sich als Szenestandort etabliert. Die Gebäudestruktur ist fast durchgängig durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet und wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert.

Beim Erstbezug stehen die Angebotsmieten im Median in Neulindenau bei 10,12 Euro/m², was wesentlich über dem Median von 8,77 Euro/m² im Stadtbezirk Alt-West liegt und an die attraktiven Leipziger Wohnlagen heranreicht. Am westlichen Rand von Neulindenau, was gemäß Gebietsgliederung zum Ortsteil Schönau gehört (Stadtbezirk West), entsteht ein großes neues Wohngebiet in einer Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Stadtvillen. Die besondere Attraktivität besteht in der unmittelbaren Lage am Lindenauer Hafen, von dem man auf dem Karl-Heine-Kanal bis in die Innenstadt Leipzigs gelangen kann. Dieses Wohngebiet wird nach Fertigstellung in den nächsten Jahren zur weiteren Aufwertung der Wohnumgebung beitragen.

Die Ortsteile Böhlitz-Ehrenberg und Burghausen-Rückmarsdorf befinden sich in westlicher Stadtrandlage. Böhlitz-Ehrenberg umfasst Mietwohngebäude unterschiedlicher Baujahre, ältere Einfamilienhausstandorte, aber auch neu gebaute Einfamilienhaussiedlungen. Burghausen-Rückmarsdorf ist ein Ortsteil, in dem die ursprüngliche Ortsstruktur noch deutlich wird. Auch hier entstanden neue Einfamilienhaussiedlungen. In beiden Ortsteilen wurden keine neu gebauten Eigentumswohnungen veräußert und in Böhlitz-Ehrenberg nur wenige sanierte Altbauwohnungen verkauft. Der Zuzug in diese Ortsteile resultiert maßgeblich aus dem Wohnwunsch nach einem Einfamilienhaus.

Daten und Fakten zum Stadtbezirk Alt-West	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	53.967	55.698	56.877	57.927	58.444	59.183	601.668	9,8%
Haushalte	30.728	31.836	32.500	33.156	33.488	33.966	342.903	9,9%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	36,5	34,0	20,9	17,8	10,2	14,0	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k. A.	1.684	k. A.	1.713	k. A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

8,77 €

Median Miete Bestand 2019

6,70 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig



Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

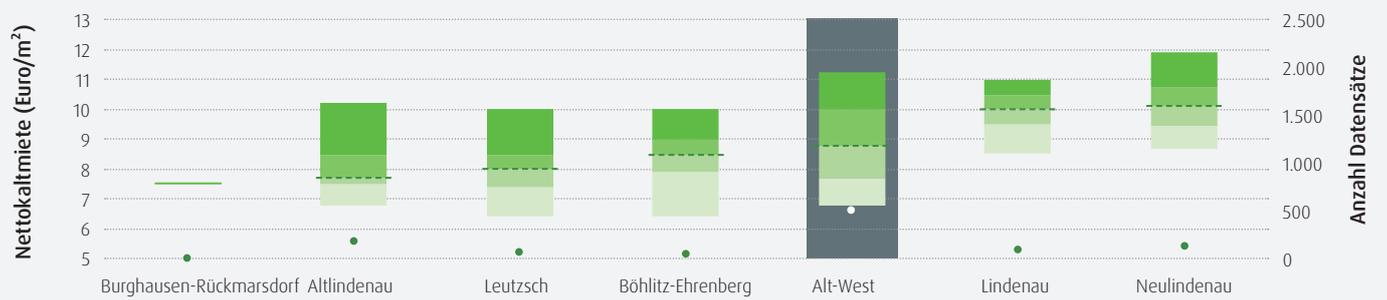


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

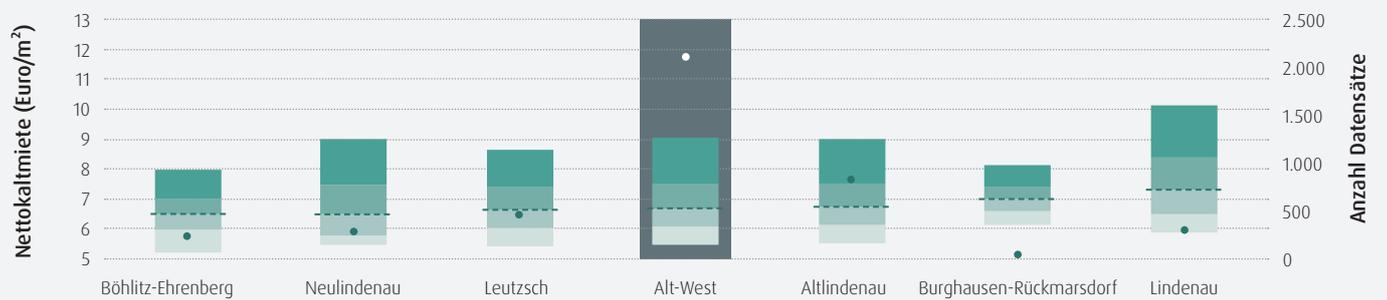


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

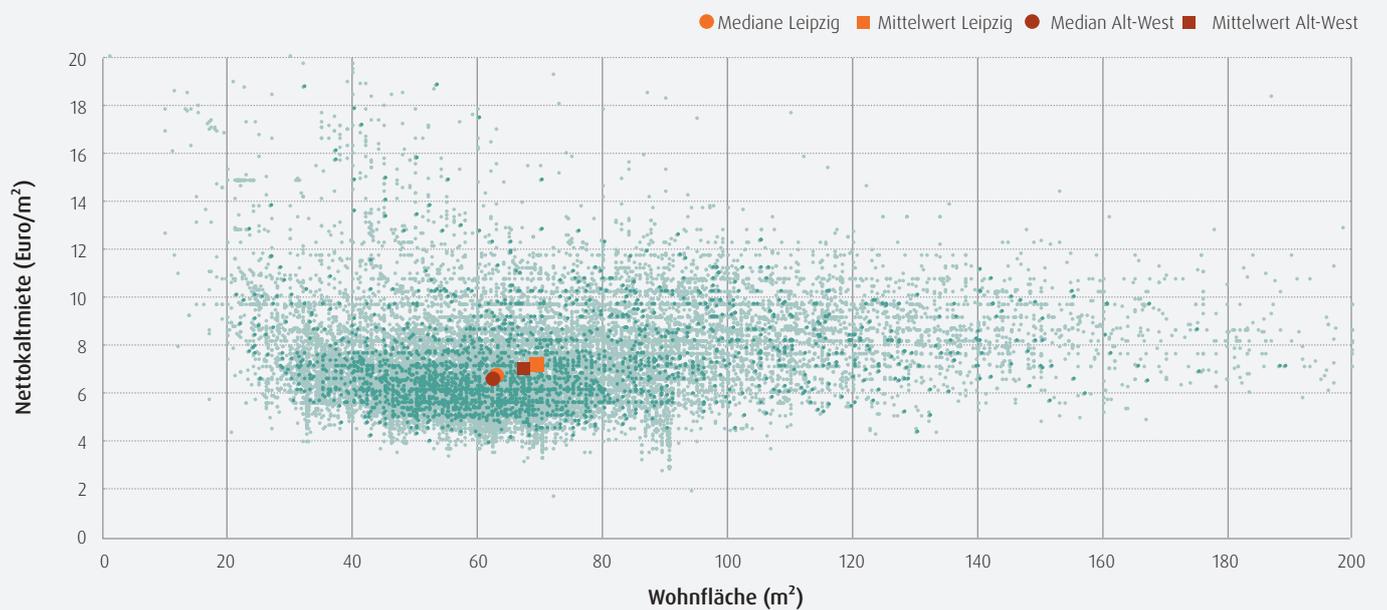


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 9

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum

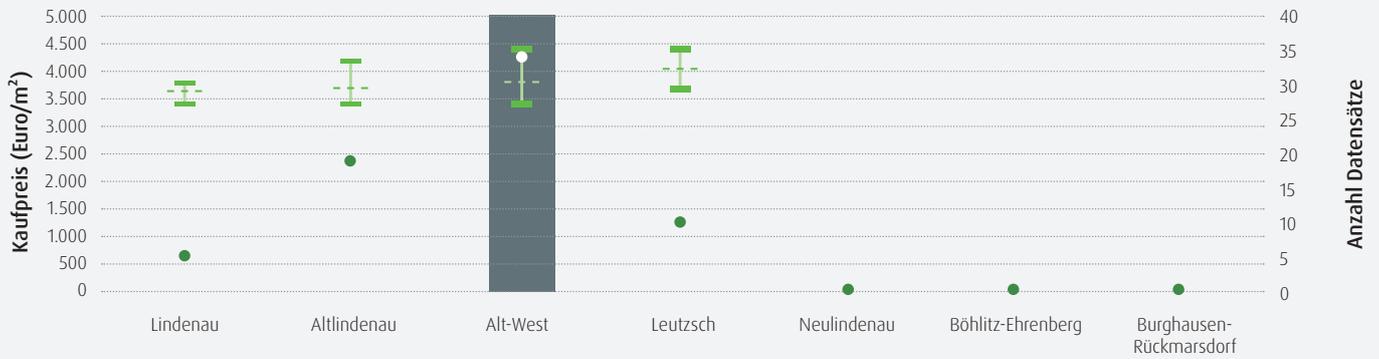


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

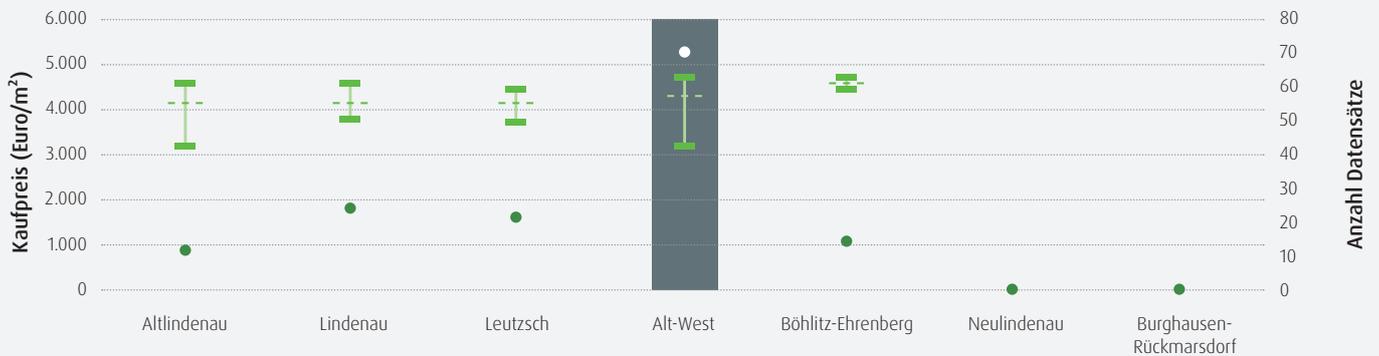


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)



Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederververkauf 2019

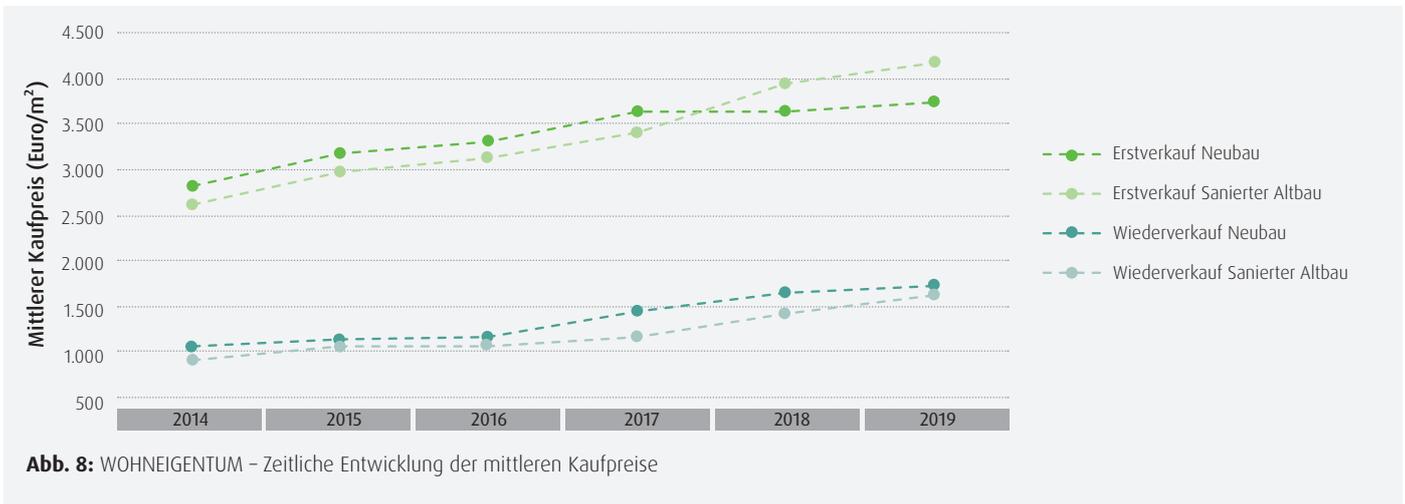


Abb. 8: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
3.804 €

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.262 €

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
1.716 €

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
1.611 €

INVESTMENT

Dank der sich dynamisch entwickelnden Ortsteile Lindenau, Altlindenau und Neulindenau steht der Stadtbezirk Alt-West bei Investoren weiterhin hoch im Kurs. Beleg für die guten Renditechancen ist die hohe Zahl an verkauften Mehrfamilienhäusern. So wechselten im vergangenen Jahr insgesamt 30 sanierte und sechs unsanierte Objekte den Besitzer. Bei den **sanierten Mehrfamilienhäusern** sticht Altlindenau, inzwischen teilweise zum Milieuschutzgebiet erklärt, mit zwölf Kauffällen besonders heraus. Überraschend dahinter

reicht sich der am westlichen Stadtrand befindliche Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg mit zehn Verkäufen ein. Die erzielten Preise pendeln zwischen 1.168 und 2.013 Euro/m². Der Mittelwert für den gesamten Stadtbezirk erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 12,7 Prozent auf 1.592 Euro/m².

Unsanierete Mehrfamilienhäuser werden mit einer enormen Preisspanne von 154 bis 1.569 Euro/m² am Markt gehandelt. Der Mittelwert verringerte sich 2019 unwesentlich auf 1.039 Euro/m².



Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

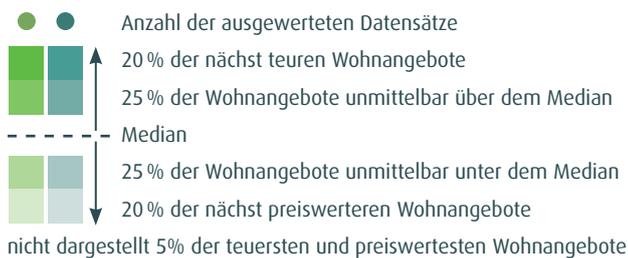
NIEDRIGSTE MIETEN UND GUTE INFRASTRUKTUR



WEST

- 1** Lausen-Grünau
- 2** Miltitz
- 3** Grünau-Nord
- 4** Schönau
- 5** Grünau-Ost
- 6** Grünau-Mitte
- 7** Grünau-Siedlung

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



MIETE UND WOHNESIGENTUM

Der Stadtbezirk wird fast ausschließlich durch die Plattenbausiedlung Grünau charakterisiert. Eine Ausnahme hiervon bildet der Ortsteil Grünau-Siedlung, ein Einfamilienhausstandort, der bereits vor der Entstehung von Grünau vorhanden war und in Teilen der Ortsteil Lausen-Grünau. Dieser ist teilweise dörflich geprägt. In den neunziger Jahren wurden außerdem Eigentumswohnungen neu gebaut.

Grünau war ursprünglich für 100.000 Einwohner geplant. Heute leben in der Großwohnsiedlung nur circa 45.000 Menschen. Die geringe Einwohnerzahl ist weniger auf Leerstand als vielmehr auf den Rückbau im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost zurückzuführen. Die Plattenbauten sind fast durchgängig saniert. Mit Grundschule, Mittelschule und Gymnasium, einer Vielzahl von Kindertagesstätten, dem Allee-Center, einem Einkaufszentrum einschließlich Kino, dem Sportbad Grünauer Welle, der Nähe zum Kulkwitzer See und einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV bietet Grünau sämtliche Infrastrukturkriterien für ein Wohngebiet. Hinzu kommen umfangreiche Grünflächen durch die vergleichsweise lockere Bebauung und der Robert-Koch-Park am östlichen Rand der Grünauer Ortsteile. Die objektiv guten Lagefaktoren spiegeln sich nicht in den Angebotsmieten wieder. In Grünau kann nach wie vor sehr preiswert gewohnt werden. Die Angebotsmieten sind sowohl im Erstbezug als auch bei Bestandswohnungen mit 5,65 Euro/m² beziehungsweise 5,61 Euro/m² die niedrigsten in Leipzig.

Eigentumswohnungen im Erstverkauf beschränkten sich fast ausschließlich auf den Ortsteil Lausen-Grünau. Die Wohnqualität dieses Standortes resultiert primär aus der direkten Lage am Kulkwitzer See. Die Preise liegen in diesem Ortsteil mit circa 3.500 Euro/m² im Mittel wesentlich unter dem städtischen Durchschnitt von 4.288 Euro/m². Im Ortsteil Schönau wurden im Mittel 4.154 Euro/m² erzielt, was auf Verkäufe im neu entstandenen Wohngebiet am Lindenauer Hafen zurückzuführen sein dürfte.

Daten und Fakten zum Stadtbezirk West	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	49.683	50.493	52.460	53.070	53.440	53.862	601.668	9,0%
Haushalte	27.604	27.984	28.814	29.057	29.361	29.710	342.903	8,7%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	22,6	27,5	46,6	20,1	16,0	20,4	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k.A.	1.430	k.A.	1.581	k.A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

5,65 €

Median Miete Bestand 2019

5,61 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig



Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

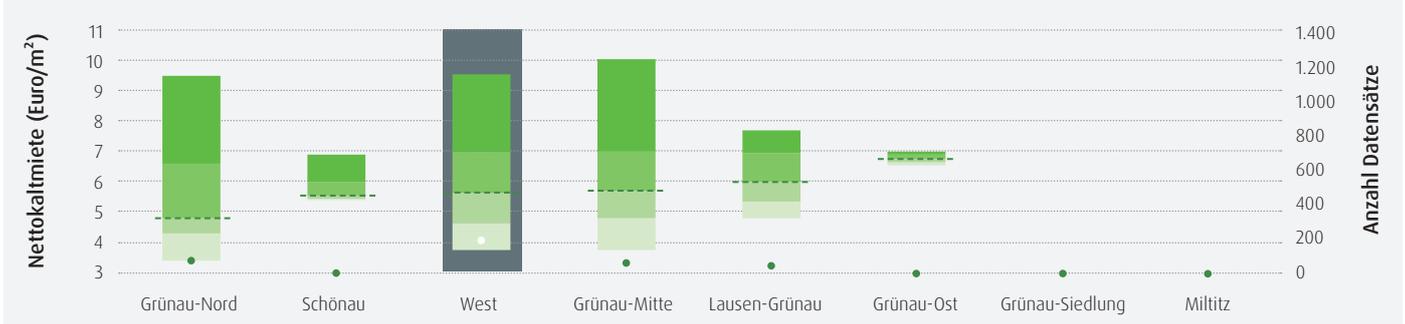


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019



Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

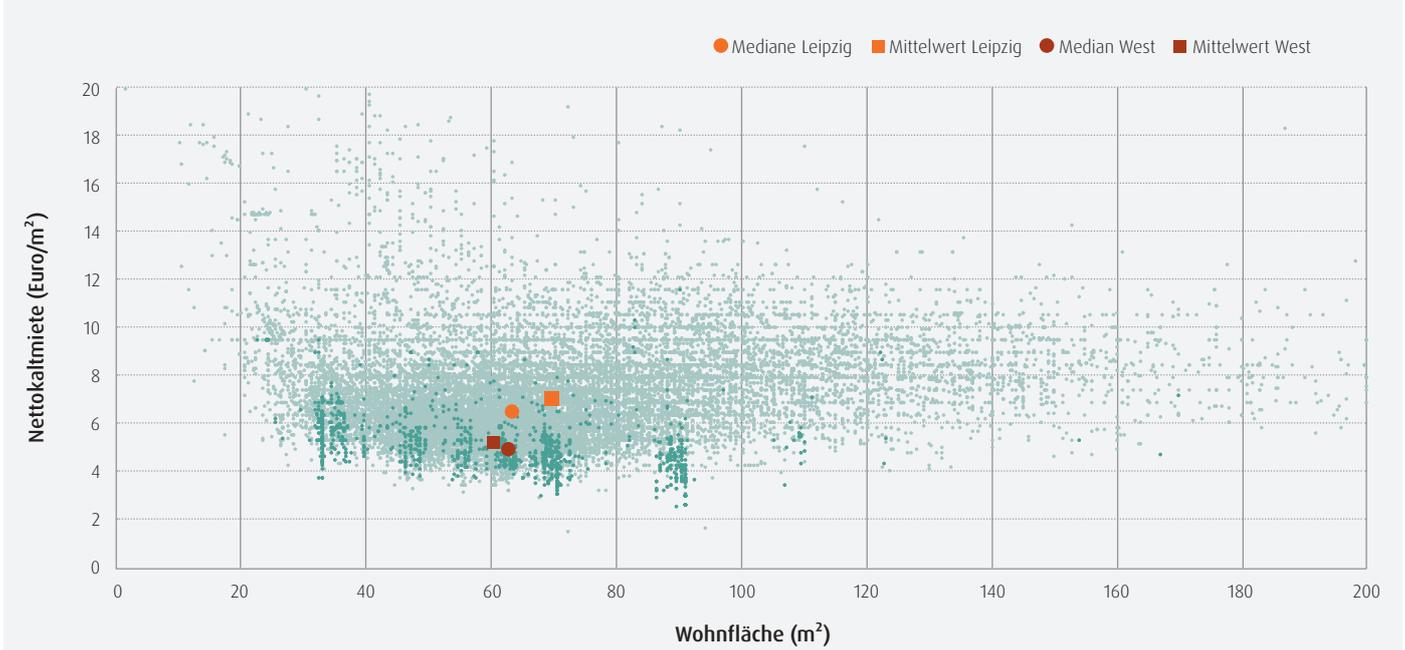


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 7

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum

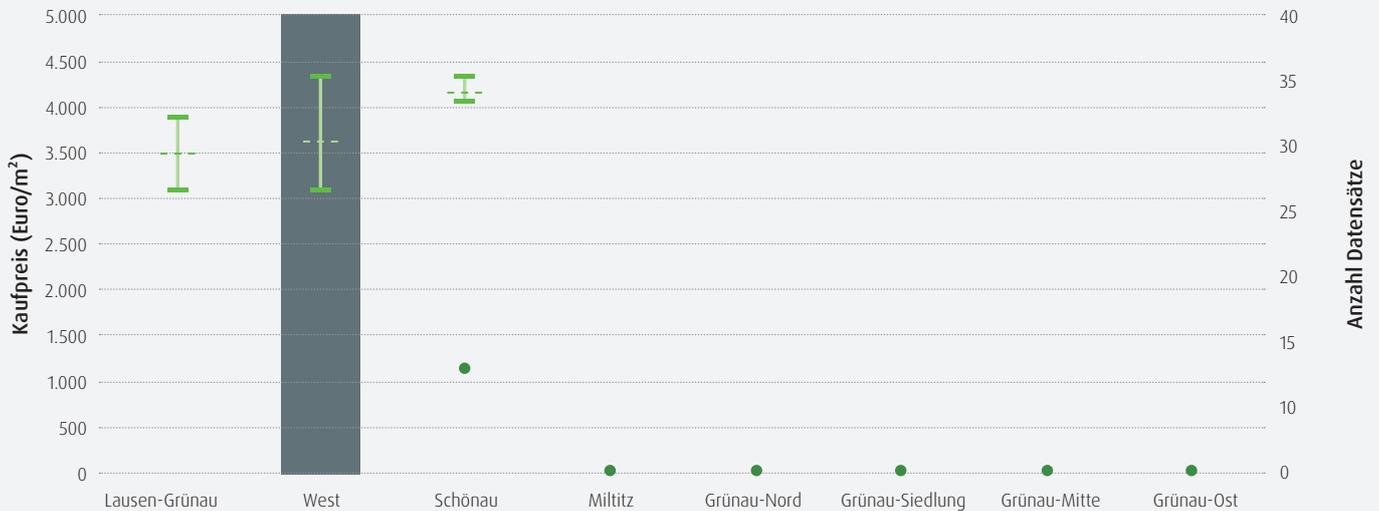


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

Abb. 6: entfällt

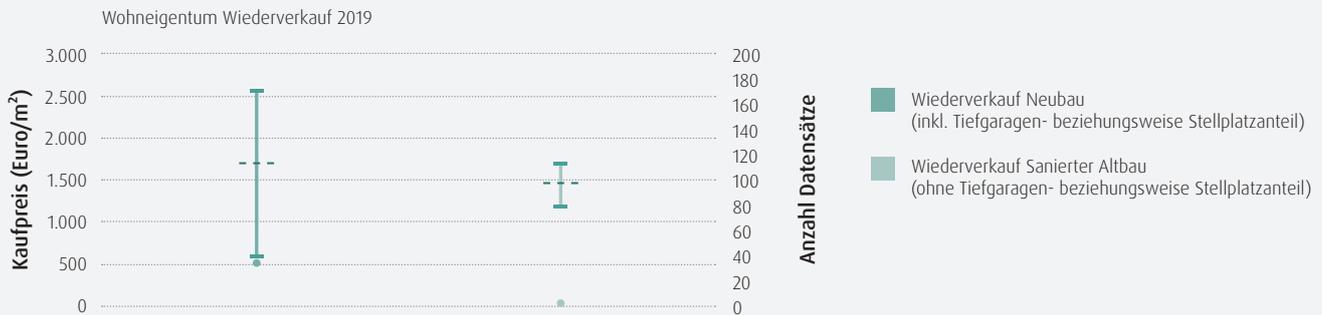


Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019

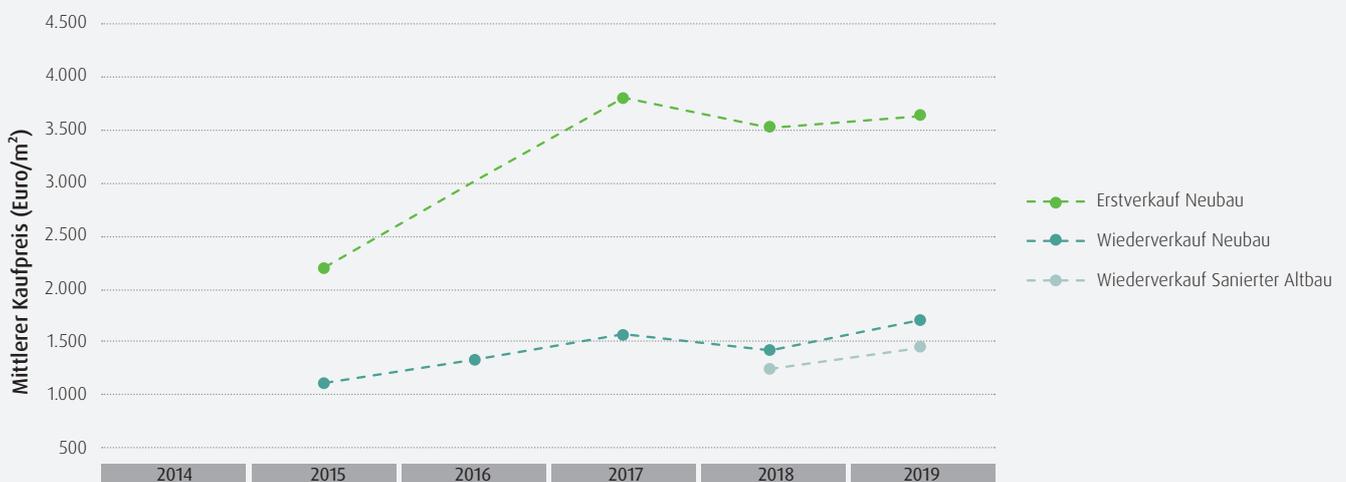
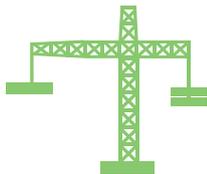


Abb. 8: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Datenquelle Abb. 5 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

3.614 €



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

1.708 €



Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

1.440 €



INVESTMENT

Im Leipziger Westen finden Mieter seit den 1970er Jahren preiswerte Wohnmöglichkeiten. Die Plattenbauten gehören zum großen Teil Wohnungsgenossenschaften und weiteren Bestandhaltern, deren Immobilien nicht zum Verkauf stehen. Daher erweist sich der Stadtbezirk West in Bezug auf Investments als ein wenig erträgliches Pflaster. So erklärt es sich

auch, dass im vergangenen Jahr gerade einmal ein **saniertes Mehrfamilienhaus** am Markt gehandelt wurde. Dieses im Ortsteil Miltitz verortete Objekt wechselte für 1.814 Euro/m² den Besitzer. Bei **unsanierten Mehrfamilienhäusern** registrierte der Gutachterausschuss wie in den Vorjahren keine Transaktion.

Abb. 8: entfällt



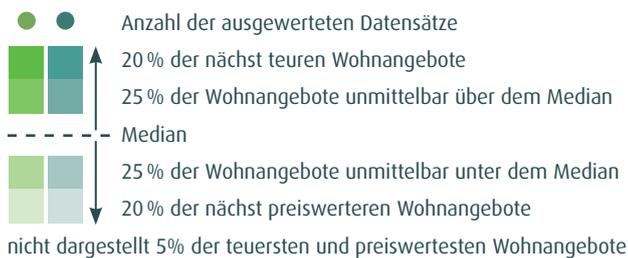
ZENTRUMSLAGEN ALS BELIEBTESTER WOHNSTANDORT



MITTE

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1 Zentrum-Süd | 5 Zentrum-Ost |
| 2 Zentrum-West | 6 Zentrum |
| 3 Zentrum-Nordwest | 7 Zentrum-Südost |
| 4 Zentrum-Nord | |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



MIETE UND WOHNEIGENTUM

Der Stadtbezirk Mitte ist nach wie vor der beliebteste Wohnstandort in Leipzig mit seiner idealen Mischung von urbanem Wohnen bei parallel sehr hohem Freizeitwert. Die Innenstadt erreicht man von den einzelnen Ortsteilen des Stadtbezirkes Mitte prinzipiell fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad. Besonders hoch ist der Freizeitwert im Ortsteil Zentrum-Nordwest mit dem dort befindlichen Waldgebiet Rosental einschließlich Zoo und im Ortsteil Zentrum-Süd mit dem Clara-Zetkin-Park und den angrenzenden ausgedehnten Grünflächen. Hervorragende Infrastruktur mit einer Fülle an Einzelhandel, Gastronomie, Bildungs- und Kulturangeboten sowie Gesundheitseinrichtungen trifft hier auf attraktive Gründerzeitimmobilien und Stadtvillen.

Steigende Einwohnerzahlen sind Ausdruck für die Attraktivität, was sich in den Angebotsmieten niederschlägt. Sowohl für den Erstbezug als auch für die Bestandswohnungen liegen diese im Median mit 10,59 Euro/m² und mit 8,50 Euro/m² im städtischen Vergleich am höchsten. Die Dynamik der Preissteigerung hat jedoch gegenüber dem Vorjahr im Erstbezug nachgelassen. So ist hier sogar ein leichter Rückgang im Median zu verzeichnen. Bei den Angebotsmieten für die Bestandswohnungen wird jedoch eine Steigerung um 3,5 Prozent festgestellt (Vorjahresanstieg 2,9 Prozent).

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen liegen im städtischen Vergleich bei sanierten Eigentumswohnungen mit 5.187 Euro/m² am höchsten, beim Neubau mit 4.544 Euro/m² an zweithöchster Stelle nach dem Stadtbezirk Süd. Die höchsten Preise wurden ebenfalls beim Wiederverkauf gezahlt (Neubau: 2.674 Euro/m²; sanierter Altbau: 2.482 Euro/m²). In den kommenden Jahren wird sich die dynamische Entwicklung des Stadtbezirkes fortsetzen. Wohnneubauvorhaben werden südlich vom Bayrischen Bahnhof realisiert. Es entsteht ein großes Wohnquartier einschließlich Schulen und Kitas. Große Wohnquartiere sind außerdem westlich und östlich vom Hauptbahnhof in Planung.

Daten und Fakten zum Stadtbezirk Mitte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	59.150	62.182	62.648	64.529	65.140	65.683	601.668	10,9%
Haushalte	38.094	39.472	39.236	39.774	40.091	40.560	342.903	11,8%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	27,6	49,9	8,7	19,4	13,7	11,8	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k. A.	1.889	k. A.	1.917	k. A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

10,59 €

Median Miete Bestand 2019

8,50 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig



Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten



Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019



Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

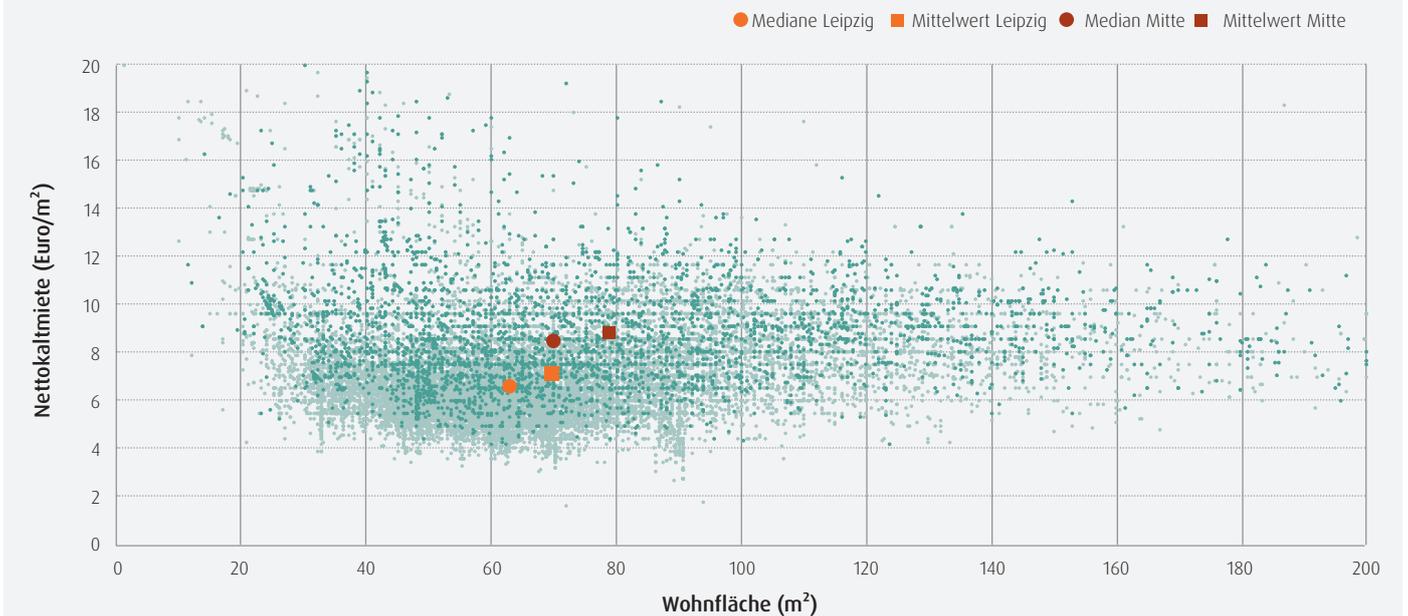


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 9

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum

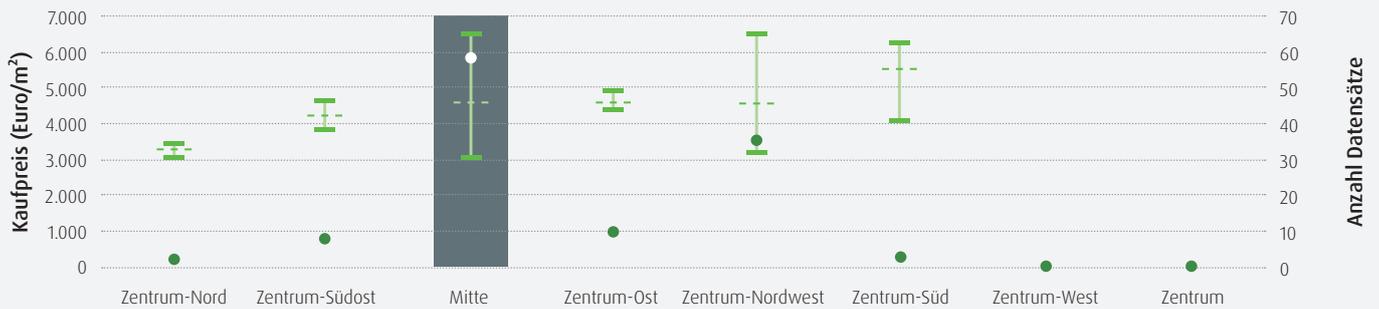


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

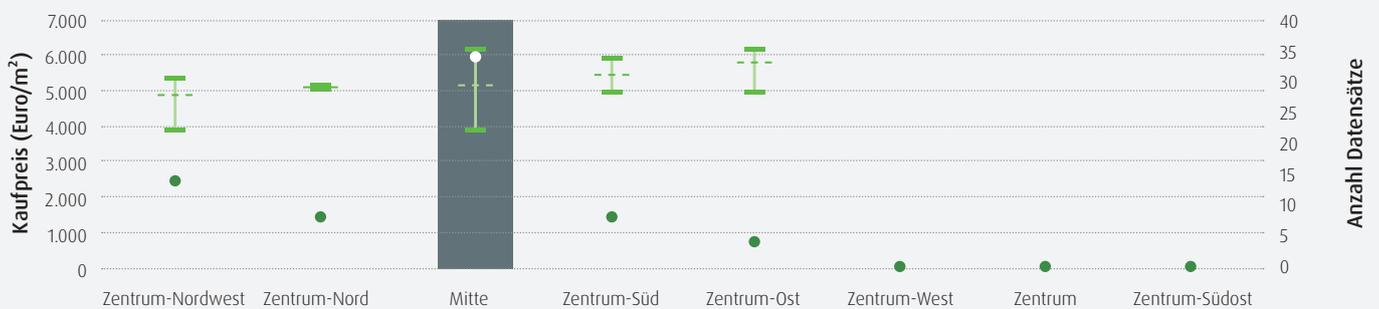


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)



Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019

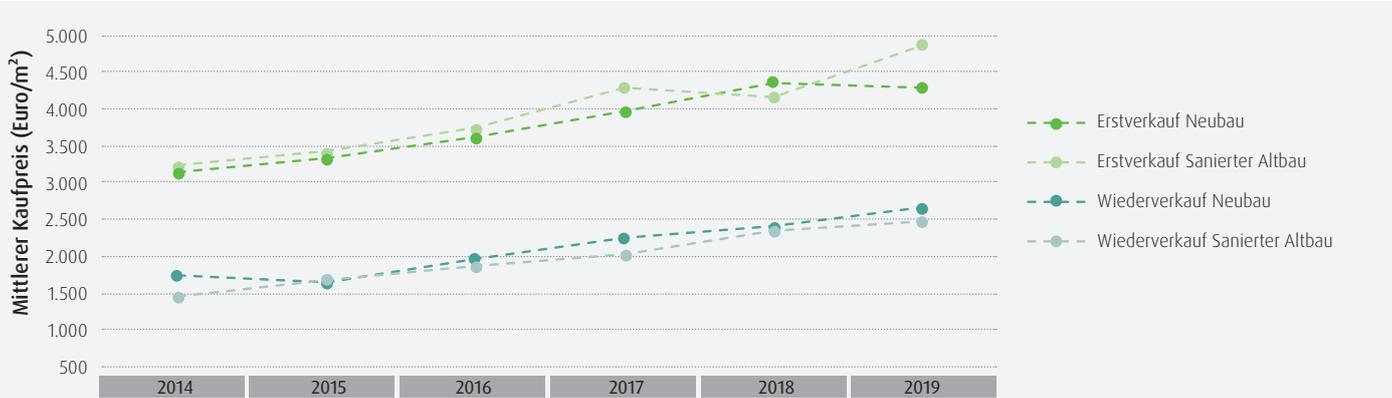
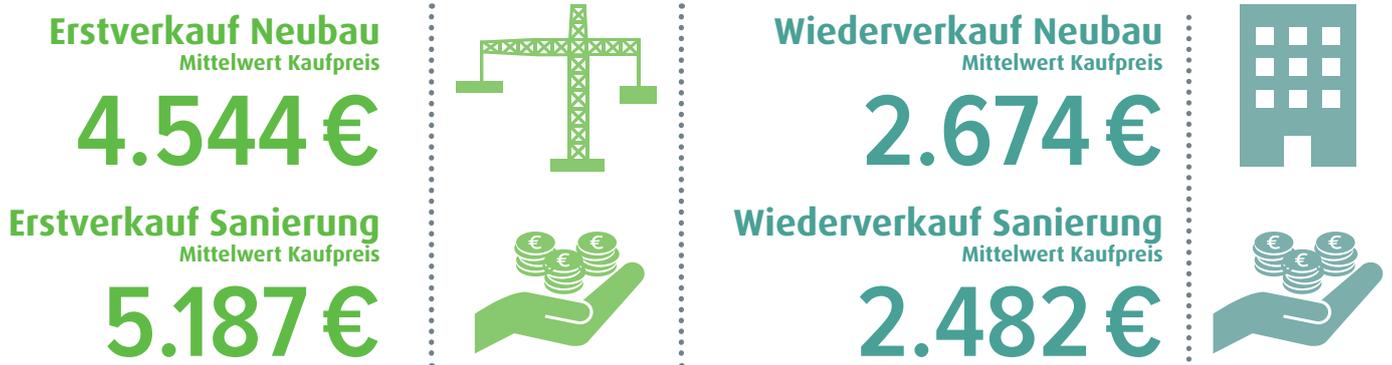


Abb. 8: WOHN EIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise



INVESTMENT

Das Leipziger Zentrum und sein Speckgürtel weisen die höchste Bevölkerungsdichte der Stadt auf – und sind nicht nur deshalb ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Dass 2019 dennoch lediglich 13 **sanierete Mehrfamilienhäuser** (2018: 14) einen neuen Besitzer fanden, hängt mit dem mangelnden Angebot zusammen. Verkauft wurden Objekte in den Ortsteilen Zentrum-West (fünf), Zentrum-Süd (drei), Zentrum-Nordwest und Zentrum-Nord (je zwei) sowie Zentrum-Südost (eines). Als Maximalpreis verzeichnet der

Gutachterausschuss der Stadt Leipzig 2.620 Euro/m² für ein Haus im Zentrum-West, während im Minimum 1.285 Euro/m² gezahlt wurden. Der Mittelwert stagniert auf hohem Niveau bei 2.072 Euro/m² (2018: 2.133 Euro/m²).

Nahezu keine Gelegenheit bietet der Stadtbezirk Mitte für den Erwerb **unsanierter Mehrfamilienhäuser**. Wurden in den beiden Vorjahren gar keine Immobilien dieser Kategorie veräußert, so war es 2019 lediglich eine. Der Kaufpreis betrug 1.393 Euro/m².

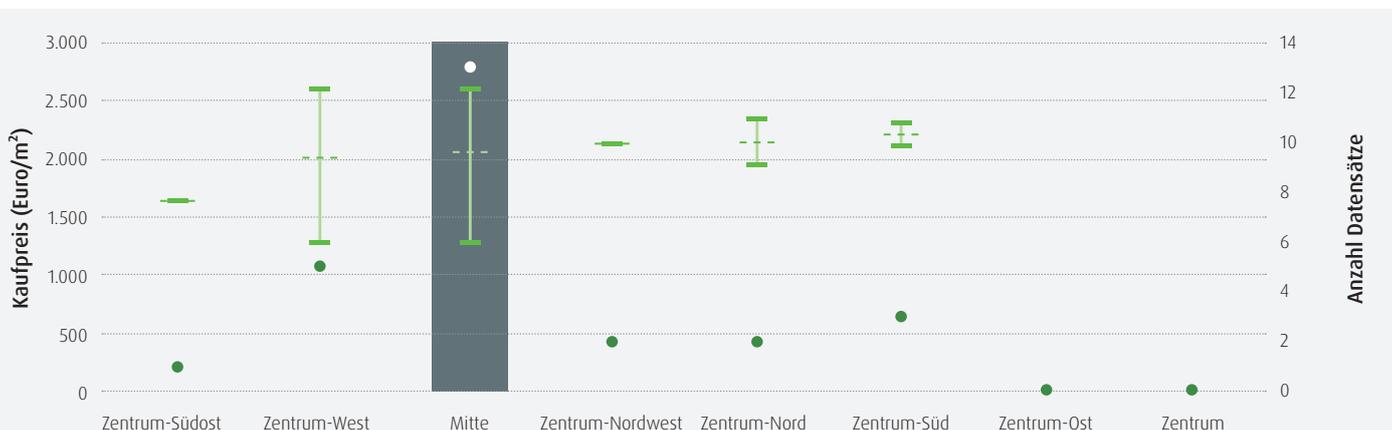
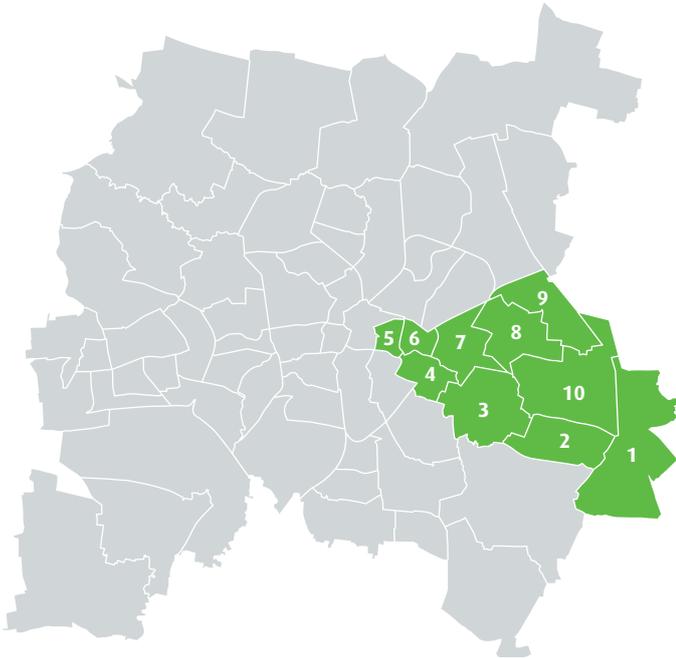


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

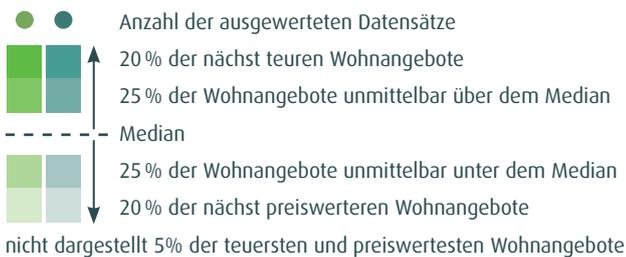
HOHER FREIZEITWERT UND MODERATE MIETEN



OST

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1 Althen-Kleinpösna | 6 Volkmarsdorf |
| 2 Baalsdorf | 7 Sellerhausen-Stünz |
| 3 Mölkau | 8 Paunsdorf |
| 4 Anger-Crottendorf | 9 Heiterblick |
| 5 Neustadt-Neuschönefeld | 10 Engelsdorf |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



MIETE UND WOHNESIGENTUM

Der Stadtbezirk Ost dürfte aus Sicht der künftigen Stadtentwicklung zu einem der Interessantesten gehören. Die Perspektive, insbesondere des zentrumsnahen Ortsteils Neustadt-Neuschönefeld, gilt es zu beobachten. Dieser Ortsteil mit der Magistrale Eisenbahnstraße ist multikulturell geprägt. Er wird mittlerweile interessant für die Ansiedlung von Bewohnern aus dem künstlerischen und studentischen Milieu, was eventuell zu einer Aufwertung dieses Ortsteils führen kann. Die angrenzenden Ortsteile Volkmarsdorf, Anger-Crottendorf, Sellerhausen-Stünz und Paunsdorf sind durch klassische Blockrandbebauungen einfacher Gründerzeithäuser geprägt. Sellerhausen-Stünz weist außerdem ein Wohngebiet aus den 1960er Jahren mit viel Grünfläche auf. Im Ortsteil Heiterblick befindet sich das Ende der 1980er Jahre entstandene letzte Plattenbaugelände aus DDR-Zeiten in Leipzig. Unmittelbar hieran prägen Neubauten aus der Nachwendezeit und Einfamilienhäuser die Ortsteilstruktur. Der Grüne Bogen, ein neu geschaffenes ausgedehntes Grünflächengebiet sowie das Wäldchen tragen zum Freizeitwert dieses Ortsteils bei. In Engelsdorf, Mölkau, Baalsdorf und Althen-Kleinpösna, die teilweise Ende der 1990er Jahre in das Stadtgebiet Leipzig eingemeindet wurden, dominieren neben alten und neu gebauten Mehrfamilienhäusern vor allem Einfamilienhäuser. Hier entstanden eine Vielzahl neuer Einfamilienhausstandorte.

Die Mietpreisangebote im Ortsteil liegen unter dem städtischen Durchschnitt. So werden beim Erstbezug 8,30 Euro/m² und für Bestandswohnungen 6,50 Euro/m² im Median angeboten.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen weichen allerdings kaum vom städtischen Mittel ab. Hier wurden für den Erstbezug Neubau 4.434 Euro/m² (Stadt Leipzig 4.288 Euro/m²) und für den Erstbezug sanierter Altbau 4.391 Euro/m² (Stadt Leipzig 4.496 Euro/m²) gezahlt.

Daten und Fakten zum Stadtbezirk Ost	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	75.887	79.338	81.998	83.632	84.439	85.086	601.668	14,1%
Haushalte	43.024	45.074	46.640	47.455	47.997	48.596	342.903	14,2%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	39,3	49,3	38,2	25,4	15,7	13,5	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k.A.	1.507	k.A.	1.604	k.A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

8,30 €

Median Miete Bestand 2019

6,50 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

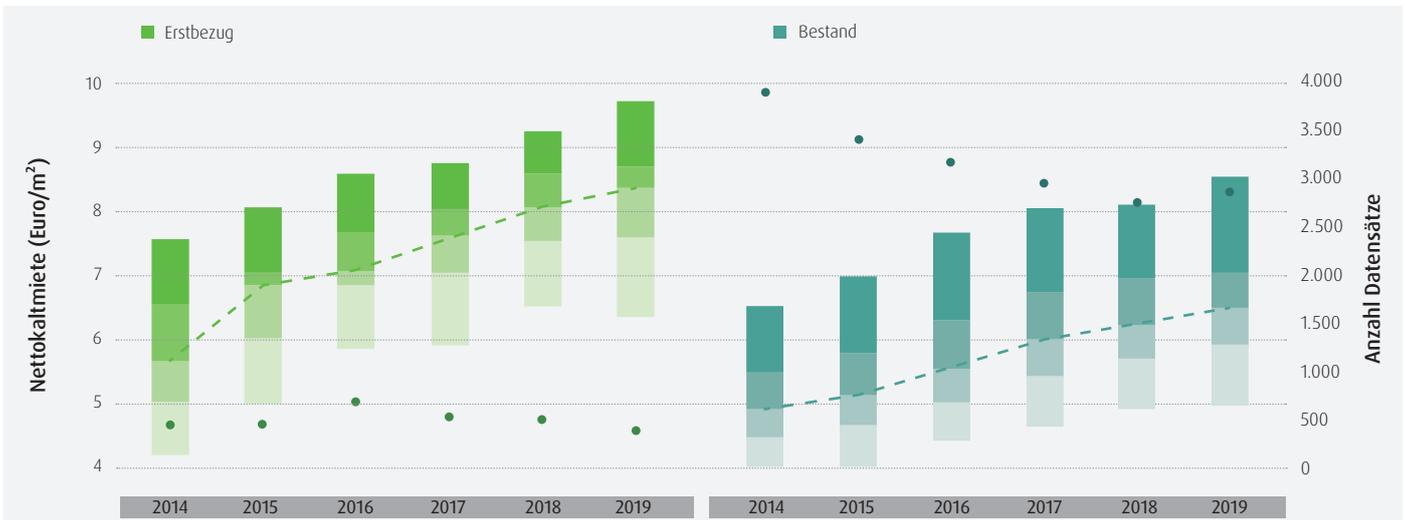


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten



Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

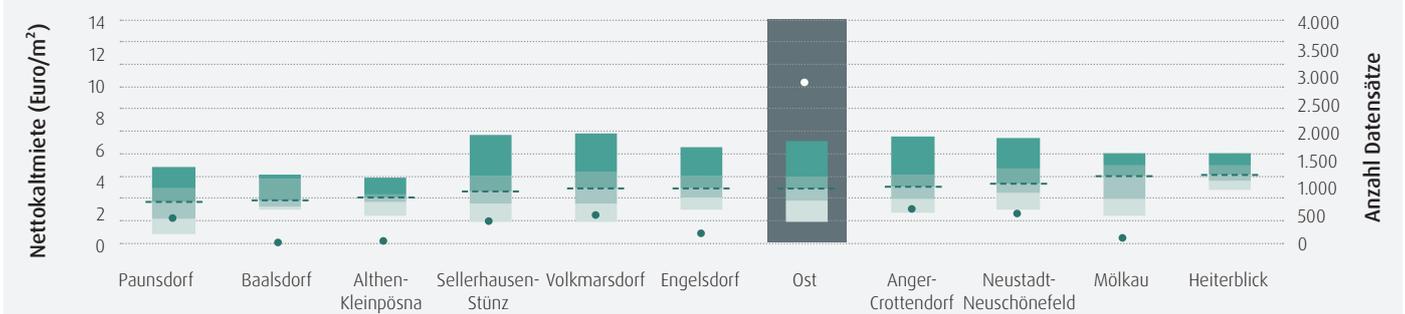


Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

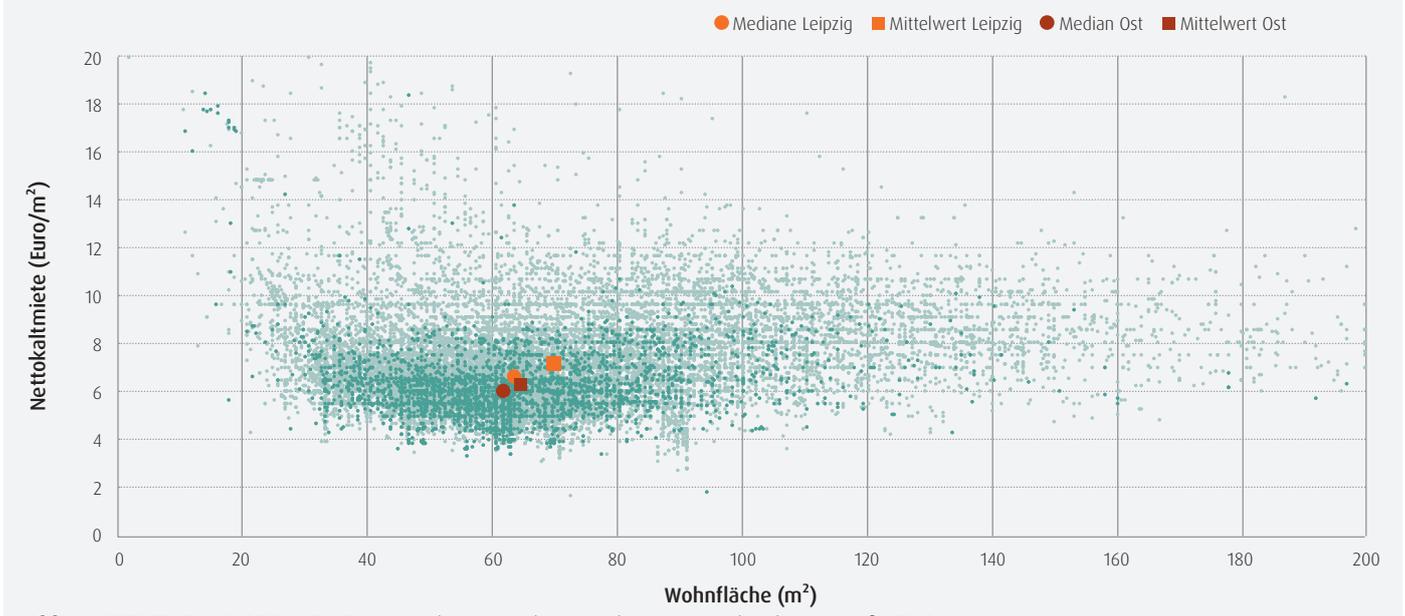


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 9

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum



Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

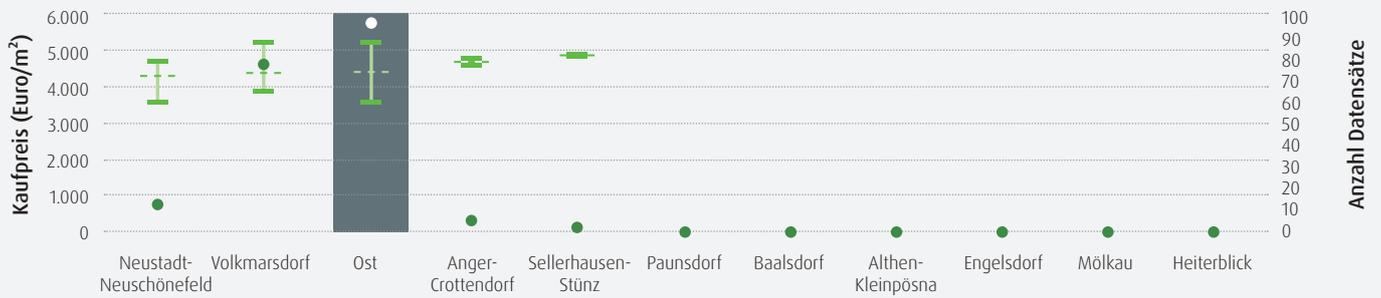


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

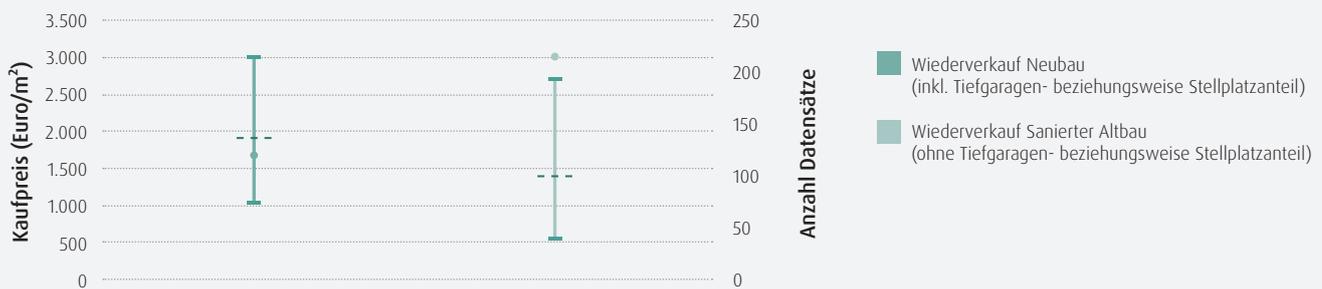


Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019

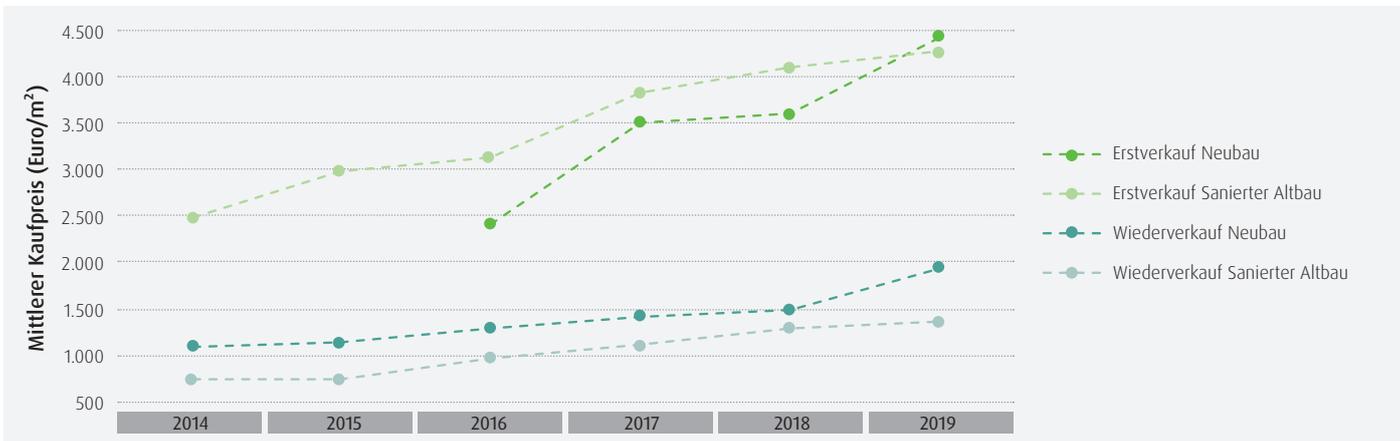


Abb. 8: WOHN EIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
4.434 €

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.391 €

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
1.925 €

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
1.366 €

INVESTMENT

Das östliche Stadtgebiet entwickelt sich immer mehr zum Investitionstreiber. Die nach 2018 erneuten 33 Kauffälle bei **sanieren Mehrfamilienhäusern** bedeuten stadtweit den zweithöchsten Wert nach dem Stadtbezirk Nord. Investiert wurde vor allem in den zentrumsnahen Ortsteilen Volkmarsdorf (acht Verkäufe) sowie Neustadt-Neuschönefeld und Anger-Crottendorf (je sieben). Die Preisspanne beträgt zwischen 787 Euro/m² (Paunsdorf) und 2.204 Euro/m² (Engelsdorf). Der Mittelwert kletterte um 7,7 Prozent auf 1.507 Euro/m².

Bemerkenswert ist, dass 2019 nirgendwo sonst in Leipzig so viele **unsanierte Mehrfamilienhäuser** gehandelt wurden wie im Stadtbezirk Ost: 19 veräußerte Objekte hier (+111,1 Prozent) stehen lediglich 15 weitere im gesamten Stadtgebiet gegenüber. Da unter den Verkäufen offenbar auch das eine oder andere Schnäppchen mit einem Preis von minimal 195 Euro/m² möglich war, pendelte sich der Mittelwert bei 1.304 Euro/m² ein. Das Maximum liegt bei 1.782 Euro/m² – zugleich der Höchstwert für ganz Leipzig.

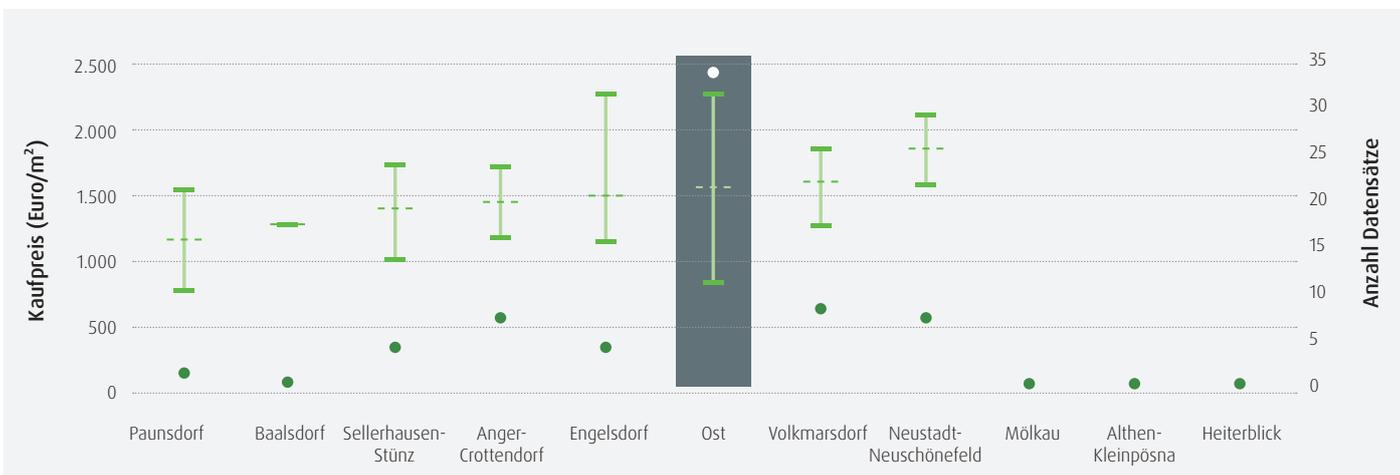
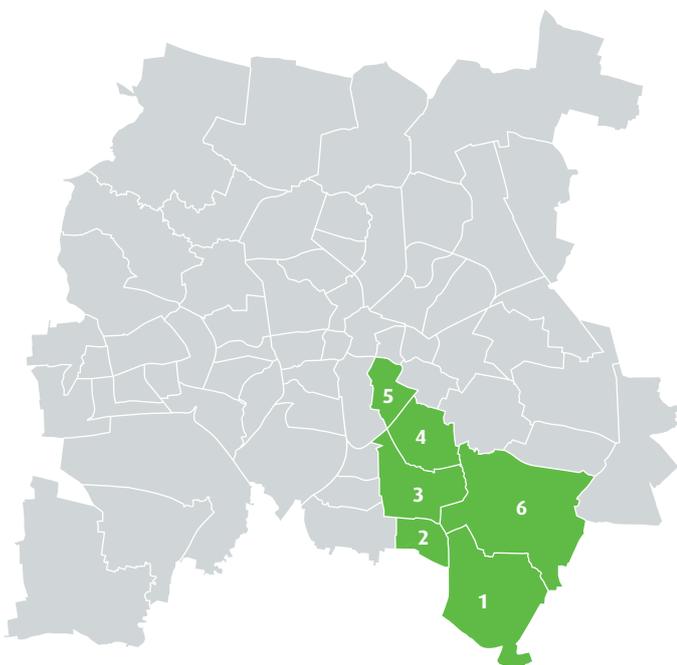


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

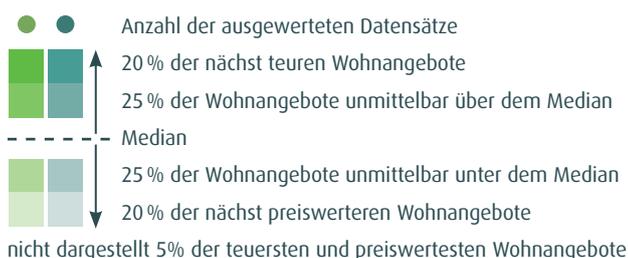
STUDENTISCHES WOHNEN UND DÖRFLICHE STRUKTUR



SÜDOST

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| 1 Liebertwolkwitz | 4 Stötteritz |
| 2 Meusdorf | 5 Reudnitz-Thonberg |
| 3 Probstheida | 6 Holzhausen |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



MIETE UND WOHNESIGENTUM

Der Stadtbezirk Südost weist aufgrund seiner Ausdehnung vom innenstadtnahen Ortsteil Reudnitz-Thonberg bis zur südöstlichen Stadtgrenze mit den Ortsteilen Holzhausen und Liebertwolkwitz eine heterogene Ortsstruktur auf. Reudnitz-Thonberg hat sich zu einem beliebten Standort für studentisches Wohnen aufgrund der Nähe zur Universität entwickelt. Die Vielfalt des Wohnangebotes ist groß. Neben sanierten Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit befinden sich neu gebaute kleinere Stadtvillen, was den Ortsteil auch für junge Familien interessant macht. Der anschließende Ortsteil Stötteritz ist primär durch sanierte Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung geprägt. Im südlichen Teil angrenzend an Probstheida, befinden sich auch Villenstandorte. In Probstheida, Meusdorf, Liebertwolkwitz und Holzhausen lässt sich teilweise die ursprünglich dörfliche Struktur entdecken. Diese Ortsteile sind durch eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, aber auch ausgedehnten Einfamilienhausstandorten geprägt. Vor allem in der Nähe zum Herzklinikum in Probstheida sind große neue Einfamilienhaussiedlungen entstanden.

Die Angebotsmieten dieses Stadtbezirkes entsprechen sowohl beim Erstbezug mit 8,93 Euro/m² als auch beim Angebot von Bestandmietwohnungen mit 6,96 Euro/m² im Median nahezu dem städtischen Durchschnitt. Bei der kleinräumigen Betrachtung ist allerdings zu berücksichtigen, dass beim Erstbezug für die Ortsteile in Stadtrandlage kaum Datensätze verfügbar sind. Die gleiche Situation besteht bei der Auswertung der Kauffälle. Erstverkäufe von neu gebauten Eigentumswohnungen fanden nur in den Ortsteilen Reudnitz-Thonberg und Stötteritz statt. Hier liegt der Mittelwert mit 3.995 Euro/m² jedoch unter dem städtischen Mittelwert von 4.288 Euro/m². Erstverkäufe sanierter Altbauwohnungen gab es im gesamten Stadtbezirk nicht.

Daten und Fakten zum Stadtbezirk Südost	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	56.675	58.128	59.147	60.566	61.602	62.190	601.668	10,3%
Haushalte	31.446	32.065	32.856	33.543	34.147	34.675	342.903	10,1%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	24,3	25,4	19,3	24,3	19,6	14,9	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k. A.	1.775	k. A.	1.872	k. A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

8,93 €

Median Miete Bestand 2019

6,96 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

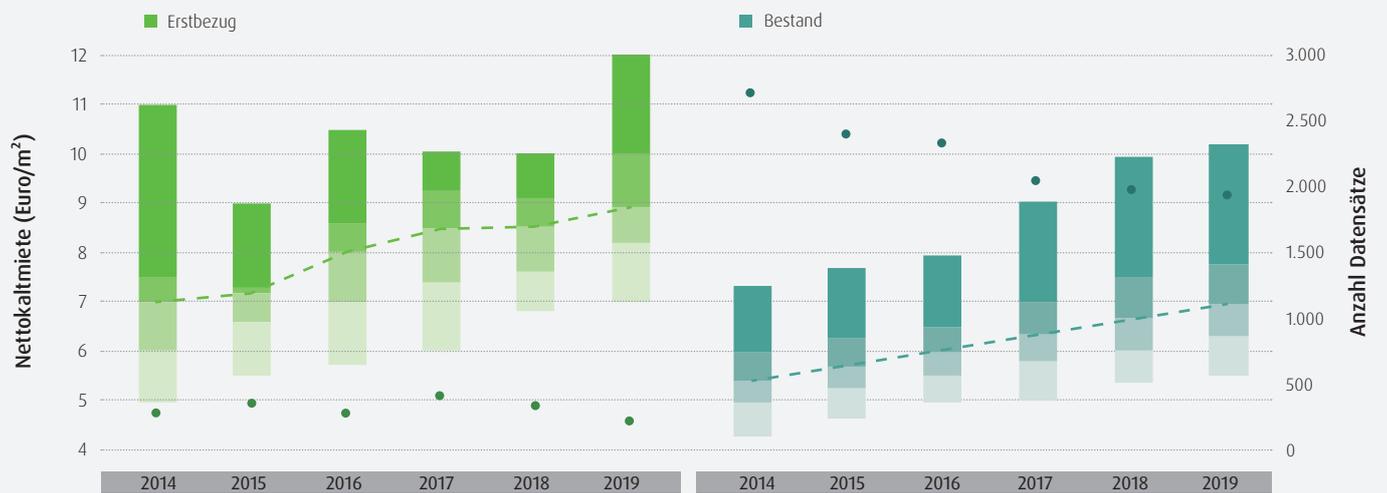


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

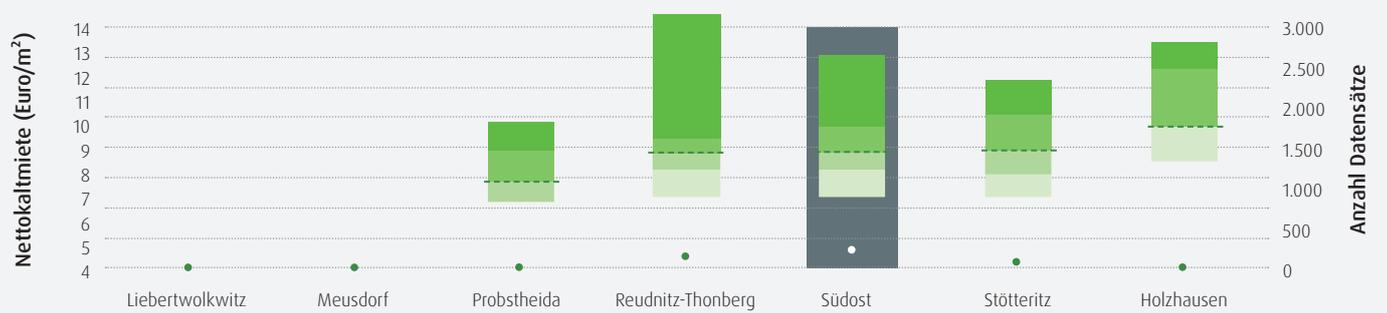


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

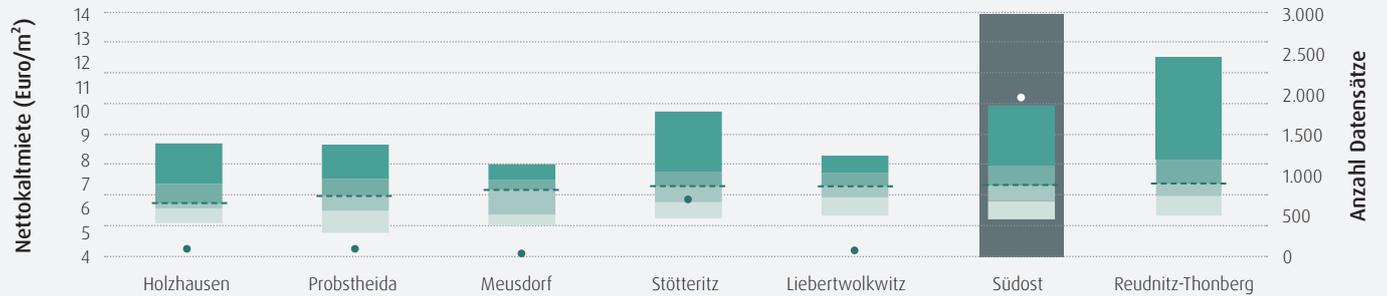


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

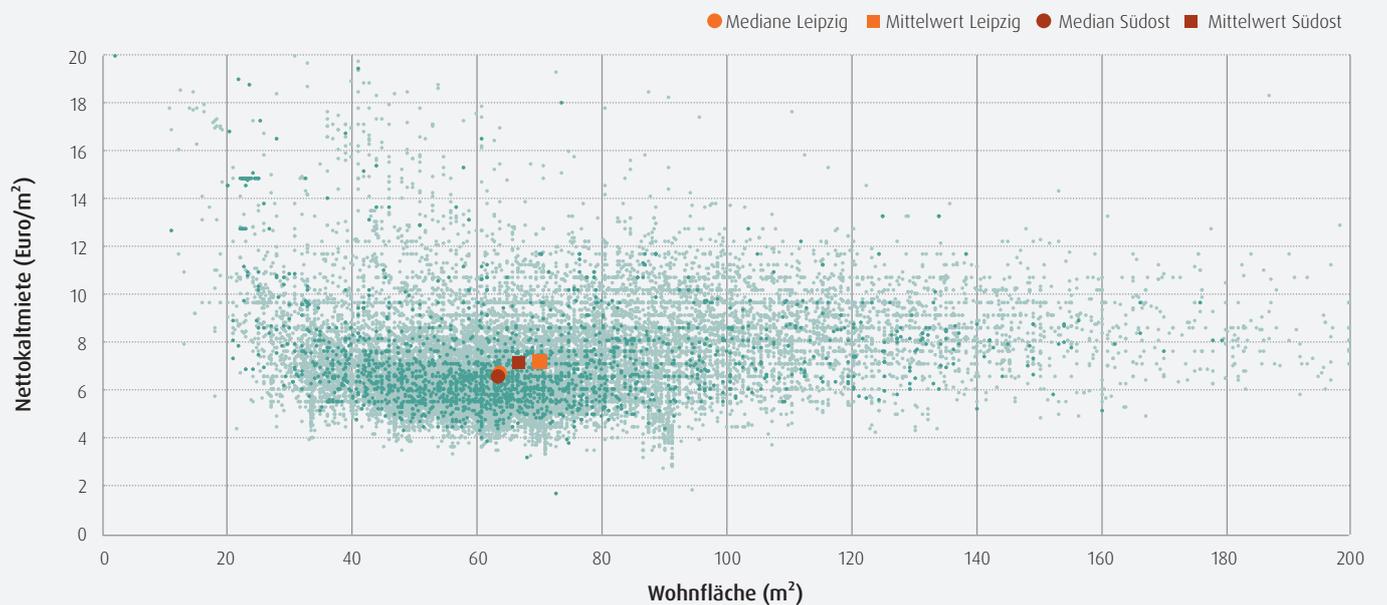


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 10

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum



Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

Abb. 6: entfällt

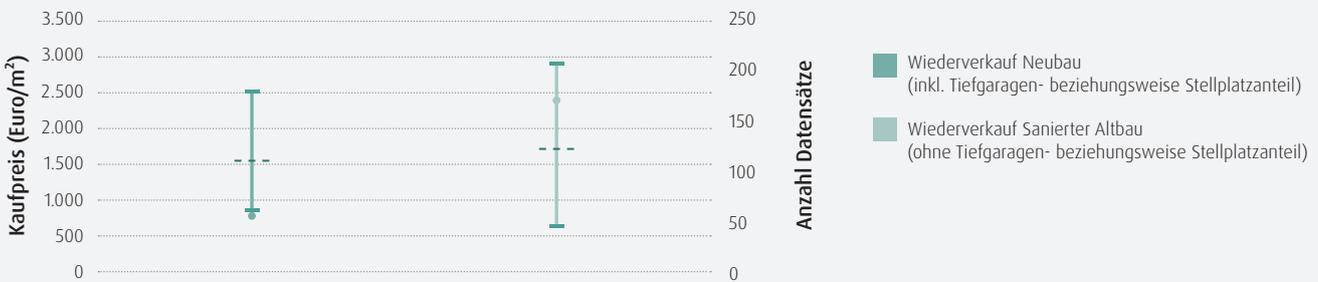


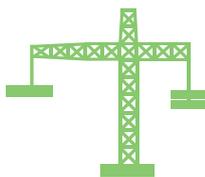
Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019



Abb. 8: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

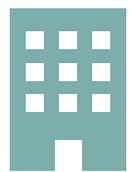
Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

3.995 €



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

1.562 €



Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

1.708 €



INVESTMENT

Der Stadtbezirk Südost bleibt attraktiv für Investoren, jedoch brach hier die Zahl der Kauffälle merklich ein. Wurden 2018 noch 34 **sanierte Mehrfamilienhäuser** gehandelt, so waren es im vergangenen Jahr 22 Objekte (-54,5 Prozent). Davon entfallen zwölf auf den beliebten Ortsteil Reudnitz-Thonberg und zehn auf das benachbarte und ebenfalls gefragte Stötteritz. Der Rückgang hat zur Folge, dass in diesem Stadtgebiet die Preise nach oben schnellen. Der Mittelwert erhöhte sich 2019

um 8,7 Prozent auf 1.720 Euro/m². Ein maximaler Verkaufspreis wurde mit 2.178 Euro/m² für ein Haus in Reudnitz-Thonberg erzielt. Am preiswertesten war eine Immobilie in Stötteritz mit 1.365 Euro/m². Keine Verkäufe gab es in den Ortsteilen Holzhausen, Liebertwolkwitz, Meusdorf und Probstheida.

Bei **unsanierten Mehrfamilienhäusern** registrierte der Gutachterausschuss zuletzt keine Transaktion im Stadtbezirk Südost.

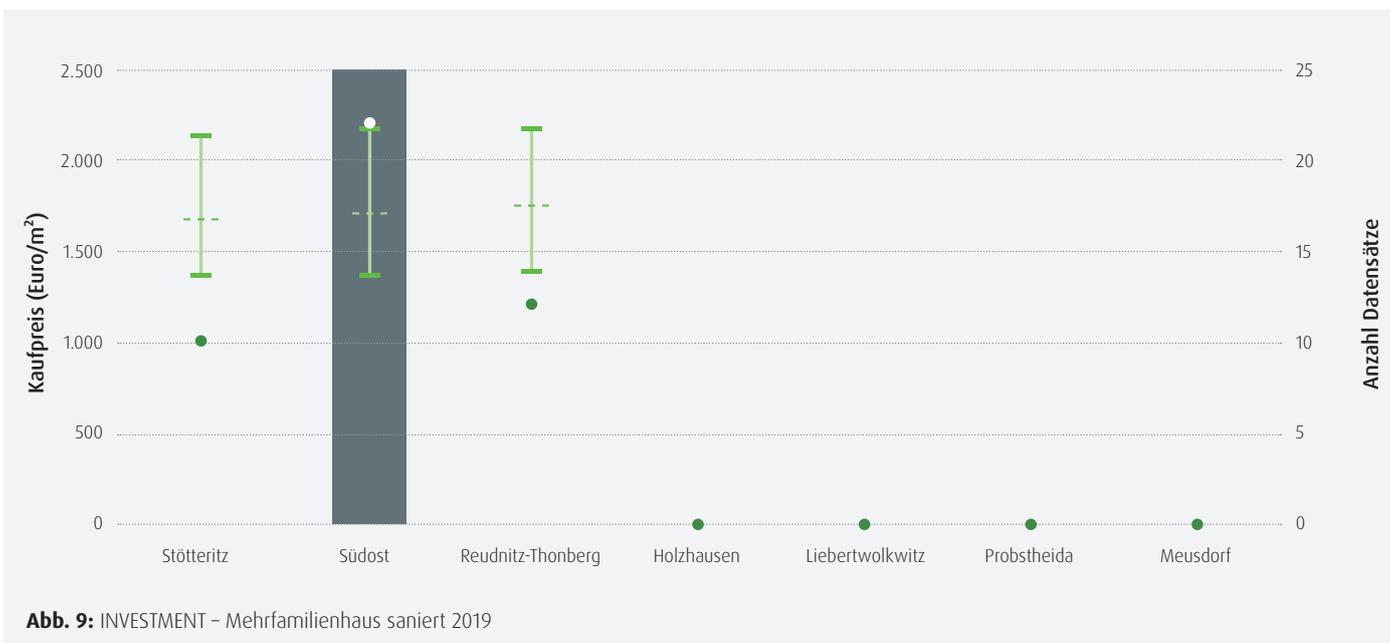


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig



Foto: Shutterstock, Zwiebackesser

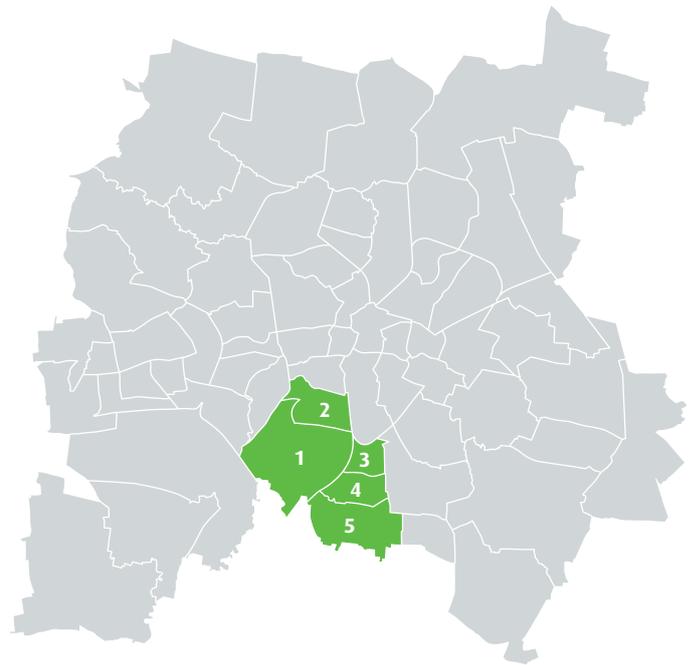
MIETEN ÜBER DEM STÄDTISCHEN DURCHSCHNITT

MIETE UND WOHNEIGENTUM

Mit dem Stadtbezirk Süd werden vor allem die Ortsteile Südvorstadt und Connewitz assoziiert. Beide gehören zu den beliebtesten in der Stadt. Die Südvorstadt ist durch hochwertige Gründerzeitbebauung geprägt. Die Beliebtheit resultiert einerseits aus der Innenstadtnähe, andererseits aus der Lage am Waldgebiet Connewitzer Holz mit direkter Erreichbarkeit des Neuseenlandes im Leipziger Süden. Connewitz entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort, was zu einer vermehrten Investitionstätigkeit primär bei Lückenbebauungen führte. Eine Verdrängung der ursprünglichen Bewohner ist aufgrund der Neubautätigkeit kaum zu verzeichnen, jedoch wurden die bisher verfügbaren Freiräume von unbebauten Grundstücken weniger, was in jüngster Vergangenheit immer wieder zu sozialen Konflikten führte.

Die Beliebtheit der beiden Ortsteile spiegeln die Angebotsmieten wieder, die über dem städtischen Durchschnitt liegen. Für Neubau erreichen sie in beiden Ortsteilen im Median 10,55 Euro/m² (städtischer Durchschnitt 9,00 Euro/m²). Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen liegen in Connewitz bei 7,50 Euro/m² und in der Südvorstadt bei 8,00 Euro/m² und damit über dem städtischen Durchschnitt von 6,99 Euro/m².

Die Ortsteile Marienbrunn, Lößnig und Dölitz-Dösen sind ganz unterschiedlich geprägt. Marienbrunn ist ein Standort, in dem Mehrfamilienhäuser aus den 1930er und 1960er Jahren, aber auch Einfamilienhäuser aus den dreißiger Jahren das Stadtbild prägen. In Lößnig dominieren die elfgeschossigen Plattenbauten aus den 1970er Jahren neben dem unter Denkmalschutz stehenden „Rundling“. In Dölitz-Dösen dominieren zwar Mehrfamilienhäuser. Es wird aber auch die ursprünglich eher dörflich geprägte Grundstruktur sichtbar.



SÜD

1 Connewitz

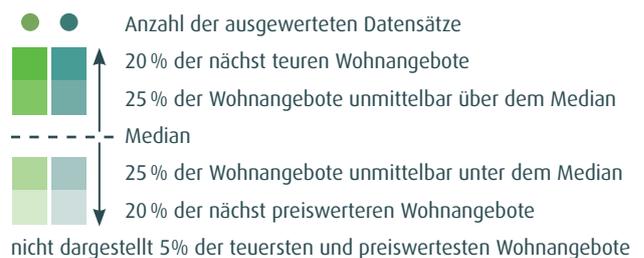
2 Südvorstadt

3 Marienbrunn

4 Lößnig

5 Dölitz-Dösen

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3



Daten und Fakten zum Stadtbezirk Süd	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	64.129	65.200	65.507	66.114	66.705	66.962	601.668	11,1%
Haushalte	38.373	38.815	39.199	39.126	39.331	39.439	342.903	11,5%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	11,0	13,2	5,6	4,8	6,8	4,2	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k.A.	1.668	k.A.	1.831	k.A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

10,50 €

Median Miete Bestand 2019

7,51 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Diese Ortsteile stehen momentan weniger im Fokus der Investoren, was man an den wenigen verfügbaren Datensätzen für neu gebaute Mietwohnungen erkennen kann. Angebotspreise für Bestandmietwohnungen liegen im Median zwischen 6,40 Euro/m² und 7,00 Euro/m².

Es wurden in diesen Ortsteilen keine Erstverkäufe von Eigentumswohnungen registriert. Potenzial wird durchaus für den Ortsteil Dölitz-Dösen aufgrund der direkten Lage am Dölitzer Holz und am Agrarpark sowie in der Nähe zum Neuseenland gesehen.



Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

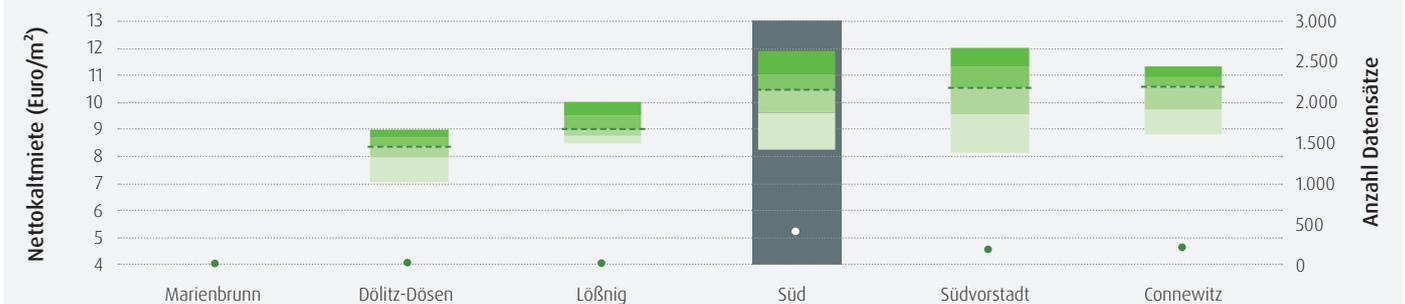


Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019

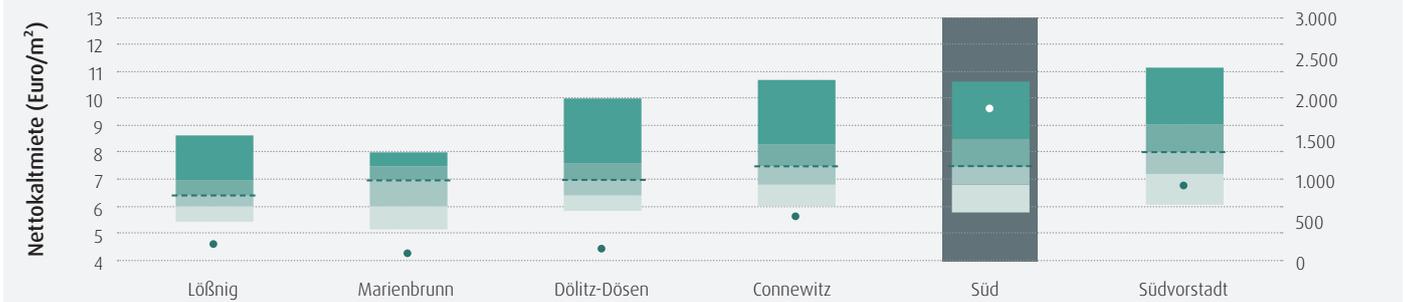


Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019



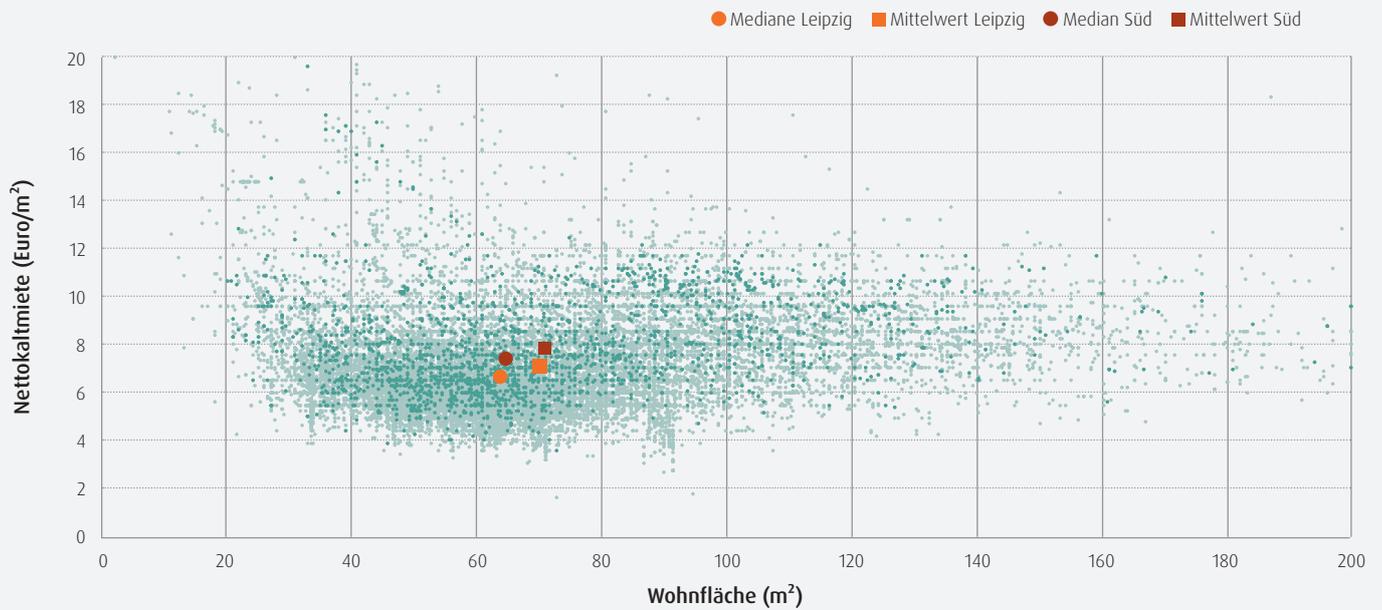


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 10

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum

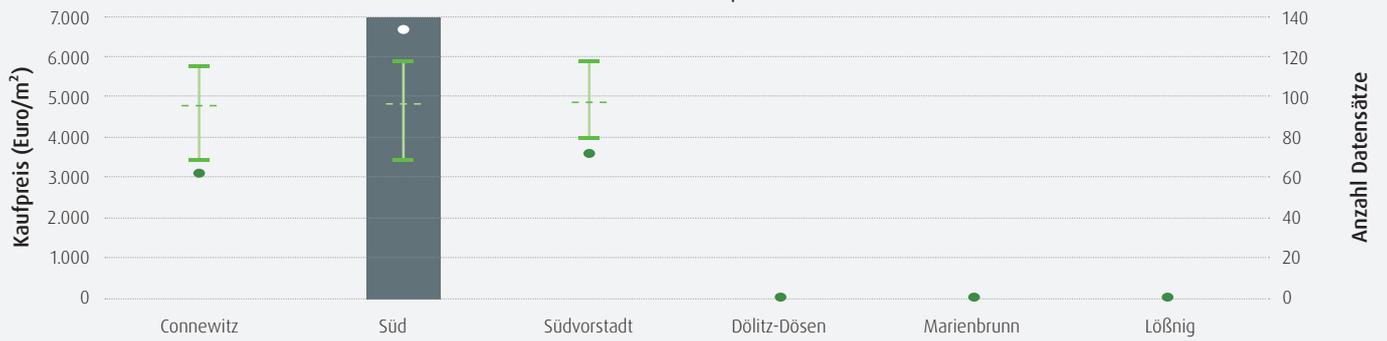


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)



Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

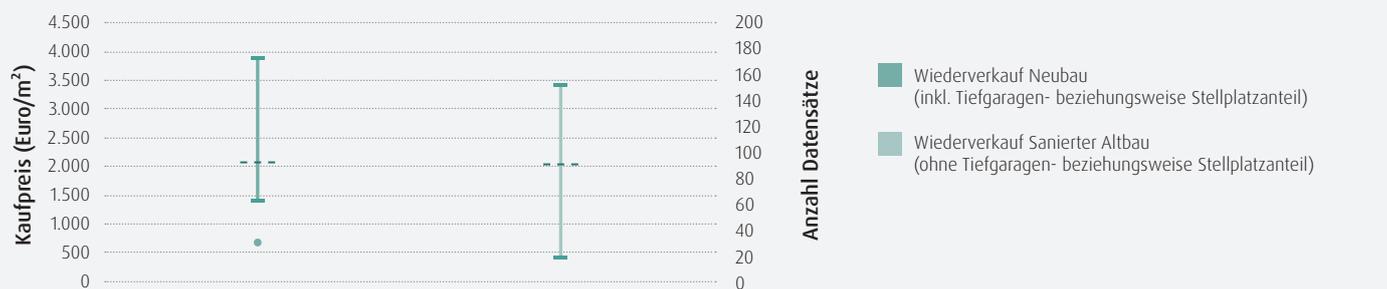


Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019

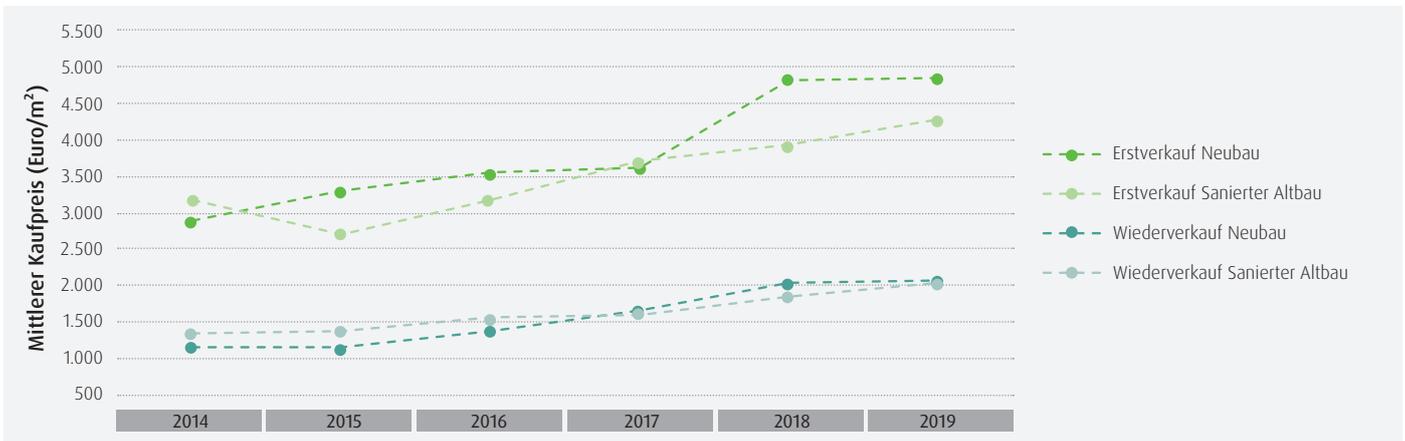
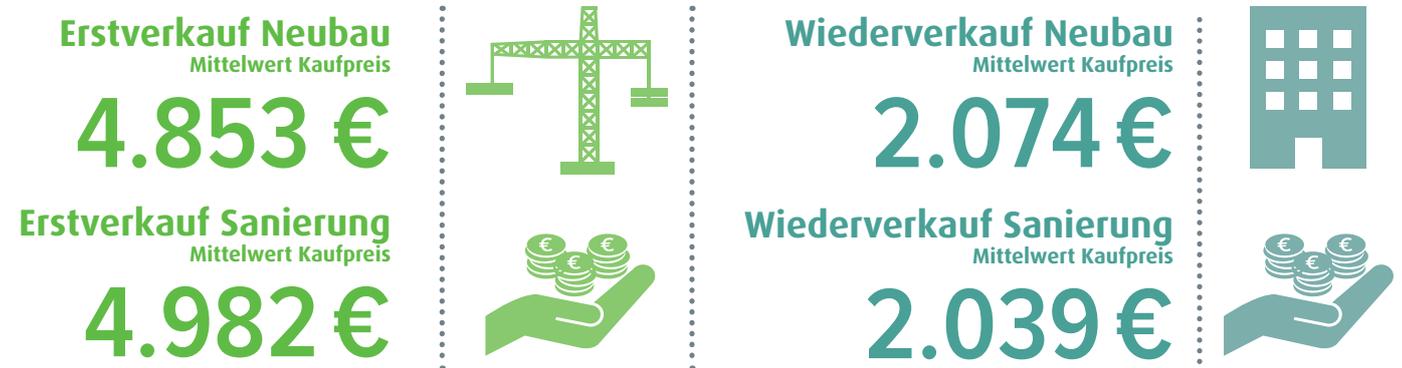


Abb. 8: WOHN EIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise



INVESTMENT

Trotz der großen Attraktivität der beiden Ortsteile Südvorstadt und Connewitz bietet der Markt im Stadtbezirk Süd weniger Kaufoptionen an als noch vor einem Jahr. Die 13 Verkäufe bei **sanierten Mehrfamilienhäusern** bedeuten eine Halbierung gegenüber 2018. Neun Kauffälle wurden in der durch hochwertige Gründerzeitbebauung geprägten Südvorstadt registriert, darunter mit 2.957 Euro/m² der stadt-

weit teuerste des gesamten Jahres. Darüber hinaus wechselten drei Immobilien in Connewitz den Eigentümer sowie eine weitere in Dölitz-Dösen. Der Minimalpreis beträgt 1.454 Euro/m², der Mittelwert stieg um 23,4 Prozent auf 2.142 Euro/m². Im Segment der **unsanierten Mehrfamilienhäuser** steht beim Stadtbezirk Süd ein einziger Verkauf zu Buche. Der erzielte Preis wird mit 833 Euro/m² beziffert.

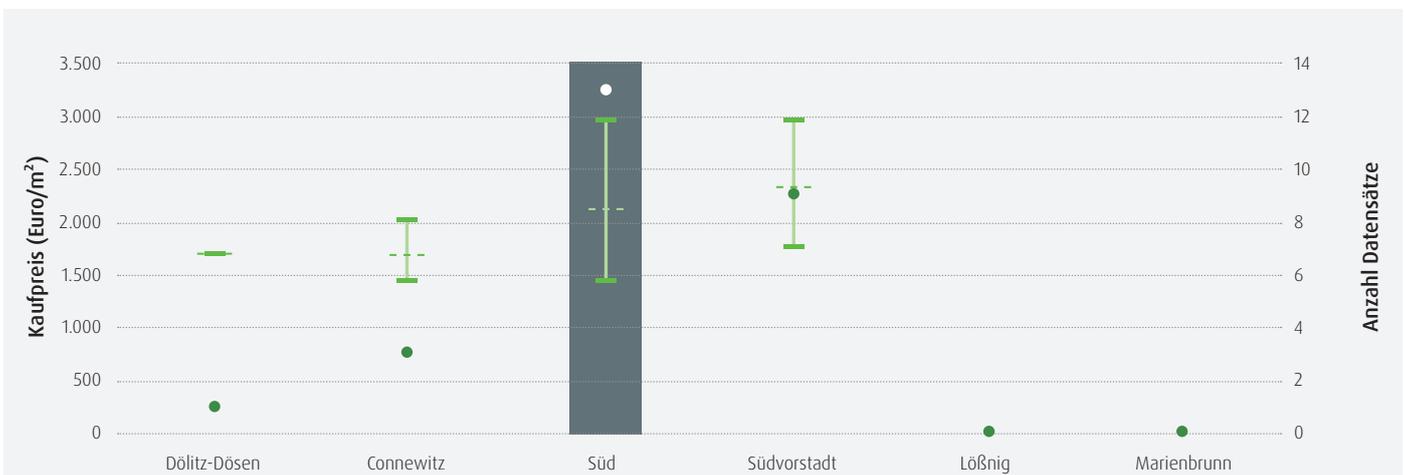


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

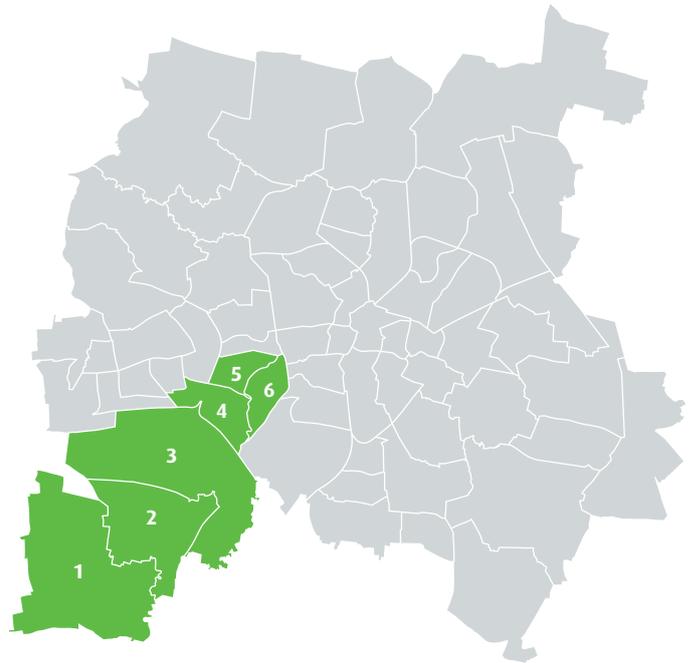
HISTORISCH HOCHWERTIGE BAUSUBSTANZ

MIETE UND WOHN-EIGENTUM

Beim Stadtbezirk Südwest muss zwischen den urbanen Ortsteilen Schleußig und Plagwitz, den Wohnstandorten Kleinzschocher und Großzschocher und den tendenziell ländlich geprägten Ortsteilen Knautkleeberg-Knauthain und Hartmannsdorf-Knautnaundorf unterschieden werden.

Schleußig grenzt an den Stadtbezirk Mitte und gilt traditionell als attraktiver Wohnstandort mit Gründerzeitbausubstanz und villenartigen Gebäuden. Die unmittelbare Lage am Clara-Zetkin-Park und am Connewitzer Holz bieten einen hohen Freizeitwert. Hinzu kommen die Angebote für innerstädtischen Wassersport auf dem Fluss Weiße Elster mit Übergang zum Karl-Heine-Kanal. Hier grenzt der Ortsteil Plagwitz an, der sich zum Szenestandort entwickelt hat. Maßgeblich hierfür war die Belebung der ehemaligen Bauwollspinnerei mit Ateliers und Galerien sowie die kommunalen Investitionen entlang des Karl-Heine-Kanals, der sich mittlerweile zu einem der beliebtesten Freizeitstandorte entwickelt hat. Plagwitz hat sich aus dem vormals tristen Industriestandort zu einer der attraktivsten Wohngegenden für Künstler, Studenten, aber auch junge Familien entwickelt. Die rege Investitionstätigkeit belegen die Datensätze im Bereich Erstvermietung und Erstverkauf. Die Attraktivität der Ortsteile wird in den Angebotsmieten beim Erstbezug deutlich. Sie betragen in Schleußig im Median 11,00 Euro/m² und in Plagwitz 10,49 Euro/m² (städtischer Durchschnitt 9,00 Euro/m²). Überdurchschnittlich sind mit 8,22 Euro/m² beziehungsweise 7,80 Euro/m² auch die Angebotsmieten bei Bestandswohnungen.

Kleinzschocher und Großzschocher sind typische Wohnstandorte mit dominierender Blockrandbebauung. Im Übergang zwischen beiden Ortsteilen befindet sich ein Wohngebiet mit viel Grün aus den 1960er Jahren. Am östlichen Rand beider Ortsteile befinden sich ausgedehnte Grünflächen (Küchenholz) mit Weiterführung bis zum Cospudener See.



SÜDWEST

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| 1 Hartmannsdorf-Knautnaundorf | 3 Großzschocher |
| 2 Knautkleeberg-Knauthain | 4 Kleinzschocher |
| | 5 Plagwitz |
| | 6 Schleußig |

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1-3

- ● Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- 20% der nächst teuren Wohnangebote
- 25% der Wohnangebote unmittelbar über dem Median
- Median
- 25% der Wohnangebote unmittelbar unter dem Median
- 20% der nächst preiswerteren Wohnangebote
- nicht dargestellt 5% der teuersten und preiswertesten Wohnangebote

Daten und Fakten zum Stadtbezirk Südwest	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Leipzig	Anteil
Einwohner (Hauptwohnsitz)	52.076	52.971	53.830	54.727	55.152	55.658	601.668	9,3%
Haushalte	29.106	29.512	29.848	30.111	30.217	30.630	342.903	8,9%
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	14,3	15,0	16,6	13,1	6,2	7,3	10,2	-
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	k.A.	1.807	k.A.	1.964	k.A.	N.N.	1.891	-

Median Miete Erstbezug 2019

10,00 €

Median Miete Bestand 2019

7,25 €

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Die Ortsteile Knautkleeberg-Knauthain und Hartmannsdorf-Knautnaundorf sind für Einfamilienhausstandorte prädestiniert. Die geringen Datensätze bei den Angebotsmieten sowohl für den Erstbezug als auch für Bestandswohnungen

belegen das. Eine analoge Situation lässt sich für den Verkauf von Eigentumswohnungen feststellen. Es wurde im Jahr 2019 in diesen Ortsteilen keine Eigentumswohnung verkauft. Aktuell sind weitere Einfamilienhausstandorte in Planung.



Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten



Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019



Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2019



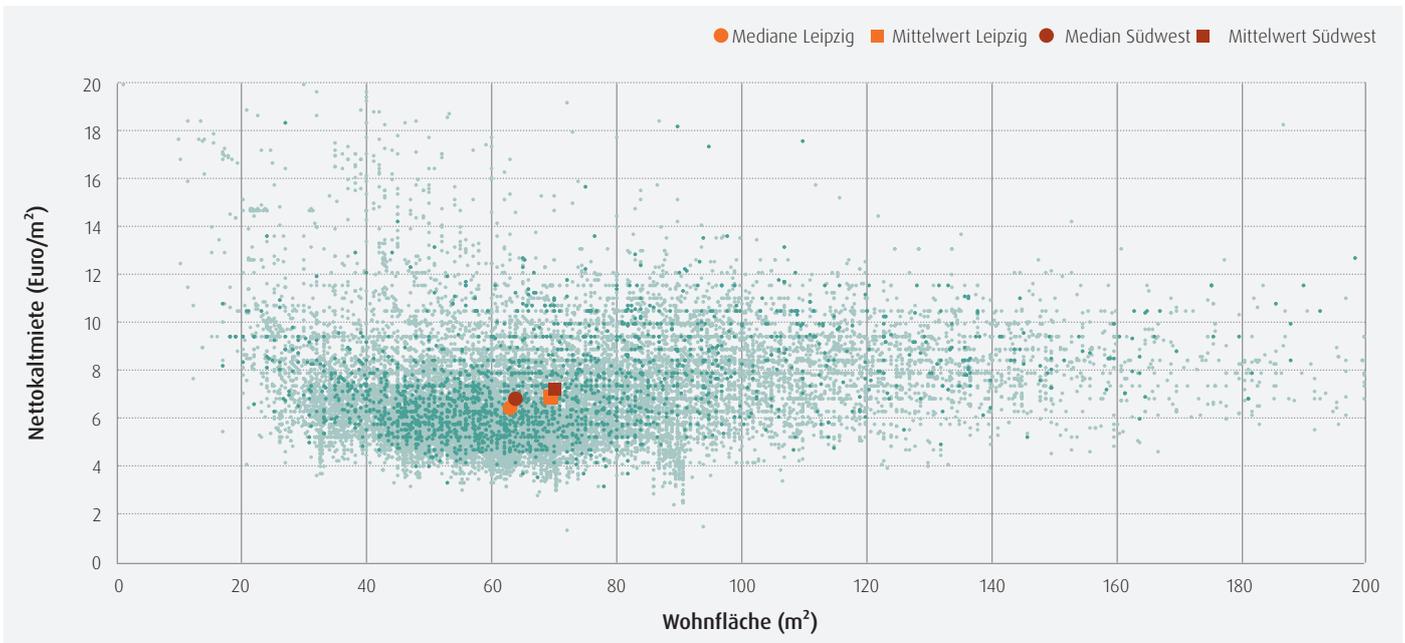


Abb. 4: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Wohnungsgröße 2019

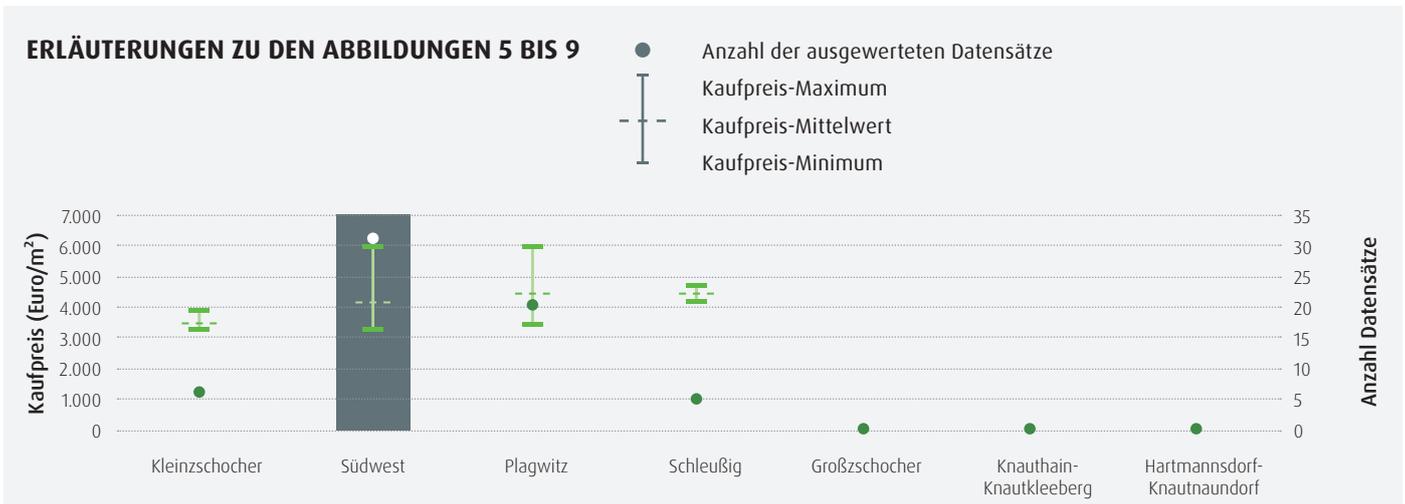


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

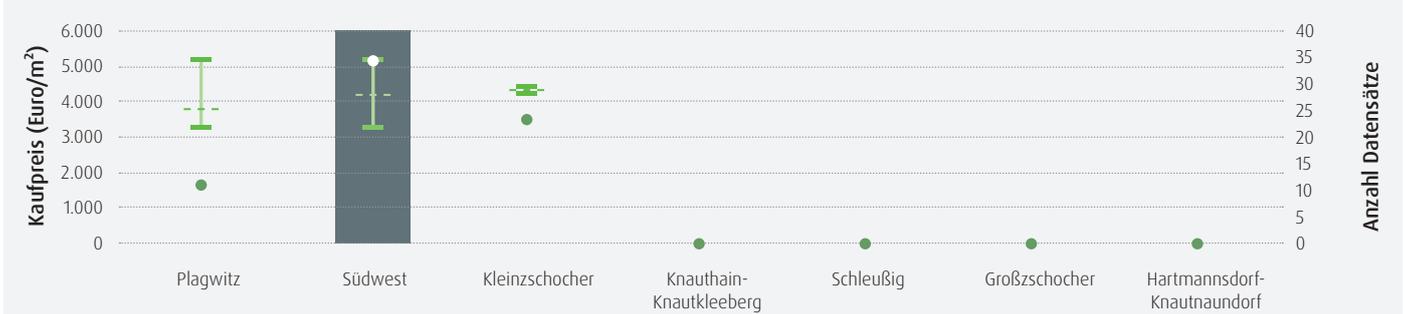


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

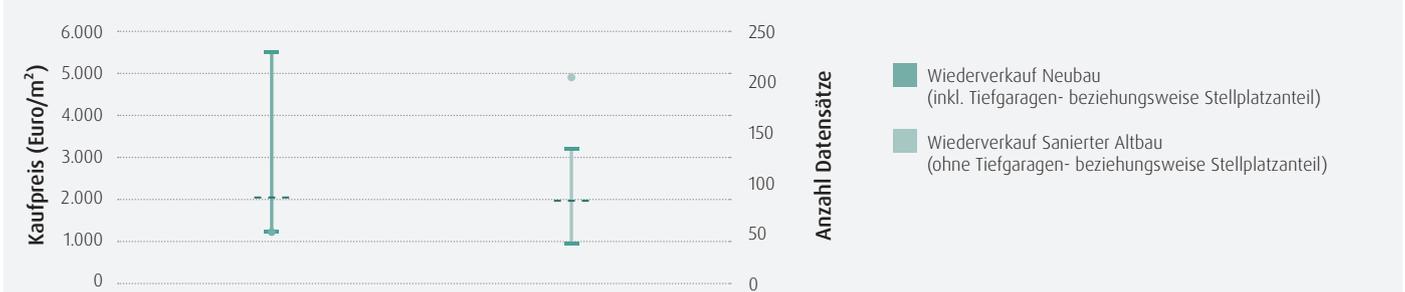


Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019

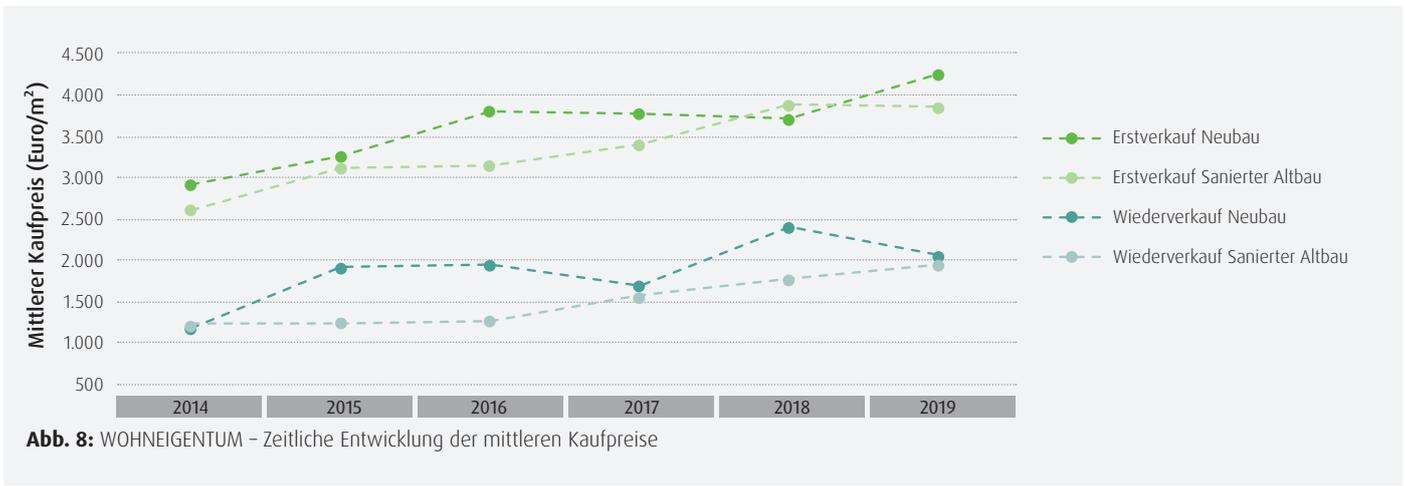
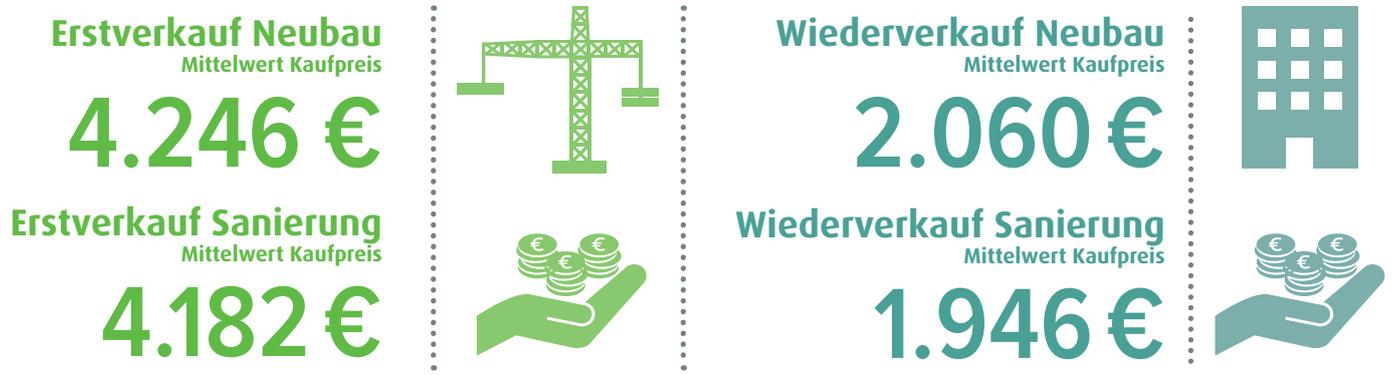


Abb. 8: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise



INVESTMENT

Der Leipziger Südwesten gehört zu den Stadtregionen, die 2019 im Fokus der Investoren standen. Beleg dafür sind die 27 Verkäufe, davon zwölf im Ortsteil Kleinzschocher, die der Gutachterausschuss bei **sanierten Mehrfamilienhäusern** im gesamten Stadtbezirk verzeichnet (2018: 28). Mehr Transaktionen gab es allein in Nord, Ost und Alt-West. Die Preise für sanierte Objekte variieren indes vergleichsweise stark. Während sich im vergangenen Jahr im Ortsteil Schleußig mit maxi-

mal 2.583 Euro/m² besonders hohe Summen erzielen ließen, waren es in Großzschocher in der Spitze 1.768 Euro. Das Minimum liegt bei 1.198 Euro/m² (Kleinzschocher), im Schnitt kostet ein saniertes Haus im Stadtbezirk Südwest 2.142 Euro/m². Keine Gelegenheit ergab sich zuletzt für Investitionen in **un-sanierte Mehrfamilienhäuser**. Nach fünf Kauffällen im Jahr zuvor, ist für 2019 keine einzige Transaktion in diesem Segment erfasst worden.

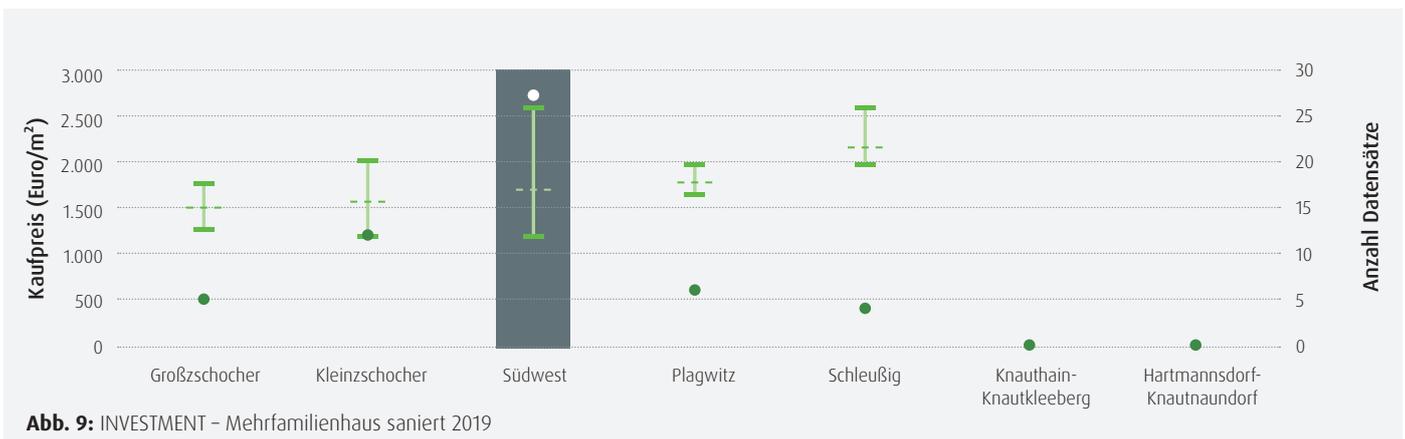


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2019

Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

METHODISCHES VORGEHEN

ZIELSTELLUNG UND EINORDNUNG DER UNTERSUCHUNG

Das Ziel der statistischen Analyse bestand darin, die kurzfristige zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten (im Sinne von Kaltmieten, das heißt ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten) in der Stadt Leipzig abzubilden. Dabei sollten kleinräumige Unterschiede sichtbar gemacht werden.

Zu diesem Zweck fand eine adäquate Bereinigung der Angebotsdaten von ImmobilienScout24 für die Jahre 2014 bis 2019 sowie eine detaillierte Auswertung bis auf Ortsteilebene mit den Methoden der deskriptiven Statistik statt. Eine Auswahl der wichtigsten Ergebnisse wurde für die vorliegende Publikation zusammengestellt und kommentiert. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sowohl die Beschränkung auf Angebotsmieten als auch die Beschränkung auf einen Angebotskanal bei der Interpretation zu berücksichtigen sind:

- Neben den Angebotsmieten existieren weiterhin die Kategorien Neuvertragsmieten, Bestandsmieten sowie orts-

übliche Vergleichsmieten. Diese Mietkategorien bleiben in der vorliegenden Studie unberücksichtigt. Da jedoch Preisverhandlungen bei der Vermietung von Wohnraum im Unterschied zum Verkauf eine geringe Rolle spielen, wird unterstellt, dass die Angebotsmieten die Neuvertragsmieten tendenziell widerspiegeln.

- Die Beschränkung auf nur einen Angebotskanal (ImmobilienScout24) führt dazu, dass die ausgewertete Stichprobe nicht notwendigerweise repräsentativ für den Mietwohnungsmarkt in Leipzig ist. Es wird vermutet, dass das tatsächliche Preisniveau unter dem in der Studie ermittelten Preisniveau liegt. Wohnungsgenossenschaften und das kommunale Wohnungsunternehmen vermieten häufig nicht über dieses Portal und bieten Wohnungen unterhalb des ermittelten Preisniveaus an. Eine inferenzstatistische Interpretation der errechneten Kennzahlen, etwa in Form von Konfidenzintervallen oder Hypothesentests, wird dadurch erschwert.



Foto: Shutterstock, undso.co

BEREINIGUNG DER DATENBASIS

Zunächst erfolgte eine Reduzierung der Datenbasis um offensichtlich falsch zugeordnete und nicht interpretierbare Datensätze. Im zweiten Schritt wurden mutmaßlich redundante Daten herausgefiltert. Dies ist erforderlich, da Mietobjekte häufig von mehreren Anbietern parallel vermarktet werden und somit mehrfach in der Angebotsdatenbank erscheinen.

Für das Jahr 2019 blieben 48.736 Datensätze übrig, von denen nach Bereinigung 24.399 Datensätze in die Auswertung eingingen. Seit 2014 konnten damit 296.440 Datensätze bearbeitet werden, von denen 189.365 Daten-

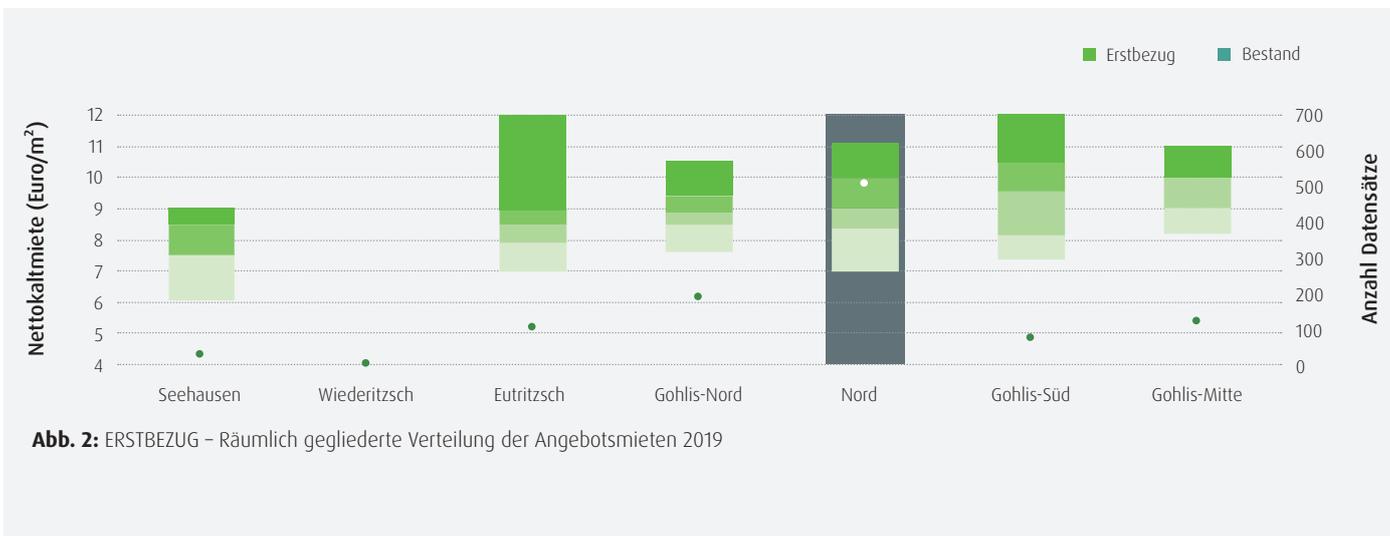
sätze in die Berechnung einfließen. Das ist eine Reduzierung der Datenbasis um 36,1 Prozent.

Die anschließende Auswertung der bereinigten Datenbasis wurde für die Stadt Leipzig insgesamt und darüber hinaus für jeden der zehn Stadtbezirke separat durchgeführt.

Die wichtigsten Ergebnisse sind für jede dieser elf Gebietsgliederungen nach demselben Muster dargestellt und zwar in Gestalt von zehn Abbildungen. Diese Abbildungen werden im Folgenden anhand charakteristischer Beispiele erläutert.

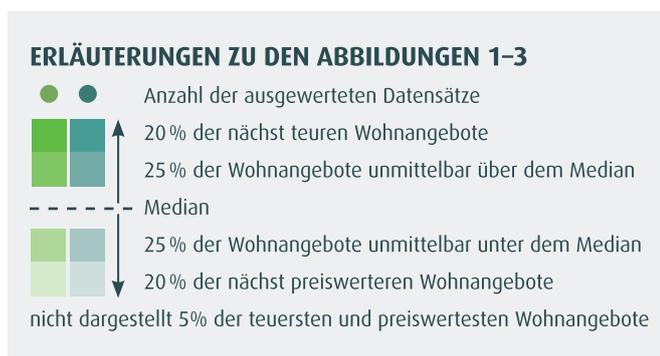
ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNGEN 1 BIS 3

Die Abbildungen 1 bis 3 beinhalten für verschiedene Zeiträume, Bauzustände und örtliche Teilgebiete eine kompakte Darstellung der Verteilung der Angebotsmietpreise. Die Darstellung soll anhand eines Beispiels (Abbildung 2, Stadtbezirk Leipzig-Nord, Jahr 2019) erläutert werden:



Die farbigen Säulen repräsentieren insgesamt jeweils 90,0 Prozent der Mietangebote des betreffenden Stadtbezirkes beziehungsweise Ortsteils. Je 5,0 Prozent der Angebote mit den kleinsten Mietpreisen und 5,0 Prozent der Angebote mit den größten Mietpreisen bleiben in den Abbildungen unberücksichtigt. Im Jahr 2019 lagen beispielweise die zentralen 90,0 Prozent der Angebotsmietpreise im Stadtbezirk Nord zwischen circa 7,00 Euro/m² und circa 11,12 Euro/m².

Die vier farblich unterschiedlich markierten Bereiche innerhalb der Säulen markieren so genannte Quantilsbereiche, mit deren Hilfe die Preisspannen der Mietangebote verdeutlicht werden:



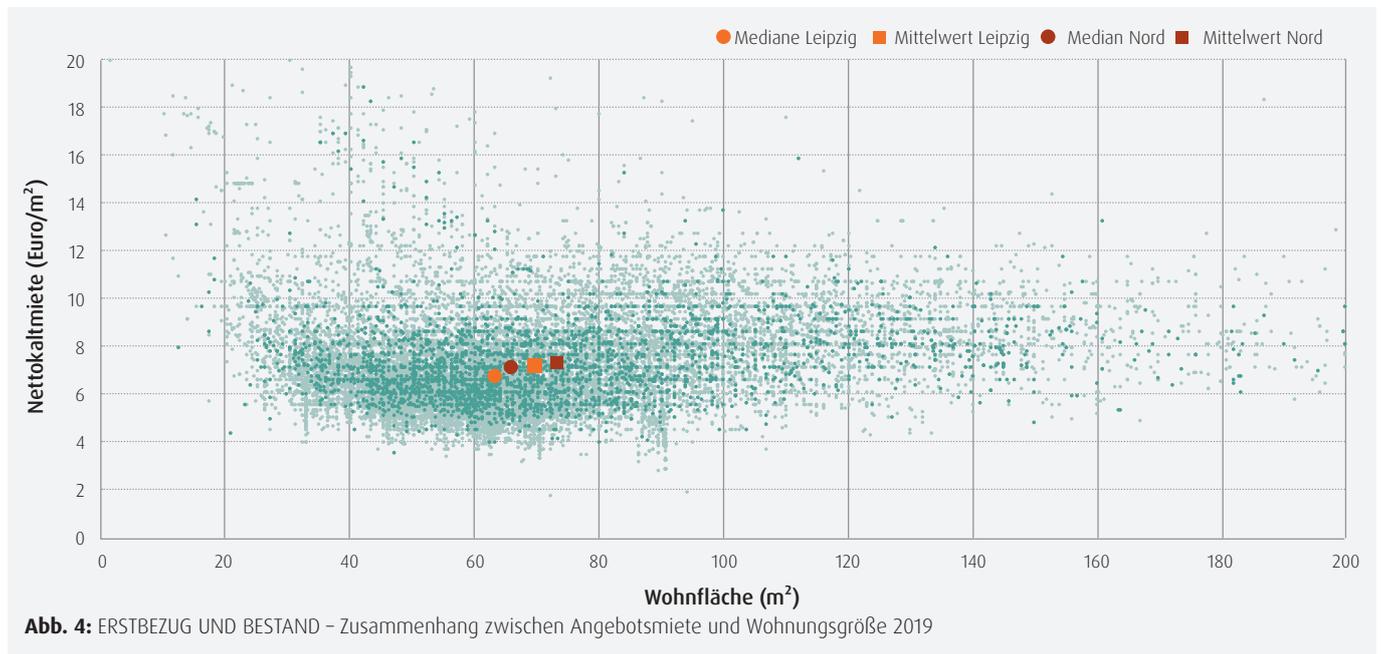
Aus der Höhe der vier Teilsäulen kann auf die Preisspannen der Mietangebote geschlossen werden.

Die mittlere Trennlinie zwischen den beiden oberen und den beiden unteren Säulen markiert den so genannten Median. Der Median trennt also die Mietangebote in die obere Hälfte der 50,0 Prozent teuersten und die untere Hälfte der 50,0 Prozent preisgünstigsten Angebote. Er ist insofern ein typischer Mietpreis, als dass er in der geordneten Liste aller Mietpreise genau in der Mitte liegt. Dieser statistische Parameter wird gern als Alternative für den arithmetischen Mittelwert verwendet, da er im Gegensatz zum Mittelwert tolerant gegenüber Ausreißern ist.

Auf der Sekundärachse ist zusätzlich die im jeweiligen Fall analysierte Anzahl von Datensätzen abgetragen worden. In denjenigen Fällen, in denen weniger als 20 Datensätze für eine Analyse zur Verfügung standen, wurde anstelle der Quantilsbereiche lediglich der Median eingezeichnet, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. In den (seltenen) Fällen, in denen auch dies nicht möglich war (0 Datensätze), fehlt auch die Angabe des Medians.

ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNG 4

Die Verteilung der Angebotsmietpreise hängt von zahlreichen Faktoren, wie zum Beispiel der Wohnungsgröße, der Raumanzahl, dem Baujahr, dem Zustand ab. In Abbildung 4 wird für das Jahr 2019 anhand eines Streudiagramms die Abhängigkeit des Angebotsmietpreises von der Wohnungsgröße sichtbar gemacht:



Dargestellt sind zwei Punktwolken, in denen jeder Datenpunkt einem Eintrag in der Angebotsdatenbank für das Jahr 2019 entspricht. Die helle Punktwolke repräsentiert das Streudiagramm für Leipzig, die dunkle Punktwolke das Streudiagramm für den betreffenden Stadtbezirk (im Beispiel: Nord). Auf diese Art und Weise wird ersichtlich, ob in dem betreffenden Stadtbezirk tendenziell eher vergleichsweise größere oder kleinere Wohnungen beziehungsweise teurere oder günstigere Wohnungen angeboten werden.

Die im Diagramm zusätzlich durch kleine farbige Quader dargestellten Punkte repräsentieren die so genannten Schwerpunkte der Punktwolken. Die Koordinaten dieser Punkte entsprechen den Mittelwerten (in diesem Fall nicht dem Median!) der Wohnungsgrößen und Mietpreise des jeweiligen Datenbestandes. Eine weiterführende Analyse könnte zum Beispiel mit Hilfe segmentierter Regressionsmodelle erfolgen.

ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNGEN 5 BIS 8

Um einen groben Vergleich der Mietpreisentwicklung mit der Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen (Sondervermögen) zu ermöglichen, wurden für die **Abbildungen 5 bis 8** einige Daten aus den Grundstücksmarktberichten der Stadt Leipzig übernommen. In den **Abbildungen 5 und 6** sind die Kaufpreise für die einzelnen Ortsteile im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk dargestellt, wobei Abbildung 5 die Werte für den Erstverkauf im Neubau angibt und Abbildung 6 den Erstverkauf nach Sanierung. **Abbildung 7** zeigt die Kaufpreise für den Wiederverkauf im Neubau und im Sanierungsbereich an. Wegen der geringen Fallzahl wurde hier auf eine Darstellung auf Ortsteilebene verzichtet. Im Kapitel Leipzig zeigt Abbildung 7a die Preise für den Wiederverkauf im Neubau vergleichend im Überblick für alle Stadtbezirke, Abbildung 7b für die Kategorie Wiederverkauf sanierter Altbau. In **Abbildung 8** sind die mittleren Kaufpreise für die Jahre 2014 bis 2019 für folgende Kauffälle bei Eigentumswohnungen dargestellt:

- **Erstverkauf Neubau (mit Stellplatz),**
- **Erstverkauf sanierter Altbau (ohne Stellplatz),**
- **Wiederverkauf Neubau (mit Stellplatz),**
- **Wiederverkauf sanierter Altbau (ohne Stellplatz).**

Die Kategorien „ohne Stellplatz“ wurden verwendet, da hier in der Regel die Anzahl der Kauffälle deutlich höher lag als in der jeweiligen Kategorie „mit Stellplatz“. Mit „Neubau“ werden im Grundstücksmarktbericht alle nach 1990 gebauten Eigentumswohnungen erfasst.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 5 BIS 8

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum



Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2019 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

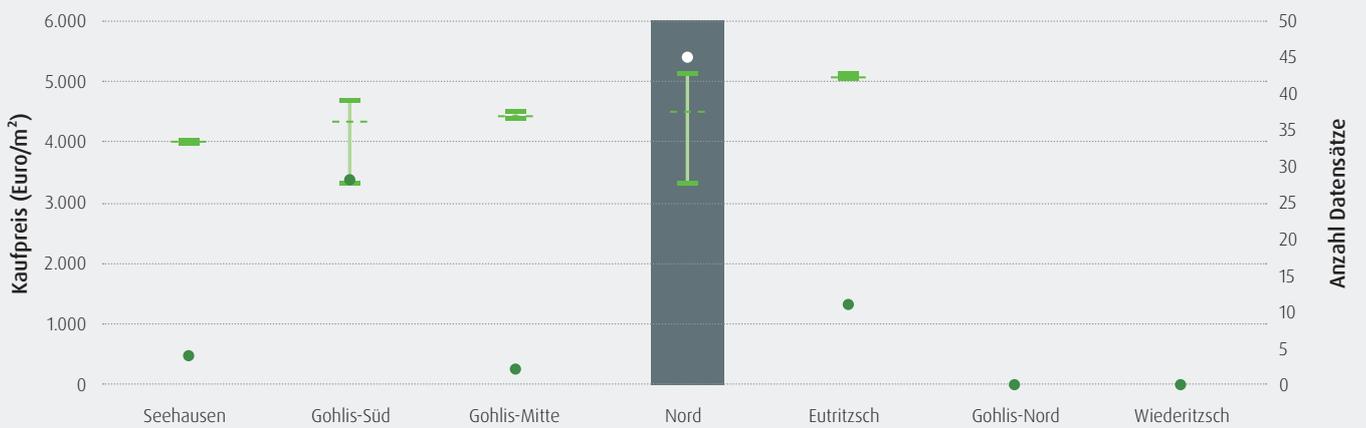


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2019 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

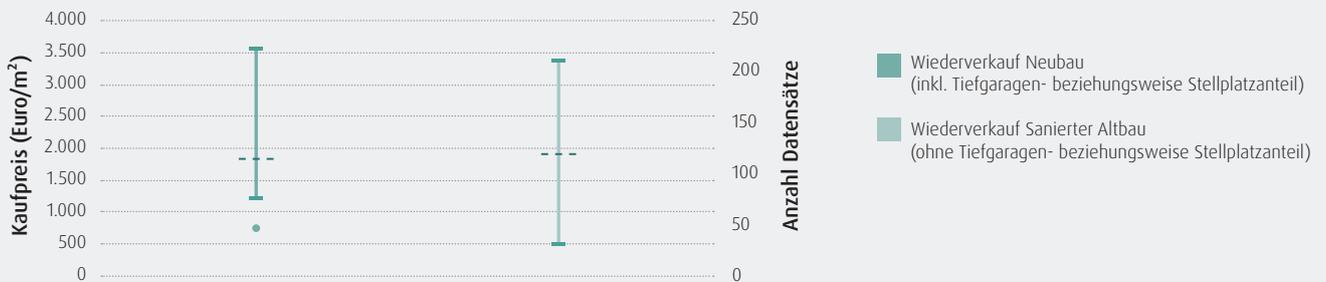


Abb. 7: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2019



Abb. 8: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNGEN 9 UND 10

Für den Investmentbereich werden für die einzelnen Ortsteile Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 2019 jeweils mit Minimum, Mittelwert und Maximum dargestellt. Dazu wurden ebenfalls Daten aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig übernommen.

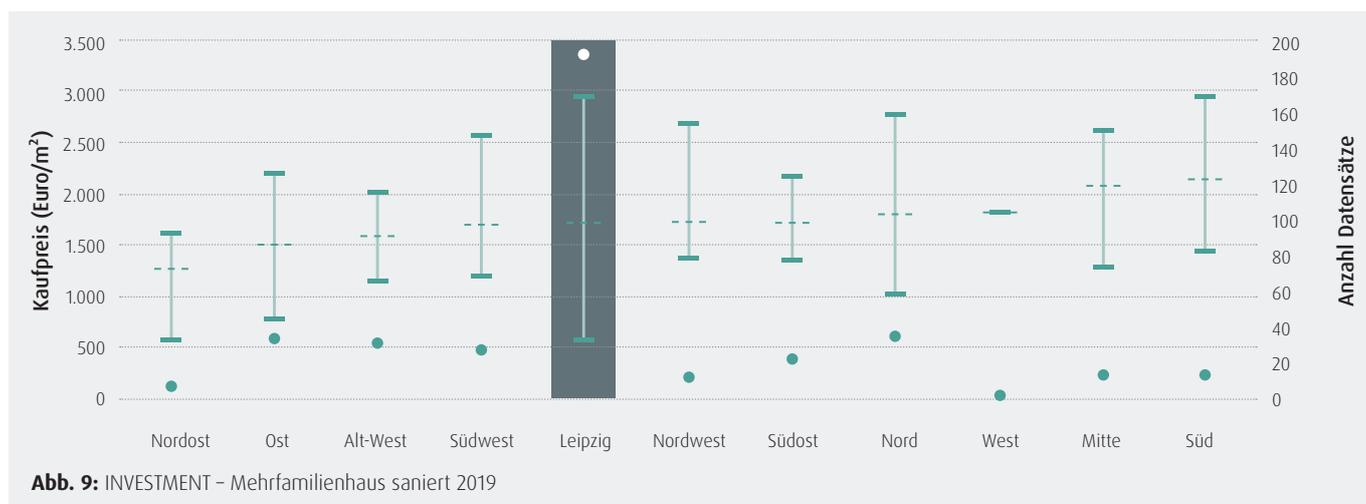
Abbildung 9 zeigt dabei die Kaufpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf (ohne sanierungsunbeeinflusste Kauffälle) bezogen auf die Wohnfläche und nach Ortsteilen gegliedert.

Abbildung 10 stellt die Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser mit und ohne Denkmaleigenschaften nach Ortstei-

len gegliedert dar. Wegen der geringen Kauffallzahlen wird auf eine Darstellung auf Ortsteilebene verzichtet, sodass diese Grafik nur im Kapitel Leipzig zu finden ist.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 9 UND 10

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- Kaufpreis-Maximum
- - - Kaufpreis-Mittelwert
- | Kaufpreis-Minimum



DANKSAGUNG

Die PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG bedankt sich bei ihren Partnern für die vielfältige Unterstützung bei der Entstehung des aktuell vorliegenden Marktberichtes 2020. Ein besonderer Dank gilt dem Professorenteam der Staatlichen Studienakademie Leipzig, Berufsakademie Sachsen mit Frau Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer, Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig, Frau Prof. Dr. Bettina Lange sowie Herrn Prof. Dr. Ralf

Guckel. In ihrer Verantwortung lag die gesamte statistische Datenbereinigung und Auswertung des Zahlenmaterials sowie deren redaktionelle Aufbereitung. Des Weiteren bedanken wir uns bei den Sponsoren dieser Ausgabe: den Leipziger Stadtwerken und dem Konsum Leipzig eG. Auch der betreuenden Agentur IMMOCOM mit Geschäftsführer Michael Rücker gilt unser Dank für Layout, Gestaltung, Redaktion und Umsetzung.

KONTAKT

PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG
Grassstraße 20
04107 Leipzig
Tel.: 0341 - 91 35 80
Fax: 0341 - 91 35 822
E-Mail: info@pisa-immobilien.de
www.pisa-immobilien.de

Impressum

Herausgeber | Copyright

PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG
Grassstraße 20
04107 Leipzig
Geschäftsführer: Timo Pinder, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Tel.: 0341 - 91 35 80
Fax: 0341 - 91 35 822
E-Mail: info@pisa-immobilien.de
www.pisa-immobilien.de

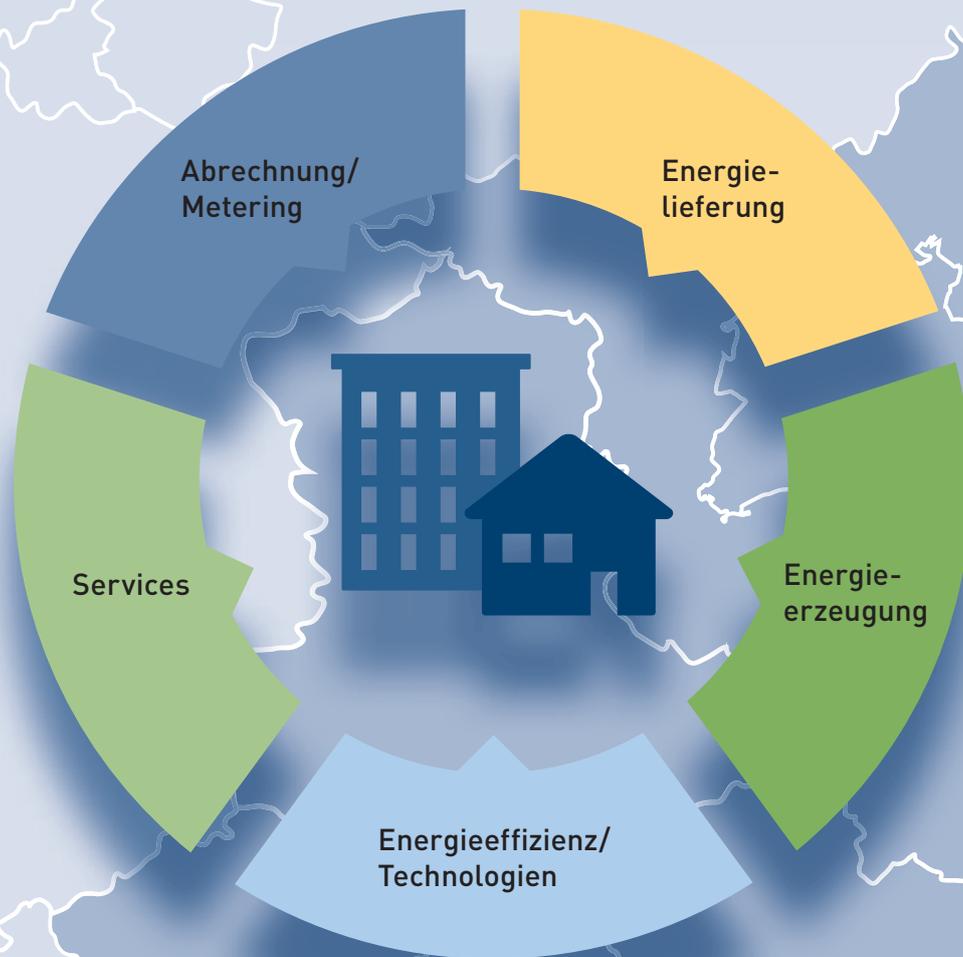
Beratung | Methodik | Redaktion

Berufsakademie Sachsen
Staatliche Studienakademie Leipzig
Schönauer Straße 113a
04207 Leipzig
Tel.: 0341 - 42743-330
E-Mail: info@ba-leipzig.de
www.ba-leipzig.de

Layout | Konzept | Redaktion

IMMOCOM
Richterstraße 7
04105 Leipzig
Tel.: 0341 - 697 697 77-0
E-Mail: info@immocom.com
www.immocom.com
IMMOCOM ist eine Marke der W&R Media KG.

Lösung fängt mit L an.



Effiziente Energielösungen – natürlich
auch für Ihre Immobilien und Projekte.
Mehr unter:

www.L.de/stadtwerke

 **Leipziger**
Stadtwerke