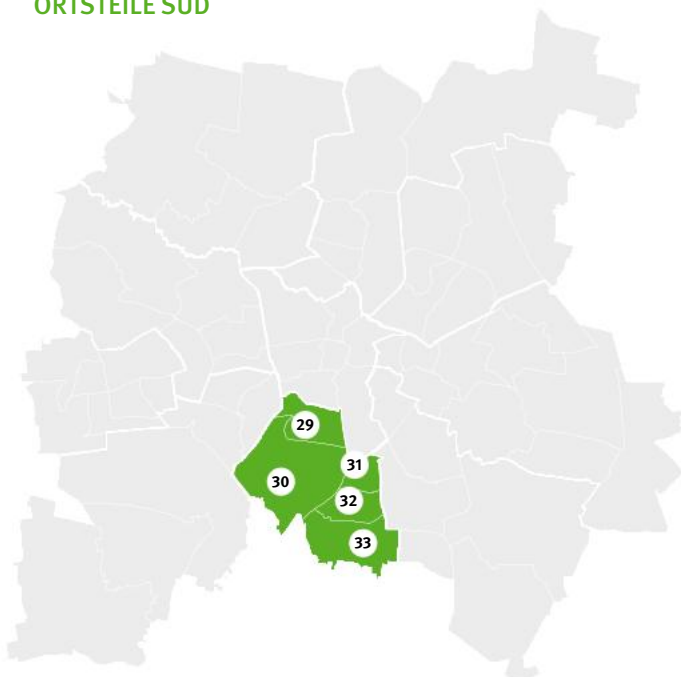


NACHHALTIG NACHGEFRAGTER WOHNSTANDORT

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 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

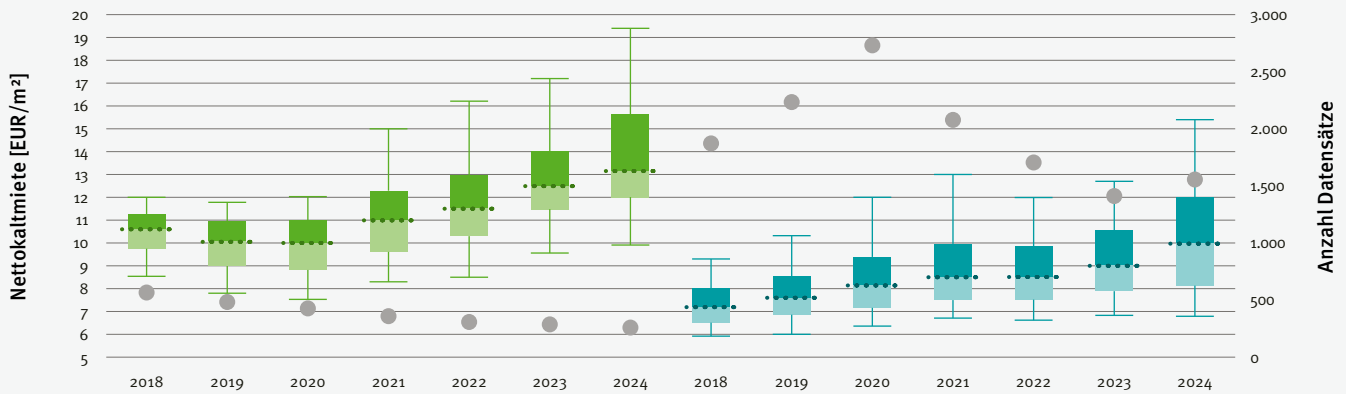
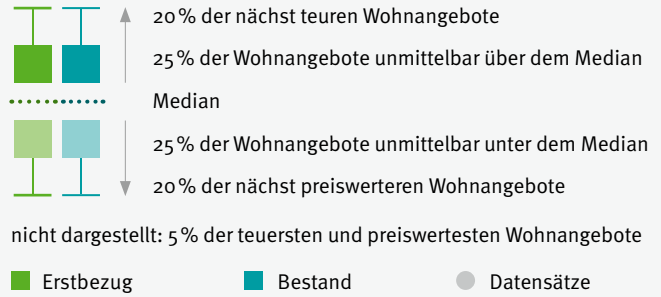


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

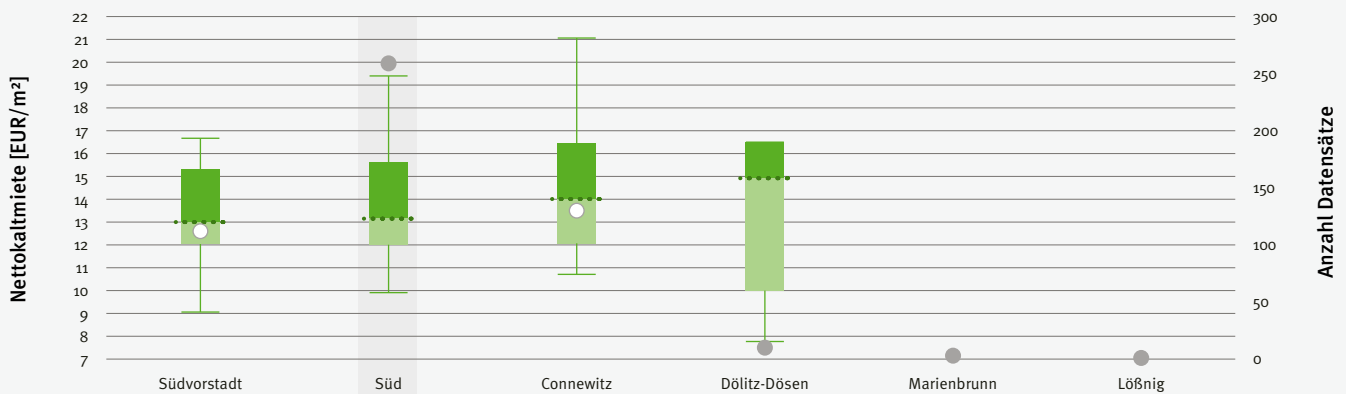


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

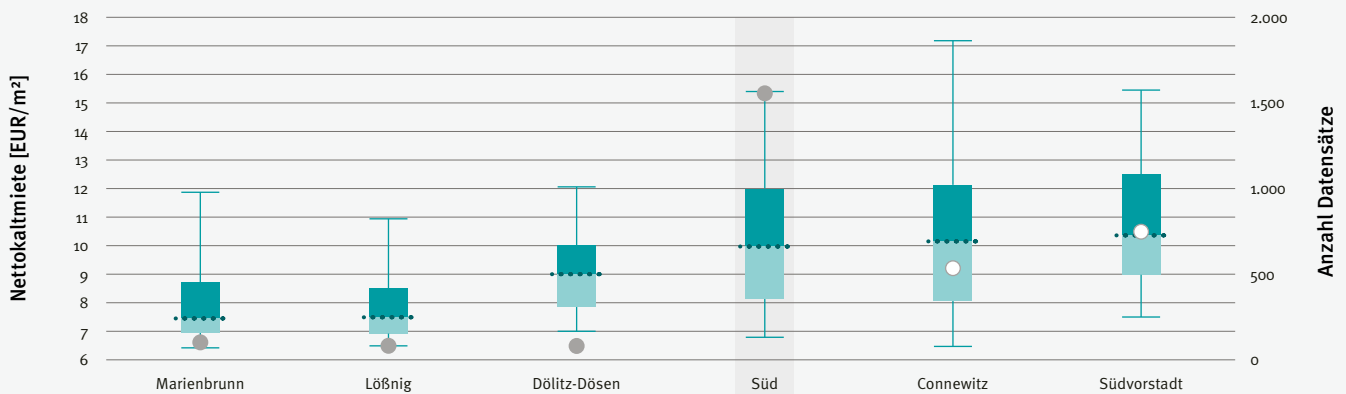


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

► 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. Gleichmaßen 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 Dölitzter 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

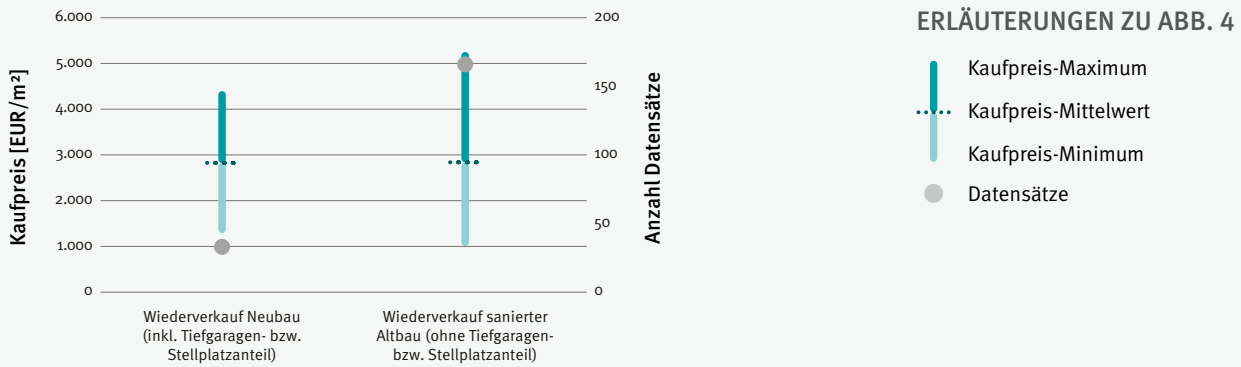


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

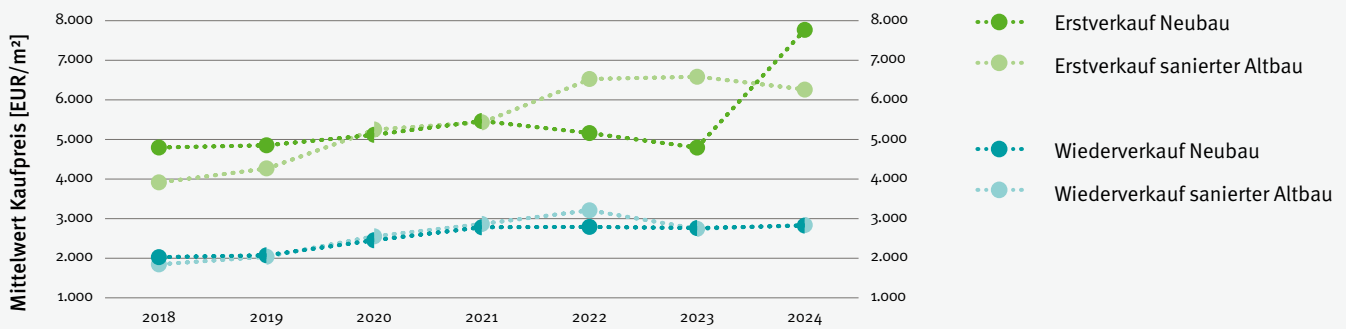


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

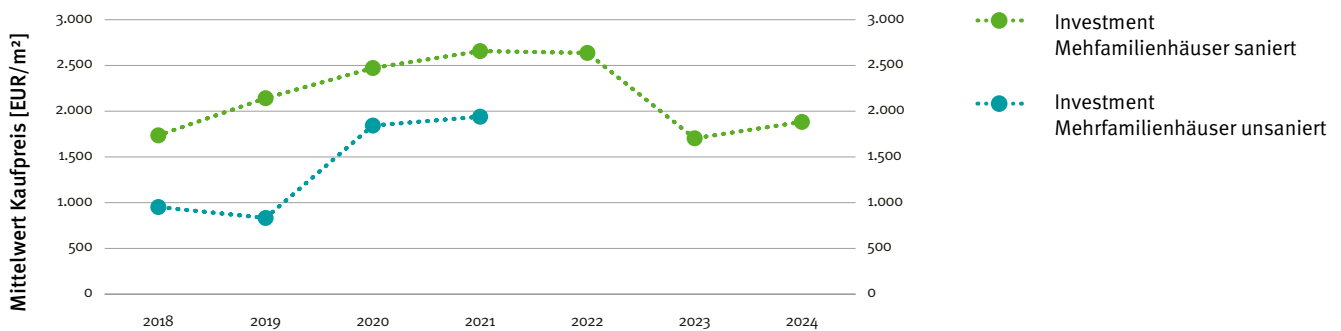


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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