



Marktupdate 2023

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

WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER



EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

zurückblickend auf die vergangenen 12 Monate wird das volle Ausmaß der in ihrer Geschwindigkeit historisch nahezu einmaligen Zinswende deutlich. Wie prognostiziert startete das Jahr mit einem Nachfrageeinbruch, einhergehend mit einer bis in die Gegenwart anhaltenden Preiskorrektur in der Asset-Klasse Wohn- und Geschäftshäuser von bis zu 35%. Nicht minder substanziell ist die anhaltende Verunsicherung durch die politischen/energetischen Regulierungen inkl. der aktuell unsicheren Bereitstellung staatlicher Fördermittel für deren Umsetzung. Eine positive Auswirkung auf die Nachfrage nach Bestandsimmobilien ist die stark zurückgehende Neubauaktivität bzw. der sich weiter zuspitzende Mangel an ausreichendem Wohnraum.

Auch wenn das laufende Jahr mehrheitlich als enttäuschend wahrgenommen wird, beobachten wir aktuell eine leichte Konsolidierung am mitteldeutschen Immobilienmarkt. Mehr und mehr Investoren haben sich mit den höheren Zinsen, dem gestiegenen Eigenkapitalanteil und den gesunkenen Beleihungswerten der Banken arrangiert. Der Großteil der Verkäufer hadert jedoch nach wie vor mit den gesunkenen Preisen. Mit einer nennenswerten Markterholung ist in den kommenden Monaten nicht zu rechnen. Unabhängig davon, ob die Zinsen weiter steigen, sind je nach Lage, Ausstattung

und vor allem auf Grund der energetischen Anforderungen (ESG, GEG) weitere Preiskorrekturen möglich.

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 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
Geschäftsführender Gesellschafter



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

PRAXISBEISPIELE AUS UNSEREN STANDORTEN

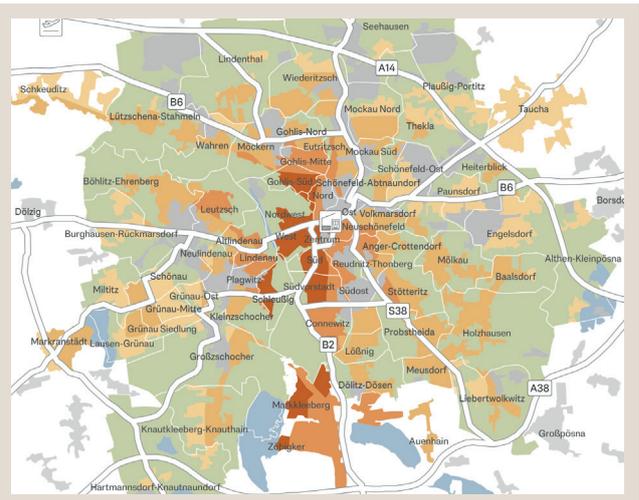
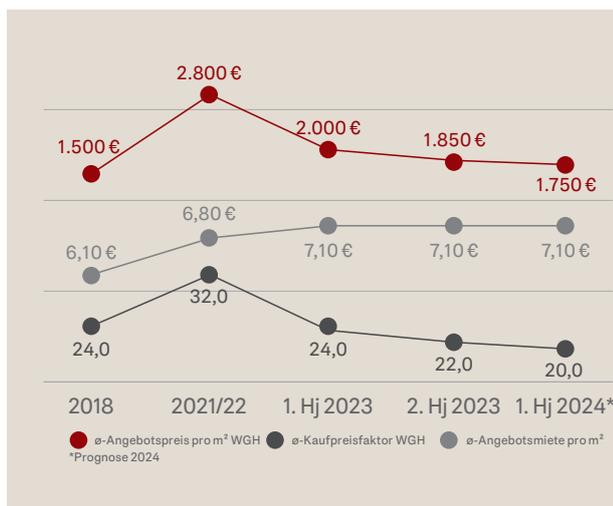
Um Ihnen die aktuelle Preisentwicklung möglichst praxisnah aufzeigen zu können, haben wir für die von uns betreuten Märkte in Leipzig, Dresden, Halle (Saale), Chemnitz und Zwickau sowie dem Umland, jeweils ein hinsichtlich Sanierung, Ausstattung, Wohnungsgrößen und ESG-Kriterien durchschnittliches Beispielobjekt 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 im laufenden Jahr um bis zu 35% zurückgegangen. Neben dem Zinsanstieg beeinflussen

politische Regulierungen (Erhöhung Grunderwerbsteuer in Sachsen, Mietendeckel, Mietspiegel usw.) sowie die massiv gestiegenen energetischen ESG-Anforderungen und Gesetze (GEG, EU-Richtlinien) die 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.

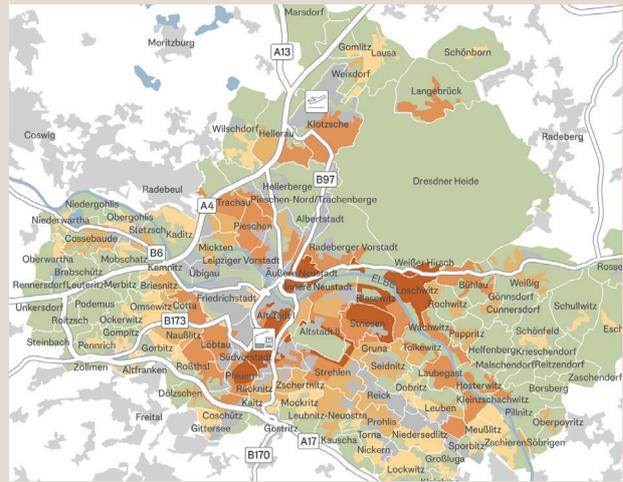
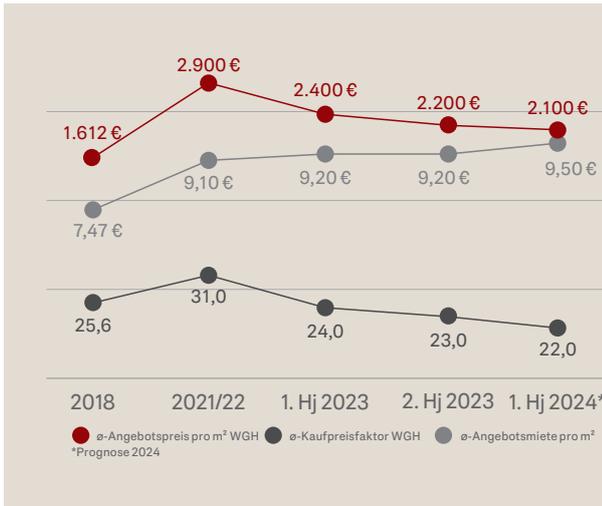
LEIPZIG



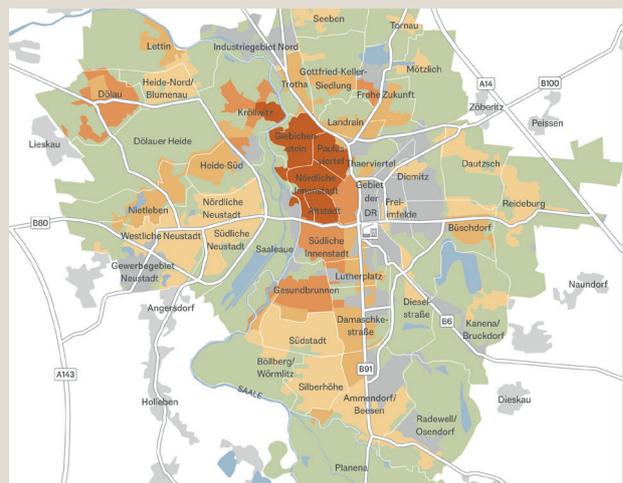
Sehen Sie hunderte von Objekten, die ausschließlich von Engel & Völkers Commercial vermittelt wurden.



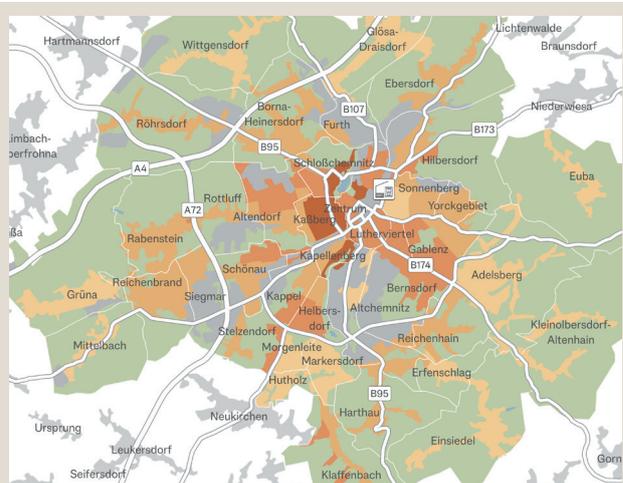
DRESDEN



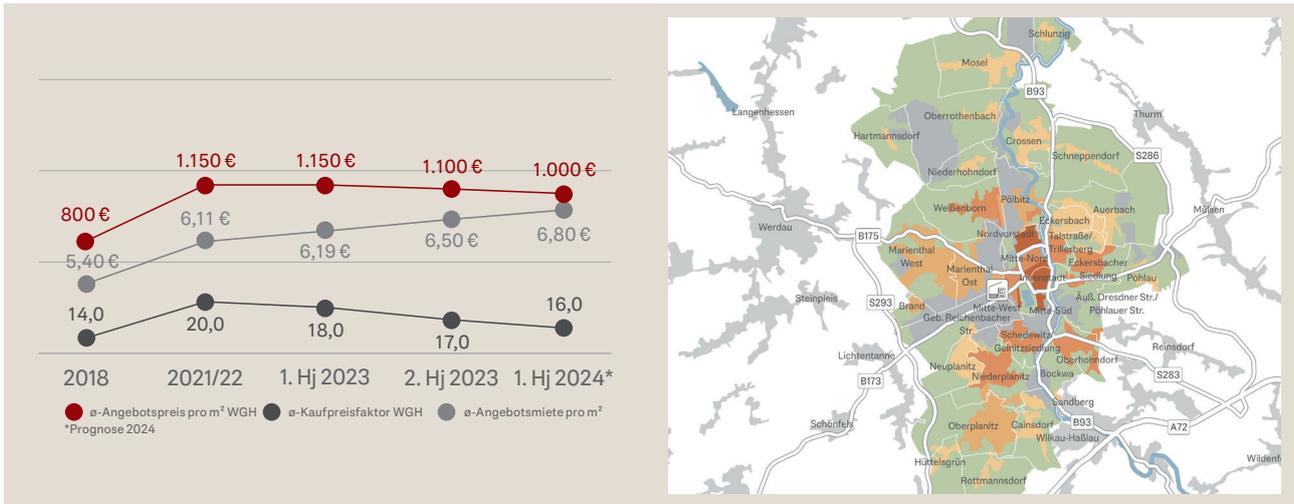
HALLE (SAALE)



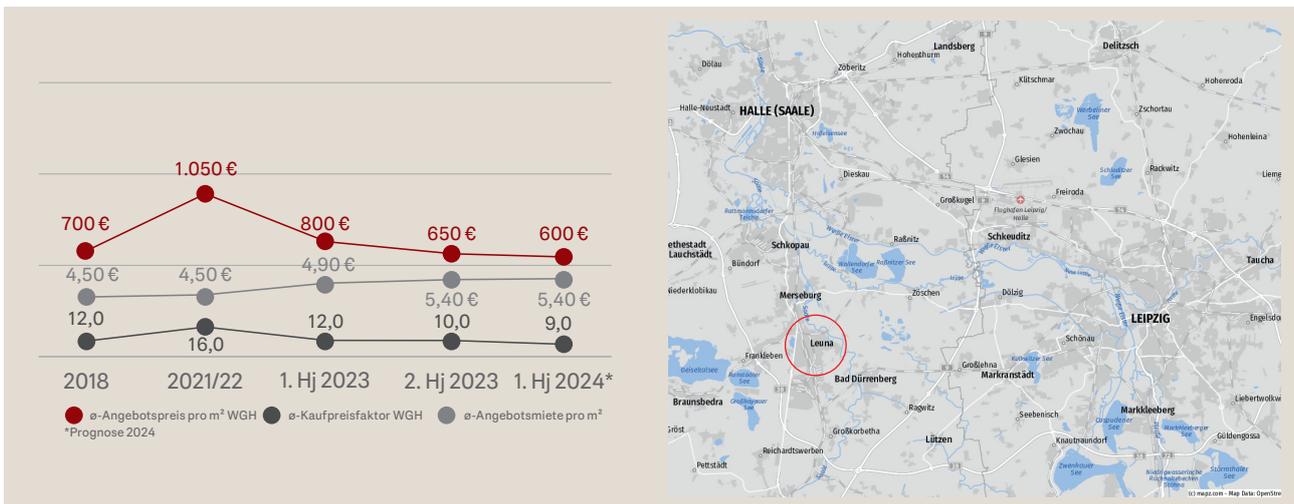
CHEMNITZ



ZWICKAU



UMLAND – AM BEISPIEL LEUNA



FAKTOREN UND PREISE FÜR WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER 2023

Stadt		Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Prognose
						1. Hj 2024
Leipzig	EUR/qm	1.800 – 2.600	1.550 – 2.200	1.300 – 1.900	1.000 – 1.600	↘
	Faktor	22,0 – 29,0	20,0 – 25,0	19,0 – 24,0	17,0 – 23,0	
Dresden	EUR/qm	1.900 – 2.500	1.750 – 2.300	1.650 – 2.200	1.500 – 2.100	↘
	Faktor	21,0 – 25,0	19,0 – 23,0	18,0 – 21,0	17,0 – 21,0	
Chemnitz	EUR/qm	850 – 1.250	700 – 1.100	600 – 900	500 – 800	↘
	Faktor	16,0 – 22,0	14,0 – 18,0	13,0 – 17,0	11,0 – 15,0	
Zwickau	EUR/qm	850 – 1.250	650 – 1.050	500 – 900	400 – 800	↘
	Faktor	15,0 – 19,0	13,0 – 17,0	12,0 – 16,0	10,0 – 14,0	
Halle (Saale)	EUR/qm	1.450 – 1.800	1.150 – 1.500	900 – 1.200	700 – 950	↘
	Faktor	17,5 – 20,0	16,0 – 18,0	14,7 – 16,5	12,5 – 15,0	
Umland	EUR/qm		800 – 1.100		400 – 900	↘
	Faktor		10,0 – 14,0		6,0 – 11,0	

Quelle: Engel & Völkers Commercial

EuV Immobilien Sachsen GmbH
Ansprechpartner



Engel & Völkers Commercial Leipzig

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



Engel & Völkers Commercial Dresden

Michael Wittig
Telefon +49 (0) 351 65 57 80
Kleine Brüdergasse 5
01067 Dresden
dresdencommercial@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/
Zwickau**

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



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

Marc Bensemam
Telefon +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: Dezember 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