



IMMOBILIEN

Marktberichte 2018|2019

Dresden | Leipzig | Chemnitz

Professionelle Immobiliendienstleistungen
aus kompetenter Hand

DRESDEN 2018|19 - Nachhaltiges Wirtschaftswachstum mit hoher Lebensqualität

Einzigartige Kulturstadt mit Neubau-Boom

Sachsens Landeshauptstadt Dresden zählt zu den wachstumsstärksten und attraktivsten Immobilienmärkten in Deutschland. Mit unzähligen architektonischen Kostbarkeiten, historischen Kunstschatzen, Kultur und einer jungen und modernen Szenekultur besitzt Dresden Weltniveau. Mit den Ansiedlungen der Konzerne Bosch und Philip Morris investieren aktuell diese Unternehmen insgesamt rund 1,3 Mrd. Euro in den Standort. Dresden gilt als Elitestandort für Studenten aus der ganzen Welt und steht im UNI-Städte-Vergleich ganz oben.

Die überdurchschnittliche Neubautätigkeit hält an, so dass es im Bereich der Wohnungsimmobiliien zunehmend zu einem ausgeglichenen Angebot-Nachfrage-Markt kommen wird. Der stetige Zuzug von meist jüngeren Menschen aus ganz Europa wird die Preisentwicklung für Wohn- und Gewerberaum mittelfristig weiter positiv beeinflussen.



Wohnimmobilien

Nach mehreren Jahren der stetig steigenden Wohnungsmieten, von einem sehr tiefen Niveau kommend, hat der Markt erstmal seinen Höhepunkt erreicht. Bei Neuvermietungen im unteren Preissegment steigen die Mieten noch leicht, jedoch bei höherpreisige Mieten werden erste Korrekturen seitwärts vorgenommen. Hier sind bereits längere Vermarktungszeiten zu erkennen. Wohnungsbauunternehmen vermelden Leerstandsquoten von ca. 1 Prozent. Unsanierete Objekte mit Denkmalschutzabschreibung sind am Markt kaum noch verfügbar.

DRESDEN			TREND
	Dez. 2017	Wachstum zum Vorjahr	
Einwohnerzahl	557.098	+ 0,7 %	↗

WOHNIMMOBILIEN			TREND
Wohnwert	Kaufpreis in Euro	Mietpreis in Euro	
Standard	1.400 - 1.600	5,25 - 8,60	↗
Gut	1.750 - 2.300	6,50 - 10,00	↗
Hochwertig	2.600 - 5.500	7,75 - 11,50	↗

IMMOBILIEN-INVESTMENT		TREND
Immobilienart	Faktorspanne x-fach	
Wohnimmobilien	19 - 22	↗
Büroimmobilien	14 - 18	↗

Büromarkt und Einzelhandel

Der seit Jahren stabile Büromarkt konnte weiter steigende Mieten verzeichnen. 2017 wurden rund 105.000 m² im Bereich der Vermietung realisiert. Der Leerstand an Büroflächen nimmt kontinuierlich ab und hat bereits eine kritische Größe verfügbarer Flächen erreicht. Neubauprojekte die für den Markt Entspannung bringen könnten, werden erst in den kommenden Jahren realisiert.

Dresden verfügt seit Jahren über einen sehr hohen Bestand an attraktiven und modernen

Einzelhandelsflächen sowohl im Innenstadtbereich aber auch in den meisten Stadtteilzentren. Durch die Neubautätigkeiten wird der Flächenbestand zunehmen, was die Mieten weiter unter Druck setzen wird.

Ausblick

Dresden gehörte bereits in den letzten Jahren zu den dynamischsten Immobilienstandorten in Deutschland. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Im Wohnungsbereich wird es zu einer Stagnation und im Büro- und Logistikmarkt aufgrund des begrenzten Angebotes zu leicht steigenden Mieten kommen.

LEIPZIG 2018|19 - Beliebt und Lebenswert mit enormem Wachstum

Jung, Hip und Dynamisch - der neue Hype im Osten Deutschlands

Leipzig hat in den letzten Jahren in Deutschland wohl eine der rasantesten Entwicklungen hingelegt. Mittlerweile zählt die Stadt zu den Top 10 der lebenswertesten Städte in Deutschland. Leipzig ist vor allem bei jungen Leuten „in“ und vereint mittlerweile eine hohe wirtschaftliche Stabilität, vor allem geprägt durch bekannte Ansiedlungen von internationalen Firmen, wie BMW, Porsche, Amazon, DHL und Schenker. Seit Jahren können deutlich sinkende Arbeitslosenzahlen verzeichnet werden.

Die Neubau- und Sanierungsaktivitäten legen weiter zu. Dabei werden nahezu ausschließlich Angebote an Wohneigentum geschaffen. Die positiven Marktentwicklungen zieht immer mehr Investoren an, welche das Potenzial Leipzigs entdecken und deutschlandweit vergleichsweise niedrige Kaufpreise und hohen Einstiegsrenditen erwartet.



Wohnimmobilien

Aktuell flachen die in den letzten Jahren übliche Mietpreissteigerungen im Wohnungsmarkt aufgrund der Sanierungs- und Neubautätigkeiten etwas ab. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten von 7,40 Euro/m² sind für eine Großstadt noch immer sehr günstig. Die Nachfrage nach Wohnbauobjekten, welche zu Faktoren zwischen 17 und 25 gehandelt werden, übersteigt das verfügbare Angebot. Der Mietgeschosswohnungsbau findet in Leipzig kaum Berücksichtigung und wird mittelfristig an Bedeutung zunehmen.

LEIPZIG			TREND
	Dez. 2017	Wachstum zum Vorjahr	
Einwohnerzahl	595.952	+ 1,3 %	↗

WOHNIMMOBILIEN			TREND
Wohnwert	Kaufpreis in Euro	Mietpreis in Euro	
Standard	900 - 2.900	5,25 - 8,60	↗
Gut	1.200 - 3.200	6,50 - 10,00	↗
Hochwertig	2.650 - 3.600	7,75 - 11,50	↗

IMMOBILIEN-INVESTMENT		TREND
Immobilienart	Faktorspanne x-fach	
Wohnimmobilien	17 bis 25	↗
Büroimmobilien	14 bis 20	↗

Büromarkt und Gewerbeflächen

Der Büroflächenmarkt in Leipzig befindet sich seit Jahren im Aufwind. Der Leerstand an hochwertigen Büroflächen hat seit Jahren kontinuierlich abgenommen und liegt derzeit nur noch bei ca. 7,6 Prozent. Neubaulprojekte werden fast ausschließlich nutzerbezogen und kaum spekulativ gebaut.

Die Mieten im Einzelhandel erhöhten sich in den 1A-Lagen von Leipzig weiter auf bis zu 120 Euro/m² und erreichen somit sächsisches Spitzenniveau. Da das Mietniveau im Vergleich zu deutschen und europäischen

Großstädten eher gering ausfällt, bleibt Leipzig ein hoch attraktiver Einzelhandelsstandort. Im Logistikbereich gehört Leipzig zu den Top-Standorten Deutschlands.

Ausblick

Das hohe Potenzial welches teilweise in den moderaten Mieten einiger Immobilien steckt, wird für eine weiterhin überdurchschnittliche Nachfrage sorgen. Die zunehmende Zahl an Investoren, welche sich auf Problemregionen wie beispielsweise um die Eisenbahnstraße konzentrieren, wird mittel- und langfristig dort zu einer Klientelveränderung führen.

CHEMNITZ 2018|19 - Stadt der Moderne mit wachsender Entwicklung

Das Potential ist erkannt - Schwarmstadt Nummer eins in Deutschland

Mit knapp 247.500 Einwohnern befindet sich Chemnitz, am Nordrand des Erzgebirges gelegen, als drittgrößte Stadt Sachsens auf Aufholjagt. Nach rückläufigen Einwohnerzahlen in der Vergangenheit, steigt diese seit 2012 merklich. Das Einzugsgebiet von Chemnitz zählt rund 780.000 Einwohner. Die Arbeitslosenquote sank im März 2018 weiter auf 7,3 Prozent.

Mit der Neugestaltung der Innenstadt geht die Entwicklung und Aufwertung der angrenzenden Quartiere einher und profitieren ebenfalls vom Aufschwung in der Stadt. Wirtschaftlich überzeugt die Stadt durch die Ansiedlung führender Unternehmen wie Thyssen-Krupp, Siemens VDO, IBM oder die Union Werkzeugmaschinen GmbH. Zudem ist Chemnitz ein wichtiger Forschungs- und Entwicklungsstandort, vorrangig im Bereich Mikrosystemtechnik.



Wohnimmobilien

Nachgefragt werden großzügige Eigentumswohnungen und Eigenheime ab 100 m². Die Preise entwickeln sich sowohl im Bereich Kaufen wie auch im Bereich Mieten seit Jahren langsam aber stetig nach oben. In mittleren Lagen sind Wohnungen noch ab 5,00 Euro/m² verfügbar. Im Stadtzentrum sind trotz eines noch hohen verfügbaren Angebotes an Mietwohnungen für 2019 große Neubauprojekte mit bis zu 50.000 m² Nutzfläche geplant. Die Nachfrage nach attraktiven Anlageobjekten übersteigt derzeit das verfügbare Angebot.

CHEMNITZ			TREND
	Dez. 2017	Wachstum zum Vorjahr	
Einwohnerzahl	247.422	+ 0,2 %	↗

WOHNIMMOBILIEN			TREND
Wohnwert	Kaufpreis in Euro	Mietpreis in Euro	
Standard	750 - 850	4,80 - 5,50	↗
Gut	900 - 1.800	6,30 - 6,60	↗
Hochwertig	2.600 - 2.800	9,50 - 10,50	↗

IMMOBILIEN-INVESTMENT		TREND
Immobilienart	Faktorspanne x-fach	
Wohnimmobilien	13 bis 18	↗
Büroimmobilien	12 bis 15	↗

Büromarkt und Einzelhandel

Der Büroflächenmarkt entwickelt sich kontinuierlich nach oben. Für die kommenden zwei Jahre ist auf Grund des geringen Angebotes in der Innenstadt eine merkliche Erhöhung der Mietpreise zu erwarten. Erstmals seit vielen Jahren sind wieder größere Investitionen in den Büromarkt geplant, welche zunehmend das Interesse nationaler und internationaler Investoren weckt.

Der Markt für Einzelhandelsflächen stagniert aktuell. Bei Flächen in 1A-Lagen unter 120 m² liegen die Mietpreise bei rund 60 Euro pro m²

und bei größeren Ladenflächen bei ca. 30 Euro pro m². Immobilieninvestitionen in Einzelhandelsflächen gelten als sichere Anlage und können besonders in den bevorzugten Lagen Renditen zwischen 6 bis 7 Prozent erzielen

Ausblick

Der Anlagemarkt im Bereich Wohnen und Gewerbe entwickelt sich gut. Die Nachfrage ist deutlich größer als das verfügbare Angebot. Neubauvorhaben ermöglichen durch bessere Flächenangebote ein Wachstum des Chemnitzer Immobilienmarktes.

Professionelle Immobiliendienstleistungen in Sachsen und deutschlandweit

Unternehmensstandorte in Dresden | Leipzig | Chemnitz und unsere
Partnerbüros in Deutschland



Baden Baden | Berlin | Bonn | Bremen | Bretten | Bruchstal | [Chemnitz](#) | [Dresden](#)
Duisburg | Düsseldorf | Essen | Frankfurt | Hamburg | Hannover | Heidelberg | Heilbronn
Karlsruhe | Kiel | Köln | [Leipzig](#) | München | Münster | Nürnberg | Pforzheim | Stuttgart



Hauptsitz DRESDEN

Semperstraße 1 | 01069 Dresden

- Telefon +49 (0) 351 43313-0
- Zentralfax +49 (0) 351 43313-18
- E-Mail dresden@der-immo-tip.de

Niederlassung LEIPZIG

Dohnanyistraße 28 | 04103 Leipzig

- Telefon +49 (0) 341 6005399-0
- Zentralfax +49 (0) 351 43313-18
- E-Mail leipzig@der-immo-tip.de

Niederlassung Chemnitz

Jakobikirchplatz 2 | 09111 Chemnitz

- Telefon +49 (0) 371 2387106-0
- Zentralfax +49 (0) 351 43313-18
- E-Mail chemnitz@der-immo-tip.de