PISA
IMMOBILIENMANAGEMENT

MARKT BERICHT 2026

Kaufmärkte für Wohnimmobilien

Leipzig und Leipziger Umland

ifit
INSTITUT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE STUDIEN

DHSN
DUALE HOCHSCHULE SACHSEN

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

Experteninterview 4

Die Kaufmärkte für Wohnimmobilien in Leipzig und im Leipziger Umland 9

- Gesamtwirtschaftlicher Kontext . . . 9
- Struktur der Immobilienmarktdaten . . . 11
- Eigentumswohnungen - Erstverkauf . . . 14
- Eigentumswohnungen - Wiederverkauf . . . 20
- Einfamilienhäuser . . . 26
- Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990 . . . 26
- Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990 . . . 31
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften . . . 36
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1990 . . . 36
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990 . . . 41
- Mehrfamilienhäuser . . . 45
- Übersicht der Marktparameter für das Jahr 2025 . . . 49

Impressum 50

Experteninterview

Mehr Wohnungskäufe, große Preisunterschiede – wie sich Leipzigs Immobilienmarkt verändert

Der PISA-Marktbericht 2026 für die Kaufmärkte zeigt eine deutliche Erholung beim Wiederverkauf, ein geschrumpftes Erstverkaufsangebot und ein Umland, das preislich näher an Leipzig heranrückt.

Vier von fünf erfassten Eigentumswohnungskäufen in Leipzig sind Wiederverkäufe. Gleichzeitig werden Wohnungen im Erstverkauf deutlich seltener angeboten als vor zehn Jahren, während die gezahlten Preise weiter steigen. Auch die Vorstellung vom grundsätzlich günstigeren Umland greift zu kurz. **Prof. Dr. Kerry Brauer** vom Institut für immobilienwirtschaftliche Studien und **Timo Pinder**, Geschäftsführer der PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG, erklären, welche Entwicklungen den Kaufmarkt prägen und warum Durchschnittswerte allein für eine Einordnung nicht ausreichen.

Herr Pinder, beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen steigt die Zahl der Käufe deutlich. Ist die Zurückhaltung am Leipziger Kaufmarkt vorbei?

Timo Pinder: Der Wiederverkaufsmarkt hat sich deutlich erholt. 2023 wurden in Leipzig 1.592 Verkäufe erfasst, 2025 waren es 2.911. Das ist ein Zuwachs von rund 83 Prozent innerhalb von zwei Jahren. Auch gegenüber 2024 legte die Zahl der Käufe noch einmal um rund 25 Prozent zu. Es kommen also wieder deutlich mehr Abschlüsse zustande. Daraus lässt sich aber kein einheitlicher Aufschwung für alle Immobilienarten ableiten. Dafür unterscheiden sich die Teilmärkte zu stark.

Sie untersuchen seit mehr als zehn Jahren die Mietwohnungsmärkte. Was ergänzt der neue Kaufmarktbericht?

Kerry Brauer: Der Mietmarktbericht, dessen aktuelle Ausgabe im Juli erschienen ist, beschreibt einen wesentlichen Teil des Wohnungsmarkts. Mit den Kaufmärkten erweitern wir die Perspektive auf Wohneigentum. Wir betrachten Leipzig und die Umlandgemeinden und folgen möglichst derselben Systematik: Im Mietmarktbericht unterscheiden wir zwischen Erstbezugswohnungen und Bestandswohnungen. Bei den Kaufmärkten entspricht das dem Erstverkauf von neu gebauten oder modernisierten Wohnungen und dem Wiederverkauf von Bestandswohnungen. Hinzu kommt die Analyse der Preisentwicklung für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser. Für Leipzig können wir außerdem Angebotspreise und tatsächlich gezahlte Kaufpreise gegenüberstellen. Gerade dieser Vergleich zeigt, wie wichtig es ist, zwischen einem Inserat und einem abgeschlossenen Kauf zu unterscheiden.

Wo spielt sich der Leipziger Wohnungskauf heute hauptsächlich ab?

Pinder: Im Wiederverkauf. Den 2.911 Wiederverkäufen standen 2025 nur 613 Erstverkäufe gegenüber. Rund 83 Prozent der erfassten Eigentums-



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

wohnungskäufe entfallen damit auf Wohnungen, die bereits zuvor verkauft worden waren. Mehr als vier von fünf Käufen finden in diesem Segment statt. Anders als beim Erstverkauf ist das Angebotsniveau hier über die Jahre vergleichsweise stabil geblieben. Der Wiederverkauf trägt den größten Teil des erfassten Wohnungskaufgeschehens.

Beim Erstverkauf ist das Angebot dagegen stark geschrumpft. Wie groß ist der Rückgang?

Pinder: 2015 wurden in Leipzig 1.906 Erstverkaufsangebote erfasst, 2025 noch 435. Das entspricht einem Rückgang von rund 77 Prozent. Gleichzeitig stieg der ausgewiesene mittlere Kaufpreis von 3.377 auf 6.317 Euro je Quadratmeter, also um rund 87 Prozent. Weniger erfasste Angebote gehen in diesem Segment mit deutlich höheren Preisen einher.

Brauer: Zur Einordnung gehört allerdings, dass Erstverkauf sowohl neu gebaute Wohnungen als auch Wohnungen nach umfassender Modernisierung und Instandsetzung umfasst. Es geht also um mehr als Neubau. Verfügbare Flächen werden knapper, zugleich gibt es weniger noch nicht modernisierte Wohnungen. Hinzu kommen gestiegene Investitionskosten. Die Werte zeigen die Entwicklung der erfassten Verkäufe, keine Preissteigerung identischer Wohnungen.

Was bedeutet das für den Preisabstand zwischen Erst- und Wiederverkauf?

Pinder: Wir sehen zwei sehr unterschiedliche Preisniveaus. Im Erstverkauf wurden 2025 im Mittel 6.317 Euro je Quadratmeter gezahlt, im Wiederverkauf 2.877 Euro. Der Erstverkaufswert liegt damit bei mehr als dem Doppelten. Für die Einordnung des Markts ist das eine entscheidende Größenordnung.

Brauer: Dieser Abstand ist aber kein Preisvergleich gleichwertiger Wohnungen. Im Wiederverkauf unterscheiden sich Baujahr, Ausstattung und Modernisierungszustand erheblich. Ein niedrigerer Kaufpreis kann mit zusätzlichem Investitionsbedarf verbunden sein. Der Quadratmeterpreis allein beschreibt deshalb noch nicht, was eine Wohnung wirtschaftlich ausmacht.

Im Erstverkauf liegen die tatsächlich gezahlten Preise sogar über den Angebotspreisen. Wie lässt sich das erklären?

Brauer: Die beiden Datenreihen erfassen nicht dieselben Wohnungen. Ein Teil der Erstverkäufe wird direkt über Banken oder Finanzdienstleister vermittelt und erscheint gar nicht auf Immobilienportalen. Hinzu kommt der zeitliche Abstand zwischen Inserat und Vertragsabschluss. Deshalb kann der mittlere Kaufpreis höher liegen als der mittlere Angebotspreis, ohne dass Käufer bei denselben Objekten generell über den aufgerufenen Preis hinausgehen. Immobilienportale zeigen einen wichtigen Ausschnitt des Markts, aber nicht den gesamten Markt.

Gilt das auch in umgekehrter Richtung, wenn Kaufpreise unter Angebotspreisen liegen?

Pinder: Ja. Im Leipziger Wiederverkauf standen 2025 einem mittleren Angebotspreis von 3.182 Euro tatsächlich gezahlte 2.877 Euro je Quadratmeter gegenüber. Im längerfristigen Vergleich lagen die Kaufpreiswerte häufig etwa zehn bis 15 Prozent unter den Angebotswerten. Daraus lässt sich aber kein pauschaler Verhandlungsspielraum für eine einzelne Wohnung ableiten. Zugleich entwickelten sich Angebots- und Kaufpreise über die Jahre weitgehend parallel.

Wer Leipzig zu teuer findet, schaut häufig ins Umland. Ist es dort grundsätzlich günstiger?

Brauer: Das hängt vom Segment ab. Die weitgehend parallele Preisentwicklung zeigt zunächst, wie eng Stadt und Umland miteinander verbunden sind. Bei Eigentumswohnungen im Erstverkauf liegen die Angebotspreise inzwischen auf einem ähnlichen Niveau. 2025 wurden im Umland im Mittel 5.152 Euro je Quadratmeter aufgerufen, in Leipzig 4.951 Euro. Der Umlandwert lag damit sogar etwas höher.

Seit 2015 sind die Angebotspreise dort um rund 93 Prozent gestiegen, während die Zahl der erfassten Angebote zurückgegangen ist. Das Umland hat auch für Eigentumswohnungen als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen.

Pinder: Beim Wiederverkauf bleibt dagegen ein deutlicher Abstand: 3.182 Euro je Quadratmeter in Leipzig stehen 2.431 Euro im Umland gegenüber. Wichtig ist, dass wir hier Angebotspreise ver-

gleichen. Tatsächlich gezahlte Kaufpreise stehen für die einzelnen Umlandgemeinden nicht zur Verfügung.

Wie sieht dieser Vergleich bei Einfamilienhäusern aus?

Pinder: Auch hier entwickeln sich die Angebotspreise in Stadt und Umland weitgehend parallel. Für Häuser mit Baujahr nach 1990 lagen die Umlandangebote über den betrachteten Zeitraum im Mittel rund 360 Euro je Quadratmeter unter den Leipziger Angeboten. Interessant wird es, wenn man die Baualtersgruppen gegenüberstellt: Einfamilienhäuser nach Baujahr 1990 wurden 2025 im Umland für durchschnittlich 3.734 Euro je Quadratmeter angeboten. Ältere Einfamilienhäuser bis Baujahr 1990 lagen in Leipzig bei 3.698 Euro. Beide Werte lagen damit nahezu gleichauf. Die Stadtgrenze allein erklärt den Preis einer Immobilie nicht.

Wo bleibt ein deutlicher Preisvorteil des Umlands?

Pinder: Bei älteren Häusern. Einfamilienhäuser bis Baujahr 1990 wurden 2025 im Umland im Mittel rund 29 Prozent günstiger angeboten als in Leipzig: für 2.629 statt 3.698 Euro je Quadratmeter. Bei älteren Reihenhäusern und Doppelhaushälften betrug der Abstand rund 25 Prozent. Dort standen 2.525 Euro im Umland einem Leipziger Wert von 3.353 Euro gegenüber.

Brauer: Auch dabei muss man genau hinsehen. Bei Häusern beeinflussen neben Lage und Gebäudezustand die Grundstücksgrößen den Vergleich. Der Preisabstand ist ein wichtiger Hinweis auf unterschiedliche Marktbedingungen. Er bedeutet aber nicht, dass ein gleichwertiges Haus jenseits der Stadtgrenze automatisch ein Viertel weniger kostet.

Und wie einheitlich ist das Umland selbst?

Brauer: Die Unterschiede sind erheblich. Ältere Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden 2025 in Markkleeberg im Mittel für 4.043 Euro je Quadratmeter angeboten, in Böhlen für 1.769 Euro. Der Wert in Böhlen lag damit bei weniger als der Hälfte. Allerdings beruhen beide Werte auf jeweils neun Angeboten. Bei solchen Fallzahlen beeinflusst die Zusammensetzung der angebotenen Häuser das Ergebnis stark. Der Vergleich macht die Spannweite sichtbar, ersetzt aber keine Bewertung des einzelnen Standorts und Objekts.

Welche Entwicklung sollten wir jetzt besonders aufmerksam verfolgen?

Brauer: Wir sollten besonders auf wirtschaftspolitische Entscheidungen achten, die die Investitionskosten beeinflussen. Energiekosten und die hohen Baukosten sind dabei zentrale Größen. Gleichzeitig muss die regionale Entwicklung stärker in den Mittelpunkt rücken. Wohnungsmärkte enden nicht an Stadtgrenzen. Deshalb müssen wir die Großstadt, ihr Umland und die umliegenden Mittelstädte gemeinsam betrachten und entwickeln.



Prof. Dr. Kerry Brauer
Institut für immobilienwirtschaftliche Studien

Dazu gehört, genauer auf die Wohnwünsche der Menschen zu schauen: An welchem Standort möchten sie leben, in welcher Wohnform und auf wie viel Fläche? Diese Präferenzen verändern sich. Phasen des Zuzugs in die Städte wechseln sich mit einer stärkeren Orientierung zum Umland und einer späteren Rückkehr in städtische Lagen ab. Wohnungspolitik darf deshalb nicht voraussetzen, dass alle Menschen dauerhaft in einer Metropole leben wollen.

Für einen Teil der Menschen ist die Sehnsucht nach Ruhe und Abstand zur Hektik der Großstadt ein wichtiges Motiv. Gut funktionierende Mittelstädte können eine hohe Lebensqualität bieten. Zugleich beeinflussen Fragen der Sicherheit und der alltäglichen Mobilität, wie attraktiv Großstädte als Wohnstandorte wahrgenommen werden. Entscheidend ist deshalb, in der gesamten Region unterschiedliche Wohnwünsche zu ermöglichen. Die Qualität eines Wohnstandorts bemisst sich daran, wie gut er zum Alltag der Menschen passt.

Pinder: Das kann ich nur bestätigen. Beim Wiederverkauf sehen wir wieder deutlich mehr Abschlüsse. Im Erstverkauf bleibt das erfasste Angebot gegenüber 2015 stark reduziert, während die gezahlten Preise weiter gestiegen sind. Genau diese Unterschiede prägen den Markt. Wer seine Entwicklung verstehen will, muss genauer fragen: Welche Immobilie, in welchem Zustand und an welchem Standort?

DHSN
DUALE HOCHSCHULE
SACHSEN



DUALES STUDIUM

Studiere am Campus Leipzig der Dualen Hochschule Sachsen einen unserer martktorientierten 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

Gesamtwirtschaftlicher Kontext

Entscheidungen für den Kauf von Wohnimmobilien werden maßgeblich durch überregionale, die gesamte Volkswirtschaft betreffende Faktoren beeinflusst. Dazu gehören primär die Entwicklung der Geld- und Kapitalmarktzinssätze, die zu erwartende konjunkturelle Entwicklung sowie die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, wie z. Bsp. Förderprogramme und Abschreibungssätze. Darauf aufbauend hängt die Entscheidung für einen konkreten Standort von regionalen Einflussfaktoren ab. Dazu gehören die wirtschaftliche und die sozio-demographische Entwicklung am Standort. Zu dieser Gemengelage kommt als weiterer Einflussfaktor das Kreditvergabeverhalten der Banken hinzu, mit dem diese sowohl auf die überregionalen als auch auf die regionalen Faktoren reagieren.

Von den genannten überregionalen Faktoren kommt der Zinsentwicklung auf den Geld- und Kapitalmärkten die größte Bedeutung zu. Die Entwicklung der Immobilienmärkte in den vergangenen zehn Jahren widerspiegelt diesen Einfluss. Die steigenden Kaufpreise für Immobilien, die ihren Höhepunkt im Jahr 2022 fanden, resultierten maßgeblich aus dem niedrigen Zinsniveau. Beispielhaft wird in der folgenden Abbildung die Entwicklung der Immobilienpreise in der Stadt Leipzig im Vergleich zum Verbraucherpreisindex in Deutschland dargestellt. 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:

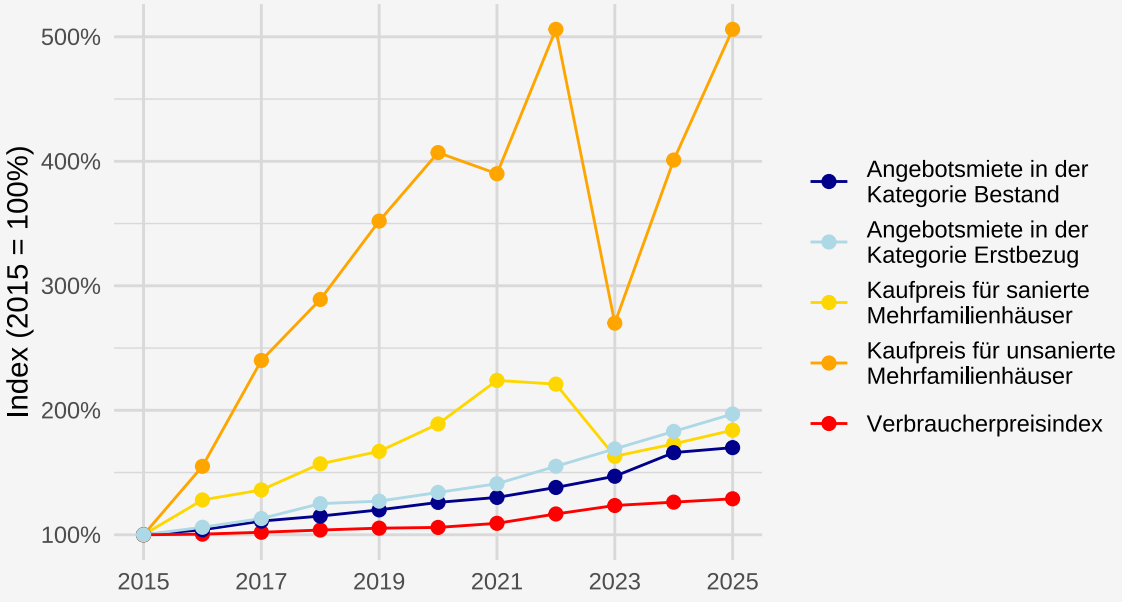


Abbildung 9-1: Immobilienpreise in Leipzig und Verbraucherpreisindex

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus sind mittlerweile risikolose Geldanlagen, wie z. B. Bundesanleihen mit einer Verzinsung zwischen 2,5% und 3,4% verfügbar (vgl. Bundesrepublik Deutschland Finanzagentur GmbH, www.deutsche-finanzagentur.de). Parallel dazu verteuern sich Immobilieninvestitionen weiterhin. Maßgebliche Ursachen hierfür sind, neben den gestiegenen Finanzierungskosten, unvermindert hohe Baukosten, vor allem beeinflusst durch die hohen Energiepreise, steigende Lohnkosten und hohe Nachhaltigkeitsanforderungen an Immobilien. Gemäß Statistischem Bundesamt stiegen im Zeitraum von 2021 bis 2025 die Baupreise um 35%.

Die gesamtwirtschaftliche Situation und die Unsicherheit in Bezug auf zukünftige Entwicklungen bremst das Investitions- und Nachfragegeschehen auf den Immobilienmärkten weiter aus. Wurde vor Ausbruch des Iran-Krieges im Gutachten der Wirtschaftsweisen noch von einem zarten Wirtschaftswachstum des BIP in Deutschland von 0,9 Prozentpunkten ausgegangen (vgl. Sachverständigenrat: Jahresgutachten 2025, S. 4), wurde das im Frühjahrsgutachten 2026 auf 0,5 Prozentpunkte korrigiert (vgl. Sachverständigenrat: Frühjahrsgutachten 2026, S. 3).

Die gesamtwirtschaftliche Situation ist auf den regionalen Märkten unmittelbar spürbar. So stieg in der Stadt Leipzig und in den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen die Arbeitslosenquote in den letzten Jahren wieder spürbar an:

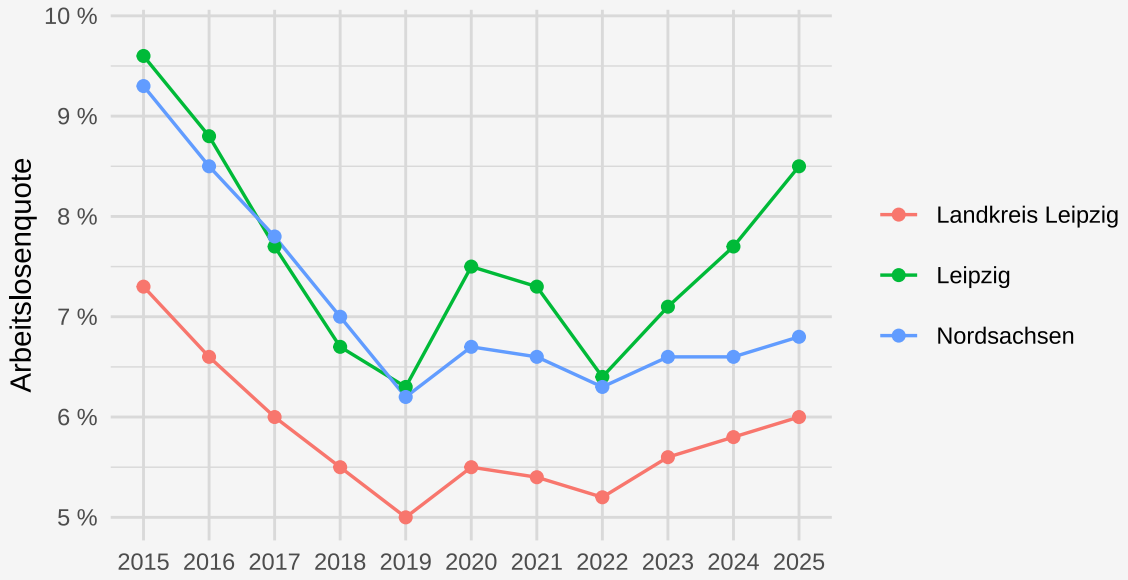


Abbildung 10-1: Arbeitslosenquote in Leipzig und den Umlandkreisen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Gewerbesteuereinnahmen der Stadt Leipzig sanken im Jahr 2025 auf 504 Millionen Euro. Im Rekordjahr 2024 beliefen sich die Einnahmen noch auf 663 Millionen Euro. Die wesentliche Ursache für den Rückgang liegt im rückläufigen Gewerbesteueraufkommen aus der Automobilindustrie. Dennoch bleibt die wirtschaftliche Basis stabil. Die Life-Sciences-Branche verzeichnete ein herausragendes Jahr mit weiterem Wachstum auf dem BioCity Campus. Das Großforschungszentrum „Center for the Transformation of Chemistry“ (CTC) nahm Interimsflächen für Forschung zur chemischen Kreislaufwirtschaft in Betrieb und die Zahl der großen mittelständischen Unternehmen ist in den vergangenen zehn Jahren um rund ein Drittel gewachsen – ein Zuwachs um 220 Betriebe (vgl. Stadt Leipzig, Wirtschaftsbericht 2025).

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Leipzig hat sich zwar abgeschwächt, besteht aber nach wie vor. Mittlerweile ist Leipzig mit 633.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt in Deutschland. Somit bleibt Leipzig ein interessanter Investitionsstandort gerade im Wohnimmobilienbereich.

Struktur der Immobilienmarktdaten

Der vorliegende Marktbericht orientiert sich in der Systematik am Marktbericht „Mietwohnungsmärkte Leipzig und Leipziger Umland“, der im Juli 2026 erschienen ist. Es werden auch hier das Stadtgebiet Leipzig und die Umlandgemeinden analysiert. Auf die Beschreibung der Stadtbezirke und der Umlandgemeinden wird im vorliegenden Marktbericht verzichtet. Es wird hierzu auf den genannten Marktbericht zu den Mietwohnungsmärkten verwiesen.



Abbildung 11-1: Leipziger Stadtbezirke und Umlandgemeinden

Aufgrund der beim Kauf von Immobilien - im Vergleich zu den Mietwohnungmärkten - wesentlich geringeren Fallzahlen wird die Analyse für die Stadt Leipzig nur bis auf Stadtbezirksebene, nicht aber auf Ortsteilebene durchgeführt.

Bei der Auswertung der Angebotsdaten und Kauffälle auf dem Teilmarkt Eigentumswohnungen wird in Analogie zu den Mietwohnungsmärkten zwischen „Erstverkauf“ und „Wiederverkauf“ differenziert. Zusätzlich zu den Angebotspreisen, die der Datenbank „GeoMap“ der Real Estate Pilot AG entnommen wurden, finden auch die tatsächlich gezahlten Kaufpreise aus den Grundstücksmarktberichten der Stadt Leipzig Eingang in den vorliegenden Marktbericht.

Für die Umlandgemeinden konnten die tatsächlich gezahlten Kaufpreise leider nicht ausgewiesen werden. Hintergrund ist, dass die Grundstücksmarktberichte der Landkreise Leipzig und Nordsachsen keine Aufschlüsslung auf Gemeindeebene enthalten.

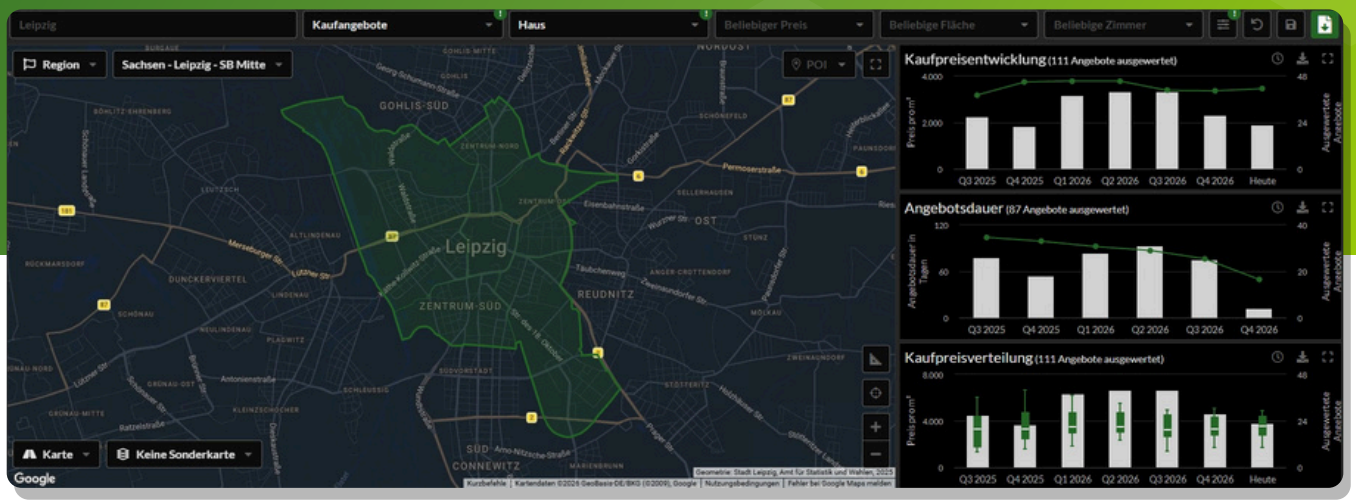
Bei den Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern inklusive Doppelhaushälften wird die Analyse nach zwei Baualtersklassen vorgenommen. Es wird hier unterschieden zwischen Gebäuden, die bis 1990 errichtet wurden und Gebäuden, die nach 1990 entstanden sind. Der Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wurde ebenfalls analysiert. Aufgrund der sehr geringen Anzahl von Kaufangeboten und Kauffällen wird hier keine weitere Unterteilung vorgenommen.

In den analysierten Kategorien spiegeln sich die genannten Einflussfaktoren wider. Außerdem wird deutlich, wie eng die Immobilienmarktentwicklung von Stadt und Umland miteinander verbunden sind.

GeoMap
by RealEstatePilot

Diese Zahlen sind erst der Anfang.

Die Angebotsdaten dieses Marktberichts stammen aus **GeoMap**, der **Immobiliendatenbank** der Real Estate Pilot AG.



Beispielansicht GeoMap: Analyse von Kaufangeboten (Haus), Leipzig-Mitte

Wissen, was der Markt wirklich zahlt: GeoMap zeigt Ihnen Angebote, Preisentwicklungen, Bauprojekte, Sonderkarten und Standortdaten tagesaktuell auf einer Karte.
Für Entscheidungen, die auf Daten statt auf Bauchgefühl beruhen.

38 Mio.+
Kauf- und Mietangebote
im DACH-Raum, täglich aktualisiert

90 Tsd.+
Bauprojekte

60 Tsd.+
Registrierungen

GeoMap

Markt- und Standortrecherche, Standortanalysen als PDF-Report sowie Wettbewerbs- und Anbieteranalyse – direkt im Browser.

GeoMap API & Datenlieferung

Tagesaktuelle und historische Angebotsdaten für Ihre eigenen Analysen und BI-Tools – per API, FTP oder Excel. Musterdaten Leipzig auf Anfrage.

GeoMap testen oder Ihren Fall prüfen lassen?

Schreiben Sie uns! Wir melden uns bei Ihnen:

vertrieb@realestatepilot.com

www.realestatepilot.com

GeoMap 24 Std. kostenfrei testen

Mithilfe von KI erstellt.

Eigentumswohnungen - Erstverkauf

In der Kategorie „Erstverkauf“ werden neu gebaute Wohnungen sowie zum Erstverkauf anstehende Wohnungen nach umfassender Modernisierung und Instandsetzung zusammengefasst.

Im betrachteten Analysezeitraum von 2015 bis 2025 sind diese Angebote in der Stadt Leipzig fast kontinuierlich rückläufig (vgl. Abbildung 15-1), was zum einen mit der sinkenden Flächenverfügbarkeit für Neubau und zum anderen mit der geringeren Anzahl noch nicht modernisierter Eigentumswohnungen zusammenhängt.

Leipzig	2015	2025	Veränderung
Anzahl der Kaufangebote	1.906	435	-77,2%
Anzahl der Kauffälle	1.516	613	-59,6%
Mittlerer Angebotspreis [€/m²]	3.099	4.951	+59,8%
Mittlerer Kaufpreis [€/m²]	3.377	6.317	+87,1%

Abbildung 14-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Für die Umlandgemeinden ist eine solche eindeutige Entwicklung nicht nachweisbar. Die höchsten Angebotszahlen wurden im Jahr 2017 beobachtet (247 Angebote, vgl. Abbildung 15-1). Danach pegelte sich das Angebot auf Werte zwischen 69 und 139 ein. Erwartungsgemäß wurden die meisten Angebote seit 2015 in den Umlandstädten Markkleeberg, Markranstädt, Schkeuditz und bis 2022 auch in Böhlen und Zwenkau unterbreitet.

Umland	2015	2025	Veränderung
Anzahl der Kaufangebote	122	70	-42,6%
Mittlerer Angebotspreis [€/m²]	2.675	5.152	+92,6%

Abbildung 14-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Erstverkauf sind in der Stadt Leipzig seit 2016 kontinuierlich gestiegen (vgl. Abbildung 15-2). Der im Jahr 2023 eingetretene Zinsschock, der in anderen Teilmärkten zu kurzfristigen Preisrückgängen führte, traf auf diesen Teilmarkt nicht zu. Die Preisentwicklung spiegelt die gestiegene Immobiliennachfrage, aber auch die gestiegenen Investitionskosten wider. Die tatsächlich gezahlten Kaufpreise betrugen 2015 im Erstverkauf 3.377 €/m² und im Jahr 2025 6.317 €/m². Dies entspricht einem Anstieg von 87%.

Es überrascht, dass in Leipzig die tatsächlich gezahlten Kaufpreise der Eigentumswohnungen im Erstverkauf stets über den Angebotspreisen liegen. Besonders groß wird die Abweichung in den Jahren 2024 und 2025. Hier stagnieren die Angebotspreise, dagegen steigen die Kaufpreise weiter an. Eine Ursache dürfte in den Vertriebsstrukturen zu finden sein. Der Vertrieb von Eigentumswohnungen im Erstverkauf erfolgt teilweise direkt über Finanzdienstleister und Banken. Die Kunden werden hier direkt angesprochen und die Angebote erscheinen nicht auf den Plattformen. Eine weitere Ursache kann das zeitliche Auseinanderfallen von Angebot und Abschluss des Kaufvertrages sein, d. h. Angebote aus 2022 wurden bspw. erst im Jahr 2023 realisiert. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Angebotszahlen fast stetig zurückgegangen sind, wodurch ggf. in einigen Fällen höhere Preise erzielt wurden als ursprünglich offeriert.

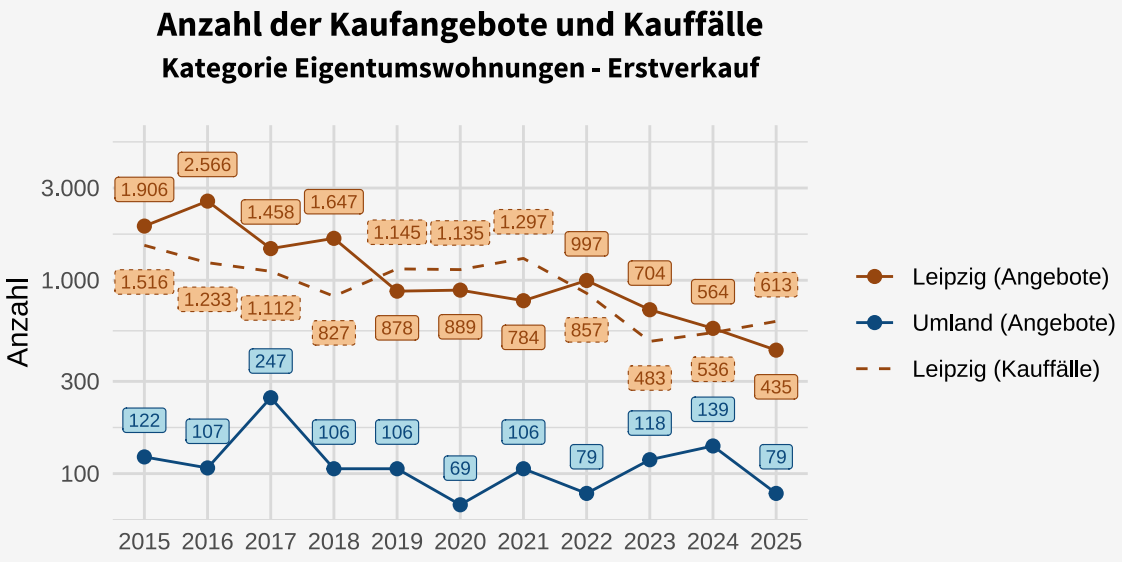


Abbildung 15-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

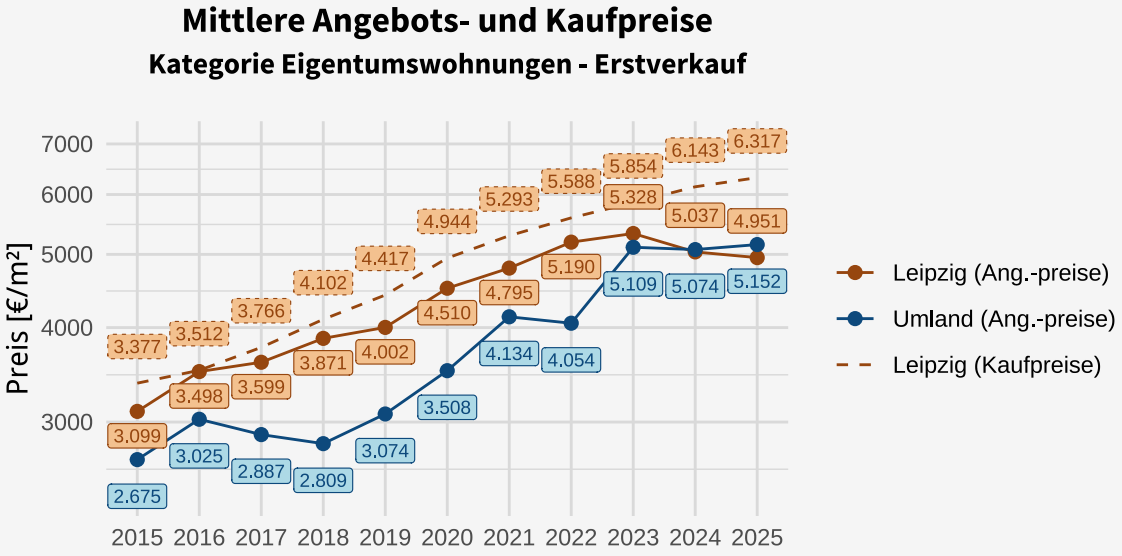


Abbildung 15-2
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Auch im Umland stiegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Erstverkauf seit 2015 fast kontinuierlich. Interessant ist, dass in den Jahren 2023–2025 die Angebotspreise im Mittel auf dem gleichen Niveau lagen wie in der Stadt Leipzig. Das verdeutlich die steigende Bedeutung des Umlands als Wohnstandort und das eben nicht nur im Segment der Einfamilienhäuser. Es besteht hier eine nahezu parallele Preisentwicklung zwischen Stadt und Umland.

Bei den Transaktionen in der Kategorie „Erstverkauf“ ist weiterhin zu berücksichtigen, dass in den Grundstücksmarktberichten der Jahre 2015–2020 keine Anzahlen und keine Preise zu Transaktionen in der Teilkategorie „Erstverkauf Neubau ohne Stellplatzanteil“ ausgewiesen sind. Diese Fälle konnten demzufolge keine Berücksichtigung finden. In den Jahren 2021–2025 machten diese Kauffälle ca. 29% aller Transaktionen im Erstverkauf aus.

Bezugnehmend auf den „Marktbericht 2026 Mietwohnungsmärkte“ wird in Abbildung 16-1 die relative Entwicklung der medianen Angebotsmieten der relativen Entwicklung gezahlter Kaufpreise in der Kategorie Erstbezug gegenübergestellt. Deutlich wird dabei für die Stadt Leipzig, dass im Analysezeitraum der Anstieg der Angebotsmieten zumeist größer ausfällt als derjenige der Kaufpreise. Die entscheidende Ursache hierfür dürfte in der demographischen Entwicklung der Stadt Leipzig zu sehen sein. So stieg im Zeitraum von 11 Jahren die Anzahl der Einwohner von 567.800 auf 633.600 und die Anzahl der privaten Haushalte von 325.000 auf 365.000, was eine adäquate zusätzliche Wohnraumnachfrage und damit steigende Preise zur Folge hatte.

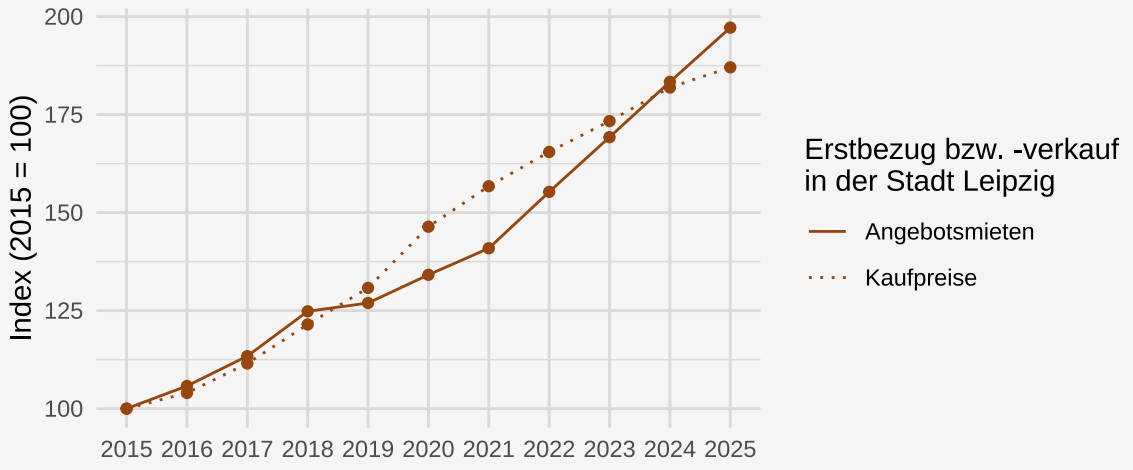


Abbildung 16-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Für die Umlandgemeinden wird aufgrund der eingeschränkten Datenverfügbarkeit die Entwicklung der medianen Angebotsmieten im Erstbezug der Entwicklung der Angebotskaufpreise für den Erstverkauf gegenüberstellt.

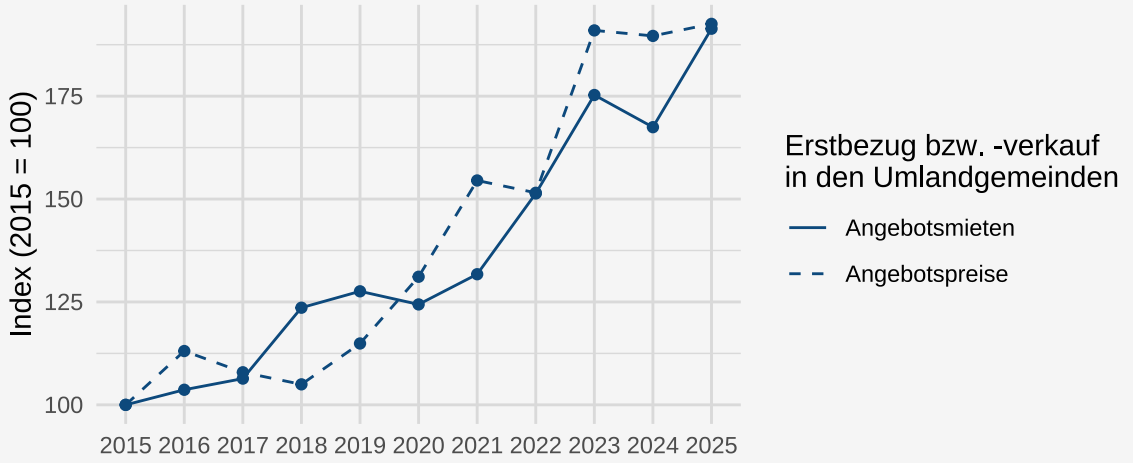


Abbildung 16-2
Quellen: Real Estate Pilot AG

Die Entwicklung von Angebotsmieten und Angebotspreisen weist im Umland eine nahezu identische Entwicklung auf. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Anzahl der Mietangebote als auch die Anzahl der Kaufangebote nur ca. ein Sechstel der Angebote in der Stadt Leipzig ausmachen.

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Eigentumswohnungen - Erstverkauf

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	430	530	444	354	190	246	87	151	134	76	54
Nordost	37	8	33	84	56	23	38	48	48	28	7
Ost	115	119	54	66	68	88	182	131	91	135	127
Südost	100	261	115	94	96	93	70	136	42	47	44
Süd	154	399	222	54	59	156	48	119	68	92	28
Südwest	404	533	158	160	62	81	125	152	118	91	77
West	36	21	15	23	6	9	1	4	5	3	1
Alt-West	186	392	236	521	178	105	99	81	105	31	27
Nordwest	70	83	77	66	41	10	42	46	30	15	27
Nord	314	222	91	144	102	81	95	133	64	44	44
Leipzig gesamt	1.906	2.566	1.458	1.647	878	889	784	997	704	564	435

Abbildung 17-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Kauffälle in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Eigentumswohnungen - Erstverkauf

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	184	171	158	83	106	271	63	100	57	110	115
Nordost	29	18	18	45	127	49	67	26	6	14	37
Ost	274	166	135	164	138	280	336	234	161	57	73
Südost	195	211	207	96	54	60	196	169	94	58	41
Süd	86	79	51	78	157	108	280	78	40	44	36
Südwest	82	63	80	55	73	114	159	83	30	70	45
West	4	0	1	39	51	12	0	0	0	0	0
Alt-West	177	97	174	183	144	125	120	45	42	77	73
Nordwest	213	269	209	76	192	53	30	51	38	31	64
Nord	272	159	79	38	103	63	46	71	15	75	129
Leipzig gesamt	1.516	1.233	1.112	827	1.145	1.135	1.297	857	483	536	613

Abbildung 17-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Eigentumswohnungen - Erstverkauf

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	3.398	3.813	4.001	4.240	4.419	5.077	5.963	6.175	6.425	5.894	5.965
Nordost	2.078	2.372	3.085	4.050	4.024	3.598	3.974	4.584	4.796	4.754	4.524
Ost	2.143	2.436	2.214	3.366	3.505	4.354	4.490	4.746	4.905	4.687	4.465
Südost	2.551	2.992	3.416	3.641	3.658	4.131	4.865	4.800	4.838	4.747	4.813
Süd	2.689	3.838	3.612	3.596	3.996	4.620	4.062	5.391	5.676	5.607	5.120
Südwest	3.537	3.739	3.672	3.894	4.019	4.198	5.018	5.102	5.229	4.955	5.551
West	2.116	1.777	1.905	2.873	3.251	3.520	3.839	2.965	2.250	3.228	3.824
Alt-West	2.814	3.317	3.505	3.795	3.882	4.276	4.960	4.997	5.234	4.855	4.443
Nordwest	2.852	3.032	3.268	3.700	4.372	3.261	4.430	4.643	4.654	4.141	4.231
Nord	3.282	3.366	3.287	3.594	3.827	4.311	4.596	5.490	5.283	4.961	5.165
Leipzig gesamt	3.099	3.498	3.599	3.871	4.002	4.510	4.795	5.190	5.328	5.037	4.951

Abbildung 18-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Kaufpreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Eigentumswohnungen - Erstverkauf

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	3.588	3.672	4.115	4.306	4.931	5.431	6.232	6.855	6.631	6.895	6.379
Nordost	3.021	3.243	3.907	4.203	4.450	4.487	5.730	5.488	4.944	6.466	5.905
Ost	3.045	3.160	3.811	4.151	4.438	4.880	5.147	5.221	5.290	5.536	5.693
Südost	3.374	3.608	3.686	4.127	4.151	4.800	5.021	5.086	5.855	5.735	5.849
Süd	3.258	3.591	3.651	4.716	4.839	5.120	5.400	6.117	6.330	6.400	5.952
Südwest	3.413	3.485	3.581	3.691	4.268	4.781	5.451	5.408	5.406	5.507	5.563
West	2.204	–	3.801	3.508	3.614	3.600	–	–	–	–	–
Alt-West	3.144	3.276	3.448	3.923	4.148	4.638	5.027	5.605	6.719	6.049	6.007
Nordwest	3.517	3.593	3.859	4.119	4.411	5.200	5.158	5.710	5.866	5.963	7.124
Nord	3.201	3.590	3.874	4.038	4.201	4.256	5.187	5.763	6.487	6.369	7.022
Leipzig gesamt	3.377	3.512	3.766	4.102	4.417	4.944	5.293	5.588	5.854	6.143	6.317

Abbildung 18-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Eigentumswohnungen - Erstverkauf

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	8	1	17	8	14	4	1	10	8	7	8
Borsdorf	2	2	1	10	0	0	2	0	2	3	2
Machern	5	1	1	2	1	0	0	2	0	0	0
Brandis	9	0	1	1	7	0	8	2	4	2	1
Naunhof	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Großpösna	0	0	1	1	7	10	0	0	1	2	1
Markkleeberg	74	63	78	31	33	12	7	28	57	59	41
Böhlen	8	3	29	17	9	1	26	15	0	0	0
Zwenkau	9	8	43	11	20	5	11	5	19	10	1
Pegau	0	0	4	0	0	0	1	1	1	0	0
Markranstädt	2	15	14	3	2	14	23	10	17	41	9
Schkeuditz	2	14	63	21	12	24	28	4	2	14	12
Rackwitz	3	0	0	0	1	1	0	0	1	1	2
Krostitz	0	0	0	1	0	0	3	0	0	3	0
Jesewitz	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Umland gesamt	122	107	247	106	106	69	106	79	118	139	79

Abbildung 19-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Eigentumswohnungen - Erstverkauf

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	1.458	2.515	2.732	2.614	2.518	2.821	4.980	3.880	3.463	3.296	4.222
Borsdorf	928	1.280	1.398	3.516	–	–	2.920	–	1.847	3.693	1.888
Machern	1.067	1.024	991	1.186	1.345	–	–	2.239	–	–	–
Brandis	955	–	1.000	915	2.612	–	2.784	3.639	3.504	1.916	7.000
Naunhof	–	–	–	–	–	–	–	–	980	–	–
Großpösna	–	–	2.000	1.833	3.896	3.702	–	–	5.100	4.466	4.167
Markkleeberg	3.313	3.265	3.349	3.432	3.241	4.981	4.404	4.169	5.732	5.997	5.986
Böhlen	2.064	2.021	1.096	1.207	1.289	1.431	4.755	4.916	–	–	–
Zwenkau	2.734	2.777	2.871	2.691	4.191	4.157	4.050	4.385	6.135	7.092	2.032
Pegau	–	–	2.775	–	–	–	1.532	1.346	1.509	–	–
Markranstädt	735	2.819	2.608	2.021	1.958	4.100	4.046	3.989	3.601	4.325	4.444
Schkeuditz	1.337	2.862	3.346	3.199	3.434	2.566	4.012	2.767	3.070	3.966	3.683
Rackwitz	711	–	–	–	1.960	933	–	–	3.966	3.933	4.583
Krostitz	–	–	–	935	–	–	4.470	–	–	3.143	–
Jesewitz	–	1.645	–	–	–	–	–	2.041	–	–	–
Umland gesamt	2.675	3.025	2.887	2.809	3.074	3.508	4.134	4.054	5.109	5.074	5.152

Abbildung 19-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Im Wiederverkauf werden alle Eigentumswohnungen erfasst, die nicht erstmalig nach Neubau oder umfassender Modernisierung verkauft wurden. Die qualitativen Unterschiede (Baujahr bzw. Jahr der Modernisierung, Instandhaltungsstau und Ausstattungsniveau) dürften groß sein. In der Mittelwertbildung bei den Angebotspreisen und den tatsächlich gezahlten Preisen findet das keine Berücksichtigung.

Leipzig	2015	2025	Veränderung
Anzahl der Kaufangebote	4.088	5.297	+29,6%
Anzahl der Kauffälle	859	2.911	+238,9%
Mittlerer Angebotspreis [€/m²]	1.448	3.182	+119,6%
Mittlerer Kaufpreis [€/m²]	1.255	2.877	+129,2%

Abbildung 20-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Bei der Entwicklung der Kauffälle ist zu berücksichtigen, dass der Ausgangswert 2015 im Vergleich zu allen anderen Jahren besonders niedrig war.

Umland	2015	2025	Veränderung
Anzahl der Kaufangebote	424	599	+41,3%
Mittlerer Angebotspreis [€/m²]	1.200	2.431	+102,6%

Abbildung 20-2
Quellen: Real Estate Pilot AG

Die Anzahl der Angebote beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen ist sowohl in der Stadt Leipzig als auch in den Umlandgemeinden relativ stabil. Nach dem Jahr 2021 mit den geringsten Angeboten, was ursächlich durch die Ausnahmesituation der Corona-Pandemie bedingt sein dürfte, stiegen seit dem die Angebotszahlen wieder leicht an. Die tatsächlichen Kauffälle, die nur für die Stadt Leipzig ausgewiesen werden können, weichen maßgeblich von der Anzahl der Angebote ab. Die höheren Angebotszahlen gegenüber den realisierten Käufen dürften im Wesentlichen darauf zurückzuführen sein, dass dieselben Wohnungen mehrfach im Rahmen von Angebotspreiskorrekturen in den Portalen gelistet sein können. Im Unterschied zum Erstverkauf existiert für den Wiederverkauf kein strukturell organisierter Vertrieb, so dass die meisten Angebote auf den Portalen sichtbar werden. Der lokale Tiefpunkt im Jahr 2023 mit 1.592 Transaktionen fällt mit dem Zinsschock zusammen.

Bei der Entwicklung der Angebotspreise beim Wiederverkauf ist eine nahezu parallele Entwicklung von Angebotspreisen und gezahlten Kaufpreisen sichtbar. Die tatsächlich gezahlten Kaufpreise in der Stadt Leipzig lagen im Durchschnitt um 10 bis 15 Prozent unter den Angebotspreisen.

Die Entwicklung der Angebotspreise im Umland vollzieht sich ebenfalls parallel zu den Angebotspreisen in der Stadt Leipzig. Die tatsächlich gezahlten Preise in den Umlandgemeinden können aufgrund fehlender Verfügbarkeit in den Grundstücksmarktberichten der Landkreise Leipzig und Nordsachsen nicht ausgewiesen werden.

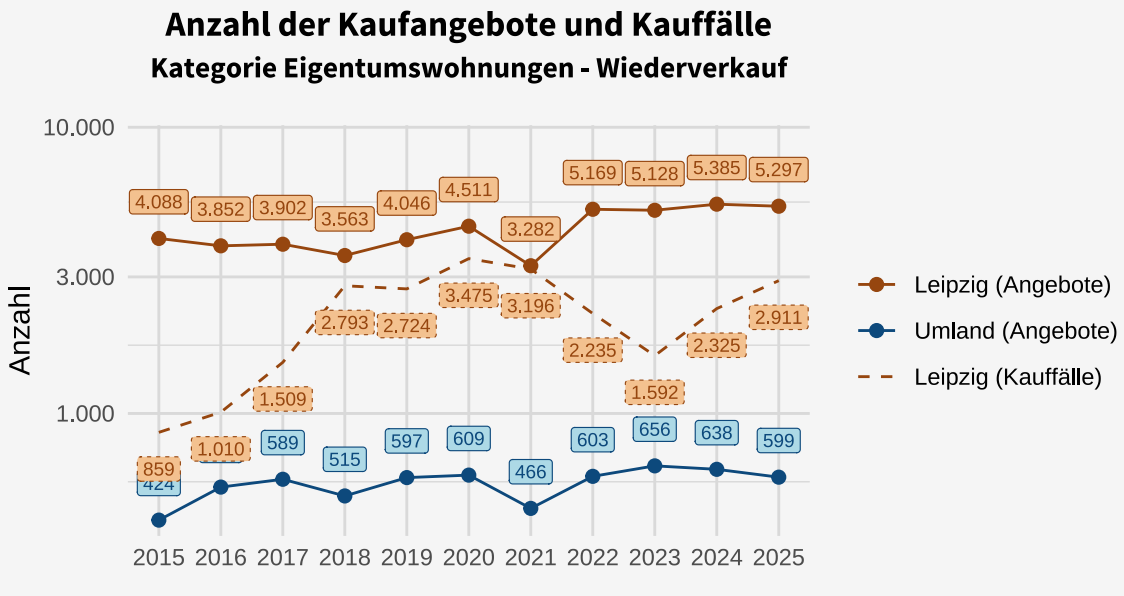


Abbildung 21-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

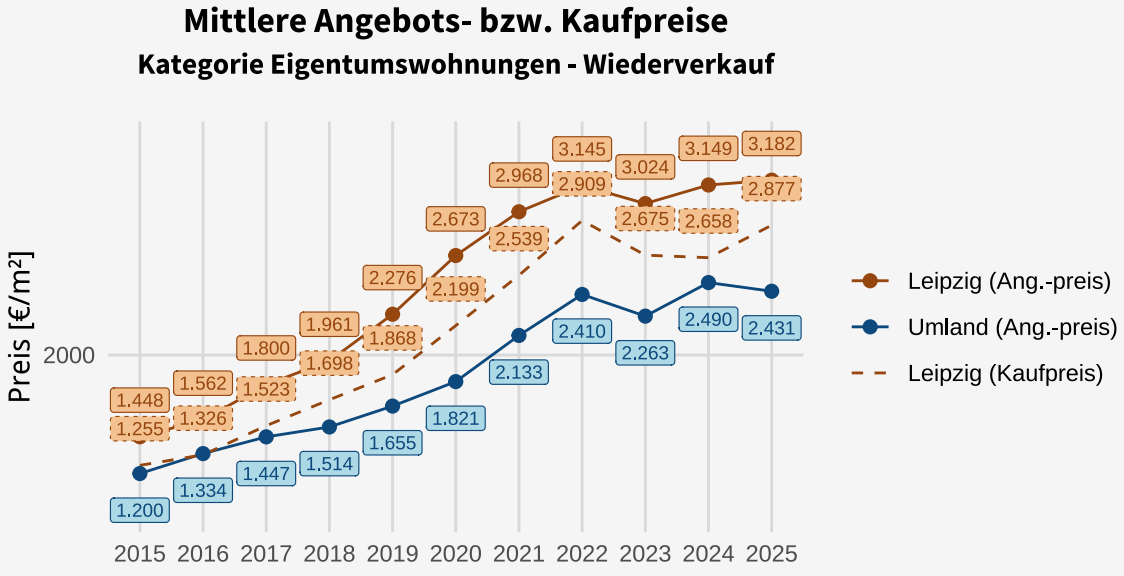


Abbildung 21-2
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Bei den dokumentierten Kauffällen ist zu berücksichtigen, dass in den Grundstücksmarktberichten der Jahre 2015–2016 keine Anzahlen und keine Preise zu Kauffällen in der Teilkategorie „Wiederverkauf Sanierter Altbau mit Stellplatzanteil“ ausgewiesen sind. In den Berichten der Jahre 2015–2017 fehlen darüber hinaus Angaben in der Teilkategorie „Wiederverkauf Neubau ohne Stellplatzanteil“. Diese Fälle konnten demzufolge keine Berücksichtigung finden. Allerdings scheint der Anteil der fehlenden Daten gering zu sein: In den Jahren 2018–2025 machten diese Kauffälle ca. 9% bzw. 4% aller Transaktionen im Wiederverkauf aus.

Im Unterschied zum Erstverkauf bzw. Erstbezug von Wohnungen (vgl. S. 16) sind die Kaufpreise im Wiederverkauf im Vergleich zu den Angebotsmieten für Bestandswohnungen schneller gestiegen. Das überrascht insofern nicht, da die Erhöhung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen begrenzt ist, während die Kaufpreise der Angebot-Nachfrage-Situation folgen. Dass dennoch die Mietpreise bei Bestandswohnungen - trotz mietrechtlicher Begrenzungen - relativ stark gestiegen sind, hängt mit der Systematik der Erfassung von Mietpreisangeboten für Bestandswohnungen zusammen. Kommen Wohnungen aus der Kategorie Erstbezug nach kurzer Zeit infolge eines Mieterwechsels wieder auf den Markt, erscheinen diese in der Kategorie Bestandswohnungen. Mietrechtlich darf der bisher erzielte Mietpreis gefordert werden. Vormals als Erstbezug erfasste Wohnungen erscheinen nunmehr als Bestandswohnungen.

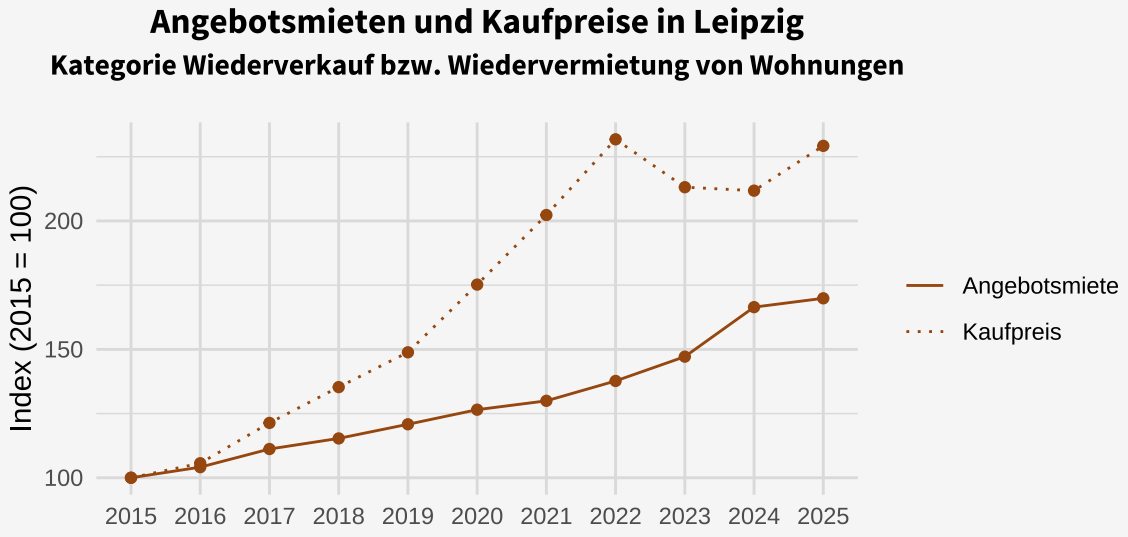


Abbildung 22-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

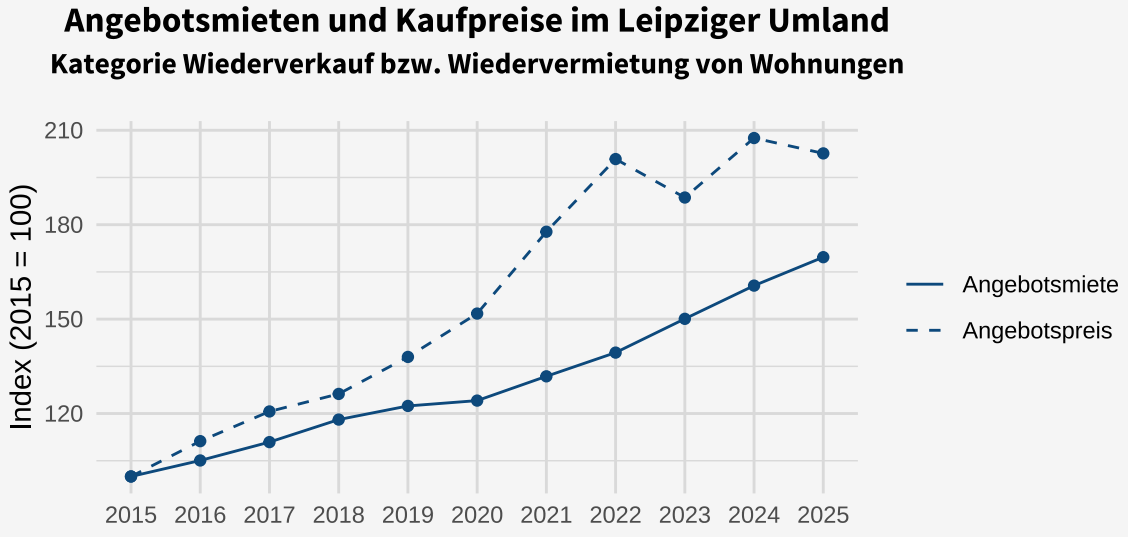


Abbildung 22-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	529	524	505	489	532	542	400	661	594	922	882
Nordost	172	151	157	177	200	267	188	274	237	286	228
Ost	587	549	521	458	442	659	508	707	839	688	761
Südost	331	398	437	309	354	361	307	478	537	576	558
Süd	384	394	347	337	454	561	338	604	514	502	512
Südwest	585	430	420	442	433	495	350	640	535	591	562
West	45	73	73	55	46	81	57	100	89	90	93
Alt-West	528	468	584	477	609	597	418	582	649	673	693
Nordwest	277	260	228	226	235	261	213	335	382	294	322
Nord	560	544	554	539	691	643	497	782	748	758	693
Leipzig gesamt	4.088	3.852	3.902	3.563	4.046	4.511	3.282	5.169	5.128	5.385	5.297

Abbildung 23-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Kauffälle in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	102	104	182	305	311	374	306	238	197	237	348
Nordost	25	25	63	114	136	203	193	121	83	101	109
Ost	103	163	195	384	392	514	493	312	222	300	402
Südost	106	86	149	311	246	288	300	244	164	228	336
Süd	97	114	159	263	308	326	295	226	165	222	292
Südwest	115	128	187	329	294	400	389	303	186	307	342
West	5	8	12	38	37	45	58	23	17	25	32
Alt-West	124	149	232	414	409	428	415	259	213	328	428
Nordwest	53	58	73	100	197	221	223	161	100	171	174
Nord	129	175	257	440	394	676	524	348	245	406	448
Leipzig gesamt	859	1.010	1.509	2.793	2.724	3.475	3.196	2.235	1.592	2.325	2.911

Abbildung 23-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Mittlerer Angebotspreis (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	2.089	2.243	2.456	2.829	3.039	3.402	3.755	3.987	3.836	4.256	4.120
Nordost	1.019	1.121	1.262	1.558	1.678	2.011	2.711	2.702	2.390	2.451	2.657
Ost	1.045	1.142	1.280	1.474	1.683	2.526	2.658	2.770	3.223	2.975	2.828
Südost	1.137	1.405	2.073	1.754	2.096	2.513	2.778	2.925	2.707	2.976	3.194
Süd	1.579	1.980	2.202	2.172	2.769	3.273	3.446	3.401	3.115	3.197	3.240
Südwest	1.737	1.727	1.865	2.248	2.385	2.733	3.070	3.210	3.090	3.272	3.456
West	1.747	1.341	2.007	1.489	1.561	1.900	2.208	2.404	2.224	2.293	2.375
Alt-West	1.280	1.374	1.724	1.755	2.183	2.491	2.754	3.053	2.864	2.886	2.903
Nordwest	1.339	1.433	1.462	1.766	1.966	2.263	2.568	2.939	2.800	2.633	2.721
Nord	1.450	1.552	1.702	1.943	2.335	2.516	2.924	3.106	2.896	2.898	2.993
Leipzig gesamt	1.448	1.562	1.800	1.961	2.276	2.673	2.968	3.145	3.024	3.149	3.182

Abbildung 24-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlerer Kaufpreis (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	1.683	1.880	2.056	2.351	2.565	2.873	3.365	3.855	3.406	3.462	3.654
Nordost	933	1.044	1.206	1.304	1.543	1.765	2.091	2.454	2.412	2.320	2.531
Ost	982	1.080	1.206	1.344	1.566	1.838	2.202	2.557	2.386	2.251	2.530
Südost	1.161	1.197	1.459	1.621	1.670	2.035	2.475	2.767	2.580	2.685	2.765
Süd	1.337	1.527	1.671	1.872	2.054	2.513	2.814	3.177	2.816	2.840	3.024
Südwest	1.393	1.447	1.630	1.984	2.000	2.233	2.699	3.123	2.759	2.850	3.021
West	1.088	1.341	1.555	1.471	1.732	1.956	2.350	2.569	2.469	2.261	2.643
Alt-West	1.074	1.090	1.275	1.500	1.648	1.924	2.301	2.571	2.506	2.571	2.724
Nordwest	1.081	1.280	1.415	1.701	1.708	1.899	2.362	2.528	2.491	2.257	2.619
Nord	1.339	1.323	1.584	1.679	1.932	2.418	2.587	2.923	2.575	2.644	2.811
Leipzig gesamt	1.255	1.326	1.523	1.698	1.868	2.199	2.539	2.909	2.675	2.658	2.877

Abbildung 24-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	44	62	51	64	85	88	59	68	74	68	68
Borsdorf	28	41	45	48	23	27	37	42	52	36	36
Machern	24	23	31	27	32	9	17	29	24	21	28
Brandis	27	24	16	14	34	44	31	28	34	42	16
Naunhof	0	1	2	6	3	2	1	2	11	3	3
Großpösna	0	1	0	2	20	36	10	4	14	4	8
Markkleeberg	171	192	170	135	135	115	90	135	157	165	162
Böhlen	15	53	70	53	46	81	38	18	34	39	28
Zwenkau	22	15	46	55	75	46	33	91	63	84	75
Pegau	7	4	9	6	17	7	15	27	14	3	4
Markranstädt	28	52	43	34	45	58	40	64	77	83	68
Schkeuditz	43	75	88	65	68	83	81	79	86	63	81
Rackwitz	7	12	18	6	12	15	9	11	10	21	18
Krostitz	10	2	0	2	0	1	0	0	2	0	0
Jesewitz	4	4	1	1	3	3	3	6	8	10	6
Umland gesamt	424	553	589	515	597	609	466	603	656	638	599

Abbildung 25-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlerer Angebotspreis (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	1.027	1.107	1.253	1.522	1.654	1.787	2.027	2.352	2.385	2.201	2.296
Borsdorf	895	1.087	1.139	1.648	1.544	1.986	2.058	2.279	2.031	2.294	2.078
Machern	899	1.136	1.187	1.267	1.447	1.485	2.163	2.239	2.031	2.106	2.039
Brandis	745	996	1.185	1.502	2.030	1.691	2.016	2.218	2.165	2.137	2.017
Naunhof	–	433	251	432	430	291	453	920	913	831	693
Großpösna	–	1.032	–	1.980	2.319	2.208	3.715	2.703	2.612	2.660	3.687
Markkleeberg	1.762	1.884	1.992	2.035	2.310	2.424	2.777	3.120	2.932	3.533	3.216
Böhlen	921	991	1.003	1.285	1.043	1.511	1.571	2.029	1.689	1.617	1.552
Zwenkau	1.055	1.077	1.480	1.265	1.527	1.603	2.000	2.391	2.194	2.893	2.213
Pegau	622	571	661	764	864	924	896	2.391	1.232	1.005	1.105
Markranstädt	807	1.279	1.190	1.327	1.412	1.435	1.771	2.199	2.079	2.416	2.148
Schkeuditz	835	1.168	1.743	1.338	1.405	2.059	2.324	2.156	2.030	2.185	2.432
Rackwitz	575	843	726	953	870	1.038	1.606	1.681	1.824	1.291	1.697
Krostitz	861	902	–	982	–	965	–	–	1.944	–	–
Jesewitz	704	1.233	1.467	1.293	1.164	1.086	1.091	1.518	2.166	1.389	1.671
Umland gesamt	1.200	1.334	1.447	1.514	1.655	1.821	2.133	2.410	2.263	2.490	2.431

Abbildung 25-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Einfamilienhäuser

Die Heterogenität des Teilmarktes „Einfamilienhäuser“ ist noch größer als die des Teilmarktes „Eigentumswohnungen“. Diese resultiert neben Unterschieden im Bauzustand und Ausstattungsniveau auch aus unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Der Teilmarkt für Einfamilienhäuser ist in Großstädten hinsichtlich der Anzahl von Angeboten und Käufen gegenüber Eigentumswohnungen wesentlich kleiner, da schlussendlich in Städten der Geschosswohnungsbau dominiert.

Zur Darstellung der Preisentwicklung in diesem Marktsegment wurde der Teilmarkt in zwei Baualterskategorien geteilt. Diese umfassen Einfamilienhäuser aus den Baujahren bis 1990 und Einfamilienhäuser aus den Baujahren nach 1990. Eine Gegenüberstellung zwischen Angebotspreisen und tatsächlichen Preisen auf Stadtbezirksebene lässt sich allerdings erst ab dem Jahr 2024 vornehmen. In den Jahren davor fehlt diese Differenzierung in den Grundstücksmarktberichten der Stadt Leipzig.

Bei der Analyse des Umlandes musste sich die Redaktion - analog zum Teilmarkt Eigentumswohnungen - auf die Angebotspreise beschränken, da die Grundstücksmarktberichte der Landkreise Leipzig und Nordsachsen keine Daten auf Gemeindeebene ausweisen.

In der Gegenüberstellung der Angebotspreise nach den beiden Baujahreskategorien wird deutlich, dass Einfamilienhäuser, die nach 1990 gebaut wurden, seit 2020 im Umland zu höheren Preisen angeboten wurden als Einfamilienhäuser aus den Baujahren bis 1990 in der Stadt Leipzig. Erst 2025 gleichen sich die Werte an. Vergleichsweise preiswert sind die angebotenen Einfamilienhäuser bis Baujahr 1990 im Umland der Stadt Leipzig.

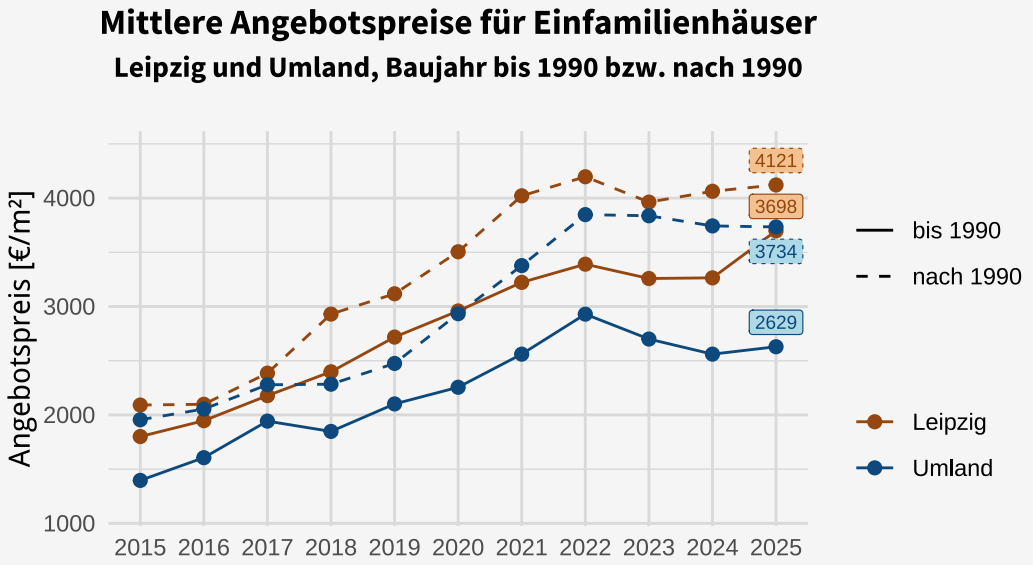


Abbildung 26-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990

Bei der Anzahl der Angebote in diesem Teilmarkt lässt sich keine eindeutige Entwicklungstendenz erkennen. Interessant ist jedoch, dass die Angebotszahlen in der Stadt Leipzig und in den Umlandgemeinden im Betrachtungszeitraum eine nahezu parallele Entwicklung aufweisen. Die besonders niedrigen Angebots- und Kauffallzahlen des Jahres 2021 dürften mit der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang stehen (vgl. Abbildung 27-1).

In der Stadt Leipzig sind die Kauffallzahlen durchgängig wesentlich geringer im Vergleich zur Anzahl der Angebote. Auch hier wird vermutet, dass ein wesentlicher Teil der Angebote im Zuge von Preiskorrekturen mehrfach auf den Plattformen erschienen ist.

Bei der Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser aus den Baujahren bis 1990 ist ein fast paralleler Entwicklungsverlauf von Stadt Leipzig und den Umlandgemeinden sichtbar. Ältere Einfamilienhäuser im Umland der Großstadt wurde im Mittel mit ca. 570 €/m² Wohnfläche preiswerter angeboten als in der Stadt Leipzig. Im Jahr 2022 wurden die höchsten Angebotspreise offeriert und auch gezahlt. Hier lagen die tatsächlich gezahlten Preise in Leipzig sogar über den Angebotspreisen. Ursache hierfür dürfte in der hohen Nachfrage bestehen, so dass möglicherweise sehr attraktive Angebote erst gar nicht in den Portalen erschienen sind. Auch in diesem Teilmarkt war ein Preiseinbruch mit dem Zinsschock 2023 zu verzeichnen. Während für die Stadt Leipzig die Angebotspreise ab 2024 wieder anstiegen, vollzieht sich bei den gezahlten Kaufpreisen in Leipzig und den Angebotspreisen in den Umlandgemeinden eher eine Seitwärtsbewegung (vgl. Abbildung 27-2).

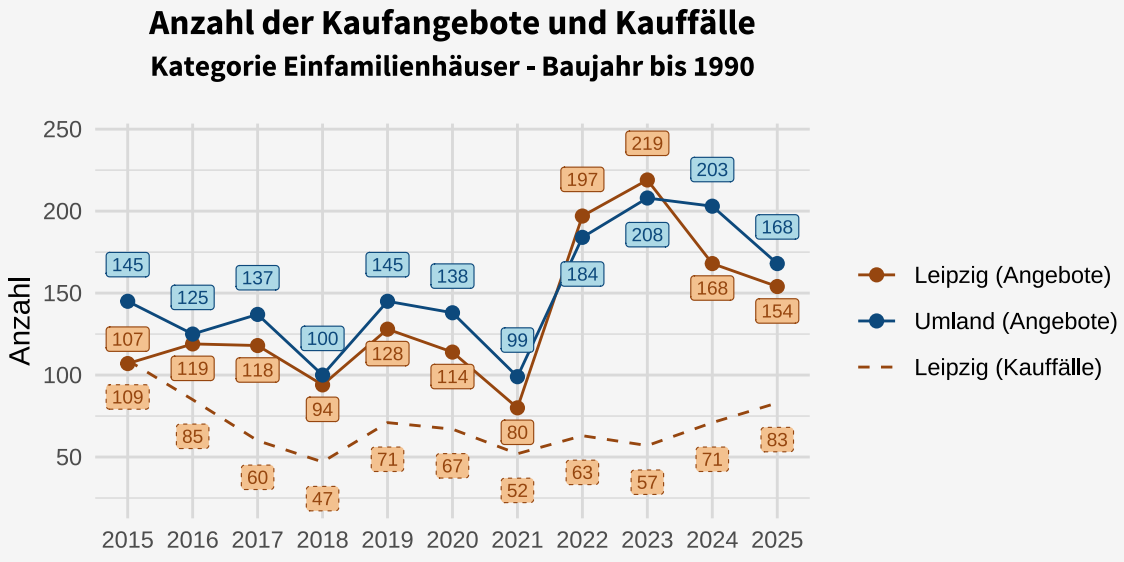


Abbildung 27-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

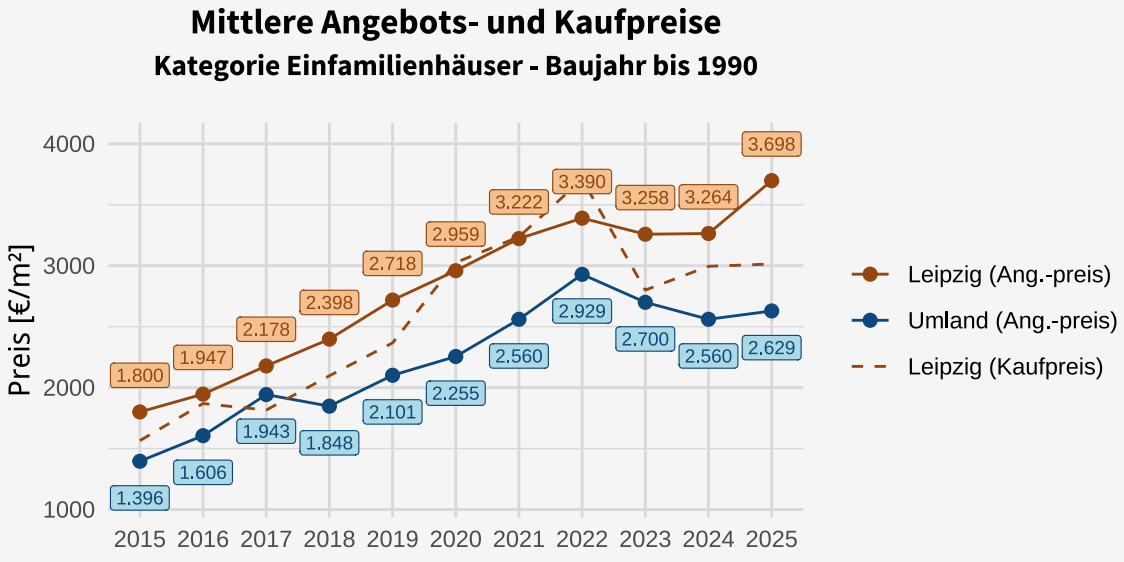


Abbildung 27-2
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Bei der kleinräumigen Analyse bestehen sowohl in den Leipziger Stadtbezirken als auch in den Umlandgemeinden signifikante Unterschiede in den Angebotszahlen. Bei sehr wenigen Angeboten kann ein einzelner Preis maßgeblich die mittlere Preisbildung beeinflussen.

Die meisten Angebote im Umland wurden in den Städten Markranstädt, Markkleeberg und Taucha erfasst. Im Jahr 2025 wurden die höchsten mittleren Angebotspreise in Markkleeberg mit 4.122 €/m² und in Großpösna mit 3.035 €/m² ermittelt (vgl. Abbildung 30-2).

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	2	3	2	0	5	5	3	9	5	9	5
Nordost	8	17	8	9	11	10	7	22	28	16	11
Ost	12	9	10	12	20	24	10	42	32	26	25
Südost	27	24	29	19	21	27	10	40	45	36	24
Süd	4	2	1	4	2	2	4	8	9	9	8
Südwest	3	12	9	10	11	10	2	21	25	9	17
West	8	4	4	1	2	5	8	5	17	8	9
Alt-West	12	23	32	16	16	14	12	22	30	22	23
Nordwest	18	10	9	9	13	7	10	11	15	12	10
Nord	10	13	14	9	22	12	14	19	14	22	23
Leipzig gesamt	107	119	118	94	128	114	80	197	219	168	154

Abbildung 28-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Kauffälle in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0	0
Nordost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11	10
Ost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12	13
Südost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11	8
Süd	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	1
Südwest	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7	7
West	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	11
Alt-West	–	–	–	–	–	–	–	–	–	14	11
Nordwest	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6	4
Nord	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6	18
Leipzig gesamt	109	85	60	47	71	67	52	63	57	71	83

Abbildung 28-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	3.199	2.313	2.527	–	2.935	2.191	935	1.698	2.574	2.986	3.411
Nordost	1.263	2.118	1.817	2.189	2.559	2.847	3.099	2.880	2.783	3.133	2.797
Ost	1.699	2.135	2.271	2.908	2.906	2.891	3.086	3.625	3.469	2.918	3.729
Südost	2.043	1.751	2.306	2.300	2.570	3.187	2.897	3.417	3.166	3.106	3.633
Süd	2.418	2.202	1.900	2.812	2.930	3.294	2.782	3.512	2.597	3.410	4.144
Südwest	1.757	2.356	2.296	2.188	2.986	2.800	3.649	4.226	3.771	3.724	4.331
West	2.491	2.102	2.785	2.756	2.126	3.648	3.670	3.049	3.721	4.030	4.040
Alt-West	1.590	1.906	2.282	2.230	2.585	3.058	3.686	3.126	3.311	3.173	3.648
Nordwest	1.326	1.595	2.148	2.386	2.203	2.519	3.357	3.220	2.444	3.121	2.768
Nord	2.099	1.864	1.595	2.483	3.068	3.013	3.268	4.044	3.698	4.049	4.437
Leipzig gesamt	1.800	1.947	2.178	2.398	2.718	2.959	3.222	3.390	3.258	3.264	3.698

Abbildung 29-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Kaufpreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.693	2.979
Ost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.824	2.589
Südost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.247	3.478
Süd	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.978	2.546
Südwest	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.648	3.502
West	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.830	3.225
Alt-West	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.923	3.056
Nordwest	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.872	2.839
Nord	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.827	3.726
Leipzig gesamt	1.565	1.869	1.816	2.097	2.367	3.026	3.237	3.709	2.800	2.995	3.014

Abbildung 29-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	22	15	13	7	27	13	17	18	21	27	24
Borsdorf	9	4	4	8	0	10	6	10	11	5	6
Machern	13	16	15	12	13	10	10	10	19	12	10
Brandis	9	4	10	4	12	9	5	14	18	18	14
Naunhof	4	3	1	1	2	2	3	1	3	3	1
Großpösna	3	6	9	5	6	6	7	18	5	28	11
Markkleeberg	31	22	27	10	29	18	8	14	36	26	25
Böhlen	6	3	7	2	5	7	2	10	4	1	4
Zwenkau	9	18	10	11	10	12	13	17	15	18	9
Pegau	4	3	7	7	9	10	8	8	11	14	6
Markranstädt	8	10	8	4	3	14	4	21	23	14	28
Schkeuditz	13	9	12	16	15	22	9	31	26	24	15
Rackwitz	3	2	1	2	5	4	3	8	5	4	5
Krostitz	9	9	11	10	8	6	6	3	10	5	2
Jesewitz	7	3	4	2	3	1	3	1	2	6	10
Umland gesamt	145	125	137	100	145	138	99	184	208	203	168

Abbildung 30-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	1.478	1.970	1.783	1.831	1.923	2.575	2.756	3.511	2.885	2.596	2.769
Borsdorf	2.088	1.959	2.212	2.324	–	2.697	2.968	2.694	2.712	2.172	2.229
Machern	973	1.662	2.056	1.791	2.397	1.942	1.692	2.878	2.105	2.694	2.392
Brandis	1.007	1.738	1.529	1.193	1.796	2.181	3.607	3.489	2.940	2.461	2.394
Naunhof	473	218	1.352	270	618	471	1.416	1.923	2.872	662	227
Großpösna	1.465	2.124	2.235	1.908	2.099	3.501	3.877	2.960	3.973	3.016	3.035
Markkleeberg	2.512	2.502	3.566	3.230	3.728	4.043	5.503	4.566	4.273	4.525	4.122
Böhlen	513	1.830	1.069	1.527	1.751	1.807	2.336	2.914	2.325	2.170	2.819
Zwenkau	1.109	1.314	1.483	1.533	1.879	2.655	2.581	2.817	2.761	2.039	2.494
Pegau	746	699	1.145	1.622	1.230	1.319	2.069	1.971	1.622	1.867	1.422
Markranstädt	1.087	1.219	1.498	1.827	1.568	1.975	2.043	3.212	2.474	1.792	2.438
Schkeuditz	1.297	1.109	1.759	1.725	1.729	1.668	1.860	2.140	2.087	2.333	2.315
Rackwitz	1.148	1.057	1.571	2.035	1.571	1.288	1.610	2.393	2.290	2.453	2.043
Krostitz	785	1.179	1.108	1.171	896	1.235	2.364	2.281	1.198	2.187	1.078
Jesewitz	586	653	1.154	1.538	1.538	1.931	2.489	2.333	2.610	1.806	1.889
Umland gesamt	1.396	1.606	1.943	1.848	2.101	2.255	2.560	2.929	2.700	2.560	2.629

Abbildung 30-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990

Die Angebotszahlen in diesem Teilmarkt verlaufen in der Stadt Leipzig und dem Umland nahezu parallel, wobei die Angebotszahl in Leipzig fast in allen Jahren unter der Angebotszahl im Umland liegt. Ursache hierfür ist, dass die Flächenverfügbarkeit für den Neubau von Einfamilienhäusern in der Stadt Leipzig geringer war und ist. Verfügbare Bauflächen in der Stadt wurden und werden primär für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Die Anzahl realisierter Käufe liegt weit unter den Angebotszahlen. Auch hier wird angenommen, dass Angebote mehrfach auf den Plattformen im Zuge von Preiskorrekturen eingestellt wurden. Eine weitere Ursache kann die Vielzahl von Angeboten in der Kategorie „Haus in Planung“ bestehen, die augenscheinlich mehrfach durch Fertigteilhausfirmen eingestellt werden. Wie groß die Diskrepanz zwischen Anzahl der Angebote und getätigte Käufe im Umland ist kann aufgrund der bereits genannten Datenlage nicht ausgewiesen werden.

In der Preisentwicklung wiederholt sich die Entwicklungstendenz zum Teilmarkt Einfamilienhäuser in den Baujahren bis 1990. Bis 2022 steigen die Angebotspreise in Leipzig und in den Umlandgemeinden kontinuierlich und fast parallel. Die Angebotspreise im Umland liegen im Mittel ca. 360 €/m² unter den Angebotspreisen in der Stadt Leipzig. Die Preisunterschiede zwischen Stadt und Umland sind hier geringer als bei den Angeboten in den Baujahren bis 1990, wo der Preisunterschied ca. 570 €/m² beträgt. Eine wesentliche Ursache dürfte darin bestehen, dass sehr attraktive Einfamilienhauslagen in der Stadt Leipzig gewachsene Siedlungslagen sind, die weit vor 1990 entwickelt wurden. Die tatsächlich gezahlten Preise in der Stadt Leipzig lagen bis 2020 leicht über den Angebotspreisen und ab 2022 leicht darunter. Seit 2023 lagen im Mittel die gezahlten Kaufpreise ca. 200 €/m² unter den Angebotspreisen. Während für die Stadt Leipzig wieder ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen ist, blieben die Angebotspreise in den Umlandgemeinden im Mittel nahezu unverändert.

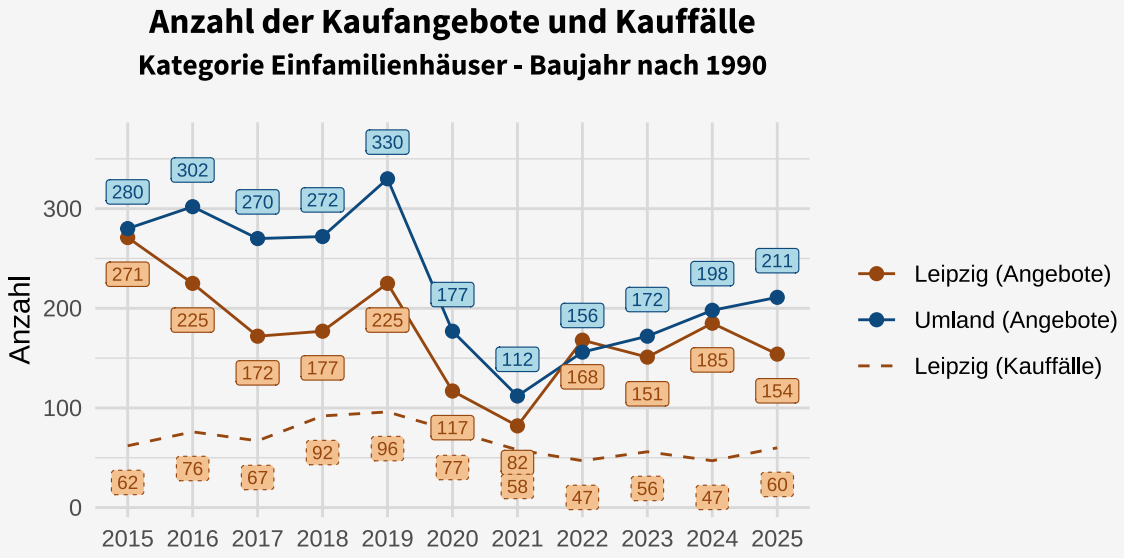


Abbildung 31-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

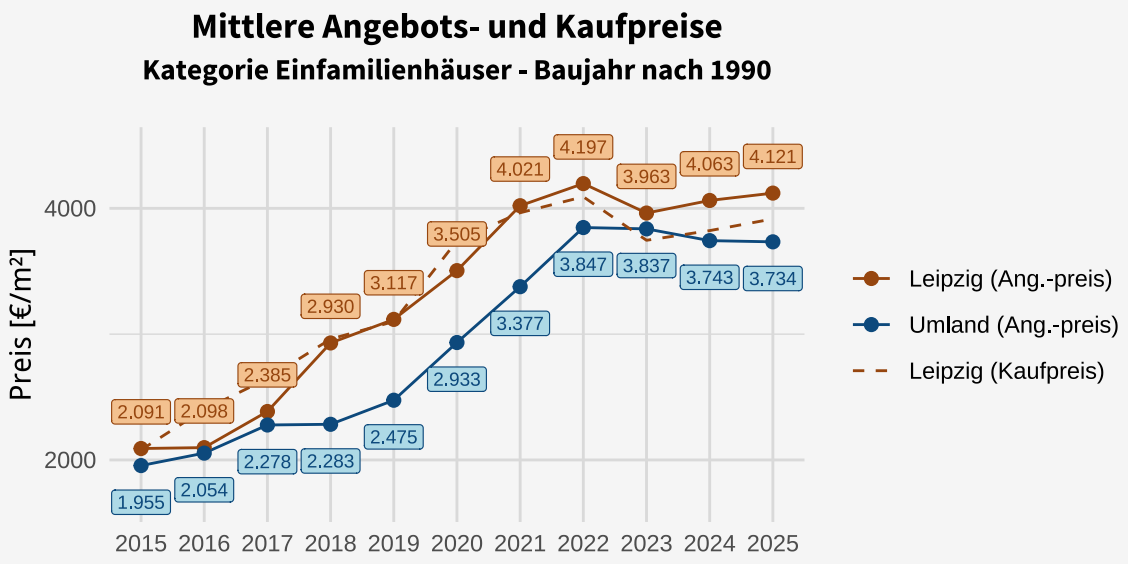


Abbildung 32-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Bei der kleinräumigen Betrachtung auf Stadtbezirksebene wird deutlich, dass die Angebote auf das gesamte Stadtgebiet relativ gleichmäßig verteilt sind. Eine Ausnahme hiervon bilden nur die Stadtbezirke Mitte und Süd mit sehr wenigen Angeboten im Analysezeitraum.

Auch bei den Umlandgemeinden sind die Angebote relativ gleich verteilt. Auffällig wenig Angebote wurden in Naunhof unterbreitet. In Naunhof wurde zwar eine Vielzahl von Einfamilienhäusern neu errichtet, die offensichtlich nicht über die Nutzung von Plattformen vertrieben wurden bzw. noch nicht wieder zum Verkauf anstehen.

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	6	27	6	6	7	6	4	2	9	3	6
Nordost	19	16	10	10	8	9	1	10	6	9	9
Ost	45	25	21	26	49	17	10	35	24	32	19
Südost	32	30	32	27	28	21	22	19	20	34	36
Süd	10	6	3	2	4	1	4	5	2	6	2
Südwest	19	13	10	10	23	9	10	10	14	24	24
West	34	14	6	22	13	8	2	23	20	17	13
Alt-West	17	19	21	10	26	11	10	17	20	21	11
Nordwest	61	27	42	28	53	24	11	24	19	9	13
Nord	16	30	13	25	12	10	9	25	19	30	23
Leipzig gesamt	271	225	172	177	225	117	82	168	151	185	154

Abbildung 33-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Kauffälle in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nordost	4	2	3	2	7	2	1	5	4	1	1
Ost	14	15	10	14	14	19	12	11	10	5	10
Südost	12	15	27	31	22	8	14	8	8	8	14
Süd	2	1	1	0	0	0	1	1	0	1	2
Südwest	4	3	4	5	6	12	3	1	6	7	7
West	4	5	8	5	9	6	5	6	2	7	5
Alt-West	5	9	6	3	12	9	8	4	4	3	6
Nordwest	9	8	3	8	8	9	2	6	9	2	8
Nord	8	17	5	24	18	12	12	5	13	13	7
Leipzig gesamt	62	76	67	92	96	77	58	47	56	47	60

Abbildung 33-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	1.255	1.378	1.717	3.597	2.227	2.066	2.460	2.907	2.814	3.042	3.756
Nordost	1.900	2.076	2.655	2.487	2.786	3.363	5.208	3.866	3.714	3.095	3.476
Ost	1.963	2.090	2.331	2.788	3.243	3.705	3.860	4.389	3.935	3.988	4.181
Südost	2.275	2.289	2.596	3.115	3.189	3.492	4.323	4.039	3.815	3.972	4.415
Süd	2.233	2.269	1.105	2.372	2.119	4.221	4.014	5.701	4.696	4.185	1.550
Südwest	2.209	2.510	2.785	2.705	2.827	3.385	3.886	3.821	3.950	4.235	4.382
West	1.999	2.114	2.606	3.068	3.264	3.839	5.795	4.166	3.459	3.827	3.556
Alt-West	2.089	2.226	2.619	2.654	3.189	3.617	4.169	5.113	5.275	4.881	4.691
Nordwest	2.165	2.037	2.179	3.208	3.235	3.509	3.829	3.658	4.042	3.824	4.274
Nord	1.995	2.207	2.448	2.749	2.926	3.464	4.193	4.324	4.192	4.265	3.877
Leipzig gesamt	2.091	2.098	2.385	2.930	3.117	3.505	4.021	4.197	3.963	4.063	4.121

Abbildung 34-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Kaufpreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	–	5.563	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nordost	1.910	2.387	2.364	1.902	2.646	3.160	3.333	4.383	3.674	3.144	3.388
Ost	2.135	2.242	2.617	2.836	3.007	3.938	3.977	3.886	3.696	3.179	4.512
Südost	2.342	2.349	2.676	2.834	3.149	3.295	4.062	3.959	3.741	4.465	4.025
Süd	2.145	3.077	2.787	–	–	–	3.983	7.447	–	4.500	3.891
Südwest	2.458	2.600	2.537	4.766	3.341	3.899	3.603	2.479	3.728	3.645	3.618
West	2.284	1.902	2.770	3.004	2.996	3.462	3.931	4.139	3.931	3.710	3.555
Alt-West	1.755	2.554	2.714	2.772	3.076	3.409	3.983	4.254	4.271	3.189	4.179
Nordwest	1.863	2.504	2.593	3.143	3.416	3.698	4.647	4.212	3.689	3.903	3.738
Nord	1.938	2.344	2.520	2.864	3.135	4.093	3.868	3.788	3.670	3.968	3.470
Leipzig gesamt	2.080	2.401	2.646	2.961	3.100	3.742	3.965	4.092	3.746	3.823	3.916

Abbildung 34-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	25	30	26	14	61	18	9	10	21	15	16
Borsdorf	16	13	17	10	10	7	7	11	4	6	12
Machern	23	12	24	27	29	13	3	16	10	22	44
Brandis	49	25	18	15	11	19	10	16	13	9	15
Naunhof	0	1	0	0	1	2	0	0	0	2	1
Großpösna	15	15	24	23	39	16	15	8	9	21	20
Markkleeberg	57	50	29	30	19	13	9	27	41	45	29
Böhlen	11	11	4	6	9	2	2	1	1	7	4
Zwenkau	23	36	23	9	16	13	2	10	17	15	14
Pegau	6	8	13	23	13	14	5	6	9	12	9
Markranstädt	15	32	25	39	46	35	18	10	25	9	14
Schkeuditz	23	42	47	39	36	10	19	16	14	16	17
Rackwitz	7	4	1	9	10	3	4	7	4	7	3
Krostitz	9	16	20	23	27	7	7	5	2	9	10
Jesewitz	5	7	1	6	5	7	6	14	4	7	4
Umland gesamt	280	302	270	272	330	177	112	156	172	198	211

Abbildung 35-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	1.927	2.325	2.729	2.712	2.730	3.181	3.588	3.751	4.025	3.933	4.259
Borsdorf	1.865	2.064	2.044	2.289	2.306	2.773	3.471	3.255	2.999	3.079	2.919
Machern	2.001	2.184	2.292	2.091	2.212	3.081	3.048	3.791	3.249	3.268	3.693
Brandis	1.858	1.680	2.123	2.452	2.223	2.494	4.075	3.464	3.493	2.985	3.821
Naunhof	–	1.115	–	–	1.434	2.313	–	–	–	612	525
Großpösna	1.587	2.236	2.501	2.497	2.816	3.381	3.461	3.516	3.830	3.548	3.732
Markkleeberg	2.458	2.689	3.686	3.122	3.764	3.387	5.640	6.279	5.526	5.688	5.518
Böhlen	1.960	2.095	2.661	2.459	2.613	3.435	2.830	4.632	3.583	4.125	2.585
Zwenkau	1.909	2.129	2.359	2.787	2.747	3.656	2.883	4.482	3.255	3.851	4.261
Pegau	1.983	1.792	1.755	1.952	2.042	2.443	2.145	2.597	3.205	2.996	3.122
Markranstädt	2.357	2.088	1.946	2.089	2.222	2.952	3.424	3.942	3.447	3.415	3.114
Schkeuditz	1.543	1.681	2.000	2.139	2.449	2.639	3.037	3.349	2.670	2.875	3.252
Rackwitz	1.572	1.271	1.759	1.796	1.923	3.142	3.423	3.869	4.126	3.436	2.865
Krostitz	1.557	1.484	1.707	1.961	2.023	2.532	3.104	3.068	2.467	3.135	2.963
Jesewitz	1.242	1.653	2.192	2.166	2.109	2.249	2.820	2.876	2.880	2.821	2.331
Umland gesamt	1.955	2.054	2.278	2.283	2.475	2.933	3.377	3.847	3.837	3.743	3.734

Abbildung 35-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Objektarten Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden zusammengefasst und analog zu den Einfamilienhäusern in die beiden Kategorien nach den Baujahren „bis 1990“ und „nach 1990“eingeteilt.

Beim Vergleich der Angebotspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Leipzig und in den Umlandgemeinden differenziert nach den beiden Baualterskategorien wird eine annähernd parallele Entwicklung bis 2022 sichtbar. Ab 2022 übersteigen die Angebotspreise der „neueren“ Häuser im Umland die Angebotspreise der „älteren“ Häuser in der Stadt Leipzig.

Besonders auffällig ist der maßgeblich vom Trend abweichende Angebotspreis im Jahr 2017 für das Umland für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Baualtersklasse bis 1990. Dieser abweichend hohe mittlere Angebotspreis resultiert aus der hohen Angebotszahl (47) und dem hohen mittleren Angebotspreis (3.531 €/m²) in Schkeuditz gegenüber nur 19 Angeboten in allen anderen Umlandgemeinden zusammen. Inwieweit die Preise in Schkeuditz tatsächlich realisiert wurden, kann nicht nachgewiesen werden.

Mittlere Angebotspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Leipzig und Umland, Baujahr bis 1990 bzw. nach 1990

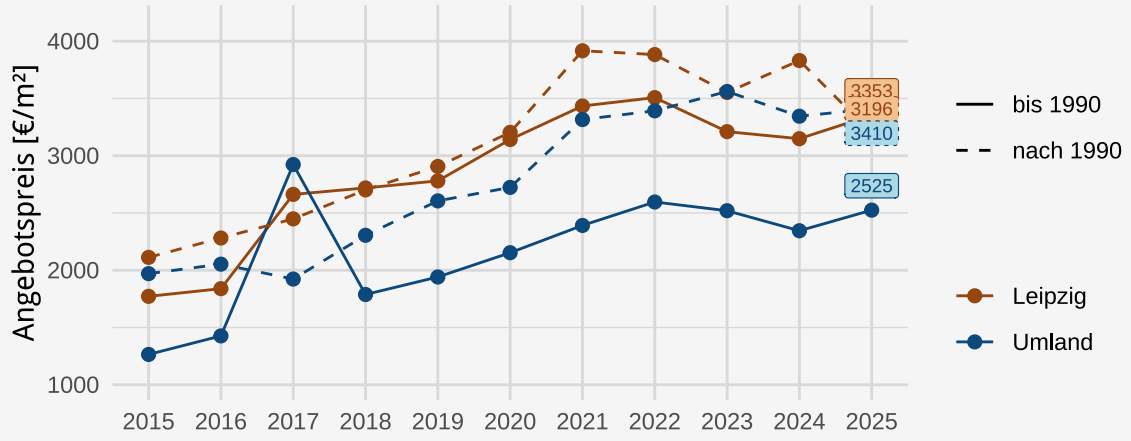


Abbildung 36-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1990

In diesem Marktsegment lässt sich weder für die Stadt Leipzig noch für das Umland eine eindeutige Entwicklungstendenz bei der Anzahl der unterbreiteten Kaufangebote feststellen. Auffällig ist, dass in den Jahren 2015 und 2016 wesentlich mehr Kauffälle als Angebote ausgewiesen sind. Trotz des Baujahres bis 1990 könnte es sich bei einem Teil dieser Angebote um Erstverkäufe handeln. Das würde solche Objekte betreffen, in denen aus vormals kleinen älteren Mehrfamilienhäusern durch die Zusammenlegung übereinander liegender Wohnungen Reihenhäuser entwickelt wurden. Solche Bauträgerobjekte werden mitunter direkt vermarktet und erscheinen daher nicht immer auf den Immobilienplattformen. In allen anderen Jahren lagen in der Stadt Leipzig die Anzahl der realisierten Käufe unter den Angebotszahlen. Auch hier wird vermutet, dass Objekte im Zuge von Preiskorrekturen mehrfach eingestellt wurden.

Die tatsächliche gezahlten Preise lagen mit Ausnahme des Jahres 2022 stetig unter den Angebotspreisen. Beim Vergleich der Angebotspreise in diesem Marktsegment ist mit Ausnahme des Jahres 2017 eine fast parallele Entwicklung zwischen Stadt und Umlandgemeinden festzustellen. Die besondere Angebotssituation im Jahr 2017 wurde bereits auf S. 36 begründet. Im Mittel wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Baujahren bis 1990 im Zeitraum von 2018 bis 2025 im Umland um ca. 700 €/m² Wohnfläche günstiger angeboten.

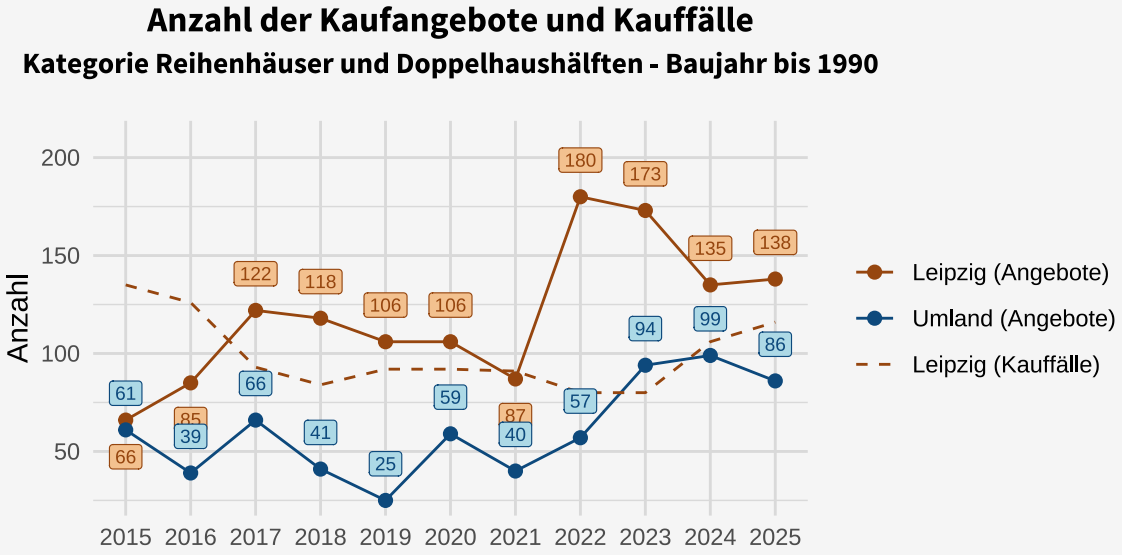


Abbildung 37-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

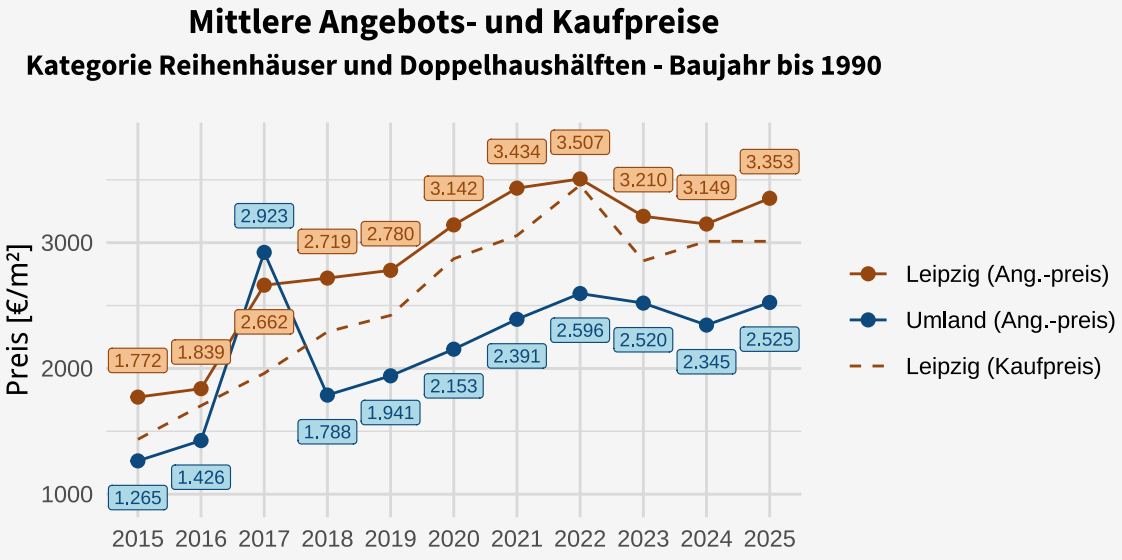


Abbildung 37-2
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Bei der kleinräumigen Verteilung der Angebote in der Stadt Leipzig fällt auf, dass in den Stadtbezirken Mitte und West fast keine Angebote offeriert wurden. Bei den Umlandgemeinden fällt auf, dass in diesem Marktsegment die Umlandstädte Markranstädt, Schkeuditz, Taucha und Markkleeberg die meisten Angebote aufweisen. Die Angebotspreise sind in der Stadt Leipzig relativ gleich verteilt. Auffällig ist hier, dass im Jahr 2025 die niedrigsten Angebotspreise im Stadtbezirk Mitte aufgerufen wurden. Im Umland ist die Spreizung der Angebotspreise zwischen den Gemeinden größer. Im Jahr 2025 wurden in diesem Marktsegment in Markkleeberg Angebote im Mittel zu 4.043 €/m² offeriert, während es in Böhlen nur 1.769 €/m² waren. Vgl. Abbildung 40-1.

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	0	1	1	2	4	4	4	2	5	5	1
Nordost	5	14	15	24	15	23	12	38	38	35	24
Ost	3	9	11	13	15	11	10	19	17	14	12
Südost	15	9	10	10	22	16	12	38	27	18	28
Süd	18	12	11	7	6	14	10	13	18	20	18
Südwest	10	8	9	17	11	11	13	16	16	15	12
West	2	1	2	1	0	1	4	1	3	1	0
Alt-West	2	7	2	8	4	4	4	10	6	9	10
Nordwest	10	9	55	9	9	14	8	27	27	12	18
Nord	3	14	3	27	21	8	11	16	18	7	14
Leipzig gesamt	66	85	122	118	106	106	87	180	173	135	138

Abbildung 38-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Kauffälle in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	0
Nordost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	21	23
Ost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9	17
Südost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10	22
Süd	–	–	–	–	–	–	–	–	–	16	23
Südwest	–	–	–	–	–	–	–	–	–	20	14
West	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	0
Alt-West	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9	5
Nordwest	–	–	–	–	–	–	–	–	–	13	17
Nord	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5	14
Leipzig gesamt	135	126	93	84	92	92	91	80	80	106	116

Abbildung 37-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	–	1.567	2.025	1.748	1.669	40.226	2.496	1.142	1.860	2.645	2.463
Nordost	1.761	1.593	2.278	2.672	2.527	3.249	3.491	3.478	3.651	2.906	3.087
Ost	1.558	1.569	2.091	2.444	2.782	3.341	2.929	3.229	2.809	2.653	2.847
Südost	1.551	1.876	2.223	2.473	3.333	3.211	3.631	4.026	2.945	3.607	3.356
Süd	2.146	2.229	2.302	2.791	2.841	3.365	4.459	3.971	3.771	3.616	3.910
Südwest	1.924	1.940	2.182	3.020	3.170	4.134	3.404	3.013	3.089	3.352	3.828
West	1.169	809	1.300	997	–	2.103	3.008	2.976	3.209	1.918	–
Alt-West	1.439	2.193	1.897	2.559	2.774	2.821	3.883	3.054	2.893	3.226	3.266
Nordwest	1.447	1.895	3.288	1.942	2.237	2.685	3.085	2.885	2.922	2.926	3.452
Nord	2.106	1.668	2.536	3.266	2.809	2.251	3.465	4.362	3.486	3.436	3.116
Leipzig gesamt	1.772	1.839	2.662	2.719	2.780	3.142	3.434	3.507	3.210	3.149	3.353

Abbildung 39-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Kaufpreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4.000	–
Nordost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.617	2.617
Ost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.572	2.532
Südost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.016	3.455
Süd	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.639	3.537
Südwest	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.098	3.210
West	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.893	–
Alt-West	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.458	3.508
Nordwest	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.419	2.846
Nord	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.665	2.945
Leipzig gesamt	1.436	1.704	1.961	2.291	2.422	2.872	3.057	3.458	2.856	3.011	3.011

Abbildung 39-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1990

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	21	3	4	8	2	9	3	3	3	10	15
Borsdorf	5	1	0	3	2	4	6	3	5	1	5
Machern	0	0	1	0	0	0	0	5	1	0	0
Brandis	5	2	1	2	1	1	4	1	2	6	3
Naunhof	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Großpösna	0	4	2	0	1	3	2	8	10	5	4
Markkleeberg	4	4	3	8	1	6	6	6	12	14	9
Böhlen	3	4	5	5	1	6	4	7	13	10	9
Zwenkau	6	3	1	3	8	4	2	3	4	9	3
Pegau	3	0	0	1	5	5	3	6	7	6	0
Markranstädt	10	7	2	5	2	7	3	10	16	11	11
Schkeuditz	4	10	47	4	4	10	4	9	10	19	12
Rackwitz	0	3	0	0	0	1	0	0	2	1	4
Krostitz	2	0	3	3	0	5	6	1	5	2	5
Jesewitz	0	0	0	3	0	2	1	1	6	3	4
Umland gesamt	61	39	66	41	25	59	40	57	94	99	86

Abbildung 40-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr bis 1990

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	1.581	1.797	2.151	1.584	1.900	2.447	2.658	3.199	3.073	2.812	2.869
Borsdorf	1.882	1.533	–	2.469	2.210	2.205	2.619	4.341	2.374	2.740	2.888
Machern	–	–	817	–	–	–	–	1.896	2.720	–	–
Brandis	803	1.444	2.000	1.440	1.594	2.494	2.101	1.646	2.256	2.515	2.040
Naunhof	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	765
Großpösna	–	1.747	1.967	–	2.160	3.965	2.518	3.108	1.610	2.148	3.926
Markkleeberg	1.811	2.716	1.465	2.773	3.441	4.250	3.728	4.079	4.073	3.572	4.043
Böhlen	1.512	1.423	1.603	2.007	2.577	2.046	2.547	2.011	2.652	2.192	1.769
Zwenkau	1.097	1.151	2.167	1.298	1.687	1.676	2.338	2.384	2.256	1.731	1.913
Pegau	367	–	–	449	572	1.018	962	1.903	1.709	1.464	–
Markranstädt	865	1.058	1.200	1.506	3.407	2.754	2.632	2.369	2.760	2.061	2.698
Schkeuditz	1.179	1.222	3.531	2.010	2.873	1.584	2.182	2.562	2.361	2.316	2.287
Rackwitz	–	1.336	–	–	–	735	–	–	1.083	211	1.903
Krostitz	670	–	696	1.376	–	1.142	1.560	960	2.642	1.898	1.936
Jesewitz	–	–	–	635	–	2.411	3.033	1.601	1.757	1.400	1.367
Umland gesamt	1.265	1.426	2.923	1.788	1.941	2.153	2.391	2.596	2.520	2.345	2.525

Abbildung 40-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990

Bei der Anzahl der unterbreiteten Kaufangebote in diesem Teilmarkt lässt sich weder für die Stadt Leipzig noch für das Umland eine Entwicklungstendenz feststellen. Die Angebotszahlen schwanken relativ stark. Der Anzahl der Kauffälle liegt in der Stadt Leipzig ab 2017 unter der Anzahl unterbreiteter Kaufangebote. Auch hier wird vermutet, dass dieselben Objekte im Zuge von Preiskorrekturen mehrfach auf den Plattformen erschienen sind.

Die tatsächlich gezahlten Kaufpreise weichen in diesem Marktsegment ebenfalls von den Angebotspreisen ab. Hier lag der Preisunterschied in der Stadt Leipzig im Zeitraum von 2015 bis 2025 im Mittel bei ca. 200 €/m². Vergleicht man die Angebotspreise zwischen Stadt Leipzig und den Umlandgemeinden lagen die Angebotspreise im Umland im Mittel um 310 €/m² unter den städtischen Angeboten.

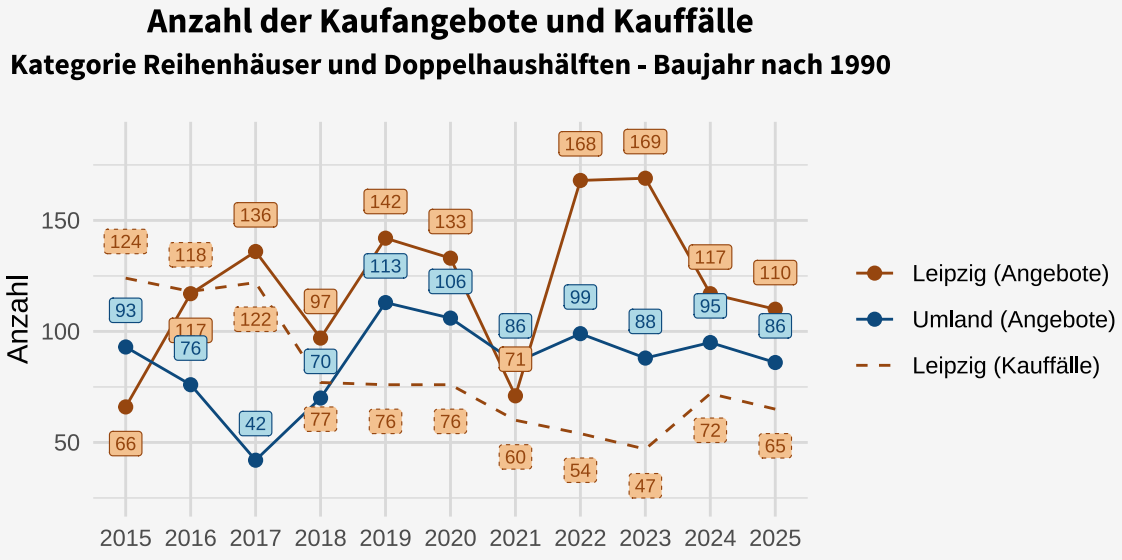


Abbildung 41-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

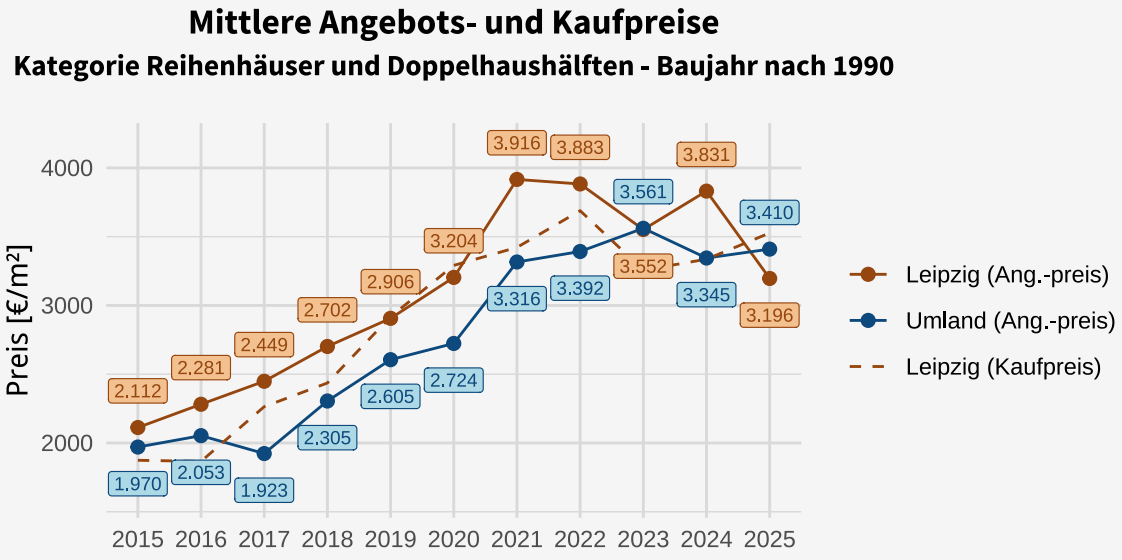


Abbildung 41-2
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Bei der kleinräumigen Verteilung der Angebotspreise und auch der realisierten Preise werden für das Jahr 2025 erhebliche Preisunterschiede deutlich. Im Stadtbezirk Mitte wurden vier Angebote für im Mittel 1.606 €/m² unterbreitet. Im selben Jahr fand aber kein Verkauf statt. Im Stadtbezirk Südwest wurden 10 Angebote zu einem fast dreifach höheren mittleren Preis von 4.708 €/m² angeboten. Im selben Jahr wurden aber nur zwei Kauffälle realisiert, diese aber dann zu einem noch höheren mittleren Preis von 5.069 €/m². Zu berücksichtigen ist allerdings, dass zwischen Angebot und tatsächlichem Kauf immer eine zeitliche Verschiebung besteht.

In den Umlandgemeinden weichen die Angebotszahlen ebenfalls erheblich voneinander ab. Im Jahr 2025 wurden die meisten Angebote in Großpösna (23) und in Markranstädt (10) ermittelt. Die höchsten Angebotspreise werden seit 2015 in Markkleeberg aufgerufen.

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	2	4	2	0	2	5	3	8	10	3	4
Nordost	8	13	29	12	17	13	10	17	17	9	7
Ost	7	11	14	12	30	21	16	33	32	14	26
Südost	9	10	21	9	21	12	8	18	12	22	9
Süd	10	10	3	2	3	3	5	7	7	3	3
Südwest	3	6	8	10	2	11	6	10	12	6	10
West	5	5	2	7	12	3	1	9	7	3	10
Alt-West	10	18	21	11	20	10	5	10	13	13	9
Nordwest	4	13	9	3	15	14	8	10	13	12	4
Nord	9	27	24	26	18	43	11	48	45	29	25
Leipzig gesamt	66	117	136	97	142	133	71	168	169	117	110

Abbildung 42-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Kauffälle in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	2	4	0	1	1	1	1	0	1	1	0
Nordost	2	3	2	4	2	0	4	4	5	3	3
Ost	15	17	11	10	9	14	4	10	13	12	16
Südost	5	15	23	11	7	5	6	9	5	11	7
Süd	19	2	3	2	2	4	3	3	2	1	4
Südwest	4	14	32	7	10	11	4	0	4	3	2
West	5	10	10	7	7	3	3	2	1	4	4
Alt-West	24	12	16	5	5	3	2	4	2	5	8
Nordwest	13	9	4	7	8	5	2	6	2	4	4
Nord	35	32	21	23	25	30	31	16	12	28	17
Leipzig gesamt	124	118	122	77	76	76	60	54	47	72	65

Abbildung 42-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	2.677	2.141	1.995	–	3.973	4.193	2.320	5.072	4.061	4.316	1.606
Nordost	2.125	2.622	2.659	2.701	2.772	2.983	4.419	3.597	3.617	3.907	3.093
Ost	1.812	1.980	2.128	2.845	2.847	3.080	4.004	3.557	3.252	3.676	3.496
Südost	2.534	2.727	2.858	2.712	2.813	3.377	4.211	4.306	4.070	3.991	4.141
Süd	2.221	2.490	2.381	3.234	4.389	3.138	3.853	5.564	4.223	4.863	1.953
Südwest	2.887	2.671	2.488	2.894	2.915	3.203	3.782	4.641	3.961	3.840	4.708
West	1.641	1.915	2.342	2.188	2.905	3.375	2.724	3.157	2.694	3.280	2.308
Alt-West	1.952	2.061	2.155	2.331	3.026	3.673	5.298	4.687	3.655	3.328	3.282
Nordwest	2.021	2.014	1.911	2.203	2.813	2.867	3.437	3.975	3.280	4.147	2.946
Nord	1.880	2.405	2.603	2.984	3.139	3.316	3.517	3.698	3.497	3.783	3.305
Leipzig gesamt	2.112	2.281	2.449	2.702	2.906	3.204	3.916	3.883	3.552	3.831	3.196

Abbildung 43-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Kaufpreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	1.734	2.651	–	4.735	4.349	5.685	4.605	–	6.069	6.944	–
Nordost	1.701	2.407	1.838	2.114	1.947	–	3.793	3.713	3.193	3.742	2.909
Ost	1.700	1.721	1.823	2.275	2.743	3.060	3.753	3.543	2.868	3.273	3.185
Südost	2.170	2.185	2.528	2.510	3.070	3.223	3.323	3.874	3.583	3.392	3.632
Süd	2.308	2.039	3.197	3.922	3.344	3.046	4.001	4.563	3.667	3.947	3.909
Südwest	3.123	2.004	2.340	2.728	3.311	4.085	3.234	–	3.549	3.532	5.069
West	1.370	1.523	2.164	2.209	2.735	3.434	3.021	2.814	2.133	2.768	3.050
Alt-West	1.965	2.074	2.513	2.854	2.649	3.019	2.891	4.188	2.948	3.121	3.837
Nordwest	1.596	1.704	2.001	2.377	2.585	2.716	2.849	3.593	3.199	3.348	3.495
Nord	1.658	1.643	1.922	2.204	2.980	3.077	3.391	3.528	3.324	3.243	3.620
Leipzig gesamt	1.874	1.866	2.264	2.436	2.918	3.291	3.422	3.689	3.257	3.336	3.527

Abbildung 43-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	16	10	5	23	15	9	3	15	14	14	6
Borsdorf	1	6	5	2	12	1	2	7	8	8	2
Machern	4	0	3	4	7	10	10	2	1	4	4
Brandis	11	4	4	2	1	3	7	1	1	1	3
Naunhof	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Großpösna	1	1	6	8	2	8	9	14	3	12	23
Markkleeberg	30	27	4	11	9	16	10	15	21	14	9
Böhlen	0	2	1	0	9	0	0	2	0	0	3
Zwenkau	1	6	2	0	7	15	5	5	8	5	5
Pegau	1	0	1	2	0	3	0	1	0	1	2
Markranstädt	17	17	10	9	25	12	22	18	16	10	10
Schkeuditz	9	2	2	8	27	28	24	10	14	14	8
Rackwitz	0	2	2	1	1	5	0	3	2	2	5
Krostitz	0	3	1	0	0	0	0	1	3	9	4
Jesewitz	0	0	0	4	0	1	1	5	0	4	4
Umland gesamt	93	76	42	70	113	106	86	99	88	95	86

Abbildung 44-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	1.562	1.733	1.981	2.396	2.579	2.703	2.469	3.110	3.012	3.143	2.222
Borsdorf	1.080	1.800	1.753	1.818	2.630	2.750	2.876	2.683	2.687	3.146	3.050
Machern	1.079	–	1.454	2.147	2.653	2.550	2.639	2.973	3.298	2.568	2.226
Brandis	1.382	1.325	1.442	1.512	2.244	2.695	3.263	3.035	3.365	1.982	2.884
Naunhof	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Großpösna	1.266	2.325	2.134	2.332	2.642	3.061	3.465	3.770	3.979	2.947	3.941
Markkleeberg	2.894	2.559	2.612	2.896	3.313	3.461	4.132	4.127	13.408	4.915	4.771
Böhlen	–	2.079	1.496	–	2.287	–	–	3.810	–	–	3.161
Zwenkau	1.131	2.177	2.543	–	3.850	2.927	3.829	3.682	3.919	4.671	4.390
Pegau	2.154	–	1.738	1.794	–	2.415	–	2.608	–	1.938	3.131
Markranstädt	1.683	1.897	1.875	2.305	2.576	2.617	3.557	3.384	3.081	2.491	3.254
Schkeuditz	1.447	1.924	2.195	2.265	2.341	2.260	3.202	3.208	3.099	3.088	2.781
Rackwitz	–	1.845	1.957	1.352	1.716	2.352	–	2.639	2.447	2.715	2.667
Krostitz	–	1.330	1.073	–	–	–	–	3.387	3.743	4.157	3.253
Jesewitz	–	–	–	1.579	–	3.089	1.970	2.779	–	2.195	2.554
Umland gesamt	1.970	2.053	1.923	2.305	2.605	2.724	3.316	3.392	3.561	3.345	3.410

Abbildung 44-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mehrfamilienhäuser

In der Kategorie Mehrfamilienhäuser erfolgt keine Unterscheidung nach Baualtersklassen. Die Darstellung konzentriert sich auf die verfügbaren Daten zu sanierten Mehrfamilienhäusern im Wiederverkauf. In welchem konkreten Modernisierungs- oder Sanierungszustand sich diese Gebäude befinden, konnte aus den Daten nicht entnommen werden. Insofern muss man sich bewusst sein, dass zwischen den einzelnen Objekten große qualitative Unterschiede bestehen können.

In der Stadt Leipzig lag die Anzahl der tatsächlich getätigten Käufe stets über der Anzahl der unterbreiteten Kaufangebote. Damit wird deutlich, dass die Immobilien-Plattformen beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern nicht der primäre Vertriebsweg sind.

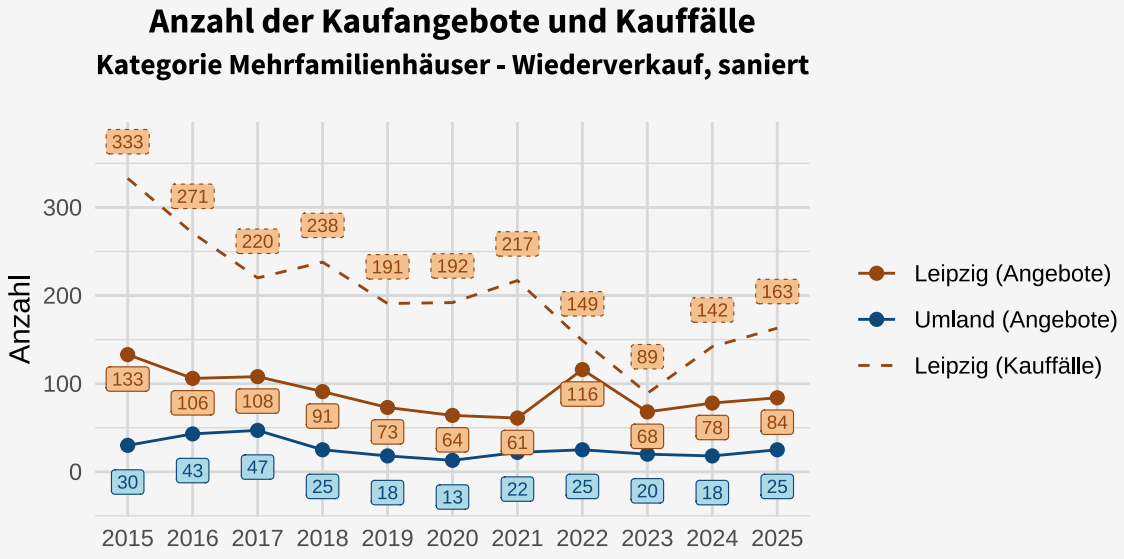


Abbildung 45-1
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

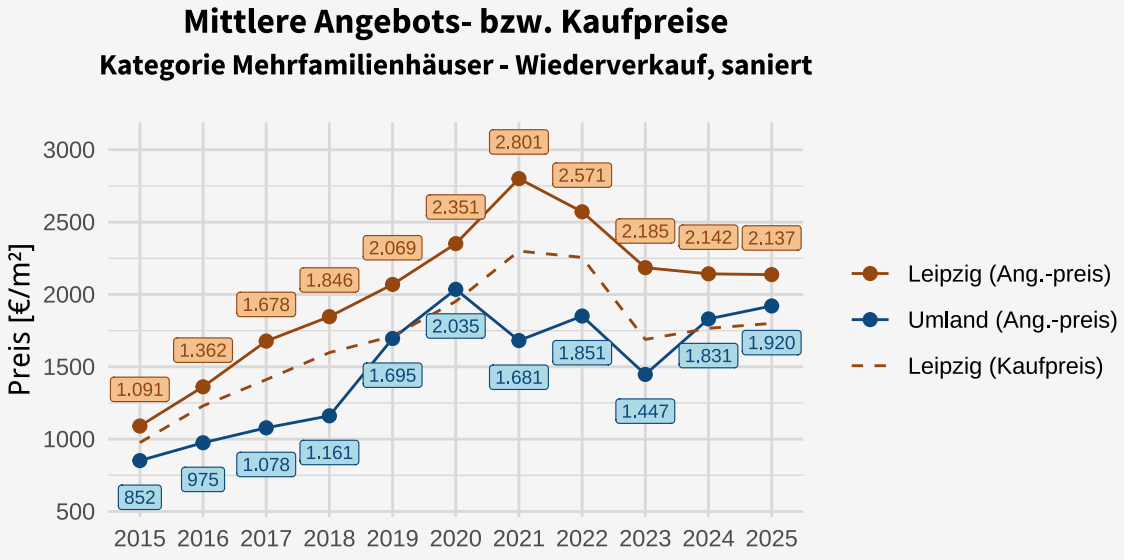


Abbildung 45-2
Quellen: Real Estate Pilot AG und Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf, saniert

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	10	6	3	9	3	5	7	6	4	2	6
Nordost	8	2	6	4	6	10	10	7	5	2	2
Ost	29	28	27	19	19	11	9	23	12	10	15
Südost	22	13	21	10	3	2	10	9	10	7	12
Süd	5	6	10	1	6	8	6	10	3	10	8
Südwest	19	26	10	17	10	8	11	18	12	9	7
West	2	0	0	1	0	0	0	0	0	1	3
Alt-West	10	13	13	10	9	10	5	21	15	21	14
Nordwest	18	4	8	9	11	8	0	10	4	5	10
Nord	10	8	10	9	7	5	2	12	3	11	10
Leipzig gesamt	133	106	108	91	73	64	61	116	68	78	84

Abbildung 46-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Anzahl der Kauffälle in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf, saniert

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	26	28	12	14	13	13	21	8	2	5	11
Nordost	27	13	8	15	7	19	10	9	3	8	17
Ost	58	43	53	33	33	41	30	30	17	17	37
Südost	44	44	26	34	22	14	25	20	16	22	18
Süd	21	27	18	26	13	10	24	15	6	13	8
Südwest	51	26	26	28	27	26	32	24	14	22	18
West	0	3	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Alt-West	40	34	30	39	30	29	32	12	12	22	22
Nordwest	25	18	14	13	11	10	14	10	5	9	7
Nord	41	35	33	36	34	30	29	21	14	24	24
Leipzig gesamt	333	271	220	238	191	192	217	149	89	142	163

Abbildung 46-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf, saniert

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	1.188	1.579	1.436	1.742	2.250	2.843	3.132	3.568	2.092	2.646	1.254
Nordost	871	2.364	1.299	1.740	2.509	2.226	2.601	2.300	1.865	1.645	2.550
Ost	991	1.178	1.459	1.785	2.036	2.041	2.327	2.291	2.027	1.830	2.089
Südost	1.082	1.310	1.766	1.845	1.545	1.741	2.710	2.047	2.179	2.769	2.156
Süd	1.151	1.724	1.634	2.216	2.577	2.917	3.418	2.668	1.711	2.347	2.587
Südwest	1.283	1.737	1.939	1.958	2.196	2.605	2.684	2.798	2.300	1.877	2.657
West	1.067	–	–	1.155	–	–	–	–	–	1.632	2.317
Alt-West	1.169	1.174	2.014	1.690	1.776	2.202	2.772	2.608	2.457	2.112	1.819
Nordwest	1.009	1.204	1.349	1.682	2.209	1.800	–	2.471	1.682	1.890	1.983
Nord	1.273	1.424	1.939	2.314	2.123	2.761	2.693	2.800	2.681	2.387	2.386
Leipzig gesamt	1.091	1.362	1.678	1.846	2.069	2.351	2.801	2.571	2.185	2.142	2.137

Abbildung 47-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Kaufpreise (€/m²) in den Leipziger Stadtbezirken

Kategorie Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf, saniert

Stadtbezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitte	1.345	1.769	1.924	2.133	2.072	2.811	3.049	3.569	2.080	2.154	2.200
Nordost	823	1.023	1.115	1.380	1.287	1.756	2.032	1.776	1.389	1.576	1.761
Ost	831	1.023	1.197	1.399	1.507	1.620	1.839	1.944	1.481	1.873	1.642
Südost	935	1.195	1.391	1.582	1.720	1.680	2.181	1.976	1.489	1.602	1.691
Süd	1.280	1.310	1.623	1.736	2.142	2.472	2.657	2.637	1.704	1.883	2.317
Südwest	992	1.253	1.458	1.595	1.700	2.040	2.166	2.429	1.880	1.707	1.748
West	–	1.143	–	–	1.814	–	–	–	–	–	2.183
Alt-West	894	1.116	1.344	1.412	1.592	1.874	2.019	2.219	1.624	1.706	1.723
Nordwest	786	975	1.288	1.647	1.712	1.632	2.132	2.160	1.759	1.565	1.629
Nord	1.112	1.345	1.618	1.769	1.805	2.215	2.676	2.272	2.014	1.942	1.939
Leipzig gesamt	976	1.230	1.411	1.598	1.712	1.952	2.300	2.256	1.689	1.766	1.800

Abbildung 47-2
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig

Anzahl der Kaufangebote in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf, saniert

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	1	3	5	0	2	0	2	2	4	0	4
Borsdorf	1	0	3	0	0	1	1	1	0	0	0
Machern	0	0	0	1	0	0	0	1	0	2	0
Brandis	1	2	1	1	0	0	0	0	0	1	1
Naunhof	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
Großpösna	1	0	0	0	3	0	0	0	0	1	0
Markkleeberg	3	0	3	8	1	1	3	7	1	3	6
Böhlen	3	2	9	1	1	2	0	0	1	0	1
Zwenkau	1	12	8	2	1	0	1	1	1	1	5
Pegau	2	1	3	1	0	0	4	5	2	4	2
Markranstädt	13	10	10	7	5	6	4	6	6	0	2
Schkeuditz	6	10	8	3	7	5	7	3	4	2	4
Rackwitz	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4	1
Krostitz	0	0	1	3	0	0	0	1	1	1	0
Jesewitz	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1
Umland gesamt	30	43	47	25	18	13	22	25	20	18	25

Abbildung 48-1
Quelle: Real Estate Pilot AG

Mittlere Angebotspreise (€/m²) in den Leipziger Umlandgemeinden

Kategorie Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf, saniert

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taucha	1.432	1.110	1.726	–	1.955	–	2.430	1.555	1.537	–	1.784
Borsdorf	921	–	928	–	–	3.049	1.686	1.761	–	–	–
Machern	–	–	–	1.150	–	–	–	1.922	–	1.977	–
Brandis	1.001	1.212	1.262	993	–	–	–	–	–	1.810	1.873
Naunhof	–	–	–	–	–	–	371	–	–	–	–
Großpösna	1.048	–	–	–	2.144	–	–	–	–	1.774	–
Markkleeberg	1.314	–	1.722	1.630	1.625	1.364	2.181	2.864	3.571	4.411	3.101
Böhlen	953	798	948	913	1.604	1.861	–	–	2.121	–	1.868
Zwenkau	269	931	804	1.767	900	–	1.696	1.840	978	2.365	1.602
Pegau	670	614	1.003	600	–	–	1.435	972	1.000	655	807
Markranstädt	800	886	1.323	964	1.079	2.178	2.312	1.755	1.589	–	2.050
Schkeuditz	699	1.134	1.034	999	2.087	1.853	1.439	1.916	1.338	2.056	1.879
Rackwitz	–	–	525	–	–	–	–	–	–	1.671	1.256
Krostitz	–	–	845	737	–	–	–	1.567	1.389	1.258	–
Jesewitz	–	982	881	–	–	–	–	–	1.412	1.377	1.377
Umland gesamt	852	975	1.078	1.161	1.695	2.035	1.681	1.851	1.447	1.831	1.920

Abbildung 48-2
Quelle: Real Estate Pilot AG

Übersicht der Marktparameter für das Jahr 2025

Marktparameter für die Stadt Leipzig

Kategorie	Angebotspreis	Kaufpreis
Eigentumswohnungen - Erstverkauf	4.951 €/m² (435 Angebote)	6.317 €/m² (613 Kauffälle)
Eigentumswohnungen - Wiederverkauf	3.182 €/m² (5.297 Angebote)	2.877 €/m² (2.911 Kauffälle)
Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990	3.698 €/m² (154 Angebote)	3.014 €/m² (83 Kauffälle)
Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990	4.121 €/m² (154 Angebote)	3.916 €/m² (60 Kauffälle)
Reihenhäuser und DHH - Baujahr bis 1990	3.353 €/m² (138 Angebote)	3.011 €/m² (116 Kauffälle)
Reihenhäuser und DHH - Baujahr nach 1990	3.196 €/m² (110 Angebote)	3.527 €/m² (65 Kauffälle)
Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf saniert	2.137 €/m² (84 Angebote)	1.800 €/m² (163 Kauffälle)

Marktparameter für das Leipziger Umland

Kategorie	Angebotspreis
Eigentumswohnungen - Erstverkauf	5.152 €/m² (79 Angebote)
Eigentumswohnungen - Wiederverkauf	2.431 €/m² (599 Angebote)
Einfamilienhäuser - Baujahr bis 1990	2.629 €/m² (168 Angebote)
Einfamilienhäuser - Baujahr nach 1990	3.734 €/m² (211 Angebote)
Reihenhäuser und DHH - Baujahr bis 1990	2.525 €/m² (86 Angebote)
Reihenhäuser und DHH - Baujahr nach 1990	3.410 €/m² (86 Angebote)
Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf saniert	1.920 €/m² (25 Angebote)

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