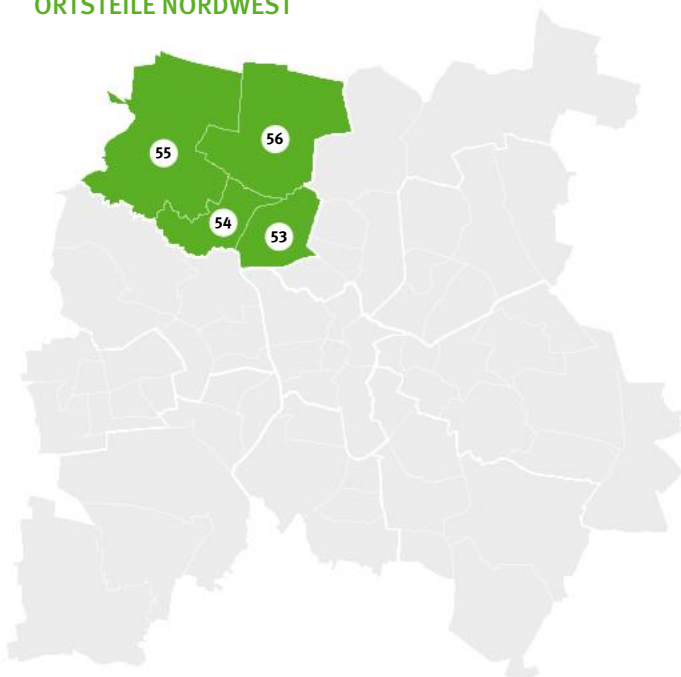


WOHNANGEBOTE MIT ARBEITSPLATZNÄHE

ORTSTEILE NORDWEST



53 Möckern

54 Wahren

55 Lützschena-Stahmeln

56 Lindenthal

Der Stadtbezirk gehört tendenziell zu den preiswerteren Wohngebieten, profitiert jedoch von der Nähe verfügbarer Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten entlang der A 14 im Norden von Leipzig. Darüber hinaus weist dieser Stadtbezirk noch Entwicklungspotenziale für den Wohnungsneubau vor allem im Ortsteil Lindenthal auf. Mietpreisangebote und gezahlte Kaufpreise für Immobilien liegen unter dem städtischen Durchschnitt.

53 MÖCKERN

Im südlichen Teil von Möckern durchzieht die Georg-Schumann-Straße den Ortsteil. In dieser Gegend dominiert dichte Blockrandbebauung. Im nördlich daran anschließenden Ge-

biet findet man vor allem Wohnbebauung aus den neunzehnhundertsechziger und -siebziger Jahren. 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 durch einige neu gebaute Einfamilienhäuser. Am nord-westlichen Rand des Ortsteils befindet sich die Sternsiedlung, benannt nach der sternförmigen Anordnung von Einfamilienhäusern, die als Kulturdenkmal erfasst ist. Ganz im Süden von Möckern beginnt der Leipziger Auwald. Die Mietpreisangebote liegen beim Erstbezug bei 12,99 Euro/m² (2023: 10,80 Euro/m²) und im Bestand im Median bei 8,75 Euro/m² (2023: 8,04 Euro/m²). Die Preise von nur acht verkauften neu gebauten Eigentumswohnungen im Erstverkauf liegen im Mittelwert bei 6.154 Euro/m². Verkäufe von sanierten Altbauwohnungen im Erstverkauf fanden nicht statt. Es wurden sieben sanierte Mehrfamilienhäuser zu einem Preis von 1.614 Euro/m² im Mittel verkauft.

54 WAHREN

Auch dieser Ortsteil wird von der Georg-Schumann-Straße durchzogen. Die Gebäudestruktur in unmittelbarer Nähe dieser Hauptverkehrsstraße ähnelt der von Möckern. Wie in Möckern besteht der Vorzug von Wahren in der Grünlage im Süden einschließlich des dort befindlichen Auensees. Etwa die Hälfte der Ortsteilfläche ist Naherholungsgrün. Im westlichen und nördlichen Teil befinden sich Gewerbeansiedlungen. Mit Mietpreisangeboten von 9,50 Euro/m² (2023: 8,87 Euro/m²) beim Erstbezug und 8,50 Euro/m² (2023: 7,87 Euro/m²) im Bestand bietet Wahren bezahlbaren Wohnraum. Es wurde nur eine neu gebaute Eigentumswohnung im Erstverkauf zu 5.330 Euro/m² veräußert. Es fand kein Verkauf sanierter Altbauwohnungen statt. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde für 1.404 Euro/m² verkauft.

55 LÜTZSCHENA-STAHMELN

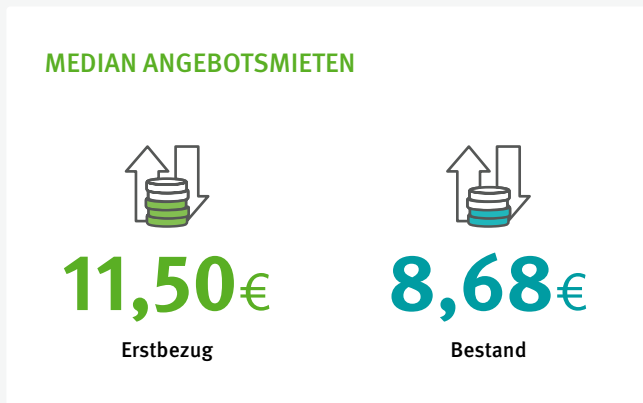
Dieser Ortsteil ist ursprünglich dörflich geprägt und wurde, wie auch andere Ortsteile, 1999 in das Stadtgebiet von Leipzig eingemeindet. Neben Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen ▶

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK NORDWEST

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	33.395	34.039	34.710	35.045	35.883	36.472	36.582
Haushalte	19.034	19.383	19.645	19.942	20.345	20.920	20.291
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	22,0	17,0	18,0	10,5	27,1	14,5	5,4
Durchschnittsalter	44,6	44,4	44,2	44,2	44,0	43,8	43,8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3

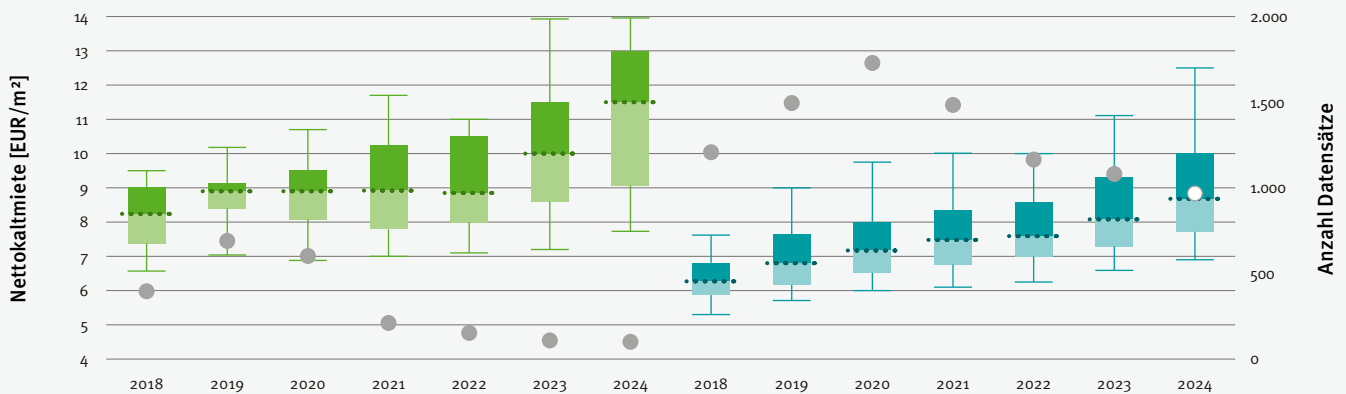
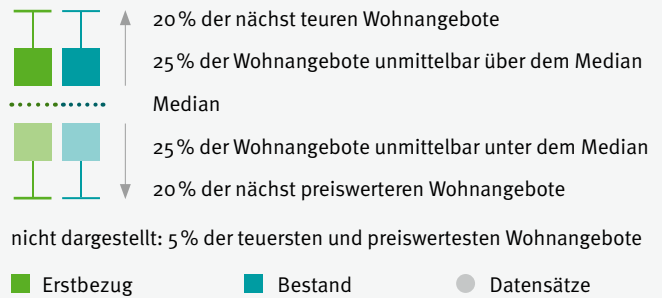


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

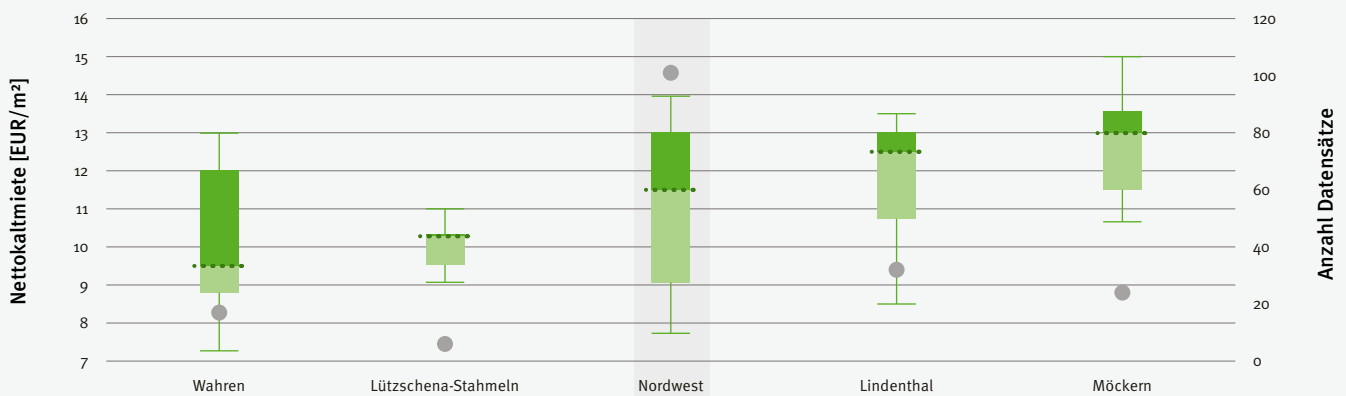


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

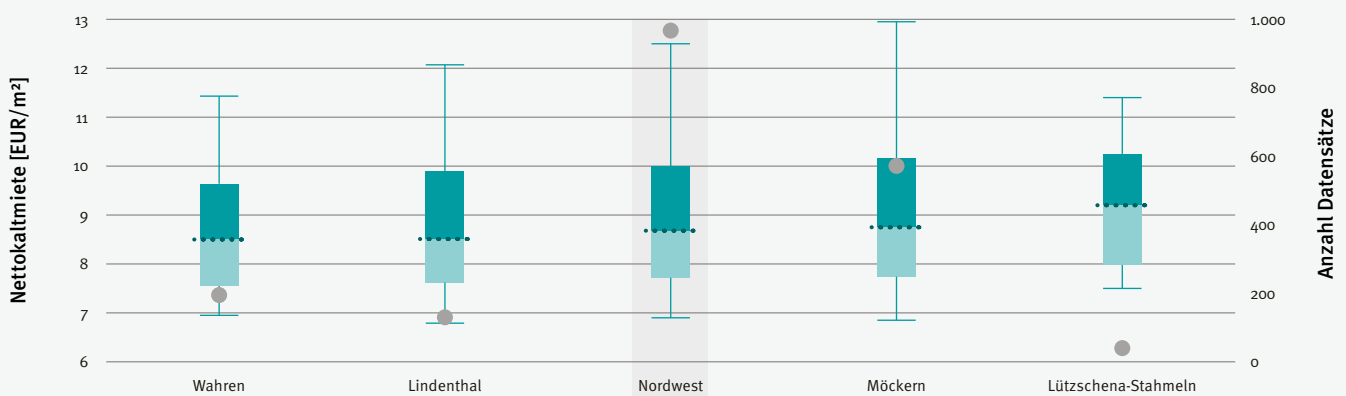


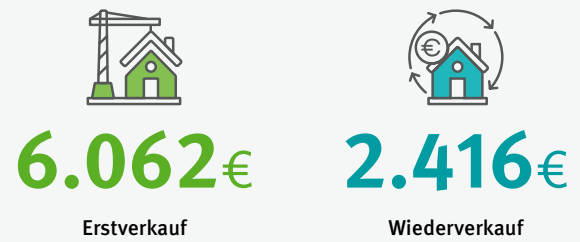
Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

► befinden sich hier alte und neue Einfamilienhausstandorte. Auch dieser Ortsteil grenzt im Süden an den Leipziger Auwald. Im nördlichen Teil befinden sich große Gewerbeansiedlungen, u.a. Porsche und das Güterverkehrszentrum. Es wurden nur sechs Wohnungen für den Erstbezug mit 10,28 Euro/m² im Median angeboten. Im Vorjahr waren das Angebot so gering, dass keine Medianbildung möglich war. Bei den Bestandswohnungen wurden 40 Wohnungen angeboten zu 9,20 Euro/m² (2023: 8,04 Euro/m²). Die fehlenden Verkäufe bei Eigentumswohnungen und bei Mehrfamilienhäusern sind ein Indiz für die Dominanz von Einfamilienhäusern.

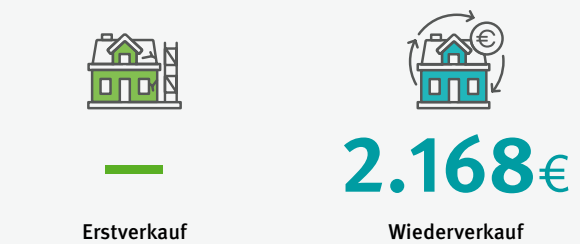
56 LINDENTHAL

Dieser Ortsteil bildet eine Mischung aus ursprünglicher Dorfstruktur, Siedlungshäusern und einem großen Neubaugebiet mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Im südlichen Bereich von Lindenthal besteht die Möglichkeit zur Entwicklung weiterer Wohnstandorte. 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. Es wurden 32 Mietpreisangebote im Erstbezug für 12,50 Euro/m² im Median unterbreitet (2023: 9,40 Euro/m²). Bei den Bestandswohnungen waren es 8,51 Euro/m² (2023: 8,00 Euro/m²). Verkäufe von Eigentumswohnungen im Erstverkauf fanden nicht statt. Es wurde ein saniertes Mehrfamilienhaus zu 1,381 Euro/m² verkauft.

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



Rathaus Wahren

Foto: wpunkt

Wohneigentum

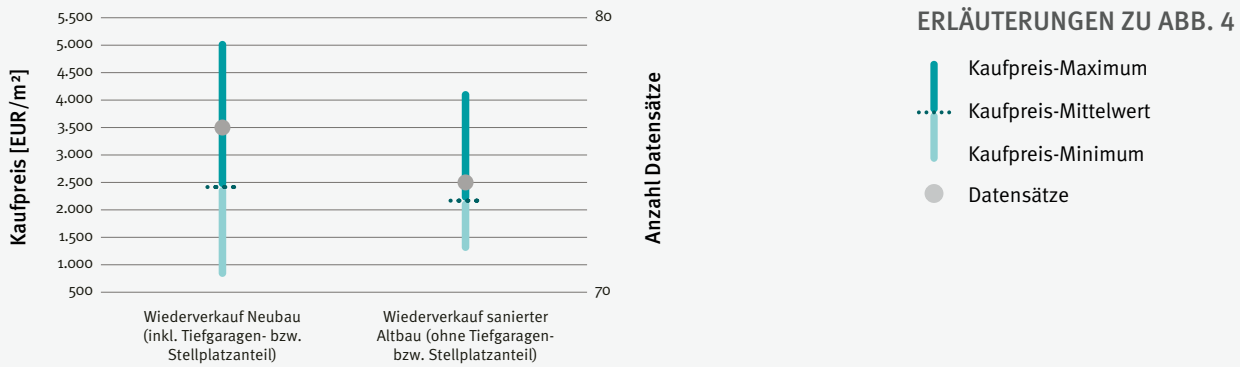


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

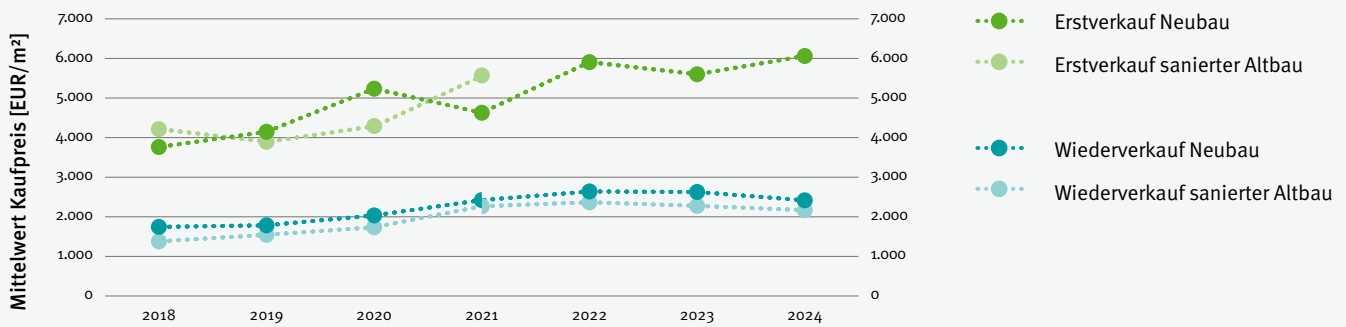


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

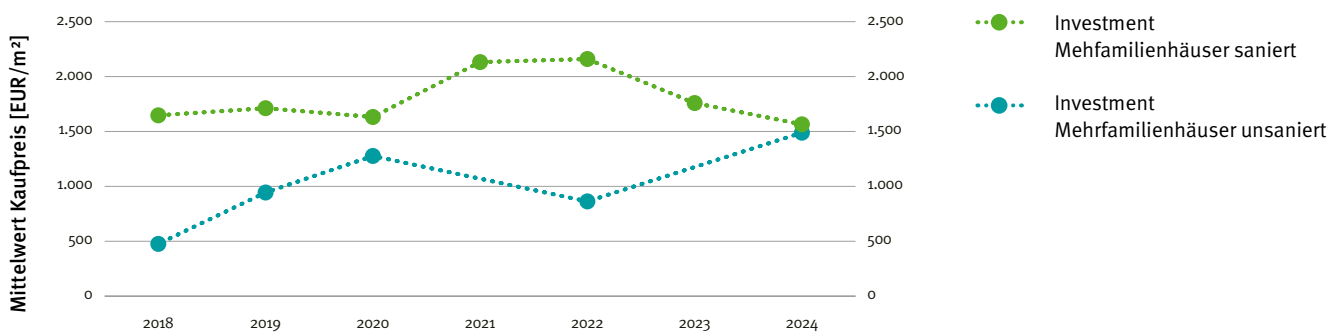




Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



1.565€

Mehrfamilienhaus saniert



1.489€

Mehrfamilienhaus unsaniert

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