

INNENSTADTNAHE LAGEN SIND HEISS BEGEHRT

ORTSTEILE MITTE



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

Im Stadtbezirk Mitte werden, wie auch schon in den vergangenen Jahren, die höchsten Angebotsmieten aufgerufen. Diese belaufen sich beim Erstbezug auf 14,70 Euro/m² (2023: 13,04 Euro/m²) und bei Bestandswohnungen auf 11,00 Euro/m² (2023: 9,86 Euro/m²). Die Verkaufstätigkeit hat sich wieder belebt. So wurden 80 neu gebaute Wohnungen erstmalig verkauft, gegenüber nur 24 neu gebauten Wohnungen im Jahr 2023. Allerdings ist der Mittelwert gezahlter Kaufpreise auf 6.987 Euro/m² gegenüber 7.134 Euro/m² im Jahr 2023 zurückgegangen. Wie bereits im Vorjahr fand kein Erstverkauf sanierter Eigentumswohnungen statt. Beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen wurden die höchsten Preise in

Leipzig erzielt. Das betraf gleichermaßen den Wiederverkauf von Wohnungen, die nach 1990 gebaut wurden (Mittelwert: 3.625 Euro/m²) und den Wiederverkauf sanierter Altbauwohnungen mit 3.336 Euro/m². In beiden Kategorien ist ein leichter Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Es wurden nur 5 sanierte Mehrfamilienhäuser zu 2.154 Euro/m² im Mittelwert veräußert. Auch dieser stellt den höchsten Mittelwert im innerstädtischen Vergleich dar.

00 ZENTRUM

Dieser Ortsteil umfasst die kompakte Innenstadt innerhalb des Stadtrings von Leipzig. Handel, Gastronomie, Hotels, Kultur und Büroimmobilien dominieren den Standort. Die direkte Innenstadtlage ist ein Wohnstandort für Singles und für Paare ohne Kinder. Wohnungen befinden sich teilweise nur in den oberen Etagen der Immobilien. Im Erstbezug gab es 17 Mietangebote, gegenüber nur 6 im Vorjahr. Die Mietangebotspreise im Median gingen mit 12,03 Euro/m² gegenüber dem Vorjahr (12,78 Euro/m²) sogar leicht zurück. Die Mietangebote bei den Bestandswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr mit 266 Angeboten signifikant angestiegen (Vorjahr: 117 Wohnungen). Im Median wurden diese Wohnungen zu 11,08 Euro/m² angeboten (2023: 9,83 Euro/m²).

01 ZENTRUM-SÜD

Zentrum-Süd mit dem „Musikviertel“ gehört zu den attraktivsten Wohnstandorten von Leipzig. Die Innenstadtnähe, angrenzende Parks sowie repräsentative Gründerzeitgebäude prägen diesen Ortsteil. Mittlerweile sind fast alle verfügbaren Freiflächen mit höherwertigen Wohnimmobilien bebaut. Die Angebotsmieten für den Erstbezug sind im Median mit 15,68 Euro/m² weiter gestiegen (2023: 14,00 Euro/m²). Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen beliefen sich auf 11,00 Euro/m² (2023: 10,00 Euro/m²). Es wurden nur vier neu gebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf zu einem mittleren Preis von 7.084 Euro/m² (2023: 6.351 Euro/m²) verkauft. Es wurden keine sanierten Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert, jedoch drei sanierte Mehrfamilienhäuser zu 2.121 Euro/m².

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK MITTE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	65.140	65.683	65.912	67.339	69.475	70.221	70.611
Haushalte	40.091	40.560	40.755	41.551	42.465	42.766	43.225
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	4,5	4,7	-0,7	20,0	29,7	12,4	5,6
Durchschnittsalter	39,6	39,7	39,9	39,7	39,47	39,4	39,4

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig.

Angebotsmieten

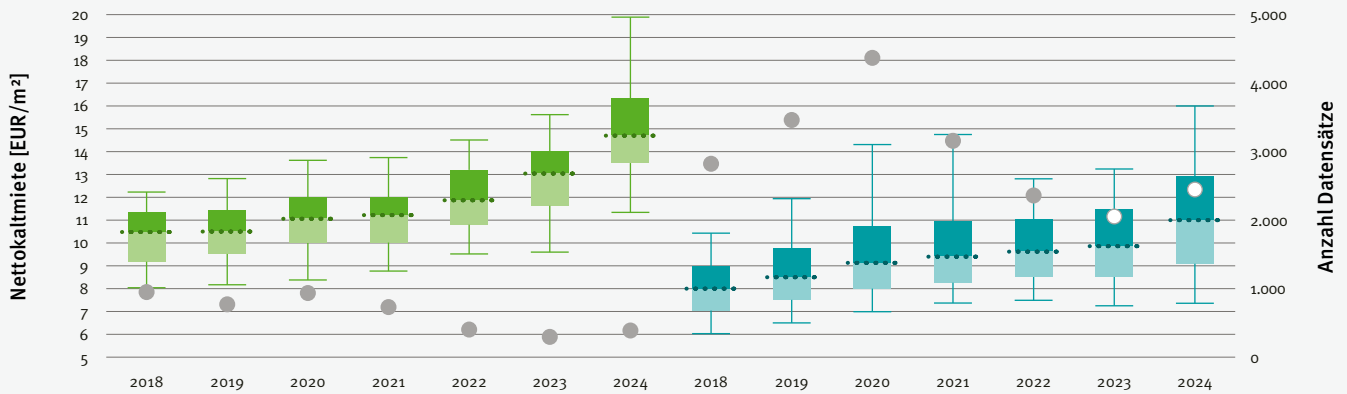
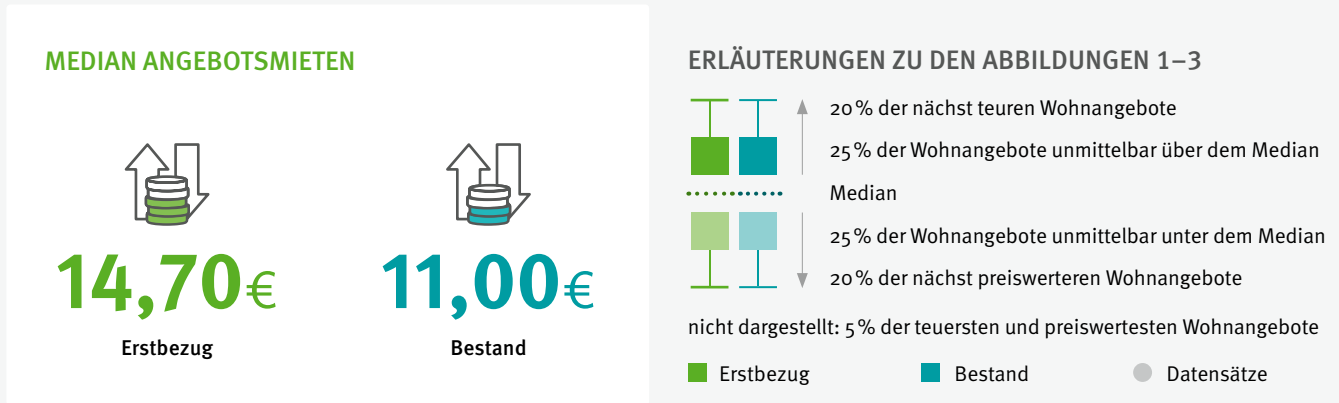


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

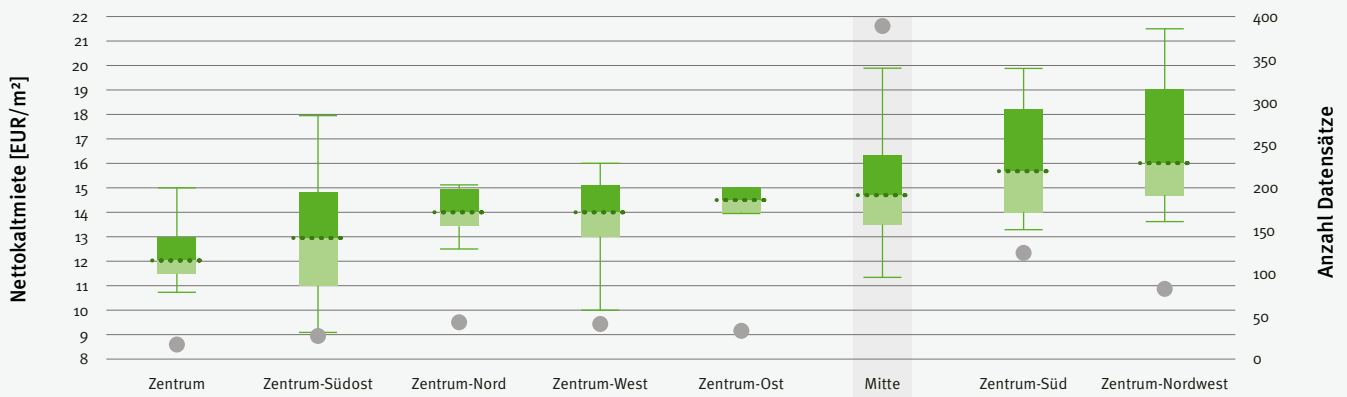


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

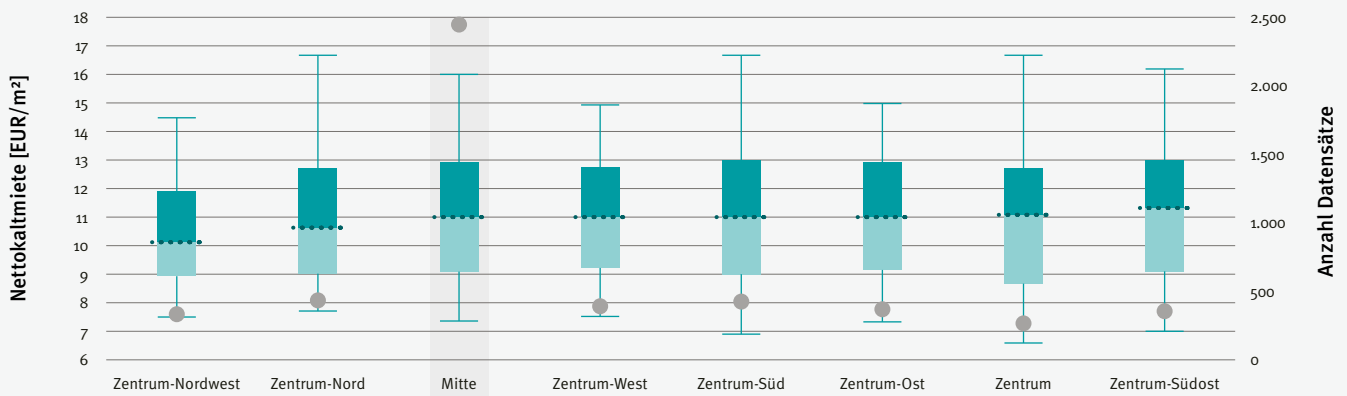


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

02 ZENTRUM-WEST

Dieser Ortsteil weist die gleichen hervorragenden Lagekriterien wie Zentrum-Süd auf. Ebenso dominieren an diesem Standort repräsentative Gründerzeitimmobilien. Der neu entstandene Stadthafen, mit der Möglichkeit vom Elstermühlgraben die weiteren Wasserstraßen von Leipzig per Boot zu erreichen, ist ein attraktiver Lagefaktor. Sowohl beim Erstbezug als auch bei Bestandswohnungen werden in diesem Ortsteil überdurchschnittlich hohe Mieten aufgerufen. Beim Erstbezug beliefen sich die Mietpreisangebote im Median auf 14,00 Euro/m² (2023: 13,40 Euro/m²), bei den Bestandswohnungen auf 11,00 Euro/m² (2023: 10,00 Euro/m²). Es fanden keine Erstverkäufe neu gebauter Eigentumswohnungen sowie sanierter Eigentumswohnungen statt. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 2.129 Euro/m² veräußert.

03 ZENTRUM-NORDWEST

Die Wohnbebauung im Ortsteil umfasst das „Waldstraßenviertel“ mit repräsentativen Gründerzeitbauten. Der hohe Wohnwert resultiert auch bei diesem Standort aus Innenstadtnähe und aus grüner Lage. Ca. die Hälfte des Ortsteils sind Grünflächen (Leipziger Auwald, „Rosental“ und Zoo), ein Viertel umfasst das Sportforum mit der „Red Bull Arena“, der „Quarterback Arena“, Tennisplätzen und weiteren Sportstätten. Die Mietpreisangebote waren hier im Median mit 16,01 Euro/m² (2023: 12,11 Euro/m²) die höchsten des Stadtbezirks. Bei den Bestandswohnungen ist kein solcher Preissprung zu verzeichnen. Hier beliefen sich die Angebotsmieten auf 10,12 Euro/m² (2023: 9,94 Euro/m²). Beim Erstverkauf von 16 neu gebauten Eigentumswohnungen wurden 8.546 Euro/m² im Mittelwert erzielt. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr wieder gestiegen (2023: 7.048 Euro/m²). Es wurden weder sanierte Eigentumswohnungen noch sanierte Mehrfamilienhäuser veräußert.

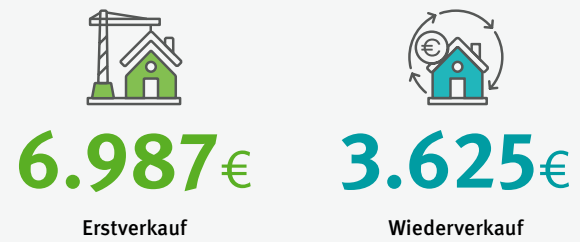
04 ZENTRUM-NORD

Die Wohnbebauung von Zentrum-Nord befindet sich bisher ausschließlich im westlichen Teil zwischen Gerber- bzw. Eutritzscher Straße und dem Zoo Leipzig. Es dominieren repräsentative Gründerzeitimmobilien und höherwertige Wohnneubauten. Freiflächen für weitere Neubauvorhaben gibt es in diesem Teilbereich kaum noch. Im östlichen Teil des Ortsteils ist ein sehr großflächiges neues Wohnbauvorhaben auf einem ehemaligen Bahngelände geplant. Es sollen hier ca. 2.400 Wohnungen, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen, Handels- und Freizeiteinrichtungen und ca. 96.000 m² Büroflächen entstehen. Außerdem ist ein Park mit einer Fläche von ca. 5,5 ha geplant. Die konkrete Zeitplanung für die Realisierung ist noch offen. Im Zentrum-Nord stiegen die Angebotsmietpreise beim Erstbezug im Median auf 14,00 Euro/m² (2023: 12,21 Euro/m²), bei den Bestandswohnungen auf 10,63 Euro/m² (2023: 9,08 Euro/m²) an. Verkäufe von Eigentumswohnungen fanden nicht statt. Es wurde ein saniertes Mehrfamilienhaus zu 2.280 Euro/m² veräußert.

05 ZENTRUM-OST

Zentrum-Ost umfasst in Teilen das „Grafische Viertel“, welches in der Wohnbebauung heterogen ist. Neben repräsen-

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



tativen Gründerzeitgebäuden gibt es hier recht dicht gebaute einfache Gründerzeitsubstanz. Entlang der Dresdner Straße wurden Wohnungen neu geschaffen, sowohl in einem ehemaligen Druckereigebäude als auch als Neubau. Der private Bildungsträger „Rahn Education“ betreibt im Ortsteil einen großen Bildungs- und Sportcampus. Darüber hinaus befinden sich hier verschiedene gewerbliche Ansiedlungen. Die noch verfügbaren Freiflächen sind mittlerweile bebaut. Große neue Wohnquartiere sind in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs in Bau. Neben Wohnungen sollen auch Schulen, Kindertagesstätten, Restaurants, Hotels, Freizeit- und Büroflächen entstehen. Im Median beliefen sich in diesem Ortsteil die Mietpreisangebote auf 14,50 Euro/m² beim Erstbezug (2023: 11,98 Euro/m²) und auf 11,00 Euro/m² bei den Bestandswohnungen (2023: 10,41 Euro/m²). Es wurde eine neu gebaute Eigentumswohnung zu 6.400 Euro/m² veräußert. Es wurden weder sanierte Altbauwohnungen noch sanierte Mehrfamilienhäuser verkauft.

06 ZENTRUM-SÜDOST

Der Ortsteil ist flächenmäßig groß und erstreckt sich vom Innenstadtring bis fast zum Völkerschlachtdenkmal. Dementsprechend heterogen sind die städtebauliche Struktur und die Immobiliennutzungsarten. 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“. Ansässig sind hier neben Forschungsinstituten auch die Hauptverwaltung Sachsen/Thüringen der Bundesbank, verschiedene Handelseinrichtungen (u.a. Porta Möbelhaus, HIT-Markt) sowie weitere Ansiedlungen im Gewerbe- und Freizeitbereich. In diesem Ortsteil sind die Mietangebote beim Erstbezug mit 12,95 Euro/m² (2023: 12,56 Euro/m²) nur marginal gestiegen. Bei den Bestandswohnungen fiel der Anstieg auf 11,32 Euro/m² höher aus (2023: 10,00 Euro/m²). Es wurden 59 neu gebaute Eigentumswohnungen zu 6.568 Euro/m² im Mittelwert veräußert. Es fand kein Verkauf sanierter Wohnungen oder Mehrfamilienhäuser statt.

Wohneigentum

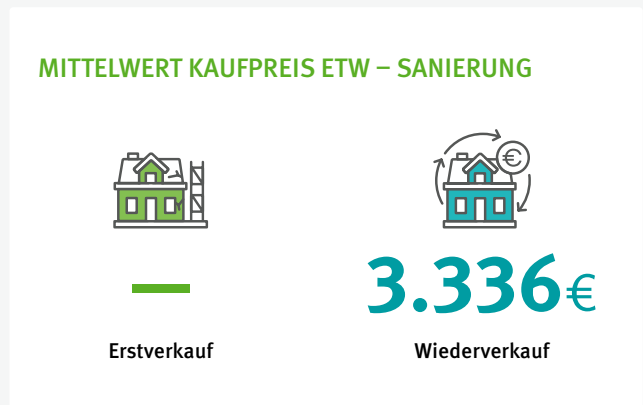
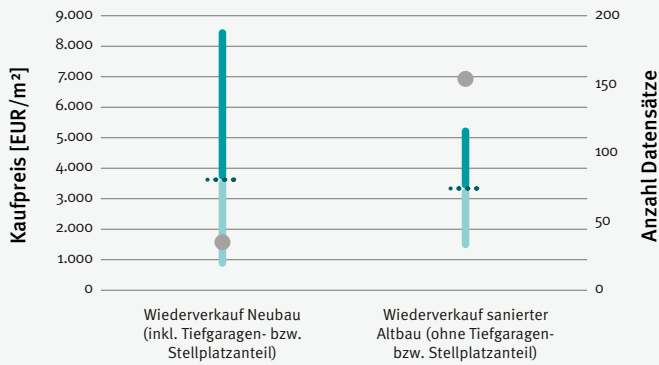


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

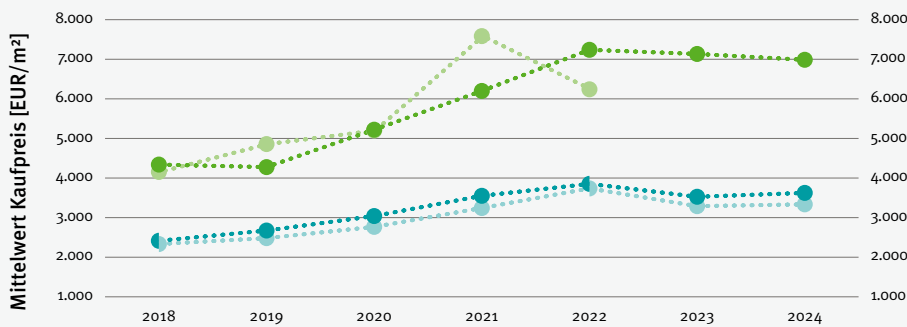


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

ERLÄUTERUNGEN ZU ABB. 4

- Kaufpreis-Maximum
- ⋯ Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum
- Datensätze

ERLÄUTERUNGEN ZU ABB. 5

- Erstverkauf Neubau
- Erstverkauf sanierter Altbau
- Wiederverkauf Neubau
- Wiederverkauf sanierter Altbau

Investment

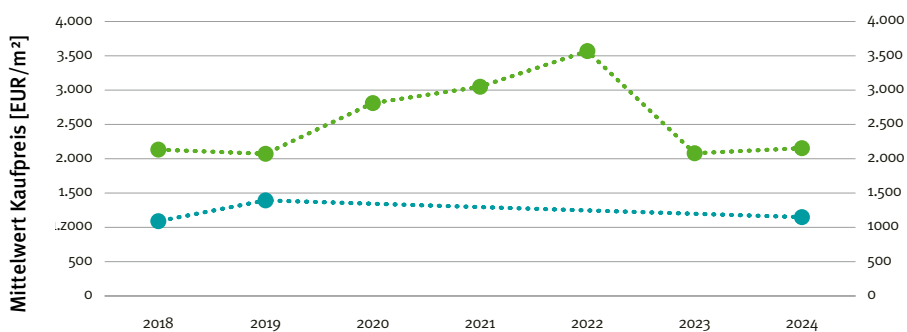


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

- Investment Mehrfamilienhäuser saniert
- Investment Mehrfamilienhäuser unsaniert

Datenquelle Abb. 4 bis 6: Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Leipzig

