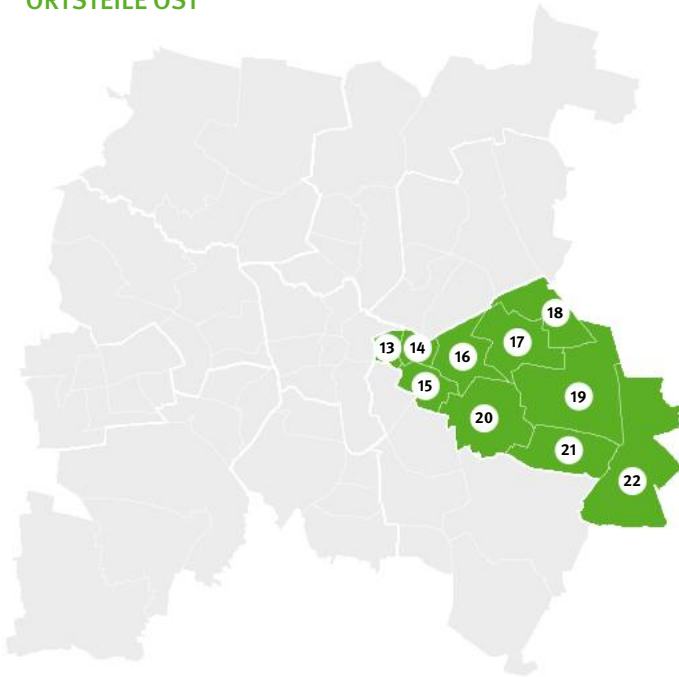


# VON NEUER SZENE BIS EINFAMILIENHAUSIDYLLE

## ORTSTEILE OST



- 13** Neustadt-Neuschönefeld
- 14** Volkmarsdorf
- 15** Anger-Crottendorf
- 16** Sellerhausen-Stünz
- 17** Paunsdorf
- 18** Heiterblick
- 19** Engelsdorf
- 20** Mölkau
- 21** Baalsdorf
- 22** Althen-Kleinpösna

Der Stadtbezirk Ost weist eine hohe Entwicklungsdynamik auf, was sich auch in der Entwicklung der Mietpreisangebote ablesen lässt. Signifikant ist die große Bandbreite der über dem Median befindlichen Angebote bei Bestandswohnungen. Hier wurden im Median 8,83 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,01 Euro/m<sup>2</sup>) aufgerufen, die teuersten Bestandswohnungen werden dagegen immerhin für 14,00 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Beim Erstbezug wurden Wohnungen mit Mietpreisen im Median zu 13,30 Euro/m<sup>2</sup> angeboten (2023: 10,26 Euro/m<sup>2</sup>). Auch 2024 wurde eine vergleichsweise hohe Anzahl von Immobilientransaktionen vollzogen. Es wurden 31 neu ge-

baute Eigentumswohnungen zu einem mittleren Preis von 5.294 Euro/m<sup>2</sup> und 15 sanierte Altbauwohnungen zu 6.429 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Beim Verkauf von 17 sanierten Mehrfamilienhäusern wurden im Mittel 1.873 Euro/m<sup>2</sup> erzielt, für drei unsanierte Mehrfamilienhäusern 1.212 Euro/m<sup>2</sup>.

### 13 NEUSTADT-NEUSCHÖNEFELD

Der zentrumsnahe Ortsteil ist aus Sicht der künftigen Stadtentwicklung interessant. Das Image des Standortes ist nach wie vor noch eher negativ, jedoch im Wandel begriffen. Die Ortsteilmagistrale Eisenbahnstraße ist multikulturell geprägt. In jüngster Vergangenheit wird die Gegend aber auch von künstlerischen und studentischen Milieus entdeckt, was zu einer Aufwertung dieses Ortsteils führt. Städtebaulich herrscht hier eine klassische Blockrandbebauung vor, bei der eine große Anzahl von Gebäuden in den letzten 20 Jahren saniert wurde. Die Mietpreisangebote liegen im Median bei 11,90 Euro/m<sup>2</sup> im Erstbezug (2023: 11,00 Euro/m<sup>2</sup>) und bei 8,86 Euro/m<sup>2</sup> bei Bestandswohnungen (2023: 8,41 Euro/m<sup>2</sup>). Es wurde eine sanierte Eigentumswohnung im Erstverkauf zu 5.643 Euro/m<sup>2</sup> veräußert. Es gab keine Verkäufe neu gebauter Eigentumswohnungen. Beim Verkauf von sieben sanierten Mehrfamilienhäusern wurde im Mittel ein Preis von 2.030 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

### 14 VOLKMARSDORF

Der Übergang zwischen den Ortsteilen Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf ist fließend. Städtebaulich bestehen nur Unterschiede dahingehend, dass sich in Volkmarsdorf am südlichen Rand ein kleineres Plattenbaugelände befindet. Die Mietpreisangebote liegen im Median bei 14,16 Euro/m<sup>2</sup> im Erstbezug. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist markant (2023: 9,49 Euro/m<sup>2</sup>). Dagegen stiegen die Mietpreisangebote bei Bestandswohnungen nur marginal auf 8,89 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,51 Euro/m<sup>2</sup>). Es wurden in diesem Ortsteil 13 neu gebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf im Mittelwert zu 5.156 Euro/m<sup>2</sup> veräußert. Beim sanierten Altbau wurden beim Verkauf von neun Wohnungen im Mittel 6.214 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 1.869 Euro/m<sup>2</sup> veräußert..

## DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK OST

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Einwohner</b> Hauptwohnsitz	84.439	85.086	85.519	85.989	88.128	88.544	89.655
<b>Haushalte</b>	47.997	48.596	49.118	49.637	51.029	51.423	51.865
<b>Wanderungssaldo</b> je 1.000 Einwohner	9,1	6,0	5,1	5,9	26,3	7,0	15,7
<b>Durchschnittsalter</b>	41,8	41,8	41,8	41,8	41,6	41,6	41,6

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

# Angebotsmieten

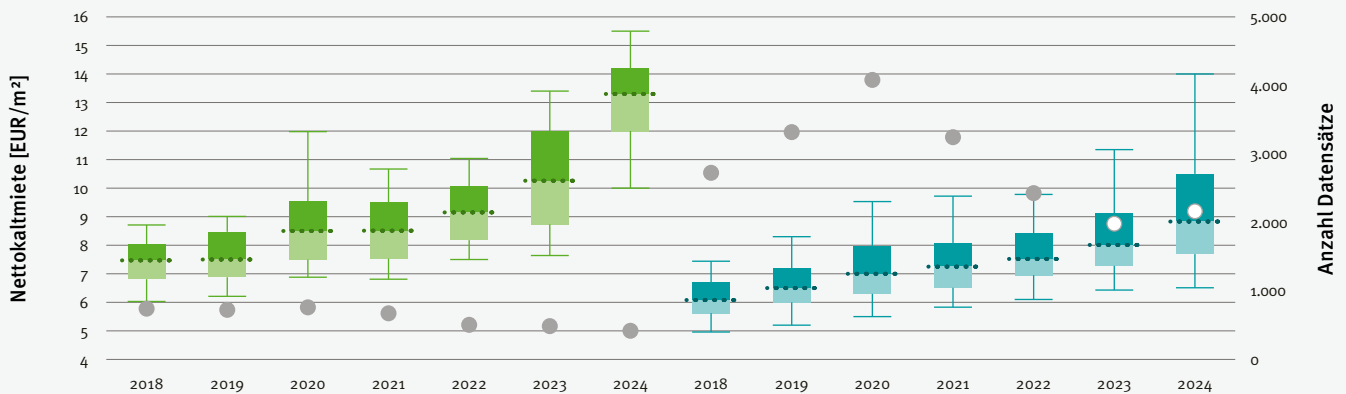
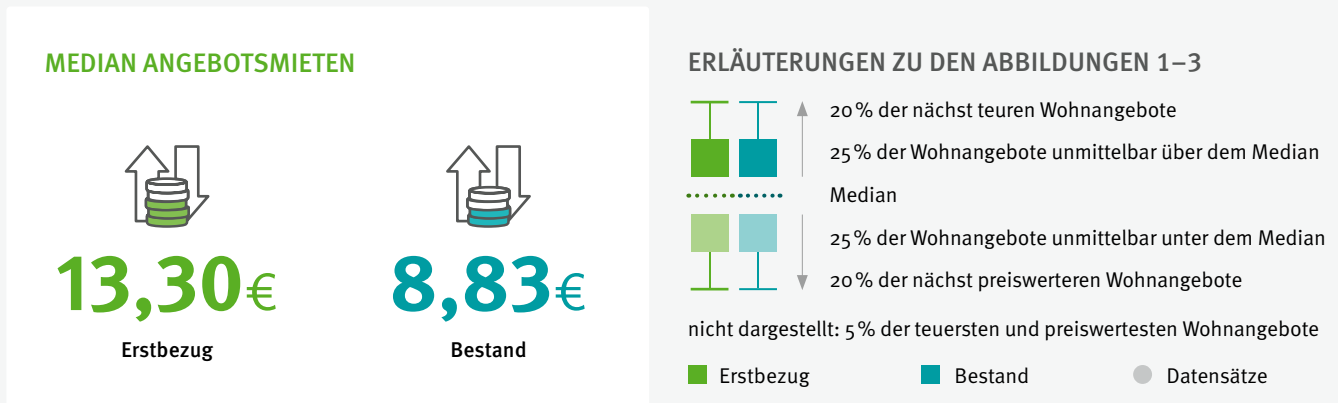


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

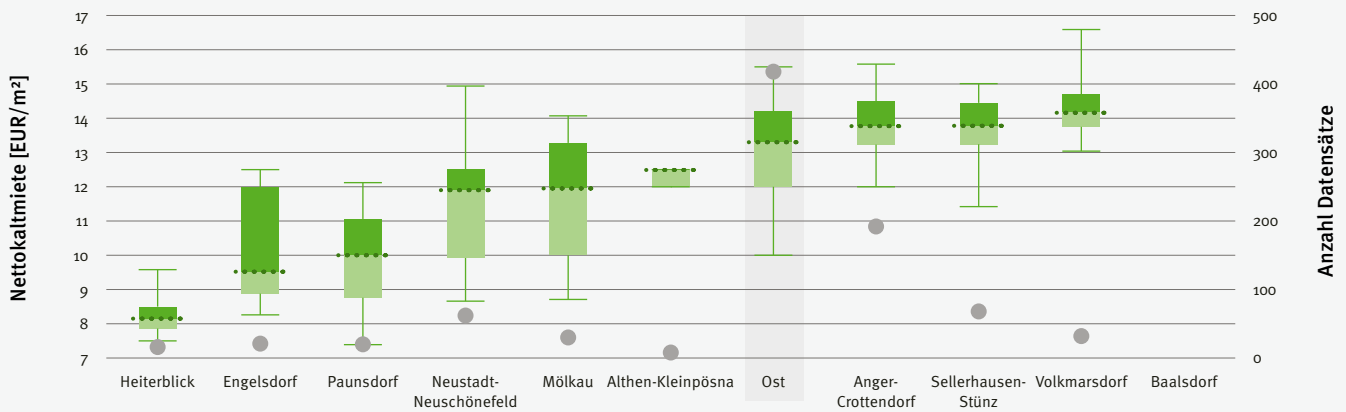


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

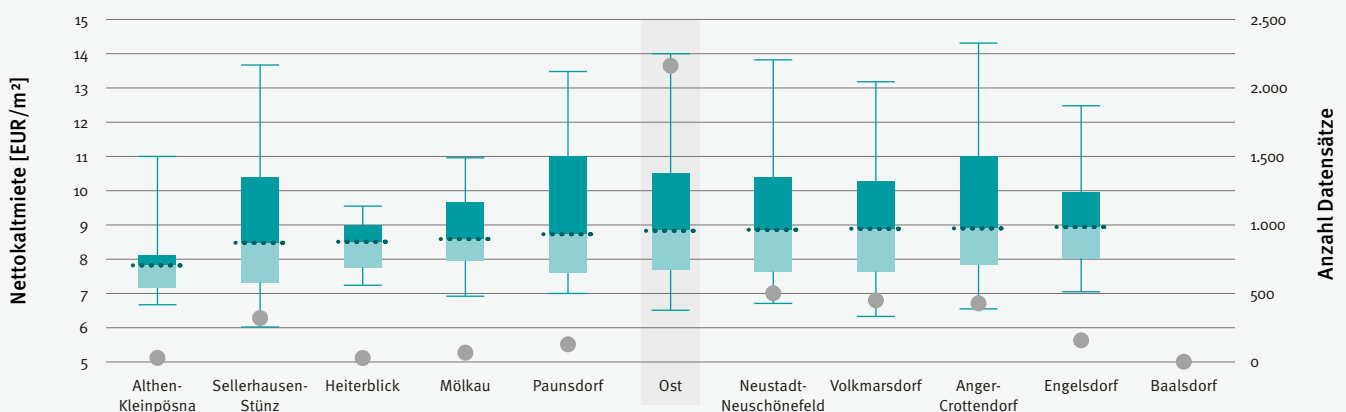


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

### 15 ANGER-CROTTENDORF

Den Ortsteil charakterisiert eine klassische Blockrandbebauung und großflächige Kleingartensiedlungen. Im Osten befindet sich der Stünzer Park. Die Mietpreisangebote liegen im Median bei 13,77 Euro/m<sup>2</sup> beim Erstbezug (2023: 11,86 Euro/m<sup>2</sup>) und bei 8,90 Euro/m<sup>2</sup> bei Bestandswohnungen (2023: 7,82 Euro/m<sup>2</sup>). Es wurden 17 neu gebaute Eigentumswohnungen zu einem mittleren Kaufpreis von 5,386 Euro/m<sup>2</sup> veräußert und fünf sanierte Eigentumswohnungen im Erstverkauf zu 6,973 Euro/m<sup>2</sup>. Beim Verkauf von einem sanierten Mehrfamilienhaus wurde ein Kaufpreis von 1.612 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

### 16 SELLERHAUSEN-STÜNZ

Städtebaulich besteht eine heterogene Struktur mit älteren Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in klassischer Blockrandbebauung, außerdem einem Wohngebiet aus den neunzehnhundertsechziger Jahren mit gepflegten Grünflächen. Im Norden des Ortsteils befindet sich der Wissenschaftspark, in dem das Umweltforschungszentrum und weitere wissenschaftliche Institute angesiedelt sind. Die Mietpreisangebote liegen im Median beim Erstbezug bei 13,78 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 9,00 Euro/m<sup>2</sup>) und bei Bestandswohnungen bei 8,48 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 7,74 Euro/m<sup>2</sup>). Im Erstverkauf wurden keine Eigentumswohnungen veräußert. Der Verkauf von vier sanierten Mehrfamilienhäusern erfolgte zu 1.959 Euro/m<sup>2</sup> im Mittelwert.

### 17 PAUNSDORF

Wohnwirtschaftlich ist dieser Ortsteil dreigeteilt. Im Süden dominieren Altbauten in Blockrandbebauung, im Norden befindet sich das am Ende der neunzehnhundertachtziger Jahre entstandene letzte DDR-Plattenbaugebiet Leipzigs und zwischen „altem“ Paunsdorf und Gewerbegebiet Lehdenweg liegt eine Einfamilienhaussiedlung mit älteren und neu gebauten Häusern. Das Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Rand mit dem Einkaufszentrum „Paunsdorf Center“, einem Möbelmarkt, dem Freizeitbad „Sachsenterme“, Tennisplätzen, einem H4-Hotel, einem BMW-Autohaus und weiteren Gewerbeansiedlungen. Östlich des „Paunsdorf Centers“ liegt eine Einfamilienhaussiedlung, die an den Ortsteil Engelsdorf grenzt. Die Mietpreisangebote beim Erstbezug sind nach dem signifikanten Anstieg im Vorjahr wieder gesunken und belaufen sich jetzt im Median auf 10,00 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 11,50 Euro/m<sup>2</sup>). Die Mietpreisangebote bei Bestandswohnungen stiegen auf 8,73 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 7,67 Euro/m<sup>2</sup>). Verkäufe von Eigentumswohnungen im Erstverkauf fanden nicht statt. Es wurden zwei sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1.484 Euro/m<sup>2</sup> veräußert.

### 18 HEITERBLICK

In diesem Ortsteil begann die Bebauung erst Anfang der neunziger Jahre. Neben wenigen Mehrfamilienhäusern dominiert hier eine großflächige Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der „Grüne Bogen“, ein neu geschaffenes ausgedehntes Grünflächengebiet, trägt zum Freizeitwert bei. Die Mietpreisangebote belaufen sich beim Erstbezug im Median auf 8,15 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,06 Euro/m<sup>2</sup>) und auf 8,51 Euro/m<sup>2</sup> bei Bestandswohnungen (2023: 7,75 Euro/m<sup>2</sup>). Es wurde im Erstverkauf nur eine neue Eigentumswohnung zu 5,513 Euro/m<sup>2</sup> veräußert.

#### MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



5.294€

Erstverkauf



2.315€

Wiederverkauf

#### MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



6.429€

Erstverkauf



2.261€

Wiederverkauf

#### MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



1.873€

Mehrfamilienhaus saniert



1.212€

Mehrfamilienhaus unsaniert

### 19 ENGELSDORF/20 MÖLKAU/21 BAALSDORF/ 22 ALTHEN-KLEINPÖSNA

In diesen Ortsteilen, die Ende der neunzehnhundertneunziger Jahre nach Leipzig eingemeindet wurden, dominieren neben alten und neu gebauten Mehrfamilienhäusern vor allem Einfamilienhäuser. Es wurden vergleichsweise wenig Wohnungen zur Miete angeboten, die primär auf die Ortsteile Engelsdorf und Mölkau entfallen. In Engelsdorf wurden im Erstbezug Angebotsmieten von 9,52 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 10,12 Euro/m<sup>2</sup>) und in Mölkau von 11,95 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,01 Euro/m<sup>2</sup>) im Median erfasst. Bei den Bestandswohnungen sind das in Engelsdorf 8,94 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 7,96 Euro/m<sup>2</sup>) und in Mölkau 8,59 Euro/m<sup>2</sup> (2023: 8,10 Euro/m<sup>2</sup>). Die beiden anderen Ortsteile sind mehr oder weniger durch eine dörfliche Struktur geprägt, die durch neue Einfamilienhausstandorte ergänzt wird. Nur in Engelsdorf wurde ein saniertes Mehrfamilienhaus zu einem Preis von 1.682 Euro/m<sup>2</sup> veräußert.

# Wohneigentum

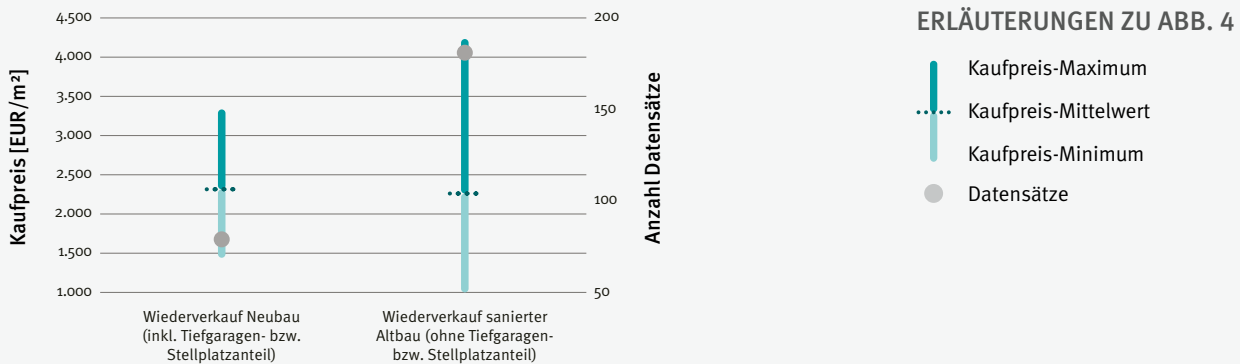


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

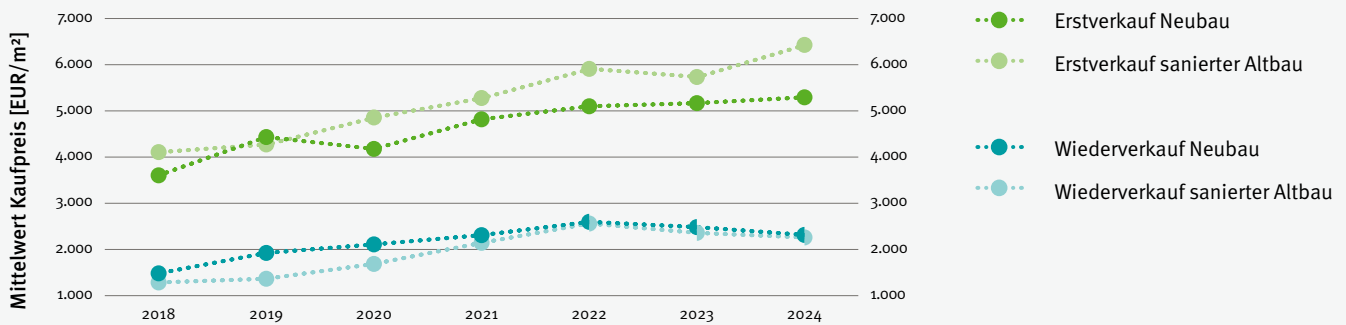


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

# Investment

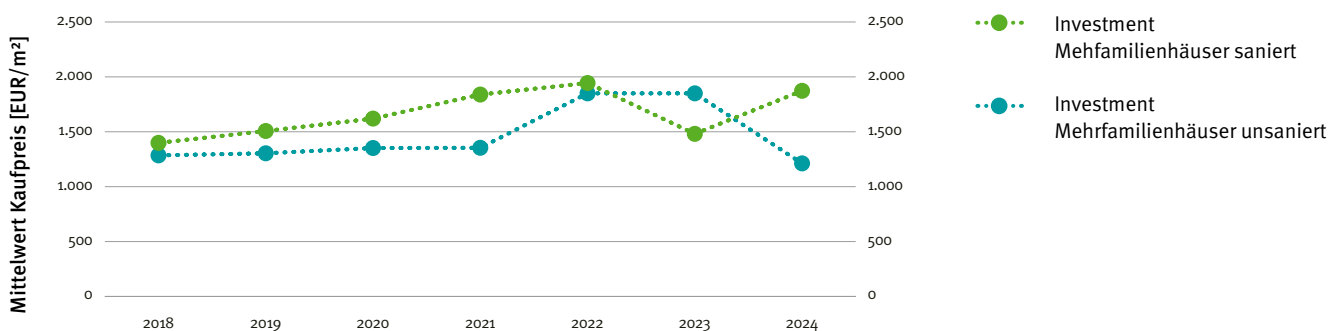


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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