



MARKT BERICHT 2025

Der Wohnungsmarkt in Leipzig & Umgebung
Miete – Wohneigentum – Investment

AUSGABE NOVEMBER 2025

MARKTBERICHT 2025

STEIGENDE MIETEN, Knappe Angebote: Wohin steuert der Leipziger Wohnungsmarkt?	4
Interview mit Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG	
ZWISCHEN ZINSWENDE UND ZUKUNFTSMUT: LEIPZIGS IMMOBILIENMARKT UND DIE GLOBALEN RISIKEN	6
Interview mit Prof. Dr. habil. Kerry Brauer, Professorin Immobilienwirtschaft, Duale Hochschule Sachsen, Leipzig	
VOM ZENTRUM BIS ZUM STADTRAND: GEOMAP BIETET ERNEUT VERLÄSSLICHE MARKTDATEN	8
Interview mit Marco Hoffmann, Vorstand und Gründer der Real Estate Pilot AG	
FERNWÄRME FÜR LEIPZIG:	
AUSBAU NIMMT FAHRT AUF – SÜDVORSTADT ALS PILOT, WEITERE GEBIETE FOLGEN BALD	10
Interview mit Hans Hörig, Abteilungsleiter Energielieferungen Geschäftskunden der Leipziger Stadtwerke	
INNOVATIVE KOMPENSATION ALS CHANCE FÜR SACHSEN – PERSPEKTIVEN 2026	12
Interview mit Peter Sängler, Geschäftsführender Gesellschafter Green City Solutions GmbH	
ZWISCHEN REGULIERUNG UND REALITÄT:	
WARUM DER WOHNUNGSMARKT KLARE REGELN STATT POLITISCHER SYMBOLIK BRAUCHT	14
Timo Pinder im Interview mit René Hobusch, Rechtsanwalt und Präsident von Haus & Grund Sachsen	
DER LEIPZIGER WOHNIMMOBILIENMARKT IM VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN KONTEXT	16
LEIPZIG – HOHE NACHFRAGE BEI SINKENDEM ANGEBOT	20
Die Stadt Leipzig im Überblick – Miete, Wohneigentum, Investment	
STADTBZIRKE UND ORTSTEILE – Miete, Wohneigentum, Investment	
Stadtbezirk Mitte	26
Stadtbezirk Nordost	30
Stadtbezirk Ost	34
Stadtbezirk Südost	38
Stadtbezirk Süd	42
Stadtbezirk Südwest	46
Stadtbezirk West	50
Stadtbezirk Alt-West	54
Stadtbezirk Nordwest	58
Stadtbezirk Nord	62
Umland	66
Methodisches Vorgehen	73
Danksagung	76
Impressum und Kontakt	80

STEIGENDE MIETEN, KNAPPE ANGEBOTE: WOHIN STEUERT DER LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT?



Timo Pinder

Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG

Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG, im Gespräch über die aktuellen Treiber der Miet- und Preisentwicklung in Leipzig, die Auswirkungen politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmarkt und das Entwicklungspotenzial der Stadt.

Herr Pinder, die Angebotsmieten in Leipzig steigen erneut, wie der aktuelle Marktbericht zeigt. Was sind aus Ihrer Sicht die Haupttreiber?

Wir sehen einen klaren Angebotsrückgang bei gleichzeitig hoher Nachfrage – das ist die klassische Grundformel für steigende Preise. Besonders in innenstadtnahen Lagen, aber auch in familienfreundlichen Quartieren ziehen die

Mieten deutlich an. Diese Entwicklung ist allerdings kein rein Leipziger Phänomen, sondern Ausdruck einer komplexen Gemengelage: gestiegene Baupreise, hohe Finanzierungskosten und eine zunehmend strenge ESG-Regulierung wirken hier gemeinsam auf den Markt ein.

Welche Marktsegmente spüren die Engpässe besonders?

Vor allem der Bestand steht extrem unter Druck. Die Umbzugsbereitschaft sinkt spürbar, weil es kaum Alternativen gibt – das verengt den Markt zusätzlich. Besonders Familien mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, passende Wohnungen zu finden. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach hochwertig sanierten Altbauten weiterhin sehr hoch, während das Angebot begrenzt bleibt. Die Folge ist, dass die Mieten nicht nur im Neubau steigen, sondern zunehmend auch im Bestand. Das betrifft zwar vor allem die oberen Preissegmente, inzwischen ziehen aber auch die mittleren Lagen deutlich an.

Laut Marktbericht lag die Medianmiete beim Erstbezug 2024 bei 12,73 Euro, im Bestand bei 9,17 Euro. Wie bewerten Sie diese Entwicklung?

Das sind klare Steigerungen. Im Erstbezug lagen wir im Vorjahr noch bei 11,44 Euro pro Quadratmeter, im Bestand bei 8,43 Euro. Das entspricht einem Plus von rund 11 Prozent im Neubau und etwa 8,7 Prozent im Bestand. Für viele Haushalte ist das eine erhebliche Belastung. Gleichzeitig sehen wir aber keine Übertreibungen, sondern reale Marktbewegungen, die auf veränderte Rahmenbedingungen zurückzuführen sind.

Hinzu kommt, dass die Zahl der angebotenen Mietwohnungen seit 2020 deutlich gesunken ist. Zum Stichtag 31.12.2024 zählte die Stadt 632.562 Einwohner mit Hauptwohnsitz – ein Zuwachs von über 80.000 Personen in den vergangenen 10 Jahren. Auch das zeigt: Die Nachfrage ist strukturell hoch – und das spiegelt sich zwangsläufig in den Mieten wider.

Können große Neubauprojekte und Quartiersentwicklungen für Entlastung sorgen?

Ja, aber nur, wenn sie schnell und entschlossen vorangetrieben werden. Zwischen Planung und Realisierung vergehen oft Jahre. In dieser Zeit verschärfen sich die Probleme. Die entscheidende Frage dabei ist, was können wir tun, damit ein Projekt zukünftig zügiger fertig gestellt werden kann.

Wie könnten Lösungen aussehen?

Wir müssen Standards hinterfragen und benötigen eine kluge Balance aus Qualität, Tempo und Flexibilität. Ich würde mir an vielen Stellen mehr Mut zum Ermöglichen wünschen.

Was ist mit dem Eigentumsmarkt? Wie gestaltet sich die Entwicklung der Kaufpreise?

Zwar ist die Zahl der Kauffälle in den letzten Jahren stark zurückgegangen – 2023 betrug der Rückgang rund 40 Prozent, bei Mehrfamilienhäusern sogar etwa 50 Prozent. Dennoch bleiben die Preise für Eigentumswohnungen im Erstverkauf auf hohem Niveau. Der Mittelwert für Neubauwohnungen liegt aktuell bei 6.324 Euro pro Quadratmeter, bei sanierten Altbauten sogar bei 6.457 Euro.

Beim Wiederverkauf verzeichnen wir, nach einem Preisrückgang im Jahr 2023, nun wieder leicht steigende Kaufpreise: 2.628 Euro pro Quadratmeter bei Neubauten und 2.648 Euro bei sanierten Altbauten. Auch das zeigt, dass Neubau und hochwertige Sanierung weiterhin auf Nachfrage treffen.

Wie entwickelt sich die Zahl der Verkaufsfälle aktuell?

Herr Pinder: Der Immobilienmarkt zeigt sich insgesamt robust, und wir sehen, dass auch die Verkaufszahlen wieder anziehen. Auffällig ist ein struktureller Wandel: Statt überwiegend Käufer aus anderen Regionen Deutschlands, sehen wir inzwischen verstärkt Nachfrage von Erwerbern direkt aus Leipzig. Im Segment der Eigentumswohnungen steigt, im Vergleich zu früheren Jahren, der Anteil der Selbstnutzer deutlich an.

Und wie sehen Sie die Perspektiven für die kommenden Jahre?

Leipzig hat nach wie vor enormes Entwicklungspotenzial. Die Stadt ist dynamisch, wächst weiter und bleibt für Bewohner, Investoren und Unternehmen gleichermaßen attraktiv. Trotz aller Herausforderungen bin ich überzeugt, dass Leipzig auch künftig zu den spannendsten Immobilienmärkten in Deutschland gehören wird – mit langfristig positiven Perspektiven.



ZWISCHEN ZINSWENDE UND ZUKUNFTSMUT: LEIPZIGS IMMOBILIENMARKT UND DIE GLOBALEN RISIKEN

Prof. Dr. habil. Kerry Brauer im Gespräch über außenwirtschaftliche Unsicherheiten und ihre Folgen für den Leipziger Immobilienmarkt

Frau Prof. Brauer, der aktuelle Marktbericht zeigt: Der Leipziger Immobilienmarkt ist nach wie vor dynamisch, steht aber zunehmend unter dem Einfluss internationaler Unsicherheiten. Wie stark wirken sich globale Entwicklungen inzwischen auf die lokalen Immobilienmärkte aus?

Die Wechselwirkungen sind deutlich spürbar. Leipzigs Immobilienmarkt war über viele Jahre durch kontinuierliches Wachstum, stabile Rahmenbedingungen und eine hohe Nachfrage geprägt. Doch seit 2022 hat sich das Blatt gewendet: Die Auswirkungen geopolitischer Spannungen, protektionistischer Maßnahmen, wie z. B. der Zollpolitik der USA mit den Gegenreaktionen, der Ukrainekrieg und die Auseinandersetzungen im Nahen Osten sind spürbar und wirken auf die geldpolitischen Entscheidungen der EZB. All das beeinflusst die Investitionsbereitschaft massiv.

Das betrifft nicht nur institutionelle Investoren, sondern auch private Käuferinnen und Käufer, die durch die Zinsentwicklung und veränderte Finanzierungsbedingungen verunsichert sind. Was wir beobachten, ist ein Vertrauensverlust in die Planbarkeit, und der wirkt sich direkt auf die Marktdynamik aus.

Im Bericht ist von einem drastischen Rückgang der Transaktionen im Jahr 2023 die Rede. Hat sich diese Entwicklung 2024 stabilisiert?

Ja, zumindest lässt sich sagen, dass Kauffälle und Geldumsätze im Jahr 2024 gegenüber 2023 wieder angestiegen sind, auch wenn das Niveau von 2021/2022 noch nicht wieder erreicht ist. Die Investitionstätigkeit bleibt dennoch verhalten. Deutlich wird das an den stetig sinkenden Baugenehmigungen für neu gebaute Wohnungen. Wurden 2020 noch 3.928 Genehmigungen erteilt, sind es 2024 nur noch 1.655. Das hat mehrere Gründe: Neben den bekannten Zinseffekten belasten hohe Baukosten, strenge ESG-Vorgaben und die wirtschaftliche Unsicherheit in Deutschland das Investitionsklima. Das betrifft alle Investitionen, nicht nur Immobilien. Gerade internationale Akteure beobachten sehr genau, wie sich die politische Stabilität, die wirtschaftliche Richtung der neuen Bundesregierung oder potenzielle Handelskonflikte entwickeln.



Prof. Dr. habil. Kerry Brauer
Professorin Immobilienwirtschaft
Duale Hochschule Sachsen, Leipzig

Was bedeutet das konkret für den Wohnungsmarkt in Leipzig – etwa im Miet- und Eigentumssegment?

Im Mietbereich ist der Druck weiter gestiegen. Die Angebotsmieten steigen in allen Quantilen, besonders bei hochwertigen Objekten. Die Zahl der Mietangebote ist seit 2020 deutlich zurückgegangen und bewegt sich seither auf etwa gleichem, aber geringeren Niveau. Gleichzeitig hält der Zuzug an – insbesondere durch junge Menschen –, was den Nachfragedruck weiter erhöht. Die Folge: steigende Mieten.

Im Eigentumsbereich ist die Lage differenzierter. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen im Erstverkauf bleiben auf hohem Niveau (Ø 6.324 Euro/m²), was auf die konstant hohen Baukosten zurückzuführen ist. Der Wiederverkauf hingegen zeigt Rückgänge. Auch bei Mehrfamilienhäusern sind – abhängig vom Zustand – teilweise deutliche Preisabschläge zu verzeichnen.

Sie sprechen die ESG-Kriterien an. Welche Rolle spielen sie derzeit für Immobilienkäufe und Finanzierungen?

Eine sehr große. ESG ist längst kein Zukunftsthema mehr, sondern Teil jeder Investitionsentscheidung. Besonders im institutionellen Bereich entscheidet die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen über die Kreditwürdigkeit und letztlich über die Finanzierbarkeit. Das führt zu steigenden Anforderungen an Eigenkapital, Dokumentation und energetische Qualität – sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Viele potenzielle Investoren schrecken davor zurück. Nicht aus ideologischen Gründen, sondern weil die Umsetzung zeitintensiv und teuer ist – und die Amortisation ungewiss.

Kann Leipzig in dieser Situation dennoch als attraktiver Investitionsstandort überzeugen?

Absolut. Leipzig hat strukturell viele Stärken: eine junge Bevölkerung, ein stabiles Bevölkerungswachstum, eine vielfältige Wirtschaftsstruktur und nach wie vor vergleichsweise günstige Preise im Bundesvergleich. Die Nachfrage ist da – aber sie trifft auf ein verknapptes Angebot und restriktive Rahmenbedingungen.

Positiv wirkt sich aus, dass die Europäische Zentralbank begonnen hat, die Leitzinsen wieder zu senken. Das allein ist zwar kein Gamechanger, schafft aber mittelfristig Erleichterung. Auch die kommunalen Entwicklungen – etwa rund um die Alte Messe oder neue Quartiersentwicklungen – zeigen, dass Leipzig weiter wächst.

Was bräuchte es, um die Investitionstätigkeit wieder anzuregen?

Planungssicherheit. Das ist in einem unsicheren außenpolitischen Umfeld nicht leicht, aber möglich. Wir brauchen klare politische Signale, steuerliche Anreize für Investitionen in ESG-konforme Projekte und eine Entbürokratisierung bei Baugenehmigungen. Hier bin ich optimistisch, dass die neue Bundesregierung richtige Zeichen setzt. Diese müssen dann natürlich auch in der Kommunalverwaltung um-

gesetzt werden. Ein zwischen den Ämtern abgestimmtes, pragmatisches und schnelles Handeln ist wünschenswert. Das würde die Attraktivität der Stadt für Investoren maßgeblich erhöhen.

Und wie sieht es auf Seiten der Projektentwickler aus? Ist ein „Weiter so“ denkbar?

Nein, das wäre fahrlässig. Die Marktbedingungen zwingen uns dazu, flexibler, durchmischter und intelligenter zu bauen. Ich plädiere schon lange für Wohnprojekte mit flexiblen Grundrissstrukturen, um den sich ändernden Nutzeranforderungen nachhaltig entsprechen zu können. Der Gewerbeimmobilienbereich ist hier weiter. Gleichzeitig erleben wir einen Wertewandel: Kultur, Nachbarschaft und urbane Lebensqualität sind heute Standortfaktoren.

Ich sehe große Chancen, wenn wir über Branchen hinweg kooperieren – etwa mit der Kultur- oder Kreativwirtschaft, wie wir es im Leipziger Fachkreis Gewerbeimmobilien diskutieren. Solche Allianzen schaffen Orte mit Identität. Das überzeugt Menschen – und mittelfristig auch Investoren.

Abschließend gefragt: Wie lautet Ihre Prognose für den Leipziger Immobilienmarkt in den kommenden zwei Jahren?

Ich bin vorsichtig optimistisch. Die Talsohle ist durchschritten, aber der Aufschwung wird anders aussehen als in den Jahren vor 2022. Wir werden uns auf ein neues Normal einstellen müssen – geprägt von selektivem Wachstum, neuen Finanzierungsmodellen und partnerschaftlichen Ansätzen. Leipzig hat dafür beste Voraussetzungen – wenn wir den Mut haben, unsere Strukturen weiterzuentwickeln.

VOM ZENTRUM BIS ZUM STADTRAND: GEOMAP BIETET ERNEUT VERLÄSSLICHE MARKTDATEN

Zum vierten Mal in Folge stellt die Real Estate Pilot AG mit ihrer Online-Datenbank GeoMap eine zentrale Datengrundlage für den PISA-Marktbericht 2025 Leipzig bereit. Die diesjährige Auswertung für das Jahr 2024 umfasst erneut ein breites Spektrum an detaillierte Angebotsdaten zu Kauf- und Mietimmobilien sowie statistische Daten – sowohl für die Stadt Leipzig als auch für die angrenzenden Umlandgemeinden. GeoMap überzeugt dabei durch lokal tief verankerte Marktexpertise, eine klare Trennung nach Objektarten sowie eine präzise Analyse auf Mikroebene. Im Interview spricht Marco Hoffmann, Gründer und Vorstand der Real Estate Pilot AG, über die wichtigsten Erkenntnisse aus der aktuellen Auswertung und neue Entwicklungen bei GeoMap.

GeoMap ist inzwischen eine feste Größe im PISA-Marktbericht. Was ist 2025 neu – und warum vertrauen inzwischen über 50.000 Nutzer auf Ihre Plattform?

GeoMap hat sich als eines der führenden Analysewerkzeuge für den Immobilienmarkt im DACH-Raum etabliert – das bestätigt nicht zuletzt die Marke von über 50.000 registrierten Nutzern, die wir im Mai 2025 überschritten haben. Dieses Vertrauen basiert auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Plattform.

2024 haben wir insbesondere unsere Duplikatserkennung für Kauf- und Mietangebote grundlegend überarbeitet. Nutzer erhalten dadurch eine deutlich optimierte, bereinigte Ergebnisliste – ohne doppelte oder ähnliche Inserate. Zusätzlich sorgt eine verbesserte Plausibilitätsprüfung dafür, dass nur belastbare, nachvollziehbare Daten in unsere Analysen einfließen. Neben der Angebotserfassung bieten wir umfassende Analysen zu Preisentwicklungen, sozioökonomischen Strukturen und Infrastrukturdaten – auf Makro- und Mikroebene. Diese werden anschaulich und interaktiv in Kartenform dargestellt. Neue Funktionen wie unsere Son-

derkarte zum „Kommunalen Wärmeplan“ liefern wertvolle Einblicke in künftige Energieversorgungsstrategien. So ermöglichen wir fundierte, datenbasierte Entscheidungen – für Investoren, Kommunen, Analysten und die Wohnungswirtschaft.

Welche Daten hat GeoMap für den diesjährigen PISA-Marktbericht Leipzig geliefert und in welchem Umfang?

Wir haben den diesjährigen PISA-Marktbericht erneut mit einer umfangreichen und fein differenzierten Datenbasis unterstützt. Dazu zählen klassische Strukturdaten wie Einwohnerzahlen, Wanderungssalden und Durchschnittsalter, ergänzt durch detaillierte Angebotsdaten für Mietwohnungen im Erstbezug und Bestand – jeweils bereinigt und unbereinigt sowie mit Medianpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche. Besonderes Augenmerk lag dieses Jahr auf Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern: Auch hier liefern wir separate Auswertungen zu Angebotshäufigkeit und Preisniveaus – differenziert nach Baualter. Durch die lückenlose Zeitreihe von 2014 bis 2024 lassen sich Marktentwicklungen und Preistrends präzise nachverfolgen.

Welche Entwicklungen auf dem Leipziger Immobilienmarkt stechen in den aktuellen GeoMap-Daten besonders hervor?

2024 zeigt sich ein deutlich differenziertes Bild. Während die Preise für neue Häuser weiter steigen – getrieben durch hohe Bau- und Materialkosten –, sind die Preise für gebrauchte Eigenheime, also solche, die älter als fünf Jahre sind, spürbar gefallen. Besonders stark ist dieser Preisrückgang im Leipziger Umland, wo die Nachfrage zurückhaltender ist und das Angebot größer bleibt.

In Leipzig selbst beobachten wir weiterhin eine angespannte Angebotslage. Der enorme Mangel an Bestandshäusern in zentralen Lagen hat sich 2024 kaum entspannt. Gerade





Marco Hoffmann

Vorstand und Gründer der Real Estate Pilot AG

in Stadtteilen wie Lindenau, Miltitz oder Volkmarsdorf registrierten wir teils weniger als fünf verfügbare Kaufangebote für Bestandshäuser. Für Investoren und Entwickler ist das ein deutliches Signal, wo der Bedarf künftig liegt.

Gleichzeitig haben sich die Angebotsmieten verteuert, was die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt unterstreicht.

Sie liefern auch Daten zu den Umlandgemeinden. Welche Trends lassen sich dort erkennen – gerade für Familien, die vom Eigenheim träumen?

Unsere GeoMap-Daten zeigen: Wer flexibel ist, findet im Umland mittlerweile deutlich bessere Einstiegsmöglichkeiten. Die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind in vielen kleineren Städten und Gemeinden im Leipziger Speckgürtel weiter gefallen. Gründe dafür sind eine zurückhaltende Nachfrage und ein vergleichsweise breites Angebot.

Einzelne Orte zeigen dabei besondere Dynamiken: So stiegen etwa in Rackwitz 2023 die Kaufpreise – nun zeigt sich dort eine leichte Beruhigung. Gleichzeitig sehen wir auch hier eine Trennung: Neubauten bleiben teuer, während sich gebrauchte Objekte verbilligen. Für Familien, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen möchten, ergeben sich damit neue Chancen – sofern sie auf den Erstbezug verzichten können.

**IMMOBILIEN VERSTEHEN –
BIS AUF DIE MIKROEBENE.**

Mit GeoMap den Markt im Blick behalten.



FERNWÄRME FÜR LEIPZIG: AUSBAU NIMMT FAHRT AUF SÜDVORSTADT ALS PILOT, WEITERE GEBIETE FOLGEN BALD

Die Wärmewende wird in Leipzig konkret sichtbar. Die Stadtwerke treiben den Ausbau der Fernwärme voran – mit Pilotprojekten, klaren Zeitplänen und enger Abstimmung mit Partnern. Im Interview erläutert Hans Hörig, Abteilungsleiter Energielieferungen Geschäftskunden der Leipziger Stadtwerke, warum die Südvorstadt West als erstes Gebiet erschlossen wird, welche Gebiete als Nächstes folgen und was Eigentümer sowie Bürgerinnen und Bürger vom Fernwärmeausbau erwarten können.

Herr Hörig, wo steht Leipzig aktuell beim Fernwärmeausbau?

Wir sind aus der Konzeptphase raus und mitten in der Umsetzung. Die kommunale Wärmeplanung in Leipzig steht kurz vor der Finalisierung, wir haben aber schon vor vier Jahren damit begonnen zu erörtern, wie die Fernwärme künftig erzeugt und wo das Netz sinnvoll erweitert werden soll. Auf dieser Grundlage wurden erste Gebiete priorisiert. Der Pilot ist die Südvorstadt Westseite, dort beginnt bereits der Ausbau. Im weiteren Verlauf folgen Neulindenau zur Jahresmitte 2026 und – vorbehaltlich Vergaben und Rahmenplänen – das Waldstraßenviertel Ende 2026. Danach beginnen wir mit der Erschließung von Gohlis-Süd und Reudnitz. Zusätzlich realisieren wir eine große Trasse zum Klinikum St. Georg, auf deren Weg auch randliegende Kunden mitgenommen werden.

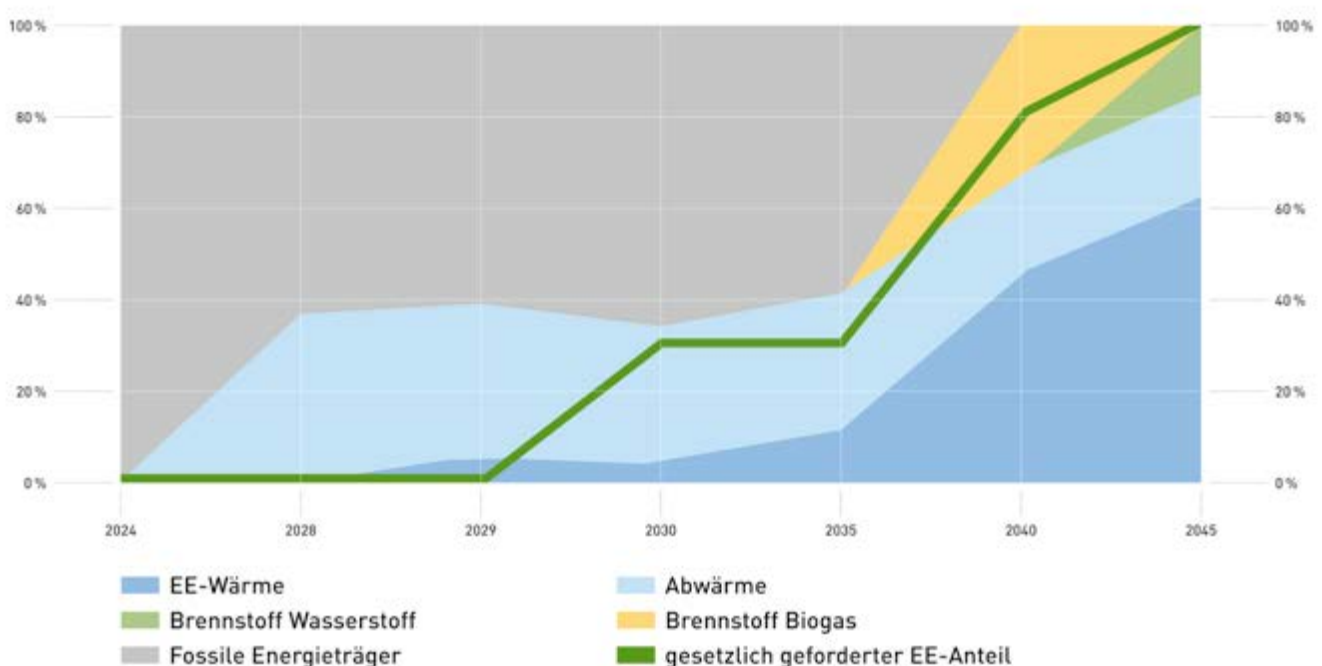
Warum beginnt die Stadtwerke-Offensive ausgerechnet in diesen Vierteln?

Die Auswahl folgt einer klaren Matrix: Wärmedichte, Nähe zum Verbundnetz, verfügbarer Straßenraum und Synergien mit ohnehin anstehenden Tiefbaumaßnahmen. Gleichzeitig erleben wir in einigen Quartieren eine Sanierungswelle: Viele Gaskessel aus der Umstellungszeit vor rund 30 Jahren erreichen das Lebensende. Wer dort früh eine klimafreundliche Versorgung ermöglicht, reduziert Kostenrisiken, erfüllt gesetzliche Vorgaben und schafft Planungssicherheit – für Eigentümer wie auch für die Stadt.

Wie läuft der Ausbau in der Südvorstadt West konkret ab?

Östlich der Karl-Liebknecht-Straße existiert bereits ein Bestandsnetz. Jetzt ziehen wir westlich der „KarLi“ das Rumpfnetz. Im Schatten der LVB-Maßnahme setzen wir den abgestimmten Startschuss für den Ausbau der Fernwärme. Dadurch können wir die Querungen am Gleisbett gleich mitbauen, statt später erneut zu sperren. In der Körnerstraße ist die Oberfläche bereits geschlossen, in der Fichtestraße liegen die Rohre; Anfang 2026 schließen wir die ersten Häuser westlich der „KarLi“ an. Das Entscheidende ist die Koordination: Wir stimmen uns eng mit LVB, Wasserwerken und Stadt ab. Wo es möglich ist, erneuern die Wasserwerke parallel Trinkwasserleitungen, die Stadt nutzt offene Gräben für Oberflächenarbeiten. So bündeln wir Eingriffe, verkürzen Bauzeiten und reduzieren Belastungen. Nicht jede Straße

Entwicklung EE-Anteil bis 2045





Hans Hörig

Abteilungsleiter Energielieferungen Geschäftskunden der Leipziger Stadtwerke

lässt das zu – aber wo es geht, vermeiden wir das alte Muster „auf, zu, wieder auf“.

Wie wird die Leipziger Fernwärme selbst „grün“?

Über einen Transformationspfad: Industrielle Abwärme – unter anderem über die Leitung nach Leuna – Solarthermie und perspektivisch Großwärmepumpen ersetzen Schritt für Schritt das heute noch überwiegend gasbasierte Portfolio. Wichtig ist die breite Aufstellung des Erzeugungsparks. Fällt



Leipziger Stadtwerke

ein Baustein weg, fangen andere ihn ab. Das macht die Versorgung robuster und die Preisentwicklung deutlich ruhiger als bei Brennstoffen mit täglicher Volatilität. Entlang des städtischen Zielpfads zur Klimaneutralität bis 2038 dekarbonisieren wir das Netz kontinuierlich.

Was bedeutet das alles für Eigentümer und Hausverwaltungen ganz konkret?

Frühzeitige Rückmeldung lohnt sich. Wer sich in einem Ausbaubereich rechtzeitig meldet, profitiert von Pauschalangeboten für den Hausanschluss, weil wir Baustellen in einem Zuge planen können. Die Netzausbaukosten tragen wir, die individuellen Hausanschlusskosten hängen von Lage und Länge ab. Je mehr sich in einer Straße im angesetzten Zeitraum anschließen, desto kosteneffizienter wird es – für alle Beteiligten. Unsere Netzanschlusskarte bietet dafür eine erste Orientierung: Sie zeigt Bestands- und Verdichtungsgebiete, die aktuellen Ausbaubereiche sowie Prüfbereiche, die mit der Veröffentlichung der kommunalen Wärmeplanung weiter präzisiert werden.

Und wenn die Heizung vorher ausfällt?

Warten ist keine Option. Deshalb gibt es L-wärme.interim als Übergangslösung bis zur Fernwärme. Wir betreiben bestehende Anlagen weiter oder ersetzen sie und stellen später nahtlos um. Das Produkt ist GEG-konform, entlastet Wohnungseigentümergeinschaften von Investitions- und Reparaturkosten und verhindert Fehlinvestitionen in neue Gaskessel auf der Zielgeraden. Zusätzlich haben wir einen Gebrauchtessel- und Ersatzteillpool aufgebaut, um Ressourcen zu schonen und Kosten zu senken.

Nicht jedes Gebäude liegt künftig an der Fernwärme. Was dann?

Dann reden wir über dezentrale Wärme – von Nahwärme-„Inseln“ bis zu individuellen Lösungen etwa mit Wärmepumpen. Wärme in Leipzig ist kein Entweder-oder, sondern ein Baukasten. Unser Anspruch ist, für jedes Quartier eine tragfähige Lösung zu entwickeln oder zu vermitteln. Die Fernwärmekarte weist deshalb nicht nur Ausbaubereiche aus, sondern auch Gebiete, in denen dezentrale Versorgung vorgesehen ist.

Am Ende bleibt die Baustelle vor der Haustür. Wie gewinnen Sie dafür Akzeptanz?

Indem wir ehrlich sind: Die nächsten Jahre werden sichtbar. Aber wir bauen koordiniert, so selten und so kurz wie möglich, und wir verbessern oft, was wir öffnen. Vor allem bauen wir für Jahrzehnte – für eine sichere, klimafreundliche und bezahlbare Wärmeversorgung. Das ist die Perspektive, die zählt – für Eigentümer, Mieterinnen und Mieter und für Leipzig als lebenswerte Stadt.

INNOVATIVE KOMPENSATION ALS CHANCE FÜR SACHSEN – PERSPEKTIVEN 2026



Peter Säger

Geschäftsführender Gesellschafter Green City Solutions GmbH

Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und neue regulatorische Anforderungen stellen die Immobilienbranche vor immer komplexere Aufgaben. Wie können zukunftsfähige Lösungen zur nachhaltigen Wertschöpfung beitragen? Im folgenden Interview gibt Peter Säger, CEO und Mitgründer der Green City Solutions GmbH, Einblicke in aktuelle Herausforderungen, Chancen und Perspektiven für die Immobilienwirtschaft – und erläutert, wie innovative Ansätze den Wandel aktiv mitgestalten können.

Bei all den großen und kleinen Herausforderungen, wo steht das Thema Nachhaltigkeit im Bau gerade?

Wir haben in den letzten zwei Jahren einen Narrativwechsel erlebt. Die Energiekrise hat uns motiviert, unabhängiger zu werden, sowohl die Energiewende als auch die Wirtschaftstransformation anzugehen und entschlossen umzusetzen.

In diesem Jahr nehme ich jedoch zunehmend wahr, dass Nachhaltigkeit und Transformation häufig als Gegenspieler zur Wirtschaftlichkeit gesehen werden.

Die „Drill Baby Drill“-Mentalität hat spürbar an Einfluss gewonnen, und mit grünen Zukunftsvisionen lässt sich derzeit kaum Begeisterung entfachen. Kurzfristiger Erfolg ist gerade das, was wohl zählt.

War die „grüne Transformation“ nur ein Trendthema, dass vergangen ist?

Zum Glück ist das nicht der Fall. Vielmehr hat sich die Wahrnehmung bzw. der Fokus verschoben: Der Wirtschaftsstand-

ort Deutschland steht auf dem Prüfstand. Mit jeder neuen Wirtschaftswachstumsprognose, in der wir im internationalen Vergleich zurückfallen, gewinnen die Debatten an Schärfe. Die Stimmung ist angespannt, daran ändern auch Investitionsversprechen, Bauturbo und Bürokratieabbau nichts.

Gleichzeitig passiert im Hintergrund weiterhin viel. Erneuerbare Energien sind und bleiben die kostengünstigste Option, auch wenn die fossile Lobby den Wandel zu verzögern versucht – aufhalten kann sie ihn aber längst nicht mehr. Dasselbe gilt für Elektromobilität: Die Diskussion um das Verbrenner-Aus mag anhalten, doch der Trend ist unumkehrbar.

Schaut man explizit auf den Regulatorik-Bereich, dann ist ESG („Environmental, Social and Governance“) weiterhin eine feste Größe, die ab 01.01.2026 noch mehr Unternehmen betreffen wird. Wer nachhaltig baut, wird profitieren – sei es bei der Finanzierung, der Mietergewinnung und beim Verkauf.

CityBreezes Hamburg Marktplatz Galerie





greencity solutions

Was bedeutet das konkret für die Immobilienentwicklung und Stadtplanung in Sachsen?

Die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung steigen. Investoren, Planer und Kommunen müssen nicht nur gesetzliche Vorgaben erfüllen, sondern auch auf die Folgen des Klimawandels reagieren. Das betrifft nicht nur die Energieeffizienz von Gebäuden – gefragt sind resiliente, grüne Infrastrukturen. Für Immobilienentwickler und Bestandshalter bedeutet das, Nachhaltigkeit nicht nur als Pflicht, sondern als echten Werttreiber zu begreifen. Die Integration von grüner Infrastruktur – wie unsere Moosmodule – ermöglicht es, sowohl ESG-Anforderungen als auch Kompensationsmaßnahmen effizient zu erfüllen. Gleichzeitig werden die Aufenthaltsqualität, das Mikroklima und die Attraktivität der Immobilie spürbar verbessert. Das wirkt sich positiv auf die Vermietbarkeit, die Nutzerzufriedenheit und letztlich auf den Immobilienwert aus. Zudem werden innovative Kompensationslösungen zunehmend als Teil von Genehmigungsverfahren anerkannt, was Planungs- und Bauprozesse beschleunigen kann.

Welche Rolle können innovative Ansätze wie die von Green City Solutions dabei spielen?

Unsere aktiv durchlüfteten Moosmodule stehen exemplarisch für solche Innovationen. Sie filtern Schadstoffe, kühlen die Umgebung und verbessern das Mikroklima – und das direkt dort, wo die Belastung entsteht. In Sachsen gibt es mit der Naturschutz-Ausgleichsverordnung bereits einen Rahmen, der es ermöglicht, innovative Kompensationsmaßnahmen anzuerkennen, sofern sie funktional gleichwertig sind. Wir sehen hier großes Potenzial, die Regulatorik gezielt zu öffnen, weiterzuentwickeln und neue Technologien als vollwertige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu etablieren.

CityTree Kirchheim Panattoni 8



Wie genau unterstützt Green City Solutions die Immobilienbranche bei diesen Herausforderungen?

Wir verstehen uns als Partner für die Immobilienwirtschaft, weil unsere Lösungen gleich mehrere zentrale Herausforderungen adressieren:

- Erstens unterstützen unsere Moosmodule dabei, die wachsenden Anforderungen an ESG-Kriterien und Nachhaltigkeitszertifizierungen zu erfüllen – ein entscheidender Vorteil für Investoren, Mieter und die Finanzierung.
- Zweitens verbessern sie das Mikroklima und die Luftqualität – sowohl im Außen- als auch im Innenbereich. Das steigert die Aufenthaltsqualität für Nutzer und erhöht die Attraktivität der Immobilie.
- Drittens können unsere Systeme als innovative Kompensationsmaßnahme in Genehmigungsverfahren anerkannt werden und so Planungsprozesse beschleunigen.
- Nicht zuletzt liefert unser Internet-of-Things-System (IoT) belastbare Umweltdaten, die für Reporting, Monitoring und die nachhaltige Wertentwicklung von Immobilien immer wichtiger werden. So schaffen wir messbaren Mehrwert für Bestandshalter, Entwickler und Investoren – und leisten gleichzeitig einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Wie sieht Ihr Ausblick für 2026 aus?

Die Gesamtlage wird noch eine Zeit angespannt bleiben, und die Marktberaumung dürfte weiter andauern. Steigende Genehmigungszahlen im Wohnbau, jüngste Erfolgsmeldungen aus dem Tiefbau oder auch die dynamische Entwicklung bei Rechen- und Datencentern bieten gleichzeitig aber auch neue Wachstumschancen. ESG bzw. Nachhaltigkeit werden sich zunehmend in den Planungs- und Vergabeprozessen etablieren, und neue innovative Gebäudetypen wie „E-Gebäude“ oder die Bremer und Hamburger Modelle werden verstärkt in der Praxis umgesetzt. Da der weltweite CO₂-Ausstoß trotz der bekannten Risiken weiter steigt, wird die Klimatisierung unserer Innen- und Außenräume weiter an Bedeutung gewinnen. Das zeigt sich auch an der wachsenden Nachfrage nach Lösungen und anhand anstehender Projekte zur Kühlung von Großraumbüros, Werkhallen und Shopping-Centern. Wer jetzt auf nachhaltige und innovative Lösungen setzt, wird sich im Wettbewerb um Mieter, Investoren und Fördermittel behaupten.

Bleiben wir optimistisch.

Erfahren Sie auf unserer Website mehr über Mission und Motivation der Green City Solutions.



ZWISCHEN REGULIERUNG UND REALITÄT: WARUM DER WOHNUNGSMARKT KLARE REGELN STATT POLITISCHER SYMBOLIK BRAUCHT

Timo Pinder, Geschäftsführer von PISA Immobilien, im Interview mit René Hobusch, Rechtsanwalt und Präsident von Haus & Grund Sachsen

Herr Hobusch, bevor wir in die Details gehen: Wer sind Sie und welche Perspektive bringen Sie in die Debatte ein?

Ich bin seit vielen Jahren als Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft tätig. In dieser Funktion berate ich private Eigentümer ebenso wie Projektentwickler, Architekten, Ingenieure und öffentliche Auftraggeber. Parallel dazu engagiere ich mich seit über 15 Jahren ehrenamtlich bei Haus & Grund – aktuell als Präsident von Haus & Grund Sachsen sowie in weiteren Funktionen auf Bundesebene.

Mich treibt vor allem eines an: Der Wohnungsmarkt funktioniert nur, wenn private Eigentümer als das anerkannt werden, was sie tatsächlich sind – ein tragender Pfeiler der Wohnraumversorgung. In der öffentlichen Debatte werden sie jedoch häufig pauschal problematisiert. Diese verkürzte Sicht blendet aus, dass ein Großteil des Wohnraums in Deutschland von privaten Eigentümern bereitgestellt wird, die langfristig denken, lokal verwurzelt sind und Verantwortung für ihre Immobilien übernehmen.

Welche Rolle übernimmt Haus & Grund Sachsen in diesem Spannungsfeld?

Haus & Grund Sachsen vertritt die Interessen privater Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Freistaat. Das sind Menschen, die Wohnraum nicht nur besitzen, sondern ihn über Jahre und Jahrzehnte erhalten, modernisieren und weiterentwickeln – oft als Teil der eigenen Altersvorsorge oder eines Familienvermögens.

Unser Anspruch ist es, Eigentum zu schützen und für verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen zu werben. Denn Investitionen entstehen nicht aus politischen Appellen oder moralischen Zuschreibungen, sondern aus Vertrauen in Stabilität, Planbarkeit und Rechtssicherheit. Wo dieses Vertrauen schwindet, werden Investitionen zurückgestellt oder ganz unterlassen – mit spürbaren Folgen für den Wohnungsmarkt.



René Hobusch

Rechtsanwalt in Leipzig und Präsident von Haus & Grund Sachsen

Die Mietpreisbremse bleibt eines der zentralen politischen Instrumente. Wie bewerten Sie sie?

Die Mietpreisbremse ist aus meiner Sicht wohnungspolitisch ein Irrweg. Sie bekämpft nicht die Ursache steigender Mieten, sondern lediglich deren Symptome. Das eigentliche Problem ist der massive Angebotsmangel, der sich in wachsenden Städten wie Leipzig seit Jahren zuspitzt.

Regulatorische Eingriffe, die Erträge begrenzen, während Kosten und Risiken steigen, verschärfen diesen Mangel langfristig. Wer Neubau, Sanierung und energetische Modernisierung fordert, darf nicht gleichzeitig die wirtschaftlichen Grundlagen dafür entziehen. Die Mietpreisbremse sendet genau dieses widersprüchliche Signal.

Befürworter argumentieren, ohne Regulierung seien Mieter schutzlos. Was entgegnen Sie?

Diese Sicht ist zu einfach und blendet ökonomische Zusammenhänge aus. Steigende Mieten sind kein Ausdruck von Gier, sondern das Ergebnis von Knappheit. Wenn Politik Preise begrenzt, ohne das Angebot auszuweiten, verschiebt sie das Problem lediglich – oft zulasten der Qualität des Wohnraums und der Investitionsbereitschaft.

Was wirklich hilft, sind schnellere Genehmigungsverfahren, weniger Bürokratie, realistische Bau- und Energiestandards sowie steuerliche Anreize für Neubau und Bestand. Regulierung ersetzt keinen Wohnungsbau. Im Gegenteil: Sie kann ihn verhindern, wenn sie Investitionen unwirtschaftlich macht.

Ein weiteres sensibles Thema ist die Erbschaftsteuer. Warum ist sie aus Ihrer Sicht so relevant für den Wohnungsmarkt?

Weil sie unmittelbare Auswirkungen auf die Eigentümerstruktur hat. Viele vermietete Immobilien sind Teil der privaten Altersvorsorge und wurden nicht zur kurzfristigen Rendite, sondern zum langfristigen Vermögensaufbau erworben.

Werden Erben gezwungen, Immobilien zu veräußern, um Erbschaftsteuer zu zahlen, führt das häufig zu Verkäufen an institutionelle Investoren. Damit geht nicht nur Eigentum ver-

loren, sondern auch lokale Verantwortung. Die Folge ist eine schleichende Verdrängung privater Eigentümer mit langfristig negativen Auswirkungen auf Quartiere und Mietentwicklung.

Welche Bedeutung hat das speziell für Leipzig?

Leipzig ist traditionell stark von privaten Vermietern geprägt. Wenn diese zunehmend aus dem Markt gedrängt werden, verlieren wir Vielfalt, Nähe und langfristiges Engagement. Gleichzeitig sinkt die Bereitschaft, in den Bestand zu investieren oder neue Projekte zu realisieren.

Das verschärft den Angebotsmangel weiter und erhöht den Druck auf den Markt. Steigende Mieten sind dann keine politische Fehlentwicklung, sondern eine logische Konsequenz falscher Rahmenbedingungen – ein Teufelskreis, den wir bereits heute beobachten.

Haus & Grund positioniert sich bundesweit sehr klar. Ist diese Deutlichkeit notwendig?

Ja, weil die Debatte zunehmend emotional geführt wird. Wohnungspolitik braucht jedoch Sachlichkeit, ökonomisches Verständnis und den Blick für langfristige Wirkungen. Eigentum ist kein Gegensatz zu sozialer Verantwortung, sondern deren Voraussetzung.

Ohne Eigentumsschutz, ohne Investitionsanreize und ohne politische Verlässlichkeit wird es keinen funktionierenden Wohnungsmarkt geben – weder in Leipzig noch anderswo.

Abschließend: Was müsste sich politisch ändern, um wieder Vertrauen zu schaffen?

Die Politik muss Eigentümer wieder als Partner begreifen und nicht als Gegner. Konkret heißt das: weniger Eingriffe ins Mietrecht, eine ehrliche Überprüfung der Mietpreisbremse, steuerliche Entlastungen statt zusätzlicher Belastungen und vor allem Planungssicherheit.

Wenn diese Grundlagen stimmen, wird auch wieder investiert – in Leipzig, in Sachsen und bundesweit.

DER LEIPZIGER WOHNIMMOBILIENMARKT IM VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN KONTEXT

Die Entwicklung des Leipziger Immobilienmarktes ist analog zu allen Immobilienmärkten wesentlich durch die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Dazu gehören vor allem die Entwicklung der Inflationsrate und damit verbunden die Zinsänderungen durch die Europäische Zentralbank sowie Anforderungen der kreditgebenden Banken an nachhaltige Immobilieninvestitionen. Hinzu kommen in jüngster Vergangenheit die außenwirtschaftliche Instabilität im Zuge der US-amerikanischen wirtschaftspolitischen Entscheidungen sowie die sich abzeichnenden leichten Korrekturen in der Durchsetzung der ambitionierten europäischen Nachhaltigkeitsziele.

Seit der Finanzmarktkrise 2007/2008 profitierten die Immobilienmärkte von der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, die schlussendlich zu einem Leitzinssatz von null Prozent im Jahre 2016 führte. Das „billige“ Geld bedeutete, dass Geldanlagen auf den Kapitalmärkten unattraktiv und parallel dazu die Kreditaufnahme für Investitionen und damit auch für Immobilieninvestitionen sehr preiswert wurden. Aus der Kombination der beiden Faktoren stieg die Nachfrage nach Immobilien kontinuierlich und damit stiegen auch die Immobilienpreise. Der Zenit dieser Entwicklung war im Jahr 2021 zu verzeichnen.

Die seit 2021 schnell steigende Inflationsrate, insbesondere getrieben durch die Energiepreisentwicklung, führte in logischer Konsequenz zum Anheben des Leitzinssatzes durch die Europäische Zentralbank.

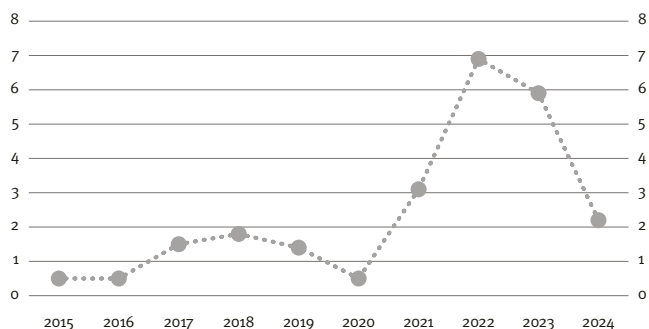


Abb. 1: Inflationsrate in Deutschland (Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahr in Prozent)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Europäische Zentralbank reagierte relativ spät, aber dafür umso heftiger. Im September 2023 erreichte der Leitzinssatz (Hauptrefinanzierungszinssatz) mit 4,5 Prozent das höchste Niveau seit der Finanzmarktkrise 2007/2008. Danach hat die Europäische Zentralbank diesen Zinssatz wieder schrittweise gesenkt. Im April 2025 lag dieser bei 2,4 Prozent.

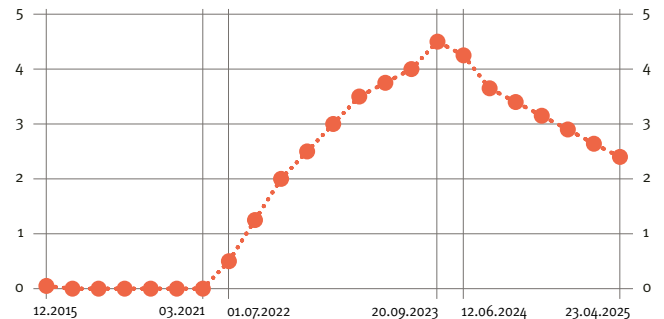


Abb. 2: EZB Leitzinssatz (Hauptrefinanzierungsrate) in Prozent

Quelle: Europäische Zentralbank

Mit dem schnellen Anheben des Leitzinssatzes, der schlussendlich Auswirkungen auf das gesamte Kapitalmarktzinsniveau hatte, brach die Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten 2022 und 2023 fast schockartig ein. Die Anzahl der Immobilientransaktionen ging dramatisch zurück. Der Leipziger Immobilienmarkt war davon ebenfalls betroffen. Eine Trendwende lässt sich für 2024 konstatieren. Einen wesentlichen Einfluss hat das wieder leicht rückläufige Zinsniveau.

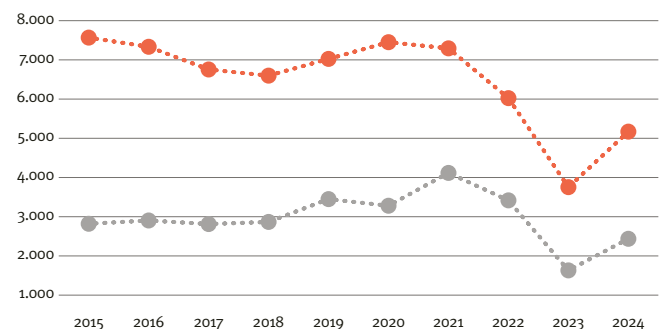


Abb. 3: Immobilienmarkt Leipzig
● Kauffälle und ● Geldumsätze (in Mio Euro)

Quelle: Gutachterausschuss: Grundstücksmarktbericht Stadt Leipzig, Stichtag 01.01.2025

Mit dem rapiden Nachfragerückgang nach Immobilien war 2023 kurzzeitig ein signifikanter Rückgang bei den Kaufpreisen für Immobilien zu verzeichnen, die jedoch nicht alle Teilmärkte betraf. Auffällig war der Rückgang bei den Kaufpreis-Mittelwerten für sanierte und unsanierte Mehrfamilienhäuser.

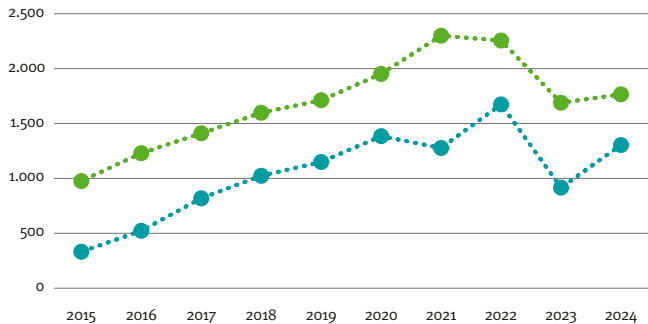


Abb. 4: Kaufpreise ● sanierte und ● unsanierte MFH in Euro/m²
 Quelle: Gutachterausschuss: Grundstücksmarktbericht Stadt Leipzig,
 Stichtag 01.01.2025

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass nach wie vor die Anzahl von Transaktionen unsanierter Mehrfamilienhäuser mit nur 10 Kauffällen (2023: 6 Kauffälle) sehr gering ist. Auch in diesem Marktbericht wird daher auf die Auswertung und Darstellung auf Stadtbezirksebene verzichtet.

Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen war der Preiseinbruch nur beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen zu verzeichnen, nicht aber beim Erstverkauf neu gebauter oder

umfassend sanierter bzw. modernisierter Altbau-Eigentumswohnungen. Maßgebliche Gründe sind die hohen Baukosten und die hohe Nachfrage in diesem Teilmarktsegment.

Ein weiterer Faktor, der maßgeblichen Einfluss auf die aktuelle Marktentwicklung 2024 hatte, sind die Nachhaltigkeitsanforderungen an Immobilien. Konsequenzen hieraus sind:

- Die Immobilieninvestitionen im Neubau und im Bestand werden teurer.
- Die Entscheidung für oder gegen eine Kreditvergabe wird maßgeblich von der Erfüllung von Nachhaltigkeitsanforderungen abhängig gemacht.
- Zur Risikominimierung bei der Kreditvergabe steigen die Eigenkapital- und Liquiditätsanforderungen an die Kreditnachfrager.

In der Gemengelage dieser Faktoren ging die Investitionstätigkeit zurück. Bei parallel weiter steigender Nachfrage nach Wohnimmobilien aufgrund der demographischen Entwicklung in Leipzig, erhöht sich der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt. Weiter steigende Angebotsmietpreise sind die Folge.



Mädler Passage

Foto: leipzig-tours auf unsplash.com

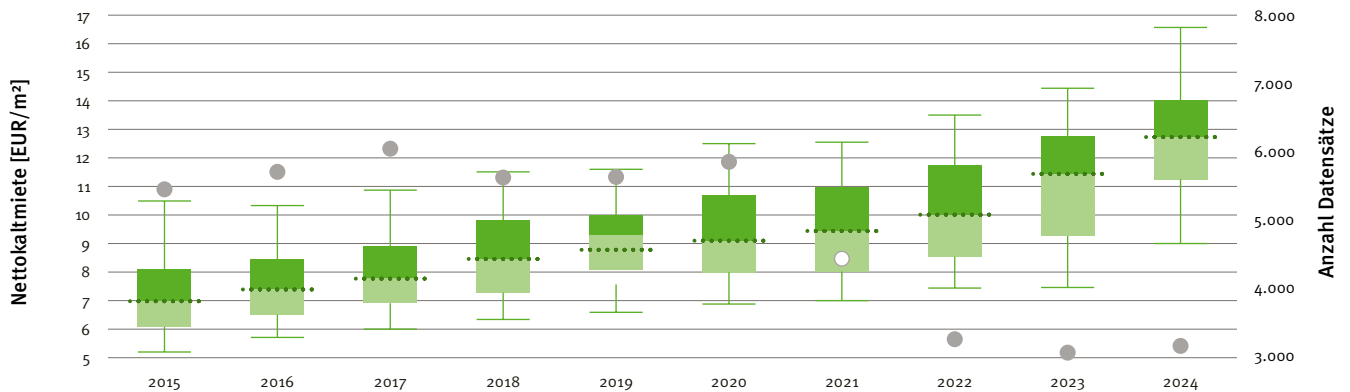


Abb. 5: ERSTBEZUG – Zeitliche Entwicklung 2015–2024

War zunächst ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen, ist dieser seit 2022 wesentlich steiler. Die Anzahl der angebotenen Wohnungen ging signifikant zurück, was Ausdruck rückläufiger Investitionstätigkeit ist. Gleichzeitig stiegen die Angebotsmietpreise in allen Quantilen stärker gegenüber

den Vorjahren an. Die bereits genannten volkswirtschaftlichen Einflussfaktoren (Kapitalmarktzinsniveau, Baupreisniveau, Nachhaltigkeitsanforderungen) treffen hier auf kommunale Ursachen (steigende Nachfrage, lange Baugenehmigungsverfahren).

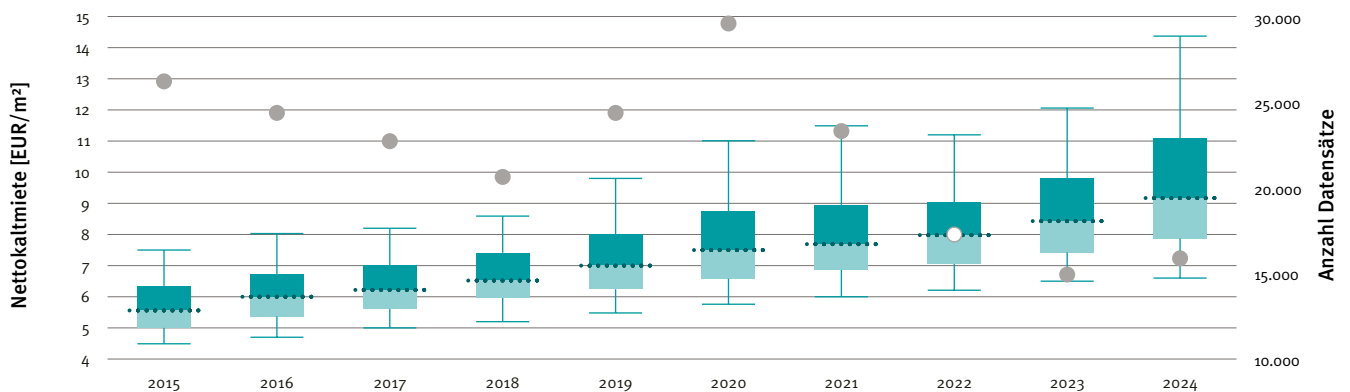


Abb. 6: BESTAND – Zeitliche Entwicklung 2015–2024

Die Entwicklung der Angebotsmietpreise im Bestand ist volatiler. Bis 2020 war auch hier ein gleichmäßig steigender Verlauf zu verzeichnen. Signifikant ist der Anstieg im Quantil mit den höchsten Angebotsmieten für Bestandswohnungen seit 2020. Eine Ursache für diese Entwicklung wird in der Diskussion zur Einführung der Mietpreisbremse gemäß BGB § 556d gesehen. Mit Verabschiedung der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung zum 31.05.2022 wurde die Rechtsgrundlage für die Einführung der Mietpreisgrenze für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelegt. Für Leipzig wurde die Mietpreisbremse zum 31.07.2022 eingeführt. Die davor stärker angestiegenen Mieten dürften maßgeblich ein Vorzieheffekt vor Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung geschuldet sein.

Während der Median der Angebotsmietpreise im Bestand gleichmäßig ansteigt, ist der Anstieg bei den vergleichsweise

teuersten Bestandswohnungen im Jahr 2024 besonders auffällig. Diese Entwicklung ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass kürzlich neu gebaute oder umfassend sanierte und modernisierte Wohnungen beim Mietangebot mit Erstbezugswohnungen konkurrieren. Die bereits beim Erstbezug hohen Mietpreise können bei der Wiedervermietung aufgrund der Nachfragesituation auch bei der erneuten Vermietung erzielt werden. Wohnungen, die vor wenigen Jahren als Erstbezugswohnungen in der Datenauswertung erschienen, gehören damit in die Kategorie der Bestandswohnungen.

Nach einem signifikanten Rückgang der angebotenen Mietwohnungen im Bestand seit 2020, bewegt sich die Anzahl auswertbarer Datensätze nunmehr auf einem relativ konstant niedrigem Niveau. Ursache

hierfür ist, dass die Umzugsbereitschaft aufgrund der Marktsituation deutlich zurückgegangen ist.

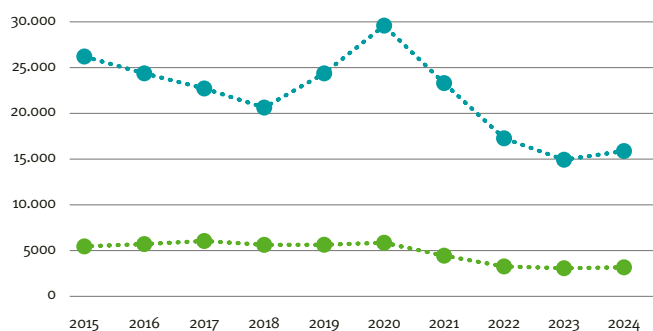
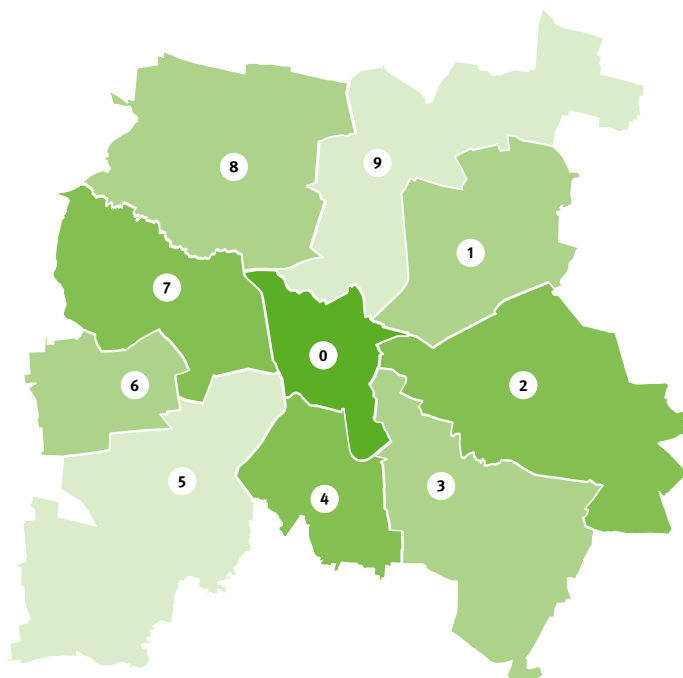


Abb. 7: Anzahl auswertbarer Datensätze zu Mietangeboten
● Erstbezug und ● Bestand



LEIPZIG – HOHE NACHFRAGE BEI SINKENDEM ANGEBOT

LEIPZIGS STADTBEZIRKE



- 0 Mitte
- 1 Nordost
- 2 Ost
- 3 Südost
- 4 Süd
- 5 Südwest
- 6 West
- 7 Alt-West
- 8 Nordwest
- 9 Nord

LEIPZIG – SOZIO-DEMOGRAFISCHE DATEN UND FAKTEN¹

Nach wie vor zählt die Stadt Leipzig zu den attraktivsten in Deutschland mit einer hohen Anziehungskraft vor allem bei jüngeren Menschen. Das Durchschnittsalter ist in den letzten Jahren gesunken und liegt nunmehr bei 42,1 Jahren. Dagegen stagniert deutschlandweit das Durchschnittsalter und liegt bei 44,6 Jahren.¹

Der Trend, dass mehr Personen in die Messestadt ziehen als wegziehen, hält weiter an. So war auch 2024 ein ähnlich positiver Wanderungssaldo wie im Vorjahr mit 5.887 Personen zu verzeichnen. Für 2024 weist das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig 632.562 Einwohner mit Hauptwohnsitz aus. Der Zuwachs der Bevölkerung resultiert aus der Zuwanderung und nicht aus dem Geburtenüberschuss. So übersteigt seit 2020 die Anzahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen. Im Jahr 2024 wurden 1.854 mehr Sterbefälle als Geburten registriert, was in etwa dem Vorjahresniveau entsprach.

Die Arbeitsmarktsituation war in den letzten Jahren durch externe Einflüsse, wie die Corona-Pandemie und stark gestiegene Energiepreise, gekennzeichnet. In jüngster Vergangenheit kam die sinkende Wirtschaftskraft (BIP) in ganz Deutschland hinzu. Die daraus resultierende schwierige wirtschaftliche Situation hält an und spiegelt sich in der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen wider. Während sich der Arbeitsmarkt nach Corona erholt hatte und die Anzahl der Arbeitslosen im Jahr 2021 signifikant auf 19.812 gesunken war, stieg diese in den Folgejahren wieder kontinuierlich an. Ende 2024 waren 27.169 Personen in Leipzig als arbeitslos gemeldet.

Im Unterschied zur Arbeitsmarktsituation ist eine positive Einkommensentwicklung zu verzeichnen. Gemäß kommunaler Bürgerumfrage der Stadt Leipzig 2024 stieg das monatliche persönliche Nettoeinkommen um 146 Euro auf 1.877 Euro, das monatliche Haushaltsnettoeinkommen stieg um 124 Euro auf 2.336 Euro. Die Mietbelastungsquote ist mit 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Konstatiert werden muss allerdings, dass die Mietbelastungsquote in Abhängigkeit von der Einkommenssituation zwischen 20 Prozent (private Haushalte mit mehr als 3.200 Euro Haushalt Nettoeinkommen) und 43 Prozent (private Haushalte mit weniger als 1.100 Euro Haushalt Nettoeinkommen) liegt.²

DATEN UND FAKTEN ZU LEIPZIG³

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	596.517	601.668	605.407	609.869	624.689	628.718	632.562
Haushalte	339.004	342.903	345.678	349.516	356.903	360.092	361.967
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	9,0	7,4	6,1	8,3	26,2	9,0	9,4
Durchschnittsalter	42,4	42,4	42,4	42,4	42,2	42,3	42,3
Median des Haushalts-Nettoeinkommens Euro je Monat	1.832	1.891	1.974	2.065	2.110	2.212	2.336

¹Quelle: Statistisches Bundesamt

²Quelle: Stadt Leipzig, Kommunale Bürgerumfrage 2024

³Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten

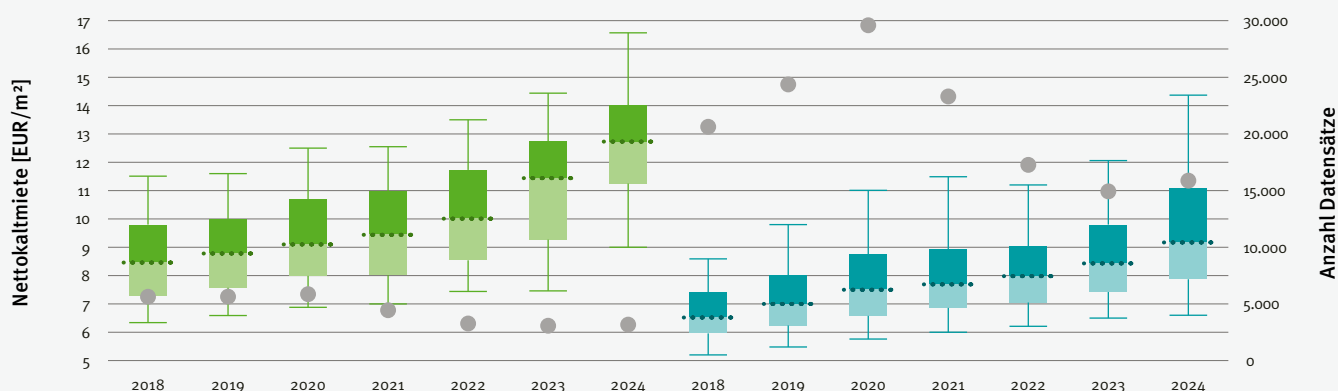
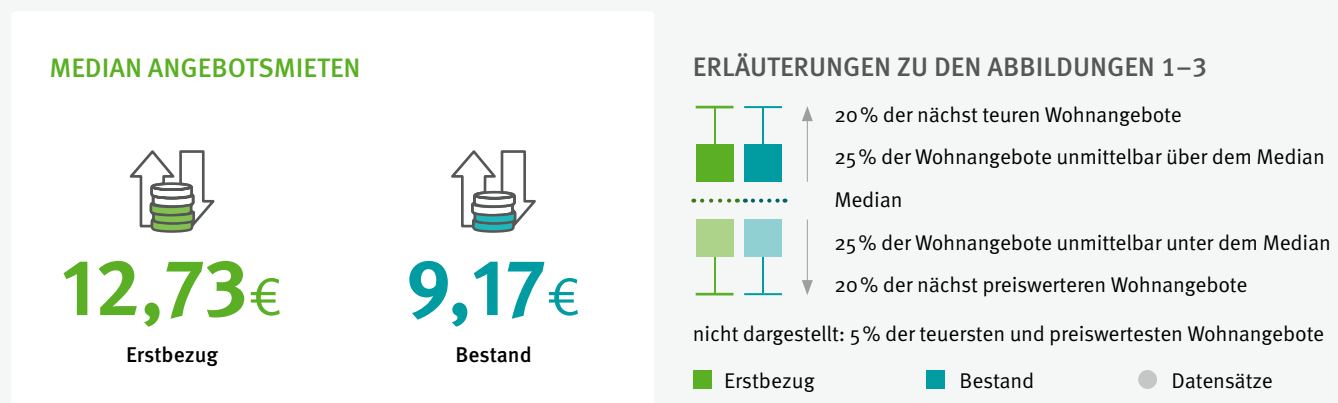


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

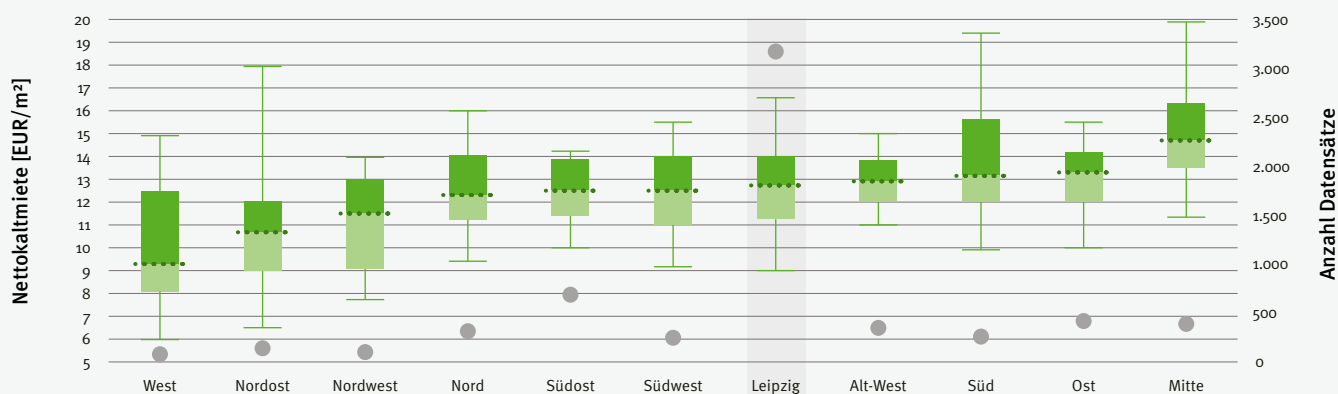


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

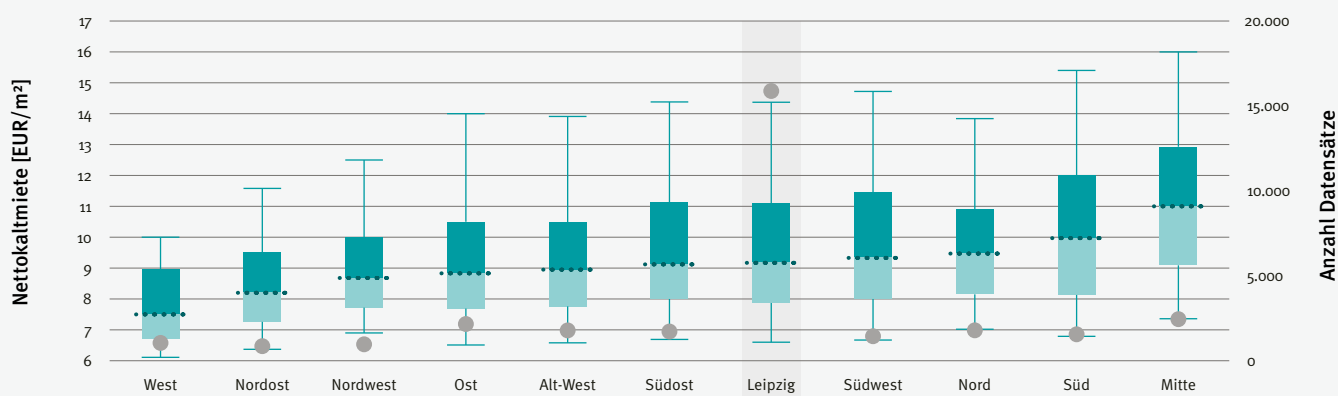
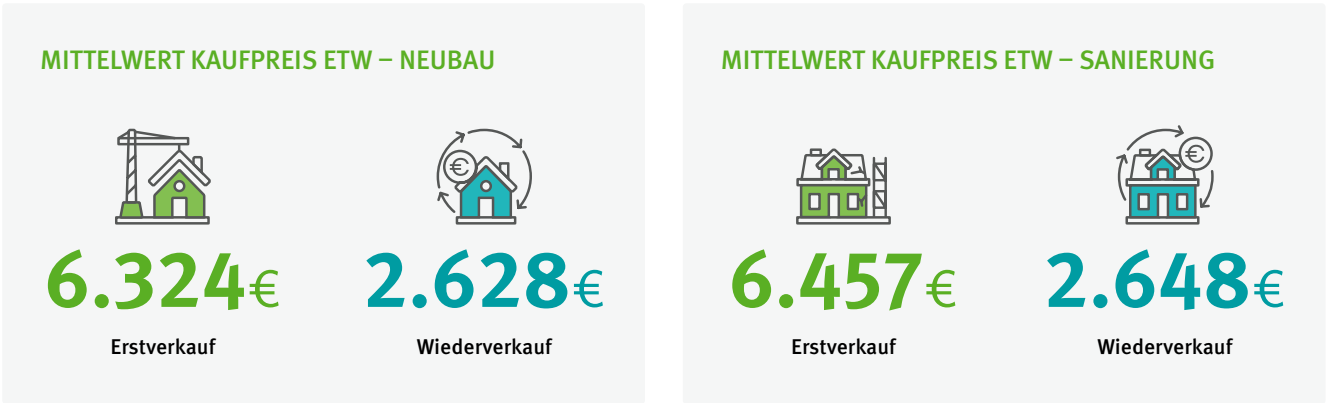


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

Wohneigentum



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4–7

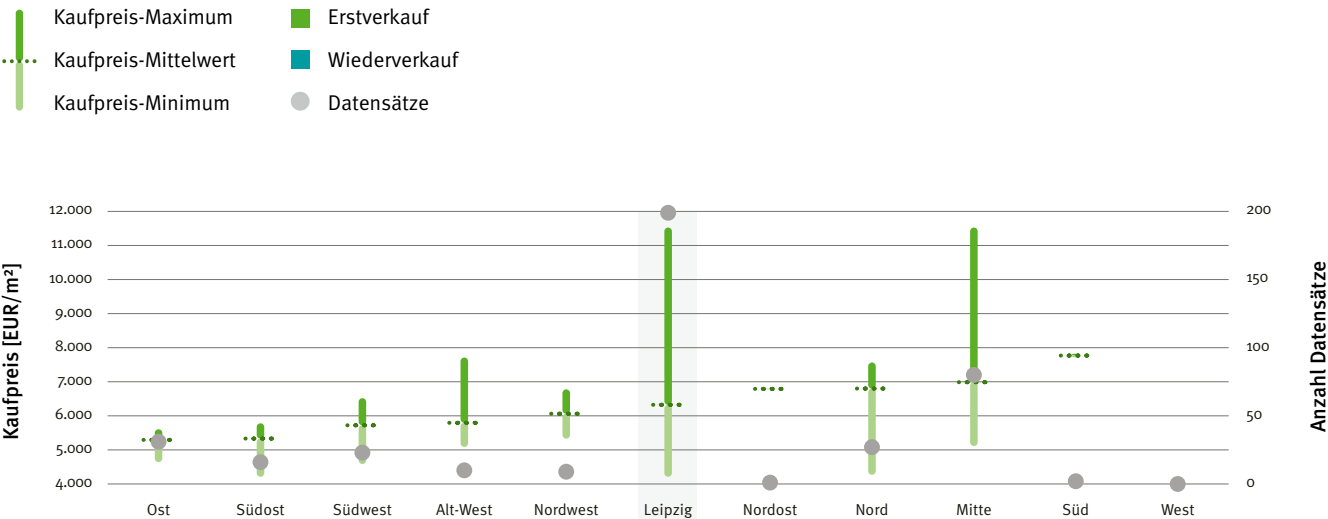


Abb. 4: WOHN EIGENTUM – Erstverkauf Neubau 2024 (inkl. Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)

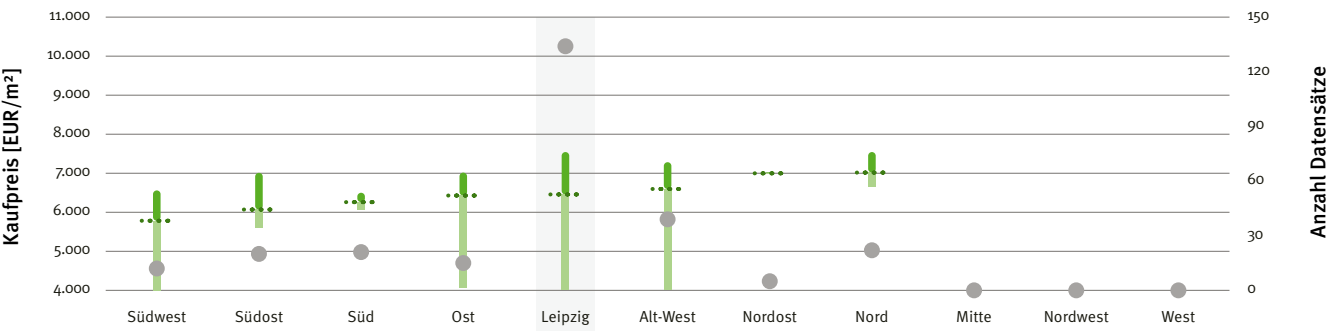


Abb. 5: WOHN EIGENTUM– Erstverkauf sanierter Altbau 2024 (ohne Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)

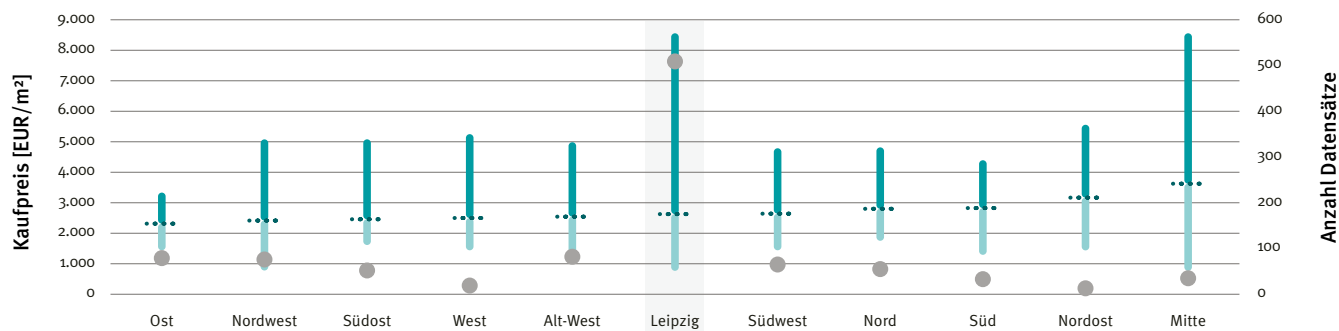


Abb. 6a: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf Neubau 2024 (inkl. Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)

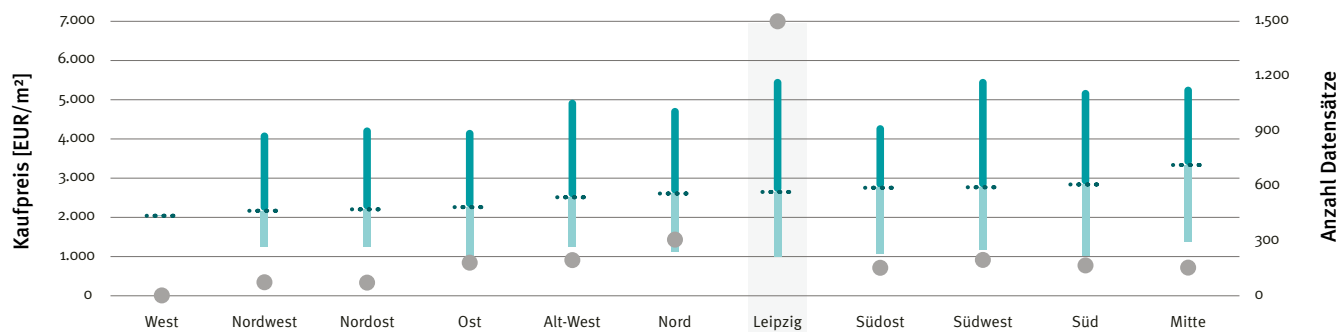


Abb. 6b: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf sanierter Altbau 2024 (ohne Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)

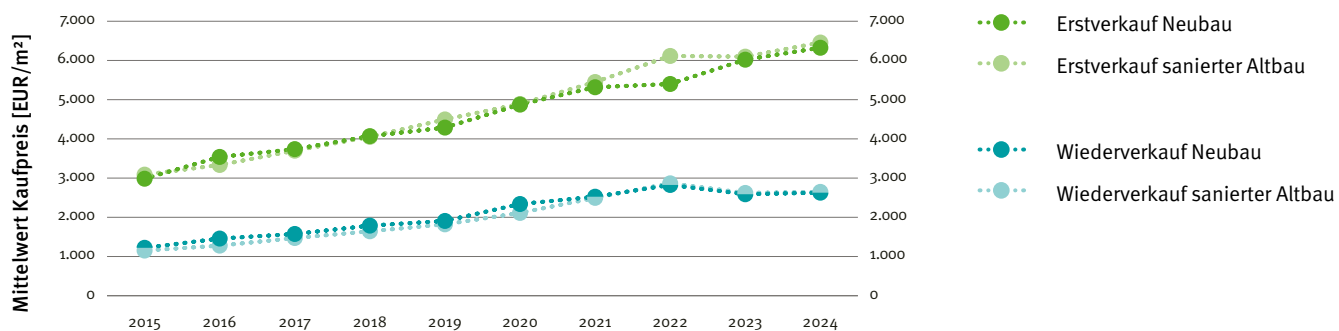


Abb. 7: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise



Leipzig

Foto: Matthias Ludwir, fotolia

Investment

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 8–10

- Kaufpreis-Maximum
- Kaufpreis-Mittelwert
- Kaufpreis-Minimum
- Saniert
- Unsanirt
- Datensätze

MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



1.766€

Mehrfamilienhaus saniert



1.361€

Mehrfamilienhaus unsaniert

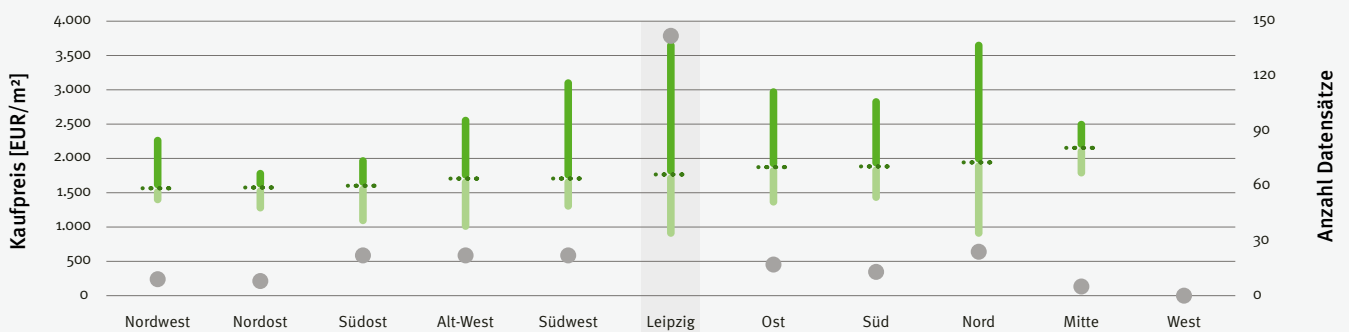


Abb. 8: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus saniert 2024

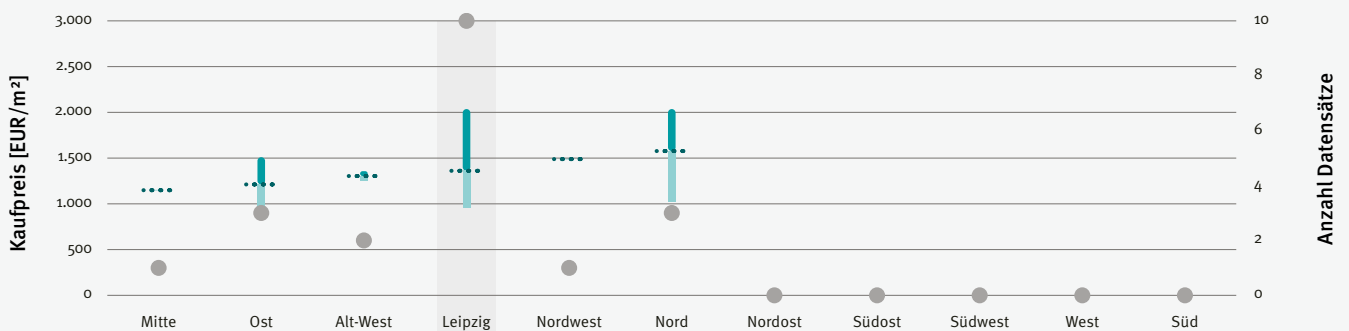


Abb. 9: INVESTMENT – Mehrfamilienhaus unsaniert 2024 (mit und ohne Denkmaleigenschaft)

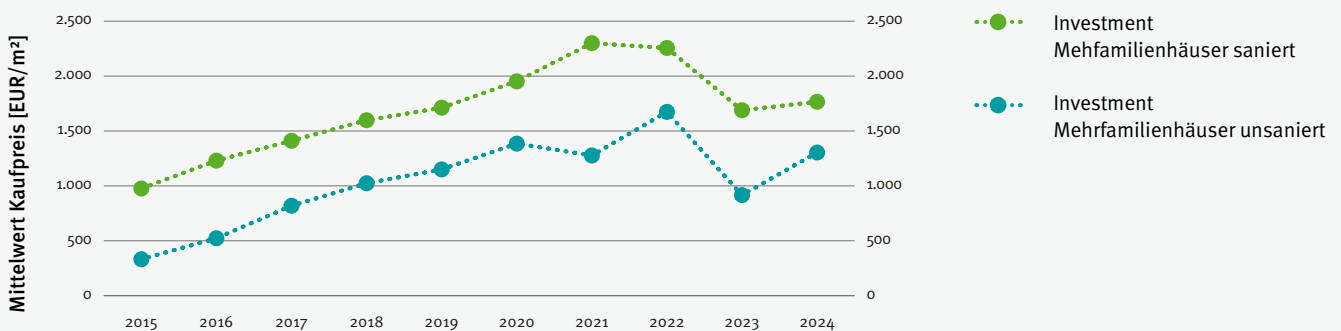
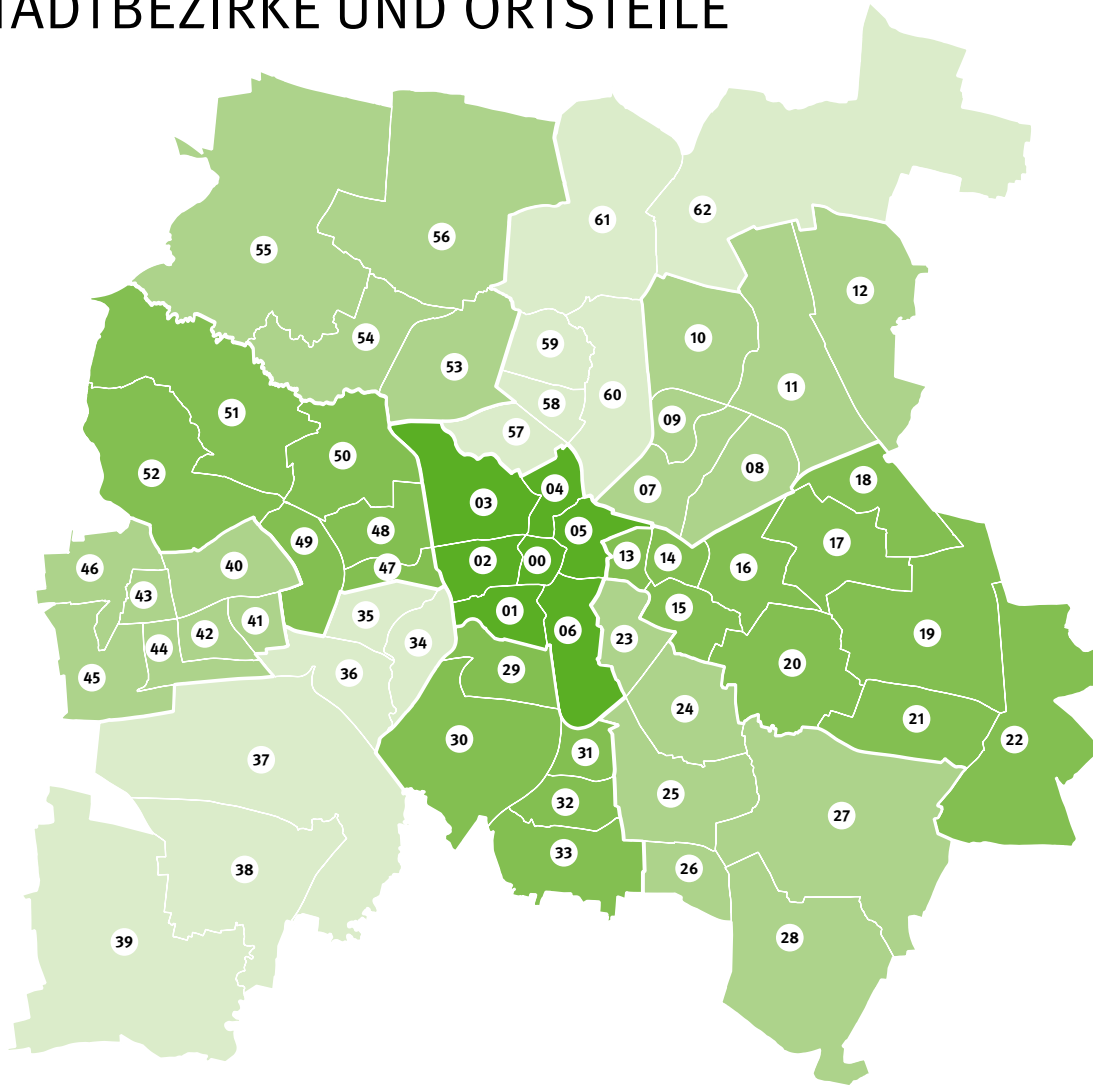


Abb. 10: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

Datenquelle Abb. 4 bis 10: Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Leipzig

STADTBEZIRKE UND ORTSTEILE



Mitte

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

Nordost

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

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

Südost

- 23 Reudnitz-Thonberg
- 24 Stötteritz
- 25 Probstheida
- 26 Meusdorf
- 27 Holzhausen
- 28 Liebertwolkwitz

Süd

- 29 Südvorstadt
- 30 Connewitz
- 31 Löbnig
- 32 Marienbrunn
- 33 Dölitz-Dösen

Südwest

- 34 Schleußig
- 35 Plagwitz
- 36 Kleinzschocher
- 37 Großzschocher
- 38 Knautkleeberg-Knauthain
- 39 Hartmannsdorf-Knautnaundorf

West

- 40 Schönaue
- 41 Grünau-Ost
- 42 Grünau-Mitte
- 43 Grünau-Nord
- 44 Grünau-Siedlung
- 45 Lausen-Grünau
- 46 Miltitz

Alt-West

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

Nordwest

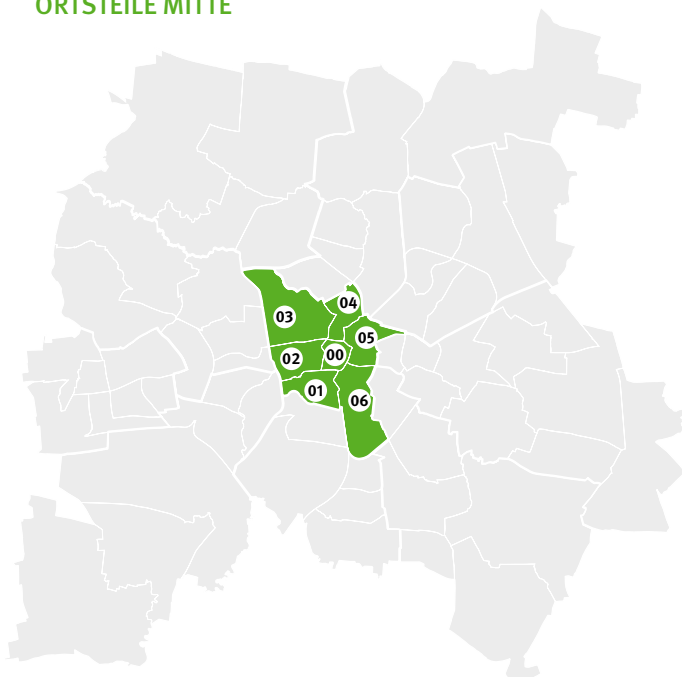
- 53 Möckern
- 54 Wahren
- 55 Lützschena-Stahmeln
- 56 Lindenthal

Nord

- 57 Gohlis-Süd
- 58 Gohlis-Mitte
- 59 Gohlis-Nord
- 60 Eutritzsch
- 61 Wiederitzsch
- 62 Seehausen

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

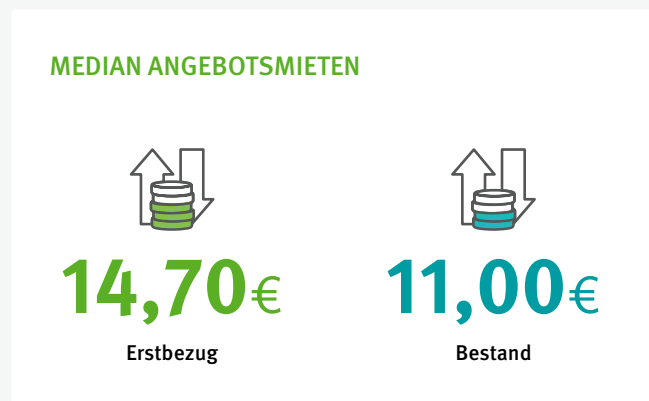
Zentrum-Süd mit dem „Musikviertel“ gehört zu den attraktivsten Wohnstandorten von Leipzig. Die Innenstadtnähe, angrenzende Parks sowie repräsentative Gründerzeitgebäude prägen diesen Ortsteil. Mittlerweile sind fast alle verfügbaren Freiflächen mit höherwertigen Wohnimmobilien bebaut. Die Angebotsmieten 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



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3

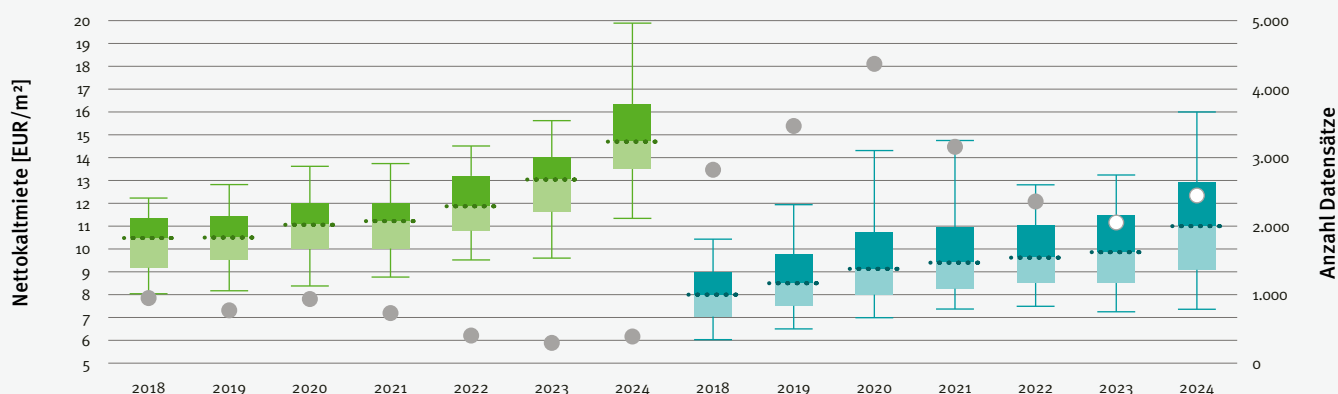
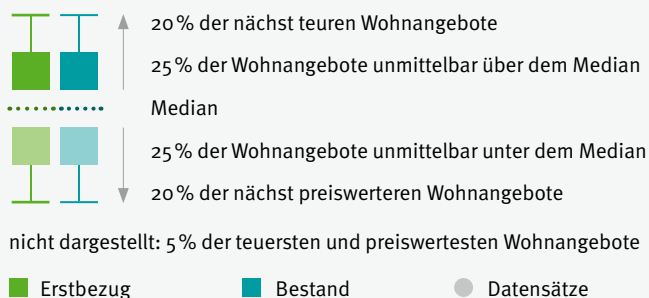


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

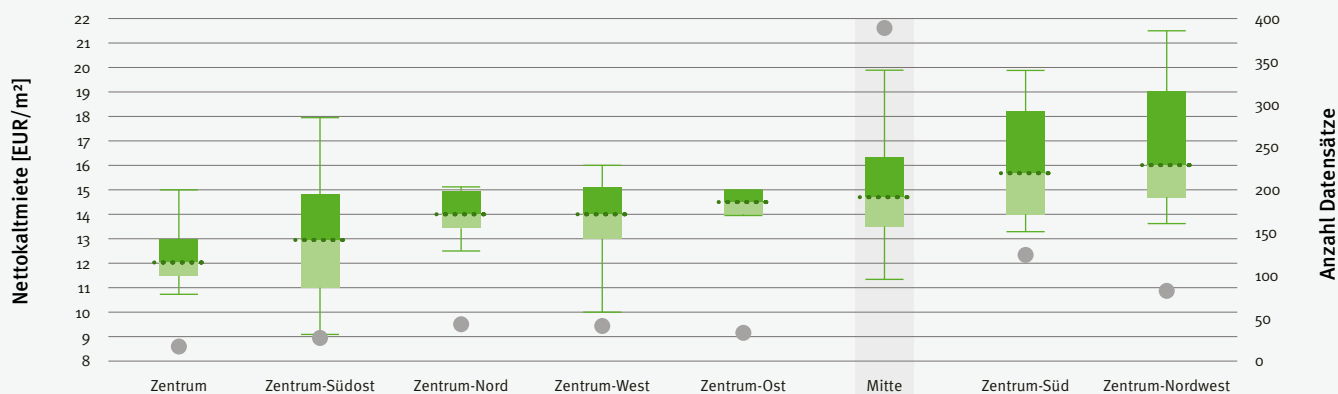


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

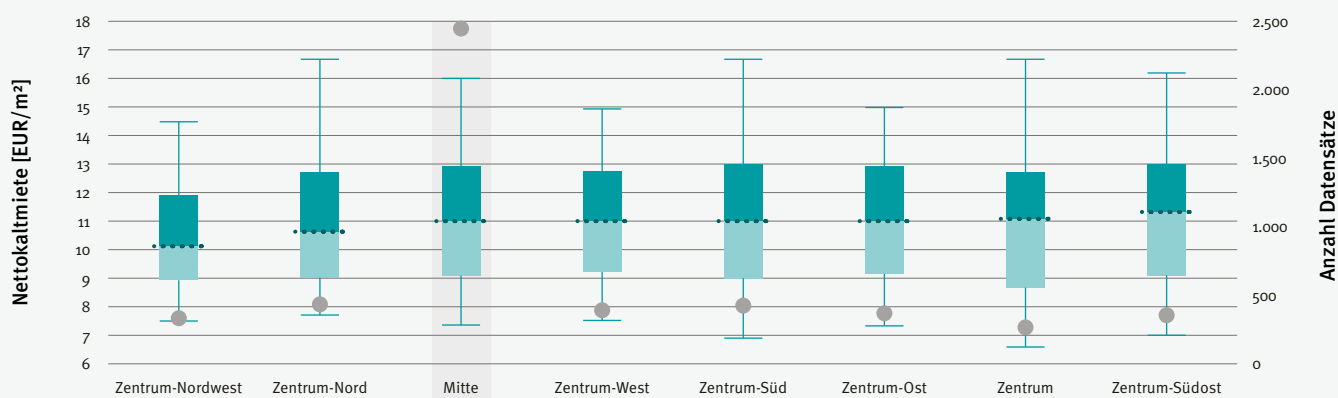


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

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.

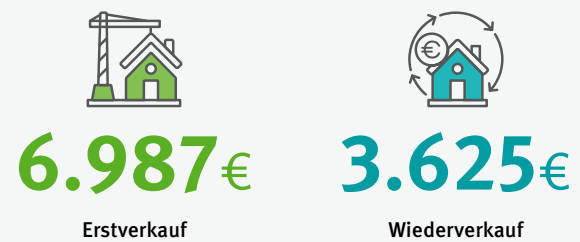
04 ZENTRUM-NORD

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

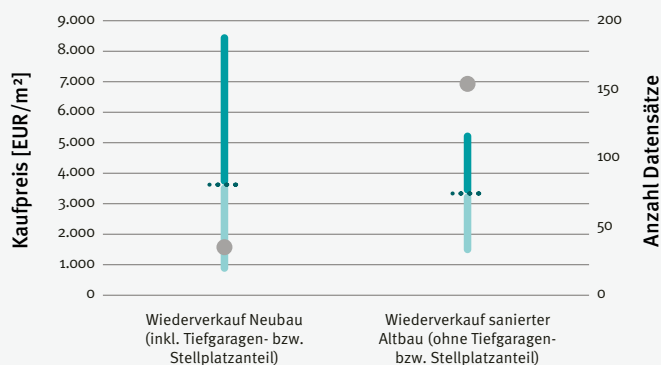


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

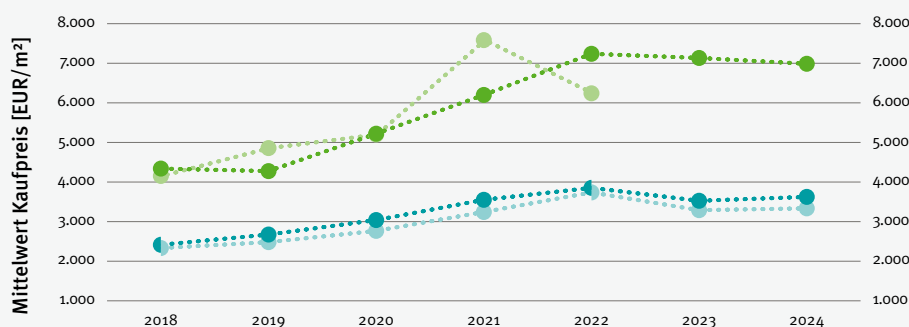


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



Erstverkauf



3.336€

Wiederverkauf

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

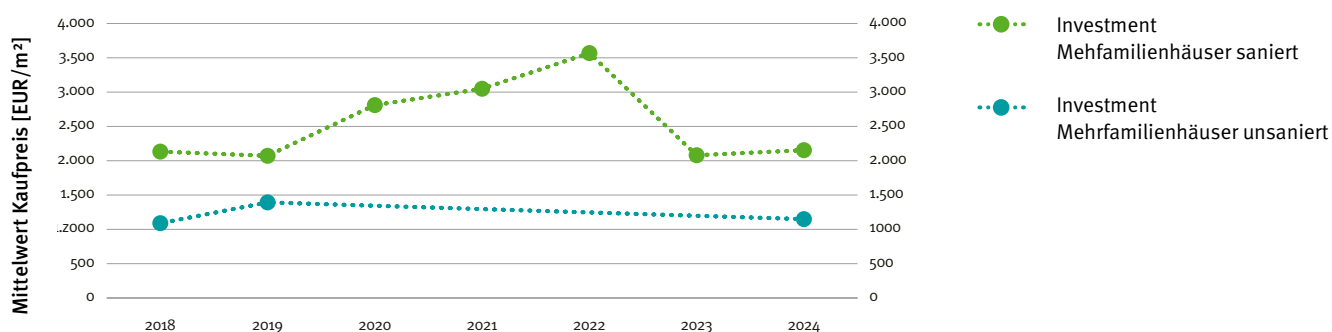


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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

MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



2.154€

Mehrfamilienhaus saniert

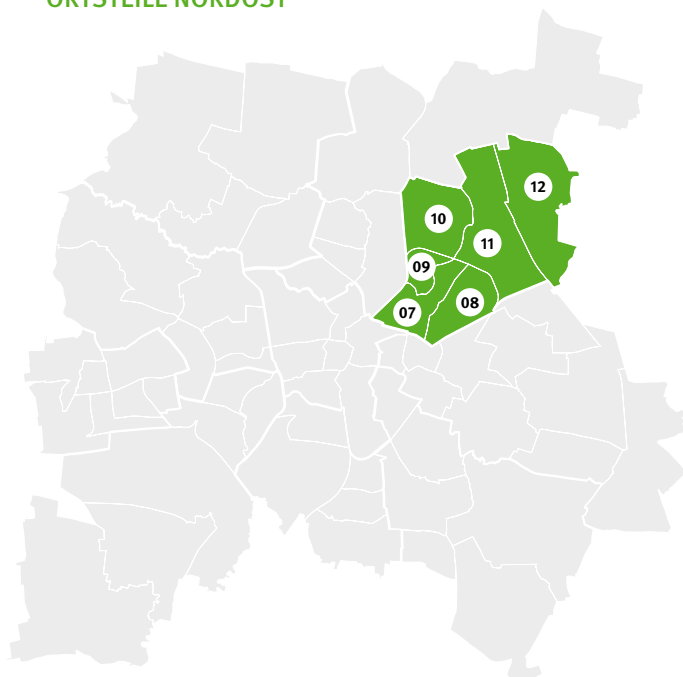


1.149€

Mehrfamilienhaus unsaniert

HIER FINDET MAN BEIDES: STÄDTISCHE UND DÖRFLICHE WOHNLAGEN

ORTSTEILE NORDOST



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

Der Stadtbezirk Nordost gehört in Leipzig prinzipiell zu den preiswerteren Wohngegenden 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. Abtnaundorf 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

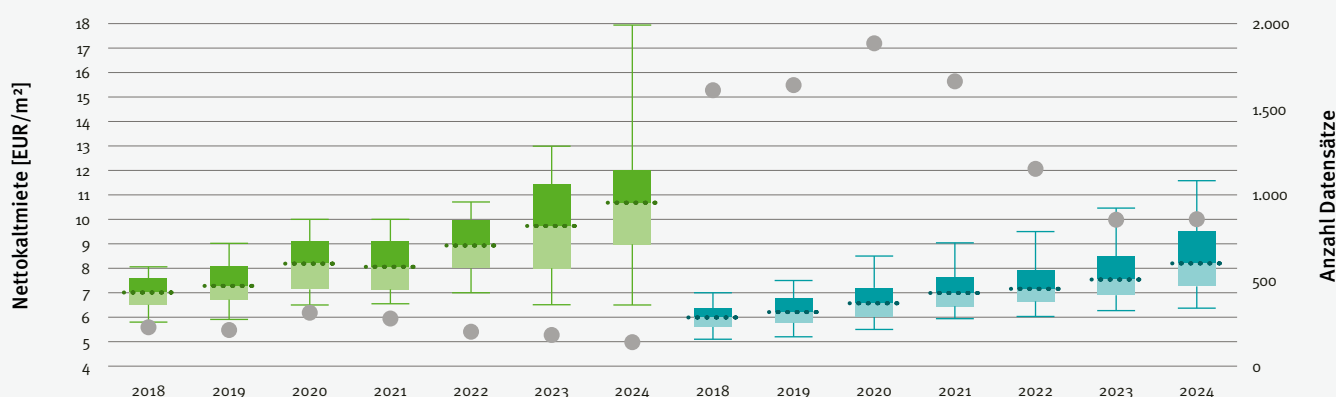
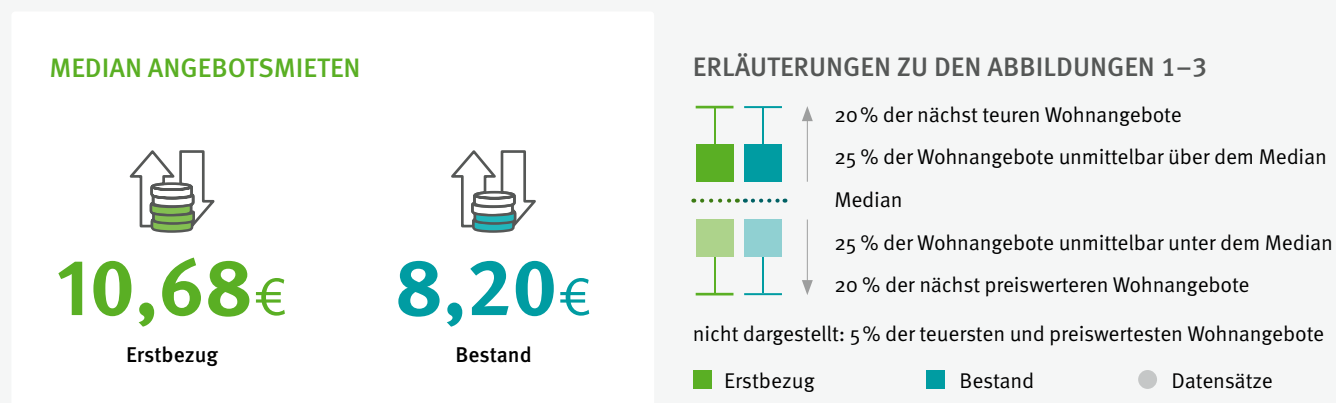


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

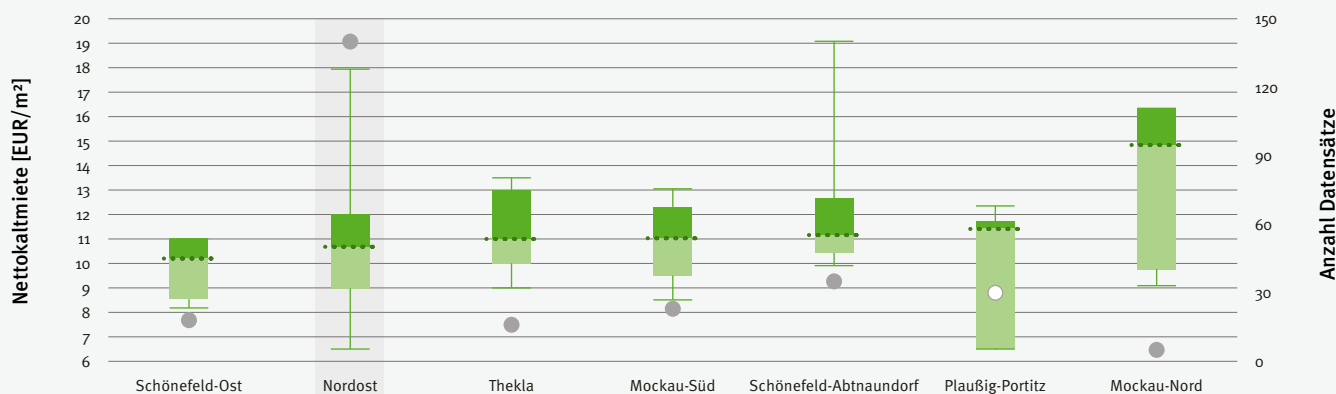


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

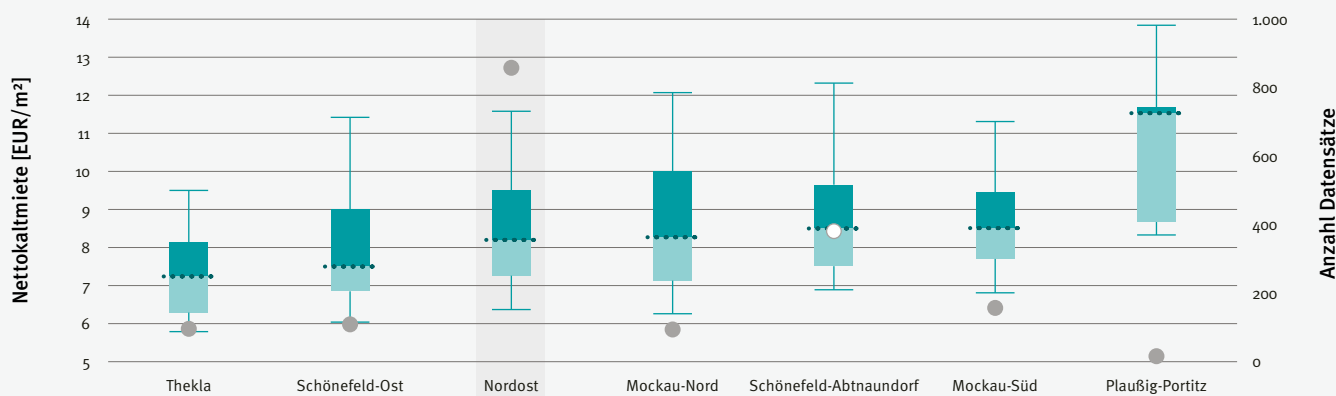


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

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.

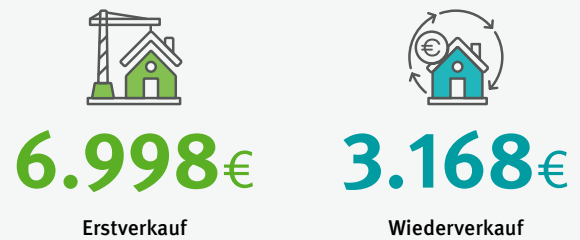
11 THEKLA

Auch dieser Ortsteil ist städtebaulich komplett zweigeteilt. Hier befindet sich neben der klassischen Dorfstruktur ein Plattenbaugebiet aus den siebziger Jahren. Mit dem Badensee „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 Mietpreistrückgang 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.

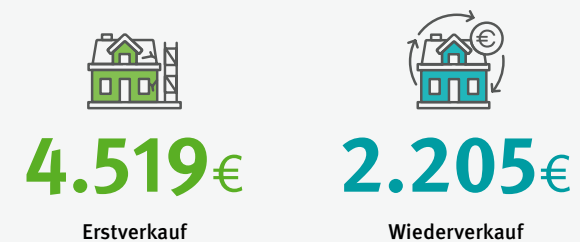
12 PLAUSSIG-PORTITZ

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: wpunktw

Wohneigentum

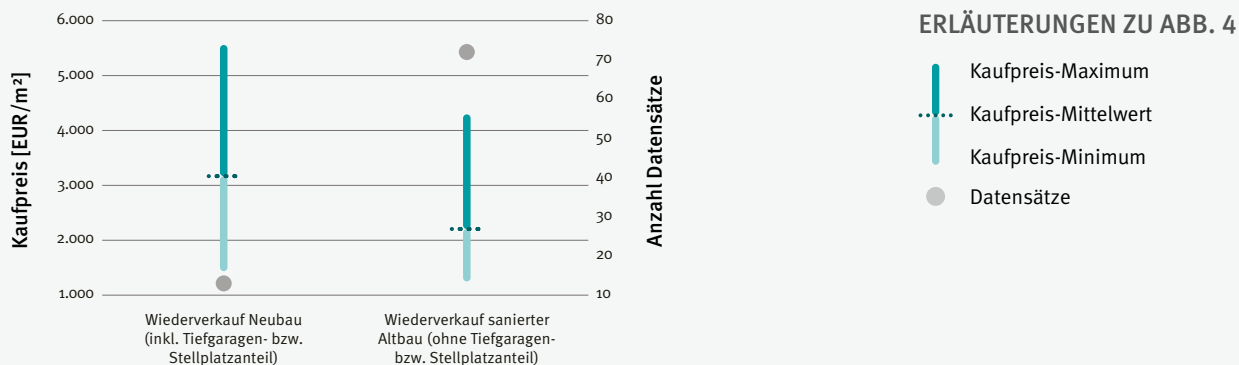


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

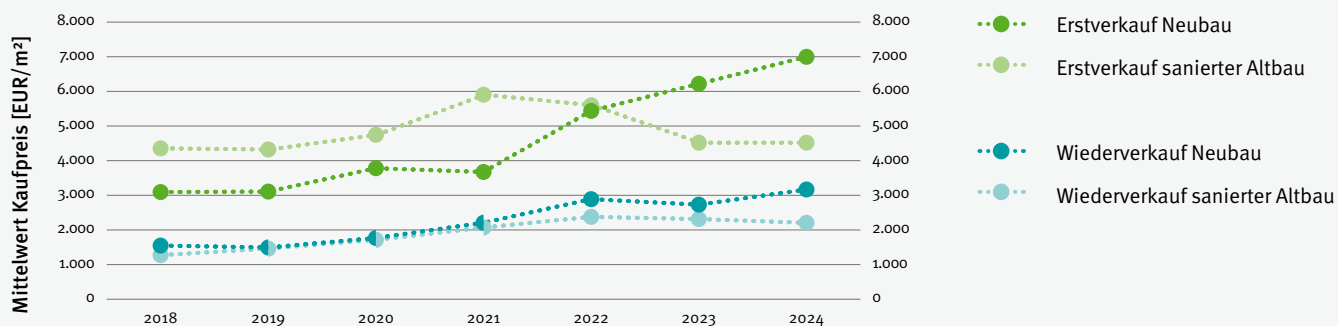


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

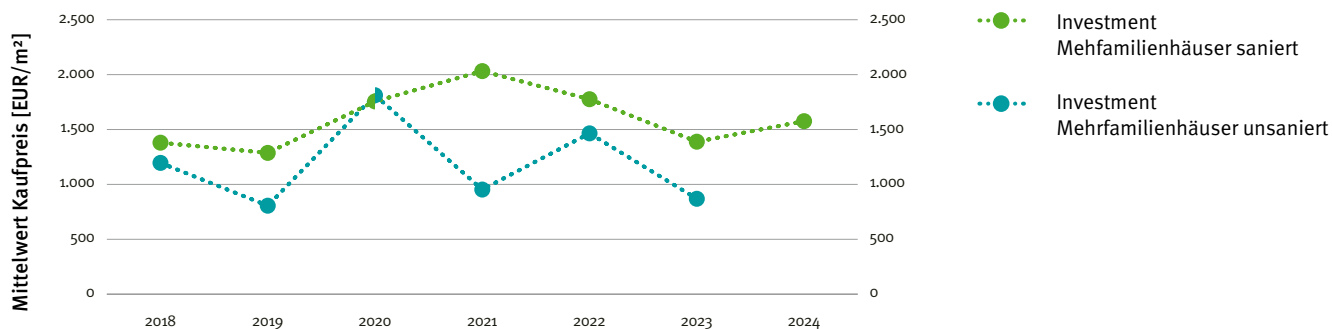
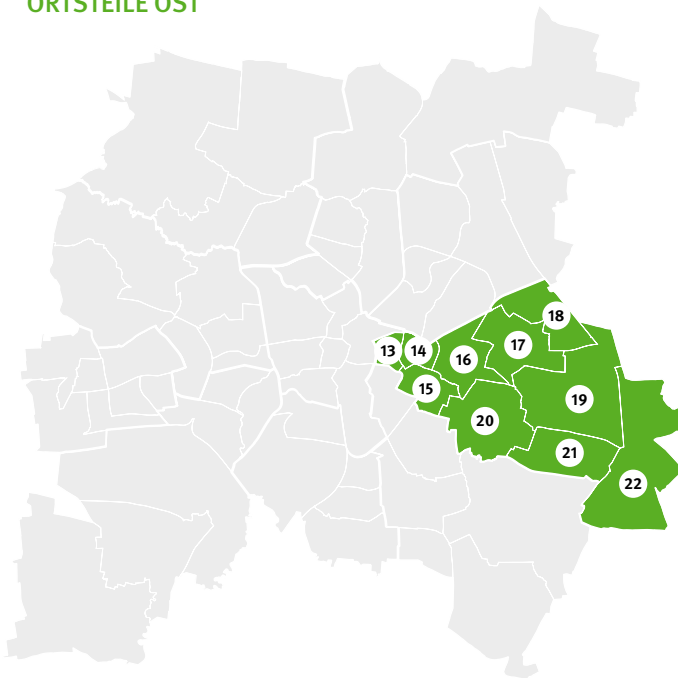


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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

VON NEUER SZENE BIS EINFAMILIENHAUSDYLLLE

ORTSTEILE OST



- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| 13 Neustadt-Neuschönefeld | 18 Heiterblick |
| 14 Volkmarsdorf | 19 Engelsdorf |
| 15 Anger-Crottendorf | 20 Mölkau |
| 16 Sellerhausen-Stünz | 21 Baalsdorf |
| 17 Paunsdorf | 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/m² (2023: 8,01 Euro/m²) aufgerufen, die teuersten Bestandswohnungen werden dagegen immerhin für 14,00 Euro/m² angeboten. Beim Erstbezug wurden Wohnungen mit Mietpreisen im Median zu 13,30 Euro/m² angeboten (2023: 10,26 Euro/m²). 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/m² und 15 sanierte Altbauwohnungen zu 6.429 Euro/m² verkauft. Beim Verkauf von 17 sanierten Mehrfamilienhäusern wurden im Mittel 1.873 Euro/m² erzielt, für drei unsanierte Mehrfamilienhäusern 1.212 Euro/m².

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/m² im Erstbezug (2023: 11,00 Euro/m²) und bei 8,86 Euro/m² bei Bestandswohnungen (2023: 8,41 Euro/m²). Es wurde eine sanierte Eigentumswohnung im Erstverkauf zu 5.643 Euro/m² veräußert. Es gab keine Verkäufe neu gebauter Eigentumswohnungen. Beim Verkauf von sieben sanierten Mehrfamilienhäusern wurde im Mittel ein Preis von 2.030 Euro/m² 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 Plattenbaugebiet befindet. Die Mietpreisangebote liegen im Median bei 14,16 Euro/m² im Erstbezug. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist markant (2023: 9,49 Euro/m²). Dagegen stiegen die Mietpreisangebote bei Bestandswohnungen nur marginal auf 8,89 Euro/m² (2023: 8,51 Euro/m²). Es wurden in diesem Ortsteil 13 neu gebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf im Mittelwert zu 5.156 Euro/m² veräußert. Beim sanierten Altbau wurden beim Verkauf von neun Wohnungen im Mittel 6.214 Euro/m² erzielt. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 1.869 Euro/m² veräußert..

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK OST

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

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten

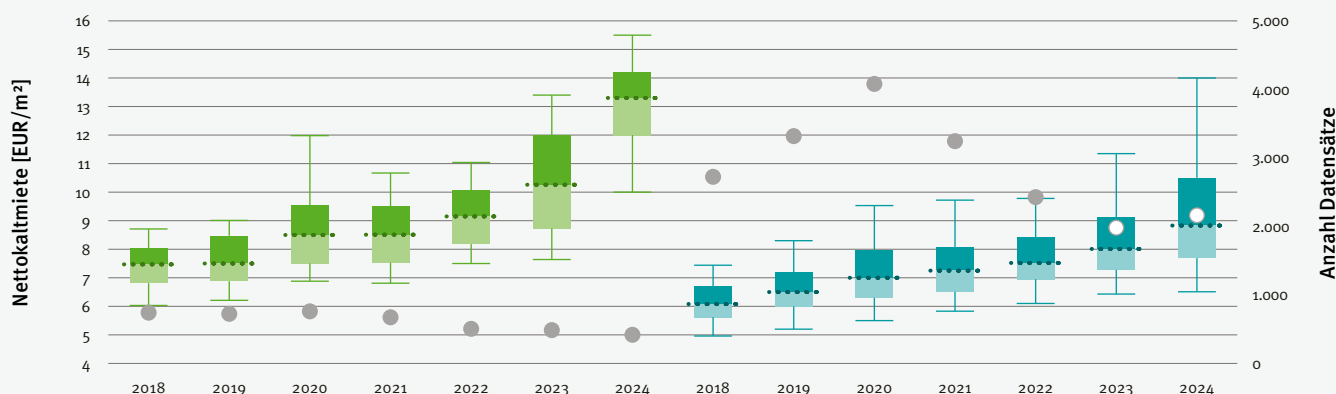
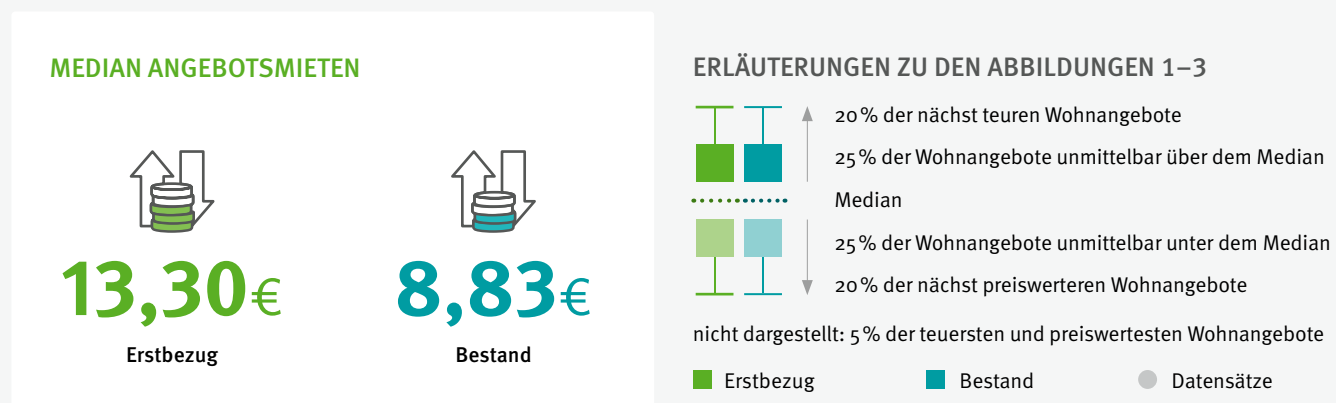


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

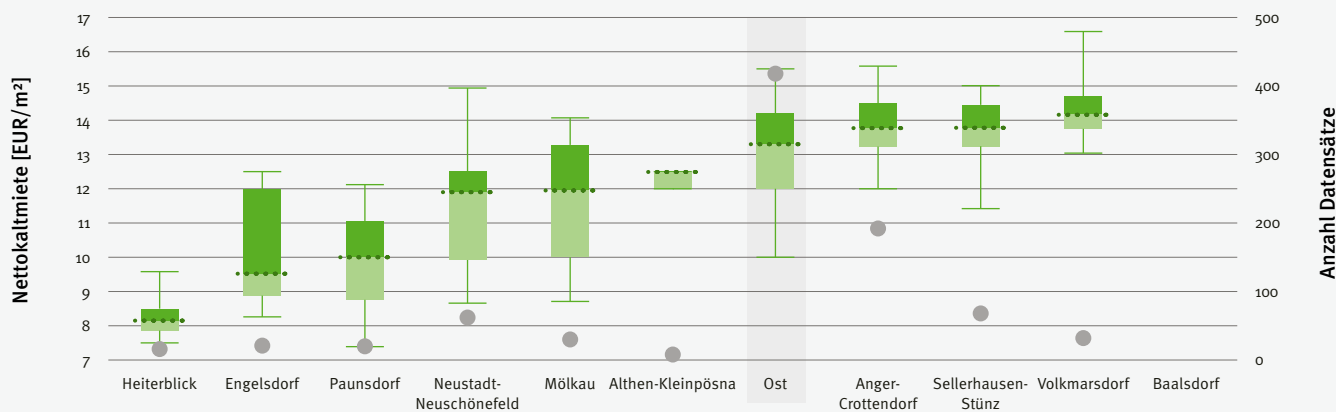


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

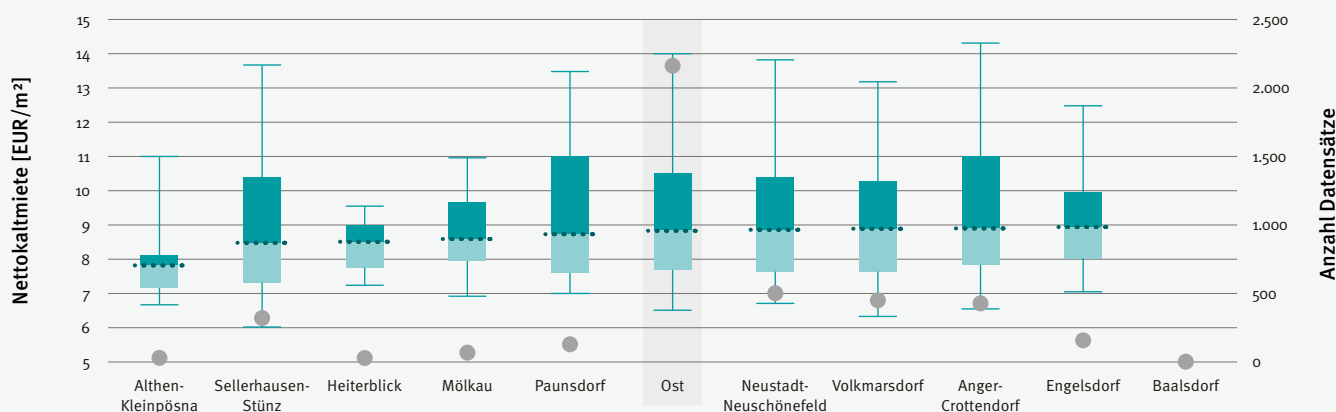


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

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/m² beim Erstbezug (2023: 11,86 Euro/m²) und bei 8,90 Euro/m² bei Bestandswohnungen (2023: 7,82 Euro/m²). Es wurden 17 neu gebaute Eigentumswohnungen zu einem mittleren Kaufpreis von 5.386 Euro/m² veräußert und fünf sanierte Eigentumswohnungen im Erstverkauf zu 6.973 Euro/m². Beim Verkauf von einem sanierten Mehrfamilienhaus wurde ein Kaufpreis von 1.612 Euro/m² 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/m² (2023: 9,00 Euro/m²) und bei Bestandswohnungen bei 8,48 Euro/m² (2023: 7,74 Euro/m²). Im Erstverkauf wurden keine Eigentumswohnungen veräußert. Der Verkauf von vier sanierten Mehrfamilienhäusern erfolgte zu 1.959 Euro/m² 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/m² (2023: 11,50 Euro/m²). Die Mietpreisangebote bei Bestandswohnungen stiegen auf 8,73 Euro/m² (2023: 7,67 Euro/m²). Verkäufe von Eigentumswohnungen im Erstverkauf fanden nicht statt. Es wurden zwei sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1.484 Euro/m² 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/m² (2023: 8,06 Euro/m²) und auf 8,51 Euro/m² bei Bestandswohnungen (2023: 7,75 Euro/m²). Es wurde im Erstverkauf nur eine neue Eigentumswohnung zu 5.513 Euro/m² 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/m² (2023: 10,12 Euro/m²) und in Mölkau von 11,95 Euro/m² (2023: 8,01 Euro/m²) im Median erfasst. Bei den Bestandswohnungen sind das in Engelsdorf 8,94 Euro/m² (2023: 7,96 Euro/m²) und in Mölkau 8,59 Euro/m² (2023: 8,10 Euro/m²). 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/m² veräußert.

Wohneigentum

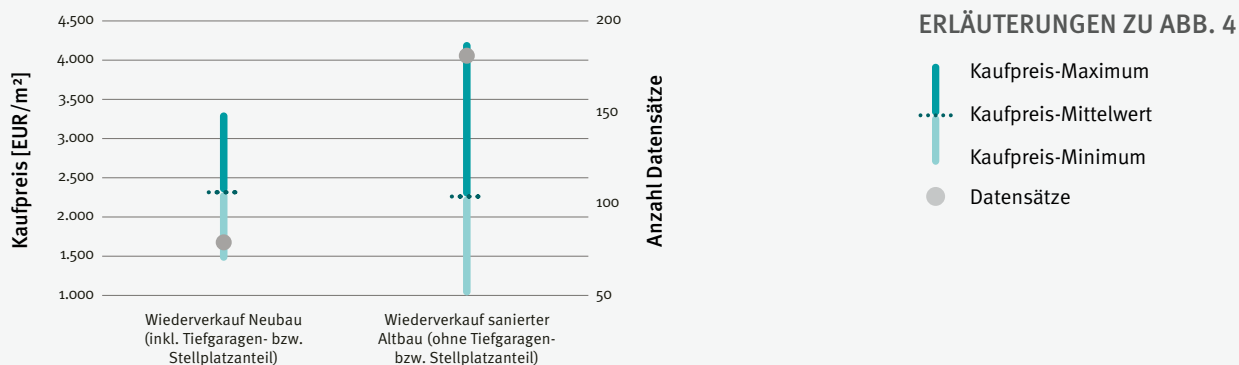


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

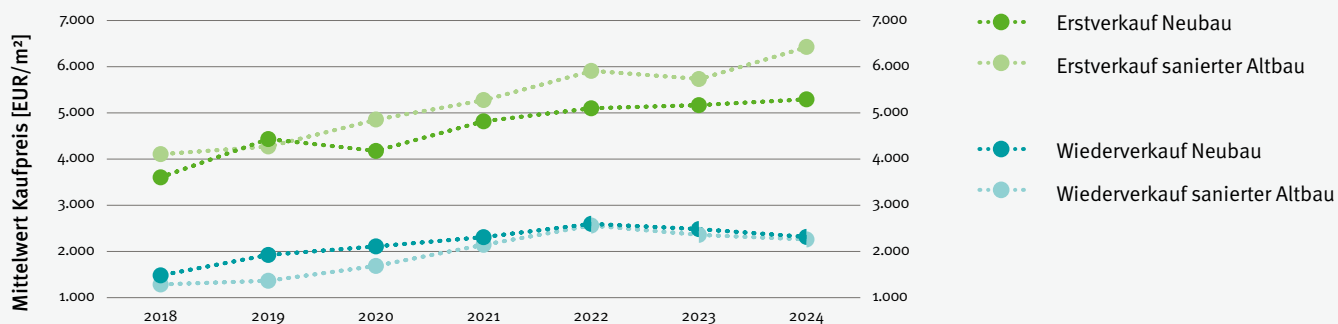


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

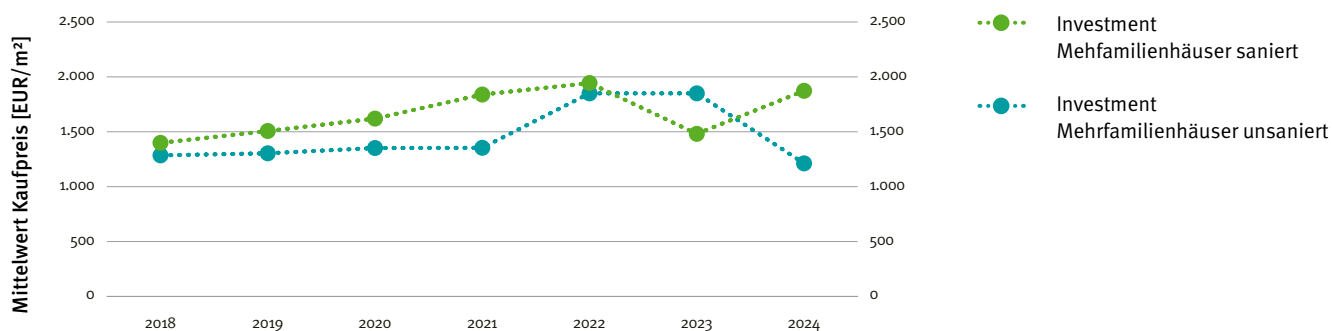
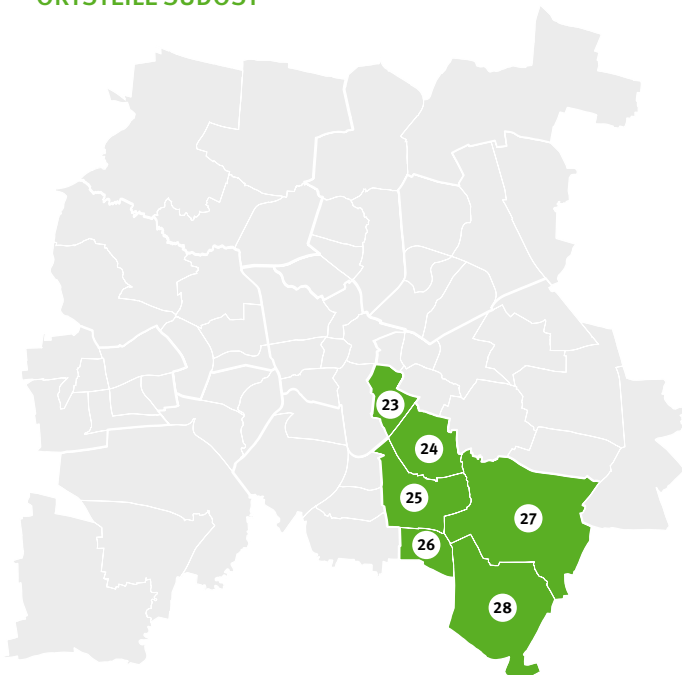


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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

WOHNANGEBOTE FÜR ALLE ZIELGRUPPEN

ORTSTEILE SÜDOST



23 Reudnitz-Thonberg

24 Stötteritz

25 Probstheida

26 Meusdorf

27 Holzhausen

28 Liebertwolkwitz

Im Stadtbezirk Südost stagniert die Mietpreisentwicklung im Erstbezug und liegt beim Erstbezug wie im Vorjahr bei 12,50 Euro/m². Beim Angebot von Bestandswohnungen steigt sie nur moderat und liegt im Median bei 9,12 Euro/m² (2023: 8,49 Euro/m²). Damit liegen die Angebotspreise geringfügig unter dem städtischen Durchschnitt. Im Erstverkauf wurden 16 neu gebaute Eigentumswohnungen registriert, bei denen im Mittel 5.332 Euro/m² erzielt wurden. Hier liegen die Preise geringfügig unter dem Vorjahresniveau (5.565 Euro/m²). Auch beim Erstverkauf sanierter Eigentumswohnungen lagen die Preise mit 6.070 Euro/m² unter dem Vorjahresniveau (2023: 6.532 Euro/m²). Es wurden 22 sanierte Mehrfamilienhäuser zum Mittelwert von 1.602 Euro/m² veräußert (2023: 1.489 Euro/m²).

23 REUDNITZ -THONBERG

Dieser Ortsteil ist ein beliebter Standort für studentisches Wohnen aufgrund der Innenstadt Nähe und der Nähe zur Universität. Das Wohnangebot ist vielfältig. Neben sanierten Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit befinden sich hier neu gebaute kleinere Stadtvillen, was den Ortsteil auch für junge Familien interessant macht. Die Innenstadt Nähe führt zu Mietpreisangeboten von 13,51 Euro/m² (2023: 12,51 Euro/m²). Bestandswohnungen wurden im Median zu 9,70 Euro/m² angeboten (2023: 8,94 Euro/m²). Neu gebaute Eigentumswohnungen wurden im Erstverkauf nicht veräußert. Es wurde eine sanierte Altbauwohnung zu einem Preis im Mittel von 7.010 Euro/m² veräußert. Neun sanierte Mehrfamilienhäuser wurden zu 1.641 Euro/m² verkauft.

24 STÖTTERITZ

Sanierte Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung charakterisieren diesen Standort. Im Norden des Ortsteils befindet sich das Stötteritzer Wäldchen. Die Mietpreisangebote beliefen sich im Median im Erstbezug auf 11,01 Euro/m² (2023: 10,26 Euro/m²) und auf 9,09 Euro/m² bei Bestandswohnungen (2023: 8,24 Euro/m²). Im Erstverkauf wurden drei neu gebaute Eigentumswohnungen zu 5.191 Euro/m² veräußert. Die Preise lagen im Mittel damit erheblich unter dem Vorjahresniveau (2023: 7.167 Euro/m²). Beim Erstverkauf von neun sanierten Altbauwohnungen wurden 6.179 Euro/m² erzielt. Auch dieser Wert liegt unter dem Vorjahresniveau (2023: 6.285 Euro/m²). Sieben sanierte Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel zu 1.644 Euro/m² verkauft, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht (2023: 1.604 Euro/m²).

25 PROBSTHEIDA

Charakteristisches Merkmal dieses Ortsteils ist das am nördlichen Rand gelegene Völkerschlachtdenkmal mit dem daran angrenzenden Südfriedhof und weiteren Grünflächen. Im südlichen Teil dominieren Einfamilienhäuser. Im südöstlich befinden sich das Herzklinikum und weitere medizinische Einrichtungen. Beim Erstbezug ist ein leichter Preisrückgang der Angebotspreise im Median mit 13,20 Euro/m² zu ver- ►

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK SÜDOST

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	61.602	62.190	62.506	62.813	64.060	64.493	65.465
Haushalte	34.147	34.675	34.901	35.241	35.887	36.182	36.840
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	16,2	10,7	7,7	7,3	23,3	12,2	19,8
Durchschnittsalter	42,2	42,2	42,2	42,1	42,0	42,1	42,1

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten

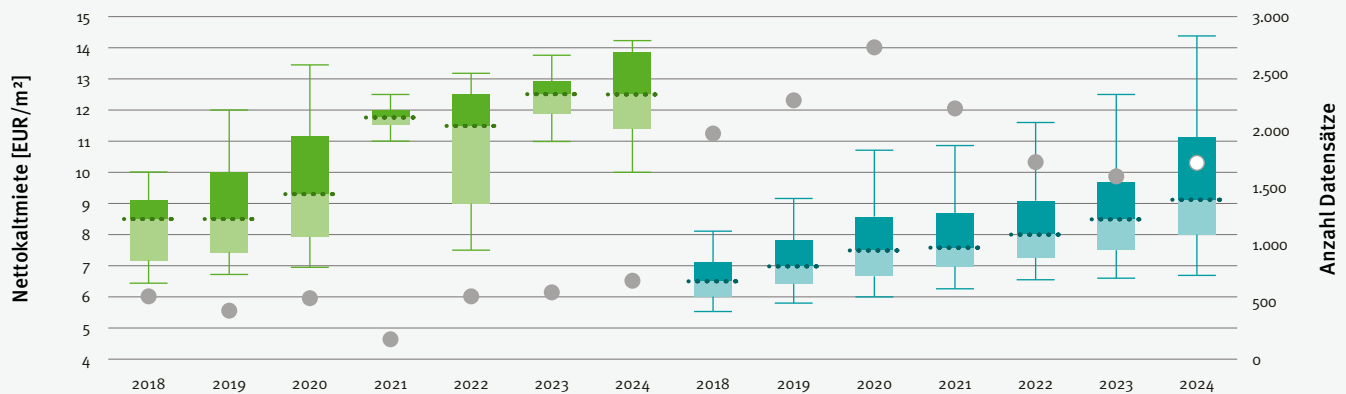
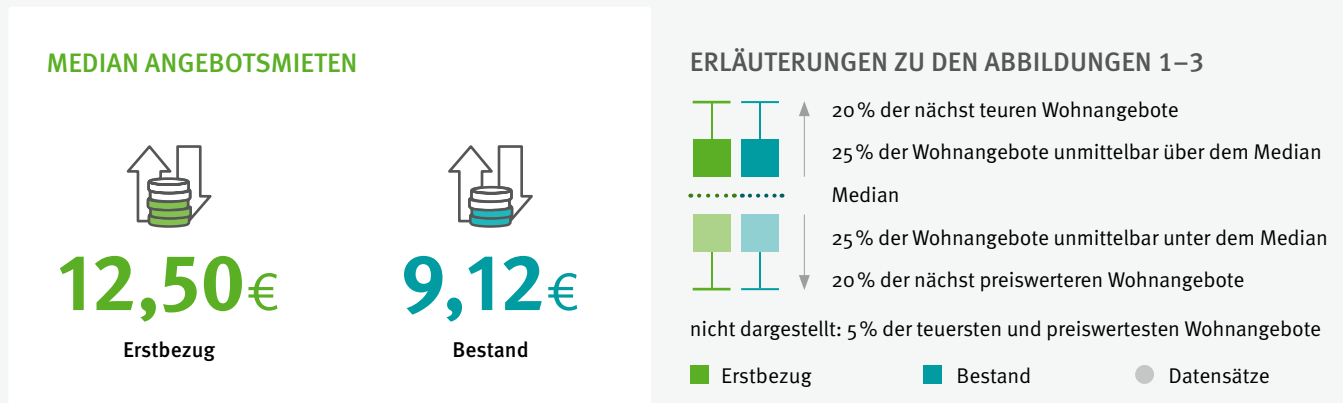


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

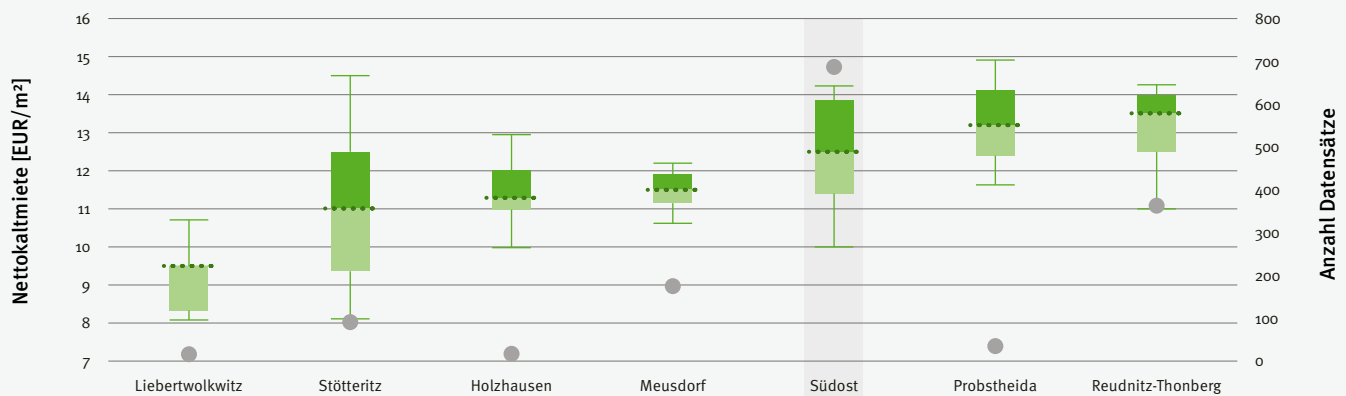


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

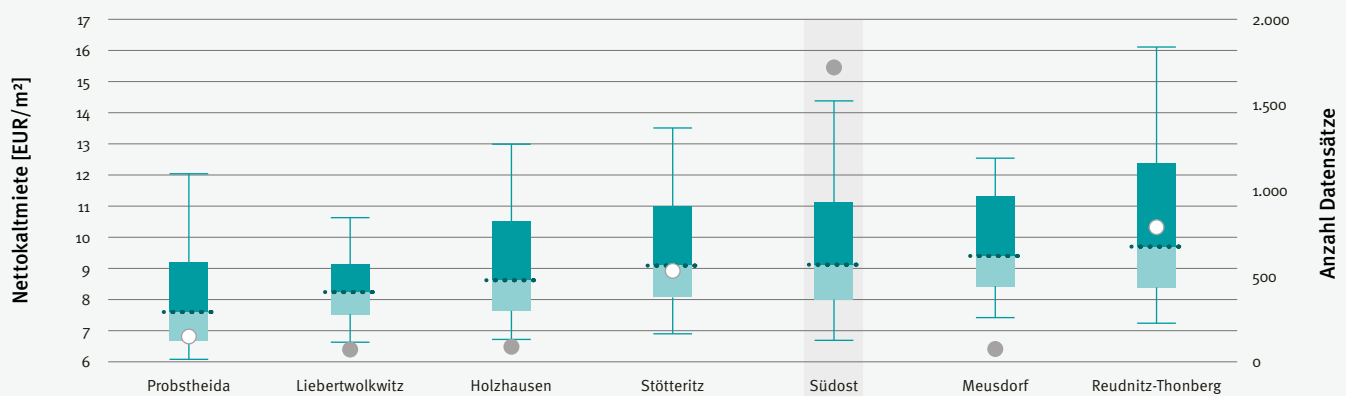


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

- zeichnen (2023: 13,50 Euro/m²). Bei den Bestandsangeboten lagen die Preise ebenfalls geringfügig unter dem Vorjahresniveau mit 7,60 Euro/m² (2023: 7,88 Euro/m²). Im Erstverkauf wurden keine Eigentumswohnungen veräußert. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 1.631 Euro/m² verkauft.

26 MEUSDORF

Ein großer Anteil des flächenmäßig sehr kleinen Ortsteils besteht aus einer Einfamilienhaussiedlung. Am westlichen Rand entlang der Chemnitzer Straße und dem Barclayweg befinden sich Mehrfamilienhäuser. Unter anderem steht hier das längste Wohngebäude der Stadt, das sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens LWB befindet. Sanierte bzw. neu gebaute Wohnungen entstehen auf einem ehemaligen Klinikgelände entlang der Chemnitzer Straße. Die hohe Anzahl angebotener Wohnungen im Erstbezug dürfte auf das Investitionsgeschehen auf einem ehemaligen Klinikgelände zurückzuführen sein. Hier wurden 175 Wohnungen zum Angebotspreis von 11,50 Euro/m² im Median ermittelt. Damit lagen die Preise geringfügig unter dem Vorjahresniveau (2023: 12,00 Euro/m²). Bestandswohnungen wurden im Median zu 9,40 Euro/m² offeriert (2023: 7,49 Euro/m²). Es wurden 13 neu gebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf zu 5.365 Euro/m² zum Preis des Vorjahres verkauft (2023: 5.336 Euro/m²). Unverändert blieb das Preisniveau auch beim Verkauf von 10 sanierten Eigen-

tumswohnungen im Erstverkauf mit 5.877 Euro/m² im Mittel (2023: 5.807 Euro/m²).

27 HOLZHAUSEN

Holzhausen ist ein flächenmäßig sehr großer Ortsteil, wobei mehr als die Hälfte der Fläche landwirtschaftlich genutzt wird. Hier findet man einerseits dörfliche Strukturen, andererseits ausgedehnte Einfamilienhausgebiete vor. Mietwohnungen im Erstbezug wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert zu 11,29 Euro/m² angeboten. Bei Bestandswohnungen belief sich der Angebotspreis im Median auf 8,62 Euro/m² (2023: 7,59 Euro/m²). Eigentumswohnungen im Erstverkauf wurden nicht veräußert. Nur ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 2.018 Euro/m² verkauft.

28 LIEBERTWOLKWITZ

Der durch eine dörfliche Struktur geprägte Ortsteil wurde erst 1999 in die Stadt Leipzig eingemeindet. Auch in hier werden größere Flächenanteile landwirtschaftlich genutzt. Baulich sind sowohl kleinere Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser vorzufinden. Die Mietpreisangebote beliefen sich beim Erstbezug im Median auf 9,50 Euro/m² (2023: 8,51 Euro/m²) und auf 8,24 Euro/m² bei Bestandswohnungen (2023: 8,00 Euro/m²). Im Erstverkauf wurden keine Eigentumswohnungen veräußert. Beim Verkauf von vier sanierten Mehrfamilienhäusern wurden im Mittel 1.330 Euro/m² erzielt.

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



5.332€

Erstverkauf



2.458€

Wiederverkauf

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



6.070€

Erstverkauf



2.755€

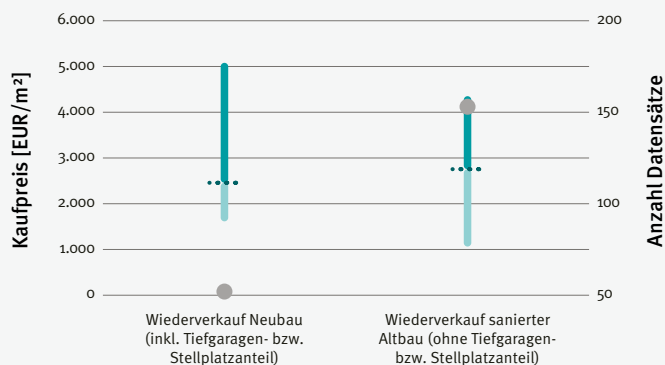
Wiederverkauf

Das Völkerschlachtdenkmal in Probstheida

Foto: agent j auf unsplash.com



Wohneigentum



ERLÄUTERUNGEN ZU ABB. 4

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

Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

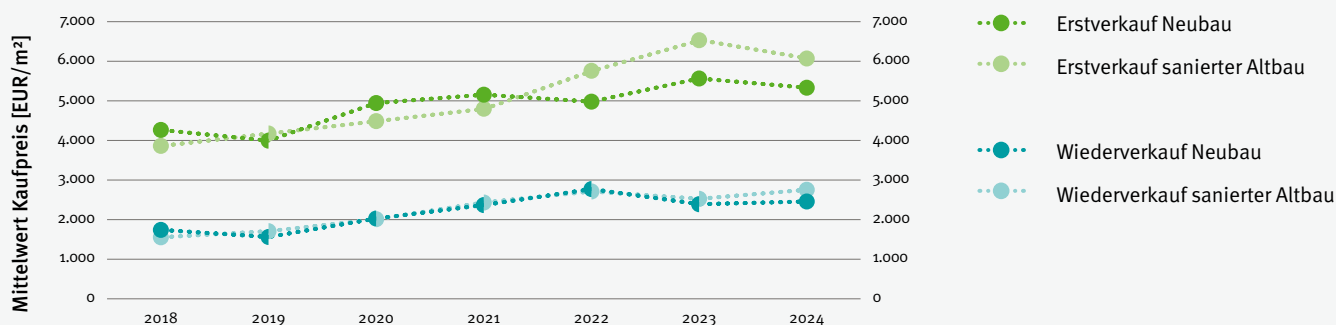


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

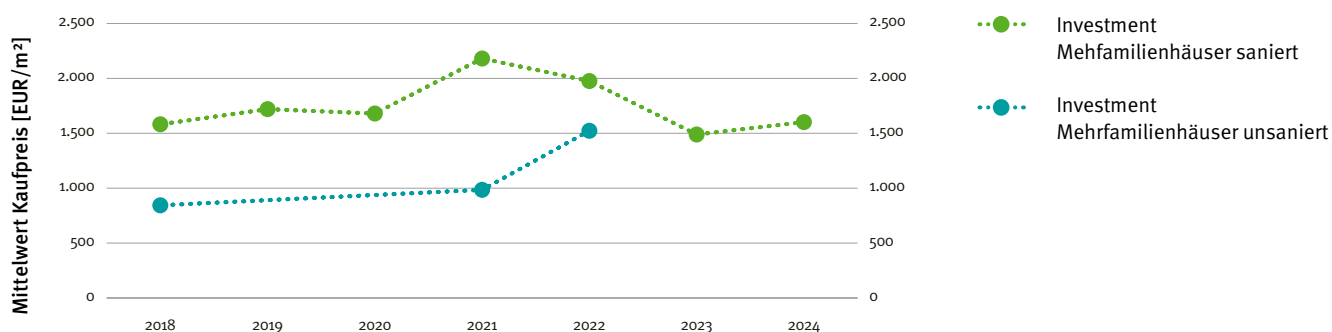
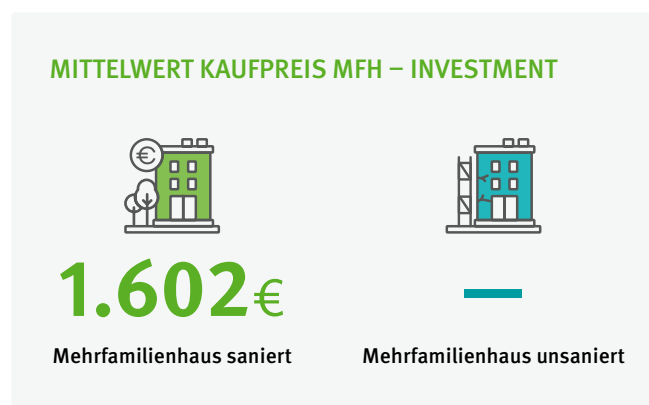


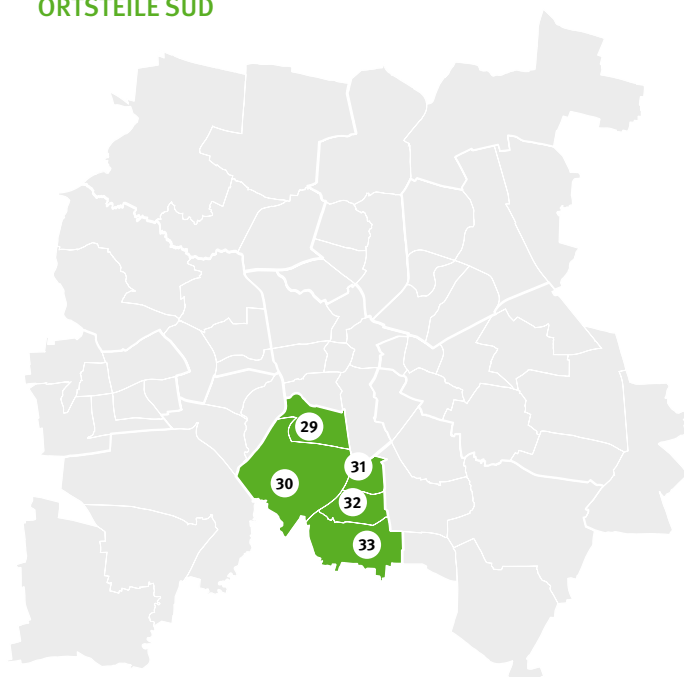
Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern



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

NACHHALTIG NACHGEFRAGTER WOHNSTANDORT

ORTSTEILE SÜD



29 Südvorstadt **31** Lößnig **33** Dölitz-Dösen
30 Connewitz **32** Marienbrunn

Der Stadtbezirk Süd gehört neben dem Stadtbezirk Mitte zu einer sehr gefragten Wohnlage. Das betrifft insbesondere den innenstadtnahen Ortsteil Südvorstadt. Im Stadtbezirk wurden im Median beim Erstbezug von Wohnungen Mietpreise von 13,15 Euro/m² (2023: 12,49 Euro/m²) und im Bestand von 9,97 Euro/m² (2023: 9,00 Euro/m²) angeboten. Beim Erstverkauf neu gebauter Eigentumswohnungen wurden in diesem Stadtbezirk die höchsten Preise mit 7.769 Euro/m² erzielt. Es gab hier allerdings nur zwei Verkaufsfälle. Beim Verkauf sanierter Eigentumswohnungen wurden im Vorjahr die höchsten Preise erzielt, was 2024 aber nicht mehr der Fall war. Diese liegen mit 6.260 Euro/m² unter dem Vorjahresniveau (2023: 6.584 Euro/m²). Es wurden 13 sanierte Mehrfamilienhäuser zu einem mittleren Preis von 1.883 Euro/m² veräußert (2024: 1.704 Euro/m²).

29 SÜDVORSTADT

Wohn- und Freizeitwert dieses sehr beliebten Wohnstandorts sind aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Stadtbezirk Mitte und zum Connewitzer Holz gleichermaßen hoch. Repräsentative Gründerzeitbebauung und hochwertige Neubauten dominieren diesen Ortsteil. Die Mietpreisangebote beim Erstbezug bleiben im Median gegenüber dem Vorjahr mit 13,00 Euro/m² unverändert. Bei Bestandswohnungen wurden bereits im Vorjahr hohe Mieten aufgerufen, die 2024 weiter auf 10,36 Euro/m² kletterten (2023: 9,41 Euro/m²). Die beiden Erstverkäufe neu gebauter Eigentumswohnungen erzielten hier 7.769 Euro/m². Beim Erstverkauf sanierter Altbauwohnungen wurden 9 Kauffälle verzeichnet, hierfür wurden im Mittel 6.333 Euro/m² gezahlt, was fast exakt dem Niveau des Vorjahres entsprach. Es wurden sieben sanierte Mehrfamilienhäuser zu einem mittleren Preis von 2.092 Euro/m² veräußert.

30 CONNEWITZ

Dieser Ortsteil entwickelt sich schon seit vielen Jahren aufgrund der umfangreichen gastronomischen und kulturellen Angebote zum Szeneviertel, das sowohl für Studierende als auch für die linksalternative Szene ein beliebter Standort ist. Die Kneipenmeile „Karli“ genießt in Leipzig einen gewissen Kultstatus. Die ausgedehnte Waldfläche Connewitzer Holz nimmt ca. ⅔ der Fläche des Ortsteils ein. In den letzten Jahren wurde hier sowohl in die Sanierung von Altbauten aus der Gründerzeit als auch in Neubauten durch die Schließung von Baulücken viel investiert. Die Mietpreisangebote liegen im Median bei 14,01 Euro/m² beim Erstbezug und sind damit wiederholt gegenüber dem Vorjahr maßgeblich gestiegen (2023: 12,06 Euro/m²), ebenso die Angebotspreise bei Bestandswohnungen. Sie belaufen sich im Median nun auf 10,15 Euro/m² (2023: 9,17 Euro/m²). Es gab keinen Erstverkauf neu gebauter Eigentumswohnungen. 12 sanierte Altbauwohnungen wurden im Erstverkauf für 6.205 Euro/m² im Mittelwert erworben. Zwei sanierte Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel zu 2.043 Euro/m² veräußert.

31 MARIENBRUNN

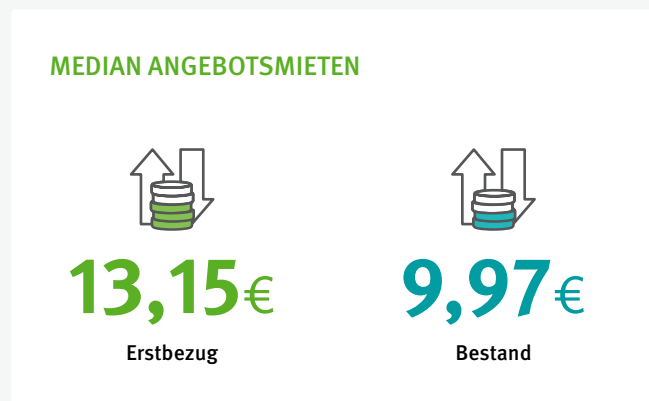
Im Ortsteil sind sowohl Mehrfamilienhäuser aus den neunzehnhundertdreißiger als auch aus den neunzehnhundert-

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK SÜD

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	66.705	66.962	67.079	66.996	68.072	68.068	68.077
Haushalte	39.331	39.439	39.536	39.728	40.347	40.480	40.427
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	4,6	1,0	0,0	-2,0	17,3	2,9	3,0
Durchschnittsalter	41,1	41,2	41,3	41,4	41,4	41,6	41,7

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3

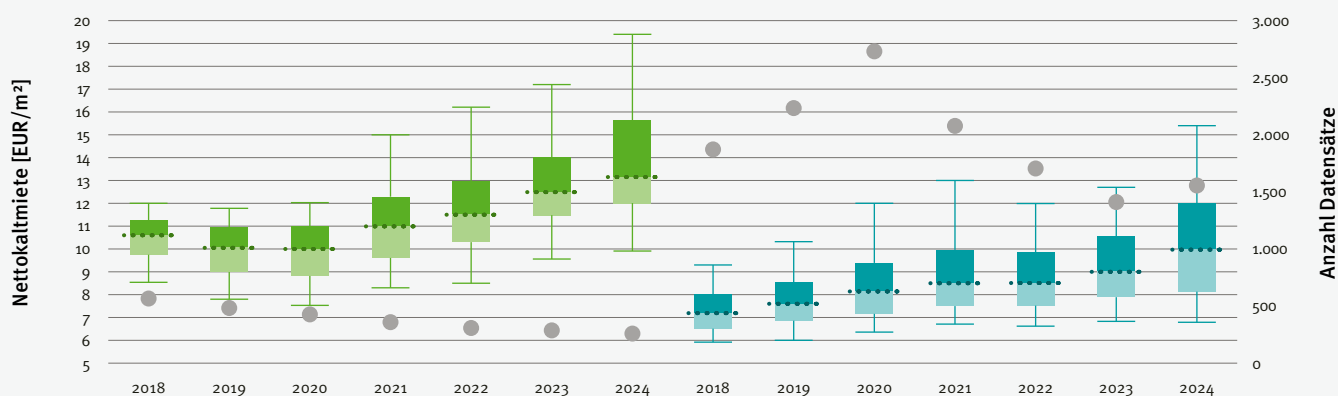
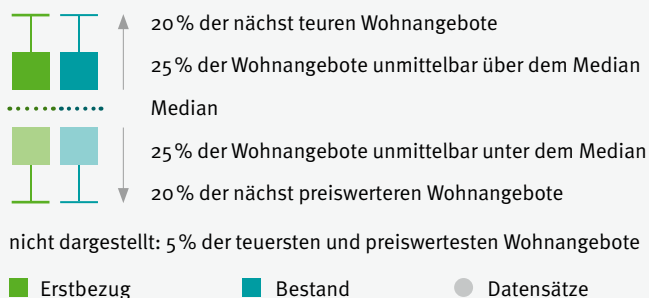


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

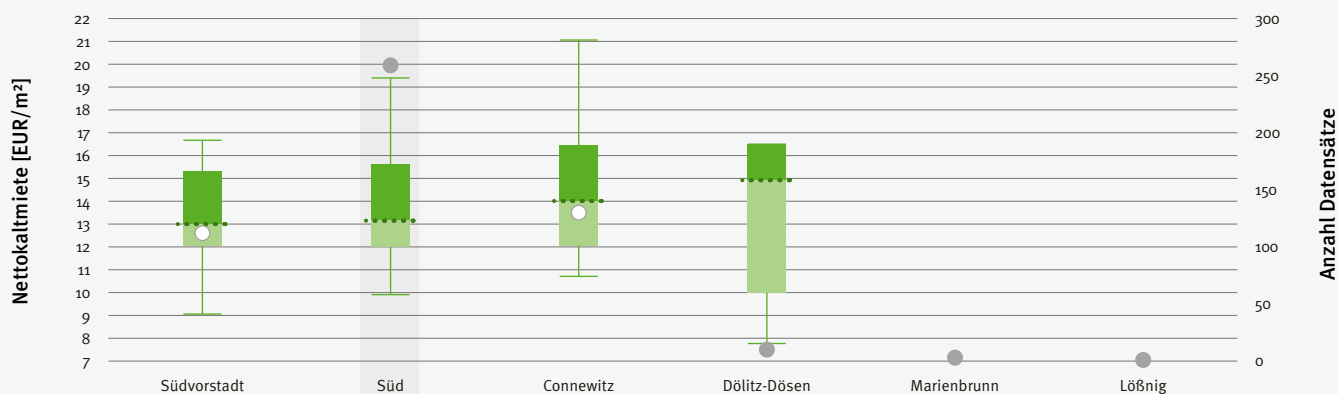


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

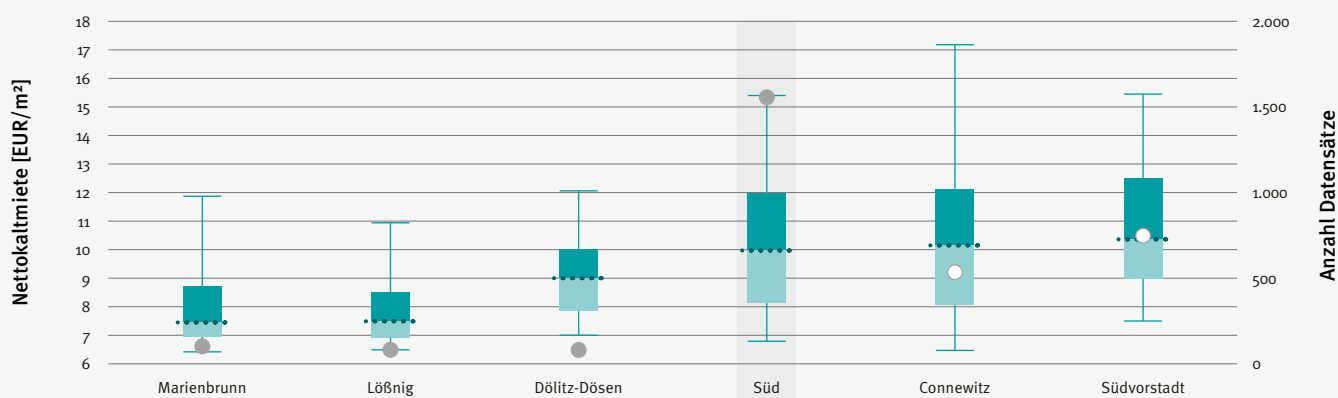


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

► sechziger Jahren sowie Einfamilienhäuser aus den neunzehnhundertdreißiger Jahren vorzufinden. Wie auch in den vorangegangenen Jahren liegen wenig Datensätze für den Erstbezug vor, die keine stabile Medianermittlung zulassen. Im Bestand werden nach wie vor moderate Angebotsmieten mit 7,45 Euro/m² im Median aufgerufen, die geringfügig unter dem Vorjahresniveau liegen (2023: 7,50 Euro/m²). Es fanden auch 2024 keine Erstverkäufe von neuen oder sanierten Eigentumswohnungen statt. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 1.418 Euro/m² veräußert.

32 LÖSSNIG

Augenscheinlich dominieren im hier die elfgeschossigen Plattenbauten aus den siebziger Jahren. Gleichermaßen befinden sich aber auch Mehrfamilienhäuser aus anderen Epochen im Ortsteil. Einzigartig in seiner Bauweise ist der unter Denkmalschutz stehende „Rundling“, bei dem in mehreren Kreisen Gebäude ringförmig um einen Platz angeordnet sind. Im Süden des Ortsteils befindet sich eine Parkanlage mit dem im Volksmund genannten „Silbersee“. Analog zu Marienbrunn wird die geringe Investitionstätigkeit in diesem Ortsteil an den fehlenden Datensätzen beim Erstbezug von Wohnungen deutlich. Ebenso sind die Mietpreisangebote im Bestand mit 7,45 Euro/m² im Median gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig (2023: 7,71 Euro/m²). Im Erstverkauf wurden weder neu gebaute noch sanierte Wohnungen veräußert. Es fand auch kein Verkauf sanierter Mehrfamilienhäuser statt.

33 DÖLITZ-DÖSEN

Dieser Ortsteil ist durch eine dörfliche Grundstruktur geprägt, bei der Mehrfamilienhäuser aus ganz unterschiedlichen Epochen vorzufinden sind. Bestandteile des Ortsteils sind das Dölitzer Holz und der Agrapark. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zum Neuseenland, was für einen hohen Freizeitwert spricht. Die Mietpreisangebote beim Erstbezug sind nochmals, wie auch schon im Vorjahr, maßgeblich gestiegen und liegen jetzt bei 14,92 Euro/m² (2023: 12,89 Euro/m²). Bei Bestandswohnungen liegen diese bei 9,00 Euro/m² (2023: 8,00 Euro/m²). Es wurden im Erstverkauf keine Eigentumswohnungen veräußert. Drei sanierte Mehrfamilienhäuser wurden zu einem Preis von 1.443 Euro/m² im Mittel veräußert, was dem Preisniveau des Vorjahres entspricht.

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



7.769€

Erstverkauf



2.826€

Wiederverkauf

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



6.260€

Erstverkauf



2.839€

Wiederverkauf

MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



1.883€

Mehrfamilienhaus saniert



—

Mehrfamilienhaus unsaniert

Blick vom Silbersee nach Lößnig

Wohneigentum

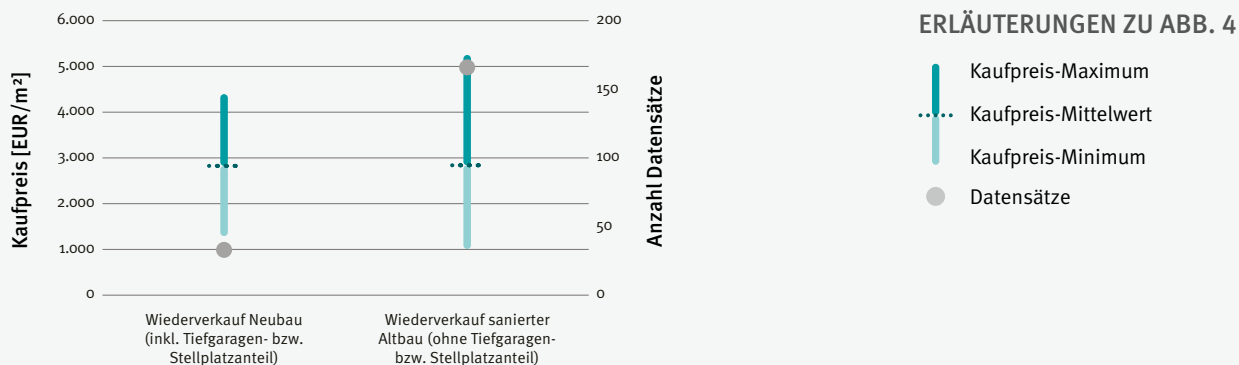


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

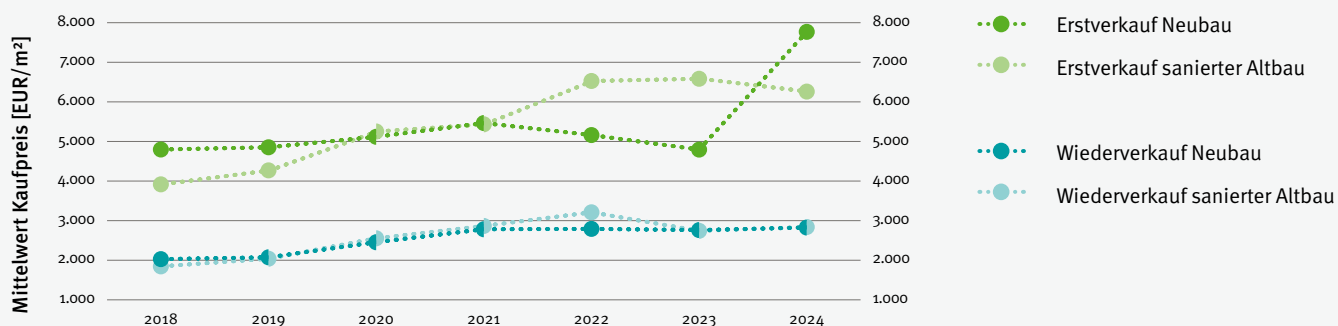


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

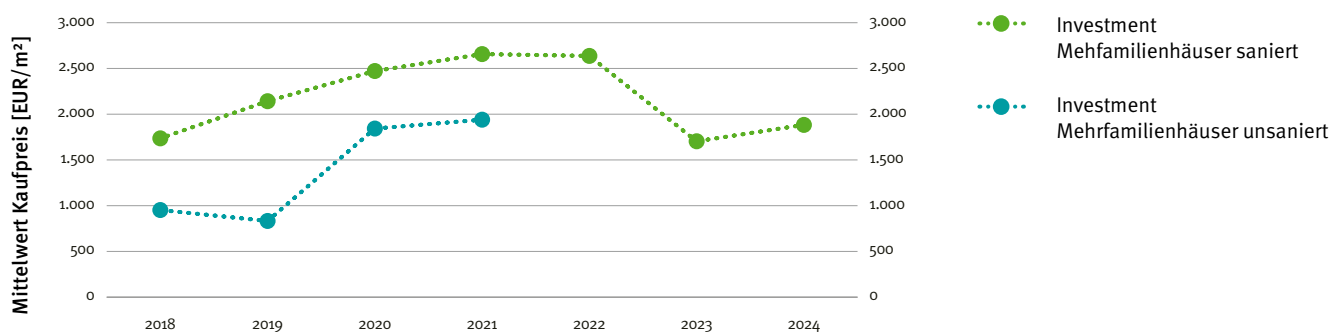
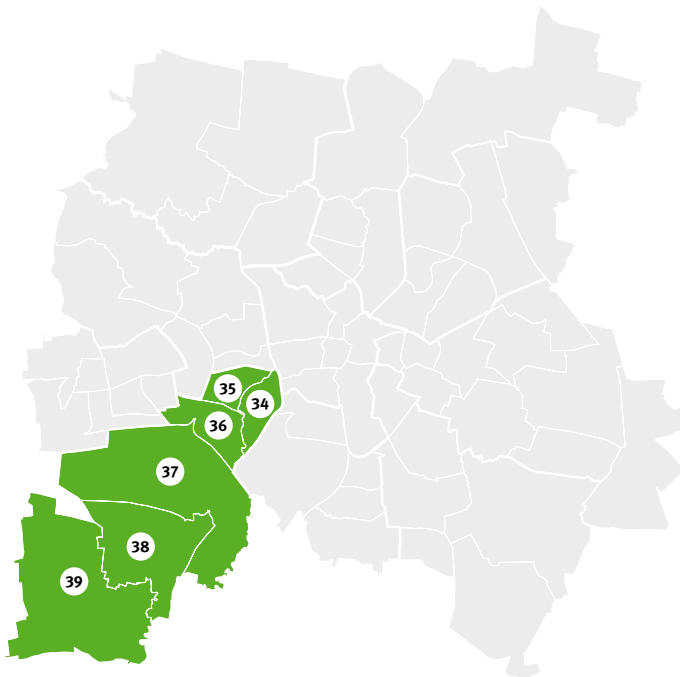


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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

DIE GANZE BANDBREITE – SZENEVIERTEL BIS EINFAMILIENHAUSSTANDORT

ORTSTEILE SÜDWEST



- 34** Schleußig **37** Großzschocher **39** Hartmannsdorf-Knautnaundorf
- 35** Plagwitz **38** Knautkleeberg-Knauthain
- 36** Kleinzschocher

Der Stadtbezirk Südwest bewegt sich bei den Mietpreisangeboten beim Erstbezug leicht unter dem Leipziger Durchschnitt und bei den Bestandswohnungen etwas über dem Leipziger Durchschnitt. Die Palette der Wohnmöglichkeiten ist groß. Die Angebote reichen von innenstadtnahen attraktiven Wohnlagen in Schleußig bis zu Szenelagen in Plagwitz. Zu finden sind Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit bis in die Gegenwart. Darüber hinaus – in den peripheren Ortsteilen – aber auch ältere und neuere Einfamilienhaussiedlungen.

34 SCHLEUßIG

Es handelt sich um einen attraktiven Wohnstandort aufgrund der Innenstadt Nähe und der Nähe zu ausgedehnten Park- bzw. Waldflächen (Clara-Zetkin-Park und Auwald). Baulich dominieren Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und villenartige Gebäude. Westlich wird der Ortsteil durch den Fluss „Weiße Elster“ begrenzt, wodurch hier, wie auch im benachbarten Ortsteil Plagwitz, Wohnen unmittelbar am Wasser möglich ist. Die Attraktivität dieser Wohnlage wird in den Angebotsmieten für den Erstbezug mit 14,00 Euro/m² deutlich (2023: 10,96 Euro/m²). Bei den Bestandswohnungen sind die Mietpreisangebote im Median nur leicht gestiegen und liegen nunmehr bei 9,38 Euro/m² (2023: 9,02 Euro/m²). Im Ortsteil Schleußig wurden zehn neu gebaute Eigentumswohnungen zu 5.986 Euro/m², aber keine sanierten Altbauwohnungen veräußert. Es wurden drei sanierte Mehrfamilienhäuser zu einem Kaufpreis von 1.869 Euro/m² im Mittel veräußert.

35 PLAGWITZ

In den letzten 10 bis 15 Jahren konnte sich der Ortsteil dynamisch entwickeln. Heute ist er der Szenestandort Leipzigs. Vor allem die Belebung der ehemaligen Baumwollspinnerei mit Ateliers und Galerien sowie die kommunalen Investitionen entlang des Karl-Heine-Kanals machten aus dem vormals tristen Industriestandort eine der attraktivsten Wohngegenden für Künstler, Studenten aber auch junge Familien. Beim Erstbezug wurden Angebotsmieten im Median von 12,51 Euro/m² ermittelt (2023: 11,50 Euro/m²). Für Bestandswohnungen wurden Angebote zu 10,00 Euro/m² im Median unterbreitet (2023: 9,24 Euro/m²). Diese Entwicklung verdeutlicht die Attraktivität des Ortsteils. Im Erstverkauf wurden acht neu gebaute Eigentumswohnungen zum Mittelwert von 5.831 Euro/m² veräußert, was gegenüber dem Vorjahr ein Preisrückgang war (2023: 6.149 €/m²). Auch beim Verkauf von vier sanierten Eigentumswohnungen lagen die Preise mit 4.739 Euro/m² unter dem Vorjahresniveau (2023: 5.493 Euro/m²). Für drei sanierte Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel 2.298 Euro/m² gezahlt.

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK SÜDWEST

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	55.152	55.658	55.742	56.010	56.729,0	56.817	57.164
Haushalte	30.217	30.630	30.763	31.045	31.501,0	31.686	31.759
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	3,5	4,8	-1,3	4,0	12,9	2,1	6,1
Durchschnittsalter	40,8	40,9	41,1	41,1	41,1	41,2	41,4

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3

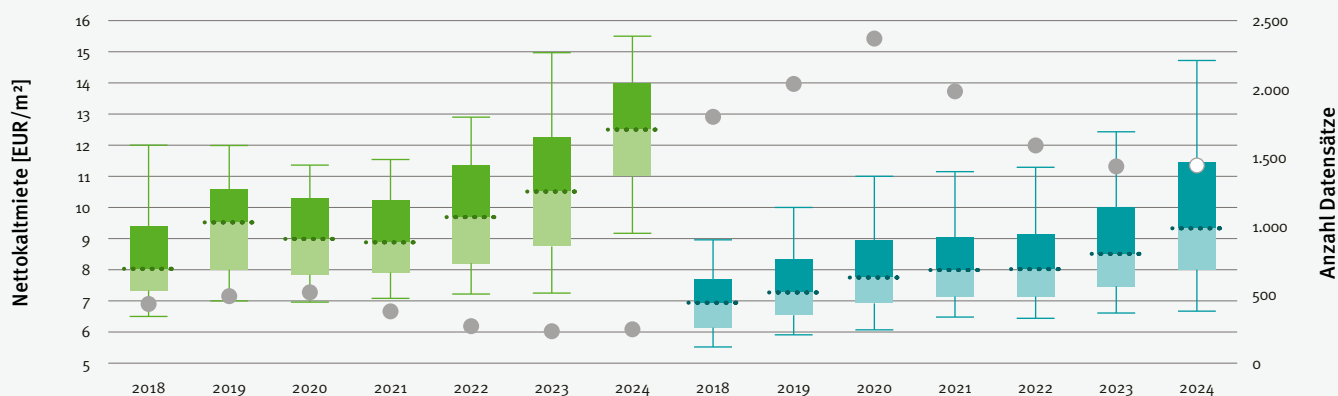
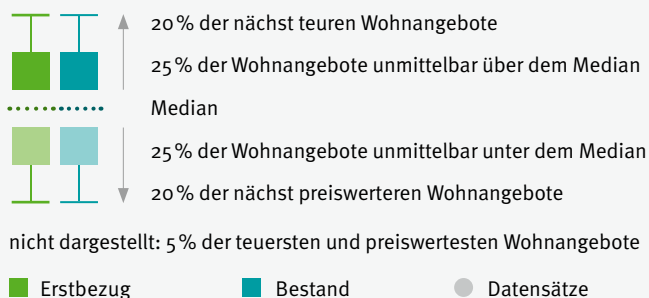


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

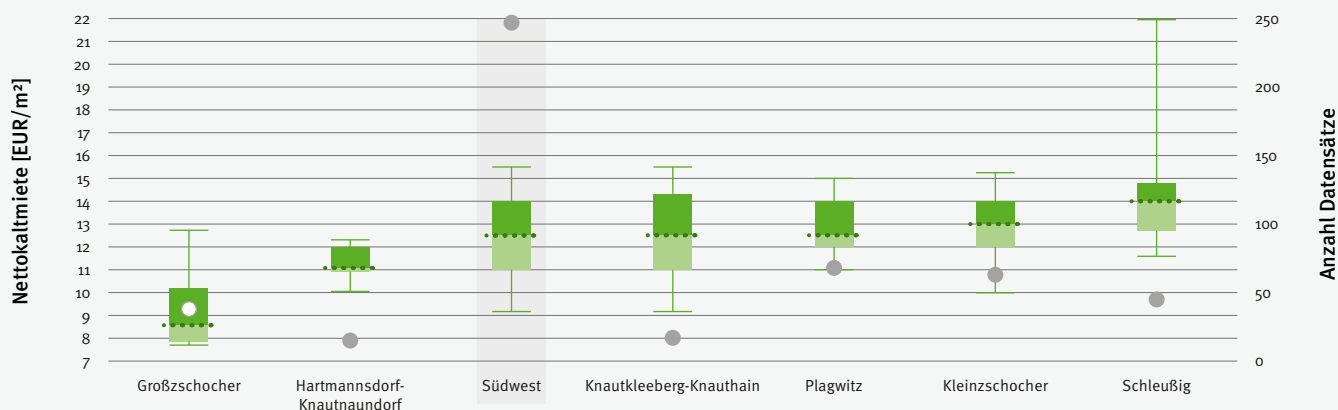


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

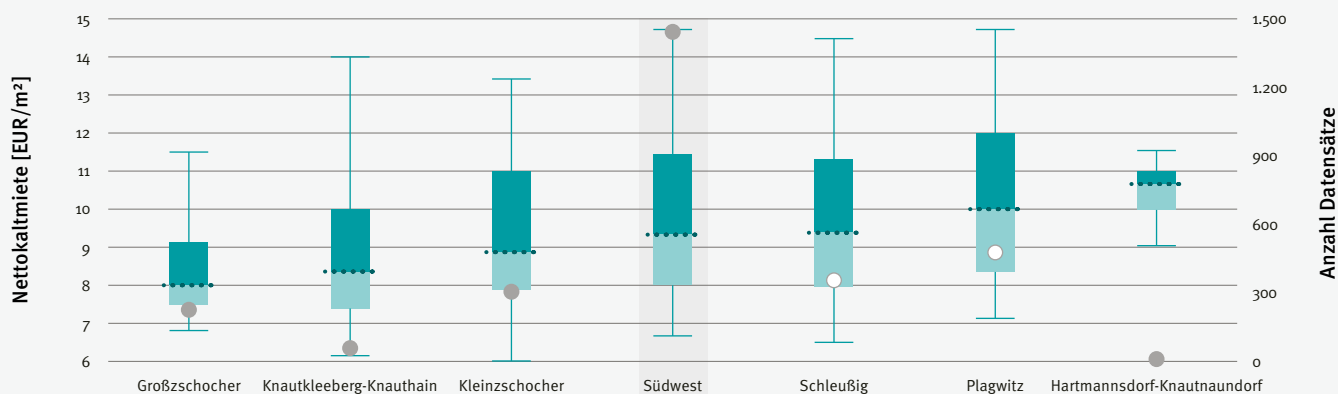


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

36 KLEINZSCHOCHER

Die dynamische Entwicklung von Plagwitz strahlt langsam auf Kleinzschocher aus. Im Ortsteil dominieren Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung aus verschiedenen Epochen. Der Volkspark Kleinzschocher bildet einen wichtigen Freizeitfaktor in dem dicht bebauten Gebiet. Die Mietpreisangebote liegen beim Erstbezug mit 13,00 Euro/m² über dem Durchschnitt (2023: 10,00 Euro/m²) und mit 8,87 Euro/m² bei Bestandswohnungen unter dem Durchschnitt des Stadtbezirks (2023: 8,16 Euro/m²). Es wurden zwei Wohnungen im Erstverkauf Neubau im Mittel zu 5.511 Euro/m² verkauft und acht sanierte Altbauwohnungen zu 6.304 Euro/m². Fünf sanierte Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel zu 1.723 Euro/m² veräußert.

37 GROSSZSCHOCHER

Dieser Ortsteil weist eine sehr differenzierte Struktur hinsichtlich Nutzungsart und Bauweise auf. Wohnbauten aus der Gründerzeit und aus den neunzehnhundertfünfziger und -sechziger Jahren sowie Gewerbeflächen sind im Ortsteil vorzufinden. Großzschocher profitiert vom Freizeitwert des Cospudener Sees, der hälftig zum Ortsteil gehört. Dennoch gehört dieser Ortsteil nach wie vor zu den preisgünstigen Wohnlagen. Für den Erstbezug Neubau wurden Angebotspreise von 8,57 Euro/m² (2023: 8,09 Euro/m²) und bei den Bestandswohnungen von 8,00 Euro/m² (2023: 7,50 Euro/m²) im Median ermittelt. Beim Erstverkauf neu gebauter Eigentumswohnungen wurden nur drei Wohnungen veräußert und im Mittel 4.689 Euro/m² erzielt. Sanierte Altbauwohnungen wurden im Erstverkauf nicht veräußert. Es wurden fünf sanierte Mehrfamilienhäuser für 1.492 Euro/m² verkauft, was signifikant unter dem Mittelwert von 1.766 Euro/m² für ganz Leipzig liegt.

38 KNAUTKLEEBERG-KNAUTHAIN

Der Ortsteil ist durch eine dörfliche Grundstruktur geprägt. Es dominieren alte und neue Einfamilienhaussiedlungen, was auch an der geringen Anzahl auswertbarer Datensätze bei den Angebotsmieten deutlich wird. Es wurden nur 17 Mietwohnungen für den Erstbezug zu 12,51 Euro/m² angeboten. Damit war ein Preistrückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen (2023: 13,50 Euro/m²). Für Bestandswohnungen wurden im Median Mietpreise von 8,36 Euro/m² aufgerufen (2023: 8,17 Euro/m²). Verkäufe von Eigentumswohnungen im Erstverkauf fanden nicht statt. Es wurden drei Verkäufe von Mehrfamilienhäusern zu 1.582 Euro/m² getätigt.

39 HARTMANNSDORF-KNAUTNAUNDORF

Die Grundstruktur ist primär dörflich geprägt. Der Ortsteil ist zwar flächenmäßig sehr groß, allerdings wird die überwiegende Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es wurden 15 Wohnangebote für den Erstbezug zu 11,09 Euro/m² unterbreitet. Für nur zehn Angebote von Bestandswohnungen wurden im Median 10,66 Euro/m² annonciert. Im Vorjahr wurden keine Mietangebote in diesem Ortsteil unterbreitet. Es gab weder Verkäufe von Eigentumswohnungen im Erstverkauf noch Verkäufe sanierter Mehrfamilienhäuser.

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



5.722€

Erstverkauf



2.642€

Wiederverkauf

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



5.783€

Erstverkauf



2.768€

Wiederverkauf

MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



1.707€

Mehrfamilienhaus saniert



—

Mehrfamilienhaus unsaniert



Eckhaus in Kleinzschocher

Foto: Andreas Wolf 01, via Wikimedia Commons

Wohneigentum

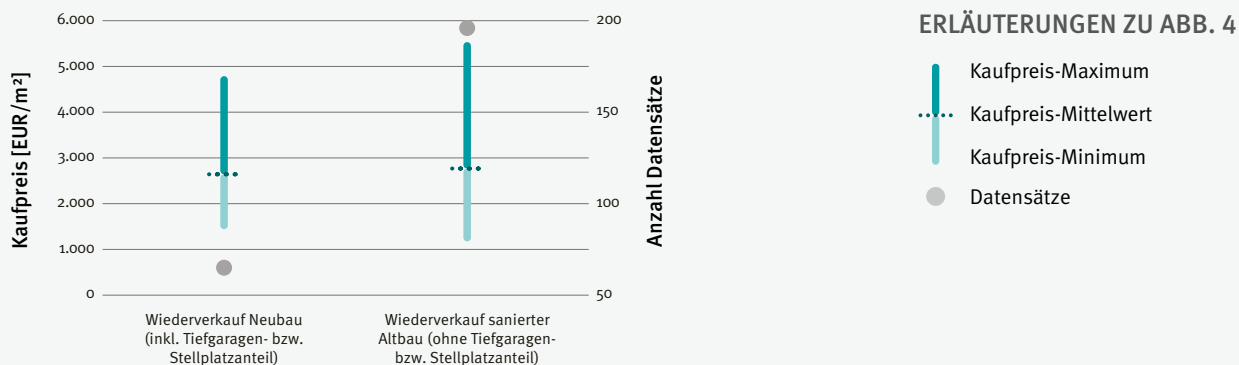


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

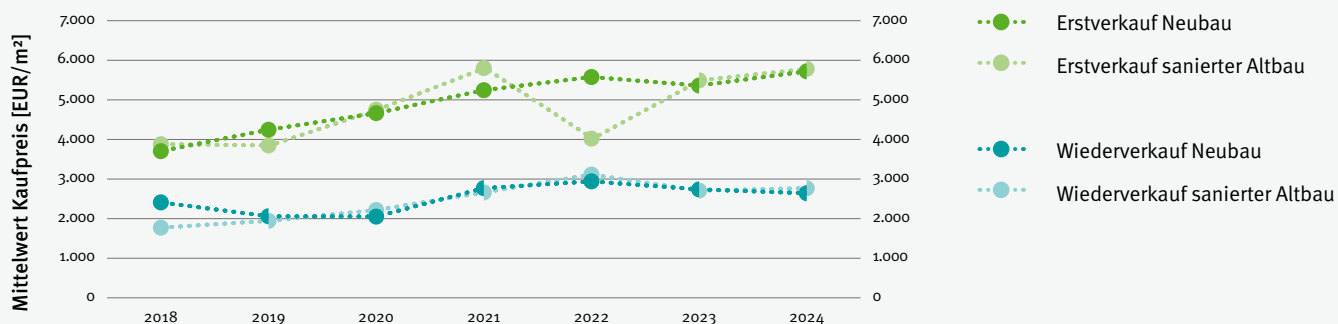


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

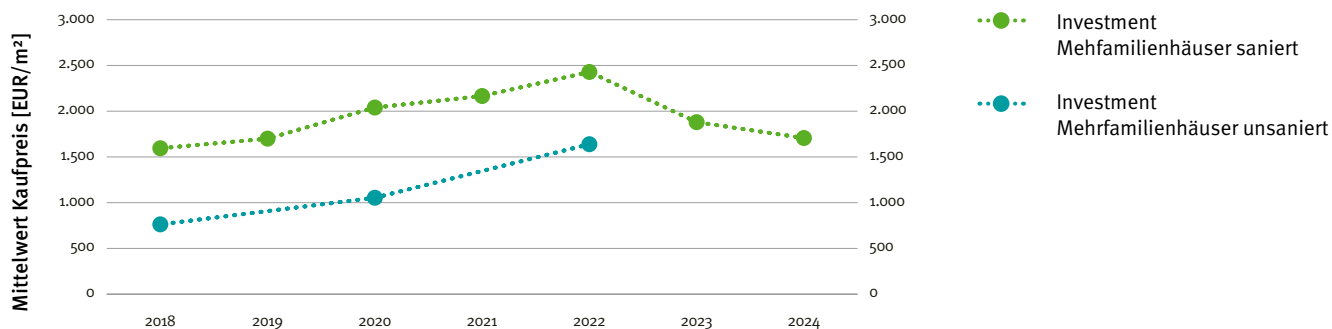
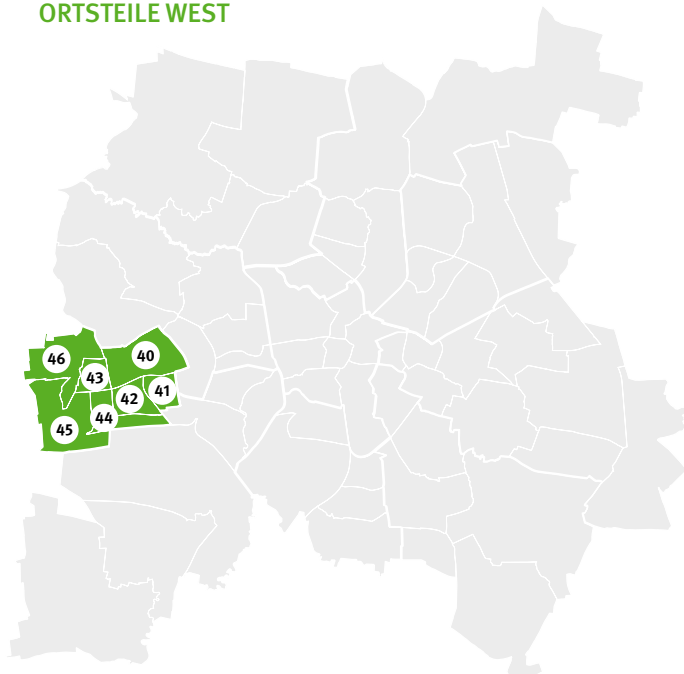


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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

STADTBEZIRK MIT DEN GÜNSTIGSTEN MIETPREISAN- GEBOTEN

ORTSTEILE WEST



- 40** Schönau **43** Grünau-Nord **45** Lausen-Grünau
41 Grünau-Ost **44** Grünau-Siedlung
42 Grünau-Mitte **46** Miltitz

Der Stadtbezirk West wird durch das Wohngebiet Grünau dominiert. In diesem wurden Ende der neunzehnhundertsiebziger und Anfang der neunzehnhundertachtziger Jahre Wohnungen in Plattenbauweise einschließlich der zugehörigen Wohninfrastruktur errichtet. Die Wohnungen wurden mittlerweile fast durchgängig saniert bzw. modernisiert. Auch Wohnneubauten sind entstanden, was zu einer Gebietsaufwertung führte. Sowohl im Erstbezug als auch im Bestand werden hier im Median die preisgünstigsten Wohnungen mit 9,29 Euro/m² (2023: 8,76 Euro/m²) und 7,50 Euro/m² (2023: 7,00 Euro/m²)

angeboten. Es gab im gesamten Stadtbezirk keine Erstverkäufe von neu gebauten oder sanierten Eigentumswohnungen. Im Wiederverkauf neuer Eigentumswohnungen wurden mit 2.500 Euro/m² im Mittel unterdurchschnittliche Verkaufspreise, beim Wiederverkauf sanierter Altbauwohnungen mit 2.041 Euro/m² (2023: 2.765 Euro/m²) die niedrigsten Preise im städtischen Vergleich erzielt. Allerdings wurden nur zwei Wohnungen verkauft. Verkäufe von Mehrfamilienhäusern fanden nicht statt.

40 SCHÖNAU

Dieser Ortsteil ist dreigeteilt. Im östlichen Teil entstanden am Lindener Hafen attraktive Neubauten. Diese werden durch den Schönauer Park vom mittleren und westlichen Bereich des Ortsteils abgegrenzt. Im mittleren Bereich des befinden sich Plattenbauten aus den neunzehnhundertsiebziger/-achtziger Jahren. Die Randlage kann als Standortvorteil in der Großwohnsiedlung gewertet werden. Am westlichen Rand des Ortsteils entstanden auf einem ehemaligen Kasernengelände eine Einfamilienhaussiedlung und Einkaufsmöglichkeiten. Die hohen Angebotsmieten resultieren aus dem genannten neuen Wohnstandort, der direkt am Wasser gelegen ist. Die Angebotsmieten liegen hier im Median bei 17,00 Euro/m² (2023: 11,98 Euro/m²) beim Erstbezug. Auch bei den Bestandswohnungen werden sehr hohe Angebotspreise mit 12,01 Euro/m² im Median aufgerufen. Das dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die neuen Wohnungen teilweise erneut vermietet wurden, wodurch der Medianwert mit 12,01 Euro/m² nach oben geschneit ist. Im Vorjahr wurden in diesem Ortsteil noch die niedrigsten Angebotsmieten im Median ausgewiesen (2023: 7,51 Euro/m²).

41 GRÜNAU-OST/42 GRÜNAU-MITTE/43 GRÜNAU-NORD

Alle drei Ortsteile bestehen fast ausschließlich aus Plattenbauten, die nahezu durchgängig saniert sind. Mit Grundschule, Mittelschule und Gymnasium, einer Vielzahl von Kindertagesstätten, dem Allee-Center (einem Einkaufszentrum einschließlich Kino), dem Sportbad „Grünauer Welle“, der Nähe zum ►

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK WEST

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	53.440	53.862	54.190	54.877	56.704	56.677	57.231
Haushalte	29.361	29.710	29.948	30.489	31.245	31.247	31.230
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	12,2	13,7	12,7	19,7	41,2	4,7	18,7
Durchschnittsalter	47,7	47,7	47,6	47,4	46,9	47,0	46,8

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten

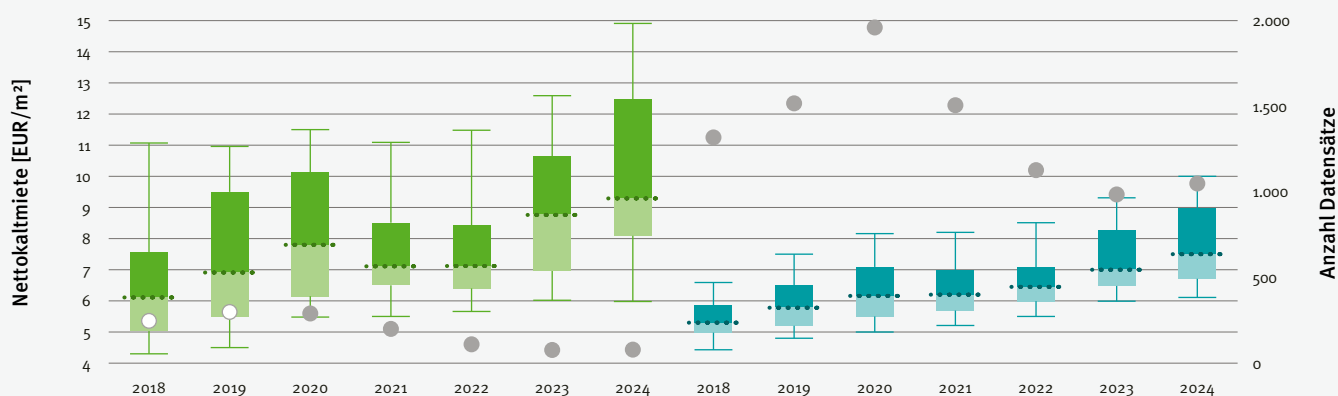
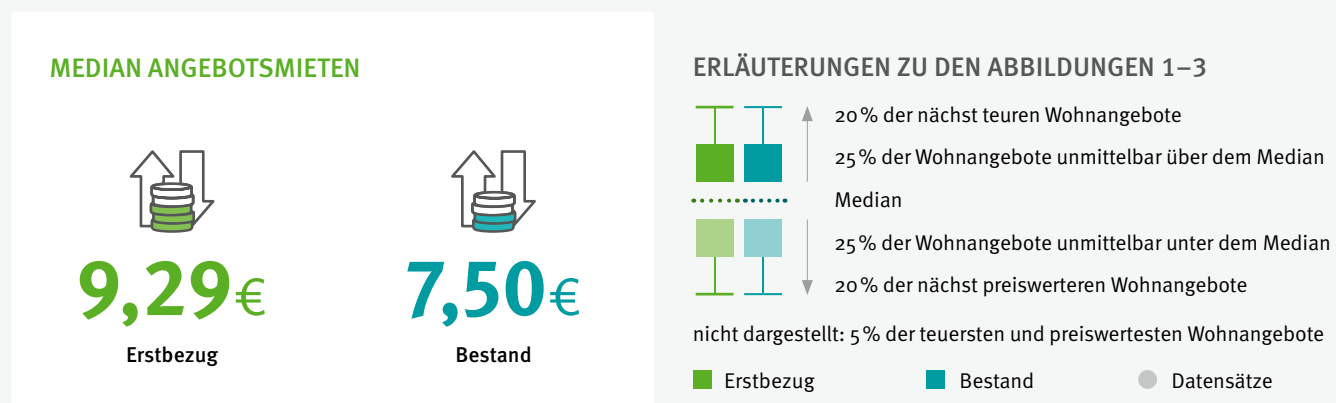


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

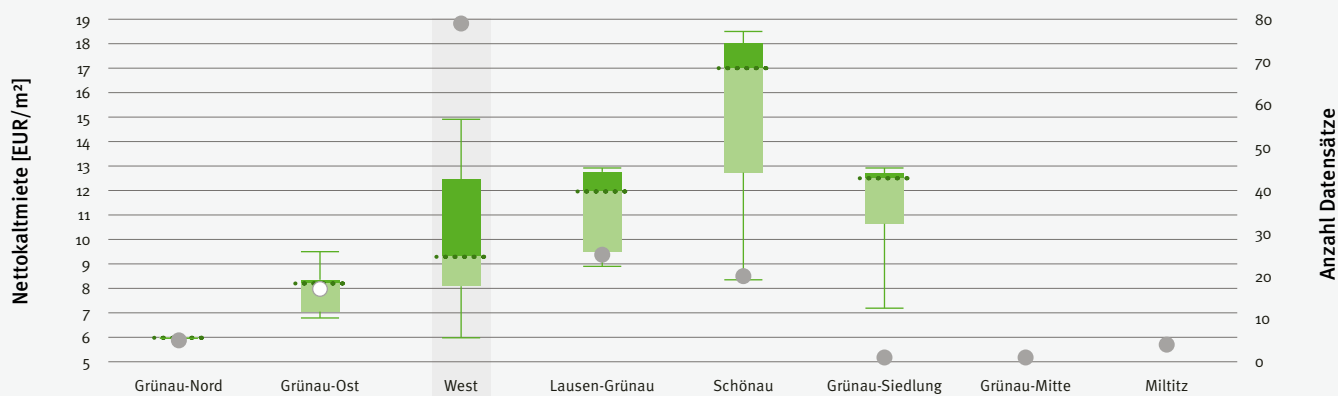


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

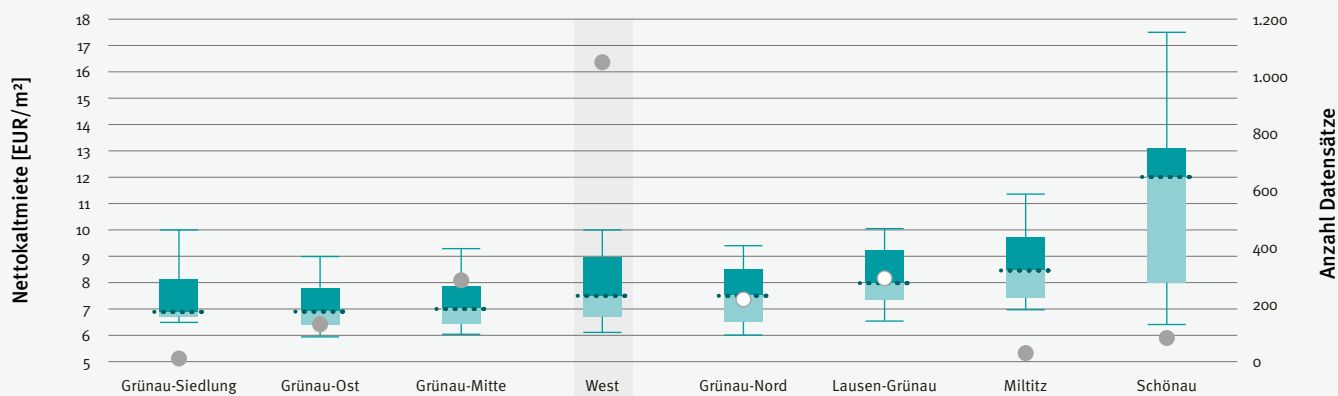


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

► Kulkwitzer See und einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV bietet Grünau sämtliche Infrastrukturkriterien für ein Wohngebiet. Hinzu kommen umfangreiche Grünflächen durch eine relativ lockere Bebauung und durch den Robert-Koch-Park am östlichen Rand der Grünauer Ortsteile. Die objektiv guten Lagefaktoren spiegeln sich nicht in den Angebotsmieten wider. Gemäß einer Langzeitstudie des Umweltforschungszentrums sind die Bewohner in Grünau mit ihrem Wohnstandort zufrieden oder sehr zufrieden. Das Image dieses Stadtteils als Plattenbausiedlung ist bei Nicht-Grünauern nach wie vor eher negativ, was schlussendlich auch in den Angebotsmietpreisen deutlich wird. Sie bewegen sich hier beim Erstbezug zwischen 5,98 Euro/m² und 8,20 Euro/m² (2023: 6,01 Euro/m² bis 8,76 Euro/m²) und bei den Bestandswohnungen zwischen 6,90 Euro/m² und 7,50 Euro/m² (2023: 6,65 Euro/m² bis 7,00 Euro/m²). Mit qualitativ hochwertigem Wohnraum können jedoch auch höhere Preise erzielt werden, was die Angebotsmieten im Quantil der teuersten 20 Prozent der Wohnungen verdeutlichen. Hier werden im Erstbezug in den genannten Ortsteilen Mietpreisangebote bis 9,50 Euro/m² und im Bestand von 8,99 Euro/m² bis 9,29 Euro/m² unterbreitet.

44 MILTITZ

Miltitz wurde 1999 eingemeindet und weist eine dörfliche Grundstruktur auf. Neben älteren kleineren Mehrfamilien-

häusern dominieren im Ortsteil Einfamilienhäuser. Die geringe Anzahl von Datensätzen bei den Angebotsmieten für den Erstbezug lassen keine Medianbildung zu. Die Angebotsmieten im Bestand lagen im Median bei 8,46 Euro/m² (2023: 7,23 Euro/m²).

45 LAUSEN-GRÜNAU

Dieser Ortsteil ist städtebaulich dreigeteilt und profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zum Kulkwitzer See. Es dominieren Plattenbauten aus den achtziger Jahren. Am südlichen Rand des Ortsteils entstand in den neunziger Jahren ein Gebiet mit Eigentumswohnungen und am westlichen Rand befindet sich ein alter Dorfkern. Beim Erstbezug wurden zwar gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkene, aber dennoch hohe Mietpreise mit 11,96 Euro/m² (2023: 12,50 Euro/m²) aufgerufen. Bestandswohnungen wurden für 7,98 Euro/m² (2023: 7,40 Euro/m²) angeboten.

46 GRÜNAU-SIEDLUNG

Dieser Ortsteil besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern, wie schon aus dem Namen zu schließen ist. Für den Erstbezug wurde nur eine Wohnung angeboten, was eine Medianermittlung unnötig macht. Bei den Bestandswohnungen wurden nur elf Wohnungen zu 6,89 Euro/m² im Median angeboten (2023: 6,82 Euro/m²).

Wohneigentum

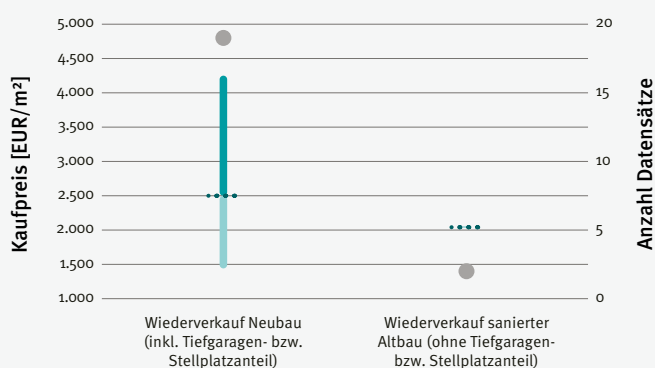


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

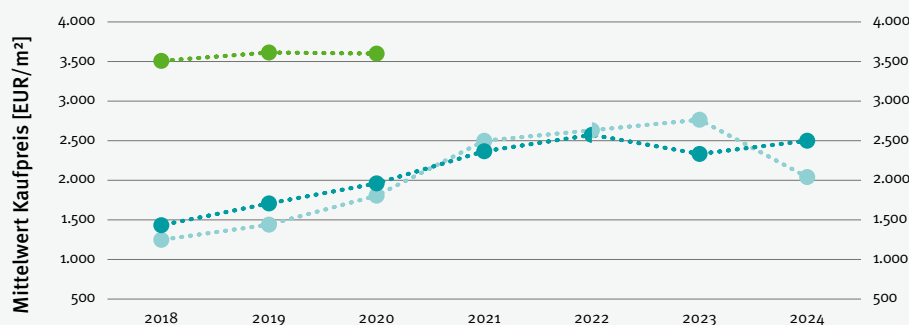


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – WIEDERVERKAUF


2.500€
Neubau


2.041€
sanierter Altbau

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



DUALES STUDIUM

Die Berufsakademie Sachsen in Leipzig wird am 01. Januar 2025 zur Dualen Hochschule Sachsen. Studiere einen unserer marktorientierten dualen Studienangebote auf Hochschulniveau. **Ohne Gebühren aber dafür mit Gehalt.**

STUDIEN ANGEBOTE

TECHNIK

- > Nachhaltige Ingenieurwissenschaft für Immobilien und Anlagen (NIIA)
- > Informatik

WIRTSCHAFT

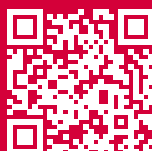
- > Controlling/Finance
- > Immobilienwirtschaft
- > Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung



Studium mit Gehalt.



Das Studium an der Dualen Hochschule Sachsen wird mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts.

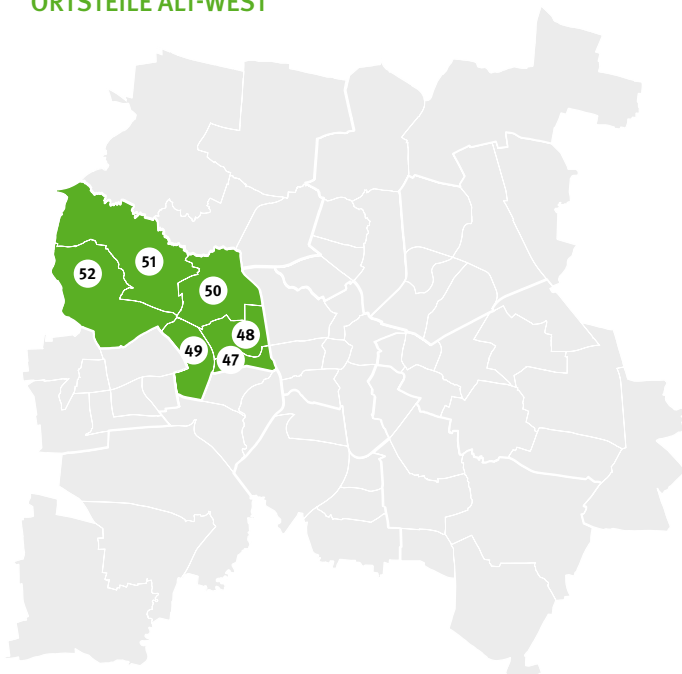


Duale Hochschule Sachsen
Staatliche Studienakademie Leipzig
Schönauer Str. 113a
04207 Leipzig

dhsn.de/leipzig

VOM SZENESTANDORT BIS ZUM EINFAMILIENHAUSSTANDORT

ORTSTEILE ALT-WEST



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

Eigentumswohnungen. Hier werden im Mittel 6.597 Euro/m² erzielt (Stadt Leipzig: 6.457 Euro/m²).

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/m² (2023: 11,50 Euro/m²) beim Erstbezug liegen und damit die höchsten Angebotsmieten im Stadtbezirk darstellen. Bei den Bestandswohnungen werden 9,00 Euro/m² (2023: 8,62 Euro/m²) 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/m² erzielt. Es wurden drei sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1.990 Euro/m² im Mittel veräußert.

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

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/m² (2023: 10,00 Euro/m²). Der Anstieg der Angebotsmietpreise bei Be-

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK ALT-WEST

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

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten

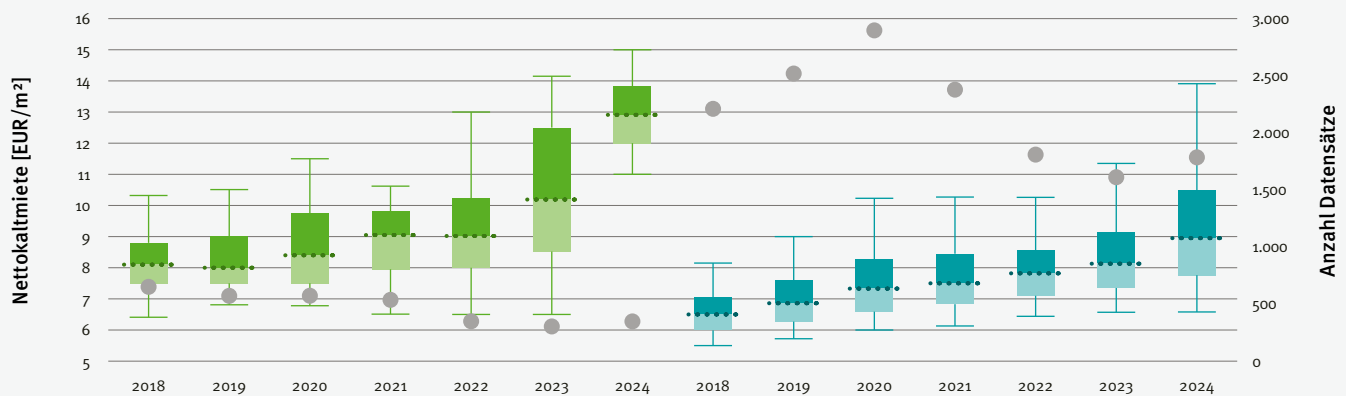
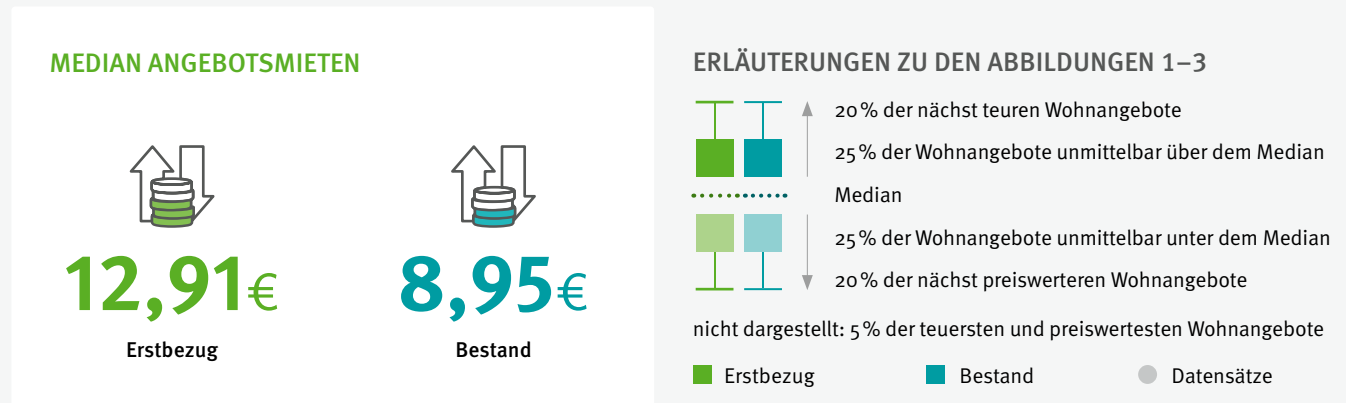


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

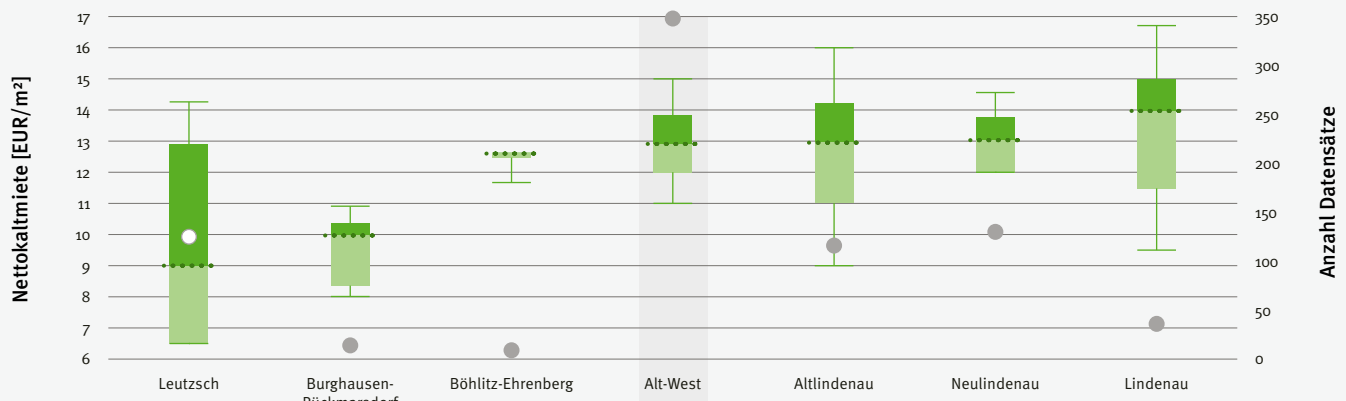


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

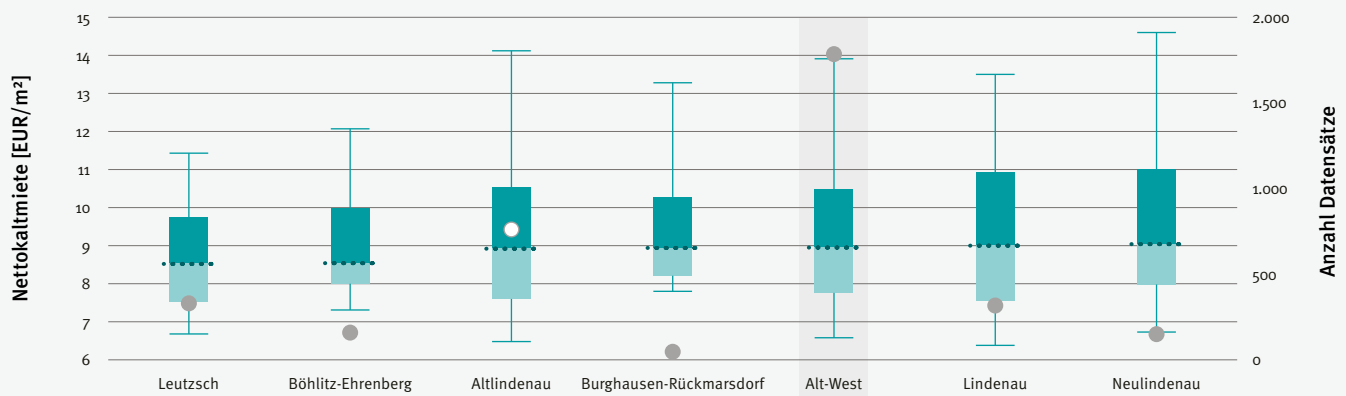


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

- standswohnungen fällt geringer aus, die Angebote liegen im Median nunmehr bei 8,92 Euro/m² (2023: 8,33 Euro/m²). In Altlindenau wurden zwei neue Wohnungen im Erstverkauf zu einem Preis von 7.534 Euro/m² und 16 sanierte Altbauwohnungen zu 6.366 Euro/m² verkauft. Es wurden zehn sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1.584 Euro/m² 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/m² (2023: 11,81 Euro/m²). Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen liegen im Median bei 9,04 Euro/m² (2023: 8,00 Euro/m²). Es fanden acht Erstverkäufe von Eigentumswohnungen zu 5.360 Euro/m² im Mittel statt. Im Erstverkauf wurden keine sanierten Eigentumswohnungen veräußert. Ein saniertes Mehrfamilienhaus wurde zu 2.304 Euro/m² verkauft.

50 LEUTZSCH

Der Ortsteil punktet mit seiner unmittelbaren Lage am Leutscher 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/m² (2023: 10,00 Euro/m²), bei Bestandswohnungen bei 8,52 Euro/m² (2023: 7,86 Euro/m²). Es wurden keine neu gebauten Wohnungen im Erstverkauf veräußert. Für die neun sanierten Wohnungen wurden im Erstverkauf im Mittel 6.272 Euro/m² gezahlt. Es wurden zwei sanierte Mehrfamilienhäuser zu 1.594 Euro/m² 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/m² (2023: 11,00 Euro/m²) im Erstbezug und auf 8,54 Euro/m² (2023: 7,76 Euro/m²) bei Bestandswohnungen. Es wurden keine Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert. Für die verkauften fünf sanierten Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel 1.656 Euro/m² 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-RÜCKMARS DORF

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/m² (2023: 9,52 Euro/m²) und 47 Angebote bei Bestandswohnungen mit 8,94 Euro/m² (2023: 8,09 Euro/m²). Es wurden keine Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert. Beim Verkauf eines sanierten Mehrfamilienhauses wurden 1.961 Euro/m² erzielt.

Wohneigentum

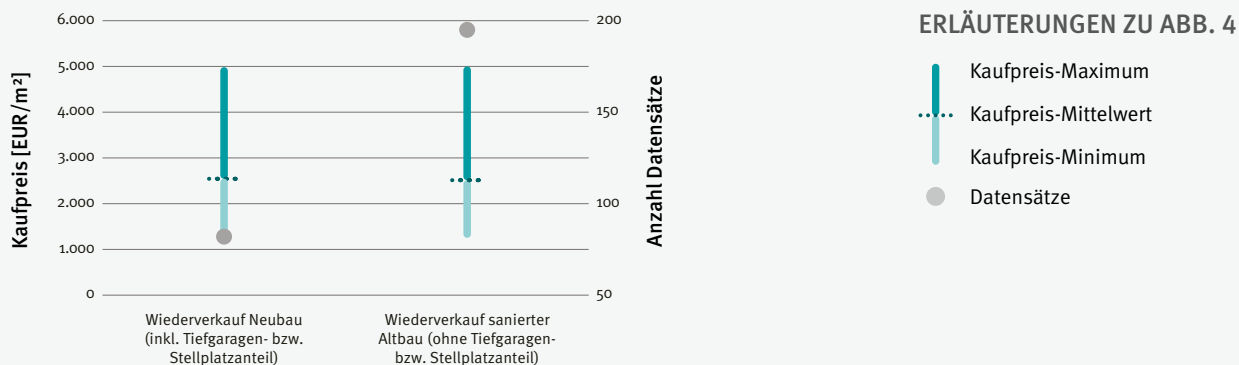


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

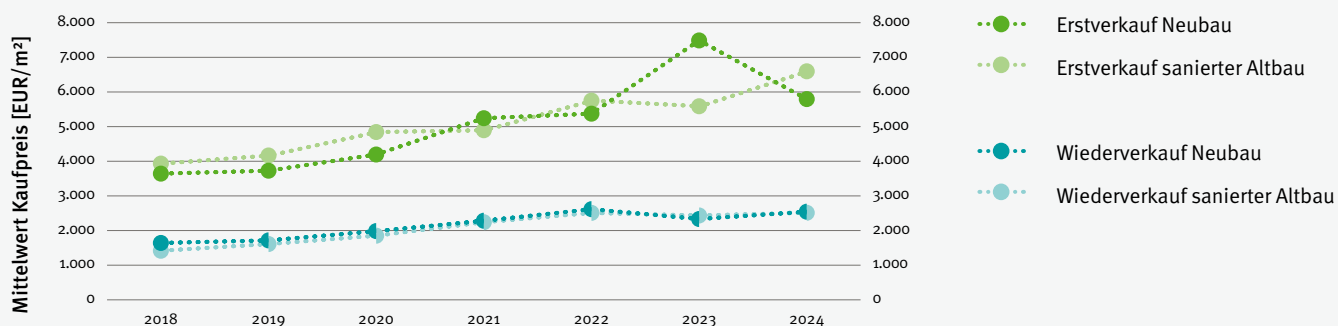


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

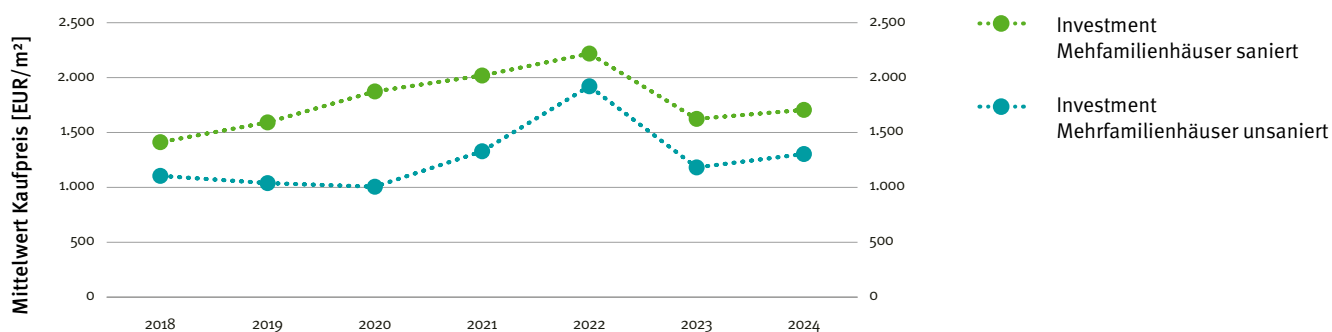
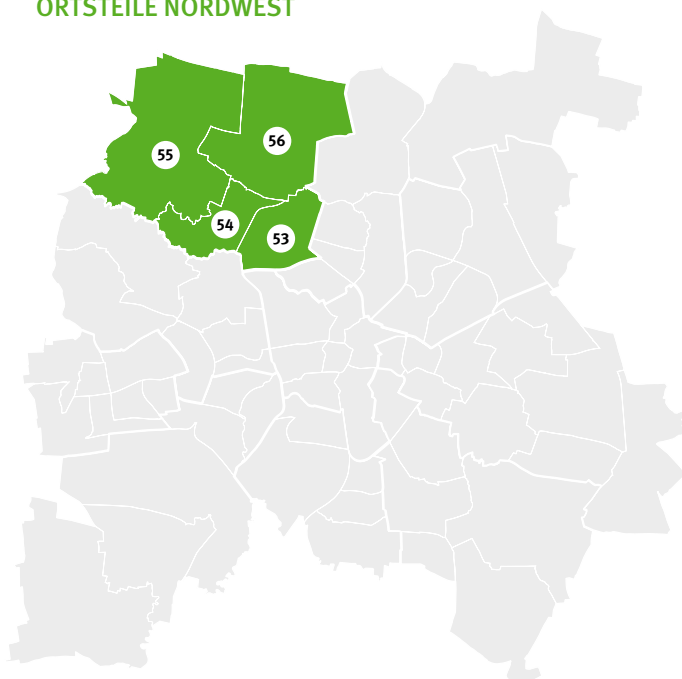


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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

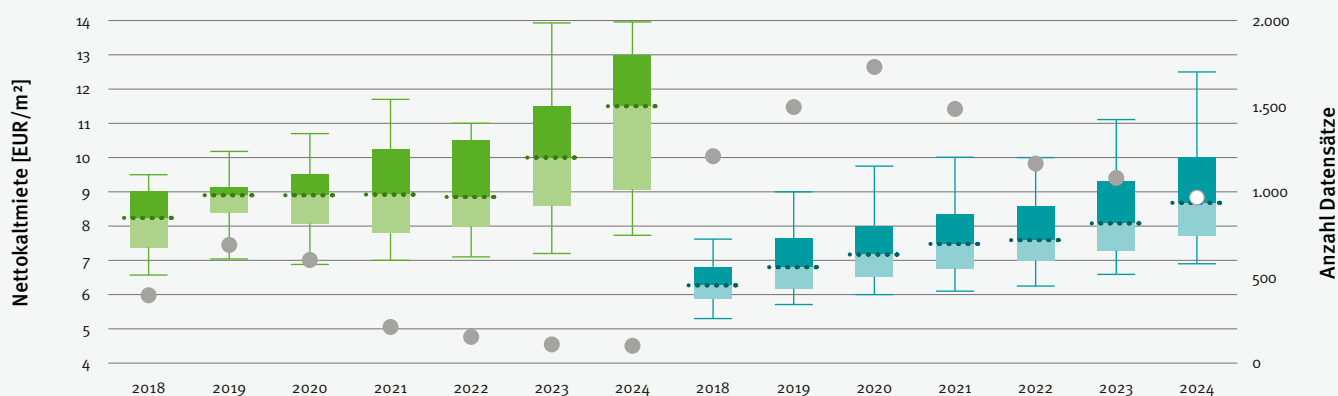
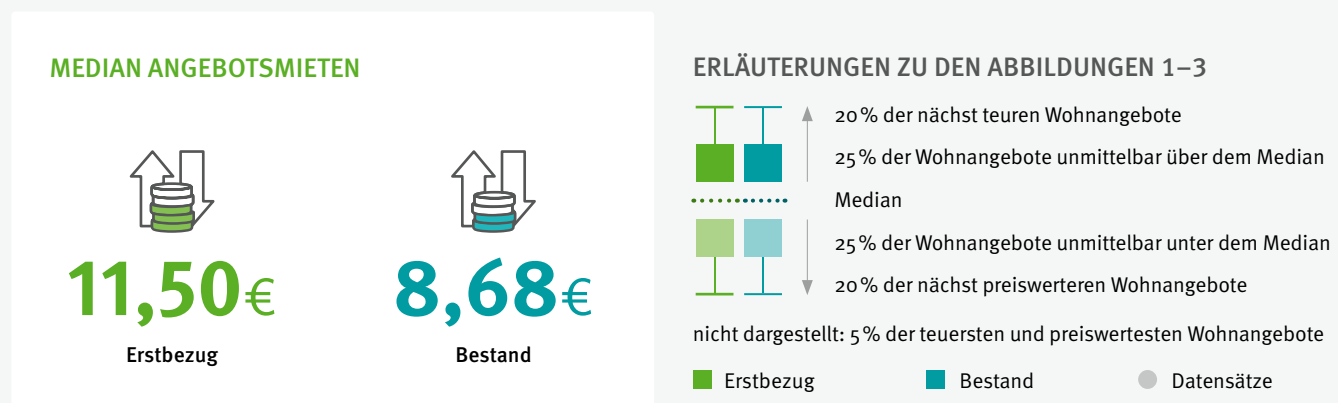


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

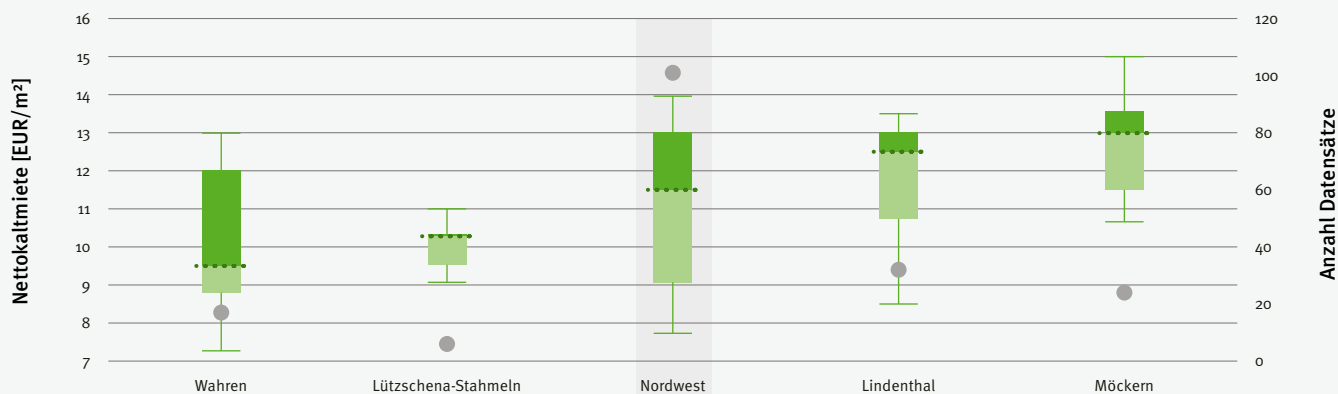


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

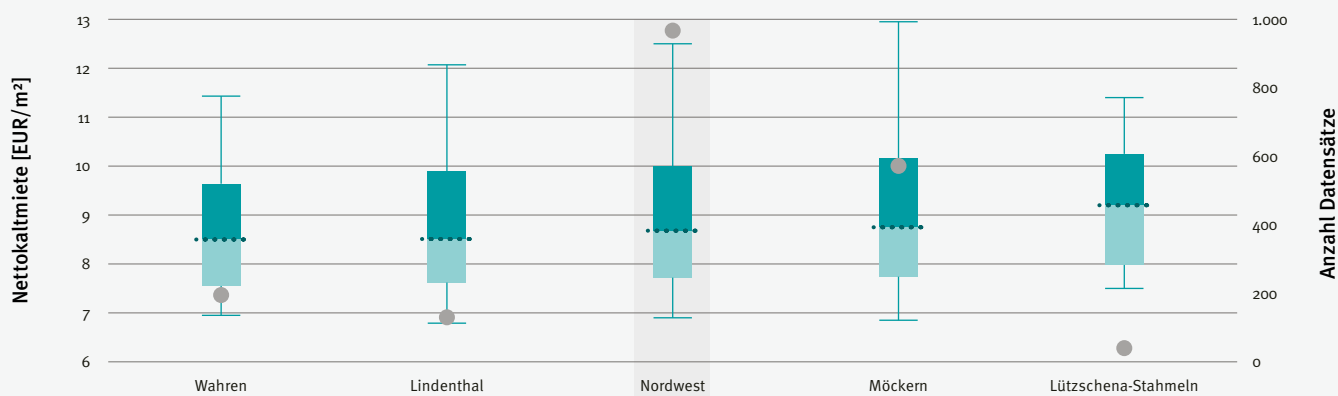


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

► 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



6.062€

Erstverkauf



2.416€

Wiederverkauf

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



—

Erstverkauf



2.168€

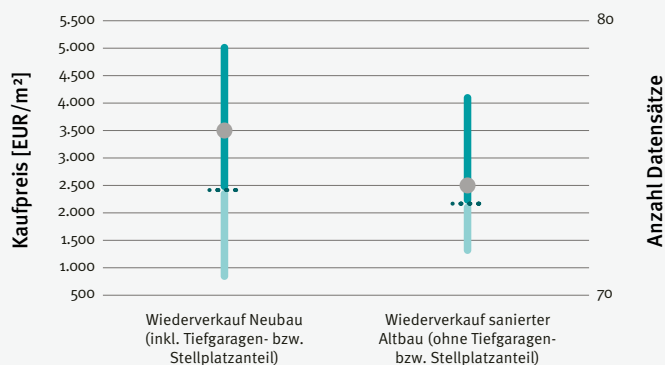
Wiederverkauf



Rathaus Wahren

Foto: wpunktw

Wohneigentum



ERLÄUTERUNGEN ZU ABB. 4

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

Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

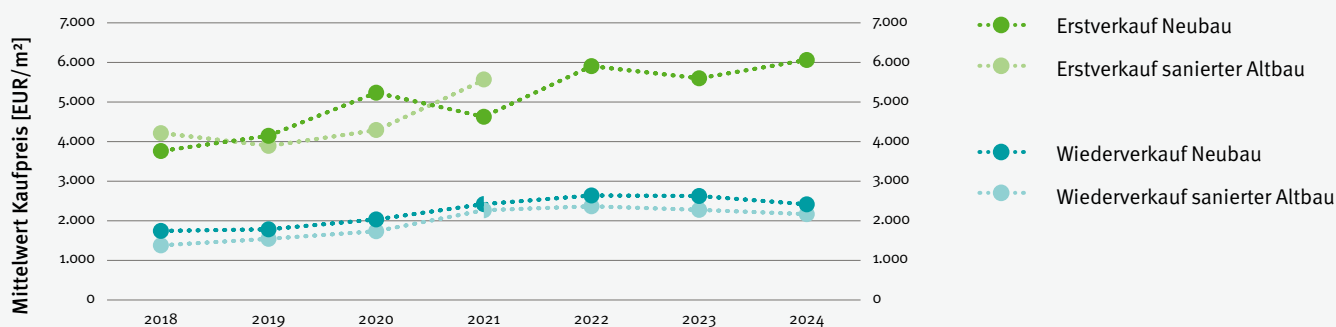


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

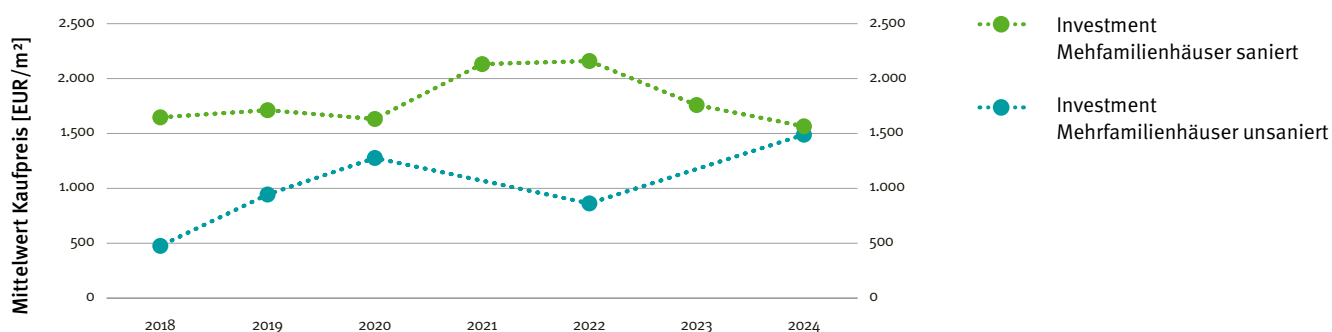
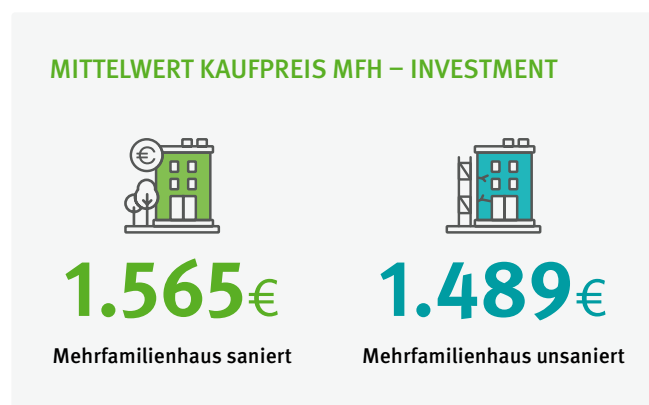


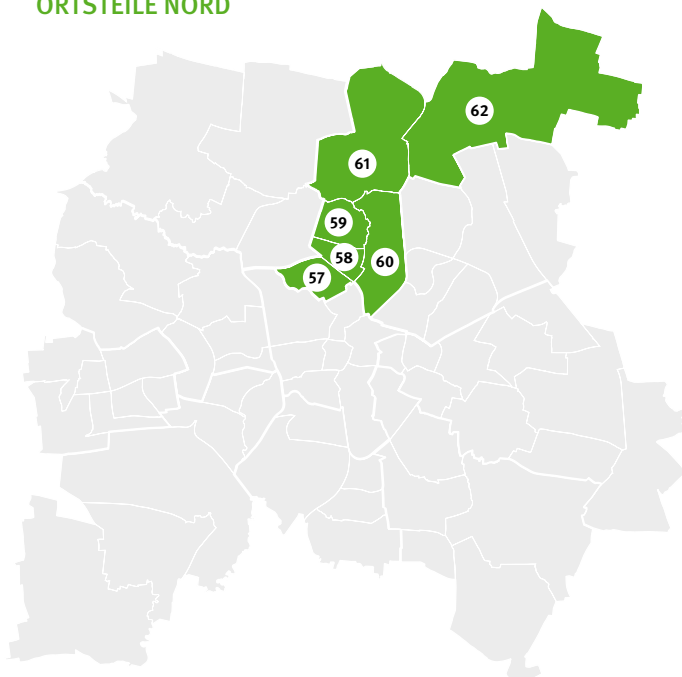
Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern



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

DER NORDEN – ATTRAKTIVE VIELFALT

ORTSTEILE NORD



- 57** Gohlis-Süd **59** Gohlis-Nord **61** Wiederitzsch
58 Gohlis-Mitte **60** Eutritzsch **62** Seehausen

Die nördlichen Wohnstandorte erfreuen sich ähnlich großer Beliebtheit wie die südlichen der Stadt Leipzig. Das wird vor allem bei den Mietpreisangeboten für die Bestandswohnungen deutlich, die im Median mit 9,47 Euro/m² unmittelbar hinter den Stadtbezirken Mitte (11,00 Euro/m²) und Süd (9,97 Euro/m²) rangieren.

57 GOHLIS-SÜD

Aufgrund der Zentrumsnähe und der unmittelbaren Lage am Rosental ist Gohlis-Süd ein attraktiver Wohnstandort. Im Süden des Ortsteils befinden sich repräsentative Gründerzeitbauten, weiter nördlich Blockrandbebauungen aus verschie-

denen Epochen. Beim Erstbezug werden Mietpreisangebote von 12,00 Euro/m² (2023: 10,71 Euro/m²), bei Bestandswohnungen von 9,81 Euro/m² (2023: 8,87 Euro/m²) aufgerufen. Es wurden 22 neue Eigentumswohnungen im Erstverkauf im Mittel zu 7.168 Euro/m² und 13 sanierte Altbauwohnungen im Erstverkauf zu 6.915 Euro/m² veräußert. Bei sanierten Mehrfamilienhäusern fanden 13 Käufälle zu einem Verkaufspreis von 2.084 Euro/m² im Mittel statt.

58 GOHLIS-MITTE

Dieser Ortsteil wird im Süden von der S-Bahn-Linie und im Norden vom Viertelsweg begrenzt. Hier dominieren Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung mit guter oder sehr guter Bausubstanz. Im östlichen Bereich des Ortsteils, angrenzend an den Arthur-Bretschneider-Park, befindet sich eine ältere Einfamilienhaussiedlung. Gohlis-Mitte ist ein ruhiger Wohnstandort, bei dem die Mietpreisangebote für den Erstbezug im Median bei 11,90 Euro/m² (2023: 11,51 Euro/m²) lagen. Bei Bestandswohnungen wurden Mietpreise in Höhe von 9,48 Euro/m² im Median angeboten (2023: 8,75 Euro/m²). Es wurden keine neu gebauten Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert. Bei Erstverkauf von neun sanierten Altbauwohnungen wurden im Mittel 7.164 Euro/m² erzielt. Beim Verkauf von sieben sanierten Mehrfamilienhäusern wurden Verkaufspreise von 2.116 Euro/m² im Mittel erzielt.

59 GOHLIS-NORD

Die städtebauliche Struktur dieses Ortsteils ist heterogen. Wohngebäude aus den neunzehnhundertfünfziger und -sechziger Jahren, einige Einfamilienhäuser sowie die unter Denkmalschutz stehende „Krochsiedlung“, 1929/1930 gebaut, sind vorzufinden. Die Angebotsmieten im Erstbezug belaufen sich auf nur 8,52 Euro/m² (2023: 10,81 Euro/m²). Der signifikante Rückgang lässt sich allein aus der Datenlage nicht erklären. Im Bestand wurden die Wohnungen zu 8,63 Euro/m² angeboten (2023: 7,50 Euro/m²). Es wurden keine Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert und auch keine sanierten Mehrfamilienhäuser.

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK NORD

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	70.874	71.420	71.878	72.584	74.285	74.583	74.802
Haushalte	38.482	38.895	39.129	39.680	40.636	41.036	41.373
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	7,8	4,9	5,9	8,5	25,1	7,1	6,0
Durchschnittsalter	41,9	42,1	42,2	42,1	42,0	42,2	42,3

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten

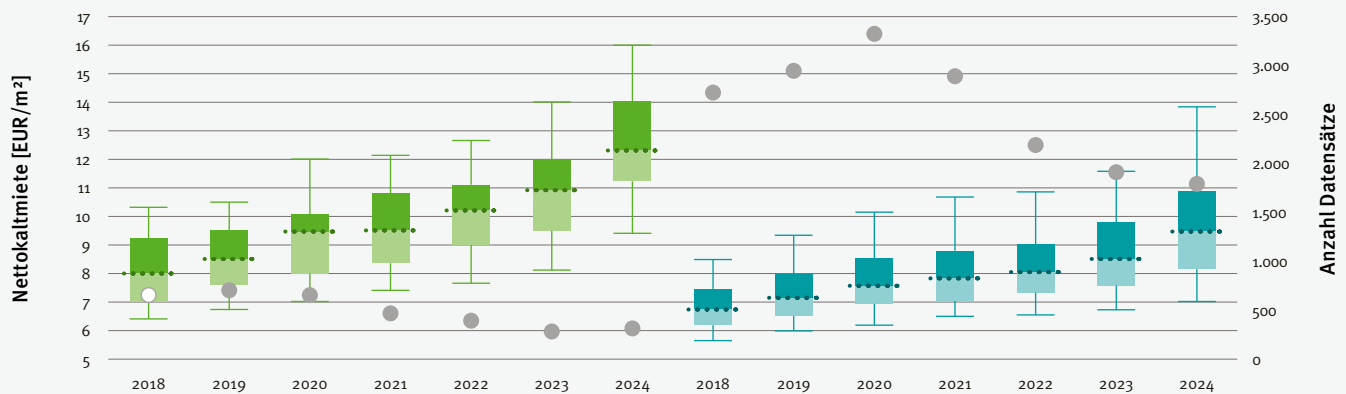
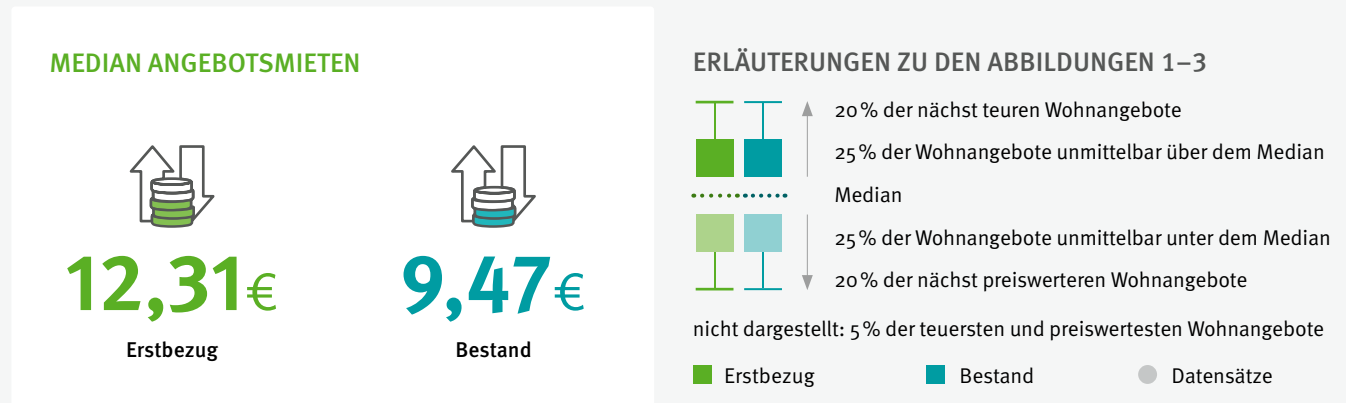


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

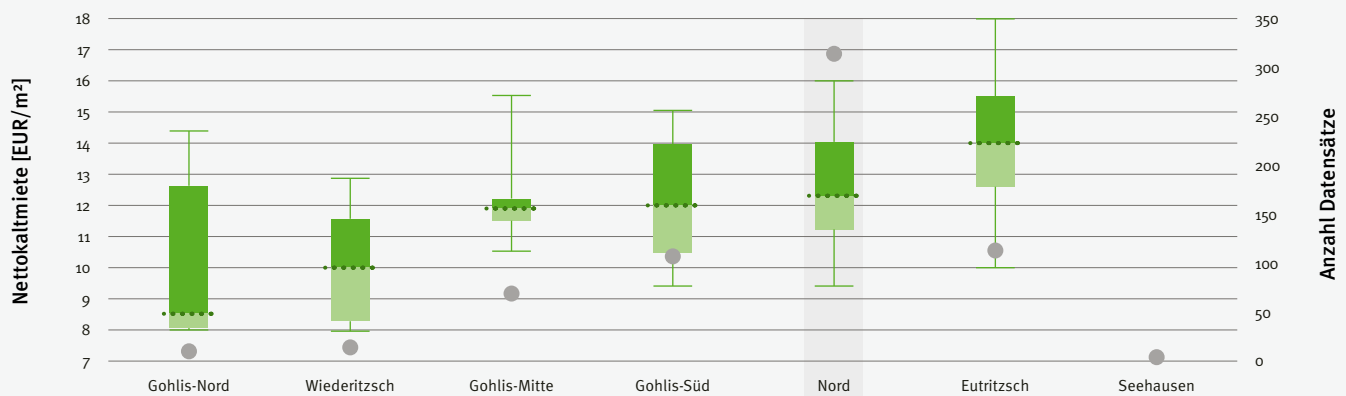


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

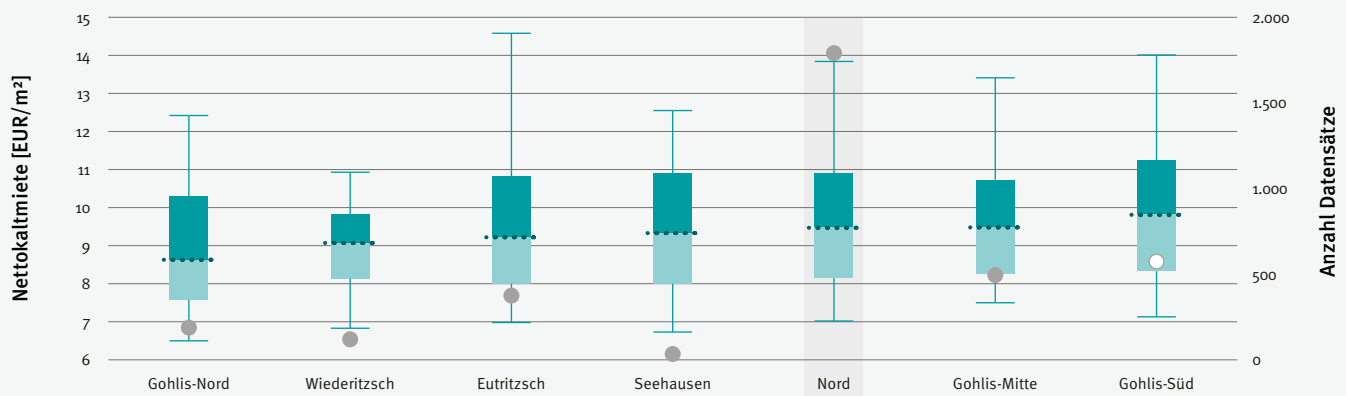


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

60 EUTRITZSCH

Der Ortsteil ist durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen geprägt. Am westlichen Rand direkt am Arthur-Bretschneider-Park wird einerseits die alte Dorfstruktur sichtbar. Andererseits befinden sich aber auch villenartige Gebäude. Darüber hinaus sind Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Epochen vorzufinden. Im südlichen Teil des Ortsteils befinden sich Gewerbeansiedlungen. Erstaunlicherweise werden in diesem Ortsteil nach wie vor im Median die höchsten Mietpreisangebote im Stadtbezirk für den Erstbezug mit 14,00 Euro/m² aufgerufen (2023: 11,00 Euro/m²). Bei den Bestandswohnungen wurden Mietpreisangebote im Median von 9,22 Euro/m² (2023: 8,34 Euro/m²) ermittelt. Es wurden fünf neu gebaute Eigentumswohnungen zu 6.800 Euro/m² im Mittel verkauft. Erstverkäufe sanierter Eigentumswohnungen fanden nicht statt. Neun sanierte Mehrfamilienhäuser wurden zu 1.679 Euro/m² im Mittel verkauft.

61 WIEDERITZSCH

Prägend für diesen Ortsteil sind Einfamilienhaussiedlungen unterschiedlichen Baualters, wobei Siedlungen, die in den letzten 30 Jahren entstanden sind, dominieren. Die Nachfrage an diesem Standort dürfte primär der Nähe zu den Gewerbeansiedlungen im Norden und der damit verbundenen Arbeitsplatznähe geschuldet sein. Aus diesem Grunde wird weiteres Potenzial für diesen Standort gesehen. Beim Erstbezug wurden Mietpreisangebote in Höhe von 10,00 Euro/m² (2023: 10,60 Euro/m²) und bei Bestandswohnungen von 9,07 Euro/m² (2023: 8,40 Euro/m²) ermittelt. Es wurden keine Eigentumswohnungen und keine sanierten Mehrfamilienhäuser veräußert.

62 SEEHAUSEN

Im ländlich geprägten Ortsteil Seehausen findet seit einigen Jahren eine sehr rege Investitionstätigkeit statt. Neben neu gebauten Einfamilienhäusern und Reihenhäusern wurden mittlerweile auch fast alle alten Bestandsobjekte saniert und

modernisiert. Die Attraktivität dieses Ortsteils resultiert maßgeblich aus der direkten Arbeitsplatznähe zu den nördlich gelegenen Gewerbegebieten der Stadt Leipzig. Seehausen wird zwar von der Einflugschneise zum Flughafen tangiert, was aber scheinbar die Nachfrage kaum negativ beeinflusst. Der Mietwohnungsmarkt spielt eine geringe Rolle, was an den wenigen Datensätzen deutlich wird. Die wenigen Verkäufe im Erstbezug lassen keine Medianbildung zu. Für 34 angebotene Bestandswohnungen wurden im Median 9,33 Euro/m² (2023: 8,27 Euro/m²) ermittelt. Es fanden weder Erstverkäufe von Eigentumswohnungen noch Verkäufe von Mehrfamilienhäusern statt.

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



6.800€

Erstverkauf



2.802€

Wiederverkauf

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



7.017€

Erstverkauf



2.608€

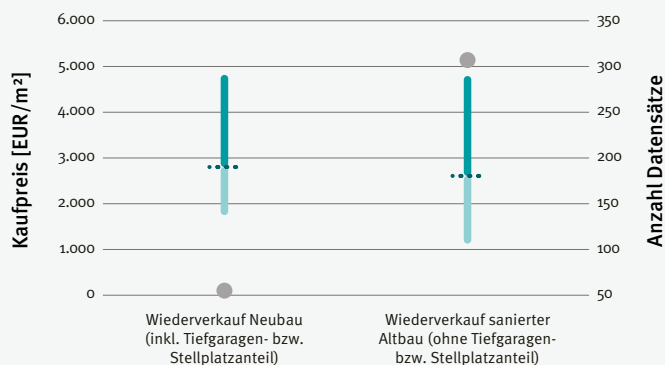
Wiederverkauf

Meyersche Häuser in Eutritzsch

Foto: Andreas Wolf 01, via Wikimedia Commons



Wohneigentum



ERLÄUTERUNGEN ZU ABB. 4

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

Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

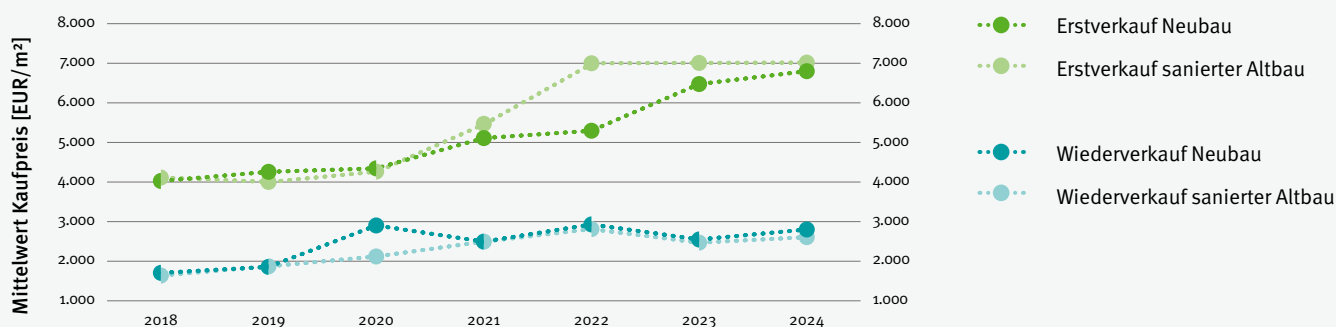


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

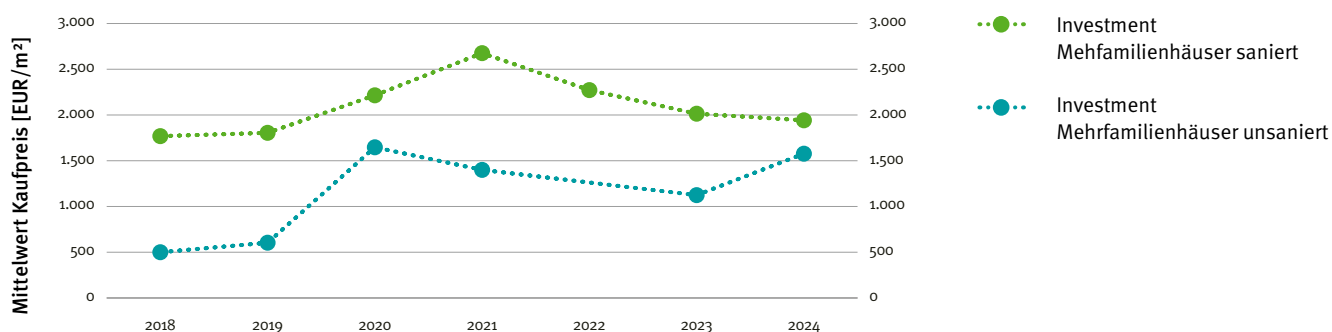
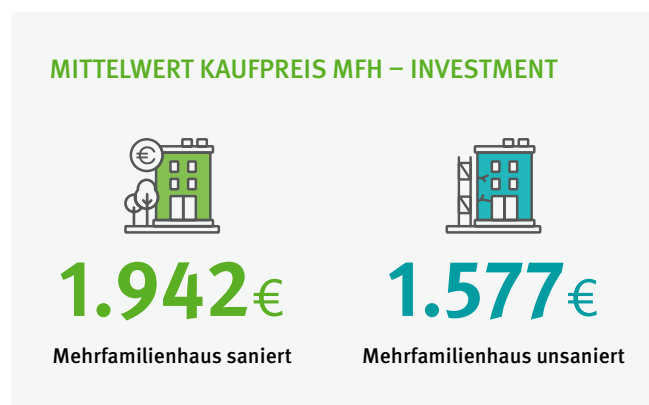


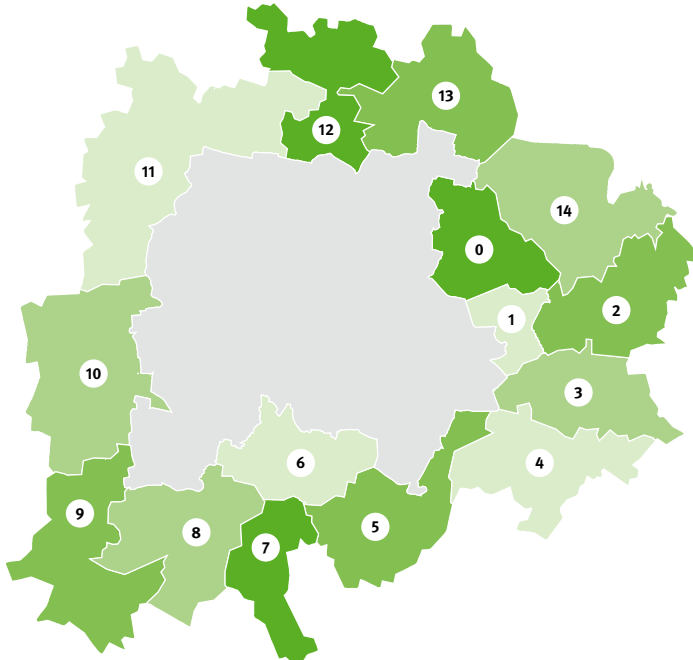
Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern



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

TREND ZU SUB-URBANISIERUNG

GEMEINDEN IM LEIPZIGER UMLAND



- | | | |
|------------|----------------|-----------------|
| 0 Taucha | 5 Großpösna | 10 Markranstädt |
| 1 Borsdorf | 6 Markkleeberg | 11 Schkeuditz |
| 2 Machern | 7 Böhlen | 12 Rackwitz |
| 3 Brandis | 8 Zwenkau | 13 Krostitz |
| 4 Naunhof | 9 Pegau | 14 Jesewitz |

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die seit Jahren anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung von Leipzig strahlt auf das unmittelbare Umland aus und führte weiterhin zum Trend der Sub-Urbanisierung. Alle umliegenden Gemeinden weisen unter Berücksichtigung sämtlicher Zu- und Wegzüge einen positiven Wanderungssaldo aus.

Betrachtet man nur die Wanderungsbewegung zwischen den Umlandgemeinden und der Stadt Leipzig, gewinnen sämtliche Umlandgemeinden durch mehr Zuwanderung aus Leipzig als Wegwanderung nach Leipzig. Gemäß Sozialreport der Stadt Leipzig 2024 zogen seit 2015 kontinuierlich mehr Menschen aus Leipzig ins Umland als umgekehrt. Wesentliche Ursache hierfür dürfte sein, dass das Wohnen im Einfamilienhaus nach wie vor eine sehr beliebte Wohnform ist und sich einfacher im Umland als in der Stadt Leipzig realisieren lässt. Insofern konnten diejenigen Gemeinden, in denen neue Einfamilienhausbaugelände entstanden, auch einen entsprechenden Einwohnerzuwachs erzielen. Ein weiterer Grund könnten die etwas niedrigeren Angebotsmietpreise sein. Allerdings fällt in den Umlandgemeinden erwartungsgemäß die Anzahl der auswertbaren Datensätze

im Vergleich zu Leipzig deutlich geringer aus, insbesondere in der Kategorie Erstbezug.

Das Durchschnittsalter liegt im Umland mit 44,5 Jahren (Rackwitz) bis 48,2 Jahren (Brandis) über dem Durchschnittsalter von Leipzig mit 42,1 Jahren.

ANGEBOTSPREISE BEI MIETEN

Aufgrund der Datenlage für das Umland konnte die für Leipzig angewandte Systematik nicht übertragen werden. Die Anzahl der in der Kategorie Erstbezug angebotenen Mietwohnungen ist in vielen Umlandgemeinden sehr gering, so dass in dieser Kategorie bewusst auf eine Auswertung verzichtet wurde.

In allen Umlandgemeinden sind die Angebotsmieten in der Kategorie Bestand im Zeitraum von 2015 bis 2024 gestiegen. Die höchste Mietsteigerung weist Großpösna aus. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass im Jahr 2015 in Großpösna mit nur 4,82 Euro/m² das geringste Angebotsmietpreinsniveau vorlag. Heute dagegen liegt Großpösna mit 9,51 Euro/m² unmittelbar hinter der im Umland teuersten Stadt Markkleeberg, in der 2024 Mietangebote im Median zu 9,82 Euro/m² aufgerufen wurden.

Die geringsten Mietpreissteigerungen im Zeitraum von 2015 bis 2024 weisen Pegau (+30,4 %), Brandis (+38,1 %) und Naunhof (+42,6 %) auf.

In Pegau werden die preislich niedrigsten Mietangebote mit 6,52 Euro/m² (Median) unterbreitet.

In allen Umlandgemeinden stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2024 gegenüber 2023 weiter an. Hier sind die Spitzenreiter Rackwitz mit +19,4 % (2024: 9,00 Euro/m²), Schkeuditz mit +18,0 % (2024: 8,91 Euro/m²) und Böhlen mit +13,4 % (2024: 7,94 Euro/m²).

Die geringsten Mietpreissteigerungen waren in Brandis mit +4,2 % (2024: 7,98 Euro/m²) zu verzeichnen.

In den Umlandgemeinden kann man mit Ausnahme von Großpösna und Markkleeberg preiswerter wohnen als in der Stadt Leipzig.

NIEDRIGSTE UND HÖCHSTE ANGEBOTSMIETE IM UMLAND 2024 (NETTOKALTMIETE/M²)

6,52 €

Pegau

9,82 €

Markkleeberg

ANGEBOTSPREISE BEIM KAUF VON EINFAMILIENHÄUSERN, DOPPELHAUSHÄLFTEN UND REIHENHÄUSER

Bei den Kaufpreisen können aus den vorliegenden Grundstücksmarktberichten die tatsächlich gezahlten Kaufpreise pro Gemeinde nicht entnommen werden. Aus diesem Grund wurde auch hier auf die Angebotspreise abgestellt.

Im Unterschied zur Mietpreisentwicklung im Umland, wo in allen Gemeinden die Mietpreise zum Vorjahr weiter angestiegen sind, ist das bei den Kaufpreisen nicht zu konstatieren. Preisrückgänge waren in Brandis (-9,5%), Markkleeberg (-8,9%), Großpörsna (-5,3%) und Rackwitz (-4,1%) zu verzeichnen. Beim Erwerb von Doppelhaushälften und Reihenhäusern waren die Preisrückgänge noch größer. Hier liegen zwar nicht für alle Umlandgemeinden auswertbare Daten vor. Die höchsten Preisrückgänge wurden für Zwenkau (-31,9%) und Böhlen (-21,9%) verzeichnet.

Die tatsächlichen Preisrückgänge dürften noch größer sein. In die Auswertung sind ausschließlich Angebotspreise eingeflossen. Aufgrund der veränderten Marktlage infolge der bereits geschilderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe S. 16) ist die Verhandlungsposition für Käufer günstig, so dass die tatsächlich gezahlten Preise vermutlich tendenziell unter den Angeboten lagen.

Die teuersten Standorte für den Kauf von Einfamilienhäusern im Umland sind Markkleeberg (2024: 4.077,60 Euro/m²) und

Taucha (3804,11 Euro/m²). Beide Standorte punkten mit ihrer hervorragenden ÖPNV Anbindung an die Stadt Leipzig mit S-Bahn und mit Straßenbahn.

Im Bereich Doppelhaushälften/Reihenhäuser wurden die höchsten Preise in Krostitz (4.034,78 Euro/m²), in Markkleeberg (3.836,21 Euro/m²) und in Naunhof (3.652,99 Euro/m²) gezahlt. Da auch bei diesen Angeboten nicht zwischen dem Verkauf von neu gebauten Häusern oder Bestandsobjekten unterschieden wird, sind vergleichsweise hohe Preise in der Regel dort vorzufinden, wo der Anteil neu gebauter Immobilien groß ist. Aufgrund der hohen Baukosten sind bei Neubauten auch in jüngster Vergangenheit kaum Preisrückgänge zu verzeichnen.

FAZIT:

Analog zur Entwicklung in der Stadt Leipzig stiegen in der langfristigen Betrachtung, d. h. von 2015 bis 2024, die Kaufpreise für Immobilien wesentlich stärker als die Mietpreise. Diese Entwicklung kehrt sich im kurzfristigen Zeitraum um. In der Betrachtung zum Vorjahreszeitraum stiegen in allen Umlandgemeinden die Mietpreisangebote weiter, nicht aber durchweg die Kaufpreise für Immobilien. Auch wenn man Mietpreisangebote nicht mit den Kaufpreisen des Einfamilienhaussektors direkt ins Verhältnis setzen kann, ist diese Entwicklung dennoch ein Indiz dafür, dass die Renditeentwicklung auf dem Immobilienmarkt zeitversetzt der Kapitalmarktrendite folgt.



Zwenkau (2019)

Foto: StephanRa, via Wikimedia

Fakten zu den Gemeinden

0 TAUCHA

	2017	2019	2021	2023
Einwohner	15.543	15.745	15.733	15.759
Wanderungssaldo	16,1	9	9,7	3,0
Wanderungssaldo mit Leipzig	11,2	13,7	14,2	4,0
Durchschnittsalter	46,6	46,6	46,8	46,9

Taucha ist einer der nachgefragtesten Wohnstandorte im Leipziger Umland. Die unmittelbare Anbindung an Leipzig mit Straßenbahn und S-Bahn ist ein eindeutiger Standortvorteil. Außerdem ist Taucha direkt an die Autobahn A 14 angebunden. Darüber hinaus weist der Standort sämtliche Wohninfrastrukturkriterien auf und verfügt über Kitas, Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium. Die Grünlage am Waldgebiet „Graßdorfer Wäldchen“ trägt zum Freizeitwert des Standortes bei. Große neue Wohngebiete entstanden mit „Bogumils Garten“ und dem angrenzenden Einfamilienhausgebiet im südlichen Teil sowie dem Wohngebiet „Graßdorfer Wäldchen“ im nördlichen Teil bereits in den neunzehnhundertneunziger Jahren und Anfang 2000. Ein weiterer Einfamilienhausstandort im nordöstlichen Bereich ist in Planung. In Nähe zur A 14 befinden sich mehrere Gewerbegebiete. Mietpreisangebote liegen in Taucha mit 8,68 Euro/m² über dem mittleren Niveau der Umlandgemeinden. Beim Angebot von Einfamilienhäusern werden hier die zweithöchsten Angebotspreise mit 3.804,11 Euro/m² aufgerufen.

1 BORSDDORF

	2017	2019	2021	2023
Einwohner	8.355	8.230	8.126	8.208
Wanderungssaldo	-73	-1,9	-10,0	3,5
Wanderungssaldo mit Leipzig	0,5	4,4	1,8	33,6
Durchschnittsalter	45,9	46,7	47,2	47,6

Borsdorf ist ein attraktiver Wohnstandort mit direkter S-Bahn-Anbindung nach Leipzig. Zur Gemeinde Borsdorf gehören die Ortsteile Zweenfurth, Panitzsch und Cunnersdorf. Neben dem „alten“ Borsdorf mit einfacher Altbausubstanz, aber auch

repräsentativen villenartigen Gebäuden kennzeichnen die Gemeinde umfangreiche Einfamilienhausgebiete, die in den letzten 25 Jahren entwickelt wurden. Die Autobahn A 14 ist in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar. Die Mietpreisangebote beliefen sich im Median auf 8,14 Euro/m². Einfamilienhäuser wurden im Median zu 3.302,47 Euro/m² angeboten.

2 MACHERN

	2017	2019	2021	2023
Einwohner	6.727	6.723	6.760	6.756
Wanderungssaldo	11,4	7	-3,8	1,0
Wanderungssaldo mit Leipzig	10,0	11,2	6,9	10,5
Durchschnittsalter	45,8	46,1	46,6	47

Machern grenzt zwar nicht unmittelbar an Leipzig, gehört aber eindeutig zum sogenannten Speckgürtel. Mit der S-Bahn ist Machern an Leipzig angebunden. Die B 6 quert die Stadt von Leipzig in Richtung Wurzen und weiter nach Dresden. Machern ist ein historisch attraktiver Einfamilienhausstandort. Neue Einfamilienhäuser entstanden eher als Lückenbebauung innerhalb vorhandener Strukturen. Im südlichen Teil von Machern entstand in den neunzehnhundertneunziger Jahren ein größeres neues Wohngebiet. Ein weiteres Einfamilienhausgebiet ist in Planung bzw. bereits in Realisierung. Im nördlichen Teil befinden sich ausgedehnte Waldgebiete mit Badeseen. Zum Freizeitwert des Standortes trägt außerdem der Sportpark Tresenwald bei. Das Niveau der Angebotsmieten ist mit 7,89 Euro/m² relativ niedrig. Einfamilienhäuser wurden im Median für 3.436,40 Euro/m² angeboten.

3 BRANDIS

	2017	2019	2021	2023
Einwohner	9.626	9.624	9.646	9.689
Wanderungssaldo	8,5	5,7	8,7	8,4
Wanderungssaldo mit Leipzig	5,4	6,5	10,4	3,9
Durchschnittsalter	47	47,4	47,7	48,2

Brandis ist eine Kleinstadt mit typischer kleinstädtischer Gebäudestruktur und mit allen notwendigen Wohninfrastrukturkriterien. Im Norden und im Süden von Brandis sind in den

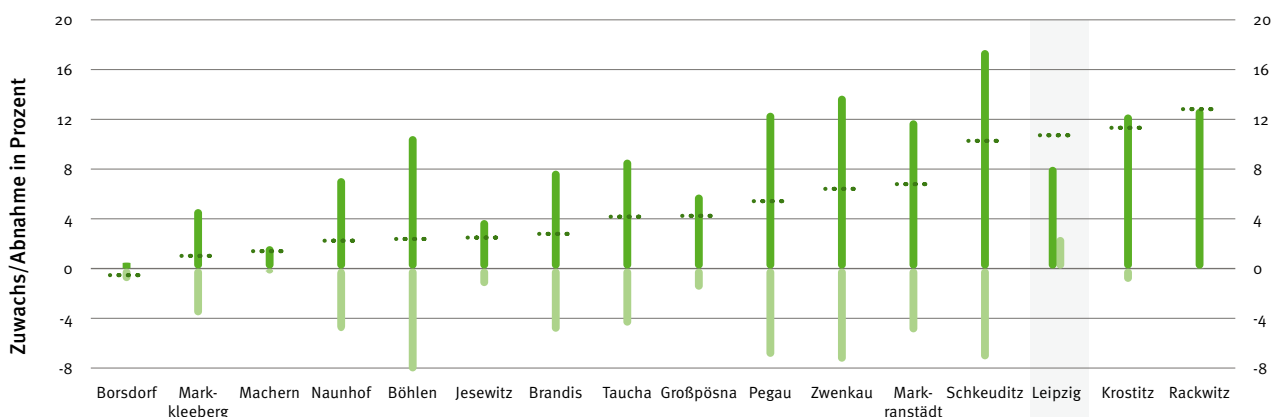


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2015–2023

neunzehnhundertneunziger Jahren neue Einfamilienhaus-siedlungen entstanden wie auch im zugehörigen Ortsteil Beu-cha. Außerdem gehört zu Brandis das attraktive, historisch gewachsene Einfamilienhausgebiet „Waldsteinberg“, welches sich mitten im Wald befindet. Der hohe Freizeitwertwert von Brandis besteht aufgrund der Waldflächen und Steinbrüche, die teilweise zum Baden freigegeben sind. Die Autobahn A 14 bildet die südliche Grenze von Brandis. Eine Anbindung an Leipzig ist über die Regionalbahn gegeben. Mietpreisangebo-te beliefen sich im Median auf 7,98 Euro/m². Die Kaufpreis-angebote für Einfamilienhäuser betrugen 3.132,73 Euro/m².

4 NAUNHOF	2017	2019	2021	2023
Einwohner	8.728	8.774	8.735	8.811
Wanderungssaldo	15	10,7	9,2	3,6
Wanderungssaldo mit Leipzig	11,2	8,4	9,9	8,3
Durchschnittsalter	46,8	47,2	47,5	47,5

Auch Naunhof ist eine Kleinstadt mit typischer kleinstädti-scher Gebäudestruktur und mit kompletter Wohninfrastruk-tur. Naunhof hat sich in den letzten Jahren zum attraktiven Wohnstandort vor den Toren von Leipzig entwickelt. Die At-traktivität resultiert vor allem aus den Waldgebieten im Nord-osten und den beiden großen Badeseen „Moritzsee“ und „Grillensee“. Neue Einfamilienhausgebiete sind in der Nähe dieser Seen entstanden. Über die Autobahn A 14 im Norden ist Leipzig schnell erreichbar. Naunhof verfügt über keine S-Bahn-Anbindung, ist aber mit der Regionalbahn erreichbar. Die Mietpreisangebote beliefen sich auf 7,90 Euro/m². Die Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser betrugen im Me-dian 3.702,58 Euro/m².

5 GROSSPÖSNA	2017	2019	2021	2023
Einwohner	5.285	5.371	5.496	5.550
Wanderungssaldo	-4,2	15,2	11,3	12,1
Wanderungssaldo mit Leipzig	-1,1	16,8	12,8	13,6
Durchschnittsalter	47,5	47,4	47,3	47,5

Zu Großpösna gehören auch die Gemeinden Störmthal und Güldengossa. Die Lage im Süden von Leipzig unmittelbar am Neuseenland und am Waldgebiet „Oberholz“ tragen we-sentlich zum Freizeitwert dieses Wohnstandortes bei. Neben einem historisch gewachsenen Einfamilienhausgebiet ent-standen neue Wohngebiete. Das jüngste Wohngebiet befin-det sich im Norden von Großpösna. Die Mietpreisangebote waren die zweithöchsten im Umland mit 9,51 Euro/m² und lagen damit sogar über dem Niveau von Leipzig (2024: 9,17 Euro/m²). Einfamilienhäuser wurden im Median zu 3.598,77 Euro/m² angeboten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ABBILDUNG 1

- Wanderungssaldo gesamt
- Einwohnersaldo gesamt
- Natürlicher Saldo gesamt

6 MARKKLEEBERG	2017	2019	2021	2023
Einwohner	24.644	24.748	24.643	24.488
Wanderungssaldo	11,2	6,4	5,9	6,1
Wanderungssaldo mit Leipzig	6,0	7,2	7,5	7,6
Durchschnittsalter	47,1	47,4	47,7	48,3

Markkleeberg weist sämtliche Wohninfrastrukturmerkmale auf und ist der am meisten nachgefragte Standort im Speck-gürtel von Leipzig. Deutlich wird das bspw. daran, dass glei-chermaßen die Mietpreisangebote und Kaufpreisangebote über dem Preisniveau der Stadt Leipzig liegen. Von Markklee-berg aus besteht eine direkte Anbindung an Leipzig mit der Straßenbahn und mit der S-Bahn. Als weitere Standortvortei-le sind die Lage zwischen dem Markkleeberger See und dem Cospudener See sowie die Waldgebiete mit Agrapark und mit dem angrenzenden Wildpark zu nennen. Die Angebots-mieten beliefen sich auf 9,82 Euro/m². Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser sind zwar gegenüber dem Vorjahr um 8,9 % rückläufig, aber mit 4.077,60 Euro/m² dennoch die höchsten in Leipzig und Umland.

7 BÖHLEN	2017	2019	2021	2023
Einwohner	6.701	6.651	6.733	6.931
Wanderungssaldo	-8	6,1	23,8	34,0
Wanderungssaldo mit Leipzig	3,6	3,3	14,4	5,5
Durchschnittsalter	47,2	47,6	47,5	47,1

Die objektiven Standortfaktoren von Böhlen sind wesent-lich besser als das Image als ehemaliger Ort im Braunkoh-legebiet im Süden von Leipzig. Böhlen ist über die S-Bahn und künftig über die A 72 verkehrstechnisch sehr gut an Leipzig angebunden. Der Standort verfügt über sämtliche Infrastrukturkriterien für Wohnen (Kitas, Schulen, Einkauf). Außerdem befindet sich der Standort de facto im Leipziger Neuseenland, was mit einem hohen Freizeitwert verbunden ist. Am Standort dominieren Geschosswohnungsbauten mit 2 bis 3 Etagen aus allen Epochen, die weitgehend moderni-siert sind. Hinzu kommen kleinere Gebiete mit neu entstan-denen Einfamilienhäusern. Aufgrund der Lagefaktoren wird für Böhlen weiteres Entwicklungspotenzial gesehen. Das leicht rückläufige Durchschnittsalter lässt auf einen Zuzug von Familien mit Kindern schließen. Die Mietpreisangebote mit 7,94 Euro/m² sind nach wie vor günstig. Die Kaufpreis-angebote sind in Böhlen 2024 gegenüber 2023 um 67,9 % gestiegen. Die Ursache dafür ist das Angebot neu gebauter Einfamilienhäuser. Die Preisangebote im Median liegen bei 3.708,33 Euro/m² und damit an dritter Stelle der Umland-gemeinden nach Markkleeberg und Taucha.

8 ZWENKAU

	2017	2019	2021	2023
Einwohner	9.222	9.280	9.246	9.479
Wanderungssaldo	19,4	9,8	9,0	25,8
Wanderungssaldo mit Leipzig	12,1	7,2	7,3	17,3
Durchschnittsalter	47,4	47,4	47,8	47,5

Zwenkau ist unmittelbar am südlichen Ufer des Zwenkauer Sees gelegen. Damit verbunden ist der Standortvorteil der direkten Seelage, aber auch der Standortnachteil, dass die Stadt Leipzig nur durch das Umfahren des Sees erreichbar ist. Die Stadt ist in zwei Teile geteilt: dem alten Ortsgebiet und dem neu entstandenen Wohngebiet am See. Das alte Ortsgebiet ist typisch kleinstädtisch von kleineren Mehrfamilienhäusern und älteren Einfamilienhäusern geprägt. Dagegen wurden rund um das Kap Zwenkau mit der dort befindlichen Marina neue Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser aber auch große Einfamilienhäuser im Bauhausstil errichtet. Hier ist eine weitere Bebauung geplant. Nicht ganz unproblematisch ist die verkehrstechnische Erschließung des Neubaugebietes am See. Hier führt nur eine Straße durch das alte Gemeindegebiet von Zwenkau. Die Angebotsmietpreise in Zwenkau sind mit 8,00 Euro/m² moderat. Die Kaufpreisangebote bei Einfamilienhäusern sind im Median weiter angestiegen, was auf die Neubauten zurückzuführen ist. Sie lagen 2024 bei 3.645,67 Euro/m².

9 PEGAU

	2017	2019	2021	2023
Einwohner	6.279	6.325	6.510	6.590
Wanderungssaldo	9,1	16	8,1	13,4
Wanderungssaldo mit Leipzig	7,2	10,9	10,0	8,4
Durchschnittsalter	48,8	48,5	47,5	47,4

Das Zentrum von Pegau ist weitgehend saniert. In den Ortsrandgebieten dagegen ist das weniger der Fall, was mit entsprechenden Leerständen verbunden ist. Zu Pegau gehören weitere Gemeinden, die dörflich geprägt sind. Die steigende Einwohnerzahl, der hohe positive Wanderungssaldo sowie das gesunkene bzw. stabil gebliebene Durchschnittsalter gegenüber den Vorjahren lässt auf eine gestiegene Attraktivität der Gemeinde schließen. Bei Ausweis weiterer Bebau-

ungsmöglichkeiten dürfte dieser Standort in der Nähe des Neuseelands weiter nachgefragt sein. In dieser Gemeinde wurden im Vergleich zu den anderen Umlandgemeinden die niedrigsten Mietpreisangebote mit 6,52 Euro/m² in Median unterbreitet. Auch die Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser wiesen mit 2.483,66 Euro/m² die niedrigsten Werte auf.

10 MARKRANSTÄDT

	2017	2019	2021	2023
Einwohner	15.551	15.781	15.981	16.145
Wanderungssaldo	11,3	15,3	18,3	8,7
Wanderungssaldo mit Leipzig	8,5	16,2	16,9	10,5
Durchschnittsalter	47,5	47,3	47,0	47,4

Markranstädt ist eine Stadt, die über sämtliche Wohninfrastrukturkriterien verfügt. Sie ist durch eine typisch kleinstädtische Struktur gekennzeichnet mit vorwiegend sanierten Mehrfamilienhäusern. Durch Markranstädt führt die B 87, die der Zubringer zur A 9 ist. Diese Autobahn ist in wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung nach Leipzig besteht durch eine Busverbindung nach Grünau weiterführend mit der Straßenbahn oder S-Bahn sowie über die Regionalbahn. Ein Standortvorteil ist das Naherholungsgebiet „Kulkwitzer See“, an dem bereits in den neunzehnhundertneunziger Jahren Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gebaut wurden. In den letzten Jahren entstand eine weitere Einfamilienhaussiedlung unmittelbar in Seenähe. Die Mietpreisangebote lagen 2024 im Median bei 8,03 Euro/m². Die Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser waren 2024 gegenüber 2023 leicht rückläufig und beliefen sich auf 3.253,06 Euro/m².

11 SCHKEUDITZ

	2017	2019	2021	2023
Einwohner	17.905	18.312	18.574	19.234
Wanderungssaldo	9,6	20,9	22,0	11,9
Wanderungssaldo mit Leipzig	-6,3	27,1	53,9	61,6
Durchschnittsalter	47,4	46,9	46,9	46,4

Schkeuditz ist eine Stadt, die über sämtliche Wohninfrastrukturkriterien verfügt. Die Stadt ist mit der Straßenbahn direkt an Leipzig angebunden. Schkeuditz verzeichnete von allen

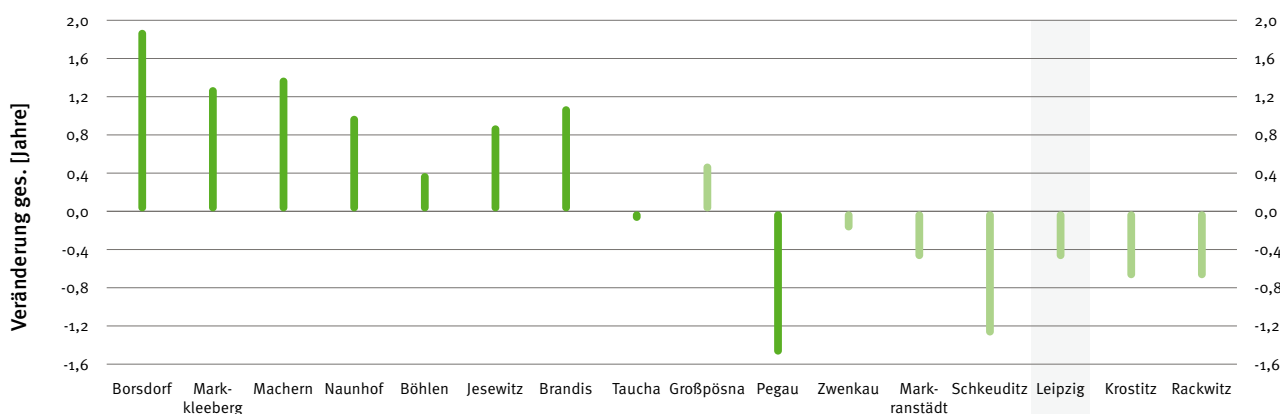


Abb. 2: Entwicklung des Durchschnittsalters im Zeitraum 2015–2023

Umlandgemeinden im Verhältnis zur Einwohnerzahl in den vorangegangenen Jahren den größten Zuzug aus Leipzig. Vor allem am westlichen Rand der Kleinstadt wurden neue Einfamilienhaussiedlungen entwickelt. Das Gebiet von Schkeuditz umfasst im Süden große Teile des Auwaldes, was zum Freizeitwert des Standortes beiträgt. Im Norden befindet sich der Flughafen Leipzig-Halle und die Ansiedlung von DHL. Die damit verbundenen Lärmemissionen scheinen die Wohnnachfrage nicht zu beeinträchtigen. Die Autobahnen A 9 und A 14 sind in wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar. Die Mietpreisangebote beliefen sich im Median auf 8,91 Euro /m². Kaufpreise für Einfamilienhäuser wurden zu 3.083,33 Euro/m² offeriert.

12 RACKWITZ	2017	2019	2021	2023
Einwohner	4.985	5.135	5.412	5.563
Wanderungssaldo	4,2	24	18,8	14,4
Wanderungssaldo mit Leipzig	7,4	24,7	13,4	20,1
Durchschnittsalter	45,3	44,8	44,5	44,5

Auch Rackwitz ist ein mehrfach geteilter Standort. Neben dem alten Ortskern befinden sich im Osten der Gemeinde ausgedehnte Gewerbeflächen. Im westlichen Bereich entstand bereits in den neunzehnhundertneunziger Jahren ein großes neues Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, aber auch Mehrfamilienhäusern. Zu Rackwitz gehören außerdem die Gemeinden Zschortau und Biesen. Beide Standorte verfügen über einen alten Ortskern. Es entstanden auch hier neue Einfamilienhaussiedlungen. Die ÖPNV-Anbindung ist in Zschortau und Rackwitz über die S-Bahn gegeben, allerdings liegt der Bahnhof im alten Siedlungsgebiet und ist somit für die Bewohner der neu entstandenen Wohngebiete etwas weiter gelegen. Mit dem Pkw ist Leipzig über die B 184 in wenigen Minuten erreichbar. Die unmittelbare Nähe zum Schladitzer See ist eindeutig ein Standortvorteil. Ein Standortnachteil besteht darin, dass Rackwitz in der Einflugschneise des Flughafens liegt. Die Mietpreisangebote beliefen sich im Median auf 9,00 Euro/m² und rangierten damit an dritter Stelle nach Markkleeberg und Großpösna. Einfamilienhäuser wurden für 3.487,18 Euro/m² angeboten.

13 KROSTITZ	2017	2019	2021	2023
Einwohner	3.891	4.033	4.121	4.189
Wanderungssaldo	26,5	22,1	5,1	10,7
Wanderungssaldo mit Leipzig	10,8	28,0	12,5	12,0
Durchschnittsalter	45,4	44,8	44,9	45,2

Krostitz gehört ebenfalls zu den zwei geteilten Standorten. Neben dem alten Ortskern entlang der B 2 entstand im östlichen Bereich ein großes neues Einfamilienhausgebiet. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung mit dem Bus, jedoch nicht über die Bahn. Allerdings ist die Stadt Leipzig in wenigen Fahrminuten mit dem Auto erreichbar. Besondere Standortvorteile fallen bei Krostitz nicht auf. In der Umgebung dominieren landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Naherholungsgebiet „Dübener Heide“ im Norden ist ca. 10 km entfernt. Die Mietpreisangebote beliefen sich im Median auf 8,52 Euro/m², die Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser liegen im Median bei 3.142,02 Euro/m².

14 JESEWITZ	2017	2019	2021	2023
Einwohner	3.068	3.090	3.087	3.092
Wanderungssaldo	5,6	4,2	-1,3	9,1
Wanderungssaldo mit Leipzig	11,4	5,2	14,2	10,1
Durchschnittsalter	45,9	46,1	46,1	46,5

Die Gemeinde Jesewitz liegt zwischen Taucha und der Stadt Eilenburg und setzt sich aus 15 Ortsteilen zusammen. In einigen dieser Ortsteile sind größere Einfamilienhausgebiete entwickelt worden bzw. befinden sich aktuell in der Entwicklung. Mit dem Ausbau des S-Bahnnetzes erhielt Jesewitz im Ortsteil Gordemitz einen S-Bahn-Anschluss, wodurch die Innenstadt von Leipzig in 20 Minuten erreichbar ist. Besondere Standortvorteile können auch für Jesewitz nicht konstatiert werden, da sich in der Umgebung überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden. Die Mietpreisangebote belaufen sich auf 8,53 Euro/m². Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser auf 3.185,03 Euro/m².



Naunhof

Foto: PaulT (Gunter Tschuch), via Wikimedia

Angebotsmieten

ERLÄUTERUNGEN ZUR ABBILDUNG 3–5

- +5%
-5% Prozentuale Änderung 2023–2024
- Median-Wert 2024
- Median-Wert 2023
- Median-Wert 2015

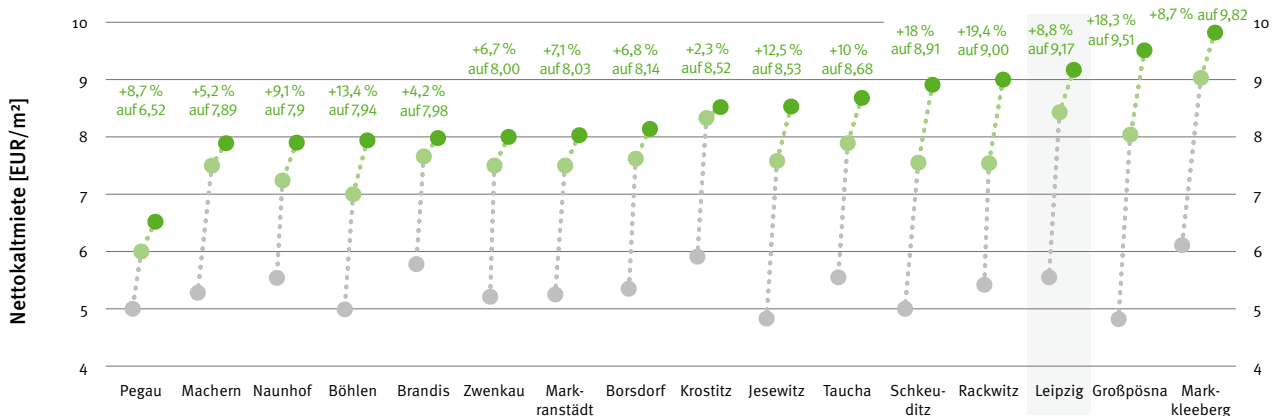


Abb. 3: Veränderung der Angebotsmieten im Zeitraum 2015–2024 in der Kategorie Bestand

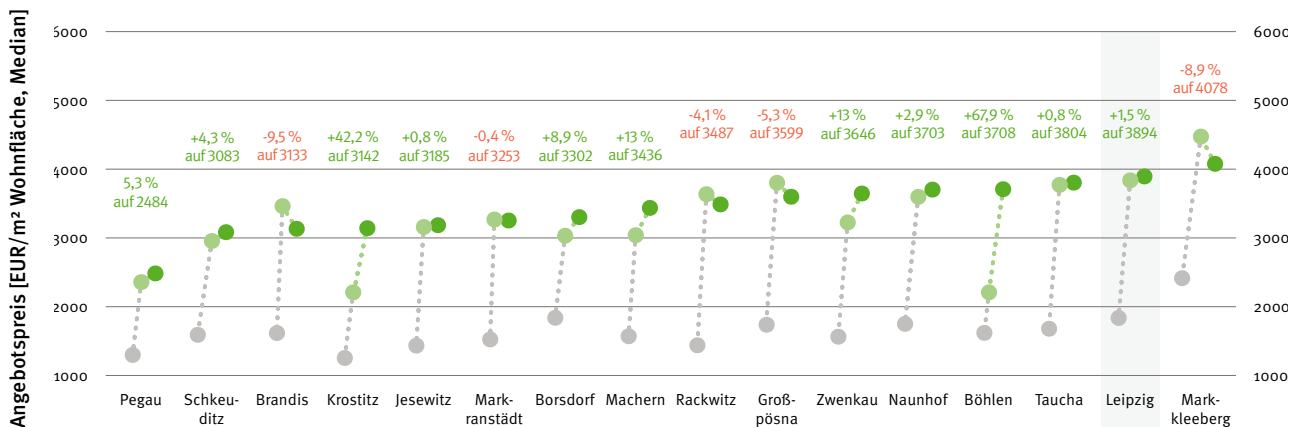


Abb. 4: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2015–2024 in der Kategorie Einfamilienhaus

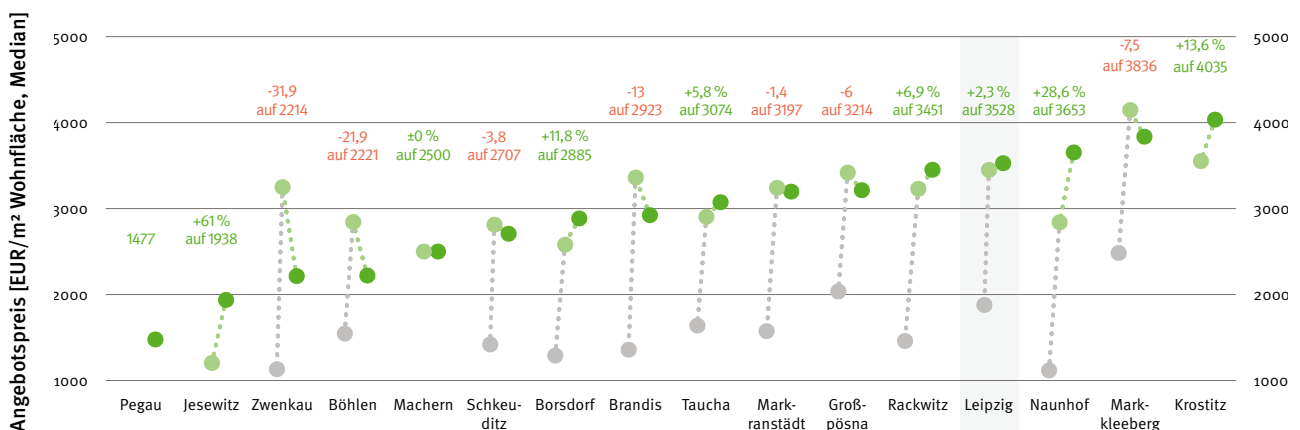


Abb. 5: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2015–2024 in der Kategorie Doppelhaushälfte/Reihenhaus

METHODISCHES VORGEHEN

ZIELSTELLUNG UND EINORDNUNG DER UNTERSUCHUNG

Das Ziel der statistischen Analyse bestand darin, die kurzfristige zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten (im Sinne von Kaltmieten, das heißt ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten) in der Stadt Leipzig und ausgewählten Umland-Gemeinden abzubilden. Dabei sollten kleinräumige Unterschiede sichtbar gemacht werden.

Zu diesen Zweck fand eine adäquate Bereinigung der Angebotsdaten von Geomap by Real Estate Pilot sowie eine detaillierte Auswertung bis auf Ortsteilebene mit den Methoden der deskriptiven Statistik statt. Eine Auswahl der wichtigsten Ergebnisse wurde für die vorliegende Publikation zusammengestellt und kommentiert. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sowohl die Beschränkung auf Angebotsmieten als auch die Beschränkung auf eine begrenzte Anzahl von Angebotskanälen bei der Interpretation zu berücksichtigen sind. Besonders folgende Heransgehensweisen wirken sich auf die Darstellungen aus:

- Neben den Angebotsmieten existieren weiterhin die Kategorien Neuvertragsmieten, Bestandsmieten sowie ortsübliche Vergleichsmieten. Diese Mietkategorien bleiben in der vorliegenden Studie unberücksichtigt. Da jedoch Preisverhandlungen bei der Vermietung von Wohnraum im Unterschied zum Verkauf eine geringe Rolle spielen, wird unterstellt, dass die Angebotsmieten die Neuvertragsmieten tendenziell widerspiegeln.

- Die Beschränkung auf eine begrenzte Anzahl von Angebotskanälen führt dazu, dass die ausgewertete Stichprobe nicht notwendigerweise repräsentativ für den Mietwohnungsmarkt in Leipzig ist. Eine inferenzstatistische Interpretation der errechneten Kennzahlen, etwa in Form von Konfidenzintervallen oder Hypothesentests, ist dadurch weiterhin nicht möglich.

BEREINIGUNG DER DATENBASIS

Zunächst erfolgte eine Reduzierung der Datenbasis, um offensichtlich falsch zugeordnete und nicht interpretierbare Datensätze. Im zweiten Schritt wurden mutmaßlich redundante Daten herausgefiltert. Dies ist erforderlich, da Mietobjekte häufig von mehreren Anbietern und über mehrere Angebotskanäle parallel vermarktet werden und somit mehrfach in der Angebotsdatenbank erscheinen.

Für die Stadt Leipzig wurden in den Jahren 2018–2024 insgesamt 627.174 Datensätze berücksichtigt, von denen 186.545 nach der Bereinigung in die Auswertung eingingen. Das entspricht einer Reduzierung der Datenbasis um 70,3 %. Die anschließende Auswertung der bereinigten Datenbasis wurde für die Stadt Leipzig insgesamt und darüber hinaus für jeden der zehn Stadtbezirke separat durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse sind für jede dieser Gebietsgliederungen nach demselben Muster dargestellt und zwar in Gestalt von sechs Abbildungen (Leipzig gesamt elf Abb.). Diese Abbildungen werden im Folgenden anhand charakteristischer Beispiele erläutert.



Erläuterung Diagramme Leipzig

BOX-PLOT-DIAGRAMME

Die Abbildungen beinhalten für verschiedene Zeiträume, Bauzustände und örtliche Teilgebiete eine kompakte Darstellung der Verteilung der Angebotsmietpreise.

Die farbigen Säulen repräsentieren insgesamt jeweils 90 Prozent der Mietangebote des betreffenden Stadtbezirkes beziehungsweise Ortsteiles. Je 5 Prozent der Angebote mit den kleinsten Mietpreisen und 5 Prozent der Angebote mit den größten Mietpreisen bleiben in den Abbildungen unberücksichtigt. Die vier farblich unterschiedlich markierten Bereiche innerhalb der Box-Plots markieren so genannte Quantilsbereiche, mit deren Hilfe die Preisspannen der Mietangebote verdeutlicht werden: Aus der Höhe der vier Teilbereiche kann auf die Preisspannen der Mietangebote geschlossen werden.

Die mittlere Trennlinie zwischen den beiden oberen und den beiden unteren Bereichen markiert den sogenannten Median. Der Median trennt also die Mietangebote in die obere Hälfte der 50,0 Prozent teuersten und die untere Hälfte der 50,0 Prozent preisgünstigsten Angebote. Er ist insofern ein typischer Mietpreis, als dass er in der geordneten Liste aller Mietpreise genau in der Mitte liegt. Dieser statistische Parameter wird gern als Alternative für den arithmetischen Mittelwert verwendet, da er im Gegensatz zum Mittelwert tolerant gegenüber Ausreißern ist.

Auf der Sekundärachse ist zusätzlich die im jeweiligen Fall analysierte Anzahl von Datensätzen abgetragen worden. In denjenigen Fällen, in denen weniger als 5 Datensätze für eine Analyse zur Verfügung standen, wurde anstelle der Quantilsbereiche lediglich der Median eingezeichnet, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. In den (seltenen) Fällen, in denen auch dies nicht möglich war (null Datensätze), fehlt auch die Angabe des Medians.

BALKENDIAGRAMME

Um einen groben Vergleich der Mietpreisentwicklung mit der Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen (Sondervermögen) zu ermöglichen, wurden einige Daten aus den Grundstücksmarktberichten der Stadt Leipzig übernommen.

Im Gegensatz zu den Box-Plot-Diagrammen wird statt des Medians der Mittelwert und 100 Prozent der Datensätze verwendet. Das obere Ende des Balkens zeigt das Maximum, das untere das Minimum. Aus der Gesamthöhe lässt sich die Preisspanne ablesen, aus der Position des Mittelwertes die Verteilung der Datensätze ableiten. Je größer die Spanne und je dezentraler der Mittelwert, desto höher ist die Varianz der Datensätze. Die Datensätze werden auf der sekundären Achse dargestellt.

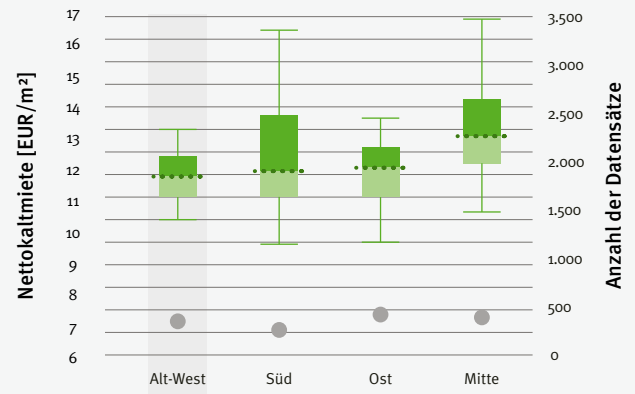
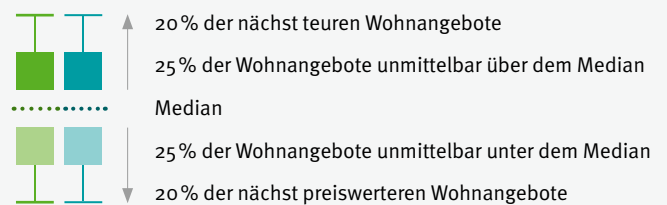


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3



nicht dargestellt: 5 % der teuersten und preiswertesten Wohnangebote

Erstbezug Bestand Datensätze

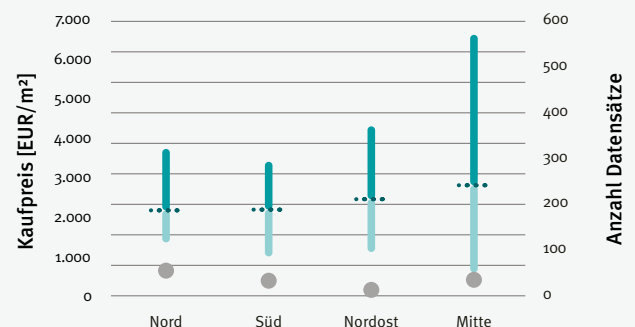
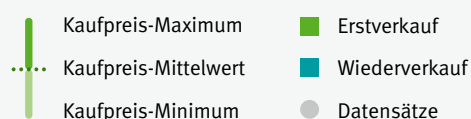


Abb. 6a: WOHN EIGENTUM – Wiederverkauf Neubau 2024 (inkl. Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 4–7



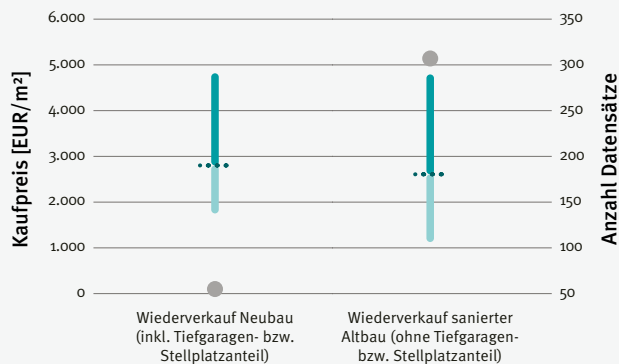


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

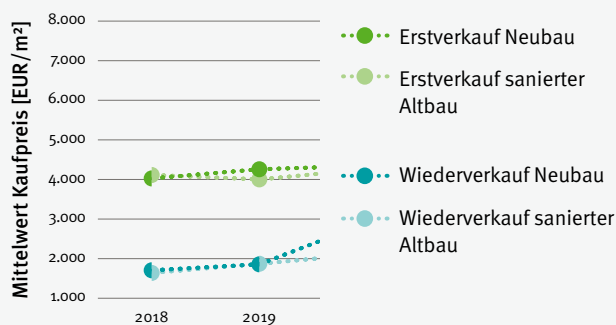


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

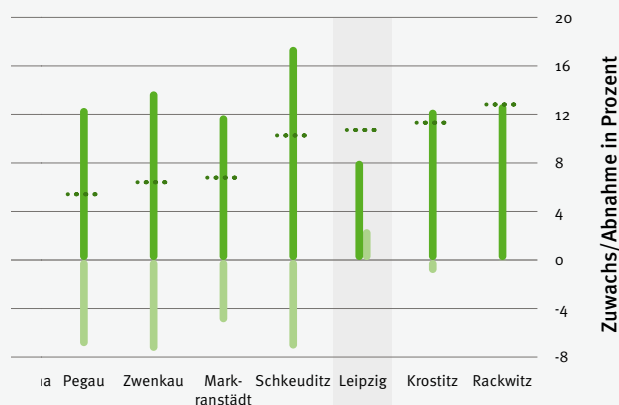


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2015–2023

ERLÄUTERUNGEN ZUR ABBILDUNG 1

- Wanderungssaldo gesamt
- Einwohnersaldo gesamt
- Natürlicher Saldo gesamt

Aufgrund geringerer Datensätze der einzelnen Ortsteile werden die Werte und Diagramme zusammengefasst. Es werden also die Werte des gesamten Stadtbezirks gegenübergestellt.

LINIENDIAGRAMME

In den Liniendiagrammen ist die zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen und für Investitionen in Mehrfamilienhäuser dargestellt.

Beim Wohneigentum wird der Erst- und Wiederverkauf von je Neubau und saniertem Altbau gegenübergestellt. Um sich überlagernde Datenpunkte optisch zu trennen, wurden sie als Halbkreise dargestellt.

Beim Investment wird zwischen sanierten und unsanierten Mehrfamilienhäusern unterschieden. Aufgrund geringer oder nicht vorhandener Datensätze können Lücken entstehen.

Erläuterung Diagramme Umland

SALDEN-DIAGRAMME

Diese Abbildungen veranschaulichen die Unterschiede der Umland-Gemeinden (untereinander und im Vergleich zur Stadt Leipzig) hinsichtlich der wichtigsten demografischen Parameter.

Der Einwohner-Saldo in Abbildung 1 stellt die prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl dar. Dieser Einwohner-Saldo setzt sich additiv zusammen aus dem Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) und dem natürlichen Saldo (Geburten minus Todesfälle).

Für die Darstellung der Veränderung des Durchschnittsalters in Abbildung 2 wurden keine relativen, sondern absolute Veränderungen verwendet.

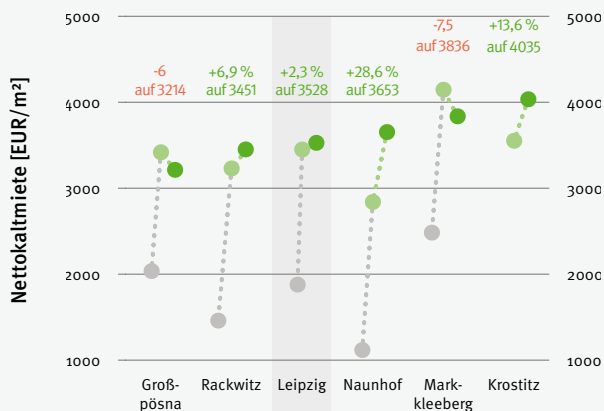


Abb. 5: Veränderung der Angebotspreise im Zeitraum 2015–2024 in der Kategorie Doppelhaushälfte/RH

ERLÄUTERUNGEN ZUR ABBILDUNG 3–5

- +5%
-5% Prozentuale Änderung 2023–2024
- Median-Wert 2024
- Median-Wert 2023
- Median-Wert 2015

ENTWICKLUNG ANGEBOTSMIETEN

In den Abbildungen 3 bis 5 wird jeweils die zeitliche Veränderung der mittleren Angebots-Mietpreise beziehungsweise Angebots-Kaufpreise in verschiedenen Immobilienkategorien visualisiert. Die Gemeinden sind jeweils nach aufsteigendem Preisniveau am Ende des Betrachtungszeitraums geordnet.

Pro Gemeinde wird die Entwicklung des Medianwertes des aktuellen Jahres zum Vorjahr dargestellt. Zur Einordnung, wie sich die Preise langfristig entwickelt haben, wird der Wert von 2016 ergänzt. Die prozentuale Entwicklung zum Vorjahr und der absolute Wert aus dem aktuellen Jahr sind über dem Graphen farbig unterlegt.

Danksagung

Die PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG bedankt sich bei ihren Partnern für die vielfältige Unterstützung bei der Entstehung des aktuell vorliegenden Marktberichtes 2025. Ein besonderer Dank gilt Frau Prof. Dr. habil. Kerry-U. Brauer, Professorin Immobilienwirtschaft an der Dualen Hochschule Sachsen, Leipzig, mit ihrem Professorenteam Frau Prof. Dr. Bettina Lange sowie Herrn Prof. Dr. Ralf Guckel. Sie verantworten die gesamte statistische Datenbereinigung und Auswertung des Zahlenmaterials sowie deren redaktionelle Aufbereitung. Wir danken unserem Partner GeoMap by RealEstatePilot für die Bereitstellung der Datensätze für die diesjährige Ausgabe unseres Marktberichtes.

Des Weiteren bedanken wir uns bei unseren Sponsoren dieser Ausgabe, den Leipziger Stadtwerken und der Green City Solutions GmbH. Ebenfalls danken wir Frank Schütze von der Agentur priori relations für die Erstellung von Interviews sowie der Agentur wpunkt kommunikation und werbung gmbh für Layout, Gestaltung, Redaktion und Umsetzung.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der PISA-Marktbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Er dient lediglich der Information. PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG übernimmt für die Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit des Marktberichtes keine Haftung. Der Marktbericht ersetzt keine Beratung im Hinblick auf Kauf- oder Mietentscheidungen. Allein durch den Abruf des PISA-Marktberichtes kommt kein Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG zustande. Der PISA-Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Verwertungen des PISA-Marktberichtes sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG erlaubt.

NOTIZEN

NOTIZEN

KONTAKT

PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG
Grassstraße 20
04107 Leipzig
Tel.: 0341 91358-0
E-Mail: info@pisa-immobilien.de
www.pisa-immobilien.de

IMPRESSUM

HERAUSGEBER | COPYRIGHT

PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG
Grassstraße 20
04107 Leipzig
Geschäftsführer: Timo Pinder, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Tel.: 0341 91358-0
E-Mail: info@pisa-immobilien.de
www.pisa-immobilien.de

BERATUNG | METHODIK | REDAKTION

Duale Hochschule Sachsen
Staatliche Studienakademie Leipzig
Schönauer Straße 113a
04207 Leipzig
Tel.: 0341 4274-330
E-Mail: info@dhsn.de
www.dhsn.de

INTERVIEWS

Frank Schütze
Presse, PR & Kommunikationsberatung
Holzhäuser Straße 111
04299 Leipzig
Tel.: 0341 86969595
E-Mail: info@priori-relations.de

LAYOUT | REDAKTION | HERSTELLUNG

wpunktw kommunikation + werbung gmbh
Wächterstraße 36
04107 Leipzig
Tel.: 0341 96212315
E-Mail: kontakt@wpunktw.com
www.wpunktw.com