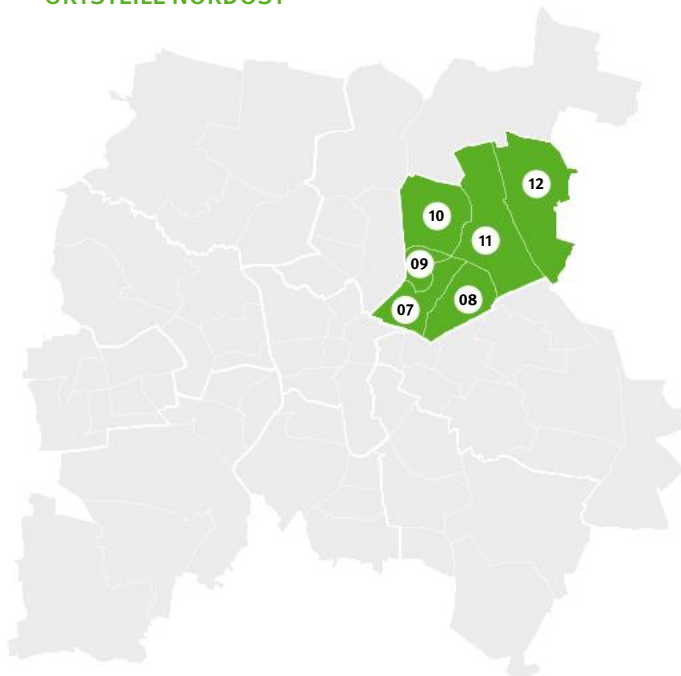


Stadtbezirk Nordost

HIER FINDET MAN BEIDES: STÄDTISCHE UND DÖRFLICHE WOHNLAGEN

ORTSTEILE NORDOST



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

Der Stadtbezirk Nordost gehört in Leipzig prinzipiell zu den preiswerteren Wohngebieten mit Angebotsmieten beim Erstbezug im Median von 10,68 Euro/m² (2023: 9,73 Euro/m²) und bei Bestandswohnungen von 8,20 Euro/m² (2023: 7,54 Euro/m²). Allerdings wurden in diesem Stadtbezirk beim Erstbezug bei den 20 Prozent der teuersten Wohnungen die dritthöchsten Angebotspreise mit 17,94 Euro/m² in Leipzig aufgerufen. Es wurden fünf neu gebaute Eigentumswohnungen zu 6.998 Euro/m² im Mittelwert und eine sanierte Alt-

bauwohnung zu 4.519 Euro/m² verkauft. Für den Verkauf von acht sanierten Mehrfamilienhäusern wurden im Mittel 1.576 Euro/m² erzielt.

07 SCHÖNEFELD-ABTNAUNDORF

Städtebaulich stellt sich der Ortsteil zweigeteilt dar. Schönefeld im Süden des Ortsteils ist durch eine klassische Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Am westlichen Rand befindet sich der Mariannenpark. Abnaundorf ist tendenziell eher ländlich geprägt mit wenig Bebauung. Grünflächen und Kleingärten dominieren das Bild. Die Angebotsmieten (Median) liegen beim Erstbezug bei 11,16 Euro/m² (2023: 9,00 Euro/m²) und bei Bestandswohnungen bei 8,50 Euro/m² (2023: 7,50 Euro/m²). Die für den Stadtbezirk bereits aufgeführten fünf Verkäufe von neu gebauten Eigentumswohnungen entfallen auf diesen Ortsteil mit 6.998 Euro/m². Verkäufe von sanierten Altbauwohnungen fanden nicht statt. Jedoch wurden drei sanierte Mehrfamilienhäuser mit Kaufpreisen von im Mittel 1.503 Euro/m² veräußert. Gegenüber dem Vorjahr ist zwar hier wieder ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen. Es wurden aber nicht die Preise aus dem Jahr 2022 von 1.928 Euro/m² im Mittelwert erreicht.

08 SCHÖNEFELD-OST

Dieser Ortsteil ist gleichermaßen wohnwirtschaftlich und gewerblich geprägt. Im südlichen Teil befinden 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, u. a. befindet sich hier der Firmensitz der VNG Verbundnetz Gas AG. Die Angebotsmieten liegen bei 10,20 Euro/m² im Erstbezug (2023: 9,36 Euro/m²) und bei 7,50 Euro/m² bei Bestandswohnungen (2023: 7,34 Euro/m²). Es wurde keine Eigentumswohnung verkauft. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 1.833 Euro/m² verkauft.

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK NORDOST

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	47.325	47.580	48.227	48.663	50.463	51.011	50.653
Haushalte	26.855	27.046	27.532	27.786	28.272	28.571	28.741
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	10,7	8,1	16,9	14,6	41,8	15,1	-1,3
Durchschnittsalter	46,0	45,9	45,6	45,4	44,8	44,6	44,8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten

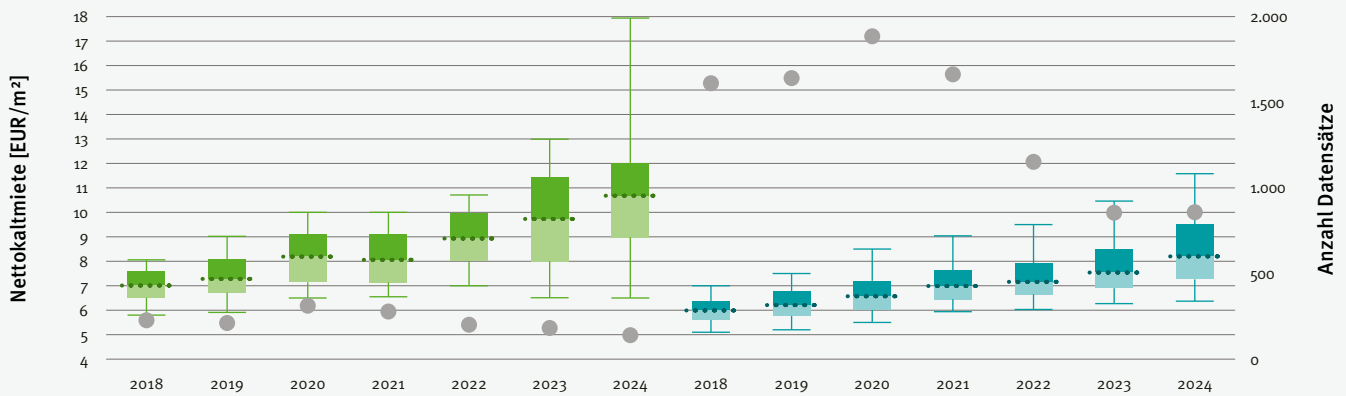
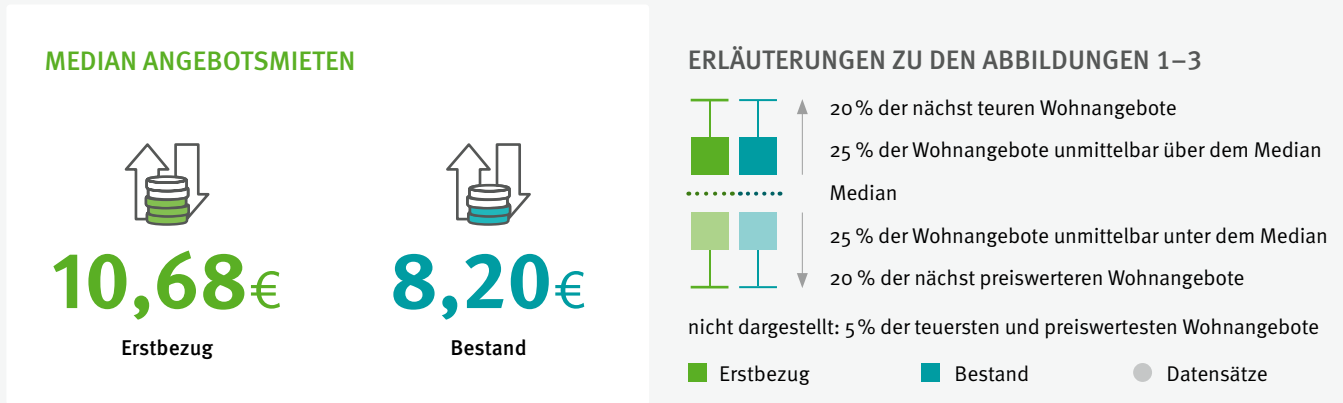


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

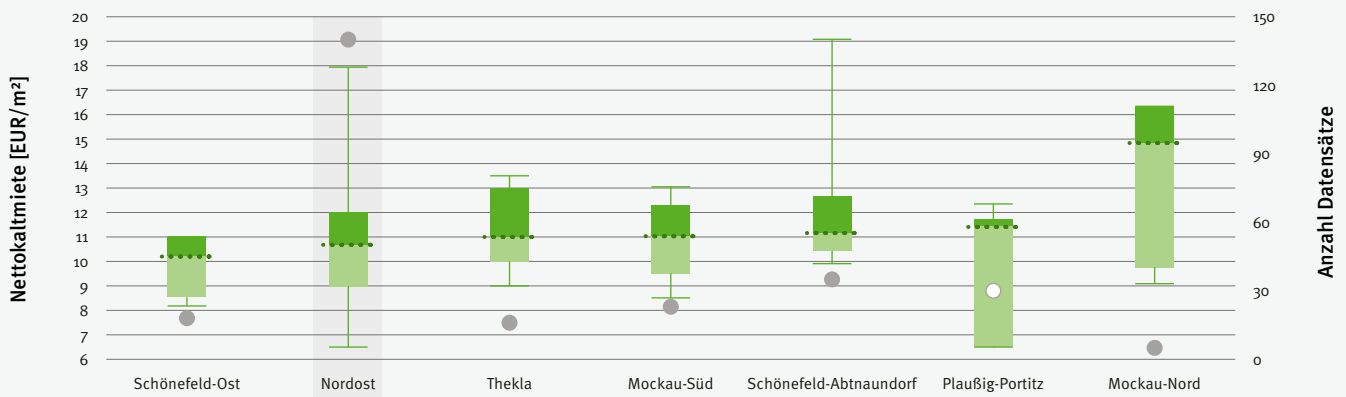


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

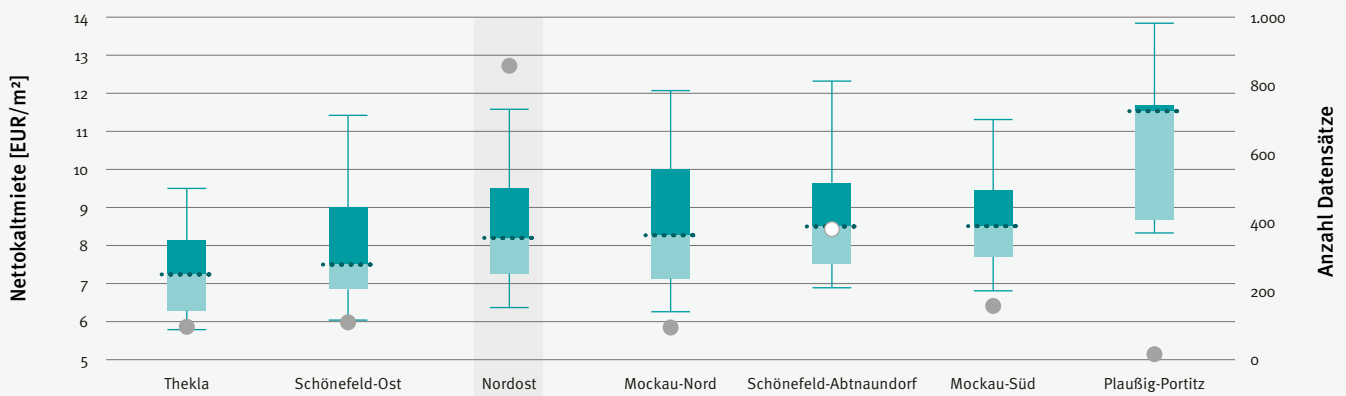


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

09 MOCKAU-SÜD

Der Ortsteil weist im Verhältnis zu seiner Größe nur wenige Wohngebäudeflächen auf. Die Gebäude sind aus unterschiedlichen Epochen. Es dominiert die klassische Blockrandbebauung ergänzt durch Gewerbe- und Kleingartenflächen. Die Mietpreisangebote sind beim Erstbezug gegenüber dem Vorjahr signifikant auf 11,03 Euro/m² (2023: 8,64 Euro/m²) gestiegen. Bei den Bestandswohnungen wurden im Median Angebote zu 8,51 Euro/m² (2023: 7,55 Euro/m²) unterbreitet. Verkäufe von Eigentumswohnungen fanden nicht statt. Es wurden vier sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1,565 Euro/m² im Mittelwert veräußert.

10 MOCKAU-NORD

Im Ortsteil nimmt die größte Fläche eine Einfamilienhaussiedlung aus den neunzehnhundertdreißiger Jahren ein. Es befinden sich nur wenige Mehrfamilienhäuser im Ortsteil. Dazu gehören Plattenbauten aus den siebziger Jahren, aber auch aus anderen Epochen. Im Norden des Ortsteils befindet sich das Gelände der Leipziger Messe. Beim Erstbezug sind auch in diesem Ortsteil die Mietpreisangebote maßgeblich gestiegen und belaufen sich nunmehr auf 14,84 Euro/m² (2023: 11,00 Euro/m²). Bei Bestandswohnungen wurden im Median Angebote zu 8,27 Euro/m² unterbreitet (2023: 7,33 Euro/m²). Eigentumswohnungen und sanierte Mehrfamilienhäuser wurden in diesem Ortsteil nicht verkauft.

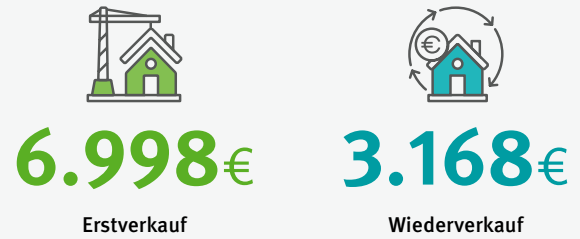
11 THEKLA

Auch dieser Ortsteil ist städtebaulich komplett zweigeteilt. Hier befindet sich neben der klassischen Dorfstruktur ein Plattenbaugebiet aus den siebziger Jahren. Mit dem Badeseesee „Bagger“ und um diesen See befindliche Grünflächen besteht ein gewisser Freizeitwert am Standort. Die Angebotsmieten beim Erstbezug sind in diesem Ortsteil gegenüber dem Vorjahr wieder gesunken und belaufen sich jetzt auf 11,00 Euro/m² (2023: 12,72 Euro/m²). Auch beim Angebot von Bestandswohnungen ist ein leichter Mietpreissrückgang auf 7,24 Euro/m² zu verzeichnen (2023: 7,50 Euro/m²). In diesem Ortsteil wurde die einzige sanierte Altbauwohnung im Stadtbezirk im Erstverkauf zu 4,519 Euro/m² veräußert.

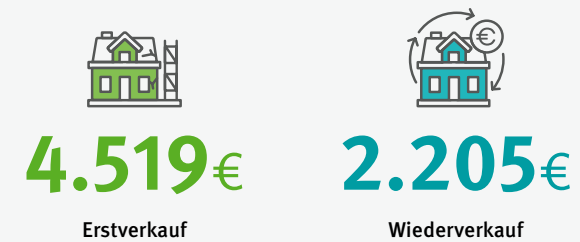
12 PLAUSSIG-PORTITZ

Dieser Ortsteil besteht aus einem alten Dorfkern und darüber hinaus fast ausschließlich aus Einfamilienhaussiedlungen. Hier sind sowohl ältere Einfamilienhausgebiete vorzufinden, aber auch ganz neu entwickelte Standorte mit Einfamilien- und Reihenhäusern. Ganz im Norden des Ortsteils befindet sich das BMW-Werk. Im Erstbezug wurden im Median 11,41 Euro/m² (2023: 10,00 Euro/m²) aufgerufen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit befinden sich diese neu gebauten Wohnungen im Neubaugebiet südlich der Tauchaer Straße. Es gab nur 16 Mietangebote bei Bestandswohnungen. Für diese wurde im Median noch leicht darüber liegende Preise mit 11,53 Euro/m² aufgerufen. Vermutet wird hier, dass es sich bei diesen auch um erst kürzlich gebaute Wohnungen im genannten Wohngebiet handelt. Es fanden keine Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und von Mehrfamilienhäusern statt.

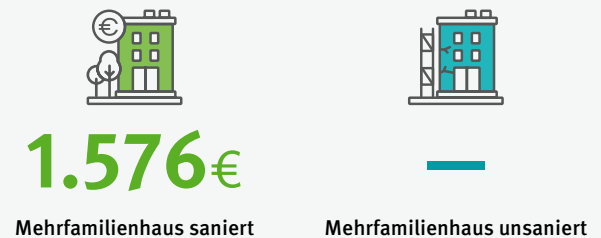
MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



Mariannenpark in Schönefeld

Foto: wpunkt

Wohneigentum

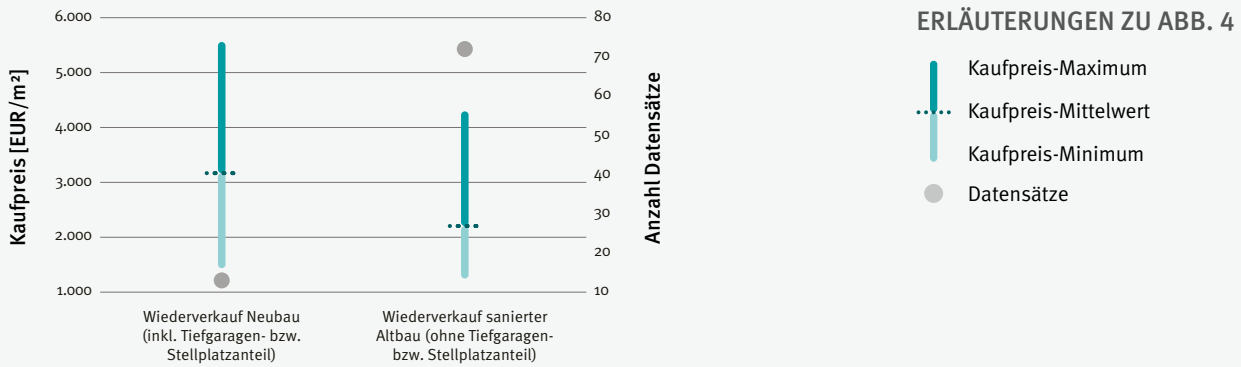


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

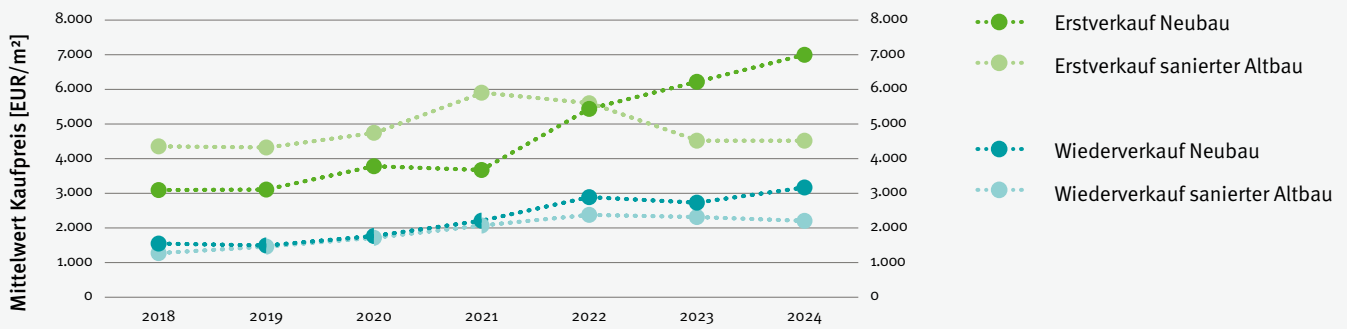


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

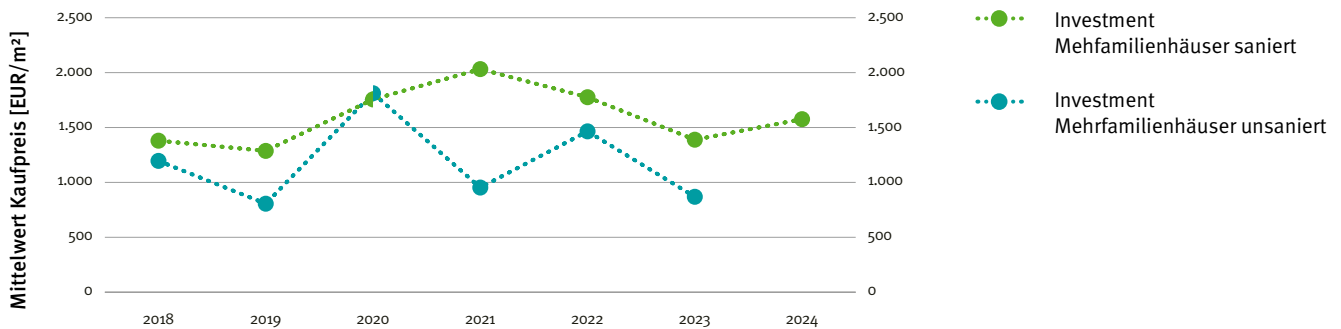


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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