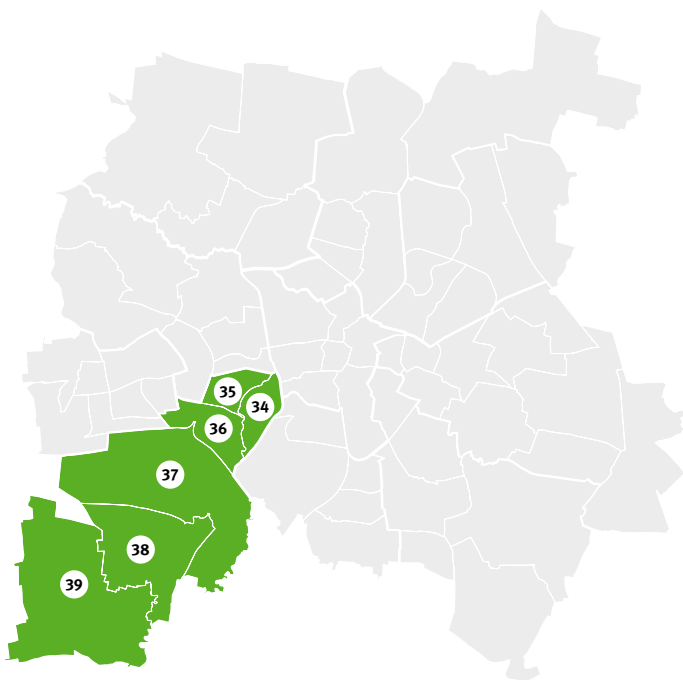


DIE GANZE BANDBREITE – SZENEVIERTEL BIS EINFAMILIENHAUSSTANDORT

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 Innenstadtnähe 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

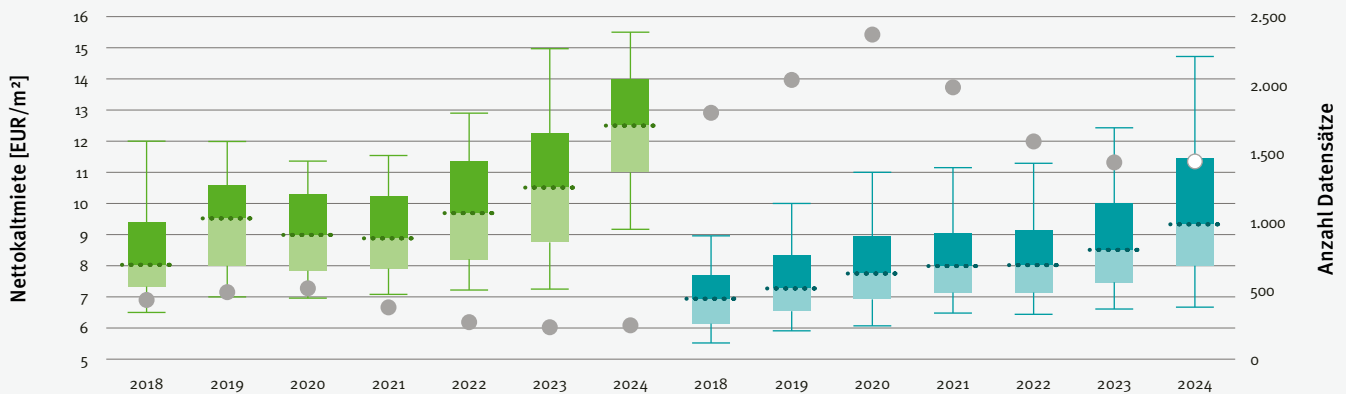
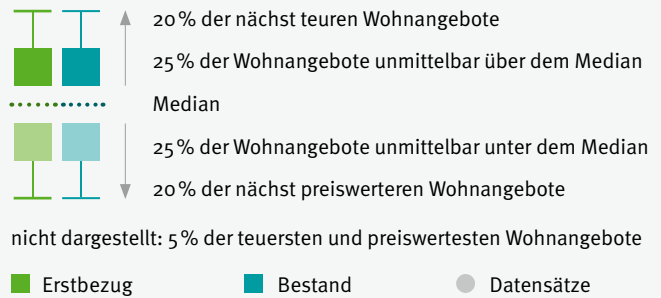


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

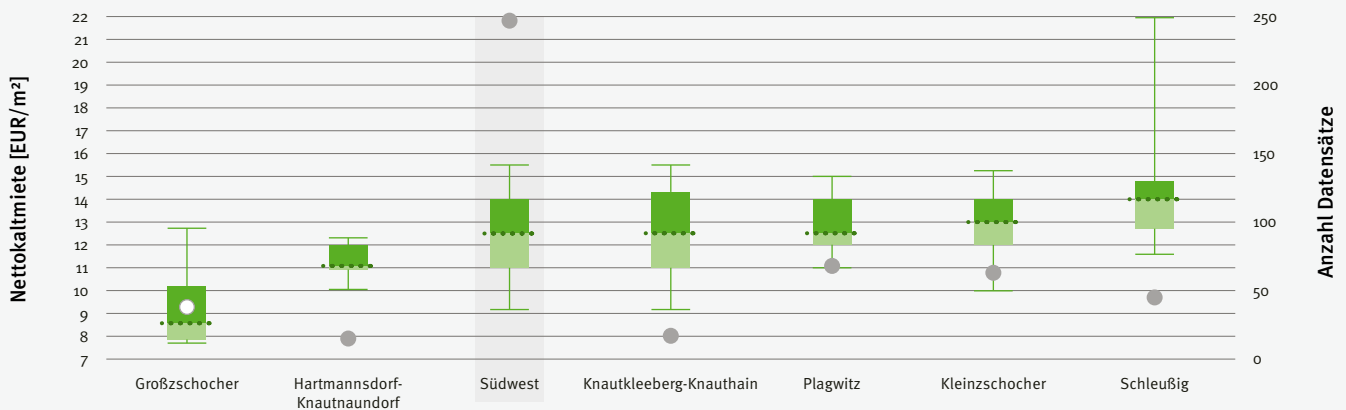


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

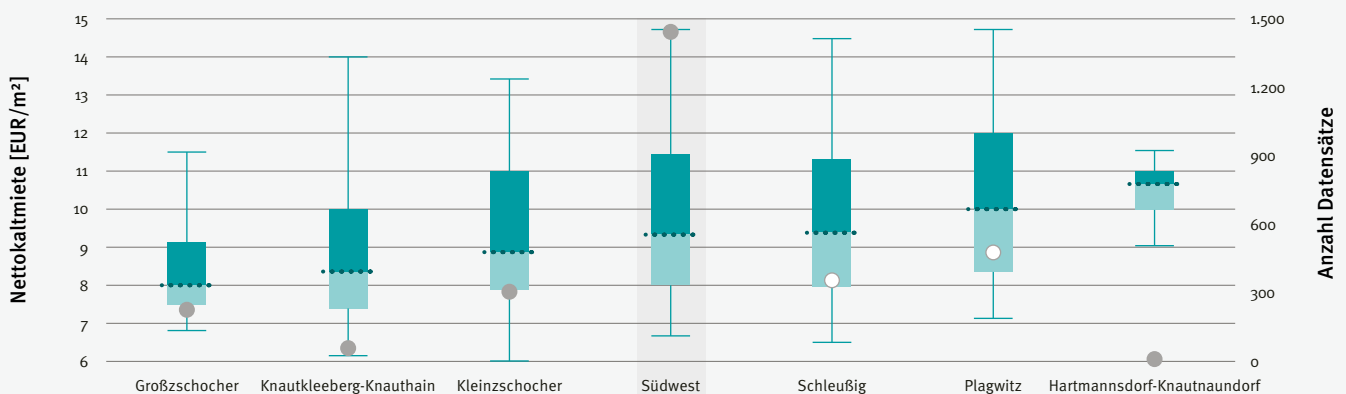


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

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 Einfamilienhausiedlungen, 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 Preisrückgang 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

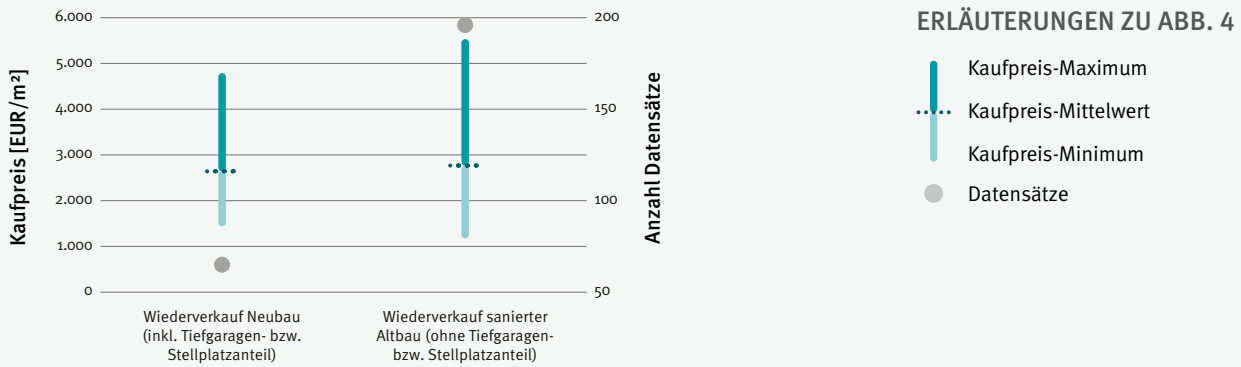


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

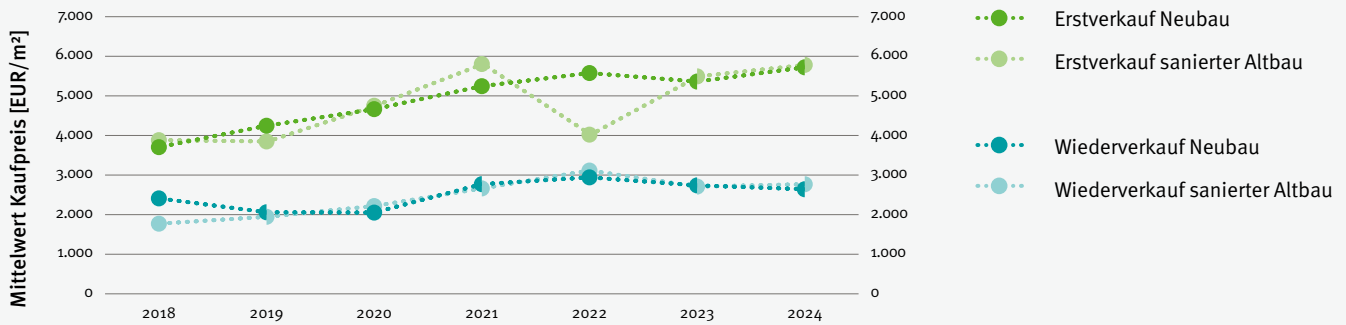


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

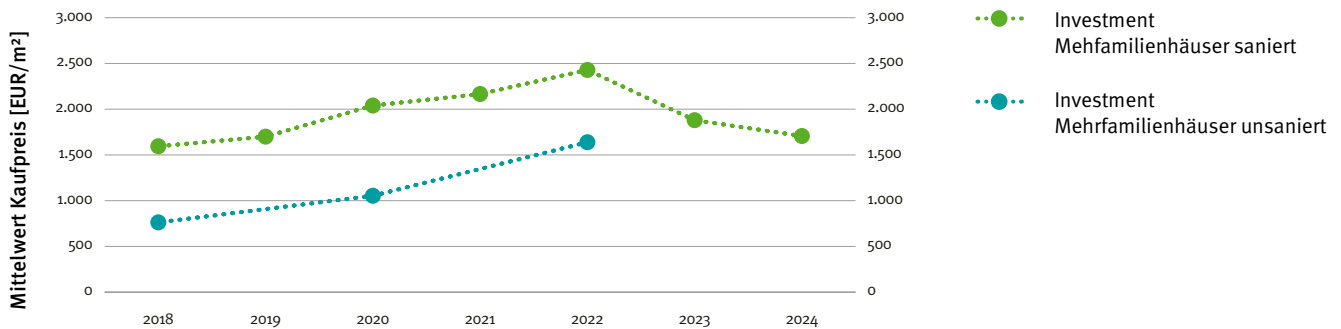


Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

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