PISA
IMMOBILIENMANAGEMENT

MARKT BERICHT 2021

Der Wohnungsmarkt in Leipzig
Miete – Wohneigentum – Investment

AUSGABE NOVEMBER 2021

BERUFSAKADEMIE SACHSEN
STAATLICHE STUDIENAKADEMIE
LEIPZIG
UNIVERSITY OF COOPERATIVE EDUCATION

STUDIEREN IM MARKT

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

Leipzigs Entwicklung strahlt aufs Umland aus 04
Interview mit Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG

Zuzug ins Leipziger Umland wird zum Trend 06
Interview mit Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer, Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig

Leipzig hat noch genügend Freiflächen für die Baulandentwicklung 08
Interview mit Matthias Geisel, Geschäftsführer der PISA Baulandentwicklungsgesellschaft mbH

Wir sind Mieter, Bestandshalter und Projektentwickler 10
Interview mit Dirk Thärichen, Vorstandssprecher der Konsum Leipzig eG

Leipzig – nach wie vor eine der attraktivsten Metropolen in Deutschland 12
Die Stadt Leipzig im Überblick – Miete, Wohneigentum, Investment

Miete, Wohneigentum, Investment
Stadtbezirk Mitte 18
Stadtbezirk Nordost 24
Stadtbezirk Ost 28
Stadtbezirk Südost 32
Stadtbezirk Süd 36
Stadtbezirk Südwest 40
Stadtbezirk West 44
Stadtbezirk Alt-West 48
Stadtbezirk Nordwest 52
Stadtbezirk Nord 56
Leipziger Umland 60

Methodisches Vorgehen 66

Danksagung 71

Impressum 72

INTERVIEW

LEIPZIGS ENTWICKLUNG STRAHLT AUFS UMLAND AUS

Foto: PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co.KG

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

Der PISA-Marktbericht 2021 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.

Sie geben diesen Marktbericht inzwischen zum sechsten Mal heraus. Welches sind die wichtigsten Ergebnisse der diesjährigen Analyse?
Es sind vor allem zwei Entwicklungen, die auffallen. Zum einen beobachten wir ein großes Interesse von Investoren, in Leipziger Wohnimmobilien zu investieren. Der Grund: In Leipzig lassen sich nach wie vor hohe Mietpotenziale realisieren. Aber auch im Markt für Eigentumswohnungen und Geschäftshäuser ist die Nachfrage hoch und die Preise steigen. Die zweite Entwicklung ist der Trend zur Suburbanisierung. Leipzig hat trotz zuletzt abnehmender Dynamik bei den Zuzügen noch immer eine wachsende Bevölkerung. Diese Entwicklung strahlt auf das Umland aus. Vor allem Gemeinden, die Neubauvorhaben realisieren, gewinnen Einwohner aus Leipzig hinzu. Eine Folge davon ist, dass auch dort die Angebotsmieten und Hauspreise steigen.

Der Marktbericht 2021 betrachtet diesem Trend entsprechend erstmals auch das Leipziger Umland. Den Zahlen zufolge gibt es hier seit 2016 mehr Zuzüge aus Leipzig als Wegzüge nach Leipzig. Welche Ursachen sehen Sie dafür?
Dass das Umland an der Leipziger Bevölkerungsentwicklung partizipiert, hat mit dem Wunsch vieler Leipziger zu tun, in Ruhe im Grünen zu leben statt in der lauten, hektischen Stadt. Das gilt nicht nur für Mieter, sondern auch für Eigenheimbauer. Denn der Traum vom Einfamilienhaus lässt sich

eher im Umland realisieren als in der Stadt Leipzig. Während hier die Grundstückspreise im Mittel bei knapp 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen, sind es im Umland je nach Ort rund 30, 50 oder 65 Prozent weniger. Gemeinden, die neue Baugebiete für Einfamilienhäuser erschlossen haben, verzeichnen daher Einwohnerzuwächse. Doch trotz der Wegzüge ins Umland ist Leipzigs Wanderungssaldo im Plus und bleibt es den Prognosen zufolge auch in den kommenden Jahren.

Leipzig übt besonders auf jüngere Menschen eine hohe Anziehungskraft aus. Das Durchschnittsalter liegt hier mit 42,4 Jahren um mehr als zwei Jahre unter dem Bundesdurchschnitt. Was macht Leipzig so attraktiv gegenüber anderen Städten?

Da gibt es viele Aspekte. Das reicht von den Studien- und Bildungseinrichtungen über das Kunst- und Kulturangebot bis hin zu den Jobmöglichkeiten. An der Universität und den Hoch- und Fachschulen können Studierende eine breite Vielfalt an Abschlüssen erlangen, und das im Vergleich zu anderen Großstädten bei niedrigen Lebenshaltungskosten. Darüber hinaus punktet Leipzig mit namhaften Arbeitgebern wie BMW, Porsche, DHL, Amazon oder Mercateo, die überregional Fachkräfte anziehen. Hinzu kommt eine Start-up-Szene, die durch einen Digital Hub des Bundeswirtschaftsministeriums und durch Inkubator- und Accelerator-Programme unterstützt wird. Und nicht zuletzt zeichnet sich Leipzig durch Faktoren wie die Lage der Stadt, die Anbindung via Straße, Schiene und Luft sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten aus.

Der Anstieg der Angebotsmieten in Leipzig hat sich gegenüber den Vorjahren erneut verlangsamt, obwohl die Bevölkerungszahl steigt. Was sind Gründe für den abflachenden Mietpreisanstieg?

Die Angebotsmieten sind 2020 erneut gestiegen, aber in der Tat noch geringer als in den Vorjahren. Bei den Erstbezugsmieten waren es im Median nur vier Cent pro Quadratmeter. Das entspricht einem Anstieg um 0,4 Prozent. Die Bestandsmieten legten um 20 Cent pro Quadratmeter zu, ein Plus von 2,9 Prozent. Der langsamere Mietanstieg scheint einherzugehen mit der abnehmenden Dynamik des Bevölkerungswachstums. Umgekehrt dürfte wohl auch das gestiegene Mietniveau dafür sorgen, dass die Einwohnerzahl langsamer wächst.

Durch die aktuell laufenden und geplanten Neubau-Großprojekte kommen in den nächsten Jahren tausende neue Wohnungen auf den Markt. Trifft dieses Angebot bald auf zu wenig Nachfrage, wenn die Leipziger Bevölkerung immer langsamer wächst?

Ich gehe nicht davon aus, dass wir wieder zweistellige Leerstandsquoten wie noch vor zehn Jahren sehen werden. Im Gegenteil, die Nachfrage nach Wohnraum ist groß und wird es aus unserer Sicht auch langfristig bleiben. Aktuell hat Leipzig einen Bedarf von 13.000 zusätzlichen Wohnungen. Und die Stadt wächst ja weiter. Experten rechnen damit, dass die Einwohnerzahl bis 2035 von derzeit 605.000 auf 650.000 steigt. Weiterreichende Prognosen rechnen bis 2040 mit 665.000 Einwohnern. Das wäre ein Anstieg von 10,5 Prozent gegenüber 2020. Auch der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung wird die Wohnungsnachfrage weiter erhöhen.

Welche Stadtteile sind für Investoren derzeit besonders interessant und inwieweit deckt sich das mit den von den Mietern stark bevorzugten Wohngegenden?

Aus Investorensicht interessant sind beliebte Wohngegenden wie Gohlis-Süd und junge Viertel wie Connewitz und Plagwitz. Gohlis-Süd zählt wegen seiner Villen und der Nähe zum Rosental zu den besten Wohnlagen. Connewitz ist bunt, alternativ und bei jungen Leuten beliebt. Plagwitz zieht mit seinen Lofts am Karl-Heine-Kanal neben Künstlern, Handwerkern und Theatern viele junge Leute an. Hier dürften sich Investments in Gründerzeithäuser lohnen. Attraktiv für Investoren und begehrt bei Mietern sind aber auch die Südvorstadt, das Musikviertel und Wohnlagen in Lindenau am Wasser. Potenzial steckt zudem in Lagen wie Leipzig-Südost, Leutzsch und im Leipziger Umland. Der Zuzug lässt die Preise steigen, doch Investoren finden in Leipzig noch günstige Investitionsobjekte.

Laut dem Marktbericht sind die Preise für Eigentumswohnungen beim Erstverkauf um 13 Prozent gestiegen und beim Wiederverkauf, ob neu oder saniert, sogar um 23 Prozent. Finden sich bei solchen Preissprüngen noch genügend Käufer?

Das ist zu erwarten, denn Leipzigs Bevölkerung wächst allen Vorhersagen nach weiter. Damit dürfte auch das Interesse an den eigenen vier Wänden groß bleiben. Gerade in Premiumlagen wie nördlich, westlich und südlich des Stadtzentrums, aber auch in Quartieren wie Marienbrunn, Mölkau oder Eutritzsch werden Neubau- und Bestandseigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser stark nachgefragt. Die niedrigen Zinsen dürften das Interesse der Käufer noch verstärken.

Wie schätzen Sie angesichts der Erkenntnisse aus dem neuen Marktbericht die Perspektiven des Leipziger Wohnungsmarkts in den nächsten Jahren ein?

Mit einem Wort: positiv. Die Bevölkerung wird den Prognosen zufolge auf Jahre hinaus zwar nicht sprunghaft, aber stetig anwachsen. Dadurch bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum hoch. Die Angebotsmieten und Kaufpreise dürften kontinuierlich weiter steigen und damit der Stadt das Interesse der Investoren langfristig sichern.

INTERVIEW

ZUZUG INS LEIPZIGER UMLAND WIRD ZUM TREND

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

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

Der diesjährige Marktbericht bezieht erstmals das Leipziger Umland mit ein. Was war der Anlass, die Analyse auf die Wohnstandorte im Umland auszudehnen?
Der Grund für die Einbeziehung des Umlandes bestand in der wachsenden Bedeutung dieser Standorte. Bereits seit 2016 ziehen mehr Menschen von Leipzig ins Umland als umgekehrt. Insofern war es naheliegend zu analysieren, wie sich der Immobilienmarkt in den an Leipzig angrenzenden Gemeinden entwickelt.

Ein Marktbericht für Stadt und Umland, das wirkt auf den ersten Blick wie ein Vergleich von Äpfeln mit Birnen. Waren bei der Datenerhebung und Analyse verschiedene Methodiken für Stadt und Umland nötig?

Der Vergleich mit den Äpfeln und Birnen passt ganz gut. Das erste Problem bestand in der konkreten Datenlage. Bei den Mietpreisen war die Datenlage so gering, dass keine Unterscheidung bei den Mietpreisangeboten zwischen Erstbezug und Bestand vorgenommen werden konnte. Damit war die Vergleichbarkeit mit den Mietpreisangeboten der Stadt Leipzig nicht möglich. Das zweite Problem bestand darin, dass aus den Grundstücksmarktberichten der Landkreise nicht die tatsächlich gezahlten Kaufpreise pro Gemeinde entnommen werden konnten. Hinzu kommt, dass es keine einheitliche Systematik bei der Auswertung der Kauffälle in den Grundstücksmarktberichten gibt. Aus diesem Grund sind wir auch bei den Kaufpreisen auf die Angebotspreise ausgewichen.

Ihre erhobenen Daten zeigen einen starken Zuzug ins Leipziger Umland und als Folge davon einen Anstieg der Angebotsmieten und der Kaufpreise für Einfamilienhäuser dort. Wie lange wird der Trend zur Suburbanisierung vor diesem Hintergrund noch anhalten?
Den Blick in die Glaskugel habe ich natürlich nicht, glaube aber, dass dieser Trend nachhaltig sein wird. Das hängt mit sich ändernden Lebensstilen und Werteorientierungen zusammen. Der Wunsch nach Grün, nach Ruhe und etwas mehr Freiraum in einer sich schnell ändernden Welt scheint ausgeprägt zu sein. Die Frage ist vielmehr, wie weit ins Umland die Strahlkraft von Leipzig gehen wird.

Das Jahr 2020 war von der Corona-Krise und von Lockdowns geprägt. Welche Auswirkungen auf den Leipziger Wohnungsmarkt haben Sie bei Ihrer Untersuchung festgestellt?
Signifikante Veränderungen infolge des Lockdowns konnten wir nicht feststellen. Dass die Datensätze der angebotenen Wohnungen gesunken sind, hat weniger mit dem Lockdown als mit dem zögerlichen Umzugsverhalten infolge steigender Neuvertragsmieten zu tun.

Wie schneidet Leipzig bei der Entwicklung der Erstbezugsmieten und Bestandsmieten im Vergleich zu anderen Großstädten ab?
Da wir keine analogen Analysen in anderen Großstädten vorgenommen haben, kann ich hierzu keine Aussage treffen.

Die Kaufkraft der Leipziger lag 2020 um 13 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Wie spiegelt sich das in der Mietkostenbelastung wider? Welchen Anteil ihres Nettoeinkommens müssen die Leipziger für die Kaltmiete aufwenden?
Gemäß der kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Leipzig im Jahre 2020 werden im Durchschnitt in Leipzig 29 Prozent des Haushalts-Nettoeinkommens für die Miete einschließlich Nebenkosten aufgewendet. Damit ist gegenüber den Vorjahren sogar eine leicht rückläufige Entwicklung zu konstatieren. Allerdings sieht die Situation in Abhängigkeit des Einkommensniveaus differenziert aus. Haushalte mit mehr als 3.200 Euro pro Monat Haushalts-Nettoeinkommen müssen im Durchschnitt nur 19 Prozent aufwenden. Haushalte, die weniger als 1.100 Euro zur Verfügung haben, müssen im Gegensatz dazu durchschnittlich 43 Prozent ihrer Mittel für Wohnen aufwenden.

Durch gestiegene Materialkosten lagen die Baupreise für Wohngebäude im August 2021 um 12,6 Prozent über denen des Vorjahresmonats – laut Statistischem Bundesamt der höchste Baupreisanstieg seit 51 Jahren. Instandhaltungen verteuerten sich um 11,9 Prozent. Wie wirken sich diese Preissprünge auf die Aktivitäten von Bauherren und Eigentümern aus?
Die Preisentwicklung ist ein großes Problem. Mit steigenden Investitionskosten müssen zwangsläufig auch höhere Mieten aufgerufen werden, um überhaupt eine Verzinsung aus der Investition zu generieren. Vor diesem Problem stehen alle Investoren, kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Investoren. Wenn schlussendlich die Wohnungen nicht zu den aus der Investition heraus notwendigen Mieten vermietbar sind, wird das wohl zur Folge haben, dass weniger investiert wird. Insofern glaube ich nicht, dass in absehbarer Zeit alle geplanten Wohnungsbauvorhaben in der Stadt Leipzig tatsächlich auch umgesetzt werden.

Der neue IHK-Investitionsbericht listet 153 Bauvorhaben mit einem Gesamtvolumen von 11,2 Milliarden Euro auf, eine Vielzahl davon aus dem Segment Wohnen. Warum ist Leipzig gerade im Wohnungsbau für Investoren so ein Hotspot?
Leipzig ist eine attraktive Stadt mit einem hervorragenden Image deutschlandweit vor allem bei jungen Leuten. Darauf werden Investoren aufmerksam. Ob wir im Vergleich zu anderen Großstädten wirklich ein solcher Hotspot sind, denke ich eher nicht. Vielmehr ist die Wohnimmobilie auch bei institutionellen Anlegern als so genanntes Core-Produkt interessant geworden. Wohnimmobilien sind weniger von wirtschaftlichen Schwankungen betroffen als Gewerbeimmobilien. Gerade in jüngster Vergangenheit wurde deutlich, wie schnell es zu Mietausfällen bei Gewerbeimmobilien kommen kann, während bei Wohnimmobilien so gut wie keine Ausfälle konstatiert wurden.

INTERVIEW

LEIPZIG HAT NOCH GENÜGEND FREIFLÄCHEN

Matthias Geisel, Geschäftsführer der PISA Baulandentwicklungsgesellschaft mbH

Die PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG hat eine Baulandentwicklungsgesellschaft gegründet und damit ihre Tätigkeit auf ein neues Geschäftsfeld ausgeweitet. Die Gründung ist eine Reaktion auf den gestiegenen Bedarf der Kunden an einem Dienstleister, der ihnen in den hochkomplexen Verfahren zur Baurechtschaffung beratend zur Seite steht. Geschäftsführer Matthias Geisel erläutert im Interview die Leistungen der neuen Gesellschaft.

Die PISA Baulandentwicklungsgesellschaft mbH wurde im Juni 2021 gegründet. Welche Aufgaben hat das neue Unternehmen innerhalb der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG?
Unsere Aufgabe ist die Ausweitung des Kerngeschäftes unserer Gesellschaft auf den Bereich Baulandentwicklung. Grundstücke mit Baurecht sind und bleiben die Grundlage jeder langfristigen immobilienwirtschaftlichen Betrachtung eines Unternehmens. Somit war es eine logische Konsequenz, innerhalb der Struktur der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT eine neue Gesellschaft zu gründen, die unsere Kunden mit Beratung und Lösungsangeboten im gesamten Prozess der Baulandentwicklung, also vom Grunderwerb bis zur Erschließung, unterstützt.

Wenn PISA eigens zum Thema Baulandentwicklung ein Beratungsunternehmen gründet, gibt es offenbar einen großen Bedarf an Expertenhilfe. Woher kommt die hohe Nachfrage nach Beratungen zur Baulandentwicklung?
Im Wesentlichen resultiert die Nachfrage aus der Tatsache, dass sich die Verfahren zur Baurechtschaffung über viele Jahre hinweg hochkomplex entwickelt haben. Die zu erarbeitenden und auch zu lösenden Aufgabenstellungen auf dem Weg zum ‚fertigen Bauland' können vielfältiger nicht sein. Es gilt Grundthemen wie: Klima und Naturschutz, Schwerpunkte im Bereich Erschließung wie der Regenentwässerung, Mobilität, Altlasten, verkehrstechnische Erschließung, Kampfmittel, Nachhaltigkeit, Energiemanagementlösungen, gesellschaftliche Verantwortung, wie zum Beispiel sozialer Wohnungsbau, gesicherte Nahversorgung und detaillierte Marktkenntnis abschließend und belastbar zu skalieren und diese in einem Planungsprozess zu integrieren. Somit liegt die Motivation zur Inanspruchnahme von Beratungsleistungen darin be-

gründet, dass man einen Partner mit Kenntnissen über alle ein Projekt berührenden Themenkomplexe benötigt, der hierfür auch ein funktionierendes Netzwerk, eine gewisse Hartnäckigkeit, Kompromissbereitschaft und Vertrauenswürdigkeit mitbringt.

Sie beraten sowohl private als auch kommunale Eigentümer. Welche Leistungen können Ihre Kunden bei der PISA Baulandentwicklungsgesellschaft erwarten?
Diese Frage lässt sich leider nicht in kompakter Form beantworten, da die zu erbringenden Leistungen stark davon abhängen, welche konkrete Aufgabenstellung mit einer Beratung verbunden wird. Außerdem sind wir nicht nur beratend tätig, sondern bieten gleichsam eine umsetzungsfähige Lösung für eine konkrete Aufgabenstellung an. Bei der Beratung von Kommunen und Kirchen beispielsweise steht am Beginn aller Überlegungen meist eine ganzheitliche Betrachtung des Liegenschaftsportfolios, das in der Regel aus Immobilienbeständen mit unterschiedlichsten Nutzungs-, Vermietungs-, und Erhaltungszuständen sowie Konversionsflächen, unbebauten Grundstücken und/oder landwirtschaftlichen Flächen besteht. An der vorher definierten Aufgabenstellung orientiert, gilt es nun interdisziplinär einen Weg aufzuzeigen, oder eine neue Strategie zu entwickeln, die dieser gestellten Aufgabe gerecht wird. Hierzu aus dem regionalen Netzwerk und den Erfahrungen unter anderem aus Vermietung, Verwaltung und Vertrieb der PISA Immobilienmanagement schöpfen zu können, ist unerlässlich. Deutlich zeigen sich dabei die sich ergänzenden Arbeitsebenen zwischen der PISA Immobilienmanagement und der Baulandentwicklungsgesellschaft. Wir können somit vom Grunderwerb bis hin zum Städtebaulichen- beziehungsweise Erschließungsvertrag und der erforderlichen Erschließung die Gesamtheit der Baulandentwicklung abbilden.

In welchem Umkreis rund um Leipzig sind Sie tätig?
Aktuell konzentrieren wir uns auf das Umland von Leipzig, Halle (Saale) und Dresden, ohne die jeweiligen Stadtgebiete zu vernachlässigen. Des Weiteren sind wir innerhalb der Stadtgrenzen von Suhl, Erfurt, Jena, Bitterfeld und Freiberg aktiv.

Leipzig steht bei Investoren hoch im Kurs. Laut neuestem IHK-Report ist das Investitionsvolumen vier Jahre lang in Folge deutlich gestiegen – auf 11,2 Milliarden Euro im Jahr 2021. Wie entwickeln sich vor diesem Hintergrund die Baulandpreise und gibt es überhaupt noch genügend freie Flächen?
Bauland wird durch den Zuzug nach Leipzig knapper und damit teurer. Darum weichen mehr und mehr Bauwillige ins Umland aus, was die Kommunen dort vor neue Herausforderungen stellt. Aus diesem Grund ist unsere Kommunalberatung bereits ein wesentlicher Bestandteil des Unternehmens geworden. Dennoch kann die Antwort auf die Frage, ob es noch genügend freie Flächen für eine Baulandentwicklung gibt, mit Blick auf das Leipziger Stadtgebiet, eigentlich nur ‚Ja' sein. Jedoch muss die Stadtplanung hierfür Parameter wie Frischluftschneisen, Naturschutz, ÖPNV, Medienerschließung am Standort, Versiegelung des Stadtgebietes, Hochwasserschutz oder auch Konflikte durch konkurrierende Nutzungen von Grund und Boden festlegen. Doch wenn Stadtplanung, Stadtparlament, Fachämter und private Baulandentwicklung hierbei eng zusammenarbeiten, sehen wir auch zukünftig Chancen, genügend freie Flächen für eine Baulandentwicklung innerhalb des Stadtgebietes aktivieren zu können.

Vor wenigen Monaten hat der Bundestag das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet, das unter anderem die Bereitstellung von mehr Bauland zum Ziel hat. Bewirkt das Gesetz aus Ihrer Sicht die gewünschten Effekte am Markt?
Das Baulandmobilisierungsgesetz beinhaltet eine Vielzahl von Änderungen, Anpassungen, Richtigstellungen und auch Öffnungsklauseln, um Druck aus angespannten Wohnungsmärkten zu nehmen. Ob tatsächlich Effekte daraus erwachsen, wird sich in den kommenden Jahren zeigen. Nur ein Beispiel: In angespannten Wohnungsmärkten – dazu zählt aus unserer Sicht zwar nicht Leipzig als Gesamtstadt, wohl aber einzelne Ortsteile mit hohem Anziehungspotenzial und angebotsübersteigender Nachfrage – soll die Bildung und damit der Verkauf von Eigentumswohnungen nach §250 zukünftig reguliert werden. Dieses Paragraphen-Monstrum zu verstehen, fällt schwer. Auch der darin beschriebene Eingriff in Eigentum sorgt für Diskussionen. Wie aber das Kernproblem, erschlossenes Bauland tatsächlich mobilisieren zu können, zu lösen ist, lässt sich nicht ableiten. Auf die originäre Baulandentwicklung wie wir sie verstehen hat die neue Gesetzgebung nur einen unwesentlichen Einfluss. Wir vermissen den Fokus und das Initial auf tatsächlich ‚neue' Baulandentwicklungsmöglichkeiten, dessen Vereinfachung im Planungsprozess und eine der Zeit entsprechende Anpassung der sehr einschränkenden Planungshoheiten.

Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie 2020. Laut Statistischem Bundesamt haben sich die Preise von 2010 bis 2020 verdoppelt. Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung ein?
Das lässt sich aufgrund der Komplexität des Themas Bauland kaum seriös voraussagen. Es gibt zu viele Abhängigkeiten: Einkommen, Baupreise, Klima, Geburtenzahlen. So willkürlich diese vier Parameter klingen, so beeinflussen doch schon leichte Veränderungen der Ausgangswerte jede Prognose. Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen in den Verwaltungsabläufen haben einschneidend zur Verlangsamung der Planungsprozesse innerhalb von Bauleitplanungen und somit auch zur Verteuerung von Bauland geführt. Aber wer hätte noch vor zwei Jahren eine Pandemie als Parameter für eine Prognose herangezogen?

ADVERTORIAL

WIR SIND MIETER, BESTANDSHALTER UND PROJEKTENTWICKLER

Dirk Thärichen, Vorstandssprecher der Konsum Leipzig eG, spricht über Tradition und Zukunft von Nahversorgern, über die Suche nach neuen Filialen, eigene Grundstücke und die Projektentwicklung mit Partnern.

Der Konsum Leipzig ist ein Unternehmen mit einer Tradition seit 1884. Nun erleben wir alle mit der Corona-Pandemie eine besondere Situation. Wie hat sich das ausgewirkt?

Natürlich haben wir gesehen, wie wichtig Lebensmittel sind, welche zentrale Rolle Supermärkte im Alltag der Menschen spielen. Auch wenn wir das vorher schon wussten, hat es diese Tatsache durch die Corona-Pandemie noch viel stärker in das Bewusstsein geschafft. Der Konsum Leipzig ist als Nahversorger im unmittelbaren Lebensumfeld seiner Kunden vor Ort. Wir sind Nachbarschaftsladen, Begegnungsstätte und Kommunikationsort zugleich. Die Menschen vertrauen uns, wir bieten seit Jahren ein ausgewogenes Supermarktsortiment zu fairen Preisen mit dem Schwerpunkt auf regionalen und lokalen Lebensmitteln.

Dirk Thärichen, Vorstandssprecher der Konsum Leipzig eG

Der Gesamtumsatz des Konsum Leipzig steigt seit dem Vorstandswechsel 2015 kontinuierlich an, auch für das Jahr 2021 kann man von einem neuen Rekord ausgehen. Zu diesem Erfolg trägt ein gut ausgebautes Filialnetz bei: Wie viele Märkte wollen Sie 2022 eröffnen?

Anfang des Jahres eröffnen wir unsere Filiale An der Märchenwiese, weitere Märkte kommen in Leipzig Mitte 2022 im Stadtteil Schönefeld und Ende des Jahres in der Südvorstadt hinzu. Auch in Halle (Saale) werden wir mindestens eine neue Filiale eröffnen. Und wir suchen jederzeit, vor allem in Leipzig, Halle und Chemnitz nach weiteren geeigneten Standorten für unsere Geschäfte.

Welche Voraussetzungen müssen Konsum-Filialen erfüllen?

Das ist relativ einfach: Idealerweise sind diese ab 400 Quadratmeter groß und befinden sich in Wohngebieten oder neuen Quartieren in Leipzig, Halle und Chemnitz. Wir sind die Ideal-Besetzung für ein Erdgeschoss – auch an viel befahrenen Straßen beispielsweise. Als solventer Mieter streben wir Zehn-Jahres-Mietverträge mit Verlängerungsoptionen an, um nachhaltig an den jeweiligen Standorten im Sinne unserer Kunden wirken zu können.

Im Stadtteil Marienbrunn An der Märchenwiese entsteht ein mehrgeschossiges Gebäude mit modernem Markt im Erdgeschoss und barrierearmem Wohnraum in den Obergeschossen. Die Filiale wird im ersten Quartal 2022

Filiale Prager Straße

eröffnet: Sehen wir hier ein neues Zukunftsmodell des Konsum Leipzig?
Das kann man so sagen. Wir sind auf der Suche nach Partnern, mit denen wir Projekte wie dieses entwickeln können. Hier ist es advita, einer der größten Pflegedienste Deutschlands. Während wir im Erdgeschoss unseren Supermarkt haben, ist in den oberen Etagen betreutes Wohnen untergebracht. Damit greifen wir den Trend zu nachhaltigerem Bauen und effektiverer Nutzung der Flächen im Stadtgebiet auf.

Nun ist es ja kein Geheimnis, dass gerade der Mangel an Grundstücken Projektentwicklungen schwer macht. Wie funktioniert das beim Konsum Leipzig?
Hier gibt es zwei Ansätze. Zum einen entwickeln wir eigene Bauprojekte. Etwa ein Drittel der Immobilien, in denen wir Filialen haben, gehört uns. Hier sind wir nicht nur Supermarktbetreiber, sondern auch Eigentümer. Perspektivisch werden wir dort die klassischen Flachbauten abreißen und auf diese Flächen sogenannte Mixed Use-Gebäude bauen. Grundregel dabei: Wir sind Nutzer im Erdgeschoss und suchen dazu einen Generalmieter beziehungsweise Betreiber für die oberen Geschosse – analog unseres Bauprojektes An der Märchenwiese. Das bedeutet: Wir verkaufen nicht. Zum anderen wollen wir auf längere Sicht vor allem in unserem Heimatmarkt Leipzig Eigentum beziehungsweise Teileigentum erwerben.

Das wiederum bedeutet also, dass der Konsum Leipzig zu einem Immobilienunternehmen wird?
Nein. Jedoch werden wir 2022 den Bereich Immobilien in eigenen Gesellschaften ausgliedern, die dann unsere Immobilienprojekte und die Expansion verantworten und weiter vorantreiben. Diese Entwicklung zahlt auf die Zukunft ein. Es dient alles dazu, dass wir im Sinne unserer Mitglieder handeln und in unseren Heimatmärkten weiterhin sehr nah an unseren Kunden sein können.

www.konsum-leipzig.de

KONSUM LEIPZIG

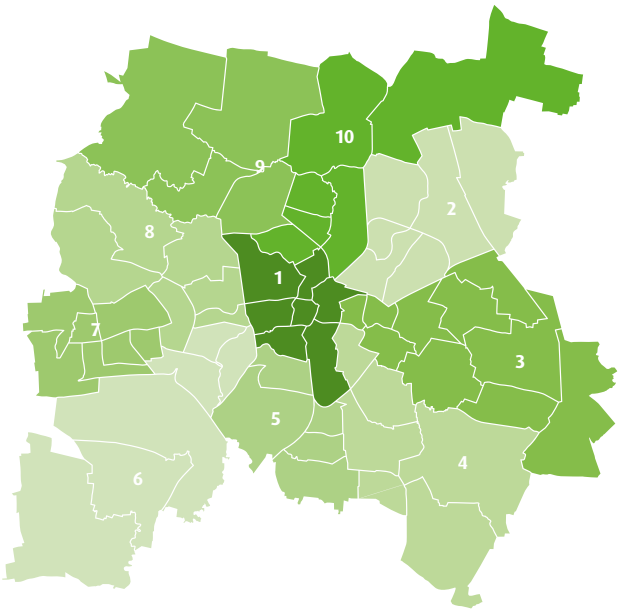
ÜBER DIE KONSUM LEIPZIG EG

- 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 26.000 Mitglieder profitieren von einer sicheren Wertanlage, einer attraktiven Rückvergütung sowie von der gemeinschaftlichen Weiterentwicklung der Genossenschaft

An der Märchenwiese

Quelle: Kalkof Architekten

LEIPZIG – EINE DER ATTRAKTIVSTEN METROPOLEN



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 2020

9,04€

Median Miete Bestand 2020

7,19€

- Die Stadt Leipzig zählt nach wie vor zu den attraktivsten in Deutschland. Insbesondere bei jüngeren Menschen weist sie eine hohe Anziehungskraft auf. So sank das Durchschnittsalter stetig und beläuft sich Ende 2020 auf 42,4 Jahre (Deutschland 44,5 Jahre).
- Der positive Wanderungssaldo hält an, hat sich aber gegenüber den Vorjahren abgeschwächt und lag im Jahr 2020 bei 4.935 (2019: 6.113). 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 Einkommenssituation trotz der Sondereinflüsse durch die Corona-Pandemie entwickelt. Im Median beträgt das monatliche Haushaltsnettoeinkommen 1.974 Euro. Wird davon ausgegangen, dass ein Drittel für Wohnzwecke verwendet wird, kann im städtischen Mittel eine Mietbelastung von 651 Euro getragen werden.
- Die Angebotsmieten sind im Median auch 2020 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, haben jedoch weiter an Dynamik verloren. So erhöhten sich im Median die Erstbezugsmieten nur um vier Cent/m² (Anstieg um 0,4 Prozent), bei den Bestandsmieten um 20 Cent/m² (Anstieg um 2,9 Prozent).
- Die höchsten Angebotsmieten werden sowohl im Erstbezug als auch im Bestand im Stadtbezirk Mitte nachgewiesen. Dass bei den Erstbezugswohnungen 2020 der Stadtbezirk West an zweithöchster Stelle rangiert, ist maßgeblich auf das neu entstandene Wohngebiet am Lindenauer Hafen zurückzuführen.
- Die Kaufpreise für Wohneigentum stiegen weiter und prozentual wesentlich stärker als die Angebotsmieten an. Die Zuwachsraten betragen beim Erstverkauf Neubau 13 Prozent und beim Erstverkauf sanierter Altbauwohnungen neun Prozent, wobei der mittlere Kaufpreis bei sanierten Altbauwohnungen über dem Neubau liegt. Beim Wiederverkauf neu gebauter und sanierter Wohnungen betragen die Steigerungsraten 23 Prozent und 13 Prozent.

Daten und Fakten zur Stadt Leipzig	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	551.871	567.846	579.530	590.337	596.517	601.668	605.407
Haushalte	316.787	324.997	330.948	335.466	339.004	342.903	342.330
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	23,7	30,2	23,0	17,4	11,8	10,2	8,2
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)	1.662	1.665	1.701	1.767	1.832	1.891	1.974

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

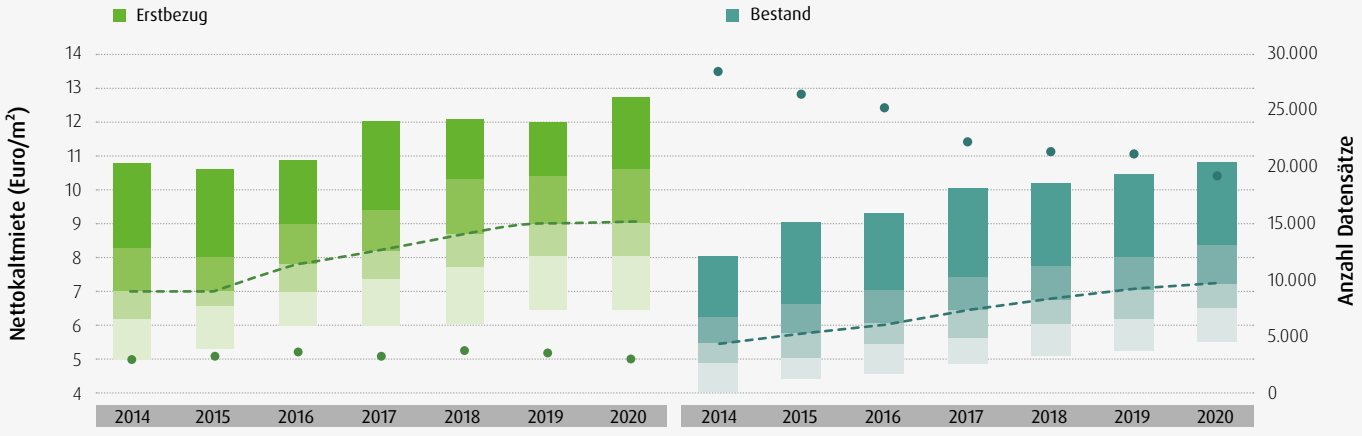


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

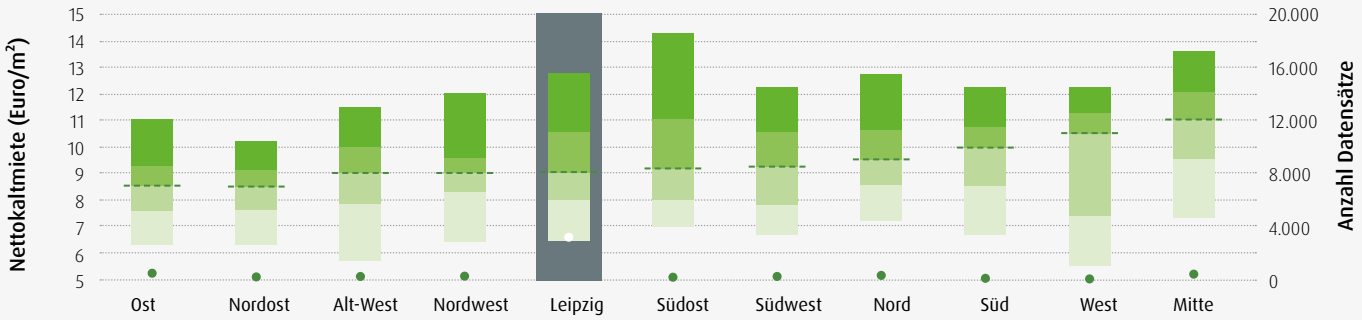


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

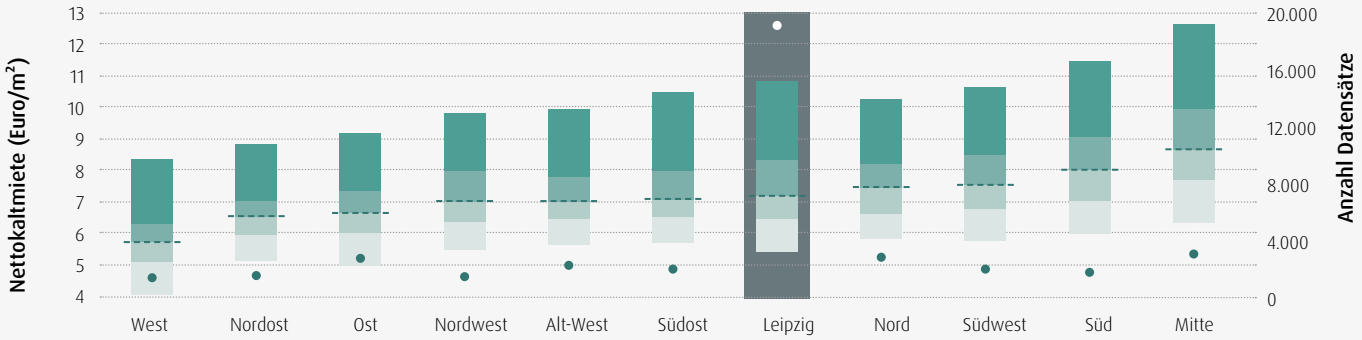


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

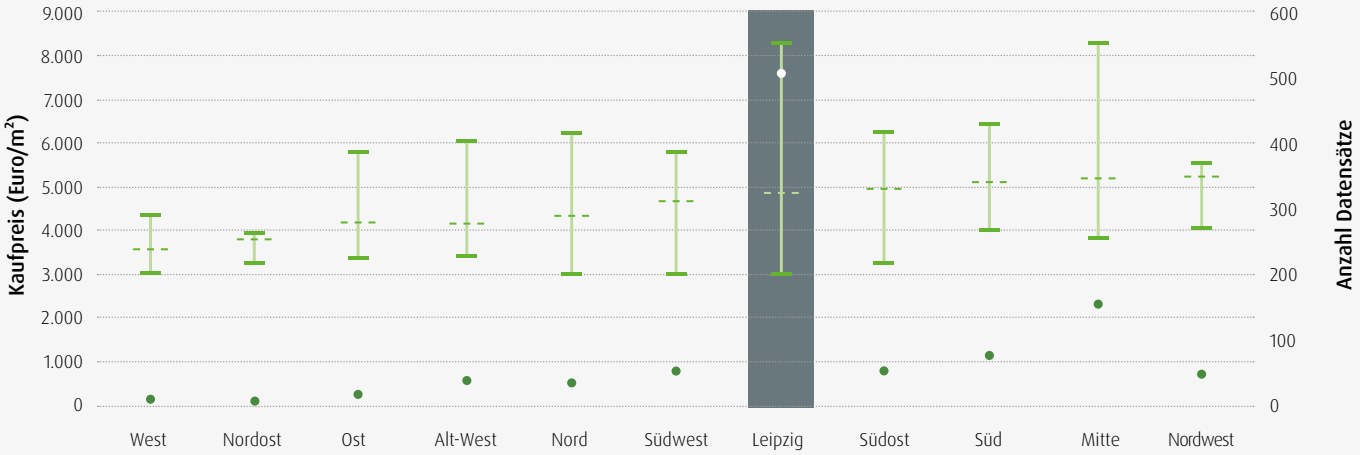


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

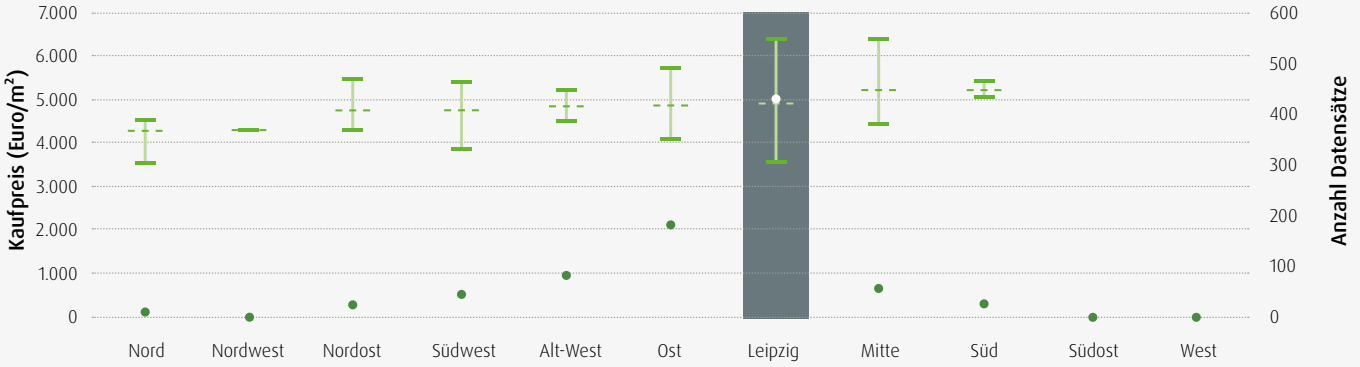


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

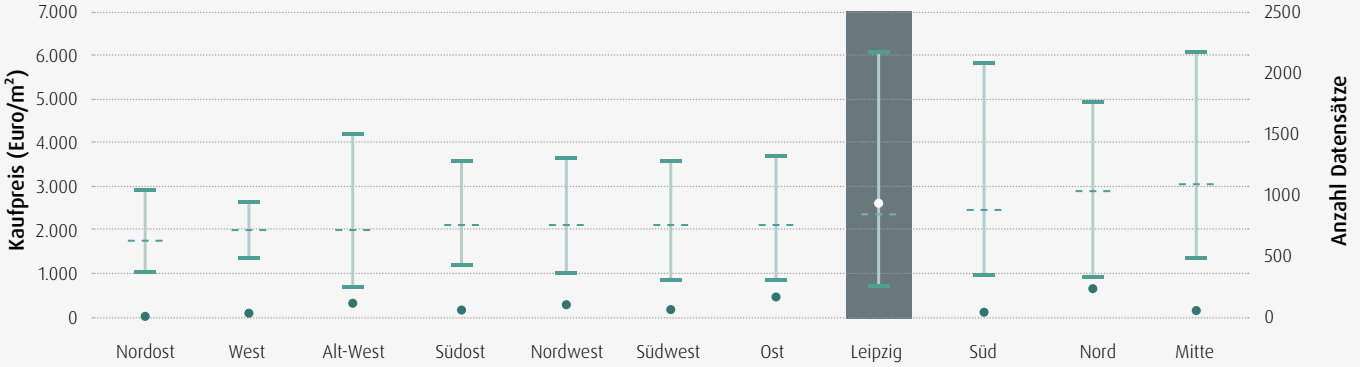


Abb. 6a: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

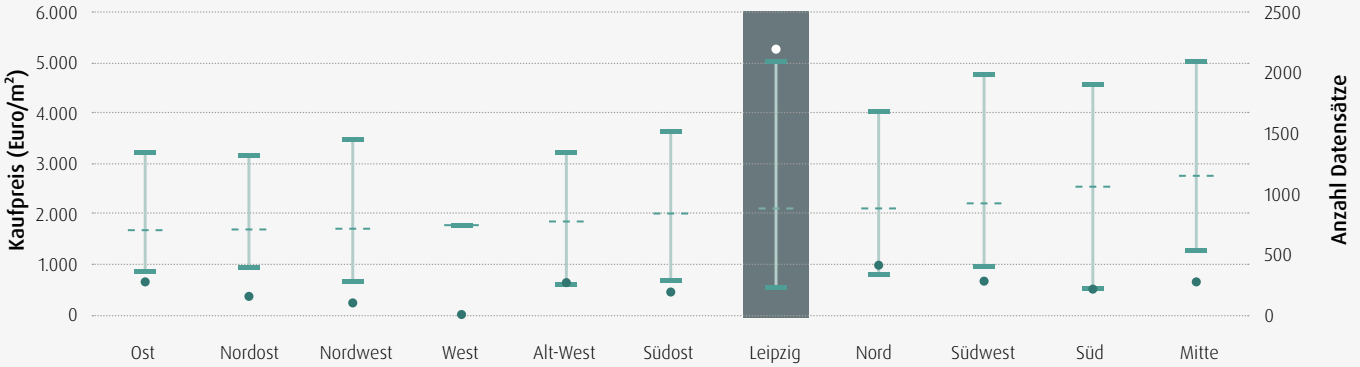


Abb. 6b: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

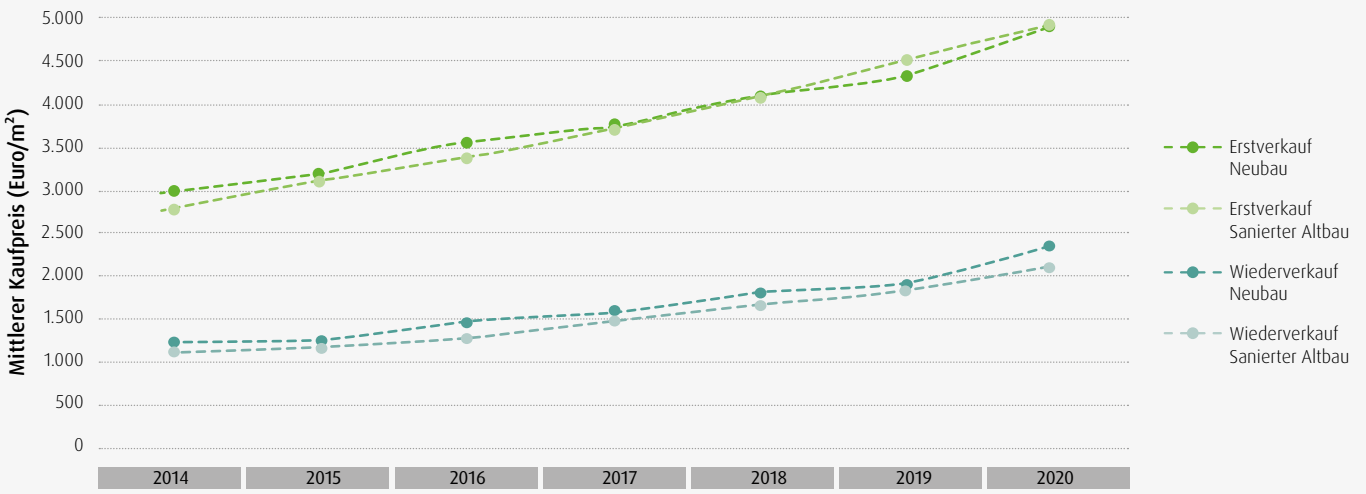


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
4.874€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.889€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
2.339€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
2.112€

INVESTMENT

- Leipzig bleibt auch 2020 beim Umsatz die Nummer eins auf dem sächsischen Immobilienmarkt, allerdings ist der Abstand auf Dresden geschrumpft. Während in Leipzig der Gesamtumsatz am Immobilienmarkt von 3,43 auf 3,28 Milliarden Euro (minus vier Prozent) sank, verzeichnete Dresden einen Zuwachs um rund ein Fünftel auf knapp über drei Milliarden Euro.
- 7.369 Kauffälle (5,5 Prozent mehr als 2019) sind jedoch Beweis für ein unverändert reges Geschehen am Leipziger Immobilienmarkt. Dies ist der zweithöchste Wert bei Transaktionen in den zurückliegenden zehn Jahren und wesentlich mehr als in Dresden (5.835 Erwerbsvorgänge). Verantwortlich dafür war vor allem ein deutliches Plus der Verkaufszahlen beim so genannten Sondereigentum (Eigentumswohnungen und Teileigentum) um rund acht Prozent.
- Der vorliegende Bericht beleuchtet auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig insbesondere die Preise **für sanierte Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf** sowie für **unsanierte Mehrfamilienhäuser mit und ohne Denkmaleigenschaft im Wiederverkauf.**
- Während die Zahl der Kauffälle bei sanierten Mehrfamilienhäusern um 4,7 Prozent von 191 im Jahr 2019 auf 200 im Jahr 2020 stieg, wechselten etwas weniger unsanierte Mehrfamilienhäuser den Besitzer (minus 5,9 Prozent, von 34 auf 32).
- Trotz Pandemie haben die Preise im Corona-Jahr 2020 wieder stärker zugelegt: Kostete ein saniertes Mehrfamilienhaus im Jahr 2019 noch durchschnittlich 1.712 Euro/m² und somit sieben Prozent mehr als im Vorjahr, mussten dafür 2020 bereits im Schnitt 1.963 Euro/m² auf den Tisch gelegt werden – ein Plus von 14,7 Prozent. Unsanierte Mehrfamilienhäuser verteuerten sich in Leipzig um rund 20 Prozent auf durchschnittlich 1.385 Euro/m².
- Für Kaufinteressenten sanierter Mehrfamilienhäuser waren die Stadtbezirke Nord und Ost wie schon 2019 die besten Adressen, wobei besonders der Stadtbezirk Ost mit 41 gegenüber 33 Kauffällen nochmals signifikant zulegte.
- Am meisten mussten Investoren im Stadtbezirk Mitte ausgeben. Für ein saniertes Objekt wurden dort durchschnittlich 2.811 Euro/m² und damit 35,7 Prozent mehr als 2019 gezahlt.
- Mit zwölf Transaktionen steht der Stadtbezirk Ost auch bei den unsanierten Mehrfamilienhäusern mit Abstand an der Spitze.
- Die höchsten Verkaufspreise wiesen sanierte Objekte im Stadtbezirk Mitte auf. Der Spitzenwert für eine einzelne Immobilie wurde mit 2.114 Euro/m² jedoch im Stadtbezirk Nordost erzielt.

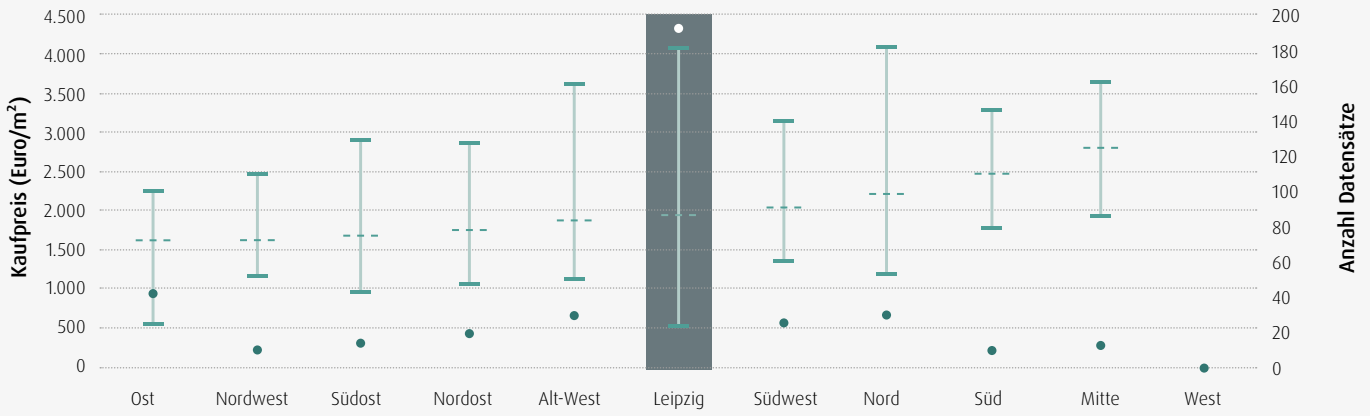


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

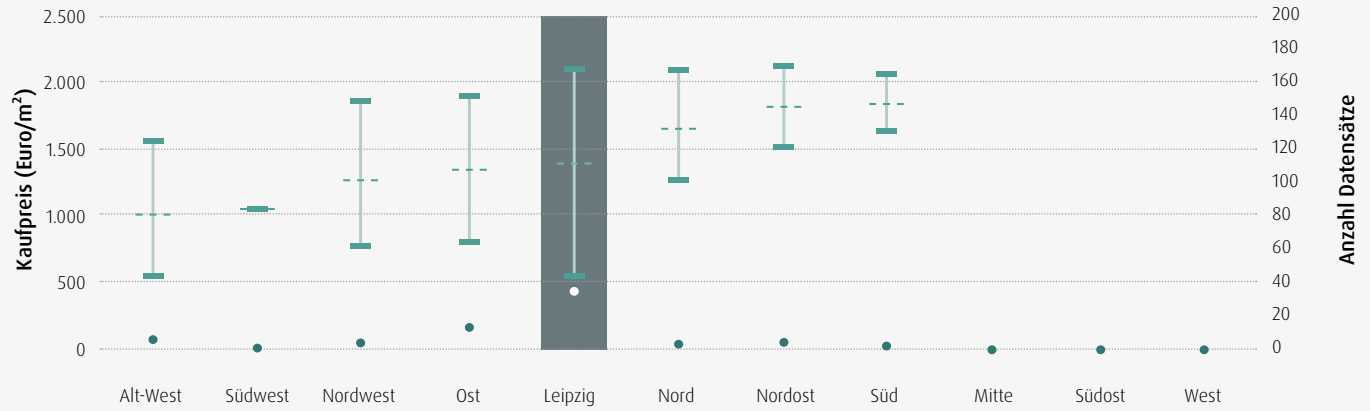
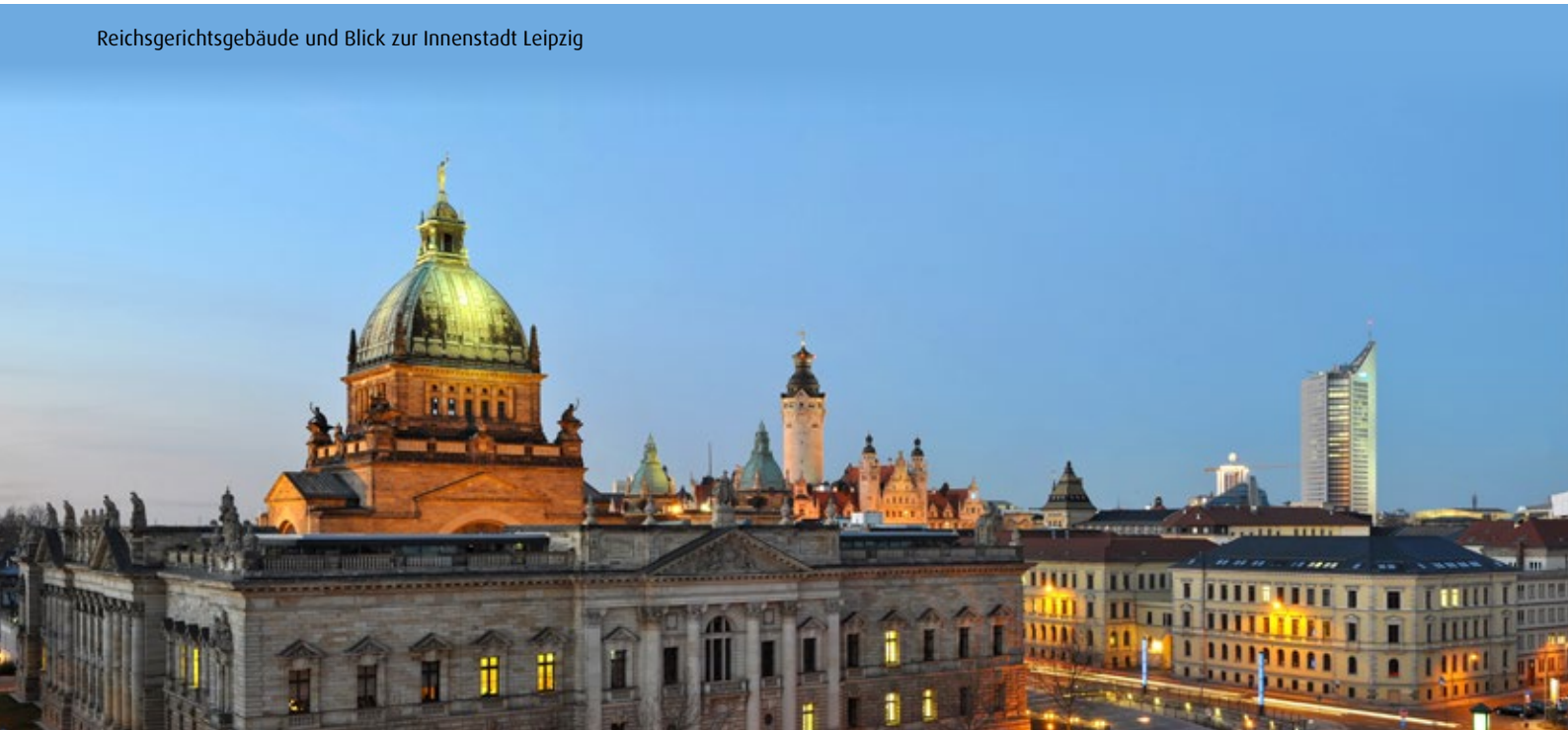


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus unsaniert 2020 (mit und ohne Denkmaleigenschaft)

Mehrfamilienhaus saniert	Mehrfamilienhaus unsaniert
Mittelwert Kaufpreis	Mittelwert Kaufpreis
1.952 €	1.385

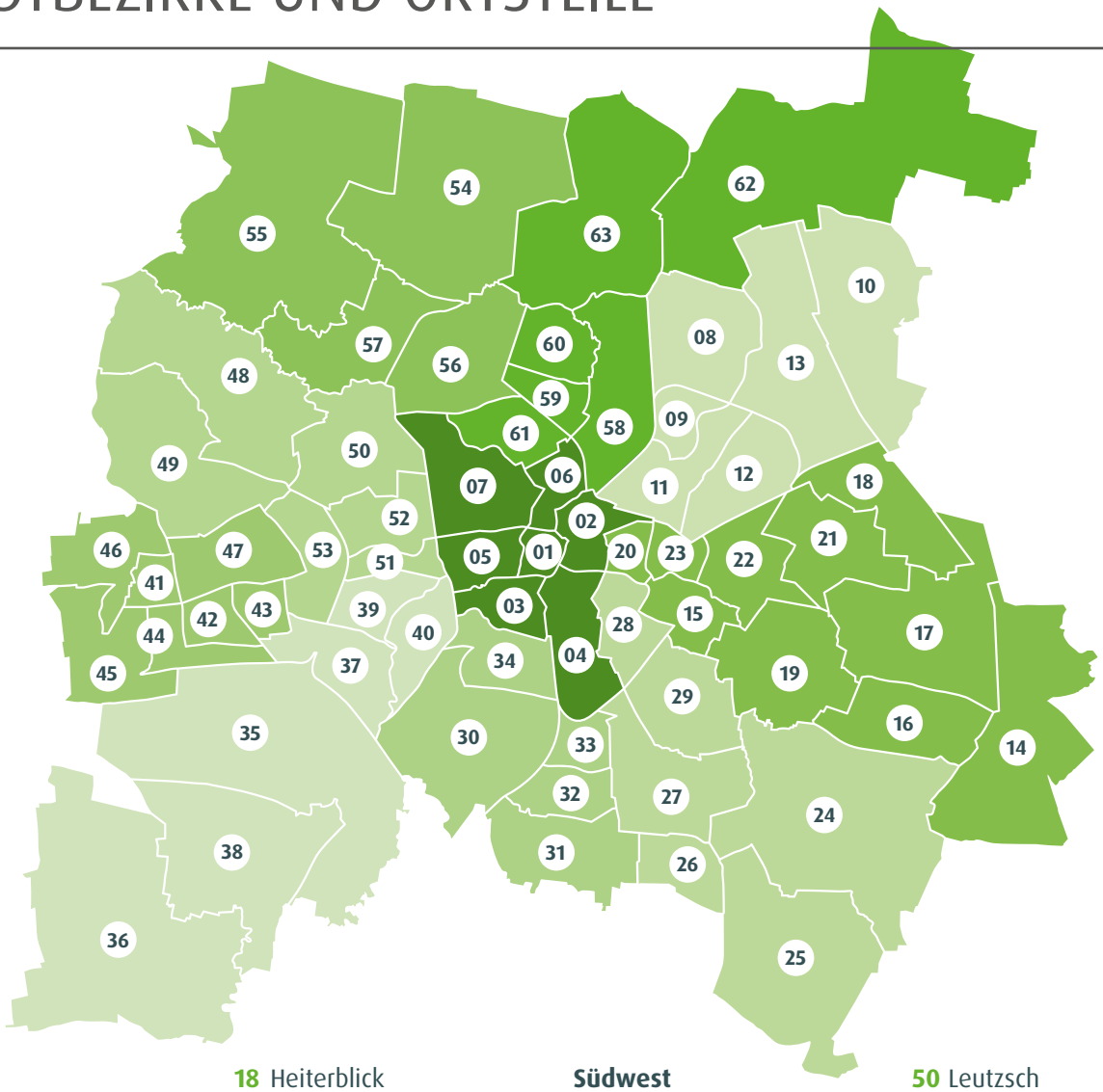
Datenquelle Abb. 5 bis 9: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig



Reichsgerichtsgebäude und Blick zur Innenstadt Leipzig

ÜBERSICHT

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 Lößnig
33 Marienbrunn
34 Südvorstadt

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

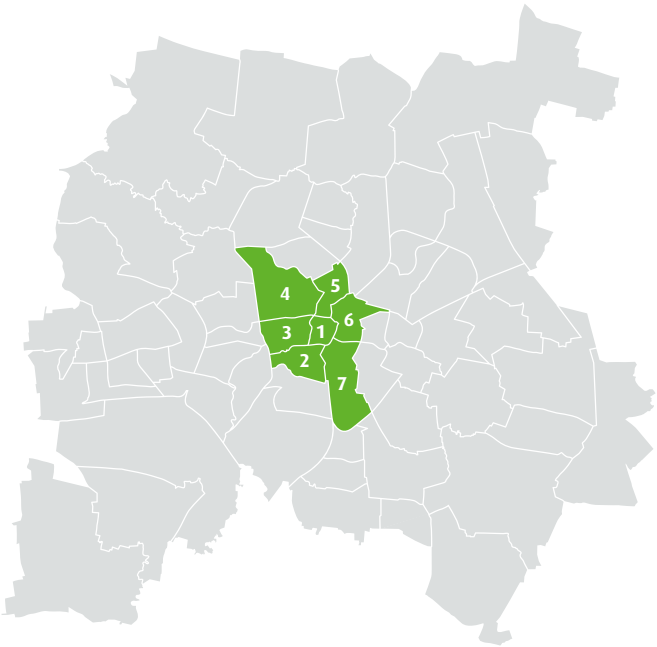
West
41 Grünau-Nord
42 Grünau-Mitte
43 Grünau-Ost
44 Grünau-Siedlung
45 Lausen-Grünau
46 Miltitz
47 Schönau

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 ALS BELIEBTESTER WOHNSTANDORT



MITTE

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

Median Miete Erstbezug 2020

11,00€

Median Miete Bestand 2020

8,68€

1 Zentrum

- Dieser Ortsteil umfasst die kompakte Innenstadt innerhalb des Stadtrings von Leipzig. Handel, Gastronomie, Hotels, Kultur und Büros dominieren den Standort.
- Wohnungen befinden sich teilweise nur in den oberen Etagen der Immobilien. Insofern überrascht die dennoch nicht geringe Anzahl von Datensätzen bei den Angebotsmieten. Möglicherweise ist das auf eine höhere Fluktuation in diesem Ortsteil zurückzuführen, da es eher ein Standort für Singles oder Paare ohne Kinder als für Familien ist.

2 Zentrum-Süd

- Das Zentrum-Süd mit dem Musikviertel gehört zu den attraktivsten Wohnstandorten von Leipzig.
- Die Innenstadtnähe, die angrenzenden Parks sowie die repräsentativen Gründerzeitgebäude prägen diesen Ortsteil.
- Mittlerweile sind fast alle verfügbaren Freiflächen mit höherwertigen Wohnimmobilien bebaut. Mit 5.620 Euro/m² im Mittelwert wurden hier 2020 die höchsten Verkaufspreise bei neu gebauten Eigentumswohnungen in Leipzig erzielt.

3 Zentrum-West

- Dieser Ortsteil weist die gleichen hervorragenden Lagekriterien wie das Zentrum-Süd auf. Ebenso dominieren an diesem Standort repräsentative Gründerzeitimmobilien.
- Der neu entstandene Stadthafen mit der Möglichkeit, vom Elstermühlgraben aus die Wasserstraßen von Leipzig per Boot zu erreichen, ist ein weiterer attraktiver Lagefaktor.

4 Zentrum-Nordwest

- Die Wohnbebauung im Ortsteil umfasst das Waldstraßenviertel mit repräsentativen Gründerzeitbauten.
- Der hohe Wohnwert resultiert auch bei diesem Standort einerseits aus der Innenstadtnähe und andererseits aus der Grünlage.
- Schätzungsweise die Hälfte des Ortsteils ist Grünfläche mit dem Leipziger Auwald, dem Rosental und dem Zoo. Ein Viertel des Gebietes umfasst das Sportforum mit der Red Bull Arena, der QUARTERBACK Immobilien ARENA sowie Tennisplätzen.

5 Zentrum-Nord

- Die Wohnbebauung vom Zentrum-Nord befindet sich bisher ausschließlich im westlichen Teil zwischen Gerber- beziehungsweise Eutritzscher Straße (B6) und dem Zoo Leipzig. Auch hier dominieren repräsentative Gründerzeitimmobilien und höherwertige Wohnneubauten. Freiflächen für weitere Neubauvorhaben gibt es in diesem Teilbereich kaum noch.
- Im östlichen Teil des Ortsteils ist ein sehr großflächiges Wohnneubauvorhaben auf einem ehemaligen Bahngelände geplant. Es sollen hier circa 2.400 Wohnungen, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischen Einrichtungen, Handels- und Freizeiteinrichtungen sowie circa 96.000 m² Bürofläche entstehen. Außerdem ist ein Park mit einer Fläche von circa 5,5 ha geplant.

6 Zentrum-Ost

- Das Wohngebiet des Zentrum-Ost umfasst in Teilen das Grafische 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.
- Darüber hinaus befinden sich hier verschiedene gewerbliche Ansiedlungen.
- Große neue Wohnquartiere sind in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs 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. Dem entsprechend ist die städtebauliche Struktur und sind die Nutzungsarten im Immobilienbereich sehr heterogen.
- Unmittelbar an das Stadtzentrum im Nordwesten des Ortsteils 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 sechzehngeschossige Plattenbauten. Ein Teil davon sind Wohnheime des Studentenwerkes.
- Im südlichen Bereich des Ortsteils 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).

Daten und Fakten zur Stadt Mitte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	59.150	62.182	62.648	64.529	65.140	65.683	65.912
Haushalte	38.094	39.472	39.236	39.774	40.091	40.560	39.744
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	27,6	49,9	8,7	19,4	13,7	11,8	6,3
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.889		1.917		2.034	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Johannapark Leipzig

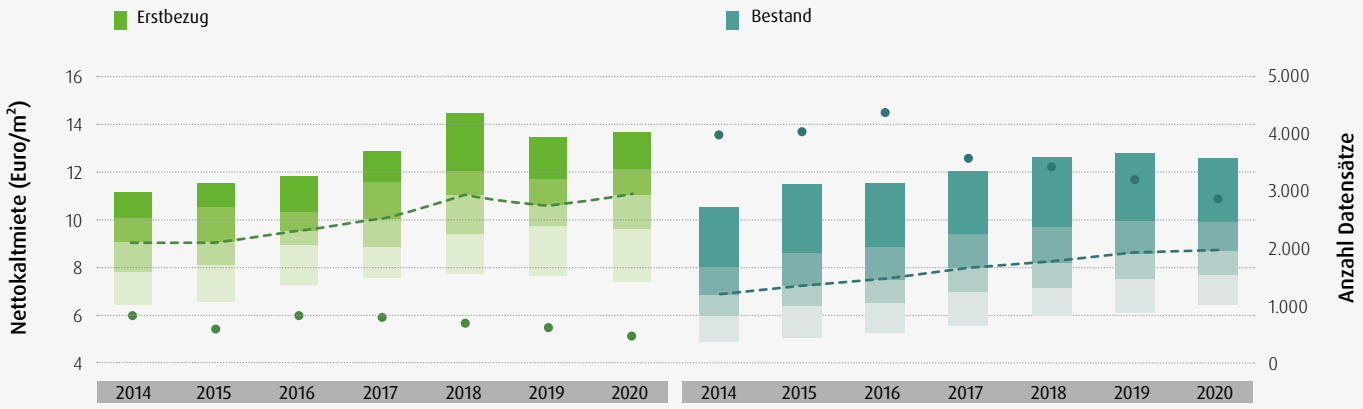


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

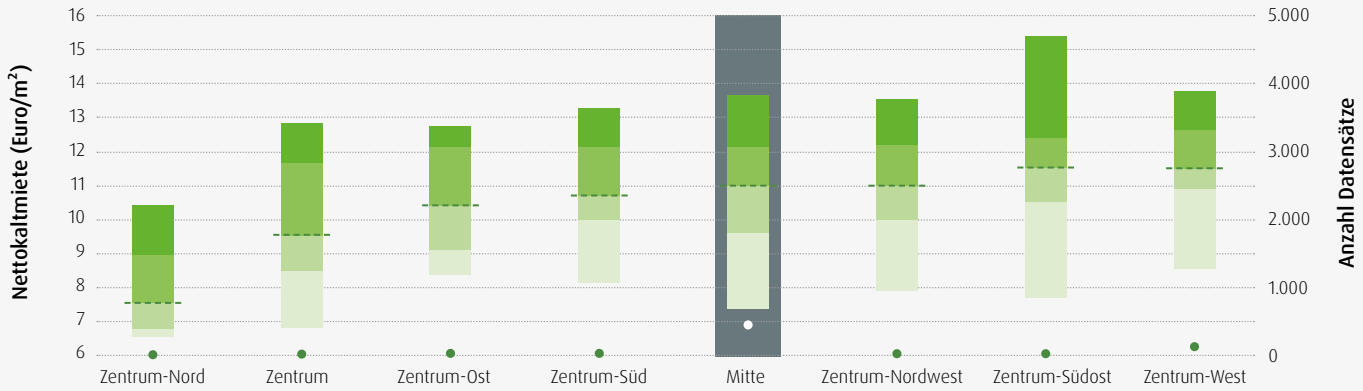


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

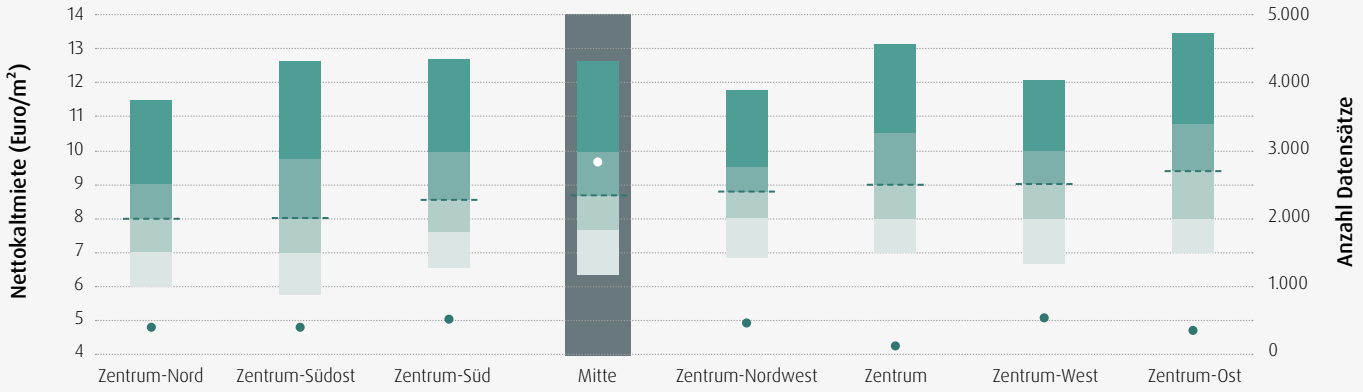


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

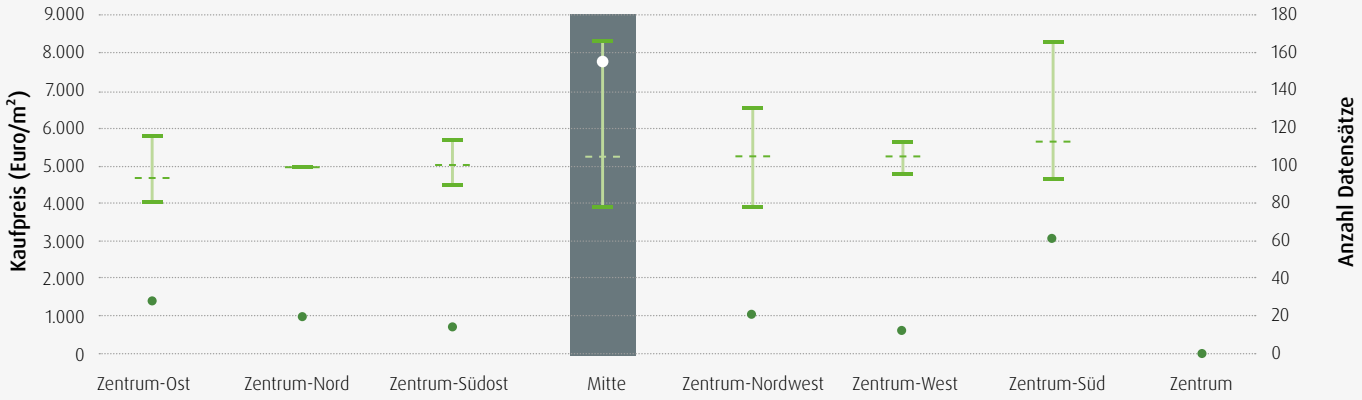


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

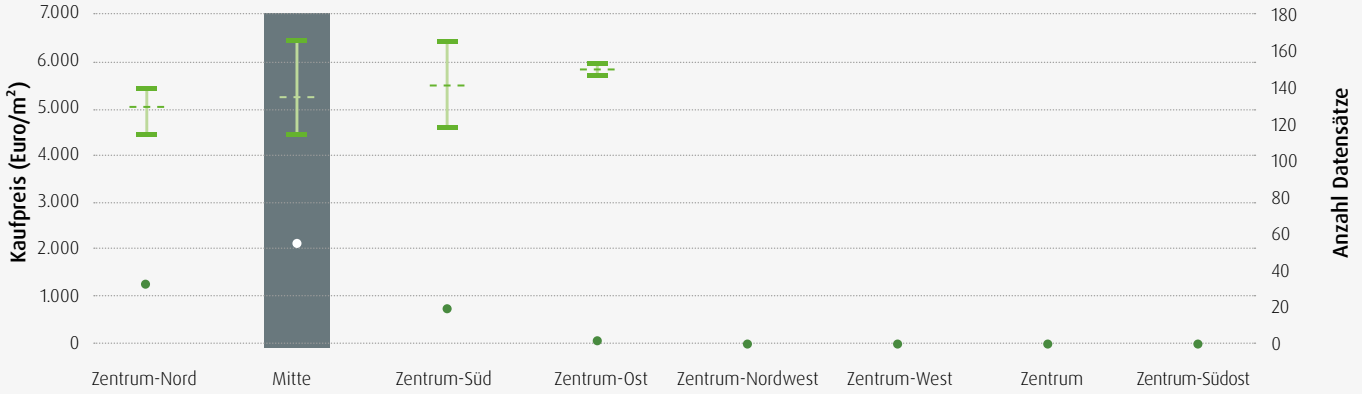


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

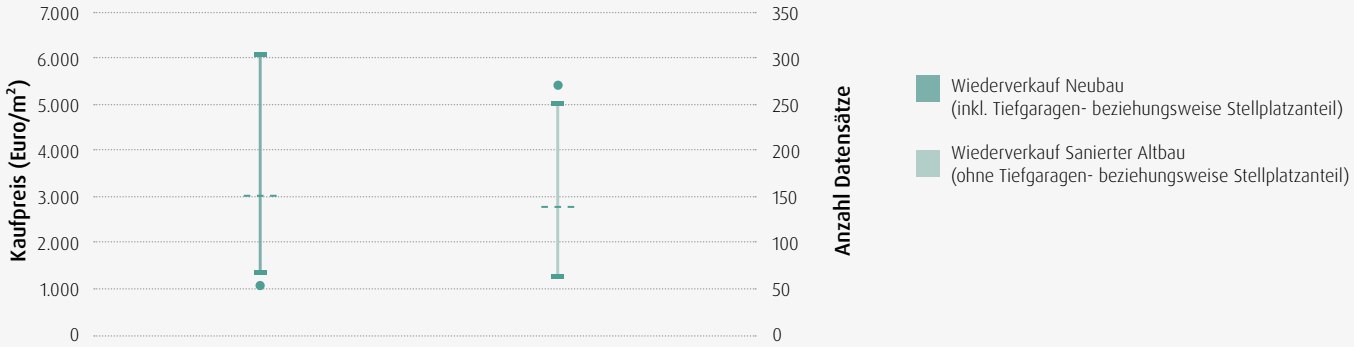


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

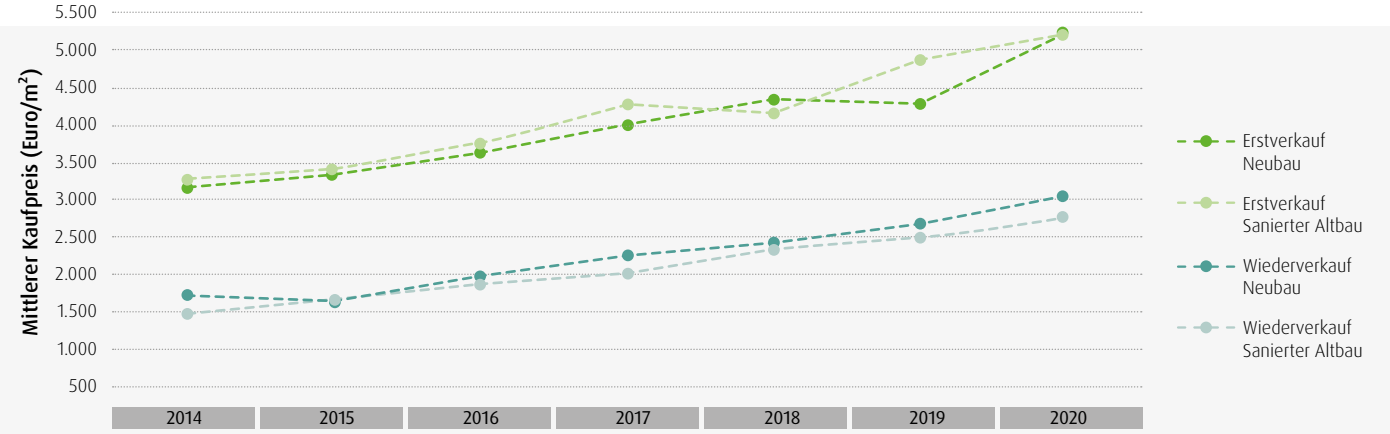


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
5.221€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
3.040€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
5.200€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
2.767€

INVESTMENT

- Die Leipziger City und die zentrumsnahen Bereiche sind nach wie vor attraktiv für Immobilieninvestments. Aufgrund des geringen Angebotes an geeigneten Objekten verharrte die Zahl der Transaktionen mit 13 jedoch erneut auf relativ niedrigem Niveau.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Die Spanne der Verkaufspreise lag 2020 signifikant höher als im Vorjahr: Der Maximalpreis stieg um über ein Drittel (von 2.620 Euro/m² auf 3.624 Euro/m²) und der Minimalpreis sogar um rund die Hälfte (von 1.285 Euro/m² auf 1.927 Euro/m²).
- Somit erhöhte sich auch der Mittelwert um über ein Drittel von 2.072 Euro/m² auf 2.811 Euro/m².
- Die meisten Kauffälle wurden in den Ortsteilen Zentrum-West (vier) und Zentrum-Nordwest (sechs) registriert.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Für Investitionen in unsanierte Mehrfamilienhäuser ergab sich in jüngster Vergangenheit keine Gelegenheit. Daher wurde hier im Jahr 2020 keine Transaktion verzeichnet.

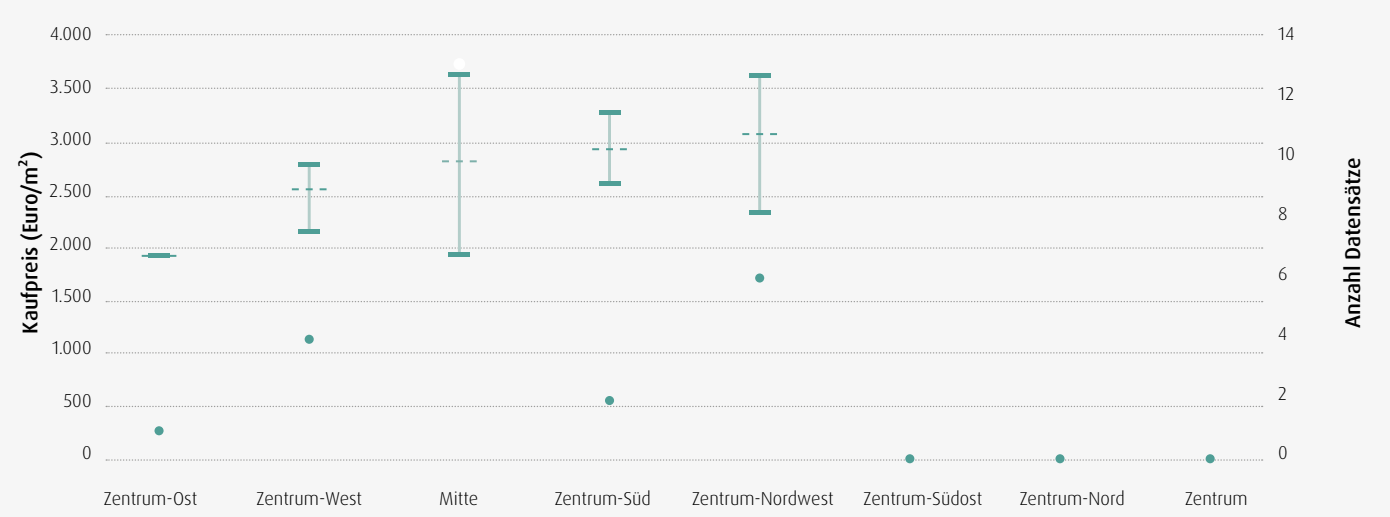


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

STUDIEREN IM MARKT

DUALES STUDIUM

Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig

Immobilienwirtschaft

Controlling / Finance

Steuerberatung / Wirtschaftsprüfung

Informatik

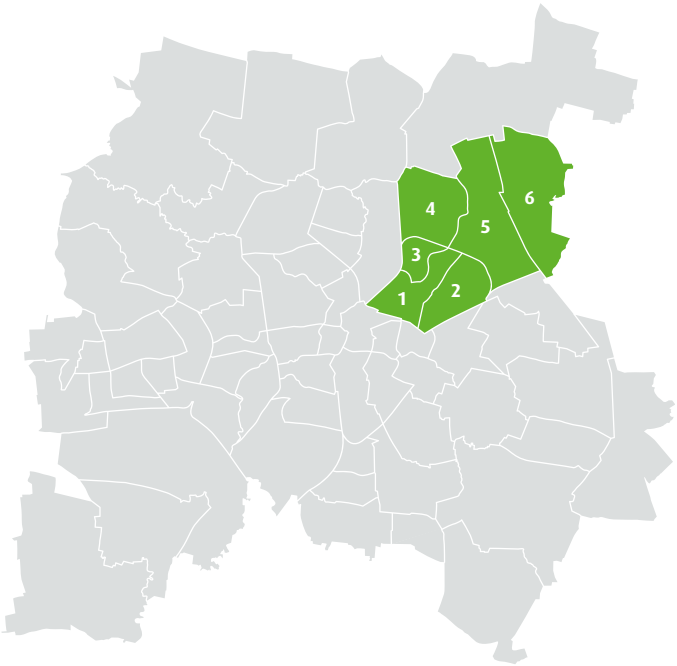
Service Engineering

Berufsakademie Sachsen
Staaliche Studienakademie Leipzig
Schönauer Straße 113a
04207 Leipzig

www.ba-leipzig.de

BERUFSAKADEMIE SACHSEN
STAATLICHE STUDIENAKADEMIE
LEIPZIG
UNIVERSITY OF COOPERATIVE EDUCATION

HIER LÄSST ES SICH PREISWERT UND GUT WOHNEN



NORDOST

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

Median Miete Erstbezug 2020

8,51€

Median Miete Bestand 2020

6,50€

1 Schönefeld-Abtaundorf
- Der Ortsteil ist städtebaulich zweigeteilt.
- Schönefeld im Süden des Ortsteils ist durch eine klassische Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Am westlichen Rand befindet sich der Mariannenpark.
- Abtnaundorf ist tendenziell eher ländlich mit wenig Bebauung. Grünflächen, Kleingärten und auch ein Reiterhof dominieren das Bild.
- Die Angebotsmieten sowohl beim Erstbezug als auch bei den Bestandswohnungen sind moderat.

2 Schönefeld-Ost
- Dieser Ortsteil ist gleichermaßen wohnwirtschaftlich und gewerblich geprägt.
- Im südlichen Teil befindet sich ein in den siebziger 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. Unter anderem befindet sich hier der Firmensitz der VNG Verbundnetz Gas AG.

3 Mockau-Süd
- Der Ortsteil weist im Verhältnis zu seiner Größe nur wenige Wohnflächen auf. Die Gebäude sind aus unterschiedlichen Epochen. Es dominiert die klassische Blockrandbebauung, ergänzt durch Gewerbe- und Kleingartenflächen.
- Investorenseitig scheint eine geringe Anziehungskraft zu bestehen, da bei den Eigentumswohnungen keinerlei 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 des Ortsteils befindet sich das Gelände der Leipziger Messe.

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

6 Plaußig-Portitz
- Der nordöstlichste Ortsteil im Stadtbezirk besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhaus-Wohnsiedlungen.
- Hier sind sowohl ältere Einfamilienhausgebiete vorzufinden als auch ganz neu entwickelte Standorte mit Einfamilien- und Reihenhäusern.
- Im Norden des Ortsteils befindet sich das BMW-Werk.

Daten und Fakten zur Stadt Nordost	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	43.938	45.332	46.452	46.982	47.325	47.580	48.227
Haushalte	24.999	25.710	26.302	26.480	26.855	27.046	27.329
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	20,1	36,9	33,8	17,4	16,2	12,9	18,1
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.443		1.611		1.659	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

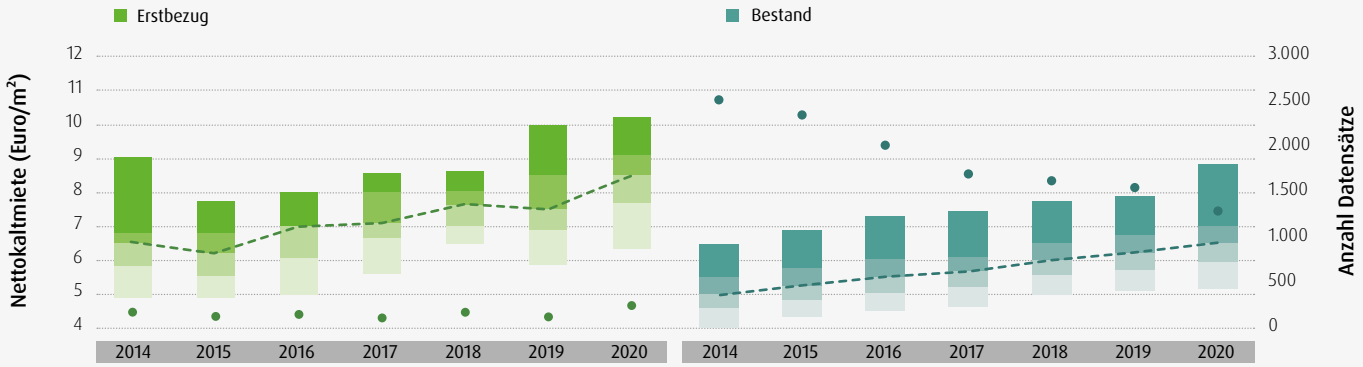


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

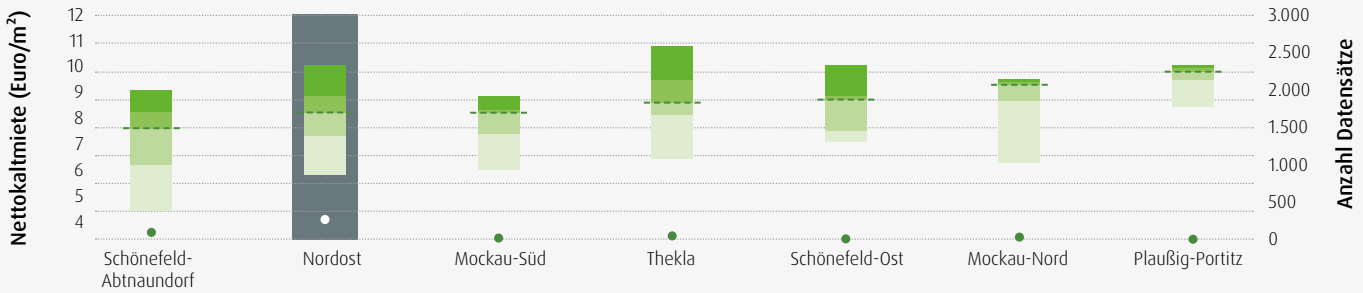


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

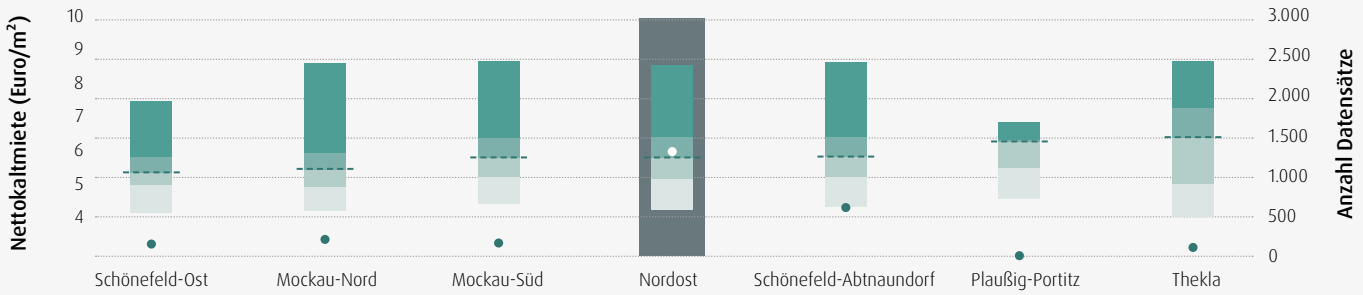


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

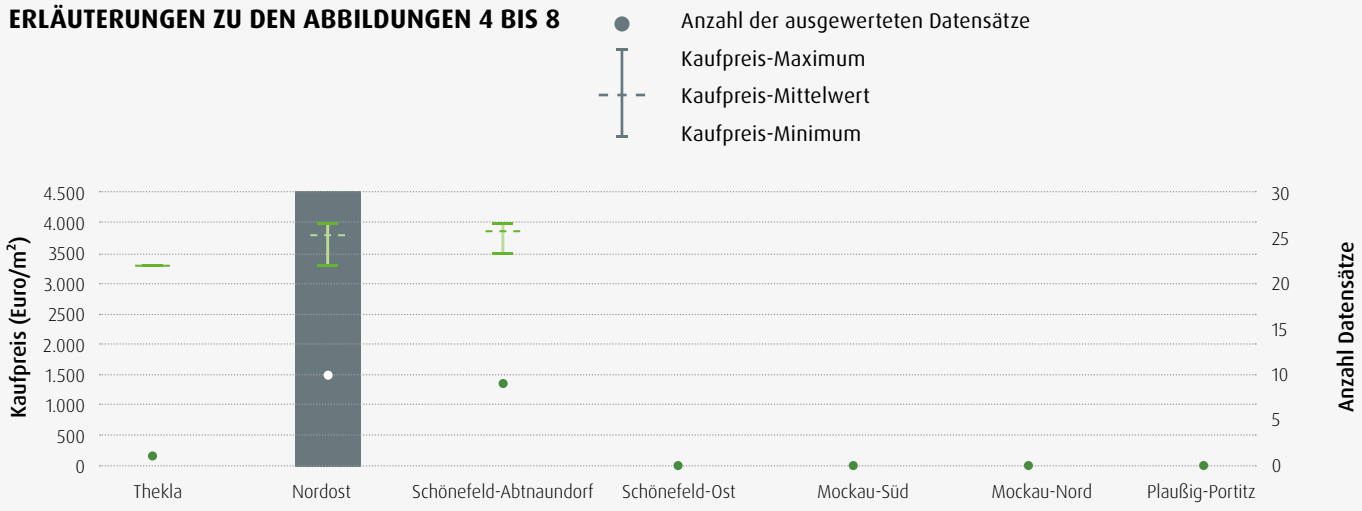


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

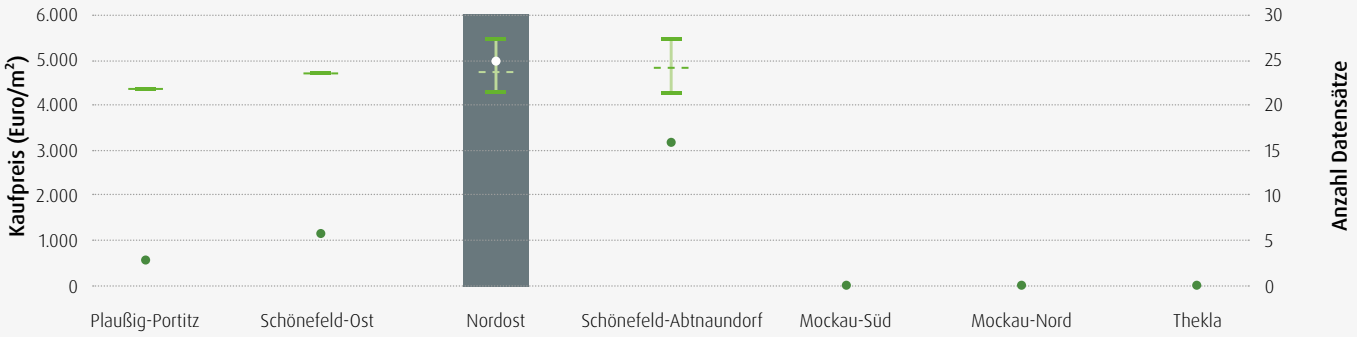


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

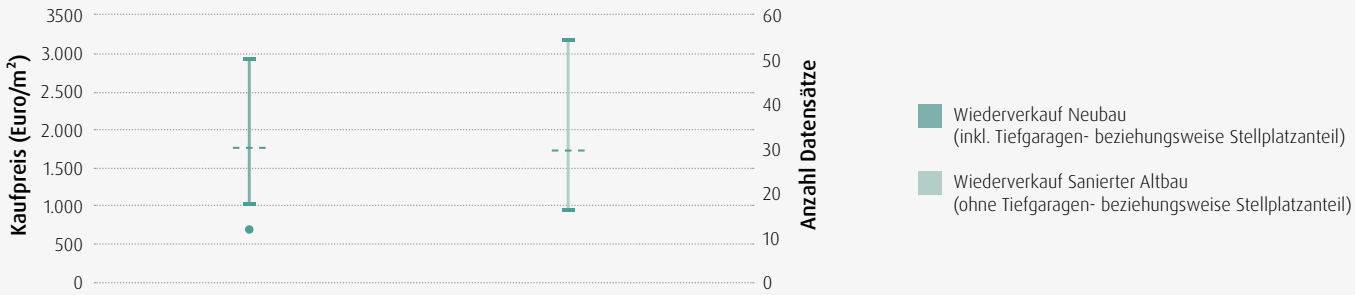


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

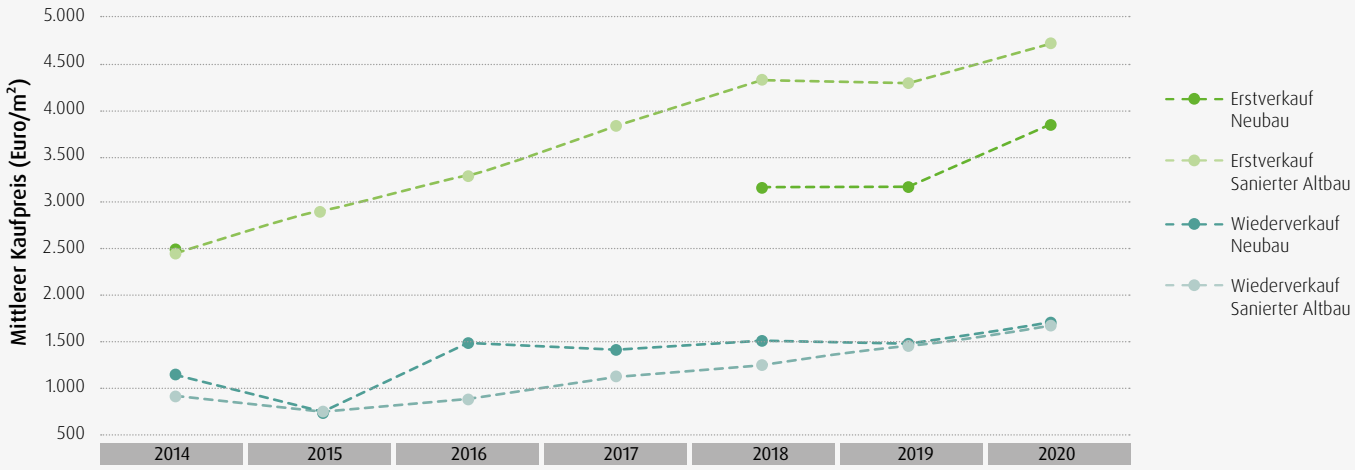


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
3.782€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.747€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
1.768€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
1.716€

INVESTMENT

- Nach einem deutlichen Rückgang im Jahr 2019 zog die Investitionstätigkeit im Stadtbezirk Nordost ebenso stark wieder an. Die Kauffälle nahmen dabei von sieben auf 19 um das fast Dreifache zu.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Mit Ausnahme von Plaußig-Portitz verzeichnete jeder Ortsteil mehr Kauffälle als 2019. Besonders stark war die Zunahme im aufstrebenden, zentrumsnahen Ortsteil Schönefeld-Abtnaundorf (von drei auf neun Kauffälle).
- Die Preise machten ebenso einen Sprung: Mit 1.756 Euro/m² liegt der Mittelwert um rund ein Drittel höher als 2019 (1.287 Euro/m²), jedoch immer noch unter dem Leipziger Schnitt.
- Der maximale Kaufpreis stieg um mehr als drei Viertel (von 1.617 Euro/m² auf 2.857 Euro/m²); das Minimum verdoppelte sich nahezu – von 577 Euro/m² auf 1.072 Euro/m².

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Für Investitionen in unsanierte Mehrfamilienhäuser wurden zwischen 1.514 Euro/m² und 2.114 Euro/m² gezahlt. Die Statistik weist vier Kauffälle und damit einen mehr als 2019 aus.

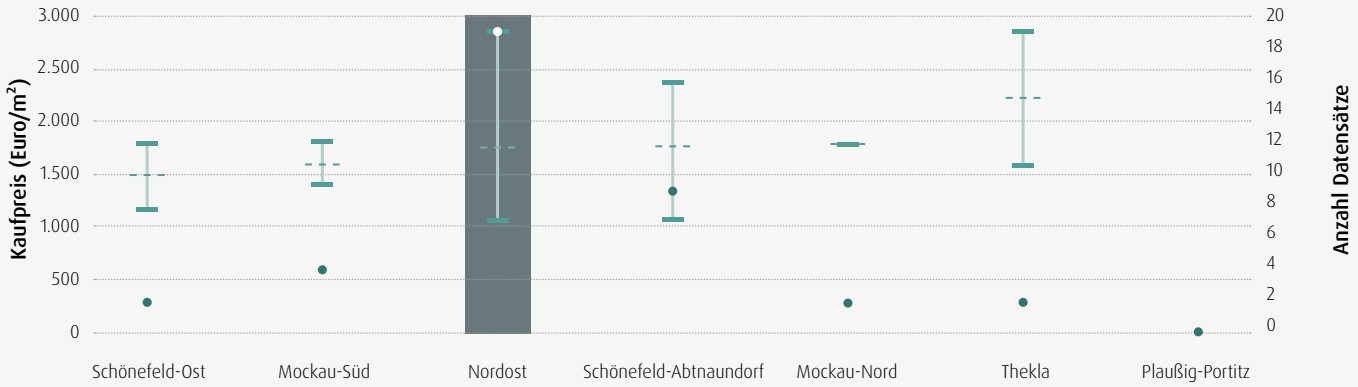
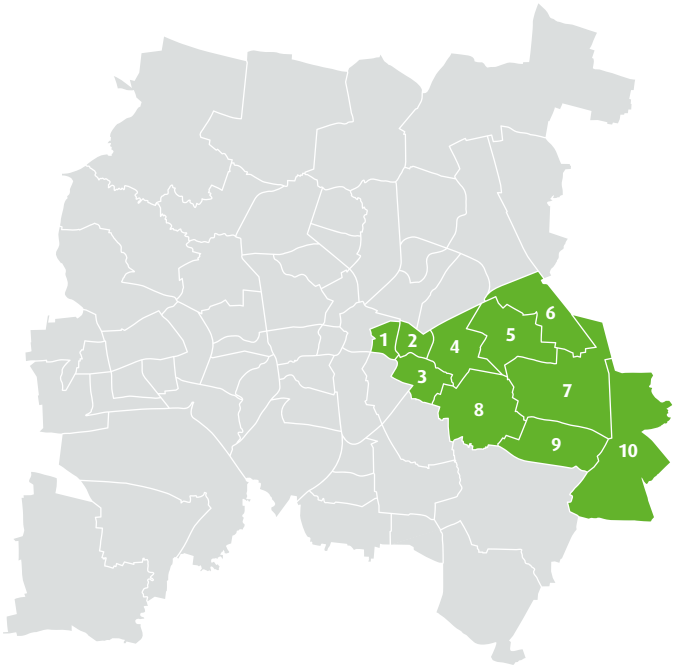


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Augustusplatz Leipzig

VON NEUER SZENE BIS EINFAMILIENHAUS-IDYLLE



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 2020

8,50€

Median Miete Bestand 2020

6,64€

1 Neustadt-Neuschönefeld

- Der Stadtbezirk Ost 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 Ortsteil-Magistrale Eisenbahnstraße ist multikulturell geprägt. In jüngster Vergangenheit wird die Gegend aber auch vom künstlerischen und studentischen Milieu entdeckt, was eventuell zu einer Aufwertung dieses Ortsteils 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 Volksmarsdorf ist fließend.
- Städtebaulich bestehen nur Unterschiede dahingehend, dass sich am südlichen Rand ein kleineres Plattenbaugebiet befindet.

3 Anger-Crottendorf

- Der Ortsteil wird im Süden durch die Zweinaundorfer Straße begrenzt.
- Eine Blockrandbebauung mit Gebäuden aus den 1930er Jahren nimmt neben großflächigen Kleingartensiedlungen weite Teile des Ortsteils ein.
- 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 grenzt unmittelbar der Wissenschaftspark an, in dem neben dem Umweltforschungszentrum weitere wissenschaftliche Institute angesiedelt sind.

5 Paunsdorf

- Wohnwirtschaftlich dominiert auch in diesem Ortsteil die Blockrandbebauung.
- 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 des Ortsteils 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

- Im Ortsteil befindet sich das Ende der 1980er Jahre entstandene letzte Plattenbaugebiet aus DDR-Zeiten in Leipzig.
- Unmittelbar hieran anschließend prägen Neubauten aus der Nachwendezeit und Einfamilienhäuser die Ortsteilstruktur.
- Der Grüne Bogen, ein neu geschaffenes ausgedehntes Grünflächengebiet und das Paunsdorfer Wäldchen tragen zum Freizeitwert dieses Ortsteils 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.
- Hier entstanden eine Vielzahl neuer Einfamilienhaus-Standorte.
- Die geringen beziehungsweise fehlenden Datensätze bei den Mietpreisangeboten und auch beim Verkauf von Eigentumswohnungen belegen die Aussage.

Daten und Fakten zur Stadt Ost	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	75.887	79.338	81.998	83.632	84.439	85.086	85.519
Haushalte	43.024	45.074	46.640	47.455	47.997	48.596	48.870
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	39,3	49,3	38,2	25,4	15,7	13,5	11,5
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.507		1.604		1.640	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

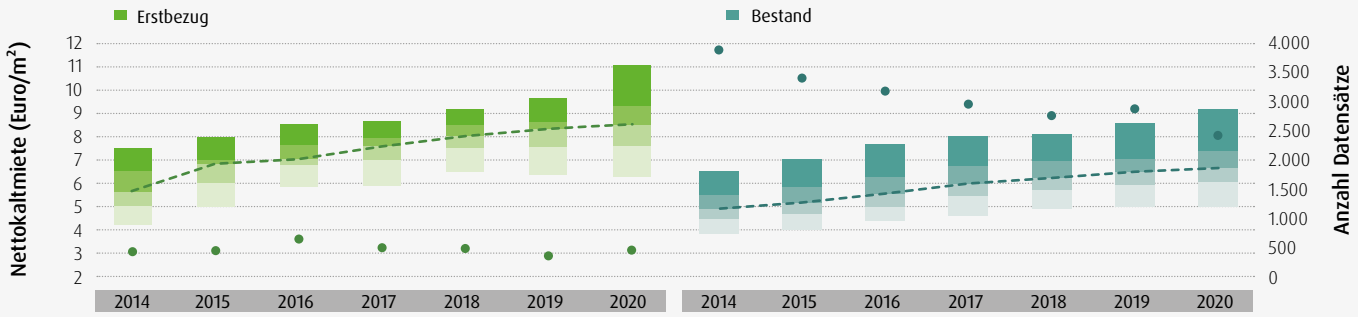


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

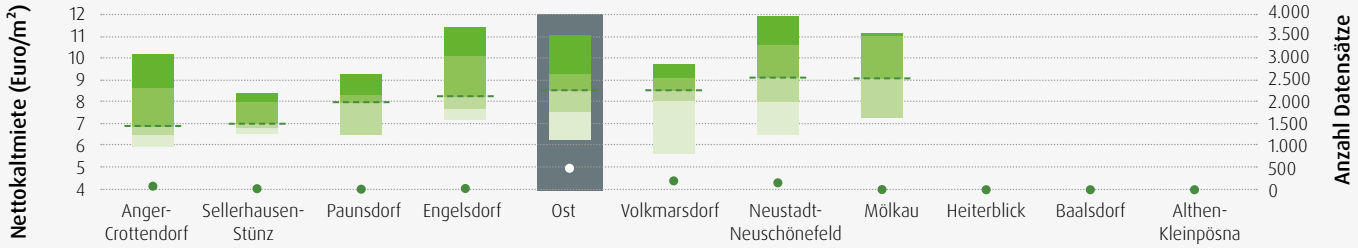


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

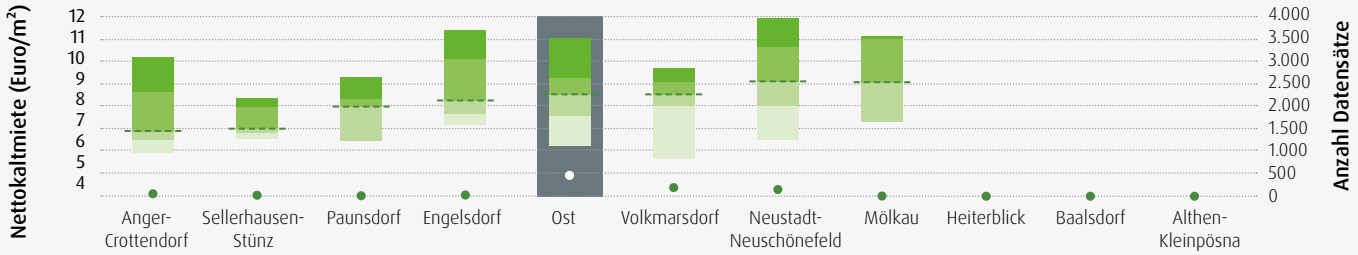


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

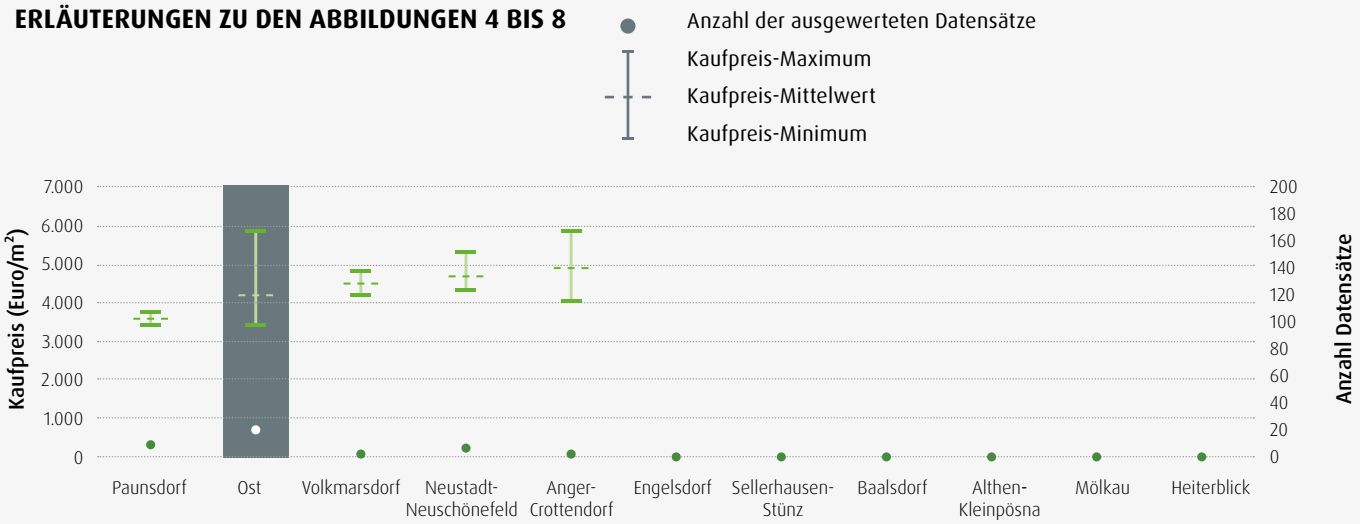


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

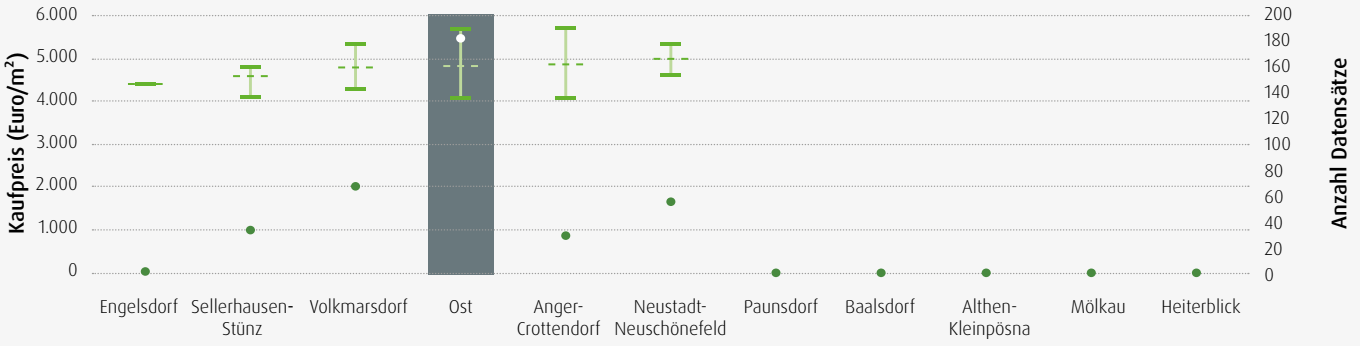


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

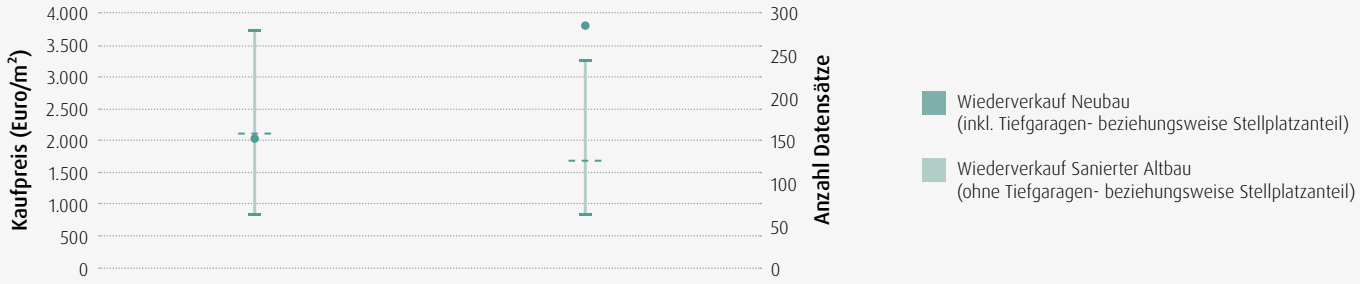


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

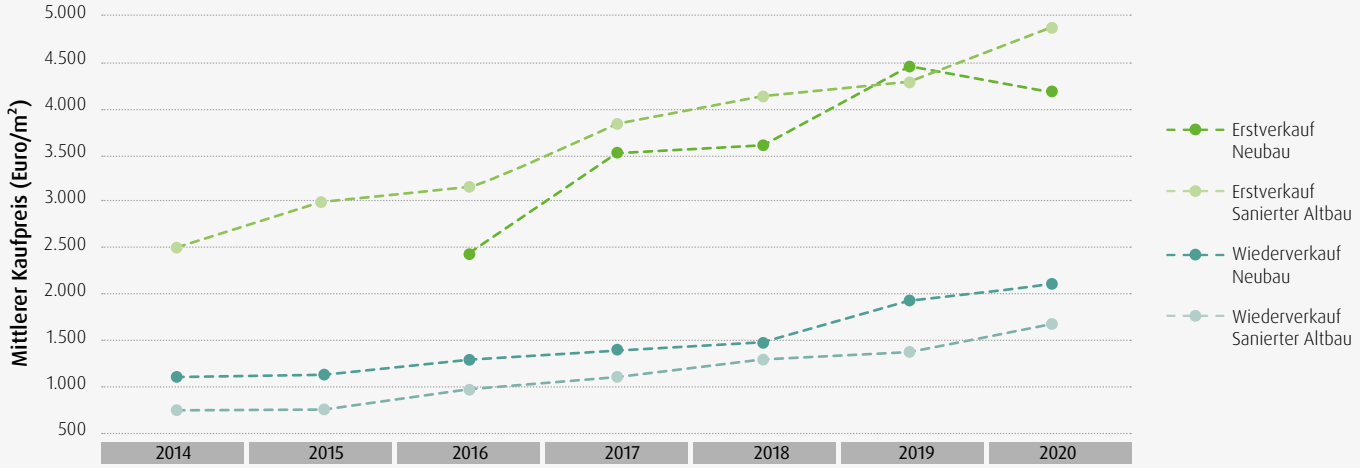


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
4.177€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.858€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
2.110€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
1.687€

INVESTMENT

- Der Stadtbezirk Ost ist ein Gebiet der Investment-Superlative: Insgesamt 53 Kauffälle (41 bei sanierten und zwölf bei unsanierten Mehrfamilienhäusern) bedeuten die mit Abstand meisten Transaktionen im Jahr 2020 in der Stadt Leipzig.
- Mit einem mittleren Kaufpreis von 1.620 Euro/m² sind die Objekte nirgendwo sonst preislich so attraktiv wie hier.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Die Spanne der mittleren Kaufpreise liegt zwischen 1.450 Euro/m² in Engelsdorf und 2.242 Euro/m² in Mölkau, hier allerdings bei nur einem Kauffall.
- Im Ortsteil Sellerhausen-Stünz hat das Investitionsgeschehen gegenüber 2019 besonders deutlich zugenommen – von vier auf sieben Kauffälle.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Im Stadtbezirk Ost steht ungefähr jedes dritte unsanierte Mehrfamilienhaus, das 2020 in Leipzig verkauft wurde (zwölf von insgesamt 32).
- Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber 2019 von 19 auf zwölf gesunken.
- Der mittlere Kaufpreis beträgt 1.352 Euro/m² und blieb gegenüber 2019 nahezu unverändert.

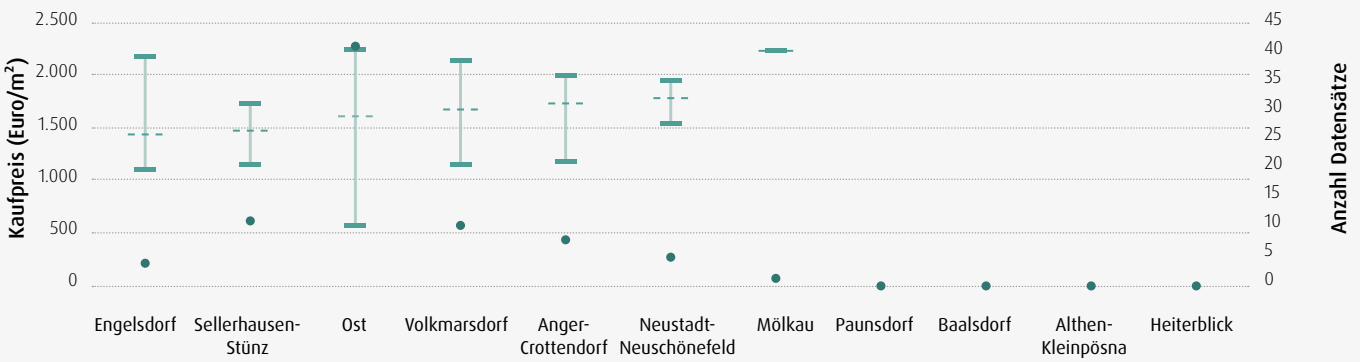
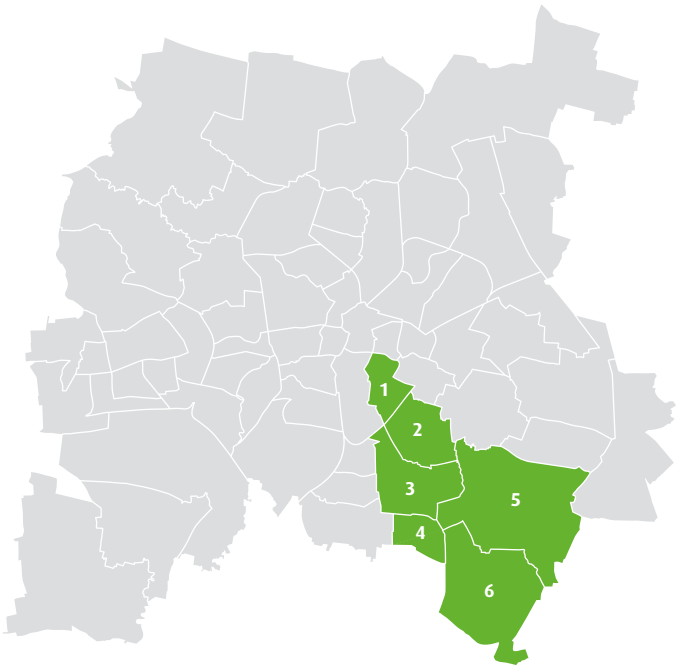


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Reichsgerichtsbgebäude

WOHNANGEBOTE FÜR ALLE ZIELGRUPPEN



SÜDOST

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

Median Miete Erstbezug 2020

9,20€

Median Miete Bestand 2020

7,07€

1 Reudnitz-Thonberg

- Der 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 dort neu gebaute kleinere Stadtvillen, was den Ortsteil auch für junge Familien interessant macht.

2 Stötteritz

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

3 Probstheida

- Charakteristisches Merkmal dieses Ortsteils 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 sehr geringe Datenlage bei den Angebotsmieten.
- Nur am westlichen Rand entlang der Chemnitzer Straße und dem Barclayweg sind Mehrfamilienhäuser. Unter anderem befindet sich hier das längste Wohngebäude der Stadt Leipzig, das im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens LWB ist.

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 auch 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.

Daten und Fakten zur Stadt Südost	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	56.675	58.128	59.147	60.566	61.602	62.190	62.506
Haushalte	31.446	32.065	32.856	33.543	34.147	34.675	34.604
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	24,3	25,4	19,3	24,3	19,6	14,9	12,0
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.775		1.872		1.841	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

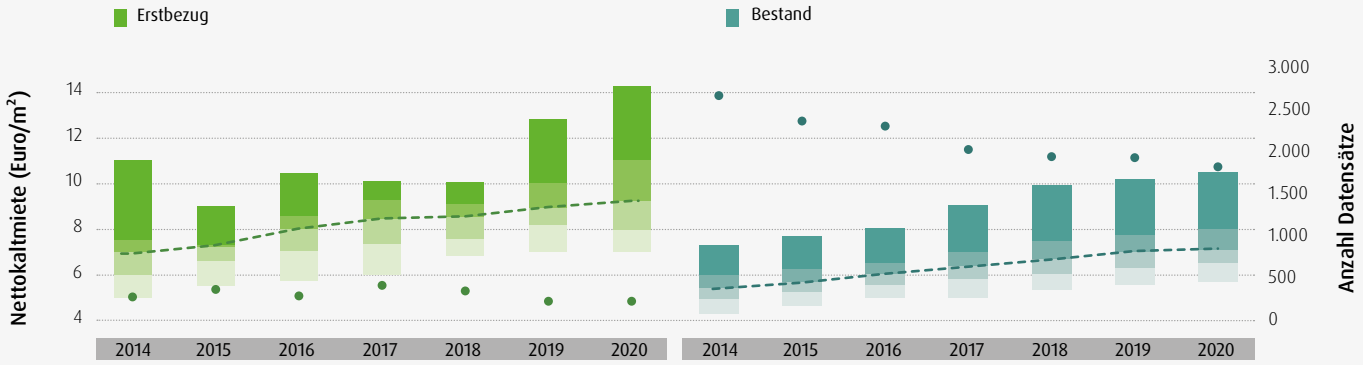


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

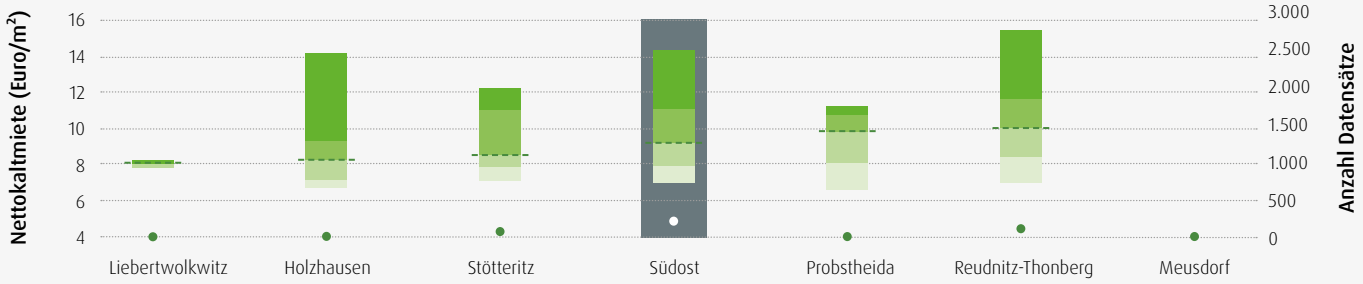


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

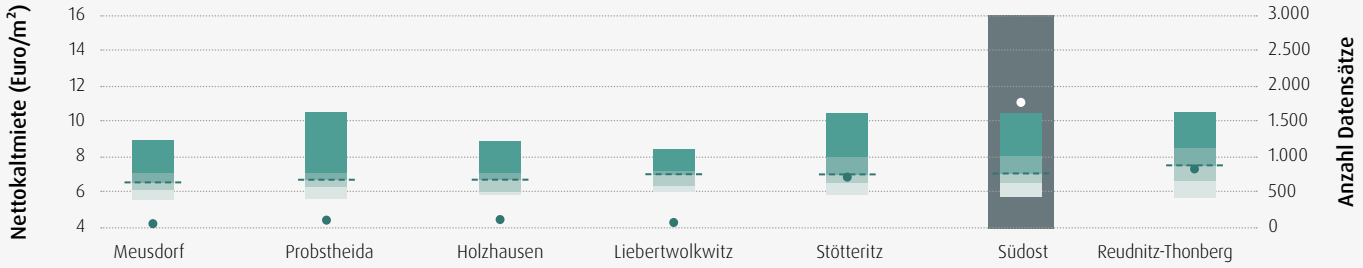


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

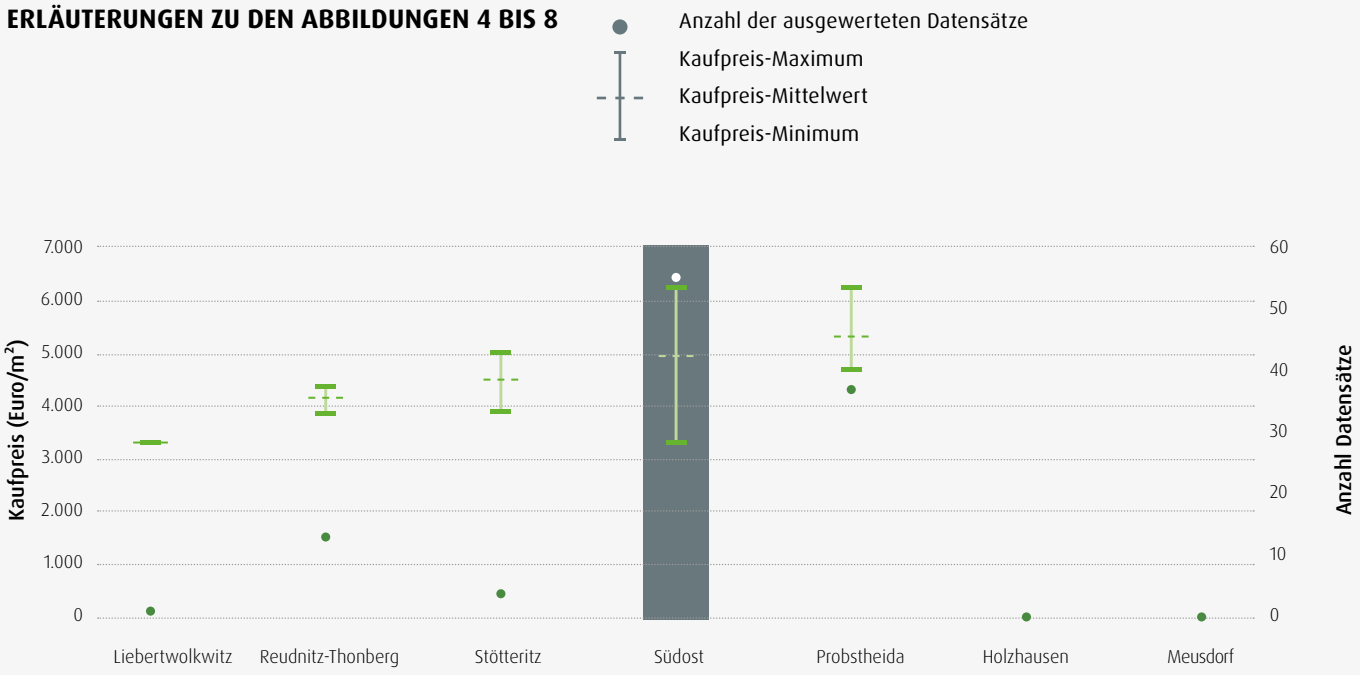


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

Abb. 5: entfällt

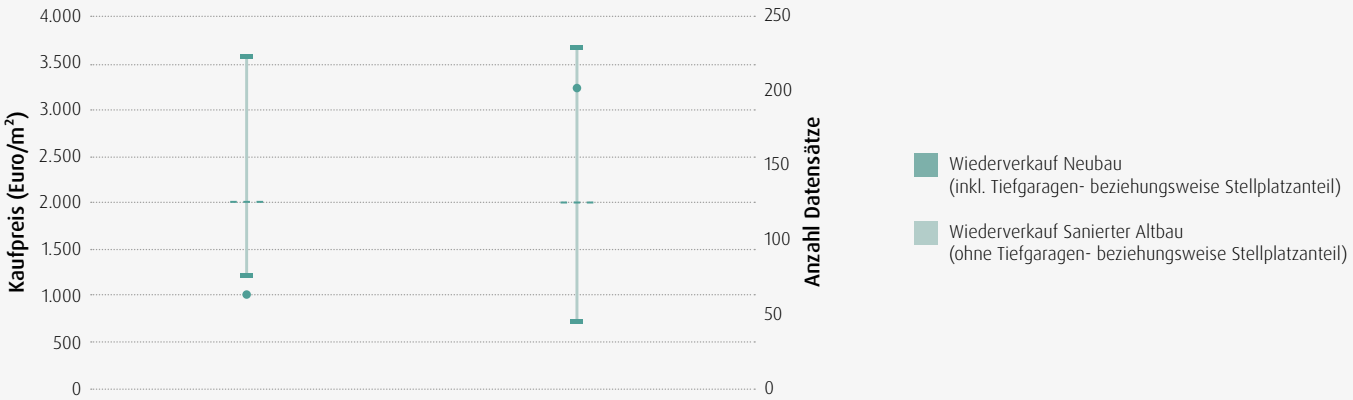


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

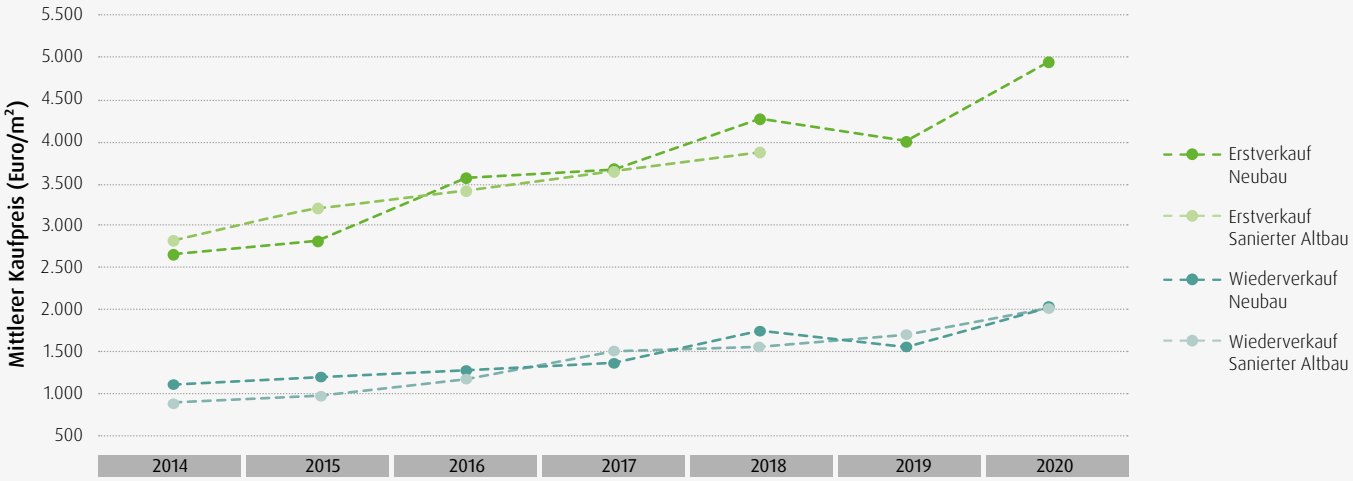


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
4.945€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
2.028€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
2.011€

INVESTMENT

- Im Stadtteil Südost ging die Zahl der Kauffälle das zweite Jahr in Folge zurück – von 33 im Jahr 2018 über 22 im Jahr 2019 auf lediglich 14 im Jahr 2020.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Von den sanierten Mehrfamilienhäusern wechselten acht in Reudnitz-Thonberg, fünf in Stötteritz sowie eines in Liebertwolkwitz den Besitzer.
- Der Mittelwert der erzielten Verkaufspreise verringerte sich leicht von 1.720 Euro/m² im Jahr 2019 auf 1.680 Euro/m² (minus 2,4 Prozent).
- Dieser Wert liegt 14 Prozent unter dem Leipziger Durchschnitt, womit der Stadtteil Südost zu den preiswerteren Gegenden gehört.
- Der maximale Verkaufspreis wurde mit 2.909 Euro/m² für ein Haus in Reudnitz-Thonberg erzielt.
- Am anderen Ende der Skala fand im selben Ortsteil ein Objekt für nur 942 Euro/m² einen neuen Eigentümer.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Wie bereits 2019 wies der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2020 erneut keine Transaktion im Stadtbezirk Südost aus.

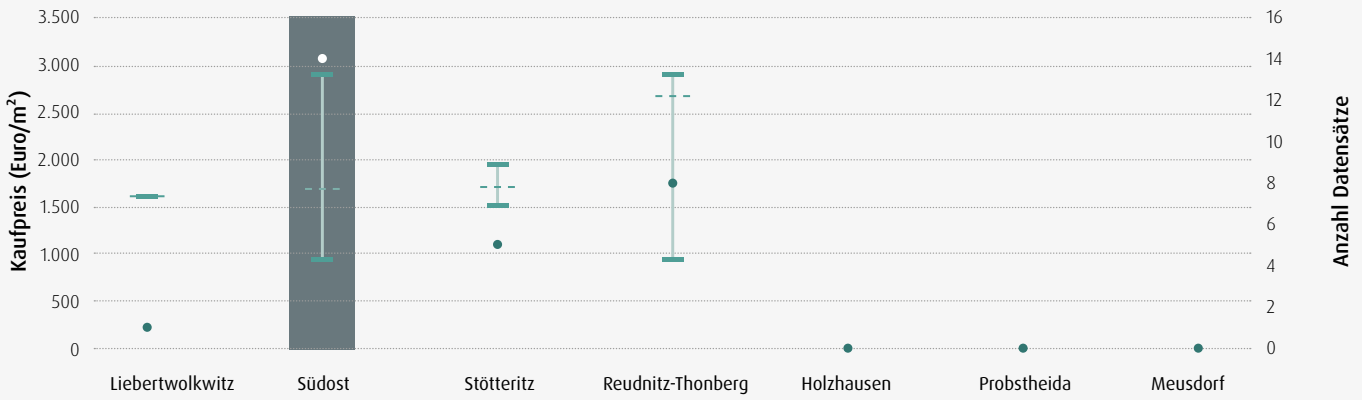
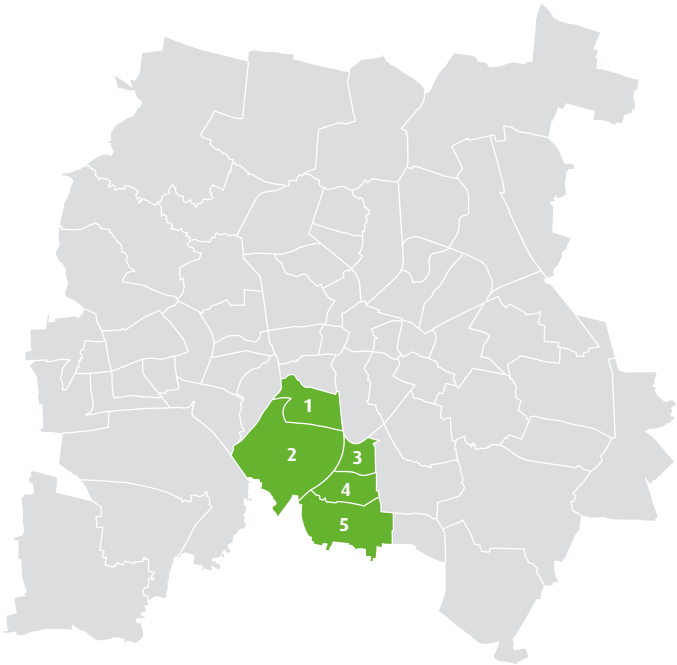


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Park am Völkerschlachtdenkmal und Südfriedhof Leipzig

NACHHALTIG NACHGEFRAGTER WOHNSTANDORT



SÜD

1 Südvorstadt
2 Connewitz
3 Marienbrunn
4 Lößnig
5 Dölitz-Dösen

Median Miete Erstbezug 2020

9,95€

Median Miete Bestand 2020

8,00€

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 gleichermaßen hoch.
- Repräsentative Gründerzeitbebauung und hochwertige Neubauten dominieren diesen Ortsteil.

2 Connewitz

- Die ausgedehnte Waldfläche Connewitzer Holz nimmt circa zwei Drittel der Fläche des Ortsteils ein, wodurch der Freizeitwert sehr hoch ist.
- Der Ortsteil entwickelt sich schon seit vielen Jahren aufgrund der umfangreichen gastronomischen und kulturellen Angebote zum Szeneviertel.
- Neben sanierten Altbauten aus der Gründerzeit ist der Standort durch eine hohe Investitionstätigkeit primär bei Lückenbebauungen gekennzeichnet.

3 Marienbrunn

- Es sind sowohl Mehrfamilienhäuser aus den 1930er und aus den 1960er Jahren als auch Einfamilienhäuser aus den 1930er Jahren im Ortsteil vorzufinden.
- Die geringe Investitionstätigkeit im Neubau wird anhand der wenigen Datensätze für den Erstbezug (Median: 6,85 Euro/m²) deutlich. Auffällig ist, dass die Angebotsmieten bei den Bestandswohnungen mit 7,53 Euro/m² darüber liegen. Die Ursache könnte in der geringen Anzahl an Datensätzen liegen.

4 Lößnig

- Augenscheinlich dominieren im Ortsteil die elfgeschossigen Plattenbauten aus den 1970er Jahren. Gleichermaßen befinden sich aber auch Mehrfamilienhäuser aus anderen Epochen im Ortsteil. Einzigartig in seiner Bauweise ist der unter Denkmalschutz 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.

5 Dölitz-Dösen

- Dieser Ortsteil ist durch eine dörfliche Grundstruktur geprägt, bei der primär Mehrfamilienhäuser aus ganz unterschiedlichen Epochen vorzufinden sind.
- Bestandteile sind das Dölitzer Holz und der Agrapark. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zum Neuseenland – alles Faktoren, die einen hohen Freizeitwert bieten. Aus diesem Grunde werden durchaus Entwicklungspotenziale gesehen.

Daten und Fakten zur Stadt Süd	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	64.129	65.200	65.507	66.114	66.705	66.962	67.079
Haushalte	38.373	38.815	39.199	39.126	39.331	39.439	39.129
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	11,0	13,2	5,6	4,8	6,8	4,2	2,6
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.668		1.831		2.013	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

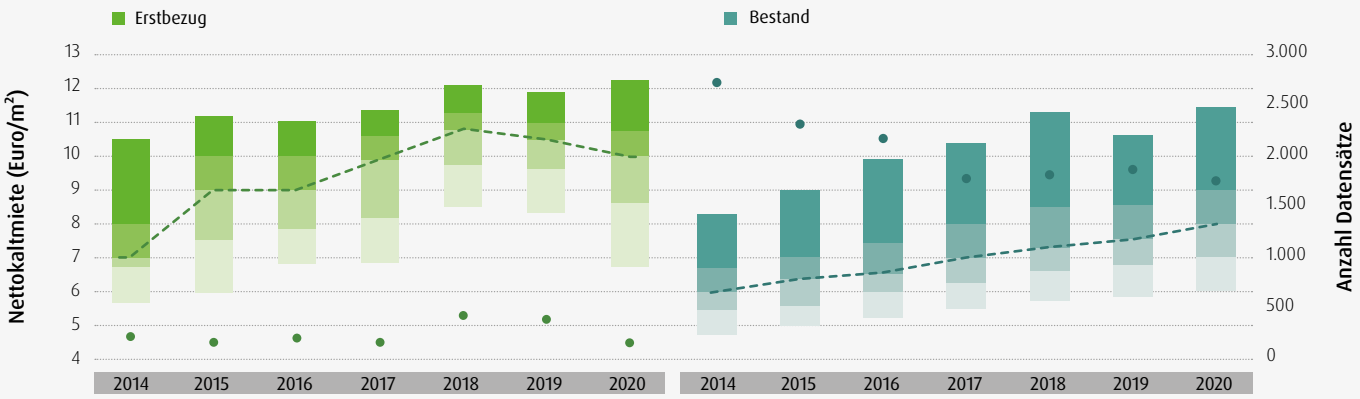


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

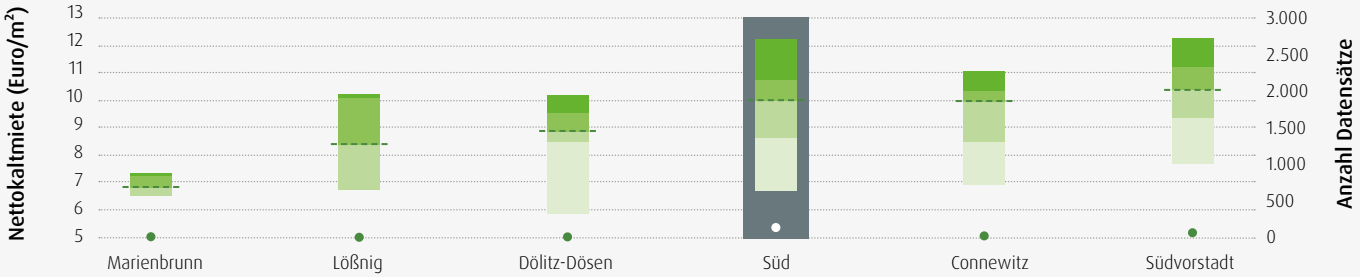


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

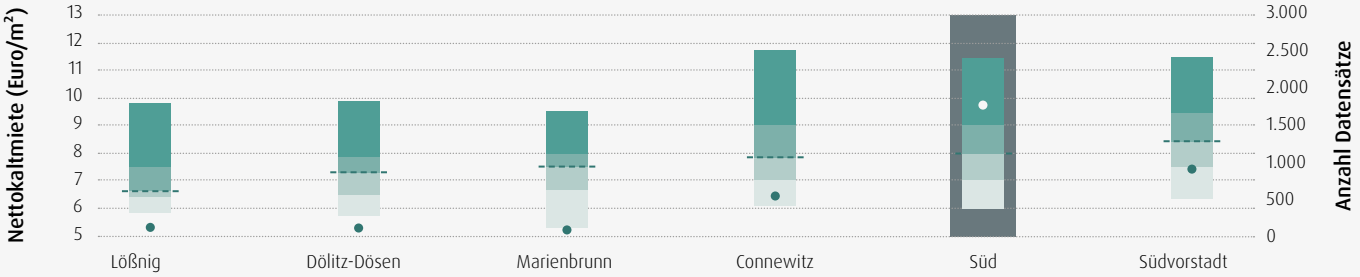


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

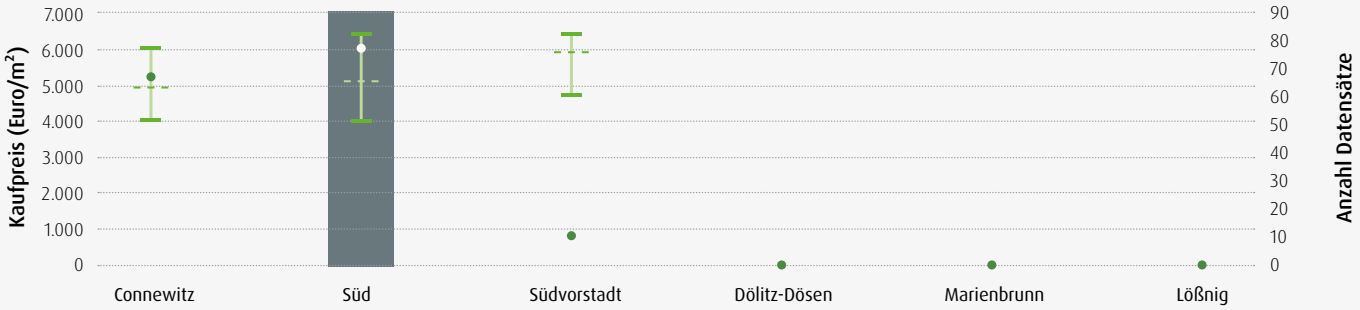


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

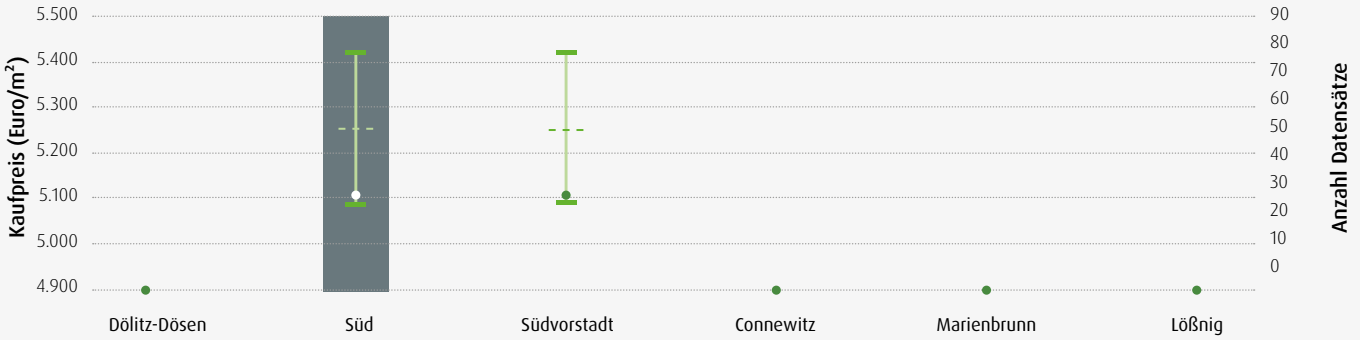


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

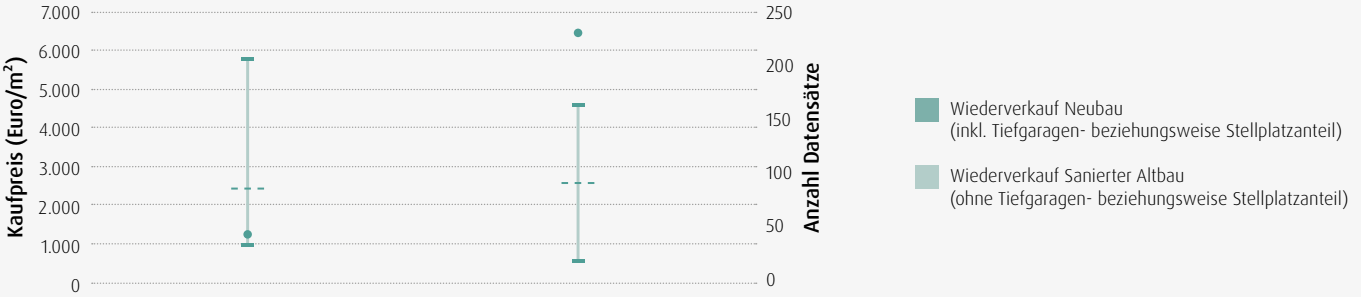


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

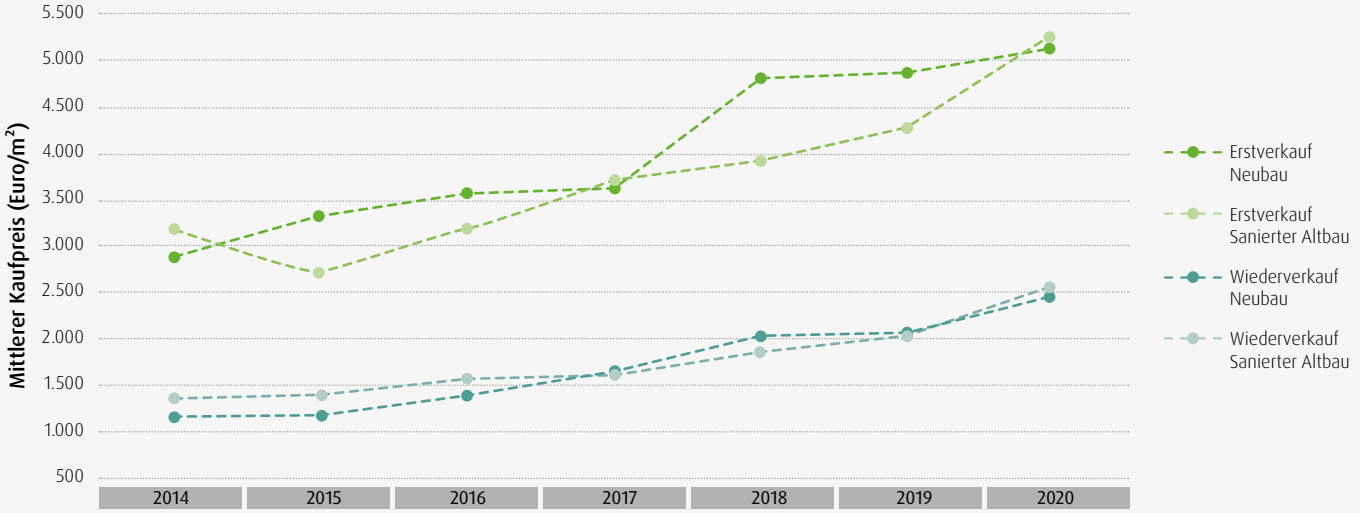


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
5.118€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
5.252€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
2.455€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
2.554€

INVESTMENT

- Der Stadtbezirk Süd gehört nach wie vor zu den beliebtesten Wohngegenden Leipzigs. Dennoch bieten sich Kaufinteressenten hier nur begrenzt Möglichkeiten. Finden sie ein Objekt, müssen sie deutlich mehr investieren als im stadtweiten Durchschnitt.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Die seit längerem abnehmende Zahl der Transaktionen ging 2020 weiter zurück: Nur noch zehn Objekte wechselten den Besitzer, darunter sieben in der Südvorstadt (minus zwei gegenüber 2019) und zwei in Connewitz (minus eins)
- Ein maximaler Kaufpreis von 3.277 Euro/m² bedeutet einen Platz in der Spitzengruppe der Leipziger Stadtbezirke, ebenso der Mittelwert von 2.472 Euro/m². Dieser liegt nur im Stadtbezirk Mitte höher (2.811 Euro/m²).

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Nachdem 2019 nur ein unsaniertes Mehrfamilienhaus einen neuen Eigentümer fand, stehen für 2020 zwei Verkäufe zu Buche – einer für 1.635 Euro/m² und ein weiterer für 2.050 Euro/m², was einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1.843 Euro/m² ergibt: ein Leipziger Spitzenwert.

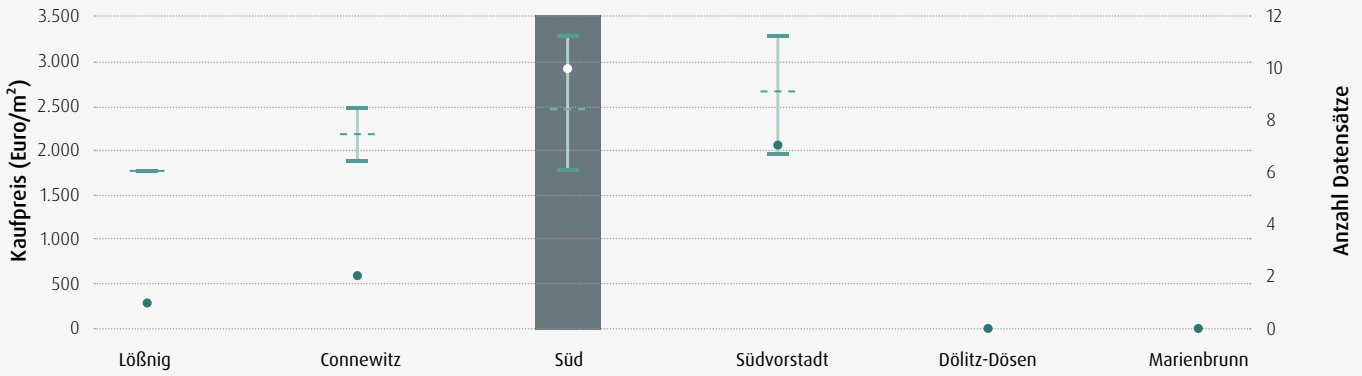
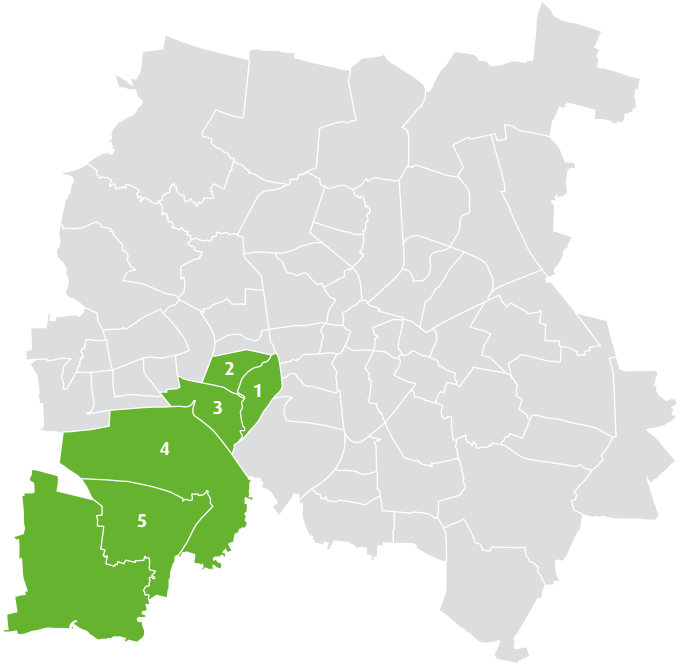


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Blick auf die Wohnanlage Rundling

SZENEVIERTEL BIS EINFAMILIENHAUS-STANDORT



SÜDWEST

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

Median Miete Erstbezug 2020

9,25€

Median Miete Bestand 2020

7,50€

1 Schleußig

- Es handelt sich um einen attraktiven Wohnstandort aufgrund der Innenstadtnähe und der Nähe zu ausgedehnten Park- beziehungsweise 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 ist auch ein hoher Freizeitwert.

2 Plagwitz

- Der Ortsteil ist durch eine hoch dynamische Entwicklung in den letzten zehn bis 15 Jahren gekennzeichnet und hat sich zum Szenestandort in Leipzig entwickelt.
- Maßgeblich hierfür waren die Belebung der ehemaligen Baumwollspinnerei mit Ateliers und Galerien sowie die kommunalen Investitionen entlang des Karl-Heine-Kanals.
- Der Ortsteil Plagwitz hat sich somit aus dem vormals tristen Industriestandort zu einen der attraktivsten Wohngegenden für Künstler, Studenten, aber auch junge Familien entwickelt.
- Im südlichen Teil ist aktuell eine hohe Investitionstätigkeit sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobilienbereich zu verzeichnen.

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 Freizeit-Treffpunkt in dem sonst relativ dicht bebauten Gebiet.

4 Großzschocher

- Dieser Ortsteil weist eine sehr differenzierte Struktur hinsichtlich Nutzungsart und Bauweise auf.
- Wohnbauten aus der Gründerzeit und aus den 1950er und 1960er Jahren sowie Gewerbeflächen sind im Ortsteil vorzufinden.
- 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 durch die geringen Datensätze bei den Angebotsmieten unterstrichen wird.

6 Hartmannsdorf-Knautnaundorf

- Die Grundstruktur ist primär dörflich geprägt.
- Der Ortsteil ist zwar flächenmäßig sehr groß, allerdings wird die überwiegende Fläche landwirtschaftlich genutzt.
- Es liegen damit sehr wenige Datensätzen bei den Angebotsmieten und keinerlei Verkäufe bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern vor.

Daten und Fakten zur Stadt Südwest	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	52.076	52.971	53.830	54.727	55.152	55.658	55.742
Haushalte	29.106	29.512	29.848	30.111	30.217	30.630	30.511
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	14,3	15,0	16,6	13,1	6,2	7,3	2,4
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.807		1.964		2.168	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

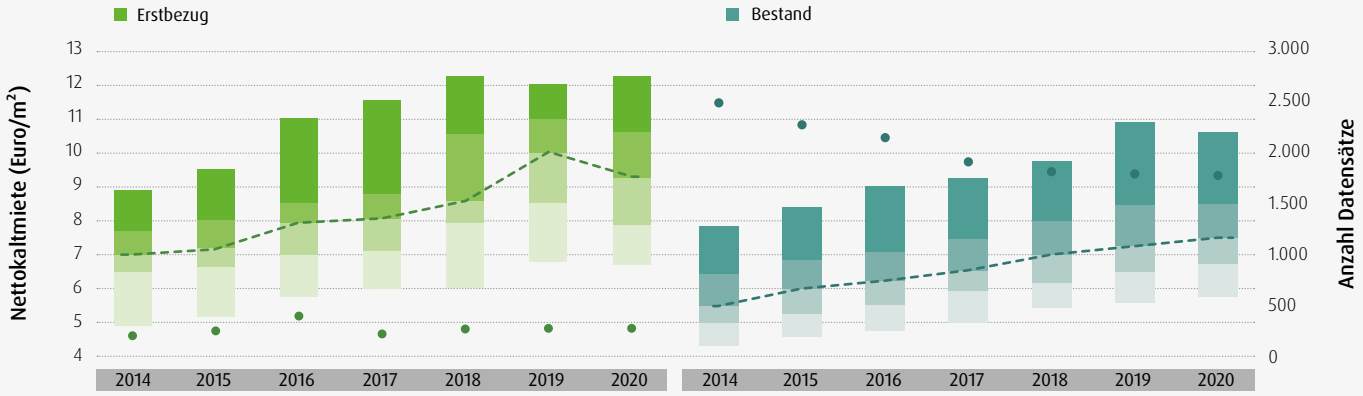


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

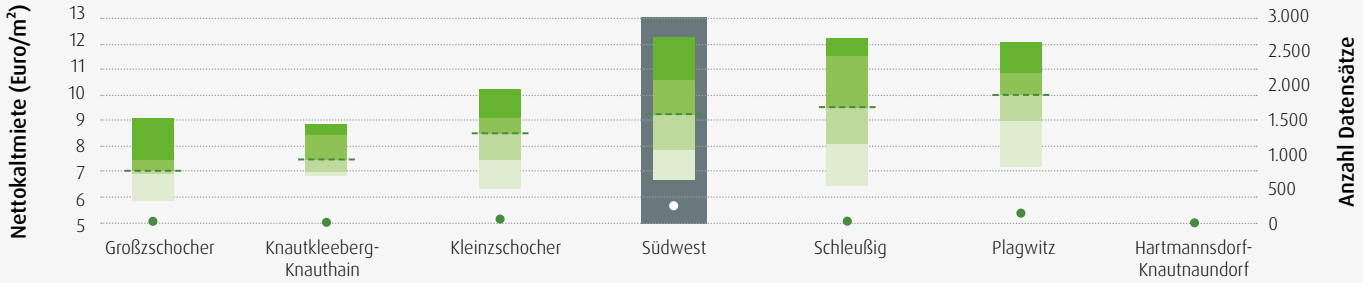


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

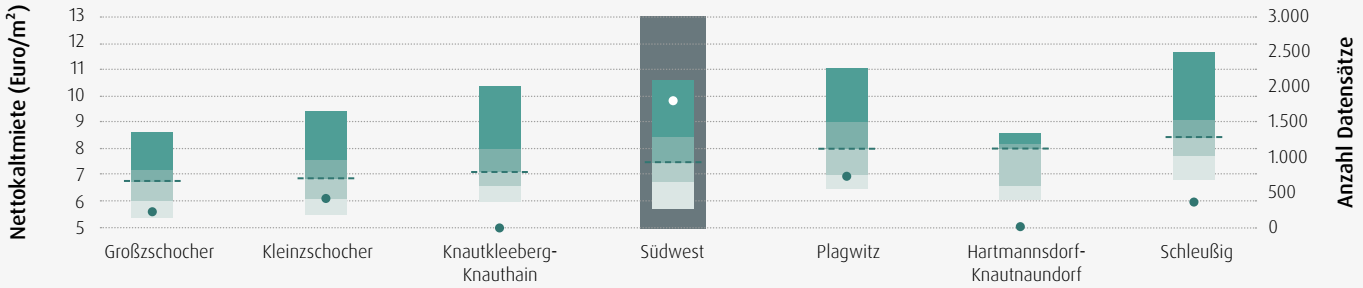


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

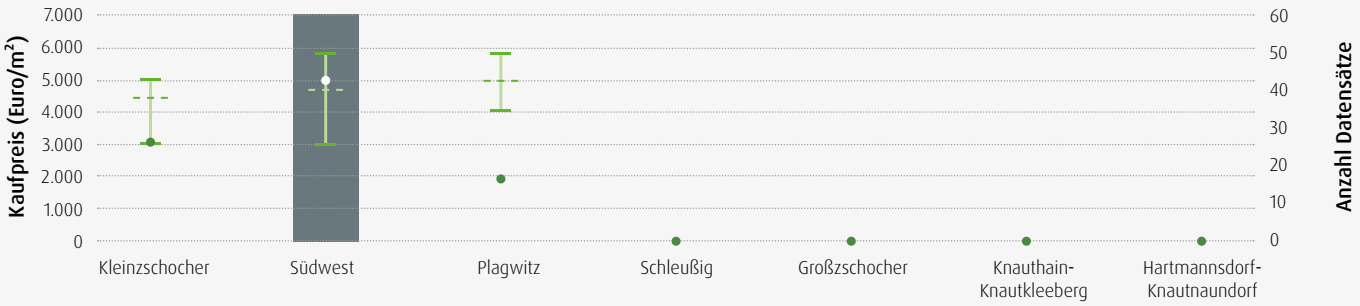


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

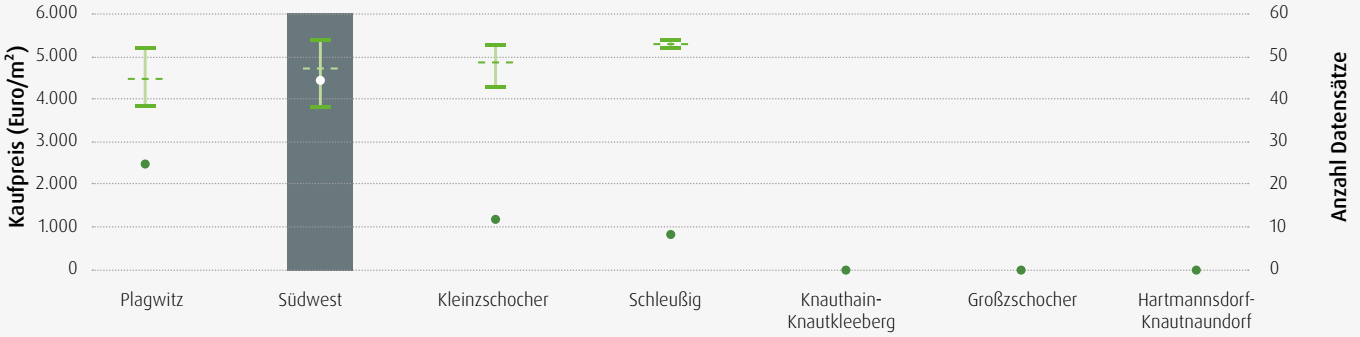


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

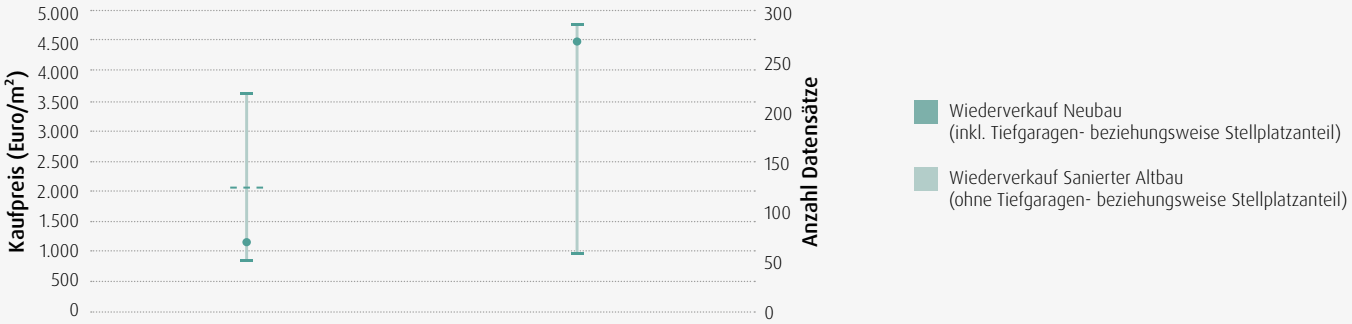


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

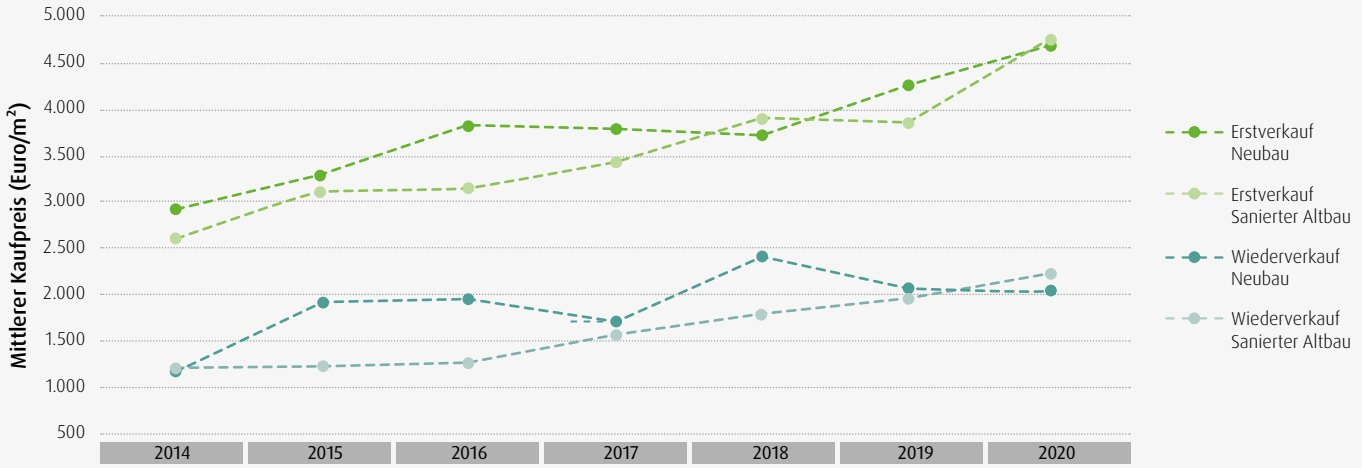


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
4.665€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.751€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
2.052€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
2.217€

INVESTMENT

- Der aufstrebende Stadtteil Südwest steht nach wie vor stark im Fokus der Investoren. Davon zeugen insgesamt 27 Kauffälle, womit exakt die Zahl des Vorjahres erreicht wurde.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Die gestiegene Attraktivität spiegelt sich unter anderem beim mittleren Verkaufspreis wider: Dieser stieg 2020 um ein Fünftel gegenüber dem Vorjahr – von 1.700 Euro/m² auf 2.040 Euro/m².
- Mit 3.147 Euro/m² erzielte ein Objekt in Plagwitz den höchsten Preis. 2019 lag dieser Wert noch bei 2.583 Euro/m² und damit um 18 Prozent niedriger.
- Die meisten Kauffälle wurden in Kleinzschocher registriert (neun), gefolgt von Plagwitz und Schleußig mit je sechs, wobei das Aufkommen gegenüber 2019 in Kleinzschocher um drei zurückging, während es in Schleußig um zwei anstieg.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Kam 2019 kein unsaniertes Mehrfamilienhaus in den Verkauf, weist der aktuelle Grundstücksmarktbericht für 2020 eine Transaktion aus.
- Ein Objekt wechselte zum Preis von 1.054 Euro/m² den Besitzer.

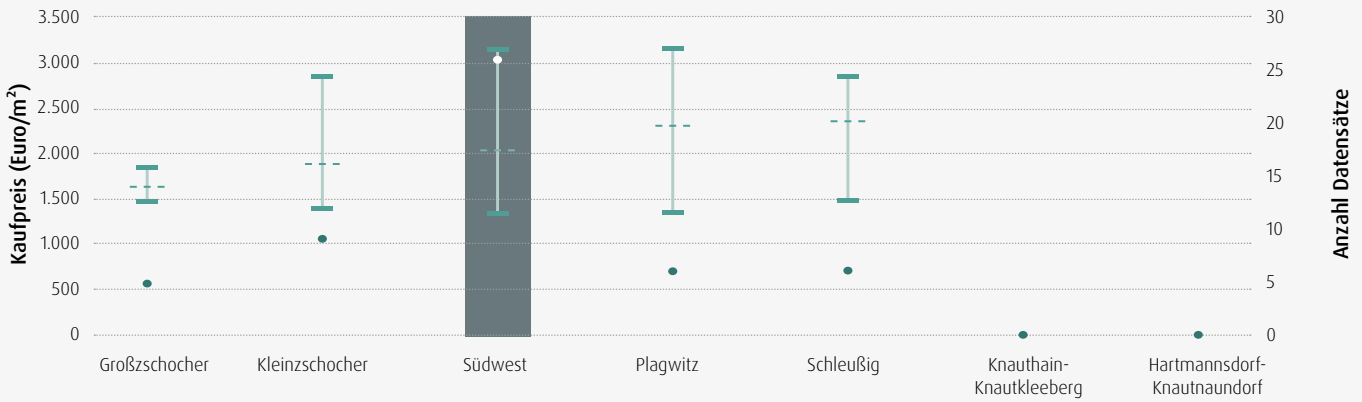
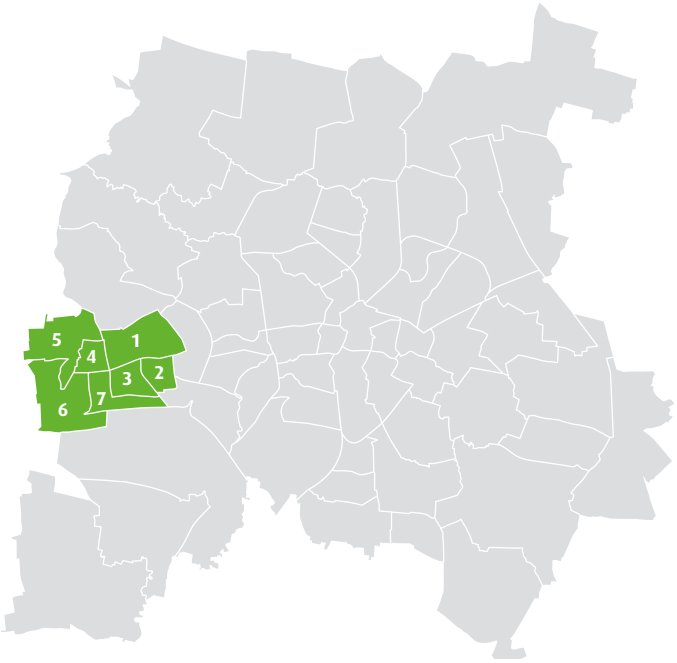


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Der Karl-Heine-Kanal in Plagwitz

STADTBEZIRK MIT DEN NIEDRIGSTEN PREISEN



WEST

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

Median Miete Erstbezug 2020

10,50€

Median Miete Bestand 2020

5,72€

1 Schönau

- Der sprunghafte Anstieg der Angebotsmieten beim Erstbezug von 5,65 Euro/m² auf 10,50 Euro/m² ist ausschließlich auf die Neubauten am Lindenauer Hafen zurückzuführen. Dieser befindet sich am östlichen Rand des Stadtbezirkes und ist durch den Schönauer Park sowie eine Wasserfläche vom sonstigen Ortsteil abgegrenzt. Das allein diese attraktiven Neubauten am Wasser die Ursache für den Preisanstieg sind, belegen auch die nur geringfügig gestiegenen Angebotsmieten bei den Bestandswohnungs-Angeboten im Ortsteil.
- 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 und 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 des Ortsteils entstand in den 1990er Jahren ein Gebiet mit Eigentumswohnungen, am westlichen Rand befindet sich ein alter Dorfkern.
- 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 Angebotsmieten im Bestand und fehlende Datensätze in allen anderen analysierten Segmenten unterstreichen die Siedlungsstruktur.

Daten und Fakten zur Stadt West	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	49.683	50.493	52.460	53.070	53.440	53.862	54.190
Haushalte	27.604	27.984	28.814	29.057	29.361	29.710	29.783
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	22,6	27,5	46,6	20,1	16,0	20,4	17,7
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.430		1.581		1.438	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

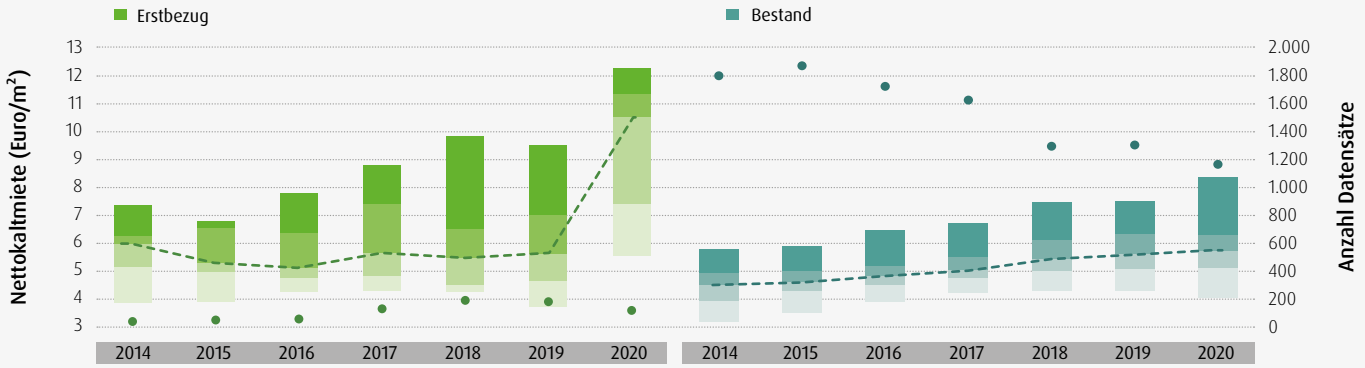


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

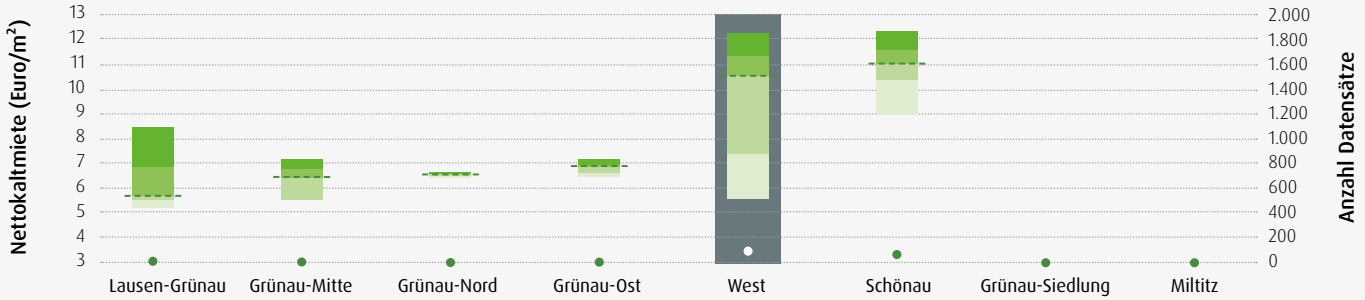


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

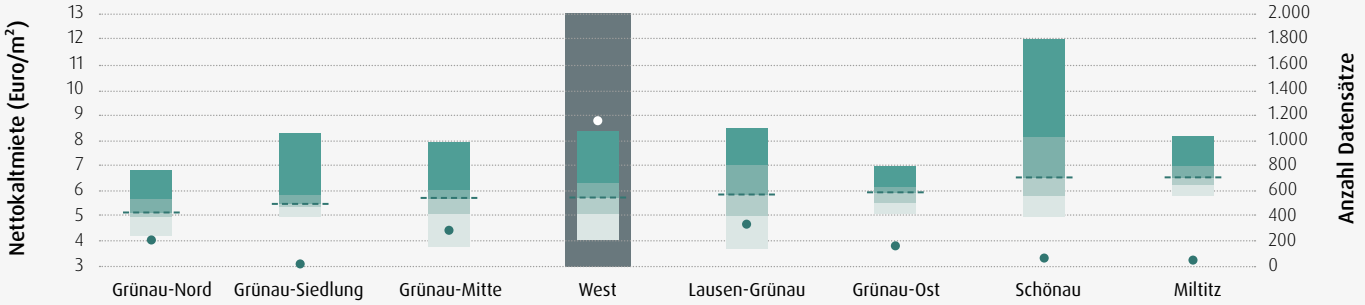


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1 BIS 3

Anzahl der ausgewerteten Datensätze

20 % der nächst teuren Wohnangebote

25 % der Wohnangebote unmittelbar über dem Median

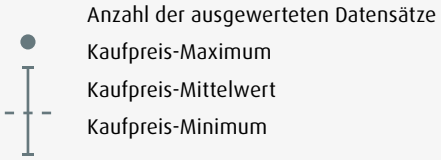
Median

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



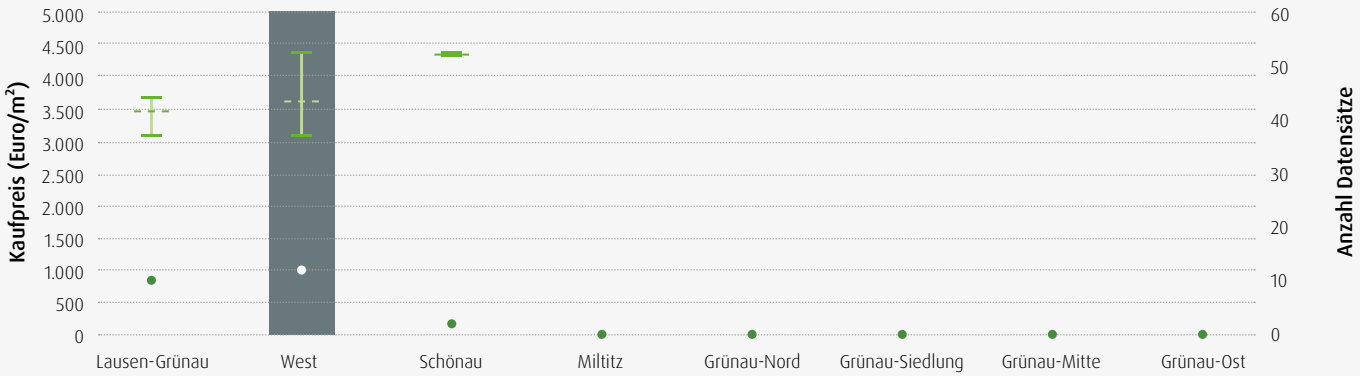


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

Abb. 5: entfällt

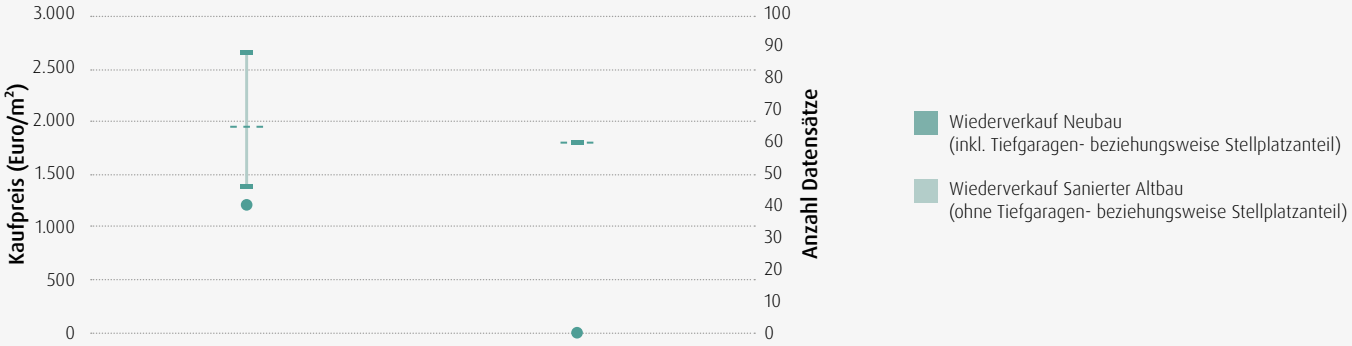


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

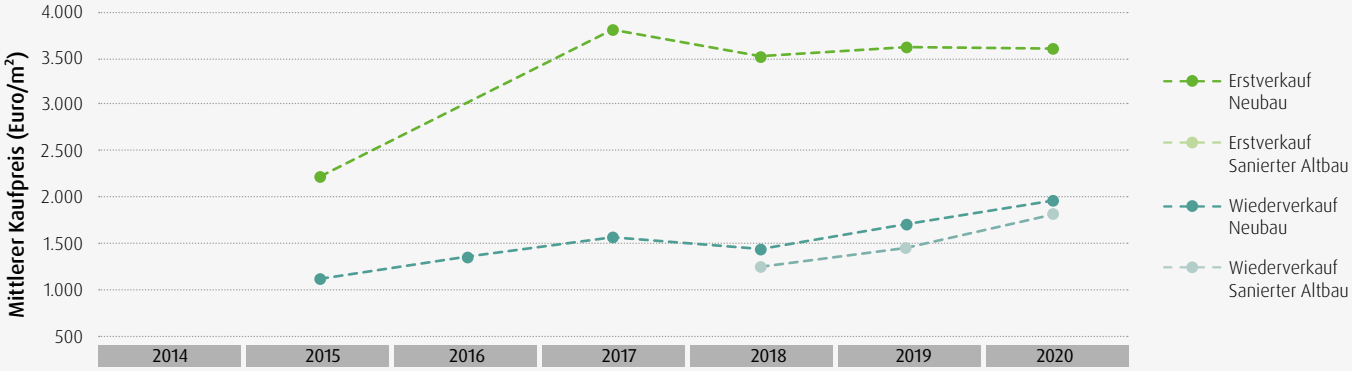


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Datenquelle Abb. 4 bis 7: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
3.600€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
1.961€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
1.806€

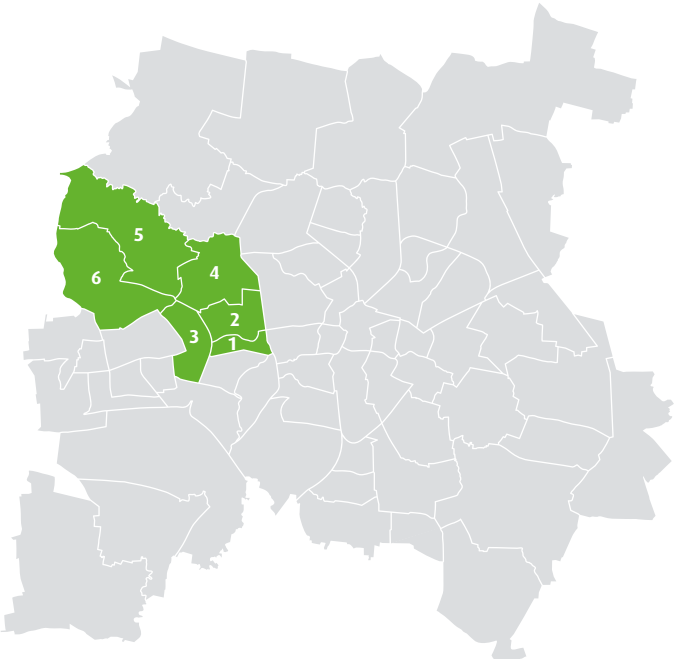
INVESTMENT

- Der Stadtbezirk West ist in weiten Teilen durch Großwohnsiedlungen geprägt, die sich vor allem im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und weiteren Bestandshaltern befinden.
- Deren Immobilien stehen so gut wie nie zum Verkauf. Deshalb gibt es in diesem Gebiet am westlichen Stadtrand von Leipzig in unmittelbarer Nähe zum Kulkwitzer See de facto kein Marktgeschehen.
- Wurde im vergangenen Jahr wenigstens noch eine Transaktion für ein saniertes Mehrfamilienhaus im Ortsteil Miltitz zum Preis von 1.814 Euro/m² registriert, weist der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig für 2020 keinerlei Verkäufe in diesem Stadtbezirk aus.

Abb. 8: entfällt

Kulkwitzer See

VOM SZENE- BIS ZUM EINFAMILIENHAUS-STANDORT



ALT-WEST

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

Median Miete Erstbezug 2020

9,00€

Median Miete Bestand 2020

7,00€

1 Lindenau

- Der Ortsteil 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 zwischen den beiden Ortsteilen. 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.
- Die fehlenden Datensätze beim Verkauf von Eigentumswohnungen überraschen beim Erstverkauf nicht, ist doch mittlerweile der Ortsteil so dicht bebaut, dass es nur noch wenige Baulücken gibt.

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.

3 Neulindenau

- Wie aus der Ortsteilbezeichnung hervorgeht, sind die hier befindlichen Gebäude aus einer späteren Epoche. Dominierend in diesem Gebiet ist das Dunckerviertel, 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 einem sehr beliebten Wohnstandort.

5 Böhlitz-Ehrenberg

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

6 Burghausen-Rückmarsdorf

- Burghausen weist eine klassisch dörfliche Struktur mit der damit verbundenen Gemengelage an Gebäuden auf.
- Die unmittelbare Lage am Elster-Saale-Kanal trägt zur

Attraktivität dieses Standortes bei.

- Rückmarsdorf wird optisch durch die B181, 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	53.967	55.698	56.877	57.927	58.444	59.183	59.643
Haushalte	30.728	31.836	32.500	33.156	33.488	33.966	34.091
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	36,5	34,0	20,9	17,8	10,2	14,0	9,0
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.684		1.713		1.942	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

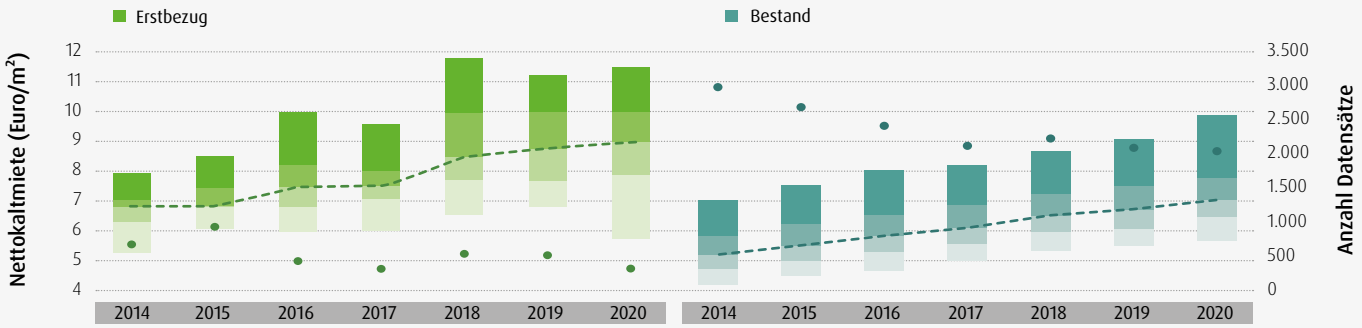


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

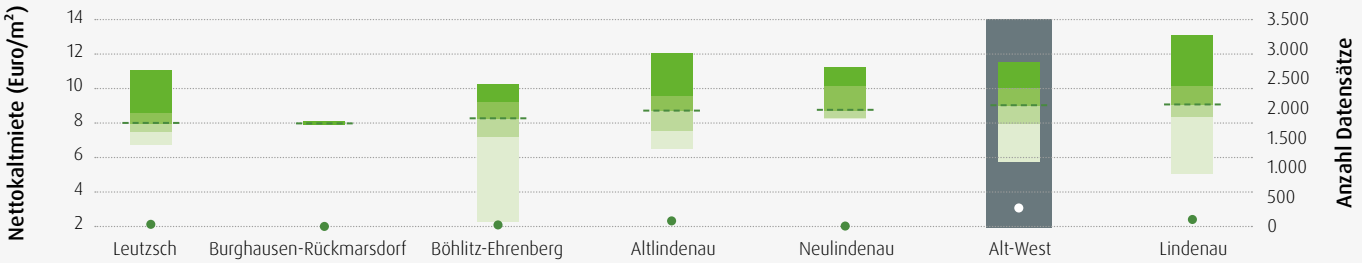


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

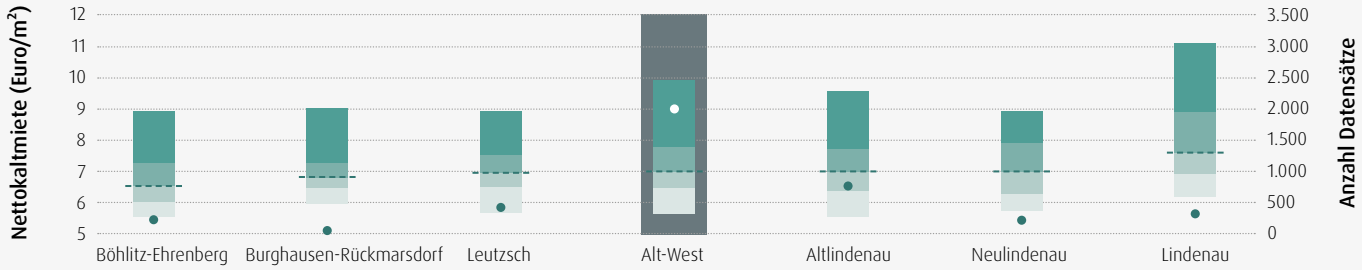


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

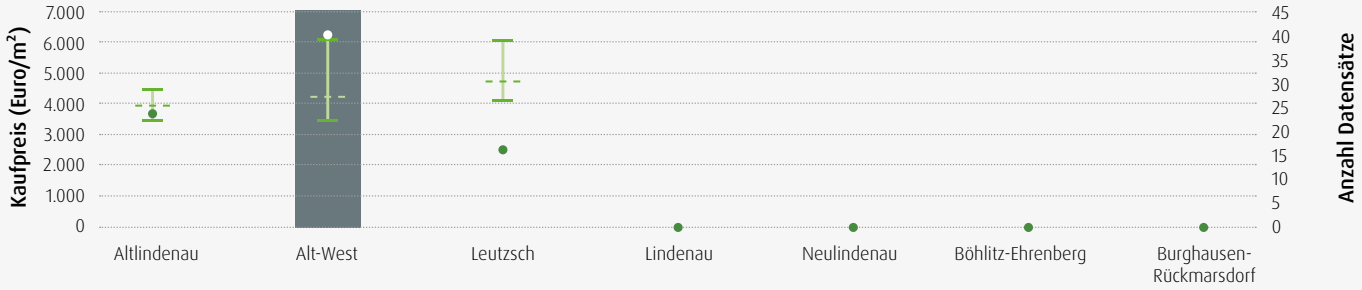


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

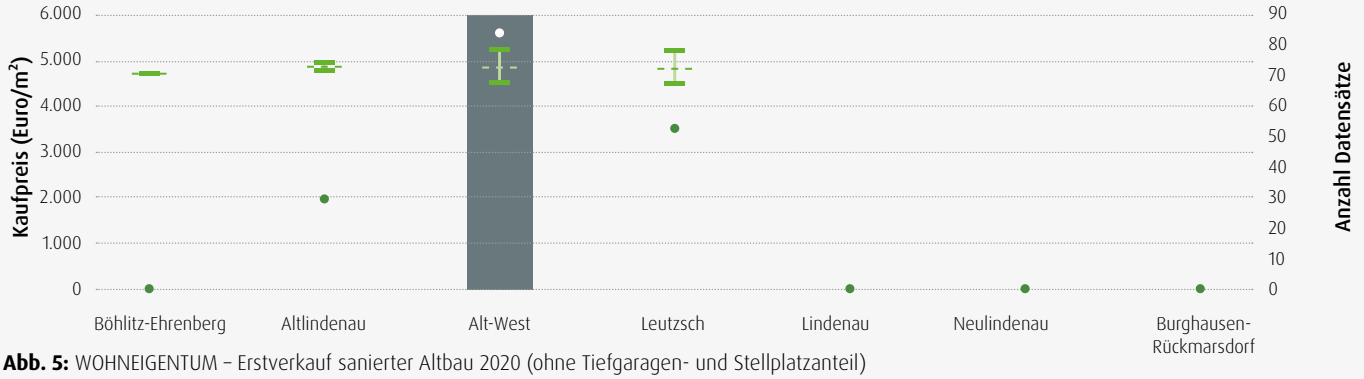


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

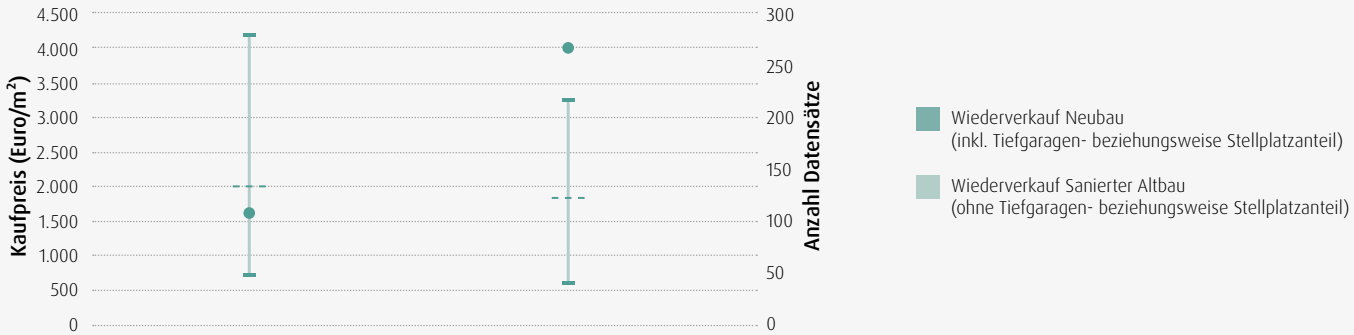


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

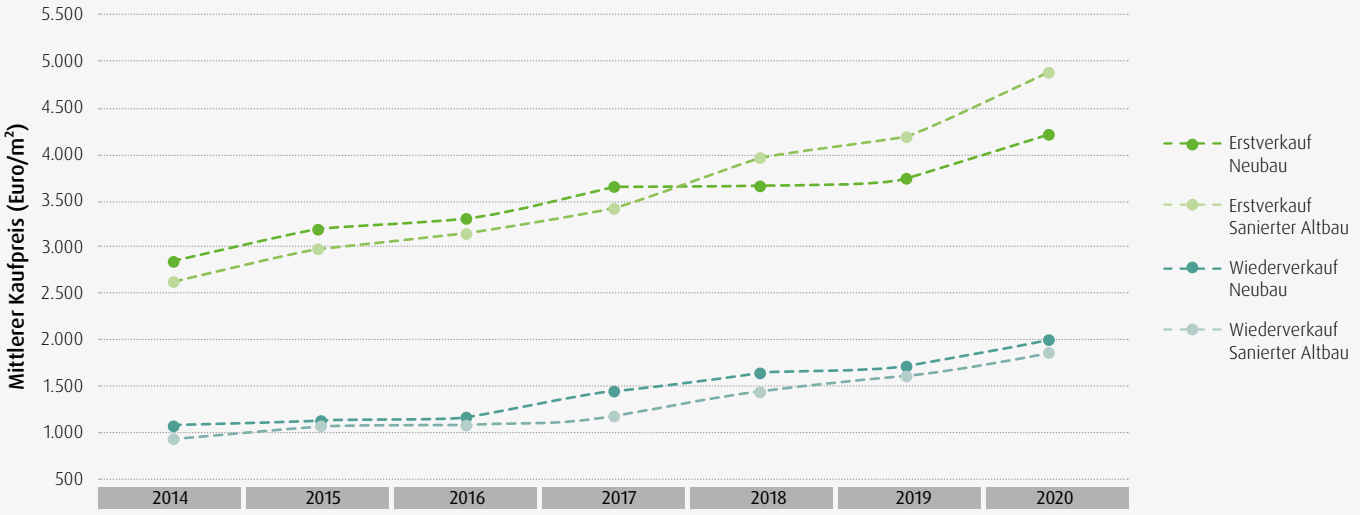


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
4.195€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.844€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
1.984€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
1.852€

INVESTMENT

- Das Transaktionsniveau im Stadtbezirk Alt-West ist unverändert hoch: Im Jahr 2020 wechselten 29 sanierte und sechs unsanierte Mehrfamilienhäuser den Besitzer (2019: 30/6).

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Etwas mehr als die Hälfte aller Kauffälle (15; drei mehr als 2019) entfiel auf den Ortsteil Altlindenau.
- Nachdem sich der Mittelwert bei den Kaufpreisen für den gesamten Stadtbezirk bereits von 2018 auf 2019 um 12,7 Prozent erhöht hatte, nahm er 2020 um weitere 15,1 Prozent zu.
- Einen noch höheren Zuwachs zeigen die maximal erzielten Preise: von 2.013 Euro/m² im Jahr 2019 auf 3.621 Euro/m² in 2020 – ein Plus von fast 80 Prozent und der dritthöchste Wert in ganz Leipzig, gleichauf mit dem Stadtbezirk Mitte.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Die deutlichen Preissteigerungen bei sanierten Mehrfamilienhäusern hat der Markt der unsanierten Mehrfamilienhäuser nicht nachvollzogen.
- Die Preisspanne liegt hier zwischen 529 und 1.551 Euro; Maximal- und Mittelwert blieben so gut wie unverändert.

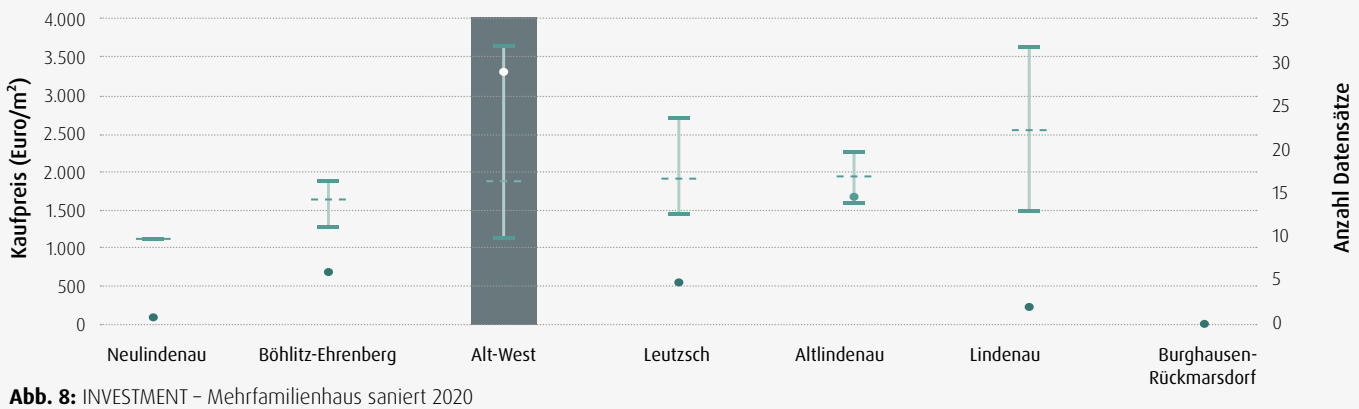


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

König-Albert-Brücke

WOHNANGEBOTE MIT ARBEITSPLATZNÄHE

ALT-WEST

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

Median Miete Erstbezug 2020

9,00€

Median Miete Bestand 2020

7,00€

1 Möckern

- Im südlichen Teil von Möckern durchzieht die Georg-Schumann-Straße (B6) den Ortsteil. In dieser Gegend dominiert dicht bebaute Blockrandbebauung. Nördlich daran anschließend steht ein Wohngebiet aus den 1960er und 1970er Jahren.
- Ganz im Norden befindet sich die Sternsiedlung, benannt nach der sternförmigen Anordnung von Einfamilienhäusern, die als Kulturdenkmal erfasst ist.
- Am westlichen Rand des Ortsteils, südlich der Max-Liebermann-Straße, wurden in den letzten Jahren umfangreiche Wohnbauinvestitionen getätigt. Es entstanden hier in ehemaligen Kasernengebäuden hochwertige Eigentumswohnungen und auch Reihenhäuser, ergänzt mit einigen neu gebauten Einfamilienhäusern.
- Die Verkäufe von Eigentumswohnungen in diesem Ortsteil dürften sich fast ausschließlich auf dieses Gebiet konzentrieren, ebenso die vergleichsweise hohen Angebotsmieten beim Erstbezug.
- Ganz im Süden von Möckern beginnt der Auwald 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 Ortsteile, 1999 zum Stadtgebiet von Leipzig eingemeindet.
- Neben Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen befinden sich hier alte und neue Einfamilienhausstandorte.
- Auch dieser Ortsteil grenzt im Süden an den Auwald von Leipzig 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 Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.
- Der Lagevorteil dieses Gebietes 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.374	30.996	31.812	32.646	33.395	34.039	34.710
Haushalte	17.100	17.546	17.924	18.626	19.034	19.383	19.500
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	17,8	23,7	32,4	11,3	-4,1	-15,8	4,3
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		1.815		1.829		2.060	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

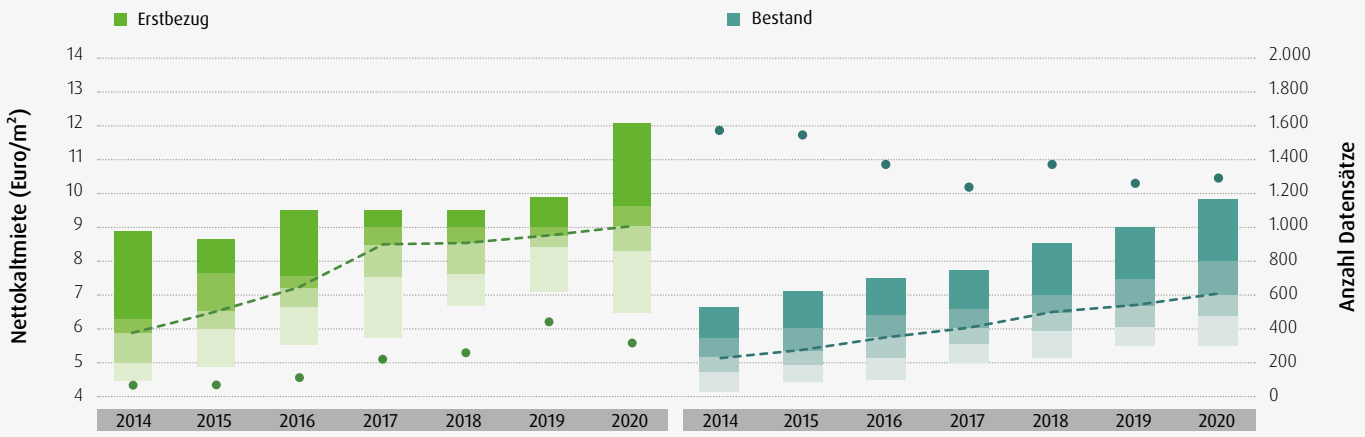


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

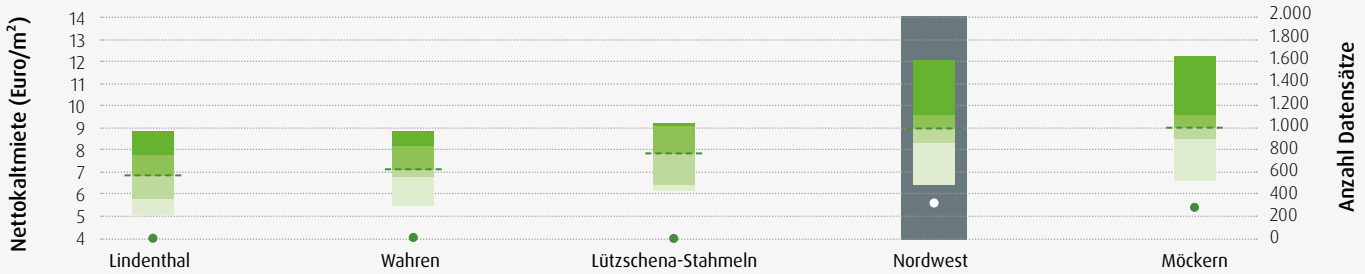


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

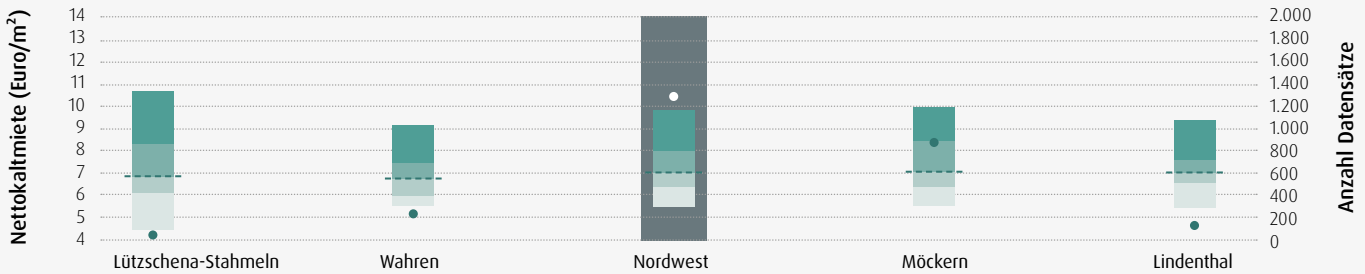


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

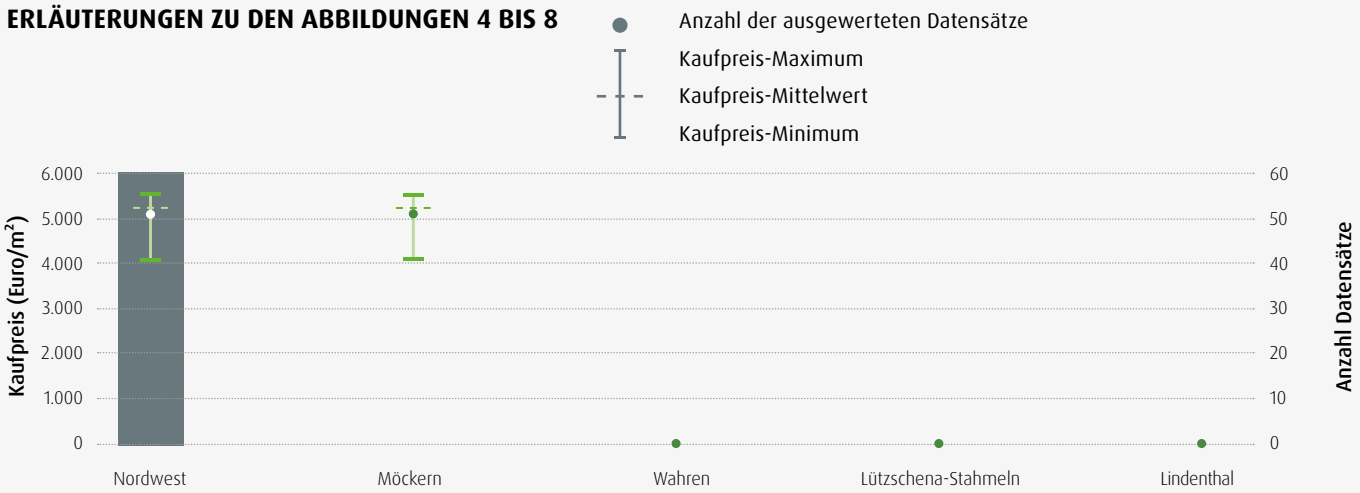


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

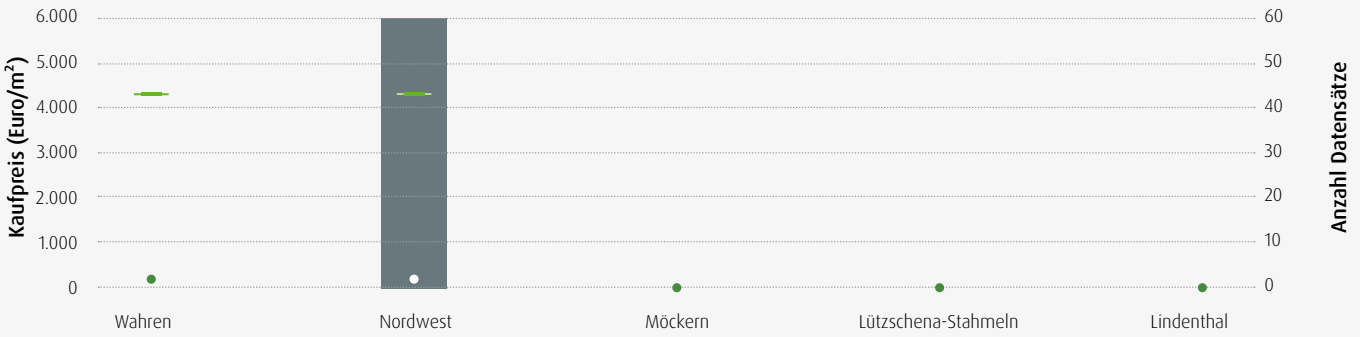


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

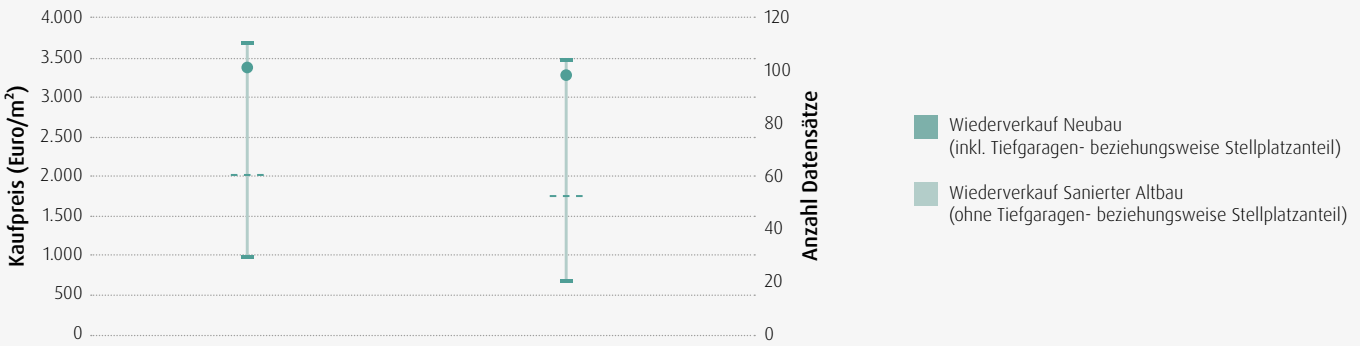


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

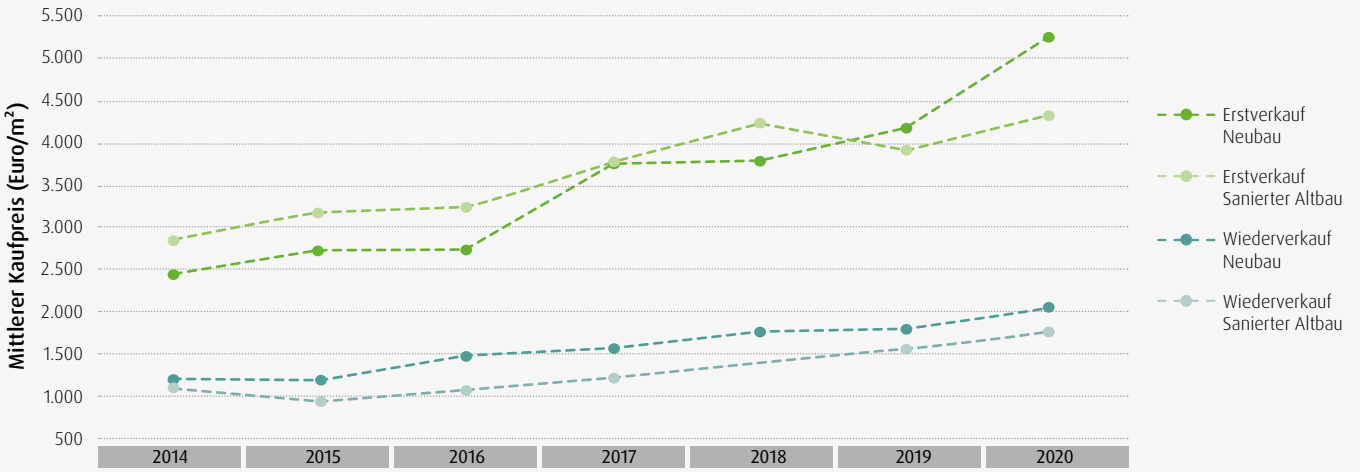


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
5.236€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.294€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
2.035€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
1.737€

INVESTMENT

- Die Investitionstätigkeit im Stadtbezirk Nordwest verlief 2020 konstant – sowohl hinsichtlich der insgesamt registrierten Kauffälle (14, wie bereits 2019) als auch in Bezug auf die Kaufpreise.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Die Preise für sanierte Mehrfamilienhäuser blieben fast unverändert und weiter im moderaten Bereich.
- Der mittlere Kaufpreis beträgt 1.632 Euro/m² und ist damit etwas niedriger als im Vorjahr (1.712 Euro/m²).
- Ebenso leicht gesunken sind das Minimum der Kaufpreise (von 1.382 Euro/m² auf 1.155 Euro/m²) sowie deren Maximum (von 2.694 Euro/m² auf 2.462 Euro/m²).
- Der Rückgang um vier Kauffälle gegenüber 2019 in Wahren wurde durch ein ebenso großes Plus in Möckern ausgeglichen.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Bei den unsanierten Mehrfamilienhäusern sind die Preise gestiegen – der maximale Kaufpreis von 1.306 Euro/m² auf 1.864 Euro/m² und der mittlere Kaufpreis von 944 Euro/m² auf 1.277 Euro/m². Registriert wurden vier Kauffälle und damit einer mehr als 2019.

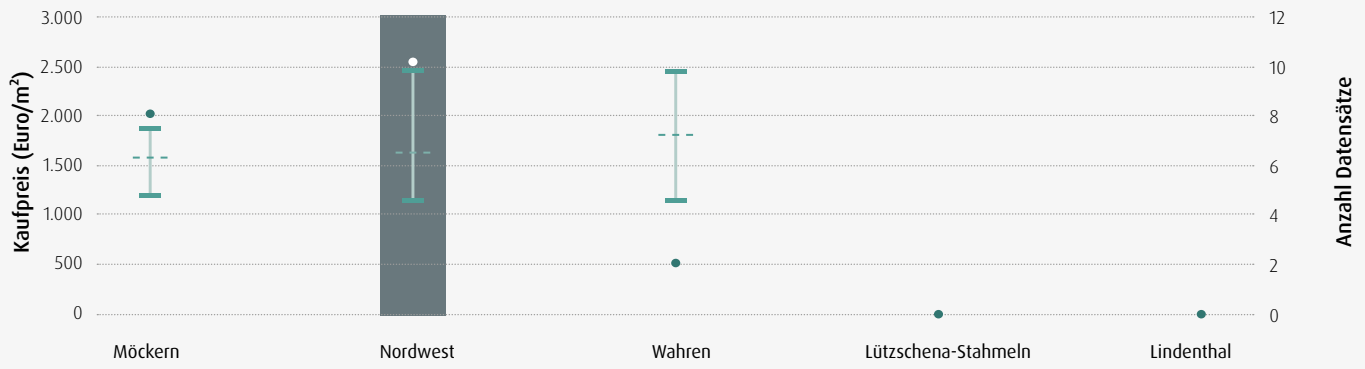
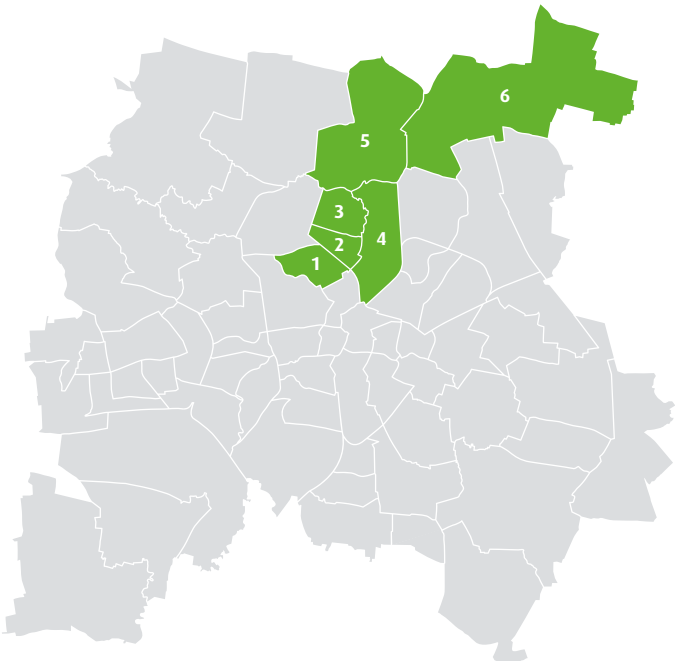


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

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

Skyline von Leipzig

ATTRAKTIVE VIELFALT



NORD

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

Median Miete Erstbezug 2020

9,52€

Median Miete Bestand 2020

7,45€

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 dieses Ortsteils 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.
- Die Angebotsmieten für Erstbezug sind in diesem Ortsteil moderat und die niedrigsten im Stadtbezirk Nord.

5 Wiederitzsch

- Prägend für diesen Ortsteil sind Einfamilienhaus-Siedlungen unterschiedlichen Baualters, wobei neu entstandene Einfamilienhäuser rund um den ursprünglichen Ortskern dominieren. Der Mietwohnungsmarkt spielt somit eher eine untergeordnete Rolle.
- Die Nachfrage nach diesem Standort dürfte primär der Nähe zu den Gewerbeansiedlungen im Norden und der damit verbundenen Arbeitsplatznähe geschuldet sein. Aus diesem Grund wird durchaus weiteres Potenzial gesehen.

6 Seehausen

- Im ländlich geprägten Ortsteil 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	65.991	67.505	68.791	70.126	70.874	71.420	71.878
Haushalte	36.310	36.981	37.625	38.130	38.482	38.895	38.768
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	17,2	19,2	16,4	15,7	10,6	8,5	8,5
Median des Haushalts-Nettoeinkommens (Euro je Monat)		2.015		2.043		2.217	

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

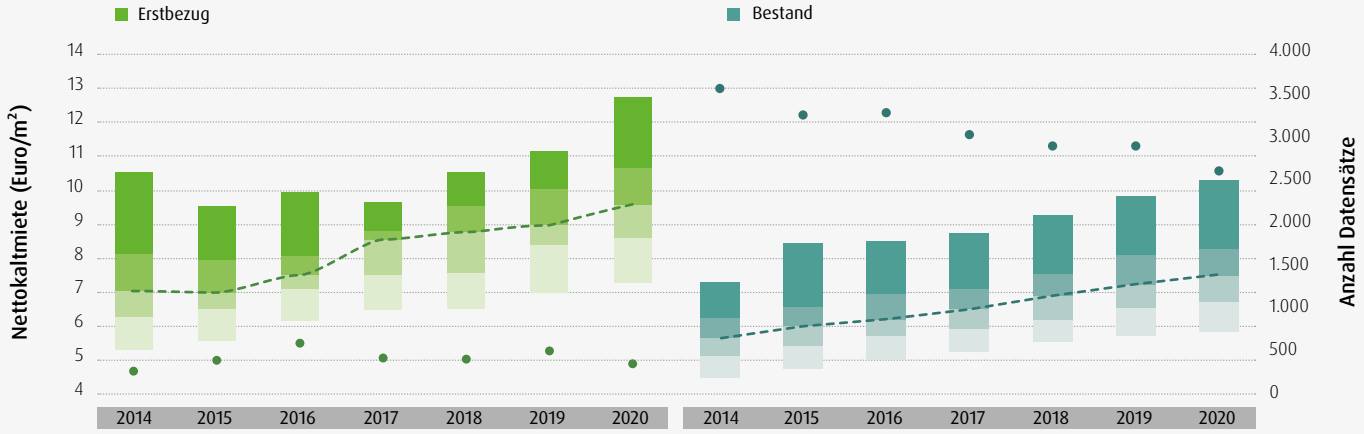


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten

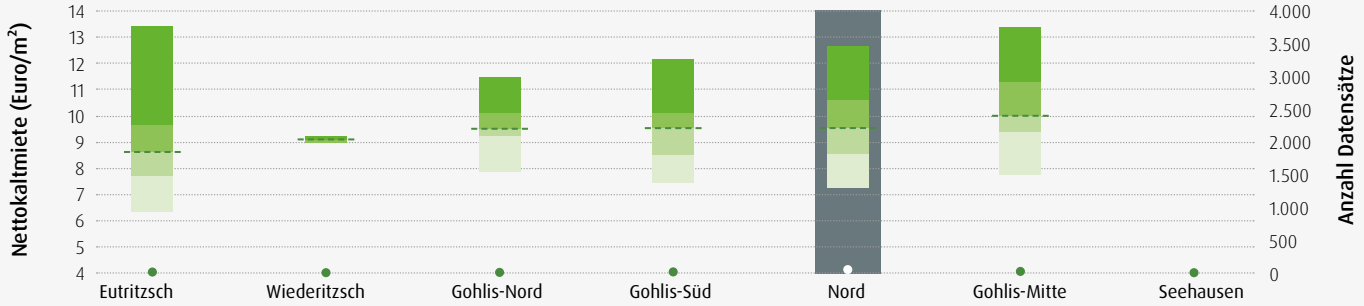


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

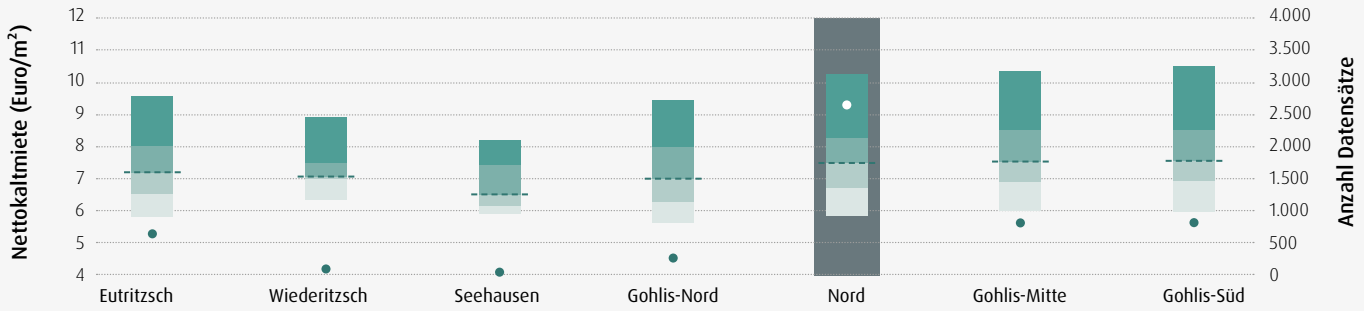


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

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

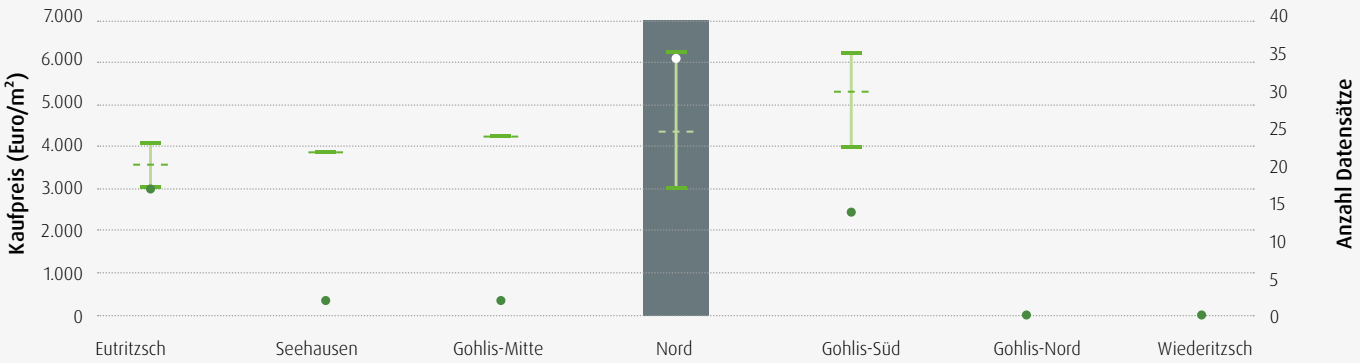


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

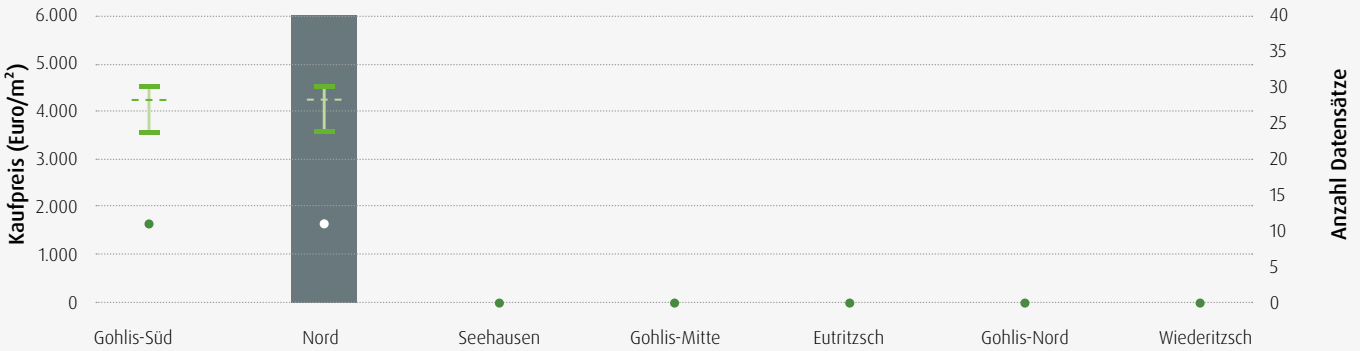


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

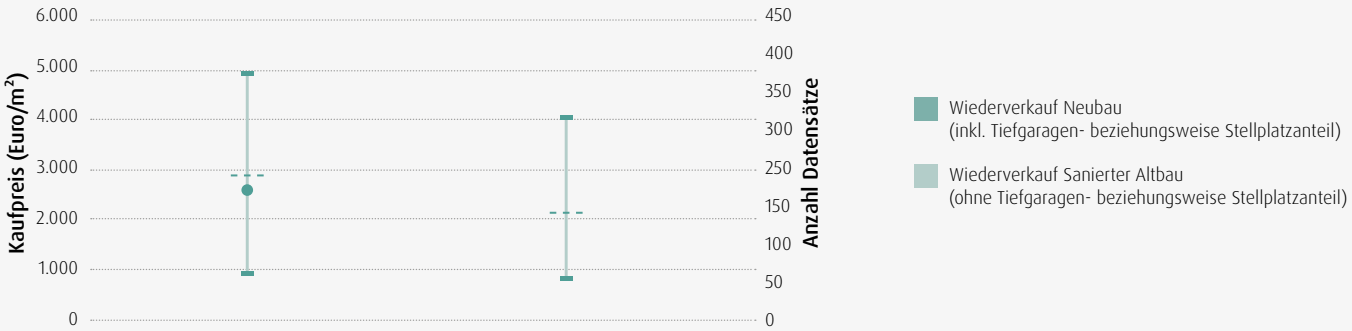


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

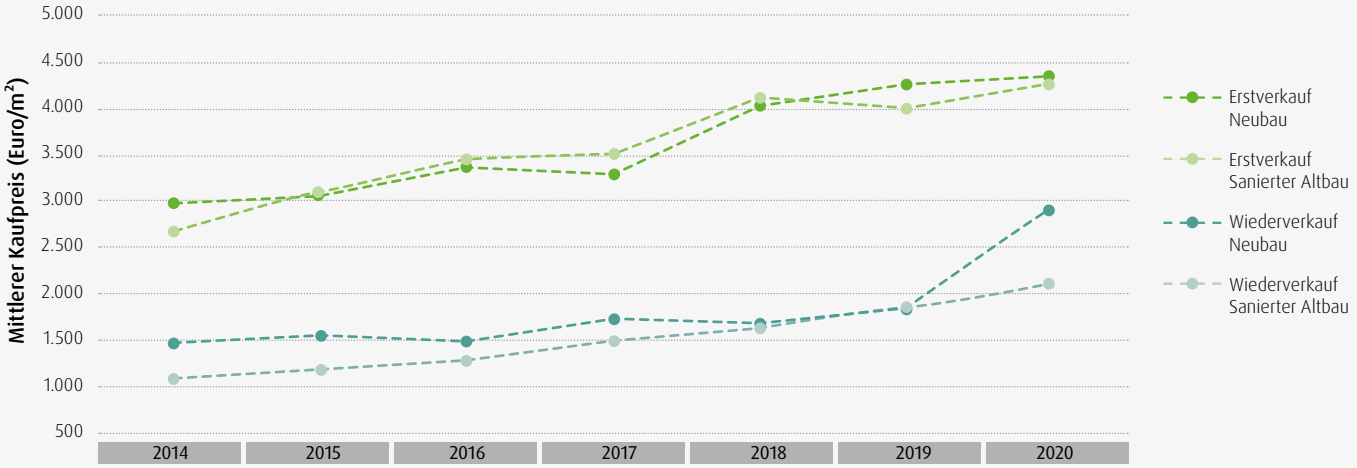


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Erstverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
4.345€

Erstverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
4.265€

Wiederverkauf Neubau
Mittelwert Kaufpreis
2.903€

Wiederverkauf Sanierung
Mittelwert Kaufpreis
2.120€

INVESTMENT

- Das Interesse von Investoren an der nördlichen Region ist nach wie vor hoch. Davon zeugen insgesamt 33 Kauffälle. Die dabei erzielten Preise sind deutlich gestiegen.

Sanierte Mehrfamilienhäuser

- Die meisten Kauffälle verzeichneten Gohlis-Mitte und Gohlis-Süd (jeweils zehn), gefolgt von Eutritzsch mit sieben.
- Die erzielten Preise reichen von 1.894 Euro/m² in Wiederitzsch bis 4.076 Euro/m² in Eutritzsch und liegen damit – vor allem beim Maximalwert – deutlich höher als 2019 (1.573 Euro/m² bis 2.772 Euro/m²).
- Das in Eutritzsch erzielte Maximum von 4.076 Euro/m² bildet zugleich den Leipziger Spitzenwert für 2020.
- Der Mittelwert der Kaufpreise stieg um rund ein Viertel an – von 1.805 Euro/m² auf 2.215 Euro/m² und liegt damit über dem Leipziger Durchschnitt.

Unsanierte Mehrfamilienhäuser

- Für Investitionen in unsanierte Mehrfamilienhäuser liegt die Preisspanne zwischen 1.258 Euro/m² und 2.088 Euro/m². Der Grundstücksmarktbericht vermerkt drei Kauffälle für 2020 und somit zwei mehr als 2019.

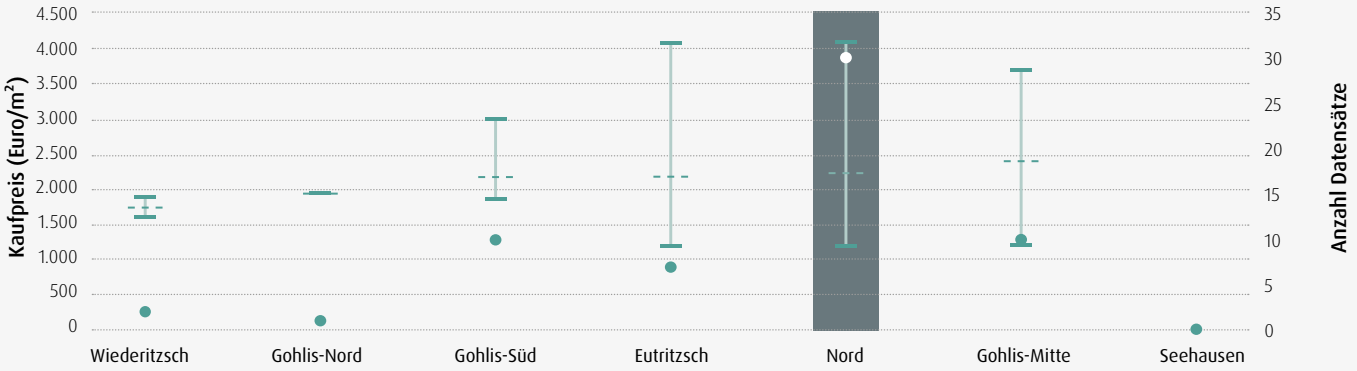


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

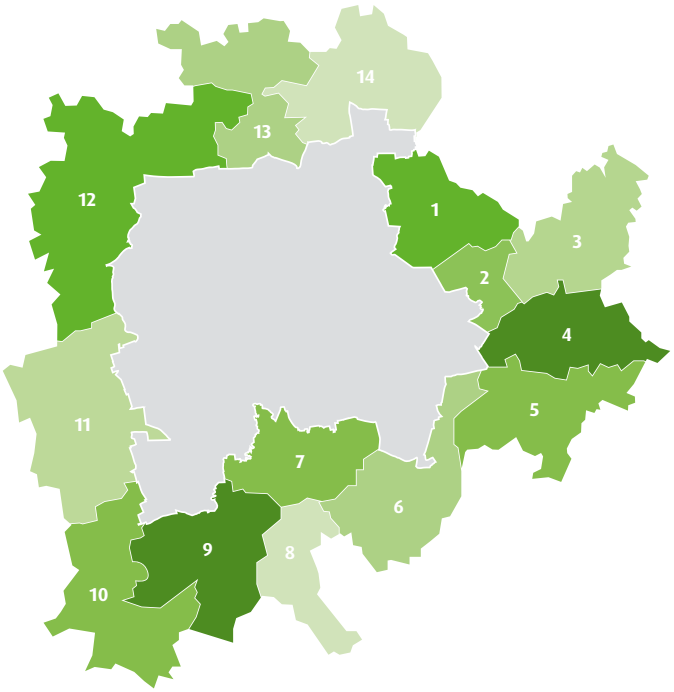
Datenquelle Abb. 4 bis 8: Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig

Hauptbahnhof Leipzig

TREND ZUR SUB-URBANISIERUNG WIRD DEUTLICH

UMLAND

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



Demografische Entwicklung

- Die seit Jahren anhaltende, sehr positive Bevölkerungsentwicklung von Leipzig strahlt offensichtlich auf das unmittelbare Umland aus und führte zu einem neuen Trend der Sub-Urbanisierung. Seit 2016 ziehen in alle umliegenden Gemeinden mehr Menschen aus Leipzig, als dass aus diesen nach Leipzig gezogen wird. 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 Einfamilienhaus-Baugebiete entstanden, auch einen entsprechenden Einwohnerzuwachs erzielen.
- So gut wie alle umliegenden Gemeinden haben an Einwohnern gewonnen. Eine Ausnahme hiervon bildet nur Borsdorf im Osten von Leipzig, wo die Einwohnerzahl nahezu stagniert. Die Ursache dürfte darin bestehen, dass die großen Neubauvorhaben mit den Möglichkeiten des Zuzugs nach Borsdorf bereits vor circa 20 bis 25 Jahren Jahren realisiert wurden.
- 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 möglich war. Bei den Kaufpreisen konnten aus den vorliegenden Grundstücksmarktberichten die tatsächlich gezahlten 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 2014 bis 2020 gestiegen. Die höchste Dynamik mit einer Steigerung um 36 Prozentpunkt weist Markranstädt auf (Leipzig 32 Prozent). Die höchsten Angebotsmieten mit 7,50 Euro/m² wurden in Markkleeberg aufgerufen, die damit über den Angebotsmieten von Leipzig, die im Median bei 7,19 Euro/m² betragen, liegen.
- Die hohe Nachfrage im Einfamilienhaussektor wird bei den Preissteigerungen in den Kategorien Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte/Reihenhaus deutlich.
- Die Steigerung der Kaufpreise übertrifft teilweise 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. Hier spiegelt sich der Trend stark gestiegener Baukosten wider.
- Wie auch bei den Mieten hat Markkleeberg die höchsten Angebotspreise im Einfamilienhausbereich zu verzeichnen.
- Bei der Interpretation der Preisangebote muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Anzahl angebotener Immobilien teilweise sehr gering ist. Unter diesem Aspekt ist auch die exorbitante Preissteigerung in Pegau bei Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu werten. Hier wurde pro Jahr nur ein Angebot unterbreitet.

Durchschnittsalter Leipzig: 42,4 Jahre
Durchschnittsalter Deutschland: 44,5 Jahre

1 Taucha

Einwohnerzahl 2019: 15.745
Durchschnittsalter 2019: 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 ist Taucha direkt an der Autobahn A14 mit eigenem Anschluss gelegen.
- Darüber hinaus weist der Standort sämtliche Wohninfrastruktur-Kriterien auf und verfügt über Kitas, Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium. Die Grünlage am Waldgebiet Graßdorfer Wäldchen trägt zum Freizeitwert des Standortes 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.
- Neben den genannten Wohngebieten befinden sich primär in unmittelbarer Nähe zur A14 mehrere Gewerbegebiete.

2 Borsdorf

Einwohnerzahl 2019: 8.230
Durchschnittsalter 2019: 46,9 Jahre

- Borsdorf ist durch die direkte S-Bahn-Anbindung nach Leipzig ein attraktiver Wohnstandort.
- 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 A14 ist in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar.

3 Machern

Einwohnerzahl 2019: 15.745
Durchschnittsalter 2019: 46,1 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 B6 von Leipzig in Richtung Wurzen und weiter nach Dresden.
- Der Standort ist ein historisch attraktiver Einfamilienhausstandort. Neue Einfamilienhäuser entstanden eher als Lückenbebauung innerhalb vorhandener Strukturen.
- Im südlichen Teil von Machern wurde ein größeres neues Wohngebiet in den 1990er Jahren errichtet.
- Im nördlichen Teil befinden sich ausgedehnte Waldgebiete mit Badeseen. Zum Freizwert des Standortes trägt außerdem der Sportpark Tresenwald sowie der Golf- und Countryclub Leipzig bei.

4 Brandis

Einwohnerzahl 2019: 9.624
Durchschnittsalter 2019: 47,4 Jahre

- Brandis ist eine Kleinstadt mit einer dafür typischen Gebäudestruktur und mit allen notwendigen Wohninfrastruktur-Kriterien.
- Im Norden und im Süden von Brandis sind in den 1990er Jahren neue Einfamilienhaus-Siedlungen entstanden, ebenso im zu Brandis gehörenden Ortsteil Beucha.
- Ein attraktives, historisch gewachsenes Einfamilienhausgebiet ist Waldsteinberg, welches sich mitten im Wald befindet.
- Brandis bietet einen hohen Freizeitwert aufgrund zahlreicher Waldflächen. Außerdem sind einige Steinbrüche zum Baden freigegeben.
- Die Autobahn A14 bildet die südliche Grenze von Brandis. Eine direkte Anbindung mit der S-Bahn zur Stadt Leipzig ist nicht gegeben.

5 Naunhof

Einwohnerzahl 2019: 8.774
Durchschnittsalter 2019: 47,2 Jahre

- Auch Naunhof ist eine Kleinstadt mit einer dafür typischen Gebäudestruktur – mit allen notwendigen Wohninfrastruktur-Kriterien.
- Naunhof hat sich in den letzten Jahren zum attraktiven Wohnstandort vor den Toren von Leipzig entwickelt. Die Attraktivität resultiert vor allem aus den Waldgebieten im Nordosten und den beiden großen Badeseen Moritz- und Grillensee.
- Neue Einfamilienhausgebiete entstehen aktuell gerade in der Nähe dieser Seen.
- Über die Autobahn A14 im Norden ist Leipzig schnell erreichbar. Naunhof verfügt über keine S-Bahn-Anbindung.

6 Großpösna

Einwohnerzahl 2019: 5.371
Durchschnittsalter 2019: 47,4 Jahre

- Zu Großpösna gehören auch 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 Einfamilienhaus-Gebiet entstanden neue Wohngebiete. Das jüngste befindet sich im Norden von Großpösna, das wesentlichen Anteil am Preisanstieg im Ortsteil hat.

7 Markkleeberg

Einwohnerzahl 2019: 24.748
Durchschnittsalter 2019: 47,4 Jahre

- Markkleeberg ist der nachgefragteste Standort im Speckgürtel von Leipzig. Deutlich wird das unter anderem dadurch, dass die Angebotsmieten (Bestandswohnungen) im Median mit 7,50 Euro/m² höher als im Median von Leipzig sind (7,19 Euro/m²).
- 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 Cospudner See sowie die Waldgebiete mit Agrapark und dem angrenzenden Wildpark Leipzig zu nennen.
- Außerdem weist die Stadt sämtliche Wohninfrastruktur-Kriterien auf.

8 Böhlen

Einwohnerzahl 2019: 6.651
Durchschnittsalter 2019: 47,6 Jahre

- Die objektiven Standortfaktoren von Böhlen 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 A72 verkehrstechnisch sehr gut an Leipzig angebunden.
- Der Standort verfügt über sämtliche Infrastruktur-Kriterien für Wohnen (Kitas, Schulen, Einkauf).
- Außerdem befindet sich der Standort de facto im Leipziger Neuseenland.
- Am Standort dominieren Geschosswohnungsbauten mit zwei bis drei Etagen aus allen Epochen, die weitgehend modernisiert sind. Hinzu kommen kleinere Gebiete mit neu entstandenen Einfamilienhäusern.

9 Zwenkau

Einwohnerzahl 2019: 9.280
Durchschnittsalter 2019: 47,4 Jahre

- Der Ort ist unmittelbar am südlichen Ufer des Zwenkauer Sees gelegen. Damit verbunden ist aber auch der Standortnachteil, dass die Stadt Leipzig nur durch das Umfahren des Sees erreichbar ist.
- Die Stadt ist in zwei Teile geteilt: das alte Ortsgebiet und das neu entstandenene Wohngebiet am See.
- Das alte Ortsgebiet ist typisch kleinstädtisch von kleineren Mehrfamilienhäusern und älteren Einfamilienhäusern geprägt.
- Dagegen wurden rund um das Kap Zwenkau mit der dort befindlichen Marina neue 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 Pegau

Einwohnerzahl 2019: 6.325
Durchschnittsalter 2019: 48,5 Jahre

- Dieser Standort wird investorenseitig bisher kaum wahrgenommen, auch wenn er direkt an Leipzig angrenzt. Das Zentrum von Pegau ist weitgehend saniert, was in den Stadtrandgebieten weniger der Fall und deshalb mit entsprechenden Leerständen verbunden ist.
- Zu Pegau gehören weitere Gemeinden, die dörflich geprägt sind. Auch hier besteht offensichtlich eine eher geringe Nachfrage. Der starke Preisanstieg in der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenhäuser resultiert nicht aus der hohen Nachfrage, sondern aus der Tatsache, dass es pro Jahr nur ein bis zwei Kauffälle gab.
- Das hohe Durchschnittsalter, das in den letzten Jahren weiter anstieg, verwundert somit nicht.

11 Markranstädt

Einwohnerzahl 2019: 15.781
Durchschnittsalter 2019: 47,3 Jahre

- Markranstädt ist eine Stadt, die über sämtliche Wohninfrastruktur-Kriterien verfügt.
- Die ÖPNV-Anbindung nach Leipzig ist durch eine Busverbindung nach Grünau weiterführend mit der Straßenbahn oder S-Bahn sowie über die Regionalbahn gegeben.
- Als Standortvorteil gilt 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 Vermietungstand an den Hauptverkehrsstraßen.
- Die Autobahn A9 ist in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar.

12 Schkeuditz

Einwohnerzahl 2019: 18.312
Durchschnittsalter 2019: 46,9 Jahre

- Schkeuditz ist eine Stadt, die über sämtliche Wohninfrastruktur-Kriterien verfügt.
- Die Stadt ist direkt mit der Straßenbahn an Leipzig angebunden.
- Das Gebiet von Schkeuditz umfasst im Süden große Teile des Auwaldes, was zum Freizeitwert des Standortes beiträgt.
- Im Norden befindet sich der Flughafen Leipzig-Halle und die Ansiedlung von DHL.
- Auch Schkeuditz verfügt über gut sanierte ältere Mehrfamilienhäuser, jedoch auch über eine problematische Situation hinsichtlich Sanierungs- und Vermietungstand an den Hauptverkehrsstraßen.
- Ganz am westlichen Rand der Stadt entsteht ein neues Einfamilienhausgebiet.
- Die Autobahnen A9 und A14 sind in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar.

13 Rackwitz

Einwohnerzahl 2019: 5.135
Durchschnittsalter 2019: 44,8 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 Standorte verfügen über einen alten Ortskern, und es entstanden auch hier neue Einfamilienhaussiedlungen, wobei in Biesen diese erst in jüngster Vergangenheit entwickelt wurde.
- Rackwitz gehört zu den wenigen Gemeinden im Umland von Leipzig, in denen der Bevölkerungszuwachs sowohl aus der Zuwanderung als auch aus dem Geburtenüberschuss resultiert.
- 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 entfernt gelegen. Mit dem PKW ist Leipzig in wenigen Minuten über die B184 erreichbar.
- Die unmittelbare Nähe zum Schladitzer See ist eindeutig ein Standortvorteil. Ein Standortnachteil besteht darin, dass Rackwitz in der Einflugschneise des Flughafens liegt.

14 Krostitz

Einwohnerzahl 2019: 4.033
Durchschnittsalter 2019: 44,8 Jahre

- Krostitz gehört ebenfalls zu den zweigeteilten Standorten.
- Neben dem alten Ortskern entlang der B2 entstand im östlichen Bereich ein großes neues Einfamilienhausgebiet.
- Preisanstieg und Preise sind sowohl bei den Angebotsmieten als auch bei den Kaufpreisen eher moderat.
- Es besteht keine ÖPNV-Anbindung über die Bahn. Jedoch 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 circa zehn Kilometer entfernt.

Zwenkauer See

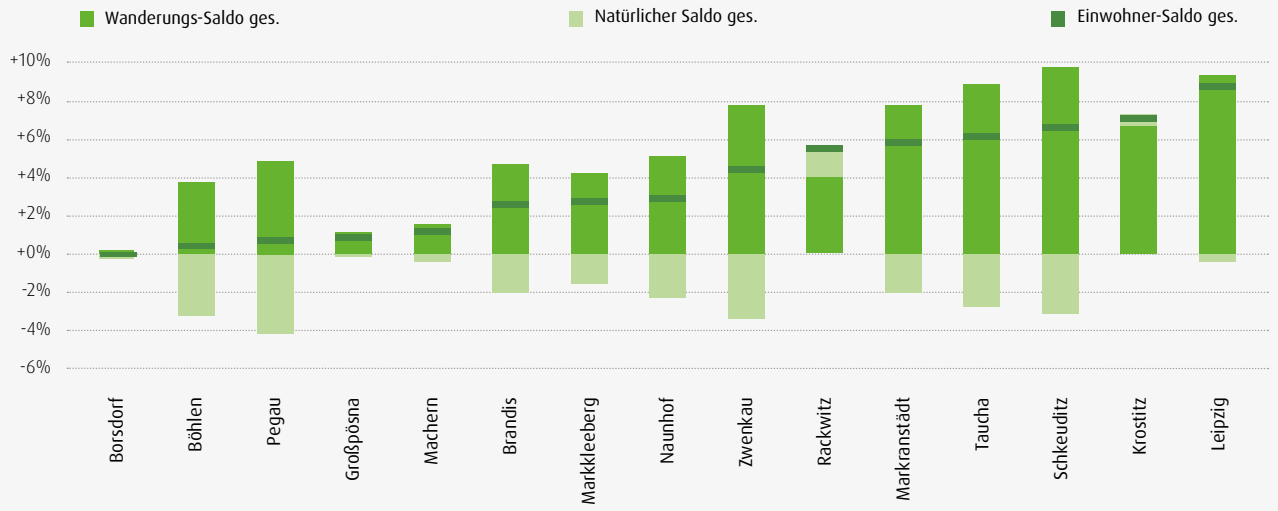


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2014 – 2019

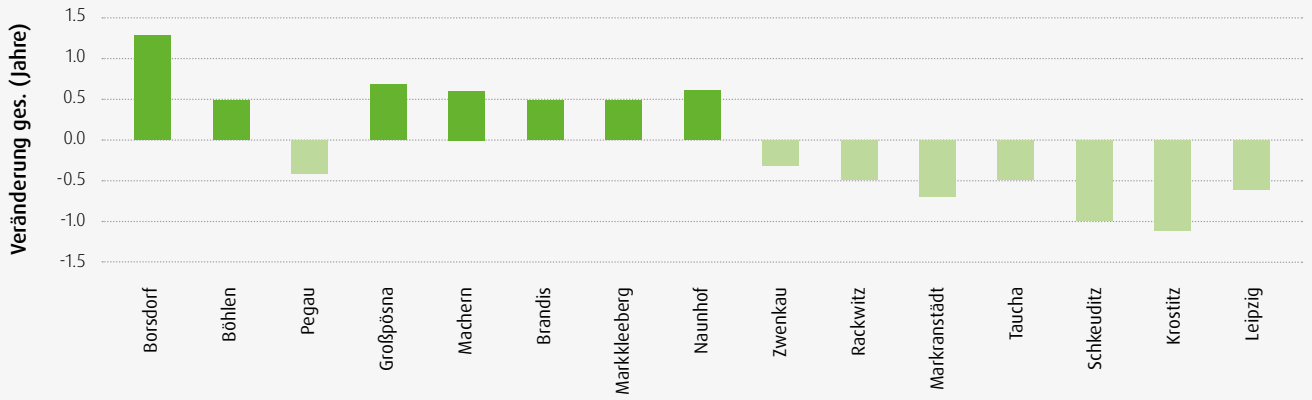


Abb. 2: Entwicklung des Durchschnittsalters im Zeitraum 2014 – 2019

agra-Park Markkleeberg

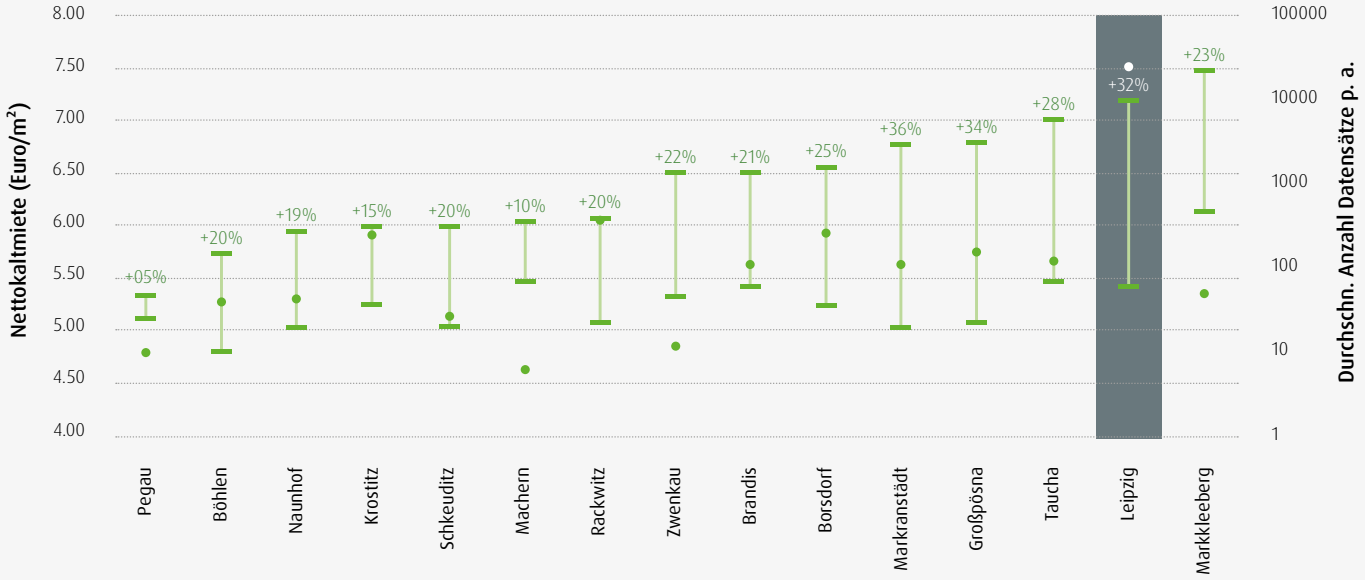


Abb. 3: Veränderung der Angebotsmieten in der Kategorie „Bestand" im Zeitraum 2014 – 2020

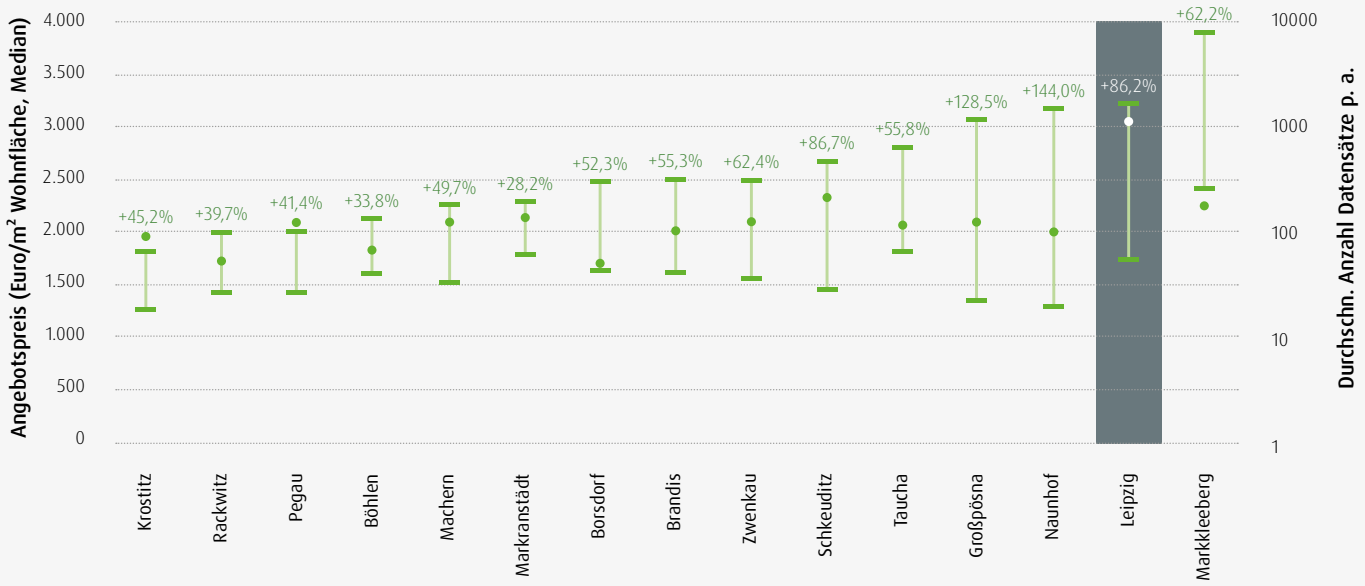


Abb. 4: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2014 – 2020 in der Kategorie Einfamilienhaus

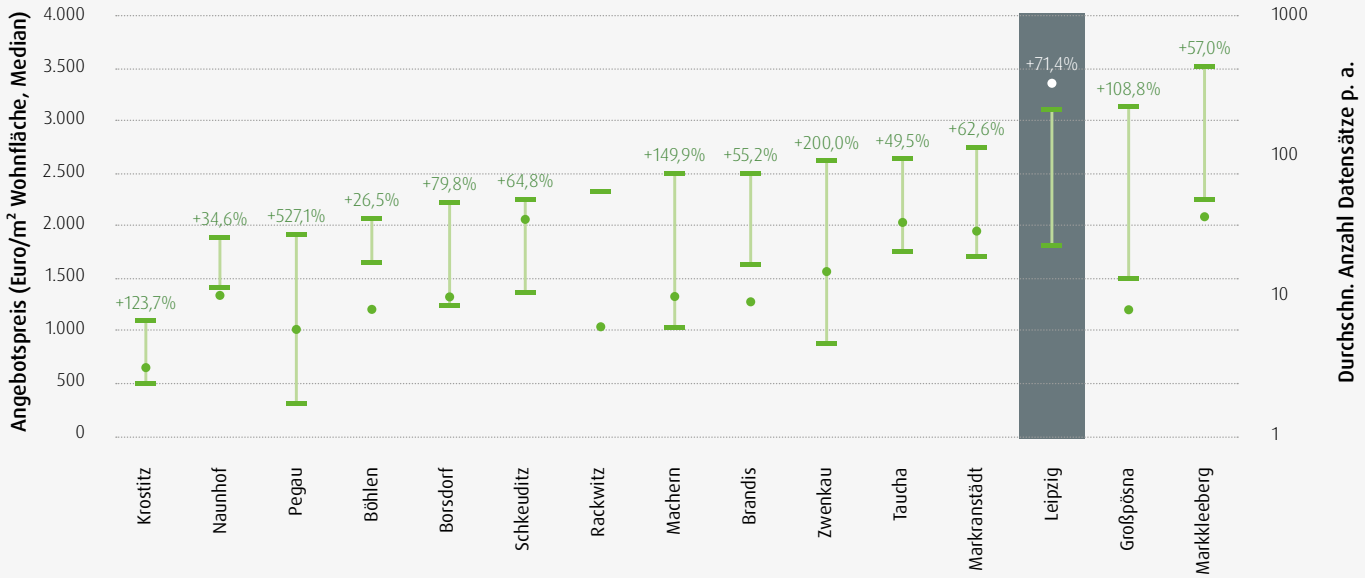


Abb. 5: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2014 – 2020 in der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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 abzubilden. Dabei sollten kleinräumige Unterschiede sichtbar gemacht werden.

Zu diesem Zweck fand eine adäquate Bereinigung der Angebotsdaten von ImmobilienScout24 für die Jahre 2014 bis 2019 und der Daten von GeoMap by RealEstatePilot für 2020 sowie eine detaillierte Auswertung bis auf Ortsteilebene mit den Methoden der deskriptiven Statistik statt. Eine Auswahl der wichtigsten Ergebnisse wurde für die vorliegende Publikation zusammengestellt und kommentiert. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sowohl die Beschränkung auf Angebotsmieten als auch die Beschränkung auf einen Angebotskanal bei der Interpretation zu berücksichtigen sind:

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

Foto: Shutterstock,undso.co

BEREINIGUNG DER DATENBASIS

Zunächst erfolgte eine Reduzierung der Datenbasis um offensichtlich falsch zugeordnete und nicht interpretierbare Datensätze. Im zweiten Schritt wurden mutmaßlich redundante Daten herausgefiltert. Dies ist erforderlich, da Mietobjekte häufig von mehreren Anbietern parallel vermarktet werden und somit mehrfach in der Angebotsdatenbank erscheinen.
Für das Jahr 2020 blieben 38.632 Datensätze übrig, von denen 21.917 in die Auswertung eingingen. Seit 2014 konnten damit 335.072 Datensätze bearbeitet werden, von denen 211.282 Datensätze in die Berechnung einflossen. Das ist eine Reduzierung der Datenbasis um 36,9%.
Die anschließende Auswertung der bereinigten Datenbasis wurde für die Stadt Leipzig insgesamt und darüber hinaus für jeden der zehn Stadtbezirke separat durchgeführt.
Die wichtigsten Ergebnisse sind für jede dieser elf Gebietsgliederungen nach demselben Muster dargestellt und zwar in Gestalt von zehn Abbildungen. Diese Abbildungen werden im Folgenden anhand charakteristischer Beispiele erläutert.

ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNGEN 1 BIS 3

Die Abbildungen 1 bis 3 beinhalten für verschiedene Zeiträume, Bauzustände und örtliche Teilgebiete eine kompakte Darstellung der Verteilung der Angebotsmietpreise. Die Darstellung soll anhand eines Beispiels (Abbildung 2, Stadtbezirk Leipzig-Mitte, Jahr 2020) erläutert werden:

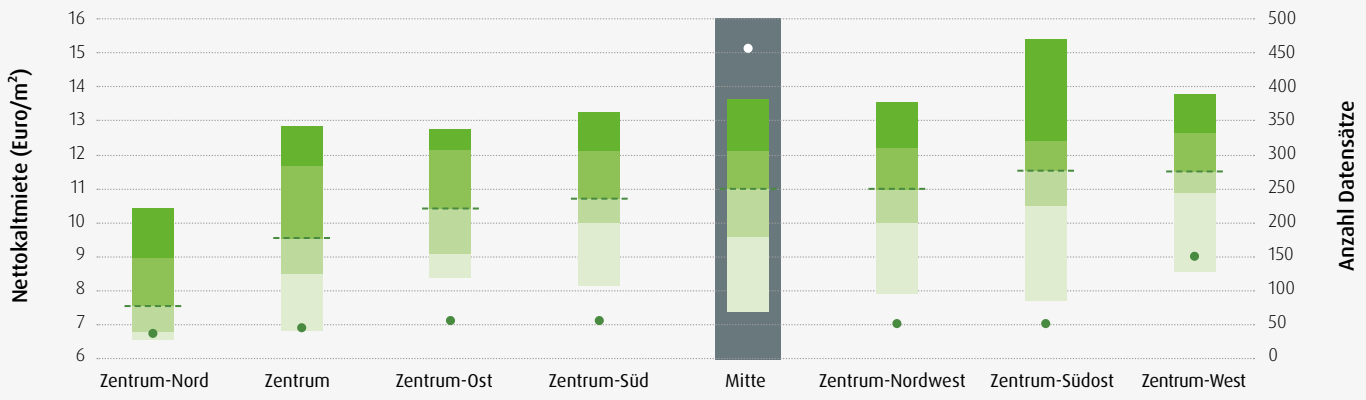


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2020

Die farbigen Säulen repräsentieren insgesamt jeweils 90,0 Prozent der Mietangebote des betreffenden Stadtbezirkes beziehungsweise Ortsteils. Je 5,0 Prozent der Angebote mit den kleinsten Mietpreisen und 5,0 Prozent der Angebote mit den größten Mietpreisen bleiben in den Abbildungen unberücksichtigt. Im Jahr 2020 lagen beispielweise die zentralen 90,0 Prozent der Angebotsmietpreise im Stadtbezirk Mitte zwischen circa 7,35 Euro/m² und circa 13,64 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 (0 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 2014 bis 2020 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

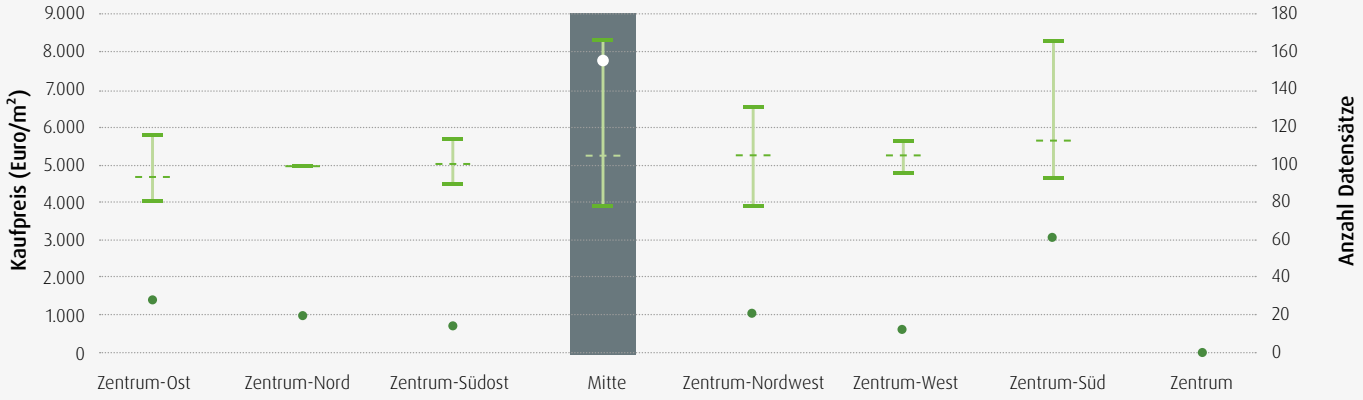


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2020 (inklusive Tiefgaragen- beziehungsweise Stellplatzanteil)

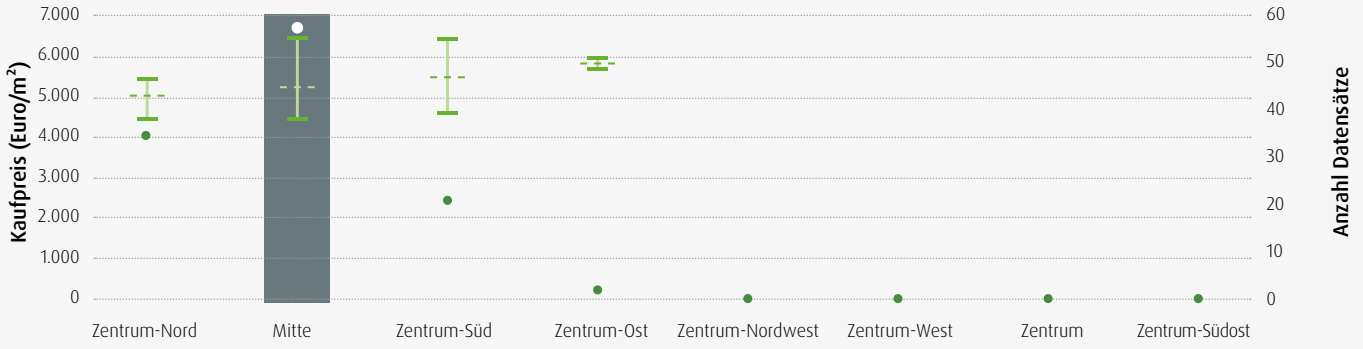


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Erstverkauf sanierter Altbau 2020 (ohne Tiefgaragen- und Stellplatzanteil)

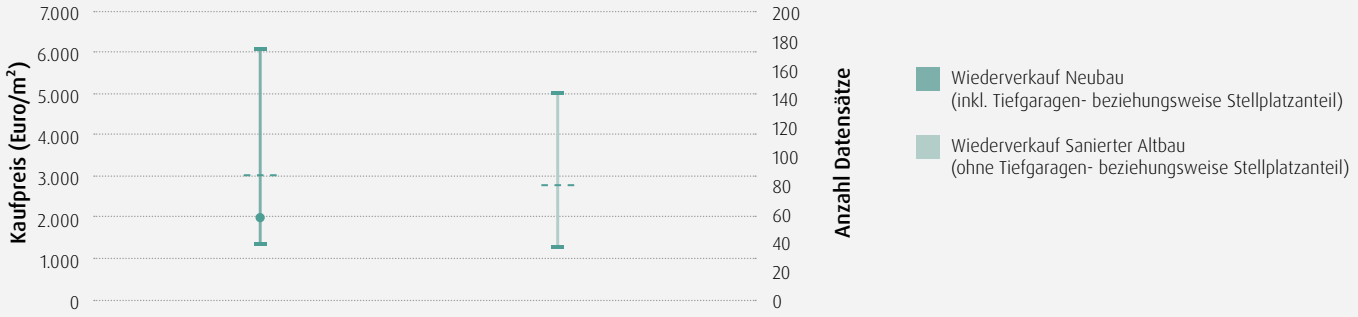


Abb. 6: WOHNEIGENTUM Wiederverkauf 2020

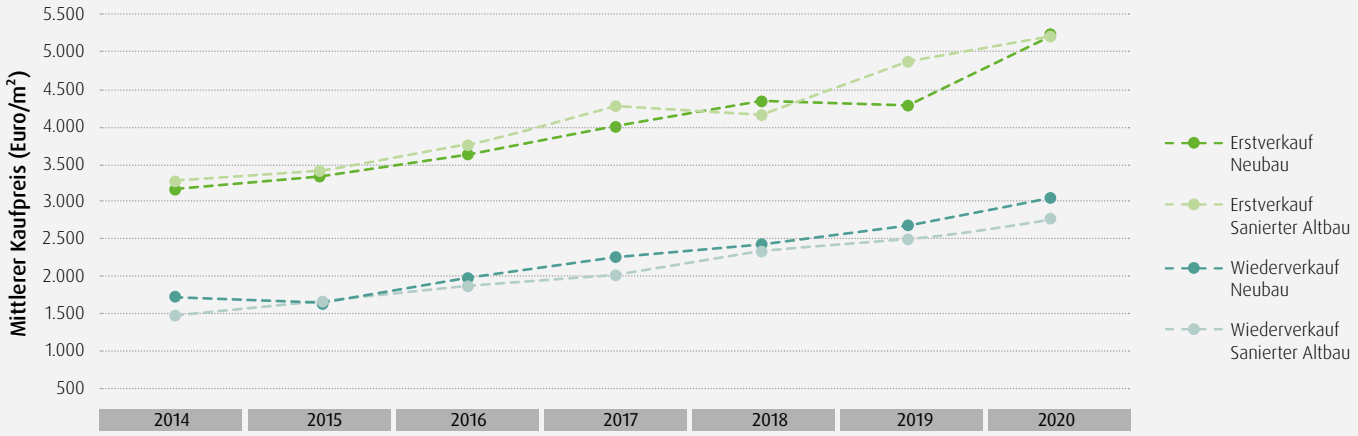


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

ERLÄUTERUNG DER ABBILDUNGEN 8 UND 9

Für den Investmentbereich werden für die einzelnen Ortsteile Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 2020 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 Ortsteilen 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

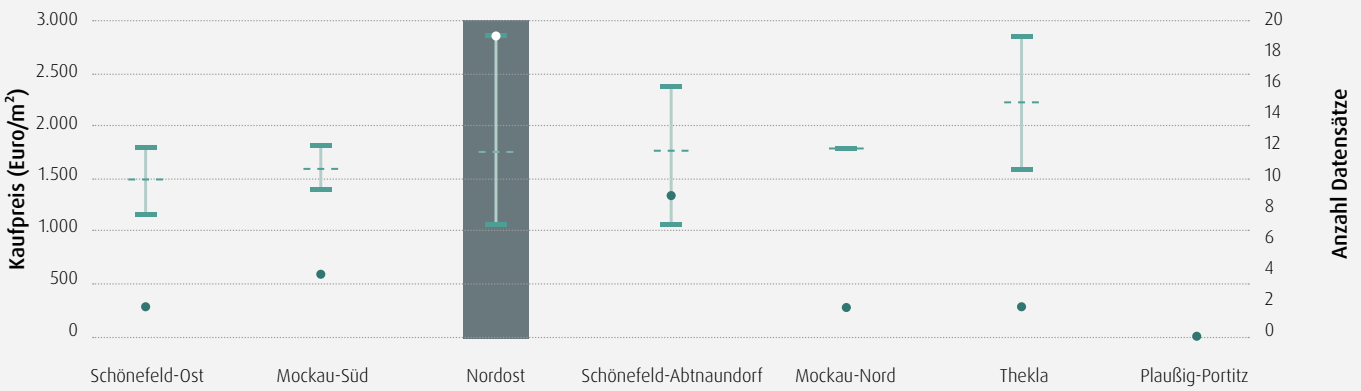


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2020

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 RealEstatePilot für die Jahre 2014 bis 2020 statt.

Der Einwohner-Saldo in **Abbildung 1** stellt die prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl im Bezugszeitraum 2014 bis 2019 dar. Dieser Einwohner-Saldo setzt sich additiv zusammen 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 (Ausnahmen: Krostitz und vor allem Rackwitz).

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

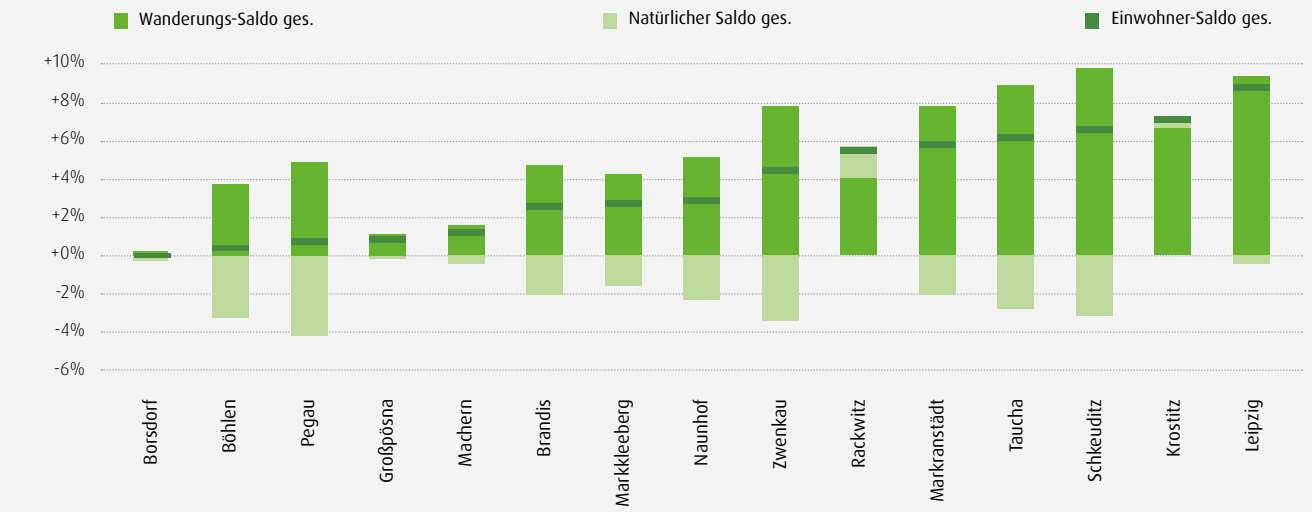


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2014 – 2019

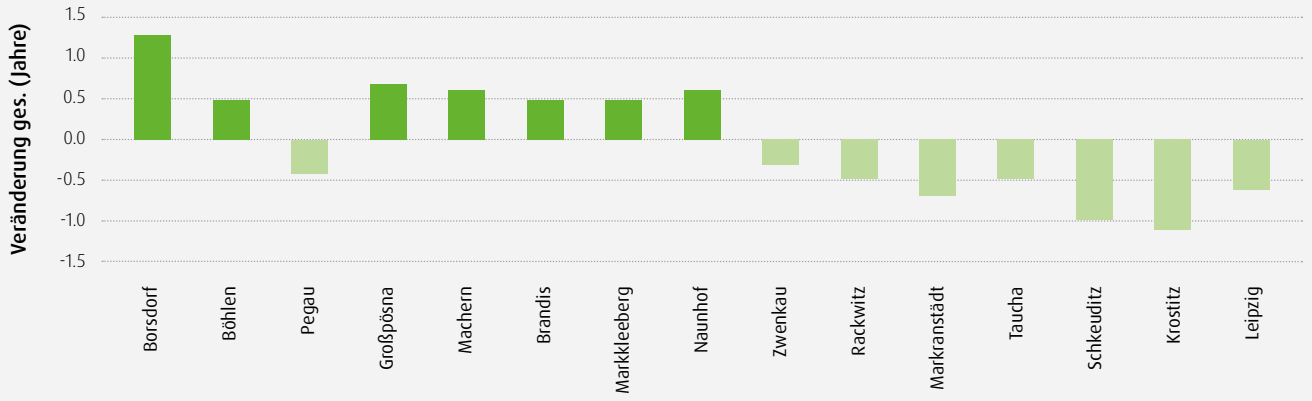


Abb. 2: Entwicklung des Durchschnittsalters im Zeitraum 2014 – 2019

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 angeordneten 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.

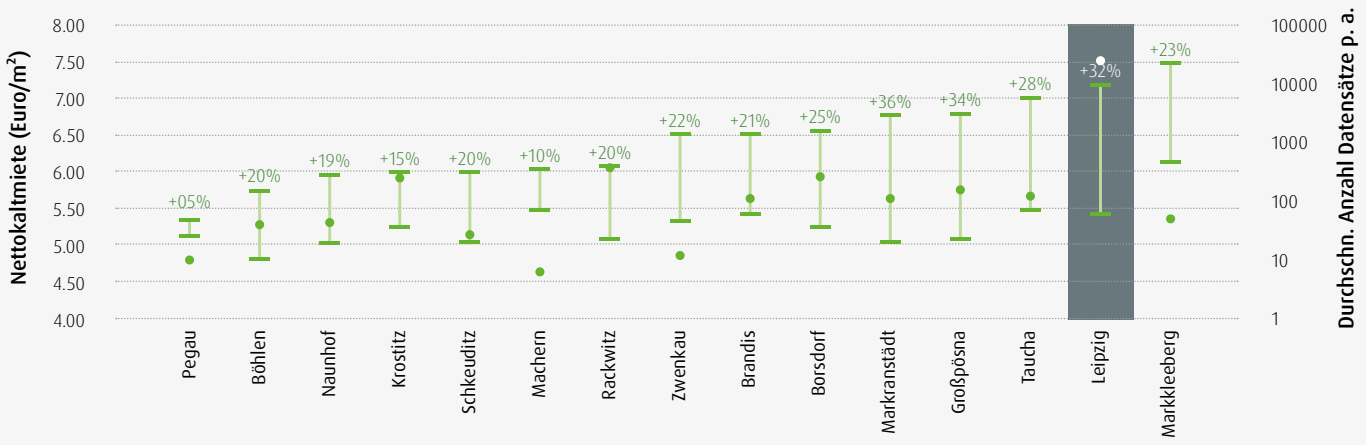


Abb. 3: Veränderung der Angebotsmieten in der Kategorie „Bestand" im Zeitraum 2014 – 2020

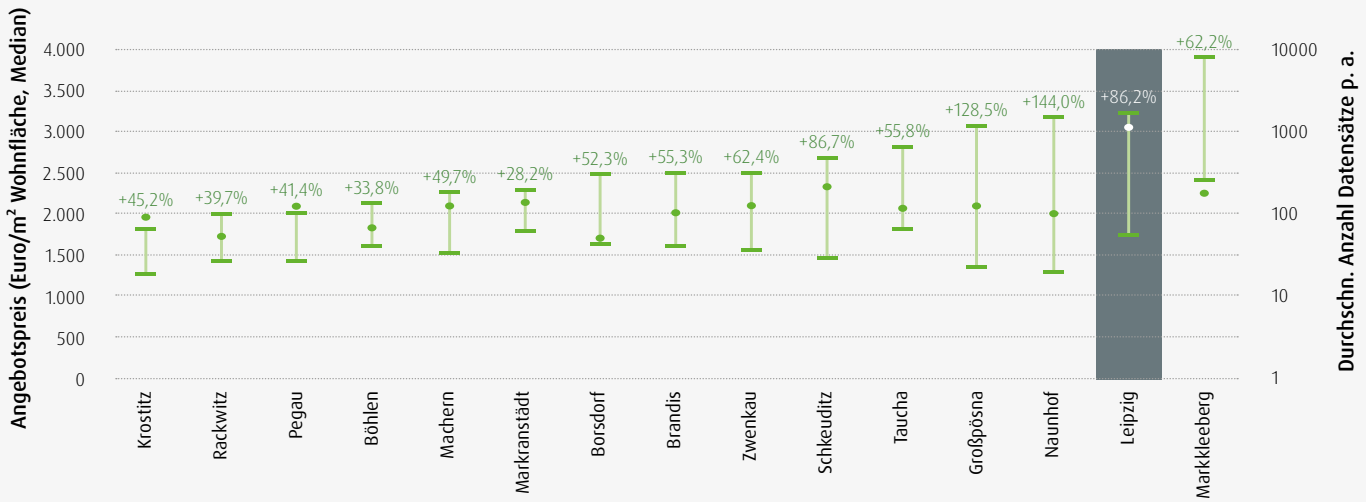


Abb. 4: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2014 – 2020 in der Kategorie Einfamilienhaus

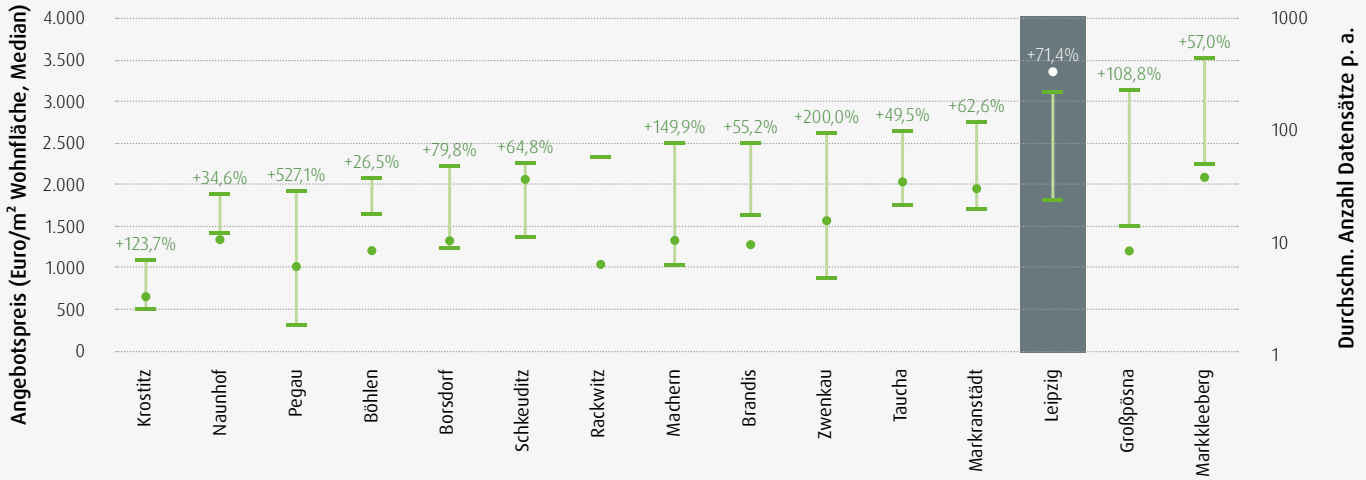


Abb. 5: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2014 – 2020 in der Kategorie Doppelhaushälften und Reihenhäuser

DANKSAGUNG

Die PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG bedankt sich bei ihren Partnern für die vielfältige Unterstützung bei der Entstehung des aktuell vorliegenden Marktberichtes 2021. Ein besonderer Dank gilt dem Professorenteam der Staatlichen Studienakademie Leipzig, Berufsakademie Sachsen mit Frau Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer, Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig, Frau Prof. Dr. Bettina Lange sowie Herrn Prof. Dr. Ralf Guckel. In ihrer Verantwortung lag die gesamte statistische Datenbereinigung und Auswertung des Zahlenmaterials sowie deren redaktionelle Aufbereitung. Wir danken auch unserem neuen Partner GeoMap by RealEstatePilot für die Bereitstellung der Datensätze für die diesjährige Ausgabe unsres Marktberichtes. Des Weiteren bedanken wir uns beim Sponsor dieser Ausgabe, 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 I 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 I Methodik I 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 I Konzept I 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.