



IMMOBILIEN

Marktberichte 2017|2018

Dresden | Leipzig | Chemnitz

Professionelle Immobiliendienstleistungen
aus kompetenter Hand

DRESDEN 2017|18 - hohe Lebensqualität und nachhaltige Standortentwicklung

Einzigartige Kulturstadt mit anhaltendem Wirtschaftswachstum

Sachsens Landeshauptstadt Dresden zählt mit rund 553.000 Einwohnern zu den wachstumsstärksten und attraktivsten Immobilienmärkten in Deutschland. Dresden ist ein Ort von Wissen, Kreativität und ist Treiber der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der gesamten Region. Mit den neuen Ansiedlungen des Autozulieferers Bosch und des Tabakriesen Philip Morris investieren diese Großunternehmen insgesamt rund 1,3 Mrd. Euro in den Standort und werden künftig rund 1.200 neue Arbeitsplätze schaffen.

Daraus resultieren eine stetig wachsende Nachfrage nach Immobilien und Wohnraum sowie steigende Mieten und Kaufpreise. 2016 betrug der Gesamtumsatz des Dresdner Grundstücksmarktes knapp 1,7 Mrd. Euro mit insgesamt 5.900 Transaktionen. Rund 6.200 Immobilien mit einem Volumen von 2,1 Mrd. Euro wechselten im vergangenen Jahr ihren Besitzer.



Wohnimmobilien

Ungebrochen erleben hochwertige Eigentumswohnungen, sanierte Altbauten und Villen eine hohe Nachfrage. Spitzenkaufpreise bis 1 Mio. Euro für Eigenheime und bis zu 5.000 Euro/m² für Eigentumswohnungen konnten 2017 in sehr guten Lagen erzielt werden. In diesem Jahr sollen 44 Neubauprojekte fertiggestellt werden. Die Kaltmieten für Neubau-Erstbezug sind auf 14 Euro/m² gestiegen, die Bestandsmieten in guten Wohnlagen liegen unverändert bei 7 Euro. Der Leerstand ist um die Hälfte zum Vorjahr gesunken und liegt lediglich bei 2 Prozent.

DRESDEN			TREND
	Juni 2017	Wachstum zum Vorjahr	
Einwohnerzahl	553.198	+ 0,7 %	↗

WOHNIMMOBILIEN			TREND
Wohnwert	Kaufpreis in Euro	Mietpreis in Euro	
Standard	1.300 - 2.800	5,00 - 8,50	↗
Gut	1.800 - 3.000	6,50 - 10,00	↗
Hochwertig	2.700 - 5.000	7,70 - 14,00	↗

BÜROIMMOBILIEN			TREND
Ausstattung	Faktorspanne x-fach	Mietpreis in Euro	
Standard	15 bis 18	6,00 - 9,00	↗
Hochwertig	19 bis 21	10,00 - 15,00	↗

Büromarkt und Einzelhandel

Dresdens Büromarkt hat mit nur 8 Prozent Leerstand nur noch eine Angebotsreserve von rund 208.000 m². Daher erreichen die Spitzenmieten aktuell bis zu 15,00 Euro/m², das sind rund 2 Euro mehr als im Vorjahr. Die Durchschnittsmieten für Büroflächen liegen bei 7,50 bis 12,00 Euro/m². Im Jahr 2016 wurde ein Flächenumsatz von rund 90.000 Quadratmeter generiert.

Bevölkerungswachstum, steigende Kaufkraft und zunehmender Städtetourismus begünstigen die Entwicklung des Einzelhandels in

Dresden. Für zentrale und 1A-Lagen, wie die Prager Straße und der Altmarkt liegen die Ladenmieten bei 80 bis 110 Euro/m². Diese gehören zu den wichtigsten Laufmeilen der Stadt, hier werden durchschnittlich bis zu 7.500 Besucher pro Stunde gezählt.

Ausblick

Im Wohnungsbereich ist mit bleibendem Anstieg von Nachfrage und Preisen zu rechnen. Der Büromarkt in direktem Zentrum bleibt knapp, jedoch sind innerhalb vom Stadtring noch ausreichend vakante Flächen für suchende Unternehmen verfügbar.

LEIPZIG 2017|18 - dynamisches Lebensgefühl und wachstumsstarker Handelsstandort

Boomtown - der neue Hype im Osten Deutschlands

Leipzig ist mit rund 579.500 Menschen die einwohnerstärkste Stadt Sachsens und befindet sich auch 2017 auf einem ungebrochenen und beeindruckenden Aufschwung. In keiner anderen Stadt Deutschlands wurde ein derartiger Entwicklungsboom erreicht, wie in Leipzig. Große Arbeitgeber wie Porsche, DHL, BMW und Amazon ließen die Arbeitslosenzahlen sinken und die Kaufkraft ansteigen. Mit der Messe Leipzig - eine der Ältesten Deutschlands, ist die Stadt noch heute ein wichtiger Handelsknotenpunkt. Die zahlreichen sanierten Gründerzeithäuser und ein lebhaftes Flair in der Innenstadt, die Parkanlagen und ausgedehnten Seenlandschaften geben Leipzig einen unverwechselbaren Charme.



Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht wurden im Jahr 2016 Immobilienverkäufe für rund 2,9 Mrd. Euro realisiert. Mit den erreichten Umsatzzahlen wurde der höchste Wert seit Beginn der Erfassungen im Jahr 1992 verzeichnet.

Wohnimmobilien

Stetiger Zuzug und hohe Geburtenrate sorgen dafür, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien unverändert groß ist. In den letzten beiden Jahren explodierte der Neubau im mittel- und hochpreisigen Segment und sorgen hier für Kaltmieten von 10 bis 13 Euro/m². Die im deutschen Vergleich eher moderaten Kaufpreise und die hohen Einstiegsrenditen sind für Anleger u.a. ein Argument, in Leipzig zu investieren. In guten Lagen erzielt man Faktoren zwischen 15- bis 18-fach und in Toplagen sogar bis zum 23-fachen Spitzenfaktor.

LEIPZIG			TREND
	Juni 2017	Wachstum zum Vorjahr	
Einwohnerzahl	579.530	+ 1,6 %	↗

WOHNIMMOBILIEN			TREND
Wohnwert	Kaufpreis in Euro	Mietpreis in Euro	
Standard	880 - 2.100	4,50 - 8,50	→
Gut	1.200 - 2.450	5,70 - 9,50	→
Hochwertig	1.700 - 4.800	8,00 - 13,00	→

BÜROIMMOBILIEN			TREND
Ausstattung	Faktorspanne x-fach	Mietpreis in Euro	
Standard	15 bis 17	5,50 - 9,00	↗
Hochwertig	16 bis 21	10,00 - 16,00	↗

Büromarkt und Gewerbeflächen

Für Investoren von gewerblichen Anlageimmobilien ist Leipzig heute einer der wichtigsten und chancenreichsten Standorte der neuen Bundesländer. Nach einer schwierigen Marktlage der letzten Jahre, Leerständen und sinkenden Mieten für Büro- und Gewerbeflächen sind nun institutionelle und private Investoren zurück, um vom enormen Entwicklungsboom der Stadt zu profitieren. Besonders die Innenstadtlagen werden stark nachgefragt, wo mittlerweile Spitzenfaktoren zwischen 19- bis 21-fach des Jahresroher-

trages erzielt werden. Aber auch Bürostandorte wie das Graphische Viertel sind begehrt. Selbst in den eher schwierigen Randlagen von Leipzig sind Mieten leicht gestiegen und Leerstände abgebaut.

Ausblick

Der Markt für Wohnimmobilien wird sich aufgrund des Nachfrageüberhangs weiter gut entwickeln. Im Neubau wird von einer leichten Preisstagnation ausgegangen. Die Aussichten für den gewerblichen Immobilienmarkt sind stabil mit Potential im Bereich Logistikflächen und Hallen.

CHEMNITZ 2017|18 - Stadt der Moderne mit wachsendem Entwicklungspotential

Aufholjagd durch Stärkung der Wirtschaft und Stadtentwicklung

Mit rund 247.000 Einwohnern befindet sich Chemnitz, am Nordrand des Erzgebirges gelegen, als drittgrößte Stadt Sachsens auf Aufholjagd. Nach rückläufigen Einwohnerzahlen in der Vergangenheit, steigt die Bewohnerschaft seit 2012 merklich. Das Einzugsgebiet von Chemnitz zählt rund 780.000 Einwohner.

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. Bekanntestes Wahrzeichen der Stadt ist das Karl-Marx-Monument des russischen Künstlers Lew Krebel.

Die Arbeitslosenquote sank im Dezember 2016 gegenüber dem Vorjahr weiter auf 8,5 Prozent (im Vergleich Leipzig mit 8,8 Prozent)



Wohnimmobilien

Mit der Neugestaltung der Innenstadt geht die Entwicklung und Aufwertung der angrenzenden Quartiere einher und die B- und C-Standorte werden attraktiver. Nachgefragt werden großzügige Eigentumswohnungen und Eigenheime ab 100 m². Die Preise entwickeln sich sowohl im Bereich Kaufen wie auch im Bereich Mieten stetig nach oben. In der Spitze liegen die Kaufpreise bei rund 2.800 Euro und die Wohnungsmieten bei bis zu 10 Euro pro m². Im beliebten Stadtteil Kaßberg entstehen aufgrund hoher Nachfrage hochwertige Wohnungen.

CHEMNITZ			TREND
	Juni 2017	Wachstum zum Vorjahr	
Einwohnerzahl	246.947	+ 1,0 %	↗

WOHNIMMOBILIEN			TREND
Wohnwert	Kaufpreis in Euro	Mietpreis in Euro	
Standard	750 - 850	4,50 - 5,00	→
Gut	850 - 1.000	5,50 - 7,00	→
Hochwertig	2.600 - 2.800	8,00 - 10,00	→

BÜROIMMOBILIEN			TREND
Ausstattung	Faktorspanne x-fach	Mietpreis in Euro	
Standard	10 bis 14	5,00 - 6,00	↗
Hochwertig	12 bis 16	6,00 - 10,00	↗

Büromarkt und Einzelhandel

Der Büroflächenmarkt konnte im letzten Jahr eine leichte Mietpreissteigerung verzeichnen. Die Spitzenmieten für Büros in guten Lagen kletterten bis auf 10 Euro pro m², durchschnittlich liegen die Büromieten bei 6 Euro pro m². Für die kommenden 12 Monate ist hier keine merkliche Veränderung zu erwarten. Am Anlagemarkt können Faktoren zwischen dem 16- bis 20-fachen der Jahresnettomiete realisiert werden.

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 hat trotz der starken Entwicklung mit Blick auf Dresden und Leipzig sowie auf die Mieterträge einiges Potential noch vor sich - eine Chance für Investoren.

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