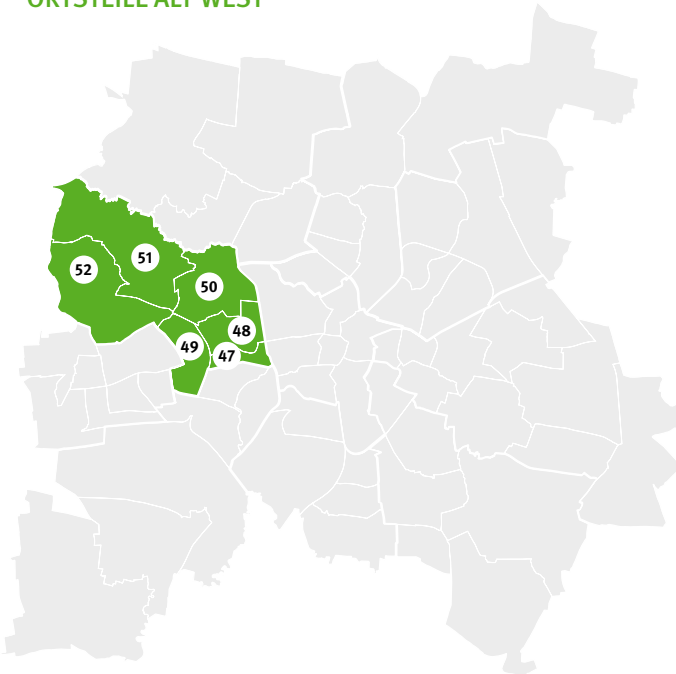


# VOM SZENESTANDORT BIS ZUM EINFAMILIENHAUSSTANDORT

## ORTSTEILE ALT-WEST



- 47** Lindenau
- 48** Altlindenau
- 49** Neulindenau
- 50** Leutzsch
- 51** Böhlitz-Ehrenberg
- 52** Burghausen-Rückmarsdorf

Der Stadtbezirk Alt-West profitiert von der dynamischen Entwicklung im benachbarten Ortsteil Plagwitz. Die hieran angrenzenden drei Lindenauer Ortsteile entwickelten sich mit der Entstehung der Kulturszene im Westen der Stadt zu gefragten Wohnstandorten, in denen in den letzten Jahren umfangreich in die Sanierung und in den Neubau von Wohnungen investiert wurde. Lagen die Angebotsmietpreise in diesem Stadtbezirk in der Vergangenheit unter dem städtischen Durchschnitt, liegen diese nunmehr beim Erstbezug leicht über diesem, so wie auch beim Erstverkauf sanierter

Eigentumswohnungen. Hier werden im Mittel 6,597 Euro/m<sup>2</sup> erzielt (Stadt Leipzig: 6.457 Euro/m<sup>2</sup>).

### 47 LINDENAU

Der Ortsteil Lindenau grenzt unmittelbar an den Szenestandort Plagwitz 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 diese Gegend 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. Außerdem ist der Ortsteil durch vormalige Industriegebäude geprägt, die nunmehr für Kultur, Gewerbe und teilweise auch für Wohnzwecke genutzt werden. Die Attraktivität spiegelt sich in den Angebotsmieten wider, die hier bei 13,97 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 11,50 Euro/m<sup>2</sup>) beim Erstbezug liegen und damit die höchsten Angebotsmieten im Stadtbezirk darstellen. Bei den Bestandswohnungen werden 9,00 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,62 Euro/m<sup>2</sup>) aufgerufen, was nach Alt-Lindenau die zweithöchsten Mieten im Stadtbezirk sind. Es fanden keine Erstverkäufe von Eigentumswohnungen statt. Für die Erstverkäufe von 14 sanierten Eigentumswohnungen wurden im Mittel 7.068 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Es wurden drei sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1.990 Euro/m<sup>2</sup> im Mittel veräußert.

### 48 ALT-LINDENAU

In Altlindenau dominiert ebenfalls die Blockrandbebauung. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich der östliche Rand in Richtung Leutzscher Holz, wo sich villenartige Mehrfamilienhäuser auf größeren Grundstücken (offene Bauweise) befinden. Der Ortsteil weist eine dichte Bebauung auf, das weitere Entwicklungspotenzial im Neubau ist daher begrenzt. Die Erstbezugsmietangebote sind gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen und belaufen sich jetzt auf 12,95 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 10,00 Euro/m<sup>2</sup>). Der Anstieg der Angebotsmietpreise bei Be-

## DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK ALT-WEST

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Einwohner</b> Hauptwohnsitz	58.444	59.183	59.643	59.553	60.877	61.832	62.320
<b>Haushalte</b>	33.488	33.966	34.350	34.417	35.169	35.781	36.214
<b>Wanderungssaldo</b> je 1.000 Einwohner	5,9	10,2	5,5	-2,3	21,7	15,2	9,8
<b>Durchschnittsalter</b>	41,1	41,1	41,1	41,2	41,1	41,2	41,5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

# Angebotsmieten



## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3

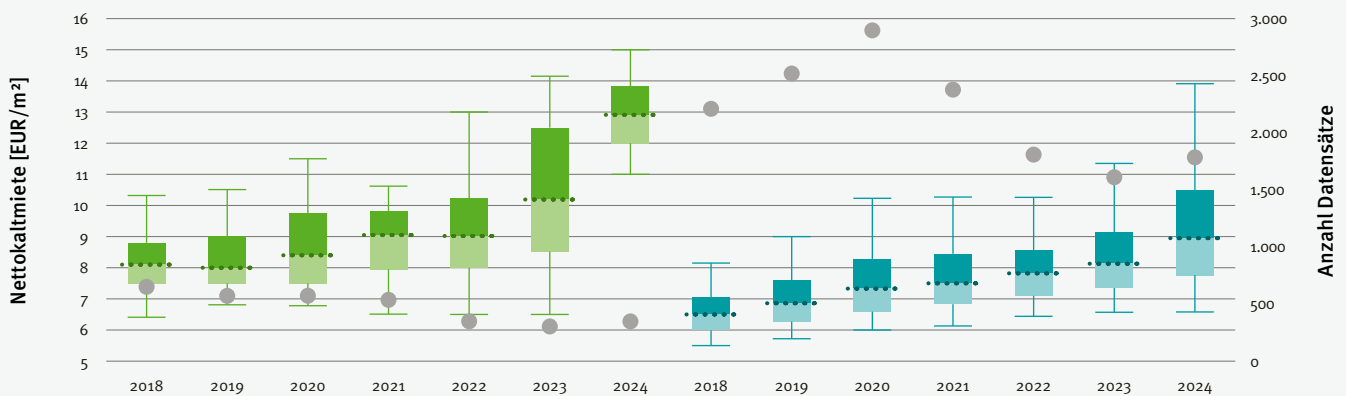
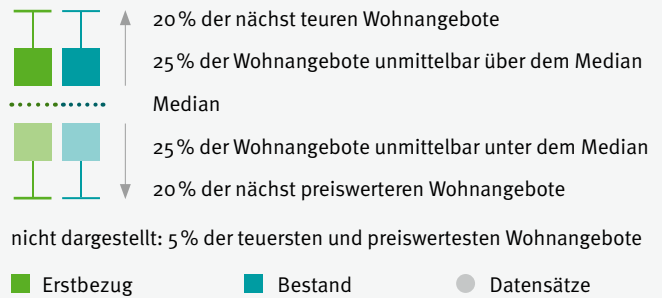


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

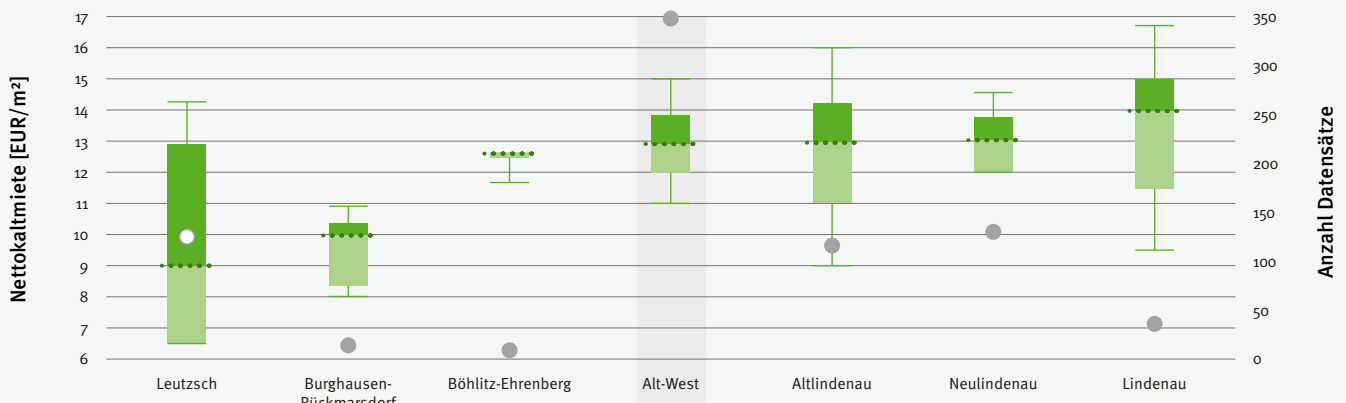


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

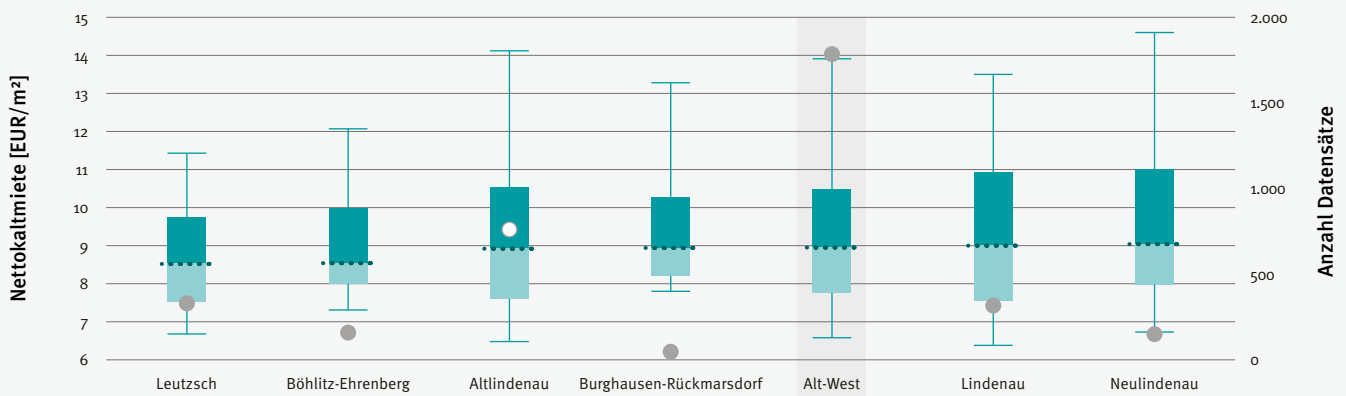


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

- ▶ standswohnungen fällt geringer aus, die Angebote liegen im Median nunmehr bei 8,92 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,33 Euro/m<sup>2</sup>). In Altlindenau wurden zwei neue Wohnungen im Erstverkauf zu einem Preis von 7.534 Euro/m<sup>2</sup> und 16 sanierte Altbauwohnungen zu 6.366 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Es wurden zehn sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1.584 Euro/m<sup>2</sup> im Mittel veräußert.

#### 49 NEULINDENAU

Wie aus der Ortsteilbezeichnung hervorgeht, sind die hier befindlichen Gebäude aus einer späteren Epoche. Dominierend ist das „Duncker-Viertel“, das in den neunzehnhundertfünfziger Jahren errichtet wurde und über 1.000 Wohnungen umfasst. Am südlichen Rand befindet sich das „Kunstkraftwerk“, das die direkte Verbindung zur Kultur- und Kunstszene in Plagwitz bildet. Die Angebotsmieten im Erstbezug liegen bei 13,03 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 11,81 Euro/m<sup>2</sup>). Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen liegen im Median bei 9,04 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,00 Euro/m<sup>2</sup>). Es fanden acht Erstverkäufe von Eigentumswohnungen zu 5.360 Euro/m<sup>2</sup> im Mittel statt. Im Erstverkauf wurden keine sanierten Eigentumswohnungen veräußert. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 2.304 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

#### 50 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 neunzehnhundertdreißiger Jahren. Aufgrund der Lagefaktoren und der teilweise sehr attraktiven Wohngebäude gehört auch Leutzsch zu einem sehr beliebten Wohnstandort. Aktuell spiegelt sich diese Attraktivität in den Immobilienpreisen nicht wider. Möglicherweise liegt das an den jeweiligen konkreten Lage- bzw. Objektmerkmalen der angebotenen Immobilien. Beim Erstbezug liegen die Angebotsmieten bei erstaunlich niedrigen 9,00 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 10,00 Euro/m<sup>2</sup>), bei Bestandswohnungen bei 8,52 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 7,86 Euro/m<sup>2</sup>). Es wurden keine neu gebauten Wohnungen im Erstverkauf veräußert. Für die neun sanierten Wohnungen wurden im Erstverkauf im Mittel 6.272 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt. Es wurden zwei sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1.594 Euro/m<sup>2</sup> im Mittel veräußert.

#### 51 BÖHLITZ-EHRENBERG

Der Ortsteil weist eine sehr differenzierte Baustruktur auf. Neben klassischer älterer Blockrandbebauung befinden sich Wohngebäude aus den neunzehnhundertfünfziger und -sechziger 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. Die Mietpreisangebote belaufen sich im Median auf 12,60 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 11,00 Euro/m<sup>2</sup>) im Erstbezug und auf 8,54 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 7,76 Euro/m<sup>2</sup>) bei Bestandswohnungen. Es wurden keine Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert. Für die verkauften fünf sanierten Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel 1.656 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt.

#### MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



**5.795€**

Erstverkauf



**2.544€**

Wiederverkauf

#### MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



**6.597€**

Erstverkauf



**2.513€**

Wiederverkauf

#### MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



**1.706€**

Mehrfamilienhaus saniert



**1.304€**

Mehrfamilienhaus unsaniert

#### 52 BURGHAUSEN-RÜCKMARSDDORF

Burghausen weist eine klassische 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 B 181, die zur Autobahn A9 führt, geprägt. An dieser Straße sind mehrere Gewerbegebiete angesiedelt. Hinter den Gewerbeflächen befinden sich ältere, aber auch ganz neu entstandene Einfamilienhausgebiete. Mehrfamilienhäuser sind wenige vorzufinden, was auch am geringen Umfang der Datensätze bei den Angebotsmieten deutlich wird. Es gab nur 14 Mietangebote für den Erstbezug mit einem Median von 9,97 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 9,52 Euro/m<sup>2</sup>) und 47 Angebote bei Bestandswohnungen mit 8,94 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,09 Euro/m<sup>2</sup>). Es wurden keine Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert. Beim Verkauf eines sanierten Mehrfamilienhauses wurden 1.961 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

# Wohneigentum

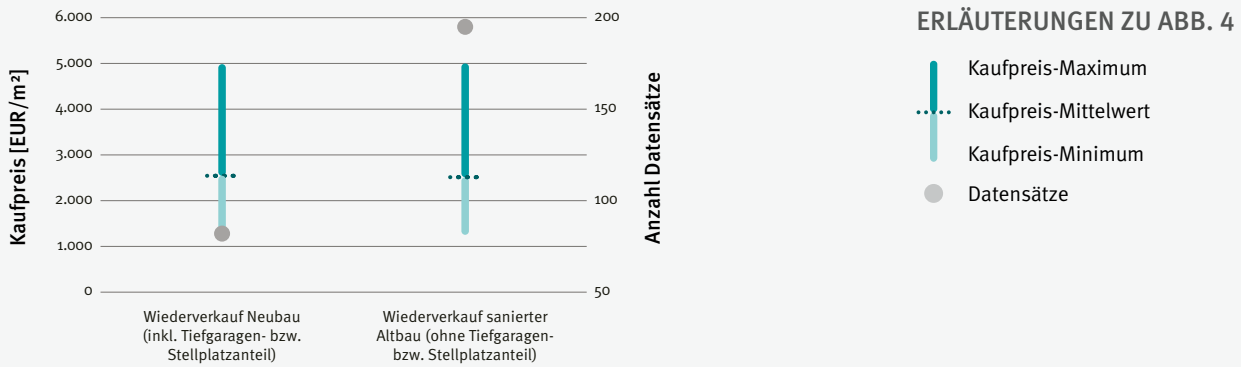


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

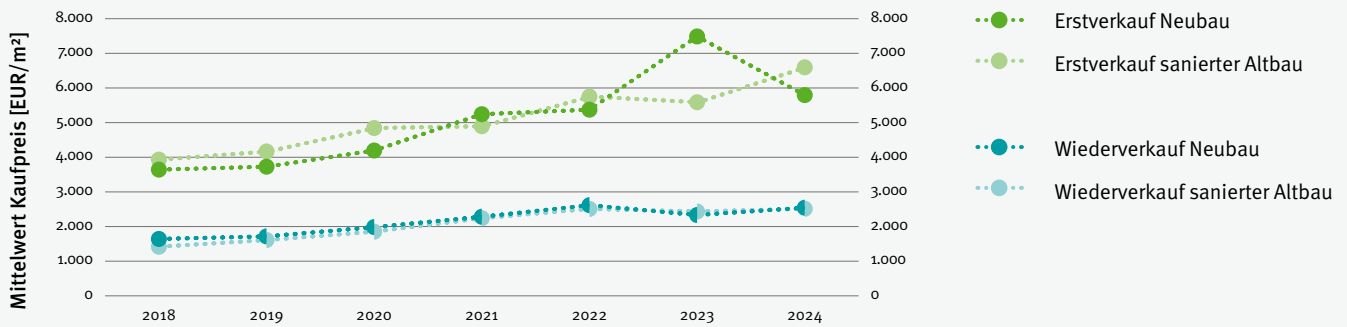


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

# Investment

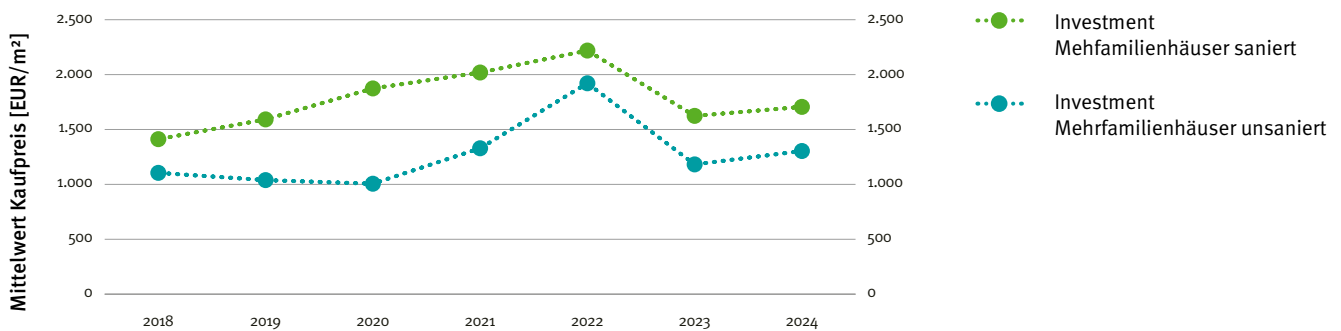


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern