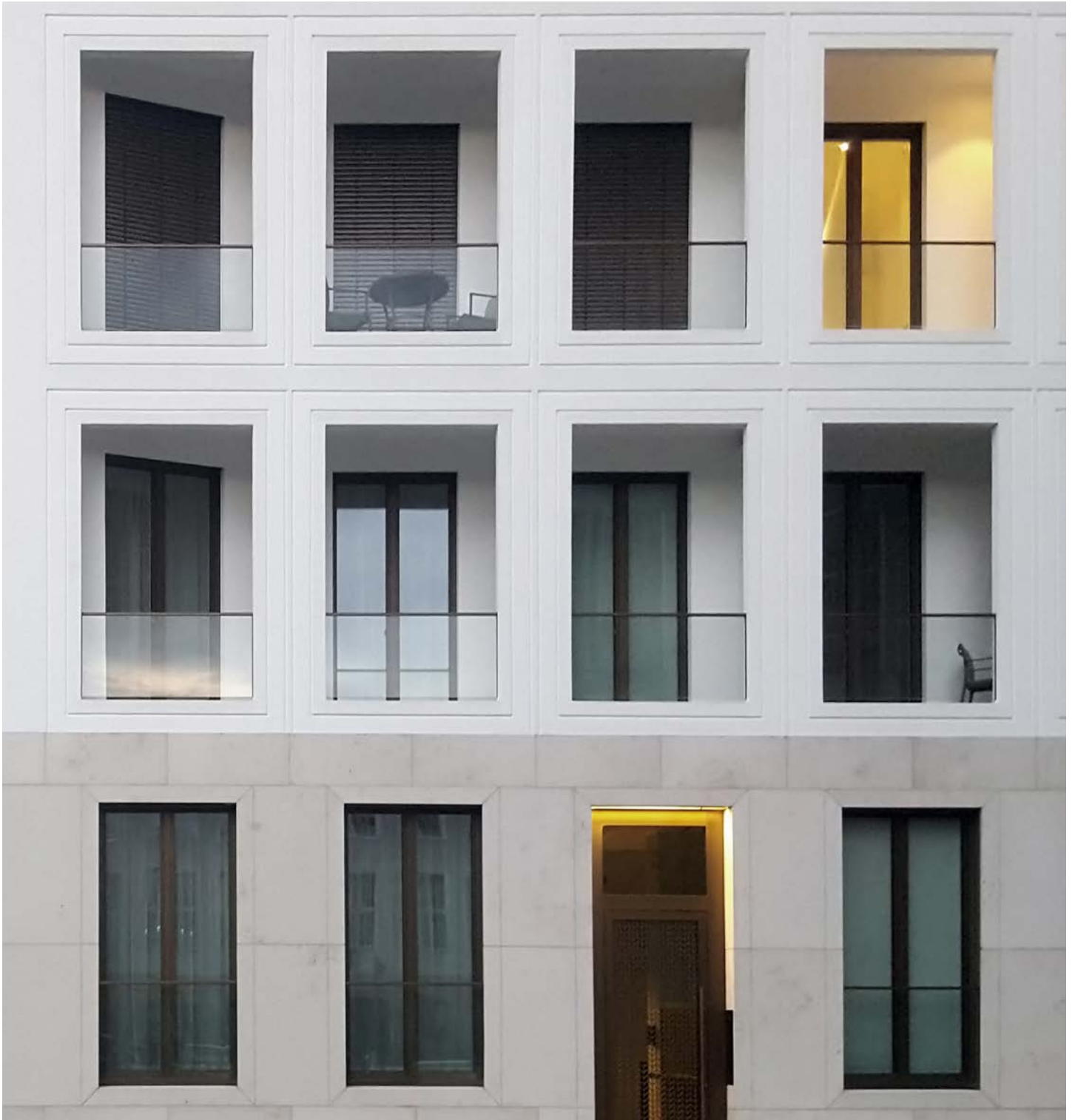


# ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



## Marktreport Q1 2024

### Leipzig · Dresden · Halle (Saale) · Chemnitz · Zwickau

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER





## Liebe Leserin, lieber Leser,

mit unserem ersten Marktstatement im neuen Jahr wünschen wir Ihnen zunächst alles Gute und bedanken uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen sowie den regelmäßigen Austausch mit unseren Kolleginnen und Kollegen in Leipzig, Dresden, Halle (Saale) und Chemnitz/Zwickau!

Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in der Assetklasse MFH/WGH in den kommenden Monaten? Anhand der aktuellen für uns wahrnehmbaren Marktsituation scheint sich die Nachfrage leicht zu beleben und der stabilisierende Trend der letzten Monate fortzusetzen. Der Zinsgipfel ist offenbar erreicht und erste, kleine Leitzinssenkungen scheinen in der zweiten Jahreshälfte 2024 evtl. möglich zu sein. Weiterhin verknappt die stark rückläufige Neubauaktivität den gerade in den Metropolen so dringend benötigten Wohnraum. Alles Punkte, die sich eigentlich positiv auf die Bestandsimmobilien auswirken sollten.

Andererseits dämpfen die politischen Regulierungen und Gesetze, bspw. das zum Jahreswechsel novellierte Gebäudeenergiegesetzes (GEG), sowie die spürbar restriktivere Bankenbewertung hinsichtlich ESG-Themen die Finanzierbarkeit von Liegenschaften in den Energieeffizienzklassen C und niedriger.

Für das Marktgeschehen der kommenden Monate sehen wir trotz leichter Belebung nach wie vor die zu große Diskrepanz zwischen Angebotspreisen auf der Verkäuferseite und den tatsächlich erzielbaren Verkaufspreisen auf der Käuferseite. Zudem stehen bei institutionellen Investoren größere Bestandsverkäufe zur Disposition, die das Objektangebot bzw. die Auswahlmöglichkeiten für Käufer spürbar erhöhen. Die am Markt sehnsüchtig erwartete Preiserholung, gerade bei Objekten mit einfacherem sanierungs-/energetischen Zustand, scheint daher vorerst nicht einzutreten.

Wie gewohnt fassen wir für Sie auf den kommenden Seiten sämtliche Kennzahlen zu den von uns betreuten Immobilienmärkten in Sachsen und Sachsen-Anhalt in einem informativen Überblick für das aktuelle Marktgeschehen zusammen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und stehen Ihnen gerne und jederzeit für eine individuelle und kostenfreie Beratung zur Entwicklung Ihrer Immobilie zur Verfügung. Unabhängig davon, ob Sie einen Erwerb anstreben, perspektivisch verkaufen oder vererben wollen – nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot unserer vor Ort ansässigen Experten!

Ihr

Ralf Oberänder

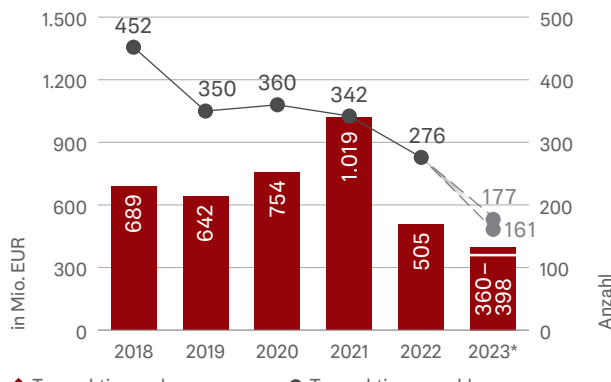
# Leipzig · Sachsen



 <b>624.689</b> Bevölkerung + 5,8 % (zu 2017)	 <b>22.935 EUR</b> Kaufkraft pro Kopf 88,6 (Kaufkraftindex)	 <b>2.659</b> Baufertigstellungen + 45,1 % (zu 2021)	 <b>1,6 %</b> Leerstandsquote 63,6 (Leerstandsindex)	 <b>9,01 EUR/m<sup>2</sup></b> Ø-Angebotsmiete + 7,4 % (zu 2. Hj. 2022)
---	---	--	--	---

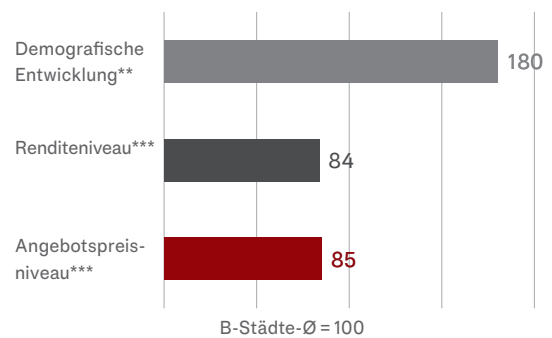
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

## Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl  
 \* Prognosespanne  
 Quellen: Gutachterausschuss Leipzig, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

## Standortindizes innerhalb Städtekatgorie B\*



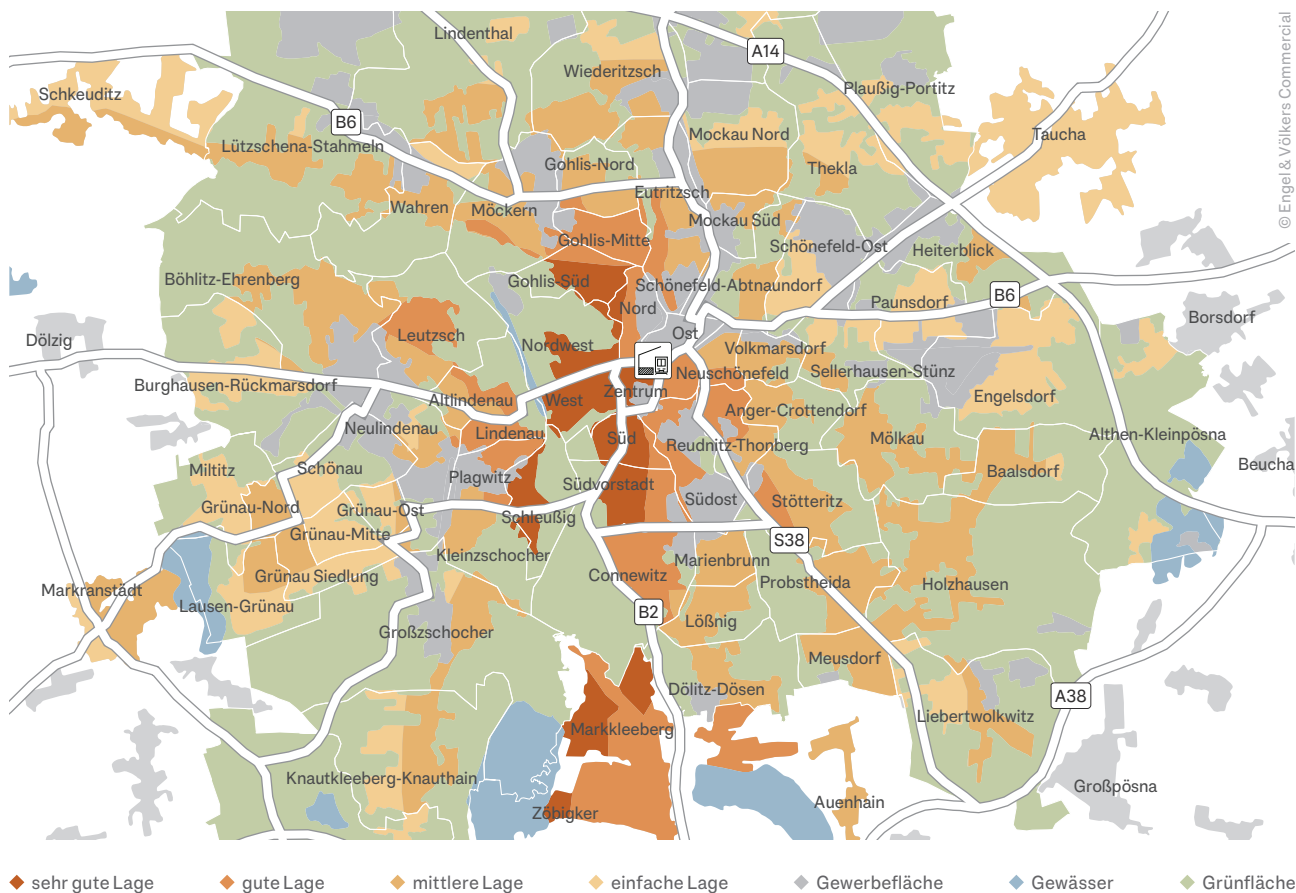
\* nach Klassifikation von bulwiengesa  
 \*\* Haushaltsdynamik  
 \*\*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser  
 Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2. Hj. 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Zentrum	439	10,21 (+ 3,0 %)	7,20 – 13,10	13,93
Südvorstadt, Connewitz	507	10,12 (+ 9,6 %)	7,00 – 13,70	13,09
Reudnitz-Thonberg, Stötteritz	842	9,85 (+ 2,6 %)	6,30 – 12,50	12,56
Anger-Crottendorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarisdorf	499	9,09 (+ 10,0 %)	6,50 – 12,00	12,70
Gohlis-Mitte, Gohlis-Nord, Gohlis-Süd, Eutritzsch	758	9,03 (+ 7,7 %)	6,00 – 11,00	12,67
Plagwitz, Lindenau, Altlindenau, Leutzsch	602	9,02 (+ 8,0 %)	4,70 – 11,20	13,50
Möckern, Wahren	329	8,47 (+ 7,8 %)	6,40 – 10,20	13,44
Kleinzschocher, Großzschocher, Knautkleeberg-Knauthain	246	8,40 (+ 7,5 %)	6,10 – 10,10	11,60

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

### Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



### Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	29,0 – 38,0	28,0 – 36,0	25,0 – 31,0	↘
	◆	27,0 – 34,0	25,0 – 30,0	21,0 – 27,0	↘
	◆	25,0 – 30,0	23,0 – 29,0	20,0 – 25,0	↘
	◆	22,0 – 27,0	21,0 – 27,0	18,0 – 24,0	↘
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	◆	2.500 – 3.700	1.950 – 3.100	1.825 – 2.750	↘
	◆	2.000 – 2.900	1.700 – 2.600	1.600 – 2.275	↘
	◆	1.700 – 2.400	1.500 – 2.200	1.325 – 1.950	↘
	◆	1.400 – 2.000	1.250 – 1.800	1.050 – 1.750	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Das vergangene Jahr 2023 ist in seiner Betrachtung weit mehr als schwierig anzusehen. Nach den historisch beispiellosen Leitzinserhöhungen sowie den allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen (u. a. Heizungsgesetz, GEG, ESG etc.) kam es auf dem hiesigen Immobilienmarkt zu einem deutlichen Nachfrage- und Preisrückgang, verbunden mit einer aktuell noch immer anhaltenden Findungsphase. Für die kommenden Monate sehen wir eine leichte Stabilisierung der Marktlage. Aufgrund der gesunkenen Angebotspreise entstehen viele Chancen für einen Wiedereinstieg bisher pausierender Käufergruppen bzw. Erstkäufer vorwiegend aus dem professionellen Investment und dem privaten Sektor.

Christian Koge | Engel & Völkers Commercial Leipzig  
 LeipzigCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)341 46 37 62 10

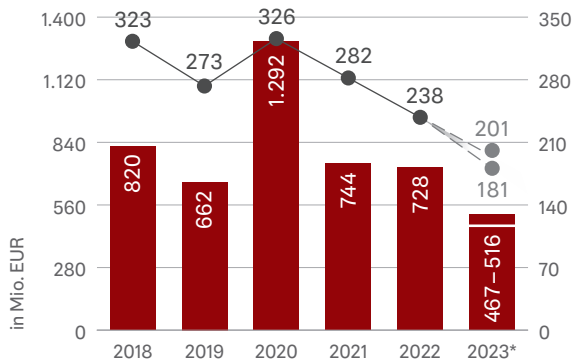
# Dresden · Sachsen



 <b>569.173</b> Bevölkerung + 2,2 % (zu 2017)	 <b>23.566 EUR</b> Kaufkraft pro Kopf 91,1 (Kaufkraftindex)	 <b>2.173</b> Baufertigstellungen + 8,6 % (zu 2021)	 <b>1,3 %</b> Leerstandsquote 53,2 (Leerstandsindex)	 <b>8,82 EUR/m<sup>2</sup></b> Ø-Angebotsmiete + 2,7 % (zu 2. Hj. 2022)
---	---	---	--	---

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

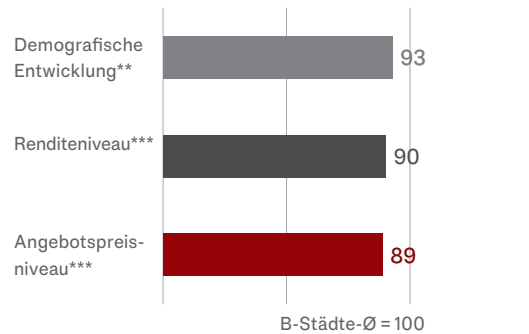
## Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen      ● Transaktionsanzahl  
 \* Prognosespanne

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

## Standortindizes innerhalb Städteategorie B\*



\* nach Klassifikation von bulwiengesa  
 \*\* Haushaltsdynamik  
 \*\*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser  
 Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

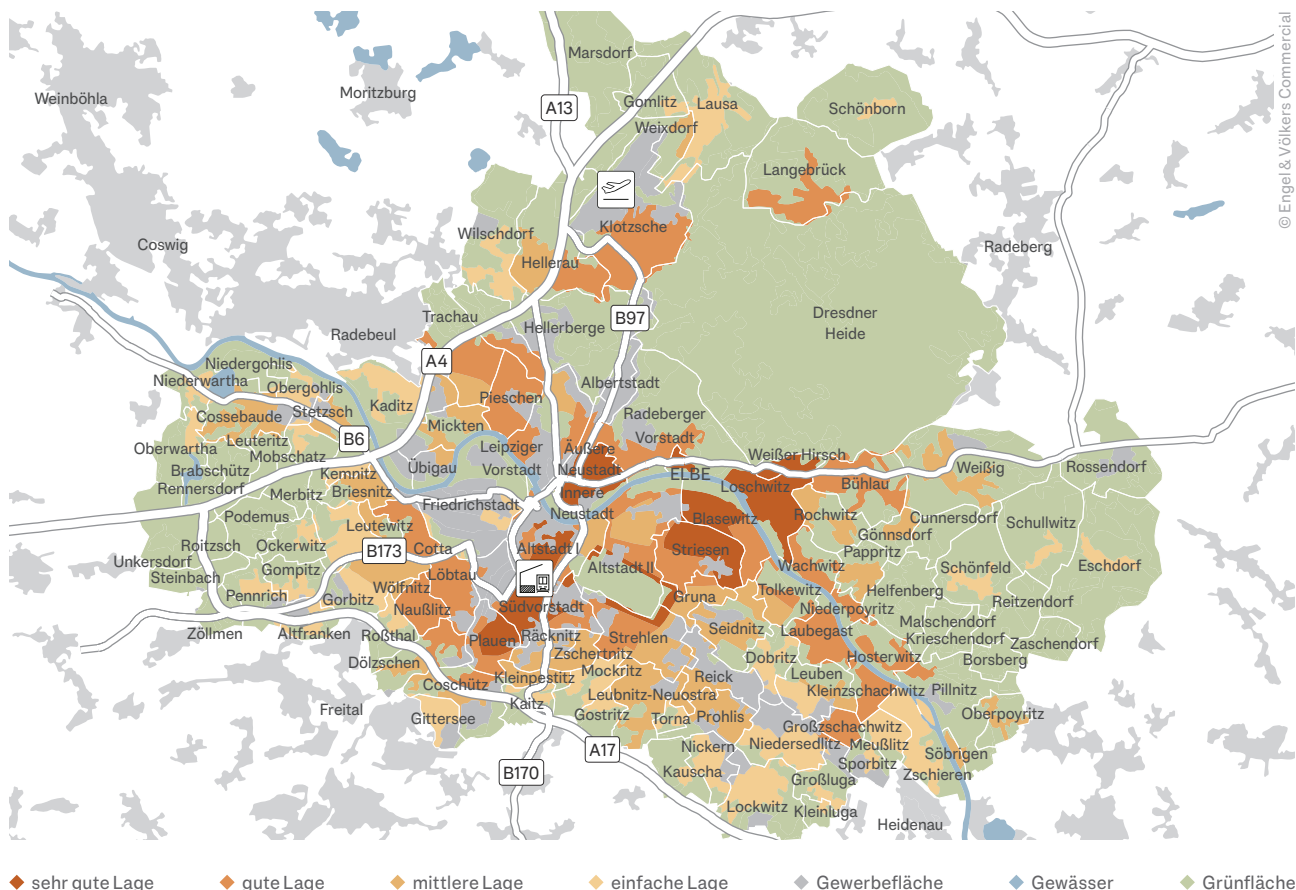
## Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2. Hj. 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Innere Altstadt, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West	334	10,58 (- 1,9 %)	7,20 – 14,00	12,93
Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Radeberger Vorstadt	228	9,64 (+ 2,5 %)	6,70 – 11,50	13,63
Äußere Neustadt, Innere Neustadt, Leipziger Vorstadt	679	9,57 (+ 3,4 %)	6,90 – 12,00	14,18
Striesen, Blasewitz	668	9,19 (+ 5,5 %)	6,80 – 12,00	14,18
Plauen, Strehlen, Südvorstadt-West	368	8,89 (+ 1,8 %)	6,50 – 11,70	12,04
Mickten, Pieschen-Nord/Trachenberge, Pieschen-Süd	558	8,52 (+ 0,7 %)	6,70 – 10,60	12,28
Cotta, Löbtau-Nord, Löbtau-Süd	665	8,49 (+ 1,4 %)	6,80 – 10,50	12,41
Gruna, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd	385	8,40 (- 3,5 %)	6,60 – 10,40	14,24
Laubegast, Leuben, Tolkewitz/Seidnitz-Nord	466	8,13 (+ 2,3 %)	6,20 – 9,00	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

### Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

### Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	26,0 – 35,0	23,0 – 28,0	19,0 – 25,0	↘
	◆	23,0 – 31,0	22,0 – 27,0	18,0 – 23,0	↘
	◆	20,0 – 28,0	21,0 – 25,0	17,0 – 21,0	↘
	◆	18,0 – 26,0	18,0 – 24,0	16,0 – 20,0	↘
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	◆	2.350 – 3.500	2.100 – 2.900	1.800 – 2.400	↘
	◆	2.000 – 2.800	2.000 – 2.500	1.700 – 2.200	↘
	◆	1.600 – 2.400	1.500 – 2.250	1.650 – 2.100	↘
	◆	1.500 – 2.200	1.400 – 2.000	1.500 – 1.850	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Im Hinblick auf die weiter gestiegenen Zinsen, die massiv gestiegenen energetischen Anforderungen sowie die politischen und wirtschaftlichen Krisen war das vergangene Jahr für den Immobilienmarkt von starker Unsicherheit und einem deutlichen Preisrückgang geprägt. Für das erste Halbjahr 2024 erwarten wir keine nennenswerten Änderungen. Mit dem Jahreswechsel bleibt die Verknappung des Wohnungsmarktes durch die weiter sinkende Neubautätigkeit ein zentrales Thema, das jedoch gepaart mit den geplanten Ansiedlungen in der Halbleiterindustrie sowie einer evtl. positiveren Zinsentwicklung im zweiten Halbjahr bei den aktuellen Preisen gute Opportunitäten bietet.

Michael Wittig | Engel & Völkers Commercial Dresden  
 DresdenCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)351 65 57 80

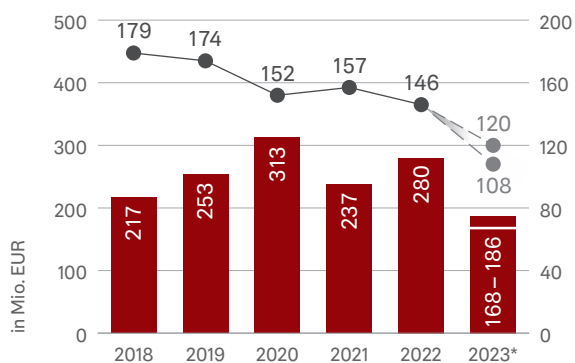
# Halle (Saale) · Sachsen-Anhalt



<b>244.099</b> Bevölkerung + 1,2 % (zu 2017)	<b>22.648 EUR</b> Kaufkraft pro Kopf 87,5 (Kaufkraftindex)	<b>200</b> Baufertigstellungen - 27,0 % (zu 2021)	<b>6,6 %</b> Leerstandsquote 261,0 (Leerstandsindex)	<b>7,22 EUR/m<sup>2</sup></b> Ø-Angebotsmiete + 3,4 % (zu 2. Hj. 2022)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

## Transaktionen

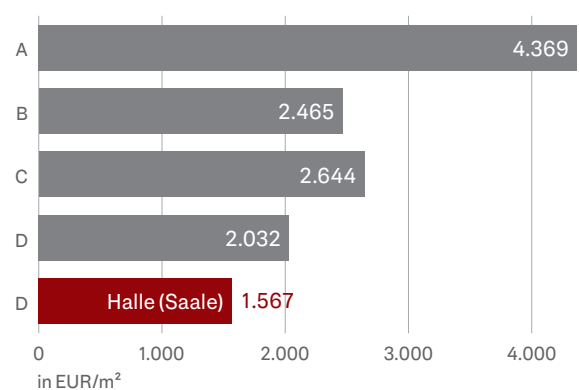


◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl

\* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Halle (Saale), GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA\*, Engel & Völkers Commercial

## Angebotspreise nach Städtekatgorien\*



\* 2. Halbjahr 2023; nach Klassifikation von bulwiengesa

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2023

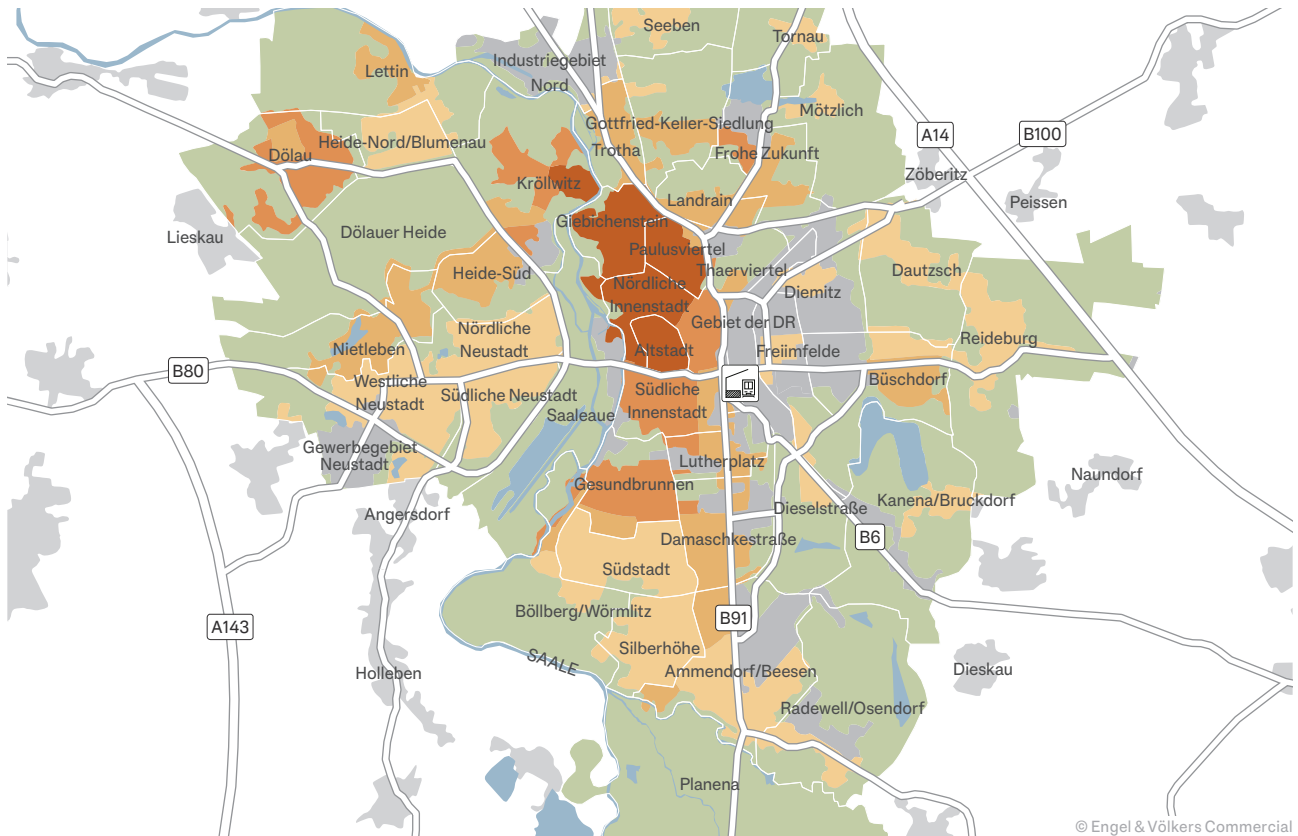
Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2. Hj. 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Altstadt	188	8,44 (+ 4,5 %)	6,50 – 11,00	12,07
Nördliche Innenstadt, Paulusviertel	511	8,30 (+ 5,2 %)	6,40 – 10,60	11,39
Giebichenstein, Kröllwitz	200	8,29 (+ 2,8 %)	5,80 – 10,50	13,60
Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Südliche Innenstadt	676	7,54 (+ 1,9 %)	5,80 – 10,00	11,50
Damaschkestraße, Gesundbrunnen	217	7,48 (+ 4,7 %)	6,00 – 8,80	13,39
Freimfelde/Kanenaer Weg	71	7,04 (+ 0,7 %)	5,30 – 8,50	-
Ortslage Trotha	116	6,89 (+ 2,7 %)	5,60 – 8,00	14,01
Südstadt	329	6,37 (+ 3,7 %)	5,10 – 8,00	-
Nördliche Neustadt, Südliche Neustadt, Westliche Neustadt	633	6,11 (+ 2,6 %)	4,60 – 7,50	12,25
Silberhöhe	218	6,11 (+ 7,0 %)	4,80 – 8,00	-

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

- = kein bzw. zu geringes Neubauangebot



### Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



- ◆ sehr gute Lage
- ◆ gute Lage
- ◆ mittlere Lage
- ◆ einfache Lage
- ◆ Gewerbebläche
- ◆ Gewässer
- ◆ Grünfläche

### Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	22,0 – 28,0	18,0 – 22,0	17,5 – 20,0	↘
	◆	21,0 – 25,0	17,0 – 20,0	16,0 – 18,0	↘
	◆	18,0 – 21,0	16,0 – 18,0	14,7 – 16,5	↘
	◆	14,5 – 18,5	14,0 – 16,5	12,5 – 15,0	↘
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	◆	1.700 – 2.100	1.600 – 1.850	1.450 – 1.800	↘
	◆	1.500 – 1.800	1.300 – 1.700	1.150 – 1.500	↘
	◆	1.150 – 1.550	900 – 1.400	900 – 1.200	↘
	◆	900 – 1.200	700 – 950	700 – 950	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Auch in der bevölkerungsreichsten Stadt Sachsen-Anhalts ist die Nachfrage aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft zurückgegangen, wodurch die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr um ca. 30 % gesunken sind. Aufgrund der rückläufigen Preise ergeben sich zum Teil jedoch interessante Investitionsoportunitäten für Anleger. Die Faktoren bei gut sanierten Objekten in zentralen Lagen bewegten sich 2023 beim 17- bis 20-Fachen der Jahresnettokaltmiete, bei qualitativ einfacheren Liegenschaften in weniger nachgefragten Lagen beim 13- bis 15-Fachen, wobei die Stadtteile Nördliche Innenstadt, Südliche Innenstadt und die Altstadt im Fokus standen. Aufgrund der aktuellen Situation ist 2024 weiterhin mit fallenden Preisen zu rechnen.

Tarik Pawelke | Engel & Völkers Commercial Halle (Saale)  
 HalleCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)345 470 49 60

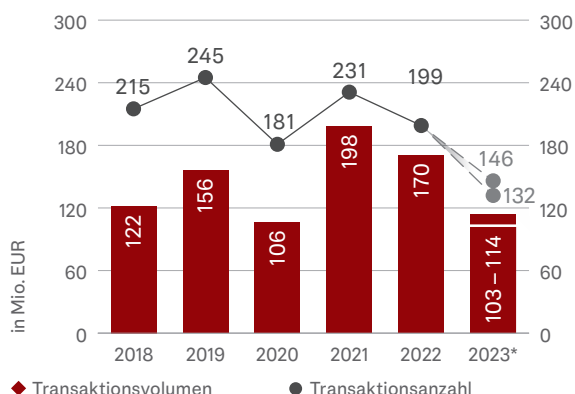
# Chemnitz · Sachsen



 <b>248.864</b> Bevölkerung + 0,6 % (zu 2017)	 <b>23.616 EUR</b> Kaufkraft pro Kopf 91,3 (Kaufkraftindex)	 <b>181</b> Baufertigstellungen – 50,8 % (zu 2021)	 <b>8,2 %</b> Leerstandsquote 326,0 (Leerstandsindex)	 <b>5,73 EUR/m<sup>2</sup></b> Ø-Angebotsmiete + 2,1 % (zu 2. Hj. 2022)
---	---	--	--	---

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

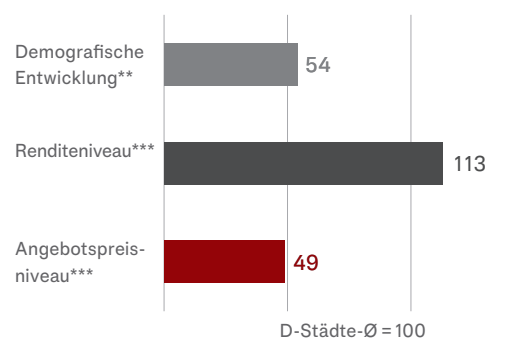
## Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl  
\* Prognosespanne

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

## Standortindizes innerhalb Städtekatgorie D\*



\* nach Klassifikation von bulwiengesa  
\*\* Haushaltsdynamik  
\*\*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser

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

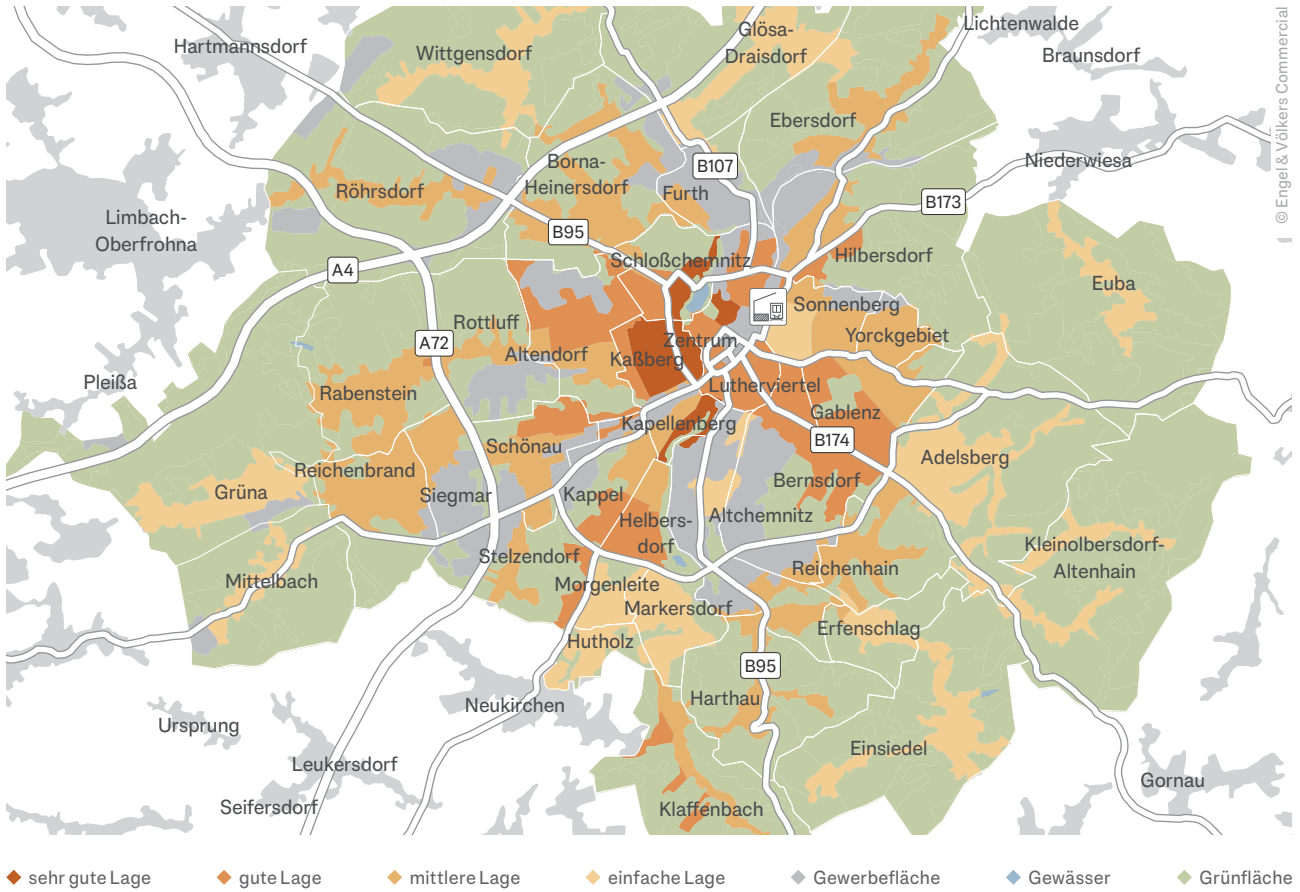
## Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2. Hj. 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Reichenhain, Rabenstein	61	6,31 (+ 3,9 %)	4,60 – 8,80	11,55
Borna-Heinersdorf	92	6,16 (+ 6,8 %)	5,10 – 7,40	–
Schönau, Siegmars	128	6,08 (– 1,9 %)	4,70 – 7,80	11,10
Kaßberg	760	6,01 (+ 3,6 %)	4,90 – 8,10	9,97
Altendorf	239	5,85 (+ 4,3 %)	4,80 – 7,20	–
Schloßchemnitz	568	5,75 (+ 1,8 %)	4,30 – 8,00	6,60
Zentrum, Ebersdorf	762	5,71 (+ 1,1 %)	4,20 – 6,80	5,85
Lutherviertel, Gablenz, Yorckgebiet	944	5,68 (+ 1,5 %)	4,50 – 6,70	–
Kapellenberg, Bernsdorf, Kappel	889	5,57 (– 0,5 %)	4,30 – 6,50	9,46
Altchemnitz, Hilbersdorf, Sonnenberg	1.478	5,57 (+ 4,0 %)	4,30 – 7,10	7,78

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	20,0 – 26,0	20,0 – 24,0	14,0 – 19,0	↘
	◆	17,0 – 24,0	17,0 – 21,0	13,0 – 18,0	↘
	◆	17,0 – 22,0	15,0 – 19,0	12,0 – 17,0	↘
	◆	14,0 – 18,5	13,0 – 17,0	10,0 – 15,0	↘
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	◆	1.000 – 1.700	1.000 – 1.500	850 – 1.250	↘
	◆	900 – 1.500	900 – 1.300	700 – 1.100	↘
	◆	800 – 1.300	750 – 1.100	600 – 900	↘
	◆	700 – 1.100	600 – 1.000	500 – 800	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Die angespannte geopolitische Lage und die weiterhin gestiegenen Zinsen führten im vergangenen Jahr zu einem deutlichen Preisrückgang. Ein Trend, der vermutlich auch noch im ersten Halbjahr die Märkte bestimmt. Jedoch ist aufgrund des massiven Rückgangs der Neubautätigkeit eine höhere Nachfrage nach Bestandsimmobilien und deren Modernisierung wahrscheinlich. Verbunden mit einer mäßigen Zinssenkung im zweiten Halbjahr könnte dies dem Chemnitzer Immobilienmarkt einen leichten Aufschwung verschaffen.

Tobias Hahn | Engel & Völkers Commercial Chemnitz  
 ChemnitzCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)371 91 1993 40

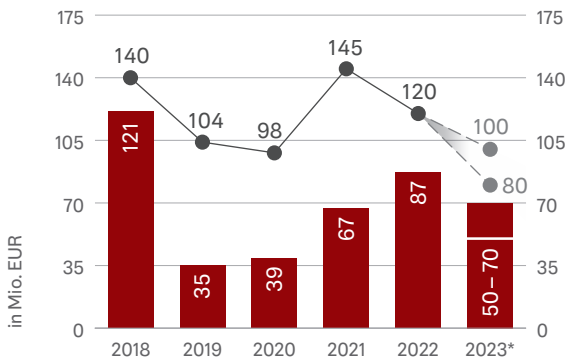
# Zwickau · Sachsen



 <b>87.887</b> Bevölkerung – 2,6 % (zu 2017)	 <b>24.019 EUR</b> Kaufkraft pro Kopf 92,8 (Kaufkraftindex)	 <b>125</b> Baufertigstellungen + 35,9 % (zu 2021)	 <b>12,6 %</b> Leerstandsquote 502,0 (Leerstandsindex)	 <b>6,10 EUR/m<sup>2</sup></b> Ø-Angebotsmiete + 3,2 % (zu 2. Hj. 2022)
--	---	--	--	---

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

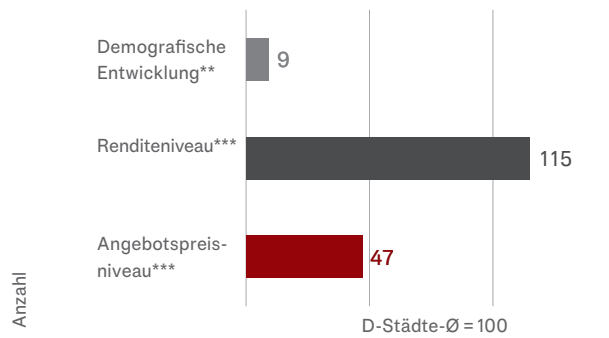
## Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen      ● Transaktionsanzahl  
 \* Prognosespanne

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

## Standortindizes innerhalb Städtekatgorie D\*



\* nach Klassifikation von bulwiengesa  
 \*\* Haushaltsdynamik  
 \*\*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser

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

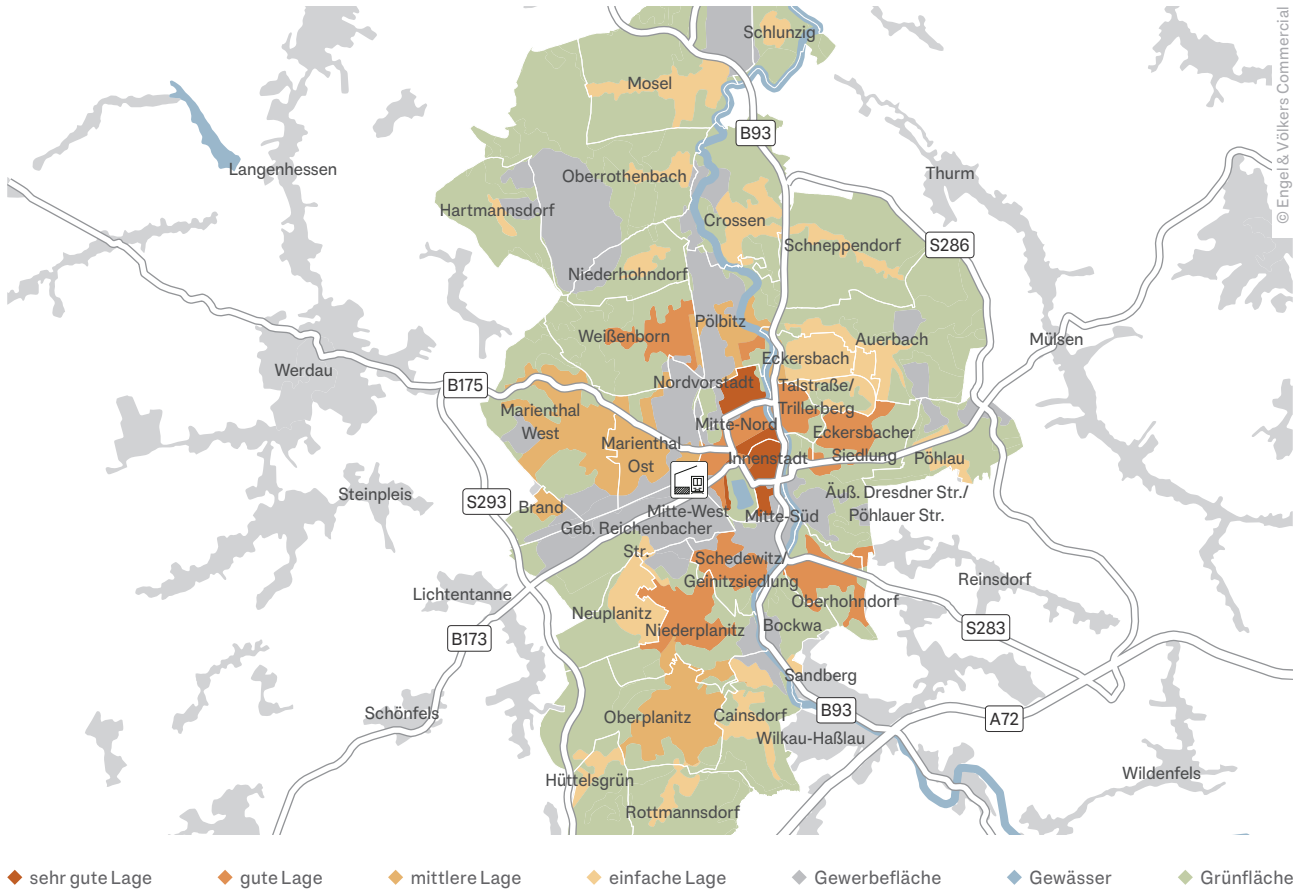
## Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2. Hj. 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Innenstadt, Mitte-Süd	149	6,57 (+ 4,0 %)	5,10 – 8,10	–
Marienthal	281	6,17 (+ 3,6 %)	4,80 – 7,20	–
Nordvorstadt, Mitte-Nord	357	6,17 (+ 2,1 %)	5,00 – 8,00	11,01
Mitte-West	156	6,11 (+ 1,0 %)	5,00 – 8,20	–
Oberplanitz	43	6,06 (+ 5,9 %)	4,70 – 8,00	–
Neuplanitz	68	5,93 (+ 3,7 %)	5,20 – 7,40	–
Niederplanitz	54	5,87 (+ 1,7 %)	4,20 – 7,30	–
Pölbitz	150	5,77 (+ 3,6 %)	4,20 – 7,80	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	16,0 – 22,0	18,0 – 23,0	14,0 – 18,0	↘
	◆	14,0 – 20,0	16,0 – 21,0	13,0 – 17,0	↘
	◆	12,0 – 17,0	14,0 – 18,0	12,0 – 16,0	↘
	◆	11,5 – 16,0	12,0 – 16,0	10,0 – 14,0	↘
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	◆	900 – 1.500	1.000 – 1.600	850 – 1.250	↘
	◆	700 – 1.250	800 – 1.300	650 – 1.050	↘
	◆	550 – 950	650 – 1.050	500 – 900	↘
	◆	520 – 900	520 – 900	400 – 800	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial

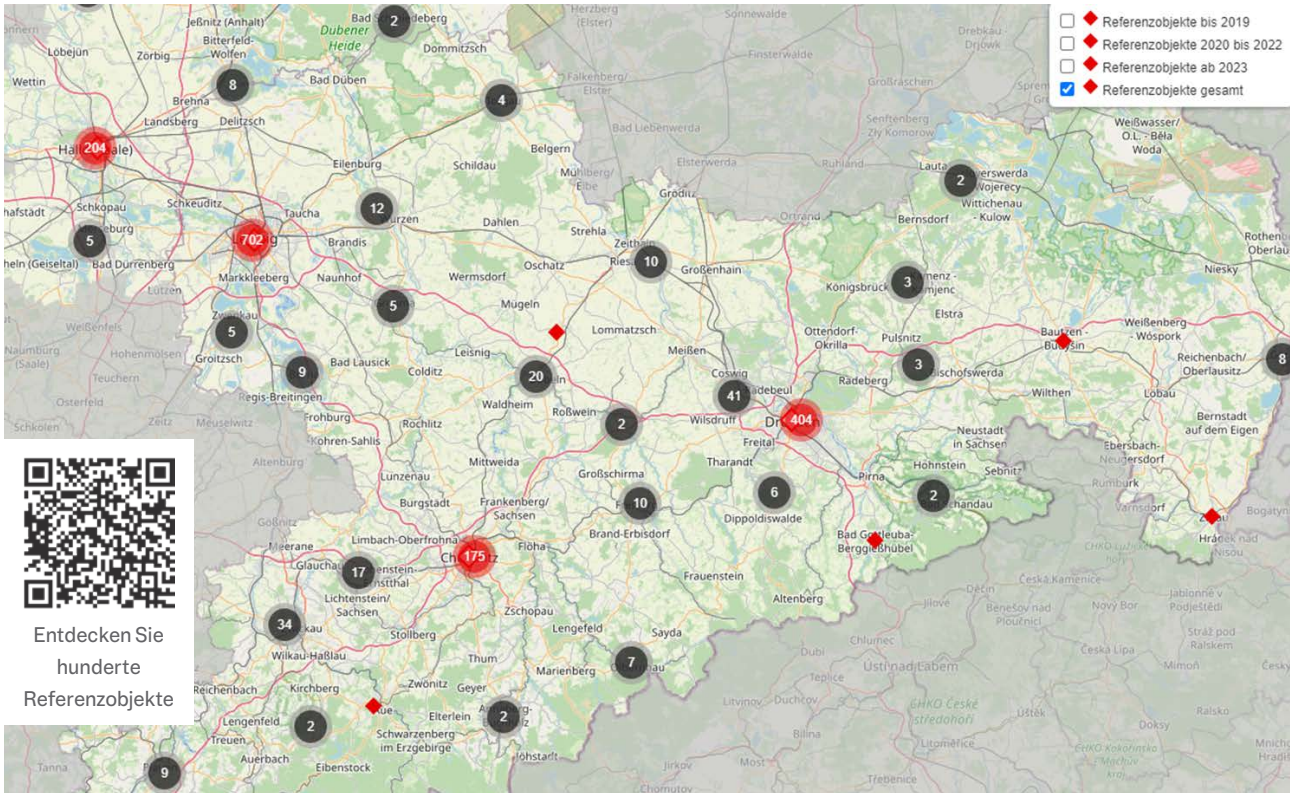


In den letzten Jahren gewann die Automobil- und Hochschulstadt Zwickau zunehmend an Bedeutung am mitteldeutschen Immobilienmarkt. Hierdurch investierten auch zunehmend überregionale Kapitalanleger am Standort, wodurch sich die Preise zum Teil nahezu verdoppelten. Dieser Trend wurde durch den rasanten Zinsanstieg gestoppt. Im Jahr 2023 verzeichneten wir in allen Lagen Zwickaus einen nicht unerheblichen Nachfrage- und Preisrückgang, der sich vermutlich bis Jahresende 2024 fortsetzen wird. Aktuell liegen die Preise in den guten bis sehr guten Lagen bei Faktoren zwischen dem 12- und 16-Fachen der Jahresnettokaltniete.

Tobias Hahn | Engel & Völkers Commercial Chemnitz/Zwickau  
 ChemnitzCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)375 42 79 19 19

# Nutzen Sie unsere interaktive Referenzkarte

In unserer interaktiven Referenzkarte sehen Sie alle Daten zu realistischen Verkäufen, die durch unser Unternehmen erfolgreich vermittelt wurden. Jedes durch Engel & Völkers Commercial Sachsen und Sachsen-Anhalt vermittelte Objekt wird durch einen Punkt auf der Karte markiert.



Entdecken Sie hunderte Referenzobjekte

Kontaktieren Sie uns gerne und lassen Sie Ihre Immobilie direkt von unseren Experten kostenfrei und unverbindlich bewerten.



Downloaden und speichern Sie sich alle Marktberichte kostenfrei als PDF



Entdecken Sie die Kompetenz von Engel & Völkers Commercial Sachsen/Sachsen-Anhalt

## Unsere Standorte Ihre Ansprechpartner



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

**Ralf Oberänder**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
+49 (0)341 46 37 62 10



**Engel & Völkers Commercial Dresden**

**Michael Wittig**  
+49 (0)351 65 57 80  
Kleine Brüdergasse 5 | 01067 Dresden  
DresdenCommercial@engelvoelkers.com



**Engel & Völkers Commercial Leipzig**

**Christian Koge**  
+49 (0)341 46 37 62 10  
Burgplatz 2 | 04109 Leipzig  
LeipzigCommercial@engelvoelkers.com



**Engel & Völkers Commercial Halle**

**Tarik Pawelke**  
+49 (0)345 470 49 60  
Hansering 14 | 06108 Halle (Saale)  
HalleCommercial@engelvoelkers.com



**Engel & Völkers Commercial  
Chemnitz/Zwickau**

**Tobias Hahn**  
+49 (0)371 91 19 93 40  
+49 (0)375 42 79 19 19  
Innere Klosterstraße 4 | 09111 Chemnitz  
ChemnitzCommercial@engelvoelkers.com  
Zwickau@engelvoelkers.com



**Engel & Völkers Investment  
Sachsen/Sachsen-Anhalt**

**Marc Bensemann**  
+49 (0)341 46 37 62 10  
Burgplatz 2 | 04109 Leipzig  
LeipzigCommercial@engelvoelkers.com

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: Januar 2024. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2022), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

**LEIPZIG | DRESDEN | HALLE (SAALE) | CHEMNITZ | ZWICKAU**

+49 (0)341 46 37 62 10 | [LeipzigCommercial@engelvoelkers.com](mailto:LeipzigCommercial@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/sachsen-sachsenanhalt](https://engelvoelkers.com/sachsen-sachsenanhalt)  
EuV Immobilien Sachsen GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Burgplatz 2 | 04109 Leipzig  
Facebook: EVC Sachsen | Instagram: engelvoelkerssachsen | LinkedIn: Engel & Völkers Commercial Sachsen