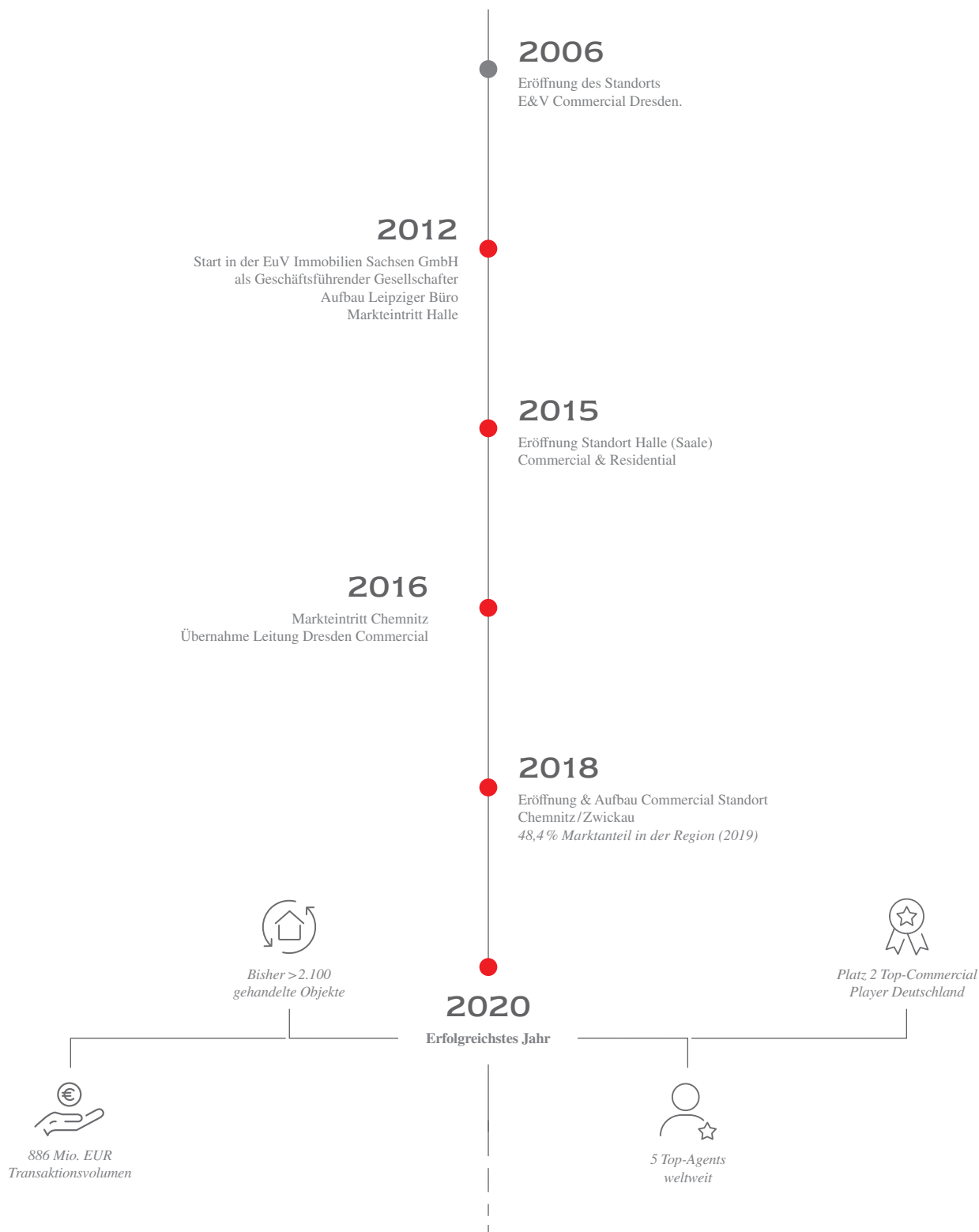




Wohn- & Geschäftshäuser · Marktreport 2021/2022
Dresden · Leipzig · Halle (Saale) · Chemnitz · Zwickau

15 JAHRE ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL SACHSEN/SACHSEN-ANHALT

Herausforderungen, Wachstum, Erfolge





EDITORIAL

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

vor 15 Jahren wurde die EuV Immobilien Sachsen GmbH gegründet. Seitdem hat sich einiges getan: Insgesamt konnten wir in diesem Zeitraum an unseren vier Standorten über 2.100 Objekte erfolgreich vermitteln. Zudem hat sich im Jahr 2020 unser Transaktionsvolumen mit 548 verkauften Objekten auf rund 886,4 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr beinahe verdoppelt.

Gern stellen wir Ihnen die Eckdaten der verkauften Immobilien zur Verfügung! Seit Kurzem gibt Ihnen eine interaktive Referenzkarte auf unserer Startseite www.engelvoelkers.com/sachsen-sachsenanhaltcommercial/referenzobjekte einen Überblick über die Eckdaten inkl. Preise aller von uns vermittelten Liegenschaften der letzten 15 Jahre.

Mit unserem aktuellen Marktreport bieten wir Ihnen wie gewohnt einen informativen Überblick über die aktuellen Tendenzen, An- und Verkaufsmöglichkeiten sowie Trends der kommenden Monate in den von uns bearbeiteten Märkten.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und stehen Ihnen – wie auch in den vergangenen 15 Jahren – gerne und jederzeit für eine individuelle, kostenfreie Beratung zur Entwicklung Ihrer Immobilie zur Verfügung. Unabhängig davon, ob Sie den Erwerb einer Immobilie anstreben, eine Immobilie perspektivisch verkaufen oder vererben wollen – nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot unserer Experten!

Ihr

Ralf Oberänder
Geschäftsführender Gesellschafter

2019

Transaktionsvolumen

(Mio. EUR)

Dresden	143
Leipzig	133
Halle (Saale)	50
Chemnitz/Zwickau	75

Verkaufte Objekte

Dresden	92
Leipzig	104
Halle (Saale)	56
Chemnitz/Zwickau	52

Quelle: Transaktionsvolumen und -anzahl der von Engel & Völkers Commercial vermittelten Objekte



ÜBER 2.000 OBJEKTE

Referenzen aus 15 Jahren

Lassen Sie sich die von Engel & Völkers Commercial Sachsen/Sachsen-Anhalt vermittelten Objekte, inkl. der Eckdaten zum Verkauf, auf unserer interaktiven Referenzkarte anzeigen und erhalten Sie einen Einblick in 15 Jahre Unternehmenshistorie.

Die Dynamik des Wohn- und Geschäftshausmarktes in Dresden, Leipzig, Halle, Chemnitz und Zwickau hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Das Jahr 2020 brachte an diesen fünf Standorten ein Transaktionsvolumen von zusammengenommen rund 2,4 Mrd. EUR

hervor. Dieses Rekordergebnis übersteigt das Vorjahresvolumen (2019: 1,7 Mrd. EUR) um rund 44,3%. Der Fünf-Jahres-Durchschnitt wird um rund 39,6% übertroffen. Im Lauf der vergangenen fünf Jahre stieg das Transaktionsvolumen jährlich um durchschnittlich rund 9,5%.

2020

Transaktionsvolumen

(Mio. EUR)

Dresden	451
Leipzig	287
Halle (Saale)	52
Chemnitz/Zwickau	90

Verkaufte Objekte

Dresden	208
Leipzig	154
Halle (Saale)	69
Chemnitz/Zwickau	68

Quelle: Transaktionsvolumen und -anzahl der von Engel & Völkers Commercial vermittelten Objekte



Interaktiv
vergleichen!

Um die rasante Marktentwicklung abzubilden, haben wir eine interaktive Referenzkarte auf unserem Internetauftritt erstellt. Dort haben Sie die Möglichkeit, sich eine Vielzahl der ausschließlich von Engel & Völkers Commercial im Jahr 2021 sowie den Vorjahren vermittelten Objekte

anzeigen zu lassen. Hier finden Sie Informationen etwa über den Verkaufsort, das Verkaufsjahr sowie über den Kauf- und Quadratmeterpreis. Kontaktieren Sie uns gern oder lassen Sie Ihre Immobilie direkt von unseren Experten kostenfrei und unverbindlich einwerten.

2021: Die Nachfrage bleibt stark

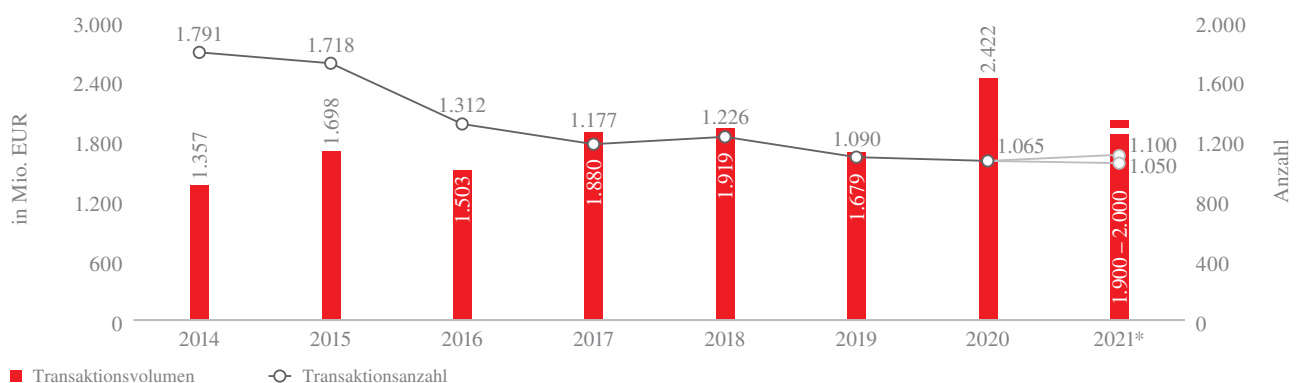
Der Immobilienboom des vergangenen Jahrzehnts wurde auch in Sachsen und Sachsen-Anhalt maßgeblich durch die günstige Zinssituation und das Bevölkerungswachstum gefördert. Zunehmend gewinnt jedoch die politische Komponente an Gewicht. Verbände der Immobilienwirtschaft weisen darauf hin, dass die Mietbelastungsquote etwa in Dresden und Leipzig unter einem Drittel des Haushaltseinkommens und damit ungleich niedriger als in anderen deutschen Großstädten liegt. Engel & Völkers Commercial erfasste im ersten Quartal 2021 durchschnittliche Bestandsmieten von rund 8,23 EUR/m² in Dresden (+4,4 %) und 7,50 EUR/m² in Leipzig (+3,4 %), was ein moderates Niveau widerspiegelt. Auch im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Wohnraum sei nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt zu sprechen. Dennoch sieht der Koalitionsvertrag der sächsischen Landesregierung die Einführung einer Mietpreisbremse in Dresden und Leipzig vor. Für das Zustandekommen einer solchen Bremse, aber auch z. B. für Veränderungen bei der Spekulationsfrist, wird der Ausgang der Bundestagswahl im Herbst 2021 relevant sein.

Ob bspw. im Stadtteil Striesen in Dresden, in der Leipziger Südvorstadt, im Paulusviertel in Halle oder im Chemnitzer Stadtteil Schloßchemnitz – die Bebauung ist von entwicklungs-fähigen Altbauten geprägt, die nach der Wende aufwendig saniert wurden und über eine entsprechend hochwertige Bausubstanz verfügen. Anlageobjekte werden gegenwärtig vorwiegend von institutionellen Investoren,

Family Offices und Privatkunden aus der gesamten Bundesrepublik und dem angrenzenden Ausland nachgefragt. Das Ankaufinteresse der Investoren erstreckt sich inzwischen auch auf das Umland im Umkreis von etwa 30 km um die Großstädte. Durch die fortschreitende wirtschaftliche und infrastrukturelle Verflechtung, etwa durch den S-Bahn- und Autobahnausbau, findet dieser Raum zunehmend Anbindung. Im Fall von Dresden betrifft dies etwa Freiberg, Radeberg, Radeburg und Pirna. Bei Leipzig sind es die Städte Delitzsch, Grimma und Borna.

Als einwohnerreichste Stadt Sachsens und Teil des Ballungsraums Leipzig-Halle mit über 1,2 Mio. Einwohnern liegt Leipzig im Zentrum der wirtschafts-starken Metropolregion Mitteldeutschland. Dementsprechend besteht in Leipzig sowohl eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt als auch auf dem Markt für Anlageimmobilien. Halle (Saale) ist die bevölkerungsreichste Stadt Sachsen-Anhalts und hat sich insbesondere in den zurückliegenden Jahren zu einem sicheren Anlagestandort unter den D-Städten entwickelt. Der durchschnittliche Angebotspreis nahm im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um rund 200 EUR/m² zu – die Nachfrage nach Anlageobjekten übersteigt auch hier das Angebot. Wegen des gestiegenen Preisniveaus in Dresden sowie der Nähe zu Leipzig verschiebt sich der Fokus zahlreicher Investoren zunehmend nach Halle. In Chemnitz sind ebenfalls Preissprünge zu beobachten. So überschreitet dort der

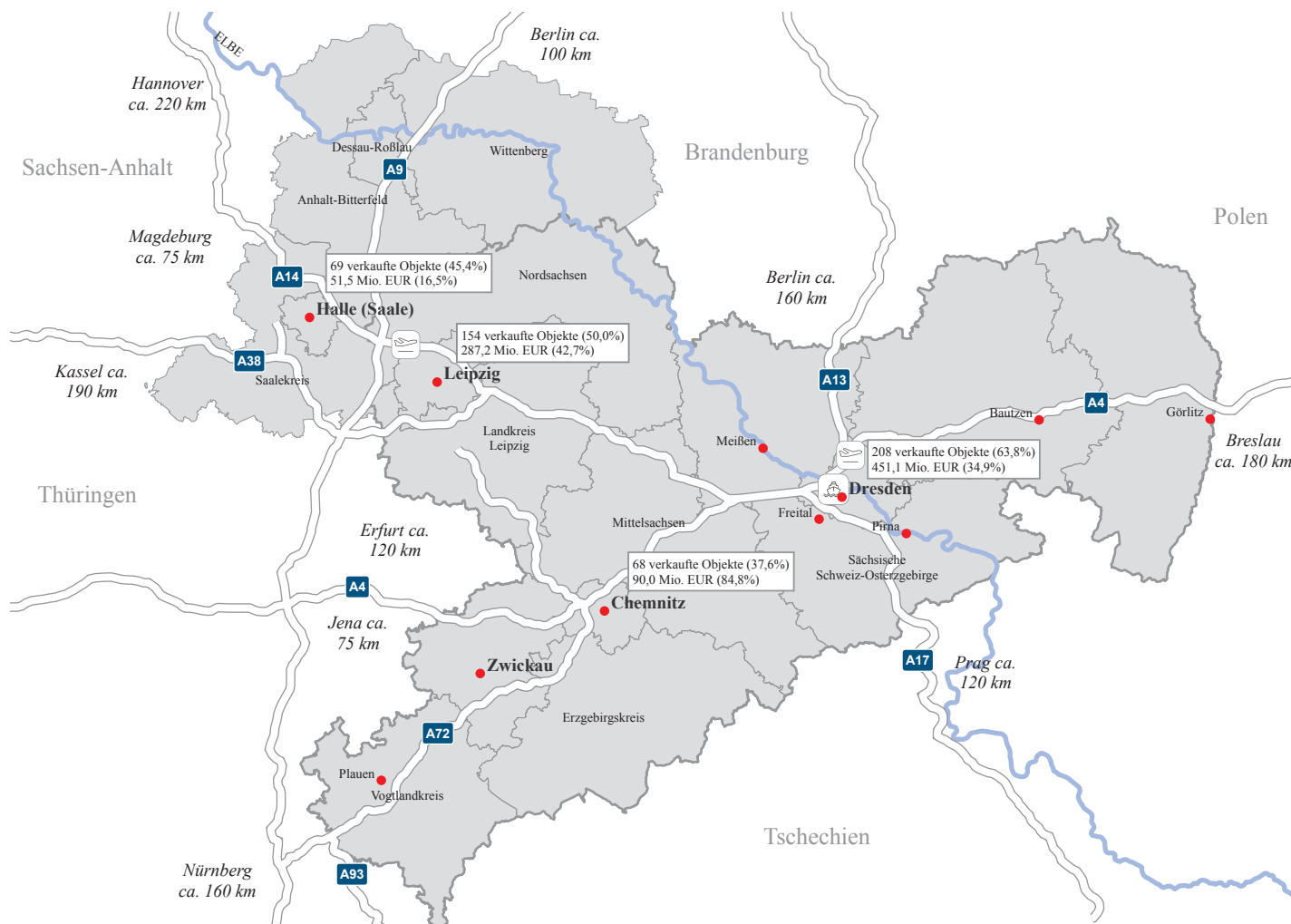
Transaktionen in Dresden, Leipzig, Halle (Saale), Chemnitz und Zwickau



* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschüsse der Städte, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Marktanteile* von Engel & Völkers Commercial in der Region im Jahr 2020



*errechnet nach Angaben der GEWOS Immobilienmarktanalyse IMA® und Zahlen der EuV Immobilien Sachsen GmbH
 Quellen: Gutachterausschüsse der Städte, GEWOS Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Angebotspreis inzwischen auch in mittleren Lagen die Marke von 1.000 EUR/m². Dennoch bewegen sich die Faktoren und Preise in der Kulturhauptstadt Europas 2025 weiterhin auf einem niedrigen Niveau, sodass sich aktuell der Einstieg lohnt. In Zwickau ist das Angebot an Wohn- und Geschäftshäusern aufgrund der Stadtgröße geringer. Dadurch, sowie aufgrund der unterdurchschnittlichen Objektgrößen, sind die Preise im Vergleich zu Chemnitz auf einem verhältnismäßig hohen Niveau. Die Nähe zum Volkswagen-Standort und zu Logistikstandorten schlägt sich in einem hohen Pro-Kopf-Einkommen nieder, was wiederum das Mietniveau hebt. Zwickaus Kaufkraft pro Kopf ist die höchste unter den in diesem Report betrachteten Städten.

Insgesamt macht sich auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Sachsen und Sachsen-Anhalt zune-

hend eine Angebotsknappheit bemerkbar. Die Kaufpreise von Anlageobjekten sind vor allem in Dresden, Leipzig und Halle (Saale) in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Zinshäuser in Dresden und Leipzig werden inzwischen stadtteilunabhängig nachgefragt, was sich in steigenden Transaktionsvolumen niederschlägt. So wurden auf dem Dresdener Markt für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2020 Objekte im Wert von über 1,2 Mrd. EUR gehandelt, was nahezu eine Verdopplung gegenüber dem Vorjahr und damit ein Rekordergebnis darstellt. Ein zukünftiger Rückgang der Nachfrage nach Anlageobjekten zeichnet sich nach wie vor nicht ab. Engel & Völkers Commercial begleitet die dynamische Entwicklung des Zinshausmarktes und konnte den Marktanteil insbesondere in Dresden, Leipzig und Chemnitz auch im Jahr 2020 ausbauen (siehe Karte).

DRESDEN



561.942

Bevölkerung
+2,4 % (zu 2015)



21.975 EUR

Kaufkraft pro Kopf
92,1 (Kaufkraftindex)



3.376

Baufertigstellungen
+28,8 % (zu 2019)



1,6%

Leerstandsquote
55,5 (Leerstandsindex)

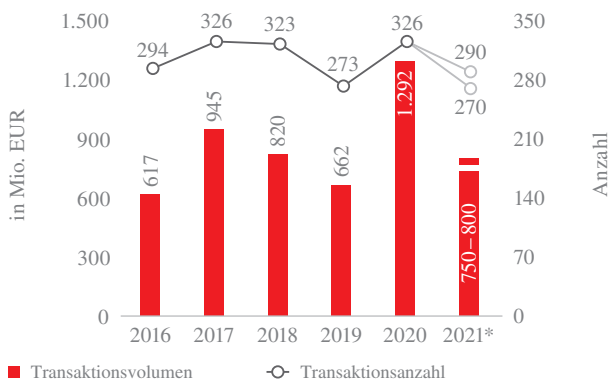


8,18 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+3,8 % (zu 1. Hj. 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank

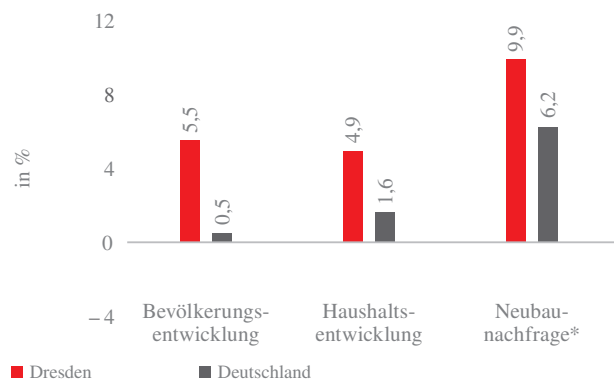
Transaktionen



* Prognosesspanne

Quellen: Gutachterausschuss Dresden, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA*, Engel & Völkers Commercial

Prognose: Wohnungsnachfrage 2030



* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2019

Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

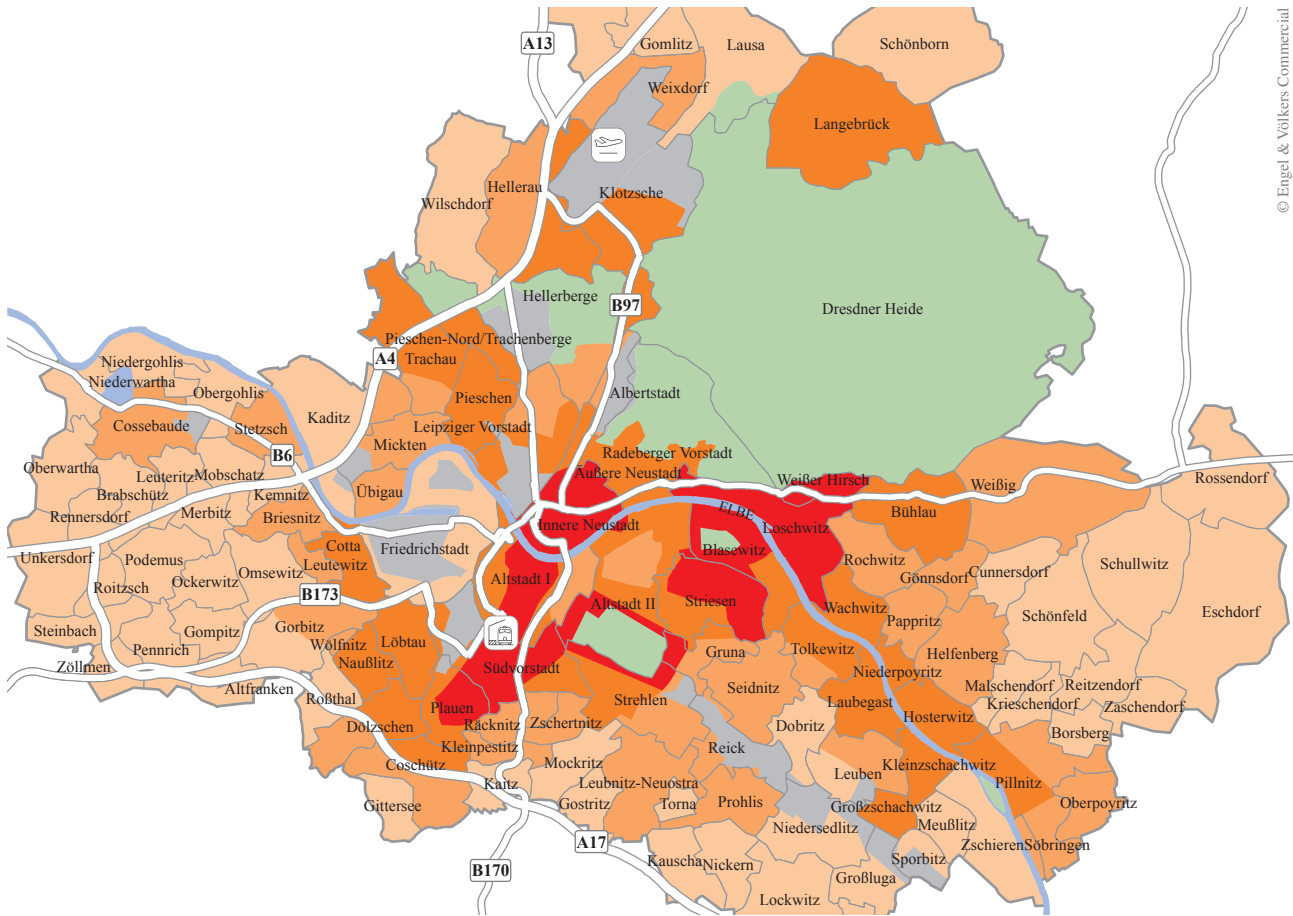
Angebotsmieten 2021*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Innere Altstadt, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West	843	9,68 (+10,3%)	6,82 – 14,77	12,69
Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Radeberger Vorstadt	346	9,20 (-0,5%)	5,99 – 12,33	11,94
Äußere Neustadt, Innere Neustadt, Leipziger Vorstadt	846	9,02 (+4,1%)	6,67 – 14,19	11,38
Striesen, Blasewitz	1.069	8,62 (+4,7%)	5,92 – 12,01	10,99
Plauen, Strehlen, Südvorstadt-West	658	8,25 (+1,1%)	6,33 – 11,36	11,39
Gruna, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd	851	8,13 (+3,8%)	6,40 – 12,54	11,90
Mickten, Pieschen-Nord/Trachenberge, Pieschen-Süd	962	8,01 (+1,9%)	6,20 – 10,55	10,89
Cotta, Löbtau-Nord, Löbtau-Süd	1.058	7,91 (+2,8%)	6,35 – 10,09	11,49
Laubegast, Leuben, Tolkewitz/Seidnitz-Nord	752	7,44 (+2,0%)	5,90 – 9,92	12,08
Gorbitz	332	6,30 (+0,9%)	3,66 – 8,56	-

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2019	2020	2021	Prognose
Faktor	■	22,0 – 31,0	23,0 – 33,0	26,0 – 35,0	→
	■	20,0 – 27,0	21,0 – 28,0	23,0 – 31,0	→
	■	17,0 – 25,0	18,0 – 26,0	20,0 – 28,0	→
	■	16,0 – 23,0	17,0 – 24,0	18,0 – 26,0	→
Preis EUR/m ²	■	1.900 – 3.300	2.000 – 3.300	2.350 – 3.500	→
	■	1.500 – 2.700	1.700 – 2.700	2.000 – 2.800	→
	■	1.300 – 2.100	1.400 – 2.150	1.600 – 2.400	→
	■	1.000 – 1.750	1.000 – 1.900	1.500 – 2.200	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Als einer der dynamischsten Immobilienmärkte Ostdeutschlands verzeichnete Dresden in den vergangenen zwölf Monaten trotz Pandemie und Lockdown eine weiter wachsende Nachfrage inkl. eines moderaten Preisanstiegs. Gerade junge Menschen zieht der Mix aus Kultur, Wissenschaft und wachsender Wirtschaft an. Davon profitiert zudem das Umland der Universitäts- und Landeshauptstadt mit z.T. sehr guten Anlagemöglichkeiten. Auch wenn die Preise nicht unendlich steigerbar sind, wird sich dieser Positivtrend auch im kommenden Jahr fortsetzen.

Michael Wittig, Engel & Völkers Commercial Dresden, Telefon +49-(0)351-65 57 80

LEIPZIG



605.407

Bevölkerung
+6,6% (zu 2015)



21.330 EUR

Kaufkraft pro Kopf
89,4 (Kaufkraftindex)



3.372

Baufertigstellungen
+ 43,1% (zu 2019)



2,8%

Leerstandsquote
100 (Leerstandsindex)

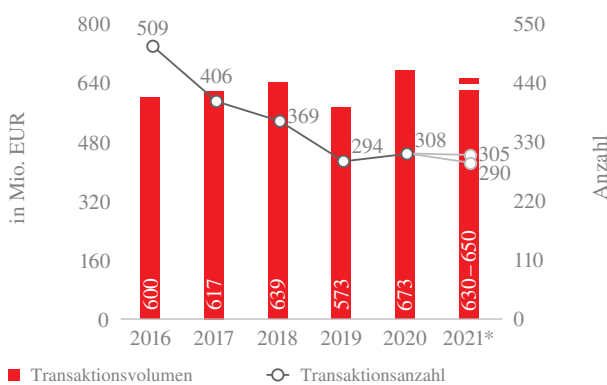


7,58 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,3% (zu 1. Hj. 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank

Transaktionen

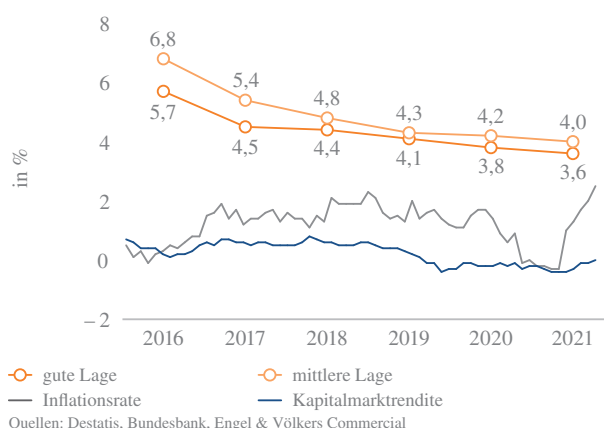


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Leipzig, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



○ gute Lage ○ mittlere Lage
— Inflationsrate — Kapitalmarktrendite

Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

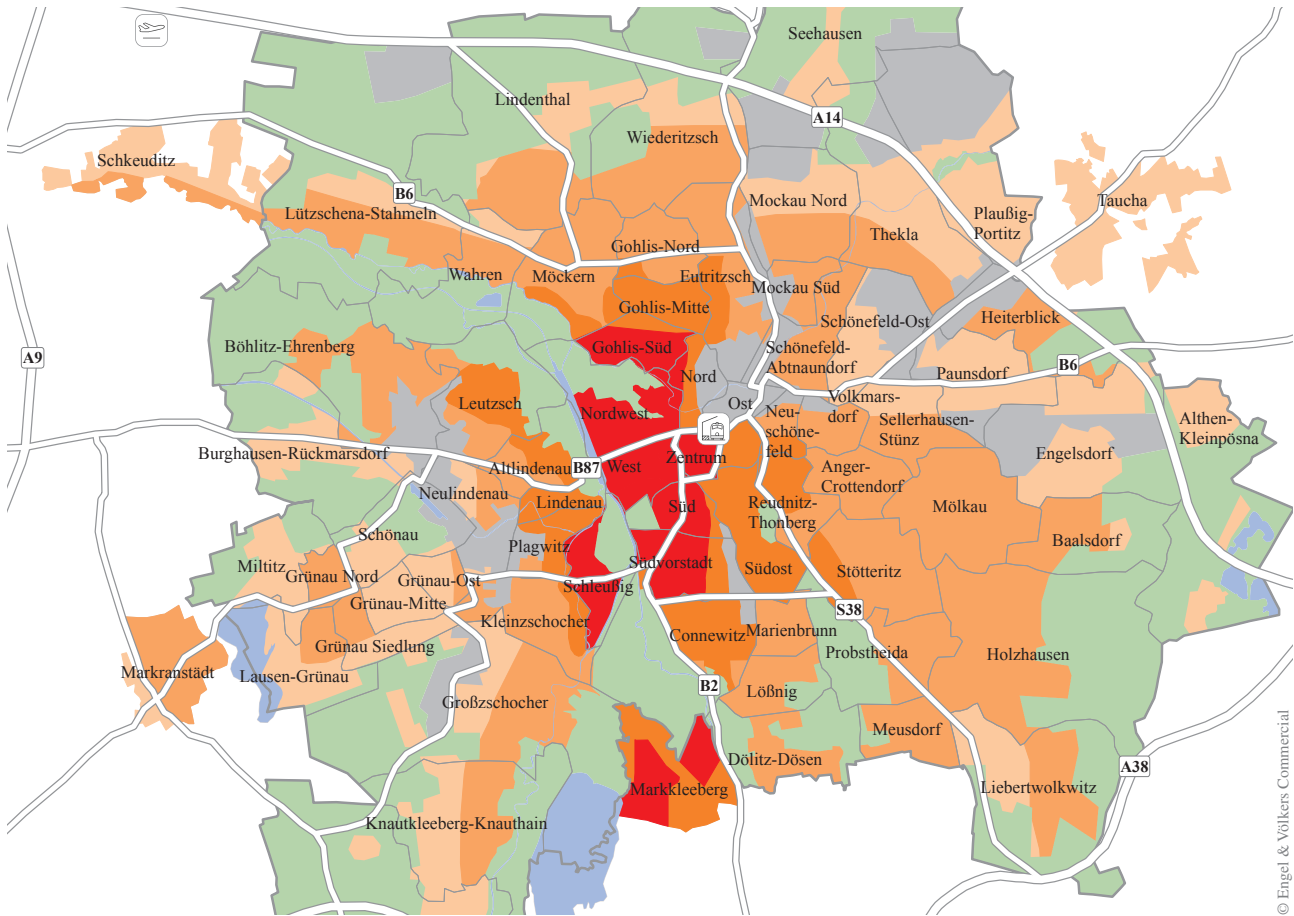
Angebotsmieten 2021*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Zentrum-Nordwest, Zentrum-West	576	9,04 (+3,3%)	6,49 – 12,00	11,77
Zentrum-Ost, Zentrum-Südost	749	9,00 (+7,9%)	5,76 – 12,17	11,46
Zentrum, Zentrum-Süd	486	8,88 (+2,3%)	6,97 – 11,98	11,75
Lindenau, Plagwitz, Schleußig	824	8,28 (+2,5%)	5,83 – 11,22	11,19
Gohlis-Mitte, Gohlis-Nord, Gohlis-Süd	1.329	7,83 (+3,6%)	5,61 – 11,00	9,97
Altlindeau, Leutzsch	883	7,50 (+5,9%)	4,66 – 9,80	10,69
Reudnitz-Thonberg, Stötteritz	1.181	7,45 (+3,7%)	4,62 – 10,16	11,15
Anger-Crottendorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarisdorf	1.205	7,45 (+5,9%)	5,00 – 10,06	10,59

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2019	2020	2021	Prognose
Faktor	■	25,0 – 31,5	26,0 – 32,0	29,0 – 38,0	→
	■	22,0 – 27,0	24,0 – 28,0	27,0 – 34,0	↗
	■	21,0 – 25,0	22,0 – 26,0	25,0 – 30,0	↗
	■	19,0 – 22,0	21,0 – 23,5	22,0 – 27,0	↗
Preis EUR/m ²	■	1.800 – 2.850	1.850 – 3.000	2.500 – 3.700	→
	■	1.400 – 2.200	1.550 – 2.250	2.000 – 2.900	↗
	■	1.350 – 1.800	1.400 – 1.850	1.700 – 2.400	↗
	■	1.100 – 1.500	1.250 – 1.550	1.400 – 2.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Der Leipziger Immobilienmarkt befindet sich in fast allen relevanten Kategorien auf Augenhöhe zu den Top-7-Städten. Explizit der Mix aus Bevölkerungswachstum und wirtschaftlicher Entwicklung bildet die Basis der seit Jahren anhaltenden Dynamik der in Ostdeutschland hervorsteckenden Messe- und Universitätsstadt. Schier unbeeindruckt von der Pandemie und politischen Regulierungen, stiegen in den letzten zwölf Monaten die Nachfrage sowie die Preise für WGH/MFH im gesamten Stadtgebiet und dem näheren Umland moderat.

Ralf Oberänder, Engel & Völkers Commercial Leipzig, Telefon +49-(0)341-46 37 62 10

HALLE (SAALE)



239.870

Bevölkerung
+0,6% (zu 2015)



21.056 EUR

Kaufkraft pro Kopf
88,2 (Kaufkraftindex)



551

Baufertigstellungen
+111,1% (zu 2019)



7,4%

Leerstandsquote
264 (Leerstandsindex)

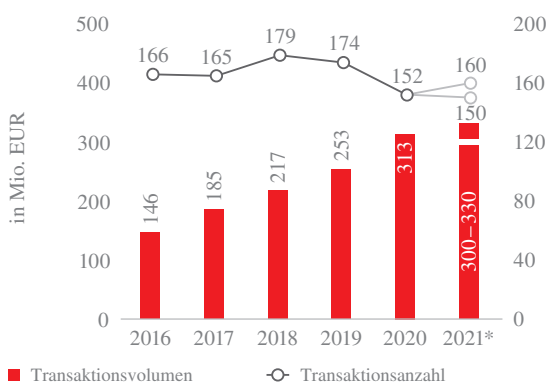


6,48 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+2,5% (zu 1. Hj. 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank

Transaktionen

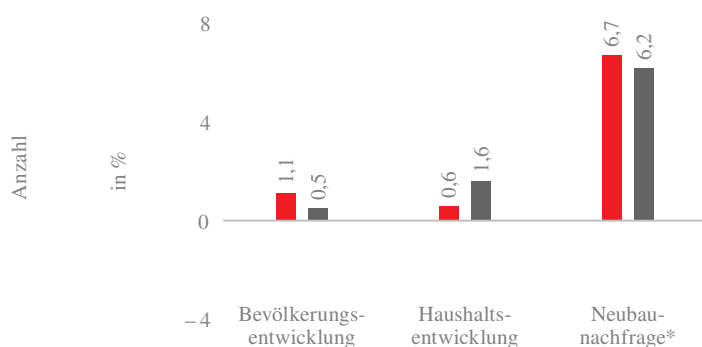


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Halle, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Prognose: Wohnungsnachfrage 2030



■ Halle ■ Deutschland

* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2019

Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

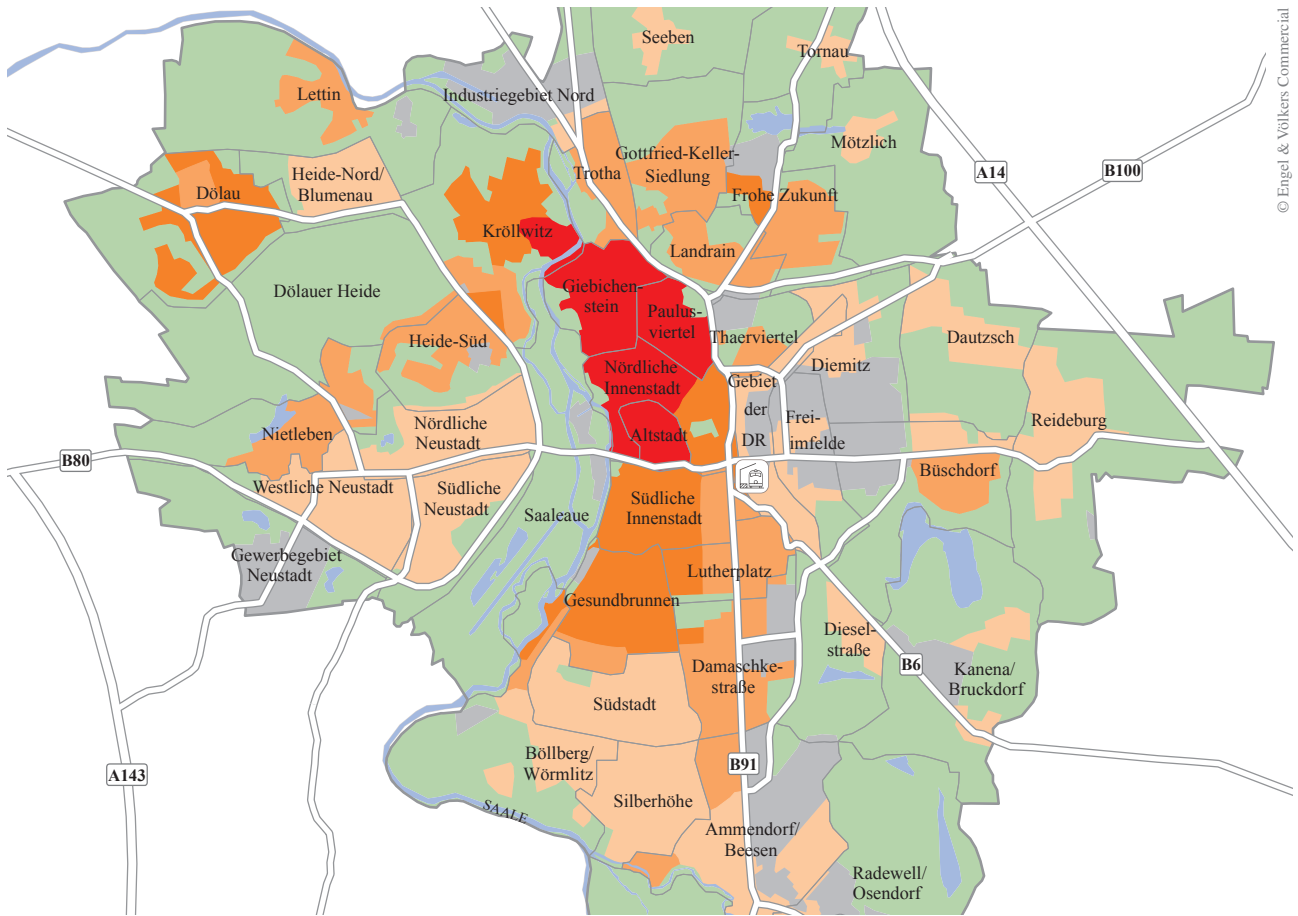
Angebotsmieten 2021*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Altstadt	269	7,88 (+3,4%)	6,01 – 10,50	11,26
Giebichenstein, Kröllwitz	202	7,60 (+1,9%)	5,35 – 12,00	–
Nördliche Innenstadt, Paulusviertel	769	7,52 (+3,6%)	5,30 – 10,00	10,03
Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Südliche Innenstadt	1.039	6,96 (+4,7%)	5,14 – 9,20	9,38
Damaschkestraße, Gesundbrunnen	218	6,63 (+1,4%)	5,81 – 8,50	–
Ortslage Trotha	139	6,52 (+2,0%)	5,44 – 7,29	10,32
Freiimfelde/Kanenaer Weg	93	6,49 (+6,6%)	4,92 – 8,00	–
Südstadt	392	5,95 (+4,4%)	4,77 – 7,26	–
Nördliche Neustadt, Südliche Neustadt, Westliche Neustadt	1.015	5,49 (+3,2%)	4,43 – 7,14	–
Silberhöhe	449	5,20 (+3,2%)	4,43 – 6,11	10,84

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2019	2020	2021	Prognose
Faktor	■	18,0 – 23,0	21,0 – 24,0	22,0 – 28,0	↗
	■	17,0 – 20,0	19,0 – 22,0	20,0 – 25,0	↗
	■	15,5 – 17,5	16,5 – 20,0	18,0 – 21,0	↗
	■	12,5 – 16,0	13,0 – 17,0	14,5 – 18,5	↗
Preis EUR/m ²	■	1.100 – 1.600	1.500 – 1.800	1.700 – 2.100	↗
	■	1.000 – 1.350	1.300 – 1.550	1.500 – 1.800	↗
	■	850 – 1.150	900 – 1.350	1.100 – 1.550	↗
	■	700 – 900	800 – 1.000	900 – 1.200	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Als bevölkerungsreichste Stadt Sachsen-Anhalts verzeichnete Halle (Saale) innerhalb des letzten Jahres erneut einen deutlichen Nachfrage- und Preisanstieg. Beispielsweise das nahezu identische Mietniveau zu Leipzig sowie die städteübergreifende Entwicklung der Metropolregion ziehen seit Jahren vermehrt überregionale und institutionelle Investoren in die Universitäts- und Händelstadt. Spürbar wird diese Entwicklung am deutlich gestiegenen Interesse für einfachere Stadtlagen wie auch für das nähere Umland.

Tarik Pawelke, Engel & Völkers Commercial Halle (Saale), Telefon +49-(0)345-470 49 60

CHEMNITZ



245.051

Bevölkerung
-1,5 % (zu 2015)



21.884 EUR

Kaufkraft pro Kopf
91,7 (Kaufkraftindex)



459

Baufertigstellungen
+15,6 % (zu 2019)



8,4 %

Leerstandsquote
300 (Leerstandsindex)

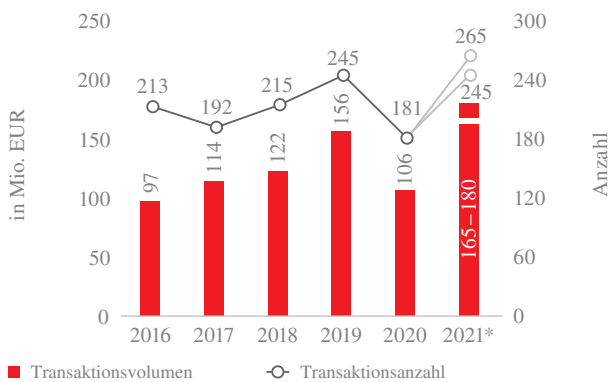


5,44 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+3,2 % (zu 1. Hj. 2020)

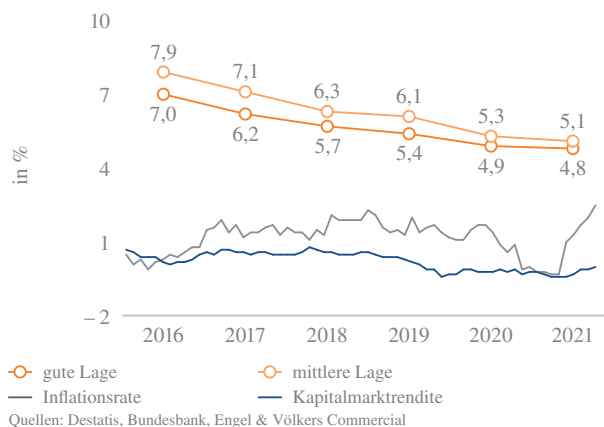
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank

Transaktionen



■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl
* Prognosespanne
Quellen: Gutachterausschuss Chemnitz, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



○ gute Lage ○ mittlere Lage
— Inflationsrate — Kapitalmarktrendite
Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

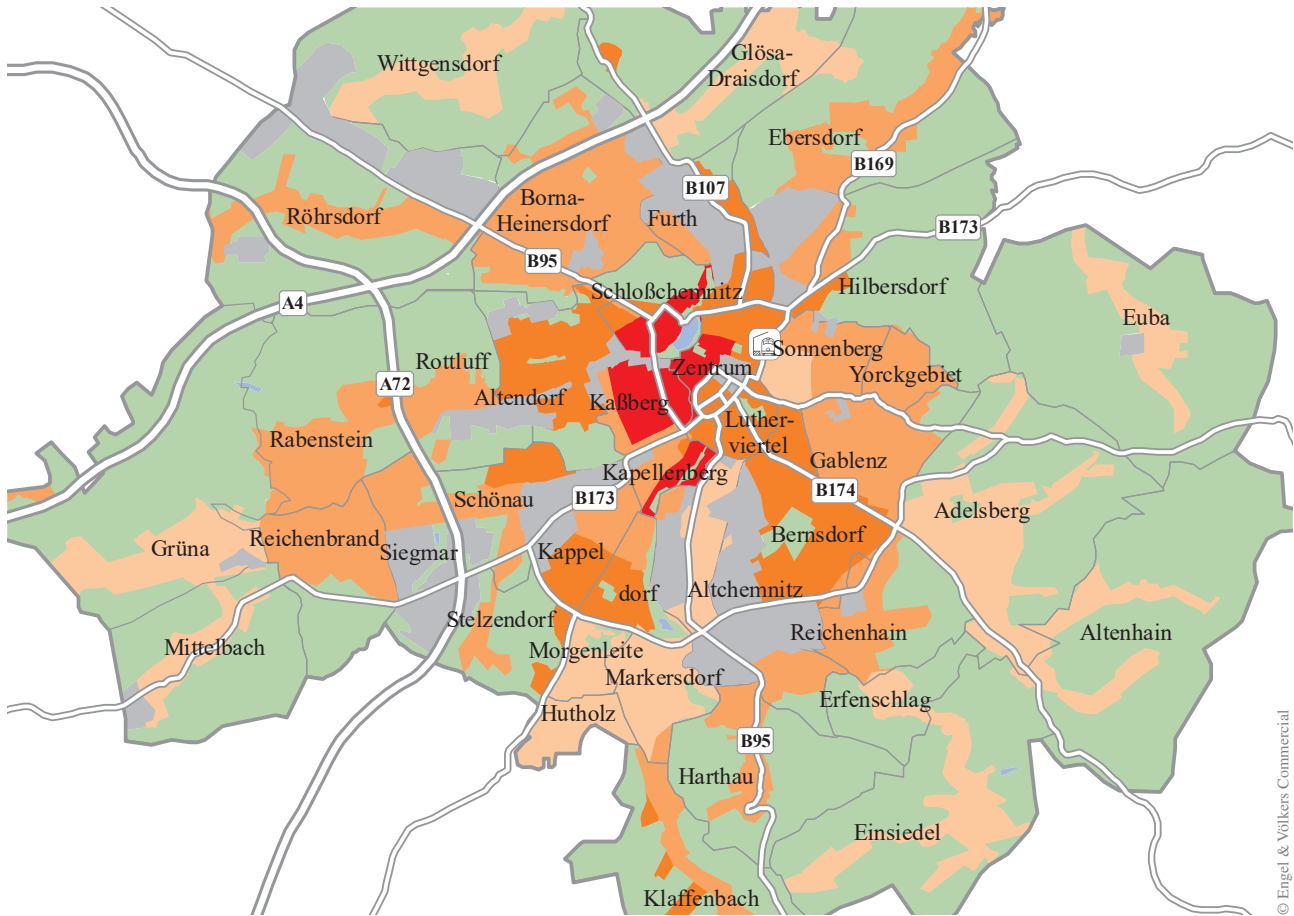
Angebotsmieten 2021*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Reichenhain, Rabenstein	71	6,23 (+5,0%)	4,75 – 8,50	9,32
Borna-Heinersdorf	90	5,85 (+7,3%)	4,50 – 7,31	–
Kaßberg	1.142	5,66 (+4,6%)	4,51 – 7,78	10,46
Zentrum, Ebersdorf	1.168	5,60 (+6,2%)	4,10 – 8,00	9,07
Altendorf	417	5,58 (+1,5%)	4,50 – 7,00	9,00
Schloßchemnitz	815	5,53 (+1,3%)	4,15 – 7,95	9,38
Schönau, Siegmars	156	5,52 (-1,9%)	4,50 – 7,22	8,77
Lutherviertel, Gablenz, Yorckgebiet	1.243	5,47 (+4,1%)	4,26 – 7,63	–
Kapellenberg, Bernsdorf, Kappel	1.384	5,40 (+1,6%)	4,21 – 7,41	–
Altchemnitz, Hilbersdorf, Sonnenberg	2.383	5,14 (+3,2%)	4,00 – 7,00	8,87

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2019	2020	2021	Prognose
Faktor	■	17,5 – 25,5	19,0 – 25,5	20,0 – 26,0	→
	■	15,0 – 22,0	18,0 – 23,0	17,0 – 24,0	↗
	■	13,0 – 20,0	16,5 – 21,0	17,0 – 22,0	↗
	■	10,0 – 17,0	14,0 – 18,0	14,0 – 18,5	↗
Preis EUR/m ²	■	950 – 1.650	950 – 1.650	1.000 – 1.700	→
	■	750 – 1.335	800 – 1.450	900 – 1.500	↗
	■	600 – 1.100	750 – 1.250	800 – 1.300	↗
	■	500 – 950	700 – 1.100	700 – 1.100	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Auf der Suche nach renditestarken Anlagemöglichkeiten bietet der Chemnitzer Immobilienmarkt unverändert die komplette Bandbreite von Bestands- und Entwicklungsimmobilien. Im Fokus der Investoren standen bisher vor allem gute und bessere Wohnlagen. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung verzeichnet die Industrie- und Universitätsstadt seit einigen Jahren eine Steigerung der Neubautätigkeit, die sich durch die zusätzlichen Investitionen im Rahmen der Kulturhauptstadt Europas 2025 vielversprechend auf die Stadtentwicklung auswirken wird.

Christian Koge, Engel & Völkers Commercial Chemnitz/Zwickau, Telefon +49-(0)371-91 19 93 40

ZWICKAU



89.275

Bevölkerung
-2,0% (zu 2015)



22.261 EUR

Kaufkraft pro Kopf
93,3 (Kaufkraftindex)



50

Baufertigstellungen
-44,4% (zu 2019)



12,2%

Leerstandsquote
435 (Leerstandsindex)

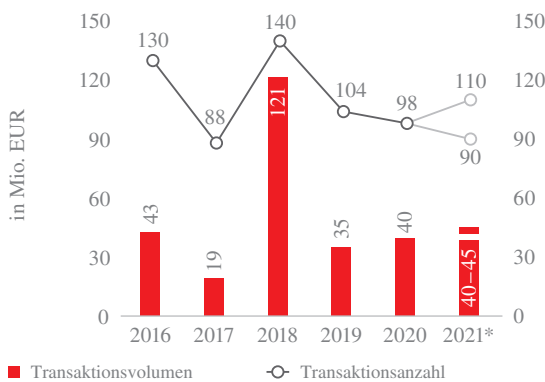


5,69 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,4% (zu 1. Hj. 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank

Transaktionen

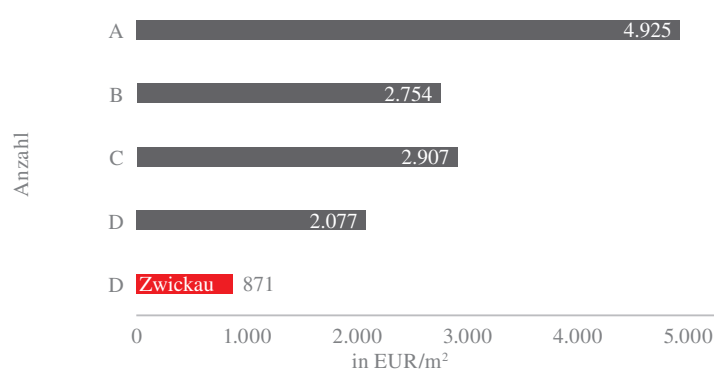


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Zwickau, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA*, Engel & Völkers Commercial

Angebotspreise nach Städtekatgorien*



* 1. Halbjahr 2021 nach Klassifikation von bulwiengesa

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

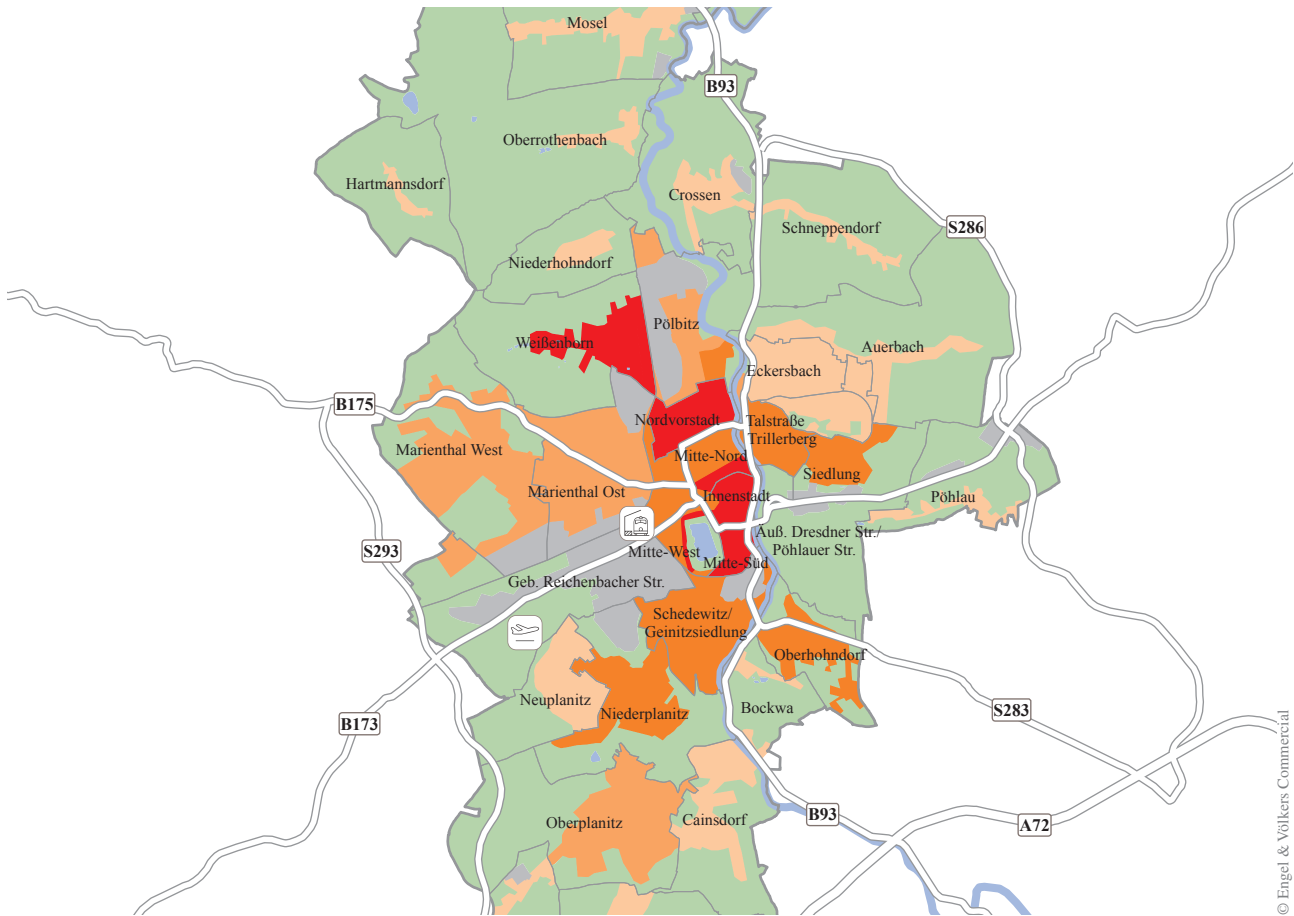
Angebotsmieten 2021*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Bahnhofsvorstadt	17	6,31 (+6,9%)	5,23 – 8,80	–
Innenstadt	154	6,26 (+6,8%)	4,80 – 8,00	–
Marienthal	336	5,83 (+4,9%)	4,50 – 7,76	6,43
Eckersbach	127	5,50 (+2,2%)	4,80 – 6,24	–
Pölbitz	263	5,47 (+3,4%)	4,58 – 6,48	–
Neuplanitz	95	5,31 (+0,2%)	4,27 – 6,56	7,98
Niederplanitz	129	5,27 (+6,7%)	4,42 – 6,00	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2019	2020	2021	Prognose
Faktor	Sehr gute Lage	15,0 – 22,0	15,0 – 22,0	16,0 – 22,0	→
	Gute Lage	14,0 – 19,0	14,0 – 19,0	14,0 – 20,0	↗
	Mittlere Lage	12,0 – 16,0	12,0 – 16,0	12,0 – 17,0	↗
	Einfache Lage	11,0 – 15,0	11,0 – 15,0	11,5 – 16,0	↗
Preis EUR/m ²	Sehr gute Lage	820 – 1.360	820 – 1.360	900 – 1.500	→
	Gute Lage	690 – 1.210	690 – 1.210	700 – 1.250	↗
	Mittlere Lage	550 – 940	550 – 940	550 – 950	↗
	Einfache Lage	520 – 890	520 – 890	520 – 900	↗

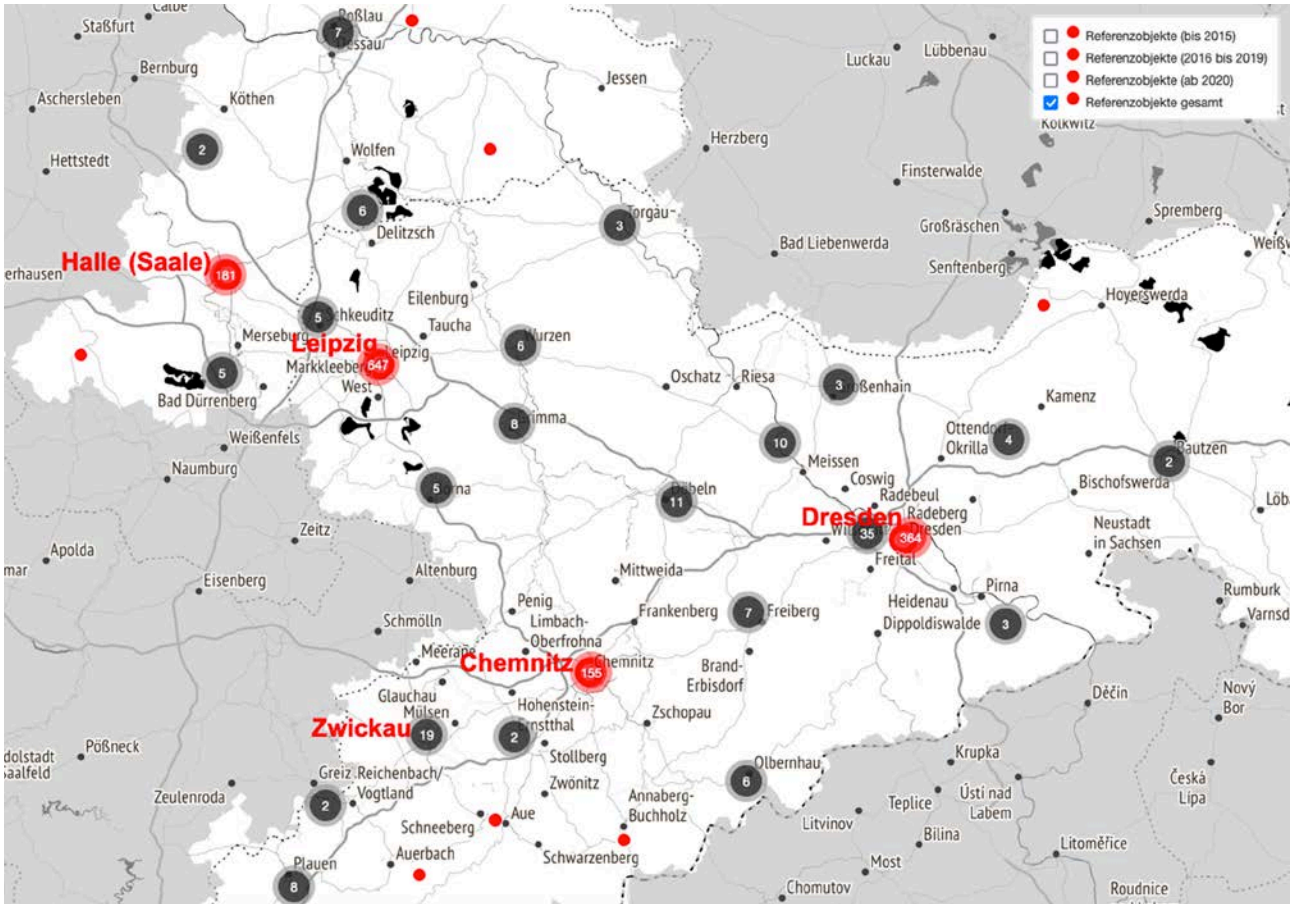
Quelle: Engel & Völkers Commercial



Mit durchschnittlich 100 gehandelten Wohn- und Geschäftshäusern pro Jahr ist Zwickau ein interessanter Markt für verschiedenste Investorengruppen. So bietet der hiesige Markt mit seinen guten sozio-ökonomischen Bedingungen sowohl für Erstkäufer als auch für institutionelle Anleger lukrative Renditen. Die stark von der Autoindustrie geprägte Stadt verfügt zudem über eine für Ostdeutschland außergewöhnlich hohe Kaufkraft. Mit Blick in die Zukunft verfügt Zwickau über eine sehr gute Basis für eine weiterhin positive Entwicklung im Jahr 2021 und darüber hinaus.

Christian Koge, Engel & Völkers Commercial Chemnitz/Zwickau, Telefon +49-(0)371-91 19 93 40

Nutzen Sie unsere interaktive Karte und das Tool SONAR



Alle Daten unserer interaktiven Referenzkarte stammen aus realistischen Verkäufen, die durch unser Unternehmen erfolgreich vermittelt wurden. Jeder der angezeigten Punkte markiert ein ausschließlich durch Engel & Völkers Commercial Sachsen und Sachsen-Anhalt vermitteltes Objekt. Kontaktieren Sie uns oder lassen Sie Ihre Immobilie direkt von unseren Experten kostenfrei und unverbindlich einwerten.

Wie wäre es zudem, wenn Sie jederzeit mit nur wenigen Klicks den aktuellen Wert Ihrer Wohn- und Geschäftshäuser/Mehrfamilienhäuser abfragen könnten? Genau das bietet Ihnen unser neues Online-Bewertungstool SONAR. Sie erfahren den Marktwert schnell, unverbindlich und kostenfrei – für jede Immobilie einzeln oder für Ihr gesamtes bundesweites Portfolio.

Unsere Berechnungen basieren auf kontinuierlich aktualisierten Daten aus mehr als 65 deutschen Städten. Dieser einzigartig große Datenpool, über den wir als Marktführer* im Bereich Mehrfamilienhäuser verfügen, ermöglicht es, Ihre Immobilie lagegenau einzuschätzen.

*gemessen am Nettoprovisionsumsatz in der Kategorie „Verkauf Mehrfamilienhäuser“



Sehen Sie hunderte von Objekten, die ausschließlich von Engel & Völkers Commercial vermittelt wurden.



SONAR

UNSERE COMMERCIAL STANDORTE IN SACHSEN UND SACHSEN-ANHALT

Wir sind da, wo Sie sind.

EuV Immobilien Sachsen GmbH · Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Engel & Völkers Commercial Dresden

Kleine Brüdergasse 5 · 01067 Dresden
Telefon +49-(0)351-65 57 80
DresdenCommercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Commercial Leipzig

Burgplatz 2 · 04109 Leipzig
Telefon +49-(0)341-46 37 62 10
LeipzigCommercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Commercial Halle (Saale)

Hansering 14 · 06108 Halle (Saale)
Telefon +49-(0)345-470 49 60
HalleCommercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Commercial Chemnitz/Zwickau

Innere Klosterstraße 4 · 09111 Chemnitz
Telefon +49-(0)371-91 19 93 40
ChemnitzCommercial@engelvoelkers.com

Ihre Ansprechpartner



Michael Wittig

Telefon +49-(0)351-65 57 80
Engel & Völkers Commercial Dresden



Tarik Pawelke

Telefon +49-(0)345-470 49 60
Engel & Völkers Commercial Halle



Ralf Oberänder

Telefon +49-(0)341-46 37 62 10
Engel & Völkers Commercial Leipzig



Christian Koge

Telefon +49-(0)371-91 19 93 40
Engel & Völkers Commercial
Chemnitz/Zwickau

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juni 2021. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2020), Kaufkraft (2021), Marktaktive Leerstandsquote (2019), Baufertigstellungen (2020), Ø-Angebotsmiete (1. Quartal 2021). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

www.engelvoelkers.com/dresdencommercial
www.engelvoelkers.com/leipzigcommercial
www.engelvoelkers.com/hallecommercial
www.engelvoelkers.com/chemnitzcommercial
www.engelvoelkers.com/sachsen-sachsenanhalt

www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL