NOW Real Estate GmbH

Marktüberblick – Zinshäuser Leipzig 2025

NOW Real Estate Market Overview Zinshaus

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary – Zinshaus Investment Leipzig 2025

Stadtprofil Leipzig

Leipzig als Wohnort

Leipzig als Zinshaus Investitionsort

Zukunftsausblick Leipzig

Conclusio – Marktanalyse Zinshausmarkt Leipzig

Executive Summary – Zinshaus Investment Leipzig 2025

NOW Real Estate GmbH

Eine Vielfalt an Faktoren macht Leipzig zu einem der vorteilhaftesten Standorte für Zinshaus Investitionen

	Status Quo	Implikationen für Investoren
Stadtprofil Leipzig	• Bedeutender, dynamischer Standort • Bevölkerungsreichste Stadt Sachsens mit positiver Prognose • Hauptsächlich berufstätige Bevölkerung	• Sichere Nachfrage nach Wohnraum jetzt und in Zukunft
Leipzig als Wohnort	• Leipzig weist eine Vielzahl an Pull-Faktoren für Zuwanderung auf • Einzigartige Kombination aus Kultur, Bildung und internationaler Bedeutung	• Minimaler Wohnungsleerstand • Gute Infrastruktur und soziales Angebot
Leipzig als Zinshaus Investitionsort	• Stark gesunkene Kaufpreise • Vorteilhafte Mietenentwicklung aufgrund der Wohnraumknappheit	• Günstige Kaufkonditionen • Nachhaltige Mieten- und Renditenentwicklungen für langfristige Investments
Zukunftsausblick Leipzig	• Anhaltendes Bevölkerungswachstum • Knapper Wohnraum • Nachhaltige Stadtentwicklung	• Schaffen neuer Arbeitsplätze und damit einhergehender Fachkräfte-Zuzug

Fazit

Die Stadt Leipzig genießt nicht nur auf **Landes-, Bundes- und internationaler** Ebene **ungemeine Bedeutung**, sondern positioniert sich auch auf dem **Zinshaus-investment Markt** als **attraktiver Standort.**

Stadtprofil Leipzig

Aufgrund hoher Bedeutung auf Landes- und Bundesebene ist Leipzig eine der dynamischsten und entwicklungsstärksten Städte Deutschlands

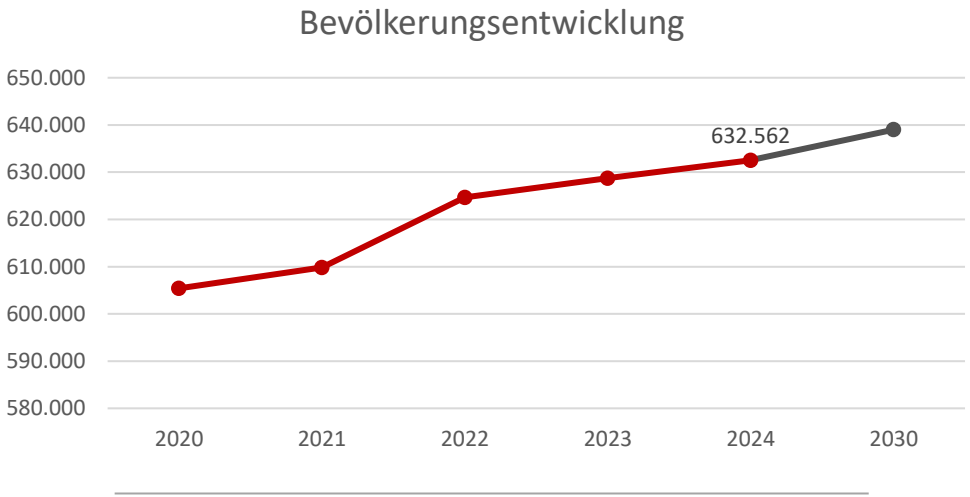
Bevölkerungsreichste Stadt Sachsens und achtgrößte Stadt Deutschlands
Weiterhin die am schnellsten wachsende Stadt Deutschlands

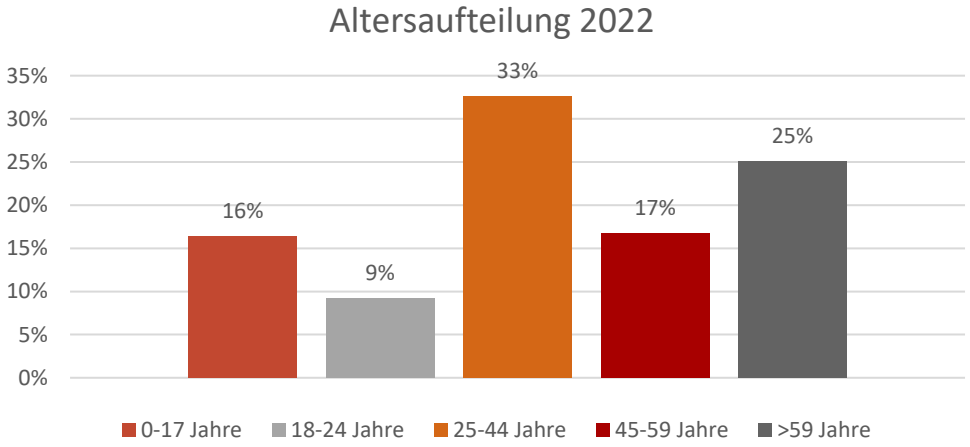
Fläche:
297,8 km²
Bevölkerungsdichte:
2.124 Einwohner/km²

International vernetzter Standort mit einem Flughafen, zahlreichen alternativen Reisemöglichkeiten und einem ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz innerhalb der Stadt

Zentrum für Industrie, Dienstleistung und Handel mit Produktionsstandorten diverser Unternehmen wie BMW, Siemens, Porsche etc.

Starker **Energie- und Umweltfokus** und bedeutender **„Life-Sciences-Cluster“**





Key insights:

Stetiges Bevölkerungswachstum und positive weitere Prognose erwartet

50% der Bevölkerung sind zwischen 25-59 Jahren
- Hauptsächlich Berufstätige und Erwerbsfähige
- Stabile Nachfrage nach Wohnraum

-> Legen Wert auf gute Anbindung & Infrastruktur und leistbaren, langfristigen Wohnraum

(BNP Paribas Real Estate, 2023; Die Bundeswahlleiterin, o. J.; Exporo, o. J.; Holm & Trautvetter, 2025; Stadt Leipzig, o. J.-b, o. J.-c, o. J.-d, 2023; Tauriba, o. J.)

Leipzig als Wohnort

Leipzig gilt dank des großen kulturellen, bildungstechnischen und wirtschaftlichen Angebots als eine der lebenswertesten Städte Deutschlands

Hohe Lebensqualität
Zieht kontinuierlich Menschen aus dem Um- und Ausland an

Treffpunkt der zeitgenössischen Kreativszene und renommierten Kunst

Große historische Bedeutung
Oft als „Stadt der Helden“ bezeichnet

Architektur und Freizeit
Durch Leipziger Zentrum, Zoo, RB Leipzig etc.

Bildungs- und Forschungsstandort
Angebot an ~400 Studiengängen und Sitz einer der ältesten Universitäten Deutschlands

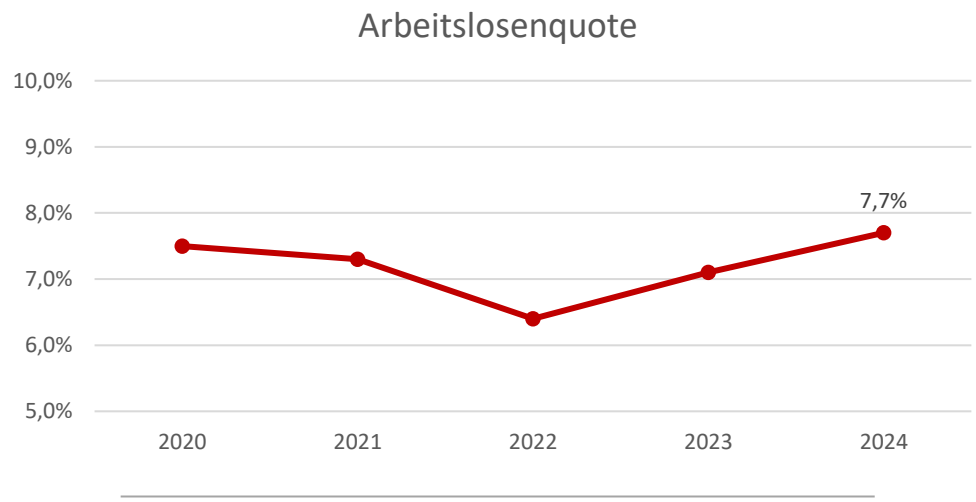
Wirtschaftsstandort mit Innovationsschwerpunkt
Etablierte Start-up Szene und Niederlassungen int. Konzerne

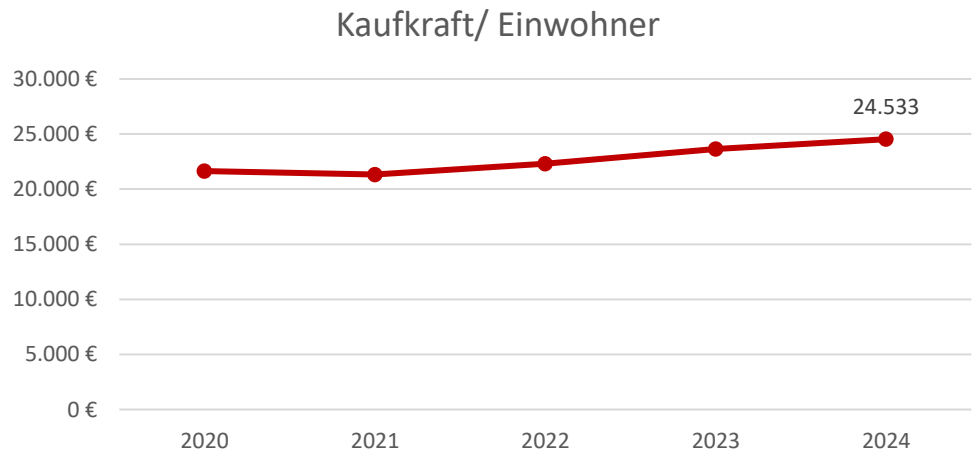
1,1% marktaktiver Wohnungsleerstand
(0 - 2% = für Mieter angespannter Markt)

Key insights:

Standardmäßige Schwankung der Arbeitslosenquote, leicht über dem deutschen Durchschnitt (deutscher Vergleichswert 2024: 6% Arbeitslosenquote)

Stetig positive Kaufkraftentwicklung



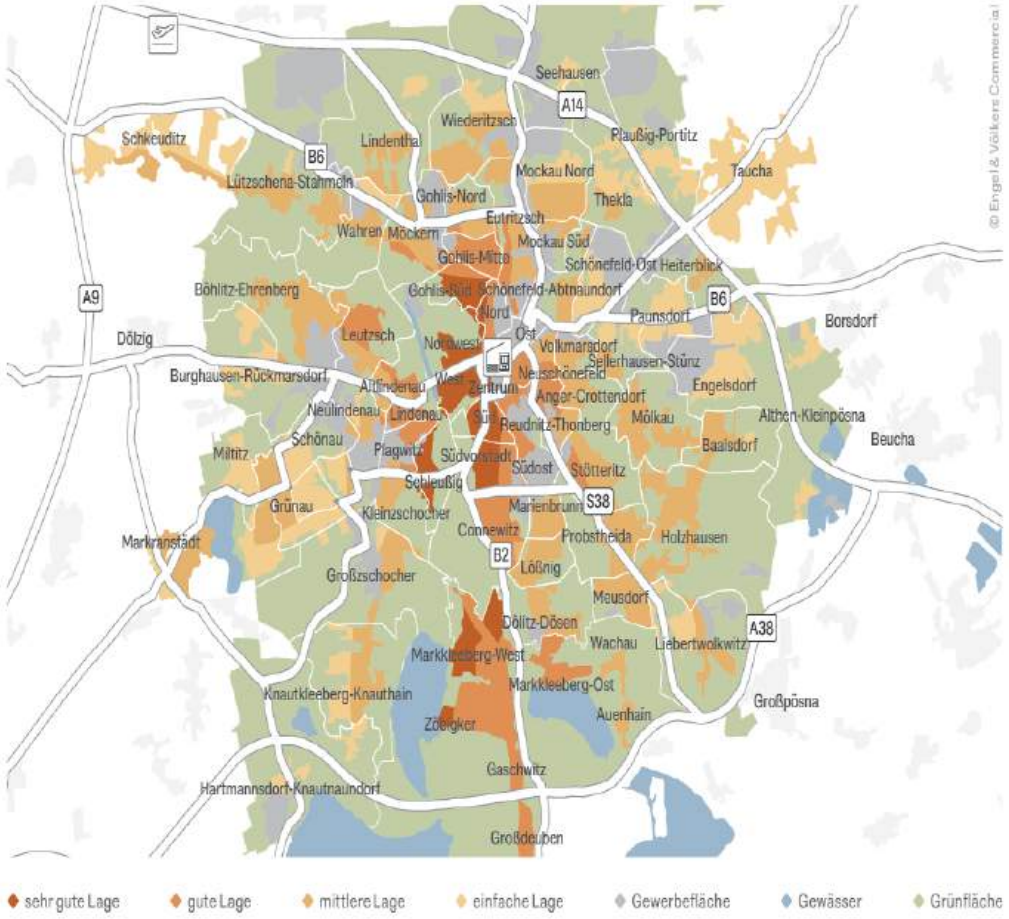


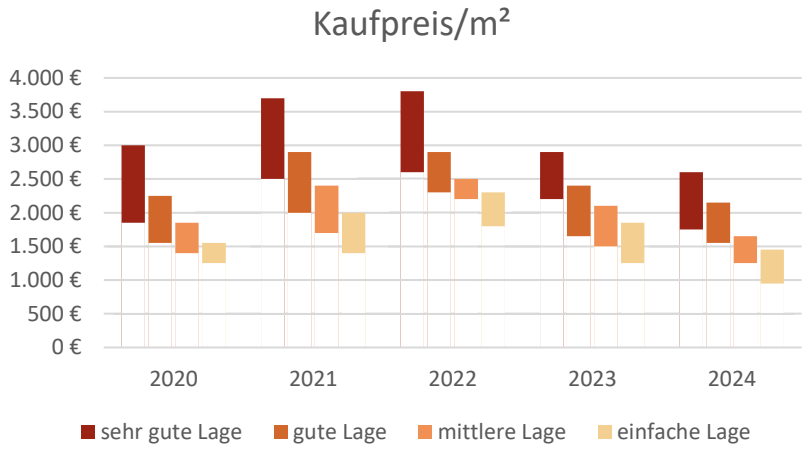
(BNP Paribas Real Estate, 2023; Bundesagentur für Arbeit, o. J.; Engel & Völkers, 2025; Exporo, o. J.; Lerbs et al., 2017; MB-Research, 2023, 2024; Pausch, 2024; Tauriba, o. J.)

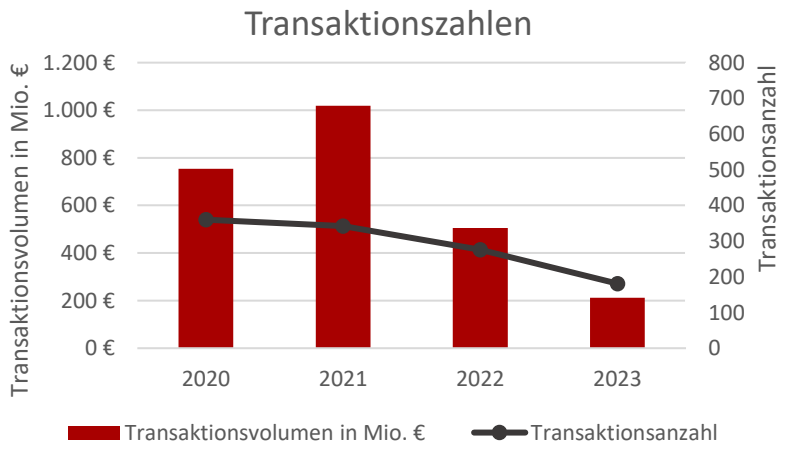
Leipzig als Zinshaus Investitionsort - Preise

Besonders in den mittleren bis sehr guten Lagen finden sich zahlreiche Investitionsmöglichkeiten aufgrund stark gesunkener Kaufpreise und verhaltener Transaktionen

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser







Key insights:

Nach starken Kaufpreisreduzierungen wurde 2024 die **Talsohle erreicht**

2025 kann eine Seitwärtsbewegung des Kaufpreisniveaus erwartet werden

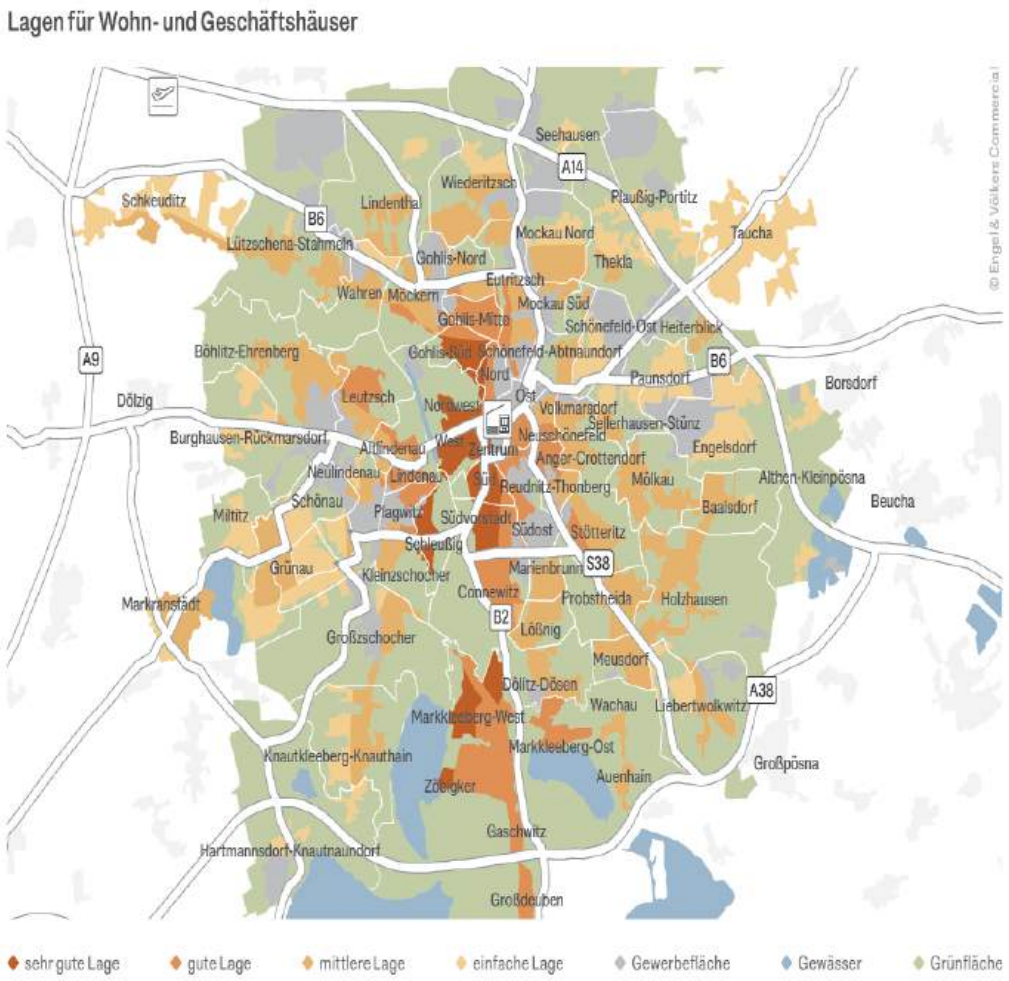
2025 bietet ein **window-of-opportunity** …

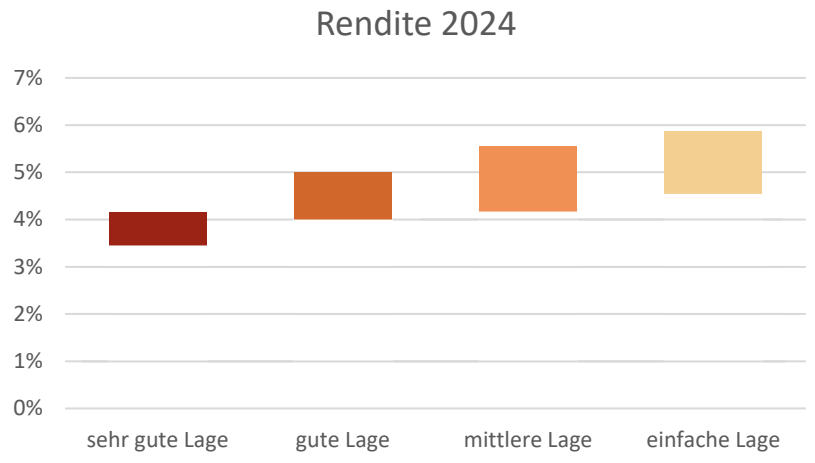
Beliebte Stadtteile für Investitionen z.B.: Gohlis, Südvorstadt, Reudnitz, Lindenau

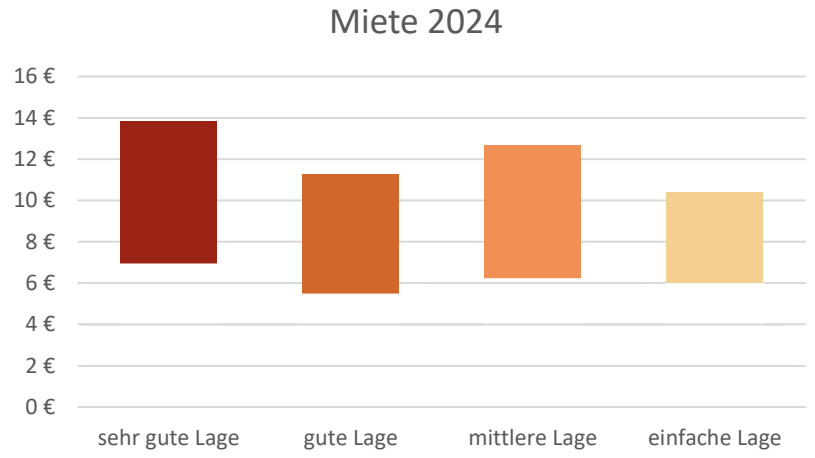
(Engel & Völkers, 2022, 2024, 2025)

Leipzig als Investitionsort - Renditen

Kontinuierlicher Druck auf dem knappen Leipziger Wohnungsmarkt verursacht stetige Mietniveau-Erhöhungen







Key insights:

Mangelndes Wohnangebot und kontinuierliches Bevölkerungswachstum übt **Aufwärtsdruck auf die Mieten** aus

Das **stetige Mietwachstum kompensiert bereits** teilweise die gefallenen Kaufpreise

Unter den deutschen Großstädten bietet Leipzig attraktive Renditen und steigende Mietenniveaus

(Engel & Völkers, 2025; Tauriba, o. J.)

Zukunftsausblick Leipzig

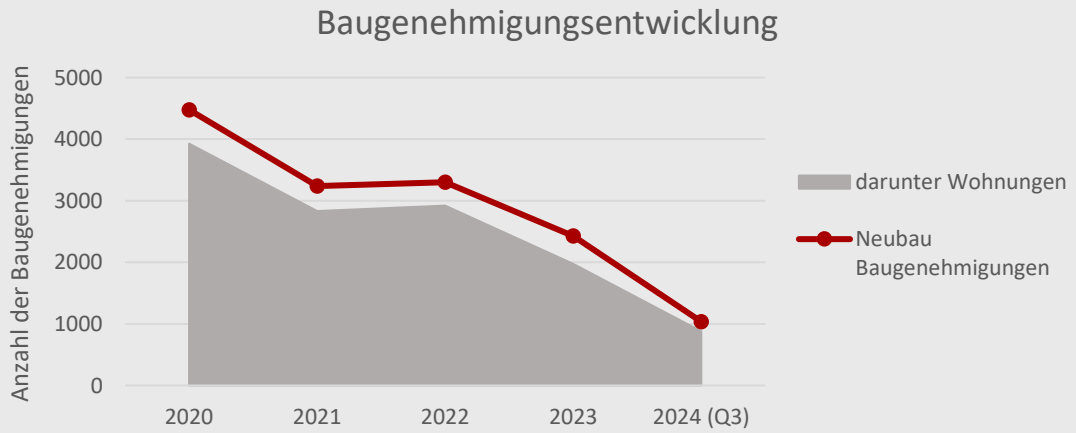
Ihre Popularität verdankt die Stadt Leipzig unter anderem ihrer Ausrichtung auf die Zukunft und gezielten Entwicklungsvorhaben

Bevölkerungstrends

- Prognose: Bevölkerungswachstum auf **über 660.000 Einwohner** bis 2040
- Vorwiegend bei Studierenden, jungen Familien und Erwerbstätigen beliebt

Wohnungsmarktentwicklung

- **Wohnungsnotlage am Leipziger Wohnungsmarkt**
- Niedrige Leerstandsquote führt zu angespanntem Wohnungsmarkt
- Stark steigende Bevölkerung wird auch zukünftig die Nachfrage in die Höhe treiben



Stadt- und Arbeitsmarktentwicklung

„Leipzig-Strategie 2035“ für nachhaltige Stadtentwicklung, internationale Zusammenarbeit und Klimaneutralität bis 2040

- **Airport Industrial Park** 100 ha Industriegebiet mit Produktions- und Forschungseinrichtungen
  - Voraussichtlich 3.000 neue Arbeitsplätze
  - Konzentration auf zukunftsfähige Branchen (Pharma-Industrie, Biotechnologie, Automobil, Mikroelektronik, Luft- & Raumfahrt etc.)
- **BioCity Campus** 100.000 m² für Büros und Labore als Zentrum für Biotechnologie und Biomedizin
- **TechPark Leipzig** als Innovationspark für die Bereiche der Energie, Umwelttechnik und Chemie auf 13 ha im Nordosten der Stadt
- **Industriegebiets an der Ludwig-Hupfeld-Straße**
  - Errichtung großer Industriehallen und kleinerer Gewerbepark-Einheiten durch Panattoni (mehrere hundert neue Arbeitsplätze)
  - Sanierung und Ausbau der Infrastruktur rund um das Industriegebiet
- **Leipzig 416** ein Stadtteil für modernes Wohnen mit Ausbildungsstätten, Kinderbetreuung und Gewerbe auf 250.000m²

(BNP Paribas Real Estate, 2023; Holm & Trautvetter, 2025; Invest Region Leipzig, 2025; Leipzig Halle Airport, o. J.; leipzig416, 2024; Reinke, 2025; Stadt Leipzig, o. J.-a.; o. J.-e; o. J.-f; 2023; Tauriba, o. J.)

Conclusio – Marktanalyse Zinshausmarkt Leipzig

NOW Real Estate GmbH

Leipzig stellt derzeit und in Zukunft einen vielversprechenden Investitionsort dar

Stadtprofil Leipzig

- Bevölkerungsreichste Stadt Sachsens mit annähernd gleichmäßiger Altersverteilung
- Wichtiges Wirtschafts-, Handels-, und Verkehrszentrum Mitteldeutschlands

Leipzig als Wohnort

- Leipzig gilt als eine der lebenswertesten Städte Deutschlands
- Mischung aus urbanem Flair, hoher Lebensqualität und großem Grünanteil
- Kulturstadt mit ausgeprägten Szenevierteln

Leipzig als Investitionsort

- Stark gesunkene Kaufpreise in Kombination mit gestiegenen Mieten und Renditen
- Zukünftig stärker-werdende Nachfrage nach Wohnraum durch Bevölkerungszuwächse
- Bietet Investoren beständige Nachfrage nach langjährigen Mietverhältnissen

Zukunftsausblick

- Eine der dynamischsten und am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands
- Fokus auf Zukunftsbranchen, nachhaltige Stadtentwicklung, und die Schaffung attraktiver Lebens- und Arbeitsräume

Leipzig bietet ein **dynamisches, zukunftsorientiertes** Umfeld mit **hohem Wertsteigerungspotenzial, attraktiven Renditen** und einer wachsenden Bevölkerung. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, kultureller Vielfalt und nachhaltiger Stadtentwicklung macht Leipzig zu **einem der spannendsten Immobilienmärkte** Deutschlands.

Quellenverzeichnis

Sämtliche direkt in der Marktanalyse verwendeten Quellen in alphabetischer Reihenfolge

Bundesagentur für Arbeit. (o. J.). *Arbeitslose und Arbeitslosenquoten—Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden*. https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=gemeinde-arbeitslose-quoten

BNP Paribas Real Estate. (2023, November 2). *7 Gründe für den Top-Standort Leipzig*. https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/trends/7-gruende-fuer-den-top-standort-leipzig

Die Bundeswahlleiterin. (o. J.). *Strukturdaten Leipzig, Stadt*. Abgerufen 23. April 2025, von https://www.bundeswahlleiterin.de/europawahlen/2024/strukturdaten/bund-99/land-14/kreis-14713.html

Engel & Völkers. (2021). *Wohn- und Geschäftshäuser Residential Investment Marktbericht Deutschland 2021*.

Engel & Völkers. (2022). *Wohn- & Geschäftshäuser Marktreport 2021/2022—Dresden, Leipzig, Halle (Saale), Chemnitz, Zwickau*.

Engel & Völkers. (2024). *Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport 2023/24—Leipzig, Dresden, Halle (Saale), Chemnitz, Zwickau*.

Engel & Völkers. (2025). *Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht Deutschland 2025*.

Exporo. (o. J.). *Standortanalyse: Leipzig*. Abgerufen 23. April 2025, von https://exporo.de/standortanalyse/leipzig

Holm, A., & Trautvetter, C. (2025, Februar). *Leipzig—Stadtprofil: So wirkt der Mietendeckel*. Rosa Luxemburg Stiftung. https://www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/Mietendeckel_Stadtprofile/Leipzig.pdf

Invest Region Leipzig. (2025, März 4). *Leipzig präsentiert sich auf der MIPIM 2025*. https://www.invest-region-leipzig.de/news/Leipzig-MIPIM25

Leipzig Halle Airport. (o. J.). *AIRPORT INDUSTRIAL PARK LEIPZIG | Flughafen Leipzig/Halle | Mitteldeutsche Flughafen AG*. Abgerufen 24. April 2025, von https://www.mdf-ag.com/b2b/flaechen-und-immobilien/airport-industrial-park-leipzig/

leipzig416. (2024, Mai 15). *Ein Stadtteil entsteht*. https://www.leipzig416.de/

Lerbs, O., Neubacher, J., & Teske, M. (2017). *Wohnungsleerstand in Ostdeutschland: Begünstigende Faktoren, kleinräumige Trends und Auswirkungen auf Marktwerte*. https://www.ifo.de/DocDL/ifoDD_17-02_12-20_Lerbs.pdf

MB-Research. (2023). *Kaufkraft 2023 in Deutschland*. https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf

MB-Research. (2024). *Kaufkraft 2024 in Deutschland*. https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft_2024_Landkreise.pdf

Pausch, L. (2024, Dezember 18). Wohnungsmarkt: Kaum noch Leerstand, gestiegene Mieten und niedrigere Kaufpreise. *Die Zeit*. https://www.zeit.de/wirtschaft/2024-12/wohnungen-preise-immobilien-2024-wirtschaft-miete-kauf

Reinke, F. (2025, März 11). *Tausende neue Jobs in Leipzig? Blick auf vier Großprojekte - Wirtschaft in Sachsen*. https://www.saechsische.de/wirtschaft/regional/leipzig-3000-neue-jobs-am-flughafen-welche-grossprojekte-geplant-sind-M4I4FGN2N5FV5KO4RXEWNHX2DY.html

Stadt Leipzig. (o. J.-a). *Bautätigkeit und Wohnen—Baugenehmigungen*. Stadt Leipzig. Abgerufen 23. April 2025, von https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=6&rub=5&obj=0

Stadt Leipzig. (o. J.-b). *Bevölkerungsbestand—Einwohner*. Stadt Leipzig. Abgerufen 18. April 2025, von https://www.leipzig.de//

Stadt Leipzig. (o. J.-c). *Bevölkerungsbestand—Einwohner nach Altersgruppen und Alterskennziffern*. Stadt Leipzig. Abgerufen 18. April 2025, von https://www.leipzig.de//

Quellenverzeichnis

Sämtliche direkt in der Marktanalyse verwendeten Quellen in alphabetischer Reihenfolge

Stadt Leipzig. (o. J.-d). *Bevölkerungsbestand—Einwohner nach Geschlecht*. Stadt Leipzig. Abgerufen 18. April 2025, von https://www.leipzig.de//

Stadt Leipzig. (o. J.-e). *Investieren in Leipzig*. Abgerufen 27. April 2025, von https://www.leipzig.de/wirtschaft-und-wissenschaft/investieren-in-leipzig

Stadt Leipzig. (o. J.-f). *Leipzig-Strategie 2035*. Abgerufen 24. April 2025, von https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek

Stadt Leipzig. (2023, Juni 19). *Bevölkerungsprognose 2023: Leipzig wächst entgegen des Trends*. https://www.leipzig.de//newsarchiv/news/bevoelkerungsprognose-2023-leipzig-waechst-entgegen-des-trends

Tauriba. (o. J.). *Leipzig als Investitions-Geheimtipp*. Abgerufen 27. April 2025, von https://www.tauriba.de/ratgeber/leipzig-als-investitions-geheimtipp

NOW – Disclaimer – rechtlicher Hinweis & Kontakt

Diese Präsentation ist weder ein Angebot zu einer Unternehmensbeteiligung noch einer Beteiligung an einem Fonds und unterliegt gemäß § 3 Abs. 1, Z 9 KMG nicht der Prospektpflicht.

Diese Projektinformation und zugehörige Planrechnungen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die allgemeine volkswirtschaftliche Entwicklung entsprechende Auswirkungen auf den Gesamtmarkt, Wirtschaftsstandorte und insbesondere auf Immobilienmärkte hat, die Änderungen der erzielbaren Mietzinse und Verkaufspreise von Immobilien und somit auch allenfalls negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung bzw. den Wert des Investments bewirken können. Ebenso wird auf das mögliche Risiko sich ändernder wirtschaftlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen, ändernde Banken- und Finanzierungsbedingungen sowie das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden hingewiesen, welche auch zu Lasten des Käufers gehen können.

Alle in der Präsentation ausgewiesenen Beträge und Renditen verstehen sich vor Steuern auf Immobilien- und Investorenebene und sind, wenn nicht anders angegeben, als Nettobeträge zu verstehen.

Es wird dem Investor / Käufer ausdrücklich die Beziehung einer steuerlichen wie auch rechtlichen Beratung empfohlen, die vorstehenden Hinweise können eine notwendige Beratung durch qualifizierte Personen in diesen Bereichen keinesfalls ersetzen.

Wien, im Frühjahr 2025

NOW Immobilien Gruppe

NOW Real Estate GmbH
A - 1010 Wien, Graben 28/1/25

t: +43 1 997 43 17
f: +43 1 997 43 17-10
w: www.now-re.at

Firmenbuchnummer: FN 394621a
Handelsgericht: Wien

Geschäftsführer:
Mag. Michael Novak
Dr. Oswald Wolkenstein

NOW Real Estate Germany GmbH
D – 01309 Dresden, Mendelssohnallee 6

Stadtbüro:
D – 01067 Dresden, Schützenplatz 14
Handelsregisternummer: HRB 36166
Amtsgericht: Dresden