

In Markkleeberg ist Bauland teuer

Dem Wohnungsmarkt in der Stadt Leipzig und ihrem Umland bescheinigt die HVB Expertise, München, in einer aktuellen Einschätzung eine zurückhaltend positive Entwicklungsperspektive.

Eine geringe Neubautätigkeit, eine leicht steigende Einwohnerzahl und eine durch Ansiedlungen von Großunternehmen zu erwartende Nachfragezunahme – das sind die Faktoren, die nach Einschätzung der HVB Expertise eine Stabilisierung des Leipziger Wohnungsmarkts erwarten lassen. Bereits jetzt habe die positive Entwicklung zu einer Nachfragebelebung nach sanierten Mietwohnungen im gründerzeitlichen Bestand und nach Objekten mit gutem Lagepotenzial geführt, heißt es. An solchen Standorten (Waldstraßen- und Musikerviertel, Teile von Leutzsch, Gohlis-Süd und Schleußig) seien stabile bis leicht steigende Mieten von 6 bis 7,50 Euro/m² zu beobachten. Der Wohnungsleerstand beträgt den Angaben zufolge 16%; allerdings stuft der Bericht nur etwa ein Drittel der leeren Wohnungen als vermietbar ein.

Die Erstverkaufspreise für Neu- und Altbauwohnungen bewegten sich seit 2001 auf einem stabilen Niveau von 1.900 bis 2.400 Euro/m² in sehr guten Lagen, heißt es weiter. Damit bestätigt HVB Expertise nicht die Einschätzung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Mitte-Ost, der unlängst von steigenden Wohnungspreisen berichtete. Im Wiederverkauf werden den Angaben zufolge Preise zwischen 1.300 und 2.000 Euro/m² in sehr guter Lage erzielt.

Nur eine geringe Rolle spielen Transaktionen von Geschosswohnungen dagegen in den Gemeinden im Leipziger Umland, die HVB Expertise ebenfalls unter die Lupe genommen hat und in denen der Schwerpunkt auf individuellem Wohnungsbau liegt. Der Rückgang der Preise der vergangenen Jahre ist in diesen Gemeinden zum Stillstand gekommen. Die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser liegen mittlerweile zwischen 40 und 180 Euro/m² und damit niedriger als in Leipzig, wo die Häuslebauer je nach Lage ihres Bauplatzes mit 55 bis 300 Euro/m² rechnen müssen.

Als besonders beliebter Wohnort gilt der Studie der HVB Expertise zufolge die an den

Leipziger Süden angrenzende Stadt Markkleeberg mit 24.000 Einwohnern. Dort erzielen Vermieter für Geschosswohnungen Mieten zwischen 4,50 und 6,50 Euro/m², während Eigentumswohnungen im Erstverkauf zwischen 1.200 und 2.100 Euro/m² einbringen. Bauland ist mit einer Preisspanne von 90 bis 180 Euro/m² teurer als in den anderen betrachteten Umlandgemeinden.

In Markranstädt etwa, 6 km westlich der Leipziger Innenstadt gelegen und ebenfalls als guter Wohnstandort geltend, werden lediglich 60 bis 120 Euro/m² erzielt. Einfamilienhäuser mit 140 m² Wohnfläche kosten hier 125.000 bis 200.000 Euro. In Delitzsch, einer 27.500 Einwohner zählenden Stadt 20 km nördlich von Leipzig, ist ein solches Einfamilienhaus für 120.000 bis 170.000 Euro zu haben, während sich die Baulandpreise mit 40 bis 80 Euro/m² auf einem deutlich niedrigeren Niveau bewegen. In Schkeuditz, nahe dem Flughafen Leipzig-Halle, wird Bauland für 60 bis 110 Euro/m² angeboten. Ein Einfamilienhaus kann man für 120.000 bis 220.000 Euro erwerben, eine gebrauchte Eigentumswohnung für 600 bis 1.100 Euro/m². (ch)