



MARKT BERICHT 2022

Der Wohnungsmarkt in Leipzig & Umgebung
Miete – Wohneigentum – Investment

AUSGABE NOVEMBER 2022

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

Neuer Wachstumsschub für die Boomtown	4
Interview mit Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG	
Differenzierte Analyse der Ortsteile ist einzigartig	6
Interview mit Prof. Dr. habil. Kerry Brauer, Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig	
TeamProQ und GeoMap: Detaillierte Daten & Analysen für die Immobilienbranche	8
Interview mit Marco Hoffmann, Vorstand der Real Estate Pilot AG	
Klimaneutrales Wohnen: Mit intelligenten Konzepten in die Zukunft	10
Interview mit Hans Hörig, Teamleiter Vertrieb Immobilienwirtschaft und Stephan Klan, Leiter Vertrieb Großkunden der Leipziger Stadtwerke	
Leipzig – Junge lebendige Metropole	15
Die Stadt Leipzig im Überblick – Miete, Wohneigentum, Investment	
Miete, Wohneigentum, Investment	
Stadtbezirk Mitte	20
Stadtbezirk Nordost	26
Stadtbezirk Ost	30
Stadtbezirk Südost	34
Stadtbezirk Süd	38
Stadtbezirk Südwest	42
Stadtbezirk West	46
Stadtbezirk Alt-West	50
Stadtbezirk Nordwest	54
Stadtbezirk Nord	58
Leipziger Umland	62
Methodisches Vorgehen	68
Danksagung	73
Impressum	75

NEUER WACHSTUMSSCHUB FÜR DIE BOOMTOWN



Foto: PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co.KG

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

Der PISA-Marktbericht 2022 zeigt die aktuellen Entwicklungen im Leipziger Wohnungs- und Immobilienmarkt auf. Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG, stellt im Interview die wichtigsten Erkenntnisse vor.

Ihr Unternehmen hat nunmehr zum siebten Mal den Leipziger Wohnungsmarkt analysieren lassen. Welche Entwicklungen, Zahlen oder Trends haben Sie überrascht?

Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass unser neuer Marktbericht die derzeit hohe Inflation und die steigenden Zinsen nolens volens außer Acht lässt, da er auf Daten aus dem Jahr 2021 beruht. Im aktuellen Tagesgeschäft beobachten und analysieren wir den Fortgang jedoch sehr genau. Was für 2021 auffällt: Es gab gleich drei Stadtbezirke, in denen die mittleren Angebotsmieten im Erstbezug gesunken sind: West, Nordost und Südwest. Im Bestand haben wir hingegen mit dem Bezirk Mitte erstmals ein Gebiet,

das bei den mittleren Angebotsmieten über 9,00 Euro pro Quadratmeter liegt. Und auch beim Wohneigentum wurde eine Schallmauer durchbrochen. Sowohl für neu gebaute Eigentumswohnungen inklusive Stellplatz als auch für sanierte Eigentumswohnungen ohne Stellplatz wurden stadtweit durchschnittlich mehr als 5.000 Euro pro Quadratmeter im Erstverkauf gezahlt. Offenkundig setzt Leipzig in diesem Segment seinen Aufholprozess gegenüber den anderen Big-8-Städten wie Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main weiter fort.

Der Bevölkerungszuwachs ist in Leipzig nach wie vor hoch, hat bis 2021 aber stetig an Schwung verloren. Inwiefern beeinflusst dieser Verlauf den Wohnungsmarkt?

Leipzig ist und bleibt ein Wachstumsleuchtturm – in Sachsen, Mitteldeutschland und weit darüber hinaus. Experten erwarten, dass die Einwohnerzahl bis 2035 auf 650.000 steigen wird. Hier spielen neue Firmenansiedlungen und der da-

mit verbundene Zuzug von Arbeitskräften eine bedeutende Rolle. Das kontinuierliche Wachstum hält die Nachfrage am Wohnungsmarkt hoch, ebenso wie den Druck, neuen Wohnraum zu schaffen.

Schauen wir auf die Leipziger Stadtteile. Welche Quartiere sind laut der aktuellen Marktuntersuchung besonders gefragt – einerseits bei Mietern, andererseits bei Investoren?

Gemessen an den Miet- und Kaufpreisen bilden das Zentrum und seine direkte Umgebung die begehrteste Wohnlage. Im Median mussten Wohnungssuchende 2021 im Zentrum-Südost mit Angebotsmieten von 12,00 Euro je Quadratmeter rechnen. Für neu gebaute Eigentumswohnungen wurden im Zentrum-Nordwest, dem Waldstraßenviertel, zeitweise Höchstpreise von über 8.600 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Beliebte Wohngegenden sind aber auch die Stadtteile westlich und südlich des Zentrums wie Plagwitz, Schleußig, die Südvorstadt und Connewitz, in denen besonders viele junge Menschen leben. Aus Investorensicht sind zudem aufkommende Trendlagen interessant, etwa Marienbrunn, Möckern und Eutritzsch. Oder Schönefeld-Abtnaundorf, wo sich der Spitzenpreis für sanierte Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um fast ein Fünftel auf über 6.500 Euro je Quadratmeter erhöht hat.

Das Jahr 2021 war stark von den Corona-Maßnahmen geprägt. Welche Spuren hat das im Miet- und im Wohneigentums-Markt hinterlassen?

Wir konnten keine signifikanten Veränderungen infolge der Pandemie feststellen und gehen auch nicht davon aus, dass diese in nächster Zeit erstaunlich große Effekte im Markt hat. Allein schon die kontinuierliche Preissteigerung bei Mieten und Verkäufen belegt, dass die Auswirkungen marginal geblieben sind. Auffällig waren höchstens die gestiegenen Ansprüche bei der Wohnungs- und Eigenheimsuche. Mehr Wohnfläche, mehr Wohnräume und ein möglichst großer Balkon – diese Wünsche haben wir gegenüber der Vor-Corona-Zeit durchaus verstärkt wahrgenommen. Aktuell nicht wirklich absehbar ist jedoch, inwiefern sich die derzeitige weitere Steigerung der Baukosten, die Inflation, der Anstieg des Zinsniveaus und der Krieg in Europa auf den Markt auswirken.

Wie haben sich 2021 die Angebotsmieten und Kaufpreise in Leipzig im Vergleich zu den anderen beiden sächsischen Großstädten Dresden und Chemnitz entwickelt?

Die Preisentwicklung in den sächsischen Metropolen verlief auf den ersten Blick sehr homogen. An allen drei Standorten zeigte sich ein anhaltender Aufwärtstrend, sowohl im Mietsektor als auch im Bereich Wohneigentum. In Chemnitz waren die Immobilienpreise jedoch wesentlich günstiger als in Leipzig und Dresden, hier fielen die Angebotsmieten im

Schnitt etwa 3,00 Euro je Quadratmeter, die Kaufpreise für Eigentumswohnungen fast 2.000 Euro je Quadratmeter geringer aus. Mit Blick auf Leipzig und Dresden ist die Frage spannend, inwiefern der unterschiedliche Bevölkerungstrend – erneut dynamisches Wachstum an der Pleiße, Stagnation an der Elbe – künftig zu deutlichen Differenzen im aktuell ähnlichen Preisniveau der beiden Großstädte führt.

Derzeit steigen die Baukosten teils erheblich. Führt das zu einem Rückgang der Bautätigkeit? Wie lautet Ihre Prognose für den Leipziger Immobilienmarkt?

Die Kostenentwicklung geht auch an der hiesigen Bau- und Immobilienbranche nicht spurlos vorbei. Von einer Vollbremsung beim Neubau, wie vielfach kommuniziert wird, kann zwar in der Messestadt noch nicht die Rede sein. Die Tendenz ist allerdings nach unten gerichtet. Wurden 2020 noch 336 Wohngebäude fertiggestellt, waren es 2021 insgesamt 284. So lauten jedenfalls die Zahlen des Statistischen Landesamtes. Ich denke, dass der Wohnungsmangel auch in den kommenden Jahren marktprägend sein wird. Wie sich die aktuellen Rahmenbedingungen jedoch mittel- und langfristig auswirken werden, bleibt abzuwarten. Die Baubranche war schon immer sehr kreativ und robust und wird sicherlich auch diese Herausforderungen lösen.

Neben den wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges machen der Bauwirtschaft vor allem die aktuellen Zinserhöhungen zu schaffen. Halten sich Immobilienkäufer jetzt mehr zurück?

Seit Anfang 2022 hat sich das Zinsniveau in einer noch nicht dagewesenen Geschwindigkeit erhöht, so dass die Zeiten der schier unbegrenzten Kapitalverfügbarkeit erst einmal vorbei zu sein scheinen. Der Investitionsbereitschaft ist das nicht förderlich. Wir bemerken, dass Kaufinteressenten vermehrt genau abwägen, welche monatliche Belastung sie sich zutrauen. Einige verschieben ihr Vorhaben oder suchen sich eine preiswertere Immobilie. Von einer grundsätzlichen Trendwende will ich aber noch nicht sprechen. Der Immobilienmarkt verändert sich eher träge.

Seit Jahren geht in Leipzig die Schere zwischen Bestands- und Angebotsmieten auseinander. Die Stadt Leipzig spricht von einem angespannten Wohnungsmarkt. Teilen Sie diese Einschätzung?

Aus unserer Sicht verfügt die Boomtown Leipzig über einen gesunden, sprich funktionierenden Markt. Der niedrige Leerstand und die kontinuierlich, aber mittlerweile moderat steigenden Mietpreise begünstigen eine Ausweitung des Wohnraumangebots durch Neubau. Dies wiederum unterstreicht nicht nur das große Potenzial des Marktes, sondern wirkt auch einer Preisüberhitzung entgegen. Genau das bestätigt letztlich unser neuer Marktbericht.

DIFFERENZIERTE ANALYSE DER ORTSTEILE IST EINZIGARTIG



Foto: Staatliche Studienakademie Leipzig

Prof. Dr. habil. Kerry 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 Brauer über die vorliegende Studie.

Der PISA-Marktbericht des Vorjahres beleuchtete erstmals auch das Leipziger Umland. Sie stellten dabei eine Abwanderung aus Leipzig in das Umland fest und als Folge davon einen Anstieg der Angebotsmieten und Kaufpreise dort. Wie haben sich diese Preisanstiege auf den Trend zur Suburbanisierung ausgewirkt?

Das positive Wanderungssaldo in die Umlandgemeinden besteht nach wie vor. Das Umland bleibt attraktiv. Die Ursache dürfte hier mit hoher Wahrscheinlichkeit sein, dass sich der Wunsch nach einem Eigenheim im Umland eher als in der Stadt Leipzig verwirklichen lässt. Sicher ist das Ausweichen in

das nähere oder weitere Umland auch der Preisentwicklung, vielmehr aber der Verfügbarkeit von Angeboten in der gesuchten Immobilienkategorie, geschuldet. Preisanstiege bestehen gleichermaßen in der Stadt und im Umland von Großstädten.

Das seit Jahren geringer werdende Einwohnerwachstum Leipzigs hat 2021 erstmals wieder zugelegt. Folgt also auf die Suburbanisierung jetzt eine Reurbanisierung? Oder kommen die Leipziger Neubürger gar nicht aus dem Umland?

Die Wanderungsgewinne von Leipzig generieren sich aus ganz Deutschland und teilweise auch aus dem Ausland. Eine Zuwanderung aus dem Umland ist hier nicht die Hauptursache. Alle von uns untersuchten Umlandgemeinden weisen eine höhere Zuwanderung aus Leipzig auf, als dass Bewohner aus den Umlandgemeinden nach Leipzig abwandern. Insofern kann nicht von einem Reurbanisierungsprozess gesprochen werden.

Was macht den besonderen Reiz Leipzigs für Zuziehende aus und welche Wohnlagen sind sowohl bei Mietern als auch bei Käufern am gefragtesten?

Leipzig hat das Image einer lebendigen, jungen und kreativen Stadt. Das zieht natürlich vor allem junge und kreative Menschen an. Hinzu kommt, dass die wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren recht gut war, womit entsprechende Arbeitsplatzangebote verbunden sind. Die Vielfalt der Wohnraumangebote mit nach wie vor – im Vergleich zu anderen attraktiven Großstädten – moderaten Mieten, dürfte ein weiterer wesentlicher Faktor sein. Neben Quartieren in sehr lebendigen Kiezen wie in der Südvorstadt, Connewitz oder Plagwitz und Lindenau, die vor allem bei jungen Leuten besonders beliebt sind, gibt es Angebote für Familien, für die Infrastrukturkriterien wie Kita-Plätze, Schulen oder Naherholungsmöglichkeiten eine besondere Relevanz haben. Insofern ist es schwierig, pauschal auf die nachgefragtesten Wohnlagen zu antworten. Zentrumsnahe Lage, das heißt der Stadtbezirk Mitte, weist weiterhin die höchsten Mieten bei Bestandswohnungen und beim Erstbezug auf und ist damit offensichtlich die am meisten nachgefragte Lage.

Die Geldumsätze für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Sondereigentum sind 2021 in Leipzig um 25 Prozent auf 4,11 Milliarden Euro gestiegen, in Dresden dagegen um 13 Prozent auf knapp über 2,6 Milliarden Euro gesunken. Was macht Leipzig so viel attraktiver für Investoren?

Die gestiegenen Umsätze in Leipzig können auf zwei Ursachen zurückgeführt werden. Zum einen natürlich darauf, dass Leipzig eine dynamische und junge Stadt ist, in der auch künftig damit gerechnet werden kann, dass vor allem junge Menschen zuziehen und somit die Nachfrage nach Wohnraum nachhaltig ist. Das ist für jeden Investor im Interesse der Wertsicherung oder Wertsteigerung wichtig. Zum anderen können die Umsatzzahlen nur dann steigen, wenn ein entsprechendes Angebot verfügbar ist. Möglicherweise war das verfügbare Flächenpotenzial in Dresden im Vorjahr nicht gegeben. Leipzig und Dresden sind topografisch und historisch nur begrenzt vergleichbar.

Leipzigs Bevölkerung ist von 2014 bis 2021 um elf Prozent gewachsen, der Wohnungsbestand legte im gleichen Zeitraum um vier Prozent zu. Ist das ein gesundes Verhältnis oder droht eine Angebotsknappheit?

Eine Angebotsknappheit von Wohnungen sehe ich nicht. Wir haben immer noch leerstehende Wohnungen und wenn man auf die Wohnungsportale geht, ist das Angebot groß. Hinzu kommt, dass noch eine Vielzahl von Großwohnprojekten in Planung und teilweise schon in Realisierung ist. Ich denke hier an die Wohnungen in der Nähe des Bayrischen Bahnhofes, an die beiden Quartiere westlich und östlich vom Hauptbahnhof und den Eutritzscher Freiladebahnhof. Daneben erfolgen weitere kleinteiligere Bebauungen durch Lückenschließungen. Ein Problem sehe ich eher in der

Bezahlbarkeit bei neu gebauten Wohnungen. Die Baupreise sind in den letzten Jahren sehr angestiegen. Die explodierenden Energiepreise werden die Baupreientwicklung weiter anheizen. Die daraus resultierenden Mieten, die notwendig sind, um die Investitionskosten zu amortisieren, sind nur von einem Teil der Bevölkerung bezahlbar. Und nicht zu vergessen: die extrem steigenden Wohnnebenkosten. In dieser Gemengelage besteht das Problem und nicht in der Verfügbarkeit von Wohnungen an sich.

Ein Standortvorteil von Leipzig gegenüber anderen Großstädten war das moderate Mietpreisniveau. Allerdings sind die Angebotsmieten von 2014 bis 2021 um 39 Prozent gestiegen. Dieser Zuwachs wird nur von Berlin übertroffen. Welche Entwicklung werden die Leipziger Mieten nehmen? Der Mietpreisanstieg flacht sich, wie schon im vergangenen Jahr, weiter ab. Ich gehe davon aus, dass diese Tendenz anhalten wird. Ich schließe auch eine Stagnation nicht aus. Was den Neubau betrifft, kann das dazu führen, dass das eine oder andere Vorhaben nicht realisiert wird, weil sich aus den schon genannten Gründen die Investition nicht rechnet. Eine erste Zurückhaltung bei den Investoren zeichnet sich bereits ab.

Der PISA Marktbericht untersucht die Preisentwicklungen für Miet- und Kaufobjekte nicht nur in der Stadt Leipzig und im Umland, sondern auch in jedem der zehn Stadtbezirke und jedem der 63 Ortsteile. Gibt es vergleichbare Studien oder ist der PISA Marktbericht in dieser Hinsicht einzigartig? Mir ist keine vergleichbare Studie mit dieser Detailliertheit bekannt. Die differenzierte Analyse der Stadtbezirke und Ortsteile zeigt spannende Entwicklungen auf und man erhält einen spezifischen Einblick in das Marktgeschehen am Leipziger Immobilienmarkt. Ich denke schon, dass unser Marktbericht einzigartig ist.

Sie haben den Leipziger Wohnungsmarkt inzwischen zum siebten Mal analysiert. Wie erheben Sie die Daten und hat sich die Methodik gegenüber den Vorjahren verändert?

Die Auswertungsmethodik hat sich nicht verändert, aber die Datenbasis. Bisher beruhten unsere Auswertungen auf einer Analyse der Marktdatenbank von ImmobilienScout24. Seit diesem Jahr verwenden wir die GeoMap-Datenbank der Firma Real Estate Pilot AG als Grundlage. In die GeoMap-Daten fließen Informationen aus verschiedenen Online-Plattformen sowie Tageszeitungen und anderes ein. Durch die Berücksichtigung verschiedener Angebotskanäle erhoffen wir uns eine genauere Abbildung des Marktgeschehens. Die absoluten Zahlen des diesjährigen Marktberichtes sind daher – aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis – nur bedingt mit den absoluten Zahlen des Vorjahres vergleichbar. Allerdings haben wir für den diesjährigen Marktbericht auch die Daten für die zurückliegenden Jahre nochmals neu ausgewertet. Die Werte in den Zeitreihen des vorliegenden Marktberichtes sind also direkt miteinander vergleichbar.

TEAMPROQ UND GEOMAP: DETAILLIERTE DATEN & ANALYSEN FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE



Marco Hoffmann, Vorstand der Real Estate Pilot AG

TeamProQ und GeoMap sind Online-Anwendungen aus dem Hause Real Estate Pilot. Die Real Estate Pilot AG versteht sich als digitaler Dienstleister für die Immobilienbranche. Digitalisierung hat sich zu einem der Schlüsselbegriffe entwickelt, wobei strukturierte und automatisierte Prozesse sowie Daten und Informationen die Grundlage für fundierte Entscheidungen und nachhaltigen Erfolg bilden.

Mit diesen Anwendungen sollen Nutzern Lösungen in allen Phasen ihrer Immobilienprojekte geboten werden. GeoMap ist dabei eine Online-Plattform für Recherchen und Analysen am Immobilienmarkt sowie das Management eigener Immobiliendaten. Mit TeamProQ können die Vertriebsprozesse einer Immobilie in Verkauf und Vermietung strukturiert und unterstützt werden. Und mit der Immobilienberechnung ImmoProQ können Prognosen für die Rentabilitätsentwicklung einer Immobilieninvestition erstellt werden.

Daten sind für Investitions- und Ansiedlungsentscheidungen zwingend notwendig: Was finden die Nutzer auf der Online-Datenbank GeoMap?

Auf unserer Informationsplattform GeoMap finden Nutzer alles, was sie für fundierte Entscheidungen benötigen. Wir stellen Daten für Deutschland, Österreich und die Schweiz zur Verfügung. Dabei handelt es sich um aggregierte und tagesaktuelle sowie historische Angebotsdaten aus verschiedensten Quellen, statistische Daten bis auf die Mikroebene sowie Angaben zu den relevanten POI (Points of Interest). Ergänzend stellen wir eigens recherchierte Informationen zu aktuellen Wohnbauprojekten und deren Anbietern zur Verfügung. Mit GeoMap haben unsere Nutzer darüber hinaus die Möglichkeit, ihre eigene Wissensdatenbank aufzubauen. In einem separierten und persönlichen Bereich der Anwendung können eigene Immobiliendaten gepflegt und an zentraler Stelle zusammengeführt werden. Somit gehen keine Informationen mehr verloren. Integrierte Features wie Vorkennt-

nisprüfung im Ankaufprozess bieten sinnvolle Mehrwerte. Nutzer können eigene Daten im Vergleich zu den von uns bereitgestellten Marktdaten analysieren. Dies kann in der Anwendung selbst erfolgen. Gibt es jedoch eigene Datenbanken jenseits von GeoMap, so können unsere Daten via Schnittstellen abgerufen und hinzugefügt werden. Am Ende ist es entscheidend, die eigenen Daten mit den verfügbaren Marktdaten in Einklang zu bringen und daraus die richtigen Entscheidungen abzuleiten.

Für den PISA-Marktbericht hat GeoMap Daten geliefert, die dann durch die Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie aufgearbeitet wurden. Wie viele und welche Daten wurden geliefert?

Wir freuen uns sehr, den PISA-Marktbericht mit unseren Daten unterstützen zu können. Wir haben ganz unterschiedliche Daten bereitgestellt. Für die Stadt Leipzig lieferten wir einen umfassenden Überblick nicht nur zu statistischen Daten zu Einwohnern, Haushalten oder Wanderungssaldo, sondern auch eine Auswertung zu Mietwohnungen im Bestand und Erstbezug. Ebenso wurden Angebote in Bezug auf Wohnfläche und Kaltmiete analysiert.

Im Marktbericht finden sich auch Zahlen zu Kleinstädten rund um Leipzig. Sehr lange wurden diese in ganz Deutschland nicht oder nur sehr allgemein erhoben und vor allem zugänglich gemacht. Welche Standortfaktoren werden analysiert?

Die Datenlage war tatsächlich in der Vergangenheit nicht optimal. Mit zunehmender Bedeutung dieser Gebiete wird hier zukünftig mit Sicherheit intensiver gearbeitet. Bei den Kleinstädten und Umlandgemeinden sind vermehrt Einfamilienbeziehungsweise Doppelhaushälften interessant. Hier haben wir deshalb neben den bereits genannten Daten Häuser ins Visier genommen und für die Jahre 2014 bis 2021 Kaufangebote mit Angaben zum Preis pro Quadratmeter bereitstellen können.

Wie blicken Sie auf den Leipziger Wohnungsmarkt?

Wir stehen vor herausfordernden Zeiten. Wie wird sich der Markt im Bereich Neubau und Sanierung nach den Zinserhöhungen entwickeln? Wie wirken sich Materialengpässe und Lieferkettenunterbrechungen aus? Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage und welche Konsequenzen hat das auf die Preisbildung? Trotz aller Umstände blicke ich zuversichtlich in die Zukunft des Leipziger Wohnungsmarktes. Die

Stadt hat eine rasante Entwicklung genommen, nicht zuletzt auf der Seite des Bedarfes an Wohnraum. Die Vergangenheit zeigt, dass sich eine Investition in Immobilien immer dann lohnt, wenn sie als Langzeitinvestment betrachtet wird. Und in Leipzig stehen mit der Vielzahl an historischen, oftmals denkmalgeschützten Immobilien sowie den sich in das Stadtbild integrierenden Neubauten ganz besondere Werte zur Verfügung.

Gibt es in Ihren Daten etwas, das Sie wirklich überrascht hat?

Nein, nicht wirklich. Ich bin gebürtiger Leipziger und seit über 20 Jahren auf und für den Immobilienmarkt aktiv. Da entwickelt man ein besonderes Gespür gerade für den Heimatmarkt. Aufbauend auf die Zahlen kann man sagen, dass wir in Leipzig und dem Speckgürtel ausreichend und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum haben. Ich bin gespannt auf die in den nächsten Marktberichten auszuwertenden Daten. Dann sind voraussichtlich die ersten Auswirkungen auf die Themen wie Energie- und Baupreiskrise sowie der Krieg in der Ukraine zu sehen.

Es gab eine Expansion nach Österreich. War der Research für die Alpenrepublik der Auftakt zu einer europaweiten Expansion?

Wir sind bereits seit 2015 im DACH-Raum aktiv. Tatsächlich startete GeoMap ursprünglich aus einem Projekt in der Schweiz. Wir haben im Jahr 2021 die Arbeit vor Ort in Österreich aufgenommen und konnten in diesem Zuge auch unsere Datenlage um weitere Anbieter und Quellen erweitern. Unser Fokus bleibt in den nächsten Jahren voll auf dem DACH-Raum und hier insbesondere auf Deutschland und allem, was mit Wohnen zu tun hat. Wir arbeiten gerade an der Realisierung von neuen Ideen, welche unsere Angebote noch einmal auf eine höhere Stufe heben werden.

Marco Hoffmann

Vorstand Real Estate Pilot AG
Vorreiter der Digitalisierung
und leidenschaftlicher Pilot
Seit den 1990ern am
Immobilienmarkt aktiv
www.realestatepilot.com



INTERVIEW

KLIMANEUTRALES WOHNEN: MIT INTELLIGENTEN KONZEPTEN IN DIE ZUKUNFT



Hans Hörig, Teamleiter Vertrieb Immobilienwirtschaft



Stephan Klan, Leiter Vertrieb Großkunden

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden, so will es der Gesetzgeber. Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? Wie kann eine zukunftsorientierte Wärmeversorgung aussehen, die nicht nur genügend CO₂ spart, sondern zugleich auch Versorgungssicherheit garantiert – und das zu bezahlbaren Preisen für Mieter und Eigentümer? Die Lösungen sind so individuell wie die Gebäude. Deshalb sollten Immobilienbesitzer und -verwalter auf maßgeschneiderte Transformationskonzepte setzen. Was dabei zu beachten ist, erklären Stephan Klan, Leiter Vertrieb Großkunden, und Hans Hörig, Teamleiter Vertrieb Immobilienwirtschaft, von den Leipziger Stadtwerken.

Bis 2030 soll Deutschland 65 Prozent seiner jetzigen CO₂-Emissionen einsparen, bis 2040 dann 88 Prozent und 2045 soll die Klimaneutralität erreicht sein. Was muss die Wohnungswirtschaft tun, um diese Vorgaben zu erfüllen? **Hans Hörig:** Die größte Herausforderung ist hier eindeutig die Wärmeversorgung. Denn durchschnittlich 84 Prozent aller Energie, die im Gebäudesektor verbraucht wird, entfallen auf Heizung und Warmwasser. Die Strategie ist klar: Zum einen geht es um Energieeffizienz, also darum, durch geeignete Maßnahmen die Verbräuche zu senken. Noch wichtiger ist allerdings die Frage der Wärmeerzeugung, also der Umstieg auf klimafreundliche Technologien. Erdgas war hier

eine wichtige Brückentechnologie, weil die Treibhausgasemissionen gegenüber Erdöl und Kohle schon deutlich niedriger sind. Aber es bleibt ein fossiler Energieträger, deshalb müssen wir uns nicht nur aus geopolitischen, sondern auch aus Klimagründen davon unabhängig machen.

Stephan Klan: Die Leipziger Stadtwerke haben hier im Rahmen ihres Zukunftskonzeptes Fernwärme in den letzten Jahren wichtige Weichen in Richtung klimaneutraler Strom- und Wärmeerzeugung gestellt – unter anderem mit dem Neubau des Heizkraftwerkes Süd. Es ist nicht nur eines der saubersten Gaskraftwerke der Welt, sondern kann auch grünen Wasserstoff verbrennen und ist damit zukünftig vollständig auf erneuerbare Technologien umstellbar.

Leipzig hat seine klimapolitischen Hausaufgaben also gemacht?

Stephan Klan: Leipzig ist in Sachen Dekarbonisierung auf einem guten Weg und insbesondere bei der klimaneutralen Wärmeerzeugung mit der Fernwärme schon heute ziemlich gut aufgestellt. Denn die Leipziger Fernwärme ist aufgrund ihres besonders niedrigen Primärenergiefaktors nicht nur extrem energieeffizient und wirtschaftlich, sondern garantiert auch ein hohes Maß an Versorgungssicherheit – weil die Leipziger Stadtwerke bei ihrer Erzeugung zunehmend auf alternative Energiequellen setzen, etwa Photovoltaik und Solarthermie oder industrielle Abwärme. Allerdings ist die Versorgung mit Fernwärme nicht überall möglich. Hier sind also andere Lösungen erforderlich.

Wie könnten diese anderen Lösungen aussehen?

Hans Hörig: Das kommt immer auf das jeweilige Gebäude und die regionalen Gegebenheiten an, deshalb muss man sich die in jedem einzelnen Fall genau ansehen. Viele setzen ja auf das „Patentrezept“ Wärmepumpe, aber das ist nur eine von vielen möglichen Lösungen und längst nicht in jedem Fall die beste. Je nach Lage und Umgebung können Insel- beziehungsweise Verbundlösungen mit Nahwärmenetzen etwa auf der Basis industrieller Abwärme und erneuerbarer Energien die bessere Option sein. Auch eine Kombination aus Wärmepumpe oder Blockheizkraftwerk mit beispielsweise Photovoltaik und / oder Solarthermie ist denkbar, ob für ein einzelnes Gebäude oder als Quartierslösung. Und Geothermie gibt es ja auch noch. Auf jeden Fall wird der Bedarf an innovativen, passgenauen Lösungen in den kommenden Jahren stark ansteigen.

Warum sehen Sie hier einen steigenden Bedarf?

Hans Hörig: Weil die Heizungsanlagen in Sachsen laut der jüngsten BDEW-Statistik im Schnitt über 16 Jahre alt sind. Bei einer Lebensdauer von etwa 15 bis 20 Jahren steht uns hier also eine regelrechte Sanierungswelle bevor. Und wer jetzt eine neue Heizanlage benötigt, muss sich natürlich genau überlegen, auf welche Technologien er oder sie für die nächsten 20 Jahre setzt – nicht nur aus Klima-, auch aus Kostengründen. Für einen Laien – selbst wenn er aus der Immobilienwirtschaft kommt – ist die Fülle der Technologien und Kombinationsmöglichkeiten mit ihren Vor- und Nachteilen jedoch kaum noch überschaubar. Deshalb ist es umso wichtiger, sich hier wirklich umfassend, kompetent und herstellerunabhängig beraten zu lassen.

Stephan Klan: Auf gar keinen Fall sollten Immobilienbesitzer und -verwalter jetzt überstürzt handeln oder aber den Kopf in den Sand stecken. Denn wie sich die Energiepreise entwickeln, kann keiner exakt vorhersehen. Sicher ist nur: Das extrem niedrige Preisniveau, auf dem wir uns vor der jetzigen Krise bewegt haben, werden wir nicht mehr erreichen.

Und wo können sich Immobilienbesitzer und -verwalter beraten lassen?

Stephan Klan: In der aktuellen Situation ist es besonders wichtig, sich einen starken, kompetenten und verlässlichen Partner an die Seite zu holen. Die Leipziger Stadtwerke haben hierfür beispielsweise eine eigene Fachabteilung, in der 50 Expertinnen und Experten nichts anderes tun, als gemeinsam mit unseren Kunden passgenaue Lösungen zu entwickeln. Das beginnt mit einer umfassenden Bestandsaufnahme. Auf dieser Basis muss man dann differenzieren und priorisieren: Welche Bedürfnisse hat der Kunde? Wo besteht unmittelbarer Handlungsbedarf, wie will man sich auf Dauer energiestrategisch aufstellen und welche Maßnahmen sind dafür mittelfristig notwendig?

Hans Hörig: Es muss für den Kunden immer bezahlbar bleiben – deshalb schauen wir Fördermöglichkeiten an und bieten Contracting-Lösungen an. Das spart den Immobilienbesitzern bares Geld. Dafür bauen wir auf ein umfangreiches Netzwerk von Herstellern, Installateuren und Infrastrukturatechnikern, so dass wir in der Regel sofort loslegen können – egal, ob notfallbedingter Heizungsstausch bei 20 Grad minus oder langfristiger Sanierungsplan.

ZUVERLÄSSIGER PARTNER UND SOLVENTER MIETER



Foto: Anika Dollmeyer

Steffen Foede, Geschäftsführer KODI, der Immobiliengesellschaft des Konsum Leipzig

Steffen Foede, Geschäftsführer KODI, der Immobiliengesellschaft des Konsum Leipzig, gibt Auskunft über Neueröffnungen, die Expansion in Halle und den nachhaltigen Ansatz des Unternehmens, zu dem auch die Modernisierung von Filialen gehört.

Die Konsum Leipzig eG ist in der Nahversorgungslandschaft Mitteldeutschlands nicht wegzudenken. Täglich kaufen rund 50.000 Kunden in den 62 Märkten in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen ein. Zu diesem Erfolg trägt ein gut ausgebautes Filialnetz bei: Wie viele Märkte wollen Sie 2023 eröffnen?

Auch 2023 widmen wir uns als Konsum Leipzig weiter der Expansion. Es wird mindestens drei Neueröffnungen geben: im RiebEck in Leipzig, in der Burgstraße und in der Bernburger Straße in Halle (Saale). Hinzu kommen mindestens acht Komplettumbauten und Modernisierungen.

Welche Voraussetzungen müssen Konsum-Filialen erfüllen? Wir sind natürlich mit unserem Konzept flexibel. Wenn es ideal sein soll, dann wären das ab 400 Quadratmeter, am

besten in Wohngebieten oder neuen Quartieren in Leipzig, Halle (Saale) und dem näheren Umfeld dieser beiden Metropolen. Ob Neubau oder Bestand ist uns dabei egal. Als Konsum sind wir auch eine perfekte Besetzung, wenn es um Erdgeschossflächen an viel befahrenen Straßen beispielsweise geht.

Was bieten Sie als regionaler Dienstleister?

Der Konsum Leipzig versteht sich als ein Identifikationsmerkmal für die Anwohner, die Nachbarn, für das Viertel. Prinzipiell suchen wir nach langfristigen Bindungen mit den Eigentümern, um nachhaltig an den jeweiligen Standorten aktiv zu sein. Als solventer Mieter streben wir möglichst langfristige Optionen der Zusammenarbeit mit Verlängerungsoptionen an.

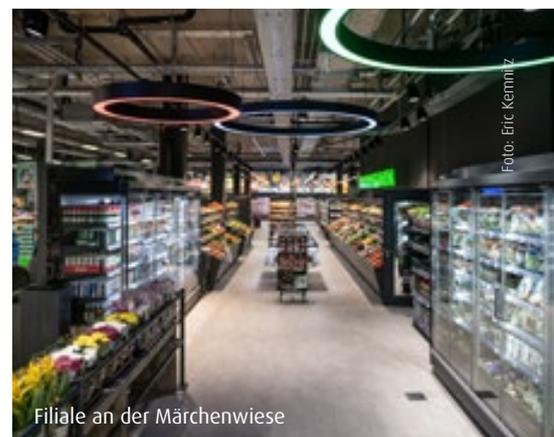
Ein Projekt besonderer Art wurde 2022 im Stadtteil Marienbrunn an der Märchenwiese eröffnet. Hier hat der Konsum Leipzig als Projektentwickler ein mehrgeschossiges Gebäude mit modernem Markt im Erdgeschoss und barrierearmem Wohnraum in den oberen Etagen realisiert. Sind derartige Bauvorhaben auch zukünftig geplant?



Filiale an der Märchenwiese



Filiale Springerstraße 25



Filiale an der Märchenwiese

Es ist nicht neu, dass Immobilien weltweit für 40 Prozent des Energieverbrauchs sowie 50 Prozent des Verbrauchs von natürlichen Ressourcen verantwortlich sind. Im Kleinen wie im Großen: Hier muss jedes Unternehmen mitmachen und neu denken. Auch deshalb haben wir KODI gegründet, eine Tochter- und Dienstleistungsgesellschaft. Diese wird als Immobilienspezialist für den Konsum Leipzig tätig sein. An der Märchenwiese wurden über dem Konsum-Supermarkt und Bäcker im Erdgeschoss in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen für betreutes Wohnen sowie eine Tagespflege errichtet. Externer Partner und Mieter dieser Flächen ist Advita, die auch schon andere Einrichtungen in Leipzig betreiben. Das Ensemble wurde im Frühjahr 2022 eröffnet und fand ausschließlich positive Resonanz. Ähnliche Projekte sind ab dem Jahr 2023 in der Lützner Straße und der Grassstraße vorgesehen.

Im November 2022 hat die Genossenschaft unter der Regionalmarke Konsum Halle ihre bereits vierte Filiale in der Saalestadt eröffnet. Die Menschen vor Ort nehmen das Angebot gern an und der Konsum hat sich erfolgreich in der Stadt etabliert. Wie sehen die Expansionspläne für Halle aus?

Genau wie in Leipzig wollen wir auch in Halle als zuverlässiger Partner unsere Expansionsstrategie weiterverfolgen. Im November 2022 eröffneten wir im südlichen Halle auf der Carl-Schurz-Straße eine Filiale. Dieser Markt hat knapp 470 Quadratmeter sowie eine umfangreiche Auswahl mit rund 7.000 Artikeln. 2023 sollen nun zwei weitere Konsum-Filialen dazu kommen.

Die aktuelle Situation mit Energiekrise, steigenden Strompreisen und Klimaschutz erfordert Maßnahmen, die Ressourcen schonen und bewusst in die Zukunft schauen. Wie ist der Konsum Leipzig hier aufgestellt?

Diese Frage ist sehr vielschichtig. Zum einen erweitern wir immer weiter unser Serviceangebot. Anwohner, Nachbarn oder Unternehmen aus der Nähe nehmen diese Dienstleistungen in unseren Filialen an. Dazu gehören Bargeld ab-

heben, Paket-Service oder die Lademöglichkeit für E-Autos. Bedeutet: Der Konsum erhöht die Aufenthaltsqualität. Das zählt auf die Nachhaltigkeit für Nachbarschaft und Quartier ein. Dazu kommt, dass wir alle Filialen nach und nach unter energetischen Gesichtspunkten umrüsten und modernisieren. Dabei orientieren wir uns an den neuesten Standards. Auch an die Erschließung der Dachflächen zur Versorgung mit Elektroenergie soll in den dafür geeigneten Filialen gedacht werden. Dritter Schwerpunkt sind – das hat bei uns Tradition – Partnerschaften mit regionalen Erzeugern und Herstellern.

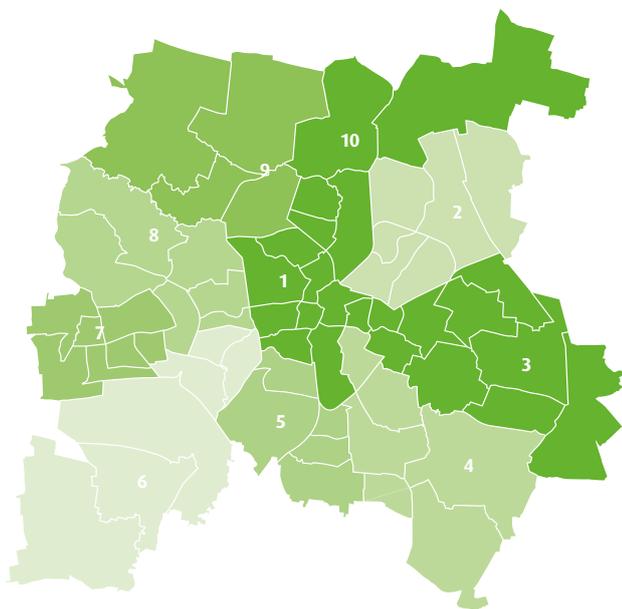
www.konsum-leipzig.de

KONSUM[♥]
Nah. Frisch. Freundlich.

ÜBER DIE KONSUM LEIPZIG EG

- über 1.000 Mitarbeiter versorgen täglich rund 50.000 Kunden
- über 50 Auszubildende lernen in dem gemeinwohlorientierten Unternehmen
- das Motto: „Nah. Frisch. Freundlich.“
- dichtes Netz von über 60 Filialen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen
- etwa 28.000 Mitglieder profitieren von einer sicheren Wertanlage, einer attraktiven Rückvergütung sowie von der gemeinschaftlichen Weiterentwicklung der Genossenschaft

LEIPZIG – JUNGE LEBENDIGE METROPOLE



LEIPZIG

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

Median Miete Erstbezug 2021

9,44 €



Median Miete Bestand 2021

7,69 €



- Nach wie vor zählt Leipzig zu den attraktivsten Städten in Deutschland mit einer hohen Anziehungskraft vor allem bei jüngeren Menschen. Das Durchschnittsalter liegt mit 42,4 Jahren signifikant unter dem Durchschnittsalter von Deutschland mit 44,6 Jahren.
- Der positive Wanderungssaldo hält an, hat sich aber gegenüber den Vorjahren abgeschwächt und lag im Jahr 2021 bei 4.049 (2020: 4.935). 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.
- Positiv hat sich die Arbeitsmarkt- und die Einkommenssituation entwickelt. Der Arbeitsmarkt erholte sich nach Corona wieder, nachdem im Jahr 2020 die Anzahl der Arbeitslosen angestiegen (24.364), sank diese signifikant im Jahr 2021 auf 19.812. Trotz der Sondereinflüsse durch die Corona-Pandemie stieg der Median des monatlichen Haushalt Nettoeinkommens stetig und betrug 2.065 Euro im Jahr 2021 (2020: 1.974 Euro). Wird davon ausgegangen, dass ein Drittel des Einkommens für Wohnen ausgegeben wird, kann im städtischen Mittel eine Mietbelastung von 681 Euro getragen werden. Nach Erhebungen der Stadt Leipzig müssen private Haushalte im Durchschnitt 29 Prozent ihres Haushalt Nettoeinkommens für Wohnen ausgeben.
- Die Angebotsmieten sind im Median auch 2021 gegenüber dem Vorjahr bei sich abschwächender Dynamik gestiegen. So belaufen sich im Median die Erstbezugsmieten auf 9,44 Euro/m², was einem Anstieg um 3,7 Prozent entspricht. Beim Angebot von Bestandswohnungen wurden im Median 7,69 Euro/m² aufgerufen, was einem Anstieg um 2,5 Prozent entspricht.
- Die höchsten Angebotsmieten im Bestand werden nach wie vor im Stadtbezirk Mitte mit 9,40 Euro/m² im Median aufgerufen. Bei den Erstbezugswohnungen erreichte der Stadtbezirk Südost im Median den höchsten Wert mit 11,76 Euro/m², dicht gefolgt von den Stadtbezirken Mitte (11,22 Euro/m²) und Süd (10,99 Euro/m²). Gerade im Erstbezug kann es infolge der Realisierung einzelner größerer Projekte zu Verschiebungen in der Rangfolge kommen.

Daten und Fakten zur Stadt Leipzig	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	567.846	579.530	590.337	596.517	601.668	605.407	609.869
Haushalte	324.997	330.948	335.466	339.004	342.903	342.330	346.122
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	30,2	23,0	17,4	11,8	10,2	8,2	6,6
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.665	1.701	1.767	1.832	1.891	1.974	2.065

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

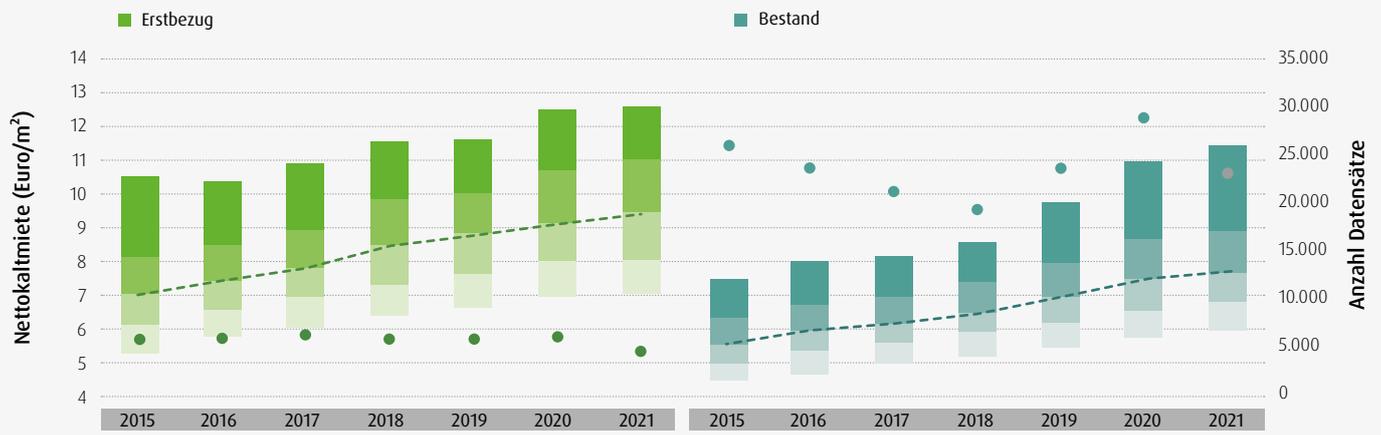


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

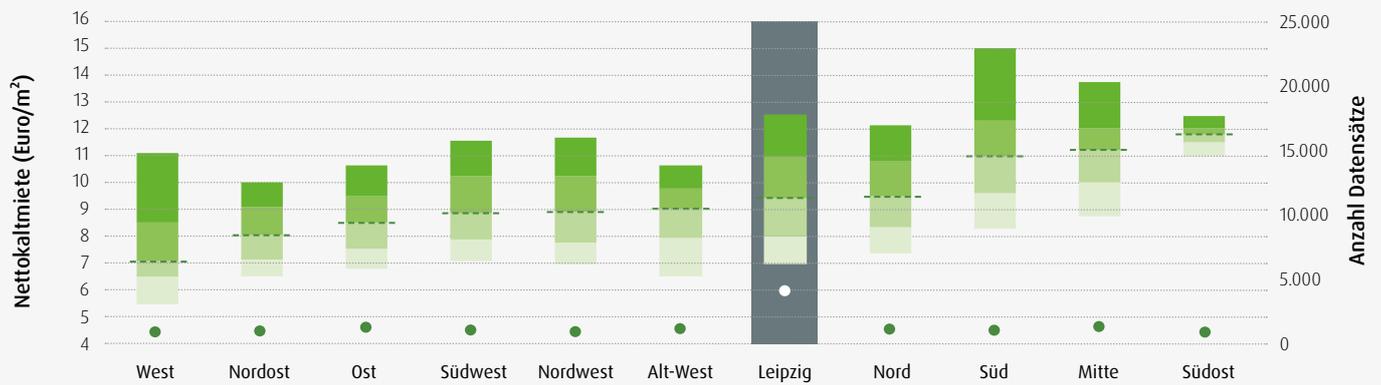


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

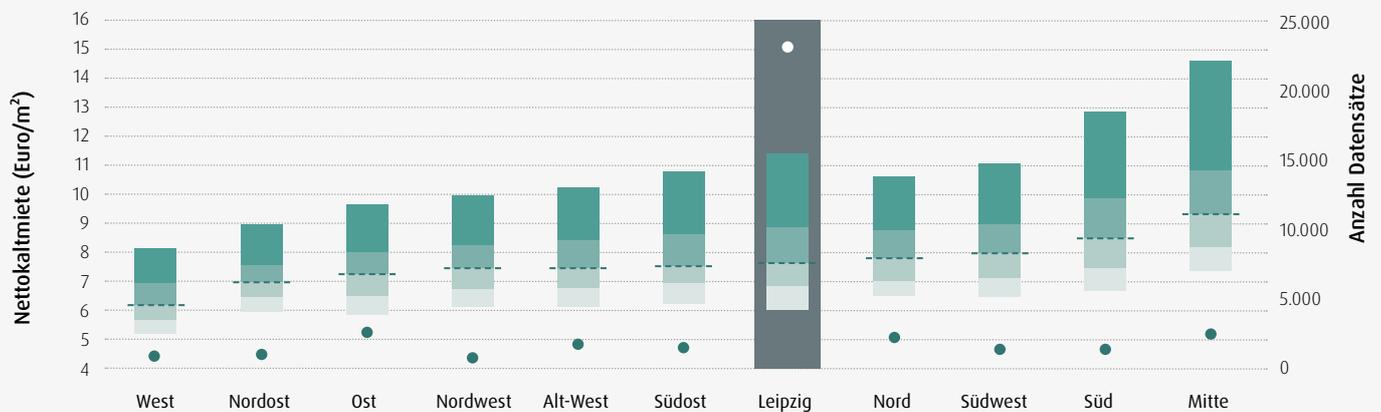


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

• Der Anstieg der Kaufpreise für Wohneigentum besteht weiterhin. Die Mittelwerte für den Erstverkauf Neubau (5.317 Euro/m²) und Erstverkauf sanierter Altbau (5.450 Euro/m²) liegen auf gleichem Niveau. Das betrifft auch die gezahlten Wiederverkaufspreise beim Neubau (2.525 Euro/m²) und beim sanierten Altbau (2.496 Euro/m²). Der Preisanstieg beim Verkauf sanierter Altbauwohnungen ist mit elf Prozent und 18 Prozent Steigerung gegenüber dem Vorjahr signifikant.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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

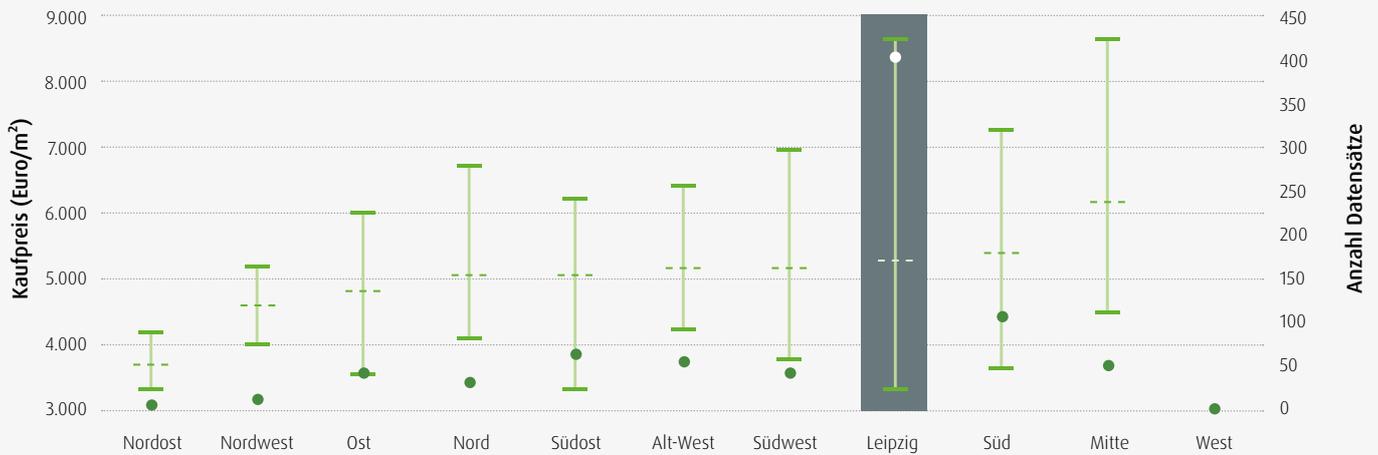


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

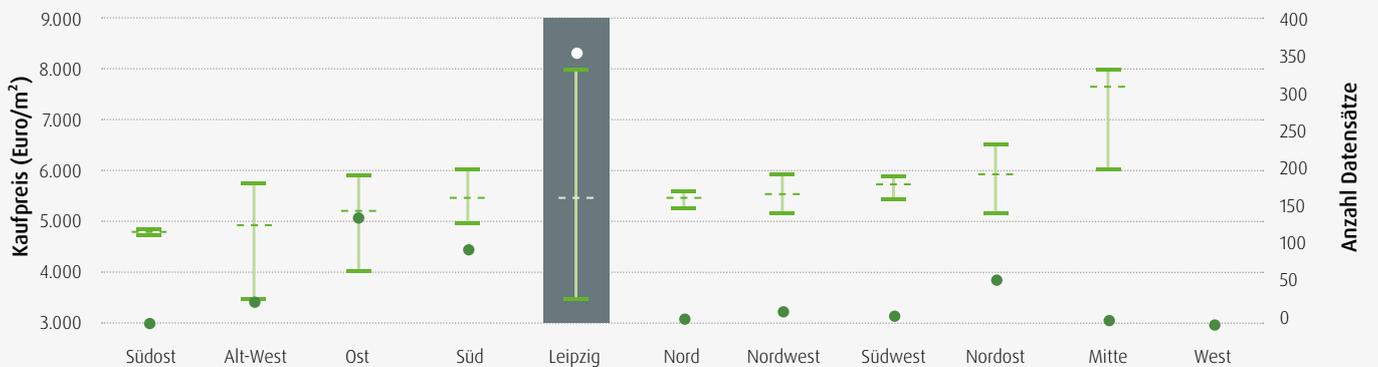


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

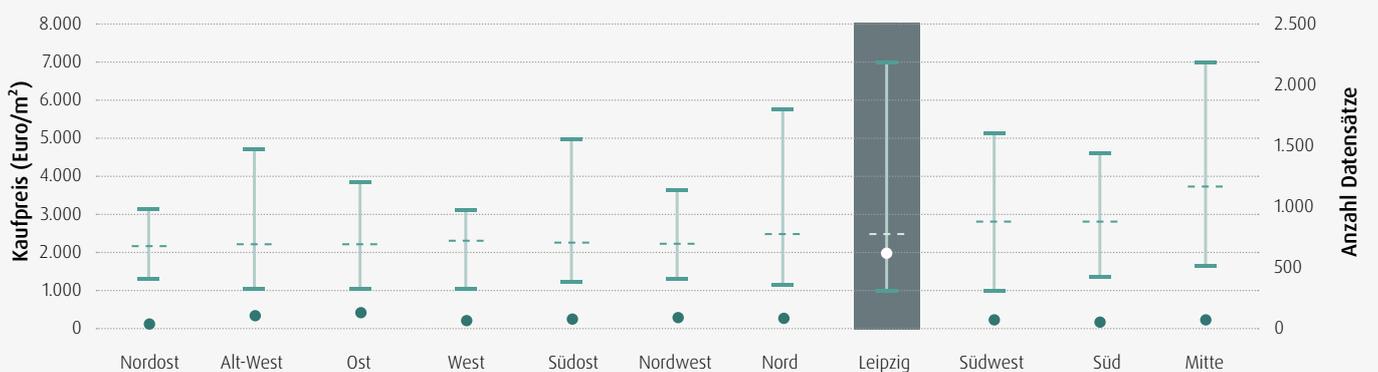


Abb. 6a: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

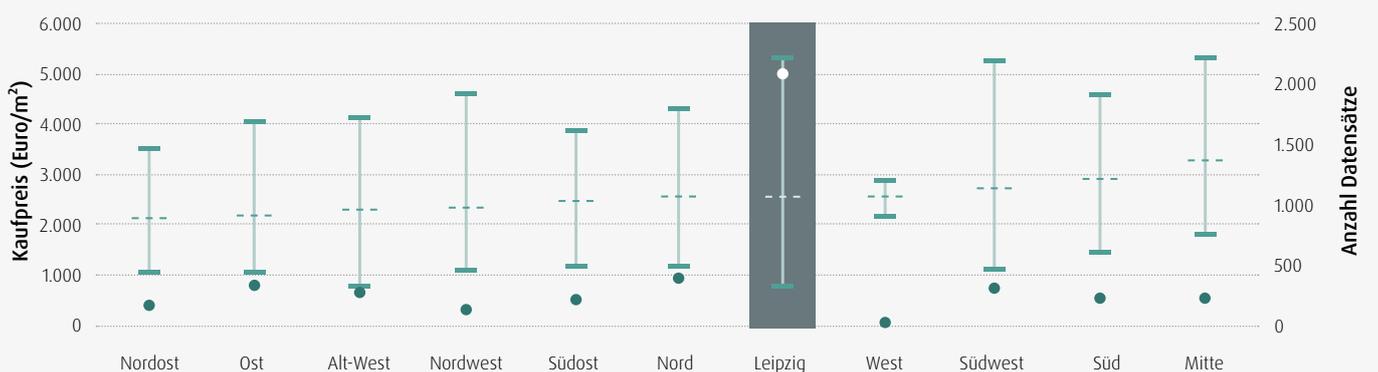


Abb. 6b: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

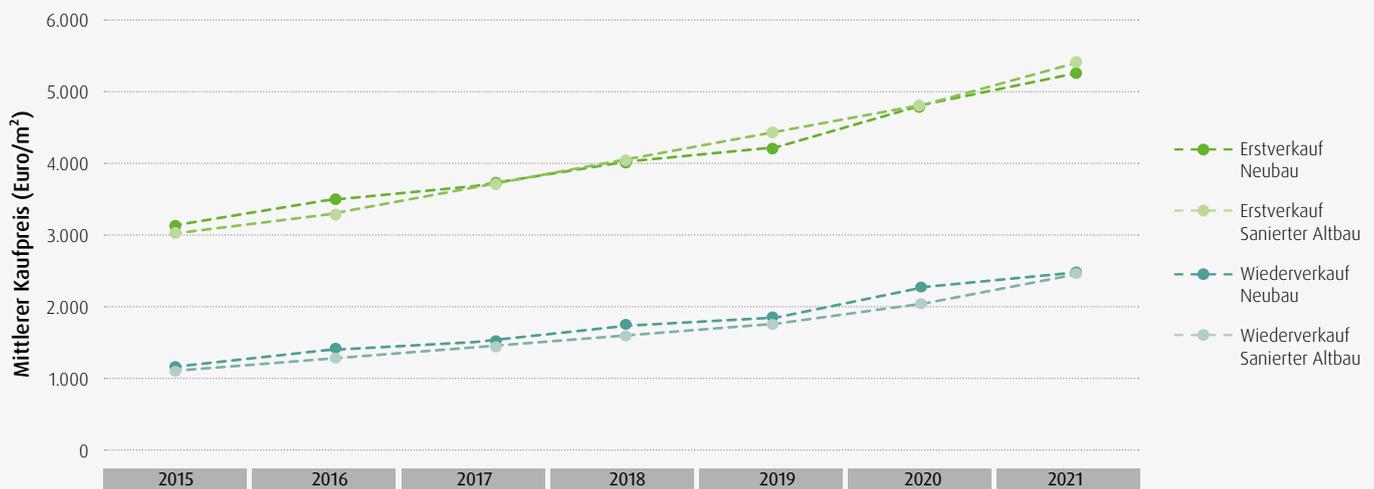
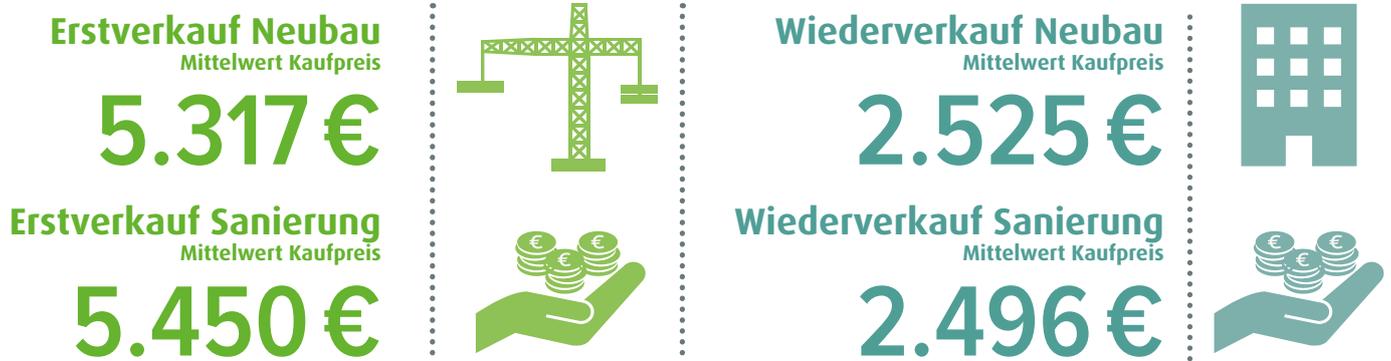


Abb. 7: WOHN EIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise



INVESTMENT

- Leipzig hat 2021 seine Spitzenposition auf dem sächsischen Immobilienmarkt deutlich ausgebaut. Nachdem der Abstand zu Dresden von 2019 auf 2020 geschrumpft war, hat er sich 2021 wieder signifikant vergrößert: So stieg an der Pleiße der Gesamtumsatz am Immobilienmarkt um gut ein Fünftel (plus 25 Prozent) von 3,28 Milliarden Euro auf ein neues Allzeithoch von 4,11 Milliarden Euro. Gleichzeitig sank er in der Landeshauptstadt von knapp über drei Milliarden Euro auf knapp über 2,6 Milliarden Euro (minus 13 Prozent). Während der Grund für den Rückgang in Dresden ausschließlich in der Entwicklung bei bebauten Grundstücken liegt, ist es in Leipzig genau dieser Teilmarkt, der für das insgesamt deutliche Umsatzwachstum sorgte.
- Bei der Zahl der Kauffälle gab es in Leipzig ein leichtes Minus um rund drei Prozent auf 7.191, wozu alle Teilmärkte (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Sondereigentum) gleichermaßen beitrugen. Dies bedeutet den viert höchsten Wert der zurückliegenden zehn Jahre und liegt fast genau im Schnitt der Jahre seit 2015 (7.131). Damit bleibt das Geschehen am Leipziger Immobilienmarkt unverändert rege. Es zeigt sich zugleich deutlich aktiver als in Dresden, wo im vergangenen Jahr 5.650 Erwerbsvorgänge und damit drei Prozent weniger als 2020 verzeichnet wurden.
- Auf Basis des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig werden insbesondere die Preise für **sanierte Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf** sowie für **unsanierte Mehrfamilienhäuser mit und ohne Denkmaleigenschaft im Wiederverkauf** beleuchtet.
- Die Zahl der Kauffälle bei sanierten Mehrfamilienhäusern stieg 2021 gegenüber 2020 weiter an – von 200 auf 217 und somit um 8,5 Prozent. Demgegenüber sank die Zahl der Transaktionen bei unsanierten Mehrfamilienhäusern um mehr als die Hälfte von 32 auf nur noch 15 – ein Zeichen dafür, dass der Markt für unsanierte Objekte in der Messestadt schrumpft.
- Bei Käufern sanierter Mehrfamilienhäuser standen 2021 die Stadtbezirke Alt-West und Südwest hoch im Kurs. Hier wechselten jeweils 32 derartige Objekte ihre Besitzer. Vergleichsweise hohe Verkaufszahlen wurden auch in den Stadtbezirken Ost und Nord mit 30 beziehungsweise 29 Kauffällen registriert. Bei unsanierten Mehrfamilienhäusern zeigte sich ein schwaches Marktgeschehen: In vier Stadtbezirken (Nordost, Alt-West, Ost und Nord) wurden lediglich je drei Häuser dieser Kategorie verkauft; in den restlichen Stadtbezirken nur jeweils eines beziehungsweise gar keins.
- Trotz eines weiteren durch Corona geprägten Jahres haben

2021 die Preise weiter angezogen: Kostete ein saniertes Mehrfamilienhaus 2020 noch durchschnittlich 1.963 Euro/m² und damit bereits 14,7 Prozent mehr als im Vorjahr, waren 2021 dafür im Schnitt 2.300 Euro/m² fällig – eine Steigerung um weitere knapp 15 Prozent. Hingegen verbilligten sich unsanierte Mehrfamilienhäuser im Mittel um 7,8 Prozent von 1.385 Euro/m² auf 1.277 Euro/m².

- Wie schon in den vergangenen Jahren wurden erneut im Stadtbezirk Mitte die höchsten Preise aufgerufen. Im Gebiet innerhalb des Innenstadtringes mussten für sanierte

Mehrfamilienhäuser durchschnittlich 3.049 Euro/m² und damit knapp acht Prozent mehr als 2020 (2.811 Euro/m²) gezahlt werden. Mit 4.713 Euro/m² stieg der maximal erzielte Preis sogar um rund ein Drittel gegenüber dem Vorjahr.

- Bei unsanierten Objekten lag der mittlere Kaufpreis bei 1.277 Euro/m² und damit etwa auf Vorjahresniveau. Der Spitzenwert für eine einzelne unsanierte Immobilie wurde mit 2.153 Euro/m² im Stadtbezirk Ost erzielt. Er blieb gegenüber dem Vergleichswert von 2020 (2.114 Euro/m² Stadtbezirk Nordost) fast unverändert.

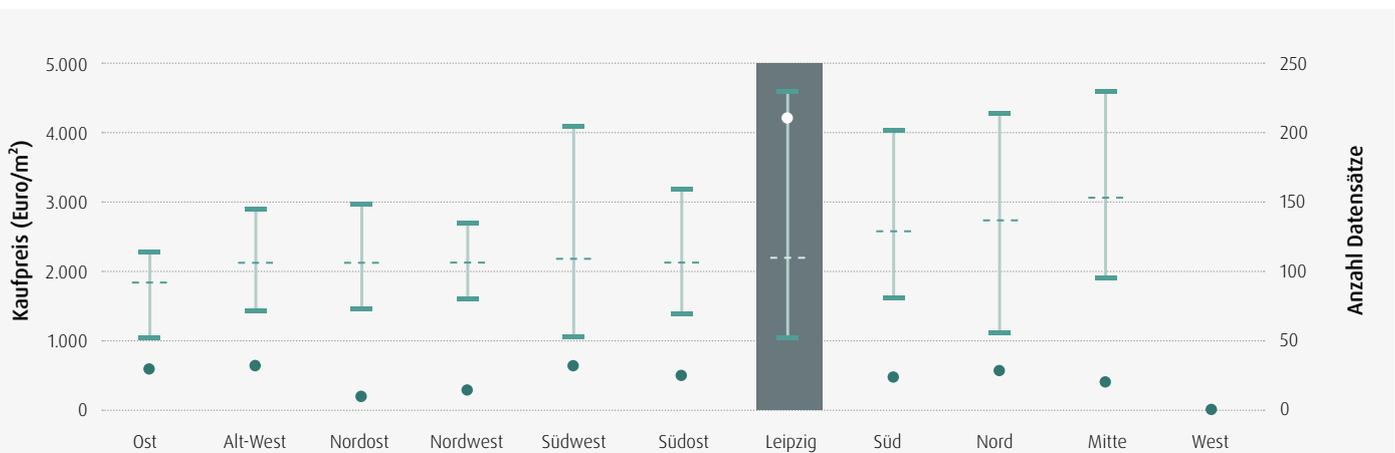


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

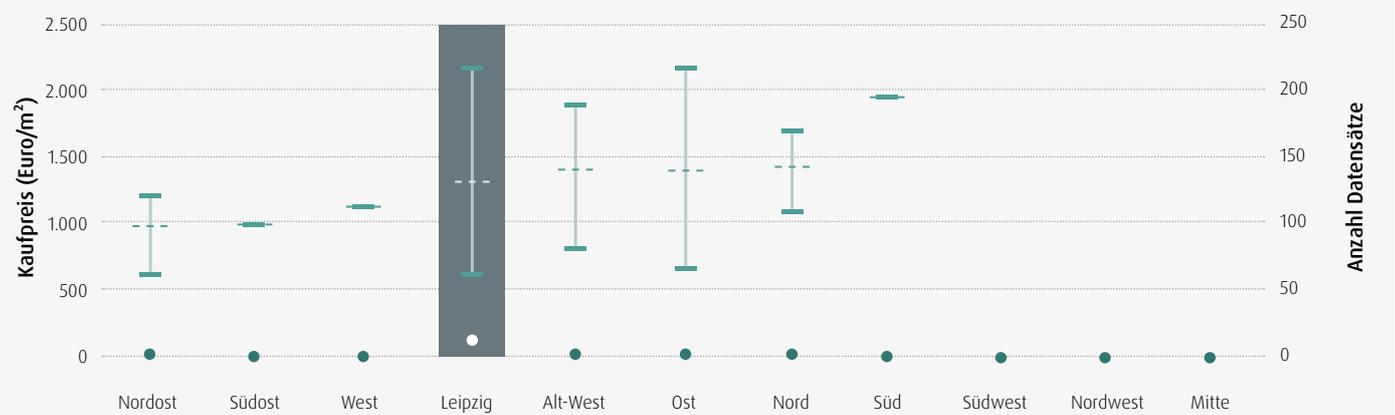


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus unsaniert 2021 (mit und ohne Denkmaleigenschaft)

Mehrfamilienhaus saniert
Mittelwert Kaufpreis

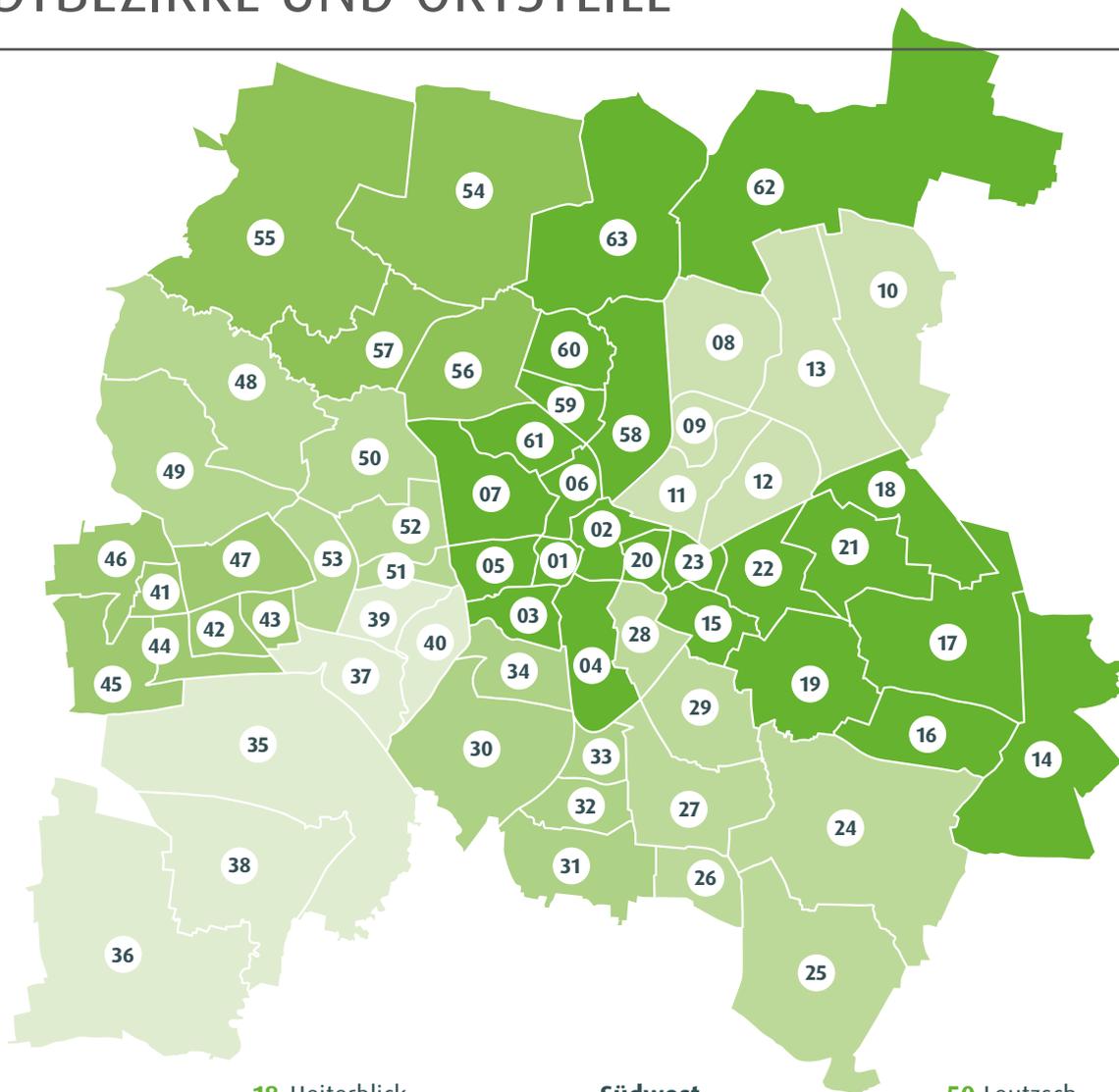
2.300 €

Mehrfamilienhaus unsaniert
Mittelwert Kaufpreis

1.277 €

Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

STADTBEZIRKE UND ORTSTEILE



Mitte

- 01 Zentrum
- 02 Zentrum-Ost
- 03 Zentrum-Süd
- 04 Zentrum-Südost
- 05 Zentrum-West
- 06 Zentrum-Nord
- 07 Zentrum-Nordwest

Nordost

- 08 Mockau-Nord
- 09 Mockau-Süd
- 10 Plaußig-Portitz
- 11 Schönefeld-Abtnaundorf
- 12 Schönefeld-Ost
- 13 Thekla

Ost

- 14 Althen-Kleinpösna
- 15 Anger-Crottendorf
- 16 Baalsdorf
- 17 Engelsdorf

18 Heiterblick

- 19 Mölkau
- 20 Neustadt-Neuschönefeld
- 21 Paunsdorf
- 22 Sellerhausen-Stünz
- 23 Volkmarsdorf

Südost

- 24 Holzhausen
- 25 Liebertwolkwitz
- 26 Meusdorf
- 27 Probstheida
- 28 Reudnitz-Thonberg
- 29 Stötteritz

süd

- 30 Connewitz
- 31 Dölitz-Dösen
- 32 Löbnig
- 33 Marienbrunn
- 34 Südvorstadt

Südwest

- 35 Großschocher
- 36 Hartmannsdorf-Knautnaundorf
- 37 Kleinzschocher
- 38 Knautkleeberg-Knauthain
- 39 Plagwitz
- 40 Schleußig

West

- 41 Grünau-Nord
- 42 Grünau-Mitte
- 43 Grünau-Ost
- 44 Grünau-Siedlung
- 45 Lausen-Grünau
- 46 Miltitz
- 47 Schönau

Alt-West

- 48 Böhlitz-Ehrenberg
- 49 Burghausen-Rückmarsdorf

50 Leutzsch

- 51 Lindenau
- 52 Altlindenau
- 53 Neulindenau

Nordwest

- 54 Lindenthal
- 55 Lützschena-Stahmeln
- 56 Möckern
- 57 Wahren

Nord

- 58 Eutritzsch
- 59 Gohlis-Mitte
- 60 Gohlis-Nord
- 61 Gohlis-Süd
- 62 Seehausen
- 63 Wiederitzsch

ZENTRUMSLAGEN NACH WIE VOR HEISS BEGEHRT



MITTE

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

Median Miete Erstbezug 2021

11,22 €



Median Miete Bestand 2021

9,40 €



1 Zentrum

- Dieser Ortsteil umfasst die kompakte Innenstadt innerhalb des Stadtringes von Leipzig. Handel, Gastronomie, Hotels, Kultur und natürlich auch Büros dominieren den Standort.
- Wohnungen befinden sich teilweise nur in den oberen Etagen der Immobilien. Im Erstbezug wurden hier nur zehn Angebote offeriert, im Bestand waren es immerhin 129 Wohnungen. Das ist möglicherweise auf eine vergleichsweise hohe Fluktuation zurückzuführen, da es eher ein Standort für Singles oder Paare ohne Kinder, als für Familien ist.
- Signifikant ist der Preisanstieg im Bezirk Mitte beim Erstverkauf sanierter Altbauwohnungen (7.585 Euro/m²), der sich gegenüber dem Vorjahr auf 46 Prozent beläuft und gegenüber 2014 fast das Zweieinhalbfache gestiegen ist.

2 Zentrum-Süd

- Zentrum-Süd mit dem Musikviertel gehört zu den attraktivsten Wohnstandorten von Leipzig.
- Die Innenstadtnähe, die angrenzenden Parks sowie die repräsentativen Gründerzeitgebäude prägen diesen Ortsteil.
- Bei den Mietpreisangeboten für Bestandswohnungen liegt dieser Ortsteil im Median zwar hinter anderen Lagen im Stadtbezirk Mitte, weist aber bei den 20 Prozent der teuersten Wohnungen mit 14,79 Euro/m² die höchsten Angebotspreise auf.
- Mittlerweile sind fast alle verfügbaren Freiflächen mit höherwertigen Wohnimmobilien bebaut. Mit 6.689 Euro/m² im Mittelwert wurden hier 2021 die höchsten Verkaufspreise bei neu gebauten Eigentumswohnungen in Leipzig erzielt.

3 Zentrum-West

- Dieser Ortsteil weist die gleichen hervorragenden Lagekriterien wie Zentrum-Süd auf. Ebenso dominieren an diesem Standort repräsentative Gründerzeitimmobilien.
- Der neu entstandene Stadthafen mit der Möglichkeit, vom Elstermühlgraben aus die weiteren Wasserstraßen von Leipzig per Boot zu erreichen, ist ein weiterer attraktiver Lagefaktor.
- Sowohl beim Erstbezug als auch bei Bestandswohnungen werden in diesem Ortsteil mit die höchsten Mieten aufgerufen.

4 Zentrum-Nordwest

- Die Wohnbebauung im Ortsteil umfasst das Waldstraßenviertel mit repräsentativen Gründerzeitbauten.
- Der hohe Wohnwert resultiert bei diesem Standort einerseits aus der Innenstadtnähe und andererseits aus der Grünlage.
- Schätzungsweise die Hälfte des Ortsteiles ist Grünfläche mit dem Leipziger Auewald Rosental und dem Zoo. Ein Viertel des Gebietes umfasst das Sportforum mit der Red Bull Arena, der QUARTERBACK Immobilien Arena sowie Tennisplätzen.
- Auch hier werden mit die höchsten Miet- und Verkaufspreise aufgerufen beziehungsweise gezahlt.

5 Zentrum-Nord

- Die Wohnbebauung von Zentrum-Nord befindet sich bisher ausschließlich im westlichen Teil zwischen Gerberstraße beziehungsweise Eutritzscher Straße (B6) und dem Zoo Leipzig. Es dominieren repräsentative Gründerzeitimmobilien und höherwertige Wohnneubauten. Freiflächen für weitere Neubauvorhaben gibt es in diesem Teilbereich kaum noch.

- Im östlichen Teil ist ein sehr großflächiges Wohnneubauvorhaben auf einem ehemaligen Bahngelände geplant. Es sollen hier circa 2.400 Wohnungen, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischen Einrichtungen, Handels- und Freizeiteinrichtungen und circa 96.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen. Außerdem ist ein Park mit einer Fläche von etwa 5,5 Hektar geplant.

6 Zentrum-Ost

- Das Wohngebiet von Zentrum-Ost umfasst in Teilen das Graphische Viertel.
- Dieser Ortsteil ist in der Wohnbebauung heterogener. Neben repräsentativen Gründerzeitgebäuden gibt es hier recht dicht gebaute einfache Gründerzeitsubstanz. Entlang der Dresdner Straße wurden Wohnungen neu geschaffen, sowohl in einem ehemaligen Druckereigebäude als auch als Neubau.
- Der private Bildungsträger Rahn Education hat im Ortsteil einen großen Bildungs- und Sportcampus geschaffen.
- Darüber hinaus befinden sich hier verschiedene gewerbliche Ansiedlungen.
- Große neue Wohnquartiere sind in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes in Planung. Neben Wohnungen sollen auch Schulen, Kindertagesstätten, Restaurants, Hotels, Freizeit- und Büroflächen entstehen.

7 Zentrum-Südost

- Der Ortsteil ist flächenmäßig groß und erstreckt sich vom Innenstadtring bis fast zum Völkerschlachtdenkmal. Dementsprechend ist die städtebauliche Struktur und sind die Nutzungsarten im Immobilienbereich sehr heterogen.
- Unmittelbar an das Stadtzentrum im Nordwesten grenzt das Seeburgviertel mit Altbauten aber auch sanierten Plattenbauten. Daran anschließend befindet sich das große Gelände des Universitätsklinikums.
- Entlang der Straße des 18. Oktobers, die vom Bayrischen Bahnhof bis zum Deutschen Platz mit der Nationalbibliothek führt, dominieren elf- bis 16-geschossige Plattenbauten. Ein Teil davon sind Wohnheime des Studentenwerkes.
- Im südlichen Bereich befindet sich das Gelände der Alten Messe von Leipzig. Ansässig sind hier neben Forschungsinstituten, die Hauptverwaltung Sachsen / Thüringen der Bundesbank, verschiedene Handelseinrichtungen (unter anderem Porta Möbelhaus) sowie weitere Ansiedlungen im Gewerbe- und Freizeitbereich (unter anderem Soccerworld).
- In diesem Ortsteil wurden beim Erstbezug von Wohnungen die höchsten Mieten mit 12,00 Euro/m² im Median aufgerufen, was erstaunt, da dieser Ortsteil im Vergleich zu anderen im Stadtbezirk Mitte hinsichtlich des Freizeitwertes weniger zu bieten hat.

Daten und Fakten zur Stadt Mitte	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	62.182	62.648	64.529	65.140	65.683	65.912	67.339
Haushalte	39.472	39.236	39.774	40.091	40.560	39.744	40.559
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	49,9	8,7	19,4	13,7	11,8	6,3	24,6
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.889		1.917		2.034		2.085

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig



Thomaskirche Leipzig



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



Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021



Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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

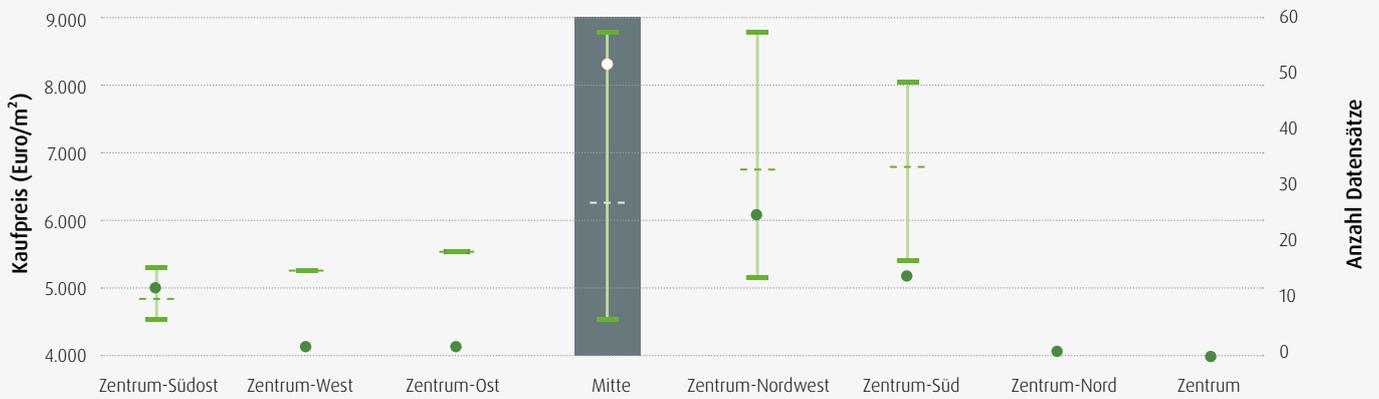


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

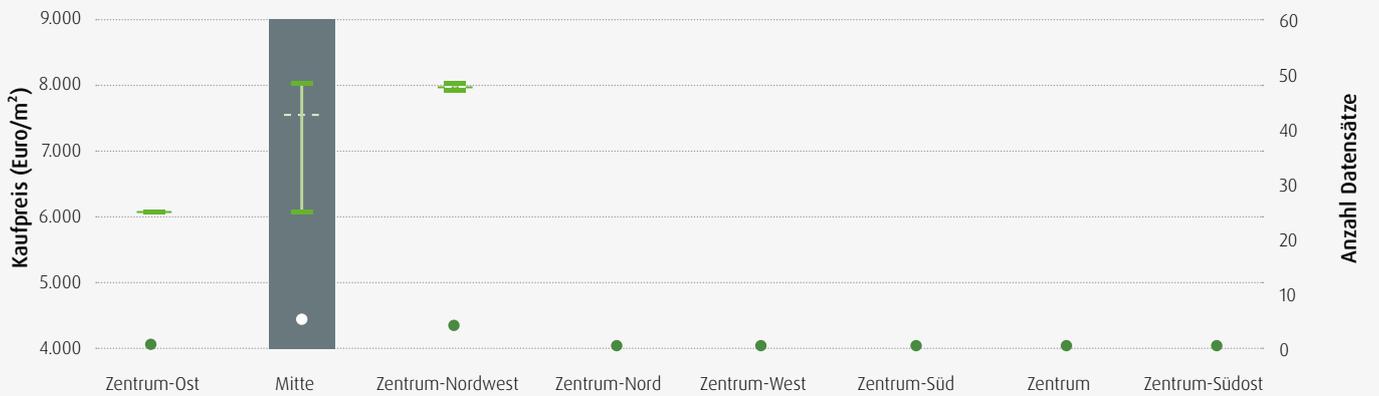


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

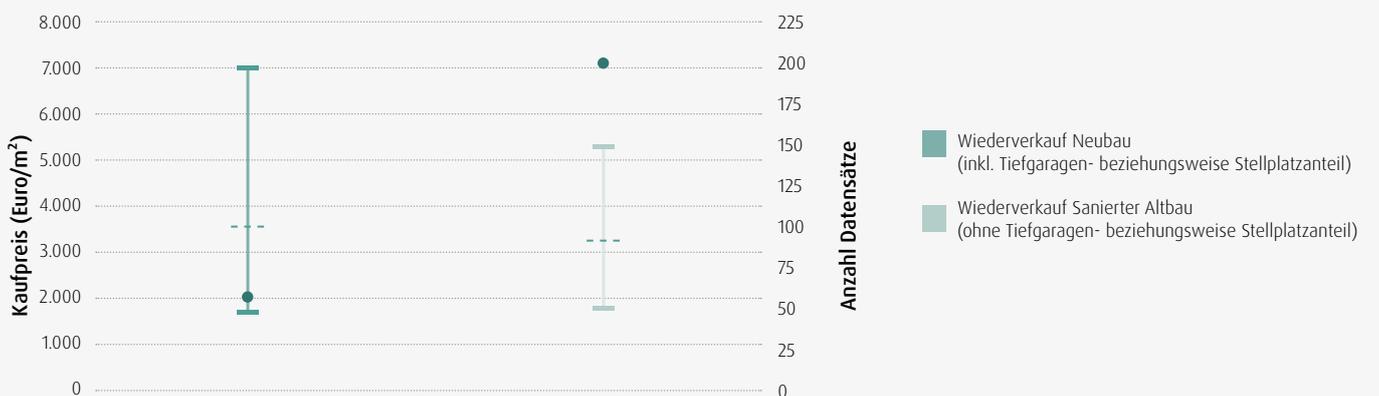


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2021

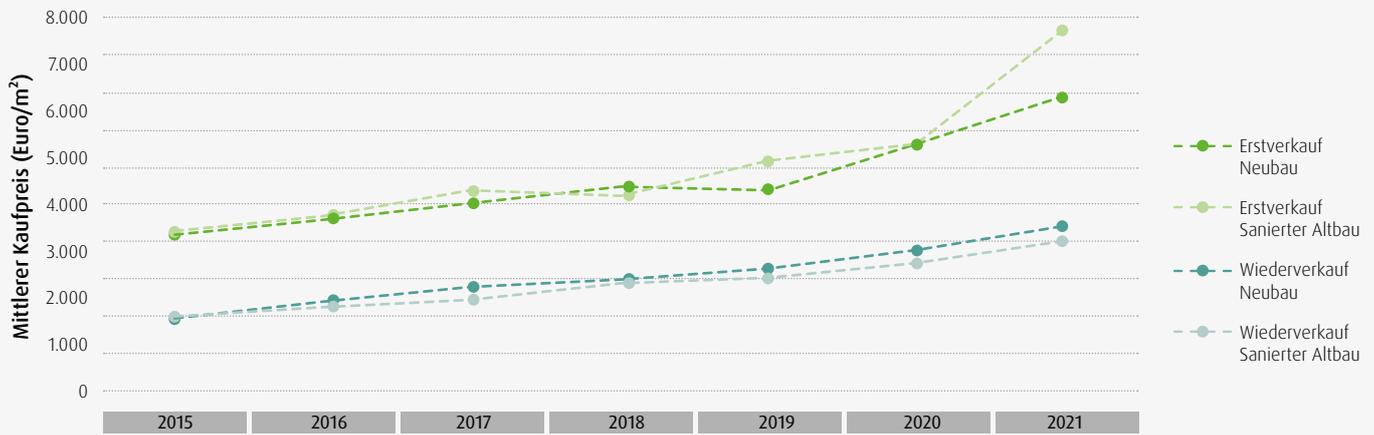


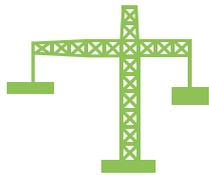
Abb. 7: WOHN-EIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

6.200 €

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

7.585 €



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

3.551 €

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

3.243 €



INVESTMENT

• Sanierete Mehrfamilienhäuser in der Leipziger City und den zentrumsnahen Bereichen sind bei Investoren begehrt. Die Zahl der Transaktionen stieg von 13 (2020) auf 21 (2021). Doch verglichen mit den übrigen Stadtteilen ist das relativ wenig. Ursache ist das knappe Angebot.

Sanierete Mehrfamilienhäuser

• Die Verkaufspreise sind 2021 erneut gestiegen. So lag der Maximalpreis mit 4.713 Euro/m² erneut um rund ein Drittel höher als im Vorjahr. Dagegen verharrte der Minimalpreis praktisch auf dem 2020er-Niveau.

• Die stark nach oben ausgeweitete Preisspanne zog auch den Mittelwert für sanierte Mehrfamilienhäuser nach oben – von 2.811 Euro/m² (2020) auf 3.049 Euro/m² (2021).
• Die meisten Kauffälle wurden in den Ortsteilen Zentrum-West (neun) und Zentrum-Nord (fünf) registriert.

Unsanierete Mehrfamilienhäuser

• Für Investitionen in unsanierte Mehrfamilienhäuser ergab sich in jüngster Vergangenheit keine Gelegenheit. Somit wurden 2021 in diesem Segment keine Transaktionen verzeichnet.

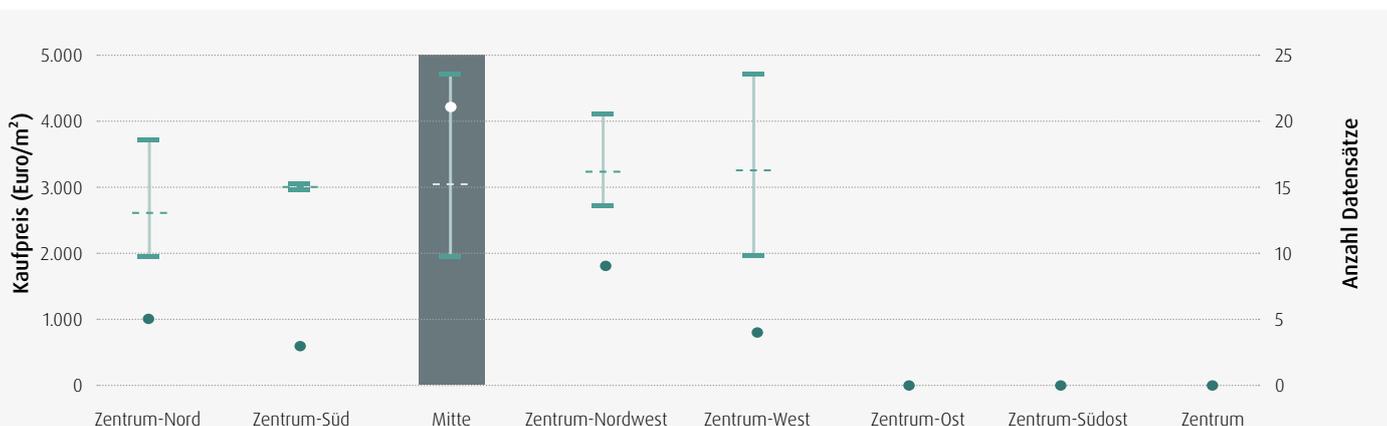


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig



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

GEFRAGTER STANDORT MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



NORDOST

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

Median Miete Erstbezug 2021

8,06 €



Median Miete Bestand 2021

6,99 €



1 Schönefeld-Abtaundorf

- Der Ortsteil ist städtebaulich zweigeteilt.
- Schönefeld im Süden ist durch eine klassische Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Am westlichen Rand befindet sich der Mariannenpark.
- Abtaundorf ist tendenziell eher ländlich geprägt mit wenig Bebauung, Grünflächen und Kleingärten.
- Die Angebotsmieten sind beim Erstbezug mit 7,59 Euro/m² im städtischen Vergleich sehr günstig. Bei Bestandswohnungen sind sie mit 7,10 €/m² im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk wiederum vergleichsweise hoch.

2 Schönefeld-Ost

- Dieser Ortsteil ist gleichermaßen wohnwirtschaftlich und gewerblich geprägt.
- Im südlichen Teil befindet sich ein in den 1970er-Jahren entstandenes und komplett saniertes Plattenbaugebiet mit großzügigen Grünflächen sowie ein kleineres älteres Einfamilienhausgebiet.
- Im nördlichen Teil entstanden große Gewerbeflächen, die nicht alle belegt sind.
- Es wurden keine Wohnungen im Erstverkauf Neubau angeboten und auch beim Erstverkauf sanierter Altbau fanden nur acht Transaktionen statt.

3 Mockau-Süd

- Der Ortsteil weist im Verhältnis zu seiner Größe nur wenige Wohngebäudeflächen auf. Diese sind aus unterschiedlichen Epochen. Es dominiert die klassische Blockrandbebauung

ergänzt durch Gewerbe- und Kleingartenflächen.

- Investorensseitig scheint auch hier eine geringe Anziehungskraft zu bestehen, da bei den Eigentumswohnungen Neubau keine und beim Erstverkauf sanierter Altbauten nur sieben Verkäufe stattfanden.

4 Mockau-Nord

- Im Ortsteil nimmt die weitaus größte Fläche eine Einfamilienhaussiedlung aus den 1930er-Jahren mit kleinen Häusern auf relativ großen Grundstücken ein.
- Es befinden sich nur wenige Mehrfamilienhäuser im Ortsteil. Dazu gehören Plattenbauten aus den 1970er-Jahren, aber auch aus anderen Epochen.
- Im Norden befindet sich das Gelände der Leipziger Messe.

5 Thekla

- Auch dieser Ortsteil ist städtebaulich komplett zweigeteilt.
- Hier befindet sich neben der klassischen Dorfstruktur ein Plattenbaugebiet aus den 1970er-Jahren.
- Mit dem Badeseebagger und darum befindlichen Grünflächen besteht ein gewisser Freizeitwert am Standort.

6 Plaußig-Portitz

- Der nordöstlichste Ortsteil im Stadtbezirk besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhauswohnsiedlungen.
- Hier sind sowohl ältere Einfamilienhausgebiete vorzufinden, aber auch ganz neu entwickelte Standorte mit Einfamilien- und Reihenhäusern.
- Ganz im Norden befindet sich das BMW-Werk.

Daten und Fakten zur Stadt Nordost	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	45.332	46.452	46.982	47.325	47.580	48.227	48.663
Haushalte	25.710	26.302	26.480	26.855	27.046	27.329	27.568
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	36,9	33,8	17,4	16,2	12,9	18,1	-1,3
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.443		1.611		1.659		1.874

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

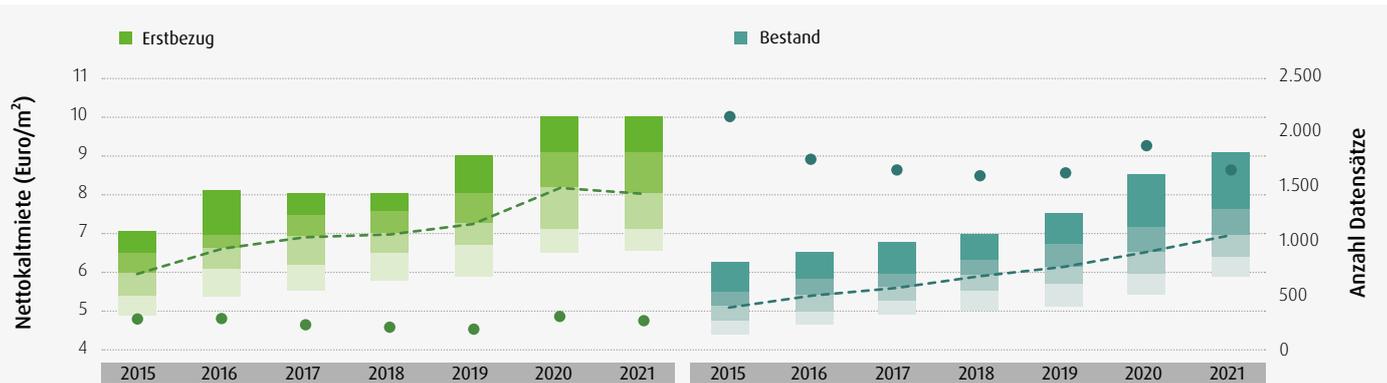


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

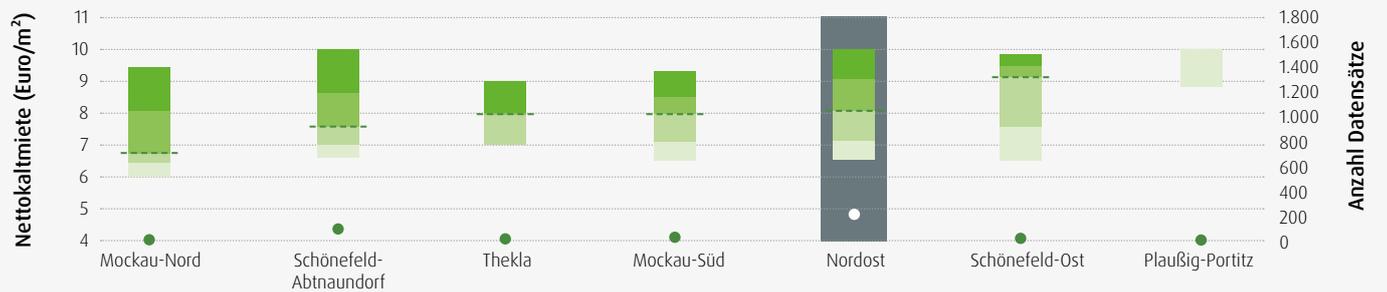


Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021



Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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



Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

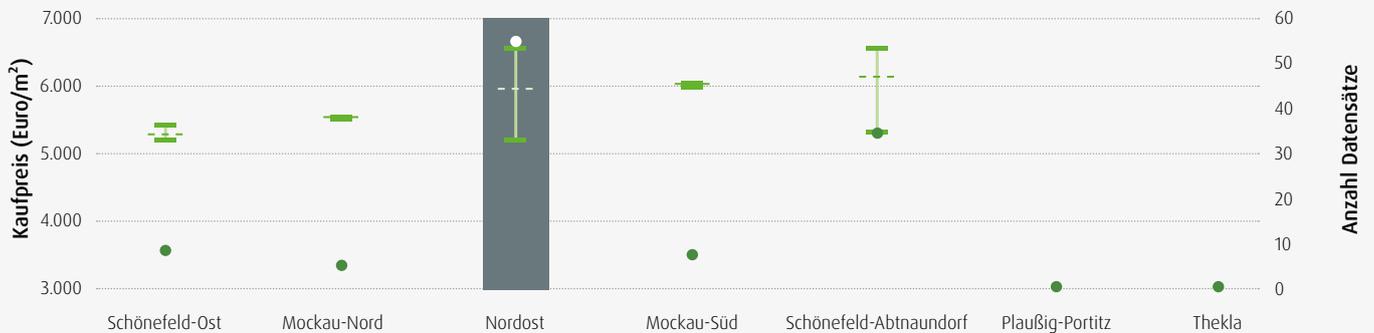


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

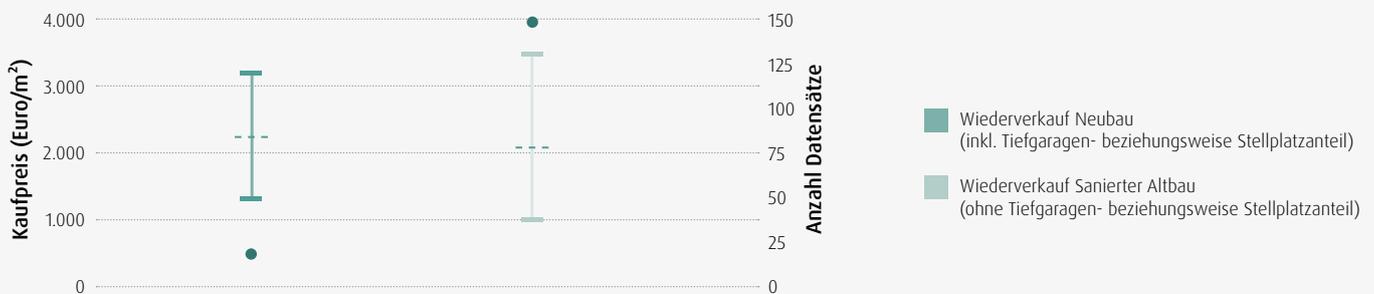


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Wiederververkauf 2021



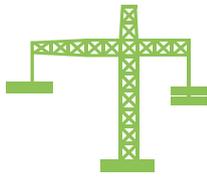
Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis

3.673 €

Erstverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis

5.904 €



Wiederverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis

2.209 €

Wiederverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis

2.070 €



INVESTMENT

- Nach einem starken Anstieg auf 25 Kauffälle im Jahr 2020 (19 saniert, vier unsaniert) ist die Investitionstätigkeit im Stadtbezirk Nordost 2021 um fast die Hälfte auf 13 Kauffälle (zehn saniert, drei unsaniert) zurückgegangen.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- 70 Prozent der Kauffälle entfallen auf die Ortsteile Schönefeld-Abtnaundorf (vier von zehn) und Mockau-Nord (drei von zehn).
- Der Mittelwert der Kaufpreise liegt mit 2.032 Euro/m² um rund ein Sechstel höher als 2020 (1.756 Euro/m²), aber immer

noch unter dem Leipziger Schnitt.

- Der maximale Kaufpreis erhöhte sich von 2020 auf 2021 moderat von 2.857 Euro/m² auf 3.000 Euro/m² (plus fünf Prozent).
- Weitaus kräftiger als der Maximalpreis stieg der Minimalpreis: von 1.072 Euro/m² (2020) auf 1.466 Euro/m² (2021) – ein Plus von 36,7 Prozent.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Für unsanierte Mehrfamilienhäuser zahlten Investoren zwischen 614 Euro/m² und 1.202 Euro/m².
- Es wurden drei Kauffälle registriert – einer weniger als 2020.

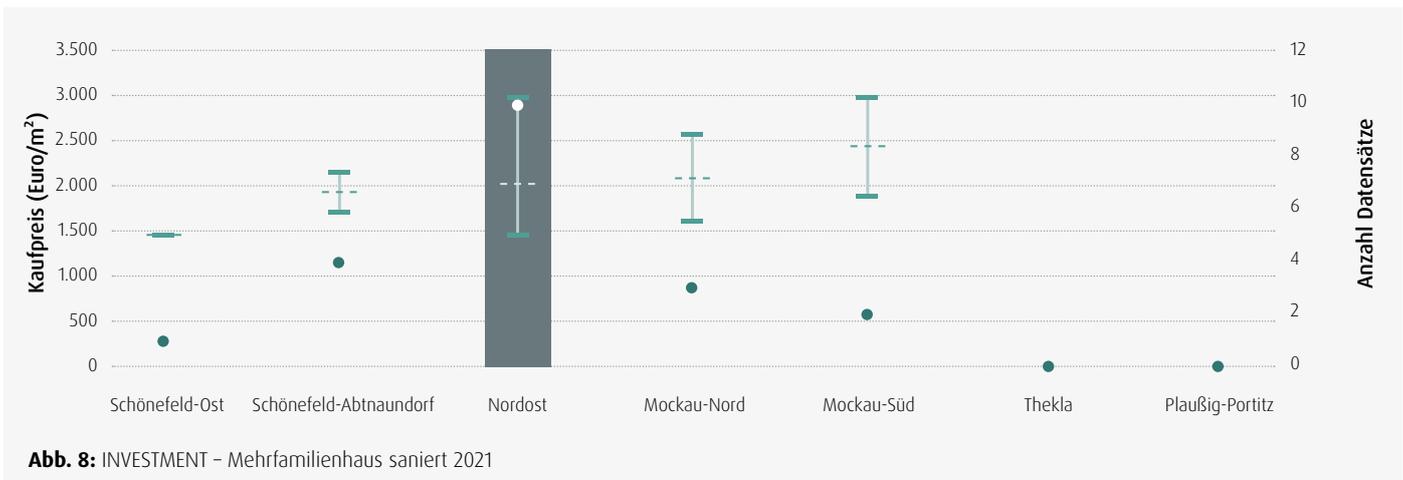


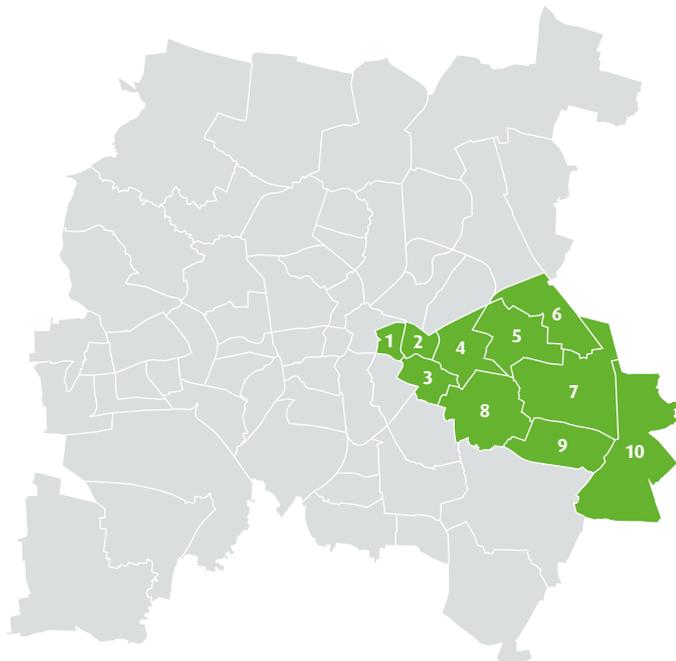
Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Augustusplatz Leipzig



MODERATE PREISE IM GRÖSSTEN STADTBEZIRK



OST

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

Median Miete Erstbezug 2021

8,51 €



Median Miete Bestand 2021

7,25 €



1 Neustadt-Neuschönefeld

- Der Ortsteil dürfte aus Sicht der künftigen Stadtentwicklung zu einem der interessantesten gehören. Die weitere Entwicklung, insbesondere des zentrumsnahen Ortsteils Neustadt-Neuschönefeld, gilt es zu beobachten, auch wenn das Image des Standortes aktuell eher negativ ist.
- Die Ortsteilmagistrale Eisenbahnstraße ist multikulturell geprägt. In jüngster Vergangenheit wird die Gegend aber auch vom künstlerischen und studentischen Milieu entdeckt, was eventuell zu einer Aufwertung dieses führen kann.
- Städtebaulich herrscht hier eine klassische Blockrandbebauung vor, bei der eine große Anzahl von Gebäuden in den letzten 20 Jahren saniert wurde.

2 Volkmarsdorf

- Der Übergang zwischen den Ortsteilen Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf ist fließend.
- Städtebaulich bestehen nur Unterschiede dahingehend, dass sich am südlichen Rand ein kleineres Plattenbaugelände befindet.

3 Anger-Crottendorf

- Der Ortsteil ist charakterisiert durch eine Blockrandbebauung mit Gebäuden aus den 1930er-Jahren und durch großflächige Kleingartensiedlungen.
- Im Osten befindet sich der Stünzer Park.

4 Sellerhausen-Stünz

- Es besteht eine städtebaulich heterogene Struktur mit älteren

Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in klassischer Blockrandbebauung, aber auch einem Wohngebiet aus den 1960er-Jahren mit gepflegten Grünflächen.

- Im Norden befindet sich der Wissenschaftspark, in dem neben dem Umweltforschungszentrum weitere wissenschaftliche Institute angesiedelt sind.

5 Paunsdorf

- Wohnwirtschaftlich ist dieser Ortsteil zweigeteilt. Im Süden dominieren Altbauten in Blockrandbebauung. Im Norden befindet sich das Ende der 1980er-Jahre entstandene letzte Plattenbaugelände aus DDR-Zeiten in Leipzig.
- Zwischen dem „alten“ Paunsdorf und dem Gewerbegebiet Lehdenweg ist eine Einfamilienhaussiedlung mit älteren und neu gebauten Häusern gelegen.
- Das Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Rand mit dem Einkaufszentrum Paunsdorf Center, einem Möbelmarkt, dem Freizeitbad Sachsentherme und Tennisplätzen, dem H4-Hotel sowie Behörden des Freistaates, einem BMW-Autohaus und weiteren Gewerbeansiedlungen.

6 Heiterblick

- In diesem Ortsteil begann die Bebauung erst Anfang der 1990er-Jahre. Neben wenigen Mehrfamilienhäusern dominiert eine großflächige Bebauung mit Einfamilienhäusern.
- Der Grüne Bogen, ein neu geschaffenes ausgedehntes Grünflächengebiet, trägt zum Freizeitwert bei.

7 Engelsdorf/8 Mölkau/9 Baalsdorf/10 Althen-Kleinpösna

• In diesen Ortsteilen, die teilweise Ende der 1990er-Jahre in das Stadtgebiet Leipzig eingemeindet wurden, dominieren neben alten und neu gebauten Mehrfamilienhäusern vor allem Einfamilienhäuser. Das Angebot von Mietwohnungen besteht vor allem im Ortsteil Engelsdorf.

- Alle anderen Ortsteile sind mehr oder weniger durch eine dörfliche Struktur geprägt.
- Hier entstanden eine Vielzahl neuer Einfamilienhausstandorte.
- Die geringen oder fehlenden Datensätze bei den Mietpreisangeboten und auch beim Verkauf von Eigentumswohnungen belegen die Aussage.

Daten und Fakten zur Stadt Ost	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	79.338	81.998	83.632	84.439	85.086	85.519	85.989
Haushalte	45.074	46.640	47.455	47.997	48.596	48.870	49.377
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	49,3	38,2	25,4	15,7	13,5	11,5	11,0
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.507		1.604		1.640		1.963

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

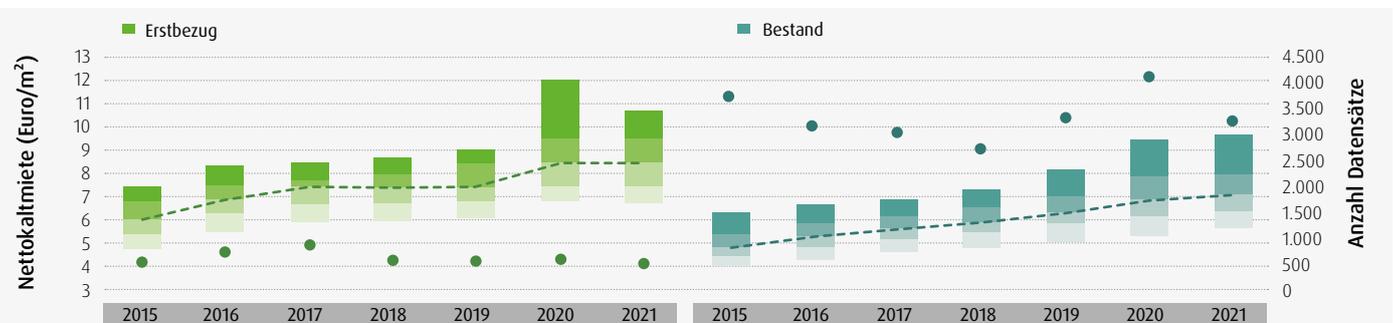


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten



Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

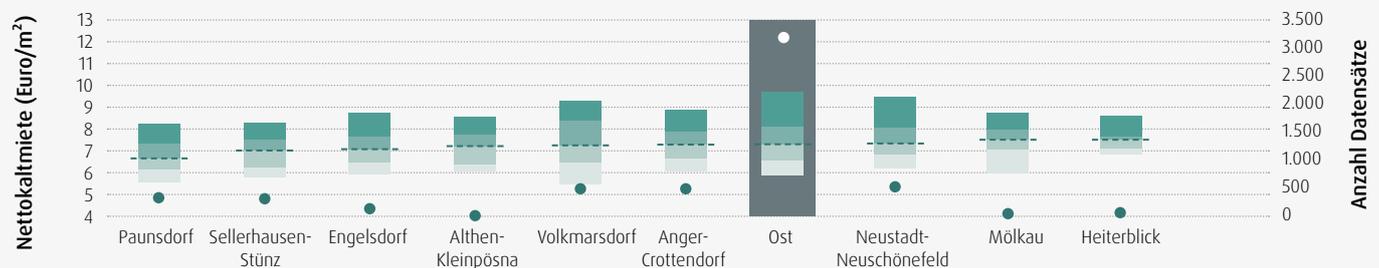


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 3

- Anzahl der ausgewerteten Datensätze
- 20% der nächst teueren 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

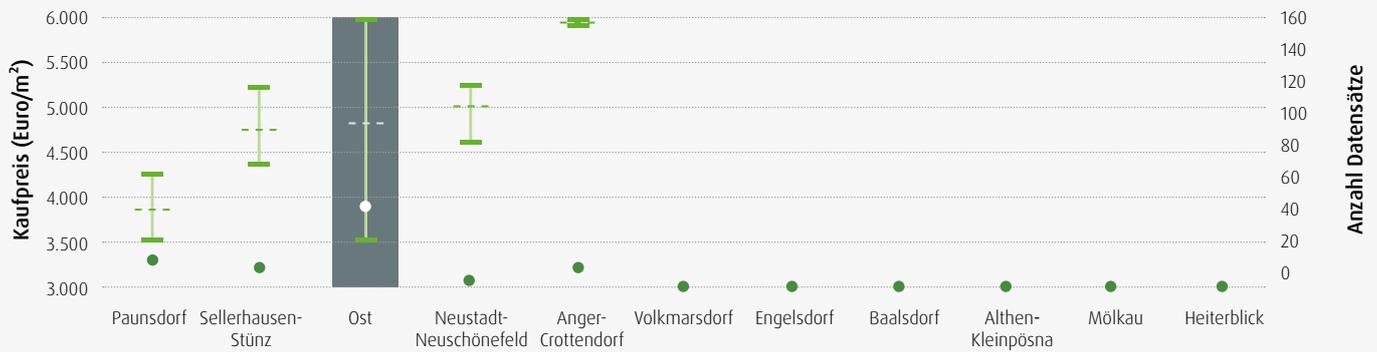
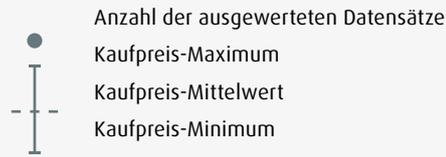


Abb. 4: WOHNEIGENTUM - Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

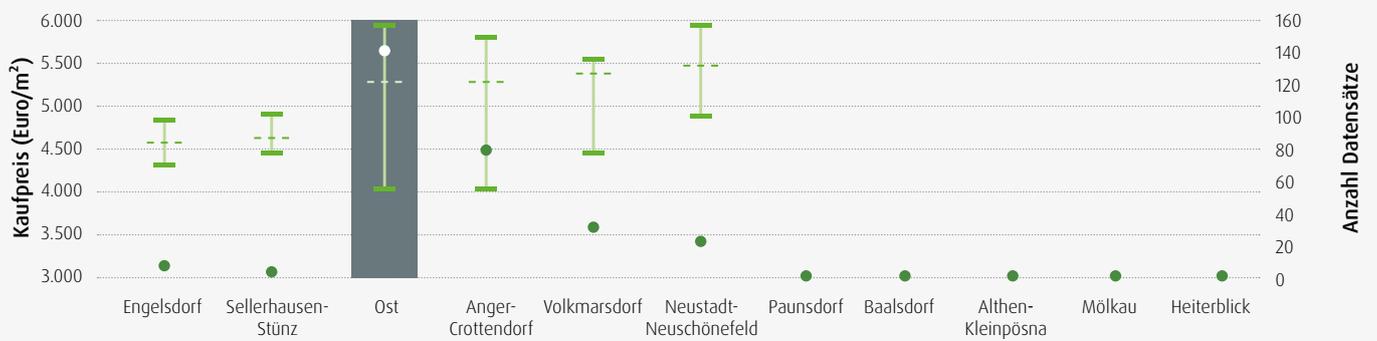


Abb. 5: WOHNEIGENTUM - Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

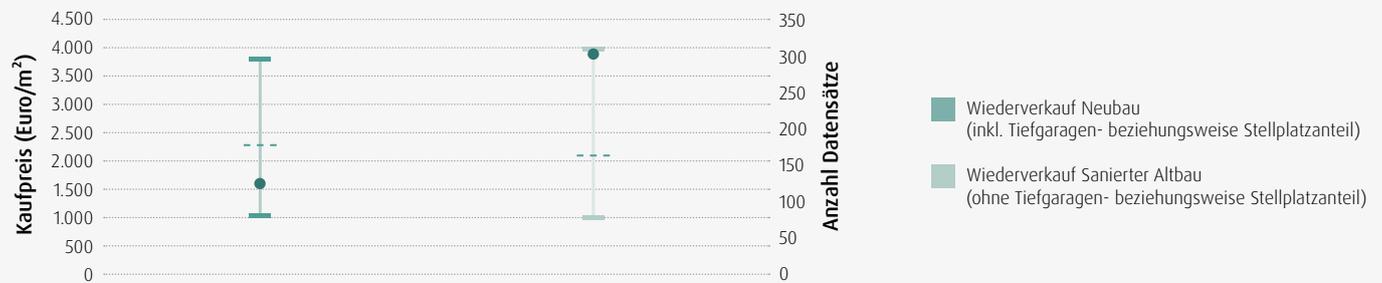


Abb. 6: WOHNEIGENTUM - Wiederverkauf 2021

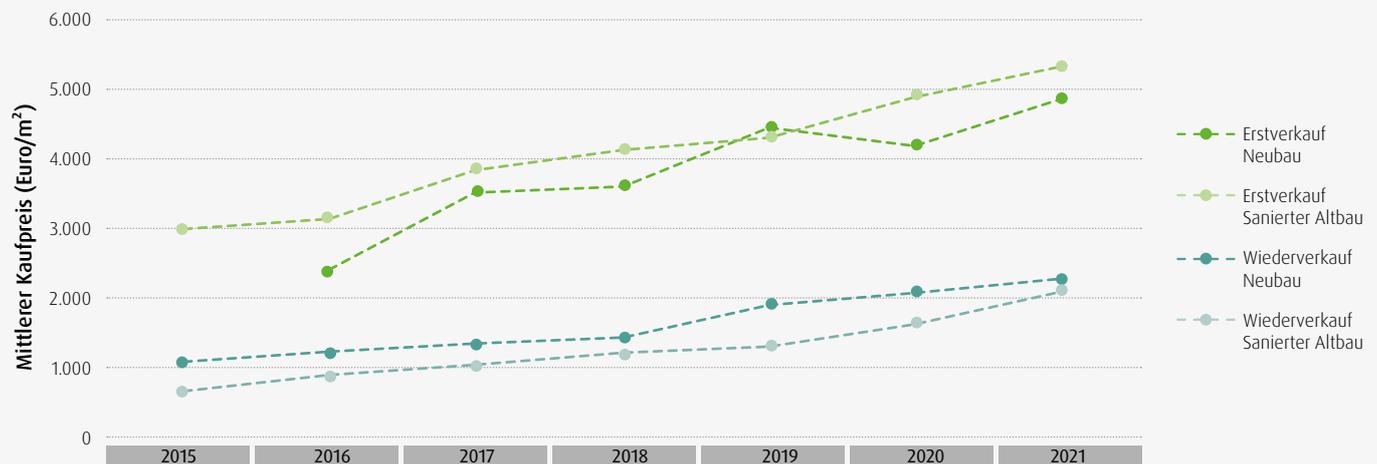


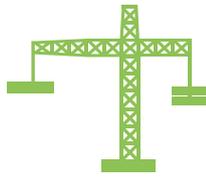
Abb. 7: WOHNEIGENTUM - Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

4.818 €

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

5.279 €



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

2.310 €

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

2.144 €



INVESTMENT

- Entfielen auf den Stadtbezirk Ost im Jahr 2020 noch 53 Kauffälle und damit die mit Abstand meisten Transaktionen unter allen Stadtteilen, waren es 2021 nur noch 33 Kauffälle – 30 bei sanierten und drei bei unsanierten Mehrfamilienhäusern.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Der mittlere Kaufpreis ist mit 1.839 Euro/m² nirgendwo günstiger in Leipzig, wobei die Spanne der Mittelwerte von 1.545 Euro/m² in Engelsdorf bis 2.075 Euro/m² in Anger-Crottendorf reicht.
- Während die Maximalpreise leicht von 2.242 Euro/m² auf 2.331 Euro/m² zulegten, fand bei den Minimalpreisen fast

- eine Verdopplung statt – von 558 Euro/m² auf 1.064 Euro/m².
- Im Ortsteil Neustadt-Schönefeld legte das Investitions geschehen am stärksten zu – von fünf auf neun Kauffälle.

Unsanierete Mehrfamilienhäuser

- Wie bei den sanierten Mehrfamilienhäusern gingen auch die Verkäufe der unsanierten Objekte stark zurück – von zwölf auf drei.
- Der Minimalpreis gab von 800 Euro/m² auf 655 Euro/m² nach, der Maximalpreis stieg dagegen von 1.900 Euro/m² auf 2.153 Euro/m². Somit verharrt der Mittelwert der Kaufpreise nahezu auf Vorjahresniveau.

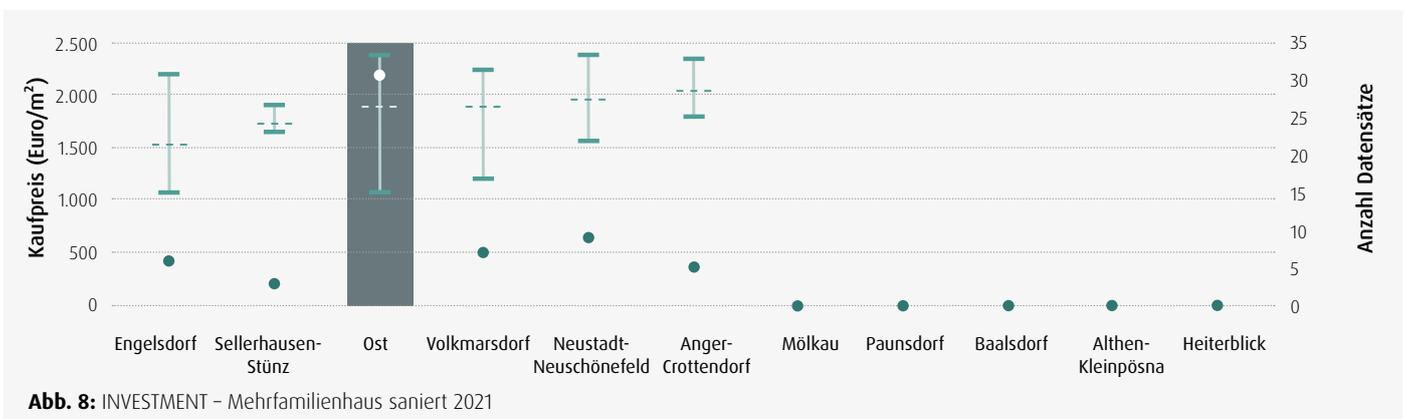


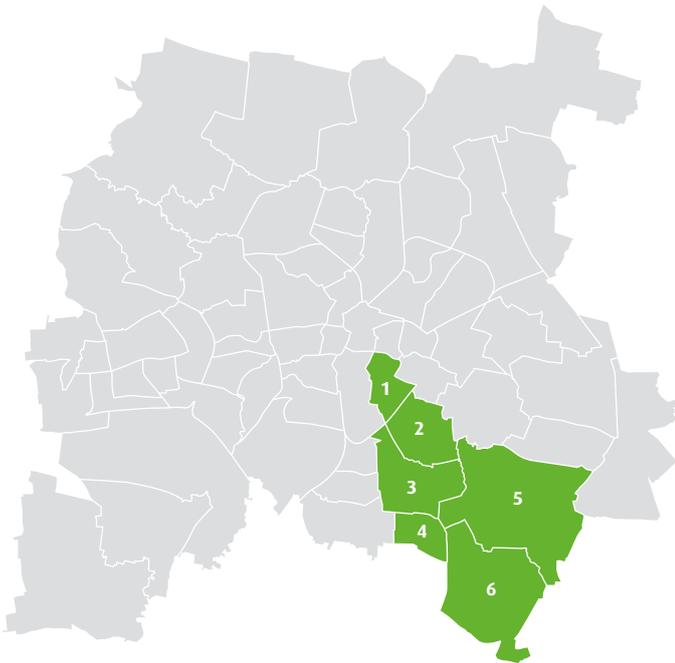
Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Blick auf das Stadtzentrum



STUDENTENFREUNDLICH UND DÖRFLICHE STRUKTUREN



SÜDOST

1 Reudnitz-Thonberg

2 Stötteritz

3 Probstheida

4 Meusdorf

5 Holzhausen

6 Liebertwolkwitz

Median Miete Erstbezug 2021

11,76 €

Median Miete Bestand 2021

7,58 €



1 Reudnitz-Thonberg

- Dieser Ortsteil ist ein beliebter Standort für studentisches Wohnen aufgrund der Innenstadtnähe und der Nähe zur Universität.
- Das Wohnangebot ist vielfältig. Neben sanierten Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit befinden sich neu gebaute kleinere Stadtvillen, was den Ortsteil auch für junge Familien interessant macht.

2 Stötteritz

- Sanierte Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung charakterisieren diesen Standort.
- Im Norden befindet sich das Stötteritzer Wäldchen.

3 Probstheida

- Charakteristisches Merkmal ist das am nördlichen Rand gelegene Völkerschlachtdenkmal mit dem daran angrenzenden Südfriedhof und weiteren Grünflächen.
- Im Ortsteil dominieren Einfamilienhäuser, die sich primär im südlichen Teil befinden. Deutlich wird das auch in der geringen Anzahl der Datensätze bei den Angebotsmieten.
- Im südöstlichen Teil befinden sich die Herzklinik und weitere medizinische Einrichtungen.

4 Meusdorf

- Fast der gesamte flächenmäßig sehr kleine Ortsteil besteht aus einer Einfamilienhaussiedlung. Das erklärt die geringe

Datenlage bei den Angebotsmieten.

- Nur am westliche Rand entlang der Chemnitzer Straße und dem Barclayweg gibt es Mehrfamilienhäuser. Unter anderem befindet sich hier das längste Wohngebäude der Stadt Leipzig, das im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens LWB steht.

5 Holzhausen

- Holzhausen ist ein flächenmäßig sehr großer Ortsteil, wobei mehr als die Hälfte der Fläche landwirtschaftlich genutzt wird.
- Im Ortsteil sind einerseits dörfliche Strukturen, andererseits ausgedehnte Einfamilienhausgebiete vorzufinden.
- Auch hier ist die Datenlage für angebotene Mietwohnungen gering. Es fanden keine Verkäufe an Eigentumswohnungen statt.

6 Liebertwolkwitz

- Dieser Ortsteil ist durch eine dörfliche Struktur geprägt und wurde erst 1999 in die Stadt Leipzig eingemeindet. Auch hier werden größere Flächenanteile landwirtschaftlich genutzt.
- Baulich sind sowohl kleinere Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser vorzufinden.
- Es wurden nur sehr wenige Eigentumswohnungen verkauft. Ebenso sind die Mietangebote in diesem Ortsteil eher gering.

Daten und Fakten zur Stadt Südost	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	58.128	59.147	60.566	61.602	62.190	62.506	62.813
Haushalte	32.065	32.856	33.543	34.147	34.675	34.604	34.972
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	25,4	19,3	24,3	19,6	14,9	12,0	10,4
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.775		1.872		1.841		2.240

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 2021



Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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

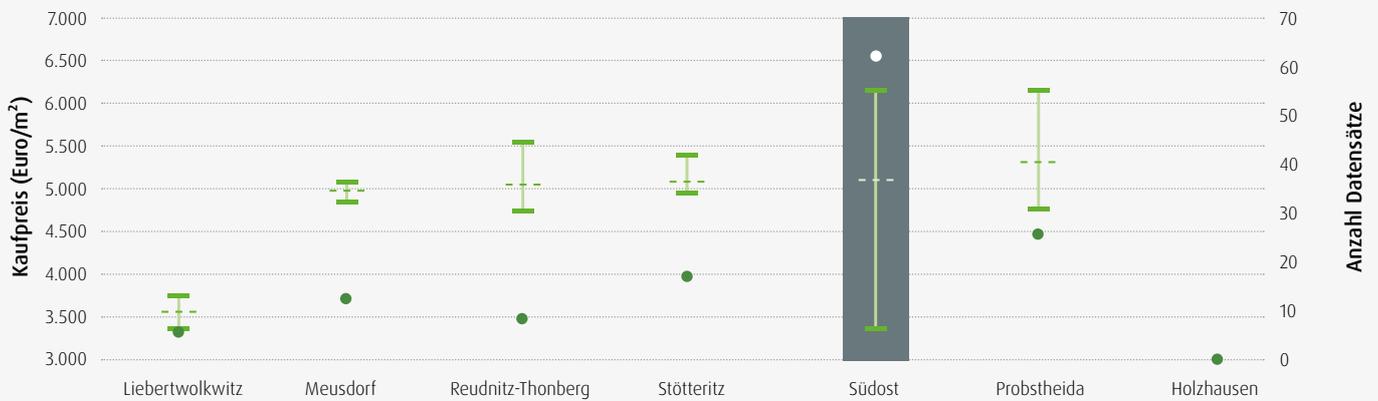


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

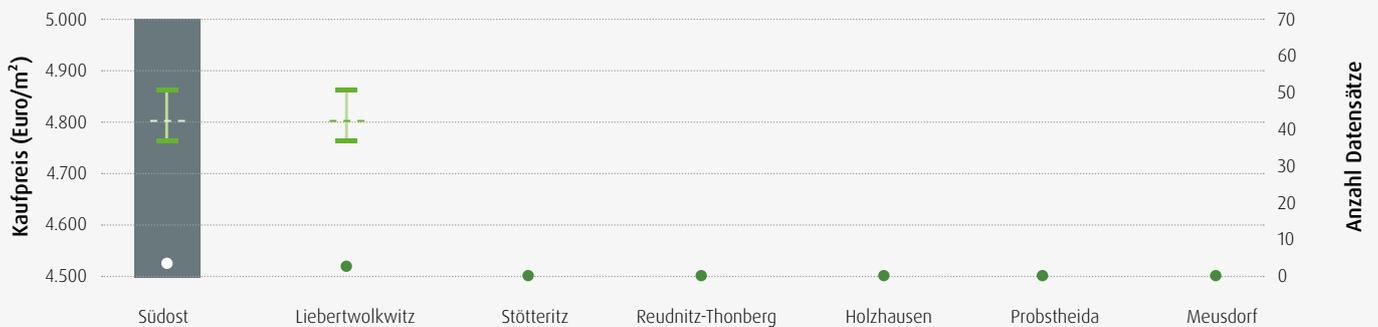


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

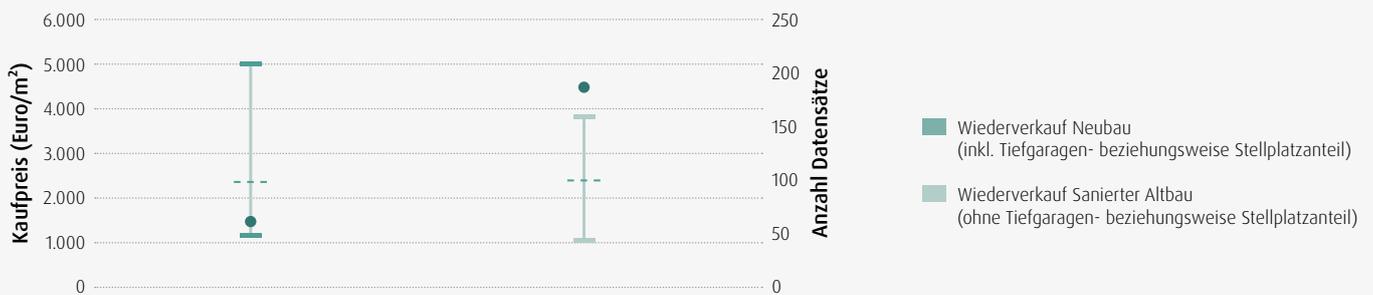


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2021

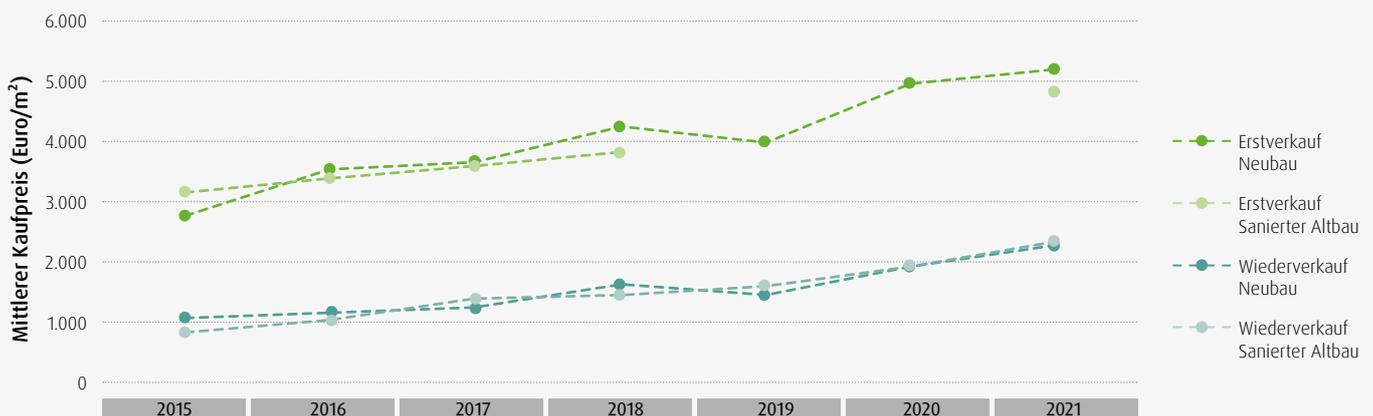


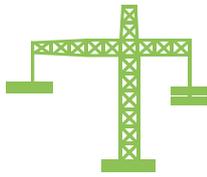
Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

5.156 €

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

4.801 €



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

2.368 €

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

2.432 €



INVESTMENT

• Im Stadtteil Südost hat sich die Zahl der Transaktionen von 14 im Jahr 2020 auf 26 im Jahr 2021 (saniert und unsaniert) nahezu verdoppelt.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Fast die Hälfte aller sanierten Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Südost wechselten im Ortsteil Reudnitz-Thonberg den Besitzer, nämlich zwölf von 25.
- Der Mittelwert der Kaufpreise stieg von 1.680 Euro/m² auf 2.181 Euro/m² (plus 29,8 Prozent) und liegt damit nur noch sechs Prozent unter dem Leipziger Durchschnitt. 2020 be-

trug der Abstand noch 14 Prozent.

- Der maximale Verkaufspreis wurde mit 3.281 Euro/m² für ein Haus in Reudnitz-Thonberg erzielt.
- Am unteren Ende der Verkaufspreisskala fand ein Objekt in Probstheida für 1.415 Euro/m² einen neuen Eigentümer.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Nach zwei Jahren ohne Verkäufe im Stadtteil Südost wechselte 2021 ein unsaniertes Mehrfamilienhaus den Besitzer. Für das Objekt wurden 985 Euro/m² gezahlt.

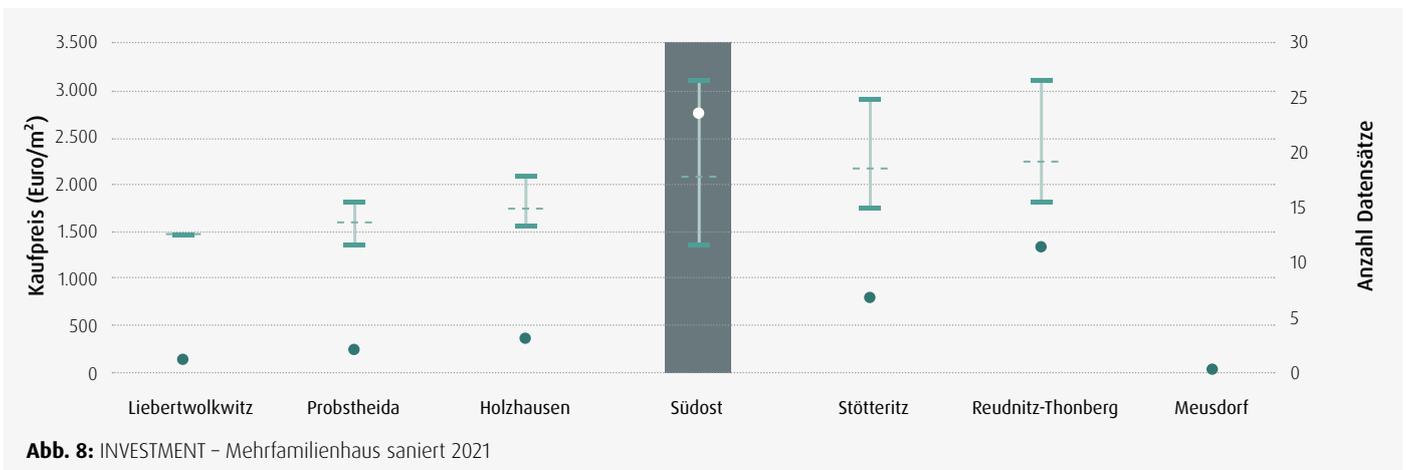


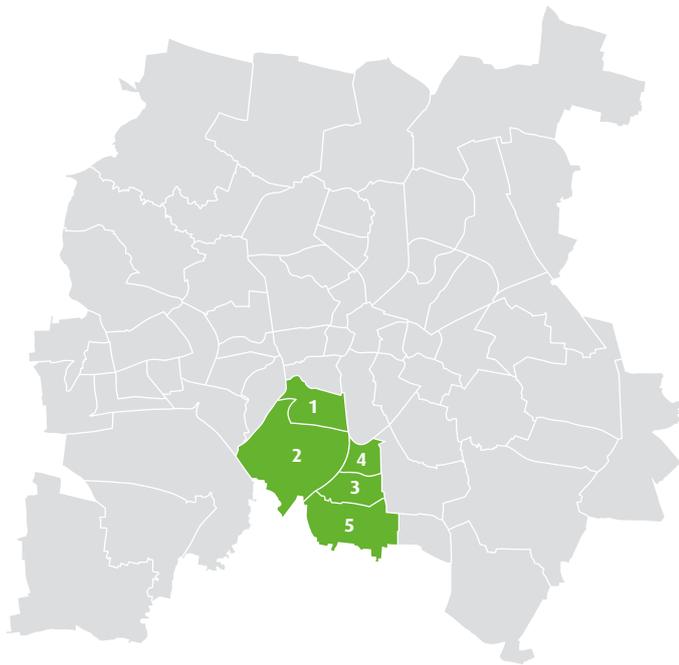
Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Völkerschlachtdenkmal



ZENTRUMSNÄHE ZIEHT EINWOHNER AN



süd

1 Südvorstadt

2 Connewitz

3 Lößnig

4 Marienbrunn

5 Dölitz-Dösen

Median Miete Erstbezug 2021

10,99 €



Median Miete Bestand 2021

8,50 €



1 Südvorstadt

- Es handelt sich um einen sehr beliebten Wohnstandort aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtbezirk Mitte und der Nähe zum Connewitzer Holz.
- Wohn- und Freizeitwert sind somit gleichermaßen hoch.
- Repräsentative Gründerzeitbebauung und hochwertige Neubauten dominieren diesen Ortsteil.

2 Connewitz

- Die ausgedehnte Waldfläche Connewitzer Holz nimmt etwa zwei Drittel der Fläche ein, wodurch der Freizeitwert sehr hoch ist.
- Der Ortsteil entwickelt sich schon seit vielen Jahren aufgrund der umfangreichen gastronomischen und kulturellen Angebote zum Szeneviertel.
- Sowohl bei Studenten als auch bei der alternativen Szene ist er ein beliebter Standort.
- Neben sanierten Altbauten aus der Gründerzeit ist Connewitz durch eine hohe Investitionstätigkeit primär bei Lückenbebauungen gekennzeichnet.

3 Lößnig

- Augenscheinlich dominieren die elfgeschossigen Plattenbauten aus den 1970er-Jahren. Gleichermäßen befinden sich aber auch Mehrfamilienhäuser aus anderen Epochen dort. Einzigartig in seiner Bauweise ist der unter Denkmal-

schutz stehende Rundling, bei dem in mehreren Kreisen Gebäude ringförmig um einen Platz angeordnet sind.

- Im Süden befindet sich eine Parkanlage mit dem im Volksmund genannten Silbersee.
- Analog zu Marienbrunn wird die geringe Investitionstätigkeit in diesem Ortsteil an den geringen Datensätzen beim Erstbezug von neu gebauten Wohnungen deutlich.

4 Marienbrunn

- Es sind sowohl Mehrfamilienhäuser aus den 1930er- und aus den 1960er-Jahren als auch Einfamilienhäuser aus den 1930er-Jahren vorzufinden.
- Die geringe Investitionstätigkeit im Neubau wird anhand der wenigen Datensätze für den Erstbezug deutlich

5 Dölitz-Dösen

- Dieser Ortsteil ist durch eine dörfliche Grundstruktur geprägt, bei der primär Mehrfamilienhäuser aus ganz unterschiedlichen Epochen vorzufinden sind.
- Die sehr wenigen Datensätze beim Erstverkauf von Wohnungen und beim Erstbezug bei der Vermietung lassen auf eine geringe Investitionstätigkeit schließen, was mit der Flächenverfügbarkeit begründet werden kann.
- Bestandteile des Ortsteiles sind das Dölitzer Holz und der Agrarpark. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zum Neuseenland, was für einen hohen Freizeitwert spricht.

Daten und Fakten zur Stadt Süd	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	65.200	65.507	66.114	66.705	66.962	67.079	66.996
Haushalte	38.815	39.199	39.126	39.331	39.439	39.129	39.286
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	13,2	5,6	4,8	6,8	4,2	2,6	-0,5
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.668		1.831		2.013		2.090

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

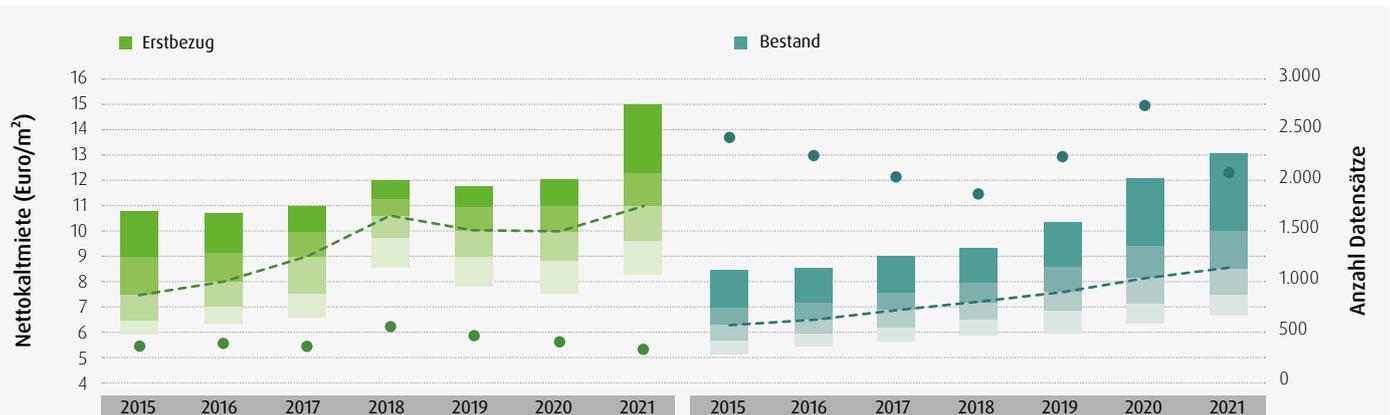


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten



Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

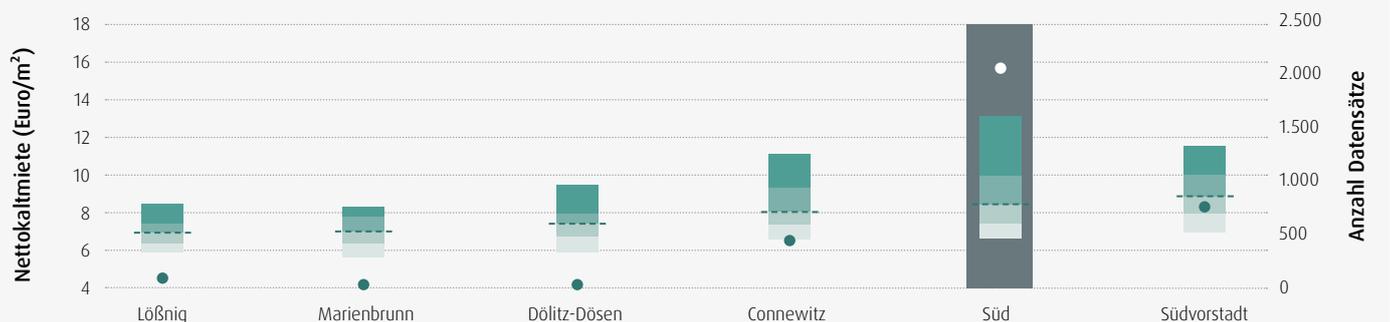


Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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

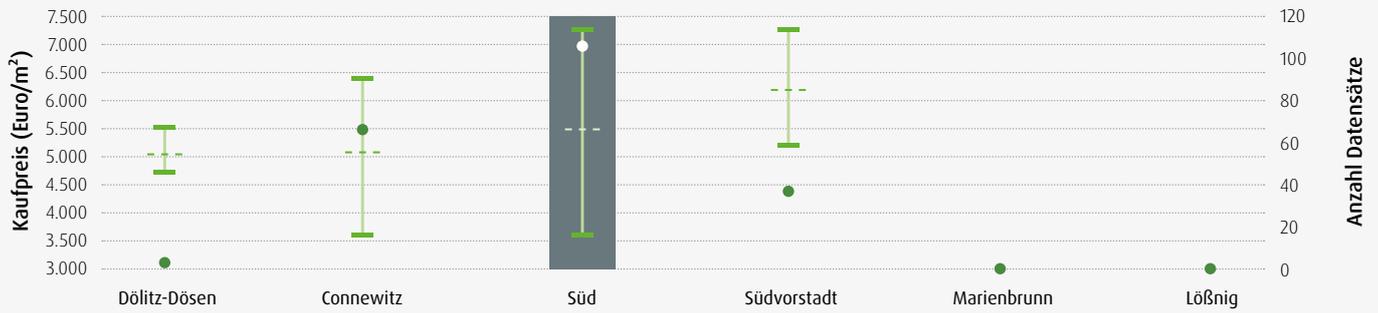


Abb. 4: WOHNEIGENTUM - Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

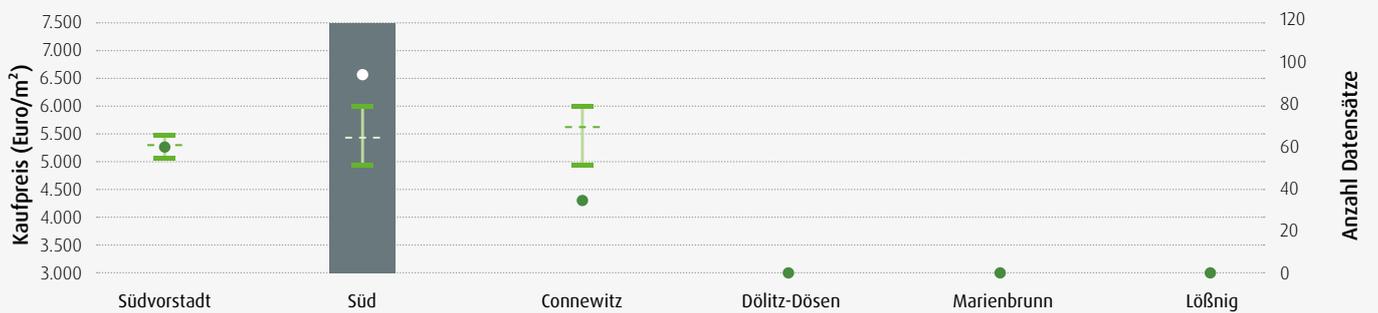


Abb. 5: WOHNEIGENTUM - Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

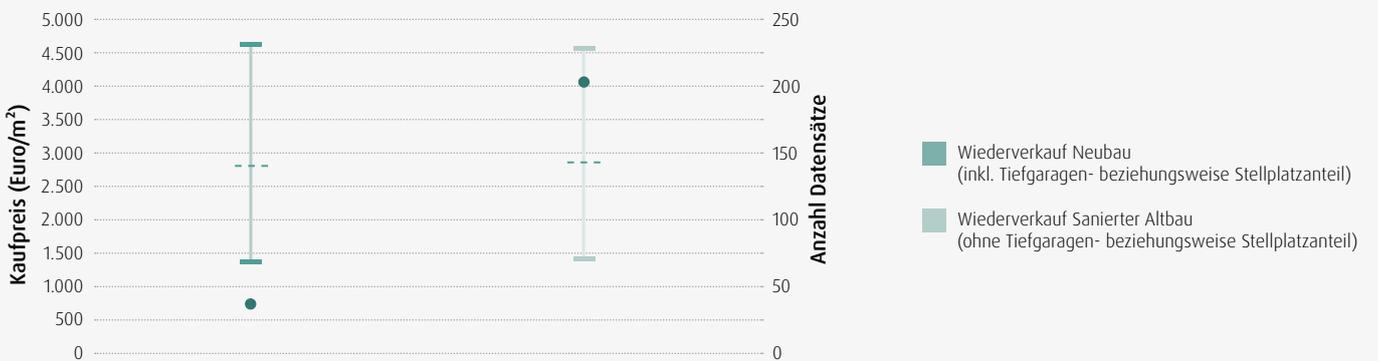


Abb. 6: WOHNEIGENTUM - Wiederverkauf 2021

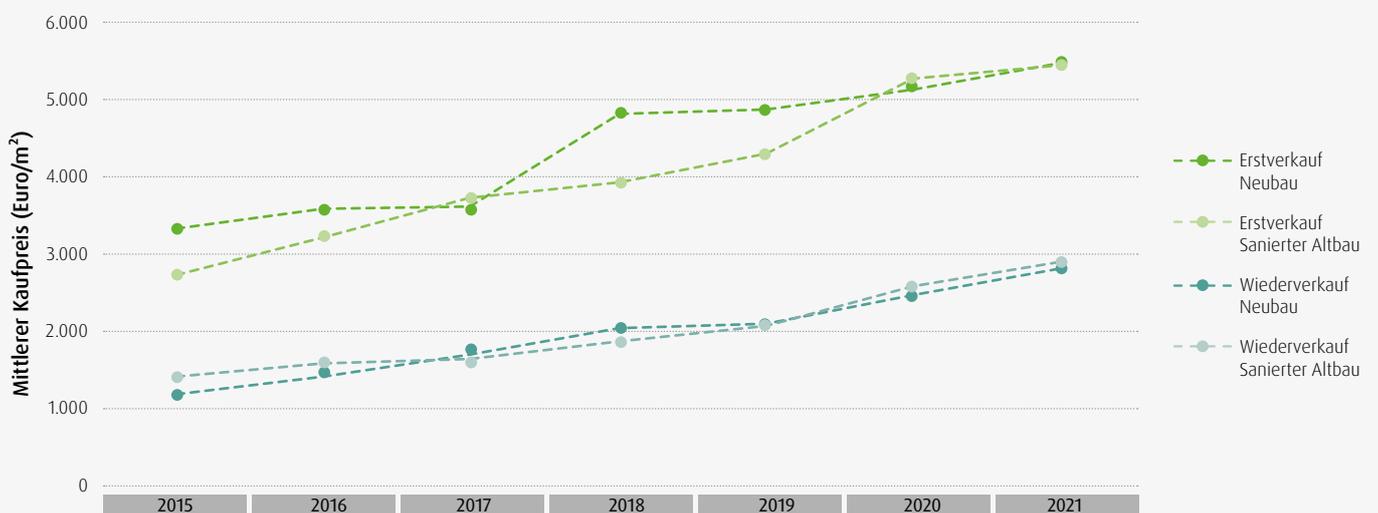
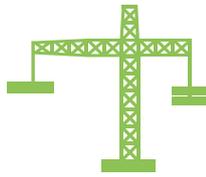


Abb. 7: WOHNEIGENTUM - Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis

5.465 €



Erstverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis

5.434 €



Wiederverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis

2.783 €



Wiederverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis

2.866 €



INVESTMENT

• Der Stadtbezirk Süd zählt erneut zu den beliebtesten Wohngebieten Leipzigs. Dennoch finden Kaufinteressenten hier nur begrenzte Investitionsmöglichkeiten. Zudem sind die Objekte deutlich teurer als im stadtweiten Durchschnitt.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Der seit längerem anhaltende rückläufige Trend bei den Transaktionszahlen ist gebrochen: 2021 wechselten 24 Objekte den Besitzer, nachdem die Kauffallzahlen bis 2020 auf zehn gesunken waren.
- Das Gros der Kauffälle entfällt auf die Ortsteile Südvorstadt

(elf) und Connewitz (zehn). Die übrigen beiden Transaktionen fanden in Dölitz-Dösen statt.

- Der maximale Kaufpreis beträgt 4.137 Euro/m² und entspricht Platz drei der teuersten Leipziger Lagen (hinter Mitte und Nord). Gleiches gilt für den Mittelwert von 2.657 Euro/m².

Unsanierete Mehrfamilienhäuser

- Im Berichtszeitraum wechselte im Stadtbezirk Süd lediglich ein unsaniertes Mehrfamilienhaus den Besitzer (2020: zwei). Das Objekt erzielte mit 1.940 Euro/m² einen Spitzenwert. Lediglich in Ost wurde für ein Objekt mehr gezahlt (2.153 Euro/m²).

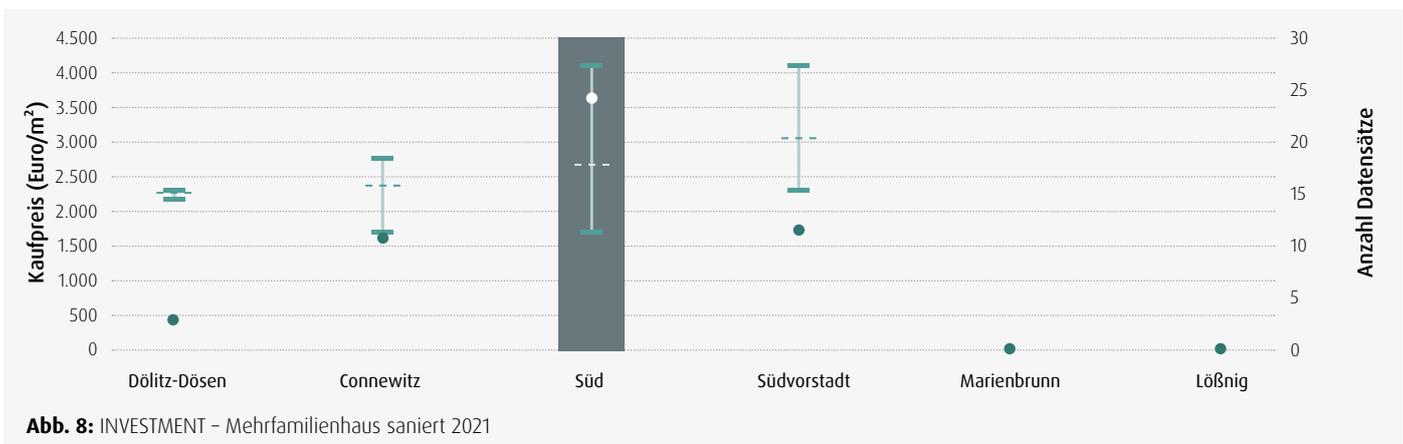


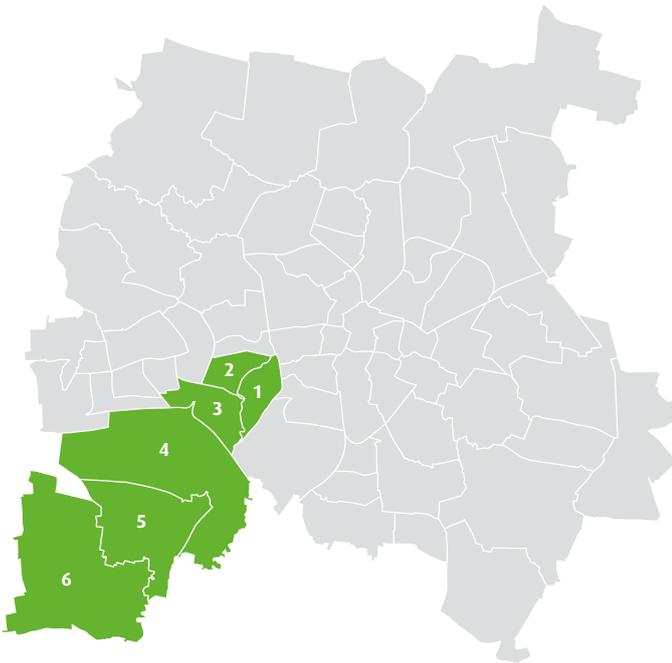
Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Wohnanlage Rundling



SZENEVIERTEL MIT ANSPRUCHSVOLLEN WOHNBAUTEN



SÜDWEST

1 Schleußig

2 Plagwitz

3 Kleinzschocher

4 Großzschocher

5 Knautkleeberg-Knauthain

6 Hartmannsdorf-Knautnaundorf

Median Miete Erstbezug 2021

8,88 €



Median Miete Bestand 2021

7,99 €



1 Schleußig

- Es handelt sich um einen attraktiven Wohnstandort aufgrund der Innenstadtnähe und der Nähe zu ausgedehnten Park- und Waldflächen (Clara-Zetkin-Park und Connewitzer Holz).
- Baulich dominieren Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und villenartige Gebäude.
- Westlich wird der Ortsteil durch den Fluss Weiße Elster begrenzt, wodurch hier, wie auch im benachbarten Ortsteil Plagwitz, Wohnen unmittelbar am Wasser möglich ist. Damit verbunden: eine hohe Aufenthaltsqualität.

2 Plagwitz

- Der Ortsteil ist durch eine hoch dynamische Entwicklung in den letzten zehn bis 15 Jahren gekennzeichnet und hat sich zu dem Szenestandort in Leipzig entwickelt.
- Maßgeblich hierfür war die Belegung der ehemaligen Baumwollspinnerei mit Ateliers und Galerien sowie die kommunalen Investitionen entlang des Karl-Heine-Kanals.
- Plagwitz hat sich somit aus dem vormals tristen Industriestandort zu einem der attraktivsten Wohngegenden für Künstler, Studenten, aber auch junge Familien entwickelt.
- Das vergleichsweise hohe Mietpreisangebots- und Kaufpreinsniveau beim Erstverkauf von neu gebauten Eigentumswohnungen belegen die Aussage.
- Im südlichen Teil werden die ehemaligen Industriebrachen zu einem Mixed-Used-Quartier entwickelt.

3 Kleinzschocher

- Die dynamische Entwicklung von Plagwitz strahlt bisher nicht auf Kleinzschocher aus.

- Im Ortsteil dominieren Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung aus verschiedenen Epochen.
- Der Volkspark Kleinzschocher bildet einen wichtigen Freizeitwert in dem sonst relativ dicht bebauten Gebiet.

4 Großzschocher

- Dieser Ortsteil weist eine sehr differenzierte Struktur hinsichtlich Nutzungsart und Bauweise auf.
- Es finden sich Wohnbauten aus der Gründerzeit und aus den 1950–1960er-Jahren sowie Gewerbeflächen.
- Großzschocher profitiert vom Cospudener See, der hälftig zum Ortsteil gehört.

5 Knautkleeberg-Knauthain

- Der Ortsteil ist durch eine dörfliche Grundstruktur geprägt.
- Es dominieren alte und neue Einfamilienhaussiedlungen, was auch mit den geringen Datensätzen bei den Angebotsmieten unterstrichen wird.
- Verkäufe von Eigentumswohnungen fanden nicht statt.

6 Hartmannsdorf-Knautnaundorf

- Die Grundstruktur ist primär dörflich geprägt.
- Der Ortsteil ist zwar flächenmäßig sehr groß, allerdings wird die überwiegende Fläche landwirtschaftlich genutzt.
- Es wurden nur vier Bestandswohnungen zur Miete angeboten und keine Eigentumswohnungen im Erstverkauf realisiert.

Daten und Fakten zur Stadt Südwest	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	52.971	53.830	54.727	55.152	55.658	55.742	56.010
Haushalte	29.512	29.848	30.111	30.217	30.630	30.511	30.783
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	15,0	16,6	13,1	6,2	7,3	2,4	6,0
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.807		1.964		2.168		2.355

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

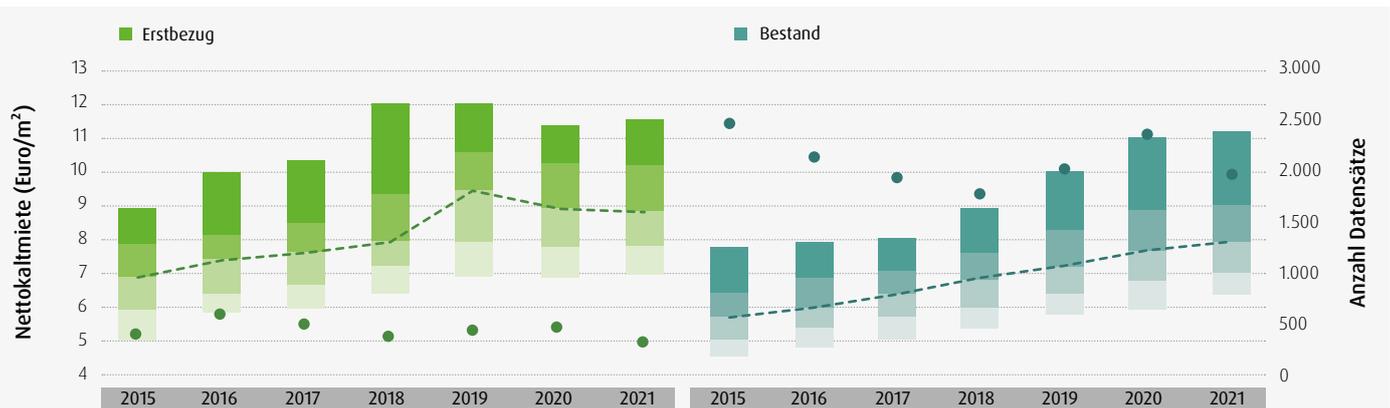


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten



Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

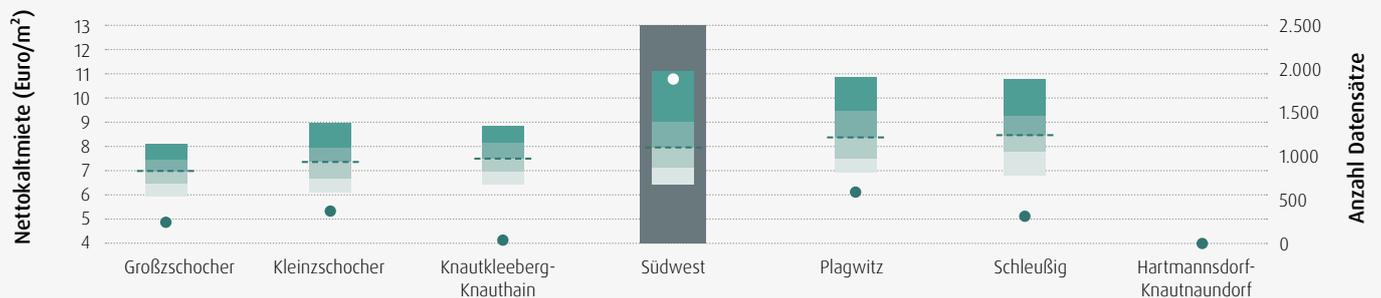


Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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

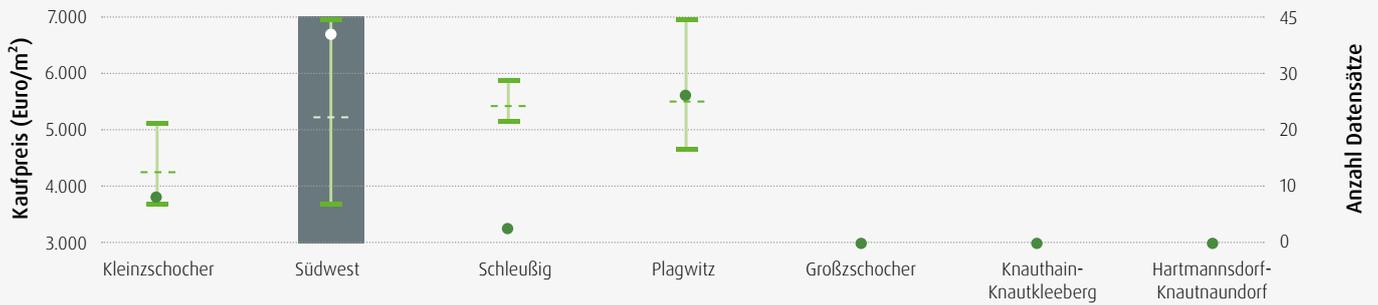


Abb. 4: WOHNEIGENTUM - Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

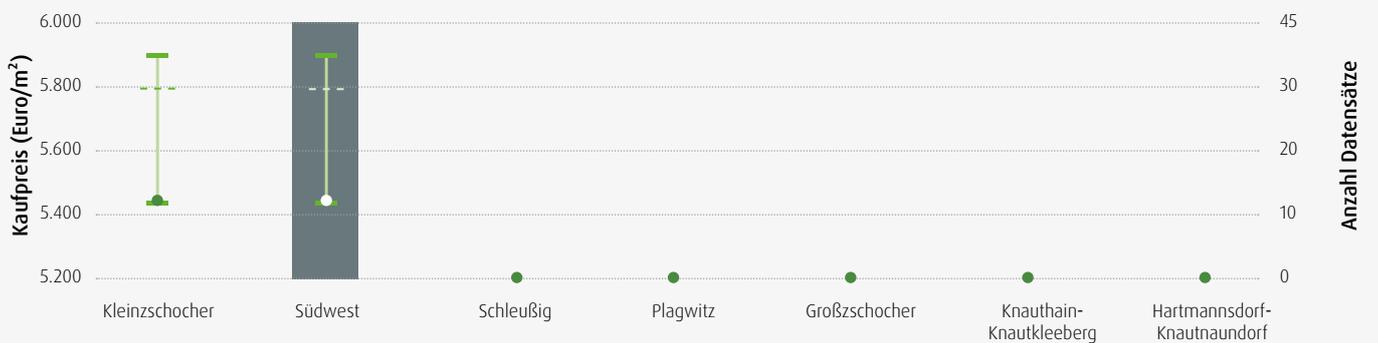


Abb. 5: WOHNEIGENTUM - Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

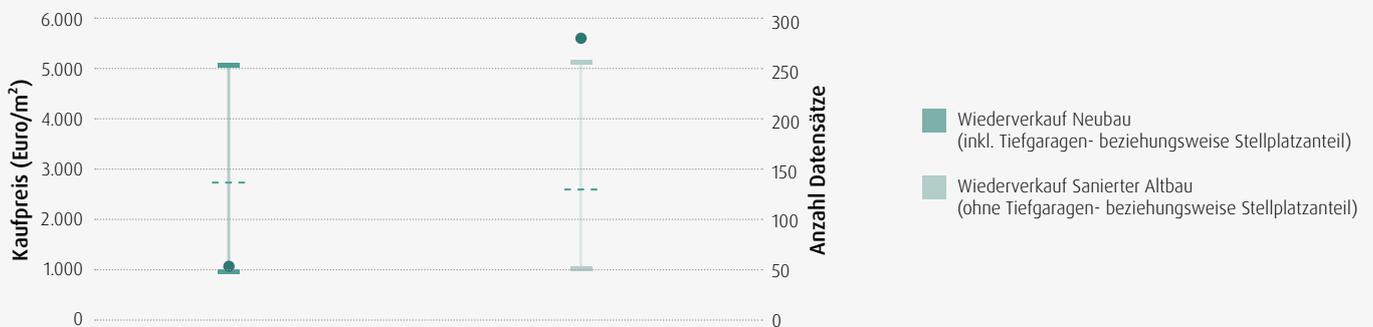


Abb. 6: WOHNEIGENTUM - Wiederverkauf 2021

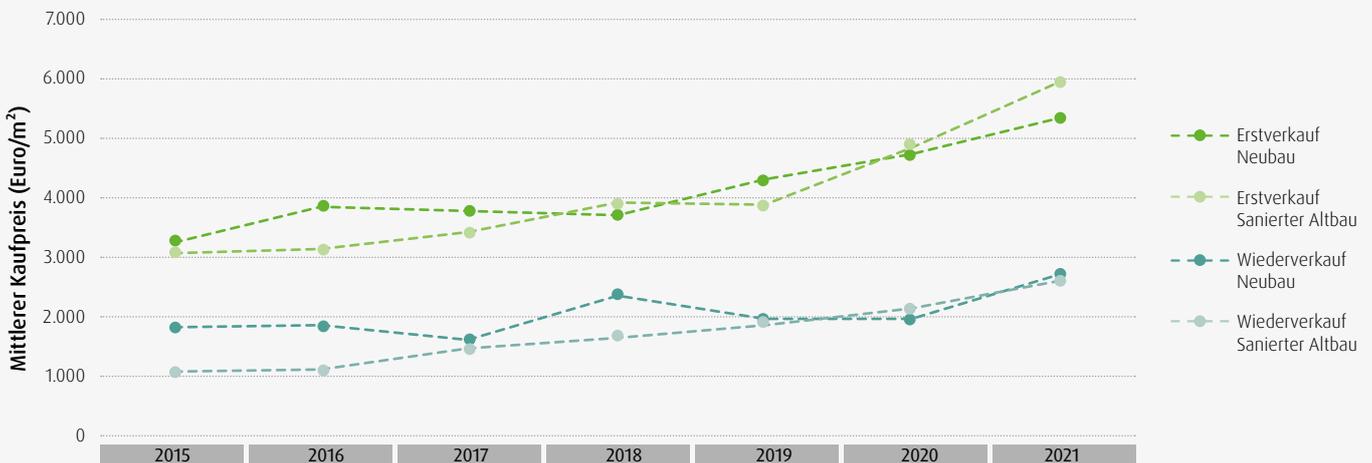


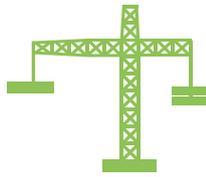
Abb. 7: WOHNEIGENTUM - Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

5.245 €

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

5.805 €



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

2.770 €

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

2.663 €



INVESTMENT

- Der aufstrebende Stadtteil Südwest stand 2021 noch stärker im Fokus der Investoren als 2020. Die Zahl der Kauffälle für sanierte Mehrfamilienhäuser stieg von 26 auf 32. Das ist nach Alt-West (35) und Ost (33) der dritthöchste Wert unter allen Leipziger Stadtbezirken.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Die hohe Attraktivität spiegelt sich im gestiegenen mittleren Verkaufspreis wider. Lag dieser 2020 noch bei 2.040

- Euro/m², stieg er 2021 um 6,2 Prozent auf 2.166 Euro/m².
- Das Gros der Kauffälle entfiel auf die Ortsteile Plagwitz (zwölf) und Kleinzschocher (acht).
- Den höchsten Preis erzielte mit 4.092 Euro/m² ein Objekt in Schleußig. Im Jahr zuvor lag der Maximalpreis im Stadtteil Südwest noch bei 3.147 Euro/m² und damit um 30 Prozent niedriger.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Im Berichtszeitraum 2021 stand in Südwest kein unsaniertes Mehrfamilienhaus zum Verkauf.

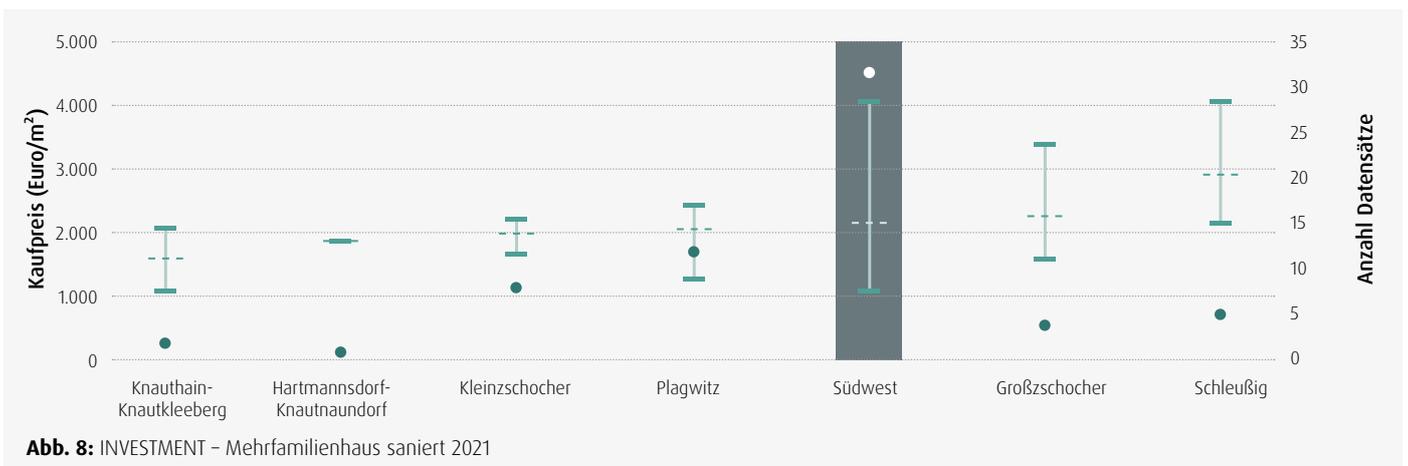


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Cospudener See

PREISWERT WOHNEN AM STADTRAND



WEST

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

Median Miete Erstbezug 2021

7,11 €



Median Miete Bestand 2021

6,20 €

**1 Schönau**

- Dieser Ortsteil ist durch eine Dreiteilung charakterisiert.
- Im Osten entstand ein attraktiver neuer Wohnstandort am Lindenauer Hafen. Das erklärt die im Stadtbezirk höchsten Angebotsmieten mit 11,09 Euro/m² im Median.
- Der östliche Teil mit den attraktiven Neubauten wird neben der Wasserfläche durch den Schönauer Park vom mittleren und westlichen Bereich abgegrenzt.
- Im mittleren Bereich, also am westlichen Rand des Schönauer Parks, befinden sich Plattenbauten aus den 1970er-Jahren. Die Randlage kann als Standortvorteil in der Großwohnsiedlung gewertet werden.
- Am östlichen Rand entstanden auf einem ehemaligen Kasernengelände eine Einfamilienhaussiedlung und Einkaufsmöglichkeiten.

2 Grünau-Ost / 3 Grünau-Mitte / 4 Grünau-Nord

- Alle drei Ortsteile bestehen fast ausschließlich aus Plattenbauten, die nahezu durchgängig saniert sind.
- 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 wider. In Grünau kann nach wie vor sehr preiswert gewohnt werden.

5 Miltitz

- Miltitz wurde 1999 zu Leipzig eingemeindet und weist eine dörfliche Grundstruktur auf.
- Neben älteren kleineren Mehrfamilienhäusern dominieren Einfamilienhäuser.
- Die geringe Anzahl von Datensätzen bei den Angebotsmieten und keinerlei Kauffälle bei Eigentumswohnungen resultieren aus dieser Baustruktur.

6 Lausen-Grünau

- Dieser Ortsteil ist städtebaulich dreigeteilt.
- Es dominieren Plattenbauten aus den 1980er-Jahren. Am südlichen Rand entstand in den 1990er-Jahren ein Gebiet mit Eigentumswohnungen und am westlichen Rand befindet sich ein alter Dorfkern.
- Erstverkäufe von Eigentumswohnungen fanden nicht statt.
- Der Ortsteil profitiert von seiner unmittelbaren Lage am Kulkwitzer See.

7 Grünau Siedlung

- Dieser Ortsteil besteht fast ausschließlich aus älteren Einfamilienhäusern, wie schon aus dem Namen zu schließen ist.
- Die geringen Datensätze bei den Angebotsmieten im Bestand und fehlende Datensätzen in allen anderen analysierten Segmenten unterstreichen die Siedlungsstruktur.

Daten und Fakten zur Stadt West	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	50.493	52.460	53.070	53.440	53.862	54.190	54.877
Haushalte	27.984	28.814	29.057	29.361	29.710	29.783	30.318
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	27,5	46,6	20,1	16,0	20,4	17,7	24,1
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.430		1.581		1.438		1.824

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 2021



Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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

Abb. 4,5 und 8: entfallen

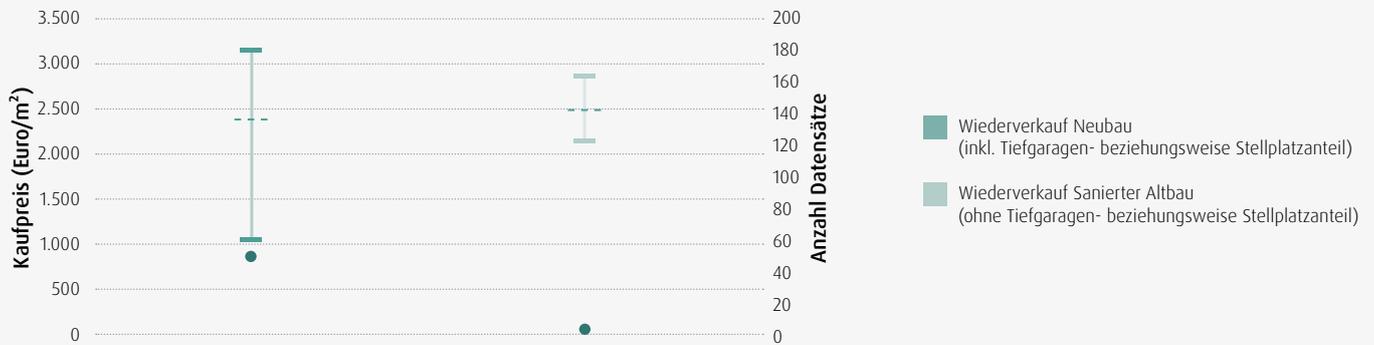


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2021



Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Datenquelle Abb. 4 bis 7: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

2.367 €



Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

2.499 €



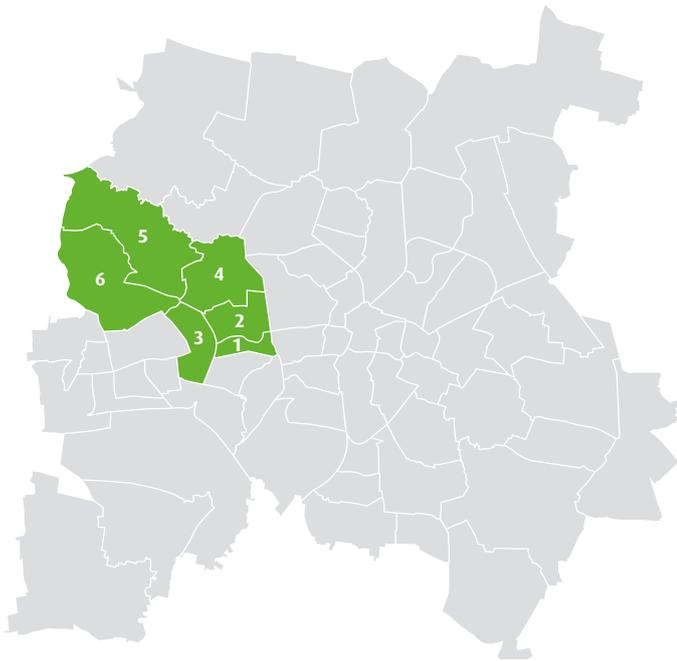
INVESTMENT

- Der Stadtbezirk West ist in weiten Teilen durch Großwohnsiedlungen geprägt, die sich vor allem im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und weiteren Bestandhaltern befinden.
- Da deren Immobilien so gut wie nie zum Verkauf stehen, gibt es in diesem Gebiet am westlichen Stadtrand von Leipzig praktisch kein Marktgeschehen.
- Auch 2021 wurde – wie schon 2020 – keine Transaktion registriert. Der letzte Verkauf eines sanierten Mehrfamilienhauses erfolgte 2019 im Ortsteil Miltitz zum Preis von 1.814 Euro/m².
- Der Preis für ein unsaniertes Mehrfamilienhaus lag bei 1.117 Euro/m².

Parkallee



LEBENDIGE KULTURSZENE UND VIEL GRÜN



ALT-WEST

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

Median Miete Erstbezug 2021

9,05 €



Median Miete Bestand 2021

7,50 €



1 Lindenau

- Lindenau grenzt unmittelbar an den sich sehr dynamisch entwickelnden Ortsteil Plagwitz an und weist eine ähnliche Entwicklung auf.
- Die Karl-Heine-Straße, die sich seit einigen Jahren als neue Gastro- und Kulturmeile etabliert hat, bildet die Grenze. Aufgrund der lebendigen Kulturszene und der relativen Zentrumsnähe erfreut sich der Ortsteil großer Beliebtheit.
- Da dieses Gebiet im 18. und 19. Jahrhundert ein Industriestandort war, überwiegt im Altbaubereich einfache Gründerzeitsubstanz, die nahezu durchgängig saniert und modernisiert ist.

2 Altlindenau

- In Altlindenau dominiert ebenfalls die schon erwähnte Blockrandbebauung. Eine Ausnahme hiervon bildet der östliche Rand in Richtung Leutzscher Holz, wo sich villenartige Mehrfamilienhäuser auf größeren Grundstücken (offene Bauweise) befinden.
- Der Ortsteil weist eine dichte Bebauung auf, so dass weitere Entwicklungspotenziale im Neubau begrenzt sind.

3 Neulindenau

- Wie aus der Ortsteilbezeichnung hervorgeht, sind die hier befindlichen Gebäude aus einer späteren Epoche. Dominierend in diesem Gebiet ist das Dunkerviertel, das in den 1950er-Jahren errichtet wurde und über 1.000 Wohnungen umfasst.
- Ganz am südlichen Rand befindet sich das Kunstkraftwerk,

das die direkte Verbindung zur Kultur- und Kunstszene in Plagwitz bildet.

4 Leutzsch

- Der Ortsteil punktet mit seiner unmittelbaren Lage am Leutzscher Holz, einer weitläufigen Waldfläche.
- Es dominieren repräsentative villenartige Immobilien neben einem kleinen, dörflich geprägten Ortskern und Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung aus den 1930er-Jahren.
- Aufgrund der Lagefaktoren und der teilweise sehr attraktiven Wohngebäude gehört auch Leutzsch zu den überaus beliebten Wohnstandorten.

5 Böhlitz-Ehrenberg

- Der Ortsteil weist eine sehr differenzierte Baustruktur auf.
- Neben klassischer älterer Blockrandbebauung gibt es Wohngebäude aus den 1950-/1960-er Jahren, ältere Einfamilienhäuser, aber auch Ein- und Mehrfamilienhäuser, die in den letzten 20 Jahren gebaut wurden.
- Am nördlichen Rand von Böhlitz-Ehrenberg grenzen Waldflächen an, was zum Freizeitwert des Standortes beiträgt.

6 Burghausen-Rückmarsdorf

- Burghausen weist eine klassische dörfliche Struktur mit der damit verbundenen Gemengelage an Gebäuden auf.
- Die unmittelbare Lage am Elster-Saale-Kanal trägt zur Attraktivität bei.
- Rückmarsdorf wird optisch durch die B 181, die zur Autobahn

A9 führt, geprägt. An dieser Straße sind mehrere Gewerbegebiete angesiedelt.

- Hinter den Gewerbeflächen befinden sich ältere, aber auch ganz neu entstandene Einfamilienhausgebiete.

- Mehrfamilienhäuser sind wenige vorzufinden, was auch an den geringen Datensätzen bei den Angebotsmieten und den fehlenden Verkäufen bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern deutlich wird.

Daten und Fakten zur Stadt Alt-West	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	55.698	56.877	57.927	58.444	59.183	59.643	59.553
Haushalte	31.836	32.500	33.156	33.488	33.966	34.091	34.139
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	34,0	20,9	17,8	10,2	14,0	9,0	0,7
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.684		1.713		1.942		2.184

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

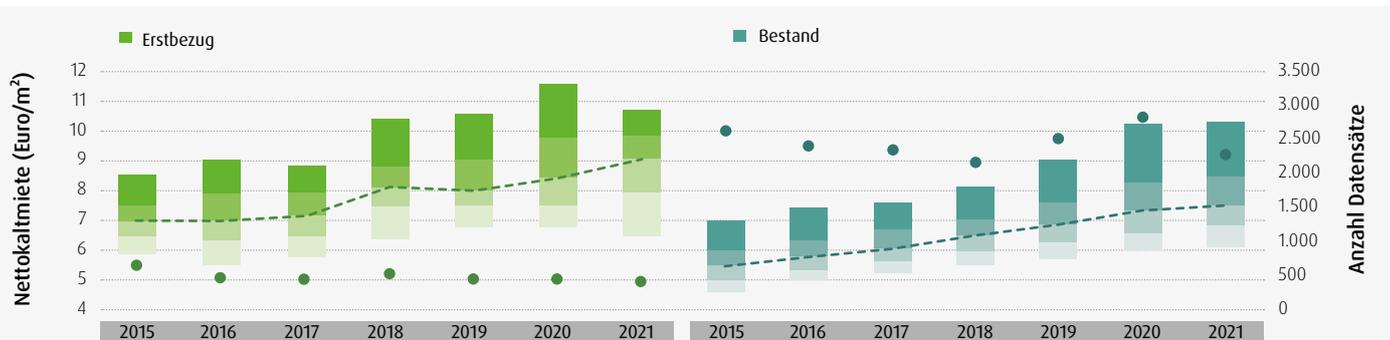


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten



Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

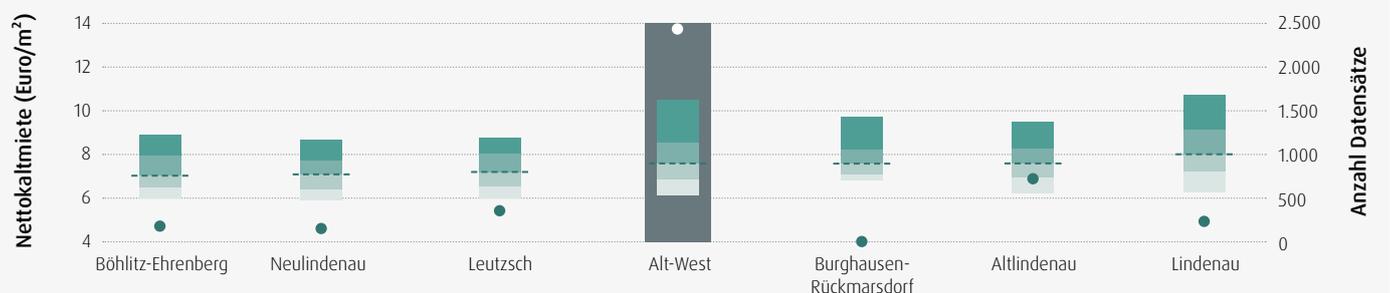


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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

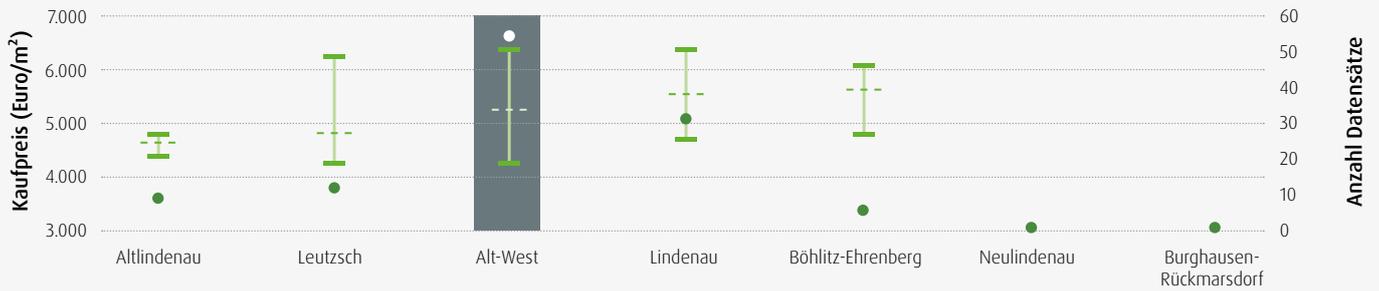


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

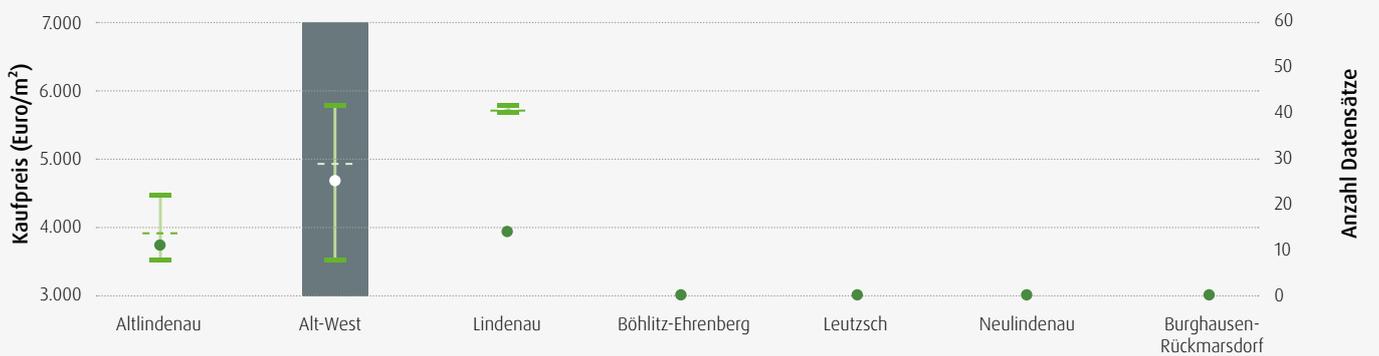


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

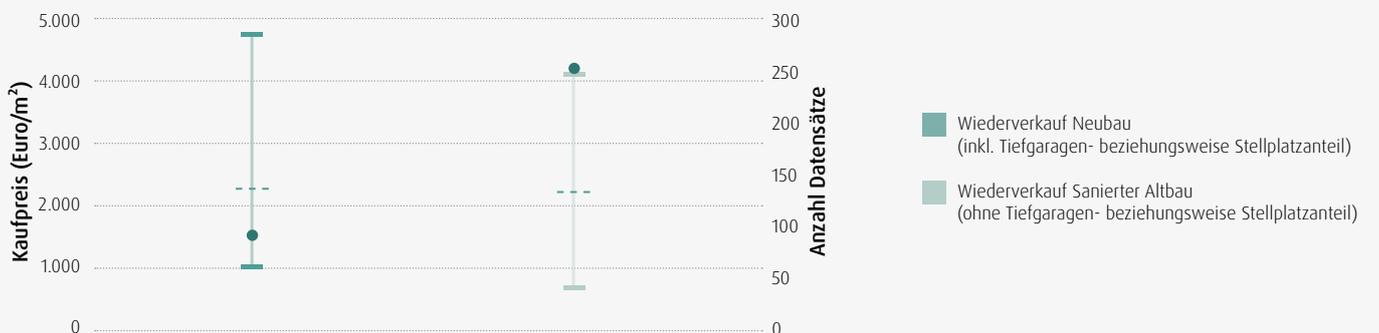


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Wiederververkauf 2021

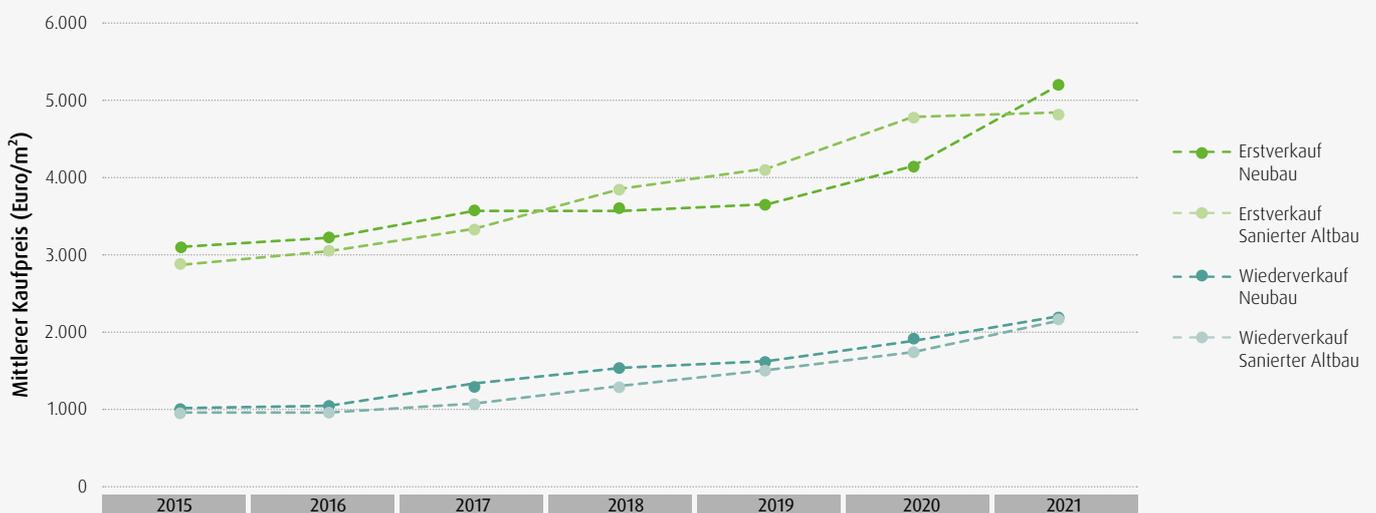


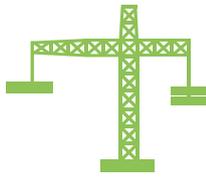
Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

5.243 €

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

4.896 €



Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis

2.283 €

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis

2.241 €



INVESTMENT

• Alt-West sticht unter den zehn Leipziger Stadtteilen mit den höchsten Verkaufszahlen hervor. 32 sanierte und drei unsanierte Mehrfamilienhäuser wechselten hier den Besitzer, 2020 lauteten die Zahlen 29 und sechs.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Knapp zwei Drittel aller Kauffälle entfielen auf die Ortsteile Altlindenau (elf, vier weniger als 2020) und Böhlitz-Ehrenberg (zehn, vier mehr als 2020).
- Der Mittelwert der Kaufpreise legte erneut zu. Allerdings fiel der Anstieg von 2020 auf 2021 mit 7,7 Prozent nur noch etwa halb so stark aus wie von 2019 auf 2020 (15,1 Prozent).

• Einen deutlichen Rückgang gab es bei den maximal erzielten Kaufpreisen, die von 3.621 Euro/m² (2020) auf 2.950 Euro/m² (2021) sanken – ein Minus von rund 18,5 Prozent und der drittniedrigste Wert in ganz Leipzig.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Der Rückgang der Maximalpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser hat den Markt der unsanierten Mehrfamilienhäuser nicht beeinflusst. Die Spitzenpreise stiegen von 1.551 Euro/m² (2020) auf 1.875 Euro/m² (2021).
- Analog dazu erlebten die Mittelwerte unsanierter Mehrfamilienhäuser einen Zuwachs von 1.006 Euro/m² (2020) auf 1.329 Euro/m² (2021).

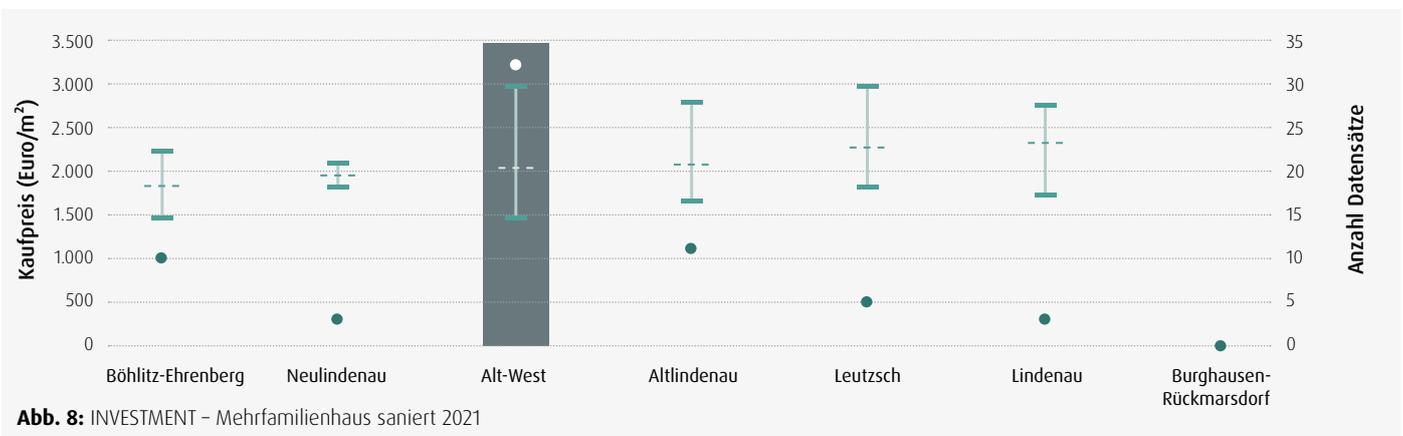


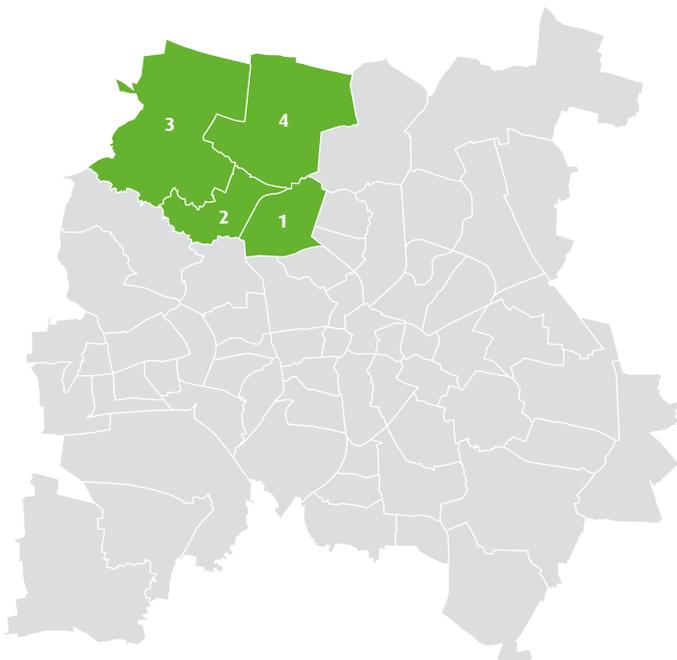
Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig



Karl-Heine-Kanal

NATURNAH WOHNEN MIT KURZEN ARBEITSWEGEN



ALT-WEST

1 Möckern

2 Wahren

3 Lützschena-Stahmeln

4 Lindenthal

Median Miete Erstbezug 2021

8,92 €

Median Miete Bestand 2021

7,48 €



1 Möckern

- Im südlichen Teil von Möckern durchzieht die Georg-Schumann-Straße (B6) den Ortsteil. In dieser Gegend dominiert eine dichte Blockrandbebauung.
- Im nördlich daran anschließenden Gebiet ist Wohnbebauung aus den 1960er- und 1970er-Jahren charakteristisch.
- Im westlichen Bereich, südlich der Max-Liebermann-Straße, wurden in den letzten Jahren umfangreiche Wohnbauinvestitionen getätigt. Es entstanden in ehemaligen Kasernengebäuden hochwertige Eigentumswohnungen und auch Reihenhäuser, ergänzt mit einigen neu gebauten Einfamilienhäusern.
- Am nordwestlichen Rand befindet sich die Sternsiedlung, benannt nach der sternförmigen Anordnung von Einfamilienhäusern, die als Kulturdenkmal erfasst ist.
- Ganz im Süden von Möckern beginnt der Auenwald von Leipzig.

2 Wahren

- Auch dieser Ortsteil wird von der B6 durchzogen. Die Gebäudestruktur in unmittelbarer Nähe dieser Hauptverkehrsstraße ähnelt der von Möckern.
- Der Vorzug von Wahren besteht in der schon für Möckern erwähnten Grünlage im Süden einschließlich des dort befindlichen Auensees.
- Circa die Hälfte der Ortsteilfläche ist Naherholungsgrün.

- Im westlichen und nördlichen Teil befinden sich Gewerbeansiedlungen.

3 Lützschena-Stahmeln

- Dieser Ortsteil ist ursprünglich dörflich geprägt und wurde, wie auch andere, 1999 zum Stadtgebiet von Leipzig eingemeindet.
- Neben Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen befinden sich hier alte und neue Einfamilienhausstandorte.
- Auch Lützschena-Stahmeln grenzt im Süden an den Auenwald an.
- Die wenigen Datensätze bei den Angebotsmieten sowie die fehlenden Verkäufe bei Eigentumswohnungen und bei Mehrfamilienhäusern sind ein Indiz für die Dominanz von Einfamilienhäusern.
- Im nördlichen Teil befinden sich große Gewerbeansiedlungen, unter anderem Porsche und das Güterverkehrszentrum.

4 Lindenthal

- Dieser Ortsteil bildet eine Mischung aus ursprünglicher Dorfstruktur, Siedlungshäusern und einem großen Neubaugebiet mit Mehr- und Einfamilienhäusern.
- Der Lagevorteil besteht in der Nähe zu den im Norden befindlichen Gewerbeansiedlungen entlang der A14 und der damit verbundenen potenziellen Arbeitsplatznähe sowie aus dem Erholungs- und Freizeitwert mit dem Schladitzer See und dem Naturschutzgebiet Lindenthaler Wald.

Daten und Fakten zur Stadt Nordwest	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.996	31.812	32.646	33.395	34.039	34.710	35.045
Haushalte	17.546	17.924	18.626	19.034	19.383	19.500	19.793
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	23,7	32,4	11,3	-4,1	-15,8	4,3	-44,9
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.815		1.829		2.060		2.131

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

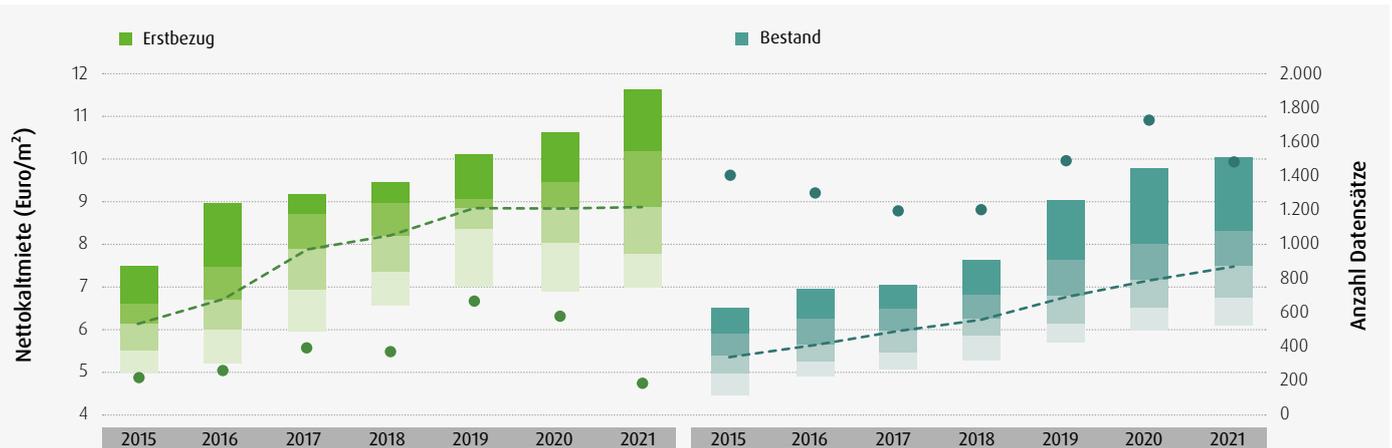


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten



Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021



Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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

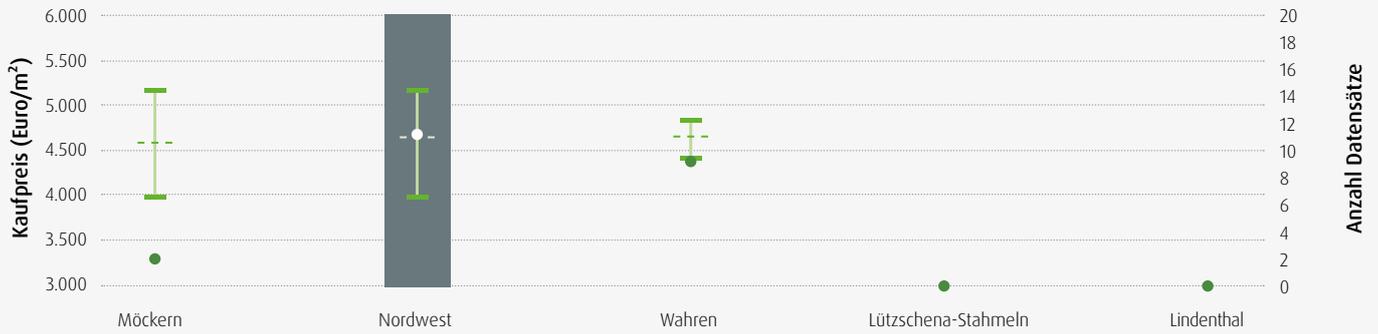


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

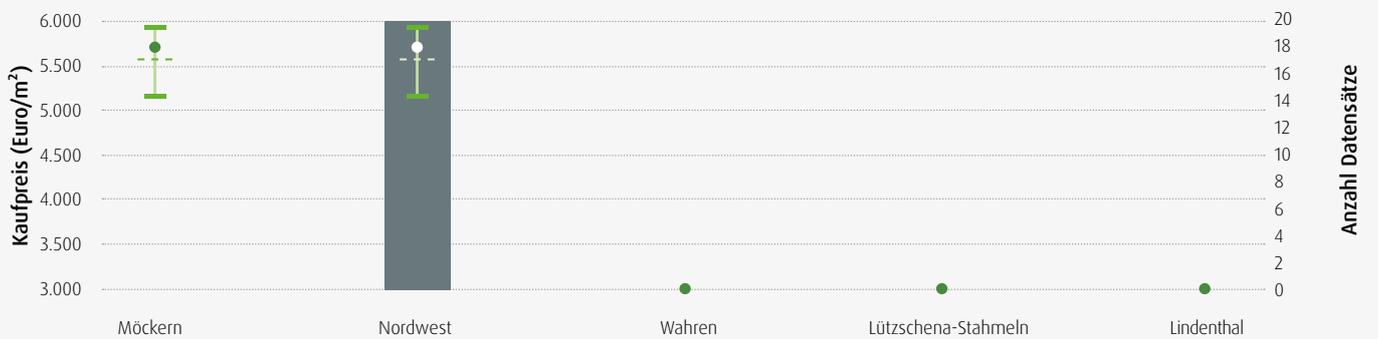


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

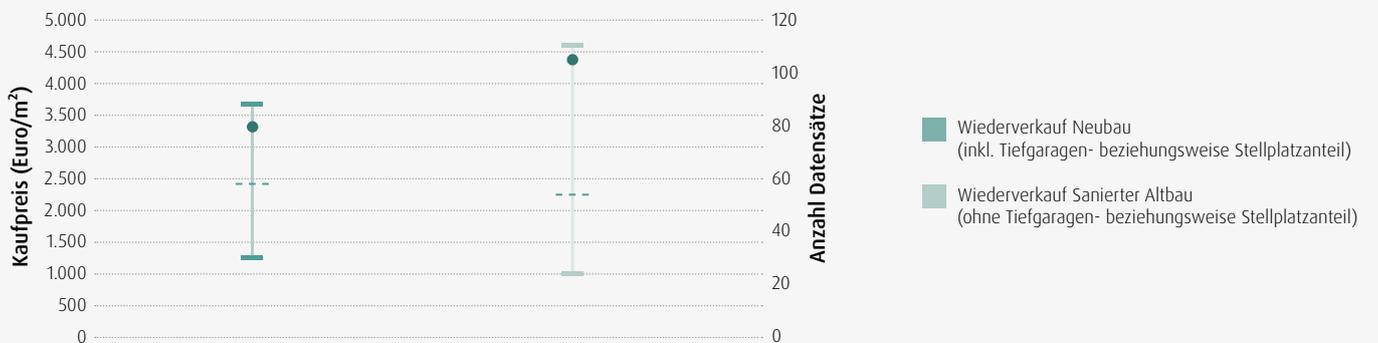


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2021

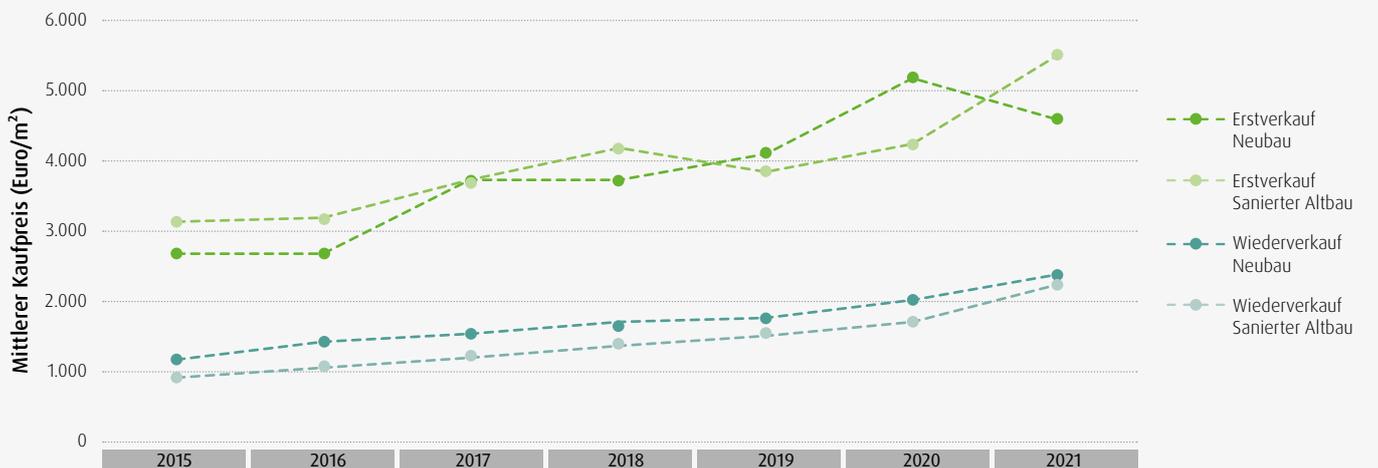


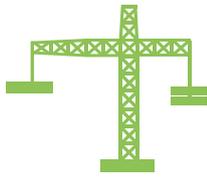
Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis

4.628 €

Erstverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis

5.571 €



Wiederverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis

2.422 €

Wiederverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis

2.267 €



INVESTMENT

• Die Investitionstätigkeit im Stadtbezirk Nordwest zeigt sich 2021 erneut auf konstantem Niveau. Wie 2019 und 2020 wurden auch 2021 insgesamt 14 Kauffälle registriert. Diese entfallen komplett auf sanierte Mehrfamilienhäuser.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

• Im Gegensatz zum Jahr 2020 mit seinen fast unveränderten Preisen legten die Minimal- und Maximalpreise 2021 wieder zu. Sie stiegen von 1.155 auf 1.644 Euro/m² (Min.) beziehungsweise von 2.462 auf 2.781 Euro/m² (Max.).

• Auch der mittlere Kaufpreis übertrifft mit 2.132 Euro/m² den Vorjahreswert von 1.632 Euro/m² deutlich, ist aber der viertniedrigste von allen zehn Stadtteilen.

• Die meisten Kauffälle wurden erneut im Ortsteil Möckern verzeichnet (neun von 14).

Unsanierter Mehrfamilienhäuser

• Für Kauffälle von unsanierten Mehrfamilienhäusern gab es 2021 in Nordwest keine Registrierung. 2020 waren es noch vier.

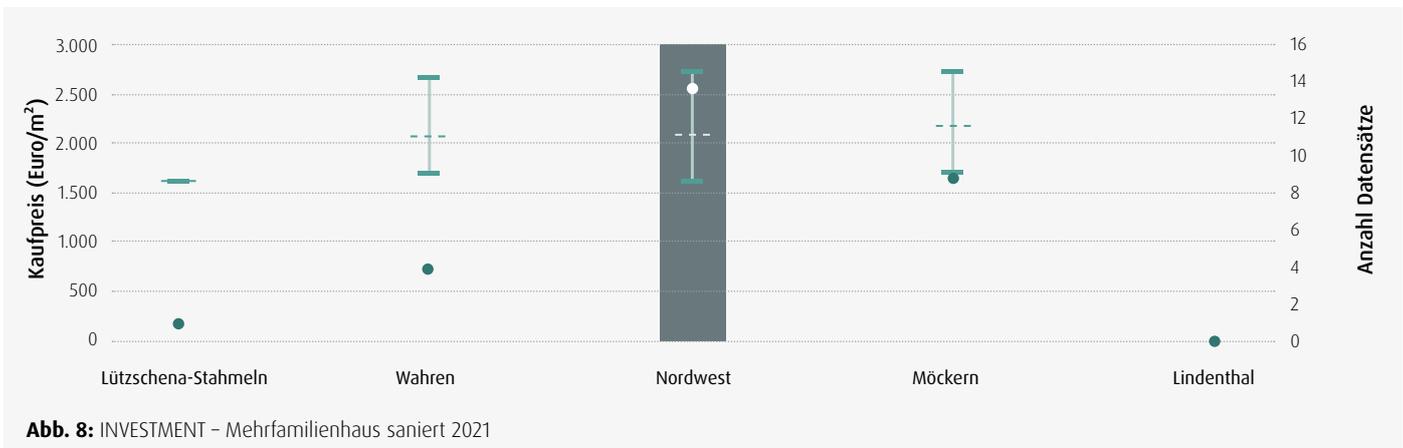


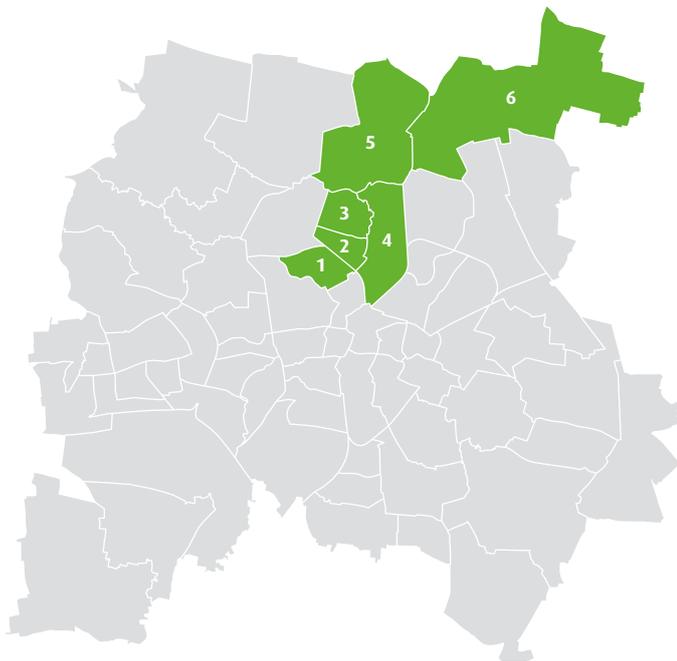
Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Am Auensee

Foto: Shutterstock, Travelbee Photography

VON GRÜNDERZEITBAUTEN BIS ZU EINFAMILIENHÄUSERN



NORD

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

Median Miete Erstbezug 2021

9,51 €



Median Miete Bestand 2021

7,83 €



1 Gohlis-Süd

- Aufgrund der Zentrumsnähe und der unmittelbaren Lage am Rosental gehört Gohlis-Süd zu einem der attraktivsten Wohnstandorte.
- Im Süden befinden sich repräsentative Gründerzeitbauten, weiter nördlich Blockrandbebauungen aus verschiedenen Epochen.

2 Gohlis-Mitte

- Dieser Ortsteil wird im Süden von der S-Bahn-Linie und im Norden vom Viertelsweg begrenzt. Hier dominieren Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung, mit guter und sehr guter Bausubstanz.
- Im östlichen Bereich, angrenzend an den Arthur-Bretschneider-Park, befindet sich eine ältere Einfamilienhaussiedlung.

3 Gohlis-Nord

- Die städtebauliche Struktur ist heterogen. Neben Wohngebäuden aus den 1950er- und 1960er-Jahren sind einige Einfamilienhäuser sowie die unter Denkmalschutz stehende Krochsiedlung, die 1929/1930 gebaut wurde und damals zu den modernsten Wohngebäuden zählte, vorzufinden.

4 Eutritzsch

- Der Ortsteil ist durch ganz unterschiedliche städtebauliche Strukturen geprägt. Am westlichen Rand, direkt am Arthur-Bretschneider-Park, werden einerseits alte Dorfstrukturen

sichtbar, befinden sich aber auch villenartige Gebäude. Darüber hinaus sind Mehrfamilienhäuser aus ganz unterschiedlichen Epochen vorzufinden.

- Im südlichen Teil befinden sich Gewerbeansiedlungen.

5 Wiederitzsch

- Prägend sind Einfamilienhaussiedlungen unterschiedlichen Baualters, wobei neu entstandene Einfamilienhäuser rund um den ursprünglichen Ortskern dominieren. Der Mietwohnungsmarkt und auch die Verfügbarkeit von Eigentumswohnungen spielt somit eher eine untergeordnete Rolle.
- Die Nachfrage an diesem Standort dürfte primär der Nähe zu den Gewerbeansiedlungen im Norden und der damit verbundenen Arbeitsplatznähe geschuldet sein. Aus diesem Grunde wird durchaus weiteres Potenzial für diesen Standort gesehen.

6 Seehausen

- Im ländlich geprägten Seehausen findet seit einigen Jahren eine sehr rege Bautätigkeit statt.
- Neben neu gebauten Einfamilienhäusern wurden mittlerweile auch fast alle alten Bestandsobjekte saniert und modernisiert.
- Auch hier dürfte die Attraktivität maßgeblich aus der Arbeitsplatznähe, insbesondere zum BMW-Werk, resultieren.
- Seehausen wird von der Einflugschneise zum Flughafen tangiert, was aber scheinbar die Nachfrage kaum negativ beeinflusst.

Daten und Fakten zur Stadt Nord	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	67.505	68.791	70.126	70.874	71.420	71.878	72.584
Haushalte	36.981	37.625	38.130	38.482	38.895	38.768	39.327
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	19,2	16,4	15,7	10,6	8,5	8,5	10,7
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	2.015		2.043		2.217		2.266

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

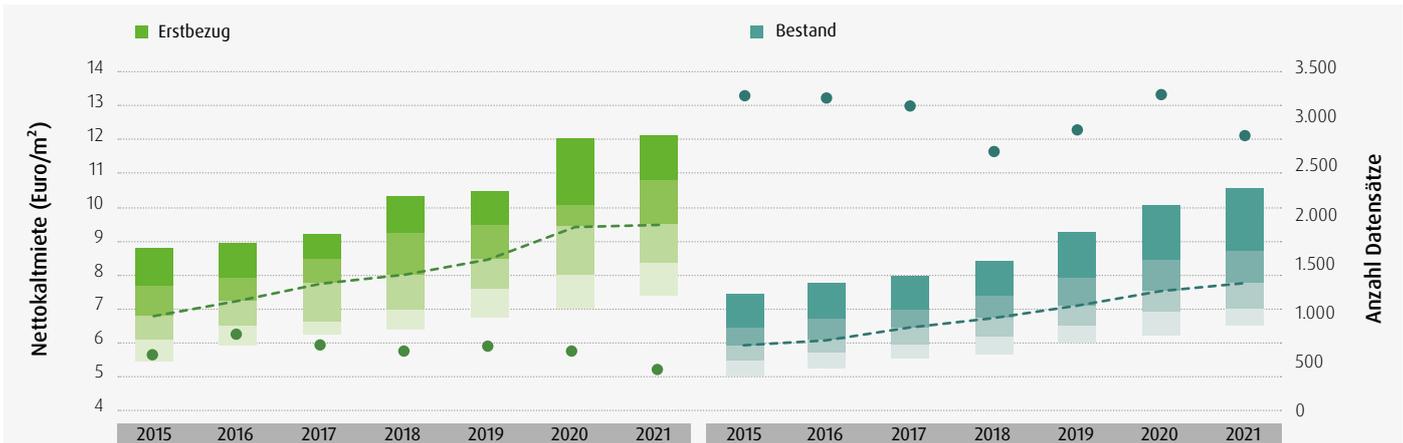


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND - Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

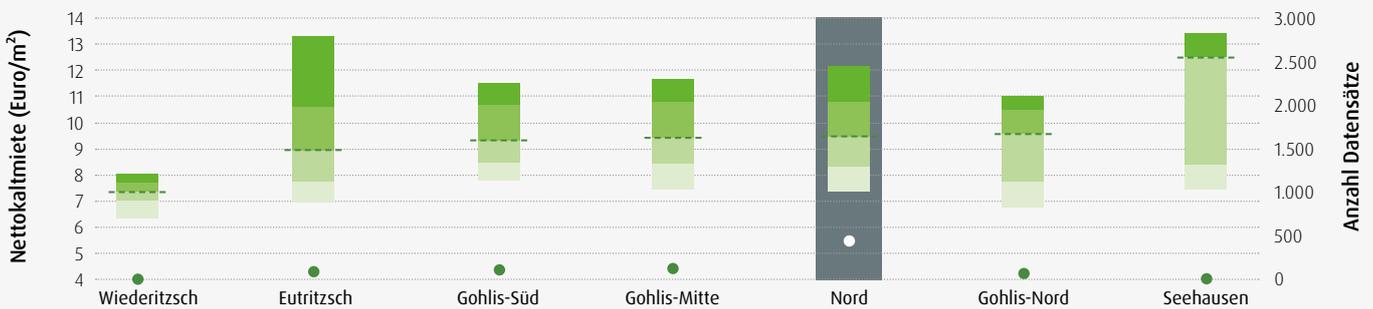


Abb. 2: ERSTBEZUG - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

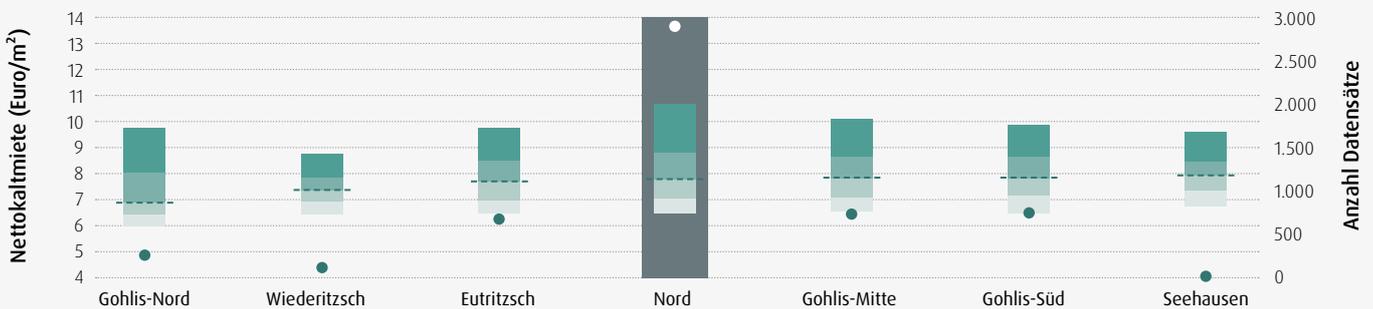


Abb. 3: BESTAND - Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2021

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4 BIS 8

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



Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)



Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

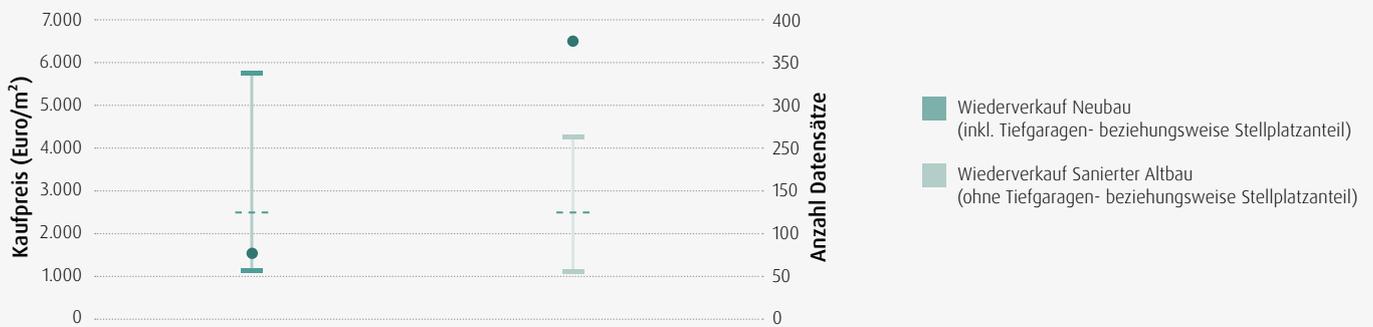


Abb. 6: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2021

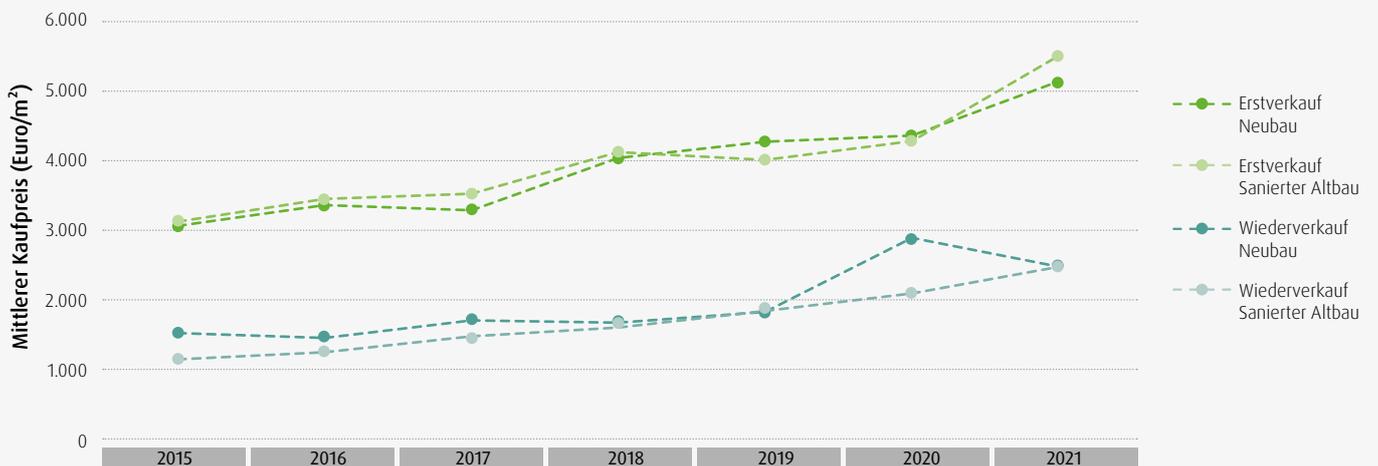


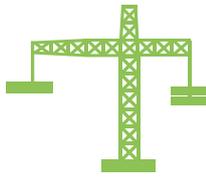
Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis

5.110 €

Erstverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis

5.471 €



Wiederverkauf Neubau Mittelwert Kaufpreis

2.495 €

Wiederverkauf Sanierung Mittelwert Kaufpreis

2.495 €



INVESTMENT

- Der Stadtteil Nord steht bei Investoren weiterhin hoch im Kurs. Mit 32 Kauffällen liegt die Zahl der Transaktionen fast auf Vorjahresniveau (33). Die Preise sind erneut gestiegen.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Die meisten Transaktionen wurden in Gohlis-Mitte und Gohlis-Süd verzeichnet. Es waren in beiden Ortsteilen jeweils elf und damit jeweils eine mehr als 2020.
- Die erzielten Maximalpreise reichen von 2.323 Euro/m² in Wiederitzsch bis 4.398 Euro/m² in Gohlis-Süd. Sie liegen deutlich über dem Niveau von 2020 (1.894 Euro/m² bis 4.076 Euro/m²).
- Der in Gohlis-Süd erzielte Maximalpreis von 4.398 Euro/m² ist

der zweithöchste unter allen zehn Leipziger Stadtteilen. Nur in Mitte wurde mehr gezahlt (4.713 Euro/m²).

- Der Mittelwert der Kaufpreise stieg um rund ein Fünftel – von 2.215 Euro/m² auf 2.676 Euro/m² – und liegt damit über dem Leipziger Durchschnitt.

Unsanierete Mehrfamilienhäuser

- Bei den Investitionen in unsanierte Mehrfamilienhäuser lag die Preisspanne 2021 zwischen 1.081 Euro/m² und 1.690 Euro/m² und damit deutlich unter dem Niveau von 2020 mit 1.258 Euro/m² und 2.088 Euro/m².
- Wie 2020 wurden auch 2021 drei Kauffälle registriert.

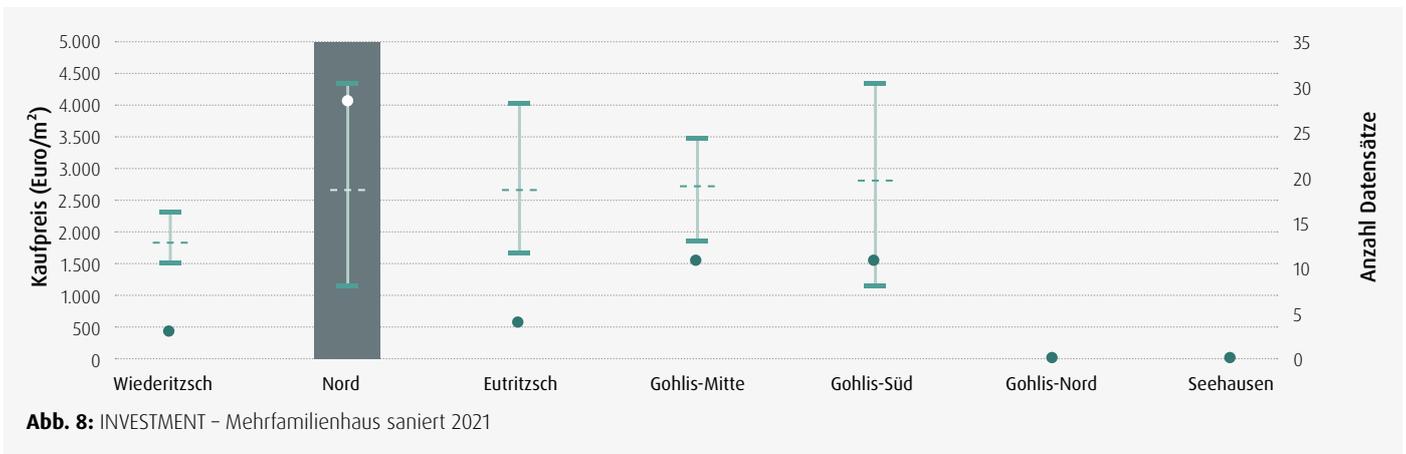


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2021

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

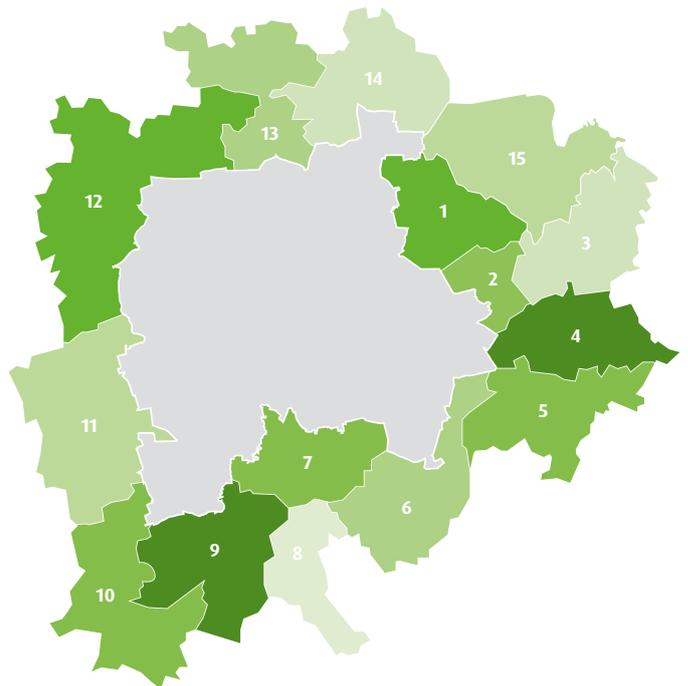
Gohliser Schlösschen



PREISTREND SETZT SICH FORT

UMLAND

1 Taucha	9 Zwenkau
2 Borsdorf	10 Pegau
3 Machern	11 Markranstädt
4 Brandis	12 Schkeuditz
5 Naunhof	13 Rackwitz
6 Großpösna	14 Krostitz
7 Markkleeberg	15 Jesewitz
8 Böhlen	



Demografische Entwicklung

- Die seit Jahren anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung von Leipzig strahlt offensichtlich auf das unmittelbare Umland aus und führte zu einem neuen Trend der Suburbanisierung. Seit 2016 ziehen in alle umliegenden Gemeinden mehr Menschen aus Leipzig, als dass aus diesen nach Leipzig gezogen wird. Diese Entwicklung hat sich 2021 fortgesetzt. Wesentliche Ursache hierfür dürfte sein, dass das Wohnen im Einfamilienhaus nach wie vor eine sehr beliebte Wohnform ist und sich eher im Umland als in der Stadt Leipzig umsetzen lässt. Insofern konnten die Gemeinden, in denen neue Einfamilienhausbaugelände entstanden, auch einen entsprechenden Einwohnerzuwachs erzielen.
- Die meisten umliegenden Gemeinden haben an Einwohnern aufgrund der Zuwanderung gewonnen.
- Das Durchschnittsalter liegt im Umland über dem Durchschnitt von Leipzig, ist aber in den Gemeinden, in denen erst in jüngerer Vergangenheit größere Wohnbauinvestitionen getätigt wurden, gesunken.

Angebotspreise bei Mieten und Kauf von Immobilien

- Aufgrund der Datenlage für das Umland konnte die für Leipzig angewandte Systematik nicht übertragen werden. So waren die Datensätze bei den Angebotsmieten so gering, dass keine Unterscheidung zwischen Erstbezug und Bestand vorgenommen werden konnte. Bei den Kaufpreisen konnten aus den vorliegenden Grundstücksmarktberichten die tatsächlich ge-

zahlten Kaufpreise pro Gemeinde nicht entnommen werden. Aus diesem Grund wurde auch hier auf die Angebotspreise abgestellt.

- In allen Umlandgemeinden sind die Angebotsmieten im Zeitraum von 2015 bis 2021 gestiegen. Die höchste Dynamik mit einer Steigerung um 36 Prozentpunkte weist Schkeuditz auf und kommt damit dem Anstieg der Angebotsmieten von Leipzig mit 38 Prozent sehr nah. Die höchsten Angebotsmieten 2021 mit 7,97 Euro/m² im Median wurden in Markkleeberg aufgerufen, die damit über den Angebotsmieten von Leipzig (7,69 Euro/m²) liegen.
- Die hohe Nachfrage im Einfamilienhaussektor wird bei den Preissteigerungen in den Kategorien Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte / Reihenhaus deutlich.
- Die Steigerung der Kaufpreise übertrifft in fast allen Standorten ein Vielfaches der Steigerung bei den Angebotsmieten.
- Höchste Preissteigerungen sind in den Gemeinden zu verzeichnen, die vor allem in jüngster Vergangenheit neue Wohngebiete ausgewiesen haben (Naunhof, Zwenkau). Hier spiegelt sich der Trend stark gestiegener Baukosten wider.
- Wie auch bei den Mieten hat Markkleeberg die höchsten Angebotspreise im Einfamilienhausbereich zu verzeichnen, die über dem Niveau Leipzigs liegen.
- Bei der Interpretation der Preisangebote muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Anzahl angebotener Immobilien teilweise sehr gering ist.

1 Taucha

Einwohnerzahl: 2020: **15.709**

Durchschnittsalter 2020: **46,6 Jahre**

- Taucha gehört mit zu den am meisten nachgefragten Wohnstandorten im direkten Leipziger Umland. Die unmittelbare Anbindung mit Straßenbahn und S-Bahn ist ein eindeutiger Standortvorteil. Außerdem liegt Taucha direkt an der Autobahn A 14 mit eigenem Anschluss.
- Darüber hinaus weist Taucha sämtliche Wohninfrastrukturkriterien auf und verfügt über Kitas, Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium. Die Grünanlage am Waldgebiet Graßdorfer Wäldchen trägt zum Freizeitwert bei.
- Große neue Wohngebiete mit Bogumils Garten und dem angrenzenden Einfamilienhausgebiet im südlichen Teil sowie dem Wohngebiet Graßdorfer Wäldchen im nördlichen Teil entstanden bereits in den 1990er-Jahren und Anfang 2000. Ein weiterer Einfamilienhausstandort im nordöstlichen Bereich ist in Planung.
- Neben den genannten Wohngebieten befinden sich primär in unmittelbarer Nähe zur A 14 mehrere Gewerbegebiete.

2 Borsdorf

Einwohnerzahl 2020: **8.219**

Durchschnittsalter 2019: **46,8 Jahre**

- Borsdorf ist ein attraktiver Wohnstandort mit direkter S-Bahn-Anbindung nach Leipzig.
- Neben dem „alten“ Borsdorf mit einfacher Altbausubstanz, aber auch repräsentativen villenartigen Gebäuden, kennzeichnen den Standort umfangreiche Einfamilienhausgebiete, die in den letzten 25 Jahren entwickelt wurden.
- Die Autobahn A 14 ist in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar.

3 Machern

Einwohnerzahl 2020: **6.784**

Durchschnittsalter 2020: **46,3 Jahre**

- Machern grenzt zwar nicht unmittelbar an Leipzig an, gehört aber eindeutig zum so genannten Speckgürtel. Mit der S-Bahn ist Machern an Leipzig angebunden.
- Die Stadt quert die B 6 von Leipzig in Richtung Wurzen und weiter nach Dresden.
- Der Standort ist ein historisch attraktiver Einfamilienhausstandort, wobei neue eher als Lückenbebauung innerhalb vorhandener Strukturen entstanden.
- Im südlichen Teil von Machern wurde ein größeres neues Wohngebiet in den 1990er-Jahren entwickelt.
- Im nördlichen Teil befinden sich ausgedehnte Waldgebiete

mit Badeseen. Zum Freizeitwert trägt außerdem der Sportpark Tresenwald sowie der Golf- und Countryclub Leipzig bei.

4 Brandis

Einwohnerzahl 2020: **9.638**

Durchschnittsalter 2020: **47,6 Jahre**

- Brandis ist eine Kleinstadt mit typischer kleinstädtischer Gebäudestruktur und mit allen notwendigen Wohninfrastrukturkriterien.
- Im Norden und im Süden sind in den 1990er-Jahren neue Einfamilienhaussiedlungen entstanden, ebenso im zu Brandis gehörenden Ortsteil Beucha.
- Ein attraktives, historisch gewachsenes Einfamilienhausgebiet ist Waldsteinberg, welches sich mitten im Wald befindet.
- Der Freizeitwertwert besteht aufgrund der Waldflächen einschließlich aus Steinbrüchen, die teilweise zum Baden freigegeben sind.
- Die Autobahn A 14 bildet die südliche Grenze von Brandis, eine direkte Anbindung mit der S-Bahn zur Stadt Leipzig ist nicht gegeben.

5 Steckbrief Naunhof

Einwohnerzahl 2020: **8.721**

Durchschnittsalter 2020: **47,3 Jahre**

- Auch Naunhof ist eine Kleinstadt mit typischer Gebäudestruktur, mit allen notwendigen Wohninfrastrukturkriterien.
- Naunhof hat sich in den letzten Jahren zum attraktiven Wohnstandort vor den Toren von Leipzig entwickelt. Dies resultiert vor allem aus den Waldgebieten im Nordosten und den beiden großen Bademöglichkeiten Moritzsee und Grillensee.
- Neue Einfamilienhausgebiete entstehen aktuell gerade in der Nähe dieser Seen.
- Über die Autobahn A 14 im Norden ist Leipzig schnell erreichbar. Naunhof verfügt über keine S-Bahn-Anbindung.

6 Steckbrief Großpösna

Einwohnerzahl 2020: **5.460**

Durchschnittsalter 2020: **47,4 Jahre**

- Zu Großpösna gehören auch noch die Gemeinden Störmthal und Güldengossa.
- Die Lage im Süden von Leipzig unmittelbar am Neuseenland und am Waldgebiet Oberholz tragen wesentlich zum Freizeitwert dieses Wohnstandortes bei.

- Neben dem historisch gewachsenen Einfamilienhausgebiet entstanden neue Wohngebiete. Das jüngste befindet sich im Norden von Großpösna.

7 Steckbrief Markkleeberg

Einwohnerzahl 2020: **24.664**

Durchschnittsalter 2020: **47,6 Jahre**

- Markkleeberg ist der nachgefragteste Standort im Speckgürtel von Leipzig. Deutlich wird das unter anderem daran, dass sowohl die Angebotsmieten (Bestandswohnungen) im Median mit 7,97 Euro/m² (Leipzig 7,69 Euro/m²) als auch die Angebotspreise im Einfamilienhausbereich über denen von Leipzig liegen.
- Von Markkleeberg besteht eine direkte Anbindung an Leipzig mit der Straßenbahn und mit der S-Bahn.
- Als weitere Standortvorteile sind die Lage zwischen dem Markkleeberger und dem Cospudener See sowie die Waldgebiete mit Agrarpark und dem angrenzenden Wildpark Leipzig zu nennen.
- Außerdem weist die Stadt sämtliche Wohninfrastrukturkriterien auf.

8 Steckbrief Böhlen

Einwohnerzahl 2020: **6.662**

Durchschnittsalter 2020: **47,6 Jahre**

- Die objektiven Standortfaktoren sind wesentlich besser als das Image als ehemaliger Standort im Braunkohlegebiet im Süden von Leipzig.
- Böhlen ist über die S-Bahn und künftig über die A 72 verkehrstechnisch sehr gut an Leipzig angebunden.
- Der Standort verfügt über sämtliche Infrastrukturkriterien für Wohnen (Kitas, Schulen, Einkauf).
- Außerdem befindet sich Böhlen de facto im Leipziger Neuseenland, was mit einem hohen Freizeitwert verbunden ist.
- Es dominieren Geschosswohnungsbauten mit zwei bis drei Etagen aus allen Epochen, die weitgehend modernisiert sind. Hinzu kommen kleinere Gebiete mit neu entstandenen Einfamilienhäusern.

9 Steckbrief Zwenkau

Einwohnerzahl 2020: **9.273**

Durchschnittsalter 2020: **47,7 Jahre**

- Die Stadt ist unmittelbar am südlichen Ufer des Zwenkauer Sees gelegen. Damit verbunden ist der Standortvorteil der direkten Seelage, aber auch der Standortnachteil, dass die Stadt Leipzig nur durch das Umfahren des Sees erreichbar ist.
- Zwenkau ist in zwei Teile geteilt: dem alten Ortsgebiet und dem neu entstandenen Wohngebiet am See.
- Das alte Ortsgebiet ist typisch kleinstädtisch – von Mehrfamilienhäusern und älteren Einfamilienhäusern – geprägt.
- Dagegen wurden rund um das Kap Zwenkau mit der dort

befindlichen Marina Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser aber auch große Einfamilienhäuser im Bauhausstil gebaut. Nicht ganz unproblematisch ist die Anbindung dieses neuen Wohngebietes, da die einzige Zuwegung durch das alte Zwenkau führt.

10 Steckbrief Pegau

Einwohnerzahl 2020: **6.504**

Durchschnittsalter 2020: **47,8 Jahre**

- Das Zentrum ist weitgehend saniert, was in den Stadtrandgebieten dagegen weniger vorkommt und deshalb entsprechenden Leerstand vorweist.
- Zu Pegau gehören weitere Gemeinden, die dörflich geprägt sind.
- Die steigende Einwohnerzahl, das hohe positive Wanderungssaldo sowie das gesunkene Durchschnittsalter gegenüber dem Vorjahr lässt auf eine gestiegene Attraktivität der Gemeinde schließen. Möglicherweise ist damit eine Trendwende in der Gemeinde eingeleitet.

11 Steckbrief Markranstädt

Einwohnerzahl 2020: **15.824**

Durchschnittsalter 2020: **47,3 Jahre**

- Markranstädt verfügt über sämtliche Wohninfrastrukturkriterien.
- Die ÖPNV-Anbindung nach Leipzig wird durch eine Busverbindung nach Grünau – weiterführend mit der Straßenbahn oder S-Bahn sowie über die Regionalbahn – sichergestellt.
- Ein Standortvorteil ist das Naherholungsgebiet Kulkwitzer See, an dem bereits in den 1990er-Jahren Eigentumswohnungen gebaut wurden und in jüngerer Vergangenheit auch eine Einfamilienhaussiedlung entstand. Weitere Wohnbauinvestitionen sind am Standort geplant.
- Darüber hinaus verfügt Markranstädt über gut sanierte ältere Mehrfamilienhäuser.
- Problematisch ist der Sanierungs- und Vermietungsstand an den Hauptverkehrsstraßen.
- Die Autobahn A 9 ist in wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar.

12 Steckbrief Schkeuditz

Einwohnerzahl 2020: **18.287**

Durchschnittsalter 2020: **47 Jahre**

- Schkeuditz ist eine Stadt, die über sämtliche Wohninfrastrukturkriterien verfügt.
- Sie ist direkt mit der Straßenbahn an Leipzig angebunden.
- Das Gebiet von Schkeuditz umfasst im Süden große Teile des Auenwaldes, was zum Freizeitwert beiträgt.
- Im Norden befindet sich der Flughafen Leipzig-Halle und die Ansiedlung von DHL.
- Schkeuditz verfügt über gut sanierte ältere Mehrfamilienhäuser, jedoch auch über eine problematische Situation hinsichtlich des Sanierungs- und Vermietungsstandes an

den Hauptverkehrsstraßen.

- Ganz am westlichen Rand der Stadt entsteht ein neues Einfamilienhausgebiet.
- Die Autobahnen A 9 und A 14 sind in wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar.

13 Steckbrief Rackwitz

Einwohnerzahl 2020: **5.317**

Durchschnittsalter 2020: **44,5 Jahre**

- Auch Rackwitz ist ein mehrfach geteilter Standort.
- Neben dem alten Ortskern befinden sich im Osten der Gemeinde ausgedehnte Gewerbeflächen.
- Im westlichen Bereich entstand bereits in den 1990er-Jahren ein großes neues Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, aber auch Mehrfamilienhäusern.
- Zu Rackwitz gehören außerdem die Gemeinden Zschortau und Biesen. Beide verfügen über einen alten Ortskern sowie neu entstandene Einfamilienhaussiedlungen.
- Die ÖPNV-Anbindung ist in Zschortau und Rackwitz über die S-Bahn gegeben, allerdings liegt der Bahnhof im alten Siedlungsgebiet und ist somit für die Bewohner der neu entstandenen Wohngebiete etwas weiter weg gelegen. Mit dem PKW ist Leipzig in wenigen Minuten über die B 184 erreichbar.
- Die unmittelbare Nähe zum Schladitzer See ist eindeutig ein Standortvorteil. Ein Nachteil besteht darin, dass Rackwitz in der Einflugschneise des Flughafens liegt.

14 Steckbrief Krostitz

Einwohnerzahl 2020: **4.096**

Durchschnittsalter 2020: **44,9 Jahre**

- Krostitz gehört ebenfalls zu den zwei geteilten Standorten.
- Neben dem alten Ortskern entlang der B 2 entstand im östlichen Bereich ein großes neues Einfamilienhausgebiet.
- Es besteht eine ÖPNV-Anbindung mit dem Bus, jedoch nicht über die Bahn. Allerdings ist die Stadt Leipzig in wenigen Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.
- Besondere Standortvorteile fallen bei Krostitz nicht auf. In der Umgebung dominieren landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Naherholungsgebiet Dübener Heide im Norden ist etwa zehn Kilometer entfernt.

15 Steckbrief Jesewitz

Einwohnerzahl 2020: **3.090**

Durchschnittsalter 2020: **46,1 Jahre**

- Die Gemeinde Jesewitz liegt zwischen Taucha und der Stadt Eilenburg und setzt sich aus 15 Ortsteilen zusammen. In einigen von ihnen sind größere Einfamilienhausgebiete entwickelt worden.
- Mit dem Ausbau des S-Bahnnetzes erhielt Jesewitz im Ortsteil Gordemitz einen Anschluss, wodurch die Innenstadt von Leipzig in 20 Minuten erreichbar ist.
- Besondere Standortvorteile können für Jesewitz nicht konstatiert werden, da sich in der Umgebung überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden.



Arapark Markkleeberg

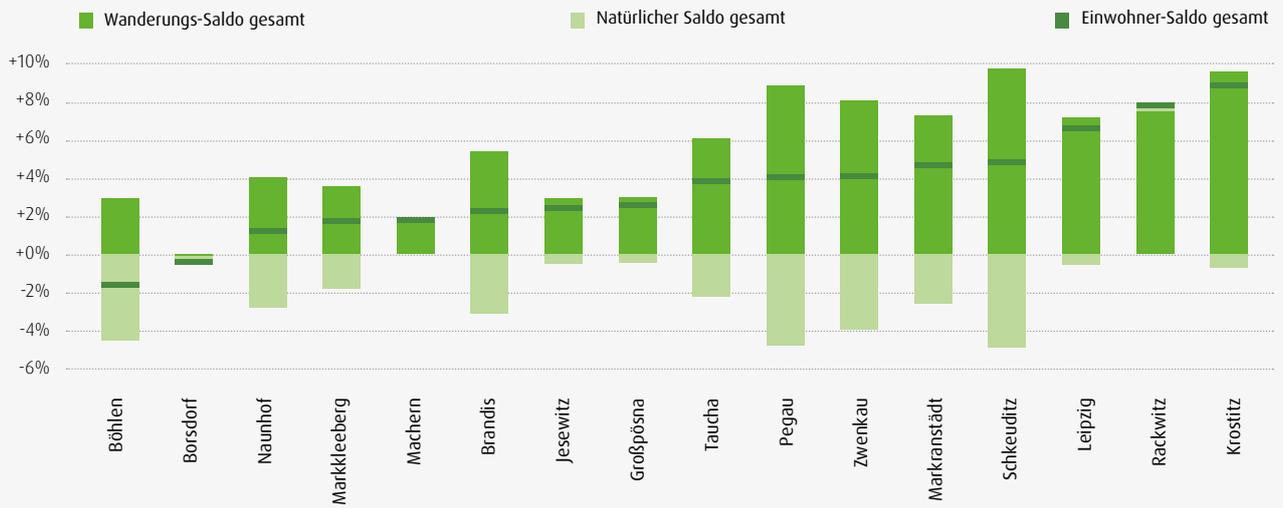


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2015 – 2020

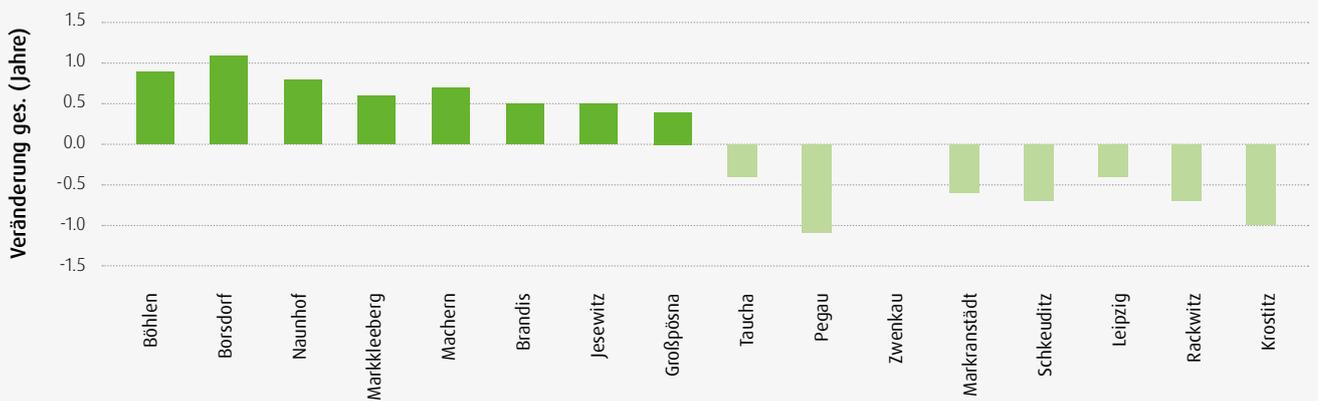


Abb. 2: Entwicklung des Durchschnittsalters im Zeitraum 2015 – 2020

Sankt-Laurentius-Kirche in Pegau



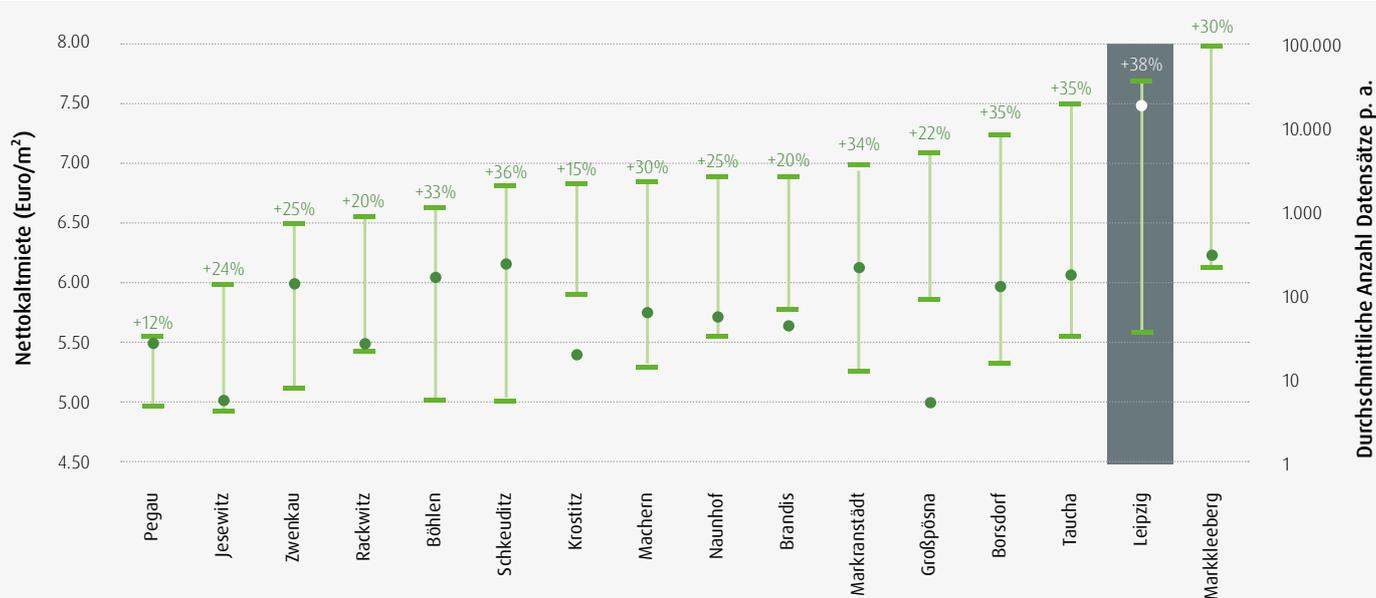


Abb. 3: Veränderung der Angebotsmieten im Bestand im Zeitraum 2015–2021

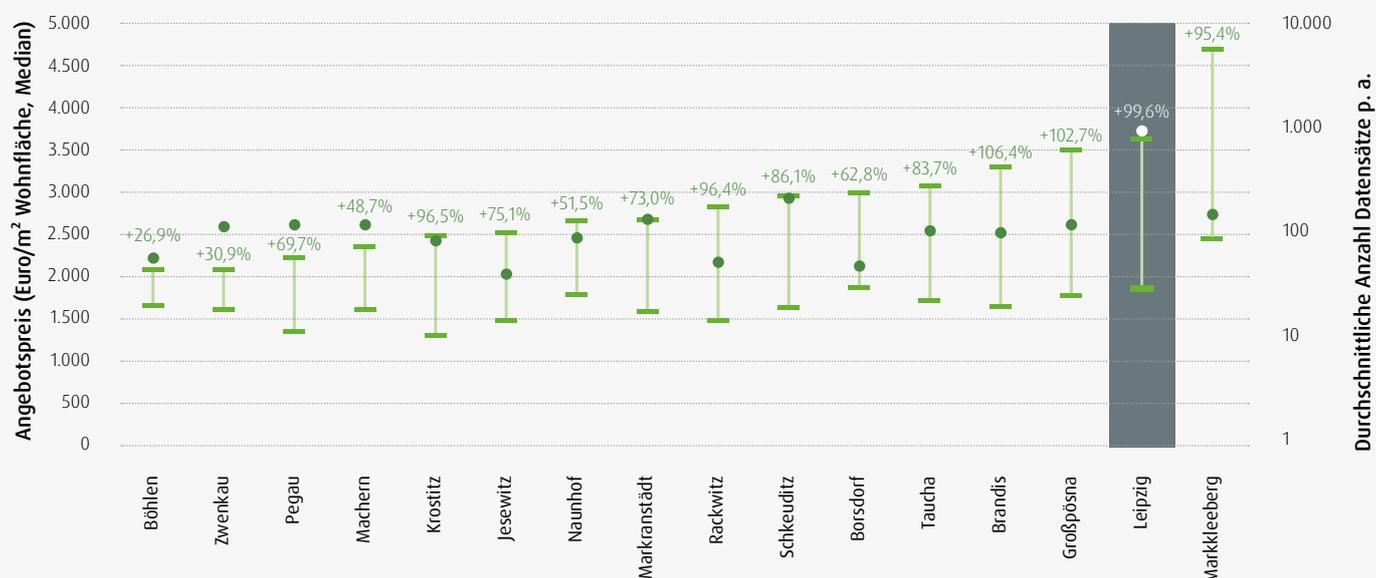


Abb. 4: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2015–2021 in der Kategorie Einfamilienhaus

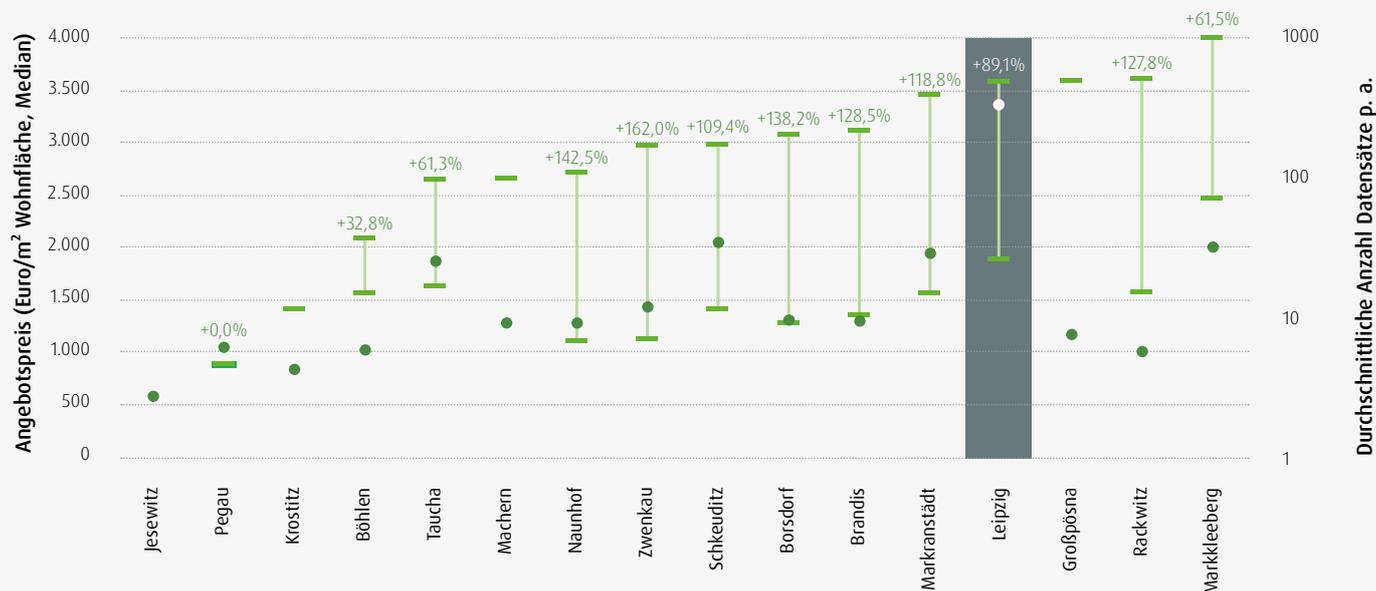


Abb. 5: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2015–2021 in der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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 und ausgewählten Umland-Gemeinden abzubilden. Dabei sollten kleinräumige Unterschiede sichtbar gemacht werden.

Zu diesem Zweck fand eine adäquate Bereinigung der Angebotsdaten für die Jahre 2015 bis 2021 von Geomap by Real Estate Pilot AG 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 eine begrenzte Anzahl von Angebotskanälen bei der Interpretation zu berücksichtigen sind:

– Neben den Angebotsmieten existieren weiterhin die Kategorien Neuvertragsmieten, Bestandsmieten sowie ortsübliche 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 eine begrenzte Anzahl von Angebotskanälen führt dazu, dass die ausgewertete Stichprobe nicht notwendigerweise repräsentativ für den Mietwohnungsmarkt in Leipzig ist. Im Unterschied zu den Vorjahren, in denen lediglich ein Angebotskanal ausgewertet wurde, ist zwar die Datenbasis breiter, gleichzeitig aber die Transparenz der Erhebungsmethoden geringer geworden. Eine inferenzstatistische Interpretation der errechneten Kennzahlen, etwa in Form von Konfidenzintervallen oder Hypothesentests, ist dadurch weiterhin nicht möglich.



BEREINIGUNG DER DATENBASIS

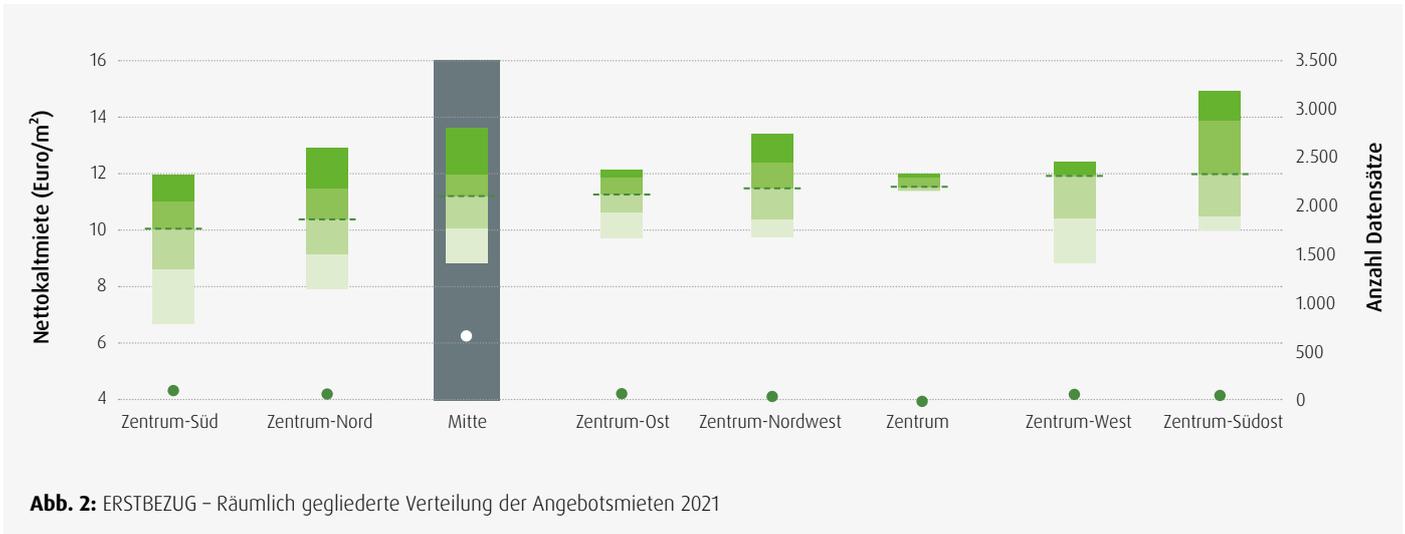
Zunächst erfolgte eine Reduzierung der Datenbasis um offensichtlich falsch zugeordnete und nicht interpretierbare Datensätze. Im zweiten Schritt wurden mutmaßlich redundante Daten herausgefiltert. Dies ist erforderlich, da Mietobjekte häufig von mehreren Anbietern und über mehrere Angebotskanäle parallel vermarktet werden und somit mehrfach in der Angebotsdatenbank erscheinen. Für die Stadt Leipzig wurden in den Jahren 2015 – 2021 insgesamt 1.032.989 Datensätze berücksichtigt, von denen 210.006 nach der Bereinigung in die Auswertung eingingen. Das entspricht einer Reduzierung der Daten-

basis um 79,7 %. Die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich größere Bereinigungsquote folgt aus der Erhöhung der Zahl der ausgewerteten Angebotskanäle.

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 Mitte, Jahr 2021) erläutert werden:



Daten powered by Real Estate Pilot AG

Die farbigen Säulen repräsentieren insgesamt jeweils 90,0 Prozent der Mietangebote des betreffenden Stadtbezirkes beziehungsweise Ortsteiles. 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 2021 lagen beispielweise die zentralen 90,0 Prozent der Angebotsmietpreise im Stadtbezirk Mitte zwischen circa 8,77 Euro/m² und circa 13,74 Euro/m².

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 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

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 (null Datensätze), fehlt auch die Angabe des Medians.

ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNGEN 4 BIS 7

Um einen groben Vergleich der Mietpreisentwicklung mit der Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen (Sondervermögen) zu ermöglichen, wurden für die **Abbildungen 5 bis 7** einige Daten aus den Grundstücksmarktberichten der Stadt Leipzig übernommen. In den **Abbildungen 4 und 5** sind die Kaufpreise für die einzelnen Ortsteile im Vergleich zum gesamten Stadtbezirk dargestellt, wobei Abbildung 4 die Werte für den Erstverkauf im Neubau angibt und Abbildung 5 den Erstverkauf nach Sanierung. **Abbildung 6** 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 6a die Preise für den Wiederverkauf im Neubau vergleichend im Überblick für alle Stadtbezirke, Abbildung 6b für die Kategorie Wiederverkauf sanierter Altbau. In **Abbildung 7** sind die mittleren Kaufpreise für die Jahre 2015 bis 2021 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 4 BIS 7

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

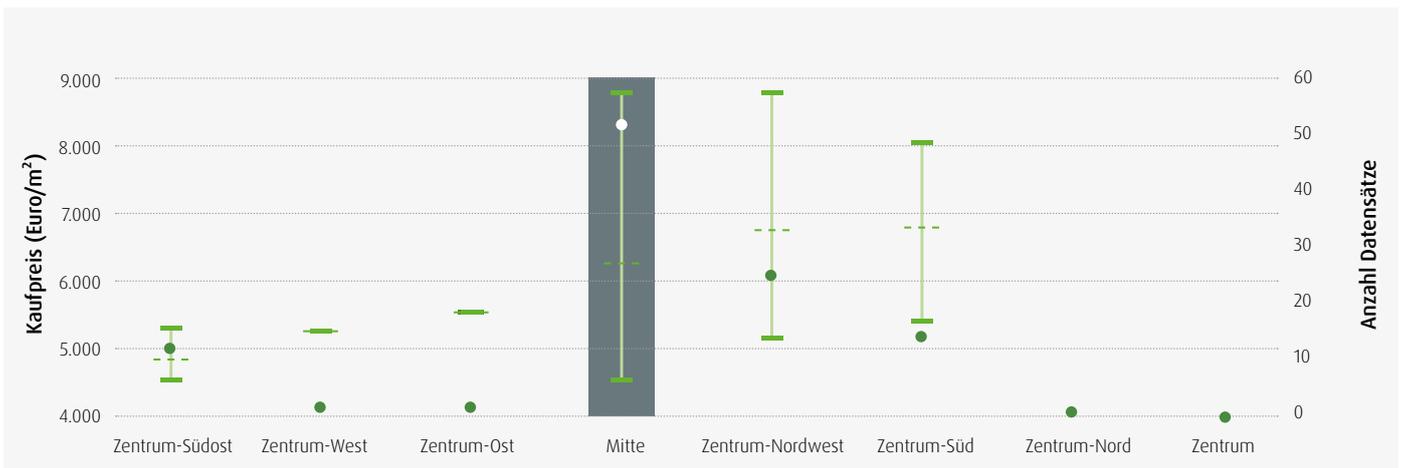


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2021 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

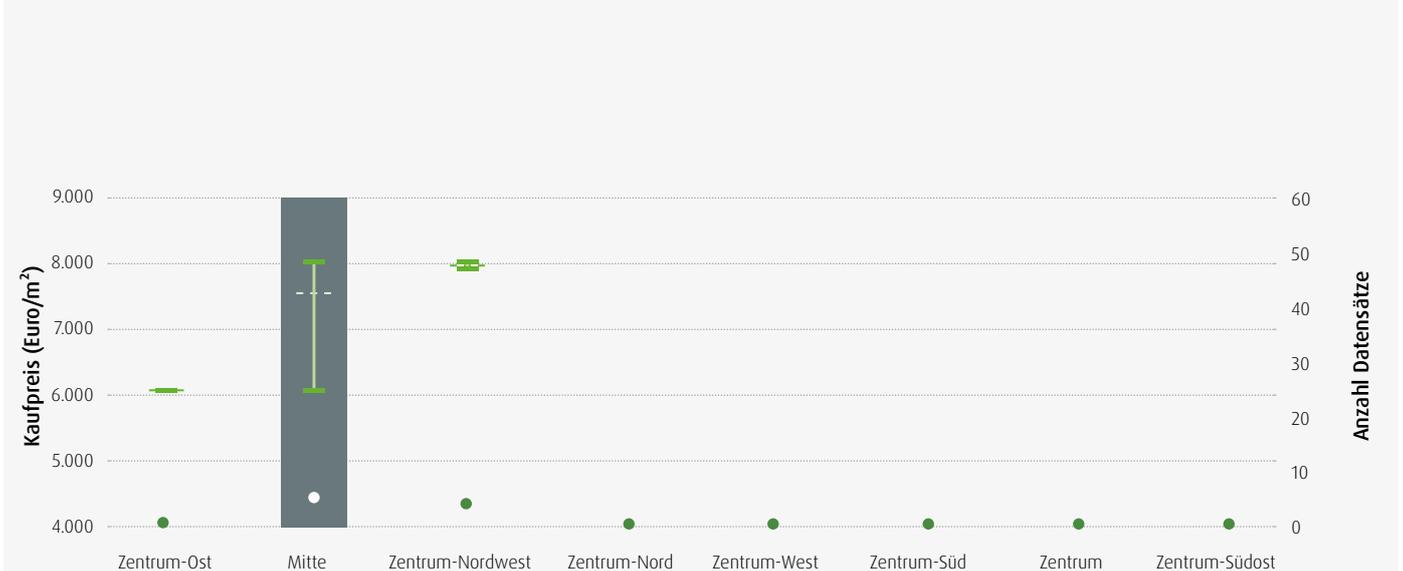


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2021 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

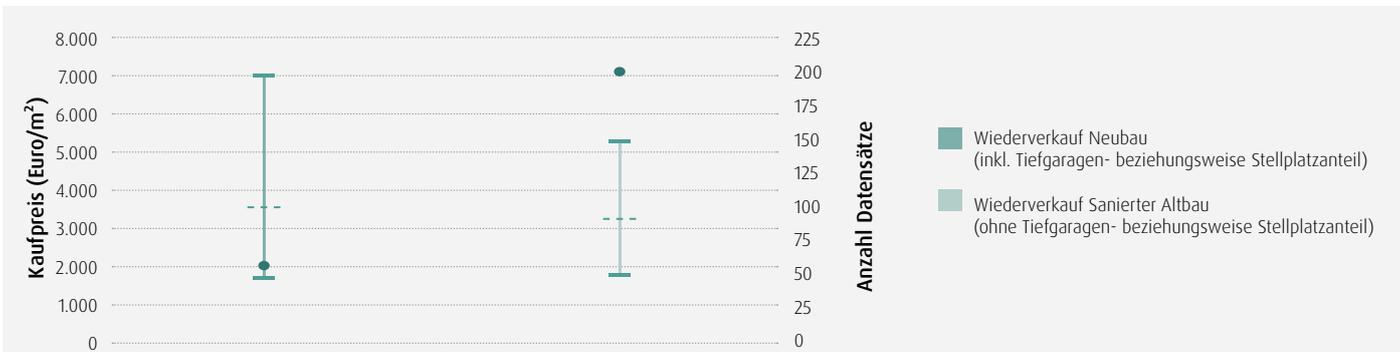


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2021

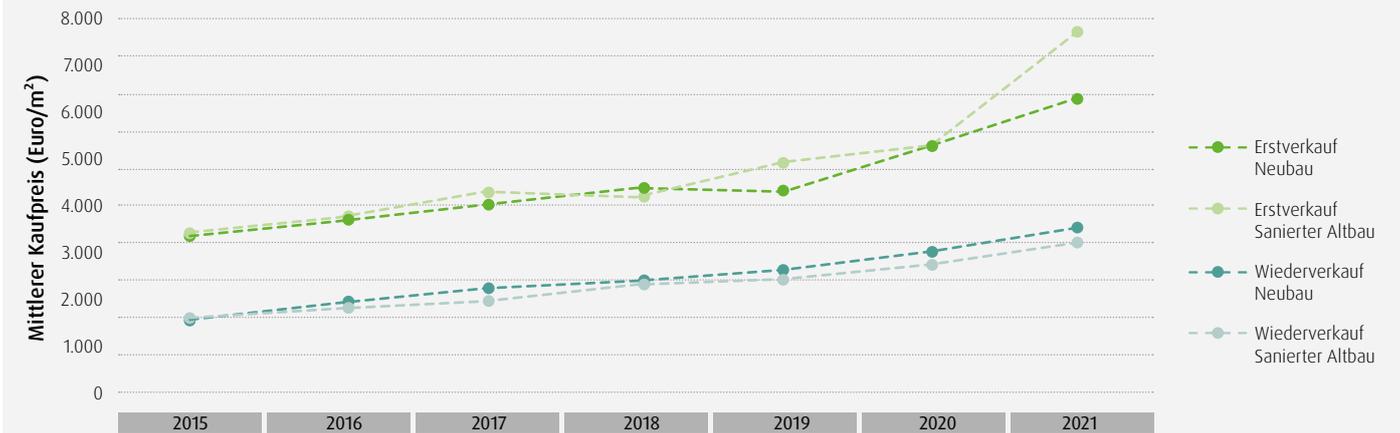


Abb. 7: WOHNEIGENTUM - Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNGEN 8 UND 9

Für den Investmentbereich werden für die einzelnen Ortsteile Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 2021 jeweils mit Minimum, Mittelwert und Maximum dargestellt. Dazu wurden ebenfalls Daten aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig übernommen.

Abbildung 8 zeigt dabei die Kaufpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf (ohne sanierungsunbeeinflusste Kauffälle) bezogen auf die Wohnfläche und nach Ortsteilen gegliedert.

Abbildung 9 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 8 BIS 9

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

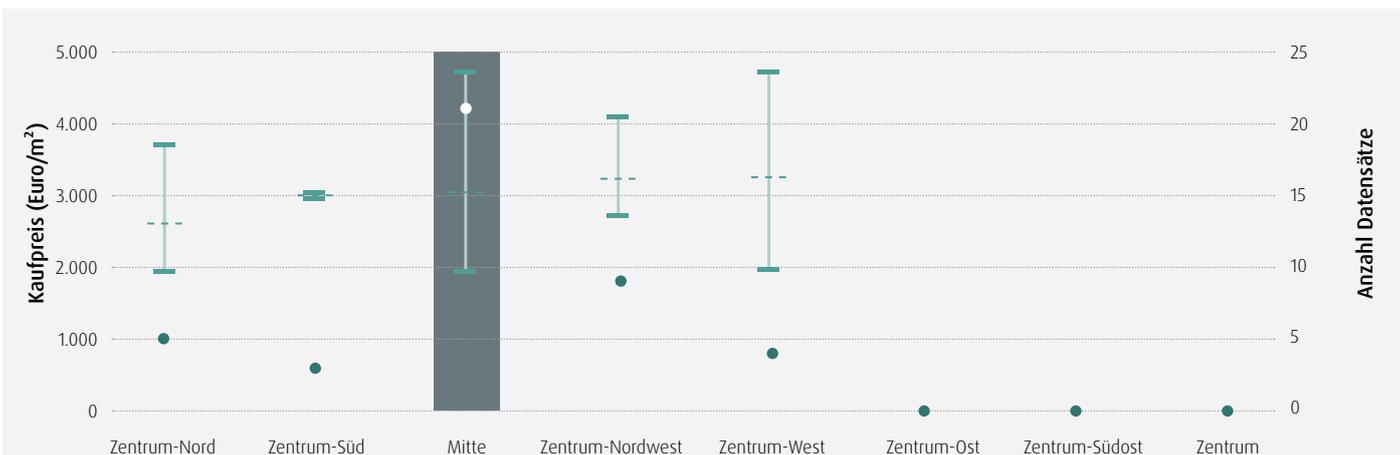


Abb. 8: INVESTMENT - Mehrfamilienhaus saniert 2021

ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNGEN ZUM UMLAND

Diese Abbildungen veranschaulichen die Unterschiede der Umland-Gemeinden (untereinander und im Vergleich zur Stadt Leipzig) hinsichtlich der wichtigsten demografischen Parameter. Dafür fand eine adäquate Bereinigung der Angebotsdaten von GeoMap by Real Estate Pilot AG für die Jahre 2015 bis 2020 statt. Der Einwohner-Saldo in **Abbildung 1** stellt die prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl im Bezugszeitraum 2015 bis 2020 dar. Dieser Einwohner-Saldo setzt sich additiv zusam-

men aus dem Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) und dem Natürlichen Saldo (Geburten minus Todesfälle). Erkennbar ist der fast flächendeckend positive Einwohner-Saldo, der aber nahezu ausschließlich auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist.

Für die Darstellung der Veränderung des Durchschnittsalters in **Abbildung 2** wurden keine relativen, sondern absolute Veränderungen verwendet.

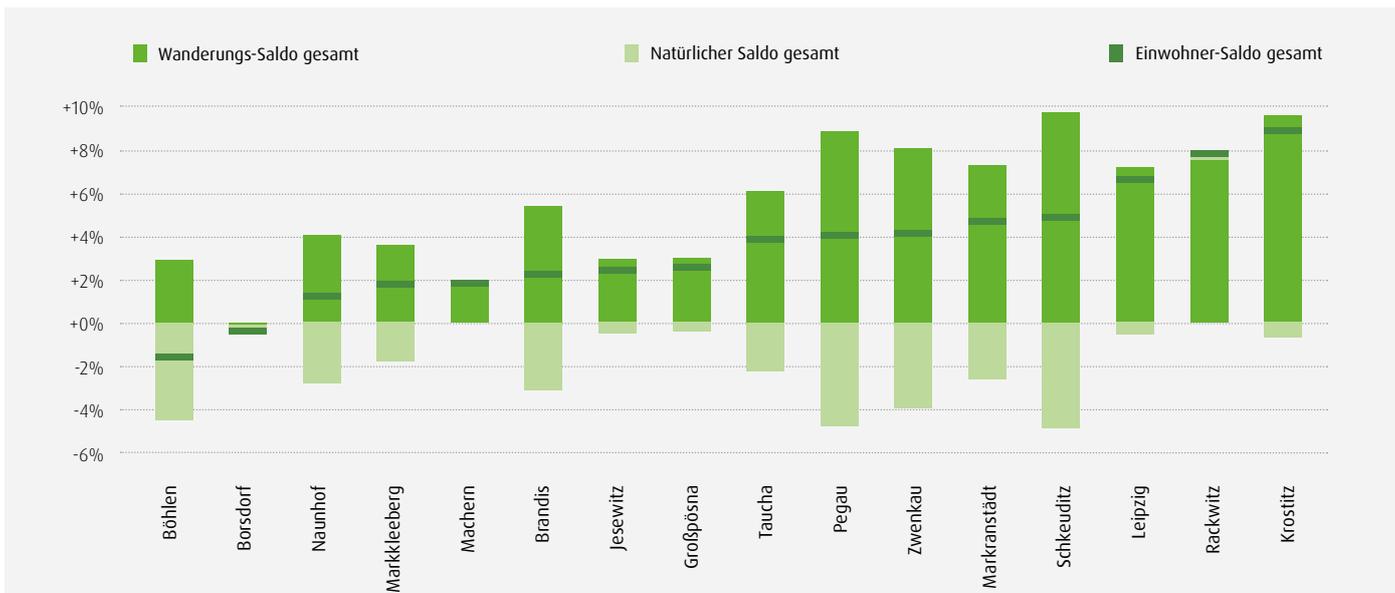


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2015 – 2020

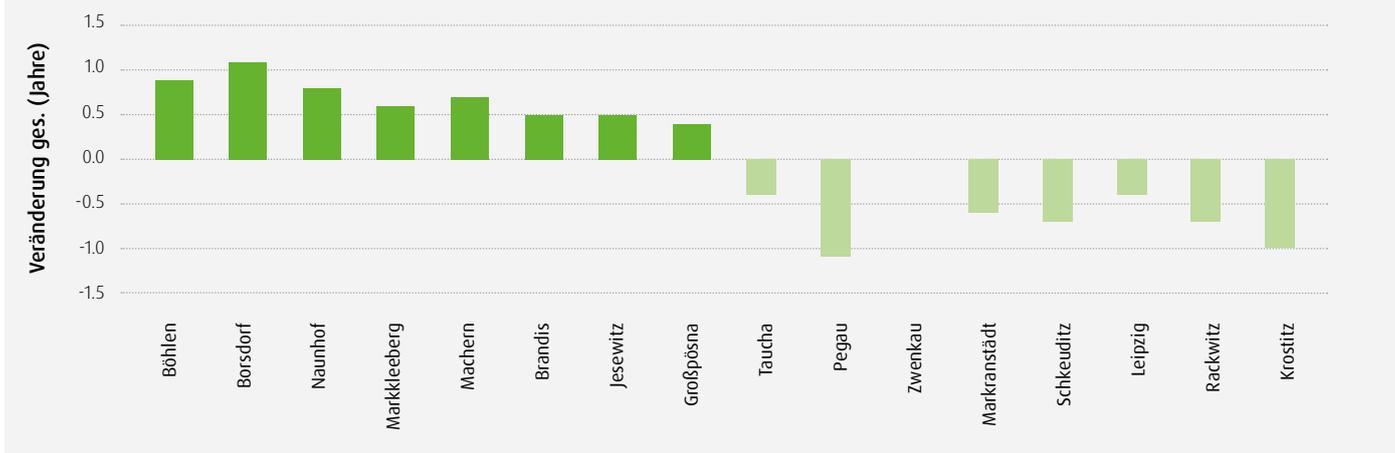


Abb. 2: Entwicklung des Durchschnittsalters im Zeitraum 2015 – 2020

In den **Abbildungen 3 bis 5** wird jeweils die zeitliche Veränderung der mittleren Angebots-Mietpreise beziehungsweise -Kaufpreise in verschiedenen Immobilienkategorien visualisiert. Die Gemeinden sind jeweils (horizontal) nach aufsteigendem Preisniveau am Ende des Betrachtungszeitraums

geordnet. An Lage und Höhe vertikal angeordneter Balken ist die Preis-Veränderung im Betrachtungszeitraum erkennbar, die entsprechenden Preis-Werte sind an der (linken) Primärachse abzulesen. Die mittlere Anzahl der verwendeten Daten sind an der (rechten) Sekundärachse ablesbar.

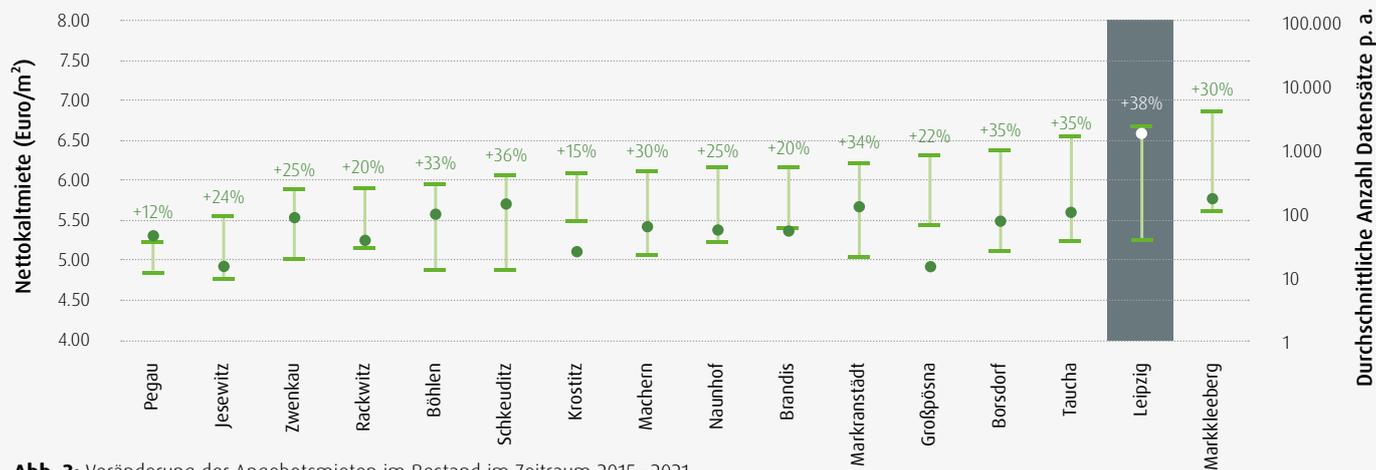


Abb. 3: Veränderung der Angebotsmieten im Bestand im Zeitraum 2015–2021

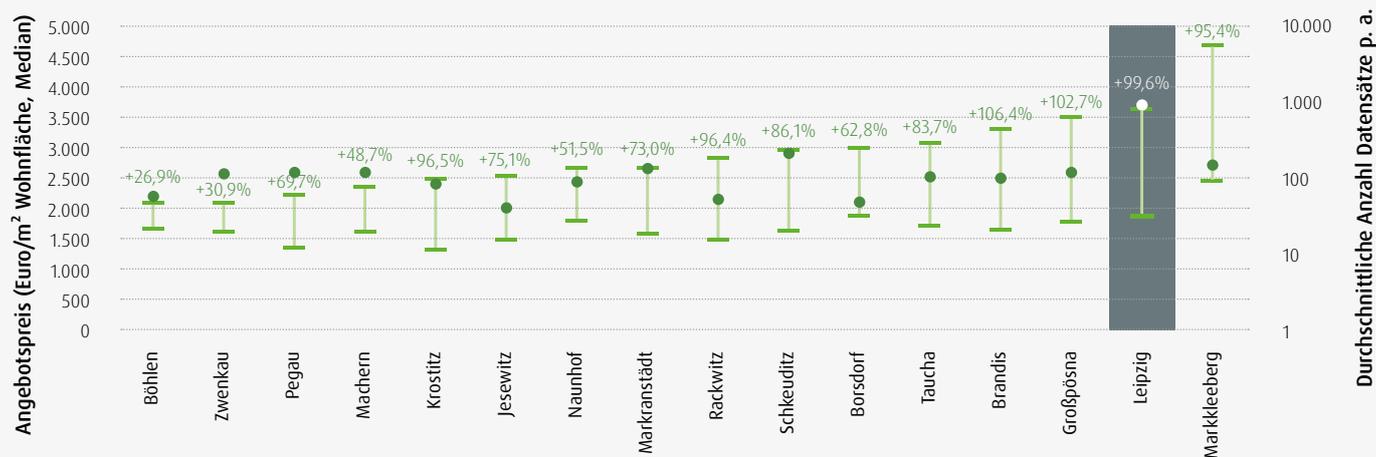


Abb. 4: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2015–2021 in der Kategorie Einfamilienhaus

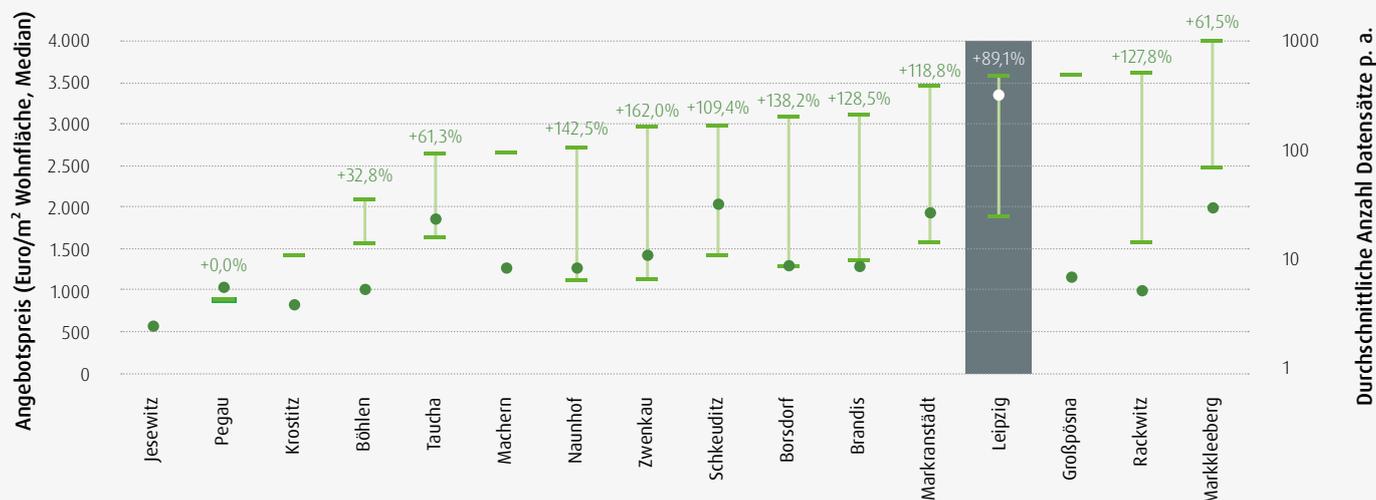


Abb. 5: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2015–2021 in der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Daten powered by Real Estate Pilot AG

DANKSAGUNG

Die PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG bedankt sich bei ihren Partnern für die vielfältige Unterstützung bei der Entstehung des aktuell vorliegenden Marktberichtes 2022. Ein besonderer Dank gilt dem Professorenteam der Staatlichen Studienakademie Leipzig, Berufsakademie Sachsen mit Frau Prof. Dr. habil. Kerry 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. Wir danken auch unserem neuen Partner GeoMap by Real Estate Pilot AG für die Bereitstellung der Datensätze für die diesjährige Ausgabe unseres Marktberichtes. Des Weiteren bedanken wir uns bei unseren Sponsoren dieser Ausgabe, den Stadtwerken Leipzig und der 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
Grassistraße 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
Grassistraße 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.

