



Marktbericht 2025

Herausgeber:

Immo Hub GmbH

www.immo-hub.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	Seite 3
Unsere Prognose	
Unsere Zahlen	
Preisentwicklung des Gesamtmarktes.....	Seite 4
Entwicklung von 2024 zu 2025	
Marktbedingungen	
Transaktionen im Gesamtmarkt	
Immobilien in Zahlen.....	Seite 5
Wohnimmobilien	
Entwicklung der Bauzinsen	
Betrachtung der Teilmärkte.....	Seite 6
Sondereigentum	
Ein- und Mehrfamilienhäuser	
Bevölkerung Leipzigs.....	Seite 7
Eigentumsverhältnisse	
Bevölkerungsübersicht in den Stadtbezirken	
Zusammenfassung 2025 & 2026.....	Seite 8
Ein dynamisches Jahr 2025	
Prognose für 2026	

Quellen: GEWOS, GEO Map, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig, Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Grundstücksmarktbericht Leipzig, Interhyp, Immowelt, Immoscout, IIB Institut, Immobilienverband Deutschland

Haftungsausschluss: Dieser Marktbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Alle Daten, Analysen und Prognosen basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen, internen Auswertungen sowie anerkannten Marktberichten. Trotz sorgfältiger Prüfung können Fehler, Ungenauigkeiten oder Abweichungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die enthaltenen Informationen dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken und stellen keine rechtliche, finanzielle oder sonstige professionelle Beratung dar. Für individuelle Entscheidungen im Zusammenhang mit Kauf, Verkauf oder Investitionen von Immobilien wird empfohlen, zusätzliche unabhängige Beratungs- und Bewertungsleistungen in Anspruch zu nehmen.

Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen entstehen könnten. Änderungen des Immobilienmarktes, gesetzliche Rahmenbedingungen oder wirtschaftliche Entwicklungen können die hier präsentierten Analysen und Prognosen beeinflussen.

Mit der Nutzung dieses Marktberichts akzeptieren Sie diesen Haftungsausschluss. Alle Rechte an den Inhalten dieses Berichts bleiben beim Herausgeber vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Vorwort

Liebe Leserinnen und liebe Leser,

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen unseren Immobilienmarktbericht für das Jahr 2025, der eine kompakte Analyse und praxisnahe Einblicke in den Immobilienmarkt der Stadt Leipzig liefert. Der Markt bleibt dynamisch – geprägt von einem anspruchsvollen Zinsumfeld, einem begrenzten Angebot und einer weiterhin stabilen Nachfrage nach Wohnraum.

Die Marktaktivität hat sich 2025 spürbar belebt: Preislich zeigte sich der Markt insgesamt stabil bis leicht steigend – mit einem gefestigten Bestandssegment, während Neubau aufgrund der Rahmenbedingungen weiterhin auf einem deutlich höheren Niveau bleibt. Auch am Mietmarkt blieb die Lage angespannt: Bestandsmieten entwickelten sich stabil, Neubau lag weiterhin spürbar darüber. Für 2026 erwarten wir, dass sich diese Grundtendenzen fortsetzen – mit einem Markt, der noch stärker nach Lagequalität, Zustand, Energieeffizienz und realistischem Preisansatz differenziert.

Mit diesem Bericht möchten wir nicht nur Transparenz schaffen, sondern Ihnen auch Orientierung und Inspiration bieten. Ganz gleich, ob Sie über einen Immobilienkauf nachdenken, Ihre Immobilie verkaufen möchten oder einfach ein besseres Verständnis des Marktes gewinnen wollen – dieser Bericht bietet Ihnen die Grundlagen, die Sie benötigen, um fundierte Entscheidungen zu treffen.

Hinweis zu Daten und Aktualisierungen:

Die in diesem Marktbericht enthaltenen Zahlen und Werte basieren auf den aktuellsten verfügbaren Daten aus den Jahren 2024 und 2025. Aktualisierte Zahlen werden zeitnah in unseren Quartalsberichten veröffentlicht. Um stets auf dem neuesten Stand zu bleiben, laden wir Sie herzlich ein, sich für unseren Newsletter anzumelden oder direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir halten Sie gern über alle relevanten Entwicklungen auf dem Laufenden.

UNSERE PROGNOSE FÜR 2025

↗ VERKAUFS-
PREISE ↗ BAUZINSEN — NACHFRAGE

UNSERE ZAHLEN

151	+ 9,4 %	14
VERKAUFTE OBJEKTE	STEIGERUNG VORJAHR	IMMOBILIEN- SPEZIALISTEN

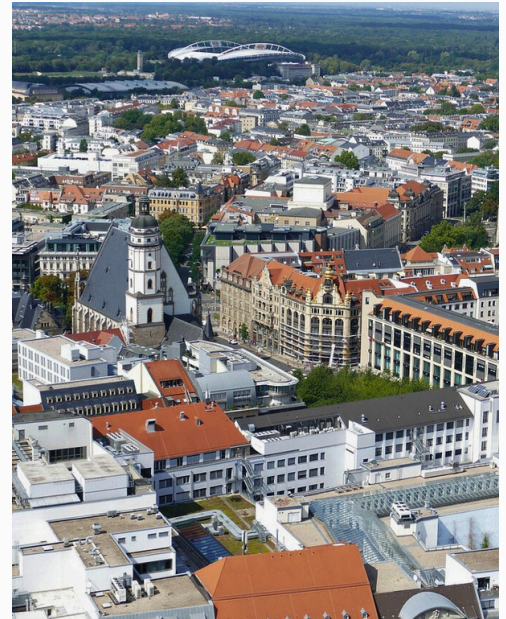
“

Der Leipziger Immobilienmarkt zeigt sich 2025 deutlich aktiver: Steigende Transaktionszahlen und ein höheres Marktvolumen sprechen für eine spürbare Belebung. Unsere Analysen zeigen, dass vor allem gut gelegene Wohnimmobilien weiterhin stark nachgefragt sind – bei gleichzeitig begrenztem Angebot.

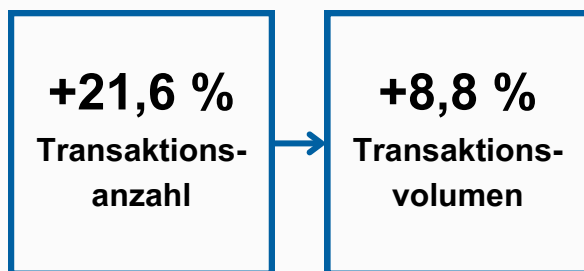
- Robin Tobermann

Preisentwicklung des Gesamtmarktes

Leipzigs Immobilienmarkt gewinnt 2025 spürbar an Dynamik. Steigende Transaktionszahlen treffen auf ein weiterhin begrenztes Angebot, wodurch Preise und Mieten in vielen Segmenten stabil bis leicht steigend bleiben. In diesem Abschnitt erhalten Sie einen kompakten Überblick über die Entwicklung im Gesamtmarkt und die wichtigsten Markttreiber.



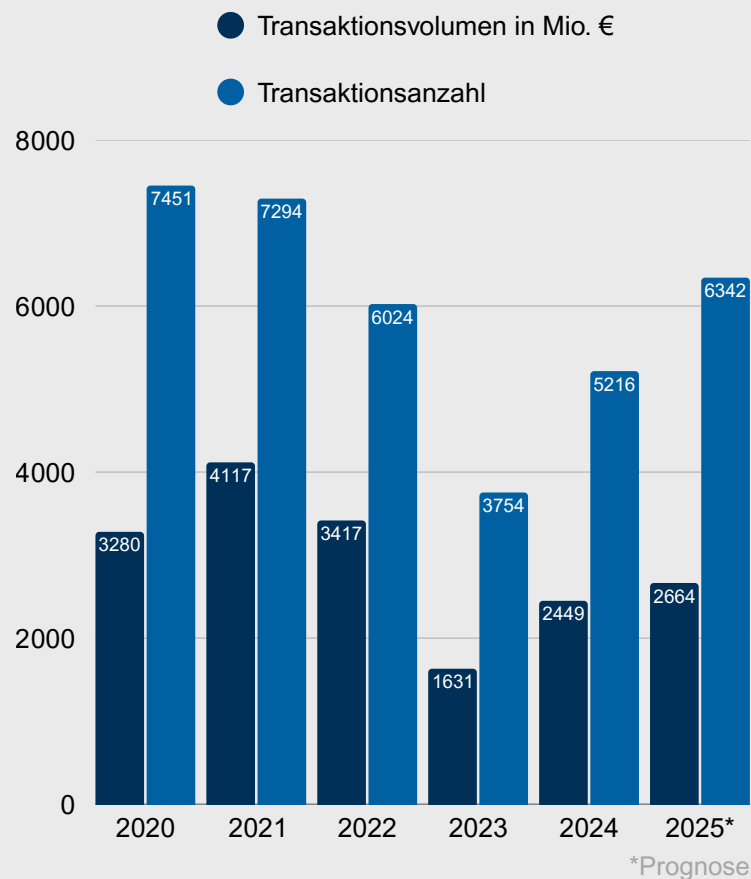
Entwicklung von 2024 zu 2025



Marktbedingungen

Im Jahr 2026 erwarten wir für den Leipziger Immobilienmarkt eine klare Belebung der Aktivität. Die prognostisch steigende Zahl der Abschlüsse und das wachsende Gesamtvolumen verdeutlichen die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien. Gleichzeitig wirkt das begrenzte Angebot weiterhin preisstabilisierend: In vielen Teilsegmenten bleiben Werte und Preisniveaus robust, während marktgerechte Objekte – insbesondere in guten Lagen – weiterhin zügig vermarktet werden.

Transaktionen im Gesamtmarkt



Immobilien in Zahlen - Wohnimmobilien

20,5 - 24,5

Ø Renditefaktor
aller Assetklassen

639

Baufertig-
stellungen
2024

2.450 €/m²

Kaufpreis für
Bestandswohnungen
2025



+2,5 %

Veränderung
zu 2024

5.500 €/m²

Kaufpreis für
Neubauwohnungen
2025

2,5 %

Leerstand (2023)
Aktuellere Zahlen liegen
leider noch nicht vor.

8,20-9,90

€/m²

Ø-Mietpreis
Bestand

11,15-13,10

€/m²

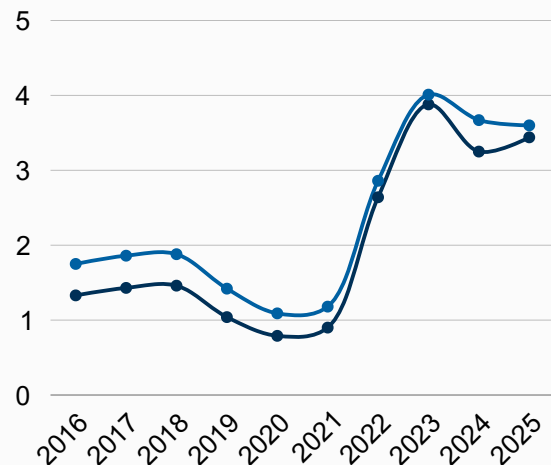
Ø-Mietpreis
Neubau



Entwicklung der Bauzinsen

● 10 Jahre Sollzinsbindung

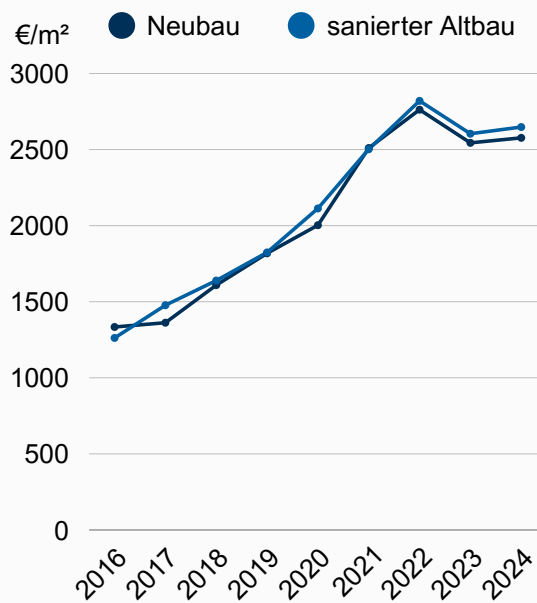
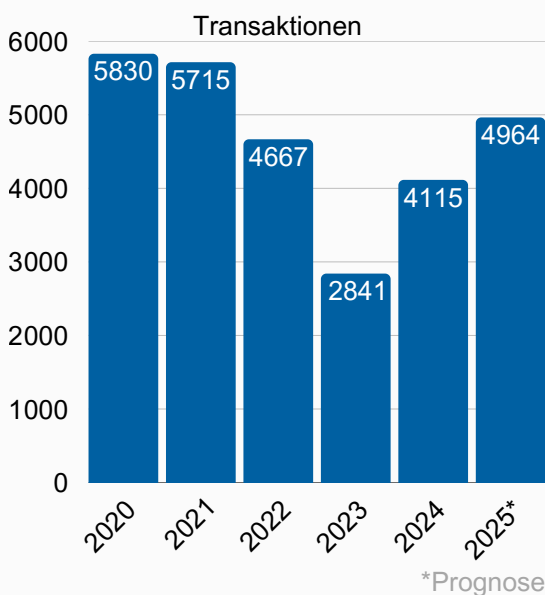
● 15 Jahre Sollzinsbindung



Betrachtung der Teilmärkte

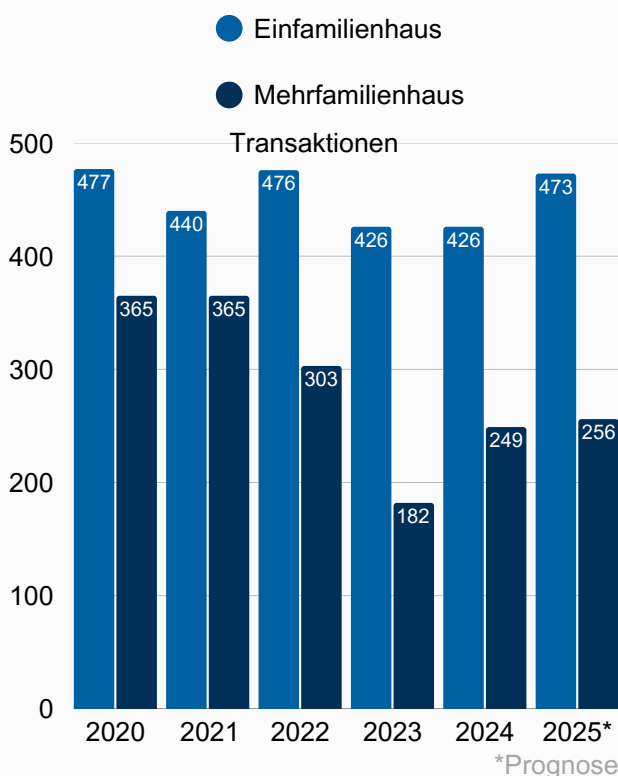
Der Leipziger Immobilienmarkt 2025 zeigt weiterhin deutliche Unterschiede zwischen den Teilmärkten Eigentumswohnung, Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus. Jedes Segment folgt eigenen Mechanismen: Während sich die Nachfrage nach Wohneigentum bei stabilisierten Finanzierungsbedingungen spürbar belebt, reagieren Preise und Umsätze je nach Objektart, Lagequalität und Zustand unterschiedlich. Die folgenden Auswertungen ordnen die wichtigsten Trends und Dynamiken kompakt ein.

Sondereigentum (vorrangig ETW)



Betrachtung: Wiederverkauf, ohne Stellplatz
"Neubau" bzw. Baujahr nach 1990

Mehr- und Einfamilienhaus



Ø Angebotspreise in den Portalen - 2024

⇒ **2.621 €/m²**
Eigentumswohnungen

⇒ **3.586 €/m²**
Einfamilienhäuser

Bevölkerung Leipzigs



633.592

Einwohner laut
Melderegister



1.877 €

Median Nettoeinkommen
pro Kopf



40.864

Studierende



8,4 %

Arbeitslosenquote



42,1

Ø-Alter



ca. 30 %

Gesamtmietbelastung
pro Haushalt



Bevölkerungsübersicht in den Stadtbezirken

Stadtbezirk	Ø-Alter	Personen/ Haushalt	Arbeitslose je EW in %	Einwohner	Einwohner/ m ²	Fläche km ²
Altwest	41,6	1,7	4,79	62.978	2.403	26,21
Mitte	39,4	1,6	3,80	71.411	5.115	13,96
Nord	42,5	1,8	3,35	74.574	1.932	38,6
Nordost	44,3	1,7	5,35	51.644	1.963	26,31
Nordwest	43,9	1,8	4,28	36.717	940	39,07
Ost	41,8	1,7	6,19	89.245	2.191	40,73
Süd	42,0	1,6	4,09	67.517	3.983	16,95
Südost	42,3	1,7	3,57	65.305	1.881	34,72
Südwest	41,6	1,8	4,05	57.052	1.225	46,56
West	46,9	1,8	6,91	57.149	3.890	14,69
Leipzig Stadt	42,63	1,7	4,65	633.592	2.128	297,8

2025 & 2026



Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bleibt auch 2026 eine der zentralen Herausforderungen – sowohl für private Initiativen als auch für die öffentliche Hand. Entscheidend werden langfristig tragfähige Rahmenbedingungen sein, die Neubau wieder verlässlicher ermöglichen und Kostenhemmnisse spürbar reduzieren, ohne dabei Qualität und Nachhaltigkeit aus dem Blick zu verlieren. Gleichzeitig bleibt Leipzig ein attraktiver Standort: Wer Lage, Objektqualität und Preisstrategie realistisch ausrichtet, findet auch 2026 gute Chancen – besonders in Teilmärkten, in denen die Nachfrage das Angebot strukturell übersteigt.



Leipzig bleibt 2026 ein attraktiver, aber selektiver Markt: stabile Nachfrage, knappes Angebot – Chancen für realistisch positionierte, effiziente Immobilien.

Ein dynamisches Jahr 2025:

2025 brachte für Leipzig spürbar mehr Bewegung in den Immobilienmarkt. Die Nachfrage blieb hoch und die Aktivität zog wieder an, während das Angebot in vielen Segmenten weiterhin begrenzt war – besonders mit Blick auf den Mietmarkt. Insgesamt zeigte sich der Markt preislich weitgehend stabil: Bestandsobjekte entwickelten sich moderat, Neubau blieb deutlich höher positioniert.

Gleichzeitig bremsten hohe Bau- und Sanierungskosten sowie regulatorische Vorgaben eine schnelle Entlastung auf der Angebotsseite. Für Eigentümer ergaben sich dadurch weiterhin gute Perspektiven, während Käufer und Mieter stärker auf Gesamtkosten, Energieeffizienz und langfristige Planbarkeit achten.

Prognose für 2026:

Für 2026 erwarten wir eine Fortsetzung dieser Entwicklung. Der Markt dürfte geprägt bleiben von einer stabilen Grundnachfrage, vorsichtigem Käuferverhalten und einer weiterhin starken Bedeutung von Finanzierungskosten, Energieeffizienz und Standortqualität.

Chancen ergeben sich insbesondere für Eigentümer und Investoren, die realistische Preisstrategien verfolgen und die Anforderungen des Marktes – etwa bei Zustand, Ausstattung und Nachhaltigkeit – konsequent berücksichtigen. Insgesamt bleibt Leipzig ein attraktiver Standort, in dem sich auch 2026 gute Möglichkeiten für Verkauf, Vermietung und langfristige Investments bieten.



Als Makler in Leipzig stehen wir unseren Kunden mit fundierten Einblicken und individueller Beratung zur Seite, um auch in einem dynamischen Marktumfeld die besten Entscheidungen zu treffen.

Robin Tobermann
Geschäftsführer der Immo Hub GmbH

Kontakt:

Telefon: **0341 98990189**

Adresse: **Waldstraße 4, 04155 Leipzig**

Email: **info@immo-hub.de**

Webseite: **www.immo-hub.de**