



MARKT BERICHT 2026

Mietwohnungsmärkte

Leipzig und Leipziger Umland

Haftungsausschluss

Der Marktbericht wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Die PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG übernimmt jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Inhalte. Die statistischen Auswertungen und Interpretationen dienen ausschließlich der Information und stellen keine Beratung im Hinblick auf Miet- oder Kaufentscheidungen dar. Änderungen, Irrtümer und Abweichungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung für Schäden, die aus der Nutzung der Informationen entstehen, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Allein durch den Abruf oder die Nutzung des Marktberichtes kommt kein Vertragsverhältnis zwischen dem Abrufenden bzw. Nutzenden und der PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG zustande.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	4
Experteninterviews	8
Die Mietwohnungsmärkte in Leipzig und im Leipziger Umland	19
Gesamtwirtschaftlicher Kontext	19
Soziodemographischer Kontext	20
Entwicklung der Mietwohnungsmärkte im Überblick	23
Soziodemographische Daten	28
Einwohnerzahlen	28
Wanderungssalden	30
Durchschnittsalter	32
Haushaltsnettoeinkommen	34
Immobilienmarktdaten	36
Mietwohnungsangebote	36
Angebotsmietpreise	40
Vermarktungsdauern	48
Angebotswohnflächen	52
Fokus auf die Leipziger Stadtbezirke und Ortsteile	56
Leipzig-Mitte	56
Leipzig-Nordost	60
Leipzig-Ost	64
Leipzig-Südost	68
Leipzig-Süd	72
Leipzig-Südwest	76
Leipzig-West	80
Leipzig-Alt-West	84
Leipzig-Nordwest	88
Leipzig-Nord	92
Fokus auf das Leipziger Umland	96
Taucha	96
Borsdorf	98
Machern	100
Brandis	102
Naunhof	104
Großpösna	106
Markkleeberg	108
Böhlen	110
Zwenkau	112
Pegau	114
Markranstädt	116
Schkeuditz	118
Rackwitz	120
Krostitz	122
Jesewitz	124
Methodik	126
Impressum	130

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Die Abbildungen und Tabellen in dieser Broschüre sind einheitlich durch ein System von zwei Zahlen nummeriert: Die erste Zahl bezeichnet die Seitenzahl, auf der die Abbildung oder Tabelle zu finden ist, die zweite Zahl eine fortlaufende Nummer auf der betreffenden Seite. Mit der Abkürzung „Abb. 22-1“ ist also die erste Abbildung auf Seite 22 gemeint. Tabellen werden hierbei der Einfachheit halber ebenfalls als Abbildungen bezeichnet.

Bei allen Abbildungen handelt es sich jeweils um redaktionseigene Visualisierungen auf Grundlage der Daten, die von den unter „Datenquelle(n)“ genannten Institutionen bzw. Unternehmen bereitgestellt wurden.

Die Mietwohnungsmärkte in Leipzig und im Leipziger Umland

Immobilienpreise in Leipzig und Verbraucherpreisindex, Jahre 2015–2025	19-1
Absolute Wanderungssalden in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025	20-1
Angebotsmieten des Jahres 2025 in den „Big-8-Städten“	21-1
Angebots- und Bestandsmieten in Leipzig, Jahre 2015–2025	22-1
Mietbelastungsquote in Leipzig nach Einkommensgruppen, Jahre 2015–2024	22-2
Leipziger Stadtbezirke und Umlandgemeinden	23-1
Übersicht der Marktparameter für Leipzig und das Umland, Jahre 2024 und 2025, Kategorien Erstbezug und Bestand	24-1
Anzahl der Mietwohnungsangebote in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorien Erstbezug und Bestand	25-1
Median der Angebotsmieten in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorien Erstbezug und Bestand	25-2
Mittlere Vermarktungsdauer in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorien Erstbezug und Bestand	26-1
Mittlere Angebotswohnfläche in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorien Erstbezug und Bestand	27-1

Soziodemographische Daten

Einwohnerzahlen in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025	28-1
Bevölkerungsdichte der Leipziger Stadtbezirke und Umlandgemeinden im Jahr 2024 . . .	28-2
Einwohnerzahlen der Leipziger Stadtbezirke, Jahre 2015–2025	29-1
Einwohnerzahlen der Leipziger Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025	29-2
(Relative) Wanderungssalden der Stadt Leipzig und des Umlands, Jahre 2015–2025	30-1
(Relative) Wanderungssalden der Leipziger Stadtbezirke und Umlandgemeinden im Jahr 2024	30-2
(Relative) Wanderungssalden der Leipziger Stadtbezirke, Jahre 2015–2025	31-1
(Relative) Wanderungssalden der Leipziger Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025	31-2
Durchschnittsalter in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025	32-1
Durchschnittsalter in den Leipziger Stadtbezirken und Umlandgemeinden im Jahr 2024 . .	32-2
Durchschnittsalter in den Leipziger Stadtbezirken, Jahre 2015–2025	33-1
Durchschnittsalter in den Leipziger Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025	33-2
Median der Haushaltsnettoeinkommen in Leipzig nach Haushaltsgröße, Jahre 2015–2024 .	34-1
Median der Haushaltsnettoeinkommen in den Leipziger Ortsteilen im Jahr 2023	34-2
Median der Haushaltsnettoeinkommen in den Leipziger Ortsteilen, Jahre 2011–2023 . . .	35-1

Immobilienmarktdaten

Anzahl der Mietwohnungsangebote in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	36-1/2
Anzahl der Mietwohnungsangebote in den Leipziger Stadtbezirken/Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	37-1/2
Anzahl der Mietwohnungsangebote in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	38-1/2
Anzahl der Mietwohnungsangebote in den Leipziger Stadtbezirken/Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	39-1/2
Median/Verteilung der Angebotsmieten in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	40-1/2
Median der Angebotsmieten in den Leipziger Stadtbezirken/Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	41-1/2
Median/Verteilung der Angebotsmieten in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	42-1/2
Median der Angebotsmieten in den Leipziger Stadtbezirken/Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	43-1/2
Verteilung der Angebotsmieten 2025 in den Leipziger Stadtbezirken und Umlandgemeinden, Kategorie Erstbezug	44-1
Verteilung der Angebotsmieten 2025 in den Leipziger Stadtbezirken und Umlandgemeinden, Kategorie Bestand	45-1
Median der Angebotsmieten: Veränderung von 2024 zu 2025, Kategorie Erstbezug/Bestand	46-1/2
Median der Angebotsmieten: Veränderung von 2015 zu 2025, Kategorie Erstbezug/Bestand	47-1/2
Mittelwert/Verteilung der Vermarktungsdauern in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	48-1/2
Mittlere Vermarktungsdauer in den Leipziger Stadtbezirken/Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	49-1/2
Mittelwert/Verteilung der Vermarktungsdauern in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	50-1/2
Mittlere Vermarktungsdauer in den Leipziger Stadtbezirken/Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	51-1/2
Mittelwert/Verteilung der Angebotswohnflächen in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	52-1/2
Mittlere Angebotswohnfläche in den Leipziger Stadtbezirken/Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	53-1/2
Mittelwert/Verteilung der Angebotswohnflächen in Leipzig und im Umland, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	54-1/2
Mittlere Angebotswohnfläche in den Leipziger Stadtbezirken/Umlandgemeinden, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	55-1/2

Fokus auf die Leipziger Stadtbezirke und Ortsteile

	Leipzig- Mitte	Leipzig- Nordost	Leipzig- Ost	Leipzig- Südost	Leipzig- Süd
Übersicht der Marktparameter, Jahre 2024 und 2025, Kategorien Erstbezug und Bestand	56-1	60-1	64-1	68-1	72-1
Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk	57-1	61-1	65-1	69-1	73-1
Median der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	58-1	62-1	66-1	70-1	74-1
Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen, Jahr 2025, Kategorie Erstbezug	58-2	62-2	66-2	70-2	74-2
Median der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	59-1	63-1	67-1	71-1	75-1
Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen, Jahr 2025, Kategorie Bestand	59-2	63-2	67-2	71-2	75-2
	Leipzig- Südwest	Leipzig- West	Leipzig- Alt-West	Leipzig- Nordwest	Leipzig- Nord
Übersicht der Marktparameter, Jahre 2024 und 2025, Kategorien Erstbezug und Bestand	76-1	80-1	84-1	88-1	92-1
Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk	77-1	81-1	85-1	89-1	93-1
Median der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025, Kategorie Erstbezug	78-1	82-1	86-1	90-1	94-1
Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen, Jahr 2025, Kategorie Erstbezug	78-2	82-2	86-2	90-2	94-2
Median der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025, Kategorie Bestand	79-1	83-1	87-1	91-1	95-1
Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen, Jahr 2025, Kategorie Bestand	79-2	83-2	87-2	91-2	95-2

Fokus auf das Leipziger Umland

	Taucha	Borsdorf	Machern	Brandis	Naunhof
Übersicht der Marktparameter, Jahre 2024 und 2025,					
Kategorien Erstbezug und Bestand	.96-1	98-1	100-1	102-1	104-1
Median der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025,					
Kategorie Bestand	.97-1	99-1	101-1	103-1	105-1
Verteilung der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025,					
Kategorie Bestand	.97-2	99-2	101-2	103-2	105-2

	Großpösna	Markkleeberg	Böhlen	Zwenkau	Pegau
Übersicht der Marktparameter, Jahre 2024 und 2025,					
Kategorien Erstbezug und Bestand	106-1	108-1	110-1	112-1	114-1
Median der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025,					
Kategorie Bestand	107-1	109-1	111-1	113-1	115-1
Verteilung der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025,					
Kategorie Bestand	107-2	109-2	111-2	113-2	115-2

	Markranstädt	Schkeuditz	Rackwitz	Krostitz	Jesewitz
Übersicht der Marktparameter, Jahre 2024 und 2025,					
Kategorien Erstbezug und Bestand	116-1	118-1	120-1	122-1	124-1
Median der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025,					
Kategorie Bestand	117-1	119-1	121-1	123-1	125-1
Verteilung der Angebotsmieten, Jahre 2015–2025,					
Kategorie Bestand	117-2	119-2	121-2	123-2	125-2

Steigende Mieten, stabile Belastung – wie passt das zusammen?

Mietanstieg, Marktmechanismen und ein statistischer Effekt, der die Debatte verzerrt: Was der Marktbericht Miete 2026 wirklich sagt

Der Leipziger Wohnungsmarkt sendet widersprüchliche Signale: Die Angebotsmieten steigen seit Jahren, gleichzeitig bleibt die Mietbelastung der Haushalte stabil. Wohnungen werden schneller vermietet, doch im hochpreisigen Segment verlängert sich die Vermarktung wieder. Und die statistisch ausgewiesenen Bestandsmieten steigen stärker, als es reale Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen vermuten lassen. **Prof. Dr. Kerry Brauer** vom Institut für immobilienwirtschaftliche Studien und **Timo Pinder**, Geschäftsführer der PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG, ordnen die Daten des Marktberichts Miete 2026 ein.

Herr Pinder, wie lässt sich die aktuelle Lage auf dem Leipziger Mietmarkt beschreiben?

Timo Pinder: Die Angebotsmieten steigen seit 2015 kontinuierlich. Im Bestand beträgt der Anstieg rund 70 Prozent, beim Erstbezug rund 97 Prozent. Diese Werte klingen hoch, müssen aber eingeordnet werden. Leipzig startete 2015 von einem sehr niedrigen Niveau: 5,81 Euro pro Quadratmeter im Bestand und 7,09 Euro im Erstbezug. Zudem liegt Leipzig mit aktuell 10,55 Euro pro Quadratmeter im Median weiterhin deutlich unter den anderen großen deutschen Städten. München liegt beispielsweise bei 25,21 Euro pro Quadratmeter.

Laut Bürgerumfrage 2024 empfinden 51 Prozent der Leipzigerinnen und Leipziger Wohnen als größtes Problem der Stadt. Wie passt das zu diesen Daten?

Kerry Brauer: Die Wahrnehmung ist nachvollziehbar. Leipzig hat eine Mieterquote von 87 Prozent und damit die niedrigste Eigentumsquote unter den deutschen Großstädten. Mietentwicklungen betreffen hier besonders viele Menschen direkt. Hinzu kommt: Leipzig war lange durch hohe Lebensqualität bei niedrigen Wohnkosten geprägt. Das war aber kein stabiler Normalzustand, sondern Folge eines Angebotsüberschusses nach dem Bevölkerungsrückgang der 1990er und frühen 2000er Jahre. Seit dem Einwohnerwachstum ab 2010 hat sich dieses Verhältnis grundlegend verändert.

Die Mietbelastungsquote liegt seit Jahren bei rund 30 Prozent. Wie lässt sich das mit steigenden Mieten vereinbaren?

Pinder: Entscheidend ist die Einkommensentwicklung. Die Haushaltsnettoeinkommen sind von 2015 bis 2024 um rund 40 Prozent gestiegen. Die tatsächlich gezahlten Bestandsmieten laut Erhebung der Stadt Leipzig legten im gleichen Zeitraum um 35,5 Prozent zu. Einkommen und gezahlte Mieten entwickelten sich also ähnlich. Deshalb bleibt die Quote stabil.



Timo Pinder, Geschäftsführer der
PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG

Pinder: Ein vierköpfiger Haushalt mit einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 4.867 Euro gibt heute etwa 1.460 Euro monatlich für die Bruttowarmmiete aus. Das entspricht ungefähr dem gesamtdeutschen Durchschnitt.



Prof. Dr. Kerry Brauer
Institut für immobilienwirtschaftliche Studien

Brauer: Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass Mittelwerte soziale Unterschiede verdecken. Bei den einkommensschwächsten 20 Prozent der Haushalte liegt die Mietbelastungsquote bereits bei über 40 Prozent. Das Problem liegt also weniger im Gesamtmarkt, sondern in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Genau dort braucht es gezielte Wohnungspolitik und sozialen Mietwohnungsbau.

Der Bericht zeigt einen stark differenzierten Markt. In einzelnen Lagen sinken Mieten sogar.

Wie ist das einzuordnen?

Pinder: Es gibt nicht den einen Leipziger Mietmarkt. Es gibt viele Teilmärkte mit sehr unterschiedlichen Lagequalitäten, Gebäudestrukturen und Nachfragesituationen. Im Stadtbezirk Süd lag der Median der Erstbezugsmieten 2024 bei 14,56 Euro pro Quadratmeter und sank 2025 leicht auf 13,99 Euro. Im Stadtbezirk Nordost liegen die Bestandsmieten dagegen bei 8,64 Euro pro Quadratmeter. Diese Spreizung ist normal. Pauschale Aussagen über den Leipziger Mietmarkt greifen deshalb zu kurz.

Was sagt die Vermarktungsdauer über die Nachfrage aus?

Pinder: Die Vermarktungsdauer zeigt, wie lange Wohnungen bis zur Vermietung inseriert sind. Stadtweit ist sie deutlich gesunken. Das spricht für eine gestiegene Nachfrage im Verhältnis zum verfügbaren Angebot. Besonders deutlich ist Leipzig-West: 2015 lag die mittlere Vermarktungsdauer dort bei 119 Tagen, heute bei weniger als 20 Tagen. Je preiswerter eine Lage, desto stärker sinken die Vermarktungszeiten. Das zeigt, wie groß die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist.

Brauer: Interessant ist zugleich der Gegenbefund im oberen Preissegment. Im Stadtbezirk Mitte Zentrum-Nordwest, also im Waldstraßenviertel, werden die teuersten Wohnungen angeboten. Dort liegt die Vermarktungsdauer trotz Rückgang weiterhin über dem städtischen Durchschnitt. Das ist ein klares Marktsignal: Bei sehr hohen Mieten wird die Zahl der Haushalte kleiner, die diese Preise zahlen können oder wollen. Der Markt reguliert sich hier über Preisbereitschaft und Nachfrage.

Im Bericht gibt es eine wichtige methodische Erläuterung: Steigende Bestandsmieten bedeuten nicht automatisch, dass bestehende Mietverhältnisse teurer werden. Was steckt dahinter?

Brauer: Die im Marktbericht ausgewiesenen Bestandsmieten sind Angebotsmieten. Sie zeigen also, zu welchen Preisen Wohnungen bei Wiedervermietung inseriert werden – nicht, was laufende Mietverträge kosten. Wenn eine Wohnung zunächst als Erstbezug für 16 Euro pro Quadratmeter vermietet wurde und nach Auszug des ersten Mieters erneut zum gleichen Preis angeboten wird, erscheint

sie statistisch als Bestandsangebot. Der Preis bleibt gleich, aber der Median der Bestandsmieten steigt, weil ein hochpreisiges Objekt in diese Kategorie wechselt. Dieser Übergangseffekt erklärt einen erheblichen Teil des statistisch ausgewiesenen Bestandsmietanstiegs, ohne dass bestehende Mieter mehr zahlen.

Die durchschnittlich angebotene Wohnfläche sinkt seit Jahren. Was lässt sich daraus ableiten?

Pinder: 2018 lag die durchschnittliche Wohnfläche neu angebotener Erstbezugswohnungen in Leipzig bei 85,5 Quadratmetern, 2025 nur noch bei 67,4 Quadratmetern. Das sind fast 20 Quadratmeter weniger. Dahinter stehen zwei Entwicklungen. Erstens reagieren Investoren auf gestiegene Baukosten und errichten kleinere, wirtschaftlich besser kalkulierbare Wohnungen. Zweitens passen Wohnungssuchende ihre Flächenwünsche an, weil die absolute Mietbelastung inklusive Nebenkosten gestiegen ist. Angebot und Nachfrage bewegen sich hier in dieselbe Richtung.

Der Bericht zeigt auch höhere Medianeinkommen in Stadtrandlagen als in der Stadtmitte. Warum?

Brauer: Das ist ein klassischer Suburbanisierungseffekt. Haushalte mit höherem Einkommen ziehen an den Stadtrand oder ins Umland, wenn sie dort

mehr Fläche, bessere Wohnqualität oder Wohneigentum realisieren können. Innerhalb der Stadtgrenzen ist Eigentum für viele kaum noch erreichbar. Seit 2014 hat Leipzig gegenüber dem Umland ein negatives Wanderungssaldo von jährlich 2.500 bis knapp 5.000 Personen. Das ist eine marktgetriebene räumliche Sortierung nach Präferenzen und Budgets – nicht automatisch ein Verdrängungsphänomen.

Wie wird sich der Markt entwickeln?

Brauer: Entscheidend bleiben Bevölkerungsentwicklung und Angebot. Leipzig wächst weiter, aber der Wanderungsüberschuss schwächt sich ab. Das kann den Nachfragedruck dämpfen. Gleichzeitig hängt die Mietentwicklung davon ab, wie viel neue Wohnfläche entsteht.

Pinder: Wir erwarten deshalb einen moderaten weiteren Mietanstieg – keine Trendwende, aber auch keine beschleunigte Dynamik. Strukturell entscheidend ist die Angebotsseite. Im Stadtbezirk Nord gingen die Erstbezugsangebote von 572 Wohnungen im Jahr 2015 auf 105 im Jahr 2023 zurück. Das liegt an erschöpften Entwicklungsflächen und gestiegenen Baukosten. Weitere Wohnungsfertigstellungen bleiben daher die wichtigste Stellschraube für ein langfristig stabiles Verhältnis von Angebot und Nachfrage.



DUALES STUDIUM

Studiere am Campus Leipzig der Dualen Hochschule Sachsen einen unserer marktorientierten dualen Studiengänge auf höchstem Niveau und mit starken Praxispartnern. **Ohne Gebühren, aber mit Gehalt.**

STUDIEN ANGEBOTE

- › Nachhaltige Ingenieurwissenschaft für Immobilien und Anlagen (NIIA)
- › Informatik
- › Controlling/Finance
- › Immobilienwirtschaft
- › Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung



Studium mit Gehalt.

SACHSEN
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

Daten, Automatisierung und Markttransparenz: GeoMap erneut zentrale Grundlage für den PISA-Marktbericht 2026

Zum fünften Mal in Folge stellt die Real Estate Pilot AG mit ihrer Online-Datenbank GeoMap eine zentrale Datengrundlage für den PISA-Marktbericht Leipzig bereit. Mit über 38 Millionen duplikatsbereinigten Angebotsdaten zu Kauf- und Mietimmobilien – sowohl aktuell als auch historisch bis 2015 zurückreichend – bietet GeoMap eine der umfassendsten Datenbasen für fundierte Marktanalysen im deutschsprachigen Raum. Auch in diesem Jahr liefert GeoMap eine umfassende und tiefgehende Datenbasis für die Analyse des Mietwohnungsmarktes – von Angebotsmieten über Vermarktungsdauern bis hin zu strukturellen Marktdaten auf Mikroebene.

Marco Hoffmann, Gründer von GeoMap und Vorstand der Real Estate Pilot AG, spricht über die wichtigsten Neuerungen, die zunehmende Automatisierung in der Datenanalyse und die Bedeutung verlässlicher Daten in Zeiten von Künstlicher Intelligenz.

GeoMap liefert bereits zum fünften Mal in Folge die Datengrundlage für den PISA-Marktbericht. Was ist 2026 neu?

Der wichtigste Schritt in diesem Jahr ist die klare Trennung der Marktberichte. Erstmals gibt es eine eigenständige Analyse für Mietwohnungsmärkte und eine separate Auswertung für Wohneigentumsmärkte. Das ermöglicht eine deutlich präzisere Betrachtung der jeweiligen Marktmechaniken, da sich Miet- und Kaufmärkte aktuell sehr unterschiedlich entwickeln.

Parallel dazu haben wir auch auf Prozessebene einen großen Fortschritt gemacht: Gemeinsam mit der Dualen Hochschule Sachsen wurde erstmals ein vollständig automatisierter Workflow umgesetzt. Die Daten wurden über eine individuelle API direkt aus GeoMap bezogen und weiterverarbeitet. Das ist ein wichtiger Schritt hin zu mehr Effizienz, Reproduzierbarkeit und Skalierbarkeit in der Marktberichterstattung. Durch den API-Zugriff können Daten direkt aus der Quelle gezogen und ohne manuelle Zwischenschritte verarbeitet werden. Das reduziert Fehlerquellen und sorgt dafür, dass Analysen jederzeit reproduzierbar sind.

Welche Rolle spielt GeoMap konkret im diesjährigen Bericht zu den Mietwohnungsmärkten?

Neben klassischen Strukturdaten wie Einwohnerzahlen, Wanderungssalden und dem Durchschnittsalter liefern wir vor allem detaillierte Angebotsdaten für Mietwohnungen – sowohl im Bestand als auch im Erstbezug. Diese werden berei-

nigt und unbereinigt ausgewertet und um Medianpreise pro Quadratmeter Wohnfläche ergänzt.

Darüber hinaus fließen auch Analysen zu Angebotshäufigkeiten, Preisniveaus und Marktstrukturen ein. Ergänzt wird die Datengrundlage punktuell durch Bestandsmieten der Stadt Leipzig sowie durch soziodemografische Daten aus offiziellen Quellen wie dem Amt für Statistik und Wahlen und dem Statistischen Bundesamt.



Marco Hoffmann, Vorstand der Real Estate Pilot AG

Ein wesentlicher Mehrwert liegt in der zeitlichen Tiefe der Daten: Durch eine durchgängige Zeitreihe über mehrere Jahre hinweg lassen sich Marktentwicklungen und Preistrends präzise nachvollziehen.

Die Stärke von GeoMap liegt dabei in der Kombination aus Breite und Tiefe der Daten – von der gesamstädtischen Betrachtung bis hin zur Analyse auf Mikrostandorten. Genau diese Differenzierung ist entscheidend, um den Markt realistisch abzubilden und fundierte Entscheidungen zu ermöglichen.

In Zeiten von Künstlicher Intelligenz: Wie wichtig sind verlässliche Daten für fundierte Marktanalysen?

Verlässliche Daten sind heute wichtiger denn je. Künstliche Intelligenz kann nur so gut sein wie die Datenbasis, auf der sie arbeitet. Wenn die Daten unvollständig, verzerrt oder nicht bereinigt sind, führt das zwangsläufig zu falschen Ergebnissen.

Genau hier setzen wir mit GeoMap an: Wir investieren sehr viel in Datenqualität – von der Duplikaterkennung über Plausibilitätsprüfungen bis hin zur strukturierten Aufbereitung.

Für professionelle Marktteilnehmer bedeutet das: Sie können sich auf die Analysen verlassen und fundierte Entscheidungen treffen – sei es im Ankauf, in der Projektentwicklung oder in der Vermarktung.

Welche Entwicklungen zeigen die aktuellen GeoMap-Daten für den Leipziger Mietwohnungsmarkt 2025 – und was ist dabei besonders auffällig?

Die aktuellen Daten zeigen, dass der Leipziger Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt ist. Steigende Angebotsmieten und ein begrenztes Angebot unterstreichen die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Besonders auffällig ist die Entwicklung der Angebotsdauer: Diese hat sich in den vergangenen Jahren im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen deutlich verkürzt. Wohnungen werden heute spürbar schneller vermietet – ein klares Signal für die hohe Marktdynamik und das Potenzial des Standorts. Für Marktteilnehmer gilt daher mehr denn je: Eine differenzierte Betrachtung ist entscheidend – Lage, Objektqualität und Zielgruppe machen den Unterschied.

**WENIGER BAUCHGEFÜHL,
MEHR DATENPOWER.**

Mit GeoMap den Markt im Blick behalten.



Zwischen Wahrnehmung und Wirklichkeit: Warum die Mietdebatte neu gedacht werden muss

René Hobusch, Rechtsanwalt und Präsident von Haus & Grund Sachsen, über Mietentwicklung, politische Rahmenbedingungen und die Auswirkungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes

Herr Hobusch, die Diskussion um steigende Mieten prägt aktuell die öffentliche Debatte. Zeichnen die vorliegenden Zahlen tatsächlich das Bild eines zunehmend unbezahlbaren Wohnens?

Die Debatte ist verständlich, greift aber zu kurz. Nüchtern betrachtet zeigt sich ein differenzierteres Bild: Die Nettokaltmieten sind zwar spürbar gestiegen, gleichzeitig haben sich jedoch auch die Einkommen erhöht. Die Mietbelastungsquote liegt in Leipzig durchschnittlich weiter bei rund 30 Prozent und damit in einem von den Sozialwissenschaften anerkannten Bereich. Vor 20 Jahren lag die Mietbelastung trotz deutlich niedrigerer Kaltmieten übrigens oberhalb dieser Grenze.

Das eigentliche Problem wird häufig übersehen: Nicht die Mieten allein treiben die Belastung, sondern die Gesamtkosten des Wohnens. Vor allem bei den Nebenkosten sehen wir eine deutlich stärkere Dynamik.

Was meinen Sie konkret mit dieser Entwicklung bei den Nebenkosten?

Die Nebenkosten sind der entscheidende Preistreiber. Während die Nettokaltmieten moderat gestiegen sind, haben sich Energiekosten teilweise um bis zu 180 Prozent erhöht. Insgesamt sind die Wohnkosten um rund 60 Prozent gestiegen – und eben nicht primär aufgrund der Miete.

Das verzerrt die Wahrnehmung. In der öffentlichen Diskussion wird häufig von „Mietenexplosionen“ gesprochen, obwohl die tatsächliche Belastung aus mehreren Faktoren entsteht. Wer seriös argumentieren will, muss diese Zusammenhänge berücksichtigen.

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die Datengrundlage selbst. Wird die Marktentwicklung möglicherweise falsch interpretiert?

Ja. Viele Debatten vermischen unterschiedliche

Zahlen. Angebotsmieten, Bestandsmieten, Nebenkosten und Mietbelastungsquoten beschreiben jeweils etwas anderes. Wer daraus politische Maßnahmen ableitet, muss sehr genau sagen, worüber er spricht.

Problematisch wird es, wenn aus steigenden Angebotsmieten pauschal auf eine generelle Überforderung aller Mieter geschlossen wird. Die tatsächliche Wohnkostenbelastung hängt von mehreren Faktoren ab: Einkommen, Nettokaltmiete, Energiepreisen und Betriebskosten. Genau diese Gesamtsicht fehlt häufig.

Das führt zwangsläufig zu Fehlsteuerungen, wie man es an der Mietpreisbremse sieht. Zehn Jahre nach Einführung zeigt sie keine Wirkung, doch die Koalition will sie erneut verlängern.

Die Mietpreisbremse ist also ein wirkungsloses Instrument?

Ja, und ein klassisches Beispiel für gut gemeinte, aber strukturell falsche Politik. Steigende Mieten sind das Ergebnis von Knappheit. Wenn ich Preise reguliere, ohne das Angebot zu erhöhen, verschiebe ich das Problem nur und verunsichere die Vermieter.

Zudem sinkt die Investitionsbereitschaft. Wer nicht mehr wirtschaftlich kalkulieren kann, investiert weniger – in Neubau, Modernisierung oder energetische Maßnahmen. Das verschärft langfristig den Angebotsmangel.

Sie sprechen die Investitionsbedingungen an. Welche Bedeutung haben private Vermieter?

Eine zentrale. Rund 5,2 Millionen private Vermieter stellen etwa 16 Millionen Wohnungen bereit. Das sind zwei Drittel aller Mietwohnungen. Sie investieren jährlich rund 25 Milliarden Euro in ihre Bestände. Diese Eigentümer handeln langfristig und sind an stabilen Mietverhältnissen interessiert.

Wenn diese Gruppe durch Regulierung unter Druck gerät, hat das direkte Auswirkungen auf den Markt. Investitionen werden zurückgestellt – mit spürbaren Folgen für das Angebot.

Ein zentrales Thema ist das sogenannte Heizungs-gesetz. Was ändert sich hier konkret?

Mit dem geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz soll ein grundlegender Kurswechsel erfolgen. Die 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien soll entfallen, ebenso die Austauschpflicht für funktionierende Heizungen. Stattdessen wird ein technologieoffener Ansatz verfolgt. Das gibt Eigentümern mehr Flexibilität und nimmt kurzfristig Druck aus Investitionsentscheidungen.

Welche Auswirkungen hat das auf Eigentümer und Mieter?

Kurzfristig sorgt das für Entlastung. Gleichzeitig bleiben erhebliche Investitionen notwendig, insbesondere mit Blick auf Klimaziele.

Für Mieter entscheidend sind weiterhin die Nebenkosten. Hier versucht der Gesetzgeber gegenzusteuern, etwa durch mehr Transparenz bei Fernwärmepreisen. Ob das ausreicht, bleibt abzuwarten.

Was bedeutet diese Gemengelage für den Leipziger Wohnungsmarkt?

Leipzig bleibt ein Wachstumsmarkt mit hoher

Nachfrage und begrenztem Angebot. Politische Unsicherheiten – im Mietrecht, im Energierecht oder bei Förderprogrammen – verstärken jedoch die Zurückhaltung bei Investitionen.

Das führt dazu, dass Projekte verzögert oder gar nicht umgesetzt werden. Die Folge ist eine weitere Verknappung des Angebots.

Was müsste passieren, um die Situation zu verbessern?

Wir brauchen verlässliche Rahmenbedingungen, weniger Eingriffe in die Preisbildung und mehr Anreize für Investitionen. Entscheidend ist, das Angebot zu erhöhen.

Nur wenn mehr Wohnraum entsteht und der Bestand wirtschaftlich bewirtschaftet werden kann, lässt sich der Markt langfristig stabilisieren.

Abschließend: Wie sollte die Debatte künftig geführt werden?

Sachlicher und differenzierter. Wohnen ist ein komplexes System, in dem Mieten, Einkommen, Energiepreise und politische Rahmenbedingungen eng zusammenhängen.

Wenn wir diese Zusammenhänge berücksichtigen und Eigentümer wieder als Partner begreifen, können wir Lösungen entwickeln. Andernfalls riskieren wir, die Probleme weiter zu verschärfen.



René Hobusch, Präsident von Haus & Grund Sachsen
Bildquelle: pkfotografie.com

Leipzigs Energieumbau wird konkret: Wärmeplanung gibt Eigentümern und Unternehmen neue Orientierung

Die Stadtverwaltung Leipzig hat ihren kommunalen Wärmeplan bestätigt und damit die Grundlage für den Umbau der Energieversorgung geschaffen. Rund 50 Prozent des Leipziger Wärmebedarfs sollen perspektivisch über Fernwärme gedeckt werden. Parallel entwickeln die Leipziger Stadtwerke erneuerbare beziehungsweise langfristig klimaneutrale Lösungen für Gebiete ohne Fernwärmeanschluss und bauen die Ladeinfrastruktur aus. Im Interview stehen **Kim Julia Kamenik** (Geschäftsfeldentwicklerin Geschäftskundenvertrieb) und **Oliver Löffler** (Spezialist Elektromobilitätslösungen) Rede und Antwort.

Die kommunale Wärmeplanung liegt vor. Wo steht Leipzig?

Kim Julia Kamenik: Der kommunale Wärmeplan ist fachlich abgeschlossen und wurde am 28. Mai 2026 im Stadtrat beschlossen. Damit entsteht ein belastbarer Orientierungsrahmen. Er zeigt, wo und ab wann Fernwärme, dezentrale Einzelobjektversorgungen oder die Ausprägung neuer Wärmenetze, sogenannte Nahwärmeinseln, vorgesehen sind.

Wichtig ist, der Wärmeplan ist kein Anschlussversprechen, sondern ein Planungsinstrument. Er schafft Orientierung, ersetzt jedoch nicht die technische Prüfung im Einzelfall.

Was ist der wichtigste Inhalt?

Kamenik: Entscheidend ist die gebietsscharfe Einteilung. Rund 50 Prozent des Leipziger Wärmebedarfs sollen perspektivisch durch Fernwärme gedeckt werden. Dafür sind rund 20 Fernwärmeausbaugebiete vorgesehen. In den Gebieten, in denen perspektivisch kein Anschluss an das Fernwärme-Verbundnetz sichergestellt werden kann, ist Technologieoffenheit gefragt. Neben standardisierten Einzelobjektversorgungen wird auch die Ausprägung neuer Wärmenetze für Quartiere, aber auch einzelne Ankerkunden geprüft. Diese werden im kommunalen Wärmeplan als Potentialgebiete ausgewiesen. Gemeinsamkeit aller Wärmelösungen ist der Anspruch der CO₂-Neutralität bis 2045.

Wie weit ist der Fernwärmeausbau in der Südvorstadt?

Kamenik: Die Südvorstadt ist der Startpunkt der aktuellen Ausbauoffensive. Der offizielle Spatenstich

war im März 2026. In den ersten Straßen wird bereits gebaut, Anschlüsse werden vorbereitet, erste Verträge liegen vor. Der Ausbau läuft planmäßig.

Ein Fernwärmegebiet dieser Größe ist nicht in wenigen Monaten erschlossen. In den nächsten drei Jahren geht es zunächst darum, das Rumpfnetz zu schließen, also die Hauptleitungen, welche die Wärme ins Quartier bringen. Danach folgt der Anschluss weiterer Gebäude. Bis Anfang der 2030er Jahre wird es dort noch Arbeiten geben.



Kim Julia Kamenik, Geschäftsfeldentwicklerin
Geschäftskundenvertrieb der Leipziger
Stadtwerke

Was passiert in Gebieten ohne Fernwärme?

Kamenik: Wir unterscheiden drei Ansätze: größere Quartierslösungen mit neuen Wärmenetzen, etwa auf Basis von Geothermie, Abwärme oder Flusswärme; kleinere Arealwärmenetze für klar abgrenzbare Kundengruppen und standardisierte Einzelobjektversorgungen. Fakt ist, im dezentralen Gebiet gewinnen Technologieoffenheit und integrierte Versorgungskonzepte an Bedeutung. Die Lösungen reichen von Wärmepumpensystemen über Niedertemperaturnetze bis hin zu Photovoltaik-unterstützten Heizsystemen sowie Speicherlösungen. Welche Lösung sich letztlich technisch, regulatorisch und wirtschaftlich eignet, hängt maßgeblich von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten ab.

Wie lässt sich das in größerem Maßstab umsetzen?

Kamenik: Das ist die zentrale Herausforderung. Wärmeversorgung ist technisch, regulatorisch und wirtschaftlich komplex. Jedes Gebäude und jede Eigentümerstruktur ist anders. Auch Förderbedingungen und gesetzliche Vorgaben verändern sich.

Trotzdem müssen wir zu mehr Standardisierung kommen. Unser Ziel ist, Produktvarianten zu entwickeln, die für viele Fälle passen und vor Ort angepasst werden können. Das schafft Geschwindigkeit, Transparenz und Vertrauen.

Viele Eigentümer sind verunsichert. Was raten Sie?

Kamenik: Die angekündigte Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes und die damit einhergehenden Konsequenzen zu Übergangsfristen und Einsatzstoffen wie Biomethan erzeugen viele Fragen. Eine Heizungsanlage ist keine Entscheidung für zwei Jahre, sondern für Jahrzehnte. Gleichermaßen verstärken die volatilen Gas- und Strompreise infolge der weltpolitischen Auseinandersetzungen und Handelsmechanismen wie der CO₂-Berechnung nach EU-Vorgaben die Bedeutung einer resilienten und klimaneutralen Wärmelösung.

Unsere Empfehlung lautet: nicht aufschieben, son-

dern sauber planen. Die Wärmewende ist europäisch getrieben und wird nicht verschwinden, wenn man sie vertagt. Wer heute plant, kann Fördermöglichkeiten nutzen, Optionen vergleichen und Fehlinvestitionen vermeiden.

Warum ist Elektromobilität für die Immobilienwirtschaft relevant?

Oliver Löffler: Ladeinfrastruktur ist inzwischen zu einem wichtigen Standortfaktor geworden. Eigentümer und Verwalter von Mehrfamilienhäusern, Tiefgaragen und größeren Wohnquartieren stehen zunehmend vor der Aufgabe, geeignete Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge bereitzustellen. Die Nachfrage steigt kontinuierlich.

Das neue Förderprogramm des Bundesministeriums für Verkehr (BMV) für den Aufbau von Ladeinfrastruktur in und an Mehrparteienhäusern beschleunigt die Entwicklung zusätzlich.



Oliver Löffler
Spezialist Elektromobilitätslösungen
der Leipziger Stadtwerke

Warum sollten Eigentümer oder WEGs das mit den Stadtwerken umsetzen?

Löffler: Der Mehrwert liegt in der ganzheitlichen Lösung. Wir begleiten unsere Kunden vom Erstgespräch über Vor-Ort-Termine, Planung und Bau bis hin zum Betrieb der Ladeinfrastruktur und der Versorgung mit Ladestrom.

Als regionaler Anbieter haben wir kurze Reaktionszeiten und kennen die örtlichen Gegebenheiten. Dabei geht es längst nicht mehr nur um die Installation einer einzelnen Wallbox, sondern um ein technisch und wirtschaftlich nachhaltiges Gesamtkonzept einschließlich Netzanschluss, Lastmanagement, Abrechnung, Betriebssicherheit, Wartung und späterer Erweiterbarkeit. Insbesondere in Tiefgaragen ist eine vorausschauende und sauber geplante Infrastruktur entscheidend.

Was bedeutet 360-Grad-Energiepartner konkret?

Kamenik: Wir betrachten nicht nur ein einzelnes Produkt, sondern denken medien- und sektorenübergreifend. Ladeinfrastruktur lässt sich beispielsweise großartig kombinieren mit Photovoltaikanlage und Stromspeicher sowie in Abhängig-

keit des kundenindividuellen Verbrauchsverhalten durch Power-to-Heat-Lösungen oder dynamische Stromtarife weiter optimieren. Unser Vorteil ist, dass wir diese Schnittstellen zusammen denken können. Das reduziert Komplexität und ermöglicht ein integriertes Konzept.

Was ist die zentrale Botschaft?

Kamenik: Bei der Wärme lautet sie: Der Orientierungsrahmen liegt vor und der Ausbau beginnt konkret. Eigentümer sollten prüfen, in welchem Gebiet ihr Objekt liegt, welche Zeitschiene vorgesehen ist und welche technischen Optionen sinnvoll sind. Gerade bei älteren Heizungsanlagen ist Aufschieben riskant.

Löffler: Für die Elektromobilität gilt Ähnliches: Wer erst später einsteigt, kauft oft teurer und entscheidet unter Druck. Die aktuelle Förderung ist daher ein guter Anlass, sich bereits heute mit Ladeinfrastruktur zu beschäftigen. Entscheidend ist dabei jedoch ein langfristig tragfähiges Gesamtkonzept.

Am Ende geht es um denselben Kern: Leipzigs Energieversorgung wird klimafreundlicher, regionaler und langfristig stabiler.

Gesamtwirtschaftlicher Kontext

Die Entwicklung von Immobilienmärkten wird maßgeblich durch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und wirtschaftspolitische Entscheidungen beeinflusst. Sehr deutlich wurde das mit dem Zinsänderungsschock 2022/2023, in dem die Europäische Zentralbank die langanhaltende Niedrigzinsphase beendete und den Leitzinssatz (Hauptrefinanzierungszinssatz) innerhalb eines reichlichen Jahres von 0% auf 4,5% an hob. Die über lange Zeit sehr niedrigen Zinsen bildeten ideale Bedingungen für Immobilieninvestitionen und versetzten die Branche in eine langjährige Aufschwungphase. Einerseits waren die Finanzierungskosten auf einem noch nie dagewesenen niedrigen Niveau. Andererseits stieg die Nachfrage nach Immobilien als Anlageobjekt mangels alternativer gut verzinsten Geldanlagemöglichkeiten auf den Kapitalmärkten. Mit steigender Nachfrage nach Immobilien stiegen folgerichtig die Preise. Während über Jahrzehnte die Preissteigerung auf dem Leipziger Immobilienmarkt moderat war, begann die Trendwende im Jahr 2015.

Beispielhaft wird in Abbildung 19-1 die Entwicklung der Immobilienpreise in der Stadt Leipzig im Vergleich zum Verbraucherpreisindex in Deutschland dargestellt:

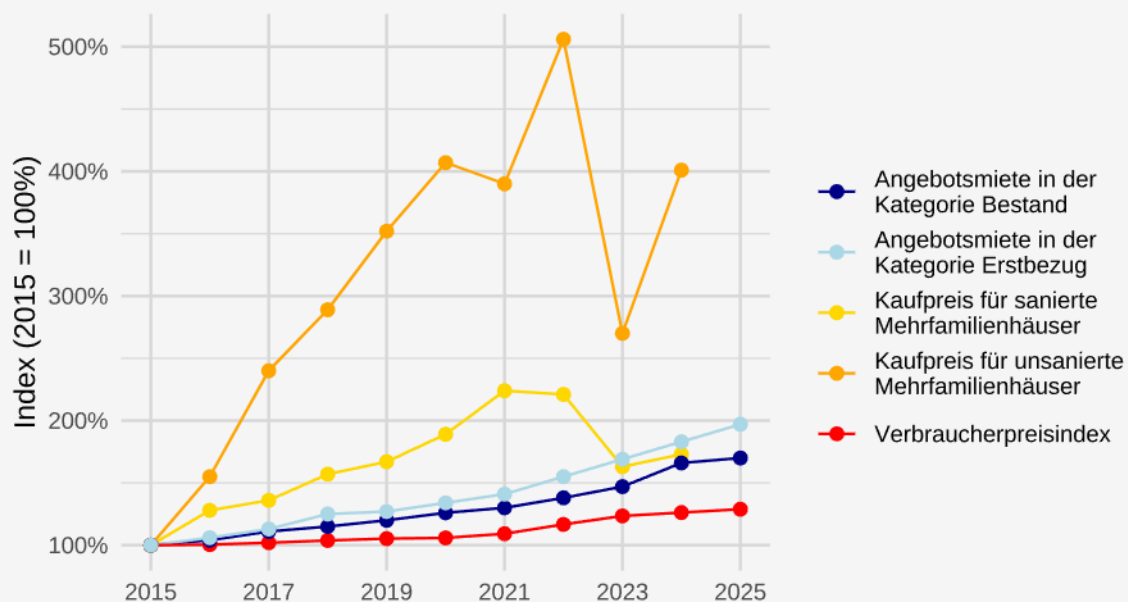


Abbildung 19-1: Immobilienpreise in Leipzig und Verbraucherpreisindex

Die Angebotsmieten wurden der Datenbank „GeoMap“ der Real Estate Pilot AG entnommen, die Kaufpreise stammen aus den Grundstücksmarktberichten der Stadt Leipzig, die Daten für den Verbraucherpreisindex schließlich vom Statistischen Bundesamt.

Die stark gestiegenen Preise für unsanierte Mehrfamilienhäuser sind vor allem auf das sehr niedrige Ausgangsniveau mit 339 €/m² im Jahr 2015 und der sich hieraus resultierenden Chance der Immobilienwertsteigerung zurückzuführen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Anzahl der Verkäufe von 117 im Jahr 2015 auf 10 im Jahr 2024 zurückgegangen ist.

Die Angebotsmieten sind seit 2015 stetig gestiegen. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass der Ausgangswert im Jahr 2015 mit 5,81 €/m² in der Kategorie Bestand und 7,09 €/m² in der Kategorie Erstbezug relativ niedrig im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten war. Die in den Folgejahren zu verzeichnenden Mietpreisanstiege resultierten aus der gestiegenen Nachfrage, aber auch aus den stetig gestiegenen Baukosten bei Neubau, Modernisierung und Sanierung.

Neben dem bereits erwähnten Zinsschock, der mit dem Rückgang der Kaufpreise für Immobilien sehr deutlich wurde, stehen Immobilieninvestitionen in Deutschland durch weitere Faktoren unter Druck. Ein wesentliches Problem besteht in den stetig gestiegenen Bau- und Baunebenkosten. In den immobilienwirtschaftlichen Boomjahren von ca. 2013 bis 2022 führte die steigende Nachfrage nach Bauleistungen zu permanent steigenden Kosten. Die leicht sinkende Nachfrage infolge des Zinsschocks führte kaum zu sinkenden Preisen. Ursache hierfür sind vor allem die hohen Energiekosten, die die Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen beeinflussen. Sie sind sowohl auf exogene als auch auf endogene Faktoren zurückzuführen. Ein maßgeblicher exogener Faktor war die Verteuerung der Energiepreise infolge des Ukrainekrieges. Zu den endogenen Faktoren gehört die Verteuerung im Rahmen des europäischen Zertifikatehandels (EU-ETS) und des nationalen Zertifikatehandels. In diesem System wird eine CO₂-Emissionsobergrenze festgelegt, die mit Zertifikaten hinterlegt ist. Die Emissionsobergrenze wird schrittweise abgesenkt und die im Umlauf verfügbaren Zertifikate verringert, was zur Verteuerung der Zertifikate führt. Ziel ist eine Lenkungswirkung: Der steigende Preis der Zertifikate soll Anreize zur CO₂-Einsparung setzen.

Steigende Investitionskosten resultieren aber auch aus weiteren Maßnahmen zur Erreichung ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit. Das betrifft zum einen höhere bauliche Anforderungen bei Neubau und Modernisierung, insbesondere aber auch ein nicht zu unterschätzender Kostenaufwand für Zertifizierungsprozesse und Dokumentationspflichten im Rahmen der ESG-Regulatorik.

Die ökonomische Umsetzbarkeit der Nachhaltigkeitsziele wird dauerhaft für die Branche und für die Gesellschaft insgesamt eine große Herausforderung bleiben. Inwieweit dieser Transformationsprozess gelingt, hängt maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ab.

Soziodemographischer Kontext

Leipzig ist eine attraktive Großstadt mit hoher Lebenszufriedenheit der Bürger. Gemäß Bürgerumfrage 2024 der Stadt Leipzig sind 71% der Befragten mit ihrer Lebenssituation zufrieden oder sehr zufrieden. Dieser Wert verbesserte sich um einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr. Der beste Wert in der Befragung wurde bisher im Jahr 2016 mit 79% erzielt.

Gemäß aktuellen statistischen Angaben ist Leipzig mit 633.592 (Stand 31.12.2025) Einwohnern die achtgrößte Stadt Deutschlands und gehört damit fast zu den „Big 7“ oder in Erweiterung hierzu zu den „Big 8“. Die kontinuierlich steigende Einwohnerzahl, die primär aus dem positiven Wanderungssaldo resultiert, ist ein wesentliches Indiz für die Attraktivität der Stadt, die auch auf das Umland abstrahlt.

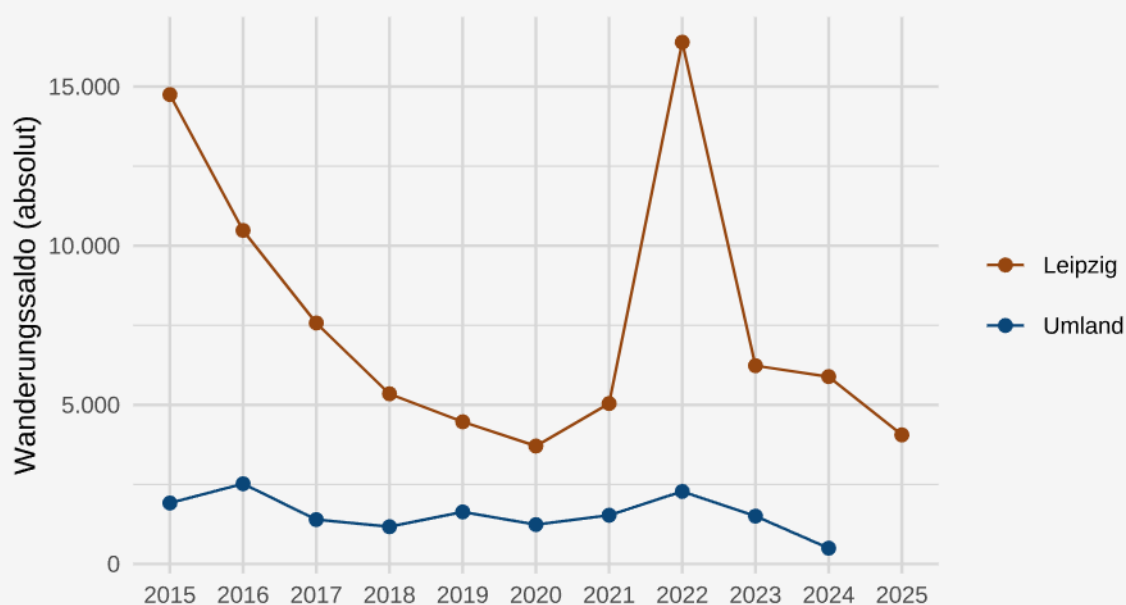


Abbildung 20-1: Absolute Wanderungssalden in Leipzig und im Umland

Die Daten für Abb. 20-1 stammen vom Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig und vom Statistischen Bundesamt (für das Umland). Die statistischen Ausreißer in den Wanderungssalden sind den Sondereffekten in den Jahren 2015 und 2022 geschuldet, die primär aus der Zuwanderung von Flüchtlingen aus Krisen- bzw. Kriegsgebieten resultierten. Auch wenn sich der Wanderungssaldo in den letzten Jahren ohne die genannten Sondereffekte abgeschwächt hat, bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt hoch, was zu kontinuierlich steigenden Mietpreisen führt.

Leipzig weist unter den oben erwähnten „Big-8-Städten“ im Jahr 2025 eine vergleichsweise moderate mediane Angebotsmiete von 10,55 €/m² auf, vgl. Abb. 21-1. Die Daten wurden der Angebotsdatenbank „GeoMap“ der Real Estate Pilot AG entnommen. (Die andernorts in dieser Broschüre häufig getrennt ausgewiesenen Kategorien Erstbezug und Bestand wurden in diesem Fall zusammen ausgewertet.)

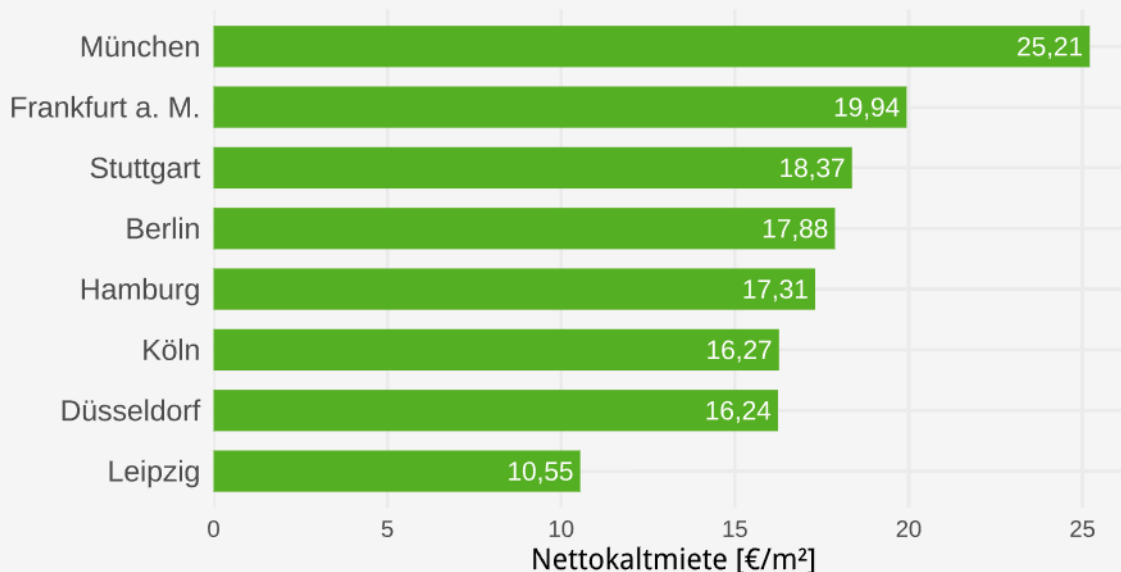


Abbildung 21-1: Angebotsmieten des Jahres 2025 in den Big-8-Städten
Quelle: Real Estate Pilot AG

Dennoch bewegt das Thema Wohnen die Leipziger Bevölkerung sehr. In der Kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Leipzig gaben 51% der Befragten an, dass Wohnen das größte Problem in der Stadt sei. Immerhin leben 87% der privaten Haushalte zur Miete. Die Eigentumsquote beträgt nur 13%, was nach Aussage der Stadt Leipzig die niedrigste in deutschen Großstädten ist (vgl. Stadt Leipzig: Kommunale Bürgerumfrage 2024, S. 57). Dass das Thema Wohnen im Fokus der Leipziger Bevölkerung steht, dürfte vor allem auch der Tatsache geschuldet sein, dass über viele Jahre eine hohe Lebens- und Wohnqualität zu niedrigen Preisen möglich war.

Um eine soziodemographische Einordnung der Mietpreisentwicklung vornehmen zu können, ist die Einbeziehung der Einkommensentwicklung und der Mietbelastung notwendig. Die Angebotsmieten stiegen von 2015 bis 2025 im Bestand um ca. 70% und im Erstbezug sogar um 97%. Die Mieten bei vermieteten Bestandswohnungen stiegen gemäß Erhebung der Stadt Leipzig von 2015-2024 um 35,5% an, vgl. Abb. 22-1. In diesem Zeitraum stiegen die Haushaltsnettoeinkommen um ca. 40%, vgl. Abb. 34-1.

Trotz der gestiegenen Mietpreise ist die Mietbelastung der Leipziger Bevölkerung in den letzten 10 Jahren nahezu unverändert bei 30% geblieben, vgl. Abb. 22-2. Bei der Mietbelastung wird die Gesamtmiete, d. h. die Kaltmiete zzgl. Nebenkosten („Bruttowarmmiete“) in Ansatz gebracht. Dies bedeutet, dass im Jahr 2024 ein vierköpfiger Haushalt mit einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von 4.866 € für Wohnen monatlich ca. 1.460 € aufwendete.

Die Belastungsquote von 30% entspricht in etwa dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Durchschnittswerte blenden aber die Bandbreite der Situation aus. Zweifelsohne ist eine Mietbelastungsquote von mehr als 40% bei den 20% der einkommensschwächsten Haushalte problematisch. Das Thema sozialer Mietwohnungsbau wird in Städten mit einer hohen Wohnraumnachfrage, was nicht nur Großstädte, sondern häufig auch kleinere attraktive Universitätsstädte betrifft, eine dauerhafte Herausforderung bleiben.

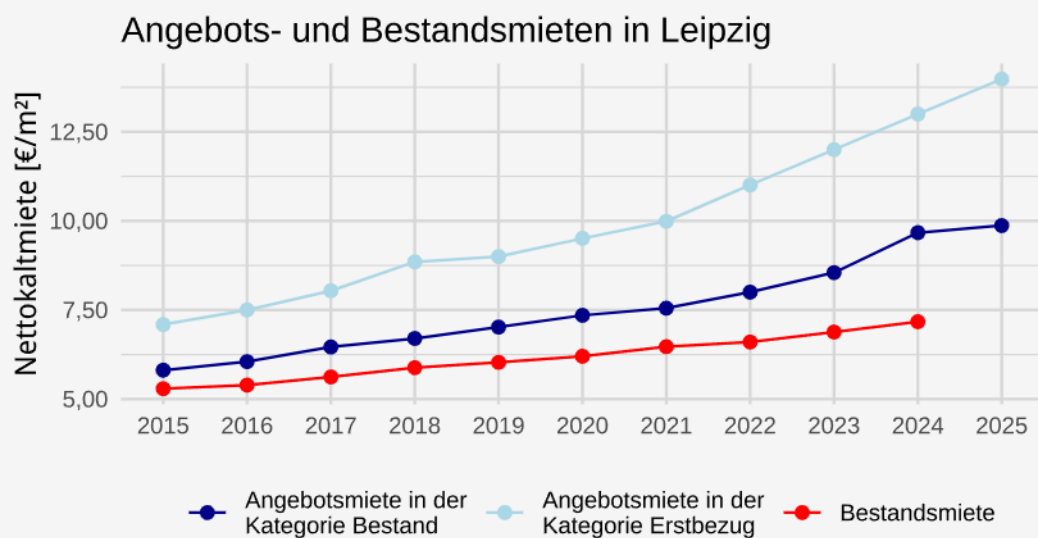


Abbildung 22-1
 Quellen: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig (Bestandsmiete) und Real Estate Pilot AG (Angebotsmieten)

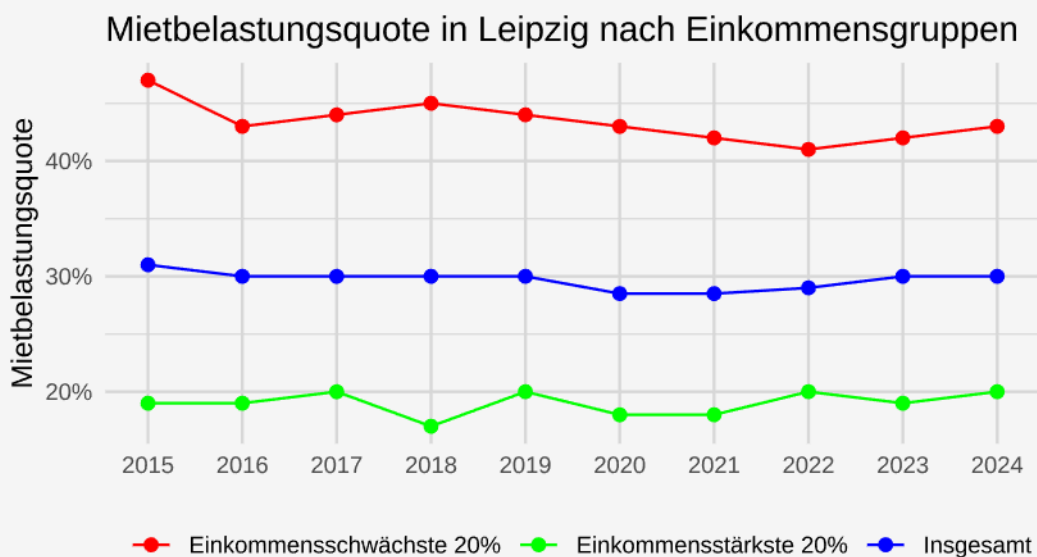


Abbildung 22-2
 Quelle: Sozialreport 2025 der Stadt Leipzig

Entwicklung der Mietwohnungsmärkte im Überblick

Heterogenität und Intransparenz sind die beiden prägenden Eigenschaften jedes Immobilienmarktes. Beide erschweren eine Beobachtung und Interpretation von Marktdaten wesentlich. Ein Aspekt der Intransparenz ist die unscharfe räumliche Abgrenzung des Marktes. In Zeiten angespannter Märkte ist davon auszugehen, dass insbesondere in Randlagen Angebote außerhalb des Stadtgebietes zunehmend als Alternative wahrgenommen werden. Für einen umfassenderen Einblick in den Mietwohnungsmarkt der Stadt Leipzig werden im vorliegenden Marktbericht daher nicht nur Leipzig mit den jeweiligen Stadtbezirken und Ortsteilen, sondern auch die Umlandgemeinden einbezogen:



Abbildung 23-1: Leipziger Stadtbezirke und Umlandgemeinden

Die enge Verflechtung zwischen Stadt und Umland wird deutlich, wenn die Wanderungssaldi betrachtet werden. Seit 2014 verzeichnet die Stadt Leipzig kontinuierlich ein negatives Wanderungssaldo gegenüber dem Umland. So ziehen jährlich zwischen 2.500 bis knapp 5.000 Menschen mehr ins Umland als aus dem Umland in die Stadt (vgl. Stadt Leipzig, Sozialreport 2025, S. 15). Über die Ursachen der Abwanderung können nur Vermutungen angestellt werden. Ein maßgeblicher Grund kann der Wunsch zum Wohnen in einem Einfamilienhaus sein, was innerhalb der Stadt Leipzig mangels ausgewiesener Einfamilienhausflächen und Grundstückspreisen kaum umsetzbar ist. Ein weiterer Grund könnte auch in den tendenziell günstigeren Mietpreisangeboten bestehen.

In der folgenden Tabelle sind zunächst die wichtigsten Marktparameter der beiden zurückliegenden Jahre zusammen mit der prozentualen Veränderung dargestellt. Die Daten wurden getrennt nach den Untersuchungsgebieten „Leipzig“ und „Umland“ sowie den Kategorien „Erstbezug“ und „Bestand“ ermittelt.

Übersicht der Marktparameter für Leipzig und das Umland

Leipzig, Erstbezug	2024	2025	Veränderung
Anzahl der Angebote	1469	1488	+1,3%
Median der Angebotsmiete [€/m²]	13,00	13,95	+7,3%
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	45,18	39,78	-12,0%

Umland, Erstbezug	2024	2025	Veränderung
Anzahl der Angebote	146	228	+56,2%
Median der Angebotsmiete [€/m²]	10,50	12,00	+14,3%
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	34,54	40,75	+18,0%

Leipzig, Bestand	2024	2025	Veränderung
Anzahl der Angebote	18041	19568	+8,5%
Median der Angebotsmiete [€/m²]	9,67	9,88	+2,2%
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	17,06	20,03	+17,4%

Umland, Bestand	2024	2025	Veränderung
Anzahl der Angebote	1892	2085	+10,2%
Median der Angebotsmiete [€/m²]	8,53	9,01	+5,6%
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	23,54	27,17	+15,4%

Abbildung 24-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mietwohnungsangebote

Bei der Angebotsentwicklung im Erstbezug ist für die Stadt Leipzig von 2015-2023 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Erst in jüngster Vergangenheit steigt die Anzahl angebotener Wohnungen im Erstbezug wieder an.

Die Entwicklung der Bestandsangebote ist volatiler. Einen Ausreißer in den Angebotszahlen bildet das Jahr 2020. Dieser Anstieg ist vermutlich durch die Sondersituation der Corona-Pandemie bedingt. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen war die Vermarktung von Immobilien eingeschränkt, so dass Angebote aus dem Vorjahr möglicherweise mit neuen Angeboten kumulierten.

Die Angebote im Mietwohnbereich liegen in den Umlandgemeinden quantitativ maßgeblich unter den städtischen Angeboten. Sowohl im Erstbezug als auch bei den Bestandsangeboten. Im Erstbezug ist keine eindeutige Entwicklungstendenz zu verzeichnen. Bei Bestand besteht ein ähnlicher Verlauf wie in der Stadt Leipzig. Auch hier bildet das Jahr 2020 eine Ausnahme.

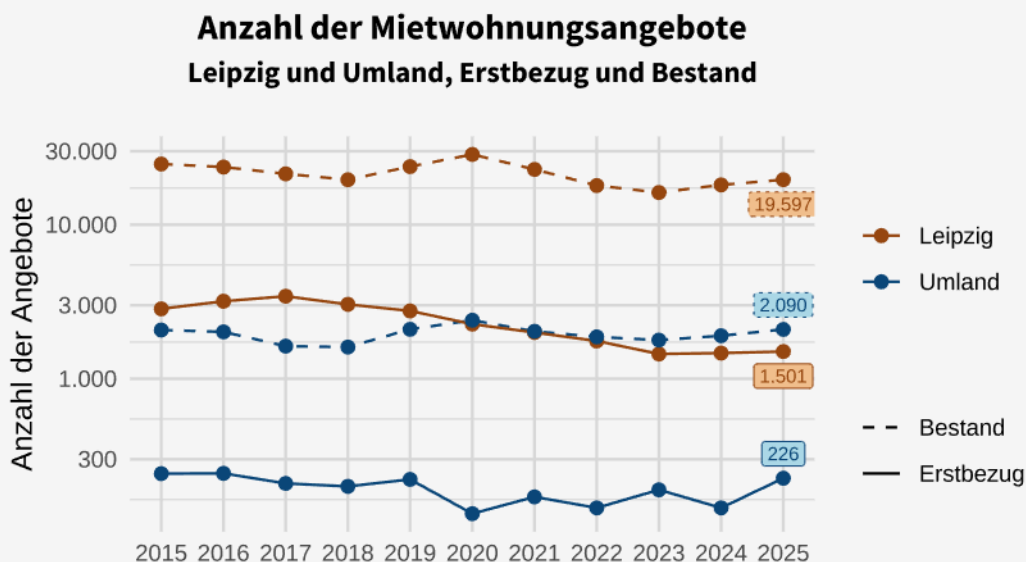


Abbildung 25-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Angebotsmietpreise

Die Entwicklung der Angebotsmietpreise ist im Überblick aus der Abb. 25-2 (bzw. - wieder etwas umfangreicher - den Abbildungen ab Seite 40) zu entnehmen.

Interessant ist, dass sich die Angebotsmietpreise in der Stadt und im Umland tendenziell nahezu gleich entwickeln. Das betrifft insbesondere die Angebotspreise von Bestandswohnungen. Beim Erstbezug war im Jahr 2024 sogar ein leichter Rückgang gegenüber 2023 zu verzeichnen, jedoch 2025 wieder ein Anstieg. Sowohl beim Erstbezug als auch bei den Angebotsmieten von Bestandswohnungen ist eine annähernd gleiche Entwicklung zu verzeichnen.

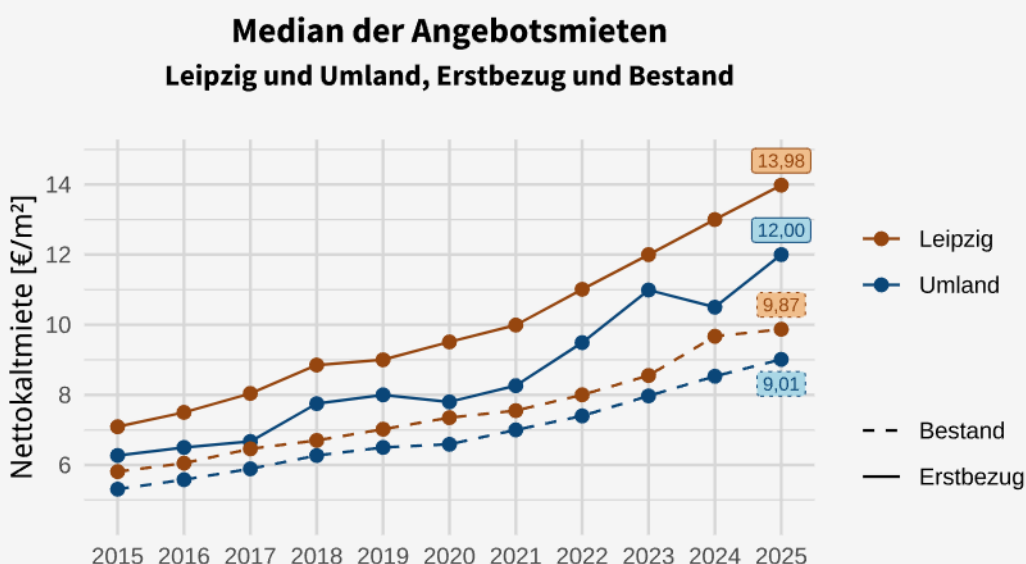


Abbildung 25-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Bei der Interpretation der tendenziell gleich verlaufenden Preisentwicklung sind jedoch zwei Faktoren zu berücksichtigen:

- 1) Die Anzahl der Mietangebote liegt im Umland maßgeblich unter derjenigen der Stadt Leipzig. Hier wird deutlich, dass gerade kleinere Umlandgemeinden keine typischen Mietwohnorte sind. Mitunter lagen nur sehr wenige oder gar keine Angebote vor, was eine Medianbildung in einigen Gemeinden nicht möglich gemacht hat.
- 2) Die Struktur der Umlandgemeinden ist außerordentlich heterogen. Markkleeberg, Schkeuditz, Markranstädt und Taucha besitzen zwischen 15.000 und 25.000 Einwohner und zählen damit zu den kleinen Mittelstädten bzw. zu den Kleinstädten gemäß der Kategorisierung des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). Andere Umlandgemeinden besitzen - durch den Zusammenschluss von mehreren kleineren Gemeinden - nur 3.000 bis 9.000 Einwohner.

Ein Teil des Umlandes hat sich mittlerweile zum Speckgürtel entwickelt. Deutlich wird das in den Preisentwicklungen. Im Erstbezug werden in Zwenkau und Markkleeberg im Vergleich zu den Stadtbezirken der Stadt Leipzig die höchsten bzw. dritthöchsten Mietpreise aufgerufen.

Vermarktungsdauern

Ein wichtiger Indikator, der (bedingt) auf die Angebots-Nachfrage-Situation von Wohnungsmärkten schlussfolgern lässt, ist die Vermarktungsdauer. Diese kann mit der Laufzeit von Immobilienangeboten in den Portalen erfasst werden. Lange Laufzeiten lassen darauf schließen, dass eine geringe Nachfrage besteht bzw. die aufgerufenen Preise nicht nachfragegerecht sind. Werden die Laufzeiten kürzer, ist das ein Indikator für eine gestiegene Nachfrage gegenüber dem Angebot. Die Abbildung 26-1 verdeutlicht diesen Sachverhalt (vgl. auch die Abbildungen ab S. 48).

Für das Umland vollzieht sich eine nahezu parallele Entwicklung in der Verkürzung der Laufzeiten beim Angebot von Bestandswohnungen. Im Erstbezug ist diese Entwicklung weniger eindeutig. Als Ursache könnte hier aufgeführt werden, dass Mietwohnungen im Umland weniger nachgefragt werden bzw. die Mietpreise im Erstbezug nicht mit der Nachfrage korrespondieren. Denn immerhin liegt mittlerweile auch hier der Median der Angebotsmieten bei 12 €/m².

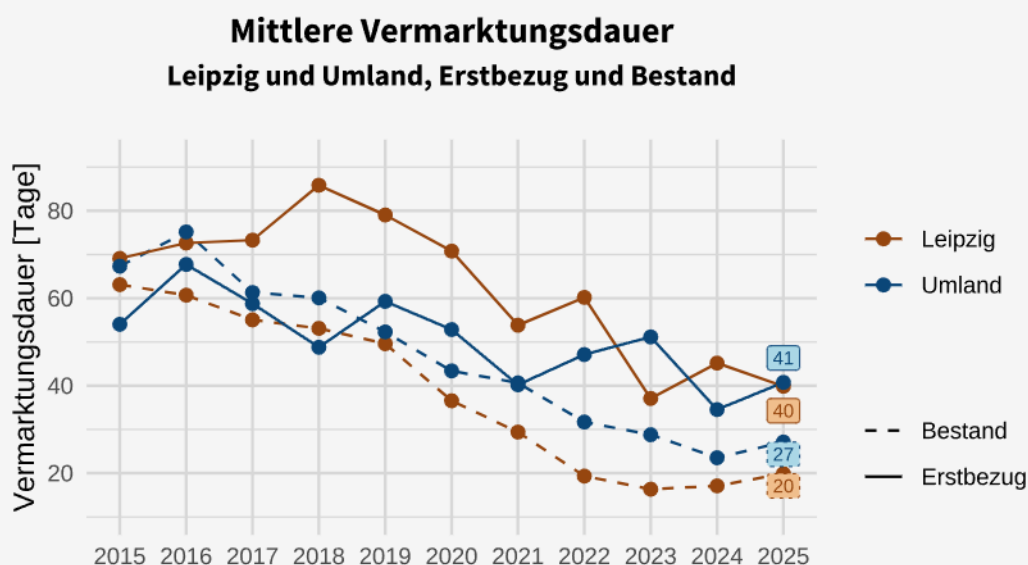


Abbildung 26-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Angebotswohnflächen

Ein weiterer Indikator, der mitunter für die Analyse der Entwicklung auf den Mietwohnungsmärkten herangezogen wird, ist die mittlere Wohnfläche der angebotenen Wohnungen. Dieser Indikator wurde nicht in Abb. 24-1 aufgenommen. Die Entwicklung lässt sich aber anhand der Abb. 27-1 bzw. anhand der Abbildungen und Tabellen ab S. 52 gut nachvollziehen.

Interessant ist hier vor allem die Entwicklung der Wohnflächen im Erstbezug. Im Zeitraum von 2015 bis 2025 wurden im Jahr 2018 in Leipzig die größten Wohnungen mit einer durchschnittlichen Fläche von 85,5 m² angeboten. Seitdem verringerte sich die durchschnittliche Wohnfläche angebotener Wohnungen im Erstbezug kontinuierlich. Im Jahr 2025 betrug die durchschnittliche Wohnfläche nur noch 67,4 m². Steigende Mietpreise, aber auch steigende Nebenkosten dürften auch in der Zukunft zur Nachfrage nach tendenziell kleineren Wohnungen führen.

Im Umland ist eine solch eindeutige Entwicklung nicht nachweisbar. In den Jahren 2019 und 2022 stiegen hier die durchschnittlichen Flächengrößen zwischenzeitlich wieder deutlich an. Seit 2021 sind die durchschnittlichen Wohnflächen im Erstbezug im Umland größer als in der Stadt. Zum einen kann das mit den noch etwas niedrigeren Mietpreisen verbunden sein. Zum anderen muss berücksichtigt werden, dass die Anzahl der Wohnangebote im Erstbezug nur ca. ein Zehntel des Angebotes der Stadt beträgt und damit die Entwicklung einzelner Quartiere einen größeren Einfluss auf die Mittelwertbildung hat.

Dass beim Angebot der Bestandswohnungen keine klare Tendenz in der Flächenentwicklung abgeleitet werden kann, liegt in der Natur der Sache. Schließlich kommen hier nur diejenigen Wohnungen auf den Markt, die bereits vorhanden sind.

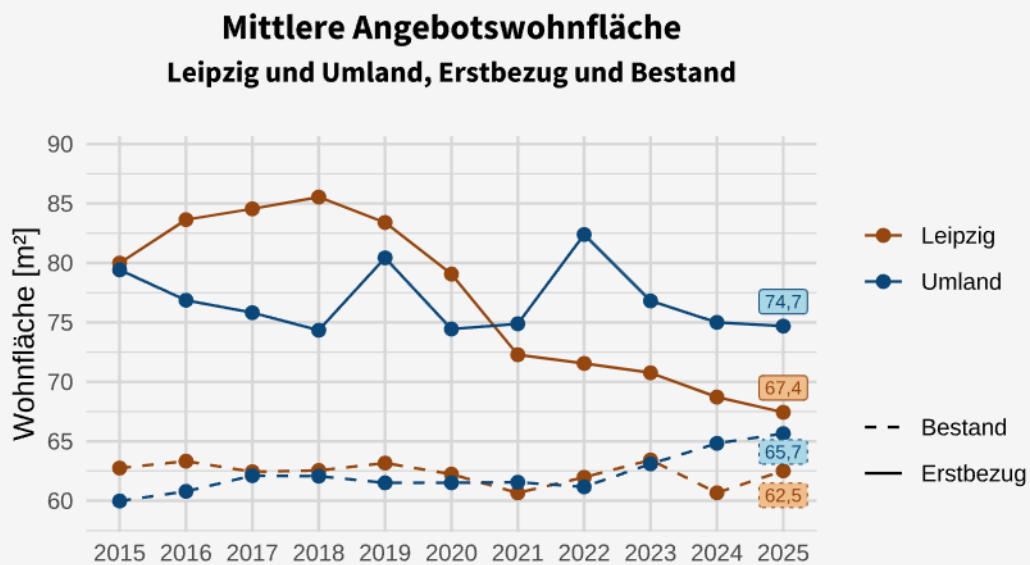


Abbildung 27-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Einwohnerzahlen

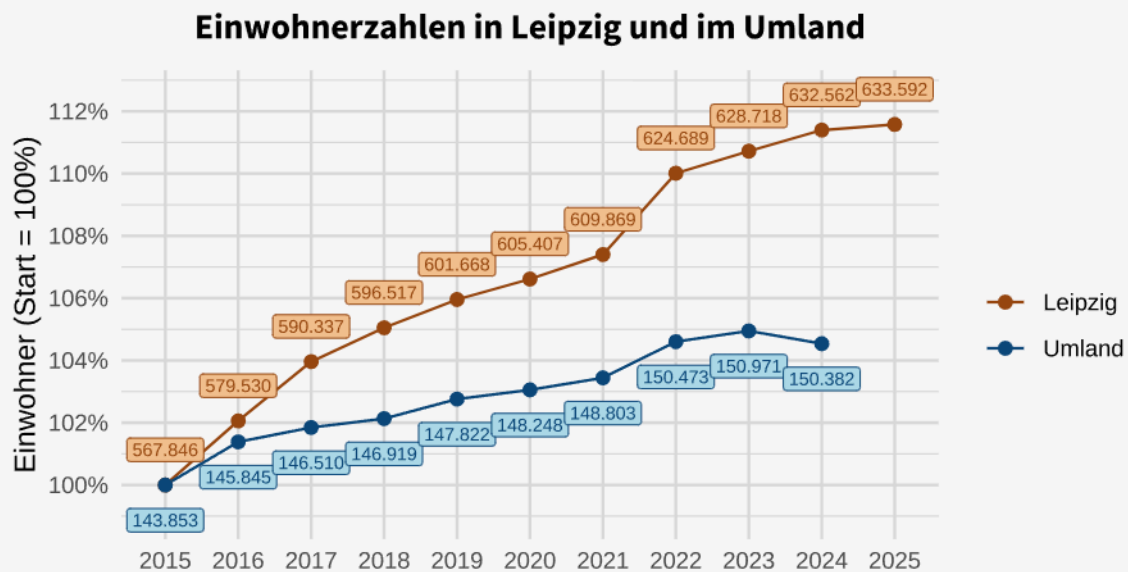


Abbildung 28-1
Quellen: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig, Statistisches Bundesamt

Bevölkerungsdichte des Jahres 2024 in den Leipziger Stadtbezirken und Umlandgemeinden

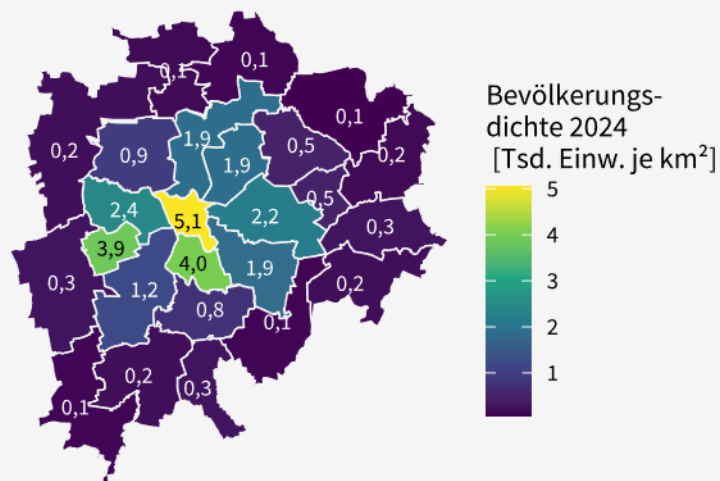


Abbildung 28-2
Quellen: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig, Statistisches Bundesamt

Die Einwohnerzahl ist die Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz im betreffenden Gebiet zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Einwohnerzahlen der Leipziger Stadtbezirke

(Angaben in Tsd. Einwohner)

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	62,2	62,6	64,5	65,1	65,7	65,9	67,3	69,5	70,2	70,6	71,4
Nordost	45,3	46,5	47,0	47,3	47,6	48,2	48,7	50,5	51,0	50,7	51,6
Ost	79,3	82,0	83,6	84,4	85,1	85,5	86,0	88,1	88,5	89,7	89,2
Südost	58,1	59,1	60,6	61,6	62,2	62,5	62,8	64,1	64,5	65,5	65,3
Süd	65,2	65,5	66,1	66,7	67,0	67,1	67,0	68,1	68,1	68,1	67,5
Südwest	53,0	53,8	54,7	55,2	55,7	55,7	56,0	56,7	56,8	57,2	57,0
West	50,5	52,5	53,1	53,4	53,9	54,2	54,9	56,7	56,7	57,2	57,1
Alt-West	55,7	56,9	57,9	58,4	59,2	59,6	59,6	60,9	61,8	62,3	63,0
Nordwest	31,0	31,8	32,6	33,4	34,0	34,7	35,0	35,9	36,5	36,6	36,7
Nord	67,5	68,8	70,1	70,9	71,4	71,9	72,6	74,3	74,6	74,8	74,6
Leipzig gesamt	567,8	579,5	590,3	596,5	601,7	605,4	609,9	624,7	628,7	632,6	633,6

Abbildung 29-1

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Einwohnerzahlen der Leipziger Umlandgemeinden

(Angaben in Tsd. Einwohner)

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	15,1	15,4	15,5	15,7	15,7	15,7	15,7	15,9	15,9	15,9	–
Borsdorf	8,3	8,4	8,4	8,3	8,2	8,2	8,1	8,2	8,2	8,2	–
Machern	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,8	6,8	6,6	6,6	6,5	–
Brandis	9,4	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6	9,7	9,7	9,7	–
Naunhof	8,6	8,6	8,7	8,7	8,8	8,7	8,7	8,8	8,8	8,8	–
Großpösna	5,3	5,3	5,3	5,3	5,4	5,5	5,5	5,5	5,6	5,6	–
Markkleeberg	24,2	24,5	24,6	24,7	24,7	24,7	24,6	25,4	25,4	25,3	–
Böhlen	6,8	6,8	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,8	6,8	–
Zwenkau	8,9	9,1	9,2	9,3	9,3	9,3	9,2	9,1	9,3	9,3	–
Pegau	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,5	6,5	6,5	6,5	6,6	–
Markranstädt	15,1	15,5	15,6	15,6	15,8	15,8	16,0	16,2	16,2	16,2	–
Schkeuditz	17,4	17,9	17,9	18,1	18,3	18,3	18,6	19,2	19,3	18,9	–
Rackwitz	4,9	5,0	5,0	5,0	5,1	5,3	5,4	5,4	5,5	5,5	–
Krostitz	3,8	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,1	4,1	4,2	4,2	–
Jesewitz	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0	–
Umland gesamt	143,9	145,8	146,5	146,9	147,8	148,2	148,8	150,5	151,0	150,4	–

Abbildung 29-2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Wanderungssalden

(Relative) Wanderungssalden der Stadt Leipzig und des Umlands

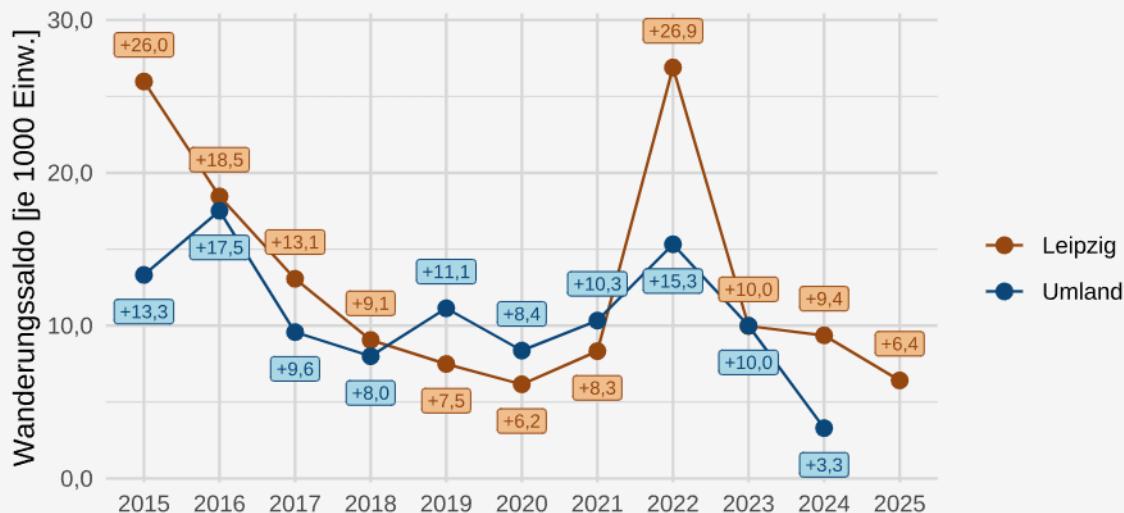


Abbildung 30-1
Quellen: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig, Bundesamt für Statistik

(Relative) Wanderungssalden des Jahres 2024 der Leipziger Stadtbezirke und Umlandgemeinden

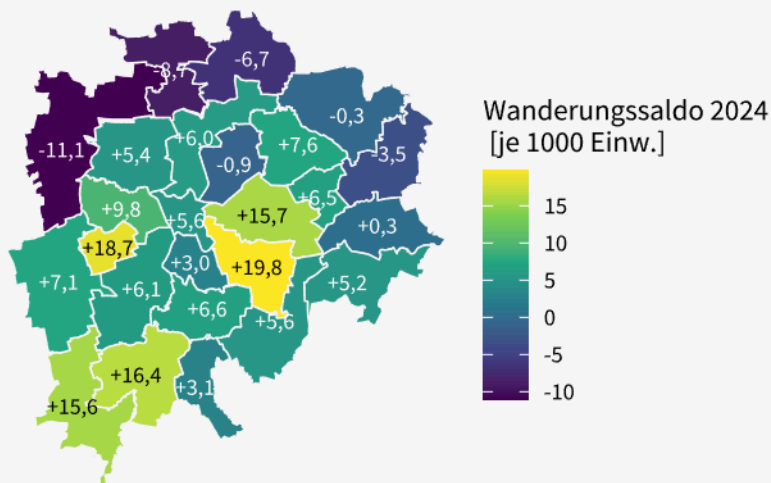


Abbildung 30-2
Quellen: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig, Bundesamt für Statistik

Der relative Wanderungssaldo eines Gebietes für ein Jahr ergibt sich aus dem absoluten Wanderungssaldo (Anzahl der Zuzüge minus Anzahl der Fortzüge in diesem Jahr), dividiert durch die Einwohnerzahl zum 31.12. des Vorjahres, multipliziert mit 1.000. Der relative Wanderungssaldo +12,0 für den Stadtbezirk Leipzig-Mitte im Jahr 2025 (Abb. 31-1) bedeutet also, dass sich eine repräsentative Gruppe von 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern des Stadtbezirkes im Verlauf des Jahres 2025 durch Zu- und Abwanderung um 12 Personen vergrößert hat.

(Relative) Wanderungssalden der Leipziger Stadtbezirke

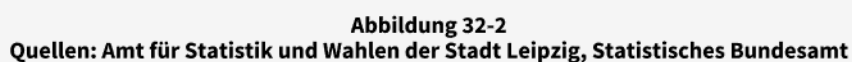
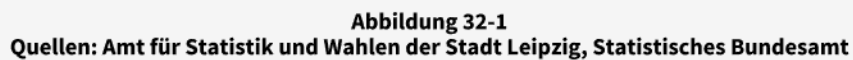
Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	+42,6	+1,0	+12,9	+4,5	+4,7	-0,7	+20,4	+30,6	+11,4	+5,6	+12,0
Nordost	+33,2	+29,2	+13,1	+10,7	+8,1	+17,2	+14,8	+43,4	+16,9	-0,9	+27,8
Ost	+41,5	+32,0	+15,0	+9,2	+6,0	+5,1	+5,9	+26,9	+7,6	+15,7	+0,7
Südost	+23,1	+16,7	+20,1	+16,5	+10,8	+7,8	+7,3	+23,8	+13,2	+19,8	+4,5
Süd	+10,8	+1,6	+1,3	+4,7	+1,0	+0,0	-2,0	+17,6	+3,0	+3,0	-3,6
Südwest	+11,3	+12,3	+9,1	+3,6	+4,8	-1,3	+4,0	+13,1	+2,0	+6,1	+0,5
West	+24,1	+44,0	+15,5	+12,3	+13,8	+12,8	+19,9	+42,6	+8,6	+18,7	+7,9
Alt-West	+28,4	+17,6	+11,7	+5,9	+10,3	+5,5	-2,3	+22,2	+17,4	+9,8	+13,2
Nordwest	+20,8	+27,0	+25,3	+22,5	+17,3	+18,4	+10,6	+27,7	+16,7	+5,4	+8,8
Nord	+16,8	+12,9	+12,5	+7,9	+4,9	+5,9	+8,6	+25,7	+8,1	+6,0	+0,9
Leipzig gesamt	+26,0	+18,5	+13,1	+9,1	+7,5	+6,2	+8,3	+26,9	+10,0	+9,4	+6,4

Abbildung 31-1
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

(Relative) Wanderungssalden der Leipziger Umlandgemeinden

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	+23,7	+19,9	+16,2	+11,7	+9,1	+2,9	+9,7	+13,5	+3,0	+7,6	–
Borsdorf	+0,2	+17,9	-7,2	-11,3	-1,9	+1,9	-9,9	+12,7	+3,5	+6,5	–
Machern	+1,7	-3,0	+11,4	-7,3	+7,1	+9,1	-3,8	+3,7	+1,1	-3,5	–
Brandis	+8,7	+24,6	+8,5	+4,6	+5,7	+9,8	+8,7	+7,7	+8,3	+0,3	–
Naunhof	+16,5	+8,4	+15,0	+6,3	+10,8	-0,8	+9,2	+19,9	+3,6	+5,2	–
Großpösna	-1,9	-0,8	-4,1	+1,7	+15,3	+17,9	+11,4	+5,5	+12,1	+5,6	–
Markkleeberg	+8,5	+12,6	+11,2	+4,5	+6,4	+0,6	+5,9	+0,1	+5,9	+6,6	–
Böhlen	+28,1	+12,7	-7,9	+6,4	+6,1	+11,9	+24,0	+20,8	+35,4	+3,1	–
Zwenkau	+12,1	+27,4	+19,6	+13,4	+9,8	+8,4	+9,0	+22,3	+26,9	+16,4	–
Pegau	+6,4	+13,3	+9,1	+12,1	+16,1	+35,7	+8,1	+16,1	+13,5	+15,6	–
Markranstädt	+20,0	+26,3	+11,4	+11,4	+15,4	+6,8	+18,5	+17,8	+8,6	+7,1	–
Schkeuditz	+21,9	+33,7	+9,6	+20,3	+21,0	+9,8	+22,4	+42,5	+11,9	-11,1	–
Rackwitz	+15,6	+4,1	+4,2	+11,8	+24,3	+29,8	+19,2	+15,7	+14,8	-8,7	–
Krostitz	+3,7	+8,5	+26,9	+16,2	+22,3	+19,3	+5,1	+10,2	+10,9	-6,7	–
Jesewitz	+4,0	+11,6	+5,6	+2,6	+4,2	+5,2	-1,3	+1,6	+9,3	-0,3	–
Umland gesamt	+13,3	+17,5	+9,6	+8,0	+11,1	+8,4	+10,3	+15,3	+10,0	+3,3	–

Abbildung 31-2
Quelle: Statistisches Bundesamt



Durchschnittsalter (Jahre) in den Leipziger Stadtbezirken

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	39,6	39,7	39,5	39,6	39,7	39,9	39,7	39,4	39,4	39,4	39,4
Nordost	46,9	46,5	46,2	46,0	45,9	45,6	45,4	44,8	44,6	44,8	44,3
Ost	42,7	42,2	41,9	41,8	41,8	41,8	41,8	41,6	41,6	41,6	41,8
Südost	42,8	42,6	42,4	42,2	42,2	42,2	42,1	42,0	42,1	42,1	42,3
Süd	41,2	41,2	41,1	41,1	41,2	41,3	41,4	41,4	41,6	41,7	42,0
Südwest	41,0	41,0	40,8	40,8	40,9	41,1	41,1	41,1	41,2	41,4	41,6
West	48,8	47,9	47,8	47,7	47,7	47,6	47,4	46,9	47,0	46,8	46,9
Alt-West	41,3	41,2	41,1	41,1	41,1	41,1	41,2	41,1	41,2	41,5	41,6
Nordwest	45,6	45,2	44,9	44,6	44,4	44,2	44,2	44,0	43,8	43,8	43,9
Nord	41,9	41,8	41,8	41,9	42,1	42,2	42,1	42,0	42,2	42,3	42,5
Leipzig gesamt	42,8	42,6	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,2	42,3	42,3	42,4

Abbildung 33-1
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Durchschnittsalter (Jahre) in den Leipziger Umlandgemeinden

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	47,1	46,9	46,7	46,8	46,6	46,6	46,5	46,6	46,8	47,0	–
Borsdorf	47,2	47,1	46,7	47,2	46,8	46,7	46,5	45,9	45,6	45,7	–
Machern	47,0	46,8	46,6	46,6	46,3	46,1	46,1	45,8	45,7	45,6	–
Brandis	48,5	48,1	47,8	47,7	47,6	47,4	47,2	47,0	47,0	47,1	–
Naunhof	47,5	47,5	47,3	47,5	47,3	47,2	46,9	46,8	46,7	46,5	–
Großpösna	47,8	47,2	47,1	47,3	47,4	47,4	47,5	47,5	47,4	47,0	–
Markkleeberg	48,2	47,9	47,6	47,7	47,6	47,4	47,2	47,1	47,0	47,0	–
Böhlen	47,7	47,2	47,5	47,5	47,6	47,6	47,2	47,2	46,8	46,7	–
Zwenkau	47,6	47,7	48,0	47,8	47,7	47,4	47,2	47,4	47,4	47,7	–
Pegau	47,5	47,5	47,4	47,5	47,8	48,5	48,8	48,8	48,9	48,9	–
Markranstädt	47,7	47,4	47,1	47,0	47,3	47,3	47,4	47,5	47,5	47,9	–
Schkeuditz	46,7	46,2	46,1	46,9	47,0	46,9	47,2	47,4	47,4	47,7	–
Rackwitz	44,8	44,5	44,5	44,5	44,5	44,8	45,2	45,3	45,3	45,2	–
Krostitz	45,7	45,3	45,3	44,9	44,9	44,8	45,2	45,4	45,8	45,9	–
Jesewitz	47,0	46,6	46,5	46,1	46,1	46,1	45,9	45,9	45,7	45,6	–
Umland gesamt	47,4	46,5	46,1	46,1	45,8	45,6	45,4	44,9	44,7	45,0	–

Abbildung 33-2
Quelle: Statistisches Bundesamt

Haushaltsnettoeinkommen

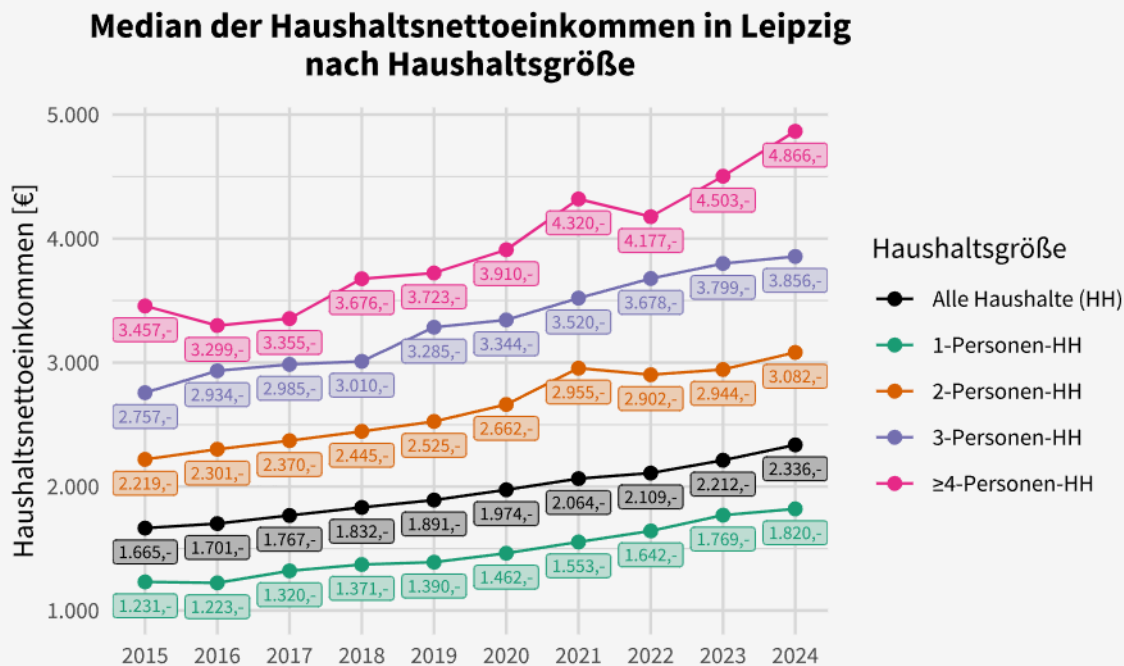


Abbildung 34-1
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Median der Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2023 in den Leipziger Ortsteilen

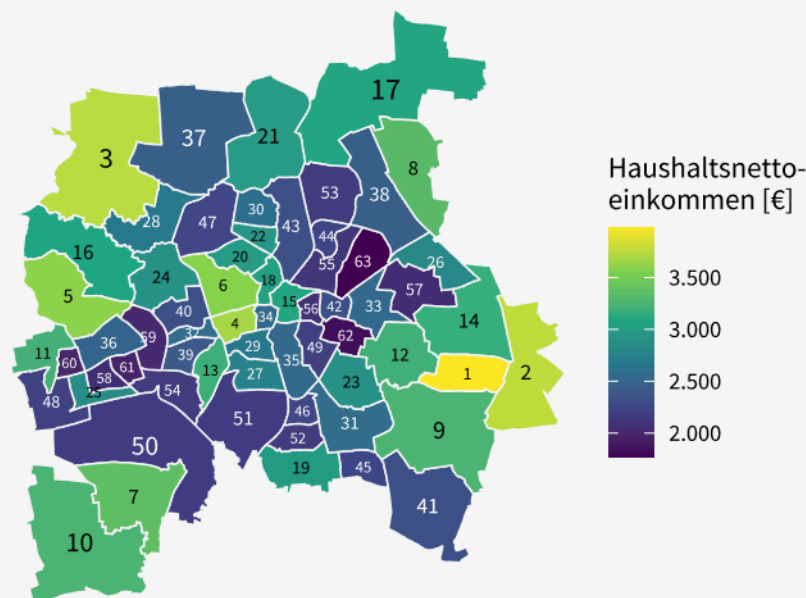


Abbildung 34-2
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Hinweis: Die in Abbildung 34-2 eingetragenen Zahlen entsprechen dem Rang des Haushaltsnettoeinkommens des jeweiligen Ortsteils im Jahr 2023, bezogen auf alle 63 Ortsteile. Die namentliche Zuordnung dieser Zahlen zu den Ortsteilen kann der ersten Spalte von Abbildung 35-1 entnommen werden.

Median der Haushaltsnettoeinkommen (€) in den Leipziger Ortsteilen, Jahre 2011-2023

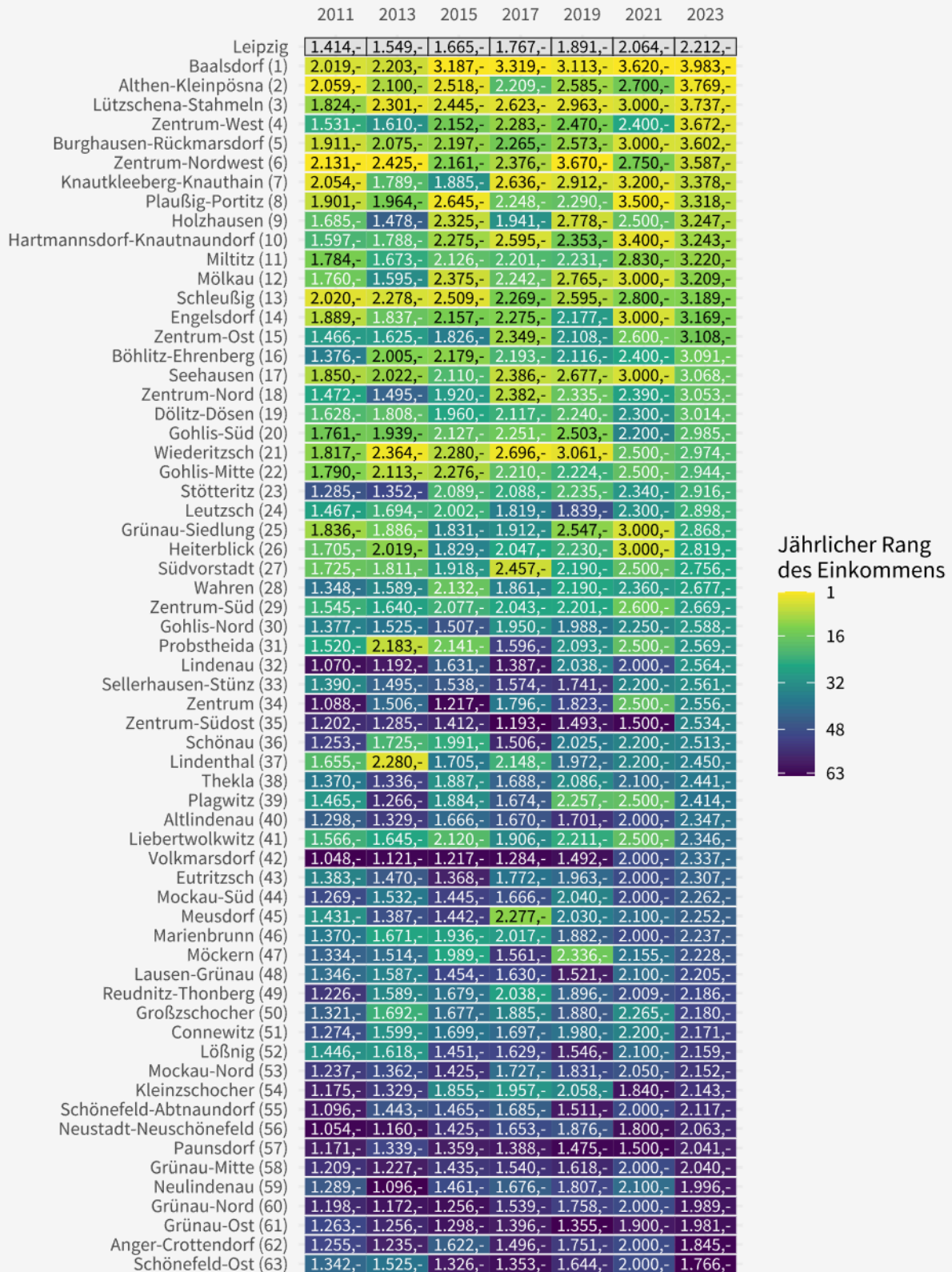


Abbildung 35-1
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Mietwohnungsangebote

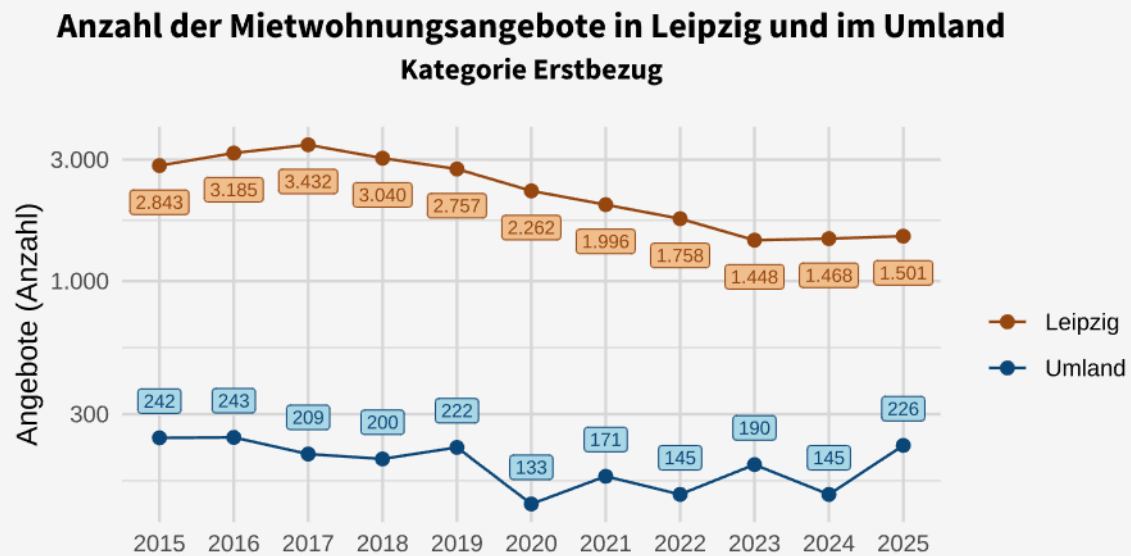


Abbildung 36-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

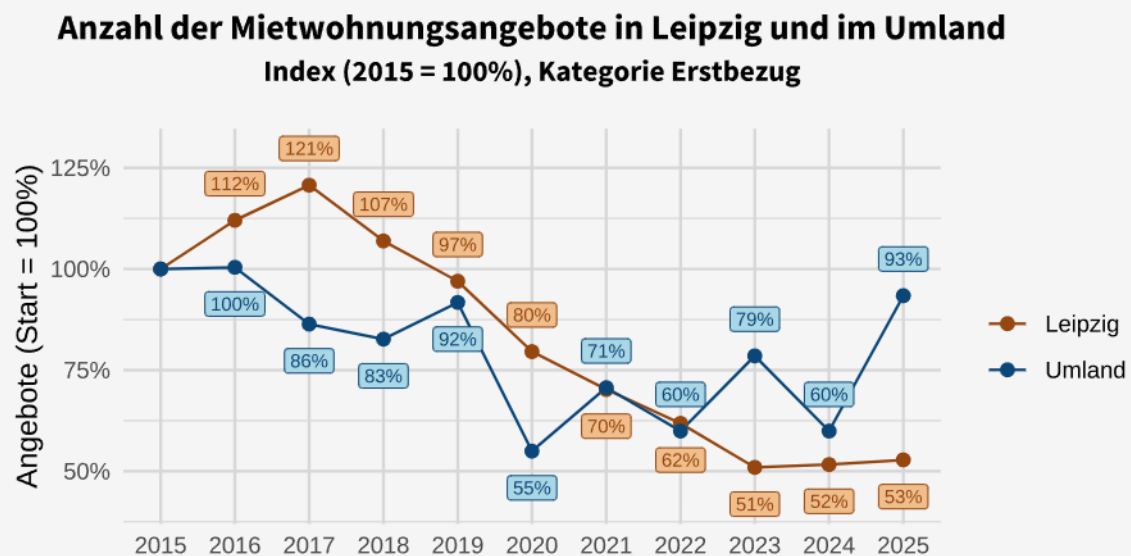


Abbildung 36-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Mietwohnungsangebote in den Leipziger Stadtbezirken Kategorie Erstbezug

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	626	546	786	476	477	349	350	226	174	183	216
Nordost	105	127	115	109	81	174	120	82	86	66	99
Ost	375	516	553	338	324	355	279	293	279	214	253
Südost	298	274	358	267	228	208	143	417	285	409	311
Süd	161	261	256	471	214	127	281	173	163	122	104
Südwest	225	362	229	208	236	191	136	133	114	102	96
West	61	76	109	103	97	75	46	15	34	10	20
Alt-West	503	299	312	507	322	217	351	147	122	174	244
Nordwest	104	151	327	190	424	225	61	46	41	38	58
Nord	379	572	385	354	362	342	239	236	150	150	105
Leipzig gesamt	2.843	3.185	3.432	3.040	2.757	2.262	1.996	1.758	1.448	1.468	1.501

Abbildung 37-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Mietwohnungsangebote in den Leipziger Umlandgemeinden Kategorie Erstbezug

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	36	34	26	13	35	17	9	9	10	13	10
Borsdorf	21	24	25	11	10	10	14	10	4	5	7
Machern	25	27	16	9	5	1	1	0	1	0	2
Brandis	10	9	4	6	4	5	1	6	5	3	4
Naunhof	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Großpösna	1	0	2	0	0	0	8	0	3	11	0
Markkleeberg	60	65	38	36	54	25	24	14	40	32	39
Böhlen	5	9	7	12	11	14	29	9	7	5	8
Zwenkau	15	20	29	22	35	9	19	16	41	20	25
Pegau	5	1	3	5	7	5	3	1	4	5	8
Markranstädt	22	21	24	28	26	12	32	16	10	17	18
Schkeuditz	28	18	23	56	22	29	30	51	55	32	107
Rackwitz	12	8	9	3	6	3	3	7	4	1	1
Krostitz	1	12	10	3	11	7	5	7	3	1	1
Jesewitz	1	1	0	0	0	0	0	1	10	2	0
Umland gesamt	242	243	209	200	222	133	171	145	190	145	226

Abbildung 37-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Mietwohnungsangebote in Leipzig und im Umland

Kategorie Bestand

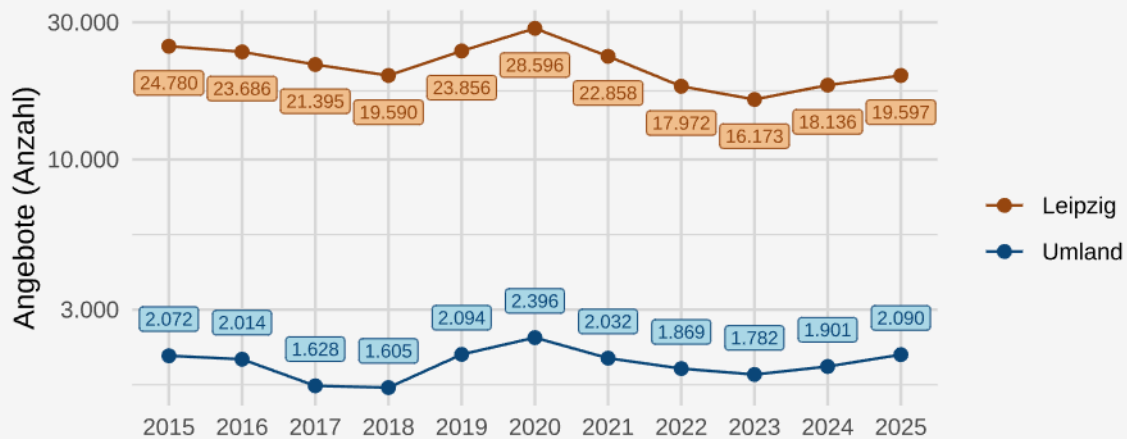


Abbildung 38-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Mietwohnungsangebote in Leipzig und im Umland

Index (2015 = 100%), Kategorie Bestand

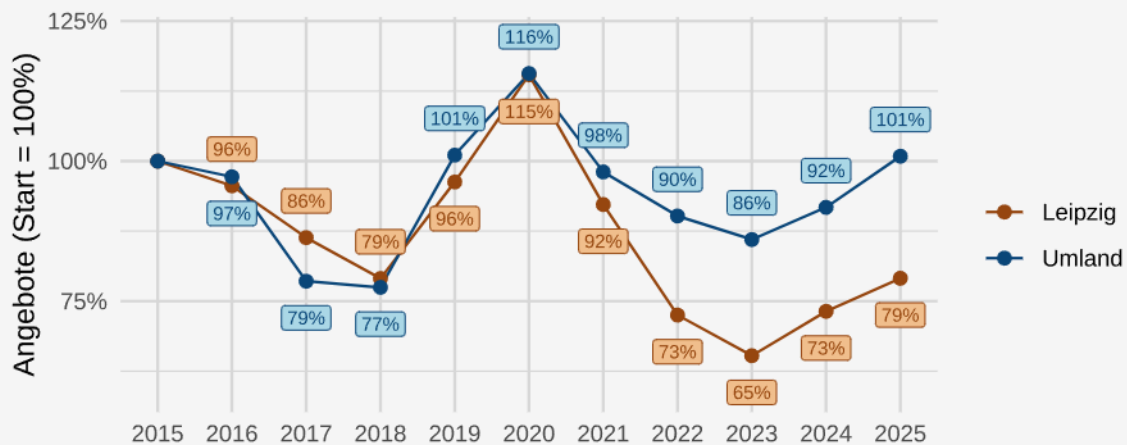


Abbildung 38-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Mietwohnungsangebote in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Bestand

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	3.862	3.857	3.386	2.974	3.596	4.419	3.489	2.549	2.325	3.011	3.226
Nordost	1.873	1.687	1.541	1.504	1.650	2.000	1.723	1.202	933	955	1.175
Ost	3.173	3.149	2.861	2.544	3.234	3.845	3.212	2.571	2.114	2.488	2.518
Südost	2.520	2.404	2.046	1.943	2.289	2.773	2.235	1.849	1.755	1.920	2.136
Süd	2.395	2.200	1.920	1.846	2.310	2.675	2.098	1.765	1.576	1.763	1.923
Südwest	2.307	2.146	1.900	1.750	2.036	2.332	2.015	1.692	1.545	1.639	1.793
West	1.474	1.103	1.250	1.143	1.438	2.027	1.429	1.109	1.096	1.048	1.210
Alt-West	2.563	2.501	2.263	2.091	2.462	2.952	2.402	1.956	1.782	2.160	2.314
Nordwest	1.264	1.279	1.128	1.191	1.607	1.718	1.460	1.175	1.084	995	1.125
Nord	3.259	3.305	3.000	2.558	2.925	3.382	2.780	2.122	1.999	2.105	2.171
Leipzig gesamt	24.780	23.686	21.395	19.590	23.856	28.596	22.858	17.972	16.173	18.136	19.597

Abbildung 39-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Mietwohnungsangebote in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Bestand

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	201	205	137	157	221	272	274	229	225	200	218
Borsdorf	120	120	91	123	130	137	115	104	90	120	103
Machern	91	84	65	49	77	82	74	60	60	60	61
Brandis	63	60	63	51	69	82	78	73	66	65	81
Naunhof	1	2	1	4	1	7	8	10	13	8	14
Großpösna	8	9	8	5	10	22	25	14	15	18	20
Markkleeberg	461	481	412	400	509	513	372	372	340	381	388
Böhlen	189	143	150	119	156	229	144	140	117	130	163
Zwenkau	149	162	118	118	145	176	164	180	156	196	192
Pegau	19	27	22	23	59	105	81	89	60	75	69
Markranstädt	233	280	230	243	304	355	322	256	263	258	248
Schkeuditz	499	393	281	239	333	335	302	270	299	314	444
Rackwitz	27	34	38	61	64	50	53	46	51	38	44
Krostitz	9	22	23	21	21	45	25	24	23	23	27
Jesewitz	12	8	4	2	10	4	7	9	8	11	16
Umland gesamt	2.072	2.014	1.628	1.605	2.094	2.396	2.032	1.869	1.782	1.901	2.090

Abbildung 39-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Angebotsmietpreise

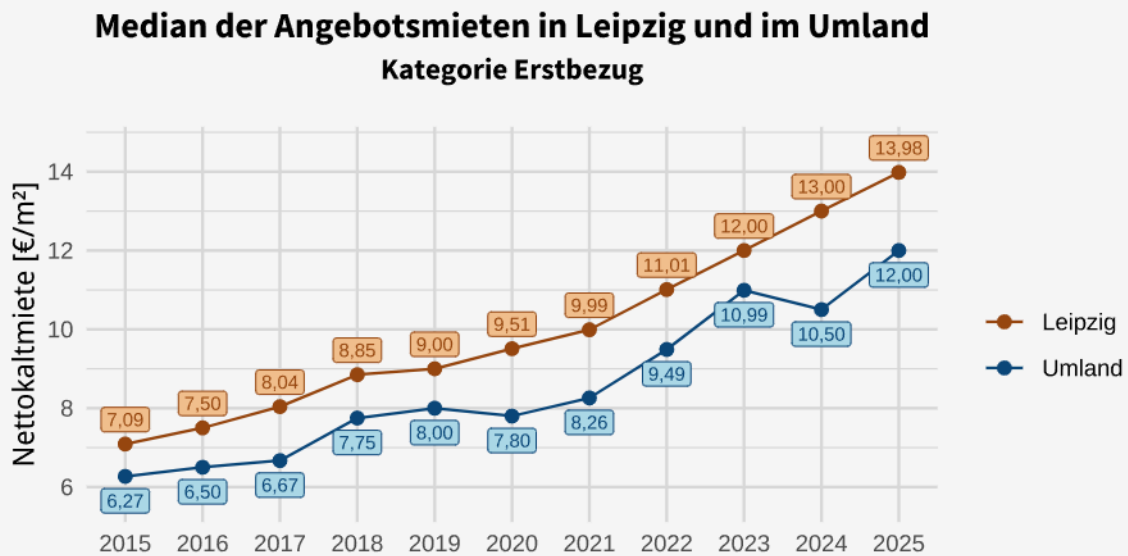


Abbildung 40-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

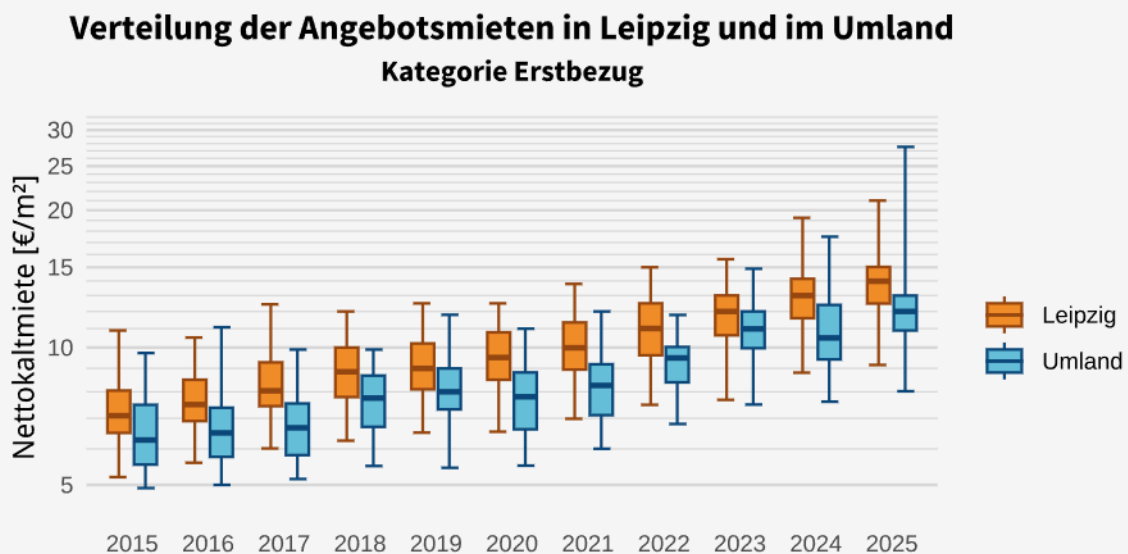


Abbildung 40-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Median der Angebotsmieten (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Erstbezug

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	9,07	9,25	10,33	10,20	11,00	11,35	11,88	13,00	13,94	14,97	15,61
Nordost	6,20	6,85	7,11	7,50	7,51	8,59	9,25	9,31	10,67	10,50	12,51
Ost	6,49	7,00	7,52	7,77	8,14	8,84	9,00	9,88	11,49	13,30	13,60
Südost	7,00	7,84	8,00	8,50	9,89	10,11	9,71	12,50	12,34	12,95	14,00
Süd	7,60	8,44	9,69	10,49	10,00	10,50	11,66	12,00	13,00	14,56	13,99
Südwest	7,21	7,56	8,19	8,53	10,00	9,00	9,00	11,32	11,51	13,52	14,03
West	6,49	6,20	7,06	6,50	9,50	11,00	8,50	8,82	12,59	10,71	11,16
Alt-West	7,30	7,50	7,50	8,50	8,12	9,00	9,30	9,56	12,35	12,68	14,20
Nordwest	6,51	6,97	8,75	8,00	9,00	9,00	9,99	8,76	10,79	10,92	13,75
Nord	6,80	7,40	8,00	8,56	9,00	9,98	10,21	11,01	11,52	12,19	13,04
Leipzig gesamt	7,09	7,50	8,04	8,85	9,00	9,51	9,99	11,01	12,00	13,00	13,98

Abbildung 41-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Median der Angebotsmieten (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Erstbezug

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	6,26	6,37	6,73	8,00	8,00	8,08	7,55	8,72	10,93	10,00	12,86
Borsdorf	5,51	6,00	5,81	6,31	6,01	7,49	6,86	8,46	9,80	8,05	10,00
Machern	5,53	5,78	5,60	5,74	6,00	6,41	6,33	–	7,53	–	8,02
Brandis	5,64	5,75	5,62	5,84	6,60	7,80	7,32	9,88	8,80	8,10	9,50
Naunhof	–	5,66	–	–	–	–	–	–	5,52	–	–
Großpösna	6,67	–	6,77	–	–	–	11,05	–	10,71	12,40	–
Markkleeberg	9,00	9,50	7,50	8,68	10,80	10,50	9,40	8,91	12,01	12,85	15,00
Böhlen	5,00	5,62	5,20	5,60	5,49	6,21	8,74	7,50	9,02	8,43	9,09
Zwenkau	7,59	8,51	7,42	8,00	9,00	7,69	8,99	10,61	11,00	13,51	20,00
Pegau	5,09	5,11	6,10	7,25	7,35	6,00	5,49	5,64	9,28	10,00	8,99
Markranstädt	6,01	6,50	7,50	7,45	7,80	7,58	7,50	8,80	8,50	8,74	12,65
Schkeuditz	7,27	5,55	7,51	8,09	8,01	7,67	7,80	10,00	10,97	10,09	12,00
Rackwitz	6,26	6,44	6,80	7,38	6,92	7,93	7,05	7,80	13,54	10,68	8,09
Krostitz	5,75	6,67	5,64	7,25	7,58	8,93	8,93	9,38	10,45	10,27	12,03
Jesewitz	7,60	6,04	–	–	–	–	–	5,67	10,27	12,73	–
Umland gesamt	6,27	6,50	6,67	7,75	8,00	7,80	8,26	9,49	10,99	10,50	12,00

Abbildung 41-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Median der Angebotsmieten in Leipzig und im Umland Kategorie Bestand

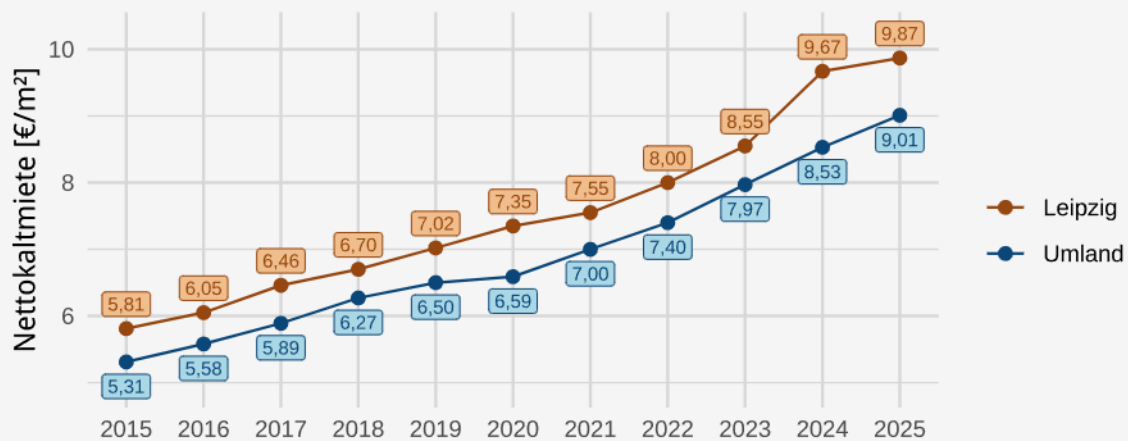


Abbildung 42-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Leipzig und im Umland Kategorie Bestand

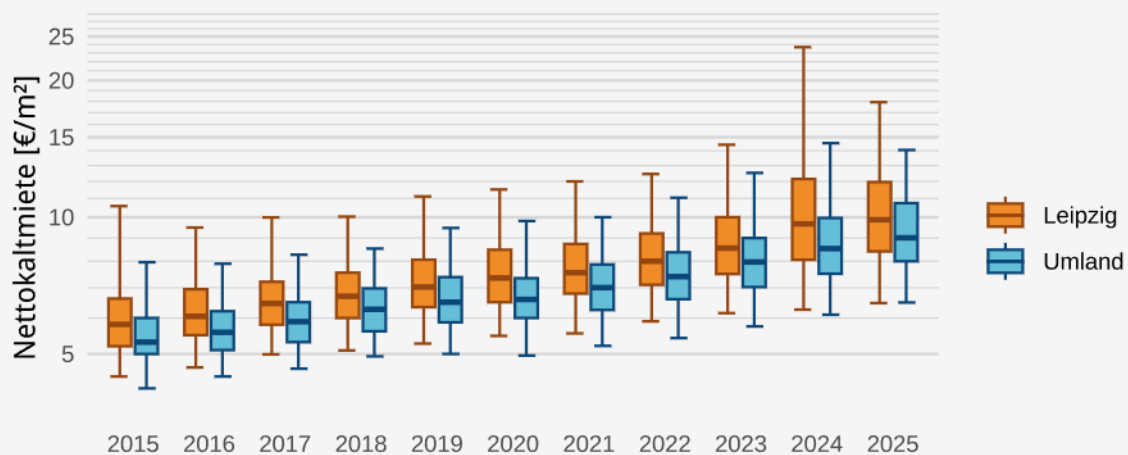


Abbildung 42-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Median der Angebotsmieten (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Bestand

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	7,22	7,43	7,91	8,13	8,50	8,97	9,13	9,68	10,03	11,88	11,90
Nordost	5,30	5,51	5,76	6,00	6,35	6,50	6,80	7,21	7,55	8,49	8,64
Ost	5,19	5,58	6,00	6,23	6,51	6,92	7,14	7,58	8,13	9,30	9,23
Südost	5,77	6,00	6,35	6,58	7,00	7,26	7,50	8,00	8,58	9,61	9,88
Süd	6,47	6,54	7,00	7,30	7,53	7,97	8,09	8,55	9,29	10,41	10,15
Südwest	6,00	6,30	6,59	7,00	7,35	7,51	7,90	8,03	8,70	9,67	9,75
West	4,80	4,98	5,20	5,42	5,80	6,00	6,01	6,51	7,00	7,50	7,91
Alt-West	5,51	5,86	6,14	6,50	6,86	7,15	7,50	7,90	8,32	9,45	9,74
Nordwest	5,50	5,76	6,02	6,47	6,88	7,00	7,33	7,70	8,18	8,83	9,20
Nord	6,00	6,16	6,50	6,83	7,18	7,50	7,73	8,07	8,69	9,88	10,00
Leipzig gesamt	5,81	6,05	6,46	6,70	7,02	7,35	7,55	8,00	8,55	9,67	9,87

Abbildung 43-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Median der Angebotsmieten (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Bestand

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	5,60	6,00	6,18	6,53	6,95	6,98	7,32	7,56	7,90	8,77	9,10
Borsdorf	5,37	5,56	5,84	6,36	6,41	6,51	6,95	7,53	7,66	8,28	8,39
Machern	5,24	5,49	5,74	5,95	6,41	6,35	6,85	6,67	7,51	7,96	8,40
Brandis	5,88	5,84	5,90	6,17	6,18	6,53	6,92	7,32	7,51	7,98	8,54
Naunhof	4,12	3,77	5,52	4,91	4,00	5,08	4,97	5,35	5,54	5,64	5,80
Großpösna	5,08	5,84	6,00	7,14	6,81	6,80	7,05	8,13	8,04	9,20	8,69
Markkleeberg	6,20	6,42	6,66	7,09	7,49	7,49	7,97	8,50	9,01	9,87	10,01
Böhlen	5,00	5,00	5,09	5,47	5,51	5,92	6,58	6,49	7,04	7,94	8,11
Zwenkau	5,30	5,52	5,51	5,97	6,05	6,51	6,57	7,00	7,83	8,18	8,60
Pegau	5,10	5,00	5,16	5,36	5,27	5,32	5,35	6,50	6,37	6,70	7,00
Markranstädt	5,30	5,55	5,98	6,00	6,69	6,80	6,99	7,47	7,90	8,24	9,05
Schkeuditz	5,00	5,10	5,50	5,92	6,00	6,22	6,70	7,01	7,54	8,89	9,93
Rackwitz	5,23	5,22	6,44	6,50	6,50	6,50	6,83	7,38	7,96	9,15	9,00
Krostitz	5,90	5,70	5,67	6,36	6,87	6,45	6,81	8,01	9,05	8,52	10,16
Jesewitz	4,83	4,54	5,33	4,95	6,10	5,89	5,59	7,39	9,00	9,00	8,89
Umland gesamt	5,31	5,58	5,89	6,27	6,50	6,59	7,00	7,40	7,97	8,53	9,01

Abbildung 43-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten 2025 in den Leipziger Stadtbezirken und Umlandgemeinden

Kategorie Erstbezug

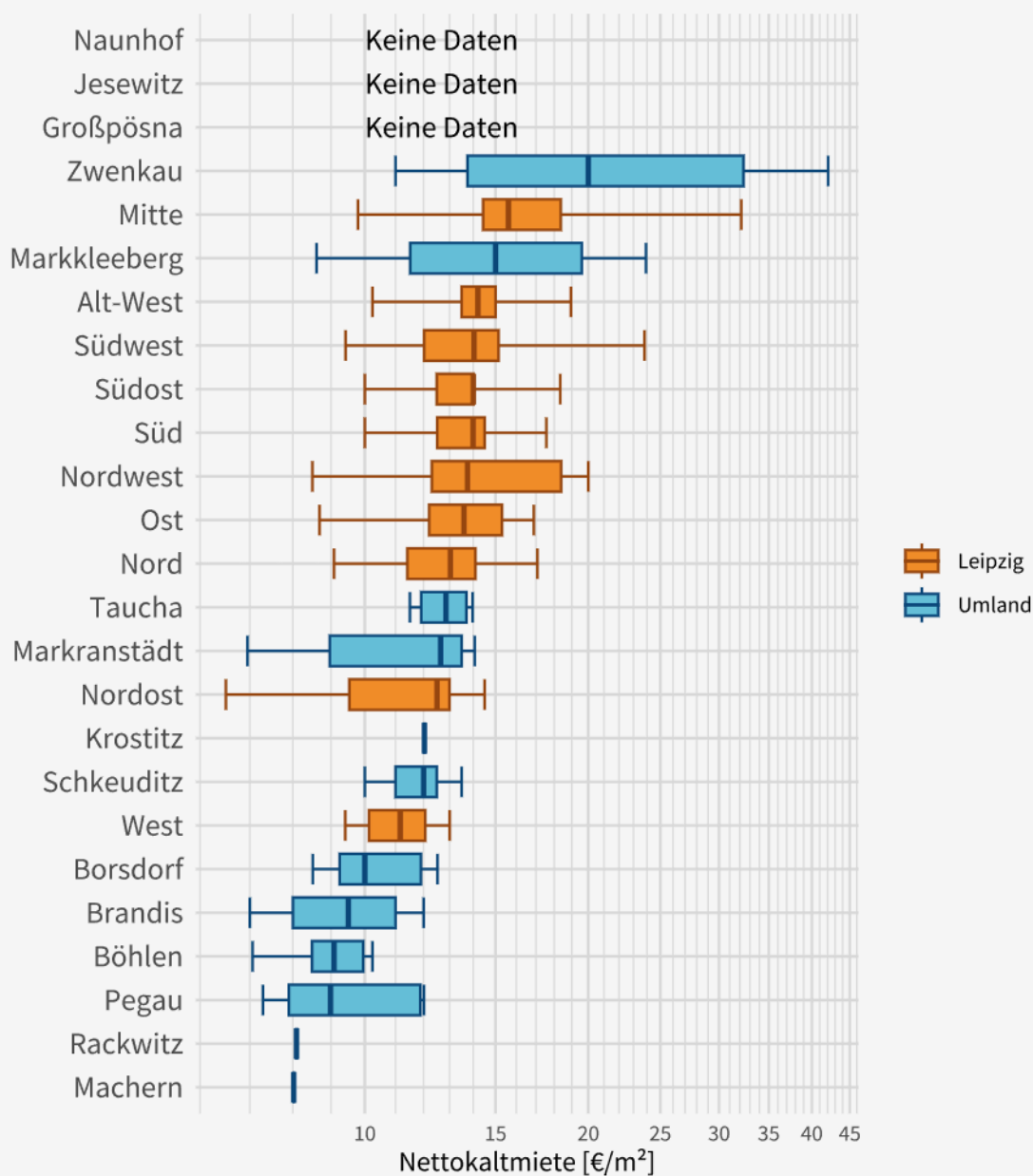


Abbildung 44-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten 2025 in den Leipziger Stadtbezirken und Umlandgemeinden

Kategorie Bestand

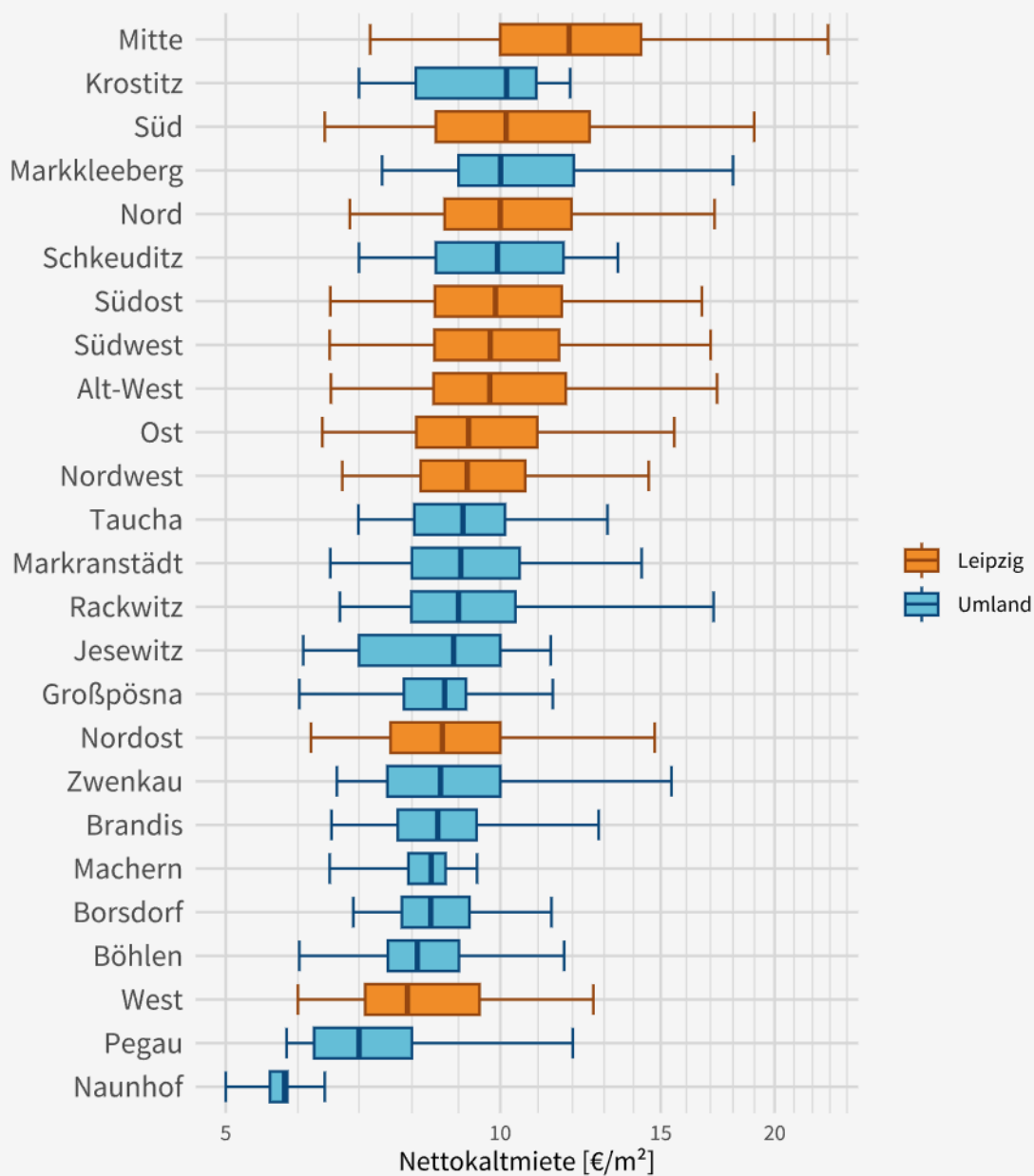


Abbildung 45-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Median der Angebotsmieten: Veränderung von 2024 zu 2025

Kategorie Erstbezug

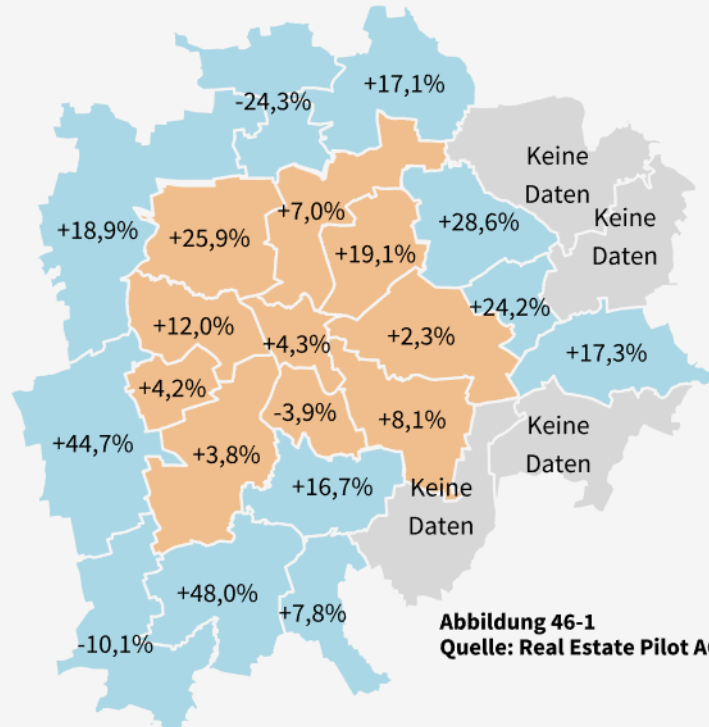


Abbildung 46-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Kategorie Bestand

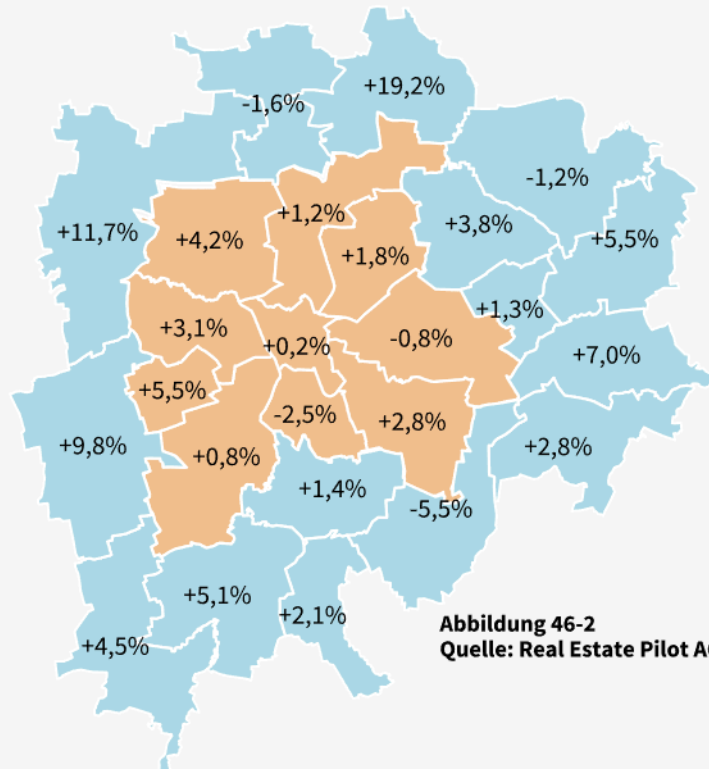


Abbildung 46-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Median der Angebotsmieten: Veränderung von 2015 zu 2025

Kategorie Erstbezug

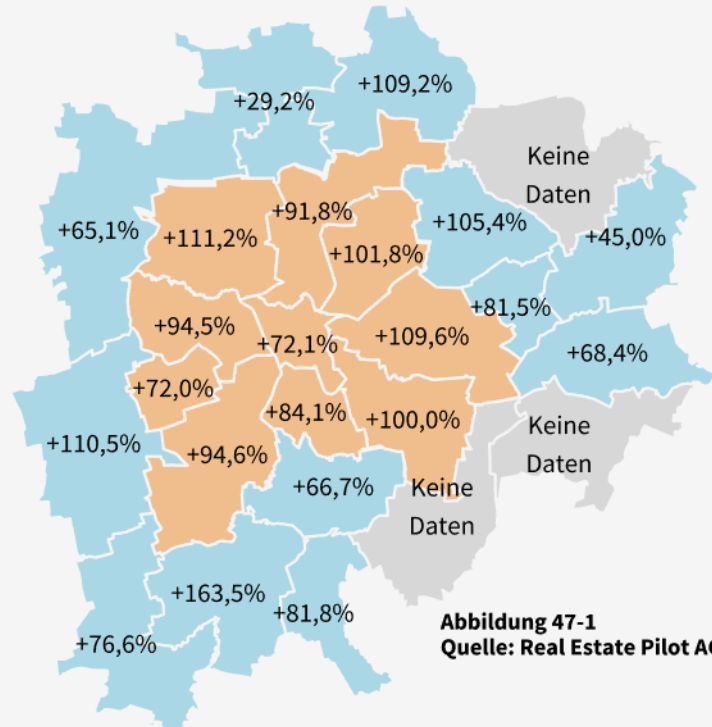


Abbildung 47-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Kategorie Bestand

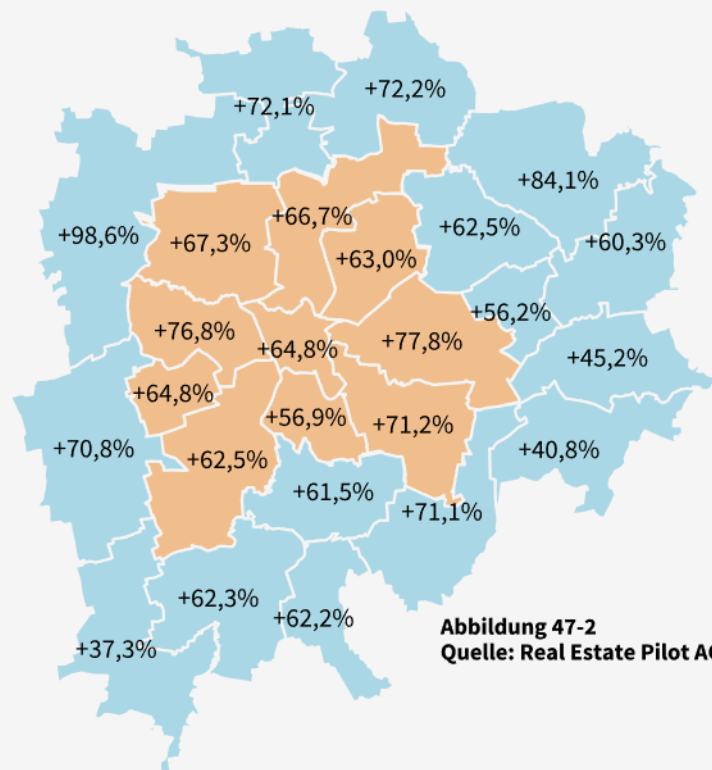


Abbildung 47-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Vermarktungsdauern

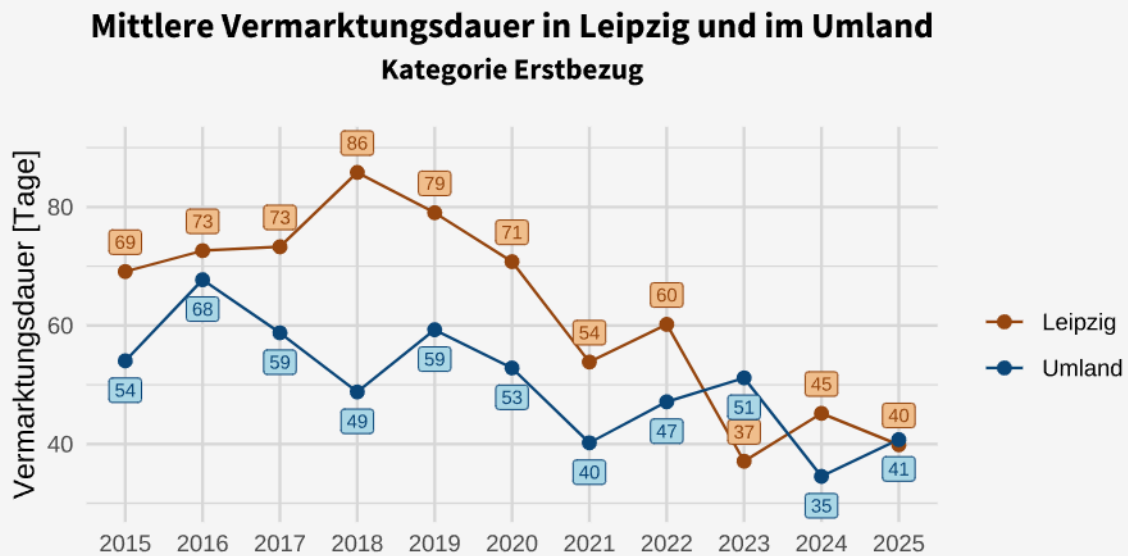


Abbildung 48-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

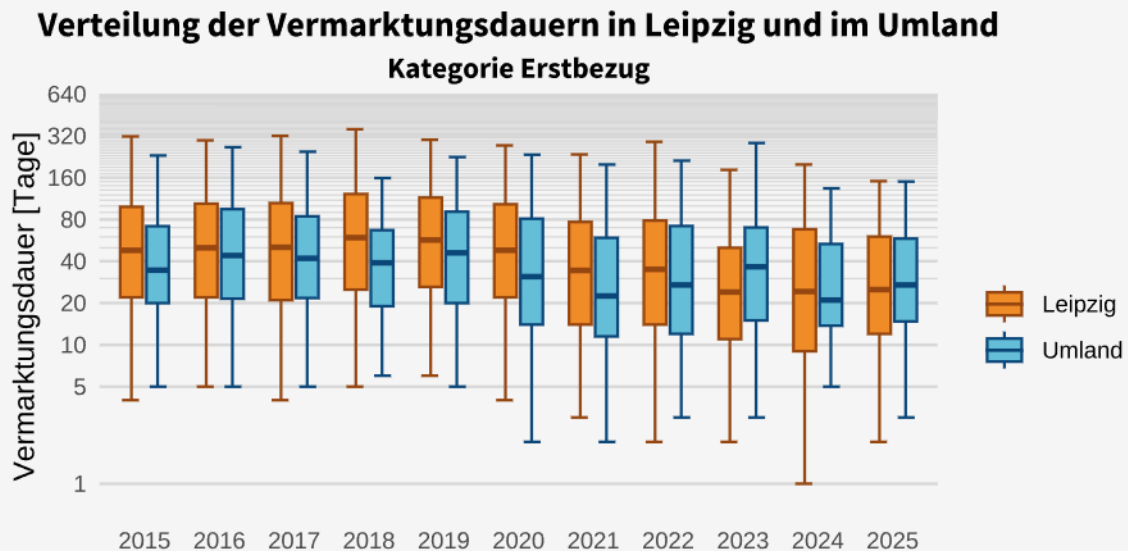


Abbildung 48-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Vermarktungsdauer (Tage) in den Leipziger Stadtbezirken Kategorie Erstbezug

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	93	103	125	95	114	109	51	48	51	41	44
Nordost	67	58	78	65	75	54	64	34	36	35	23
Ost	72	75	65	68	71	80	45	47	26	33	31
Südost	58	66	56	81	100	80	70	132	42	73	55
Süd	65	89	54	149	84	57	74	34	30	30	32
Südwest	63	62	70	71	81	71	33	53	34	54	31
West	110	174	103	139	105	102	81	24	51	44	16
Alt-West	66	56	50	62	55	42	44	32	49	45	48
Nordwest	58	64	75	55	60	57	53	31	26	14	26
Nord	55	52	53	83	70	64	56	28	32	28	26
Leipzig gesamt	69	73	73	86	79	71	54	60	37	45	40

Abbildung 49-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Vermarktungsdauer (Tage) in den Leipziger Umlandgemeinden Kategorie Erstbezug

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	50	33	20	42	55	72	30	41	56	28	14
Borsdorf	64	35	45	48	39	41	34	31	21	21	47
Machern	37	44	48	64	46	11	89	–	1	–	22
Brandis	41	31	82	56	44	18	53	32	11	41	11
Naunhof	–	32	–	–	–	–	–	–	14	–	–
Großpösna	48	–	16	–	–	–	56	–	58	74	–
Markkleeberg	45	84	51	57	54	42	29	28	56	37	29
Böhlen	175	375	205	72	71	43	58	109	53	70	29
Zwenkau	70	108	67	50	66	91	87	45	54	31	23
Pegau	80	32	30	77	97	94	44	133	226	64	36
Markranstädt	84	78	80	52	91	91	35	21	38	31	43
Schkeuditz	59	69	121	35	52	40	21	69	48	29	53
Rackwitz	69	110	40	116	105	10	80	26	114	11	33
Krostitz	40	47	55	26	19	85	33	15	202	5	7
Jesewitz	114	185	–	–	–	–	–	45	52	49	–
Umland gesamt	54	68	59	49	59	53	40	47	51	35	41

Abbildung 49-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Vermarktungsdauer in Leipzig und im Umland Kategorie Bestand

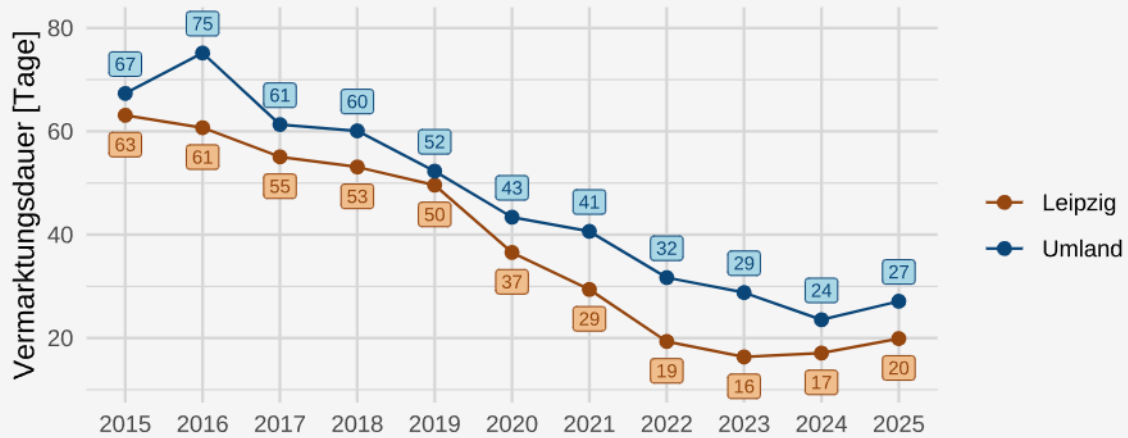


Abbildung 50-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Vermarktungsdauern in Leipzig und im Umland Kategorie Bestand

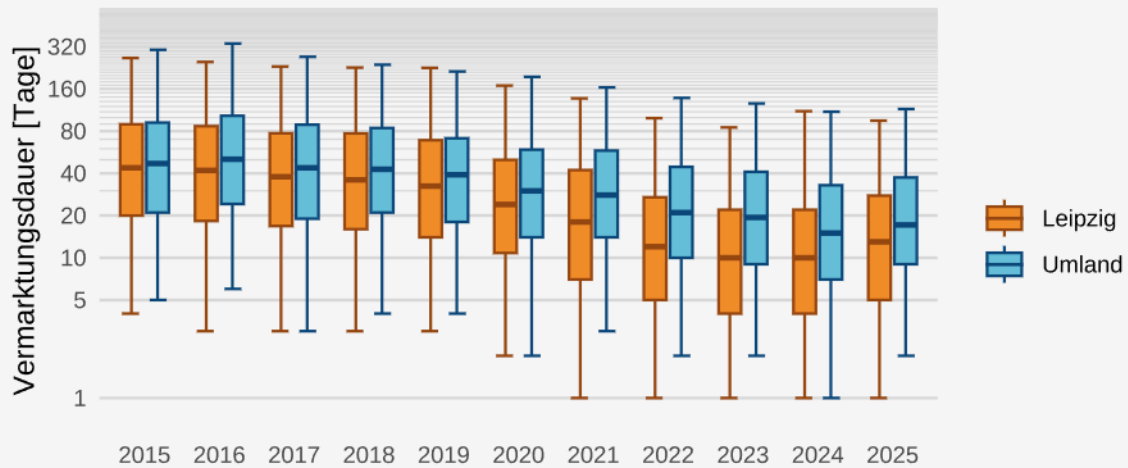


Abbildung 50-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Vermarktungsdauer (Tage) in den Leipziger Stadtbezirken Kategorie Bestand

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	66	53	51	56	51	33	28	18	16	19	20
Nordost	73	71	71	60	48	38	32	17	16	14	19
Ost	67	64	58	59	51	38	32	22	16	18	21
Südost	61	57	54	49	44	37	30	20	18	19	21
Süd	48	48	39	39	41	25	25	18	16	17	20
Südwest	51	56	46	44	45	29	27	20	15	16	21
West	119	107	94	97	99	61	46	16	22	16	16
Alt-West	59	62	51	49	43	32	27	19	16	17	23
Nordwest	67	67	69	61	52	40	33	21	16	15	20
Nord	56	58	53	50	47	39	31	20	16	16	18
Leipzig gesamt	63	61	55	53	50	37	29	19	16	17	20

Abbildung 51-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Vermarktungsdauer (Tage) in den Leipziger Umlandgemeinden Kategorie Bestand

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	55	58	52	44	42	32	33	23	19	19	24
Borsdorf	57	53	49	38	36	33	28	29	26	25	21
Machern	57	64	46	50	56	47	41	101	29	18	19
Brandis	50	60	45	34	32	31	30	24	23	21	19
Naunhof	183	85	108	37	126	71	152	152	128	140	55
Großpösna	54	85	78	18	57	34	15	12	18	20	35
Markkleeberg	57	60	56	52	54	39	34	27	23	19	23
Böhlen	144	140	98	115	81	61	52	37	46	40	27
Zwenkau	104	124	67	59	52	50	55	44	36	30	28
Pegau	53	68	69	95	74	62	64	35	36	27	40
Markranstädt	71	85	72	78	58	52	44	34	28	24	30
Schkeuditz	56	71	70	61	49	41	40	26	29	28	33
Rackwitz	132	122	68	92	51	45	54	23	28	18	25
Krostitz	68	67	35	62	61	36	29	41	53	27	22
Jesewitz	120	47	44	197	59	59	89	38	28	27	24
Umland gesamt	67	75	61	60	52	43	41	32	29	24	27

Abbildung 51-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Angebotswohnflächen

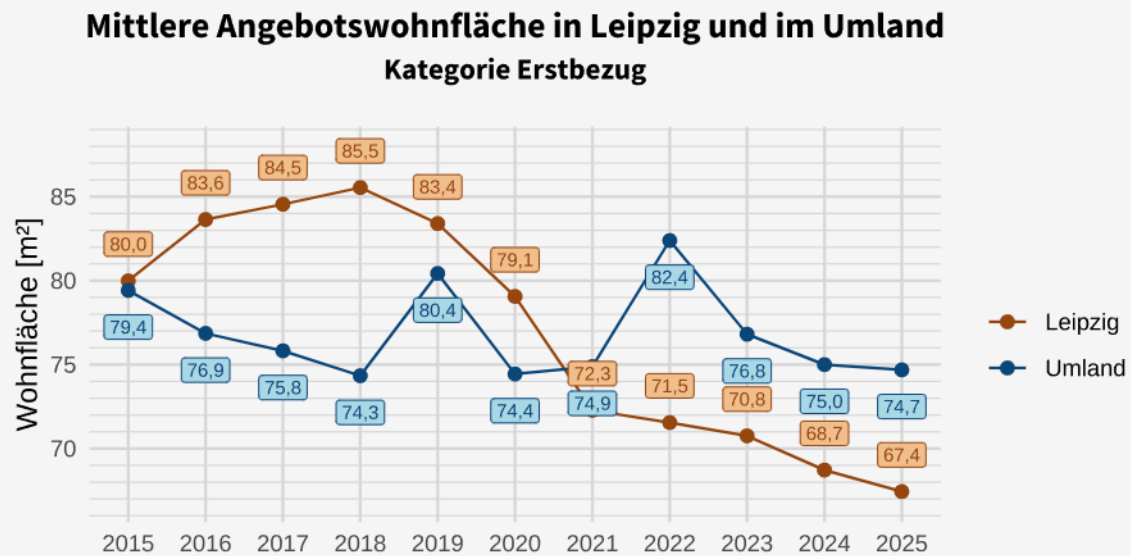


Abbildung 52-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

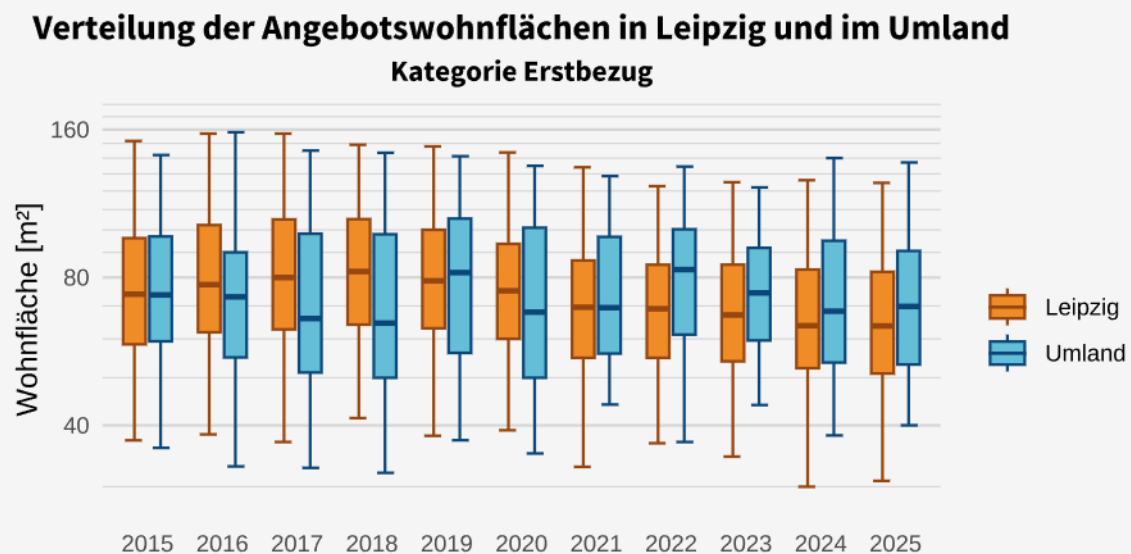


Abbildung 52-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotswohnfläche (m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Erstbezug

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	89,5	104,3	97,5	100,4	88,9	91,3	78,8	81,2	74,4	80,3	61,6
Nordost	69,7	75,7	70,3	71,9	68,5	69,4	68,4	69,6	72,1	64,9	69,7
Ost	77,0	75,7	76,0	71,6	70,6	73,4	70,0	65,8	68,7	67,4	66,2
Südost	79,2	78,7	78,1	83,2	71,9	74,5	75,0	71,7	72,0	70,1	65,5
Süd	75,8	91,0	81,8	92,7	90,3	77,4	66,8	70,9	62,8	57,5	64,3
Südwest	87,3	82,4	96,1	88,5	88,7	77,6	71,2	76,7	71,9	73,8	69,0
West	61,9	57,5	53,4	68,3	74,4	76,8	64,5	58,2	74,6	60,8	59,3
Alt-West	80,1	84,7	79,2	85,5	79,0	75,4	67,5	70,4	70,0	66,9	75,6
Nordwest	72,5	78,0	88,3	87,3	93,6	92,5	84,0	61,0	75,1	71,7	70,1
Nord	76,0	80,6	89,6	81,5	84,8	78,4	83,5	72,7	74,6	62,6	70,2
Leipzig gesamt	80,0	83,6	84,5	85,5	83,4	79,1	72,3	71,5	70,8	68,7	67,4

Abbildung 53-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotswohnfläche (m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Erstbezug

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	69,3	62,4	62,3	83,0	90,0	81,3	60,5	86,3	69,4	77,8	62,6
Borsdorf	64,0	65,8	55,1	64,4	56,8	75,8	60,8	66,7	84,0	60,3	61,1
Machern	61,1	70,5	88,2	63,1	68,1	39,0	83,0	–	85,0	–	55,5
Brandis	57,6	67,4	55,4	54,8	77,2	76,7	77,2	69,4	76,6	62,9	83,2
Naunhof	–	53,0	–	–	–	–	–	–	58,7	–	–
Großpösna	90,0	–	81,0	–	–	–	93,0	–	73,2	117,7	–
Markkleeberg	99,5	89,2	81,7	64,7	74,1	96,8	75,4	64,8	76,0	76,0	70,9
Böhlen	75,8	61,6	64,5	77,5	58,7	49,4	62,0	74,6	66,0	69,2	62,0
Zwenkau	80,0	80,2	82,9	97,2	94,5	55,7	70,7	85,5	78,8	85,9	82,4
Pegau	69,6	88,0	55,7	64,5	76,2	64,0	85,3	47,0	85,8	82,2	67,0
Markranstädt	65,9	77,2	91,3	76,0	86,2	71,2	95,1	95,4	54,5	58,6	66,4
Schkeuditz	87,9	70,6	68,5	76,1	70,3	81,4	72,8	91,2	74,6	63,7	81,5
Rackwitz	71,9	77,2	62,9	72,7	77,5	78,3	59,1	67,4	135,2	88,0	61,7
Krostitz	120,0	111,4	121,8	102,0	98,9	85,4	106,4	95,6	96,0	112,0	69,0
Jeßewitz	115,0	115,0	–	–	–	–	–	60,0	92,4	96,2	–
Umland gesamt	79,4	76,9	75,8	74,3	80,4	74,4	74,9	82,4	76,8	75,0	74,7

Abbildung 53-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotswohnfläche in Leipzig und im Umland Kategorie Bestand

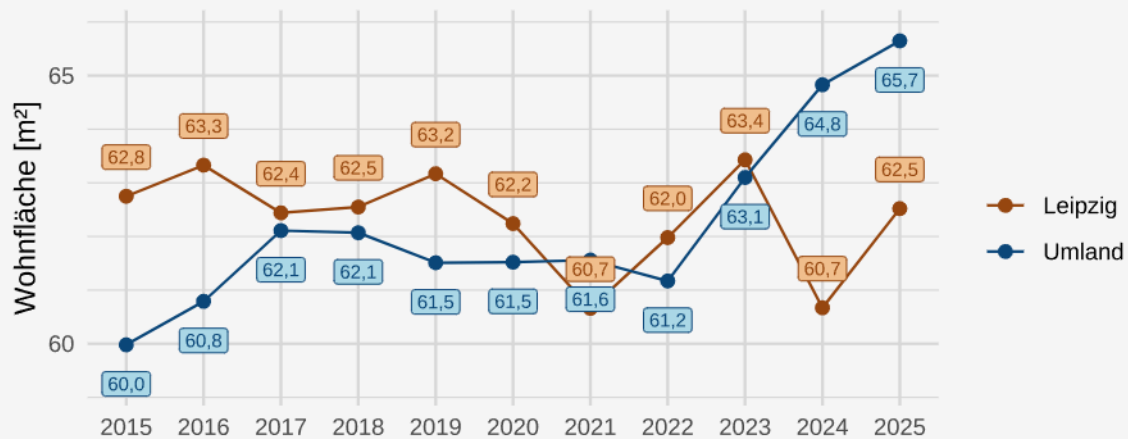


Abbildung 54-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotswohnflächen in Leipzig und im Umland Kategorie Bestand

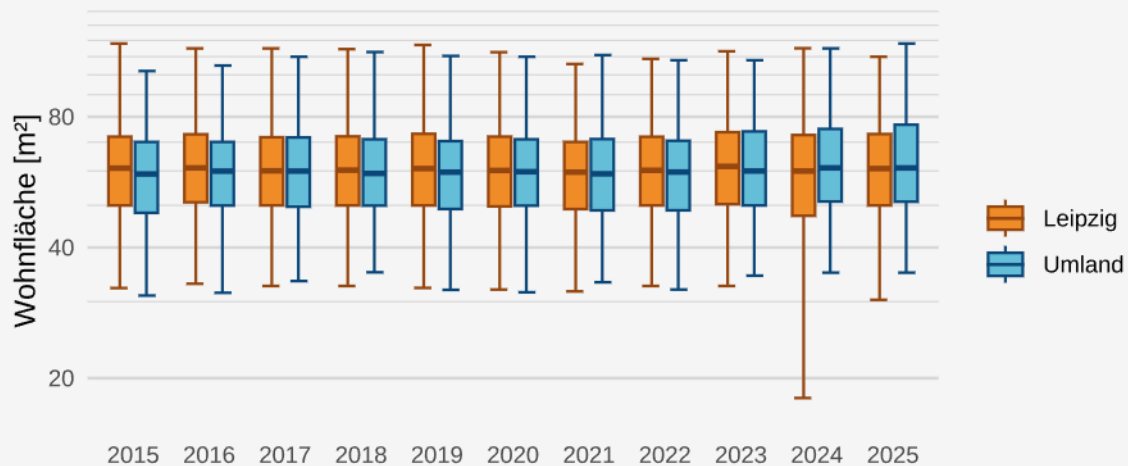


Abbildung 54-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotswohnfläche (m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Bestand

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	72,3	71,8	69,9	70,2	69,1	67,4	63,6	66,7	68,8	65,0	64,8
Nordost	58,0	58,1	59,4	57,9	57,8	57,8	57,8	58,8	59,5	58,7	60,2
Ost	60,5	61,8	61,4	61,0	60,9	60,7	59,9	61,6	62,8	58,6	62,5
Südost	63,0	62,7	62,6	62,5	62,4	61,6	61,0	62,3	64,4	60,3	62,6
Süd	62,6	64,1	62,1	62,7	62,4	61,6	60,7	62,0	64,5	58,0	62,0
Südwest	62,5	63,4	62,6	62,5	64,0	62,2	61,6	62,6	64,0	60,9	62,6
West	58,2	58,6	55,8	56,7	57,8	58,0	57,3	55,9	57,2	58,6	58,6
Alt-West	60,6	60,5	61,1	61,3	61,5	62,0	59,9	60,6	61,6	59,9	61,8
Nordwest	58,8	59,4	59,6	61,1	64,7	61,2	59,8	60,8	61,1	61,8	61,4
Nord	64,5	65,0	64,0	65,0	66,2	66,0	63,0	64,7	65,4	63,7	64,1
Leipzig gesamt	62,8	63,3	62,4	62,5	63,2	62,2	60,7	62,0	63,4	60,7	62,5

Abbildung 55-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotswohnfläche (m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Bestand

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	59,1	59,7	61,4	60,7	65,1	59,3	59,2	60,8	59,1	63,1	63,0
Borsdorf	61,1	60,4	60,4	65,6	63,7	65,0	60,9	60,7	65,5	69,4	67,1
Machern	71,5	68,6	67,7	63,2	62,2	65,5	67,4	67,7	68,4	72,7	74,2
Brandis	65,4	63,8	59,6	65,5	58,5	62,8	63,9	63,9	64,0	65,4	64,6
Naunhof	60,2	79,0	47,1	54,9	65,0	46,7	57,4	58,9	62,5	60,2	68,6
Großpösna	93,0	81,3	81,3	78,9	68,2	69,3	79,4	78,8	70,1	85,6	69,3
Markkleeberg	64,9	65,9	65,7	66,1	64,4	64,4	63,1	63,2	64,0	67,6	65,6
Böhlen	57,5	57,8	57,2	56,1	61,5	58,6	59,8	61,3	62,2	62,3	59,7
Zwenkau	56,1	54,5	58,0	59,6	57,9	66,3	62,5	60,3	69,2	63,7	61,0
Pegau	61,2	63,0	62,2	61,9	61,4	59,3	60,6	60,4	65,3	66,2	64,9
Markranstädt	59,5	57,2	63,9	59,4	54,4	58,5	61,6	56,3	58,6	58,9	64,0
Schkeuditz	54,6	56,7	57,6	57,9	60,0	59,6	59,6	59,7	61,1	63,8	70,5
Rackwitz	65,5	60,1	61,5	63,4	64,8	60,1	61,4	66,4	68,3	71,8	71,1
Krostitz	73,4	73,0	94,9	94,0	75,1	72,3	65,0	79,3	69,8	69,3	80,0
Jesewitz	56,2	61,2	59,0	48,4	61,9	82,0	57,5	51,8	67,7	76,9	70,8
Umland gesamt	60,0	60,8	62,1	62,1	61,5	61,5	61,6	61,2	63,1	64,8	65,7

Abbildung 55-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Leipzig-Mitte



Abbildung 56-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Mitte, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	183	216
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	14,97	15,61
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	41	44

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	3.011	3.226
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	11,88	11,90
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	19	20

Leipzig-Mitte bildet mit seinen etwa 71.400 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) den Kern der Großstadt und ist ein Anziehungspunkt für Arbeit, Freizeit, Kunst und Begegnung. So vielfältig wie die Nutzung ist auch die Bebauung. Prächtige Gründerzeitgebäude im Waldstraßenviertel, moderne Neubauten, sanierte Altbauten und innerstädtische Gewerbeareale ergeben ein lebendiges Gefüge aus Wohn-, Arbeits- und Erlebnissräumen. Kunst und Kultur prägen die Identität des Stadtbezirks: Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus und zahlreiche private Galerien machen Leipzig-Mitte zu einem kulturellen Herzstück. Der Stadtbezirk weist die höchsten Angebotsmieten in Leipzig auf. Die zentrumsnahe Lage in Verbindung mit der Nähe zu ausgedehnten Grünflächen (Rosenthal und Clara-Zetkin-Park) machen diesen Stadtbezirk zum attraktivsten Wohnstandort innerhalb der Stadt.

Das **Zentrum** umfasst die kompakte Innenstadt innerhalb des Stadtrings von Leipzig. Handel, Gastronomie, Hotels, Kultur und Büroimmobilien dominieren den Standort. Mit der direkten Innenstadtlage ist es ein Wohnstandort für Singles und für Paare ohne Kinder, weniger für Familien. Wohnungen befinden sich teilweise nur in den oberen Etagen der gewerblich genutzten Immobilien.

Das Wohngebiet von **Zentrum-Ost** umfasst in Teilen das „Graphische Viertel“. Dieser Ortsteil ist in der Wohnbebauung heterogen. Neben repräsentativen Gründerzeitgebäuden gibt es hier recht dicht gebaute einfache Gründerzeitsubstanz. Entlang der Dresdner Straße wurden Wohnungen neu geschaffen, sowohl in einem ehemaligen Druckerreigebäude als auch als Neubau. Der private Bildungsträger „Rahn Education“ hat im Ortsteil einen großen Bildungs- und Sportcampus errichtet. Darüber hinaus befinden sich in diesem Ortsteil verschiedene gewerbliche Ansiedlungen. Die verfügbaren Freiflächen wurden mittlerweile bebaut. Große neue Wohnquartiere sind in der Nähe des Hauptbahnhofs im Bau. Neben Wohnungen sollen auch Schulen, Kindertagesstätten, Restaurants, Hotels sowie Freizeit- und Büroflächen entstehen.

Der Ortsteil **Zentrum-Südost** ist flächenmäßig groß und erstreckt sich vom Innenstadtring fast bis zum Völkerschlachtdenkmal. Dementsprechend heterogen sind die städtebaulichen Strukturen und 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. Oktober“, 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“. Neben Forschungsinstituten sind hier die Hauptverwaltung Sachsen/Thüringen der Bundesbank, verschiedene Handelseinrichtungen sowie weitere Ansiedlungen im Gewerbe- und Freizeitbereich ansässig. In diesem Ortsteil befinden sich mehrere Wohnbauvorhaben in Planung oder Realisierung. Hierzu gehören die Wohnbebauung südlich des Bayrischen Bahnhofs entlang der Kohlenstraße sowie Bauvorhaben in der Semmelweißstraße.

Der Ortsteil **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.

Zentrum-West weist die gleichen hervorragenden Lagekriterien wie Zentrum-Süd auf. Auch hier dominieren repräsentative Gründerzeitimmobilien. Der neu entstandene Stadthafen mit der Möglichkeit, vom Elstermühlgraben die weiteren Wasserstraßen per Boot zu erreichen, ist ein attraktiver Lagefaktor. Die Kombination aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Nachfrage.

Die Wohnbebauung im Ortsteil **Zentrum-Nordwest** umfasst das „Waldstraßenviertel“ mit repräsentativen Gründerzeitbauten. Der hohe Wohnwert resultiert auch bei diesem Standort aus der Innenstadtnähe und aus der Grünlage. Schätzungsweise die Hälfte des Ortsteils sind Grünflächen (Leipziger Auwald, „Rosental“ und Zoo). Ein Viertel des Gebietes umfasst das Sportforum mit der „Red Bull Arena“, der „Quarterback Arena“ sowie Tennisplätzen und weiteren Sportstätten.

Die Wohnbebauung von **Zentrum-Nord** befindet sich bisher ausschließlich im westlichen Teil zwischen Gerberstraße 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.

An der Grenze zwischen den Ortsteilen Zentrum-Nord und Zentrum-Ost, unmittelbar westlich des Hauptbahnhofs gelegen, entsteht aktuell das Wohngebiet „Löwitz Quartier“, das in weiten Teilen 2027 fertiggestellt sein soll. Nördlich von dieser Wohnbebauung ist ein weiteres sehr großflächiges neues Bauvorhaben 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.

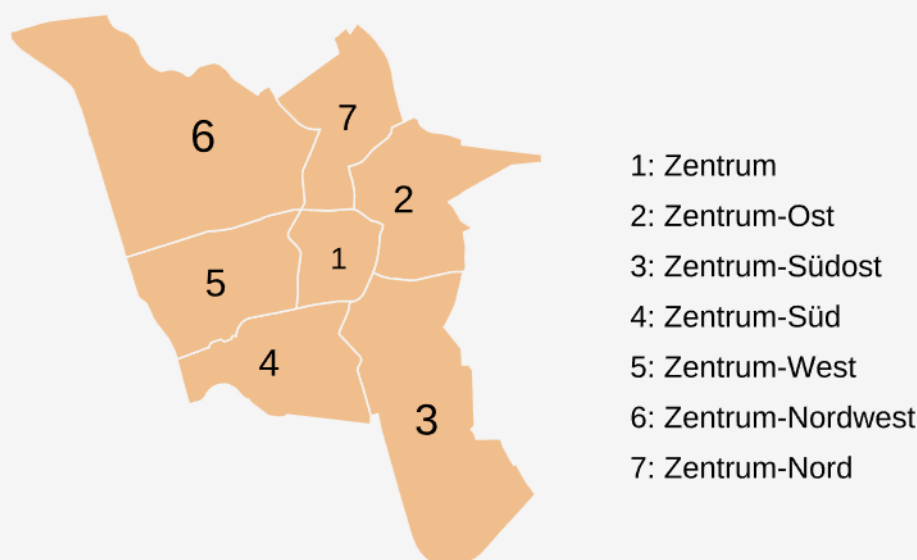


Abbildung 57-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Mitte

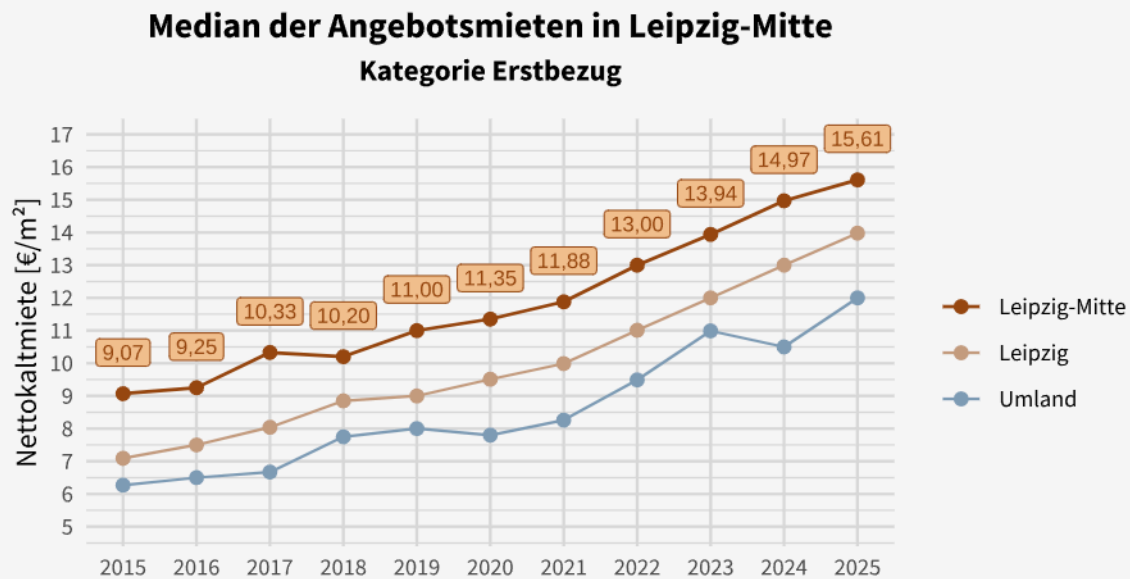


Abbildung 58-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Mitte

Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

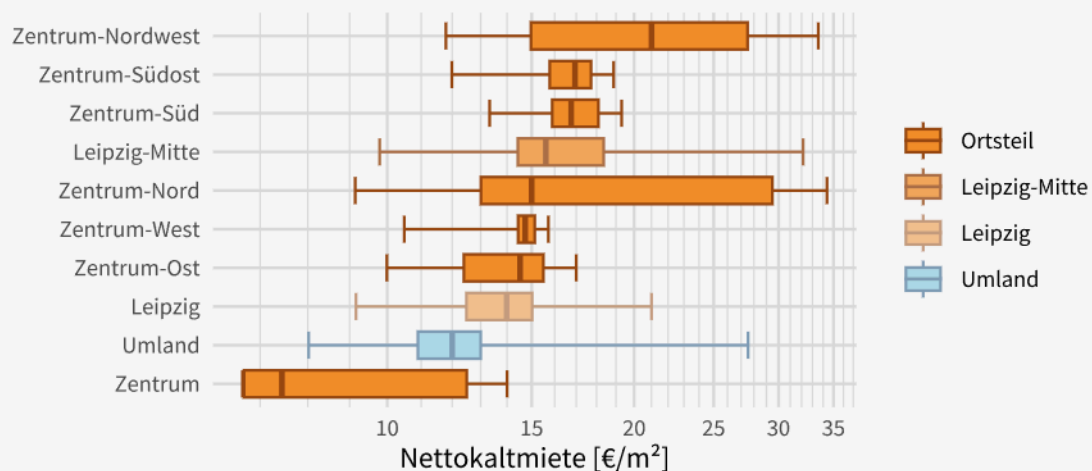


Abbildung 58-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Mietpreise im Stadtbezirk Mitte liegen stets über den städtischen Vergleichswerten. Der höchste Median wurde im Ortsteil Zentrum-Nordwest erzielt. Umfassend sanierte Altbauwohnungen im Waldstraßenviertel sowie neu gebaute Wohnungen am Rosental dürften hier maßgeblich Einfluss gehabt haben. Der niedrigste Medianwert im Stadtbezirk wurde für den Ortsteil Zentrum ermittelt - jedoch auf der Grundlage von nur 5 Angeboten.

Die Anzahl der Erstbezugsangebote ist im Zeitraum 2015–2023 von 626 auf 174 deutlich zurückgegangen. In jüngster Vergangenheit ist wieder ein geringer Anstieg auf 183 Wohnungen (2024) bzw. 216 Wohnungen (2025) zu verzeichnen (Abb. 37-1). Die hohe Nachfrage am Standort wird in der sinkenden Vermarktungsdauer deutlich. Wurden von 2015 bis 2020 ca. 100 Tage ermittelt, halbierten sich diese inzwischen auf unter 50 Tage (Abb. 49-1). Im städtischen Vergleich ist die Vermarktungsdauer dennoch relativ hoch, was möglicherweise den höchsten Angebotsmieten geschuldet ist.

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Mitte

Kategorie Bestand

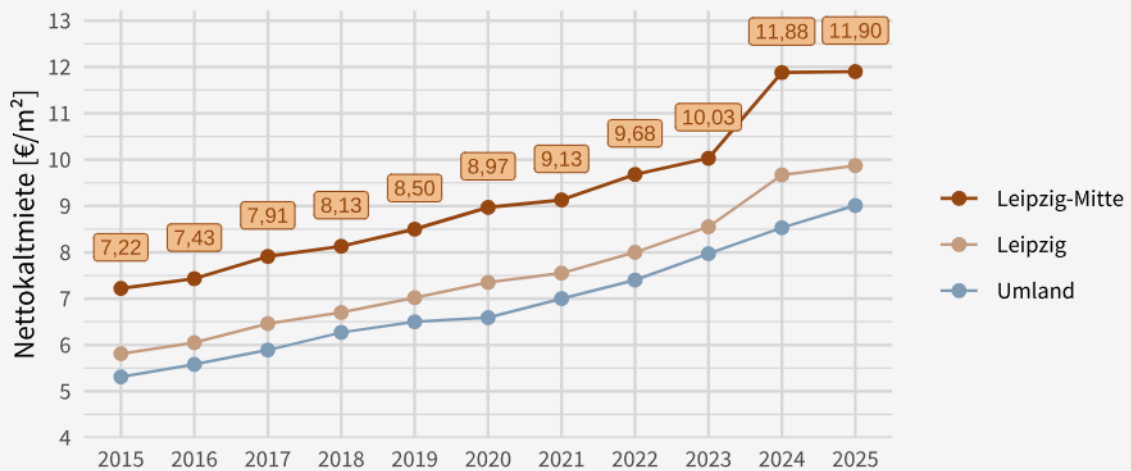


Abbildung 59-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Mitte

Kategorie Bestand, Jahr 2025

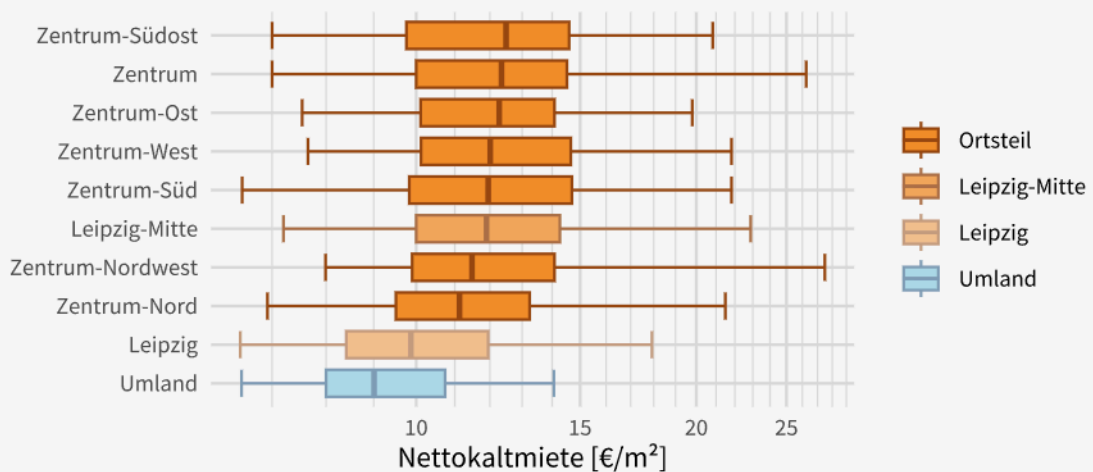


Abbildung 59-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Bei den Bestandswohnungen liegen die Angebotsmieten mit 11,90 €/m² wesentlich über den anderen Stadtbezirken der Stadt Leipzig. Insbesondere im Jahr 2024 ist gegenüber 2023 ein signifikanter Anstieg zu verzeichnen. Ursache hierfür dürfte sein, dass ein Teil der neu gebauten Wohnungen wieder als Bestandswohnungen auf den Markt kommen.

Bei den Bestandswohnungen weist der Ortsteil Zentrum-Südost den höchsten Medianwert im Stadtbezirk auf. Der Grund dürfte hier weniger den Lagekriterien geschuldet sein, als vielmehr der regen Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren aufgrund verfügbarer Flächen. Das Angebot an Bestandswohnungen hat sich seit 2021 auf ein Niveau um 3000 Angebote eingependelt (Abb. 39-1). Die hohe Nachfrage im Stadtbezirk wird aber daran deutlich, dass die Vermarktungsdauer in den letzten 11 Jahren deutlich zurückgegangen ist. Seit 2022 sind weniger als 20 Tage zu verzeichnen (Abb. 51-1).

Leipzig-Nordost



Abbildung 60-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Nordost, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	66	99
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,50	12,51
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	35	23

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	955	1.175
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,49	8,64
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	14	19

Der Stadtbezirk-Nordost beinhaltet gleichermaßen städtische und dörfliche Wohnlagen sowie naturnahe Freiräume. Mit ca. 51.600 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) zeichnet sich der Stadtbezirk durch eine sozial gemischte Bevölkerung und vielfältige Wohnformen aus.

Die Mietpreisangebote gehören sowohl beim Erstbezug (12,51 €/m²) als auch bei den Bestandswohnungen (8,64 €/m²) zu den preiswertesten im gesamtstädtischen Vergleich. Nur im Stadtbezirk West liegen die Medianwerte der Angebotsmietpreise noch darunter.

Schönefeld - Abtnaundorf ist städtebaulich zweigeteilt. Schönefeld im Süden des Ortsteils ist durch eine klassische Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Am westlichen Rand befindet sich der Mariannenpark. Abtnaundorf ist eher ländlich geprägt mit wenig Bebauung. Grünflächen und Kleingärten dominieren das Bild.

Der Ortsteil **Schönefeld-Ost** 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, die zum größten Teil vermarktet sind und auf denen sich vorwiegend kleinere und mittelständische Unternehmen angesiedelt haben. Aktuell befindet sich hier noch die Firmenzentrale der VNG AG. Über eine Verlagerung des Firmensitzes in die Innenstadt ist bereits entschieden worden.

Mockau-Süd weist im Verhältnis zu seiner Größe nur wenige Wohngebäudeflächen auf. Im westlichen Teil dominieren Gewerbeflächen. Östlich gehören Flächen des Abtnaundorfer Parkes sowie Kleingärten zum Ortsteil. Die Wohngebäude stammen aus unterschiedlichen Epochen. Es dominiert die klassische Blockrandbebauung.

Im Ortsteil **Mockau-Nord** 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 Gebäude aus anderen Epochen. Im Norden des Ortsteils befindet sich das Gelände der Leipziger Messe.

Auch **Thekla** ist städtebaulich zweigeteilt. Hier befindet sich neben der klassischen Dorfstruktur ein Plattenbaugebiet aus den siebziger Jahren. Mit dem Badesee „Bagger“ und um diesen See befindliche Grünflächen besteht ein gewisser Freizeitwert am Standort.

Plaußig-Portitz ist der östlichste Ortsteil von Leipzig-Nordost und bildet den Übergang zu ländlicheren Strukturen. Es dominieren ein alter Dorfkern sowie 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.

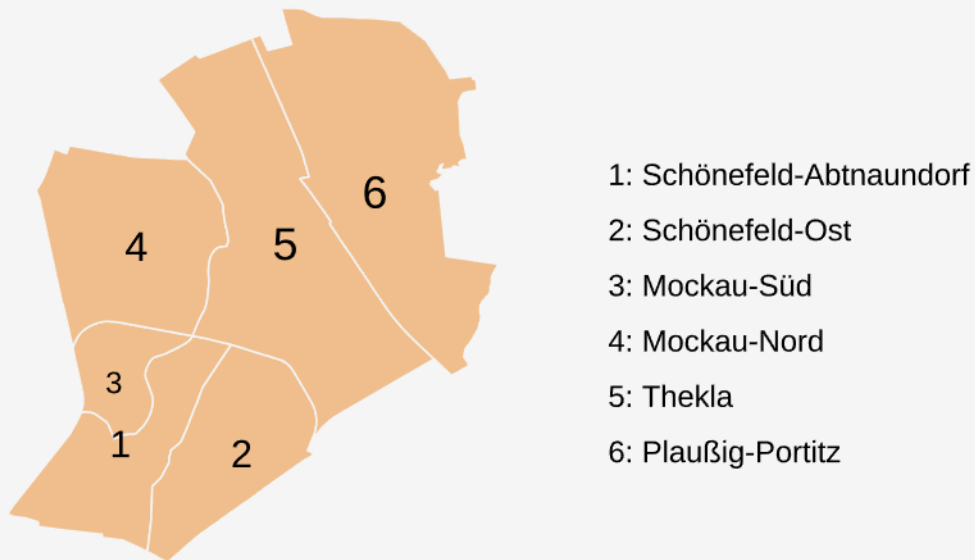


Abbildung 61-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Nordost

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Nordost Kategorie Erstbezug

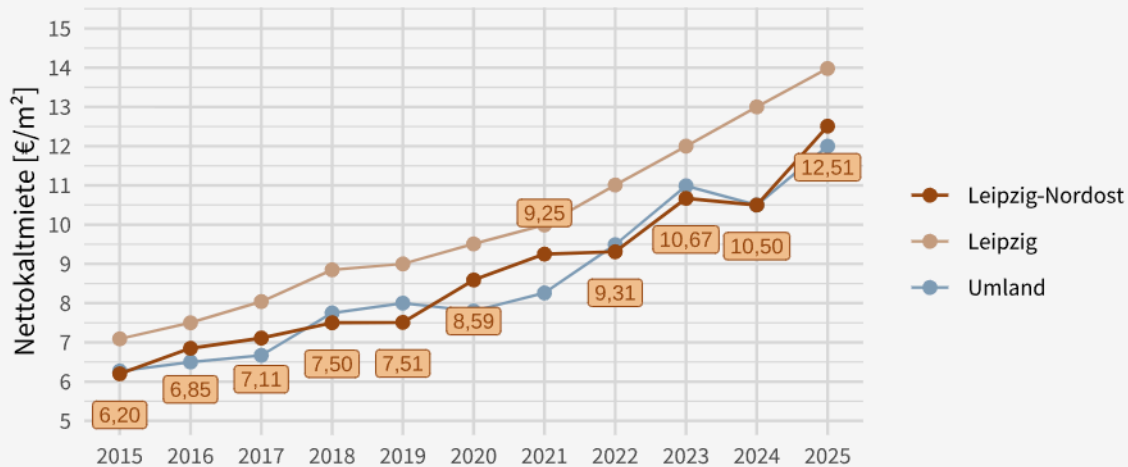


Abbildung 62-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Nordost Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

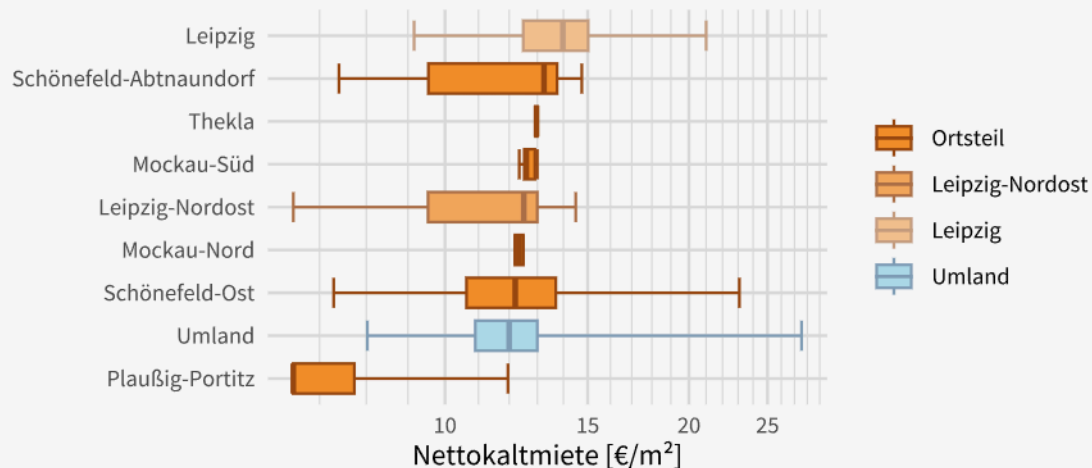


Abbildung 62-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmieten für den Erstbezug lagen dauerhaft unter dem gesamtstädtischen Niveau. Innerhalb des Ortsteils wurden die höchsten Medianwerte im zentrumsnahen Ortsteil Schönefeld-Abtaundorf erzielt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass insgesamt das Angebot im Erstbezugsbereich dauerhaft relativ niedrig ist, was auf eine vergleichsweise geringe Investitionstätigkeit schließen lässt. Im Zeitraum von 2015 bis 2025 wurden jährlich nur um die 100 Wohnungen angeboten (Abb. 37-1). In den Ortsteilen Mockau-Nord und Thekla wurden 2025 nur jeweils 2 Wohnungen zum Erstbezug angeboten. Für die gestiegene Wohnungsnachfrage auch in diesem Stadtbezirk spricht die rückläufige Vermarktungsdauer der angebotenen Wohnungen. Die längste Vermarktungsdauer war 2017 mit 78 Tagen festzustellen, 2025 sind es nur noch 23 Tage (Abb. 49-1).

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Nordost Kategorie Bestand

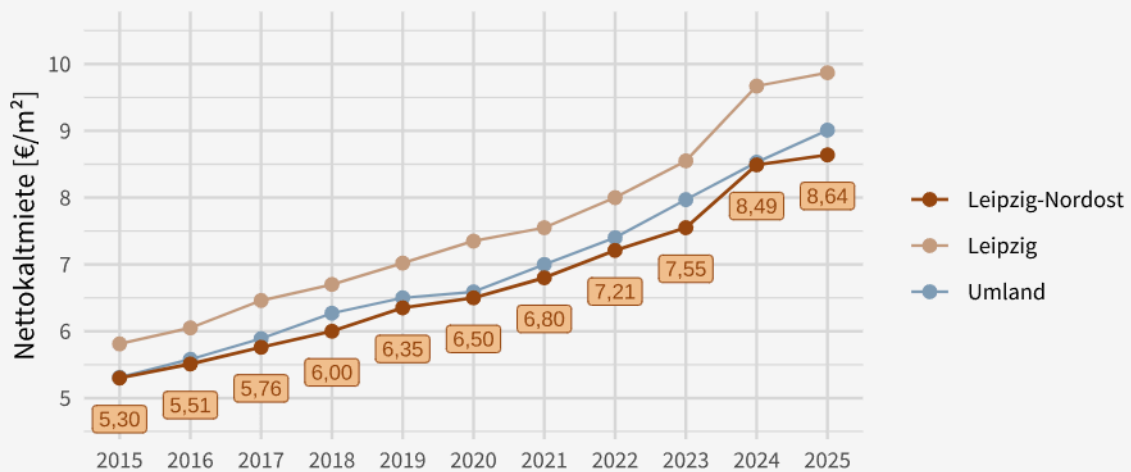


Abbildung 63-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Nordost Kategorie Bestand, Jahr 2025

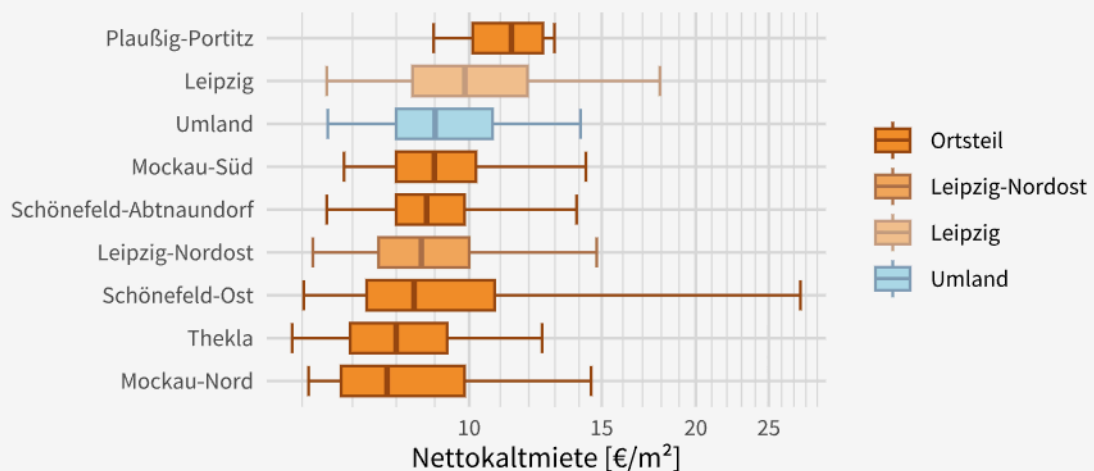


Abbildung 63-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Auch die Angebotsmieten bei Bestandswohnungen liegen unter dem städtischen Durchschnitt und sogar noch leicht unter dem Niveau der Umlandgemeinden. Dass gerade der Ortsteil Plaußig-Portitz am Stadtrand von Leipzig den höchsten Medianwert aufweist, dürfte auch hier aus der Zweitvermietung neu gebauter Wohnungen resultieren. In diesem Ortsteil wurden entlang der Tauchaer Straße in einem Neubaugebiet mit Einfamilien- und Reihenhäusern auch Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet.

Das Angebot an Bestandswohnungen hat sich mittlerweile auf ein Niveau von ca. 1000 Wohnungen eingepegelt (Abb. 39-1). Auch hier ist die Vermarktungsdauer von 73 Tagen im Jahr 2015 auf 19 Tage im Jahr 2025 maßgeblich zurückgegangen (Abb. 51-1).

Leipzig-Ost



Abbildung 64-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Ost, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	214	253
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	13,30	13,60
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	33	31

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	2.488	2.518
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	9,30	9,23
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	18	21

Der Stadtbezirk Leipzig-Ost grenzt mit dem Ortsteil Neustadt-Neuschönefeldt an den Stadtbezirk Mitte und erstreckt sich nach Osten bis zur Stadtgrenze mit dem dörflich geprägten Ortsteil Althen-Kleinpösna. Mit rund 89.200 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) ist Leipzig-Ost der bevölkerungsreichste Stadtbezirk Leipzigs. Sozial zeigt sich dieser sehr heterogen: Alteingesessene Bewohnerinnen und Bewohner, junge Familien verschiedener Nationalitäten und Studierende sind hier ansässig.

Der Leipziger Osten gehört laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept (SEKo) zu den Fördergebieten der Stadterneuerung. Es werden verschiedene Maßnahmen zur Modernisierung von Quartieren, Verbesserung der Infrastruktur und Aufwertung des öffentlichen Raums umgesetzt. Eines der größten aktuellen Stadtentwicklungsprojekte ist der Parkbogen Ost. Dabei handelt es sich um ein grünes Fuß- und Radwegenetz, das aus einer stillgelegten Bahntrasse entsteht und mehrere Stadtteile Leipzigs miteinander verbindet. Das Projekt soll über mehrere Kilometer verlaufen und in Etappen realisiert werden. Aktuell entsteht ein neuer Abschnitt auf dem ehemaligen Eisenbahnviadukt, der als „Hochgarten“ bzw. erhöhte Promenade gestaltet wird. Die Fertigstellung der Bauarbeiten an diesem Abschnitt ist für die zweite Jahreshälfte 2026 geplant.

Der zentrumsnahe Ortsteil **Neustadt-Neuschönefeld** ist sehr urban geprägt und aus Sicht der weiteren Stadtentwicklung interessant. Eine junge und internationale Bewohnerschaft prägt das Viertel. Die Ortsteilmagistrale Eisenbahnstraße ist multikulturell geprägt. In jüngster Vergangenheit wird die Gegend aber auch von künstlerischen und studentischen Milieus entdeckt. Städtebaulich herrscht hier eine klassische Blockrandbebauung vor, bei der eine große Anzahl von Gebäuden in den letzten 20 Jahren saniert wurde. Ein größeres Bauvorhaben mit 259 Wohnungen ist in Neuschönefeld in Planung.

Volksmarsdorf: Der Übergang zwischen den Ortsteilen Neustadt-Neuschönefeld und Volksmarsdorf ist fließend, so dass die Einschätzung zu diesem Ortsteil analog ist. Städtebaulich besteht nur ein Unterschied dahingehend, dass sich am südlichen Rand ein kleineres Plattenbaugebiet befindet.

Anger-Crottendorf ist charakterisiert durch eine klassische Blockrandbebauung und durch großflächige Kleingartensiedlungen. Neben sanierten Altbauten finden sich hier auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Im Osten befindet sich der Stünzer Park.

Der Ortsteil **Sellerhausen-Stünz** ist baulich und sozial stark gemischt. Es liegt eine städtebaulich heterogene Struktur mit älteren Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in klassischer Blockrandbebauung vor. Aber auch ein Wohngebiet aus den neunzehnhundertsechziger Jahren mit gepflegten Grünflächen ist hier zu finden. Im Norden befindet sich der Wissenschaftspark, in dem neben dem Umweltforschungszentrum weitere wissenschaftliche Institute angesiedelt sind. Projekte, wie der bereits erwähnte Parkbogen Ost, lassen auf langfristiges Entwicklungspotenzial schließen.

Wohnwirtschaftlich ist der Ortsteil **Paunsdorf** dreigeteilt. Im Süden dominieren Altbauten in Blockrandbebauung. Im Norden des Ortsteils befindet sich das Ende der neunzehnhundertachtziger Jahre entstandene letzte Plattenbaug Gebiet aus DDR-Zeiten in Leipzig. Zwischen dem „alten“ Paunsdorf und dem Gewerbegebiet Lehdenweg ist eine Einfamilienhaussiedlung mit älteren und neu gebauten Häusern gelegen. Das Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils mit dem Einkaufszentrum „Paunsdorf Center“, einem Möbelmarkt, dem Freizeitbad „Sachsentherme“ und Tennisplätzen, dem H4-Hotel, einem BMW-Autohaus und weiteren Gewerbeansiedlungen. Östlich des „Paunsdorf Center“ befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung, die an den Ortsteil Engelsdorf grenzt.

In **Heiterblick** begann die Bebauung erst Anfang der neunziger Jahre. Neben wenigen Mehrfamilienhäusern dominiert in diesem Ortsteil eine großflächige Bebauung mit neuen Einfamilienhäusern. Der „Grüne Bogen“, ein neu geschaffenes ausgedehntes Grünflächengebiet, trägt zum Freizeitwert dieses Ortsteils bei.

In den Ortsteilen **Mölkau, Engelsdorf, Baalsdorf** und **Althen-Kleinpösna**, die Ende der neunzehnhundertneunziger Jahre in das Stadtgebiet Leipzig eingemeindet wurden, dominieren neben alten und neu gebauten Mehrfamilienhäusern vor allem Einfamilienhäuser.

Mölkau hat einen dörflich geprägten Charakter mit viel Einfamilienhausbebauung und vergleichsweise viel Grün. Die Anbindung an das Zentrum ist über eine Buslinie gegeben.

Engelsdorf besitzt einen kleinstädtischen bis dörflichen Charakter mit gewachsenem Ortskern und überwiegend Einfamilienhäusern. Durch die S-Bahn und die Endhaltestelle der Straßenbahn am Paunsdorf-Center ist der Stadtteil an das Leipziger Zentrum angebunden.

Baalsdorf sowie **Althen-Kleinpösna** am östlichen Stadtrand sind deutlich ländlicher geprägt und locker bebaut. Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren. Das Umfeld ist naturnah und ruhig, allerdings mit entsprechend längeren Wegen zu urbaner Infrastruktur.

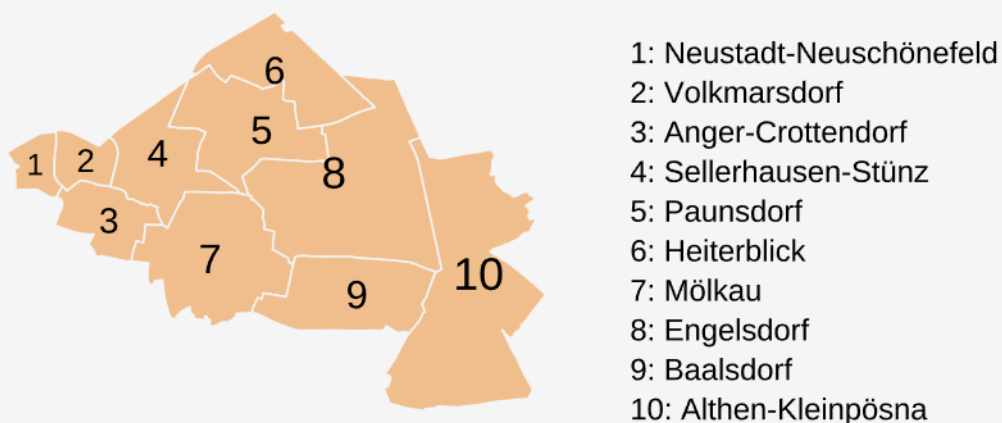


Abbildung 65-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Ost

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Ost Kategorie Erstbezug

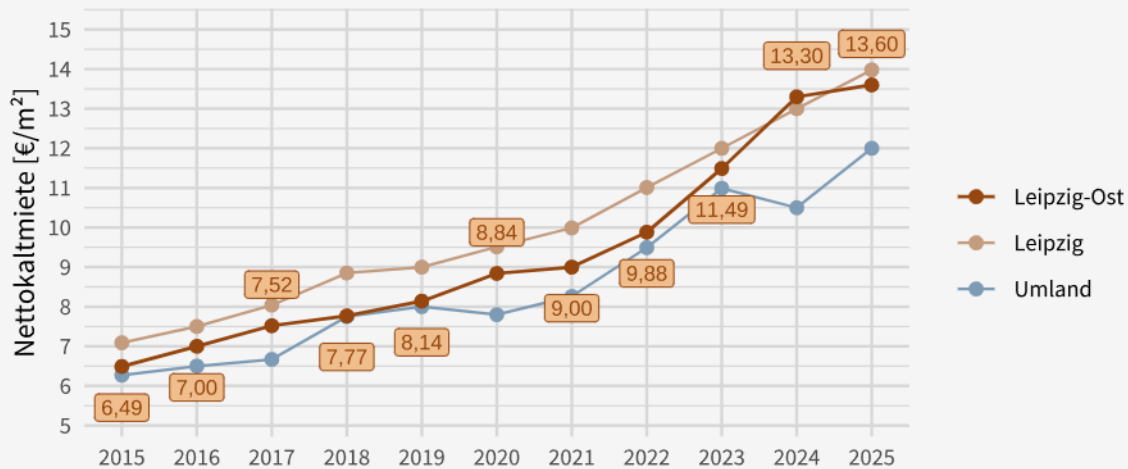


Abbildung 66-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Ost Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

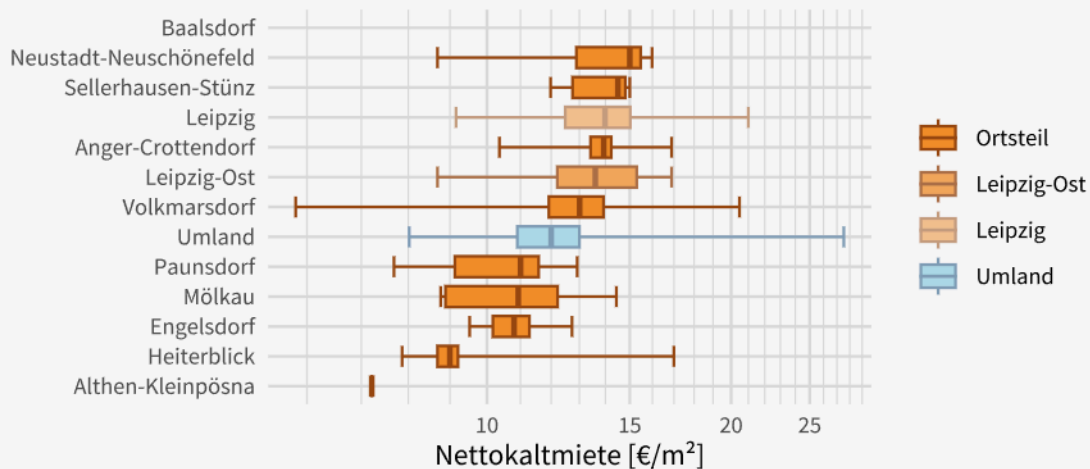


Abbildung 66-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmieten im Erstbezug bewegten sich bis 2024 unter dem gesamtstädtischen Medianwert und entsprechen aktuell diesem. Der Stadtbezirk gehört zu den preiswerteren Wohnlagen in Leipzig. Dass der höchste Medianwert im Ortsteil Neustadt-Neuschönefeld erzielt wurde, spricht für einen beginnenden Imagewandel. Die sinkenden Angebotszahlen beim Erstbezug (von 553 im Jahr 2017 auf 214 und 253 in den Jahren 2024 und 2025) verdeutlichen die rückläufige Investitionstätigkeit (Abb. 37-1).

Die niedrigeren Werte in den Ortsteilen in Randlagen machen deutlich, dass diese Standorte weniger Mietstandorte sind, sondern das Wohnen im Eigentum dominiert. In Baalsdorf wurde im Jahr 2025 keine Wohnung zum Erstbezug angeboten und in Althen-Kleinpösna nur eine Wohnung. Die Nachfrage nach den Erstbezugswohnungen wird in der gesunkenen Vermarktungsdauer deutlich. Diese ist von ca. 70 Tagen fast kontinuierlich rückläufig und betrug 2025 nur noch 31 Tage (Abb. 49-1).

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Ost Kategorie Bestand

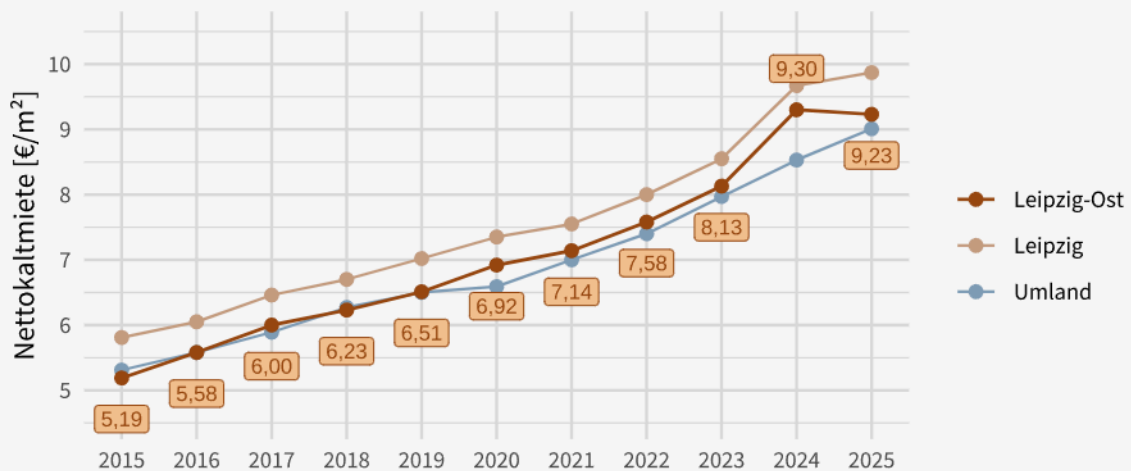


Abbildung 67-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Ost Kategorie Bestand, Jahr 2025

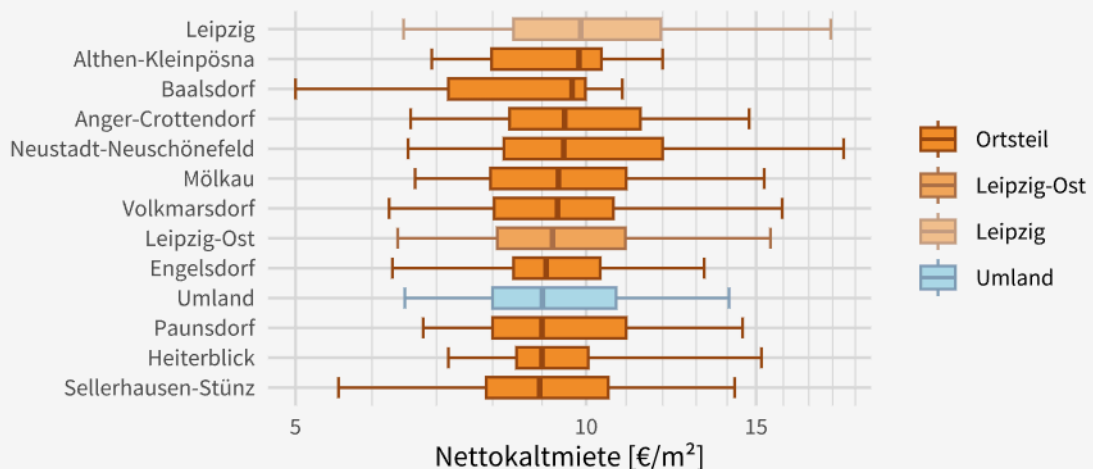


Abbildung 67-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmietpreise im Bestand liegen dauerhaft unter dem gesamtstädtischen Niveau. Erstaunlich ist, dass 2025 gegenüber 2024 sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen war. Bei den Bestandswohnungsangeboten rangieren die Angebote in den eher ländlich gelegenen Ortsteilen über den urbaneren Ortsteilen, wobei auch hier berücksichtigt werden muss, dass die Anzahl der Angebote in Baalsdorf (5) und Althen-Kleinpösna (37) gering ist. Der Rückgang der Vermarktungsdauer von 67 Tagen im Jahr 2015 auf 21 Tage im Jahr 2025 macht die Nachfrage nach Bestandswohnungen auch im Stadtbezirk Ost deutlich (Abb. 51-1).

Leipzig-Südost



Abbildung 68-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Südost, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	409	311
Median der Angebotsmieten [€/m²]	12,95	14,00
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	73	55

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	1.920	2.136
Median der Angebotsmieten [€/m²]	9,61	9,88
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	19	21

Leipzig-Südost ist ein Stadtbezirk, der urbane Wohnkultur, dörflich geprägte Strukturen und reichlich Grünflächen miteinander verbindet. Die rund 65.300 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) umfassen Studierende (vor allem in den zentrumsnahen Ostteilen), darüber hinaus auch junge Familien und langjährig hier Wohnende. Die Wohnlage wird durch Naherholungsräume wie dem Lene-Voigt-Park mit Sport- und Spielmöglichkeiten auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs und durch den Park an der Etzoldschen Sandgrube in Probstheida ergänzt.

Reudnitz-Thonberg: Dieser Ortsteil ist aufgrund der Innenstadt Nähe und der Nähe zur Universität ein beliebter Standort für studentisches Wohnen. Das Wohnangebot ist vielfältig. Neben sanierten Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit befinden sich hier neu gebaute Mehrfamilien- und kleinere Einfamilienhäuser, was den Ortsteil auch für junge Familien interessant macht. Es handelt sich um einen urbanen und belebten Ortsteil.

Im Vergleich zu Reudnitz ist **Stötteritz** ein historisch gewachsener Ortsteil mit viel Altbausubstanz in klassischer Blockrandbebauung aus verschiedenen Epochen und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie wenigen Einfamilienhäusern. Das nahegelegene Stötteritzer Wäldchen erhöht die Wohnqualität. Aktuell befindet sich der B-Plan Nr. 444 „Stadtquartier an der Kolmstraße“ in der Genehmigungsphase. Geplant sind mehrere hundert Wohneinheiten, eine Oberschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie kleinere Gewerbenutzungen. Der Baubeginn ist für die kommenden Jahre vorgesehen.

Charakteristisches Merkmal des Ortsteils **Probstheida** ist das am nördlichen Rand gelegene Völkerschlachtdenkmal mit dem daran angrenzenden Südfriedhof und weiteren Grünflächen. Im Ortsteil dominieren Einfamilienhäuser, die sich primär im südlichen Teil befinden. Im südöstlichen Teil des Ortsteils befinden sich das Herzklinikum und weitere medizinische Einrichtungen.

Der Ortsteil **Meusdorf** ist suburban geprägt. Ein großer Anteil des flächenmäßig sehr kleinen Ortsteils besteht aus einer Einfamilienhaussiedlung. Am westlichen Rand entlang der Chemnitzer Straße und dem Barclayweg sind Mehrfamilienhäuser zu finden. Unter anderem befindet sich hier das längste Wohngebäude der Stadt Leipzig, das im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens LWB steht. In der „Parkstadt Dösen“ entstehen aktuell sanierte und neu gebaute Wohnungen auf einem ehemaligen Klinikgelände entlang der Chemnitzer Straße.

Der Ortsteil **Liebertwolkwitz** ist durch eine dörfliche Struktur geprägt und wurde erst 1999 in die Stadt Leipzig eingemeindet. Auch in diesem Ortsteil werden größere Flächenanteile landwirtschaftlich genutzt. Baulich sind sowohl kleinere Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser vorzufinden.

Holzhausen ist flächenmäßig sehr groß, wobei mehr als die Hälfte der Fläche landwirtschaftlich genutzt wird. Im Ortsteil sind einerseits dörfliche Strukturen, andererseits ausgedehnte Einfamilienhausgebiete vorzufinden. Größere Wohnanlagen sind selten. Das Wohnumfeld ist ruhig und grün.

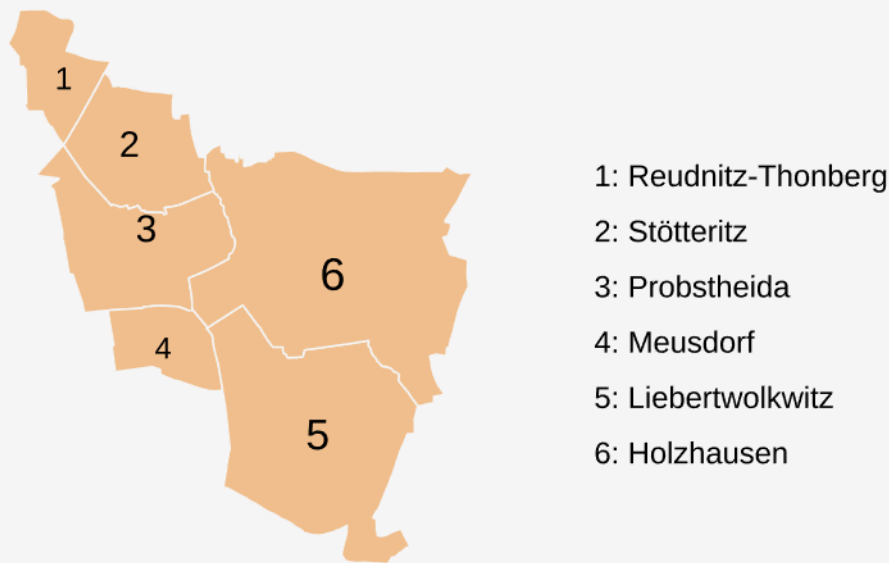


Abbildung 69-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Südost

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Südost Kategorie Erstbezug

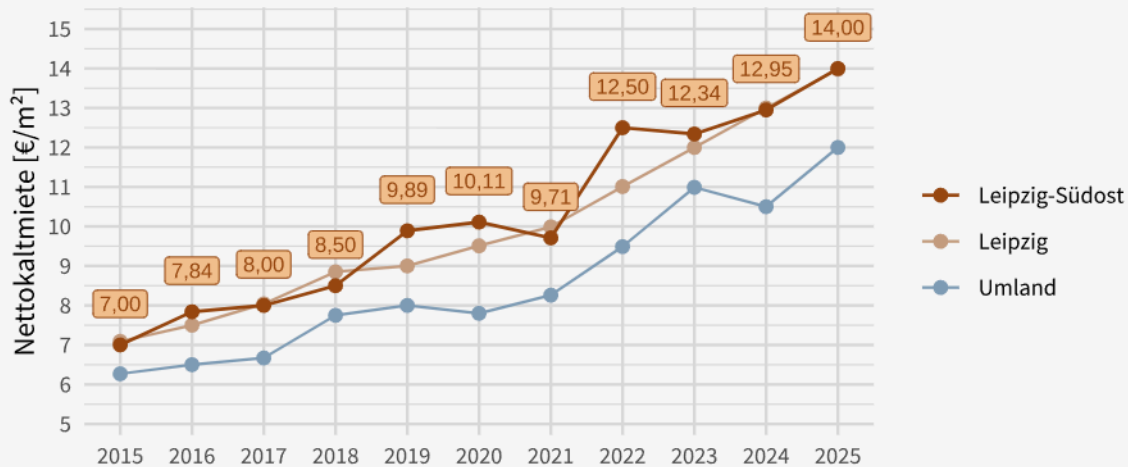


Abbildung 70-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Südost Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

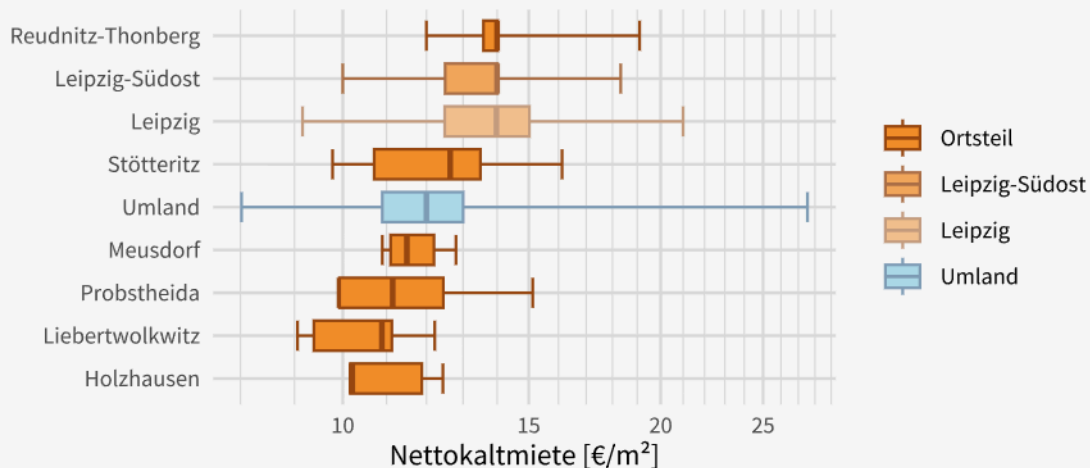


Abbildung 70-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die aktuellen Angebotsmieten im Erstbezug sind in diesem Stadtbezirk nahezu deckungsgleich mit dem gesamtstädtischen Wert. In den zentrumsnahen Ortsteilen wurden im Median höhere Angebotsmieten ermittelt. Im Stadtbezirk Südost ist die Anzahl der Angebote für den Erstbezug mit 300 bis 400 Wohnungen seit 2022 relativ hoch, was Ausdruck einer regen Investitionstätigkeit ist (Abb. 37-1). Gewisse Freiflächenpotenziale sind noch vorhanden, so dass auch in den nächsten Jahren mit Erstbezugsangeboten gerechnet werden kann. Auch in diesem Stadtbezirk hat sich die Vermarktungsdauer verringert, wobei diese mit der Anzahl der angebotenen Wohnungen pro Jahr in gewissem Maße korrespondiert (Abb. 49-1). In den ländlich geprägten Ortsteilen Holzhausen und Liebertwolkwitz wurden im Jahr 2025 nur 3 bzw. 9 Angebote ermittelt.

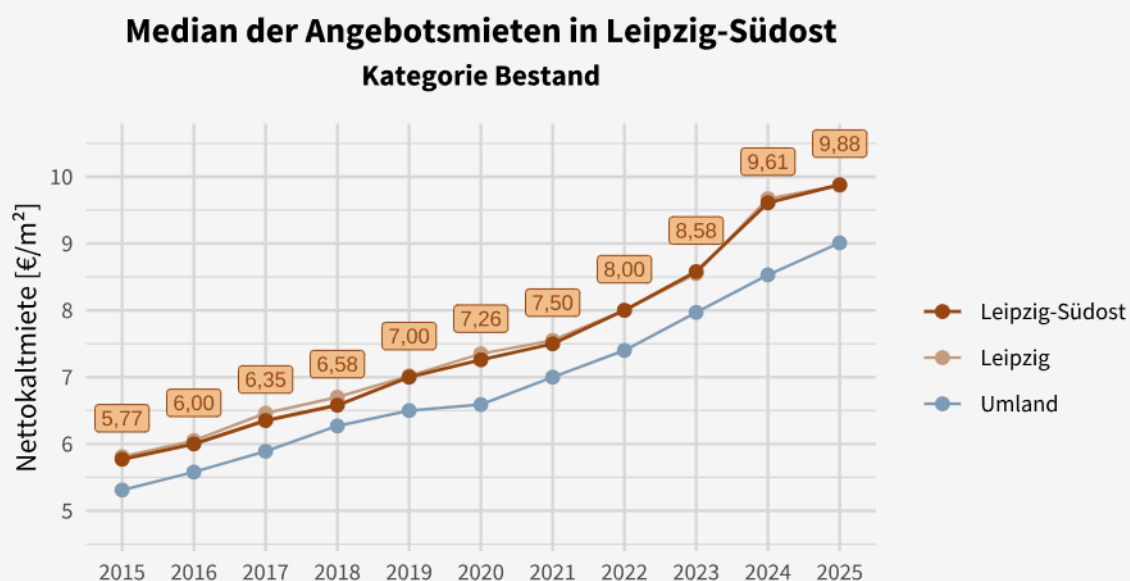


Abbildung 71-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Südost

Kategorie Bestand, Jahr 2025

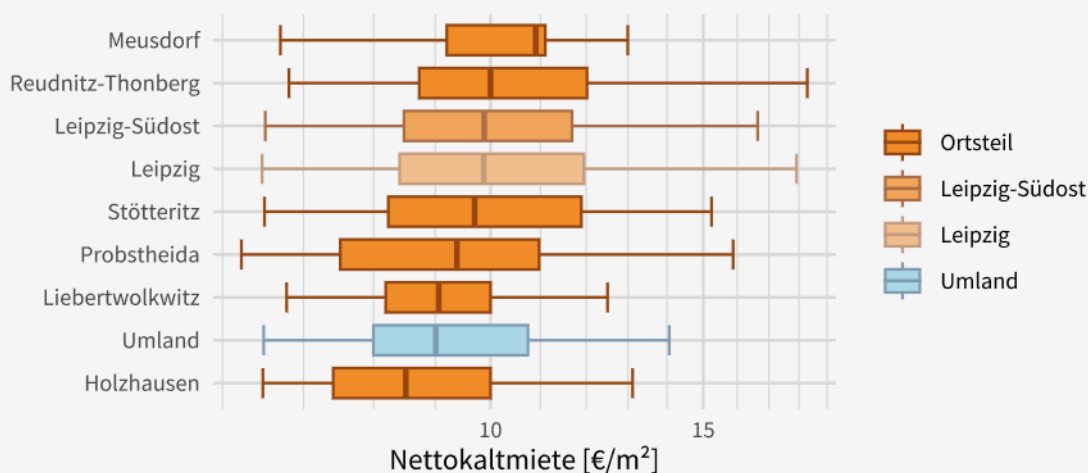


Abbildung 71-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand ist nahezu identisch mit der gesamtstädtischen Entwicklung. Dass im Ortsteil Meusdorf der höchste Medianwert erzielt wurde, dürfte daraus resultieren, dass ein Teil der vor wenigen Jahren neu geschaffenen Wohnungen in der „Parkstadt Dösen“ zur Wiedervermietung offeriert wurde.

Die Anzahl der Angebote weist seit 2021 eine leicht sinkende Tendenz auf, was Ausdruck einer abnehmenden Fluktuation ist (Abb. 39-1). Die Vermarktungsdauer ging auch in diesem Stadtbezirk von 61 Tagen im Jahr 2015 auf 21 Tage im Jahr 2025 zurück (Abb. 51-1).

Leipzig-Süd



Abbildung 72-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Süd, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	122	104
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	14,56	13,99
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	30	32

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	1.763	1.923
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,41	10,15
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	17	20

Leipzig-Süd ist ein Stadtbezirk voller Vielfalt, in dem urbane Lebensqualität, studentisches Flair und naturnahe Erholungsmöglichkeiten aufeinandertreffen. Mit rund 67.500 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) zählt der Bezirk zu den größeren Leipziger Stadtbezirken und verbindet zentrale Innenstadtlagen mit weitläufigen grünen Bereichen in Richtung Südwesten. Die Beliebtheit dieses Stadtbezirks wird an den überdurchschnittlich hohen Angebotsmieten sichtbar.

Beim Ortsteil **Südvorstadt** handelt es sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtbezirk Mitte und der Nähe zum Connewitzer Holz um einen sehr beliebten Wohnstandort. Repräsentative Gründerzeitgebäude befinden sich entlang der August-Bebel-Straße. Parallel dazu verläuft die Karl-Liebknecht-Straße mit einer lebendigen Kneipen- und Kulturszene. Wohn- und Freizeitwert sind somit gleichermaßen hoch. Ergänzt wird das Wohnangebot im Ortsteil durch hochwertige Neubauten.

Das südlich angrenzende **Connewitz** verbindet alternative Stadtkultur mit naturnaher Lage und entwickelt sich schon seit vielen Jahren aufgrund der umfangreichen gastronomischen und kulturellen Angebote zum Szeneviertel, der sowohl für Studierende als auch für die linksalternative Szene ein beliebter Standort ist. Die „Karli“ (Karl-Liebknecht-Straße) als Kneipenmeile genießt in Leipzig einen gewissen Kultstatus. In den letzten Jahren verzeichnete dieser Ortsteil eine hohe Investitionstätigkeit. Das betraf gleichermaßen die Sanierung von Altbauten aus der Gründerzeit wie auch Neubauten durch die Schließung von Baulücken. Die ausgedehnte Waldfläche Connewitzer Holz nimmt ca. 2/3 der Fläche des Ortsteils ein und gibt dem Ortsteil auch einen hohen naturnahen Freizeitwert.

Im Ortsteil **Marienbrunn** sind sowohl Mehrfamilienhäuser aus den neunzehnhundertdreißiger und aus den neunzehnhundertsechziger Jahren als auch Einfamilienhäuser aus den neunzehnhundertdreißiger Jahren mit Gartenstadt-Strukturen vorzufinden.

Augenscheinlich dominieren im Ortsteil **Lößnig** die elfgeschossigen Plattenbauten aus den siebziger Jahren. Gleichermäßen 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“.

Der Ortsteil **Dölitz-Dösen** ist durch eine dörfliche Grundstruktur mit Einfamilienhäusern und kleineren Wohnlagen, aber auch durch Mehrfamilienhäuser aus ganz unterschiedlichen Epochen geprägt. Die Lage am Stadtrand sorgt für eine ruhige Atmosphäre. Das „Dölitzer Holz“ und der „Arapark“ tragen zum hohen Freizeitwert des Ortsteils bei. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zum Neuseenland, was weitere Naherholungsmöglichkeiten offeriert.

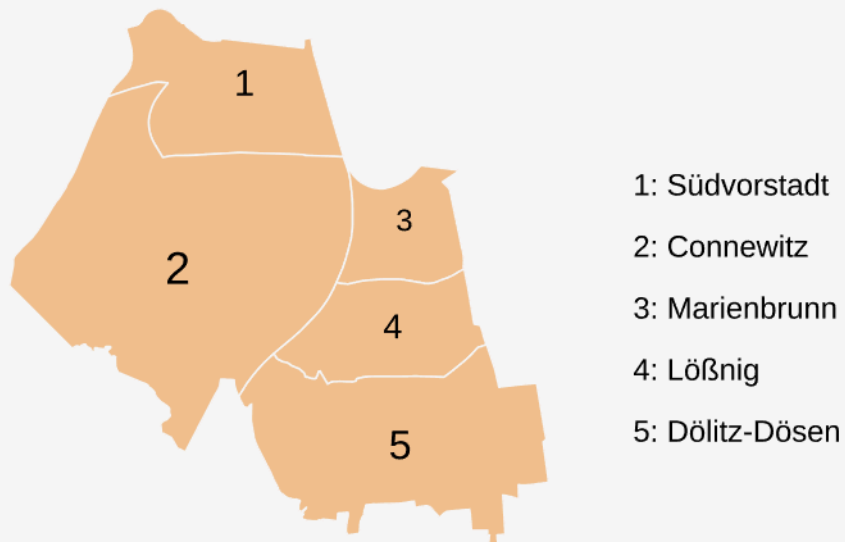


Abbildung 73-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Süd

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Süd Kategorie Erstbezug

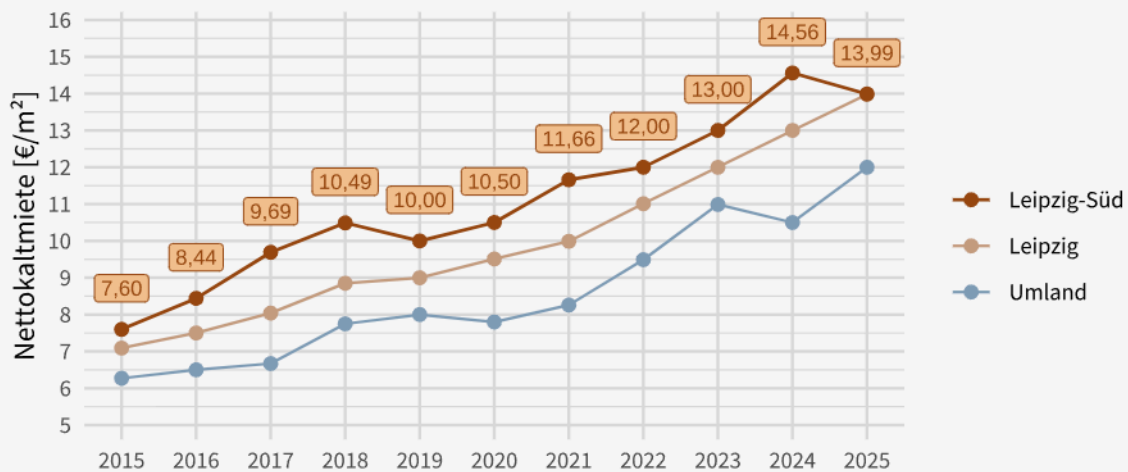


Abbildung 74-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Süd Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

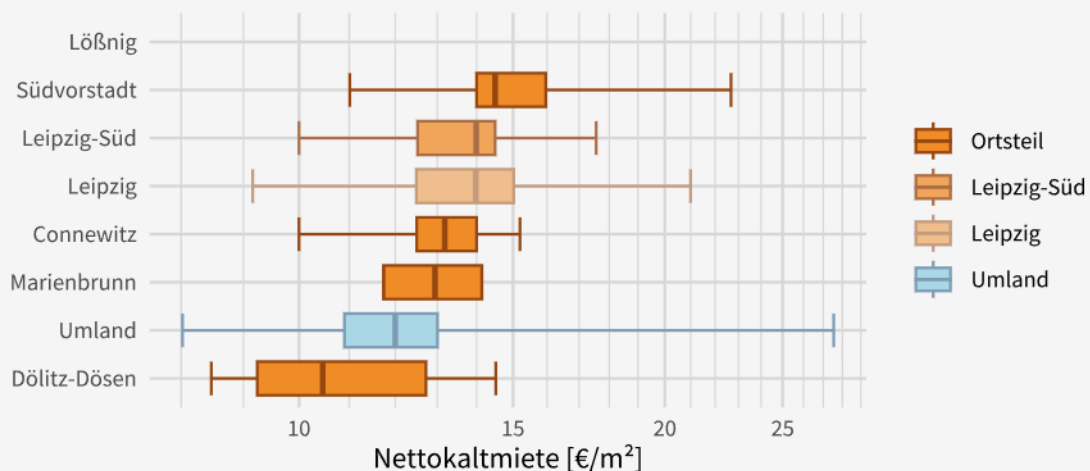


Abbildung 74-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mit 14,56 €/m² wurden im Jahr 2024 nach dem Stadtbezirk Mitte die zweithöchsten Angebotsmieten aufgerufen. Diese sind 2025 leicht rückläufig gewesen und betragen nunmehr 13,99 €/m². Zu berücksichtigen ist, dass in den Ortsteilen Marienbrunn (2), Lößnig (0) und Dölitz-Dösen (4) kaum Erstbezugsangebote unterbreitet wurden.

Seit 2021 ging das Angebot von Erstbezugswohnungen im Stadtbezirk stetig zurück (Abb. 37-1). Es ist ein Indiz dafür, dass die Flächenpotenziale für neue Entwicklungen begrenzt sind. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtbezirk - trotz hoher Angebotsmieten - wird in der sinkenden Vermarktungsdauer sichtbar, die heute nur noch 32 Tage beträgt (Abb. 49-1).

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Süd

Kategorie Bestand

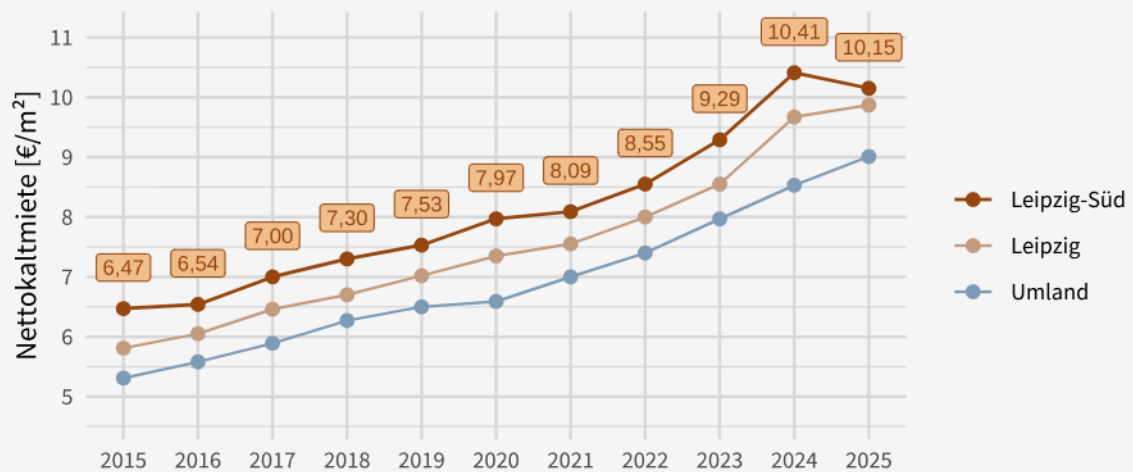


Abbildung 75-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Süd

Kategorie Bestand, Jahr 2025

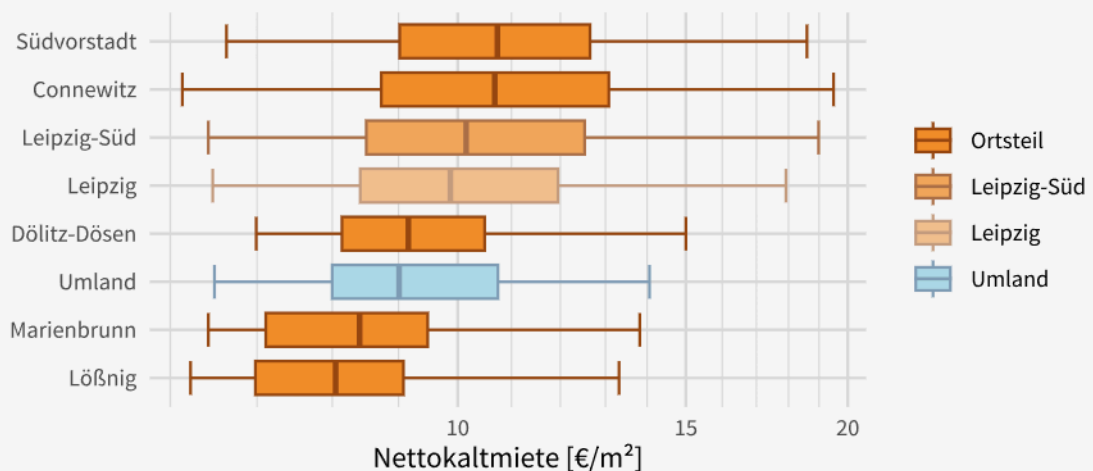


Abbildung 75-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Auch bei den Angebotsmieten der Kategorie Bestand ist im Jahr 2025 ein leichter Rückgang gegenüber 2024 zu verzeichnen. Es werden jedoch nach wie vor die zweithöchsten Mieten nach dem Stadtbezirk Mitte aufgerufen. Die zentrumsnahen Ortsteile, die mit dem beschriebenen Freizeitwert punkten, rangieren auf den vorderen Plätzen.

Die Anzahl angebotener Bestandswohnungen hat sich in den letzten 5 Jahren auf ein Niveau von 1.500 bis 2.000 Wohnungen eingepegelt (Abb. 39-1). Die Vermarktungsdauer ist mit weniger als 20 Tagen sehr gering, was schlussendlich Ausdruck für die Attraktivität des Stadtbezirkes ist (Abb. 51-1).

Leipzig-Südwest



Abbildung 76-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Südwest, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	102	96
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	13,52	14,03
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	54	31

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	1.639	1.793
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	9,67	9,75
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	16	21

Mit rund 57.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) gehört „Südwest“ zu den mittelgroßen Stadtbezirken Leipzigs. Die Palette der Wohnmöglichkeiten ist groß. Die Angebote reichen von innenstadtnahen attraktiven Wohnlagen in Schleußig, Szenelagen in Plagwitz und Wohnen im Einfamilienhaus in peripheren Lagen. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind im Südwesten reichlich vorhanden: Die Landschaftsräume entlang der Elster und die angrenzenden Auen laden zu Spaziergängen, Joggingtouren und Radtouren ein.

Beim Ortsteil **Schleußig** handelt es sich aufgrund der Innenstadtnähe und der Nähe zu ausgedehnten Park- bzw. Waldflächen (Clara-Zetkin-Park und Connewitzer Holz) um einen attraktiven Wohnstandort mit ruhigem Wohnumfeld und sehr guter Infrastruktur. 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.

Der Ortsteil **Plagwitz** ist durch eine dynamische Entwicklung in den letzten 10 bis 15 Jahren gekennzeichnet und hat sich zu dem Szenestandort in Leipzig entwickelt. Maßgeblich hierfür waren die Belebung der ehemaligen Bauwollspinnerei mit Ateliers und Galerien sowie die kommunalen Investitionen entlang des Karl-Heine-Kanals. Der Ortsteil Plagwitz hat sich somit aus einem vormals tristen Industriestandort zu einer der attraktivsten Wohngegenden für Künstler, Studenten aber auch für junge Familien entwickelt. Loftwohnungen, Atelierhäuser, Kulturzentren und Cafés prägen das Bild.

Die dynamische Entwicklung von Plagwitz strahlt langsam auch auf **Kleinzschocher** aus. Hier dominieren Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung aus verschiedenen Epochen. Weite Teile dieses Ortsteils nimmt das Naherholungsgebiet „Volkspark“ ein, welcher ein wichtiger Freizeitfaktor in dem ansonsten dicht bebauten Gebiet ist.

Der Ortsteil **Großzschocher** 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. Der Ortsteil weist eine funktionale Heterogenität auf und ist mietpreismäßig günstig. Großzschocher profitiert hinsichtlich des Freizeitwertes vom Cospudener See, der hälftig zum Ortsteil gehört.

Knautkleeberg-Knauthain ist mit seiner dörflichen Grundstruktur ländlich geprägt. Es dominieren alte und neue Einfamilienhaussiedlungen. Das Wohnen zur Miete spielt eine untergeordnete Rolle, was am geringen Angebot von Mietwohnungen erkennbar wird.

Das am südlichen Stadtrand befindliche **Hartmannsdorf-Knautnaundorf** ist dörflich geprägt. Es dominieren Einfamilienhäuser, große Wohnanlagen mit Mehrfamilienhäusern fehlen. Der Ortsteil ist zwar flächenmäßig sehr groß, allerdings wird die überwiegende Fläche landwirtschaftlich genutzt.

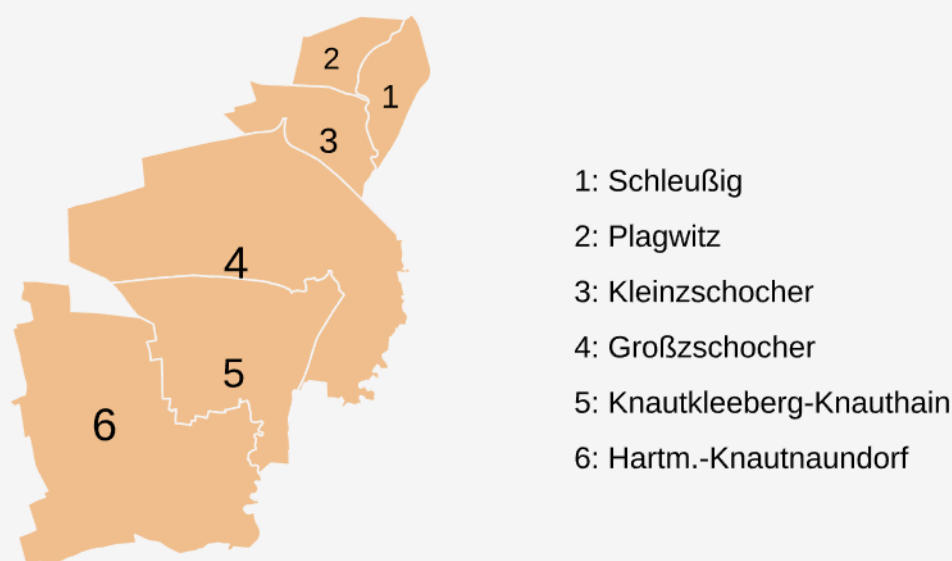


Abbildung 77-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Südwest

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Südwest Kategorie Erstbezug

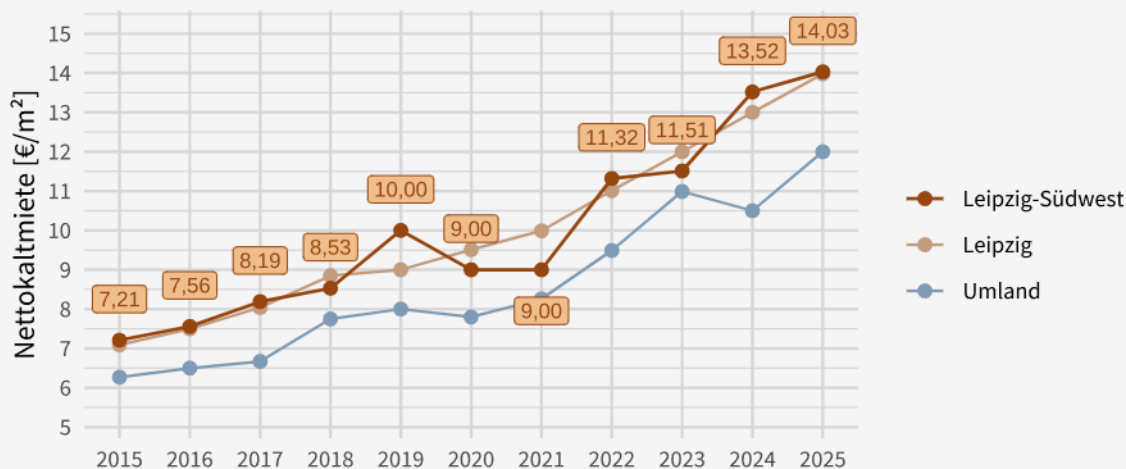


Abbildung 78-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Südwest Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

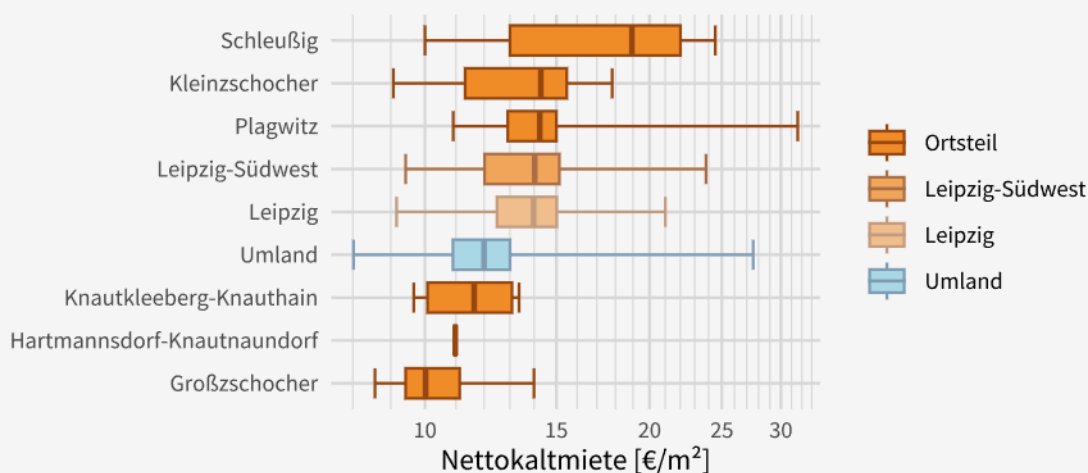


Abbildung 78-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Im Erstbezug liegen die Angebotsmieten des Jahres 2025 im Stadtbezirk Südwest über dem Medianwert für Leipzig insgesamt. Im Ranking zwischen den Stadtbezirken liegt Südwest an dritter Stelle, was Ausdruck für die hohe Attraktivität ist. Das betrifft ganz besonders den innenstadtnahen Ortsteil Schleußig. Die relativ hohen Erstbezugsmieten in Kleinzschocher bestätigen die Vermutung, dass eine gewisse Strahlkraft von Plagwitz ausgeht. In den Ortsteilen Großzschocher, Knautkleeberg-Knauthain und Hartmannsdorf-Knautnaundorf wurden nur zwei bis sieben Mietangebote im Erstbezug unterbreitet.

Insgesamt ist das Angebot im Erstbezug im Stadtbezirk in den letzten Jahren zurückgegangen: von 362 Angeboten im Jahr 2016 auf 96 im Jahr 2025. Es verdeutlicht die rege Investitionstätigkeit in den letzten 10 Jahren. Flächenpotenziale werden jedoch weniger. Ein größeres Wohnbauvorhaben wird aktuell in der Nähe des Plagwitzer Bahnhofs geplant. Potenziale für weitere Projektentwicklungen bestehen in den noch vorhandenen Industriebrachen zwischen Erich-Zeigner-Allee und Zschochersche Straße.

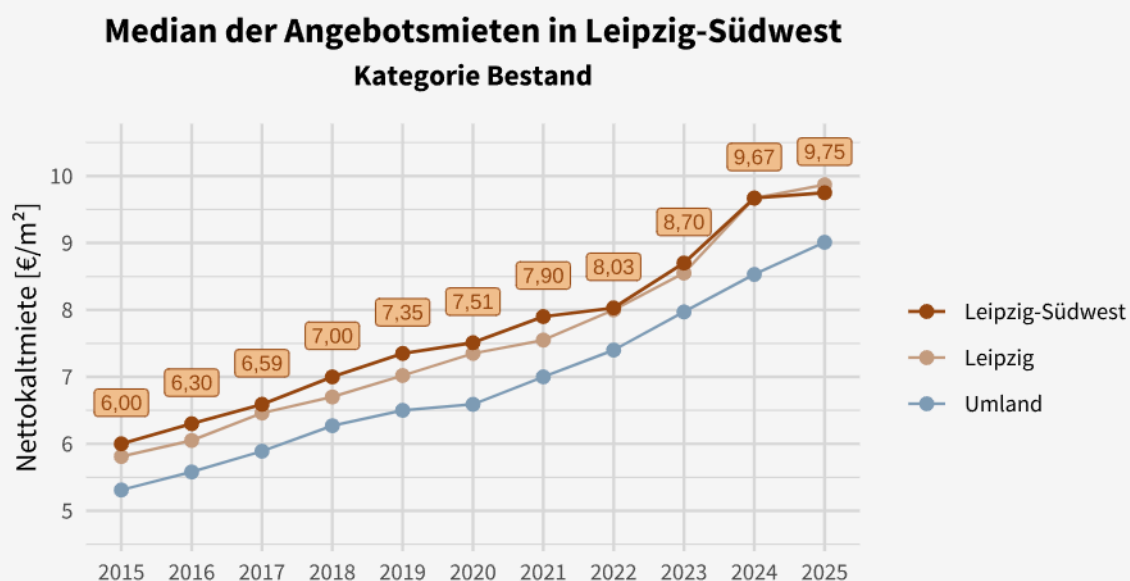


Abbildung 79-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

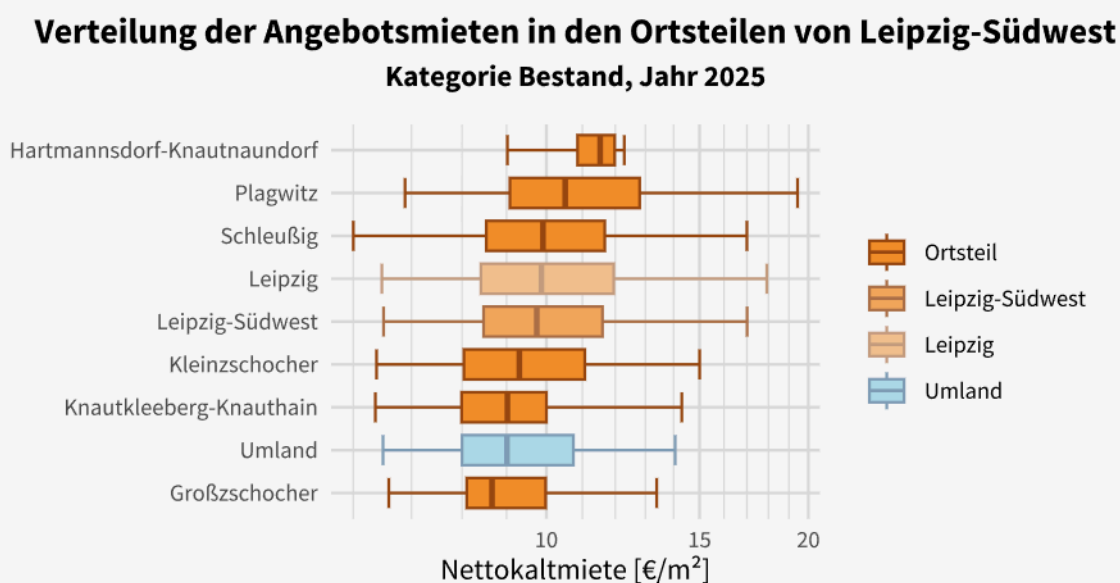


Abbildung 79-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmieten im Bestand entwickeln sich im Stadtbezirk fast identisch zur Stadt Leipzig insgesamt. Hier rangiert der Stadtbezirk im mittleren Bereich. Auf den ersten Blick erstaunlich ist, dass die höchsten Werte in Hartmannsdorf-Knautnaundorf aufgerufen werden. Da es hier aber nur 11 Angebote im Bestand gab, haben einzelne Werte einen höheren Einfluss auf die Medianbildung. Dass in Plagwitz und Schleußig als urbane Wohnlagen höhere Bestandsmietpreise aufgerufen werden, verwundert nicht.

Die Angebote bei den Bestandswohnungen sind - mit Schwankungen - tendenziell rückläufig (Abb. 39-1), was auf eine geringer werdende Fluktuation schließen lässt. Die Vermarktungsdauer ist signifikant geringer geworden von 56 Tagen im Jahr 2016 auf ca. 20 Tage seit 2022 (Abb. 51-1).

Leipzig-West



Abbildung 80-1: Übersicht der Marktparameter für L.-West, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	10	20
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,71	11,16
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	44	16

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	1.048	1.210
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	7,50	7,91
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	16	16

Der Stadtbezirk Leipzig-West mit rund 57.100 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) wird durch das Wohngebiet Grünau dominiert. In diesem wurden Ende der neunzehnhundertsiebziger, Anfang -achtziger Jahre Wohnungen in Plattenbauweise einschließlich zugehöriger Wohninfrastruktur errichtet. Die geschaffenen Wohnungen sind mittlerweile fast durchgängig saniert bzw. modernisiert. Auch Wohnneubauten sind entstanden, was zu einer Gebietsaufwertung führte. Darüber hinaus gehören zum Stadtbezirk eine gewachsene Einfamilienhaussiedlung sowie in Miltitz und Lausen dörflich geprägte Strukturen. Der Stadtbezirk West weist sowohl bei den Erstbezugs- als auch bei den Bestandsangeboten die niedrigsten Medianwerte auf.

Der Ortsteil **Schöna** ist durch eine Dreiteilung charakterisiert. Im östlichen Teil des Ortsteils entstanden am Lindenauer Hafen attraktive Neubauten. Diese werden durch den Schönaer Park vom mittleren und westlichen Bereich des Ortsteils abgegrenzt. Im mittleren Bereich des Ortsteils befinden sich Plattenbauten aus den neunzehnhundertsiebziger und -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.

Grünau-Ost, Grünau-Mitte, 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“, die Nähe zum Kulkwitzer See und einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV bietet Grünau sämtliche Infrastrukturkriterien für ein Wohngebiet. Hinzu kommen umfangreiche Grünflächen durch die relativ lockere Bebauung und durch den Robert-Koch-Park am östlichen Rand der Grünauer Ortsteile. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft plant mehrere neue Wohnbauprojekte im Stadtteil Grünau mit ca. 200 Wohnungen. Parallel dazu werden auch die bestehenden Wohnungen von der LWB und den weiteren Wohnungsgenossenschaften modernisiert.

Der Ortsteil **Grünau-Siedlung** besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern, wie schon aus dem Namen zu schließen ist. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage innerhalb des bzw. angrenzend an das Plattenbaugebiet.

Lausen-Grünau ist städtebaulich dreigeteilt und profitiert von seiner unmittelbaren Lage am 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 der alte Dorfkern von Lausen.

Miltitz wurde 1999 eingemeindet und weist eine dörfliche Grundstruktur auf. Neben älteren kleineren Mehrfamilienhäusern dominieren im Ortsteil Einfamilienhäuser.

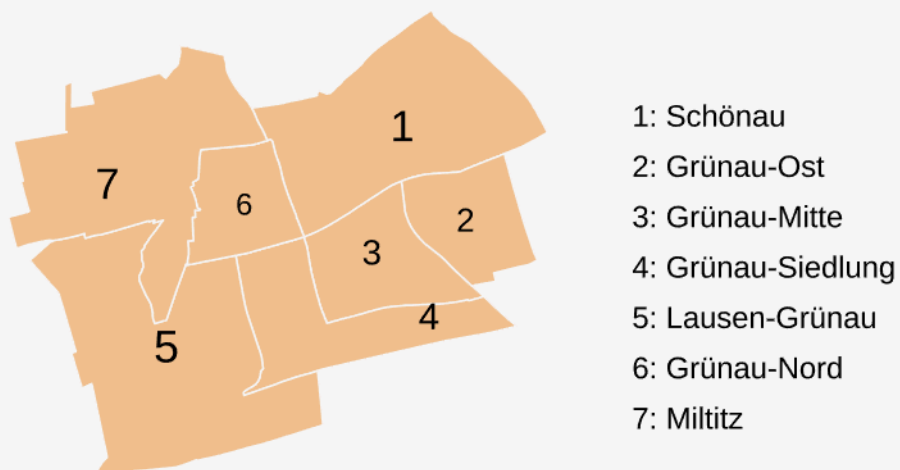


Abbildung 81-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-West

Median der Angebotsmieten in Leipzig-West Kategorie Erstbezug

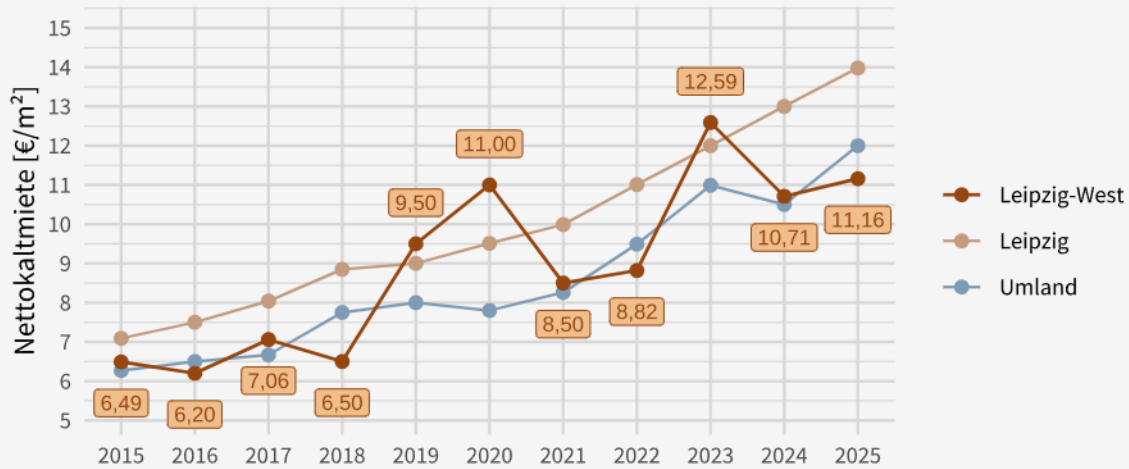


Abbildung 82-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-West Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

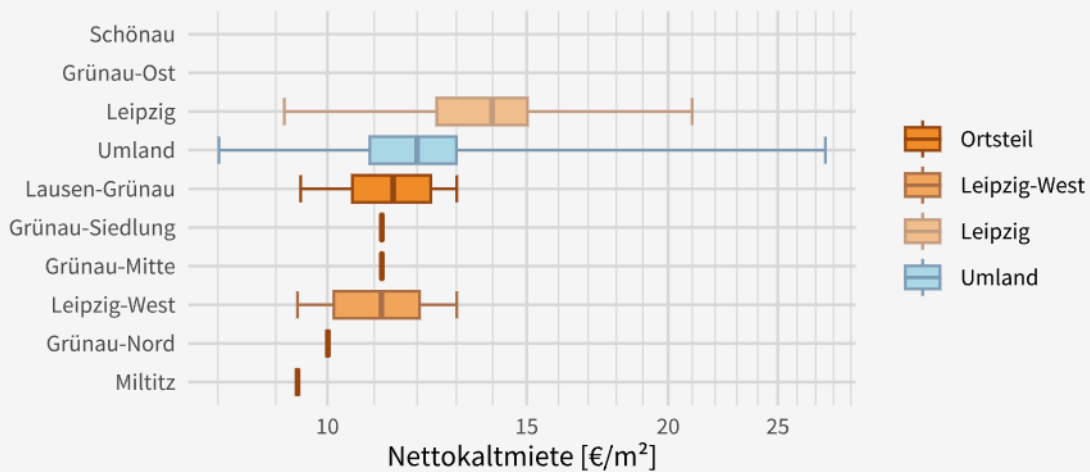


Abbildung 82-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmieten im Erstbezug sind zwar tendenziell gestiegen, weisen jedoch eine hohe Volatilität auf. Die Ursache hierfür dürfte maßgeblich in den deutlich unterschiedlichen Angebotszahlen pro Jahr liegen. Neubauprojekte wurden in Anbetracht der Größe des Stadtbezirks relativ wenige entwickelt. Das betraf in der Vergangenheit vor allem den Ortsteil Schönau mit der Bebauung am Lindenauer Hafen.

Wurden in den Jahren von 2017 bis 2019 noch jährlich ca. 100 Angebote unterbreitet, gingen diese auf 10 im Jahr 2024 und 20 im Jahr 2025 zurück (Abb. 37-1). Mit Ausnahme von Lausen-Grünau wurden keine oder nur ein bis zwei Erstbezugsangebote unterbreitet. Dass mit sehr wenigen Angeboten die Vermarktungsdauer abnimmt, ist nicht verwunderlich (Abb. 49-1).

Median der Angebotsmieten in Leipzig-West

Kategorie Bestand

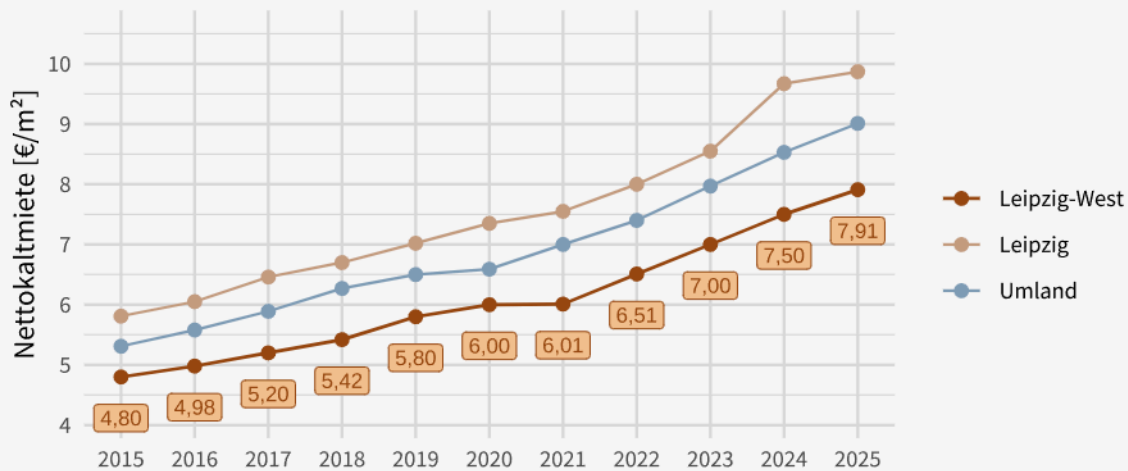


Abbildung 83-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-West

Kategorie Bestand, Jahr 2025

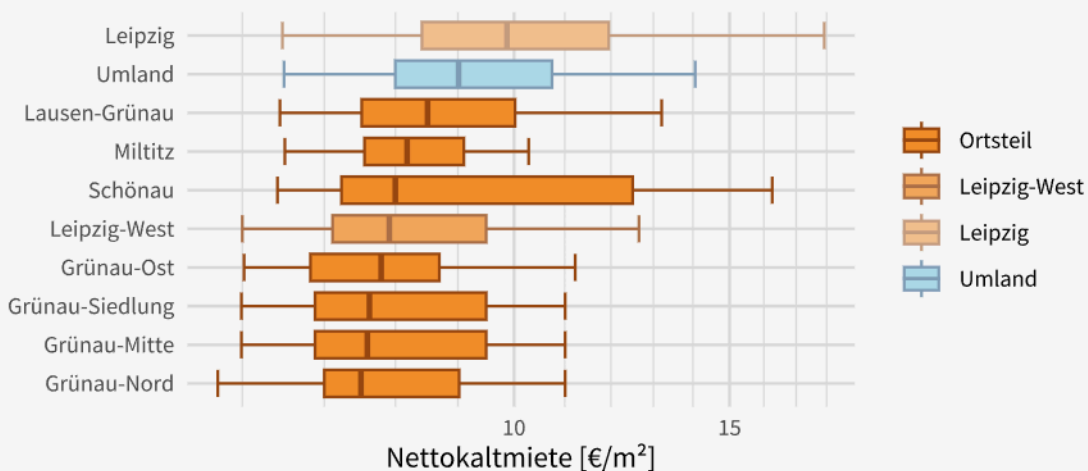


Abbildung 83-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Im Stadtbezirk West kann preiswert gewohnt werden. Die Angebotsmieten liegen dauerhaft signifikant unter dem städtischen Werten. Die große Spreizung der Angebotsmieten im Ortsteil Schöna ist darauf zurückzuführen, dass hier gleichermaßen Angebote aus dem westlichen Teil mit Plattenbauten und Angebote aus dem östlichen Teil im neu entstandenen Wohngebiet am Lindenauer Hafen eingeflossen sind. Die hier vor einigen Jahren zur Erstvermietung angebotenen Wohnungen kommen jetzt teilweise zur Wiedervermietung auf den Markt.

Die Anzahl der Angebote ist hat sich seit 2022 auf ca. 1.100 Angebote eingepegelt (Abb. 39-1). Die Vermarktungsdauer ist signifikant rückläufig. Waren es im Jahr 2015 noch 119 Tage, so gingen diese auf unter 20 Laufzeitzeite zurück (Abb. 51-1). Das verdeutlicht die hohe Nachfrage nach preiswerterem Wohnraum.

Leipzig-Alt-West



Abbildung 84-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Alt-West, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	174	244
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	12,68	14,20
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	45	48

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	2.160	2.314
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	9,45	9,74
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	17	23

Der Stadtbezirk Leipzig-Alt-West verbindet Industriegeschichte und urbanes Leben. Mit rund 63.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) gehört Alt-West zu den mittelgroßen Bezirken Leipzigs. Der Stadtbezirk 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.

Der Ortsteil **Lindenau** grenzt unmittelbar an den Szeneortsteil 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 der Ortsteil 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. Entwicklungspotenzial besteht noch auf dem sogenannten „Jahrtausendfeld“ an der Karl-Heine-Straße. Hier waren ursprünglich ein Schulneubau sowie öffentliche Freiflächen vorgesehen. Die weitere Entwicklung des Standortes ist offen.

Auch in **AltLindenau** dominiert die Blockrandbebauung. Der Lindenauer Markt erfuhr in den letzten Jahren durch dort getätigte Investitionen und mit der Schaffung von neuen Aufenthalts- und Nutzungsräumen eine Aufwertung. Im nordwestlichen Teil des Ortsteils in Richtung Leutzscher Holz befinden sich villenartige Mehrfamilienhäuser auf größeren Grundstücken (offene Bauweise). Diese bilden eine Ausnahme zu der sonst sehr dichten Bauweise im Ortsteil. Weitere Entwicklungspotenziale im Neubau sind flächenmäßig begrenzt.

Wie aus der Ortsteilbezeichnung von **Neulindenau** bereits hervorgeht, sind die hier befindlichen Gebäude aus einer späteren Epoche. Dominierend in diesem Gebiet ist das „Duncker-Viertel“, das in den neunzehnhundertfünfziger Jahren errichtet wurde und über 1000 Wohnungen umfasst. Ganz am südlichen Rand befindet sich das „Kunstkraftwerk“, das die direkte Verbindung zur Kultur- und Kunstszene in Plagwitz bildet. Im südlichen Bereich des Ortsteils bestehen auf ehemaligen Industrieflächen noch Entwicklungspotenziale. In der ehemaligen „Jutespinnerei Tränker und Würker“ sind 340 Wohneinheiten geplant.

Der Ortsteil **Leutzsch** punktet mit seiner unmittelbaren Lage am Leutzscher 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.

Böhlitz-Ehrenberg ist vorstädtisch-ländlich geprägt und weist eine differenzierte Baustruktur auf. Neben klassischer älterer Blockrandbebauung befinden sich hier 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.

Burghausen-Rückmarsdorf: Burghausen weist eine klassische dörfliche Struktur mit der damit verbundenen Gemengelage an Gebäuden auf. Das Wohnumfeld ist ruhig und dörflich. Die unmittelbare Lage am Elster-Saale-Kanal trägt zur Attraktivität dieses Standortes bei. Rückmarsdorf wird optisch durch die B 181, die zur Autobahn A 9 führt, geprägt. An dieser Straße sind mehrere Gewerbegebiete angesiedelt. Hinter den Gewerbeflächen befinden sich ältere, aber auch neuere Einfamilienhausgebiete.

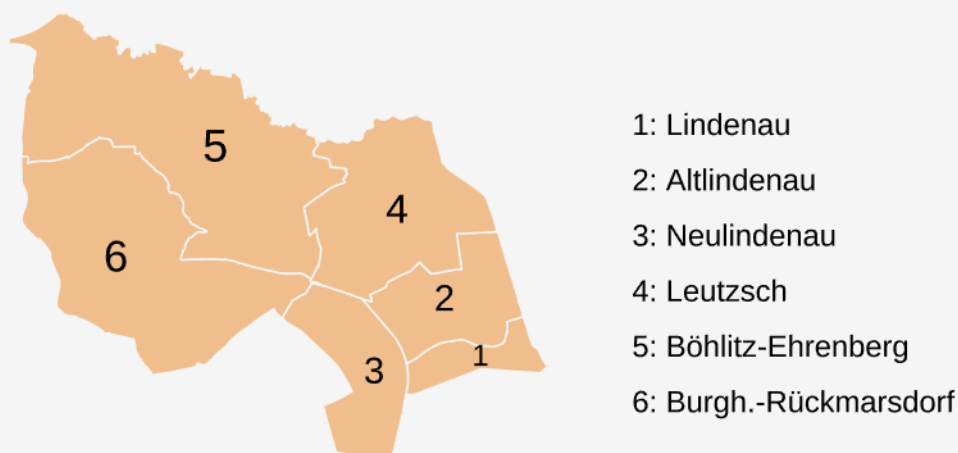


Abbildung 85-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Alt-West

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Alt-West Kategorie Erstbezug

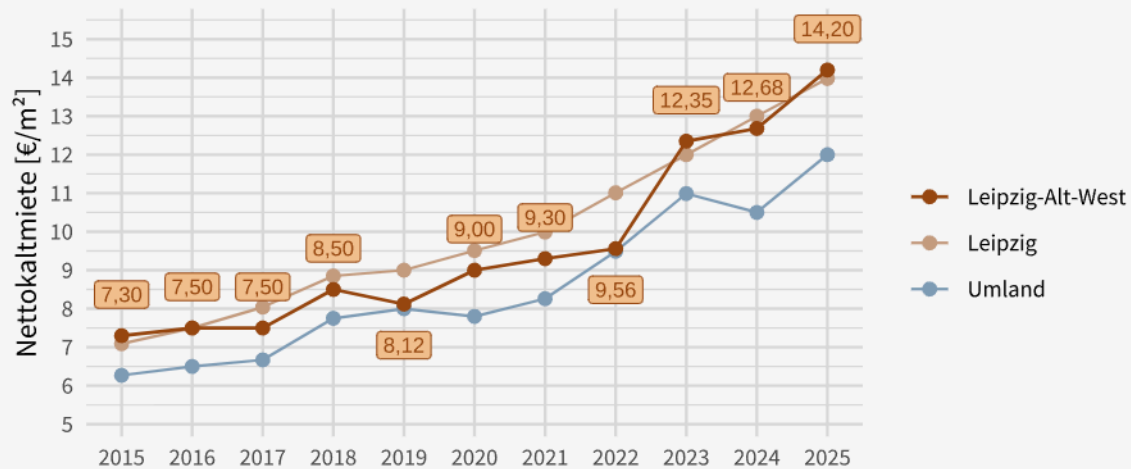


Abbildung 86-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Alt-West Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

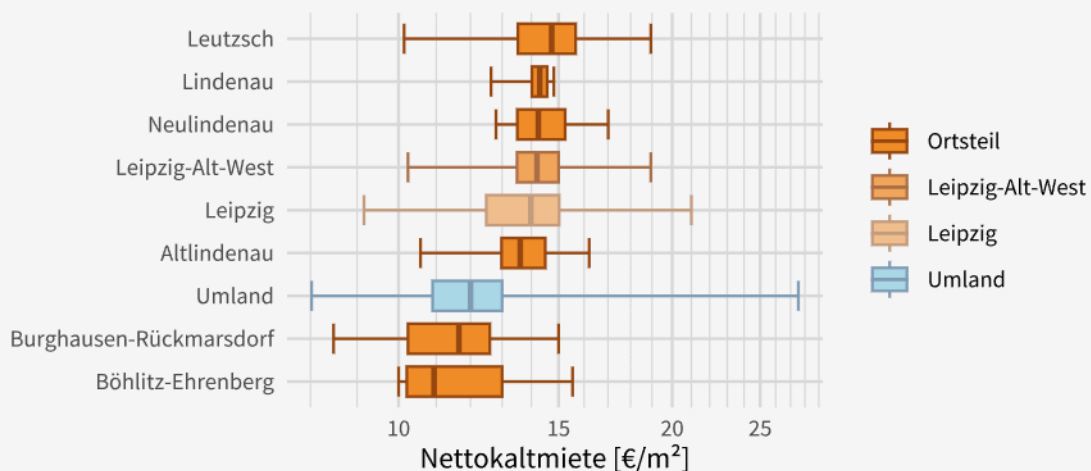


Abbildung 86-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Im Erstbezug weist der Stadtbezirk mit 14,20 €/m² den zweithöchsten Medianwert nach dem Stadtbezirk Mitte auf. Dabei werden die höchsten Angebotsmieten im Ortsteil Leutzsch offeriert. Hier entstanden in den letzten Jahren einige attraktive villenartige Wohnneubauten.

Die Anzahl der Erstbezugsangebote war tendenziell rückläufig, stieg aber 2025 wieder auf 244 an (Abb. 37-1). Mit jeweils 70 bzw. 69 Angeboten dominieren hierbei die Ortsteile Leutzsch und Altlindenau. Im Gegensatz zu anderen Stadtbezirken kann für diesen kein signifikanter Rückgang der Vermarktungszeiten ermittelt werden. Diese liegen in den letzten 10 Jahren um die 45 Tage (Abb. 49-1). Die relativ hohen Angebotsmietpreise dürften hier eine Ursache sein.

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Alt-West Kategorie Bestand

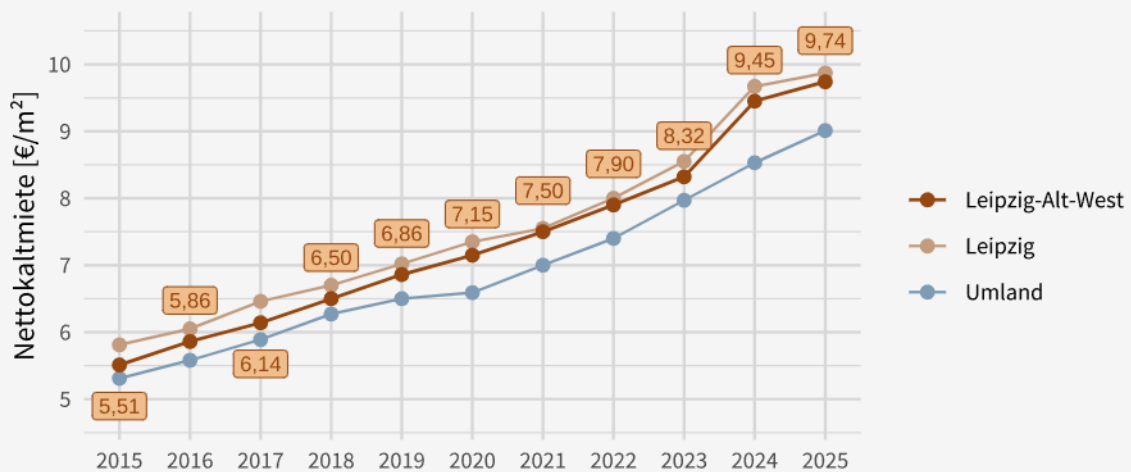


Abbildung 87-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Alt-West Kategorie Bestand, Jahr 2025

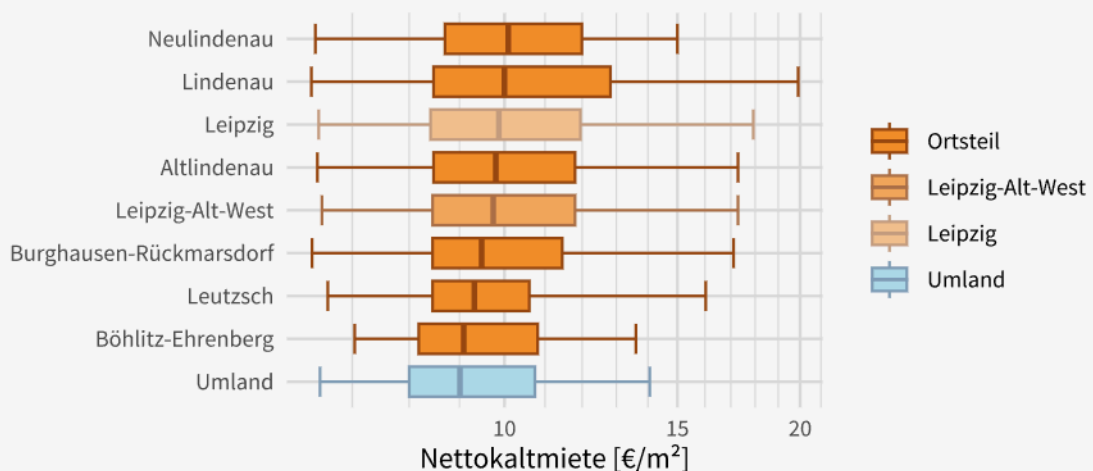


Abbildung 87-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen rangiert der Stadtbezirk mit 9,74 €/m² leicht unter dem städtischen Wert von 9,87 €/m². Erstaunlicherweise weist in dieser Kategorie der Ortsteil Leutzsch einen geringen Medianwert auf. Offensichtlich stehen die vormals zum Erstbezug angebotenen Wohnungen hier noch nicht für den Wiederbezug zur Verfügung.

Die Anzahl der Angebote lag in den letzten 10 Jahren um die 2.000 Wohnungen (Abb. 39-1). Im Unterschied zum Erstbezug hat sich hier die Vermarktungsdauer wesentlich verringert. Waren es 2016 noch 62 Tage, gingen diese seit dem Jahr 2022 auf unter 20 Tage zurück und belaufen sich aktuell auf 23 Tage (Abb. 51-1).

Leipzig-Nordwest



Abbildung 88-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Nordwest, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	38	58
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,92	13,75
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	14	26

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	995	1.125
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,83	9,20
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	15	20

Mit rund 36.700 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) gehört Leipzig-Nordwest zu den kleineren Stadtbezirken Leipzigs. Dieser gehörte längere Zeit zu den preiswerteren Wohngegenden, hat jedoch im Jahr 2025 deutlich aufgeholt. Der Stadtbezirk profitiert von der Nähe zu Arbeitsplätzen in den Gewerbegebieten entlang der A 14 im Norden von Leipzig und von den ausgedehnten Grünflächen im südlichen Bereich. Darüber hinaus weist dieser Stadtbezirk noch Entwicklungspotenziale für den Wohnungsneubau in Lindental und in Lützschena auf.

Im südlichen Teil von **Möckern** durchzieht die Georg-Schumann-Straße den Ortsteil. In dieser Gegend dominiert dicht bebaute Blockrandbebauung. Im nördlich daran anschließenden Gebiet ist die Wohnbebauung aus den neunzehnhundertsechziger und -siebziger Jahren charakteristisch. Südlich der Max-Liebermann-Straße (angrenzend an den Ortsteil Gohlis-Mitte im Stadtbezirk Nord) wurden in den letzten Jahren umfangreiche Wohnbauinvestitionen getätigt. Hier entstanden in ehemaligen Kasernengebäuden hochwertige Eigentumswohnungen und Reihenhäuser, ergänzt durch einige neu gebaute Einfamilienhäuser. Am nordwestlichen 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 Auwald von Leipzig. Aktuell befindet sich zwischen S-Bahnlinie und Papitzer Straße ein B-Plan in Aufstellung für ein sehr großes neues Wohngebiet mit ca. 1.500 Wohnungen.

Auch der Ortsteil **Wahren** wird von der Hauptverkehrsstraße durchzogen. Die Gebäudestruktur in unmittelbarer Nähe dieser Hauptverkehrsstraße ähnelt der von Möckern. Der Vorzug von Wahren besteht in der schon für Möckern erwähnten Grünlage im Süden mit dem Auwald und dem Auensee. Etwa die Hälfte der Ortsteilfläche ist Naherholungsgrün. Im westlichen und nördlichen Teil befinden sich Gewerbeansiedlungen.

Lützschena-Stahmeln ist ursprünglich dörflich geprägt und wurde, wie auch andere Ortsteile, 1999 in das Stadtgebiet von Leipzig eingemeindet. Neben Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen befinden sich hier alte und neue Einfamilienhausstandorte. Auch dieser Ortsteil grenzt im Süden an den Auwald von Leipzig. Im nördlichen Teil befinden sich große Gewerbeansiedlungen, u. a. Porsche und das Güterverkehrszentrum. Weitere Gewerbeansiedlungen sind geplant. So befindet sich aktuell der B-Plan Nr. 422 „Radefelder Allee West“ im Genehmigungsverfahren. Ein großes Wohnbauprojekt befindet sich bereits in Realisierung. So entstehen auf der Fläche der ehemaligen Sternburgbrauerei ca. 360 Wohnungen, von denen ein Teil bereits 2026 bezugsfertig sein soll.

Der Ortsteil **Lindenthal** 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 eines weiteren großen Wohnstandortes. Hierfür ist kürzlich der Beschluss zur Aufstellung des B-Plans getroffen worden. Der Lagevorteil von Lindenthal besteht in der Nähe zu den im Norden befindlichen Gewerbeansiedlungen entlang der A 14 und der damit verbundenen potenziellen Arbeitsplatznähe sowie aus dem Erholungs- und Freizeitwert mit dem Schladitzer See.

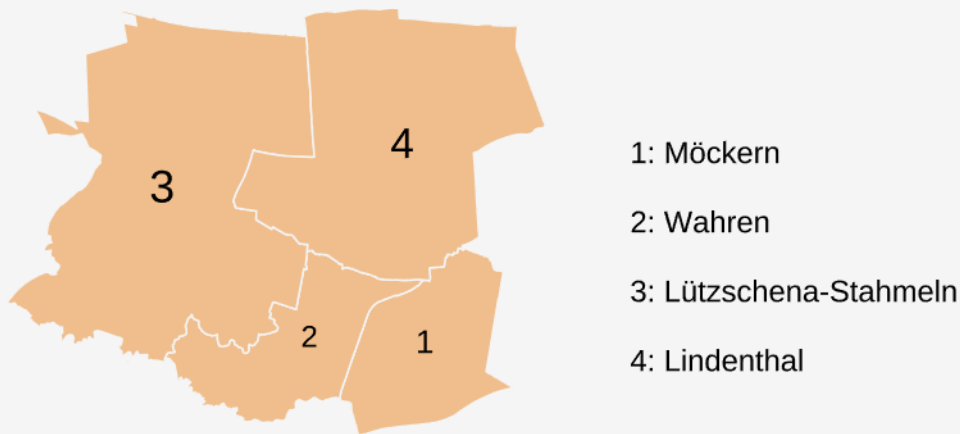


Abbildung 89-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Nordwest

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Nordwest Kategorie Erstbezug

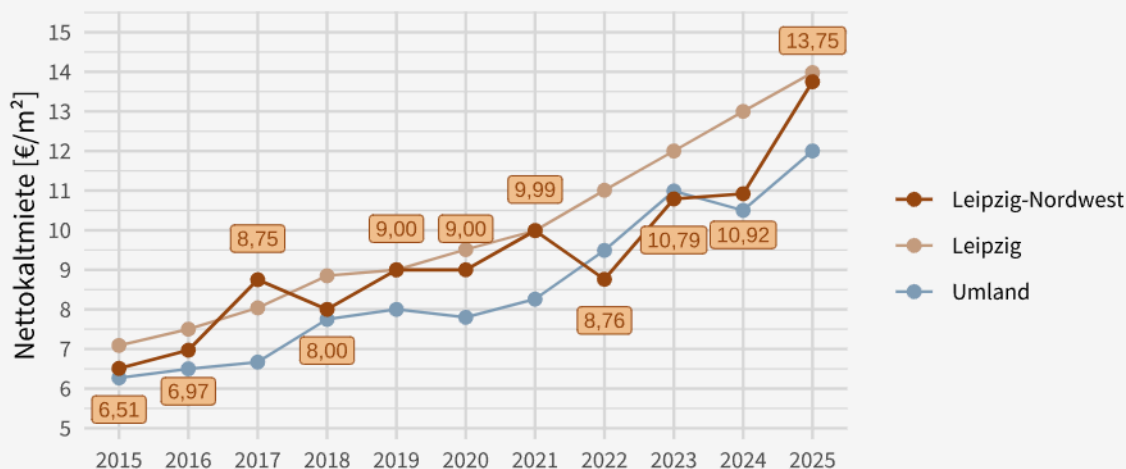


Abbildung 90-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Nordwest Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

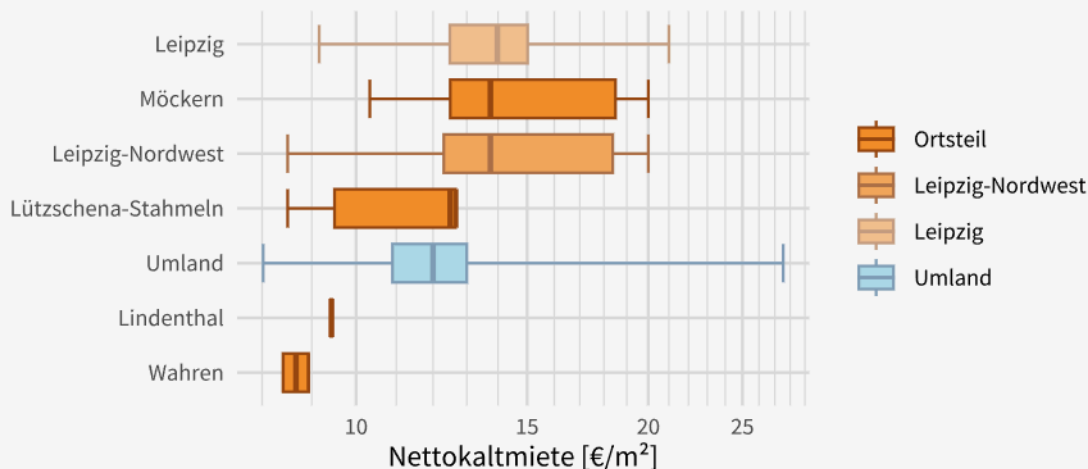


Abbildung 90-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Auch im Stadtbezirk Nordwest sind die Angebotsmieten für den Erstbezug gestiegen, liegen aber im Jahr 2025 leicht unter dem Niveau der Stadt Leipzig insgesamt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Angebotsanzahl seit 2021 mit nur 40 bis 60 Wohnungen relativ gering war (Abb. 37-1). Erstbezugswohnungen wurden im Jahr 2025 fast ausschließlich im Ortsteil Möckern angeboten. In den übrigen Ortsteilen wurden lediglich zwischen einer und drei Wohnungen zur Miete angeboten. Mit rückläufigem Angebot sanken auch die Vermarktungszeiten auf weniger als 30 Tage (Abb. 49-1).

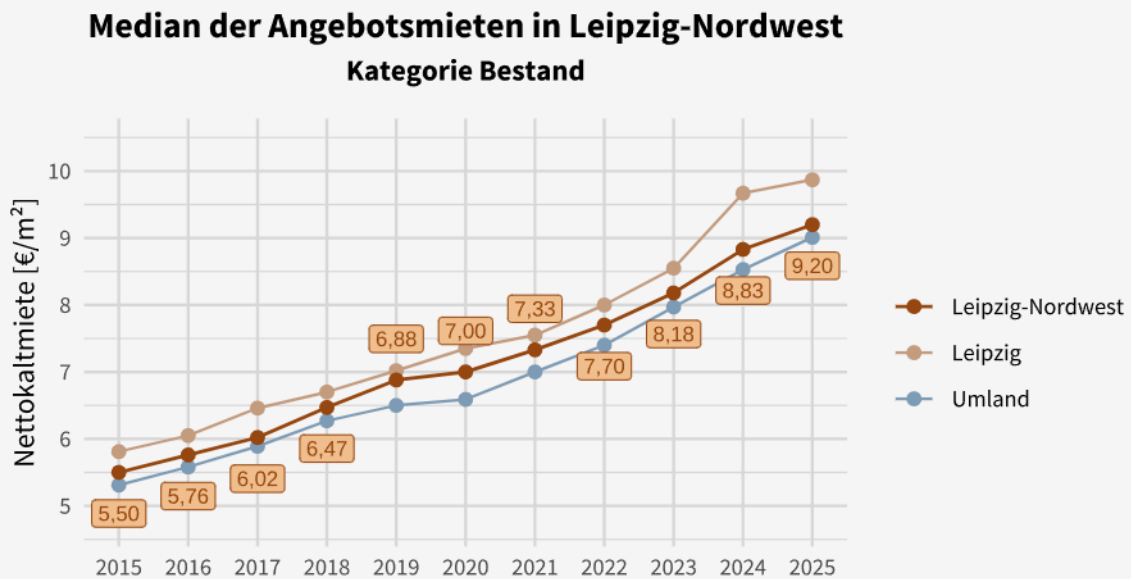


Abbildung 91-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Nordwest Kategorie Bestand, Jahr 2025

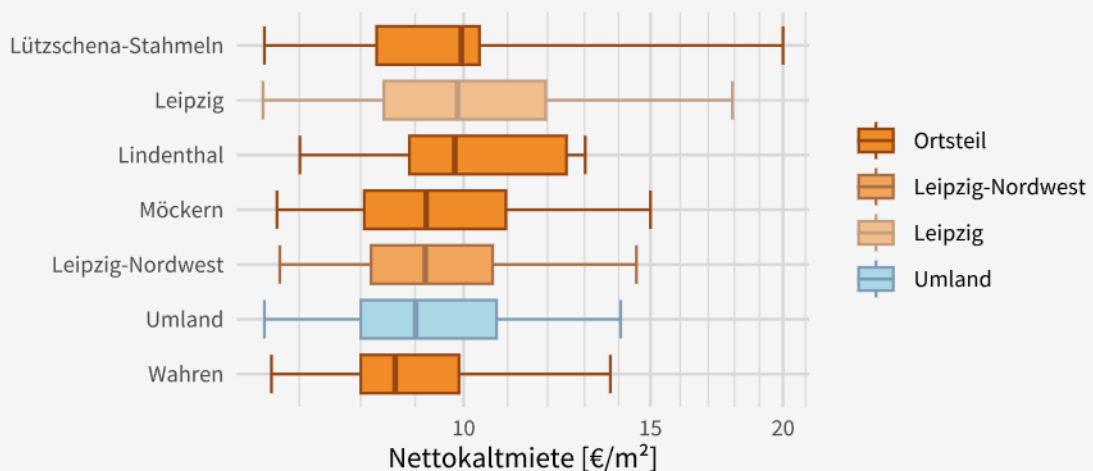


Abbildung 91-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmieten in der Kategorie Bestand liegen signifikant unter dem Leipziger Medianwert insgesamt. In diesem Bereich rangiert der Stadtbezirk an achter Stelle im Vergleich von 10 Stadtbezirken und gehört zu den preiswerteren Wohnlagen.

Die Anzahl der Angebote ist mit ca. 1.000 Wohnungen jährlich relativ konstant (Abb. 39-1). Die gestiegene Nachfrage wird auch in diesem Stadtbezirk an den sinkenden Vermarktungszeiten deutlich. Waren es bis 2018 noch mehr als 60 Tage, gingen diese auf ca. 20 Tage zurück (Abb. 51-1).

Leipzig-Nord



Abbildung 92-1: Übersicht der Marktparameter für L.-Nord, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	150	105
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	12,19	13,04
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	28	26

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	2.105	2.171
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	9,88	10,00
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	16	18

Mit rund 74.600 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) zählt der Stadtbezirk zu den bevölkerungsreichsten Leipzigs und umfasst sowohl dichte Wohnquartiere als auch Übergangsbereiche zum Umland. Die Angebotsmietpreise liegen mit 13,04 €/m² beim Erstbezug leicht unter dem Wert von Leipzig (13,98 €/m²) und mit 10,00 €/m² bei den Bestandswohnungen leicht über dem gesamtstädtischen Wert (9,87 €/m²).

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

Gohlis-Mitte wird im Süden von der S-Bahn-Linie und im Norden vom Viertelsweg begrenzt. Hier dominieren Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung mit guter und sehr guter Bausubstanz. Im östlichen Bereich des Ortsteils, angrenzend an den Arthur-Bretschneider-Park, befindet sich eine ältere Einfamilienhaussiedlung.

Die städtebauliche Struktur des Ortsteils **Gohlis-Nord** ist heterogen. Neben Wohngebäuden aus den neunzehnhundertfünfziger und -sechziger Jahren sind einige Einfamilienhäuser sowie die unter Denkmalschutz stehende Krochsiedlung, die 1929/1930 gebaut wurde und damals zu den modernsten Wohnanlagen zählte, vorzufinden. Das Wohnumfeld ist etwas weniger dicht als im Süden des Stadtbezirks, aber weiterhin urban.

Der Ortsteil **Eutritzsch** ist durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen geprägt. Am westlichen Rand, direkt am Arthur-Bretschneider-Park wird einerseits die alte Dorfstruktur sichtbar. Andererseits befinden sich hier aber auch villenartige Gebäude. Darüber hinaus sind Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Epochen vorzufinden. Im südlichen Teil des Ortsteils befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

Im ländlich geprägten Ortsteil **Seehausen** findet seit einigen Jahren eine sehr rege Investitionstätigkeit statt. Neben neu gebauten Einfamilienhäusern und Reihenhäusern wurden mittlerweile fast alle alten Bestandsobjekte saniert und modernisiert. Die Attraktivität dieses Ortsteils resultiert maßgeblich aus der direkten Arbeitsplatznähe zu den im Norden gelegenen Gewerbegebieten der Stadt Leipzig. Seehausen wird zwar von der Einflugschneise des Flughafens tangiert, was aber scheinbar die Nachfrage kaum negativ beeinflusst. Die Randlage des Ortsteils bedingt, dass die Innenstadt von Leipzig nur über eine Busverbindung nach Wiederitzsch und von dort mit der Straßenbahn oder S-Bahn erreichbar ist.

Prägend für den Ortsteil **Wiederitzsch** sind Einfamilienhaussiedlungen unterschiedlichen Baualters, wobei Siedlungen, die in den letzten 30 Jahren entstanden sind, dominieren. Der Ortsteil weist suburbane Strukturen auf. Die Nachfrage an diesem Standort dürfte maßgeblich der Nähe zu den Gewerbeansiedlungen im Norden und der damit verbundenen Arbeitsplatznähe geschuldet sein. Aus diesem Grunde wird weiteres Potenzial für diesen Standort gesehen.

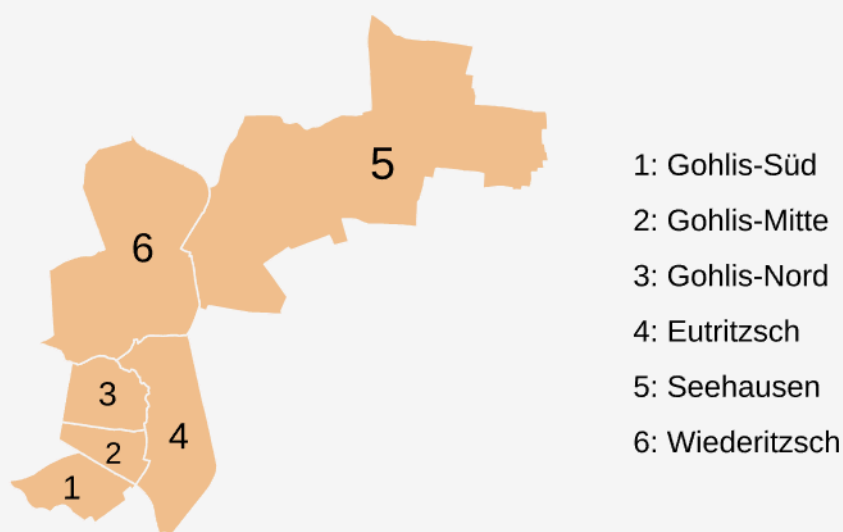


Abbildung 93-1: Übersicht der Ortsteile im Stadtbezirk Leipzig-Nord

Median der Angebotsmieten in Leipzig-Nord Kategorie Erstbezug

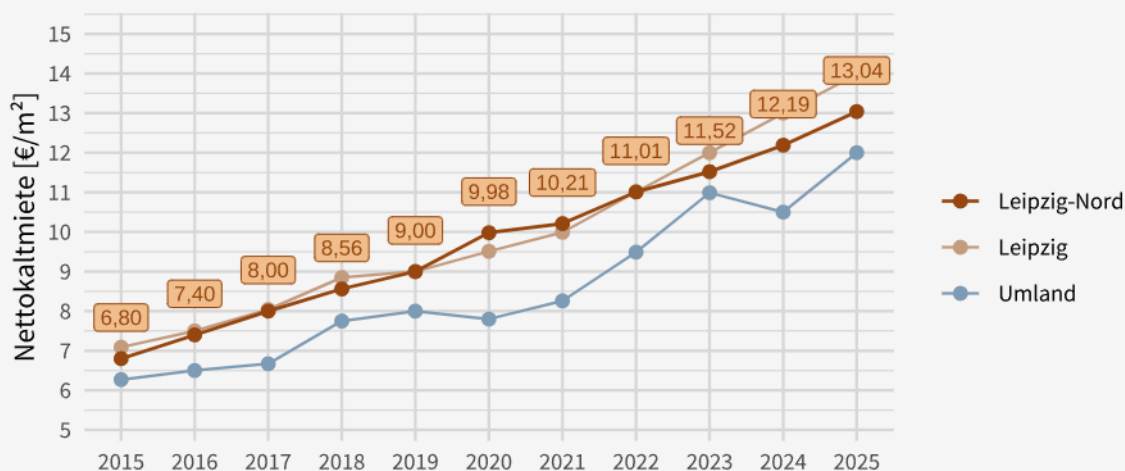


Abbildung 94-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Nord Kategorie Erstbezug, Jahr 2025

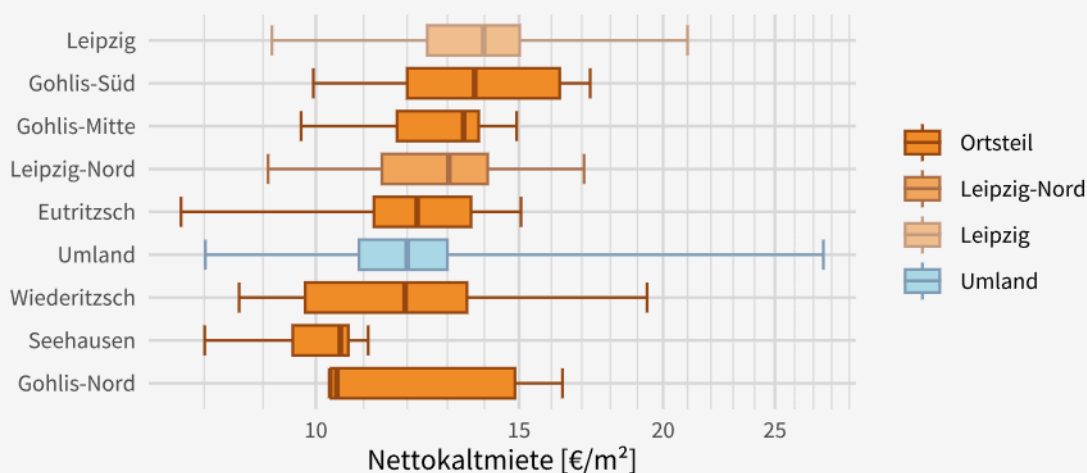


Abbildung 94-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Mietpreisentwicklung im Stadtbezirk Nord verläuft nahezu identisch zur gesamtstädtischen Entwicklung. Seit dem Jahr 2023 fallen jedoch die Angebotsmieten gegenüber dem Vergleichswert von Leipzig etwas nach unten ab. Die zentrumsnahe Lage von Gohlis-Süd führt innerhalb des Stadtbezirks zum höchsten Medianwert im Jahr 2025.

Seit 2015 ist die Anzahl der Angebote für den Erstbezug kontinuierlich zurückgegangen. Waren es 2016 noch 572 Wohnungen, sind es im Jahr 2025 gerade noch 105 Wohnungen für den Erstbezug (Abb. 37-1). In den Ortsteilen Gohlis-Nord, Seehausen und Wiederitzsch wurden nur drei bis acht Angebote unterbreitet. Seit 2018 sinkt die Vermarktungsdauer kontinuierlich (Abb. 49-1).

Das Flächenpotenzial für größere Projektentwicklungen ist im Stadtbezirk mittlerweile kaum noch gegeben, so dass auch in den nächsten Jahren nicht mit einer wesentlichen Zunahme von Erstbezugswohnungen gerechnet wird.

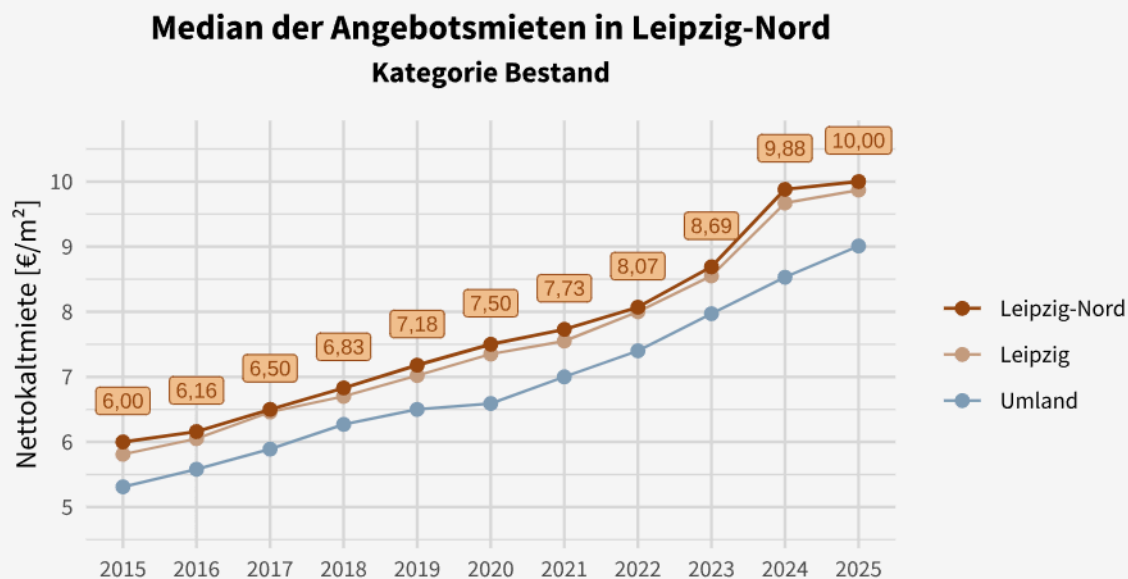


Abbildung 95-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in den Ortsteilen von Leipzig-Nord

Kategorie Bestand, Jahr 2025

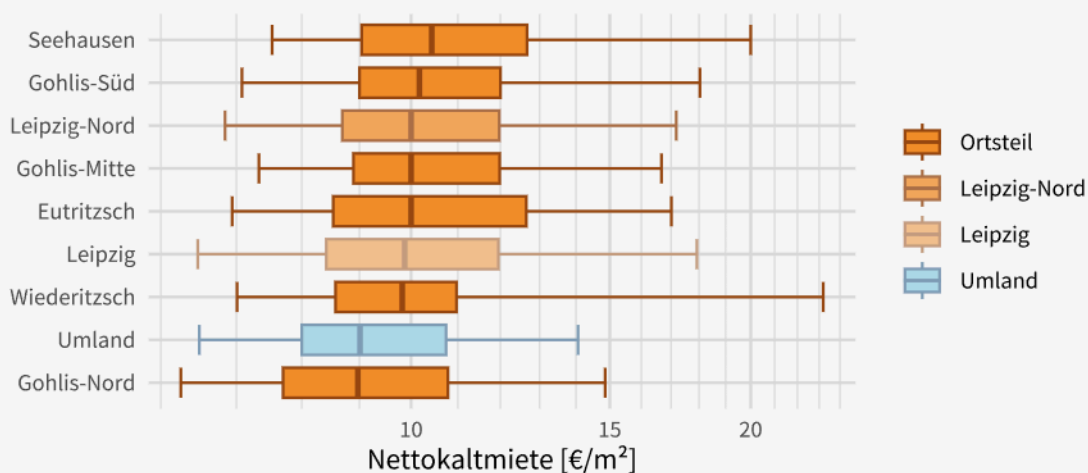


Abbildung 95-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen verläuft im Stadtbezirk fast parallel zur gesamtstädtischen Entwicklung. Der Median von 10 €/m² im Jahr 2025 liegt etwas über dem gesamtstädtischen Wert. Dass der eher ländlich geprägte Ortsteil Seehausen unter den Ortsteilen den höchsten Medianwert aufweist, dürfte aus dem vergleichsweise geringen Angebot und aus dem Wiederangebot neuer Wohnungen resultieren.

Auch das Angebot bei Bestandswohnungen ist tendenziell rückläufig. Bis 2020 wurden zwischen ca. 3.400 und ca. 2.500 Mietwohnungsangebote ermittelt. Seit 2021 sank diese Zahl kontinuierlich auf ca. 2.000 Angebote (Abb. 39-1). Diese Entwicklung ist Ausdruck einer geringer gewordenen Fluktuation. Dass sich der Stadtbezirk großer Beliebtheit erfreut und eine hohe Nachfrage besteht, wird in der kürzer werdenden Vermarktungsdauer sichtbar. Waren es 2016 noch 58 Tage, reduzierten sich diese seit 2023 auf weniger als 20 Tage (Abb. 51-1).

Taucha



Abbildung 96-1: Übersicht der Marktparameter für Taucha, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	13	10
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,00	12,86
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	28	14

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	200	218
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,77	9,10
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	19	24

Taucha liegt nordöstlich von Leipzig im Landkreis Nordsachsen und zählt zu den gefragten Wohnlagen im direkten Leipziger Umland. Die Stadt verbindet die Vorteile stadtnahen Wohnens mit einer eigenständigen städtischen Infrastruktur. Die Stadtgebiete von Leipzig und Taucha gehen - ebenso wie im Fall von Markkleeberg - direkt ineinander über. Die Stadtgrenze ist nur durch die Beschilderung sichtbar. Mit ca. 15.900 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) gehört Taucha in die Kategorie „Große Kleinstadt“.

Ein wesentliches Standortmerkmal ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Taucha ist hervorragend mit Straßenbahn, S-Bahn und Regionalbahn an das Stadtzentrum von Leipzig angebunden. Ebenso gut ist die Innenstadt über die Bundesstraße B 87 per PkW erreichbar. Die überregionale Verkehrsanbindung ist mit der Anschlussstelle an die Autobahn A 14 gegeben.

Taucha verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Oberschule sowie ein Gymnasium sind vor Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken und Dienstleistungsangebote decken den täglichen Bedarf umfassend ab. Ergänzt wird dies durch ein reges Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und gastronomische Angebote. Die Grünlage am Waldgebiet „Graßdorfer Wäldchen“ trägt zum Freizeitwert des Standortes bei.

Zur Stadt Taucha gehören die Ortsteile Sehlis, Pönitz, Seegeritz, Merkwitz und Plöszitz. Die vorzufindende Wohnbebauung ist vielfältig. Während Taucha selbst durch typisch städtische Strukturen mit Mehrfamilienhäusern und gewachsenen und neuen Wohngebieten sowie Gewerbeflächen geprägt ist, weisen die Ortsteile Sehlis, Pönitz, Seegeritz und Merkwitz eher dörfliche Strukturen auf. Plöszitz dagegen ist durch eine über Jahrzehnte gewachsene Einfamilienhausstruktur geprägt.

Insgesamt präsentiert sich Taucha als Wohnstandort mit hoher Lebensqualität, der urbane Nähe, sehr gute Infrastruktur und naturnahe Erholung in ausgewogener Weise miteinander verbindet.

Median der Angebotsmieten in Taucha Kategorie Bestand

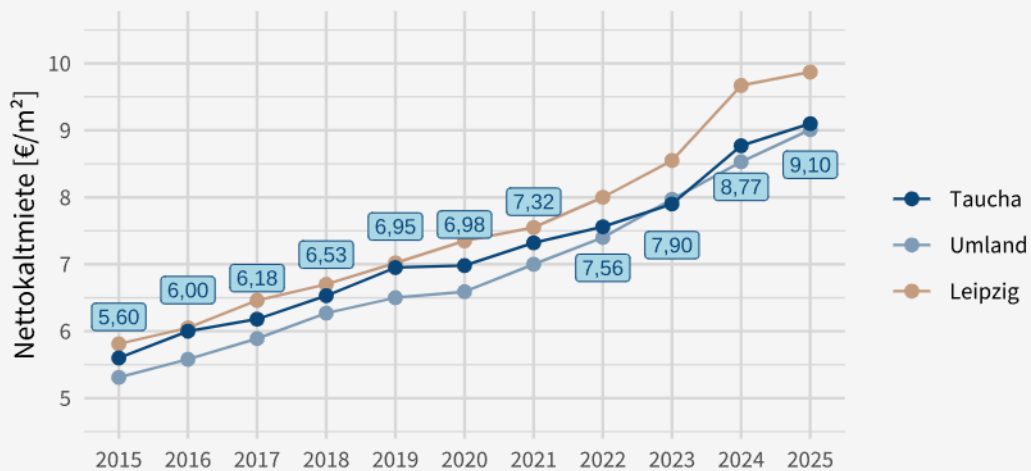


Abbildung 97-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Taucha Kategorie Bestand

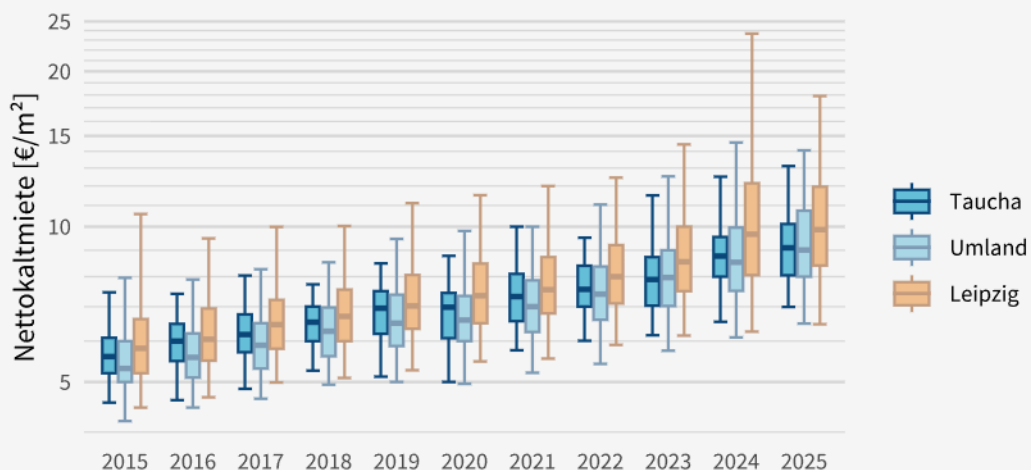


Abbildung 97-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Attraktivität des Wohnstandortes wird an den kontinuierlich steigenden Angebotsmieten, die über den Vergleichswerten der Umlandgemeinden insgesamt liegen, deutlich. Innerhalb von 10 Jahren stiegen diese um fast 63%, was fast dem Anstieg der Angebotsmieten im Bestand in Leipzig (70%) nahekommt. Die Spannen der Angebotsmietpreise sind im Vergleich zum gesamten Umland und zur Stadt Leipzig kleiner. Im oberen Quantilsbereich werden allerdings auch Mieten bis 13 €/m² aufgerufen.

Die Angebotssituation von Bestandswohnungen ist relativ konstant. In den letzten drei Jahren wurden jährlich zwischen 200 und 225 Angeboten unterbreitet (Abb. 39-2).

Die mittlere Vermarktungsdauer der Mietangebote verkürzte sich nahezu kontinuierlich. Im Jahr 2016 wurde mit 58 Tagen die längste Vermittlungsdauer festgestellt, in den Jahren 2023 und 2024 mit jeweils nur 19 Tagen die kürzeste mit leichtem Anstieg auf 24 Tage im Jahr 2025 (Abb. 51-2).

Borsdorf

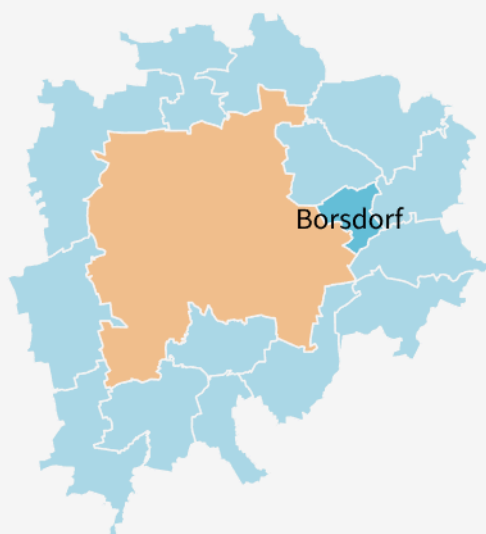


Abbildung 98-1: Übersicht der Marktparameter für Borsdorf, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	5	7
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,05	10,00
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	21	47

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	120	103
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,28	8,39
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	25	21

Die Gemeinde Borsdorf liegt im Landkreis Leipzig und grenzt unmittelbar an die Großstadt Leipzig an, wodurch sie geografisch und funktional zum erweiterten Leipziger Stadtgebiet gehört. Borsdorf mit ca. 8.200 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) markiert den Übergang zwischen urbanem Wohnen und ländlicher Atmosphäre.

Durch die unmittelbare Nähe zu Leipzig und die sehr gute Verkehrsanbindung ist Borsdorf ein beliebter Wohnstandort. Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof an der Strecke Leipzig–Dresden, der von Regional- und S-Bahn-Linien bedient wird und so eine schnelle ÖPNV-Verbindung ins Stadtzentrum von Leipzig ermöglicht. Ebenso schnell ist die Innenstadt per PkW über die Bundesstraße B 6 erreichbar. Die überregionale Verkehrsanbindung ist über die Autobahn A 14 gegeben, die in wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar ist.

Die Gemeinde bietet zudem eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Kulturangeboten, Gastronomie sowie sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschule und Gymnasium.

Zur Gemeinde Borsdorf gehören die Ortsteile Panitzsch, Cunnersdorf und Zweenfurth. Borsdorf selbst ist charakterisiert durch einfache Altbausubstanz, gepflegte Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser aus den neunziger Jahren und durch repräsentative villenartige Gebäude. Um den Panitzscher Ortskern befinden sich zwei attraktive Einfamilienhausgebiete, die zwischen 1995 und 2005 entwickelt wurden. Der Ortsteil Cunnersdorf ist primär dörflich geprägt. Der Ortsteil Zweenfurth bildet eine Mischung aus dörflicher Prägung und neu entstandenen Einfamilienhäusern.

Insgesamt vereint Borsdorf ländliche Wohnqualität mit urbaner Erreichbarkeit, attraktiven Wohnangeboten sowie einer sehr guten Infrastruktur.

Median der Angebotsmieten in Borsdorf Kategorie Bestand

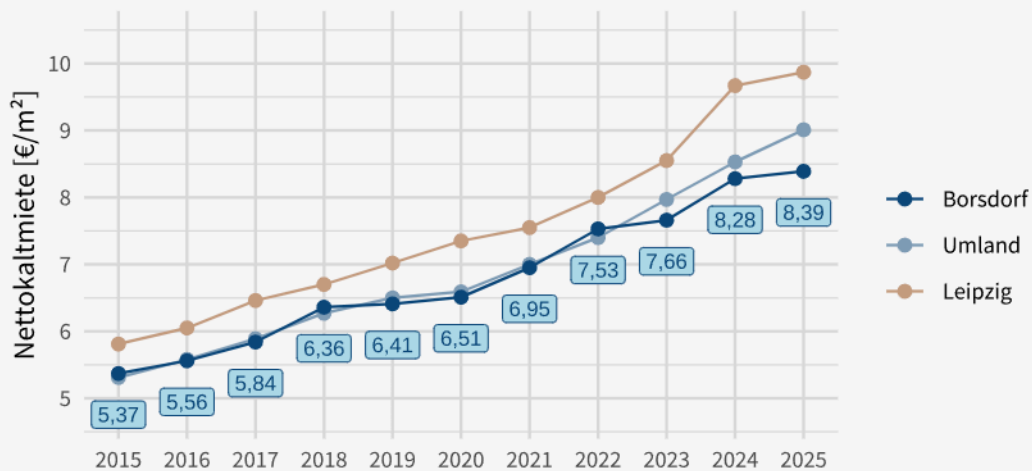


Abbildung 99-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Borsdorf Kategorie Bestand

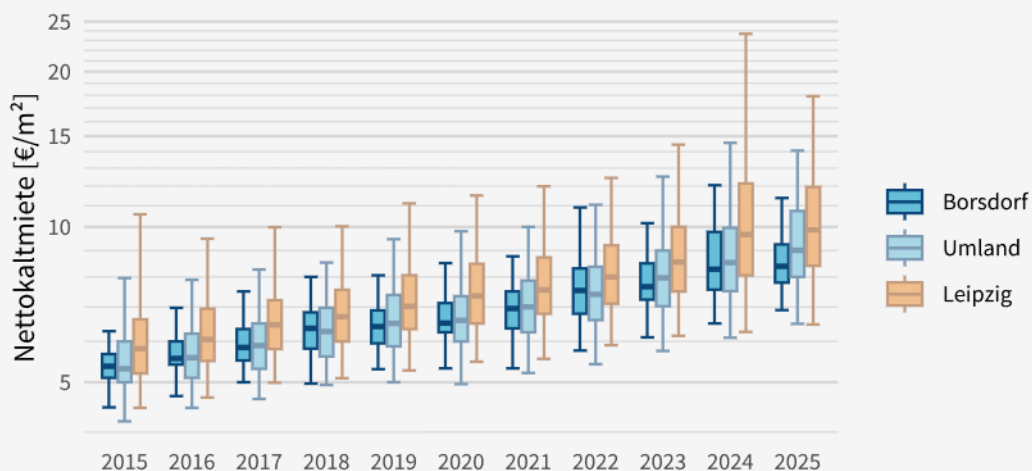


Abbildung 99-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmieten im Bestand sind kontinuierlich gestiegen. Die Bandbreite der aufgerufenen Angebotspreise ist im Vergleich zur Stadt Leipzig und zum Umland relativ gering.

Die Anzahl der angebotenen Wohnungen in der Kategorie „Bestand“ bewegte sich über den gesamten Zeitraum mit ca. 100 bis 130 Wohnungen auf einem gleichbleibenden Niveau (Abb. 39-2).

Die mittlere Vermarktungsdauer der angebotenen Wohnungen verkürzte sich seit 2015 kontinuierlich, was Ausdruck steigender Nachfrage ist. Waren es im Jahr 2015 im Mittel noch 57 Vermarktungstage, sank dieser Wert bis zum Jahr 2025 auf nur noch 21 Tage (Abb. 51-2).

Machern

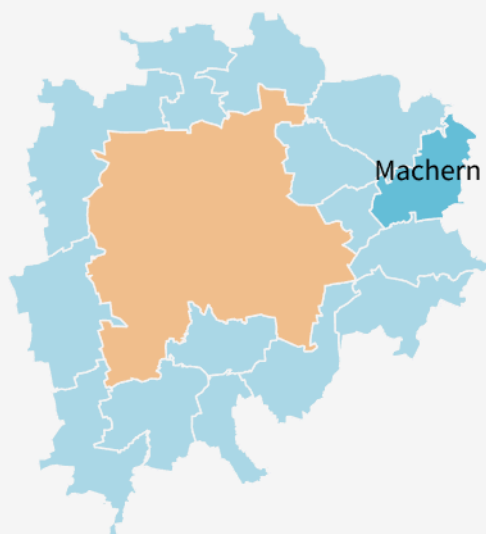


Abbildung 100-1: Übersicht der Marktparameter für Machern, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	0	2
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	–	8,02
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	–	22

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	60	61
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	7,96	8,40
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	18	19

Der Wohnstandort Machern liegt etwa 20 km östlich von Leipzig im Landkreis Leipzig und kann zum Leipziger Speckgürtel gerechnet werden. Machern ist mit einer Einwohnerzahl von ca. 6.500 (Stand: 31.12.2024) in der Kategorie „Kleine Kleinstadt“ zu verorten.

Die verkehrliche Erreichbarkeit von Machern ist gut. Machern verfügt über einen Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Die Bundesstraße B 6 quert die Stadt von Leipzig in Richtung Wurzen. Mit dem Autobahnanschluss Leipzig-Ost der A 14 ist Machern in wenigen Fahrminuten erreichbar und überregional verkehrlich angebunden.

Machern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten und eine Grundschule sowie ärztlicher Versorgung. Der Freizeitwert von Machern kann als hoch eingestuft werden. Der Schlosspark Machern, Wälder und Seen sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Außerdem bietet der Sportpark „Tresenwald“ eine Vielzahl von Sportangeboten (u. a. Tennis, Squash, Beachvolleyball, Fußball, Hockey, Gymnastik). Zudem befindet sich in Machern ein 18-Loch-Golfplatz.

Zu Machern gehören die Ortsteile Gerichshain, Plagwitz, Lübschütz, Püchau, Dögnitz und Posthausen. Während Machern selbst eine kleinstädtische Struktur mit Marktplatz und Schloss aufweist, sind die dazugehörigen Gemeinden eher dörflich geprägt.

Bei der Wohnbebauung dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Im südlichen Teil von Machern entstand in den neunzehnhundertneunziger Jahren ein größeres neues Wohngebiet mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Ein weiteres größeres Einfamilienhausgebiet am westlichen Rand von Machern in der Nähe des Golfplatzes befindet sich aktuell im Bau.

Insgesamt präsentiert sich Machern als ruhiger, grüner Wohnstandort mit guter Anbindung an Leipzig, sehr guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

Median der Angebotsmieten in Machern Kategorie Bestand

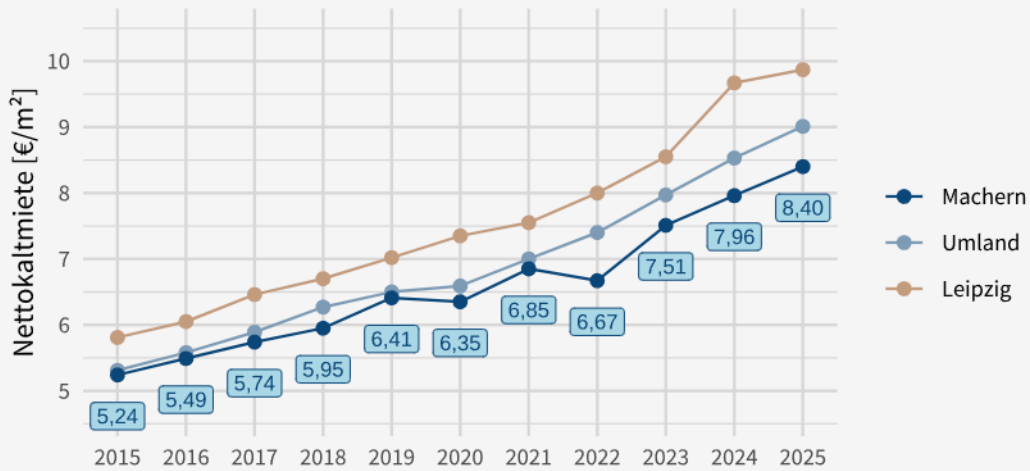


Abbildung 101-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Machern Kategorie Bestand

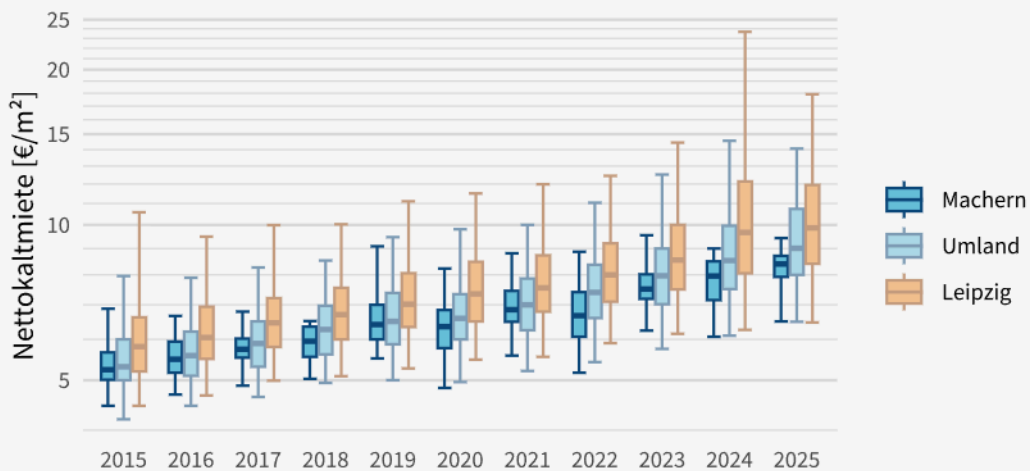


Abbildung 101-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Entwicklung der Angebotsmieten vollzieht sich nahezu parallel zur Entwicklung in Leipzig und im Leipziger Umland. Die guten Infrastrukturmerkmale schlagen sich in den Angebotsmieten bisher nicht nieder. Der Medianwert für 2025 mit 8,40 €/m² lässt noch ein vergleichsweise günstiges Wohnen zu, zumal die Spreizung der Angebote im unteren Quantilsbereich größer ist. Machern ist eher ein Standort für Wohnen im Wohneigentum als zur Miete.

Die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen hat tendenziell abgenommen. Wurden 2015 noch 91 Angebote im Bestand unterbreitet, sind es seit 2022 jährlich nur ca. 60 Angebote (Abb. 39-2). Die Vermarktungsdauer betrug im Jahr 2016 noch 60 Tage und liegt seit 2022 dauerhaft unter 30 Tagen (Abb. 51-2).

Brandis

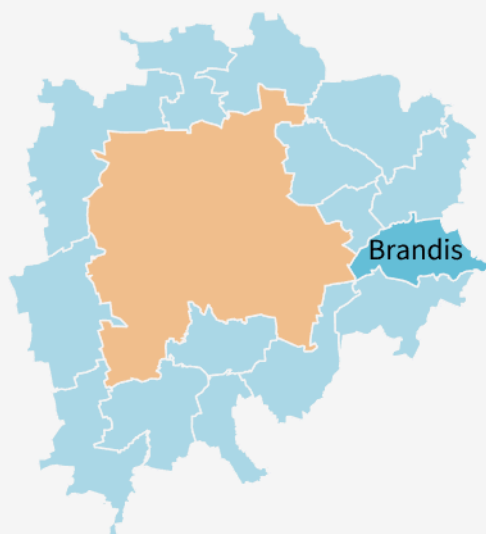


Abbildung 102-1: Übersicht der Marktparameter für Brandis, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	3	4
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,10	9,50
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	41	11

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	65	81
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	7,98	8,54
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	21	19

Brandis gehört mit ca. 9.700 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) zu den Kleinstädten im Landkreis Leipzig und liegt ca. 20 km östlich von Leipzig. Die Stadt weist gleichermaßen kleinstädtische und dörfliche Strukturen auf.

Die Stadt verfügt über eine sehr gute lokale Infrastruktur: Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Kindertagesstätten, Grundschule, Oberschule und Gymnasium sowie medizinische Versorgung sind vorhanden. Neben mehreren niedergelassenen Ärzten befindet sich in Brandis eine Reha-Klinik mit den Schwerpunkten Orthopädie und Psychosomatik.

Die verkehrliche Anbindung von Brandis ist durch die Nähe zur A 14 (Autobahnauffahrt Naunhof) und durch ein gut ausgebautes Netz von Staatsstraßen gegeben. Die ÖPNV-Anbindung ist weniger optimal. Eine direkte Verbindung zu Leipzig besteht hier nicht. Über die zu Brandis gehörende Gemeinde Beucha kann Leipzig mit der Regionalbahn erreicht werden. Außerdem besteht eine Busanbindung zum S-Bahnhof Borsdorf.

Zur Stadt Brandis gehören die Orsteile Beucha und Polenz sowie die Siedlungsgebiete Kleinsteenberg, Wolfshain und Waldsteenberg. Neben kleinstädtischen Wohnstrukturen in Brandis wurden in den neunzehnhundertneunziger Jahren im Norden und Süden der Stadt neue Einfamilienhausgebiete entwickelt. Auch in Beucha entstand ein neues Einfamilienhausgebiet. Parallel dazu entstanden größere Gewerbegebiete, die vollständig vermarktet sind. Polenz, Wolfshain und Kleinsteenberg weisen typische Dorfstrukturen auf. Waldsteenberg ist ein im Wald gelegenes Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern.

Der Freizeitwert von Brandis kann als gut eingestuft werden. Die Stadt bietet ruhige Wohnlagen mit vielen Naherholungsmöglichkeiten. In der Umgebung befinden sich kleinere Waldgebiete, Steinbrüche, die teilweise zum Baden frei gegeben sind und eine Reihe von Badeseen.

Brandis mit seinen dazugehörigen Gemeinden ist ein beliebter Wohnstandort. Es wird primär die Nachfrage nach Wohnen im Einfamilienhaus bedient.

Median der Angebotsmieten in Brandis

Kategorie Bestand

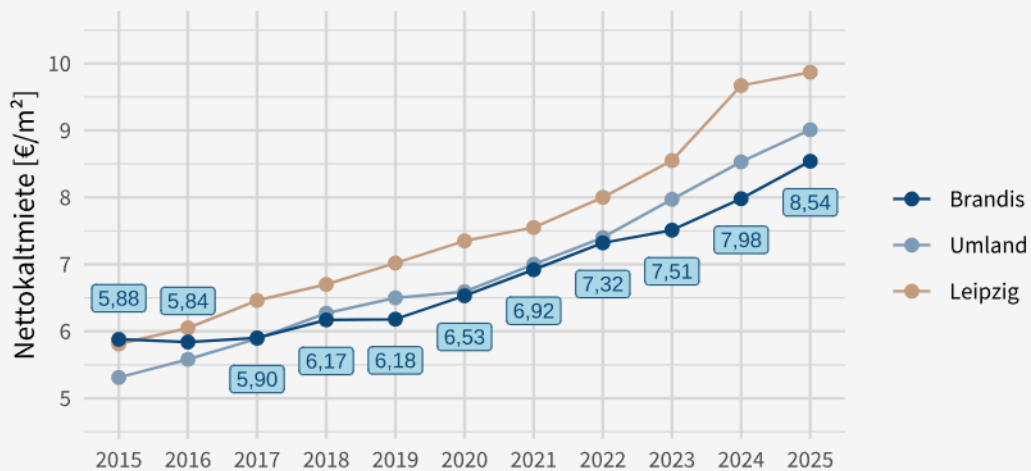


Abbildung 103-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Brandis

Kategorie Bestand

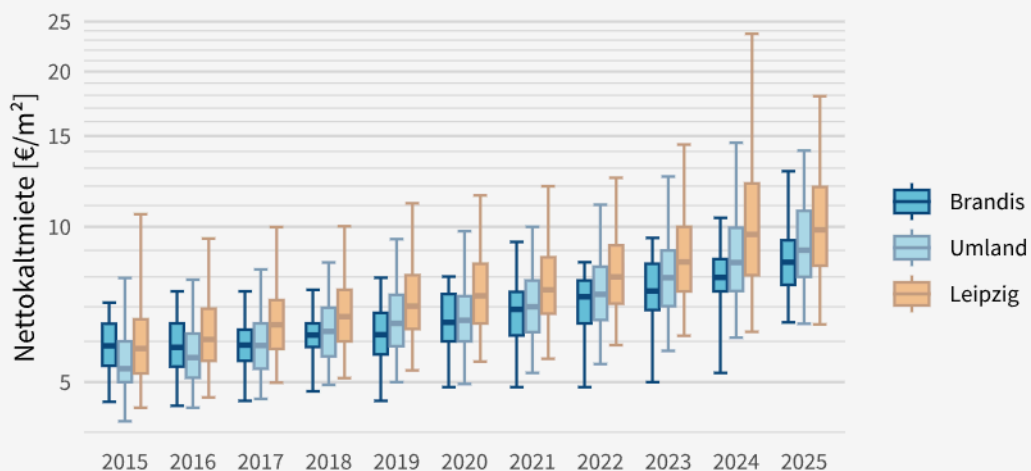


Abbildung 103-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Mietpreisentwicklung vollzieht sich annähernd parallel zum gesamten Leipziger Umland. Im Zeitraum von 10 Jahren stiegen die Mietpreise zwar nur um 45%, berücksichtigt werden muss aber, dass das Ausgangsniveau von 5,88 €/m² gegenüber anderen Umlandgemeinden vergleichsweise hoch war.

Die Anzahl angebotener Bestandsmietwohnungen ist seit 2015 annähernd gleich geblieben mit ca. 70 Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2025 ist ein Anstieg der Angebote auf 81 festzustellen (Abb. 39-2).

Auffällig sind die Veränderungen der mittleren Vermarktungsdauer bei den angebotenen Wohnungen. Betrugten diese im Jahr 2016 noch 60 Tage, waren es 2025 nur noch 19 Tage. Diese Entwicklung kann als Indiz einer leicht gestiegenen Nachfrage gewertet werden (Abb. 51-2).

Naunhof

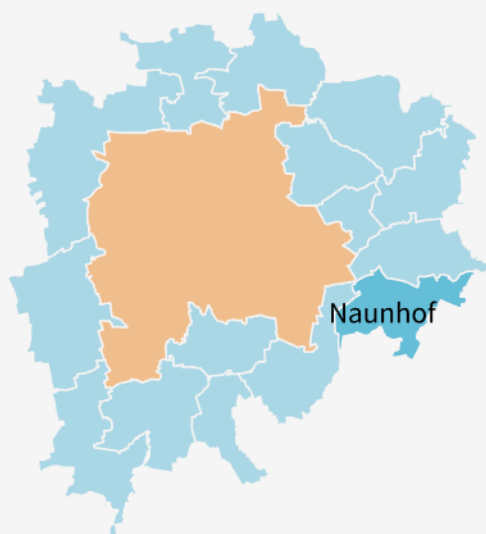


Abbildung 104-1: Übersicht der Marktparameter für Naunhof, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	0	0
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	–	–
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	–	–

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	8	14
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	5,64	5,80
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	140	55

Naunhof ist eine Kleinstadt mit ca. 8.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) und liegt südöstlich von Leipzig im Landkreis Leipzig. Die Stadt ist eingebettet in eine wald- und seenreiche Landschaft und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an Leipzig.

Naunhof ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Mit der Regionalbahn benötigt man vom Naunhofer Bahnhof bis zum Leipziger Hauptbahnhof ca. 35 Minuten. Die gleiche Zeit wird mit dem PKW benötigt. Überregional ist Naunhof durch den Autobahnanschluss zur A 14 angebunden.

Naunhof verfügt über sehr gut ausgeprägte Infrastrukturmerkmale. Mehrere Kindertagesstätten, eine Grund- und Oberschule sowie ein Gymnasium sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken und Dienstleistungsangebote decken den täglichen Bedarf umfassend ab. Ein herausragender Standortvorteil ist die hohe Freizeitqualität. Die Nähe zu mehreren Badeseen, ausgedehnten Waldgebieten und gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Zur Stadt Naunhof gehören die Ortsteile Fuchshain, Albrechtshain, Lindhardt, Erdmannshain, Eicha und Ammelshain. Die Stadt selbst ist geprägt einerseits durch typisch städtische Strukturen mit Marktplatz, Bahnhof, kleineren Mehrfamilienhäusern und Villen aus der Gründerzeit. Andererseits entstanden im Norden der Stadt Einfamilienhaussiedlungen, die sich aufgrund der Nähe zu den bereits erwähnten Badeseen großer Beliebtheit erfreuen. Die zu Naunhof gehörenden Ortsteile sind dörflich geprägt. Aber auch in diesen entstanden in den neunzehnhundertneunziger Jahren neue Einfamilienhausgebiete.

Naunhof kann als beliebter Wohnstandort mit naturnahem Charakter, guter Infrastruktur und hoher Freizeitqualität charakterisiert werden und hat sich zum attraktiven Wohnstandort im Leipziger Umland entwickelt.

Median der Angebotsmieten in Naunhof Kategorie Bestand

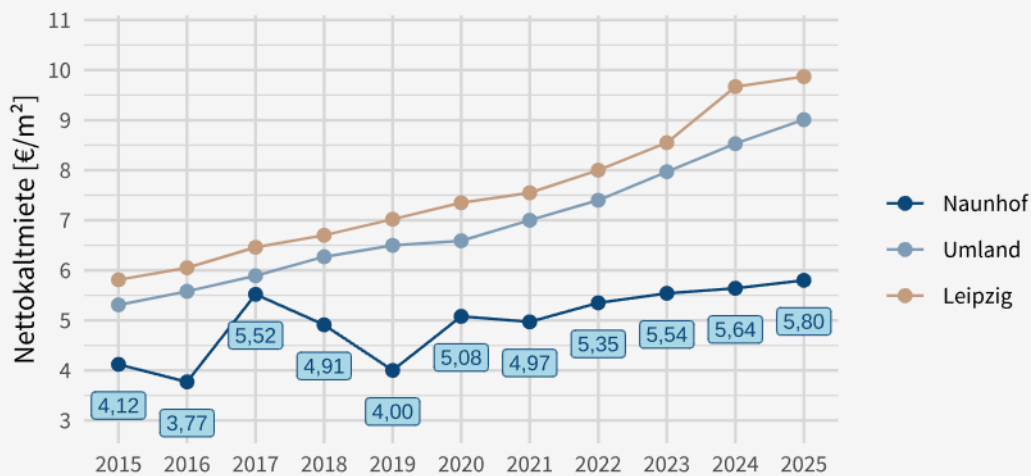


Abbildung 105-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Naunhof Kategorie Bestand

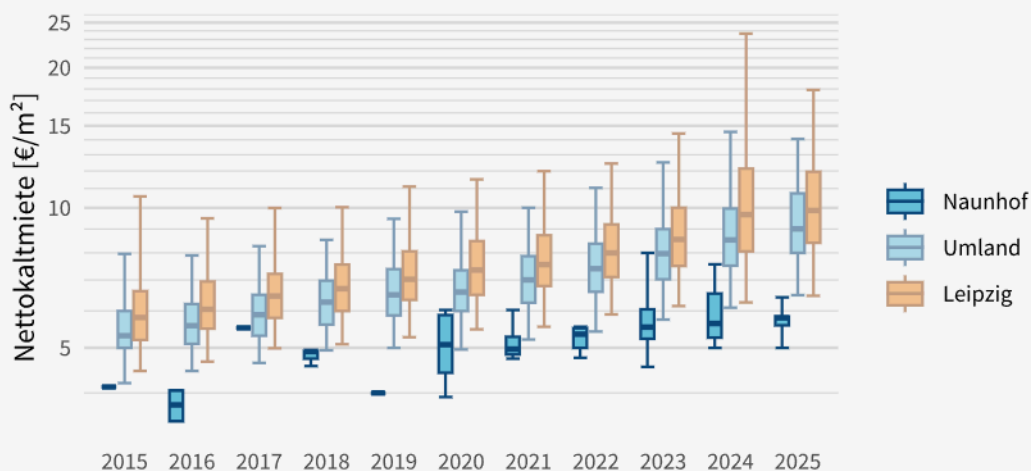


Abbildung 105-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Für die beschriebene Attraktivität der Wohnlage sind die Angebotsmieten im Bestand erstaunlich niedrig und liegen weit unter dem Medianwert des Leipziger Umlandes insgesamt. Obgleich von einem niedrigen Niveau im Jahr 2015 ausgegangen wurde, beträgt der Anstieg nur 41%. Im Vergleich dazu war ein Preisanstieg im Leipziger Umland insgesamt in diesem Zeitraum um 70% zu verzeichnen. Außerdem sind die Mietpreisspannen der angebotenen Wohnungen auffallend gering.

Eine Interpretation ist schwierig, da nur sehr wenige Mietangebote für Naunhof ermittelt werden konnten. So wurden im Betrachtungszeitraum nur zwischen 1 und 14 Bestandswohnungen pro Jahr zur Vermietung angeboten (Abb. 39-2) Für die Größe der Stadt ist diese geringe Anzahl nicht erklärbar. Damit erübrigt sich auch eine Interpretation der Vermarktungsdauern der Angebote, die andererseits mit 183 bis 55 Tagen erstaunlich hoch sind (Abb. 51-2).

Großpösna



Abbildung 106-1: Übersicht der Marktparameter für Großpösna, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	11	0
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	12,40	–
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	74	–

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	18	20
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	9,20	8,69
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	20	35

Großpösna mit 5.600 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt südlich von Leipzig. Die Lage am Waldgebiet „Oberholz“ bzw. im so genannten Neuseenland von Leipzig ist ein wesentlicher Standortvorteil.

Die Verkehrsanbindung von Großpösna nach Leipzig mit dem ÖPNV ist mit der Regionalbahn gegeben: in 30 bis 45 Minuten ist Leipzig erreichbar: Die Fahrtzeit mit dem Pkw beträgt über eine neu gebaute Staatsstraße ca. 30 Minuten. Überregional ist die Gemeinde über die nahegelegene Autobahn A 38 angebunden.

Großpösna verfügt über eine gute Infrastruktur. Kindertagesstätten und eine Grundschule sind vorhanden. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Pösna-Park, einem Einkaufszentrum mit Drogerie-, Mode-, Schuh- und Lebensmittelläden gegeben. Hinzu kommen gastronomische Angebote.

Zu Großpösna gehören die nördlich gelegenen Ortsteile Seifertshain sowie die südlich gelegenen Gemeinden Dreiskau-Muckern, Störmthal und Güldengossa. Der Standortvorteil der südlichen Gemeinden besteht in deren unmittelbarer Lage am Störmthaler See mit Wassersportmöglichkeiten, Rad- und Wandern.

Baulich sind alle Gemeinden dörflich geprägt. Es dominieren Einfamilienhäuser und wenige, kleinere sanierte Mehrfamilienhäuser. In Großpösna selbst, Störmthal und Dreiskau-Muckern wurden in den letzten dreißig Jahren mehrere neue Einfamilienhausgebiete entwickelt.

Insgesamt präsentiert sich Großpösna als ruhiger, grüner Wohnstandort mit guter Anbindung an Leipzig, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Median der Angebotsmieten in Großpösna Kategorie Bestand

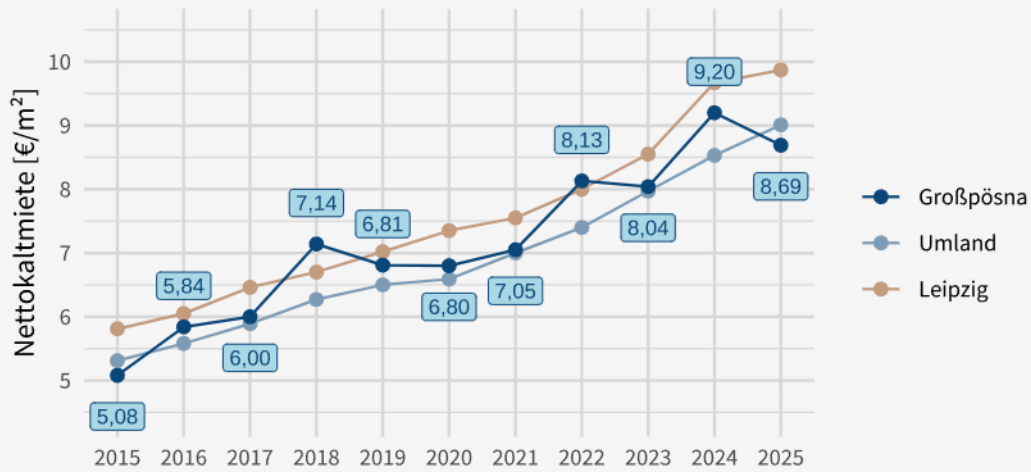


Abbildung 107-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Großpösna Kategorie Bestand

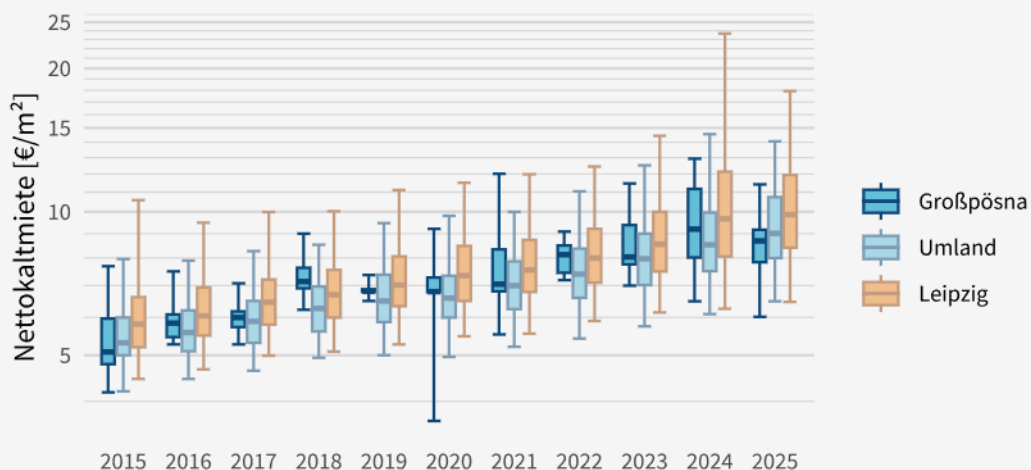


Abbildung 107-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die geschilderten Standortvorteile spiegeln sich in den höheren Angebotsmieten wider. Die medianen Mietpreise lagen dauerhaft über dem Niveau der Umlandgemeinden und 2018 und 2022 sogar über dem Median Leipziger Bestandsangebote. Vorwiegend bewegen sich die Angebotsmietpreise in einem engen Korridor, weisen jedoch aufgrund des geringen Angebots im Vergleich zum Leipziger Umland eine höhere Volatilität auf.

Das überschaubare Wohnungsangebot verdeutlicht die Dominanz des Wohnens in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Bis zum Jahr 2019 bewegte sich die Anzahl angebotener Wohnungen im einstelligen Bereich. Seit 2022 standen jährlich zwischen 14 und 25 Angeboten zur Vermietung im Bestand (Abb. 39-2).

Eine eindeutige Entwicklungstendenz in der Vermarktungsdauer kann nicht konstatiert werden. Die höchste Vermarktungsdauer mit 85 Tagen war im Jahr 2016 zu beobachten, sank dann auf 12 Tage im Jahr 2022, stieg aber im Jahr 2025 wieder auf 35 Tage an (Abb. 51-2).

Markkleeberg



Abbildung 108-1: Übersicht der Marktparameter für Markkleeberg, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	32	39
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	12,85	15,00
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	37	29

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	381	388
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	9,87	10,01
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	19	23

Markkleeberg grenzt unmittelbar an den südlichen Stadtrand von Leipzig. Beide Städte gehen direkt ineinander über. Die Abgrenzung wird nur anhand der Beschilderung deutlich. Mit ca. 25.300 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) zählt Markkleeberg zu den Mittelstädten. Im Leipziger Umland ist Markkleeberg eine äußerst beliebte Wohnlage, was schlussendlich auch zu den teuersten Angeboten führt.

Markkleeberg weist aufgrund der räumlichen Nähe zu Leipzig und der direkten Lage am Markkleeberger und am Cospudener See hervorragende Standortvorteile auf. Die Verkehrsanbindung an Leipzig ist sowohl mit der S-Bahn als auch mit der Straßenbahn gegeben. Zudem bestehen sehr gute Straßenverbindungen über die Bundesstraße B2. Überregional ist Markkleeberg über das Autobahnkreuz Süd, welches die Autobahnen A 38 und A 72 miteinander verbindet, angeschlossen.

Die Stadt weist alle städtischen Infrastrukturkriterien auf: Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen sowie Gymnasium, Kultureinrichtungen, medizinische Versorgung, gastronomische Angebote und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Innerhalb von Markkleeberg befindet sich außerdem der Atrapark mit angrenzendem Wildpark.

Die Wohnbebauung ist vielfältig. Vorzufinden sind kleinere Mehrfamilienhäuser und Villen aus der Gründerzeit, Gebäude aus den fünfziger und sechziger Jahren sowie Neubauten.

Zu Markkleeberg gehören außerdem die Ortsteile Auenhain, Gaschwitz und Wachau. Auenhain besteht aus einem gewachsenen Einfamilienhausstandort mit direkter Lage am Markkleeberger See. Wachau ist primär durch dörfliche Strukturen geprägt. Gaschwitz grenzt direkt an die Stadt Markkleeberg und ist dieser strukturell zuzuordnen. Insgesamt präsentiert sich Markkleeberg als sehr attraktiver, gut ausgestatteter Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zur Großstadt Leipzig.

Median der Angebotsmieten in Markkleeberg Kategorie Bestand

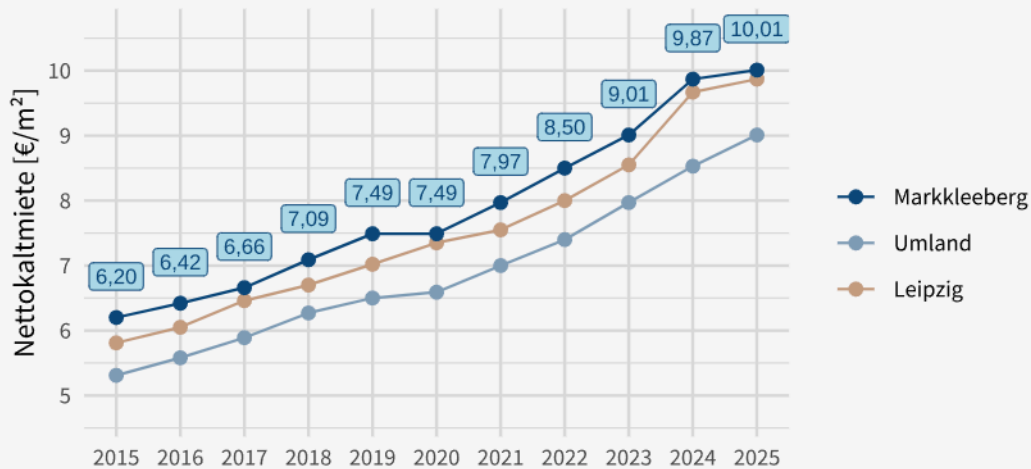


Abbildung 109-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Markkleeberg Kategorie Bestand

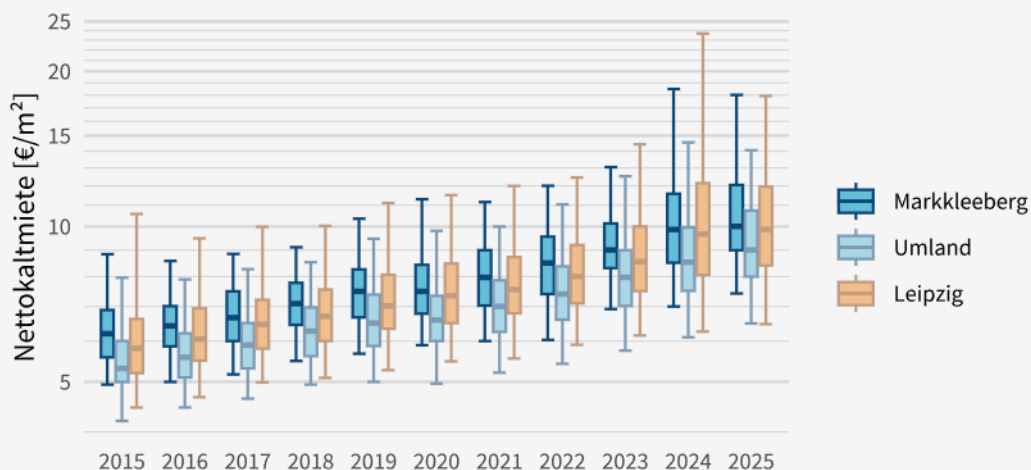


Abbildung 109-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die ausgezeichnete Lage spiegelt sich in den Angebotsmieten wider. Die Medianwerte der Kategorie „Bestand“ liegen über den Medianwerten der Stadt Leipzig. Markkleeberg ist aktuell der Wohnstandort, an dem die höchsten Mieten in Leipzig und im Leipziger Umland aufgerufen werden. Die Spanne der Mietpreise ist relativ hoch, besonders hoch ist sie im oberen Quantilsbereich der höherpreisigen Mietwohnungen.

Die Anzahl angebotener Wohnungen stieg von 2015 bis 2020 kontinuierlich an und erreichte im Jahr 2020 mit 513 Wohnungen den höchsten Wert. Seitdem ist wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Eine Ursache könnte eine sinkende Fluktuation sein (Abb. 39-2).

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird an der tendenziell sinkenden Vermarktungsdauer der angebotenen Wohnungen sichtbar. Wurden im Jahr 2016 noch 60 Tage ermittelt, sanken diese kontinuierlich auf 19 Tage im Jahr 2024, mit leichten Anstieg auf 23 Tage im zurückliegenden Jahr 2025 (Abb. 51-2).

Böhlen

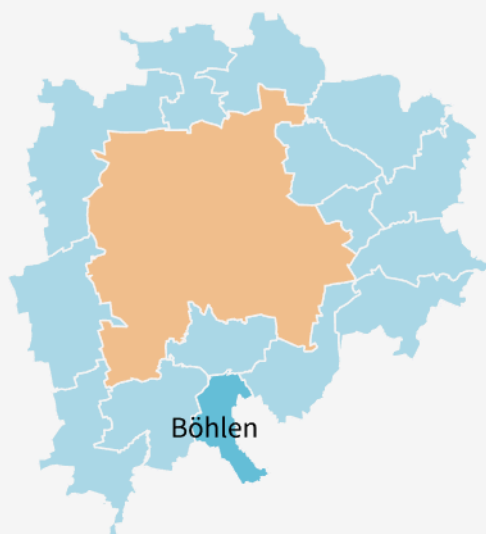


Abbildung 110-1: Übersicht der Marktparameter für Böhlen, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	5	8
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,43	9,09
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	70	29

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	130	163
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	7,94	8,11
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	40	27

Mit rund 6.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) bietet Böhlen eine kleinstädtische Wohnstruktur in Kombination mit der Nähe zu einer Großstadt. Die Stadt ist Teil des Leipziger Neuseenlands. Historisch geprägt durch Industrie und Braunkohleabbau hat Böhlen ein industriell geprägtes Image. Die Stadt entwickelt sich jedoch zunehmend zu einem beliebten Wohnstandort, der naturnahe Lebensqualität mit guter urbaner Anbindung vereint.

Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Böhlen verfügt über einen Bahnhof mit Regional- und S-Bahn-Verbindungen nach Leipzig. Durch die Nähe zur Autobahn A 72 und zur Bundesstraße B 95 ist die Innenstadt von Leipzig in einer knappen halben Stunde mit dem PkW erreichbar. Mit der Autobahnanbindung und der Nähe zum Autobahnkreuz A 38/ A 72 ist Böhlen auch überregional gut angebunden.

Böhlen verfügt über alle zum Wohnen notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Dazu gehören Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule und ein berufliches Schulzentrum mit beruflichem Gymnasium. Darüber hinaus gibt es Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und sowie Sport- und Kulturangebote. Der Freizeitwert resultiert aus der Lage zwischen mehreren Seen.

Zur Stadt Böhlen gehören die Ortsteile Großdeuben und Gaulis. Während die Struktur von Böhlen kleinstädtisch geprägt ist mit einer Mischung von kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern, weist Gaulis im Süden von Böhlen eine typische Dorfstruktur auf. Großdeuben liegt im Norden von Böhlen und grenzt unmittelbar an Markkleeberg. Auch Großdeuben besteht aus einer Mischung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Großdeuben verfügt über einen S-Bahn-Anschluss, wodurch dieser Ortsteil mit dem ÖPNV sehr gut an Leipzig angebunden ist.

Insgesamt bietet Böhlen eine ausgewogene Mischung aus naturnaher Umgebung, kleinstädtischem Flair und guter Anbindung an Leipzig.

Median der Angebotsmieten in Böhlen Kategorie Bestand

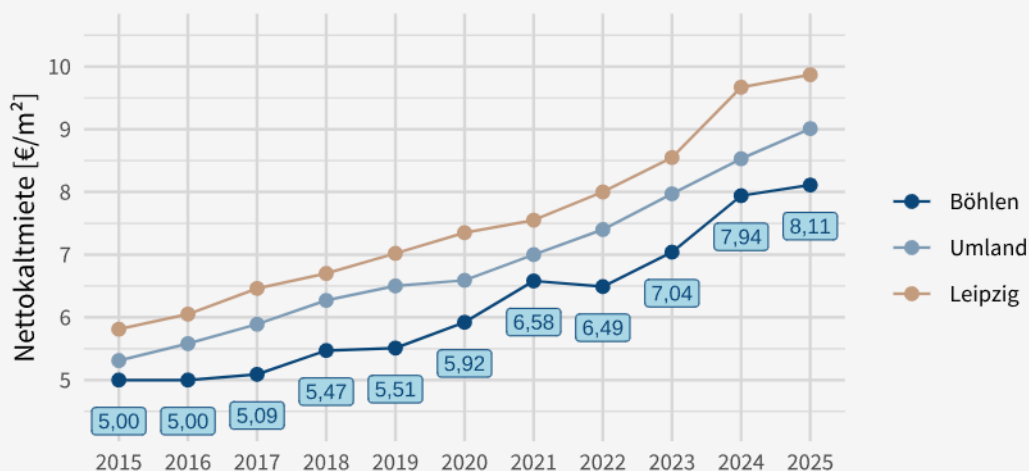


Abbildung 111-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Böhlen Kategorie Bestand

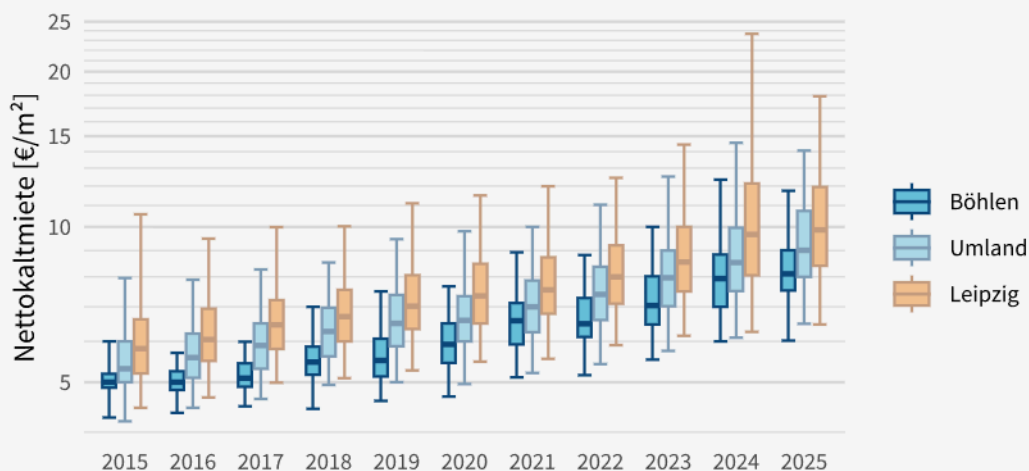


Abbildung 111-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmieten von Böhlen liegen unter den Durchschnitt des Leipziger Umlands. Der hohe Freizeitwert und die gute Anbindung an Leipzig bei vergleichsweise niedrigen Mieten sind attraktive Kriterien für Wohnungssuchende. Der Standort dürfte noch Entwicklungspotenzial aufweisen.

Die Anzahl der unterbreiteten Bestandsangebote ist seit 2015 bis heute auf einem gleichbleibenden Niveau von jährlich ca. 100 Wohnungen (Abb. 39-2). Interessant ist die fast stetige Verkürzung der Vermarktungsdauern der angebotenen Wohnungen. Im betrachteten Zeitraum war die längste Vermarktungsdauer mit 144 Tagen im Jahr 2015 zu beobachten, im Jahr 2020 waren es 61 Tage und 2025 nur noch 27 Tage (Abb. 51-2). Diese Entwicklung ist ein Indiz für die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum in Böhlen.

Zwenkau



Abbildung 112-1: Übersicht der Marktparameter für Zwenkau, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	20	25
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	13,51	20,00
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	31	23

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	196	192
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,18	8,60
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	30	28

Zwenkau mit ca. 9.300 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt südlich von Leipzig im Landkreis Leipzig. Die Stadt liegt unmittelbar am Zwenkauer See. Damit verbunden ist der Standortvorteil der direkten Lage am Wasser, aber auch der Standortnachteil, dass die Stadt Leipzig nur durch das Umfahren des Sees erreichbar ist.

Die Anbindung an die Umgebung über den ÖPNV besteht über Buslinien. Eine Anbindung über S- Bahn oder Regionalbahn ist nicht vorhanden. Die Stadt Leipzig ist mit dem PKW in 30 bis 40 Minuten erreichbar. Die überregionale Anbindung ist durch die Nähe zu den Autobahnen A 38 und A 72 gegeben.

Zwenkau verfügt über eine solide Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, eine Grund- und Oberschule, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, gastronomische und weitere Dienstleistungsangebote sind vorhanden. Ein Gymnasium wird von einem privaten Bildungsträger betrieben.

Zur Stadt Zwenkau gehören die Ortsteile Großdalzig, Rüßen-Kleinstorkwitz, Kleindalzig, Löbschütz, Zitzschen und Tellschütz. Zwenkau selbst ist zweigeteilt. Das alte Stadtgebiet ist typisch kleinstädtisch und von kleineren Mehrfamilienhäusern sowie älteren Einfamilienhäusern geprägt. Der neue Stadtteil am Kap Zwenkau mit der dort befindlichen Marina besteht aus neuen Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, aber auch sehr großen Einfamilienhäusern im Bauhausstil. Eine Erweiterung dieses Gebietes ist in Planung bzw. bereits in Realisierung. Nicht ganz unproblematisch ist die verkehrstechnische Erschließung dieses Neubaugebietes am See. Hier führt nur eine Straße durch das alte Gemeindegebiet. Die anderen Ortsteile von Zwenkau sind durchweg dörflich geprägt.

Der herausragende Standortvorteil ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Der Zwenkauer See mit Hafen, Promenade und Wassersportmöglichkeiten bietet vielfältige Freizeitangebote. Rad- und Wanderwege verbinden Zwenkau mit dem Leipziger Neuseenland. Insgesamt präsentiert sich Zwenkau als wachsender und attraktiver Wohnstandort.

Median der Angebotsmieten in Zwenkau

Kategorie Bestand

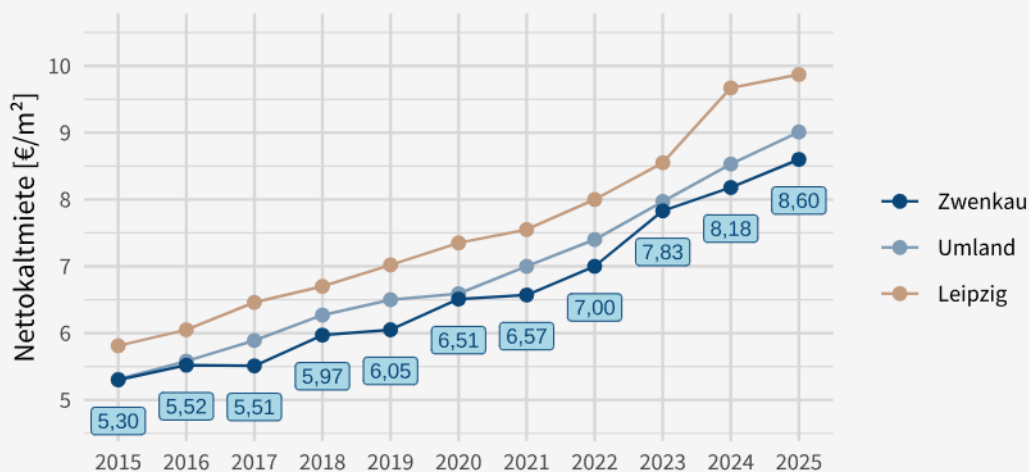


Abbildung 113-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Zwenkau

Kategorie Bestand

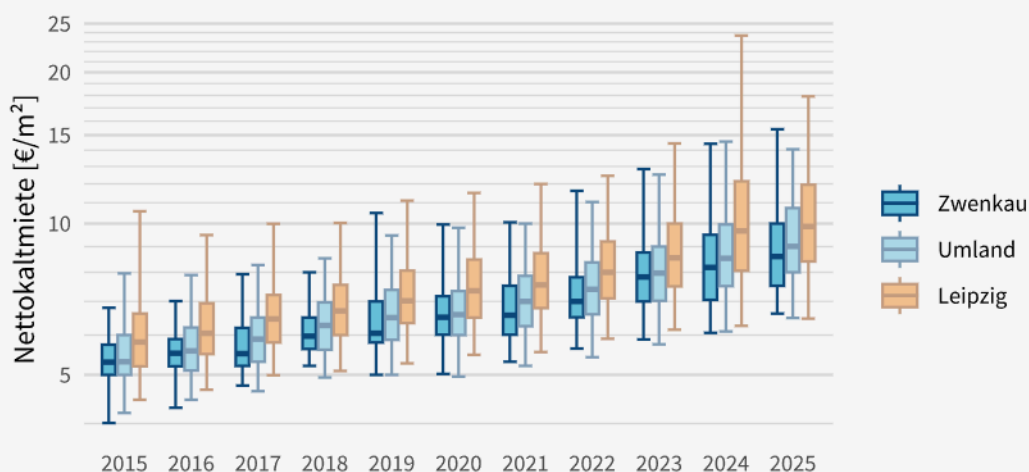


Abbildung 113-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Der Median der Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen liegt in Zwenkau regelmäßig unter dem Median der Umlandgemeinden. Das dürfte mit hoher Wahrscheinlichkeit darauf zurückzuführen sein, dass die Bestandsangebote primär im alten Stadtgebiet offeriert werden. Die Spreizung der Angebotsmieten im Bestand in das höhere Preissegment macht deutlich, dass auch neu gebaute Wohnungen nach der Erstvermietung wieder auf den Markt gekommen sind. Der obere Quantilsbereich mit den teuersten Wohnungen erstreckt sich immerhin auf den Bereich von ca. 10 bis über 15 €/m².

Die Anzahl der verfügbaren Angebote ist dauerhaft relativ hoch mit 118 bis 196 Offerten pro Jahr in den letzten 11 Jahren (Abb. 39-2). Interessant ist die kontinuierlich rückläufige Vermarktungsdauer seit 2016. Wurden für das Jahr 2016 noch 124 Tage ermittelt, sanken diese seitdem auf 28 Tage (Abb. 51-2). Diese Entwicklung kann dahingehend gewertet werden, dass hier am Standort eine attraktive Wohnlage mit hohem Freizeitwert zu vergleichsweise günstigen Mieten angeboten wird.

Pegau

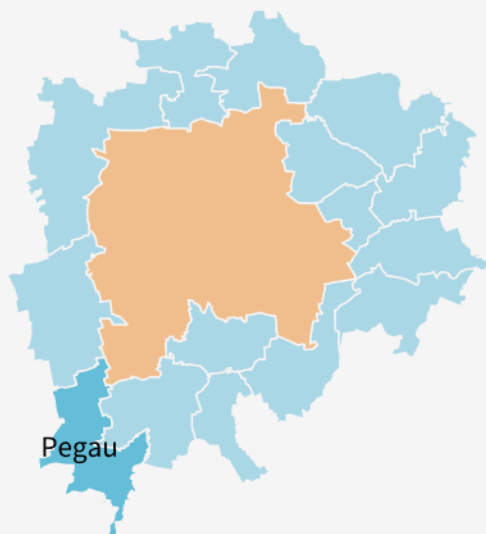


Abbildung 114-1: Übersicht der Marktparameter für Pegau, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	5	8
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,00	8,99
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	64	36

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	75	69
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	6,70	7,00
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	27	40

Der Wohnstandort Pegau liegt im Süden des Landkreises Leipzig und grenzt vorwiegend an die Stadt Zwenkau und nur über eine Länge von wenigen Kilometern an die Stadtgrenze von Leipzig. Pegau hat ca. 6.600 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Die Kleinstadt zeichnet sich durch eine eigenständige historische Identität aus und wurde 1096 mit der Gründung des Pegauer Klosters durch Wiprecht von Groitzsch erstmals urkundlich erwähnt. Die Nähe zum Leipziger Neuseenland ist ein Standortvorteil.

Pegau ist mit dem ÖPNV über eine Regionalbahn bzw. über eine Busverbindung nach Markkleeberg angebunden. Die Bundesstraße B 2 führt durch Pegau nach Leipzig. Die Autobahn A 38 ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Region.

Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur. Kindertagesstätten, Grund- und Oberschule, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote sind vor Ort vorhanden.

Zur Stadt Pegau gehören die Ortsteile Scheidens, Eisdorf, Kleinschkorlopp, Thesau, Werben, Kitzen, Peißen, Sittel, Wiederau, Weideroda, Großschkorlopp, Löben, Seegel, Großstorkwitz, die durchweg rein dörflich geprägt sind. Pegau selbst ist kleinstädtisch, aber auch dörflich geprägt. Neben einem historischen Stadtkern mit sanierten Altbauten finden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Wohnanlagen. Neubaugebiete ergänzen das Angebot, ohne den überschaubaren Charakter der Stadt zu verändern.

Insgesamt präsentiert sich Pegau als ruhiger Wohnstandort mit solider Infrastruktur und naturnaher Lage im südlichen Leipziger Umland.

Median der Angebotsmieten in Pegau

Kategorie Bestand

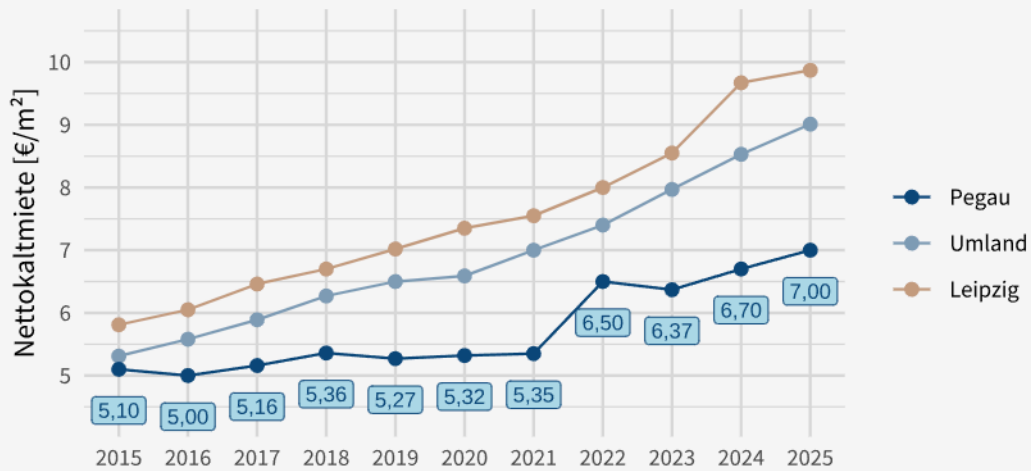


Abbildung 115-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Pegau

Kategorie Bestand

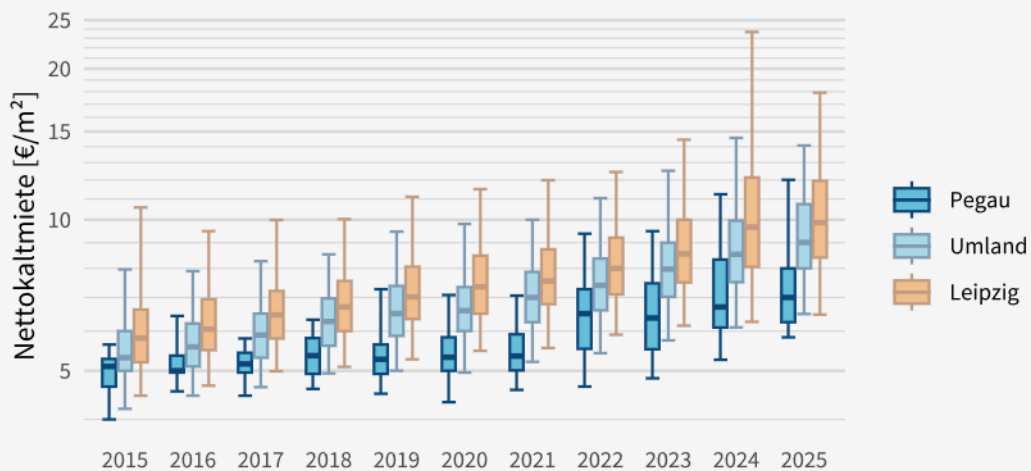


Abbildung 115-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Pegau gehört zu den preiswertesten Wohnstandorten im Leipziger Umland. Die Angebotsmieten liegen deutlich unter den Medianwerten der Umlandgemeinden insgesamt, wobei der Abstand in den letzten Jahren sogar noch größer wurde. Auffällig ist allerdings, dass im Jahr 2025 der obere Quantilsbereich der teuersten Wohnungen eine große Spreizung aufweist: hier waren Wohnungen bis zu 12 €/m² im Angebot. Die Anzahl der Angebote hat sich seit 2021 auf einem Niveau von 70 bis 80 Wohnungen jährlich eingependelt (Abb. 39-2). Die Vermarktungsdauer sank seit 2018 von 95 Tagen auf 27 Tage im Jahr 2024 und stieg im Jahr 2025 wieder auf 40 Tage (Abb. 51-2).

Markranstädt



Abbildung 116-1: Übersicht der Marktparameter für Markranstädt, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	17	18
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,74	12,65
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	31	43

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	258	248
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,24	9,05
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	24	30

Markranstädt liegt westlich von Leipzig im Landkreis Leipzig und hat ca. 16.200 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Damit gehört Markranstädt zu den größeren Kleinstädten und weist alle damit verbundenen Strukturmerkmale auf.

Ein wesentliches Standortmerkmal ist die gute Verkehrsanbindung. Markranstädt ist mit dem ÖPNV über die S-Bahn und Regionalbahn sowie mit dem Bus bis Grünau und von dort mit der Straßenbahn gut angebunden. Über die Bundesstraße B 87 sind die Autobahn A 9 und über die Bundesstraße B 186 die Autobahn A 38 schnell erreichbar.

Markranstädt verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Oberschule sowie ein Gymnasium sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter eine große Stadthalle, ermöglichen sportliche und kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten. Ein Standortvorteil ist das Naherholungsgebiet „Kulkwitzer See“. Dort entstanden bereits in den neunzehnhundertneunziger Jahren Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. In den letzten Jahren entstand eine weitere Einfamilienhaussiedlung unmittelbar in Seenähe.

Zur Stadt Markranstädt gehören eine Vielzahl von Ortsteilen: Seebenisch, Albersdorf, Räpitz, Kulkwitz, Quesitz, Priesteblich, Schkeitbar, Gärnitz, Schkölen, Großlehna, Döhlen, Lindennaundorf, Meyhen, Frankenheim, Altranstädt, Göhrenz, Thronitz. Diese Ortsteile sind durchweg dörflich geprägt. In einigen dieser Ortsteile entstanden kleine neue Einfamilienhaussiedlungen.

Die Wohnbebauung von Markranstädt ist - neben einem historischen Stadtkern mit sanierter Altbausubstanz - städtisch geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Bauzeiten. Die neu gebauten Siedlungen befinden sich südlich des Stadtkerns.

Insgesamt ist Markranstädt ein Wohnstandort mit sehr guter Infrastruktur, attraktiver Verkehrsanbindung und gutem Freizeitwert.

Median der Angebotsmieten in Markranstädt Kategorie Bestand

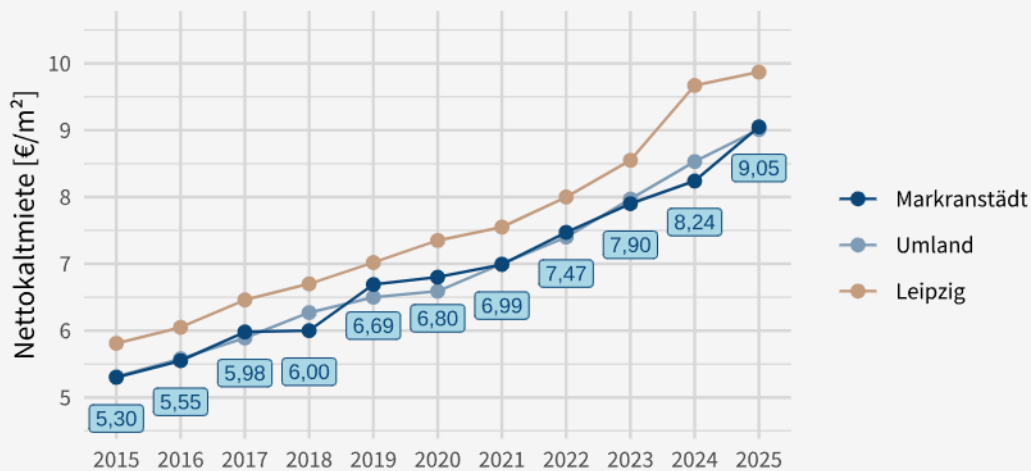


Abbildung 117-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Markranstädt Kategorie Bestand

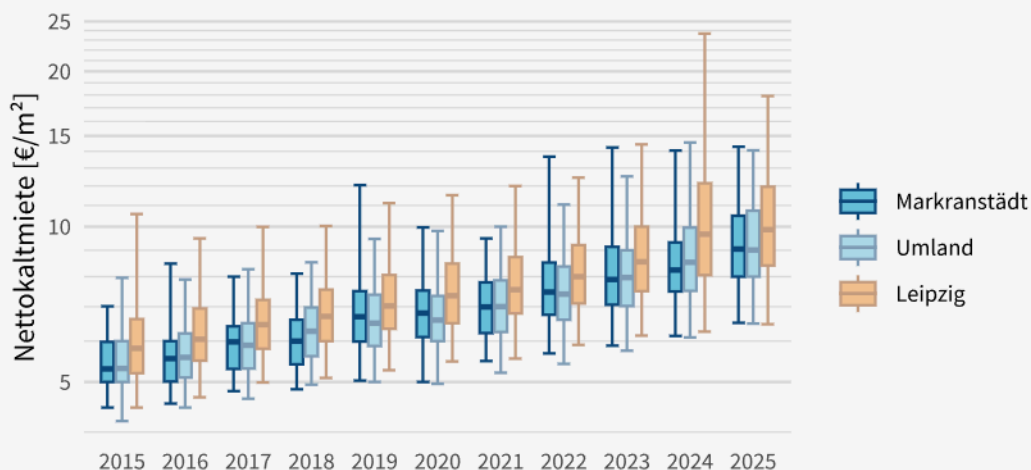


Abbildung 117-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Angebotsmieten der Kategorie „Bestand“ sind hinsichtlich Preisniveau und qualitativer Entwicklung nahezu identisch mit den Werten des Umlandes insgesamt. Auch für Markranstädt ist die Spanne der angebotenen Mieten im oberen Quantil der teuersten Wohnungen größer als im unteren Quantilsbereich, d. h. im Bereich der preiswerteren Wohnungen.

Bei der Angebotsentwicklung war im Jahr 2020 mit 355 Wohnungen der Höchststand erreicht. Seitdem nimmt die Anzahl angebotener Bestandswohnungen ab, liegt aber mit ca. 250 Wohnungen pro Jahr dauerhaft auf einem relativ hohen Niveau (Abb. 39-2).

Wie auch in anderen Umlandgemeinden nahm die Vermarktungsdauer ab. Waren es 2016 noch 85 Tage, so sank diese auf 24 Tage im Jahr 2024, mit einem leichtem Anstieg auf 30 Tage im Jahr 2025 (Abb. 51-2). Es lässt sich aus dieser Entwicklung auf eine tendenziell steigende Nachfrage schließen.

Schkeuditz



Abbildung 118-1: Übersicht der Marktparameter für Schkeuditz, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	32	107
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,09	12,00
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	29	53

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	314	444
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,89	9,93
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	28	33

Schkeuditz liegt nordwestlich von Leipzig und gehört zum Landkreis Nordsachsen. Die Gemeinde hat fast 20.000 Einwohner und gehört damit schon zu den kleinen Mittelstädten. Die Stadt konnte von 2015 bis 2023 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 1.900 Einwohnern verbuchen, was einem Anstieg von 11% entspricht (Abb. 29-2). Hauptcharakteristikum von Schkeuditz ist die unmittelbare Flughafennähe mit den dort befindlichen Gewerbeflächen. Die damit verbundenen Arbeitsplatzangebote dürften ein wesentlicher Grund für das Einwohnerwachstum sein.

Ein prägendes Standortmerkmal ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Durch die Stadt führt die B 6 mit Anschluss zur Autobahn A 9 und weiterführend nach Halle/Saale. Das Autobahnkreuz A 9 / A 14 ist in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar. Durch den ÖPNV ist Schkeuditz hervorragend an die Stadt Leipzig angebunden. So kann die Innenstadt von Leipzig sowohl mit der S-Bahn, als auch mit der Straßenbahn erreicht werden. Mit der S-Bahn besteht auch eine direkte Verbindung zur Stadt Halle/Saale in Sachsen-Anhalt.

Schkeuditz verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Kindertagesstätten, Grund-, Oberschule, Gymnasium und ein berufliches Schulzentrum sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten und die medizinische Versorgung, einschließlich Krankenhaus, ist gegeben. Sport- und Freizeiteinrichtungen runden die umfassende Infrastruktur ab.

Während sich im Norden von Schkeuditz der Flughafen und das Autobahnkreuz befinden, bietet Schkeuditz im Süden naturnahe Erholungsmöglichkeiten. Auenlandschaften entlang von Elster und Luppe, Grünzüge und Radwege sind vorzufinden.

Die Wohnstruktur ist heterogen. Neben dem historischen Stadtkern von Schkeuditz mit Mehrfamilienhäusern gibt es ältere Ein- und Zweifamilienhäuser, sanierte Altbauten sowie neu entstandene Einfamilienhausgebiete.

Zu Schkeuditz gehören die Ortsteile Glesien, Radefeld, Dölzig, Kleinliebenau, Freiroda, Gerbisdorf, Wolteritz, Hayna und Kursdorf. Fast alle diese Ortsteile befinden sich im Norden von Schkeuditz und sind teilweise vom Fluglärm betroffen. Die Ortsteile sind ursprünglich dörflich geprägt. Charakteristisch ist aber, dass um sie herum eine Vielzahl von Gewerbegebieten entwickelt worden sind. Der Ortsteil Hayna punktet mit seiner direkten Lage am Schladitzer See.

Median der Angebotsmieten in Schkeuditz Kategorie Bestand

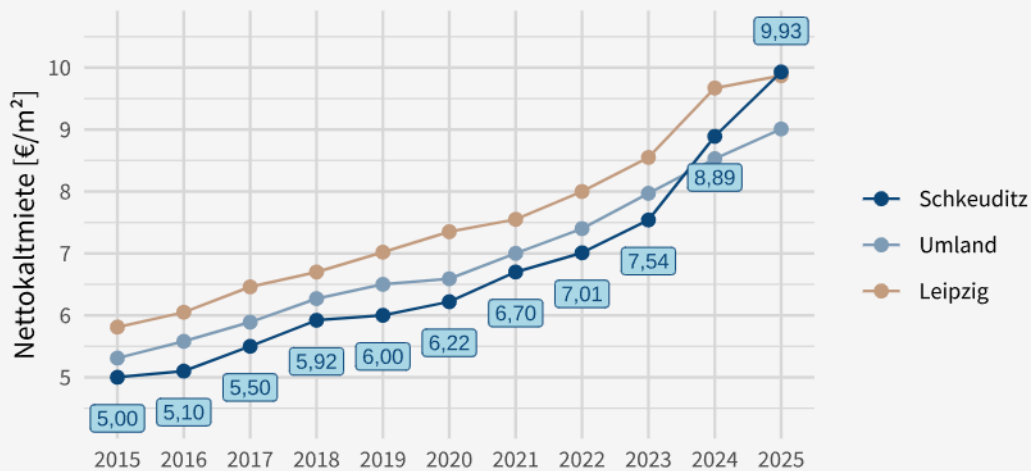


Abbildung 119-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Schkeuditz Kategorie Bestand

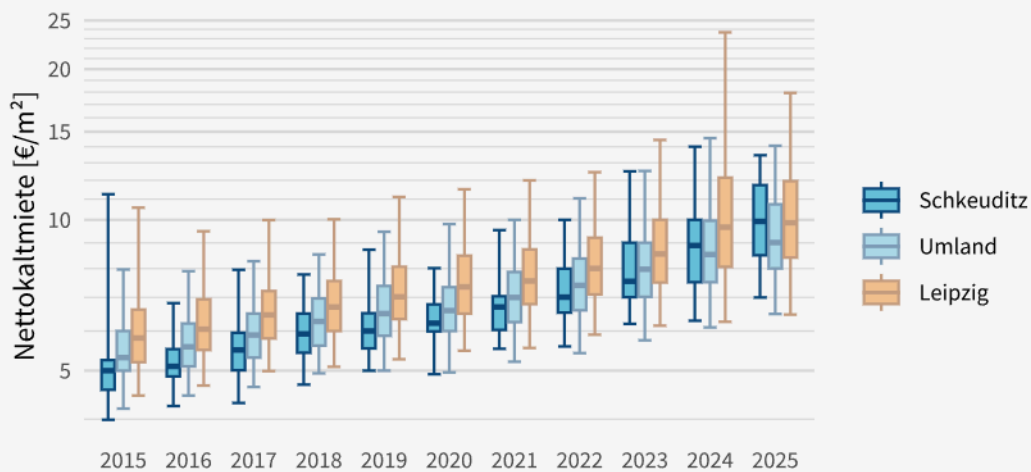


Abbildung 119-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Der Lagevorteil von Schkeuditz besteht in der hervorragenden Verkehrsanbindung, in der Nähe zu Arbeitsplätzen in den Gewerbegebieten im Norden der Stadt Leipzig sowie in dem Auwaldgebiet im Süden der Stadt.

Die Angebotsmieten liegen im Median seit 2024 über dem Wert für das Umland insgesamt und haben den Wert der Stadt Leipzig erreicht. Die Spreizung der Mietangebotspreise bewegt sich zwischen 7 €/m² und knapp 14 €/m². Das Angebot an Bestandswohnungen ist dauerhaft hoch mit fast 500 Wohnungen (2015) und 444 Wohnungen (2025) pro Jahr (Abb. 39-2). Auch in Schkeuditz ist eine tendenzielle Verkürzung der Vermarktungsdauer der Wohnungen feststellbar. Im Jahr 2016 betrug sie 70 Tage. Ab 2022 verringerte sie sich auf unter 30 Tage. Zuletzt war im Jahr 2025 wieder ein leichter Anstieg auf 33 Tage zu beobachten (Abb. 51-2).

Rackwitz



Abbildung 120-1: Übersicht der Marktparameter für Rackwitz, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	1	1
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,68	8,09
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	11	33

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	38	44
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	9,15	9,00
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	18	25

Rackwitz liegt nördlich von Leipzig im Landkreis Nordsachsen. Die Gemeinde hat ca. 5.500 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Die Wohnlage verbindet dörfliche Strukturen mit der Nähe zur Großstadt.

Rackwitz ist verkehrsmäßig gut an die Stadt Leipzig angebunden. Mit dem ÖPNV erreicht man Leipzig per S-Bahn in wenigen Fahrminuten. Das gleiche gilt für die Fahrt mit dem PkW. Über die B 184 ist die Innenstadt von Leipzig schnell erreichbar. Überregional ist Rackwitz durch die nahe gelegenen Autobahnen A 14 und A 9 angebunden.

Rackwitz verfügt über eine grundlegende Infrastruktur. Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und spezialisierte medizinische Versorgung können in Leipzig oder Delitzsch genutzt werden.

Zu Rackwitz gehören die stark dörflich geprägten Ortsteile Kreuma, Podelwitz, Biesen, Zschortau, Lemsel und Brodenaundorf. In Rackwitz selbst und in den Ortsteilen Zschortau, Biesen und Podelwitz entstanden mehrere Einfamilienhausgebiete. Außerdem wurden in Rackwitz auch einige Mehrfamilienhäuser in den neunzehnhundertneunziger Jahren neu gebaut. Insgesamt dominiert ein ruhiger, kleinteiliger Charakter mit viel Grün und großzügigen Grundstücken.

Ein besonderer Standortvorteil liegt in den naturnahen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum Schladitzer See und zum Werbeliner See bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Wassersport und Radfahren.

Der größte Standortnachteil besteht in der Flughafennähe. Je nach An- und Abflugrichtung in Abhängigkeit von der Windrichtung liegt Rackwitz in der direkten Flugschneise des Flughafens.

Median der Angebotsmieten in Rackwitz Kategorie Bestand

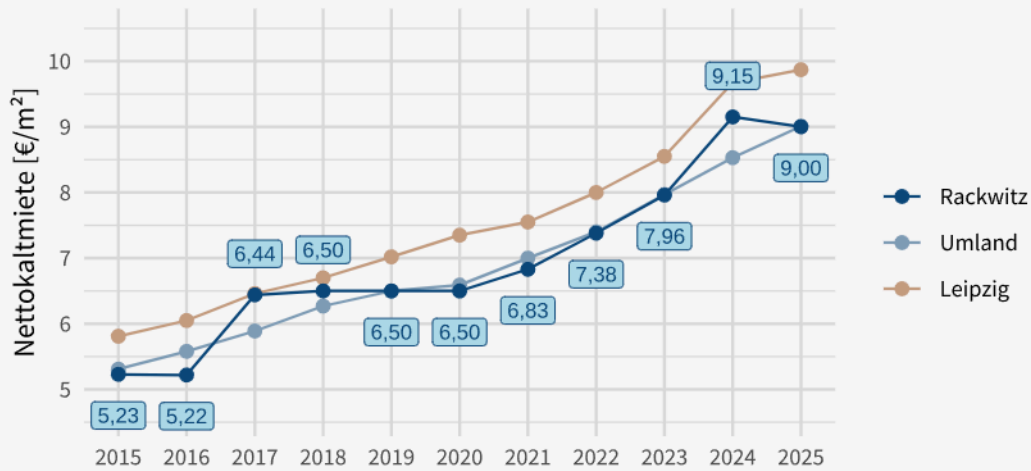


Abbildung 121-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Rackwitz Kategorie Bestand

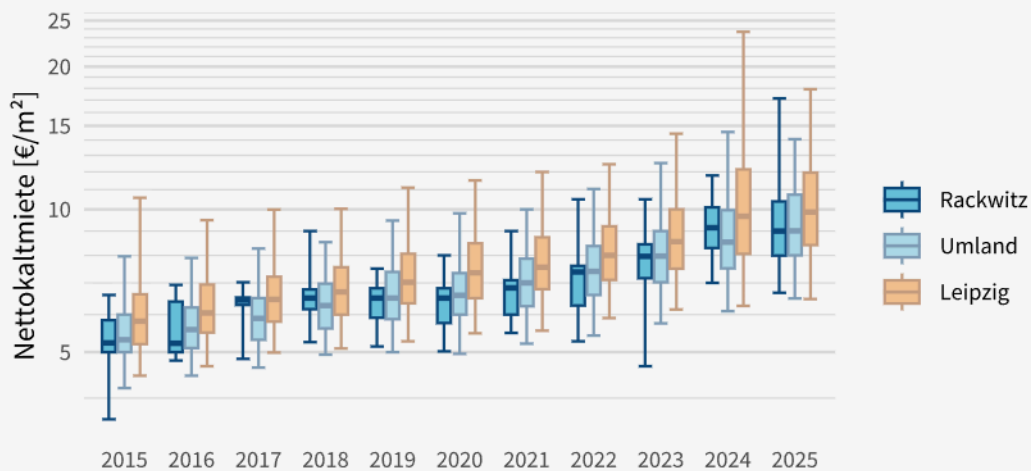


Abbildung 121-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Entwicklung der Angebotsmietpreise in der Kategorie „Bestand“ verläuft in Rackwitz nahezu identisch zur Entwicklung im gesamten Umland. Erstaunlich ist die Spreizung der Angebotsmieten im oberen Quantilsbereich der teuersten Wohnungen. Hier wurden in der Spitze erstaunliche 17 €/m² aufgerufen.

Die Anzahl der Mietwohnungsangebote weist in der Rückschau keine großen Schwankungen auf (Abb. 39-2). Die Vermarktungsdauer ist allerdings nahezu stetig gesunken. Im Jahr 2015 betrug sie noch 132 Tage, im Jahr 2024 nur noch 18 Tage mit einem leichtem Anstieg auf 25 Tage im Jahr 2025 (Abb. 51-2). Die schnelle Erreichbarkeit von Leipzig und die Nähe zum Schladitzer See punktet offensichtlich gegenüber dem genannten Standortnachteil der Flughafennähe.

Krostitz



Abbildung 122-1: Übersicht der Marktparameter für Krostitz, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	1	1
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	10,27	12,03
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	5	7

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	23	27
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	8,52	10,16
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	27	22

Krostitz liegt nördlich von Leipzig im Landkreis Nordsachsen und hat ca. 4.200 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Der Ort mit seinen Ortsteilen Kupsal, Lehelitz, Priester, Zschölkau, Mutschlena, Pröttitz, Krensitze, Niederossig, Hohenossig, Beuden und Kletzen liegt zwischen ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Verkehrsanbindung von Krostitz an die Stadt Leipzig ist mit der Buslinie 196 gegeben. Eine direkte S-Bahn-Anbindung nach Leipzig existiert nicht. Von der S-Bahn-Haltestelle in Krensitze kann nur Eilenburg oder Delitzsch angefahren werden. Mit dem PkW dagegen ist die Innenstadt von Leipzig über die B 2 in ca. 25 Minuten erreichbar. Eine überregionale Anbindung besteht über die A 14, die in ca. 10 Minuten Fahrtzeit erreichbar ist.

Infrastruktur und Nahversorgung sind grundlegend vorhanden: Es gibt Kindertagesstätten, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Versorgung in der näheren Umgebung. Weiterführende Schulen, größere Einkaufszentren und kulturelle Angebote befinden sich in den benachbarten Städten wie Leipzig, Delitzsch und Eilenburg.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergeben sich aus der Umgebung mit Feldern, Wiesen und Radwegen. Das Naherholungsgebiet „Dübener Heide“ im Norden von Krostitz ist ca. 10 km entfernt.

Krostitz selbst ist zweigeteilt. Neben dem alten Ortskern entlang der B 2 entstand im östlichen Bereich in den neunzehnhundertneunziger Jahren ein größeres Einfamilienhausgebiet. Alle weiteren Ortsteile sind durchweg dörflich geprägt. Auch hier wurden einige Einfamilienhäuser neu errichtet.

Median der Angebotsmieten in Krostitz Kategorie Bestand

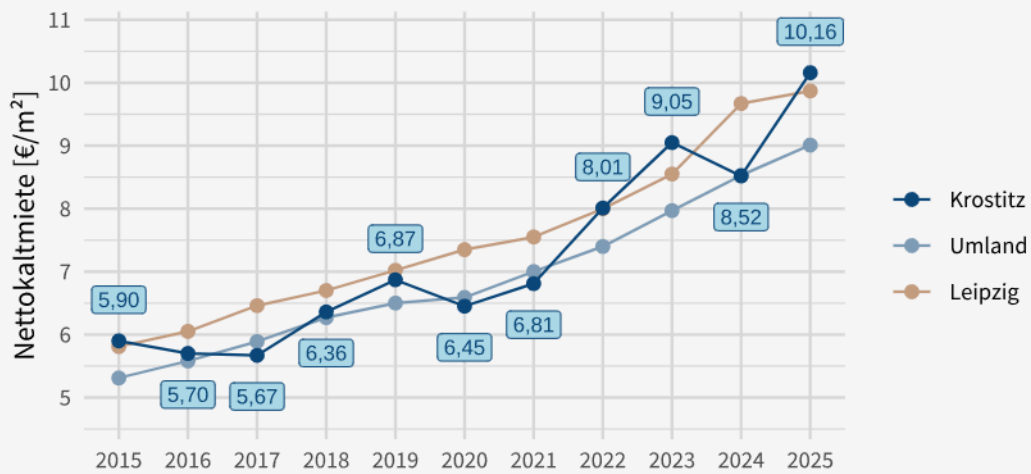


Abbildung 123-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Krostitz Kategorie Bestand

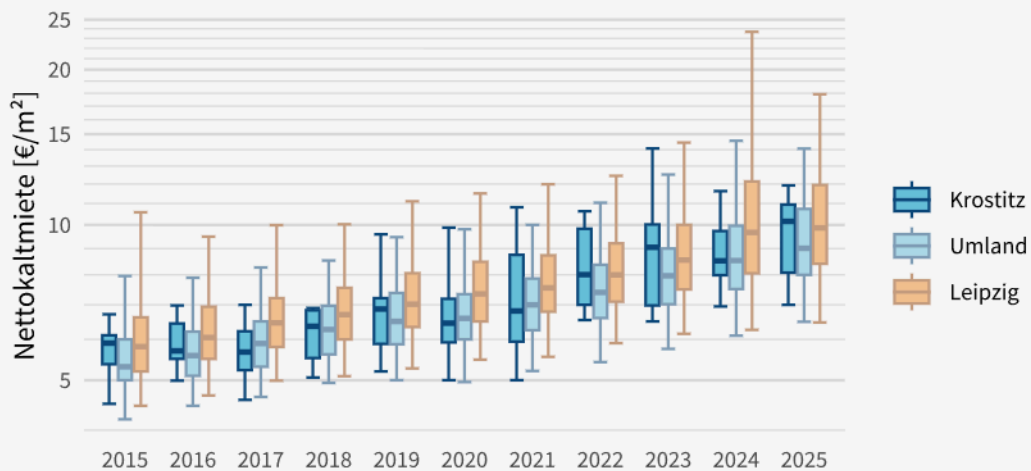


Abbildung 123-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Der Median der Angebotsmietpreise in Krostitz lag in den letzten Jahren erstaunlicherweise über dem Vergleichswert für das Leipziger Umland. Das erstaunt insofern, da Krostitz mit keinen besonders attraktiven Lagemerkmalen punkten kann. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Anzahl angebotener Wohnungen mit ca. 25 Wohnungen pro Jahr gering ist und somit einzelne Angebotspreise das Gesamtbild verzerren können (Abb. 39-2).

Aus der Dauer der Vermarktung lassen sich keine sicheren Rückschlüsse auf die Nachfrageentwicklung ziehen. Auch wenn im Jahr 2025 mit 22 Tagen die kürzeste Vermarktungsdauer ermittelt wurde, gab es in den zurückliegenden Jahren keine kontinuierliche Entwicklung (Abb. 51-2).

Jesewitz

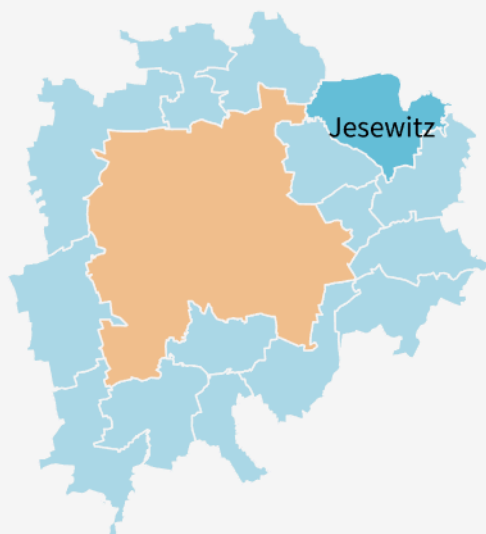


Abbildung 124-1: Übersicht der Marktparameter für Jesewitz, Quelle: Real Estate Pilot AG

Erstbezug	2024	2025
Anzahl der Angebote	2	0
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	12,73	–
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	49	–

Bestand	2024	2025
Anzahl der Angebote	11	16
Median der Angebotsmieten [€/m ²]	9,00	8,89
Mittlere Vermarktungsdauer [Tage]	27	24

Jesewitz ist eine ländliche Gemeinde mit ca. 3.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) im Landkreis Nord-sachsen. Sie befindet sich zwischen den Städten Taucha und Eilenburg. Die Länge der gemeinsamen Grenzlinie mit der Stadt Leipzig beträgt nur wenige Kilometer, die Entfernung zur Leipziger Innenstadt ca. 20 km.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut angebunden, unter anderem über die Bundesstraße B 87 nach Leipzig und nach Eilenburg. Mit dem Ausbau des S-Bahn-Netzes erhielt Jesewitz im Ortsteil Gordemitz einen S-Bahn-Anschluss, wodurch die Innenstadt von Leipzig in ca. 20 Minuten erreichbar ist.

Jesewitz verfügt über Kindergärten und eine Grundschule. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Kulturangebote sowie ein Gymnasium sind in der Stadt Eilenburg, die nur ca. 9 km von Jesewitz entfernt ist, vorzufinden.

Zu Jesewitz gehören die Ortsteile Groitzsch, Ochelmitz, Bötzen, Pehritzsch, Kossen, Gallen, Gordemitz, Gostemitz Bahnhof, Wöllmen, Weltewitz, Liemehna, Wölpern und Gotha. Charakteristisch für den Wohnstandort mit all seinen Ortsteilen ist, dass dieser durchweg dörflich geprägt ist. In Gordemitz und Jesewitz selbst entstanden in den neunzehnhundertneunziger Jahren neue Einfamilienhaussiedlungen.

Median der Angebotsmieten in Jesewitz

Kategorie Bestand

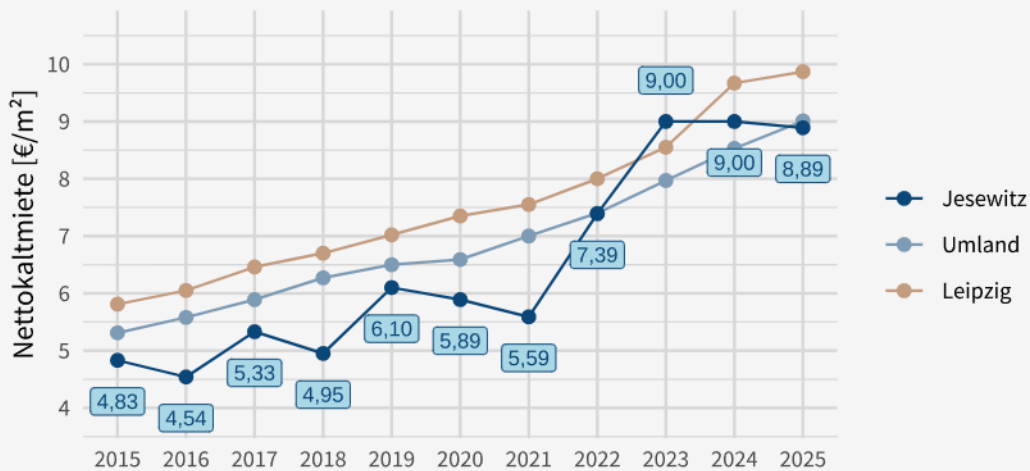


Abbildung 125-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Verteilung der Angebotsmieten in Jesewitz

Kategorie Bestand

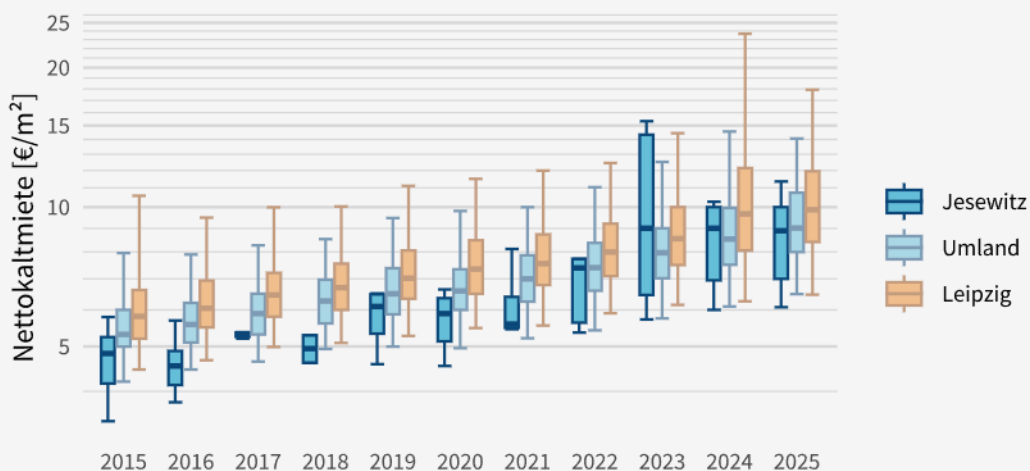


Abbildung 125-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Entwicklung der Angebotsmieten in der Kategorie „Bestand“ weicht von der allgemeinen Entwicklungstendenz in Leipzig und im Leipziger Umland insgesamt ab. Seit 2022 steigt das Preisniveau deutlich. Die höhere Volatilität in der Preisentwicklung dürfte maßgeblich dem sehr geringen Angebot geschuldet sein. So wurden von 2015 bis 2025 pro Jahr nur zwischen 2 und 16 Bestandswohnungen zur Vermietung angeboten (Abb. 39-2). Das verdeutlicht die oben beschriebene dörfliche Prägung der Gemeinde.

Aufgrund des geringen Angebots lassen sich auch aus der Vermarktungsdauer keine gesicherten Schlussfolgerungen auf die Nachfrage ziehen, auch wenn in den letzten drei Jahren die Vermarktung mit weniger als 30 Tagen recht kurz war (Abb. 51-2). Jesewitz mit seiner dörflichen Struktur ist faktisch kein Markt für Mietwohnungen.

Zielstellung und Inhalt

Mit seinem **Marktbericht 2026** verfolgt der Herausgeber das Ziel, die wesentlichen Entwicklungen der Wohnimmobilienmärkte in Leipzig und im Leipziger Umland in der Dekade bis zum 31.12.2025 zu beschreiben. Er richtet sich an Marktteilnehmer, die eine verlässliche Grundlage für zukünftige Entscheidungen und Strategien suchen. Der vorliegende erste Teil dieses Marktberichtes widmet sich primär den Mietwohnungsmärkten. Der für die zweite Jahreshälfte geplante zweite Teil wird sich auf die Wohneigentumsmärkte konzentrieren. Neben dieser Aufteilung des Marktberichtes auf die beiden Bereiche „Miete“ und „Kauf“ wurde in diesem Jahr als weitere Neuerung der gesamte Erstellungsprozess umstrukturiert.

Der Inhalt ist wie folgt organisiert: Die einleitenden **Experteninterviews** und das Kapitel **Die Mietwohnungsmärkte in Leipzig und im Leipziger Umland** stellen eine zusammenfassende Beschreibung und Beurteilung der Märkte aus Sicht der Redaktion und erfahrener Marktteilnehmer dar. Die nachfolgenden Kapitel ab S. 28 beinhalten eine Sammlung von kommentierten Abbildungen und Tabellen zum Marktgeschehen. Die Diagramme der Kapitel **Soziodemographische Daten** und **Immobilienmarktdaten** ermöglichen einen einfachen Vergleich der Entwicklungen bestimmter Kennzahlen in Leipzig und im Umland insgesamt. Zusätzlich sind diese Kennzahlen in tabellarischer Form auf die Stadtbezirke und Umlandgemeinden aufgeschlüsselt. Die beiden Kapitel **Fokus auf ...** gehen schließlich etwas detaillierter auf diese Teilgebiete ein. Insbesondere werden die Mietpreise des Jahres 2025 wie gewohnt bis auf die Ebene der Ortsteile dargestellt.

Empirische Daten liefern jedoch stets ein unvollständiges und unscharfes Bild der realen Marktgegebenheiten. An der Erarbeitung des Marktberichtes haben daher Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler der Dualen Hochschule Sachsen und des Instituts für immobilienwirtschaftliche Studien mitgewirkt. Dadurch liefert der Bericht eine fundierte Einordnung der Entwicklung wichtiger Marktparameter.

Die Erstellung des Marktberichtes erfolgte mit sehr großer Sorgfalt. Dennoch können Fehler nicht ganz ausgeschlossen werden. Kritische Hinweise und Anfragen zu Inhalten oder zur Methodik des Marktberichtes richten Sie bitte an die E-Mail-Adresse info@pisa-immobilien.de.

Soziodemographische Daten

Der Marktbericht präsentiert einige wichtige soziodemographische Kennzahlen der Untersuchungsgebiete: Einwohnerzahlen, (relative) Wanderungssalden, Durchschnittsalter und Haushaltsnettoeinkommen. Als Grundlage dienten die öffentlich verfügbaren Angebote des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig sowie des Statistischen Bundesamtes. Die Daten wurden i. d. R. ohne Aufbereitung übernommen und in einigen Fällen lediglich gerundet. Hiervon gibt es zwei Ausnahmen:

- Die Daten für das Untersuchungsgebiet „Umland“ wurden durch die Redaktion aus den Daten für die Umlandgemeinden aggregiert.
- Die relativen Wanderungssalden wurden durch die Redaktion aus den absoluten Wanderungssalden berechnet: Der relative Wanderungssaldo eines Gebietes für ein Jahr ergibt sich aus dem absoluten Wanderungssaldo (Anzahl der Zuzüge minus Anzahl der Fortzüge in diesem Jahr), dividiert durch die Einwohnerzahl zum 31.12. des Vorjahres, multipliziert mit 1.000. Der relative Wanderungssaldo +12,0 für den Stadtbezirk Leipzig-Mitte im Jahr 2025 bedeutet also, dass sich eine repräsentative Gruppe von 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern des Stadtbezirkes im Verlauf des Jahres 2025 durch Zu- und Abwanderung um 12 Personen vergrößert hat.

Scheinbare Inkonsistenzen zwischen den Werten für die Untersuchungsgebiete „Leipzig“ bzw. „Umland“ und ihren Teilgebieten sind i. d. R. auf Rundungseffekte zurückzuführen: Besteht eine Gemeinde aus zwei Teilen mit je 12.345 Einwohnern, so besitzt die Gemeinde selbst insgesamt 24.690 Einwohner. Stellt man alle Zahlen in der Einheit „Tsd. Einwohner“ dar und rundet mit einer Nachkommastelle, so haben beide Gemeindeteile 12,3 Tsd. Einwohner, die Gemeinde selbst jedoch hat 24,7 Tsd. Einwohner.

In den vergangenen Jahren ist es immer wieder zu nachträglichen Korrekturen amtlicher statistischer Daten gekommen. Die Redaktion hat sich dazu entschlossen, diese Korrekturen ab diesem Jahr in den jeweiligen Marktbericht einfließen zu lassen. Präsentiert werden also stets die zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses (31.03.2026) veröffentlichten Daten. Dadurch kann es zu tatsächlichen Inkonsistenzen zu den Marktberichten zurückliegender Jahrgänge kommen. Es ist dann davon auszugehen, dass die jeweils neueren Daten ein genaueres Abbild der Realität vermitteln.

Immobilienmarktdaten

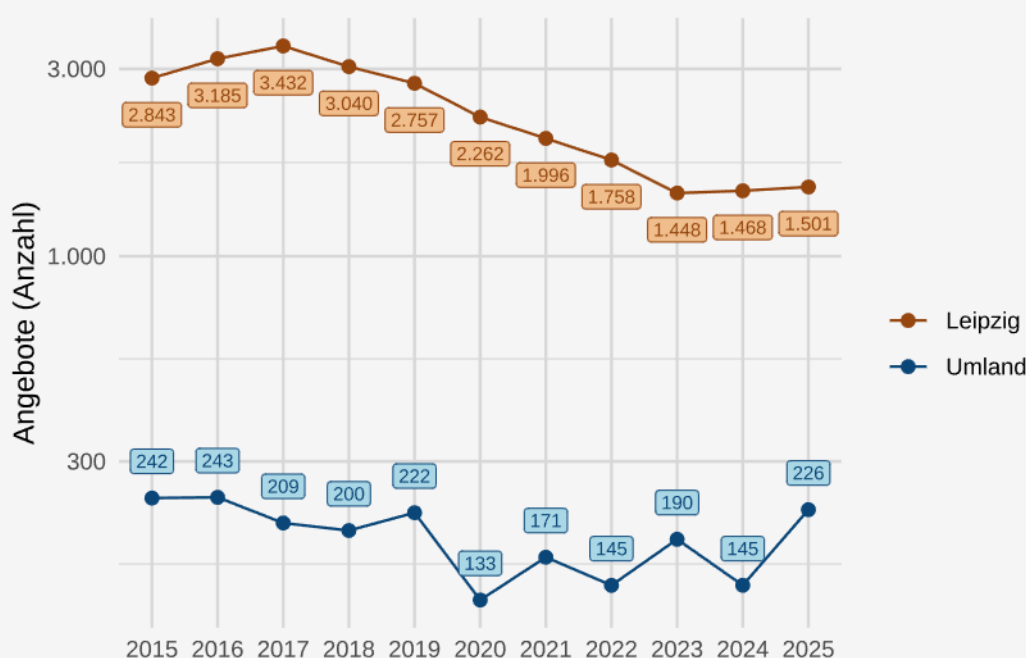
Die ausgewerteten Immobilienmarktdaten wurden - wie bereits in den zurückliegenden Jahren - fast ausschließlich der Angebotsdatenbank „GeoMap“ des Unternehmens „Real Estate Pilot AG“ entnommen. Ausgewertet wurden im Einzelnen die Mietwohnungsangebote in Leipzig und in den Umlandgemeinden - in Leipzig bis auf Ortsteilebene - in den Jahresscheiben 2015–2025. Neben der Anzahl der Angebote wurden auch die Marktparameter Angebotsmiete (Nettokaltmiete), Vermarktungsdauer und Angebotswohnfläche ausgewertet.

Der Auswertung dieser Merkmale ging jeweils eine adäquate Bereinigung um mutmaßliche Duplikate, Ausreißer usw. voran. Die Auswertung selbst erfolgte in fast allen Fällen getrennt nach den beiden Kategorien „Erstbezug“ und „Bestand“. Die detaillierteren Auswertungen für die Umlandgemeinden beschränken sich auf Bestandswohnungen, da beim Erstbezug in fast allen Fällen nicht genug Angebote für eine sinnvolle Auswertung zur Verfügung standen.

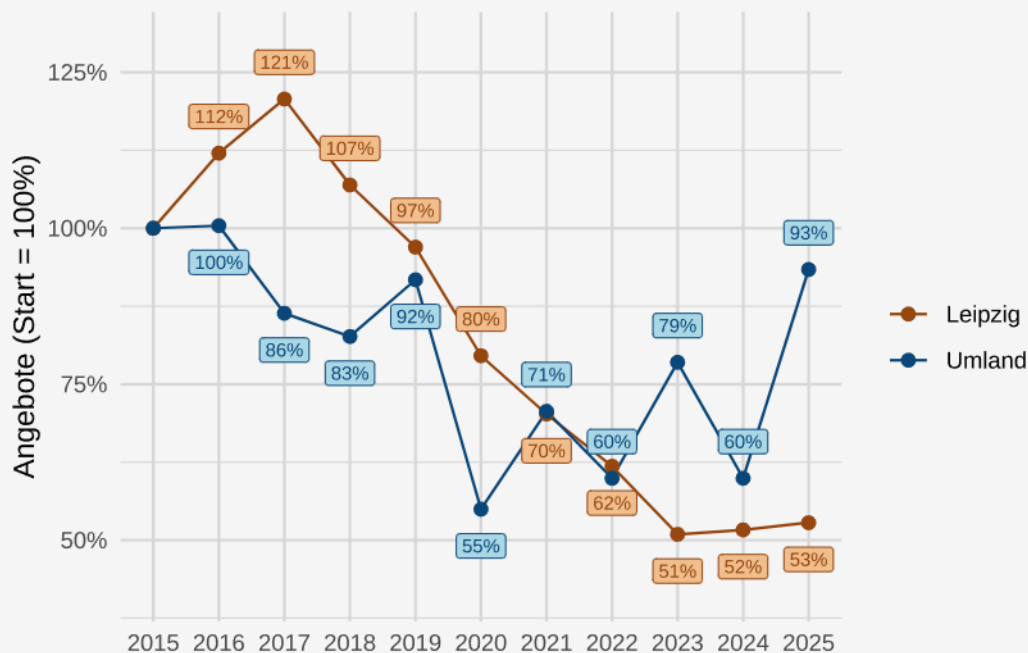
Sowohl die Aufbereitungsprozesse als auch die Abgrenzungskriterien für die Kategorien „Erstbezug“ und „Bestand“ wurden in diesem Jahr auf Grundlage der Erfahrungen der zurückliegenden Jahre neu justiert. Dies führt dazu, dass die in diesem Bericht enthaltenen Marktparameter zurückliegender Jahre i. d. R. nicht exakt mit den entsprechenden Werten zurückliegender Marktberichte übereinstimmen. Die wesentlichen Aussagen sind jedoch stets intertemporale oder interregionale Vergleiche - und diesbezüglich besteht Kohärenz zu den Vorjahren.

Liniendiagramme ohne und mit Indexierung

Ein Großteil der Abbildungen in dieser Publikation sind Liniendiagramme, welche die zeitliche Entwicklung einer soziodemographischen Kennzahl oder eines Marktparameters visualisieren. Ohne Indexierung sind diese Diagramme sehr einfach zu lesen, wie an der nachfolgenden Darstellung der **Anzahl der Mietwohnungsangebote in der Kategorie „Erstbezug“** (vgl. Abb. 36-1) deutlich wird:



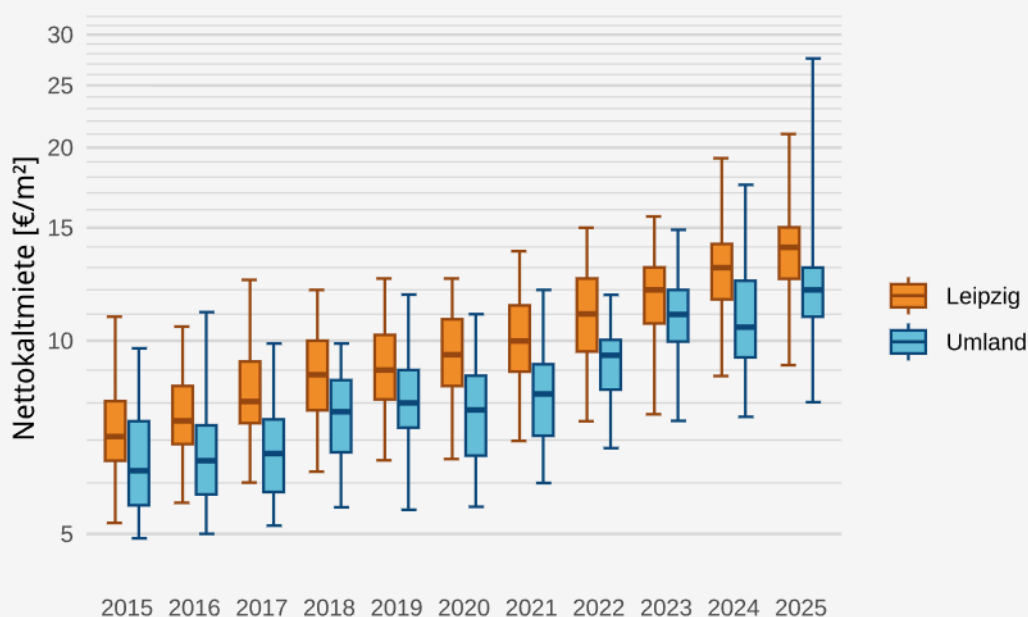
Um den Vergleich der beiden Zeitreihen zu unterstützen, wurden diese zusätzlich indexiert dargestellt (vgl. Abb. 36-2). Alle Werte einer Zeitreihe wurden dazu auf einen Prozentwert relativ zum Startwert der Zeitreihe im Jahr 2015 umgerechnet. Der Wert 112% = 1,12 für Leipzig im Jahr 2016 ergibt sich bspw. aus dem Verhältnis der Zahlen 3.185 und 2.843:



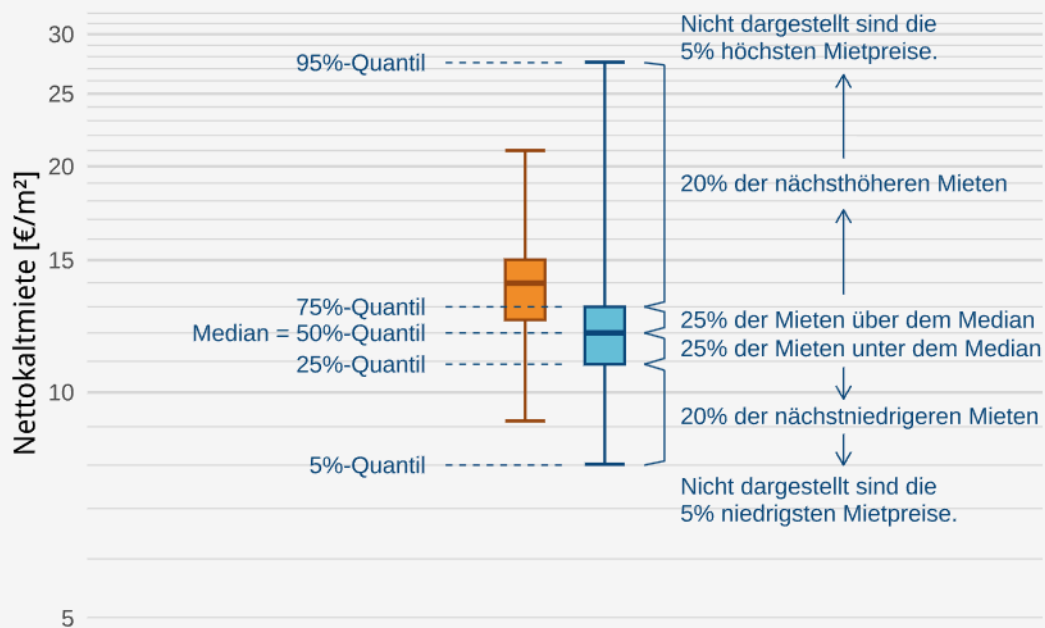
Jetzt ist (deutlicher) erkennbar, dass die Phase des kontinuierlich nachlassenden Angebots im Umland ca. 2-3 Jahre früher einsetzt und auch ebenso früher wieder endet. Die größere Streuung der Werte für das Umland im Zeitverlauf ist mutmaßlich eine Folge des geringeren Angebots.

Boxplotähnliche Darstellungen

So genannte „Boxplots“ oder „Box-Whisker-Plots“ dienen dazu, Informationen über die Verteilung von Datenwerten zu vermitteln. Für den Marktbericht wurde eine leicht vereinfachte Darstellungsform gewählt, die am Beispiel der **Verteilung der Angebotsmieten in der Kategorie „Erstbezug“** erläutert werden soll (vgl. Abb. 40-2):



Für die folgende Erläuterung wurden daraus die beiden Boxplots für das Jahr 2025 herausgelöst und kommentiert. Die Kommentare beziehen sich dabei nur auf den Boxplot für das Umland:



Der Median des Datensatzes wird durch die horizontale Linie innerhalb der Box repräsentiert. Definitionsgemäß ist der Median in diesem Fall ein Wert, für den jeweils 50% der im Jahr 2025 im Umland beobachteten Mietpreise über bzw. unter diesem Wert liegen. Er ist ein ausreißerresistenter Ersatz für den in diesem Zusammenhang weniger geeigneten Mittelwert.

Die beiden Boxen oberhalb und unterhalb des Median repräsentieren jeweils 25% der nächst höheren bzw. niedrigeren Mietpreise. Beide Boxen zusammen repräsentieren also gewissermaßen die 50% zentralen Mietpreise des Datensatzes. Die beiden Antennen (engl. „Whisker“) ober- und unterhalb der Boxen repräsentieren jeweils weitere 20% der nächsthöheren bzw. nächstniedrigeren Mieten.

Insgesamt wird also durch die beiden Boxen und Antennen die Verteilung von 90% der im Jahr 2025 im Umland beobachteten Mietpreise grob beschrieben. Die fehlenden 10% verteilen sich zu gleichen Anteilen auf zwei nicht dargestellte Bereiche, um Ausreißer zu eliminieren.

Im vorliegenden Fall lassen sich aus den beiden Boxplots zwei Aussagen ableiten:

- Das Niveau der Angebotsmietpreise in der Kategorie „Erstbezug“ lag im Jahr 2025 im Umland ca. 2 €/m² unter dem Leipziger Niveau.
- Die Spreizung der hohen Angebotsmieten ist im Umland viel größer, als in Leipzig. Verantwortlich hierfür sind einige sehr hochpreisige Angebote in der Umlandgemeinde Zwenkau.

Tabellen

Vor allem im ersten Teil des Marktberichtes werden viele Tabellen verwendet, um die soziodemographischen Kennzahlen und Immobilienmarktparameter der Untersuchungsgebiete „Leipzig“ und „Umland“ den entsprechenden Werten für die Stadtbezirke bzw. Umlandgemeinden gegenüberzustellen. Dabei treten in sehr geringem Ausmaß Inkonsistenzen auf. Erkennbar wird dies insbesondere bei den Einwohnerzahlen und bei den Anzahlen der Mietwohnungsangebote. In beiden Fällen weichen die für „Leipzig“ bzw. das „Umland“ ausgewiesenen Werte mitunter geringfügig von der Summe der für die Stadtbezirke bzw. Umlandgemeinden ausgewiesenen Werte ab. Es handelt sich dabei jedoch um scheinbare Inkonsistenzen, die im ersten Fall auf Rundungseffekte und im zweiten Fall auf die Wirkung der Erhebungs- und Aufbereitungsprozesse der Marktdatenbank zurückzuführen sind.

Impressum

Herausgeber

PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG
Grassistraße 20
04107 Leipzig

Telefon: 0341 913580

E-Mail: info@pisa-immobilien.de

Web: www.pisa-immobilien.de

Geschäftsführer: Timo Pinder (V. i. S. d. P.)

Handelsregister: Amtsgericht Leipzig, HRB 23670

Ust-IdNr. gem. §27 a UStG: DE257607321

Redaktion

Prof. Dr. Kerry Brauer

iSt. Institut für immobilienwirtschaftliche Studien

E-Mail: info@ist-leipzig.de

Prof. Dr. Ralf Guckel

Duale Hochschule Sachsen - Staatliche Studienakademie Leipzig

E-Mail: info.leipzig@dhsn.de

Frank Schütze

Presse, PR & Kommunikationsberatung

E-Mail: info@priori-relations.de

