



Newsletter

Leipzig

RB Leipzig

Polizeiticker



Eilmeldung

Unentschieden gegen Spanien: Eingewechselter Füllkrug rettet Deutschland einen Punkt



In wenigen Minuten ein neues Leben: 700 Testhörer gesucht

Anzeige HANSATON

WEITERLESEN

Startseite > Leipzig > Wohnung kaufen in Leipzig: Das kostet eine Eigentumswohnung

[Übersicht zu Stadtteilen](#)

+ Das kostet eine Eigentumswohnung in Leipzig



Die Preise für Eigentumswohnungen in Leipzig sind 2020 extrem gestiegen. Neue Objekte kosten nun im Schnitt 390.000 Euro. Der Leipziger Osten hat klassische Lagen wie Plagwitz, Gohlis, Schleußig überholt. Am teuersten ist

jedoch ein ganz anderer Stadtteil.

20.03.2021, 07:17 Uhr



Leipzig. Auch Corona konnte den Immobilien-Hype in Leipzig nicht bremsen. Um 13,4 Prozent sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr gestiegen, geht aus exklusiven Analysen der Leipziger Datenbank GeoMap für die Leipziger Volkszeitung hervor. Dennoch wurden 2020 mehr denn je Eigentumswohnungen im Stadtgebiet verkauft. Es waren exakt 5746 Stück – also 400 mehr als im Vorjahr. Das Umsatzvolumen stieg um 150 Millionen auf 1,23 Milliarden Euro, hat der Unabhängige Gutachterausschuss zur Erfassung aller Immobilientransaktionen ermittelt.



Quadratmeterpreise 2022

Für Ihren Immobilienverkauf. Jetzt Verkaufspreis hier ermitteln!

Immoverkauf24



Erfreulich ist dabei, dass zu den Käufern immer mehr Leipziger gehören. Etwa jede dritte Wohnung sichern sich inzwischen Einheimische. Laut GeoMap wurden 2020 im Durchschnitt über alle Kategorien und Ortsteile 2975 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt. Im Jahr zuvor lag dieser Wert noch um 351 Euro niedriger, also bei 2624 Euro.

Immobilienmarkt: Stärkster Preisanstieg im Leipziger Osten

Beim Blick auf die einzelnen Stadtteile fällt auf, dass Höchstpreise jüngst nicht mehr allein in zentrumsnahen Lagen aufgerufen wurden. Die klassischen Viertel für Anleger wie Plagwitz, Schleußig, Gohlis verbuchten 2020 nur noch geringe Preiszuwächse. Hingegen ging es in Neustadt-Neuschönefeld am

steilsten nach oben: um 38,9 Prozent (in nur einem Jahr) auf 3154 Euro/Quadratmeter. Hauptgrund: Die Sanierungskarawane zieht mittlerweile durch die früheren Arbeiterviertel im Osten. Derzeit werden dort viele neue Eigentumswohnungen fertiggestellt. Kritiker dürften darin freilich auch einen Beleg für Gentrifizierungsgefahren erblicken.

[Weiterlesen nach der Anzeige](#)



Quadratmeterpreise 2022

Für Ihren Immobilienverkauf. Jetzt Verkaufspreis hier ermitteln!

Immoverkauf24

[Öffnen >](#)

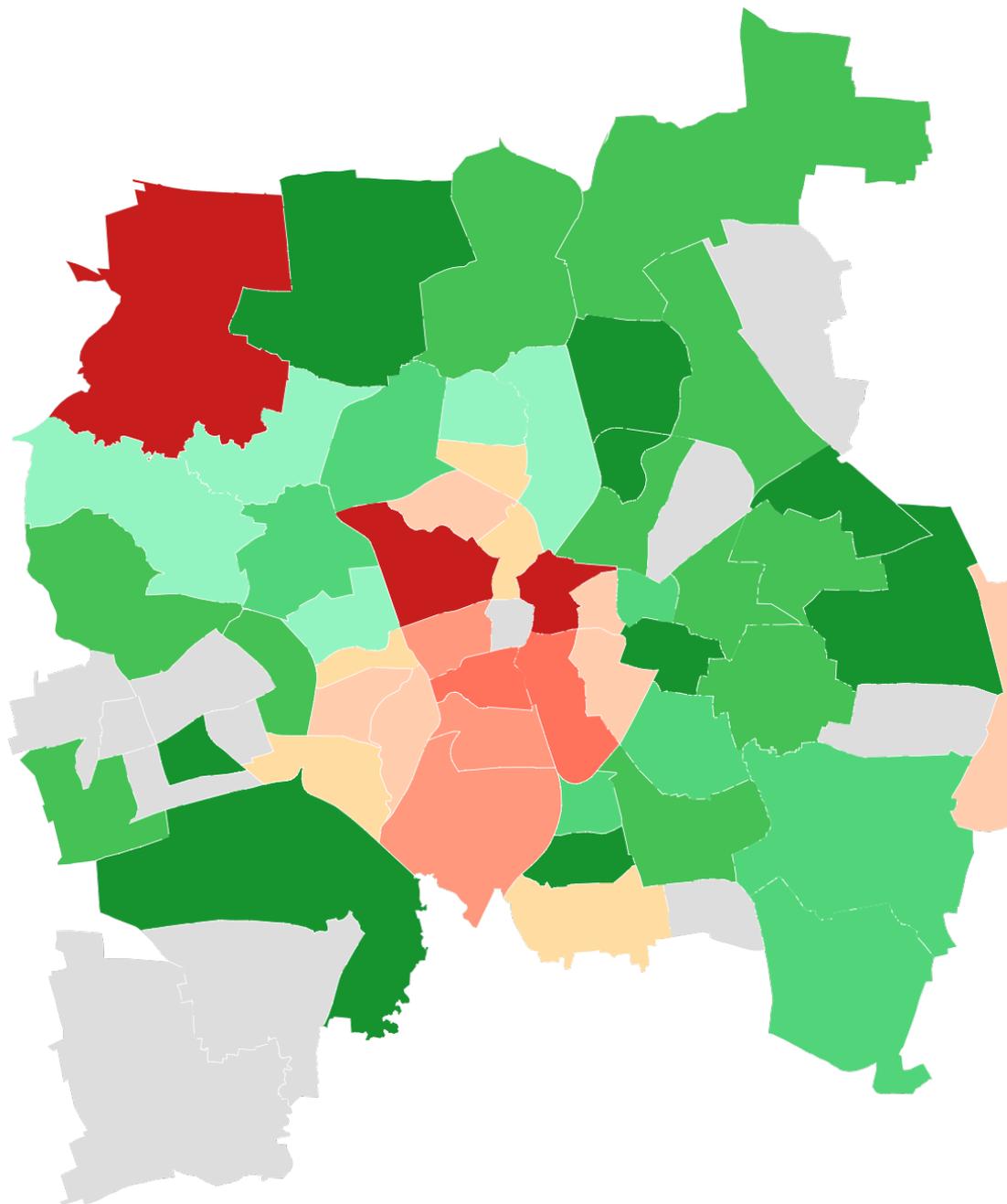
Unter diesem Absatz folgt eine interaktive Leipzig-Karte. Wer einen Stadtteil antippt oder mit dem Cursor darüber fährt, kann den Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Jahr 2020 und auch die Preisveränderung in diesem Stadtteil gegenüber 2019 sehen:

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Leipzig

Nach Ortsteilen für 2020 (Änderung in Prozent)

Kaufpreis pro Quadratmeter

unter 2000€ 2000€ bis unter 2250€ 2250 bis unter 2500€ 2500€ bis unter 2750€ 2750€ bis unter 3000€ 3000€ bis unter 3250€ 3250€ bis unter 3500€ 3500€ bis unter 3750€ 3750€ und mehr

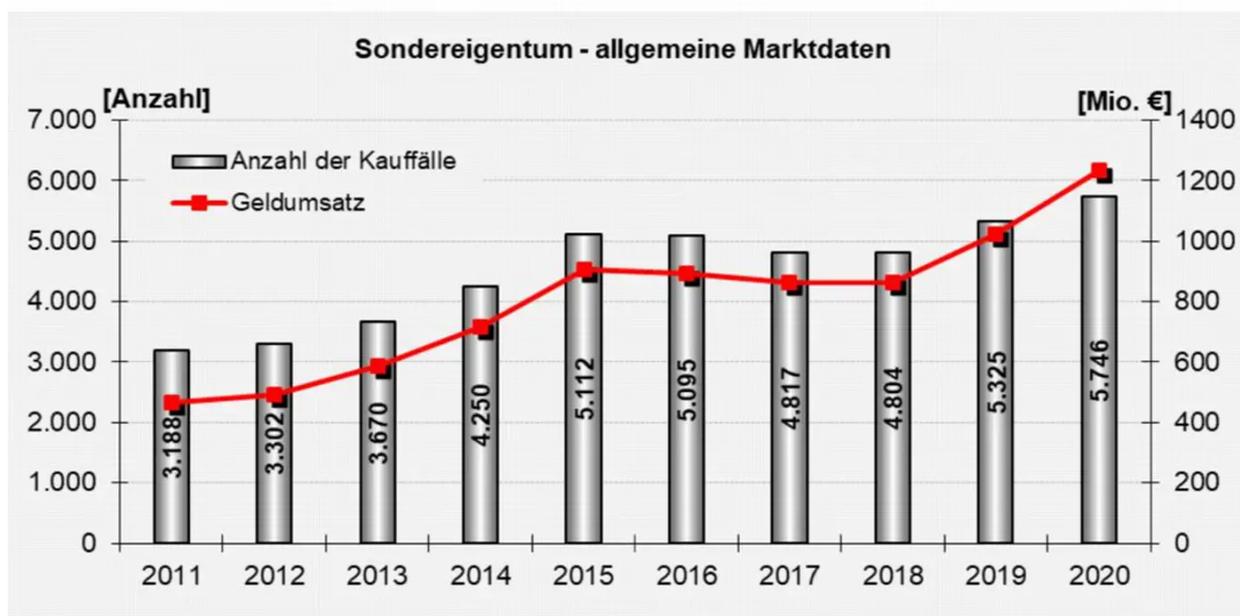


Grau: weniger als 10 Angebote

Grafik: Patrick Moyer • Quelle: Stadt Leipzig • [Daten herunterladen](#) • Erstellt mit [Datawrapper](#)

Preise für Eigentumswohnungen in Leipzig: Am teuersten ist Lützschena-Stahmeln

An ganz anderer Stelle gab es 2020 die größte Überraschung: Mit durchschnittlich 4127 Euro pro Quadratmeter markierte Lützschena-Stahmeln den absoluten Spitzenwert für ganz Leipzig bei den Angebotspreisen. Zwar entsprach der Anstieg im äußersten Nordwesten mit 13,9 Prozent recht genau der stadtweiten Kurve. Im Zentrum-Ost (das noch 2019 am teuersten war) ging es nun aber nicht mehr ganz so steil nach oben. Mit 4063 Euro (plus 10 Prozent) belegte das Zentrum-Ost im Jahr 2020 lediglich den dritten Platz – hinter dem Zentrum Nordwest mit 4116 Euro (plus 15 Prozent).



Neuer Rekord: Mit 5746 Kauffällen und einem Geldumsatz von 1,2 Milliarden Euro wechselten in Leipzig im vergangenen Jahr mehr denn je Eigentumswohnungen den Besitzer.

© Quelle: Gutachterausschuss

Ausschlaggebend für den neuen Spitzenreiter dürften nicht so sehr die prominenten Bauprojekte in Stahmeln gewesen sein. Bekanntlich hatte in den früheren Mühlenwerken bis 2019 der Leipziger Bauprojektentwickler Instone Real Estate 68 Eigentumswohnungen (bei Quadratmeterpreisen um 3500 Euro) geschaffen. Letztes Jahr legte nun genau gegenüber die Firma Immovaria aus Nürnberg nach: mit der Sanierung der 1896 erbauten Villa des Mühlenbesizers Franz Lucke. An der Mühlenstraße entstanden allein in dieser Villa neun edel sanierte Eigentumswohnungen, die aktuell für zwölf Euro kalt pro Quadratmeter vermietet werden.



Quadratmeterpreise 2022

Für Ihren Immobilienverkauf. Jetzt Verkaufspreis hier ermitteln!

Immoverkauf24

[Öffnen >](#)

Bis zu 5800 Euro: Höchstpreise für Eigentumswohnungen am Schloss Lützschena

Den Sprung nach ganz oben bewirkte jedoch ein anderes, bisher kaum beachtetes Vorhaben in Lützschena – namens „The Barn“. Zu 5400 Euro pro Quadratmeter wurden die künftigen Traumwohnungen am Schlossweg 12 im letzten Jahr inseriert. Für eine Vier-Zimmer-Wohnung (153 Quadratmeter) bedeutete das zum Beispiel 827.000 Euro. Jedoch gab es jüngst noch einen Wechsel beim Investor. Der Neue ist die Leipziger Firma 3R Projektentwicklung. Sie will aus der alten Fachwerk-Scheune und einem früheren Stall acht Einheiten zu Preisen von 5300 bis 5800 Euro pro Quadratmeter zaubern, so Geschäftsführer Carsten Frank. Die ruinierten Baudenkmäler gleich neben dem Schloss erhielten dabei modernste Öko-Wärmesysteme und direkten Zugang zu einem Seitenarm der Weißen Elster. Ende 2020 traf die Baugenehmigung ein, so Frank. Spätestens in einem Jahr sollen die Arbeiten starten.





Das Projekt „The Barn“ gleich neben dem Schloss Lützscha hat 2020 die Preise für Eigentumswohnungen im Leipziger Nordwesten in die Höhe schnellen lassen. Zum Beispiel wurden 827.000 Euro für eine Vier-Raum-Wohnung in dieser historischen Fachwerkscheune verlangt. Noch haben die Sanierungsarbeiten aber nicht begonnen.

© Quelle: Jens Rometsch

Natürlich gibt es oft Unterschiede zwischen den Preisvorstellungen in den Annoncen (die GeoMap mit Hilfe etlicher Immobilien-Datenbanken analysiert) und jener Summe, die am Ende wirklich im Kaufvertrag steht. Jedoch haben auch die tatsächlich vereinbarten Geldbeträge in Leipzig im vergangenen Jahr auf ganz ähnlichem Niveau zugelegt wie bei den Annoncen.



So soll die Rückseite der alten Scheune am Schloss Lützscha nach der Sanierung aussehen.

© Quelle: 3R Projektentwicklung GmbH

Nach Angaben des unabhängigen Gutachterausschusses, dem Daten zu allen abgeschlossenen Notarverträgen gemeldet werden müssen, betrug der realen Preisanstieg im vergangenen Jahr in Leipzig zwischen 8,4 und 21,3 Prozent – je

nach Kategorie. Am teuersten waren auch hier im Neubau-Bereich Objekte im Stadtbezirk Nordwest (mit Möckern, Wahren, Lützschena-Stahmeln und Lindenthal), wo im Mittel 5288 Euro pro Quadratmeter bezahlt wurden. Der Stadtbezirk Mitte samt der City kam dabei „nur“ auf 5134 Euro. Offenbar hat die günstige Lage zu großen Arbeitgebern sowie zum Auenwald mit seinen Flüssen den Immobilienmarkt im Leipziger Nordwesten beflügelt.

[Weiterlesen nach der Anzeige](#)



Quadratmeterpreise 2022

Für Ihren Immobilienverkauf. Jetzt Verkaufspreis hier ermitteln!

Immoverkauf24

[Öffnen >](#)

Zur besseren Einordnung muss aber erwähnt werden, dass die Masse der Verkäufe in Leipzig traditionell gebrauchte Objekte betrifft. Von den 5347 Eigentumswohnungen, die im vergangenen Jahr den Besitzer wechselten und sich diesbezüglich auswerten ließen, entfielen 4009 auf die sogenannten Wiederverkäufe. In diesem Segment lag der Anteil der Einheimischen unter den Erwerbenden besonders hoch: bei 36,3 Prozent für Baujahre vor 1990 sowie bei 34,3 Prozent für Baujahre nach 1990. Im frisch sanierten Altbau griffen Leipziger nur zu 6,9 Prozent zu, bei den neu errichteten Eigentumswohnungen zu 24,1 Prozent.

Wohneigentum – das sind Leipzigs teuerste Lagen

Hier folgen die Top-20 bei den Angeboten für Eigentumswohnungen in Leipzig im Jahr 2020. Dabei nicht berücksichtigt wurden von der GeoMap-Datenbank jene Ortsteile, in denen es in dem Jahr nur weniger als zehn Kaufofferten gab. Die Zahl in Klammern gibt die Preissteigerung gegenüber 2019 in Prozent an.

- 1) Lützschena-Stahmeln: 4127 € (+13,9 Prozent)
- 2) Zentrum-Nordwest: 4116 € (+14,9 Prozent)
- 3) Zentrum-Ost: 4063 € (+9,8 Prozent)
- 4) Zentrum-Süd: 3688 € (+2,2 Prozent)

- 5) Zentrum-Südost: 3526 € (+7,1 Prozent)
 - 6) Südvorstadt: 3492 € (+13,6 Prozent)
 - 7) Zentrum-West: 3388 € (+22,6 Prozent)
 - 8) Connewitz: 3333 € (+6,7 Prozent)
 - 9) Neustadt-Neuschönefeld: 3154 € (+38,9 Prozent)
 - 10) Reudnitz-Thonberg: 3129 € (+19,8 Prozent)
 - 11) Plagwitz: 3045 € (+4,0 Prozent)
 - 12) Gohlis-Süd: 3036 € (+3,8 Prozent)
 - 13) Schleußig: 3015 € (+3,0 Prozent)
 - 14) Zentrum-Nord: 2960 € (+12,7 Prozent)
 - 15) Dölitz-Dösen: 2902 € (+35,7 Prozent)
 - 16) Lindenau: 2850 € (+3,3 Prozent)
 - 17) Kleinzschocher: 2831 € (+18,2 Prozent)
 - 18) Gohlis-Mitte: 2793 € (+20,9 Prozent)
 - 19) Altlindenau: 2728 € (+13,2 Prozent)
 - 20) Wahren: 2559 € (+2,2 Prozent)
- zum Vergleich Leipzig (gesamt): 2975 € (+13,4 Prozent)

In den Hauptkategorien haben sich die wirklich gezahlten Preise in Leipzig laut dem Gutachterausschuss nun jüngst wie folgt entwickelt.

Sanierte Altbauten: In dieser Kategorie stiegen die Preise bei den Wiederverkäufen im vergangenen Jahr um 16 Prozent: von 1821 Euro pro Quadratmeter (im Jahr 2019) auf 2112 Euro. In den letzten zehn Jahren haben sich die gebrauchten Altbau-Wohnungen in Leipzig um rund 100 Prozent verteuert. 2011 lag der Mittelwert noch bei 1064 Euro. Ähnlich sah es bei den Erstverkäufen frisch sanierter Altbauten (ebenfalls ohne Stellplatz) aus. 2020 kletterte der Preis um 9 Prozent auf 4889 Euro pro Quadratmeter. Vor zehn Jahren (2011) waren es noch 2271 Euro – ein Plus von 115 Prozent. Für frisch sanierte Objekte mit Stellplatz wurden 2020 in Leipzig sogar bereits im Durchschnitt 5240 Euro pro Quadratmeter berappt.

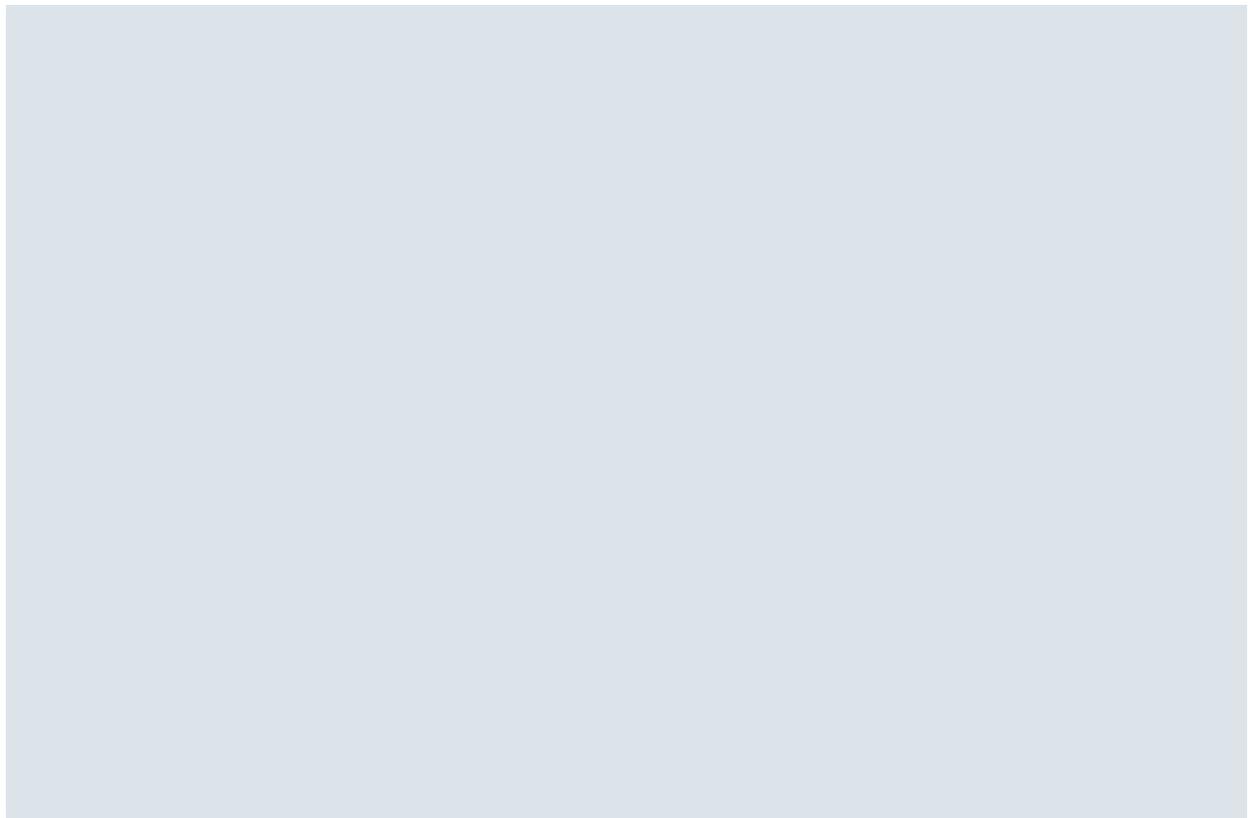




So haben sich in Leipzig die Preise für Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten entwickelt.

© Quelle: Gutachterausschuss

Neubauten: Für nagelneu errichtete Eigentumswohnungen betrug der Preis in Leipzig im vergangenen Jahr im Durchschnitt 4874 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von 14 Prozent gegenüber 2019. Bei den Neubaudaten ist der Auto-Stellplatz generell schon mit drin. Im Dekadenvergleich legte der Preis um 81 Prozent zu, was der niedrigste Wert aller Hauptkategorien war. Blieben zum Schluss noch die seit der deutschen Einheit 1990 errichteten Neubauten im Wiederverkauf (ebenfalls mit Stellplatz). Sie verzeichneten 2020 die größte Teuerungsrate in Leipzig: Es ging um 23 Prozent nach oben auf 2339 Euro. Gegenüber den 1064 Euro von vor zehn Jahren (2011) ergab sich damit ein Anstieg um 120 Prozent.



So haben sich in Leipzig die Preise für Eigentumswohnungen bei den nach 1990 errichteten Neubauten

Gebrauchte Objekte sind gegenüber dem Erstverkauf nicht mehr automatisch die sicherere Bank

Unterm Strich: Die nackten Zahlen zeigen also, dass sich die Preise für Eigentumswohnungen in Leipzig in den letzten zehn Jahren etwa verdoppelt haben. Der früher oft gehörte Tipp, sich hier lieber ein gebrauchtes Objekt zu kaufen, weil das unterm Strich günstiger sei als was Neues, ist längst keine sichere Bank mehr. Die Gebrauchten haben sich in jüngerer Vergangenheit stärker verteuert als die Erstverkäufe. Das Wertsteigerungspotenzial näherte sich demnach bereits deutlich an.

Eigentum entkoppelt sich von Mieten

Vor allem Anleger sollten zudem beachten, dass sich die Kaufpreise in den letzten zehn Jahren von den Mieten entkoppelt haben. Die Mieten in Leipzig legten in diesem Zeitraum um 40 Prozent zu, die Kaufpreise um 100 Prozent. Die Stadt wird sicher auch künftig versuchen, mit ihrem wohnungspolitischen Konzept den Anstieg der Mieten zu bremsen. Hingegen gehörten die Leipziger Steigerungsraten bei den Kaufpreisen im vergangenen Jahr erneut zu den Höchsten bundesweit. In vielen anderen deutschen Metropolen stagnierten die Kaufpreise – auch wegen der Corona-Pandemie.

Schnäppchen: Allein schon wegen der Menge der Eigentumswohnungen in Leipzig lassen sich hier und da trotzdem günstige Angebote finden. Laut der GeoMap-Datenbank des Leipziger Unternehmens RealEstatePilote, das abertausende Annoncen auswertet und um weitere Informationen ergänzt, lag der Durchschnittspreis über alle Kategorien 2020 am niedrigsten in Großschocher: bei 1713 Euro pro Quadratmeter. Auch Anger-Crottendorf, Engelsdorf, Lößnig, Mockau-Süd und -Nord, Heiterblick, Lindenthal und Grünau-Mitte kamen bei den Offerten auf unter 2000 Euro – also halb so viel wie in der Innenstadt oder in Lützschena-Stahmeln. Und auch das gibt's: Im beschaulichen Thekla sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im letzten Jahr am stärksten gesunken: um 27,6 Prozent auf im Durchschnitt 2008 Euro pro Quadratmeter.

Das sind Leipzigs preisgünstigste Lagen

Hier folgen jene 20 Leipziger Ortsteile, bei denen die Kaufangebote für Eigentumswohnungen im Jahr 2020 bei den Preisen am unteren Ende lagen. Nicht berücksichtigt wurden von der GeoMap-Datenbank solche Ortsteile, in denen es in dem Jahr nur weniger als zehn Kaufofferten gab. Die Zahl in Klammern gibt die Veränderung gegenüber 2019 in Prozent an.

- 44) Mölkau: 2217 € (+23,8 Prozent)
 - 45) Sellerhausen-Stünz 2217 € (+32,9 Prozent)
 - 46) Probstheida: 2182 € (+18,7 Prozent)
 - 47) Schönefeld-Abtnaundorf: 2146 € (-3,8 Prozent)
 - 48) Burghausen-Rückmarsdorf: 2074 € (+25,7 Prozent)
 - 49) Lausen-Grünau: 2057 € (-14,4 Prozent)
 - 50) Seehausen: 2055 € (+27,9 Prozent)
 - 51) Paunsdorf: 2050 € (+29,6 Prozent)
 - 52) Wiederitzsch: 2014 € (+12,4 Prozent)
 - 53) Thekla: 2008 € (-27,6 Prozent)
 - 54) Neulindenau: 2002 € (-17,3 Prozent)
 - 55) Anger-Crottendorf: 1999 € (+14,2 Prozent)
 - 56) Engelsdorf: 1996 € (+13,6 Prozent)
 - 57) Lößnig: 1990 € (-3,0 Prozent)
 - 58) Mockau-Süd: 1924 € (+25,5 Prozent)
 - 59) Heiterblick: 1909 € (+19,6 Prozent)
 - 60) Mockau-Nord: 1907 € (+5,0 Prozent)
 - 61) Lindenthal: 1903 € (+12,4 Prozent)
 - 62) Grünau-Mitte: 1872 € (+22,4 Prozent)
 - 63) Großzschocher: 1713 € (+8,0 Prozent)
- zum Vergleich Leipzig (gesamt): 2975 € (+13,4 Prozent)

Von Jens Rometsch

[Polestar 2 - 100% elektrisch](#)

Hinterlässt nachhaltig Eindruck. Jetzt Probefahrt buchen.

[GEERS](#)

Berlin:: GEERS sucht 700 Testhörer vor 1972 geboren

🕒 VERWANDTE THEMEN

Immobilien

Leipzig

🕒 LETZTE MELDUNGEN

[Basketball](#)

Erfolgsserie der Niners Chemnitz gerissen – Bamberg zu stark

vor 55 Minuten

[Volleyball](#)

L.E. Volleys beenden Negativserie: Klarer Sieg gegen TSV Zirndorf

20:58 Uhr

[Fußball-Landesklasse](#)

Brehmert macht's möglich: Bornaer SV schlägt Favoriten aus Krostitz

20:43 Uhr

[Faktencheck](#)

Erdgas-Krise: Haushalte und Gewerbe sparen bis zu 50 Prozent ein

20:01 Uhr

[Faktencheck](#)

⊕ Stromkrise: Verbraucherpreise sinken allmählich - Bedarf steigt an

20:01 Uhr

Faktencheck

Corona-Pandemie: Infektionswelle sinkt – wenig Fälle in Kliniken

20:01 Uhr

Fußball-Regionalliga

Dritter Sieg in Folge: ZFC Meuselwitz zeigt bislang beste Saisonleistung

19:28 Uhr

Handball-Bundesliga

+ Vom DHfK-Rekordspiel zum Eulen-Auswärtssieg: „Trainer kann immer anrufen“

19:17 Uhr

Neben BMW-Werk

+ 450 neue Jobs: Baytree eröffnet Logistikpark in Leipzig-Seehausen

19:11 Uhr

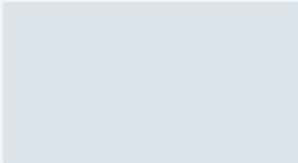
Veranstaltung

+ Glühweinfest und Klostermarkt ziehen am ersten Adventswochenende in die Oschatzer Altstadt

19:03 Uhr

SPIELE ENTDECKEN





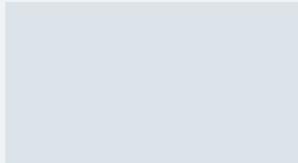
Kreuzworträtsel

[Spielen](#)



Sudoku

[Spielen](#)



Mahjong

[Spielen](#)



S

[Spielen](#)

[Zum Seitenanfang ↑](#)

[Job finden](#) • [Stellenanzeige schalten](#)
• [Werben](#) • [Spiele](#) • [RSS-Feeds](#)

Schwerpunktthemen

[Nachrichtenarchiv](#)

[Lina E. Prozess](#)

[Kreuzwörtertsel](#)

[Leipziger Schulen](#)

[Impressum](#)

[Datenschutzhinweise](#)

[Cookie-Manager](#)

[Kontakt](#)

[DSGVO](#)

[Jobs & Karriere](#)

© Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG