Wohn- & Geschäftshäuser · Marktreport 2022

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

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

17 JAHRE ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL SACHSEN/SACHSEN-ANHALT

Herausforderungen, Wachstum, Erfolge

2006
Eröffnung des Standorts
E&V Commercial Dresden

2012
Aufbau Leipziger Büro
Markteintritt Halle

2015
Eröffnung Standort Halle (Saale)
Commercial & Residential

2016
Markteintritt Chemnitz

2018
Eröffnung und Aufbau des Standorts E&V
Commercial Chemnitz
48,4 % Marktanteil in der Region (2019)

2020
Erfolgreichstes Jahr

Bisher > 2.500
gehandelte Objekte

Platz 3 Top-Commercial
Player Deutschland

2021
Eröffnung & Aufbau Commercial
Standort Zwickau
17,7 % Marktanteil in der Region
Chemnitz/Zwickau (2021)

438 Mio. EUR
Transaktionsvolumen

2 Top-Agents
weltweit

2022
Ausbau des Standortes E&V
Commercial Zwickau

EDITORIAL

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

auch wenn der Markt für Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser nach wie vor stark im Anlagefokus steht, haben sich einige Rahmenbedingungen in den vergangenen Monaten spürbar verändert. So sind es neben den gestiegenen Zinsen vor allem politische Entscheidungen, die Einfluss auf die Immobilienmärkte ausüben. Von einer historischen Trendumkehr zu sprechen wäre aufgrund der immer noch lukrativen Renditen sowie weitgehend alternativlosen Anlagemöglichkeiten voreilig und unseriös. Die weitere Entwicklung der relevanten Rahmenbedingungen (u. a. Zinsentwicklung, Baukosten, Ukraine-Krieg, Weltwirtschaft, Energiekrise) ist aktuell viel zu volatil, um vorauszusagen, wie sich die Märkte in den kommenden sechs Monaten entwickeln bzw. inwieweit sich die im Raum stehenden politischen Forderungen tatsächlich umsetzen lassen. Beschlossen wurden in Sachsen zudem die Mietpreisbremse, die ab 13.07.2022 für die Städte Dresden und Leipzig gilt und ebenfalls ist die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 % auf 5,5 % geplant.

Um die weitere Entwicklung der Märkte in Sachsen und Sachsen-Anhalt im Blick zu behalten, können Sie die seit einem Jahr von uns zur Verfügung gestellte Übersicht der erzielten Preise als Indikator nutzen! Die interaktive Referenzkarte auf unserer Startseite gibt Ihnen, monatlich von uns aktualisiert, einen Überblick über die beurkundeten Kennzahlen und Preise aller von uns aktuell sowie in den letzten 17 Jahren vermittelten Liegenschaften. Sie erreichen unsere Startseite über den QR-Code.

Auf den kommenden Seiten fassen wir für Sie wie gewohnt sämtliche Trends, wirtschaftliche und politische Entwicklungen sowie An- und Verkaufsmöglichkeiten in einem informativen Überblick für die kommenden Monate zusammen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und stehen Ihnen gerne und jederzeit für eine individuelle, 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 Experten!

Ihr

Ralf Oberänder
Geschäftsführender Gesellschafter

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

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

ÜBER 2.700 OBJEKTE

Referenzen aus 17 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 17 Jahre Unternehmenshistorie.

Die Dynamik des Wohn- und Geschäftshausmarktes in Dresden, Leipzig, Halle (Saale), Chemnitz und Zwickau hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Das Jahr 2021 brachte an diesen fünf Standorten erneut ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen von zusammengenommen rund 2,3 Mrd. EUR hervor. Der Fünf-Jahres-Durchschnitt wurde damit um rund 9,2 % übertroffen. Im Lauf der vergangenen fünf Jahre stieg das Transaktionsvolumen jährlich um durchschnittlich rund 10 %.

2021

Transaktionsvolumen
(Mio. EUR)

Dresden	169
Leipzig	186
Halle (Saale)	40
Chemnitz/Zwickau	35

Verkaufte Objekte

Dresden	154
Leipzig	125
Halle (Saale)	55
Chemnitz/Zwickau	61

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

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 2022 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.

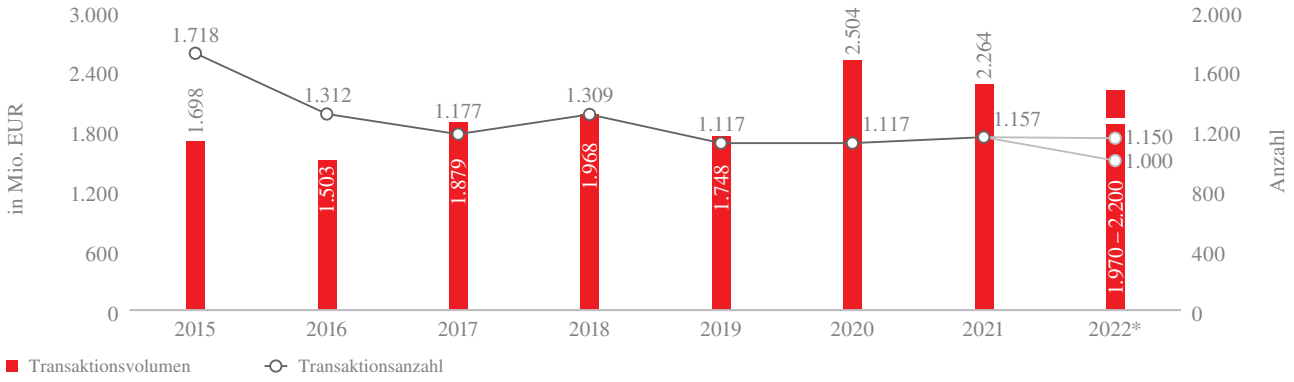
2022: Umland wird zunehmend relevant

Die Metropolregion Leipzig-Halle, die Residenzstadt Dresden sowie Chemnitz und Zwickau als Teil des Sächsischen Dreiecks bilden die attraktivsten Zinshausmärkte Sachsens. Insbesondere Leipzig, die einwohnerreichste Stadt Sachsens, sowie das Umland erfahren weiterhin eine positive Entwicklung. Bis 2040 wird die Bevölkerung des wirtschaftlichen Zentrums Mitteldeutschlands laut einer Prognose des BBSR* um weitere 10 % zunehmen. Die Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften wächst und sorgt für einen überregionalen Zuzug, von dem auch das Leipziger Umland profitiert. Ergänzt durch die steigende Zahl von Studenten trägt dies zur Verknappung des Wohnraumangebots und zu steigenden Mietpreisen bei. Jedoch zeichnet sich eine Verlangsamung des Mietpreiswachstums ab. Insbesondere junge Familien mit Kindern, die in Leipzig keinen geeigneten Wohnraum finden, weichen auf das Umland wie z. B. die Landkreise Leipzig oder Nordsachsen aus. Hier ergibt sich eine deutliche Tendenz zur Suburbanisierung, die mit einem Ausbau der S-Bahn und Autobahn sowie einer weiteren infrastrukturellen Verflechtung einhergeht. Für Investoren sowie private Anleger ist das Umland der sächsischen Großstädte daher ebenfalls in den Fokus gerückt. Während Kaufpreise in Leipzig ca. das 29-Fache der Jahresnettokaltmiete betragen, werden in einem Radius von bis zu 50 km Faktoren vom 14- bis 21-Fachen aufgerufen – mit steigender Tendenz. Die Angebotsmieten im Leipziger Umland nehmen ebenfalls zu. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Landkreis Leipzig stieg im ersten Halbjahr 2022 auf rund 6,16 EUR/m² (+4,6 % ggü. Vorjahr), während im Landkreis Nordsachsen 6,34 EUR/m² erreicht wurden (+4,8 %). Innerhalb beider Landkreise können überdurchschnittliche Angebotsmieten von mehr als 7,00 EUR/m² in den Gemeinden Schkeuditz, Rackwitz, Krostitz, Schönwölkau, Brandis, Naunhof, Markkleeberg, Belgershain und Markranstädt beobachtet werden. Diese Gemeinden weisen ebenfalls mehrheitlich ein überdurchschnittliches Mietwachstum auf. Die unmittelbare Nähe zu Leipzig trägt eindeutig zur Attraktivität dieser Wohnlagen bei.

Um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, hat das sächsische Kabinett jüngst die Mietpreisbegrenzungsordnung beschlossen, womit der Freistaat als 14. Bundesland die Mietpreisbremse einführt. In den Städten Leipzig und Dresden darf die Miethöhe bei Mietbeginn damit nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen sind Wohnungen, die nach Oktober 2014 neu gebaut wurden oder nach einer umfassenden Modernisierung erstmals wieder vermietet werden. Unabhängig davon bleibt die Absenkung der Kappungsgrenze weiterhin in Kraft. Danach dürfen in Dresden und Leipzig Mieten in bestehenden Mietverhältnissen im Lauf von drei Jahren maximal um 15 % erhöht werden. Sowohl die Mietpreisbremse als auch die Absenkung der Kappungsgrenze gelten zunächst bis zum Jahr 2025. Die Begrenzungen der Miethöhe können ein Hemmnis für Investoren beim Erwerb oder bei der Ent-

* Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

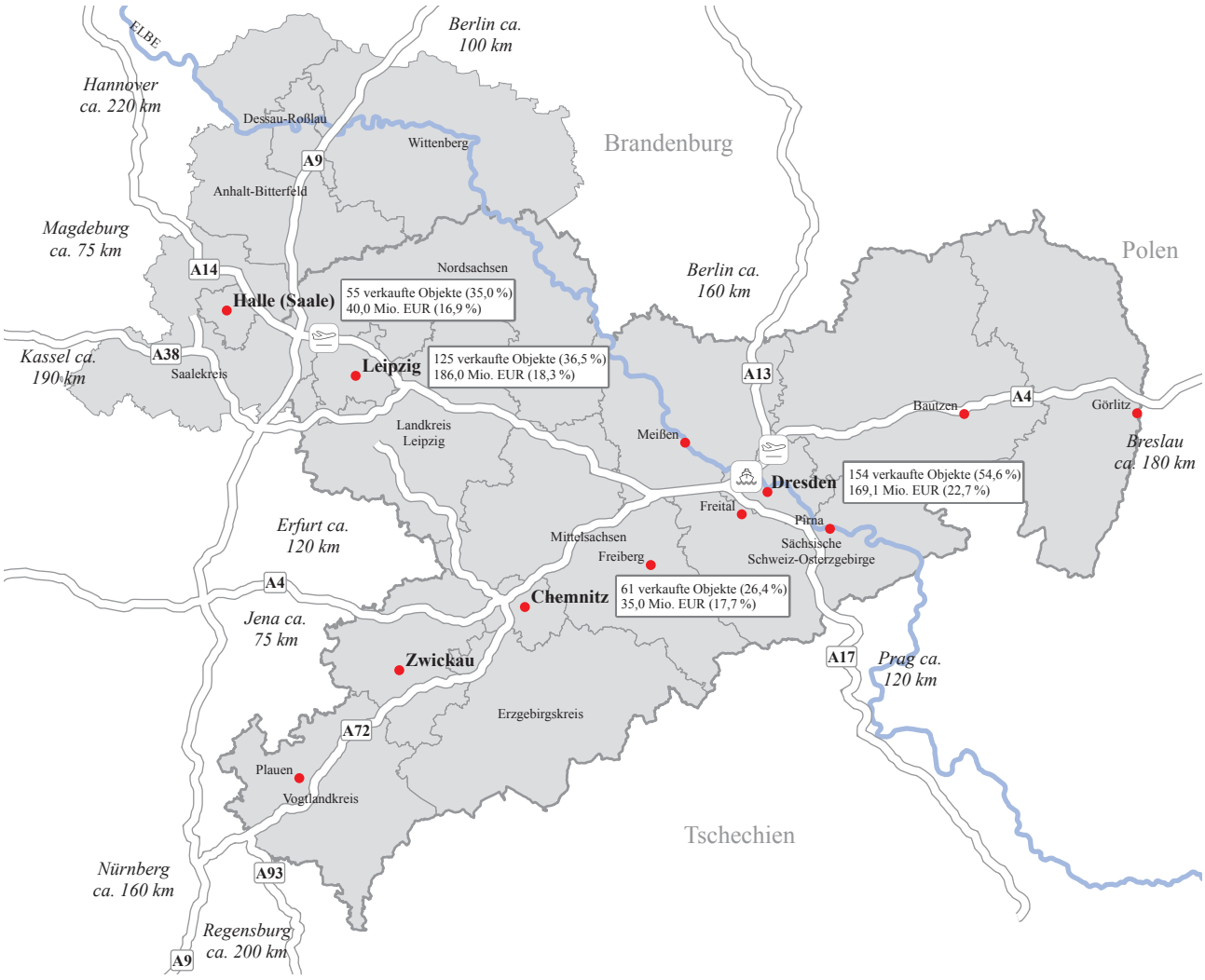
Transaktionen in Dresden, Leipzig, Halle (Saale), Chemnitz und Zwickau



* Prognosespanne

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

Marktanteile* von Engel & Völkers Commercial in der Region im Jahr 2021



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

wicklung von Objekten darstellen. Außerdem könnte die Investitionsfähigkeit von Bestandshaltern vermindert werden, etwa bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Des Weiteren plant das sächsische Kabinett die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 % auf 5,5 %. Dieser Anstieg der Kauf- und somit auch der Baunebenkosten erhöht zukünftig den Druck auf Bauherren und Bauwirtschaft, die gegenwärtig bereits mit einem Anstieg der Baupreise und mit Lieferengpässen kämpfen. Zusätzlich kam es bereits in Erwartung der von der EZB eingeleiteten Zinswende zu einem Anstieg der Finanzierungskosten. So nähern sich die Kosten für Fremdkapital inzwischen dem Niveau der Spitzenrenditen an. Es ist jedoch von einer Stabilisierung der Immobilienrenditen auszugehen, sobald eine Anpassung an das neue Zinsumfeld erfolgt ist. Gegenwärtig sinkt das Investitionsinteresse und Verkaufsprozesse verlangsamen sich. Begleitet von einer fortgeschrittenen Inflation und einer verhaltenen konjunkturellen Dynamik hat insbesondere die Zahl der Großtransaktionen im zweiten Quartal 2022 deutlich abgenommen – die Zahl von Einzeltransaktionen mit einem Volumen von weniger als 5 Mio. EUR ist weniger von einem Rückgang betroffen. Die bisher dominierende Angebotsknappheit auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Sachsen und Sachsen-Anhalt ist gegenwärtig im Begriff, sich zu einem Angebotsüberhang zu wandeln. Dem steht eine stagnierende Nachfrage gegenüber, bedingt durch die abwartende Investorenhaltung. Engel & Völkers Commercial begleitet die spannende Entwicklung des Zinshausmarktes und konnte den Marktanteil insbesondere in Dresden, Leipzig und Chemnitz auch im Jahr 2021 ausbauen (siehe Karte).

DRESDEN

Sachsen

561.002
Bevölkerung
+1,4 % (zu 2016)

22.943 EUR
Kaufkraft pro Kopf
92,0 (Kaufkraftindex)

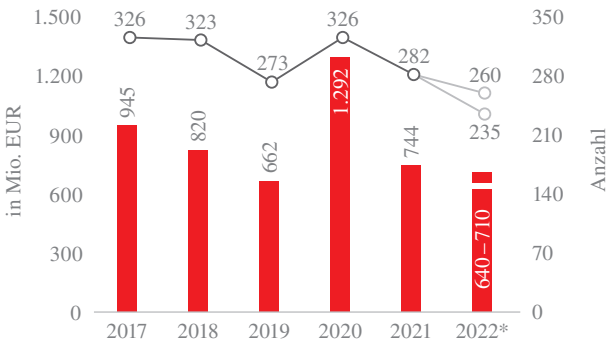
2.001
Baufertigstellungen
–40,7 % (zu 2020)

1,6 %
Leerstandsquote
56,2 (Leerstandsindex)

8,39 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+2,6 % (1. Hj. 2021)

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

Transaktionen

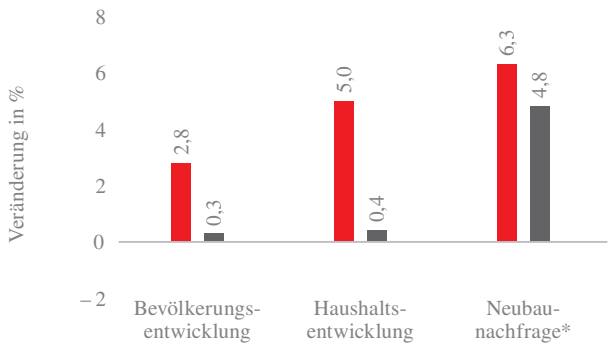


Transaktionsvolumen — Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

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

Prognose: Wohnungsnachfrage 2030



Dresden — Deutschland

* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2020

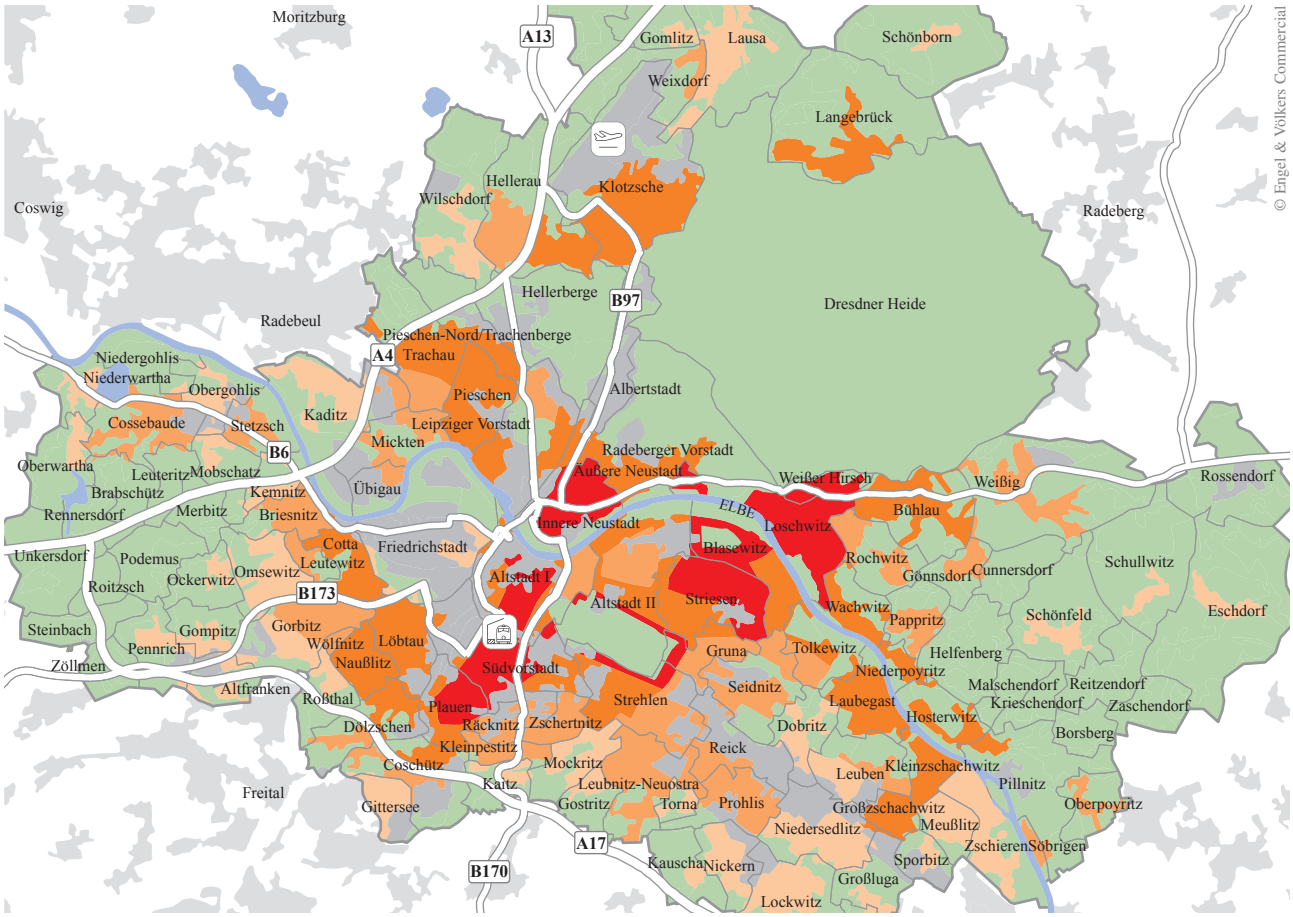
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Radeberger Vorstadt	264	9,25 (+1,4 %)	6,50 – 11,20	11,29
Innere Altstadt, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West	619	10,36 (+11,6 %)	7,20 – 14,00	13,07
Äußere Neustadt, Innere Neustadt, Leipziger Vorstadt	780	9,23 (+3,8 %)	7,00 – 11,80	12,38
Striesen, Blasewitz	98	8,94 (+2,5 %)	7,30 – 11,30	7,00
Plauen, Strehlen, Südvorstadt-West	562	8,54 (+3,9 %)	6,00 – 11,30	11,12
Gruna, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd	489	8,42 (+4,9 %)	6,60 – 9,90	12,59
Mickten, Pieschen-Nord/ Trachenberge, Pieschen-Süd	787	8,21 (+2,6 %)	6,40 – 10,00	11,83
Cotta, Löbtau-Nord, Löbtau-Süd	976	8,31 (+5,2 %)	6,60 – 10,20	11,60
Laubegast, Leuben, Tolkewitz/ Seidnitz-Nord	586	7,70 (+3,7 %)	6,00 – 9,00	9,15

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor		23,0 – 33,0	26,0 – 35,0	26,0 – 35,0	↘
		21,0 – 28,0	23,0 – 31,0	23,0 – 31,0	↘
		18,0 – 26,0	20,0 – 28,0	20,0 – 28,0	↘
		17,0 – 24,0	18,0 – 26,0	18,0 – 26,0	↘
Preis in EUR/m²		2.000 – 3.300	2.350 – 3.500	2.350 – 3.500	→
		1.700 – 2.700	2.000 – 2.800	2.000 – 2.800	→
		1.400 – 2.150	1.600 – 2.400	1.600 – 2.400	→
		1.000 – 1.900	1.500 – 2.200	1.500 – 2.200	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Die Landeshauptstadt Dresden erfreut sich auch im ersten Halbjahr 2022 einer konstant hohen Nachfrage. Potenzielle Investoren reagieren auf steigende Zinsen/Baukosten sowie die seit 13.07. gültige Mietpreisbremse mit geringfügigen Abschlägen, was bei dem immer noch hohen Preisniveau zu einem Seitwärtstrend führt. Von Investoren honoriert wird die Tatsache, dass die Universitätsstadt immer noch unter den durchschnittlichen nationalen Immobilienpreisen agiert, aber andererseits über eine stetig wachsende Wirtschaft, ein hohes Mietniveau und gut sanierte Bestandsimmobilien verfügt.

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

DresdenCommercial@engelvoelkers.com *@engelvoelkerssachsen* *@EVCSachsen*

LEIPZIG

Sachsen

609.869
Bevölkerung
+5,2 % (zu 2016)

22.312 EUR
Kaufkraft pro Kopf
89,4 (Kaufkraftindex)

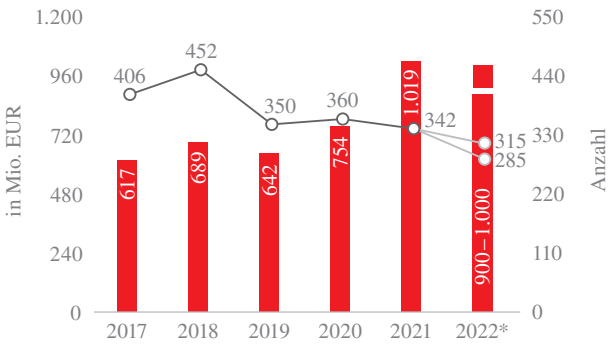
1.833
Baufertigstellungen
–45,6 % (zu 2020)

2,7 %
Leerstandsquote
95,8 (Leerstandsindex)

8,01 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+5,7 % (1. Hj. 2021)

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

Transaktionen

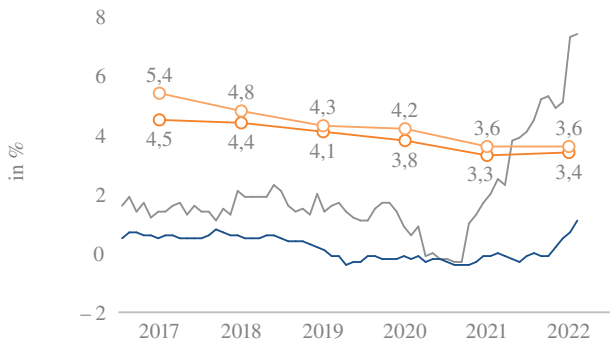


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

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

Rendite versus Inflation



○ gute Lage ○ mittlere Lage

— Inflationsrate — Kapitalmarktrendite

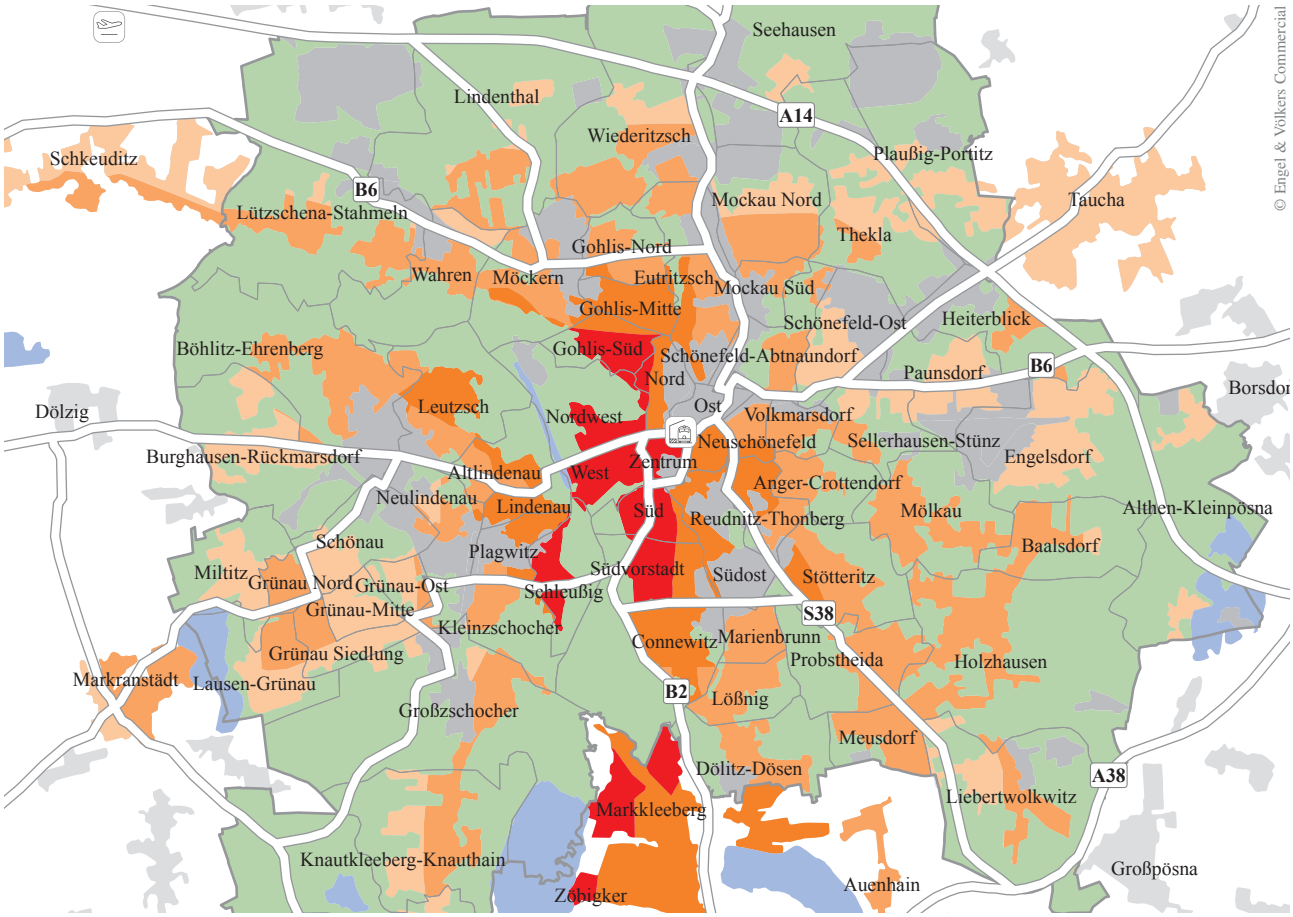
Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Zentrum	727	9,55 (+6,9 %)	7,00 – 11,90	11,86
Südvorstadt, Connewitz	750	9,00 (+6,0 %)	6,50 – 12,30	11,63
Gohlis-Mitte, Gohlis-Nord, Gohlis-Süd, Eutritzsch	1.347	8,22 (+6,6 %)	6,00 – 9,80	11,75
Reudnitz-Thonberg, Stötteritz	819	8,22 (+10,1 %)	6,00 – 11,00	11,67
Plagwitz, Lindenau, Altlindenau, Leutzsch	1.128	8,17 (+5,2 %)	4,20 – 10,30	11,21
Anger-Crottendorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf	890	7,86 (+6,0 %)	5,20 – 10,00	10,94
Möckern, Wahren	555	7,81 (+7,5 %)	6,00 – 9,70	10,51
Kleinzschocher, Großzschocher, Knautkleeberg-Knauthain	421	7,65 (+4,6 %)	6,10 – 10,00	11,88

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor		26,0 – 32,0	29,0 – 38,0	28,0 – 38,0	↘
		24,0 – 28,0	27,0 – 34,0	26,0 – 33,0	↘
		22,0 – 26,0	25,0 – 30,0	25,0 – 30,0	↘
		21,0 – 23,5	22,0 – 27,0	23,0 – 27,0	→
Preis in EUR/m²		1.850 – 3.000	2.500 – 3.700	2.600 – 3.800	→
		1.550 – 2.250	2.000 – 2.900	2.200 – 2.900	→
		1.400 – 1.850	1.700 – 2.400	1.800 – 2.500	→
		1.250 – 1.550	1.400 – 2.000	1.500 – 2.100	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Anscheinend wenig beeindruckt von den aktuellen politisch-wirtschaftlichen Einflüssen verzeichnet Leipzig im ersten Halbjahr 2022 eine konstant hohe Nachfrage. Inwieweit die seit 13.07. geltende Mietpreisbremse das Marktgeschehen beeinflusst, bleibt abzuwarten. Tatsächlich prüfen Investoren intensiver und favorisieren gut sanierte, gepflegte Objekte. Preislich ist in nahezu allen Lagen ein Seitwärtstrend auf einem hohen Niveau zu beobachten, wobei Leipzig bez. der prosperierenden Zukunftsaussichten immer noch unter dem Durchschnitt der vergleichbaren Top-7-Städte Deutschlands liegt.

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

LeipzigCommercial@engelvoelkers.com *@engelvoelkerssachsen* *@EVCSachsen*

HALLE (SAALE)

Sachsen-Anhalt

240.116
Bevölkerung
+0,2 % (zu 2016)

22.021 EUR
Kaufkraft pro Kopf
88,3 (Kaufkraftindex)

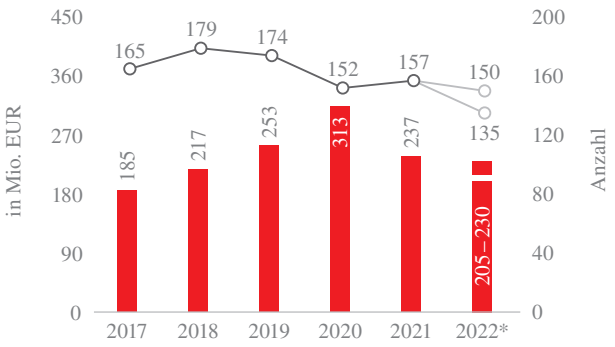
274
Baufertigstellungen
–50,3 % (zu 2020)

7,7 %
Leerstandsquote
272,0 (Leerstandsindex)

6,88 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+6,2 % (1. Hj. 2021)

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

Transaktionen

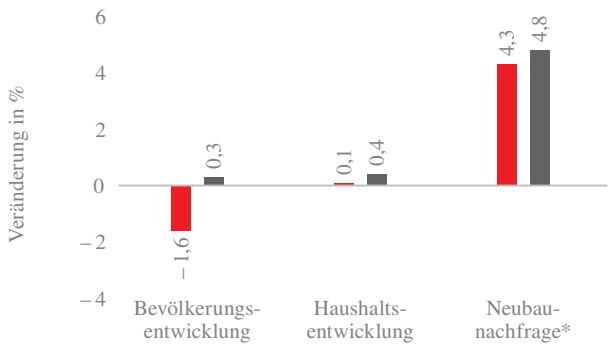


Transaktionsvolumen — Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

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

Prognose: Wohnungsnachfrage 2030



Halle (Saale) — Deutschland

* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2020

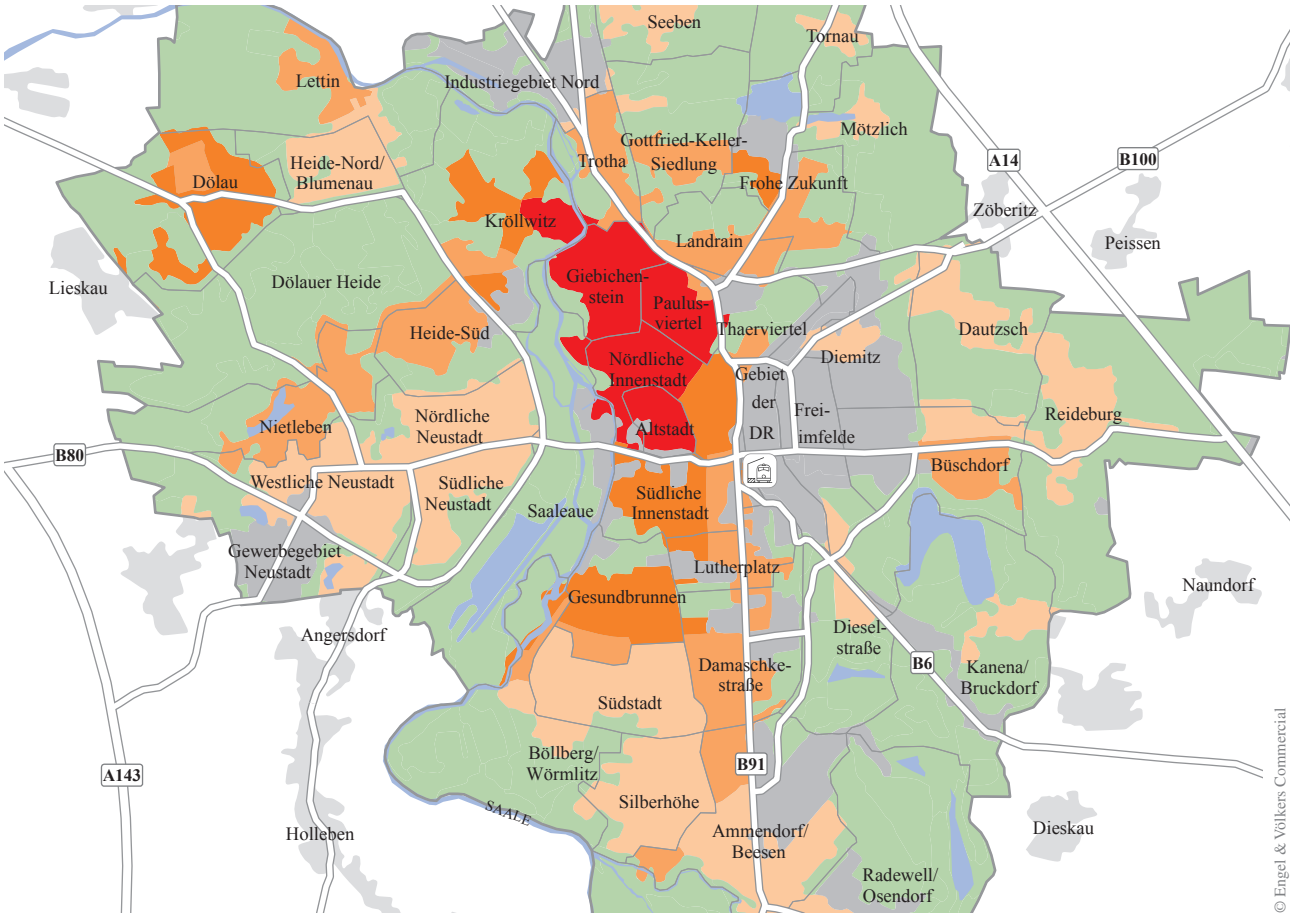
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Altstadt	201	8,09 (+3,9 %)	6,00 – 10,50	10,25
Nördliche Innenstadt, Paulusviertel	728	7,85 (+4,8 %)	5,90 – 10,00	11,86
Giebichenstein, Kröllwitz	248	7,84 (+3,6 %)	5,80 – 10,00	12,39
Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Südliche Innenstadt	976	7,37 (+6,0 %)	5,30 – 9,20	9,81
Damaschkestraße, Gesundbrunnen	248	7,42 (+11,6 %)	5,70 – 7,80	–
Ortslage Trotha	138	6,65 (+2,0 %)	5,40 – 7,60	–
Freiimfelde/Kanenaer Weg	107	6,97 (+12,2 %)	5,50 – 9,00	–
Südstadt	376	6,09 (+2,4 %)	5,00 – 7,50	–
Nördliche Neustadt, Südliche Neustadt, Westliche Neustadt	705	5,84 (+5,8 %)	4,50 – 7,10	–
Silberhöhe	377	5,39 (+3,5 %)	4,40 – 6,40	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor		21,0 – 24,0	22,0 – 28,0	22,0 – 27,0	→
		19,0 – 22,0	20,0 – 25,0	21,0 – 24,0	→
		16,5 – 20,0	18,0 – 21,0	18,0 – 21,5	→
		13,0 – 17,0	14,5 – 18,0	16,5 – 19,0	→
Preis in EUR/m²		1.500 – 1.800	1.700 – 2.100	1.700 – 2.100	→
		1.300 – 1.550	1.500 – 1.800	1.500 – 1.800	→
		900 – 1.350	1.100 – 1.550	1.200 – 1.550	→
		800 – 1.000	900 – 1.200	1.000 – 1.300	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Die Universitäts- und Händelstadt Halle (Saale) verzeichnet auch im ersten Halbjahr 2022 einen deutlichen Nachfrageüberhang. Da die Stadt weitestgehend auf politische Regulierungen verzichtet und nahezu identische Mieten wie in Leipzig existieren, besteht ein konstantes Interesse überregionaler/institutioneller Investoren an der bevölkerungsreichsten Stadt Sachsen-Anhalts. Gut sanierte und gepflegte Objekte im gesamten Stadtgebiet stehen hierbei besonders im Fokus, wobei sich die Preise seit März eher seitwärts bewegen.

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

HalleCommercial@engelvoelkers.com *@engelvoelkerssachsen* *@EVCSachsen*

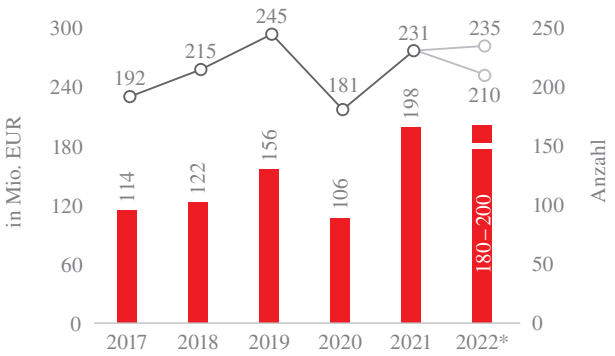
CHEMNITZ

Sachsen

243.646	22.850 EUR	368	8,9 %	5,53 EUR/m²
Bevölkerung – 1,3 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 91,6 (Kaufkraftindex)	Baufertigstellungen – 19,8 % (zu 2020)	Leerstandsquote 314,0 (Leerstandsindex)	Ø-Angebotsmiete + 1,7 % (1. Hj. 2021)

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

Transaktionen

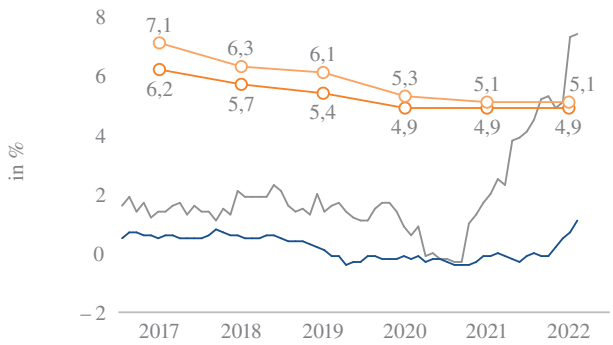


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

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

Rendite versus Inflation



○ gute Lage ○ mittlere Lage

— Inflationsrate — Kapitalmarktrendite

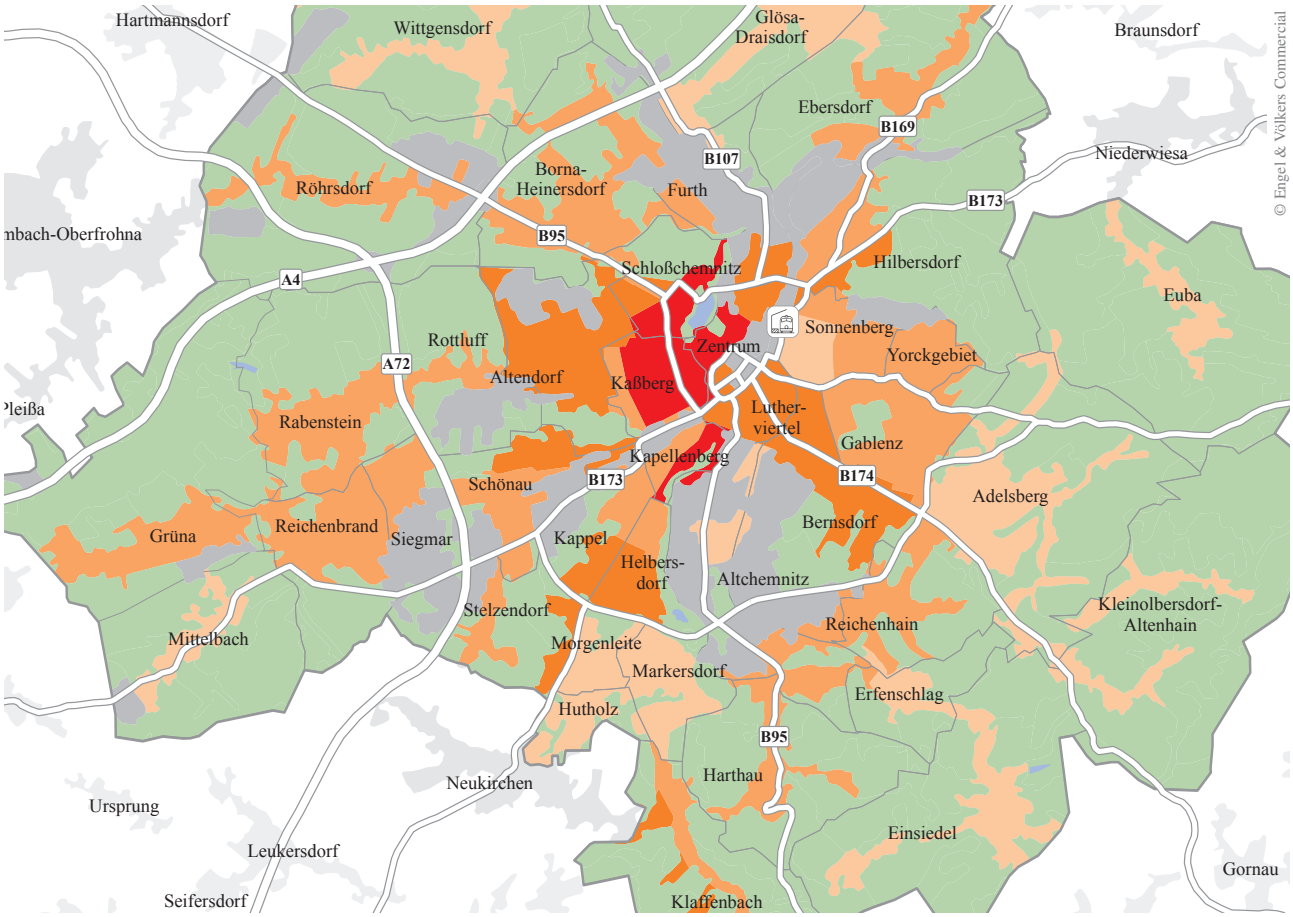
Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Reichenhain, Rabenstein	42	6,26 (+ 2,6 %)	4,40 – 6,50	–
Schönau, Siegmar	152	5,70 (+ 3,4 %)	4,30 – 6,80	–
Borna-Heinersdorf	65	5,89 (+ 2,1 %)	4,50 – 7,00	–
Schloßchemnitz	752	5,54 (+ 1,1 %)	4,20 – 7,30	5,60
Altendorf	365	5,61 (+ 1,4 %)	4,50 – 7,40	8,29
Kaßberg	1.099	5,66 (+ 1,1 %)	4,50 – 7,00	9,44
Kapellenberg, Bernsdorf, Kappel	1.327	5,54 (+ 3,2 %)	4,20 – 6,40	9,76
Lutherviertel, Gablenz, Yorckgebiet	1.232	5,49 (+ 1,1 %)	4,30 – 6,40	–
Zentrum, Ebersdorf	1.092	5,66 (+ 2,1 %)	4,20 – 6,60	8,17
Altchemnitz, Hilbersdorf, Sonnenberg	2.270	5,33 (+ 4,6 %)	4,00 – 6,80	7,95

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor		19,0 – 25,5	20,0 – 26,0	20,0 – 26,0	→
		18,0 – 23,0	17,0 – 24,0	17,0 – 24,0	→
		16,5 – 21,0	17,0 – 22,0	17,0 – 22,0	→
		14,0 – 18,0	14,0 – 18,5	14,0 – 18,5	→
Preis in EUR/m²		950 – 1.650	1.000 – 1.700	1.000 – 1.700	→
		800 – 1.450	900 – 1.500	900 – 1.500	→
		750 – 1.250	800 – 1.300	800 – 1.300	→
		700 – 1.100	700 – 1.100	700 – 1.100	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Chemnitz als Kulturhauptstadt Europas 2025 verzeichnet auch im ersten Halbjahr eine konstante Nachfrage nach Anlageimmobilien. Interessant für Investoren sind die im Vergleich zu anderen Standorten nach wie vor verhältnismäßig günstigen Immobilienpreise und die damit zu erzielenden Renditen. Inzwischen entwickeln sich zudem die einfacheren Lagen im Stadtgebiet. So findet beispielsweise eine rege Bautätigkeit im Stadtteil Sonnenberg statt, der noch vor drei bis fünf Jahren von vielen der in der Universitätsstadt agierenden Investoren weitestgehend gemieden wurde.

Tobias Hahn, Engel & Völkers Commercial Chemnitz, Telefon +49-(0)371-91 19 93 40

ChemnitzCommercial@engelvoelkers.com *@engelvoelkerssachsen* *@EVCSachsen*

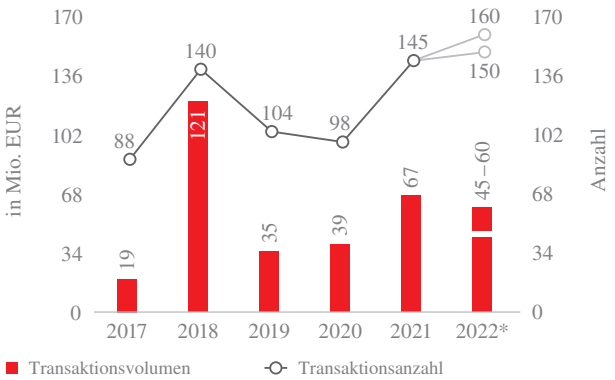
ZWICKAU

Sachsen

87.277	23.240 EUR	92	12,7 %	5,83 EUR/m²
Bevölkerung –3,6 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 93,2 (Kaufkraftindex)	Baufertigstellungen +84,0 % (zu 2020)	Leerstandsquote 452,0 (Leerstandsindex)	Ø-Angebotsmiete +2,5 % (1. Hj. 2021)

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

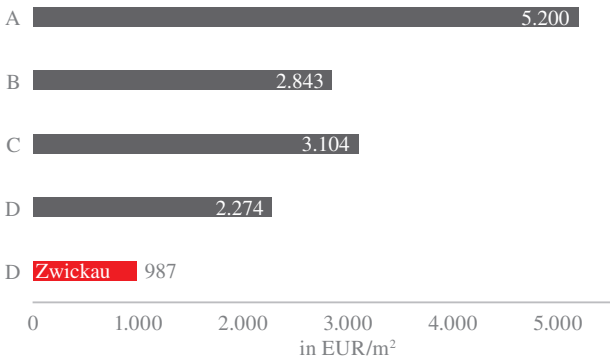
Transaktionen



* Prognosespanne

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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



* 1. Halbjahr 2022 nach Klassifikation von bulwiengesa

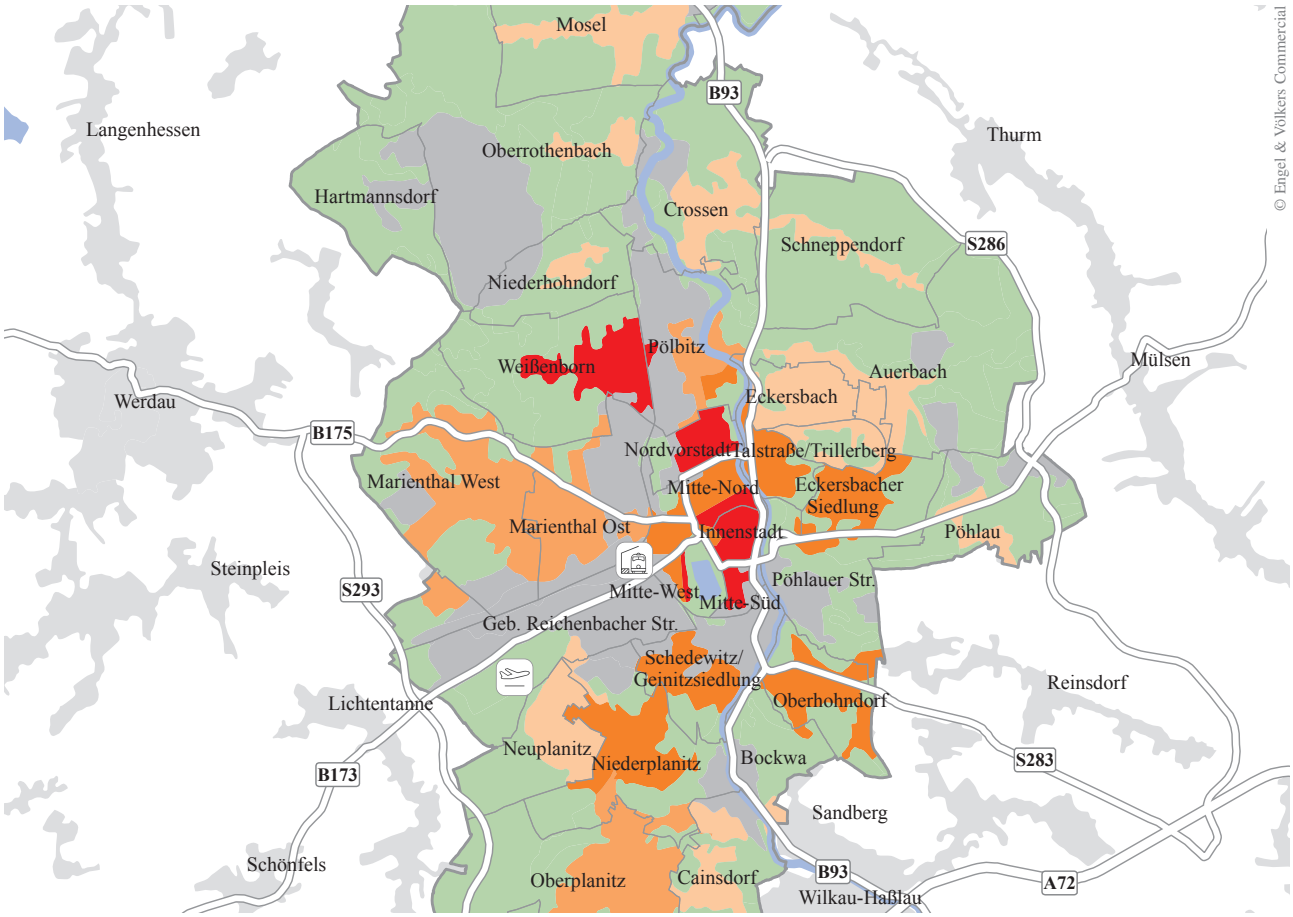
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Innenstadt, Mitte-Süd	170	6,20 (+3,6 %)	4,70 – 7,50	–
Marienthal	353	5,81 (+2,1 %)	4,50 – 7,30	–
Nordvorstadt, Mitte-Nord	517	6,02 (+6,4 %)	4,70 – 7,20	–
Mitte-West	210	5,92 (+2,6 %)	4,80 – 7,50	–
Oberplanitz	48	5,65 (–3,4 %)	4,70 – 7,30	–
Pölbitz	196	5,60 (+2,2 %)	4,50 – 7,20	–
Niederplanitz	80	5,72 (+7,3 %)	4,70 – 7,20	–
Neuplanitz	98	5,50 (+4,0 %)	4,80 – 6,30	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor		15,0 – 22,0	16,0 – 22,0	18,0 – 25,0	→
		14,0 – 19,0	14,0 – 20,0	16,0 – 22,0	→
		12,0 – 16,0	12,0 – 17,0	14,0 – 19,0	→
		11,0 – 15,0	11,5 – 16,0	12,0 – 17,0	→
Preis in EUR/m²		820 – 1.360	900 – 1.500	1.000 – 1.600	→
		690 – 1.210	700 – 1.250	800 – 1.300	→
		550 – 940	550 – 950	650 – 1.050	→
		520 – 890	520 – 900	520 – 900	→

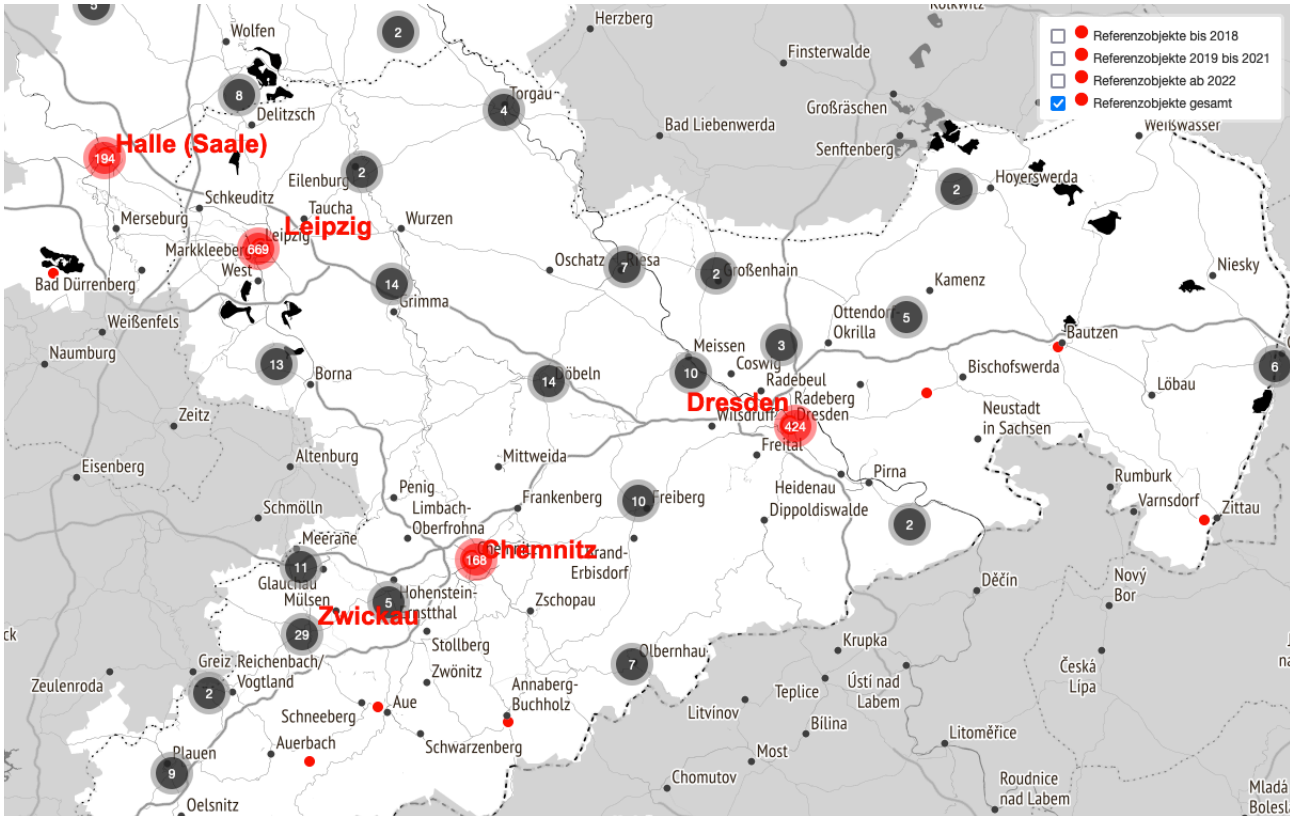
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Die Robert-Schumann-Stadt Zwickau hat sich im vergangenen Jahr weiterhin sehr positiv entwickelt und verzeichnet einen deutlichen Nachfrage- und Preisanstieg. Dies liegt vor allem an der Wirtschaftskraft der Region und dem damit verbundenen positiven Mietmarkt, der über dem Niveau der Stadt Chemnitz liegt. Die gerade auch in besseren Lagen zu erzielenden Renditen locken vermehrt überregionale Investoren, wodurch die Stadt schon lange kein Geheimtipp mehr ist. Die am stärksten nachgefragten Lagen sind nach wie vor Nordvorstadt, Mitte und Innenstadt.

Tobias Hahn, Engel & Völkers Commercial Chemnitz/Zwickau, Telefon +49-(0)375-42 79 19 19

ChemnitzCommercial@engelvoelkers.com *@engelvoelkerssachsen* *@EVCSachsen*

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. Wussten Sie schon, dass wir gemeinsam mit einem Kooperationspartner auch Finanzierungen anbieten? Dadurch können Sie alles aus einer Hand von uns erhalten. Wir arbeiten mit über 480 regionalen und überregionalen Banken zusammen und bieten Ihnen ein auf Sie abgestimmtes Finanzierungskonzept an.

Kontakt: Finanzierung@engelvoelkerssachsen.de

Wie wäre es zudem, wenn Sie jederzeit mit nur wenigen Klicks den aktuellen Wert Ihrer Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser 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 71 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 Zwickau
Innere Klosterstraße 4 · 09111 Chemnitz
Telefon +49-(0)375-42 79 19 19
Zwickau@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
Innere Klosterstraße 4 · 09111 Chemnitz
Telefon +49-(0)371-91 19 93 40
ChemnitzCommercial@engelvoelkers.com

Ihre Ansprechpartner

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

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

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

Tobias Hahn
Telefon +49-(0)371-91 19 93 40
+49-(0)375-42 79 19 19
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: Juli 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2021), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2022). 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