Wohn- und Geschäftshäuser · Marktreport 2021

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

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

DRESDEN

563.011
Bevölkerung
+4,0 % (zu 2014)

22.269 EUR
Kaufkraft pro Kopf
91,8 (Kaufkraftindex)

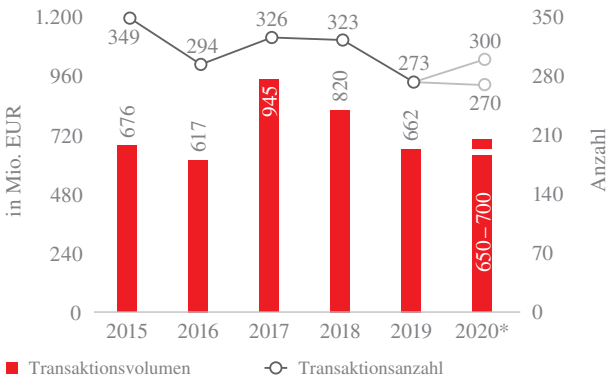
2.622
Baufertigstellungen
–17,4 % (zu 2018)

1,6 %
Leerstandsquote
55,5 (Leerstandsindex)

7,97 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+3,0 % (zu 2019)

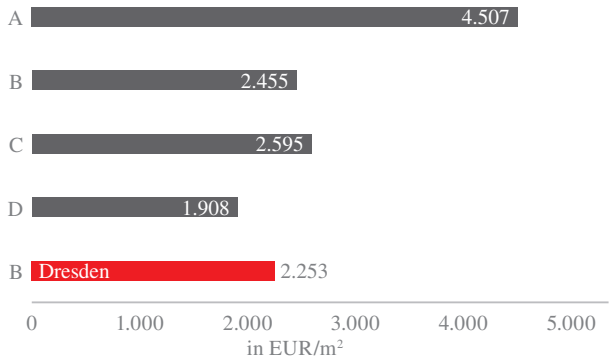
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



* 2. Hj. 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

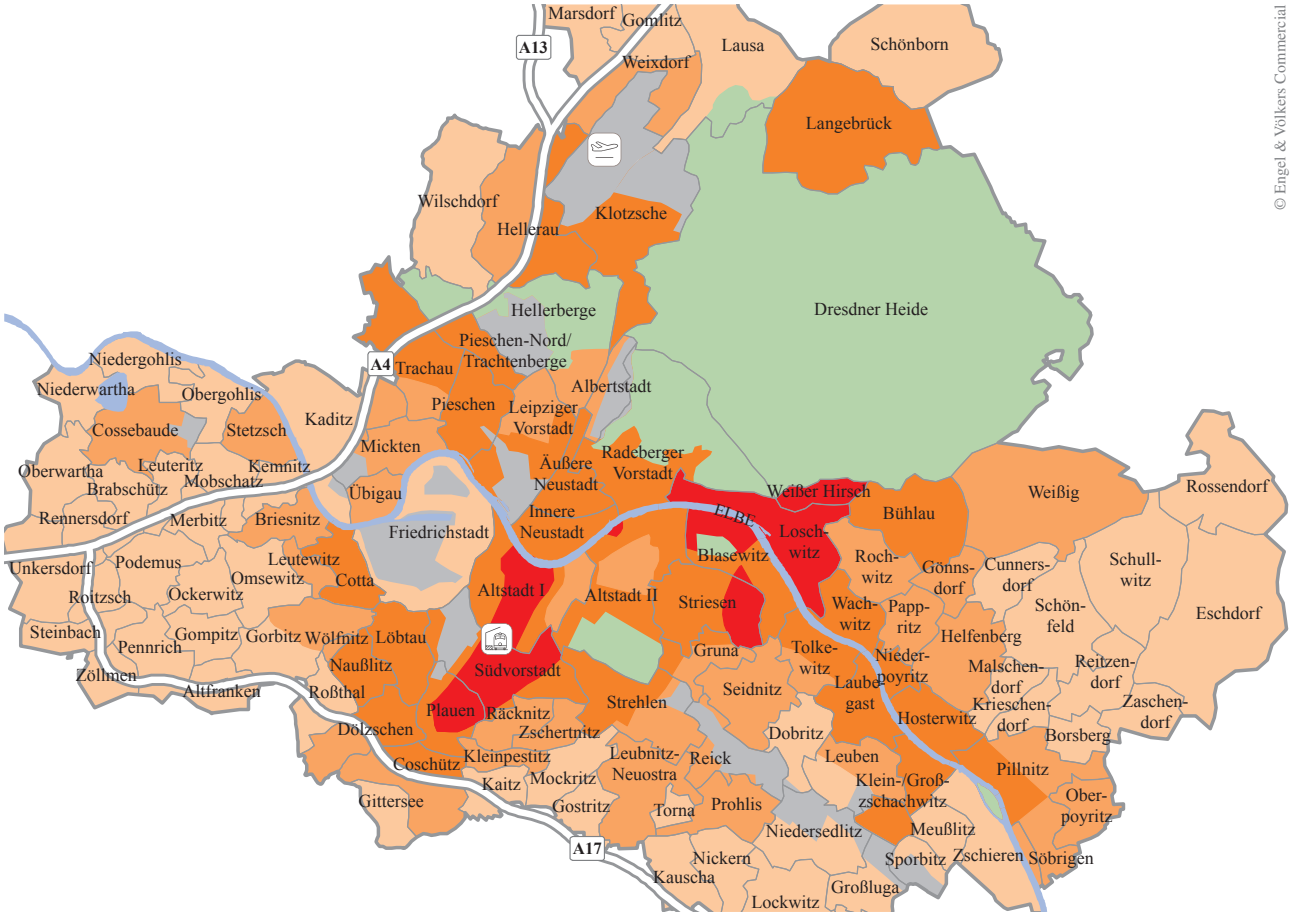
Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2020

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Radeberger Vorstadt	330	9,15 (+0,7 %)	6,10 – 11,70	11,24
Innere Altstadt, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West	399	9,11 (+5,5 %)	6,30 – 11,40	12,71
Äußere Neustadt, Innere Neustadt, Leipziger Vorstadt	759	8,79 (+3,7 %)	6,70 – 11,10	11,56
Striesen, Blasewitz	888	8,37 (+3,6 %)	6,30 – 10,50	10,76
Plauen, Strehlen, Südvorstadt-West	562	8,22 (+1,7 %)	6,10 – 10,30	11,17
Gruna, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd	686	8,03 (+4,0 %)	6,00 – 9,00	11,88
Mickten, Pieschen-Nord/ Trachenberge, Pieschen-Süd	803	7,91 (+4,5 %)	6,20 – 10,00	10,71
Cotta, Löbtau-Nord, Löbtau-Süd	976	7,77 (+3,7 %)	6,30 – 9,50	11,27
Laubegast, Leuben, Tolkewitz/ Seidnitz-Nord	752	7,20 (+0,9 %)	5,40 – 8,00	–

Quellen: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbe-/Industriefläche | Gewässer | Grünfläche



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

	2018	2019	2020	Prognose
Faktor	22,0 – 29,0	22,0 – 31,0	23,0 – 33,0	→
	20,0 – 26,0	20,0 – 27,0	21,0 – 28,0	→
	17,0 – 24,5	17,0 – 25,0	18,0 – 26,0	→
	15,0 – 21,0	16,0 – 23,0	17,0 – 24,0	→
Preis in EUR/m²	1.800 – 3.100	1.900 – 3.300	2.000 – 3.300	→
	1.450 – 2.700	1.500 – 2.700	1.700 – 2.700	→
	1.200 – 1.990	1.300 – 2.100	1.400 – 2.150	→
	900 – 1.670	1.000 – 1.750	1.000 – 1.900	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Der Dresdner Immobilienmarkt verzeichnete 2020 eine unverändert starke Dynamik. Selbst die Corona-Pandemie änderte nichts an der kontinuierlich starken Nachfrage. Aus Mangel an Anlagealternativen steigt die Anzahl der privaten Investoren. Durch die nach wie vor entwicklungsfähigen Wohnimmobilien zählt die wirtschaftlich florierende Universitäts- und Landeshauptstadt auch 2021 zu den interessantesten Investitionsstandorten Ostdeutschlands. Gleiches gilt zudem für das immer attraktiver werdende Umland.

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

LEIPZIG

601.668
Bevölkerung
+9,0 % (zu 2014)

21.627 EUR
Kaufkraft pro Kopf
89,2 (Kaufkraftindex)

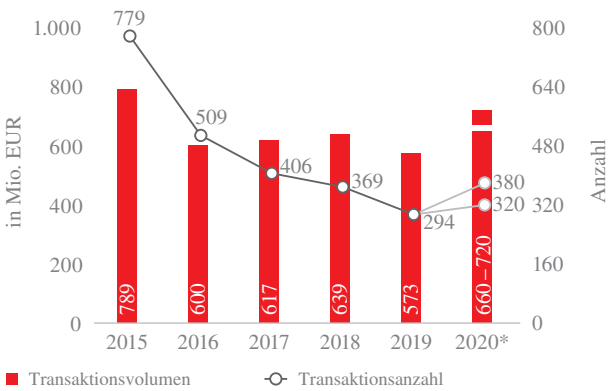
2.356
Baufertigstellungen
+1,8 % (zu 2018)

2,8 %
Leerstandsquote
100,0 (Leerstandsindex)

7,26 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+1,1 % (zu 2019)

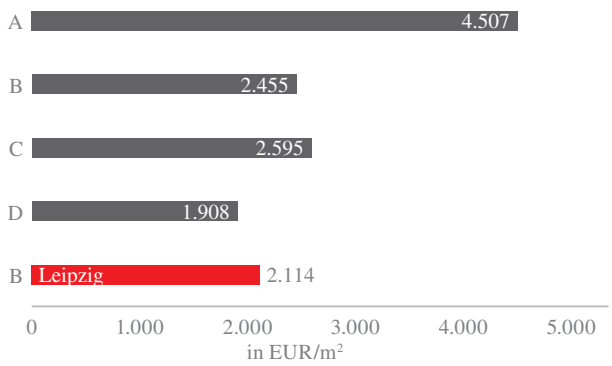
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



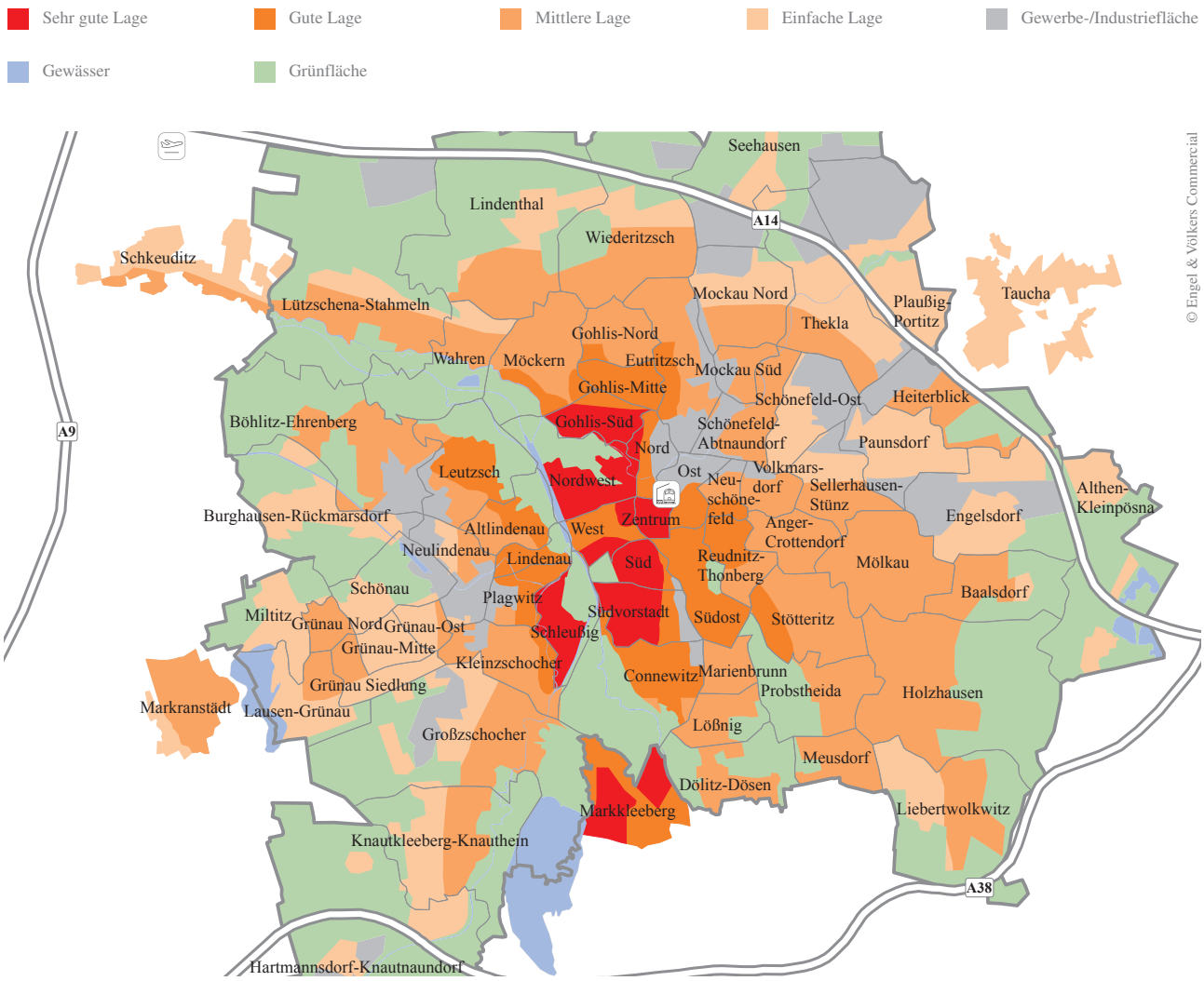
* 2. Hj. 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2020

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Zentrum, Zentrum-Süd	441	8,91 (+6,6 %)	6,50 – 11,40	–
Zentrum-Ost, Zentrum-Südost	580	8,87 (+9,9 %)	5,80 – 11,60	11,31
Zentrum-Nordwest, Zentrum-West	561	8,85 (+3,9 %)	6,00 – 11,50	11,92
Lindenau, Plagwitz, Schleußig	764	8,06 (+1,5 %)	5,80 – 10,40	10,69
Gohlis-Mitte, Gohlis-Nord, Gohlis-Süd	1.360	7,81 (+4,6 %)	5,60 – 8,70	10,10
Reudnitz-Thonberg, Stötteritz	1.155	7,26 (+2,8 %)	4,50 – 9,50	11,20
Altlindenau, Leutzsch	781	7,10 (+2,4 %)	4,20 – 9,00	9,93
Anger-Crottendorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf	1.191	7,05 (+2,9 %)	4,80 – 8,80	10,53

Quellen: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2018	2019	2020	Prognose
Faktor		22,5 – 29,5	25,0 – 31,5	26,0 – 32,0	→
		19,5 – 26,0	22,0 – 27,0	24,0 – 28,0	↗
		18,0 – 24,0	21,0 – 25,0	22,0 – 26,0	↗
		16,5 – 21,0	19,0 – 22,0	21,0 – 23,5	→
Preis in EUR/m²		1.500 – 2.800	1.800 – 2.850	1.850 – 3.000	→
		1.300 – 2.000	1.400 – 2.200	1.550 – 2.250	↗
		1.150 – 1.690	1.350 – 1.800	1.400 – 1.850	→
		980 – 1.300	1.100 – 1.500	1.250 – 1.550	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Unverändert standen Leipzigs Immobilien auch 2020 hoch im Kurs. Zudem förderte die Corona-Pandemie die Nachfrage von Privatinvestoren. Die positiven Eckdaten Leipzigs sprechen für sich: Einwohnerzahl, Wirtschaftsdynamik sowie die zentrale Lage Mitteldeutschlands. Inzwischen weitet sich das Interesse auf das gesamte Stadtgebiet sowie das nähere Umland inkl. Halle (Saale) aus. Gekauft wird jedoch nicht um jeden Preis. Qualität und Entwicklungsmöglichkeiten sind auch 2021 entscheidende Faktoren.

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

HALLE (SAALE)

240.931
Bevölkerung
+3,2 % (zu 2014)

21.384 EUR
Kaufkraft pro Kopf
88,2 (Kaufkraftindex)

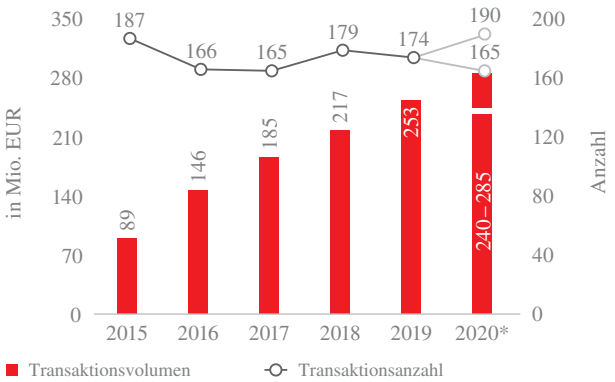
261
Baufertigstellungen
–35,4 % (zu 2018)

7,4 %
Leerstandsquote
264,0 (Leerstandsindex)

6,25 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
-0,6 % (zu 2019)

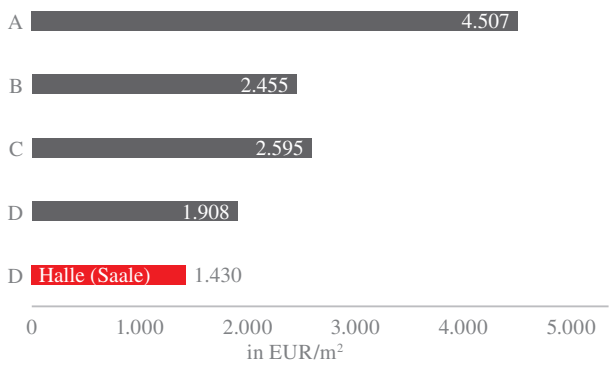
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



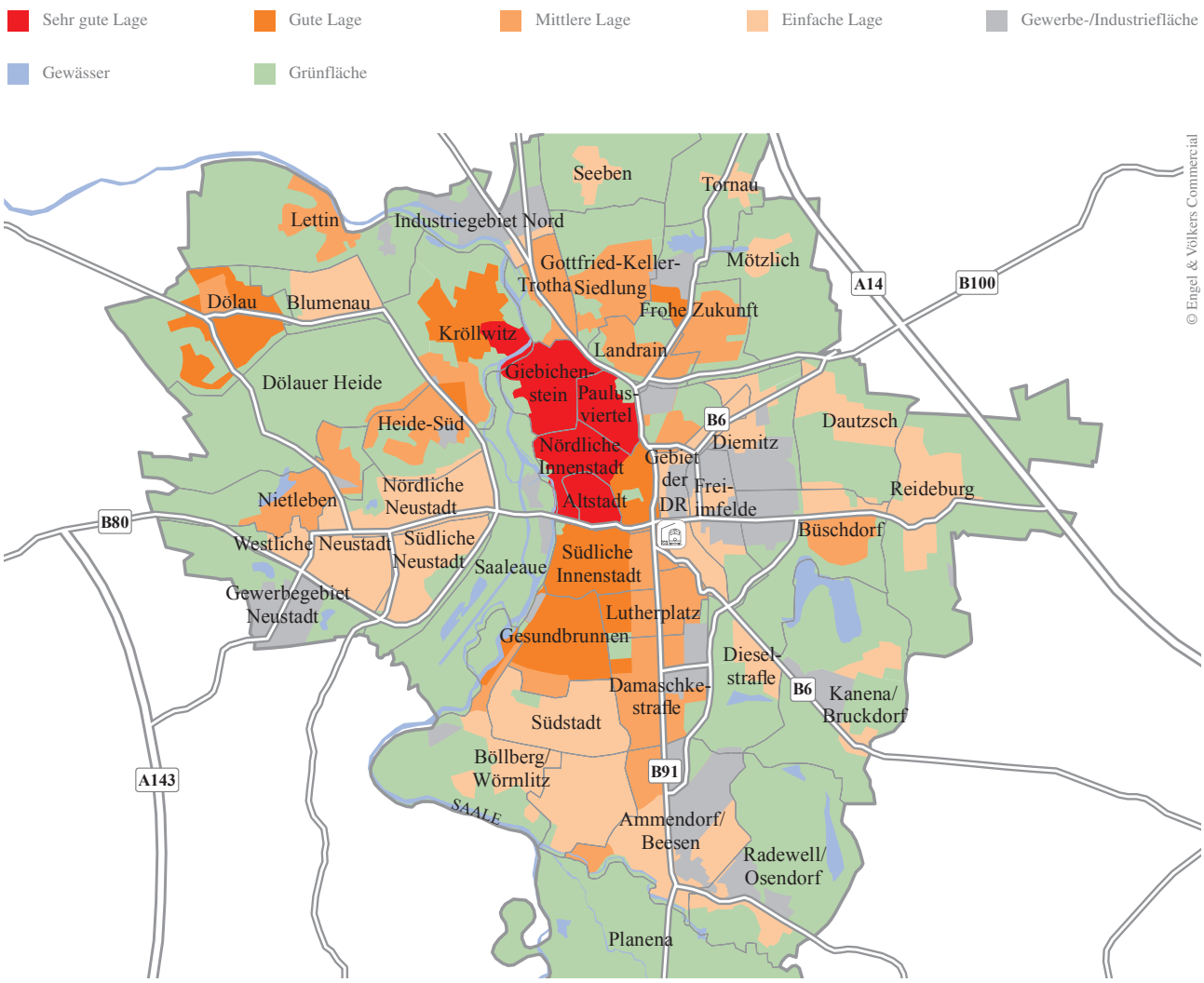
* 2. Hj. 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2020

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Altstadt	227	7,77 (+6,0 %)	6,00 – 10,60	11,28
Nördliche Innenstadt, Paulusviertel	704	7,56 (+4,8 %)	5,50 – 10,00	10,49
Giebichenstein, Kröllwitz	221	7,50 (+0,4 %)	5,00 – 11,00	–
Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Südliche Innenstadt	970	6,81 (+4,0 %)	5,00 – 8,90	–
Damaschkestraße, Gesundbrunnen	270	6,54 (+1,1 %)	5,20 – 7,30	–
Ortslage Trotha	126	6,39 (+1,4 %)	5,30 – 7,30	–
Freiimfelder/Kanenaer Weg	75	6,34 (+3,1 %)	5,10 – 7,60	–
Südstadt	442	5,69 (0,0 %)	4,50 – 7,20	10,99
Nördliche Neustadt, Südliche Neustadt, Westliche Neustadt	1.251	5,34 (+0,3 %)	4,20 – 6,20	–
Silberhöhe	781	4,97 (–0,6 %)	4,20 – 5,90	–

Quellen: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2018	2019	2020	Prognose
Faktor		16,5 – 22,0	18,0 – 23,0	21,0 – 24,0	↗
		16,0 – 18,5	17,0 – 20,0	19,0 – 22,0	↗
		14,5 – 17,0	15,5 – 17,5	16,5 – 20,0	↗
		12,0 – 15,0	12,5 – 16,0	13,0 – 17,0	↗
Preis in EUR/m²		1.050 – 1.500	1.100 – 1.600	1.500 – 1.800	↗
		950 – 1.250	1.000 – 1.350	1.300 – 1.550	↗
		800 – 1.000	850 – 1.150	900 – 1.350	↗
		600 – 800	700 – 900	800 – 1.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Die Universitäts- und Händelstadt Halle (Saale) legte auch 2020 deutlich an Attraktivität zu. Neben der direkten Nachbarschaft zu Leipzig bleibt der nachhaltige Mix aus Wirtschaft, Bevölkerungsentwicklung, Wissenschaft und Kultur die Grundlage der anhaltend starken Nachfrage. Bis auf wenige Ausnahmen sind inzwischen alle Stadtlagen gefragt. Hiervon profitieren auch Teile des Umlandes. Die hohe Lebensqualität sowie der stabile Vermietermarkt in der größten Stadt Sachsen-Anhalts sind zusätzliche Pluspunkte.

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

CHEMNITZ

246.669
Bevölkerung
+1,3 % (zu 2014)

22.240 EUR
Kaufkraft pro Kopf
91,7 (Kaufkraftindex)

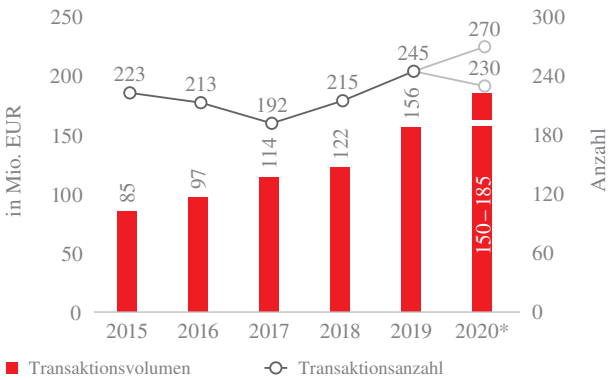
397
Baufertigstellungen
–22,6 % (zu 2018)

8,4 %
Leerstandsquote
300,0 (Leerstandsindex)

5,34 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+2,5 % (zu 2019)

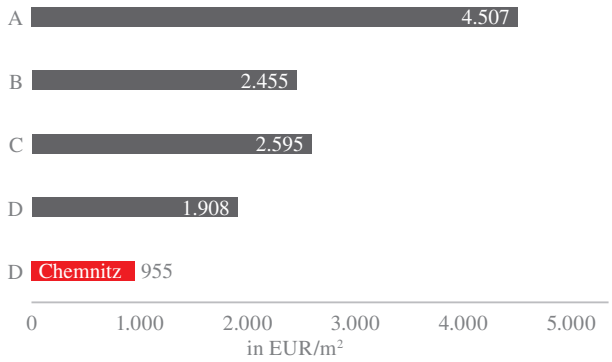
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



* 2. Hj. 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

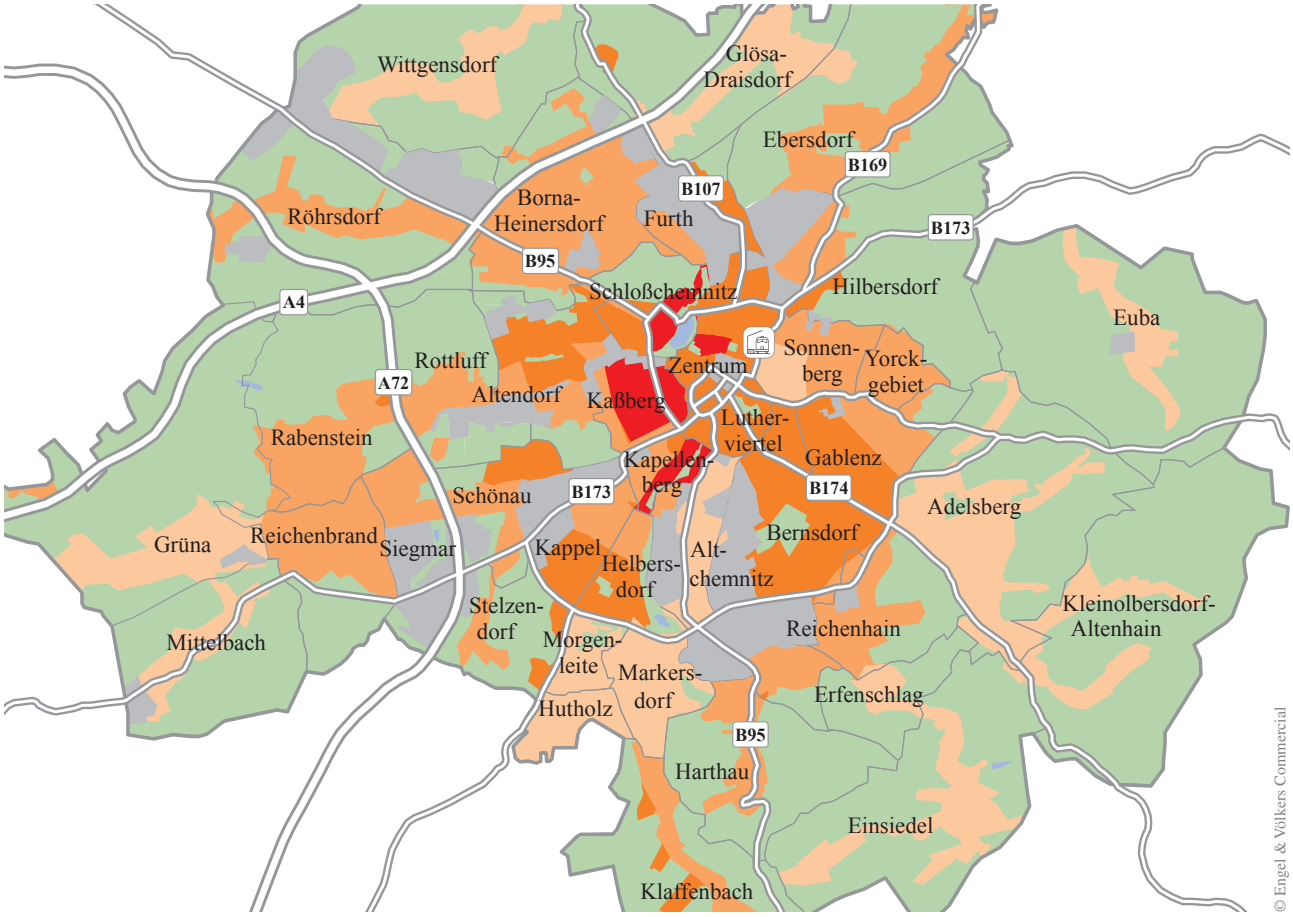
Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2020

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Reichenhain, Rabenstein	57	6,00 (–2,5 %)	4,90 – 5,60	–
Schönau, Siegmar	159	5,71 (+4,0 %)	4,30 – 7,50	8,97
Borna-Heinersdorf	73	5,61 (+0,2 %)	4,10 – 7,20	–
Schloßchemnitz	794	5,53 (+3,9 %)	4,10 – 8,00	7,65
Altendorf	447	5,51 (+1,5 %)	4,50 – 7,00	–
Kaßberg	1.028	5,48 (+1,9 %)	4,50 – 6,90	9,84
Kapellenberg, Bernsdorf, Kappel	1.285	5,41 (+2,8 %)	4,20 – 6,40	–
Lutherviertel, Gablenz, Yorckgebiet	1.169	5,39 (+3,7 %)	4,20 – 6,60	–
Zentrum, Ebersdorf	924	5,35 (+1,6 %)	4,00 – 6,30	8,73
Altchemnitz, Hilbersdorf, Sonnenberg	2.118	5,04 (+2,9 %)	3,90 – 6,50	–

Quellen: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Sehr gute Lage · Gute Lage · Mittlere Lage · Einfache Lage · Gewerbe-/Industriefläche · Gewässer · Grünfläche



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

	2018	2019	2020	Prognose
Faktor	17,0 – 25,0	17,5 – 25,5	19,0 – 25,5	→
	14,0 – 21,0	15,0 – 22,0	18,0 – 23,0	→
	12,5 – 19,0	13,0 – 20,0	16,5 – 21,0	↗
	10,0 – 17,0	10,0 – 17,0	14,0 – 18,0	↗
Preis in EUR/m²	920 – 1.450	950 – 1.650	950 – 1.650	→
	750 – 1.150	750 – 1.335	800 – 1.450	↗
	550 – 1.050	600 – 1.100	750 – 1.250	↗
	400 – 900	500 – 950	700 – 1.100	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Die mit der Ernennung zur Kulturhauptstadt Europas 2025 verbundenen Investitionen werden auch den Chemnitzer Immobilienmarkt nachhaltig prägen. Anleger werden jedoch weiterhin in die nachgefragten Stadtlagen Kaßberg, Zentrum und Schloßchemnitz investieren. Die positive Stadtentwicklung beruht auf der nach wie vor florierenden Wirtschaft sowie der universitär geprägten Forschung und Entwicklung des ehemaligen Industriestandortes. Für einen Einstieg bzw. den weiteren Zukauf existiert ein breites Angebot.

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

ZWICKAU

89.275
Bevölkerung
–2,0 % (zu 2014)

22.606 EUR
Kaufkraft pro Kopf
93,2 (Kaufkraftindex)

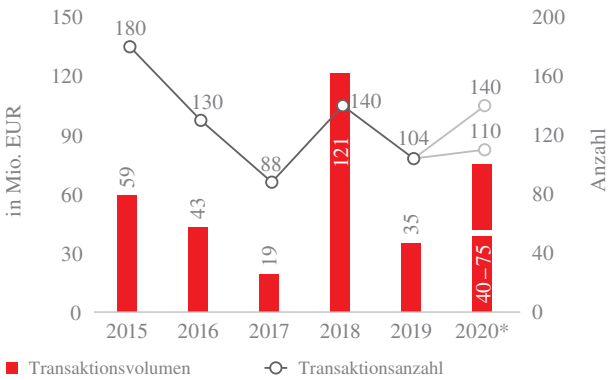
97
Baufertigstellungen
+22,8 % (zu 2018)

12,2 %
Leerstandsquote
435,0 (Leerstandsindex)

5,53 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+1,7 % (zu 2019)

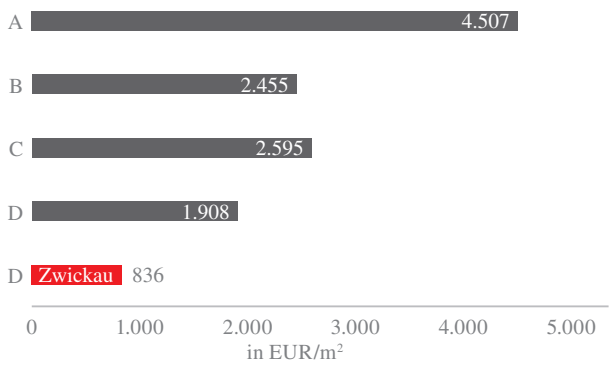
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



* 2. Hj. 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

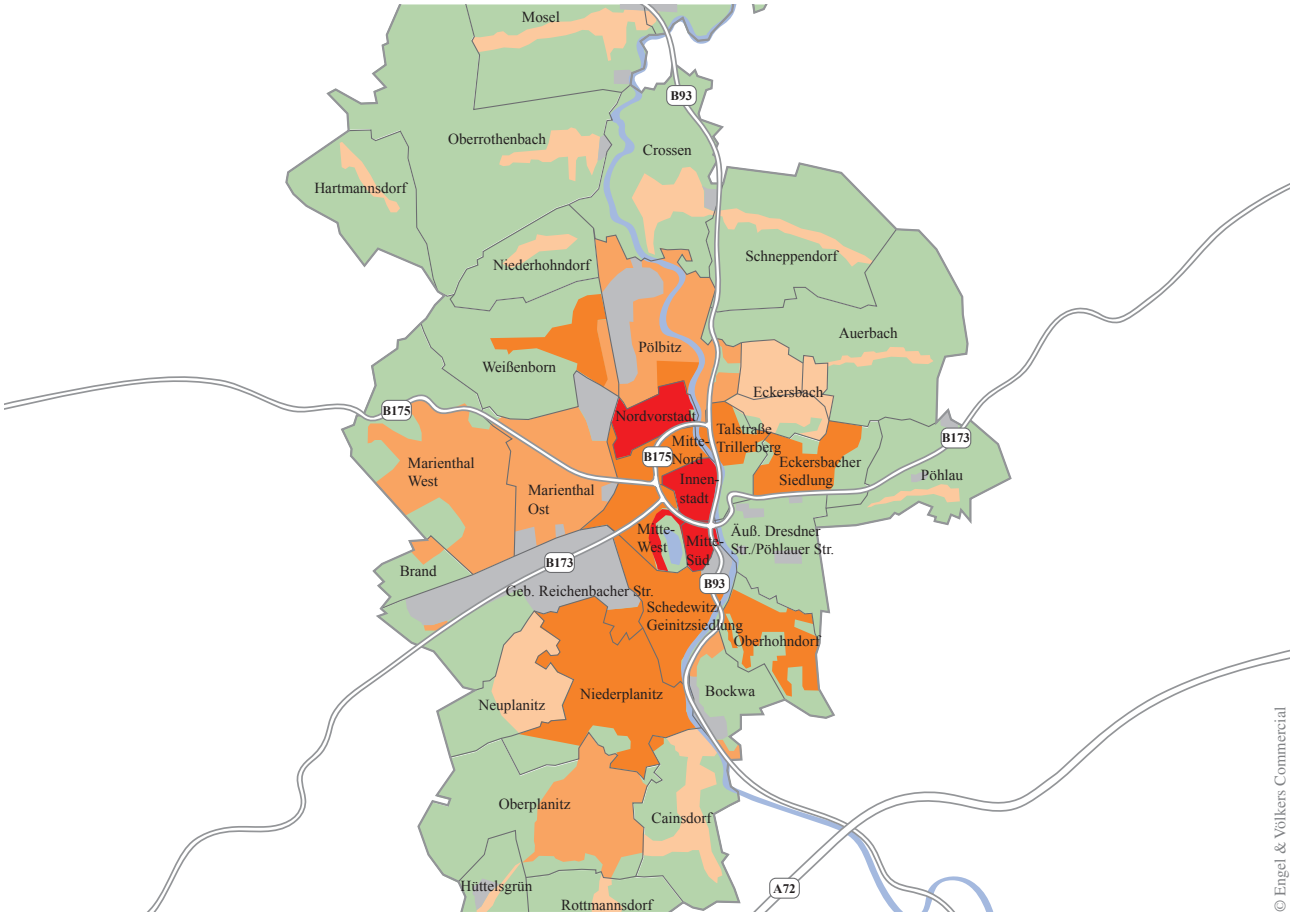
Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2020

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Innenstadt, Mitte-Süd	202	5,93 (+0,7 %)	4,80 – 8,10	7,74
Marienthal	330	5,69 (+3,5 %)	4,50 – 7,80	–
Nordvorstadt, Mitte-Nord	604	5,57 (+2,0 %)	4,50 – 7,40	–
Bahnhofsvorstadt	229	5,56 (0,0 %)	4,30 – 7,50	–
Eckersbach	134	5,40 (+0,7 %)	4,80 – 6,30	–
Pölbitz	256	5,36 (+1,5 %)	4,30 – 6,60	–
Niederplanitz	92	5,27 (+2,7 %)	4,20 – 6,60	8,00
Neuplanitz	110	4,96 (+1,8 %)	4,30 – 5,70	–

Quellen: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Sehr gute Lage · Gute Lage · Mittlere Lage · Einfache Lage · Gewerbe-/Industriefläche · Gewässer · Grünfläche



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

	2018	2019	2020	Prognose
Faktor	14,0 – 20,0	15,0 – 22,0	15,0 – 22,0	→
	13,0 – 18,0	14,0 – 19,0	14,0 – 19,0	→
	12,0 – 15,0	12,0 – 16,0	12,0 – 16,0	→
	10,0 – 14,0	11,0 – 15,0	11,0 – 15,0	→
Preis in EUR/m²	790 – 1.240	820 – 1.360	820 – 1.360	→
	630 – 1.165	690 – 1.210	690 – 1.210	→
	520 – 930	550 – 940	550 – 940	→
	490 – 850	520 – 890	520 – 890	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Mit knapp 100 gehandelten Wohn- und Geschäftshäusern pro Jahr ist Zwickau ein interessanter Markt für Investorengruppen aller Couleur. So bietet der hiesige Markt mit seinen guten sozioökonomischen 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. Dies sind sehr gute Grundlagen für eine weiterhin positive Entwicklung im Jahr 2021.

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

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 2021. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2019), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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

www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL