ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Marktreport 2023/24

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

WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER

ANSPRECHPARTNER

EuV Immobilien Sachsen GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

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

Engel & Völkers Commercial Dresden
Michael Wittig
Telefon +49 (0) 351 65 57 80
Kleine Brüdergasse 5
01067 Dresden
dresdencommercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Commercial Leipzig
Christian Koge
Telefon +49 (0) 341 46 37 62 10
Burgplatz 2
04109 Leipzig
leipzigcommercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Commercial Halle (Saale)
Tarik Pawelke
Telefon +49 (0) 345 470 49 60
Hansering 14
06108 Halle (Saale)
hallecommercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Commercial Chemnitz
Tobias Hahn
Telefon +49 (0) 371 91 19 93 40
Innere Klosterstraße 4
09111 Chemnitz
chemnitzcommercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Commercial Zwickau
Tobias Hahn
Telefon +49 (0) 375 42 79 19 19
Innere Klosterstraße 4
09111 Chemnitz
zwickau@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Investment Sachsen/Sachsen-Anhalt
Marc Bensemann
Telefon +49 (0) 341 46 37 62 10
Burgplatz 2
04109 Leipzig
leipzigcommercial@engelvoelkers.com

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

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

wie kaum zuvor haben wir in den vergangenen Monaten Objekte bewertet und Sie, unsere Kunden, in Immobilienfragen beraten. Auch gut ein Jahr nach der massiven Zinswende ist die Marktlage zu volatil um sich abzuzeichnende Markttrends klar zu erkennen. Aber immerhin scheint sich die Schockstarre am Immobilienmarkt, speziell in der Assetklasse Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser, etwas zu lösen.

Nach einem schwachen Jahresstart erleben wir aktuell eine leicht gestiegene Nachfrage. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die bis zu 30 % gefallenen Preise, die dadurch gestiegenen Renditen und dem inzwischen ungewohnt hohen Angebot. Das führt bei Objekten in den Speckgürteln um Dresden, Leipzig/Halle (Saale) und Chemnitz/Zwickau durchaus wieder zu zweistelligen Renditen.

Den aktuell anhaltenden Zinsanstieg allein für die aktuell noch vorherrschende Zurückhaltung verantwortlich zu machen, wäre jedoch unseriös. Tatsächlich ist es die Verunsicherung durch politische Regulierungen (ESG, Mietpreisbremse, Mietspiegel, Erhöhung GrESt usw.) sowie die zur Diskussion stehenden Gesetzesentwürfe (u. a. GEG), die die Kalkulationssicherheit sämtlicher Investoren zur Entscheidungsfindung bzgl. Kauf/Verkauf beeinträchtigen.

Dem politischen Regulierungs-Wirrwar steht der rasant wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt gegenüber. Die Ursache hierfür ist der inzwischen rückgängige Wohnungsneubau sowie der anhaltende Zuzug, der sich zukünftig tendenziell positiv auf die Nachfrage, vor allem nach gut verwalteten, qualitativ hochwertigeren Bestandsimmobilien auswirken wird.

Wie geht es weiter? Da die Zinsen aller Voraussicht nach weiter leicht steigen bzw. mit sinkenden Zinsen und einer Umkehr der Preisentwicklung auf absehbare Zeit nicht zu rechnen ist, gehen wir davon aus, dass die Preise je nach Lage und Objektqualität weiter leicht nachgeben werden.

Auf den kommenden Seiten fassen wir für Sie wie gewohnt sämtliche Kennzahlen zu den von uns betreuten Immobilienmärkten in Sachsen und Sachsen-Anhalt 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 vor Ort ansässigen Experten!

Ihr

Ralf Oberänder
Geschäftsführender Gesellschafter

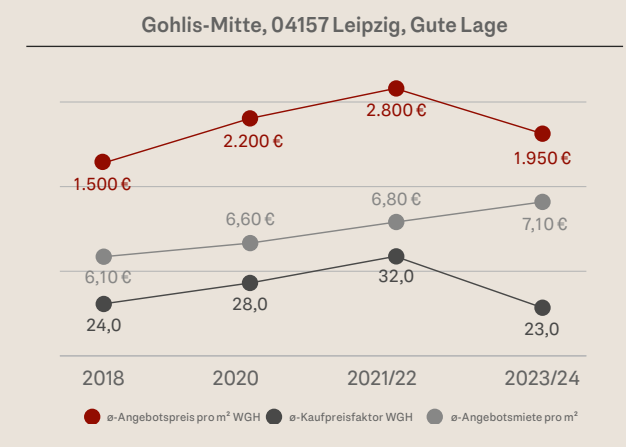
Entdecken Sie die Kompetenz von
Engel & Völkers Commercial Sachsen/Sachsen-Anhalt

Aktuelle Preisentwicklung 2023

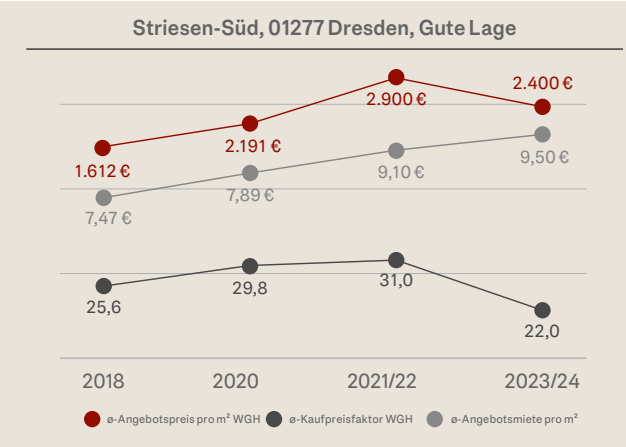
Um Ihnen die aktuelle Preisentwicklung möglichst praxisnah aufzeigen zu können, haben wir für die von uns betreuten Märkte jeweils ein hinsichtlich Sanierung, Ausstattung, Wohnungsgrößen und ESG-Kriterien durchschnittliches Beispielobjekt in guten, sehr guten Stadtlagen ausgewählt.

Der Preisrückgang ist in erster Linie auf den sprunghaften Zinsanstieg zurückzuführen. Abhängig von den oben genannten Kriterien sowie der Lage sind die Immobilienpreise für Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser bis zu 30 % zurückgegangen. Neben dem Zinsanstieg beeinflussen politische Regulierungen (Erhöhung Grunderwerbsteuer, Mietendeckel, Mietspiegel usw.) sowie die massiv gestiegenen energetischen ESG-Anforderungen und Gesetze (GEG, EU-Richtlinien) die evtl. künftige Preisentwicklung. Es ist davon auszugehen, dass weitere deutliche Preisabschläge folgen, wenn Objekte energetisch unzureichend saniert/ausgestattet sind, ein größerer Sanierungsstau vorherrscht oder baurechtliche Mängel (z. B. nicht genehmigter Dachgeschossausbau) existieren.

LEIPZIG

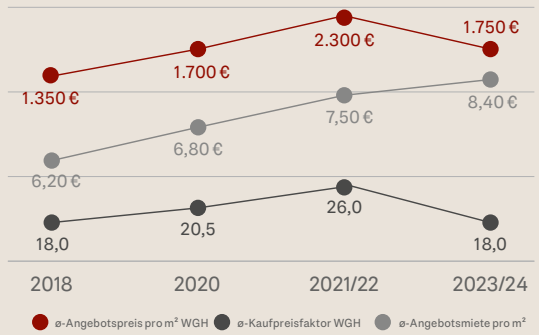


DRESDEN



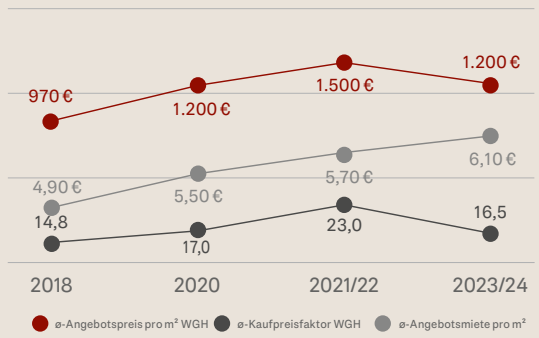
HALLE (SAALE)

Paulusviertel, 06114 Halle (Saale), Sehr gute Lage



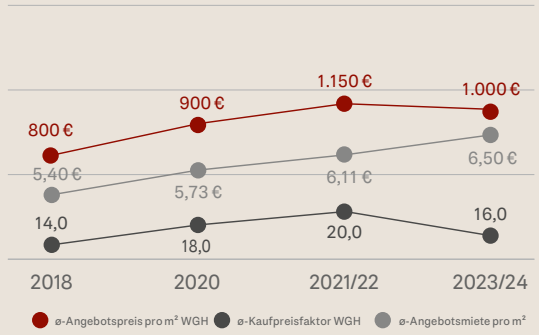
CHEMNITZ

Schloßchemnitz, 09113 Chemnitz, Sehr gute Lage



ZWICKAU

Mitte-Nord, 08056 Zwickau, Gute Lage

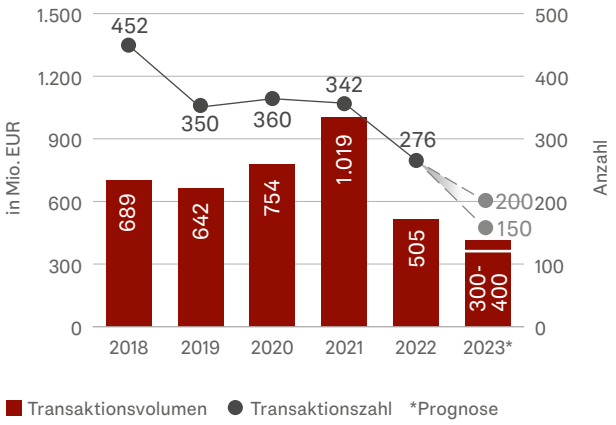


Leipzig | Sachsen

624.689	22.935 EUR	2.659	2,5 %	8,64 EUR/m²
Bevölkerung	Kaufkraft pro Kopf	Baufertigstellungen	Leerstandsquote	Ø-Angebotsmiete
+ 5,82 % (zu 2017)	89,63 (Kaufkraftindex)	+ 45,06 % (zu 2021)	89,86 (Leerstandsindex)	+ 7,87 % (zu Q2 2022)

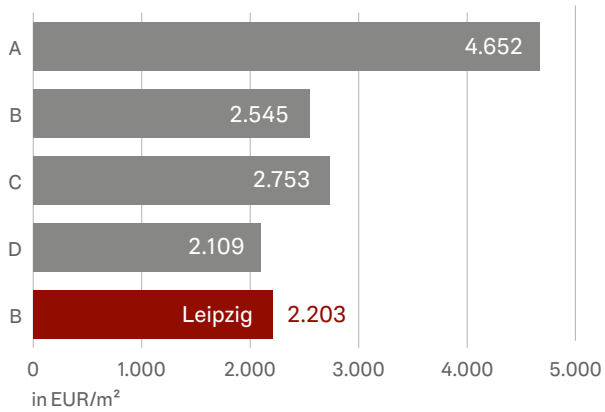
Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



*2. Quartal 2023 nach Klassifikation von bulwiengesa

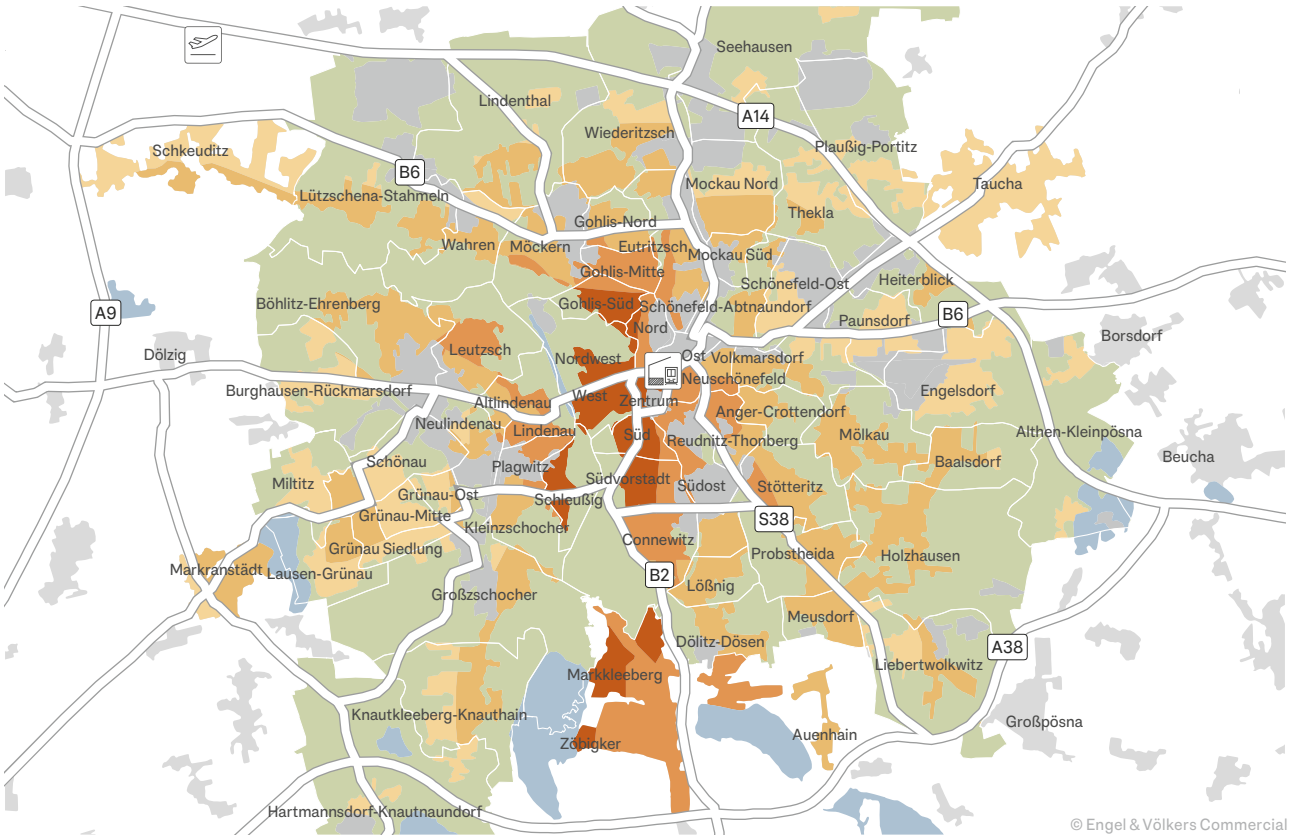
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im zweiten Quartal 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Zentrum	473	10,15 (+ 6,4 %)	7,20 – 12,70	13,73
Südvorstadt, Connewitz	563	9,58 (+ 6,3 %)	6,70 – 12,80	13,18
Reudnitz-Thonberg, Stötteritz	851	9,73 (+ 18,4 %)	6,00 – 11,90	13,06
Gohlis-Mitte, Gohlis-Nord, Gohlis-Süd, Eutritzsch	905	8,73 (+ 6,3 %)	6,00 – 11,10	12,34
Plagwitz, Lindenau, Altlindenau, Leutzsch	748	8,72 (+ 6,0 %)	4,80 – 11,00	12,62
Anger-Crottendorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volksmarsdorf	629	8,49 (+ 8,2 %)	6,00 – 11,90	11,64
Möckern, Wahren	353	7,93 (+ 1,1 %)	6,00 – 10,00	13,47
Kleinzschocher, Großzschocher, Knautkleeberg-Knauthain	301	8,15 (+ 5,3 %)	6,10 – 10,70	10,72

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



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

Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	Q2/2023	Q3/2023	Prognose
Faktor	◆	23,0 – 28,0	23,0 – 30,5	22,0 – 29,0	↘
	◆	22,0 – 27,0	21,0 – 26,5	20,0 – 25,0	↘
	◆	21,0 – 25,0	20,0 – 25,0	19,0 – 24,0	↘
	◆	18,0 – 24,0	18,0 – 23,5	17,0 – 23,0	↘
Preis in EUR/m²	◆	2.100 – 2.900	1.825 – 2.750	1.800 – 2.600	↘
	◆	2.000 – 2.500	1.600 – 2.275	1.550 – 2.200	↘
	◆	1.500 – 2.250	1.325 – 1.950	1.300 – 1.900	↘
	◆	1.400 – 2.000	1.050 – 1.750	1.000 – 1.600	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Der Leipziger Immobilienmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr in allen Lagen spürbar sinkende Preise. Zudem haben die neuen Mietspiegel-Beschränkungen sowie die Komplexität der ESG-Themen einen hohen Einfluss auf Kaufentscheidungen und Nachfrage. Investoren legen Wert auf qualitativ hochwertig sowie nachhaltig sanierte Objekte mit entwicklungsfähigen Renditen. Andererseits führt der stark rückgängige Neubau zu einer spürbaren Verknappung des Wohnungsangebots in der zentral gelegenen und wirtschaftlich dynamisch wachsenden Universitätsstadt. Die zinsbedingte Preiskorrektur lockt neue, zumeist Akteure aus dem privaten- bzw. Private Equity-Bereich, sowie kleinere institutionelle Käufer auf den Markt.

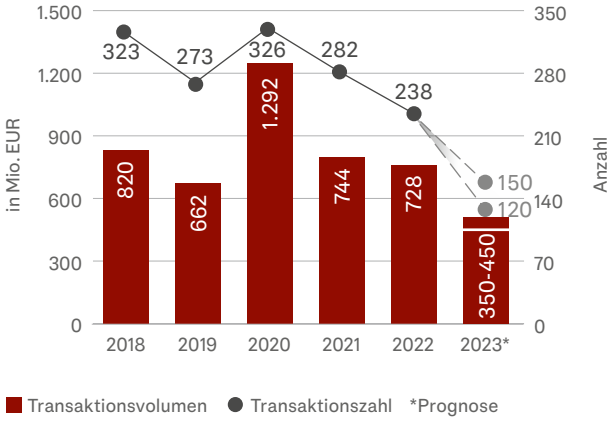
Christian Koge | Engel & Völkers Commercial
Leipzig | T +49 (0) 341 46 37 62 10 | christian.koge@engelvoelkers.com

Dresden | Sachsen

569.173	23.566 EUR	2.173	1,6 %	8,56 EUR/m²
Bevölkerung	Kaufkraft pro Kopf	Baufertigstellungen	Leerstandsquote	Ø-Angebotsmiete
+ 2,17 % (zu 2017)	91,07 (Kaufkraftindex)	+ 8,60 % (zu 2021)	56,78 (Leerstandsindex)	+ 2,03 % (zu Q2 2022)

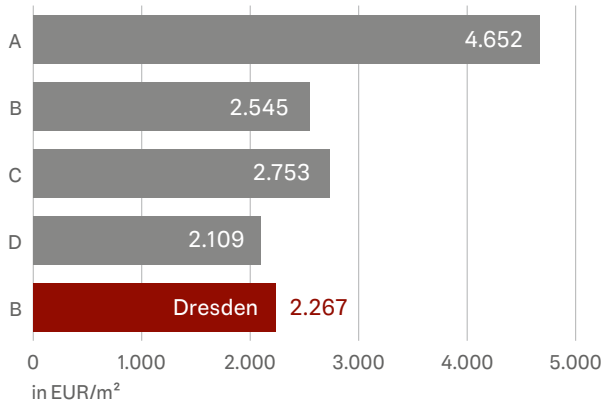
Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



*2. Quartal 2023 nach Klassifikation von bulwiengesa

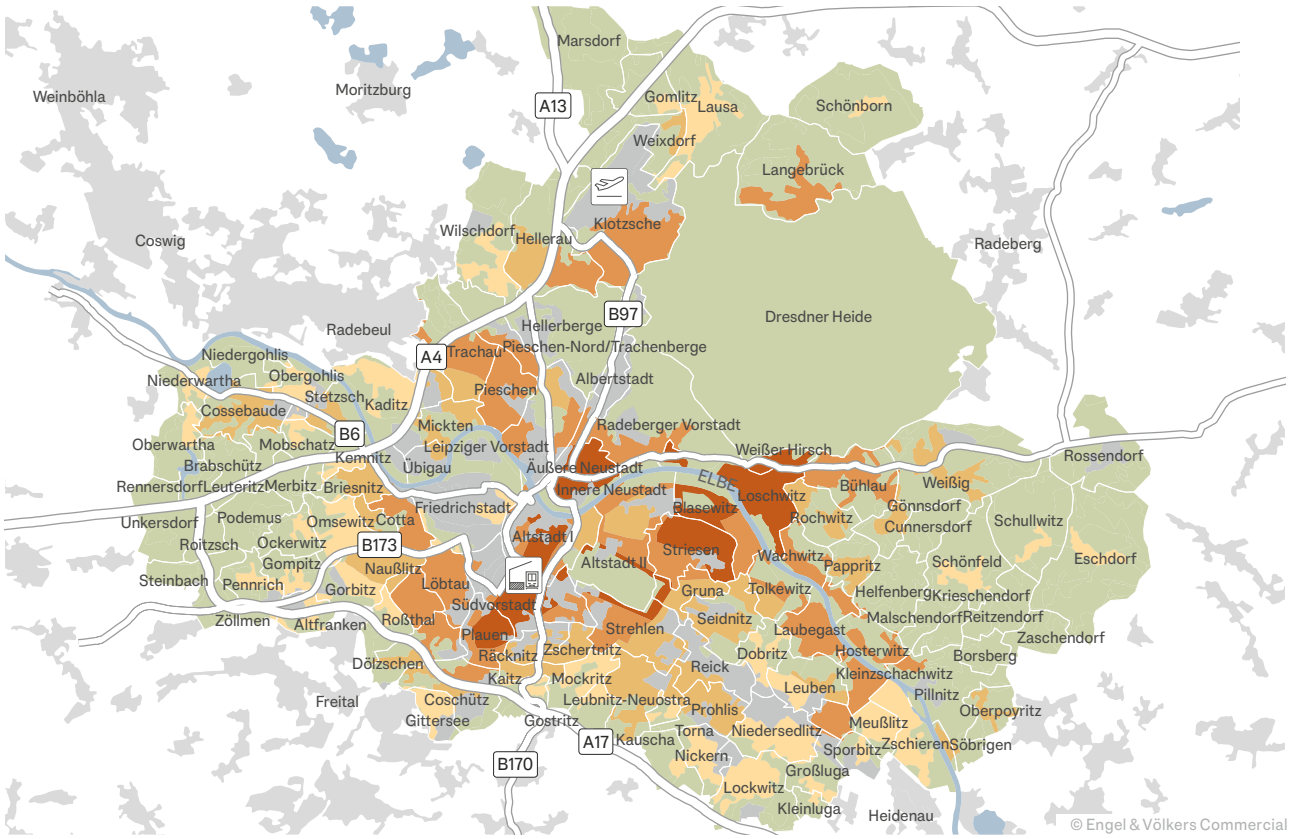
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im zweiten Quartal 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/ Wachwitz, Radeberger Vorstadt	255	9,47 (+ 3,3 %)	6,70 – 11,40	11,68
Innere Altstadt, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West	363	10,49 (+ 1,4 %)	7,00 – 13,80	13,05
Äußere Neustadt, Innere Neustadt, Leipziger Vorstadt	768	9,50 (+ 2,9 %)	7,00 – 12,20	13,83
Striesen, Blasewitz	634	8,94 (+ 1,6 %)	6,80 – 11,20	13,49
Plauen, Strehlen, Südvorstadt-West	435	8,67 (+1,6 %)	6,10 – 11,90	11,44
Gruna, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd	490	8,62 (+ 2,0 %)	6,50 – 10,70	12,66
Mickten, Pieschen-Nord/ Trachenberge, Pieschen-Süd	753	8,53 (+ 4,0 %)	6,80 – 11,00	12,11
Cotta, Löbtau-Nord, Löbtau-Süd	832	8,44 (+ 1,7 %)	6,80 – 11,80	11,46
Laubegast, Leuben, Tolkewitz/ Seidnitz-Nord	528	7,79 (+ 1,2 %)	6,00 – 8,70	–

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



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

Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	Q2/2023	Q3/2023	Prognose
Faktor	◆	26,0 – 35,0	23,0 – 26,0	21,0 – 25,0	↘
	◆	23,0 – 31,0	22,0 – 25,0	19,0 – 23,0	↘
	◆	20,0 – 28,0	21,0 – 25,0	18,0 – 21,0	↘
	◆	18,0 – 26,0	18,0 – 24,0	17,0 – 21,0	↘
Preis in EUR/m²	◆	2.350 – 3.500	2.100 – 2.700	1.900 – 2.500	↘
	◆	2.000 – 2.800	2.000 – 2.500	1.750 – 2.300	↘
	◆	1.600 – 2.400	1.500 – 2.250	1.650 – 2.200	↘
	◆	1.500 – 2.200	1.400 – 2.000	1.500 – 2.100	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Der weitere, massive Ausbau der in Dresden ansässigen Chip-Industrie stärkt das Wirtschaftswachstum und nicht zuletzt die Attraktivität der Universitäts- und sächsischen Landeshauptstadt. Nichtsdestotrotz sind auch in Dresden die Preise deutlich gefallen und die Transaktionszahlen stark zurückgegangen. Der Mix aus rückläufiger Neubautätigkeit und weiterem Zuzug wird den Wohnungsmarkt vor Ort unter Druck setzen und sich positiv auf die Bestandsimmobilien auswirken. Während qualitativ hochwertige Objekte fortwährend nachgefragt werden, könnten die Preise bei einfacheren Objekten in Randlagen weiter nachgeben.

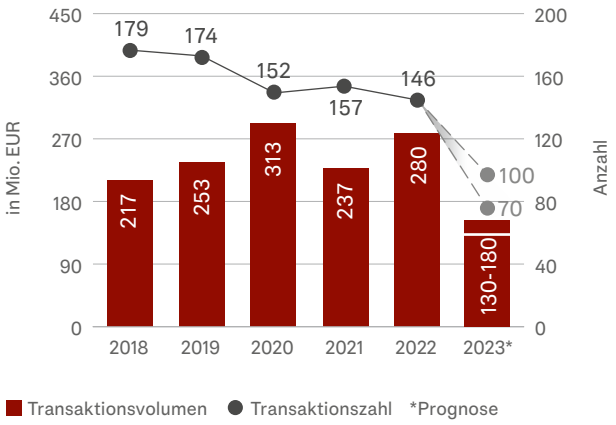
Michael Wittig | Engel & Völkers Commercial
Dresden | T +49 (0) 351 65 57 80 | michael.wittig@engelvoelkers.com

Halle (Saale) | Sachsen-Anhalt

244.099	22.648 EUR	200	7,5 %	7,15 EUR/m²
Bevölkerung	Kaufkraft pro Kopf	Baufertigstellungen	Leerstandsquote	Ø-Angebotsmiete
+ 1,25 % (zu 2017)	87,52 (Kaufkraftindex)	– 27,01 % (zu 2021)	270 (Leerstandsindex)	+ 3,92 % (zu Q2 2022)

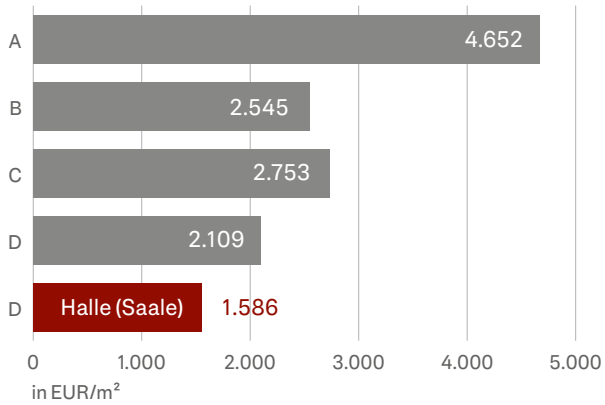
Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



*2. Quartal 2023 nach Klassifikation von bulwiengesa

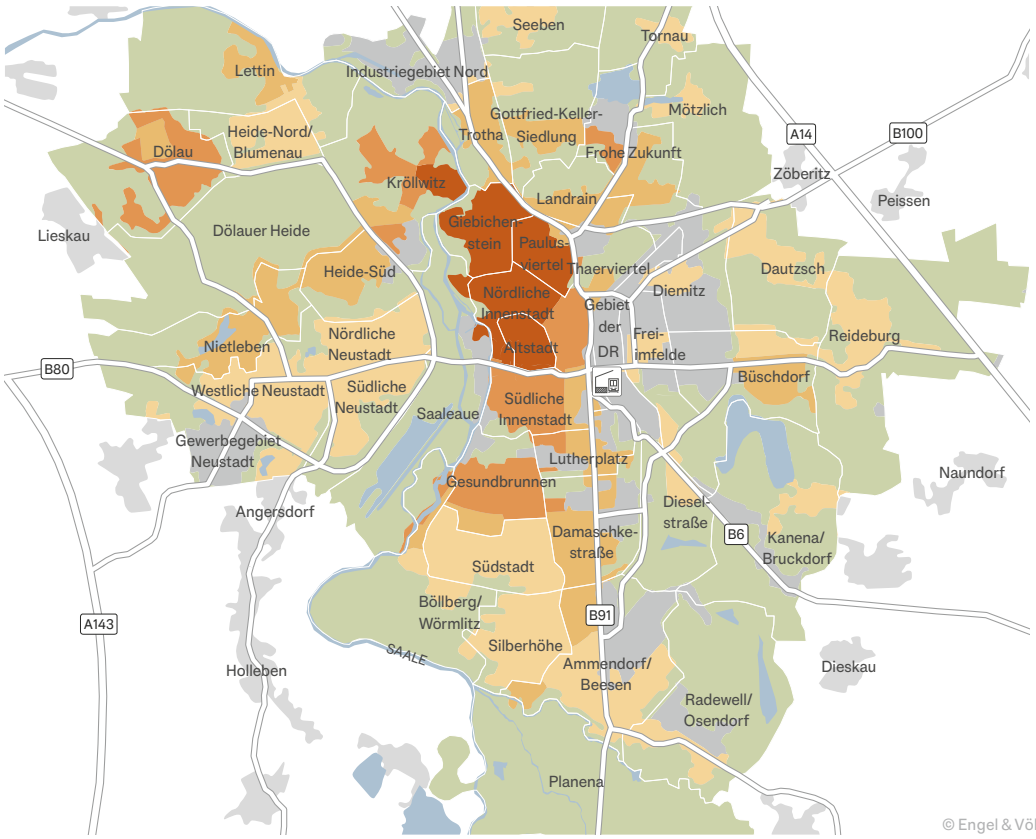
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im zweiten Quartal 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Altstadt	233	8,18 (+ 2,6 %)	6,00 – 11,40	10,57
Nördliche Innenstadt, Paulusviertel	616	7,96 (+ 1,3 %)	5,60 – 10,00	11,51
Giebichenstein, Kröllwitz	207	8,35 (+ 6,8 %)	5,90 – 11,20	13,65
Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Südliche Innenstadt	839	7,39 (+ 0,5 %)	5,60 – 9,60	10,01
Damaschkestraße, Gesundbrunnen	246	7,33 (- 1,1%)	5,90 – 8,70	11,32
Ortslage Trotha	126	6,83 (+ 3,0 %)	5,50 – 8,20	16,49
Freiimfelde/Kanenaer Weg	81	7,24 (+ 4,8 %)	5,30 – 9,10	–
Südstadt	344	6,36 (+ 4,4 %)	5,20 – 8,10	12,13
Nördliche Neustadt, Südliche Neustadt, Westliche Neustadt	606	6,09 (+ 4,5 %)	4,80 – 7,40	–
Silberhöhe	287	5,79 (+ 7,6 %)	4,70 – 7,50	–

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	Q2/2023	Q3/2023	Prognose
Faktor	◆	18,0 – 22,0	17,5 – 20,0	17,5 – 20,0	↘
	◆	17,0 – 20,0	16,0 – 18,0	16,0 – 18,0	↘
	◆	16,0 – 18,0	14,7 – 16,5	14,7 – 16,5	↘
	◆	14,0 – 16,5	12,5 – 15,0	12,5 – 15,0	↘
Preis in EUR/m²	◆	1.600 – 1.850	1.450 – 1.750	1.450 – 1.750	↘
	◆	1.300 – 1.700	1.150 – 1.500	1.150 – 1.500	↘
	◆	900 – 1.400	900 – 1.200	900 – 1.200	↘
	◆	700 – 950	700 – 950	700 – 950	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Die Universitäts- und Händelstadt Halle (Saale) zählt nach wie vor zu den interessantesten Investitionsstandorten Mitteldeutschlands. Die jüngsten Entwicklungen setzen sich auch im 3. Quartal unverändert fort. Die Kaufpreise sinken, wodurch das Käuferinteresse und die Nachfrage je nach Lage und Objektzustand wieder gestiegen sind. Auch das Umland zieht durch lukrative Renditen vermehrt Kapitalanleger an. Gut sanierte Objekte in zentralen und guten Lagen werden aktuell zu Faktoren zwischen 17 bis 19 gehandelt. Qualitativ einfachere Liegenschaften in weniger nachgefragten Lagen liegen beim ca. 13- bis 15-fachen der Jahresnettokaltmiete.

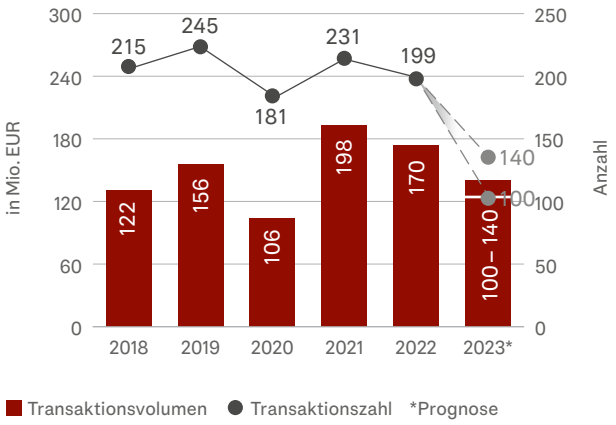
Tarik Pawelke | Engel & Völkers Commercial
Halle (Saale) | T +49 (0) 345 470 49 60 | tarik.pawelke@engelvoelkers.com

Chemnitz | Sachsen

248.864	23.616 EUR	181	9,0 %	5,69 EUR/m²
Bevölkerung	Kaufkraft pro Kopf	Baufertigstellungen	Leerstandsquote	Ø-Angebotsmiete
+ 0,58 % (zu 2017)	91,26 (Kaufkraftindex)	– 50,82 % (zu 2021)	324 (Leerstandsindex)	+ 2,89 % (zu Q2 2022)

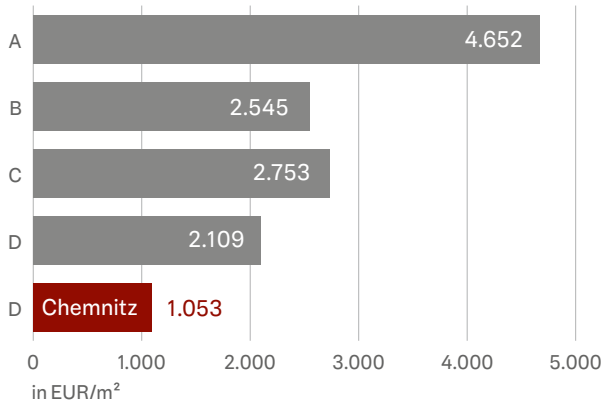
Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



*2. Quartal 2023 nach Klassifikation von bulwiengesa

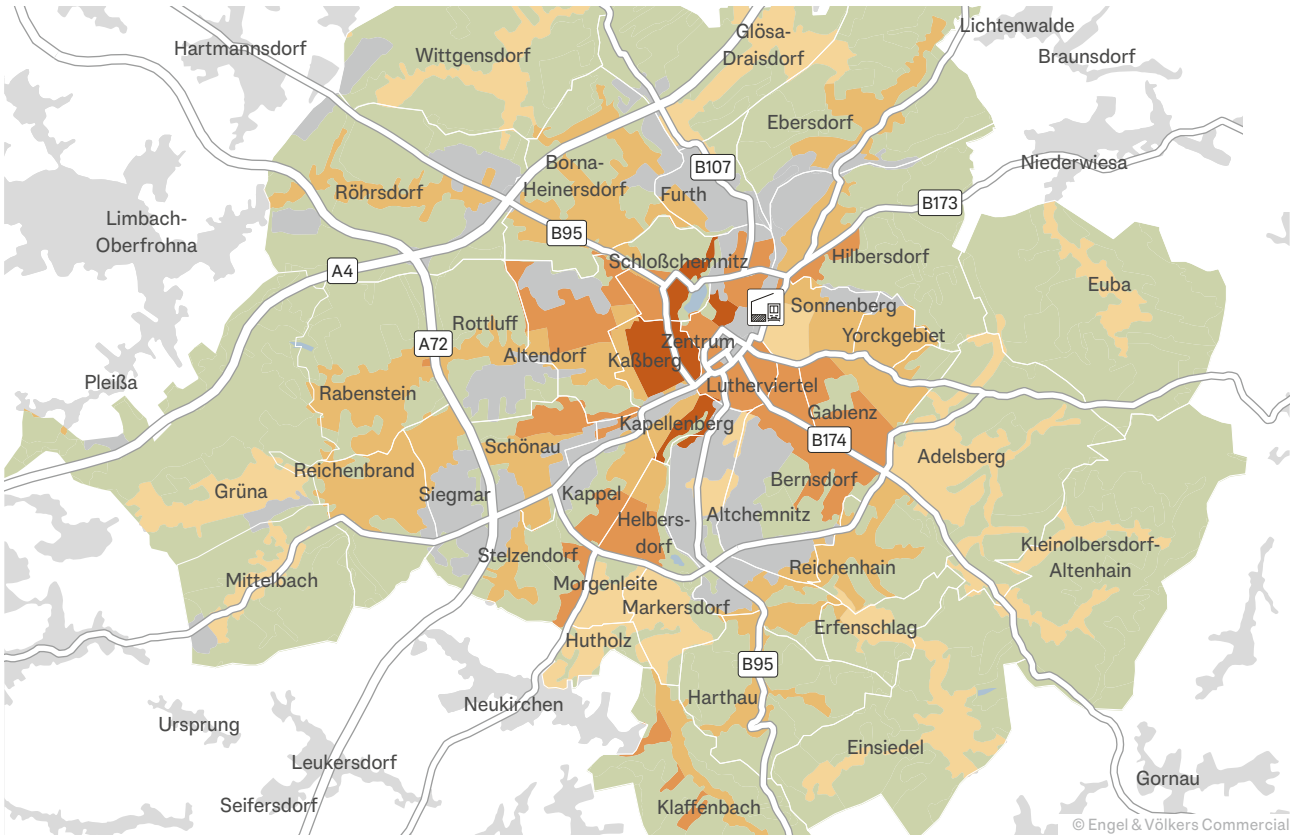
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im zweiten Quartal 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Reichenhain, Rabenstein	57	6,21 (+ 0,6 %)	4,60 – 8,00	–
Schönau, Siegmar	152	5,86 (+ 2,7 %)	4,70 – 7,50	–
Borna-Heinersdorf	80	5,95 (+ 1,7 %)	4,70 – 7,10	–
Schloßchemnitz	736	5,79 (+ 4,7 %)	4,40 – 8,00	9,01
Altendorf	330	5,82 (+ 3,7 %)	4,70 – 7,40	9,28
Kaßberg	943	5,98 (+ 5,8 %)	4,70 – 8,50	9,49
Kapellenberg, Bernsdorf, Kappel	1.159	5,60 (+ 1,3 %)	4,30 – 6,80	9,42
Lutherviertel, Gablenz, Yorckgebiet	1.243	5,60 (+ 2,1 %)	4,50 – 6,60	–
Zentrum, Ebersdorf	995	5,71 (+ 1,6 %)	4,20 – 7,50	7,82
Altchemnitz, Hilbersdorf, Sonnenberg	1.808	5,48 (+ 2,6 %)	4,10 – 7,40	6,80

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



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

Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	Q2/2023	Q3/2023	Prognose
Faktor	◆	20,0 – 24,0	17,0 – 22,0	16,0 – 20,0	↘
	◆	17,0 – 21,0	15,0 – 20,0	14,0 – 18,0	→
	◆	15,0 – 19,0	14,0 – 19,0	13,0 – 17,0	→
	◆	13,0 – 17,0	12,0 – 17,0	11,0 – 15,0	→
Preis in EUR/m²	◆	1.000 – 1.500	950 – 1.350	850 – 1.250	↘
	◆	900 – 1.300	800 – 1.200	700 – 1.100	→
	◆	750 – 1.100	600 – 900	600 – 900	→
	◆	600 – 1.000	500 – 800	500 – 800	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Der Chemnitzer Immobilienmarkt ist und bleibt ein lukrativer Standort für private sowie institutionelle Investoren aus der gesamten Bundesrepublik und darüber hinaus. Dennoch haben sich in den ersten beiden Quartalen auch hier die Preise deutlich nach unten korrigiert. Investoren achten wieder mehr auf die Lagen und schauen auch bei der Bausubstanz aufgrund der energiepolitischen Themen genauer hin. Nach wie vor verzeichnet der hiesige Immobilienmarkt die stärkste Nachfrage in den sehr guten Lagen wie Kaßberg und Schloßchemnitz. Bei Faktoren zwischen 15 und 17 sind Objekte hier weiterhin gut verkäuflich.

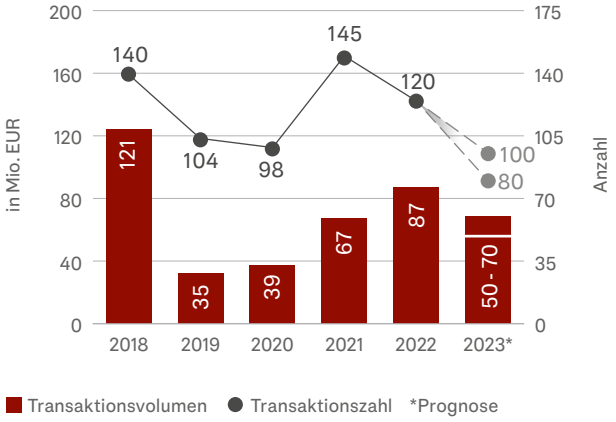
Tobias Hahn | Engel & Völkers Commercial
Chemnitz | T +49 (0) 371 91 19 93 40 | tobias.hahn@engelvoelkers.com

Zwickau | Sachsen

87.887	24.019 EUR	92	13,0 %	6,07 EUR/m²
Bevölkerung	Kaufkraft pro Kopf	Baufertigstellungen	Leerstandsquote	Ø-Angebotsmiete
– 2,56 % (zu 2017)	92,82 (Kaufkraftindex)	+ 84,00 % (zu 2020)	466 (Leerstandsindex)	+ 4,12 % (zu Q2 2022)

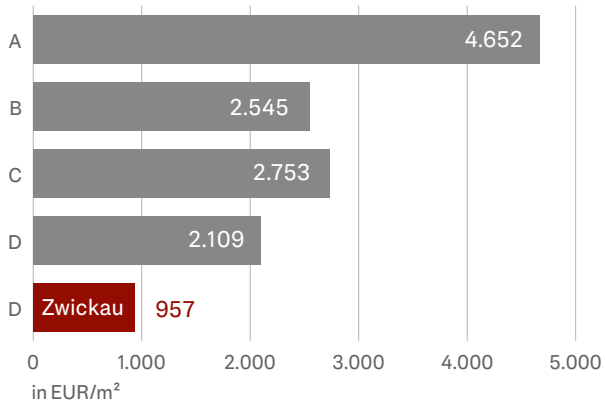
Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



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

Angebotspreise nach Städtekategorien*



*2. Quartal 2023 nach Klassifikation von bulwiengesa

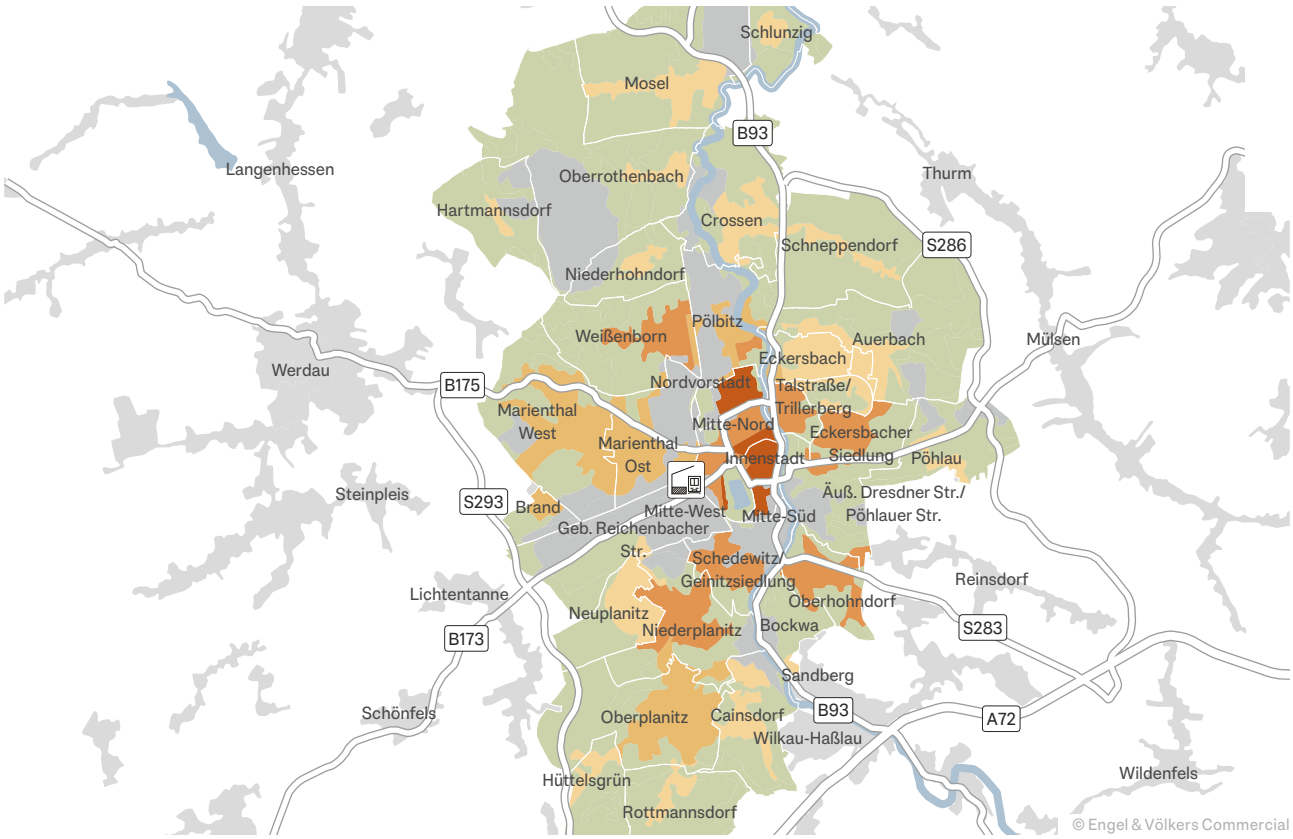
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im zweiten Quartal 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Innenstadt, Mitte-Süd	166	6,51 (+ 3,7 %)	4,50 – 7,50	–
Marienthal	389	6,12 (+ 5,3 %)	4,60 – 7,70	–
Nordvorstadt, Mitte-Nord	490	6,12 (+ 1,8 %)	4,80 – 8,20	11,01
Mitte-West	214	6,27 (+ 5,9 %)	5,00 – 8,70	–
Oberplanitz	59	5,92 (+ 5,0 %)	4,70 – 7,70	–
Pölbitz	203	5,76 (+ 3,4 %)	4,70 – 7,10	–
Niederplanitz	56	6,02 (+ 5,1 %)	4,20 – 7,90	–
Neuplanitz	108	5,99 (+ 7,5 %)	4,60 – 8,20	–

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



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

Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	Q2/2023	Q3/2023	Prognose
Faktor	◆	18,0 – 25,0	16,0 – 21,0	15,0 – 19,0	→
	◆	16,0 – 22,0	14,0 – 19,0	13,0 – 17,0	→
	◆	14,0 – 19,0	12,0 – 16,0	12,0 – 16,0	→
	◆	12,0 – 17,0	10,0 – 14,0	10,0 – 14,0	→
Preis in EUR/m²	◆	1.000 – 1.600	900 – 1.300	850 – 1.250	→
	◆	800 – 1.300	700 – 1.100	650 – 1.050	→
	◆	650 – 1.050	600 – 1.000	500 – 900	→
	◆	520 – 900	500 – 900	400 – 800	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Das anhaltend hohe Zinsniveau sowie die Verunsicherung hinsichtlich energetischer Themen führen auch in Zwickau zu einem Nachfrage- und Preisrückgang. Dennoch rückt der wirtschaftlich exponierte Standort bei immer mehr Investoren in den Fokus. Wie in den meisten D-Städten konzentriert sich die Nachfrage auch hier auf die besseren Lagen wie Innenstadt, Mitte oder Nordvorstadt. Wohn- und Geschäftshäuser werden hier für ca. 900 – 1.250 EUR/m² sowie zu Faktoren zwischen 15 bis 18 gehandelt. Auf Grund der gesunkenen Preise könnte sich der hiesige Markt zum Jahresende wieder etwas dynamischer entwickeln.

Tobias Hahn | Engel & Völkers Commercial
Zwickau | T +49 (0) 375 42 79 19 19 | tobias.hahn@engelvoelkers.com

Ausgewählte Referenzen Q2/2023

LEIPZIG

Leutzsch, 04179 Leipzig
Gute Lage

Faktor IST 20,80

8 Wohneinheiten

1.480 €/m²

4,5 Monate Vermarktungsdauer

Volkmarsdorf, 04315 Leipzig
Mittlere Lage

Faktor IST 21,28

9 Wohneinheiten
2 Gewerbeeinheiten

997 €/m²

4 Monate Vermarktungsdauer

DRESDEN

Striesen-West, 01309 Dresden
Gute Lage

Faktor IST 22,15

17 Wohneinheiten

1.998 €/m²

2,5 Monate Vermarktungsdauer

Johannstadt-Süd, 01307 Dresden
Mittlere Lage

Faktor IST 22,87

12 Wohneinheiten
3 Gewerbeeinheiten

1.509 €/m²

2,5 Monate Vermarktungsdauer

CHEMNITZ/ZWICKAU

Mitte-Nord, 08056 Zwickau
Gute Lage

Faktor IST 15,50

4 Wohneinheiten

870 €/m²

10 Monate Vermarktungsdauer

Mitte-Nord, 08056 Zwickau
Gute Lage

Faktor IST 17,87

9 Wohneinheiten
1 Gewerbeeinheit

1.001 €/m²

4 Monate Vermarktungsdauer

HALLE (SAALE)

Südliche Innenstadt, 06110 Halle (Saale)
Gute Lage

Faktor IST 21,90

16 Wohneinheiten

1.285 €/m²

4 Monate Vermarktungsdauer

Südliche Innenstadt, 06110 Halle (Saale)
Gute Lage

Faktor IST 18,83

12 Wohneinheiten

1 Gewerbeeinheit

1.298 €/m²

5,5 Monate Vermarktungsdauer

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 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (Q2/2023), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

LEIPZIG · DRESDEN · HALLE (SAALE) · CHEMNITZ · ZWICKAU

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