



HIER IST IMMOBILIENKOMPETENZ ZU HAUSE!

Schutzgebühr: 39,50 €



2021/2022

REGION SACHSEN / SACHSEN-ANHALT

WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN

www.ivd-mitte-ost.net
www.ivd.net

IVD Mitte-Ost

Regionalgeschäftsstelle
Sachsen/Sachsen-Anhalt
Ferdinand-Lassalle-Straße 15
04109 Leipzig

Landesgeschäftsstelle Sachsen-Anhalt
Keplerstraße 9/9a
39104 Magdeburg



Robert Vesely

Sehr geehrte Damen und Herren,
die vergangenen Monate haben unsere Gesellschaft nachhaltig verändert – in einer nie dagewesenen Geschwindigkeit und Intensität. Prioritäten mussten neu gesetzt, der Status Quo hinterfragt werden. Mehr als zuvor hat der ländliche Raum an Attraktivität gewonnen. Insbesondere in Regionen, wo die verkehrstechnische und digitale Infrastruktur gut ausgebaut ist, ist ein deutlicher Nachfragezuwachs zu spüren.
Die Anforderungen an künftigen Wohnraum verändern sich gleichfalls. Das Arbeitszimmer wird überwiegend zur Bedingung der neuen Wohnung oder des neuen Heims und ist mehr als nur gewünschter Komfort. Gleiches gilt für eine stabile und vor allem leistungsfähige Internetverbindung. In Folge dieser Veränderungen wird es perspektivisch neben den gesetzlichen Anforderungen im

Neubau und der Sanierung einen höheren Modernisierungsbedarf im Bestand geben. Insbesondere Balkone werden mit Blick auf drohende Bewegungseinschränkungen zum Kleinod entwickelt und vielerorts nachgerüstet.
Krisenbedingt verteuern sich aktuell die Baustoffe und somit steigen die Neubaupreise. Fachkräftemangel, Mindestlohn, Klimaschutzziele und eine erhöhte Nachfrage im Baugewerbe tragen zu weiteren Preissteigerungen bei. Aus den genannten Aspekten lässt sich ableiten, dass Immobilien nicht per se teurer werden, sondern eine Verkettung von politischen und krisenbedingten Maßnahmen das Wohnen und Bauen insgesamt teurer werden lassen. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen bedarf es Konzepte und Förderpakete, die den Weg ins neue Zuhause ebnen. Für junge Familien sind Maßnahmen zur Stärkung der Eigenkapitalquote gefragt. Für Sanierer und Investoren müssen Anforderungen leistbar bleiben, um Wohnraum bezahlbar zu halten.
Erfreulicherweise gibt es in Sachsen und Sachsen-Anhalt gesunde Wohnungsmärkte. Sachsen hat im Bundesvergleich die geringste Grunderwerbssteuer und leistet als Land somit einen attraktiven Anreiz für Käufer. Sachsen-Anhalt mit günstigen Kauf- und Baupreisen bietet gute Rahmenbedingungen, im Land zu investieren und zu leben.

2021 wird ein neuer Bundestag gewählt. Die Wahl ist richtungsweisend und wird großen Einfluss auf künftige Entwicklungen haben. Werden Bauvorschriften weiter verschärft, um Klimaziele zu erreichen? Werden Maßnahmen wie der bundesweite Mietendeckel Investitionen erschweren – gar verhindern? Ist es klug mit Verboten und Sanktionen die Immobilienwirtschaft in eine Zukunft zu führen, die eher an die Vergangenheit erinnert?

Wir alle haben es mit unserer Stimme bei der Bundestagswahl in der Hand.

In der Hand haben Sie außerdem die Wahl Ihres Maklers, Verwalters oder Sachverständigen. Die Branchenprofis des IVD leisten dabei ihrerseits einen wertvollen Beitrag für die Gesellschaft: sie begleiten und betreuen, sie machen transparent, sie machen möglich, kurzum, die IVD-Mitglieder gestalten mit Ihnen den Markt.

Ihnen viel Freude beim Lesen.

Herzlichst



Robert Vesely
Regionalvorsitzender des IVD Mitte-Ost

INHALT & IMPRESSUM

EDITORIAL	Seite 2
INHALT & IMPRESSUM	Seite 3
GRUSSWORT DES SÄCHSISCHEN MINISTERPRÄSIDENTEN	Seite 4
GRUSSWORT DES MINISTERPRÄSIDENTEN DES LANDES SACHSEN-ANHALT	Seite 5
IMMOBILIENMARKT SACHSEN IM DETAIL	Seite 6
MARKTDATEN TEILMÄRKTE SACHSEN	Seite 8
PORTRAIT CHEMNITZ	Seite 18
PORTRAIT DRESDEN	Seite 20
PORTRAIT LEIPZIG	Seite 22
PORTRAIT ZWICKAU	Seite 24
TENDENZEN SACHSEN – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK	Seite 26
Sachsen und Sachsen-Anhalt in der Entwicklung	Seite 30
IMMOBILIENMARKT SACHSEN-ANHALT IM DETAIL	Seite 32
MARKTDATEN TEILMÄRKTE SACHSEN-ANHALT	Seite 34
PORTRAIT DESSAU-ROßLAU	Seite 44
PORTRAIT HALLE	Seite 46
PORTRAIT MAGDEBURG	Seite 48
TENDENZEN SACHSEN-ANHALT – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK	Seite 50
ERLÄUTERUNGEN ZUM IVD WOHN-/GEWERBEIMMOBILIENPREISSPIEGEL	Seite 52
HAUPTBERICHTERSTATTER	Seite 53
DER IVD MITTE OST STELLT SICH VOR	Seite 54
ORGANIGRAMM	Seite 55

Die vorliegende Auswertung aktueller Immobilienpreise und -trends kann nur in grober Form die überaus differenzierte Situation des Immobilienmarktes in Sachsen und Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2020 wiedergeben (Stand 07/2020). Selbst in vielen Teilbereichen, auch Städten, gibt es unterschiedliche Preisspannen und -entwicklungen. Die vom IVD Mitte-Ost e. V. erstellte Übersicht kann deshalb nur „ca.-Preise“ angeben und basiert auf Mittelwerten. Die Marktwerte basieren nicht auf einer gutachterlichen Bewertung bzw. der jährlich erscheinenden Berichte der Gutachterausschüsse, sondern zeigen den aktuellen Trend der Kaufpreise und Mieten unserer Mitgliedsunternehmen. Die Preise variieren je nach Nachfrage, Lage und Beschaffenheit der Objekte und sind somit subjektive Betrachtungsweisen. Detailangaben und weitere Informationen erhalten Sie durch Mitgliedsunternehmen vor Ort. Der Nachdruck oder die Veröffentlichung dieses Preisspiegels, auch auszugsweise, ist mit Quellenangabe erlaubt. Alle Angaben ohne Gewähr!

IMPRESSUM
Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
Region Mitte-Ost e. V.
Regionalgeschäftsstelle
Sachsen/Sachsen-Anhalt
Ferdinand-Lassalle-Straße 15
04109 Leipzig
Telefon: 0341/6 01 94 95
Telefax: 0341/6 00 38 78
E-Mail: info@ivd-mitte-ost.net
Internet: www.ivd-mitte-ost.net

Gestaltung & Layout:
easymedia GmbH
Telefon: 0391/732 49 20
Internet: www.easy-media.de

Fotos:
Regionalvorsitzender des IVD Mitte-Ost Robert Vesely: © Rayk Weber
Ministerpräsident des Landes Sachsen M. Kretschmer: Pawel Sosnowski
Ministerpräsident des Landes Sachsen-Anhalts R. Haseloff: Andreas Lander
Staatsminister Schmidt: Foto-Atelier Klemm
Landesminister für Landesentwicklung und Verkehr T. Weibel: MLV/Foto: Dirk Mahler
Bürgermeister M. Stötzer: Stadt Chemnitz, Pressestelle / Fotograf: Dirk Hanus
Bürgermeisterin Dr. Kristin Klaudia Kaufmann: Marlen Mieth
Bürgermeisterin D. Dubrau: Rainer Justen
Bürgermeisterin Dr. L. Trümper: Viktoria Kuehne
René Rebenstorf: Stadt Halle
Oberbürgermeister P. Kuras: Stadt Dessau-Roßlau
Bürgermeisterin Constance Arndt: Dirk Dießel, dsl-factory
Titelbild: Adobe Stock / SERGEY CHAYKO

GRUSSWORT DES SÄCHSISCHEN MINISTERPRÄSIDENTEN



Michael Kretschmer

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Die Immobilienwirtschaft steht so sehr im Mittelpunkt gesellschaftlichen und politischen Interesses wie lange nicht mehr.

Die Europäische Zentralbank teilte kürzlich mit, sie wolle die Immobilienpreise künftig bei der Berechnung der Verbraucherpreisinflation berücksichtigen. Das Bundeskartellamt hat den Zusammenschluss von Vonovia und Deutsche Wohnen genehmigt, was nicht nur in Sachsen zu besorgten Fragen führt, wie sich das auf die ohnehin für viele städtische Mieterinnen und Mieter schwierige Entwicklung der Mietpreise auswirkt.

In Berlin entsteht für den Deutschen Bundestag derzeit ein Bürohochhaus in Holzbauweise, was dem aus Klimaschutzgründen erwünschten Trend zum Holzbau in Städten weiter Vor-schub leistet. Andererseits macht die drastische Verteuerung von Bauholz und anderen Baustoffen derzeit Bauwirtschaft und Bauherren zu schaffen.

Chancen und Risiken liegen eng beieinander und fordern neben der Immobilienwirtschaft auch die Politik heraus.

Andere Veränderungen vollziehen sich so langsam, dass sie weithin unbemerkt bleiben. Lebten 1990 in Ostdeutschland knapp ein Viertel der Einwohner in den eigenen vier Wänden, sind es inzwischen fast 40%.

Die Bildung von Immobilienvermögen ist eine Erfolgsgeschichte der Deutschen Einheit, zu der auch der Freistaat Sachsen durch zinsverbilligte Kredite und Zuschüsse für Bauherren beigetragen hat.

Zugleich hat sich auch die Wohnsituation für Mieter in den vergangenen drei Jahrzehnten enorm verbessert, haben Städte und Dörfer an Lebensqualität gewonnen, auch dank der Städtebauförderung von Freistaat und Bund.

Ob die Veränderungen sich schleichend oder deutlich spürbar vollziehen – wichtig sind für alle Akteure zuverlässige Informationen zur Entwicklung der Immobilienwirtschaft.

Der Preisspiegel des IVD Mitte-Ost liefert sie Jahr für Jahr und inzwischen schon zum 16. Mal. Ich wünsche Ihnen eine gewinnbringende Lektüre!

Mit freundlichen Grüßen

Michael Kretschmer
Ministerpräsident
des Freistaates Sachsen

GRUSSWORT DES MINISTERPRÄSIDENTEN DES LANDES SACHSEN-ANHALT



Dr. Reiner Haseloff

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

seit Jahren verbindet uns eine sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Immobilienverband Deutschland, Region Mitte-Ost. Sie ist uns enorm wichtig, da uns die Fachleute verlässliche, aktuelle und punktgenaue Zahlen zum Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt liefern.

Ein Markt, der einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor darstellt und ein Gradmesser für die konjunkturelle Entwicklung im Land ist.

Es zeichnet sich schon seit etwa zehn Jahren ein interessanter Trend ab. Mit rund 29.000 Verkäufen und Käufen entsprach die Zahl der Immobiliengeschäfte 2020 annähernd der Zahl aus den Vorjahren. Mit 3,9 Milliarden Euro ist der Umsatz aber im Vergleich zu den vergangenen Jahren weiter deutlich gestiegen. Die Bürgerinnen und Bürger in Sachsen-Anhalt geben also deutlich mehr Geld für Immobilien aus, die oft ihre eigenen vier Wände, ihre Vermögensbildung und/oder ihre

Altersvorsorge werden. Ein Trend, der eindeutig zeigt, dass neben dem allgemeinen Preisanstieg Sachsen-Anhalt immer lebenswerter, wohnenswerter und geschäftlich attraktiver wird. Unsere Aufgabe als Landesregierung ist es, dafür die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit der in der Verfassung festgeschriebene Grundsatz von gleichwertigen Lebensverhältnissen in Stadt und Land durchgesetzt werden kann.

Unser stärkstes Instrument – gemeinsam mit dem Bund – ist da die Städtebauförderung. Auch in dieser Förderperiode stehen dafür rund 91,2 Millionen Euro an Fördermitteln zur Verfügung. Den Zuschnitt der einzelnen Förderprogramme haben wir vereinfacht und nachgeschärft, gerade auch mit Blick auf die kleinen Städte und Gemeinden, den Klima- und Umweltschutz, Energieeffizienz, den sozialen Zusammenhalt und die Revitalisierung von brachliegenden Flächen innerorts.

Ziel ist es, dass die Bürgerinnen und Bürger gerne in ihren Städten und Gemeinden leben, hierherziehen und heimisch werden. Das ist übrigens auch Voraussetzung für einen florierenden Immobilienmarkt.

Der vorliegende Immobilienpreisbericht des IVD ist mehr als ein Indiz dafür. Er ist Beweis für eine sehr gute und professionelle Arbeit der Berater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, die im Verband, Region Mitte-Ost, organisiert sind.

Dazu meinen Glückwunsch.

Dr. Reiner Haseloff
Ministerpräsident
des Landes Sachsen-Anhalt

BEG WOHNGEBÄUDE KREDIT EINZELMASSNAHMEN

Ziel des Programms ist die langfristige Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden. Für einen Antrag Baufinanzierung müssen Sie sich als Interessent im Förderportal der Sächsischen Aufbaubank registrieren.

Wer wird gefördert?

- Gefördert werden Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden z. B.: Privatpersonen
- Wohnungsunternehmen/Wohnungsgenossenschaften

Was wird gefördert?

- Gefördert werden Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden, (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen) deren Bauantrag beziehungsweise Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt.
- Sanierung von Wohngebäuden mit dem Ziel der Energieeinsparung und Minderung des CO₂-Ausstoßes mittels Einzelmaßnahmen.

Folgende Einzelmaßnahmen werden gefördert

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Keller- und Geschossdecken
- Erneuerung oder Einbau sommerlicher Wärmeschutz
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung / Einbau einer Lüftungsanlage
- Maßnahmen an der Heizungstechnik
- Heizungsoptimierung

Ihre Vorteile

- Darlehenshöhe bis zu 100% der förderfähigen Kosten
- Höchstbetrag EUR 60.000 je Wohneinheit und Kalenderjahr

- zusätzlich für energetische Fachplanung und Baubegleitung
 - bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu EUR 5.000 pro Kalenderjahr
 - bei Mehrfamilienhäusern: EUR 2.000 pro Wohneinheit, maximal EUR 20.000 pro Zusage und Kalenderjahr

Kontakt

Service-Hotline: 0351 49 10 49 20

Sprechzeiten

Mo - Do: 8:00 - 18:00 Uhr
Fr: 8:00 - 15:00 Uhr



WIR FINDEN DEN PLATZ, DEN SIE BENÖTIGEN.

WOHNEN | GEWERBE | INVEST

www.beate-protze-immobilien.de



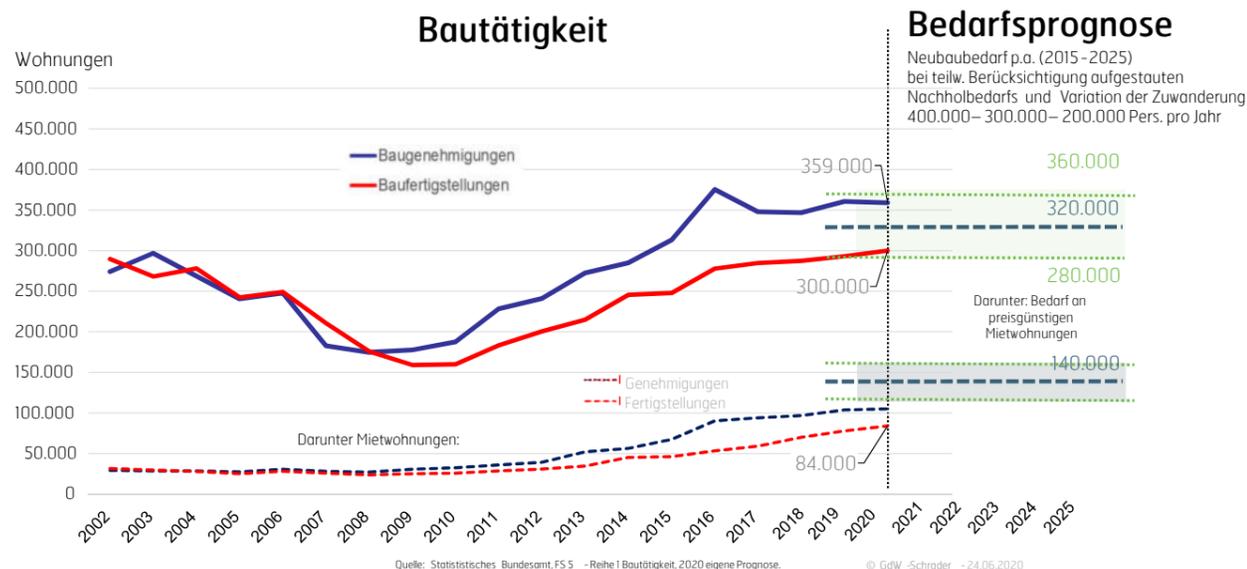
IDEAL
IDEAL IMMOBILIEN UND HAUSVERWALTUNG GmbH
VERKAUF - VERMIETUNG - VERWALTUNG

Steffi Dagga
Geschäftsführerin
Mommensstr. 9
08523 Plauen

Telefon: (03741) 70 500
Mobil: 0177 70 50 333
E-Mail: steffi.dagga@idealgmbh.de
www.idealgmbh.de

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



IMMOBILIENMARKT SACHSEN



Thomas Schmidt

KURZEINSCHÄTZUNG DES BUNDESLANDES SACHSEN

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Der Trend an sächsischen Immobilienmärkten zur unterschiedlichen Entwicklung regionaler Teilmärkte hat sich auch in diesem Jahr fortgesetzt. Allerdings bestimmt seit verganginem Jahr das Coronavirus nicht nur unser tägliches Leben, sondern auch langfristige Pläne. Dazu gehören Umzug, Hausbau oder der Verkauf einer Immobilie. Insbesondere beim Hausbau wirken gestiegene Baukosten bremsend, die zukünftigen Auswirkungen sind noch nicht vollumfänglich abschätzbar.

Namhafte Immobilienportale stellten längere Verweildauern von Immobilienanzeigen für Neubau-Eigentumswohnungen insbesondere in den Großstädten fest und sehen darin eine Tendenz zur Stagnation. Auch das Baugewerbe war und ist durch enorme Preissteigerungen von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen. Bauunternehmen sind gehalten, Preissteigerungen bereits vertraglich zu vereinbaren, die ihre Ursache in gestiegenen Rohstoffpreisen, aber auch in der zunehmenden weltweiten Knappheit von bestimmten Baustoffen, gestörten Lieferketten und langen Wartezeiten bei Schiffscontainern haben.

Der Freistaat Sachsen kann Marktentwicklungen nicht beeinflussen. Möglich ist jedoch, mit zeitgemäßen Förderansätzen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Hierzu hat sich die sächsische Förderpolitik ab dem Jahr 2021 grundlegend neu aufgestellt:

Wir stärken die Attraktivität des ländlichen Raums mit der Ankerwirkung unserer kleinen Städte mit ihren Funktionen der Daseinsvorsorge, der Kultur und des gesellschaftlichen Lebens. Damit wird auch der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt, die als Lehrlinge oder Fachkräfte in den regionalen Handwerksbetrieben tätig sind. Starke ländliche Räume sind Ziel unserer überarbeiteten Richtlinie Familienwohnen. Eigentum bindet an den Wohnort und gerade im Eigenheimbau stehen Familien mit den gestiegenen Baukosten vor besonderen Belastungen! Umso wichtiger ist es, dem Wohneigentum als Altersvorsorge weiterhin Priorität einzuräumen. Mit einem besonderen Darlehens-Bonus „Jung kauft Alt“ werden nun auch Bauwillige gefördert, die durch die Sanierung von Bestandswohnraum unsere Innenstädte wiederbeleben.

Die neu entwickelte Förderrichtlinie preiswerter Mietwohnraum wird ihre Wirkung besonders in Regionen des ländlichen Raums mit unterdurchschnittlichen Mieten entfalten, weil die Refinanzierung von Bestandsinvestitionen für Wohnungsunternehmen schwierig ist. Gerade dort droht Sanierungs-/Modernisierungstau und damit massiver Qualitätsverlust!

Die Erreichbarkeit oberer Etagen durch Aufzüge und seniorengerechte Modernisierung baut Wohnungsleerstände

ab und wirkt dem Wegzug entgegen. Attraktiver Wohnraum im ländlichen Raum lädt dazu ein, den Lebensmittelpunkt in die Regionen zu verlagern. Er soll jedoch nicht zu einer unfreiwilligen Suburbanisierung führen! Einkommensschwache Mieter aus den Großstädten mit höheren Mieten sollen auch weiterhin dort Wohnraum finden. Deshalb wird die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum mit einem höheren Förderhöchstsatz fortgeführt. Besondere Anforderungen an die sächsische Wohnungspolitik ergeben sich aber auch aus dem großen Zukunftsthema zur Reduktion der CO₂-Emissionen, gerade im Gebäudebereich. Die energetische Sanierung wird die Wohnungseigentümer vor immense Aufgaben stellen, die nur gemeinsam zu bewältigen sind. Der Auftakt einer fortlaufenden Dialogveranstaltung wird dazu noch innerhalb dieses Jahres stattfinden. Für die Wohnraumförderung stehen im Doppelhaushalt 2021/2022 insgesamt mehr als eine Viertel Mrd. Euro zur Verfügung - auch dies ist ein klarer Ausdruck der besonderen Bedeutung dieses Themas für Sachsen.



Thomas Schmidt
Sächsischer Staatsminister für Regionalentwicklung

WOHNUNGSMARKT	Wohnungsmieten - Wiedervermietung/Neuvertragsmiete - Nettomieten € je m ² Wohnfläche mtl.								
	Bestand				Neubau				
	Stadt	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert		mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Annaberg-Buchholz	4,30	5,20	5,50	5,80		-	6,50	7,20	7,20
Aue	3,80	4,35	5,00	6,50		5,00	5,50	6,50	8,00
Bautzen	4,60	5,50	6,50	7,50		6,50	7,00	7,75	8,50
Borna	4,20	5,10	6,50	7,80		6,00	9,00	11,00	11,80
Chemnitz	5,00	6,00	7,00	8,00		7,50	9,00	10,00	11,00
Delitzsch	4,70	5,20	7,00	8,00		6,30	7,80	9,00	10,00
Dresden	6,50	7,80	10,00	13,00		9,00	10,50	12,00	16,00
Freiberg	5,00	6,00	6,50	7,00		7,00	7,50	7,80	-
Görlitz	4,20	4,50	4,80	6,50		6,00	6,50	7,50	9,00
Leipzig	5,60	7,00	8,50	10,15		9,30	10,55	12,25	15,50
Markkleeberg	5,60	7,25	8,25	9,50		-	10,75	-	13,50
Meißen	4,75	5,75	6,75	7,50		6,25	7,25	8,50	10,00
Oschatz	4,25	5,00	5,50	6,50		-	-	-	-
Plauen	3,80	4,90	5,80	8,20		4,90	6,00	7,80	9,00
Radebeul	-	-	-	-		-	-	-	-
Torgau	4,00	4,90	5,00	6,00		5,50	6,00	6,50	7,00
Zittau	3,70	4,00	5,50	7,00		5,00	5,50	7,00	7,50
Zwickau	5,00	6,00	7,00	9,50		-	-	10,00	10,50

BAUGRUNDSTÜCKE	Baugrundstücke Verkaufspreise in € je m ²							
	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (ca. 600-800 m ²)				Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)			
	Stadt	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage		mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
Annaberg-Buchholz	-	62,00	80,00		-	-	-	
Aue	35,00	50,00	65,00		40,00	60,00	80,00	
Bautzen	60,00	100,00	150,00		80,00	150,00	200,00	
Borna	85,00	120,00	135,00		55,00	75,00	115,00	
Chemnitz	120,00	160,00	210,00		170,00	250,00	400,00	
Delitzsch	100,00	150,00	190,00		-	-	-	
Dresden	300,00	500,00	700,00		500,00	800,00	1.000,00	
Freiberg	85,00	120,00	150,00		-	-	-	
Görlitz	-	-	-		-	-	-	
Leipzig	240,00	350,00	540,00		740,00	1.220,00	2.200,00	
Markkleeberg	450,00	580,00	750,00		-	1.600,00	2.100,00	
Meißen	-	-	-		-	-	-	
Oschatz	35,00	55,00	75,00		35,00	45,00	65,00	
Plauen	47,00	66,00	82,00		38,00	49,00	69,00	
Radebeul	160,00	220,00	333,00		200,00	280,00	400,00	
Torgau	50,00	70,00	90,00		-	-	-	
Zittau	40,00	50,00	80,00		35,00	60,00	75,00	
Zwickau	130,00	160,00	195,00		250,00	350,00	500,00	

HÄUSER	Eigenheime (bezugsfrei) Gesamtpreis in €										
	Freistehende Eigenheime					Reihenhäuser Mittelhaus ohne Garage - Bestand			Reihenhäuser Mittelhaus ohne Garage - Neubau		
	Stadt	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert		einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert
Annaberg-Buchholz	-	185.000	245.000	300.000		-	142.000	178.000	-	-	-
Aue	100.000	150.000	230.000	300.000		80.000	120.000	180.000	750.000	110.000	160.000
Bautzen	200.000	280.000	375.000	550.000		180.000	200.000	230.000	220.000	250.000	280.000
Borna	90.000	140.000	220.000	350.000		74.000	118.000	140.000	160.000	220.000	260.000
Chemnitz	190.000	260.000	350.000	420.000		130.000	180.000	230.000	220.000	270.000	320.000
Delitzsch	150.000	190.000	250.000	320.000		120.000	150.000	-	-	230.000	-
Dresden	380.000	500.000	780.000	1.300.000		250.000	280.000	310.000	350.000	420.000	580.000
Freiberg	160.000	250.000	300.000	350.000		-	-	-	-	-	-
Görlitz	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Leipzig	320.000	395.000	525.000	845.000		270.000	320.000	395.000	-	380.000	470.000
Markkleeberg	485.000	650.000	750.000	1.200.000		400.000	450.000	550.000	-	-	-
Meißen	-	275.000	-	-		120.000	-	-	-	-	-
Oschatz	75.000	125.000	175.000	225.000		70.000	85.000	95.000	-	-	-
Plauen	140.000	185.000	260.000	390.000		120.000	150.000	170.000	-	-	-
Radebeul	300.000	500.000	700.000	1.000.000		250.000	280.000	330.000	320.000	380.000	420.000
Torgau	100.000	150.000	250.000	300.000		50.000	150.000	200.000	-	-	-
Zittau	85.000	150.000	210.000	275.000		45.000	60.000	200.000	-	-	-
Zwickau	150.000	200.000	370.000	500.000		135.000	165.000	220.000	-	215.000	260.000

EIGENTUMSWOHNUNGEN UND RENDITEOBJEKTE	Eigentumswohnungen Verkaufspreis in € je m ² Wohnfläche									Renditeobjekte Vielfaches der Jahresnettomiete (nicht Geschäftshäuser)		
	Bestand					Neubau						
	Stadt	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert		mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzen- kaufpreis	mittel	gut
Annaberg-Buchholz	600	800	1.100	1.500		-	-	2.250	-	-	12,50	14,50
Aue	500	750	1.500	2.000		750	1.000	2.000	2.300	8,00	12,00	16,00
Bautzen	1.200	1.400	1.600	1.800		2.300	2.600	2.900	3.100	15,00	17,50	20,00
Borna	450	800	950	1.300		1.400	1.530	1.680	1.850	7,00	11,00	13,00
Chemnitz	750	1.000	1.400	1.800		2.200	2.500	3.000	4.000	14,00	16,00	19,00
Delitzsch	700	800	1.000	1.200		-	-	-	-	10,00	13,00	18,00
Dresden	1.950	2.400	3.000	4.000		4.200	4.800	5.500	8.000	23,00	28,00	32,00
Freiberg	800	1.000	1.200	1.500		1.600	1.800	2.500	-	11,00	12,00	14,00
Görlitz	700	850	1.100	1.500		1.500	1.800	-	-	14,00	16,00	18,00
Leipzig	1.750	2.050	2.580	3.670		3.950	4.500	5.050	6.550	27,00	30,30	34,50
Markkleeberg	1.950	2.450	3.000	3.550		4.500	4.750	5.000	5.400	27,00	30,00	36,00
Meißen	650	1.000	1.300	1.600		-	-	-	-	16,00	17,00	-
Oschatz	180	225	350	460		-	-	-	-	7,00	9,00	12,00
Plauen	400	560	760	1.300		-	-	-	-	-	-	-
Radebeul	1.900	2.800	4.000	5.700		-	-	-	-	20,00	22,00	28,00
Torgau	500	900	1.200	1.500		-	-	-	-	12,00	13,00	17,00
Zittau	350	500	650	800		-	-	-	-	11,00	13,00	16,00
Zwickau	850	1.000	1.200	2.000		-	-	2.800	3.200	12,00	13,00	17,00

LADENMIETEN	Ladenmiete Netto in € je m ² mtl.										
	Geschäftskern				Nebenkern						Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
	1a-Lage		1b-Lage		1a-Lage		1b-Lage				
Stadt	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	
Annaberg-Buchholz	10,00	15,00	7,00	10,00	-	-	-	-	-	-	
Aue	15,00	10,00	8,00	5,00	6,00	5,00	5,00	4,00	20,00		
Bautzen	15,00	10,00	12,00	8,00	10,00	8,00	6,00	5,00	15,00		
Borna	7,00	6,00	5,50	4,50	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
Chemnitz	60,00	30,00	20,00	15,00	15,00	12,00	12,50	20,00	80,00		
Delitzsch	9,00	4,50	5,00	4,00	-	-	-	-	-		
Dresden	75,00	50,00	32,00	18,00	35,00	20,00	18,00	10,00	95,00		
Freiberg	12,00	10,00	6,00	5,00	5,00	4,00	4,00	4,00	15,00		
Görlitz	15,00	11,00	10,00	8,50	8,00	5,00	6,00	4,00	-		
Leipzig	100,00	80,00	35,00	25,00	25,00	15,00	12,00	10,00	100,00		
Markkleeberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Meißen	6,75	6,75	4,75	5,50	-	-	-	-	-		
Oschatz	7,50	5,00	6,00	4,50	5,00	4,50	-	-	-		
Plauen	5,00	7,00	4,00	4,00	4,50	4,50	3,50	3,50	8,00		
Radebeul	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Torgau	7,00	5,00	5,00	4,00	-	-	-	-	-		
Zittau	7,00	9,00	4,00	7,00	4,00	4,50	5,00	7,00	7,00		
Zwickau	30,00	20,00	15,00	10,00	6,00	4,50	5,00	3,00	60,00		

BÜROMIETEN	Büromieten Netto in € je m ² mtl.			
	einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert	Spitzenmiete
Annaberg-Buchholz	-	-	7,00	10,00
Aue	4,00	6,00	8,00	10,00
Bautzen	5,00	5,50	6,00	7,00
Borna	3,50	4,50	6,50	7,50
Chemnitz	3,00	5,00	8,00	12,00
Delitzsch	3,50	4,00	5,00	6,20
Dresden	7,50	10,00	13,00	22,00
Freiberg	3,50	4,00	5,00	8,00
Görlitz	4,50	6,00	8,00	-
Leipzig	7,50	9,80	11,30	15,20
Markkleeberg	-	-	-	-
Meißen	4,75	5,25	5,75	6,50
Oschatz	5,00	5,50	6,00	-
Plauen	4,00	4,50	5,50	6,50
Radebeul	-	-	-	-
Torgau	4,00	5,00	6,00	7,00
Zittau	4,00	4,50	7,00	11,00
Zwickau	4,00	5,00	6,00	8,00

BAUGRUNDSTÜCKE IM GEWERBEGEBIET	Baugrundstücke im Gewerbegebiet Verkaufspreis in € je m ² inkl. Erschließungskosten ohne Subventionen		
	GFZ 1,0- einfacher Nutzwert	GFZ 2,0- mittlerer Nutzwert	GFZ 3,0- guter Nutzwert
Annaberg-Buchholz	-	-	-
Aue	-	-	-
Bautzen	30,00	40,00	50,00
Borna	3,50	4,50	6,00
Chemnitz	30,00	50,00	60,00
Delitzsch	-	-	-
Dresden	35,00	60,00	80,00
Freiberg	-	-	-
Görlitz	-	-	-
Leipzig	45,00	85,00	140,00
Markkleeberg	-	-	-
Meißen	-	-	-
Oschatz	13,50	15,50	-
Plauen	30,00	40,00	50,00
Radebeul	-	-	-
Torgau	-	-	-
Zittau	-	-	-
Zwickau	20,00	30,00	40,00

EINSCHÄTZUNGEN	Einschätzung am Berichtsort									
	Immobilienwirtschaftliche Situation			Leerstand				Exklusive und begehrte Spitzen-Wohnlagen		
	aktuell (Stand: 2021)	nächstes Jahr	nächsten 5 Jahre	Wohnen bis %	Büros bis %	Läden bis %		Platz 1	Platz 2	Platz 3
Annaberg-Buchholz	sehr gut	gut	gleichbleibend	5	0	0		Kleinrückerswalde	Geyersdorf	Frohnau
Aue	mittel	mittel	mittel	15	15	15		Zeller Berg	Rosa-Luxemburg-Straße, Gellertstraße	Heidelsberg, Eichert, Neudörfel
Bautzen	gut	gut	rückläufig	5	25	30		Villenviertel	Stadtwall, Lessingstraße	Neubaugebiete am Stadtrand
Borna	gut	-	-	7	22	25		Borna	Zedlitz	Eula
Chemnitz	sehr gut	sehr gut	sehr gut	10	18	20		Rabenstein	Adelsberg	Schönau
Delitzsch	sehr gut	gut	gut	3	20	30		Karlstraße	Mühlstraße	A.-Fritzsche-Straße
Dresden	gut	gut	gut	4	3	20		Radeberger Vorstadt, Loschwitz, Blasewitz, Plauen, Neumarkt	Altstadt, Striesen, Südvorstadt, Laubegast	Löbtau, Mickten, Klotzsche
Freiberg	sehr gut	gut	gut	4	8	10		Musikerviertel	Altstadt	Münzbachtal
Görlitz	mittel	mittel	gut	20	10	-		Biesnitz	Altstadt	Rauschwalde
Leipzig	sehr gut	sehr gut	gut	5	10	15		Waldstraßenviertel, Bachviertel, Musikviertel, Zentrum, Gohlis-Süd, Grafisches Viertel	Südvorstadt, Schleußig, Plagwitz	Leutzsch, Connewitz, Lindenau
Markkleeberg	sehr gut	sehr gut	sehr gut	3	5	15		Zöbiger	Markkleeberg West, Musikerviertel	Markkleeberg Ost
Meißen	-	-	-	-	-	-		Meißen-Spaar, Plossen,	Stadtgebiet, Cölln, Zaschendorf, Niederspaar Rauenthal	Meißen-Triebischtal
Oschatz	gut	gut	mittel	8	10	11		Stadtkern, Blumenberg, Am Wasserturm	Am Zschöllauer Berg, Merkwitzer Siedlung, Zur Krone	Thalheim, Lonnewitz
Plauen	gut	gut	gut	15	15	20		Neundorf	Straßberg	Seehausgebiet
Radebeul	gut	sehr gut	befriedigend	-	-	-		-	-	-
Torgau	gut	gut	gut	10	12	15		Villengürtel am Glacis	Altstadtgebiet	Am Pflükuffer Ratsforst
Zittau	gut	gut	gut	8	30	40		Weinau	Westvorstadt	Neustadt
Zwickau	gut	gut	gut	8	25	30		Weißborn, Schloßparksiedlung, Schwanenteichgebiet	Planitz, Oberhohndorf, Zentrum, Nordvorstadt, Marienthal	-

Datenerhebung Chemnitz

IVD Repräsentanz Chemnitz: Immoteufel	Erik Gruber	0371 23552313
IMMOPIILZ	Sebastian Pilz	037206 830598
realis	Eric Müller	0371 49529623
Immobilien Swetlana Schindler	Swetlana Schindler	0371 9189123
Volksbank Chemnitz	Cindy Fritze	0371 4903491

Datenerhebung Dresden

IVD Repräsentanz Dresden: DER IMMO TIP	U. Schatz	0351 433130
Dr. Thomas Immobilien GmbH	Christine Runge	03583 796660
Niestroj Immobilien	Jürgen Niestroj	0351 4217440
AREAS Immobilien GmbH	Uwe Cyriax	0351 841 687 67
Immobilienbüro Andreas Lauer	Andreas Lauer	03731 268090
DKB Grund GmbH	Konstanze Seidel	0351 44437651
Maklerbüro Heller	Jörg Heller	03522 310001
Korrekt Immobilien GmbH & Co KG	Mario Uhlmann	0351 43878484
Karl-Heinz Weiss Immobilien & Wirtschaft & Handel	Karl-Heinz Weiss	0351 4121040
Civitas Immobilien GmbH	Karin Socher	0351 4730900

EINSCHÄTZUNGEN	Beste bzw. teuerste Lagen, Stadtteile, Bezirke, Einkaufsstrassen						
	Exklusive und begehrte Spitzen-Bürolagen				Exklusive und begehrte Spitzen-Einkaufslagen		
Stadt	Platz 1	Platz 2	Platz 3		Platz 1	Platz 2	Platz 3
Annaberg-Buchholz	Randlagen mit Verkehrsanbindung	Innenstadtlage	-		Einkaufscenter	Marktlage	Umfeld
Aue	Altmarkt, Neumarkt	Postplatz, Goethestraße	Wettiner Straße		Altmarkt, Neumarkt	Postplatz, Goethestraße	Wettiner Straße
Bautzen	Am Gericht	Am Landratsamt	Am Kornmarktcenter		Reichenstraße und Hauptmarkt	Karl-Marx-Straße	Goschwitzstraße
Borna	Markt	Innenstadt	Geschwister-Scholl-Straße, Bahnhofstraße		Markt	Reichsstraße	Wilhelm-Külz-Straße, Bahnhofstraße, Roßmarktsche Straße
Chemnitz	Zentrum	Kaßberg	Schloßchemnitz		Chemnitz-Center	Zentrum	Sachsen-Allee
Delitzsch	Eilenburger Straße	Markt	-		Eilenburger Straße	-	-
Dresden	Innere Altstadt, Neumarkt	Königstraße, Leipziger Vorstadt, Radeberger Vorstadt, Neustadt, Blasewitz, Äußere Neustadt, Südvorstadt, Striesen	Dresden Nord, Mickten, Strehlen, Löbtau		Altstadt, Zentrum	Neustadt, Leipziger Vorstadt	Schillerplatz
Freiberg	Obermarkt	Altstadt	-		Obermarkt	Altstadt	-
Görlitz	Innenstadt	Südstadt	-		Zentrum	Innenstadt	Königshufen
Leipzig	Zentrum, Ringlage	Schleußig, Gohlis-Süd, Plagwitz, Musikviertel, Waldstraßenviertel, Grafisches Viertel, Neue Messe	Südvorstadt, Nord-Ost		Petersstraße, Grimmaische Straße, Markt	Hainstraße, Neumarkt, Reichsstraße, Hauptbahnhof, Nikolaistraße, Brühl, Ritterstraße	Ringlage, Stadtteilzentren
Markkleeberg	-	-	-		Globus Wachau	Marktkauf Markkleeberg	Rathausstraße
Meißen	-	-	-		Markt, Burgstraße	restl. Stadtgebiet	-
Oschatz	Neumarkt, Altmarkt, Lutherstraße	Altoschatzer Straße, Sporerstraße	Promenadenring		Neumarkt, Altmarkt, Lutherstraße	Altoschatzer Straße, Sporerstraße	Promenadenring
Plauen	Zentrum	Neundorf	Haselbrunn		Zentrum	Westend/Neundorf	Haselbrunn
Radebeul	-	-	-		-	-	-
Torgau	Villengürtel am Glacis	Altstadt-Gebiet	Leipziger Straße		Bäckerstraße	Leipziger Straße	Markt
Zittau	Neustadt	Markt	Süd-Ost		Toom/Rewe	Markt	Neustadt
Zwickau	-	-	-		Arcaden (Innenstadt), Innere Plauensche Straße	Hauptstraße, Marienstraße	Magazinstraße

Datenerhebung Leipzig

IVD Repräsentanz Leipzig: Koengeter Immobilien	Andreas Köngeter	0341 9837830
Hansjörg Bartsch Immobilienberatungs KG	Hansjörg Bartsch	0341 69767550
DKB Grund GmbH Leipzig	Alexander Stang	0341 711714781
Behrend Immobilienberatung	Tobias Behrendt	0341 56127720
Dr. Sieber & Partner Immobilien GmbH	Katrin Sieber	0341 2131646
FN Real Estate e.K.	Falk Naumann	0341 33203152
Immaxi Immobilien	Dennis Labe	0341 2122212
Koengeter & Krekow Immobilien GmbH	Silvio Krekow	0341 96288860
Susann Mey Immobilien	Susann Mey	034292 509 548
Poschmann Immobilien	Jürgen Poschmann	0341 6020830

Datenerhebung Leipzig

GRILL Immobilien GmbH	Thomas Grill	0341 9617266
Victor Immobilien Dienstleistungs GmbH	Victor G. Pflaumer	0341 589040
Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.	Jörg Keim	0341 2675400
WOHN-ART Leipzig Haus- und Grundstücksverwaltung	Anja Tröger	0341 4612346
Rosental Immobilien GmbH	Candy Wernecke	0341 2169022

Datenerhebung Zwickau

Deutscher IMMODOM	Veit T. Bernkopf	0375 3909696
Kirchberger Immobiliendienst	Anja Roocke	037602 674762
Heydel Immobilien	Patrick Heydel	0375 527544

PORTRAIT CHEMNITZ



„Chemnitz als Kulturhauptstadt Europas 2025 steht vor besonderen Herausforderungen, wobei sich das Baugeschehen in den nächsten Jahren noch erheblich steigern wird. Der Fokus liegt dabei auf der städtebaulichen Entwicklung von vorhandener Bausubstanz wie beispielsweise „Die Stadtwirtschaft“ und dem Schauspielhaus. Der Chemnitzer Brühl ist ein gutes Beispiel dafür, wie ein Quartier mit neuem Leben erfüllt werden kann. Der aufwendige Umbau der ehemaligen Aktienspinnerei zu einer Universitätsbibliothek wurde abgeschlossen. Im unmittelbaren Umfeld vermischen sich verschiedene Wohnformen mit Gastronomie und Gewerbe zu einem besonderen urbanen Mikrokosmos. Und es warten noch verschiedene Immobilien auf Investoren und innovative Bauherren, um sich in einem modernen Chemnitz neu in Szene setzen zu können.“

– Michael Stötzer, Bürgermeister der Stadt Chemnitz

Ihr zuverlässiger Partner vor Ort

- ✓ Immobilie kaufen
- ✓ Immobilie verkaufen
- ✓ Immobilie finanzieren

Alles aus einer Hand

DKB Grund GmbH
 Augustusburger Straße 26 • 09111 Chemnitz
 Tel. 0371 6950 5661
 chemnitz@dkb-grund.de • www.dkb-grund.de

IMMÖTEUFEL
 IMMOBILIEN CLEVER VERKAUFEN

ERIK GRUBER
 IMMOBILIENMAKLER · BEWERTER · BERATER

Neefestraße 9 • 09119 Chemnitz
 0371 . 23 55 23 13 oder 0176 . 21 23 03 75
 Fax: 0371 . 27 39 19 23
 erik.gruber@immoteufel.de
 www.immoteufel.de

CHEMNITZ 2025
 KULTURHAUPTSTADT EUROPAS

- Verkauf und Vermittlung
- kostenfreie Marktpreiseinwertung
- kostenfreie Verkaufsberatung
- kostenfreie Strategieplanung
- Immobilienverrentung
- Immobilienankauf

realis

SACHSEN

SZB • SENATOR
 Inh. Jens Zimmermann - Immobilienwirt
 Immobilien • Finanzierung

- Straße der Einheit 57
 08340 Schwarzenberg
- Tel.: 03774 20026
 Fax: 03774 23011
 Mobil: 0172 2195407
- service@szb-senator.de
 www.szb-senator.de

ivd

Chemnitz	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	243.487 245.546
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	7,50 € 6,20 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	2.200 € 2.100 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	260.000 € 250.000 €
Mietenfaktor Bestand	14 10
qualifizierter Mietspiegel	
ivd sehr gut	

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
 Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Chemnitz ist „Kulturhauptstadt Europas 2025“ und erhält dafür Fördermittel von Bund, Land und Stadt in Höhe von 65 Millionen Euro. Von diesem Titel verspricht sich Chemnitz, dass er mehrere Millionen Besucher anziehen wird. Aktuell werden deshalb drei neue Hotels gebaut: neben dem denkmalgeschützten Kino „Metropol“ entsteht ein Bed&Breakfast mit 105 Zimmern, ein Hotel mit 150-200 Zimmern soll an der Bahnhofstraße seinen Platz finden sowie ein Neubauprojekt des Immobilienentwicklers Hansa Real Estate.

Die Fördermittel fließen wiederum in das Projekt „Stadt am Fluss“, in dessen Zuge Erlebnis- und Entdeckerorte mit hoher Erholungs- und Aufenthaltsqualität entstehen sollen. So wird

das ehemalige Straßenbahndepot, in dem sich derzeit das Straßenbahnmuseum Chemnitz befindet, in einen „Garagen-Campus“ umgewandelt. Dort soll die Zukunft der Mobilität aufgezeigt werden.

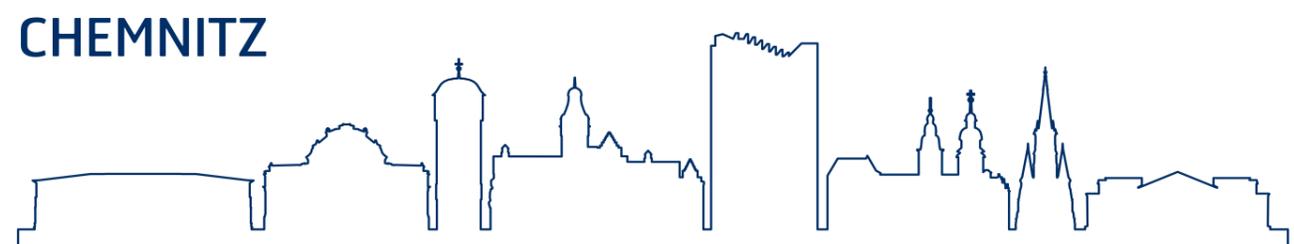
Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Chemnitz derzeit ungebrochen hoch. Aktuell sind weiterhin steigende Preise pro Quadratmeter zu verzeichnen. Altersgerechtes Wohnen steht hoch im Kurs, was auch Wohnungsgenossenschaften erkannt haben. So bieten etwa die Ahornhöfe in Chemnitz-Gablenz barrierefreies Wohnen in sogenannter „Cocooning“-Bauweise. Das heißt, durch eine geschlossene Carportanlage entlang der Grundstücksgrenze wurde ein geschützter Hofcharakter für die Bewohner der Ahornhöfe geschaffen,

mit gemeinschaftlichen Freiflächen und Sitzgelegenheiten.

An den Stadtteilrändern entstehen Luxuswohnungen für Besserverdiener oder entkernte Altbauten wie der Riemann-Bau an der Hofer Straße oder der Poelzig-Bau an der Ulmen-

straße werden neu vermietet. Neubauwohnungen sind meist größer, im Schnitt verfügen sie über 114 Quadratmeter Wohnfläche und überzeugen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Gut sanierte Altbauten werden zu erschwinglichen Mieten angeboten.

Insgesamt steht genügend bezahlbarer Wohnraum in Chemnitz zur Verfügung. Die Einwohnerzahl der Stadt ist gegenüber 2019 leicht gesunken: 243.487 Einwohner zählt Chemnitz aktuell.



PORTRAIT DRESDEN



Quelle: Velishchuk Yevhen



„Dresden ist ein wunderbarer Ort zum Leben, Arbeiten und Wohnen. Auf 328 Quadratkilometern bietet Elbflorenz alle Vorzüge einer Großstadt, eingebettet in eine atemberaubende Landschaft. Kein Wunder also, dass die Stadt prosperiert. Die lokale Immobilienwirtschaft hat die Folgen der Corona-Pandemie bisher gut bewältigen können. Wohnimmobilien bleiben stark nachgefragt. Preissteigerungen gibt es in allen Teilmärkten. Die starke Immobilienwirtschaft wiederum ist die Grundlage zur Sicherung eines vielfältigen Wohnangebots, das den Bedarfen und Wünschen der Dresdnerinnen und Dresdner gerecht wird. Gemeinsam mit den Akteuren der Immobilienwirtschaft wird es Dresden gelingen, die sozialen Herausforderungen im Bereich Wohnen anzugehen. Dazu gehört die Erweiterung des Angebots an bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnungen, insbesondere für junge Familien, an Wohnungen für ältere Menschen sowie neue Wohnangebote für die zunehmende Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen.“

– Dr. Kristin Klaudia Kaufmann, Bürgermeisterin, Beigeordnete für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen Dresden

Dresden 2021/2022 2020/2021

Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	554.907 563.011
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	9,00 € 9,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	4.200 € 3.500 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	500.000 € 450.000 €
Mietenfaktor Bestand	23 21

qualifizierter Mietspiegel



IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Dresdens Lage an der Elbe, die Nähe zur Sächsischen Schweiz und die zahlreichen kulturellen Angebote wirken als Touristenmagnet und sorgten im Jahr 2020 laut Statistischem Landesamt Sachsen für 2,6 Millionen Übernachtungen.

Gleichzeitig ist die sächsische Landeshauptstadt ein attraktiver Standort für Forschung und Industrie, nicht zuletzt dank der Technischen Universität Dresden, die 9.000 Mitarbeiter beschäftigt.

Aktuell siedeln sich große, bekannte Unternehmen in Dresden an: die Firma Bosch eröffnete im Juni 2021 ihre Chipfabrik, Jenoptik erwarb 2021 ein 24.000 Quadratmeter großes Grundstück im Airport-park, der Baubeginn soll in der zweiten Jahreshälfte 2022 erfolgen und Vodafone plant den Bau eines Entwicklungszentrums mit mehr als 200 Arbeitsplätzen.

Im innerstädtischen Bereich sowie in innenstadtnahen Stadtteilen sind zahlreiche Bauprojekte vorgesehen, weshalb dort die Einwohnerzahl künftig steigen wird. Ein Projekt ist das „Lyra-Quartier“ im Szene-Stadtteil Friedrichstadt, in welchem bis Ende 2022, 131 neue Mietwohnungen entstehen sollen.

Die SachsenEnergie AG stellte im Sommer 2021 den Rohbau der neuen gemeinsamen Hauptverwaltung - mit 900 hochmodernen Arbeitsplätzen - in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof fertig. Die „Annenhöfe“ am Postplatz, nahe des Dresdner Zwingers, bieten auf ca. 20.000 Quadratmetern innerstädtische Büro- und Dienstleistungsflächen direkt in der historischen Altstadt.

Im Dresdner Szeneviertel Äußere Neustadt entsteht das Wohnprojekt „Urban Village“, das 120 Wohnungen bereitstellt. Diese verteilen sich auf vier

Immobilien spezialisten

**WOHNEN
GEWERBE
INVESTMENT
HAUSVERWALTUNG**

DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH

Semperstraße 1
01069 Dresden
Tel. 0351 / 433130
info@der-immo-tip.de
www.der-immo-tip.de

Ihr zuverlässiger Partner vor Ort

- Immobilie kaufen
- Immobilie verkaufen
- Immobilie finanzieren

Alles aus einer Hand

DKB Grund Dresden
Wilsdruffer Straße 3 • 01067 Dresden
Tel. 0351 4443 7651
dresden@dkb-grund.de • www.dkb-grund.de

DKB Grund GmbH

Karl-Heinz Weiss
Immobilien & Wirtschaftsberatung & Handel
Vermittlung • Bewertung • Unternehmensberatung • Aus- und Weiterbildung

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilien- und Unternehmensbewertungen nach ISO/IEC EN 17024
Zertifizierter Immobilienmakler nach DIN EN 15733

Wilhelm-Franke-Straße 18 - 01219 Dresden
☎ 0351-479 46070, ☎ 0351-479 46072
E-Mail: info@weiss-immobilie.de www.weiss-immobilie.de

BTI Dr. Thomas Immobilien GmbH
www.drthi.de | 02763 Zittau | info@drthi.de

der zuverlässige Partner rund um Ihre Immobilie

Neustadt 34 Immobilienvermittlung
• Ein- und Mehrfamilienhäuser
• Eigentumswohnungen
• Mietwohnungen und -häuser
• Bauland und andere Grundstücke

Neustadt 10 Hausverwaltung
• Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern
• Verwaltung nach WEG
• Hausmeisterdienst
• Grundstückspflege

Versicherungsmakler
• Finanzierungsvermittlung

Wertgutachten

03583 / 5714-0
03583 / 79666-0

immowelt Platin Partner

ivd IDB Immobilien
Katrin Konavec
Ihr Makler für Wohnimmobilien

Immobilienvermittlung von:
▶ Ein- und Mehrfamilienhäusern
▶ Eigentumswohnungen
▶ Mietwohnungen
▶ Bauland

Poisentalstraße 27 Telefon: 0351 6526351 katrinkonavec@idb-immobilien.de
01705 Freital Mobil: 0171 1488554 www.idb-immobilien.de

Stadtvielen und zwei Gebäuderiegel, die durch einen begrünten Innenhof miteinander verbunden sind. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sollen eine hochwertige Ausstattung mit Einbauküche bieten, das Wohnprojekt wird im

KfW 55-Energieeffizienzstandard errichtet und verfügt über ein modernes Energiekonzept. Aufgrund der Bautätigkeit in der Innenstadt sowie den innenstadtnahen

Stadtteilen ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl dort künftig steigen wird. Mit einem Bevölkerungsrückgang ist hingegen in folgenden Stadtteilen zu rechnen: in Prohlis und Gorbitz.

PORTRAIT LEIPZIG



„Eine möglichst ausgeglichene Entwicklung sozialer, ökologischer und ökonomischer Rahmenbedingungen, auch unter herausfordernden Verhältnissen, ist eine der zentralen Aufgaben von Wirtschaft, Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft. Gerade vor diesem Hintergrund haben die Akteure in Leipzig jedoch ihre Leistungsfähigkeit bewiesen – ein Aspekt, der uns zuversichtlich in die Zukunft blicken lässt. Das gilt insbesondere für die gemeinsame Aufgabe von Verwaltung, Politik und Immobilienwirtschaft: den Erhalt und Ausbau bezahlbaren Wohnraums – bedarfsgerecht für alle gesellschaftliche Gruppen. Mit unseren Partnern wollen wir uns weiter dafür einsetzen, die Qualitäten Leipzigs als lebenswerte, grüne Stadt der kurzen Wege zu erhalten und auszubauen.“

– Thomas Dienberg, Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig

Leipzig	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	597.215 601.083
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	9,30 € 8,70 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	3.950 € 3.400 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	395.000 € 345.000 €
Mietenfaktor Bestand	27 24,75
qualifizierter Mietspiegel	
ivd sehr gut	

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Leipzig ist eine pulsierende Stadt, in der neue Projekte und Wohnideen umgesetzt werden. So investiert die Beiersdorf AG rund 220 Millionen Euro in den Neubau eines hochmodernen Produktionszentrums. Dieses soll Ende 2022 in Betrieb genommen werden, bereits im Dezember 2020 begannen die vorbereitenden Maßnahmen. Der Kosmetikonzern will darüber hinaus 170 Millionen Euro in den Bau eines Hubs in direkter Nachbarschaft zum Werk investieren. Für dieses strebt das Unternehmen einen CO₂-neutralen operativen Betrieb sowie eine einschlägige Nachhaltigkeits-Zertifizierung an. Auch der Flughafen Leipzig-Halle, der viertgrößte Cargo-Hub Europas und der zweitgrößte in Deutschland, soll weiter ausgebaut werden: unter anderem plant DHL die Erweiterung des Logistik-Drehkreuzes von 60 auf etwa 90 Flugzeug-Stellplätze. Insgesamt werden 500 Millionen Euro in den Flug-

hafen investiert, 90 Millionen allein in die Sanierung einer der beiden Start- und Landebahnen. Passend zum Wachstum der Stadt entstehen zudem neue interessante Wohngebiete. Für das Löwitz Quartier am Westlichen Bahnhof ist eine Nutzungsmischung aus Büroflächen, zu denen auch ein 13-stöckiger Büroturm zählen, Hotels, Flächen für Einzelhandel und Gastronomie sowie Räumlichkeiten für Kita (90 Plätze) und Schulkinder (fünfzügiges Gymnasium mit Turnhalle) vorgesehen. Eine hochwertige städtebauliche Quartiersentwicklung ist für das 52.000 Quadratmeter große Areal „Quartier Kristallpalast“ geplant. Dort sollen Wohnungen, Büros, Einzelhandel, Hotels, Gastronomie sowie Mikro- und Studentenapartments nebeneinander Platz finden. Die Projekte „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“ und „Eutritzscher Freiladebahnhof“ werden weiterentwickelt und umgesetzt. Für

ivd **KOENGETER**
IMMOBILIEN

Ihr Premiummakler für Leipzig und Markkleeberg
Ihr Kapital in den besten Wänden! www.wir-lieben-leipzig.de

Ihr zuverlässiger Partner vor Ort

- Immobilie kaufen
- Immobilie verkaufen
- Immobilie finanzieren

Alles aus einer Hand

DKB Grund Leipzig
Burgplatz 2 • 04109 Leipzig
Tel. 0341 71171 4781
leipzig@dkb-grund.de • www.dkb-grund.de

DKB Grund GmbH

Verwaltung · Vermietung · Beratung · Schulung

DOMUS
Hausverwaltung GmbH

Heike Weimann

Ferdinand-Lassalle-Straße 15
04109 Leipzig

Telefon: (0341) 216 90 61
Telefax: (0341) 216 90 99
E-Mail: info@domus-leipzig.de
Internet: www.domus-leipzig.de

ivd

Wir sind Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

FN REAL ESTATE

WIR SIND IHRE EXPERTEN FÜR VERKAUF, VERMIETUNG UND PROJEKTENTWICKLUNG

Vertrieb und professionelles Marketing für Ihr Projekt in ganz Mitteldeutschland

- Neubau
- Denkmal
- Bestand
- Grundstücke
- Wohnungsbau

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wir helfen Ihnen gern weiter.
Tel.: 0341 33203153 | info@fn-real-estate.de | www.fn-real-estate.de

einfach wohlfühlen **ivd**

ROSENAL IMMOBILIEN GMBH

Ihr Ansprechpartner:
Candy Wernecke

Ferdinand-Lassalle-Straße 15
04109 Leipzig

Mobil: 0173 - 682 51 25
Telefon: 0341 - 216 90 33
Telefax: 0341 - 216 90 99
info@rosental-immobilien.de
www.rosental-immobilien.de

Wir sind Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

SUSANN MEY
IMMOBILIEN

Susann Mey
Immobilienmaklerin (IHK)

August-Bebel-Straße 41
04824 Beucha

Tel.: 034292 / 50 95 48
Fax: 034292 / 50 95 49
Mobil: 0151 / 20 51 19 55
kontakt@makler-mey.de
www.meyimmo.de

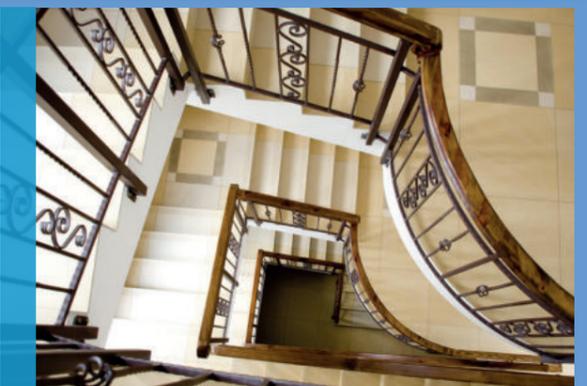
Mitglied im **ivd**

ImmplanoPro
GmbH

Wir entwickeln leere Flächen zum Bauland

0341 / 52 02 95 91

ImmplanoPro GmbH
04158 Leipzig | www.immplanopro.com/Verkäufer
Grundstücke - Immobilien - Projektentwicklung



den Bayrischen Bahnhof sind 1.600 Wohnungen für 2.700 Einwohner geplant, bis Mitte 2022 sollen zudem die Grundschule an der Kurt-Eisner-Stra-

ße sowie 330 Kitaplätze entstehen. Ein öffentlicher Stadtteilpark samt ausgebautem Radweg ist ebenfalls vorgesehen. Beim Eutritzscher Freiladebahn-

hof handelt es sich um ein 25 Hektar großes Gebiet, das derzeit brach liegt, in dem ein neuer Stadtteil entstehen soll.

PORTRAIT ZWICKAU



„Als gebürtige Dresdnerin, und nach Stationen in Bayreuth und Leipzig, verschlug es mich 2003 zunächst beruflich nach Zwickau. Diese Stadt hat mich schnell fasziniert: Eine kleine Großstadt, die viele Vorteile und Annehmlichkeiten bietet. Zu diesen gehören etwa der bezahlbare Wohnraum sowohl in sanierten Alt- als auch in modernen Neubauten, das hervorragende Betreuungsangebot in den Kindertageseinrichtungen oder die kulturelle Vielfalt. Zwickau ist aber auch ein attraktiver Bildungs- und Wirtschaftsstandort. Die Westsächsische Hochschule und die Volkswagen Sachsen GmbH mit ihrem Werk in unserer Stadt, Vorreiter in der E-Mobilität, belegen dies beispielhaft.“

– Constance Arndt, Bürgermeisterin der Stadt Zwickau

Zwickau	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	87.005 89.551
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- -
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- 1.300 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	200.000 175.000 €
Mietenfaktor Bestand	12 12
einfacher Mietspiegel	
ivd	gut

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Auch 2021 hat die Corona-Pandemie leider im Baubereich wieder ihre Spuren hinterlassen. Städte und Gemeinden sowie private Bauherren mussten sich mit Verzögerungen und Verteuerungen im Baublauf auseinandersetzen.

Auch die Beeinträchtigungen für Kinder und Jugendliche, Stichwort Kita- und Schulschließungen, sind verstärkt und richtigerweise in den Focus geraten.

Umso mehr sind die Städte und Gemeinden sowie private Schulträger gefordert, in der Corona-Pandemie die (Lern-) Bedingungen für Kinder und Jugendliche in Schulen und Kitas zu verbessern. Dank Fördermitteln von Bund und Land hält Zwickau die Investitionstätigkeit in diesen Einrichtungen

auf einem hohen Niveau. Dies ist auch ein Bekenntnis zur Kinder- und Jugendfreundlichkeit der Stadt Zwickau. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist nach wie vor anhaltend hoch. Wohnungsbaustandorte sind „ausgebucht“, bevor überhaupt Baurecht besteht. Wegen der anhaltenden Nachfrage und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung wird derzeit die Wohnbedarfs- und Wohnbauflächen-Prognose aus dem Jahr 2017 aktualisiert.

Die Städtebauförderung wurde bundesweit mit den nunmehr drei Programmen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ neu geordnet. Seit 1993 engagiert sich Zwickau in der Städtebauförderung und hat bis zum Jahr 2020 über 243 Mio.

Unser Herz schlägt für

Immobilien

Bewertung - Beratung - Verkauf - Vermietung

Für mich sind Immobilien mehr als vier Wände mit einem Dach, Immobilien sind Orte, an denen gelebt wird - LEBENS-RÄUME. Wenn Sie sich für eine Wohnung oder ein Haus entscheiden, möchten Sie sich und Ihrer Familie ein sicheres zu Hause schaffen. Und ich möchte für Sie, dass daraus eine gute Geschichte wird.

Dafür arbeite ich und bin Maklerin aus Leidenschaft.
Anja Roocke, Dipl.-Betriebswirt (BA) Immobilien

Bahnhofstraße 6 · 08107 Kirchberg
☎ 037602 674762
☎ 0172 370 18 21
✉ info@kirchberger-immobilien.de

Sie finden uns auch auf Facebook, jetzt abonnieren!
www.kirchberger-immobilien.de

- Verkauf und Vermittlung
- kostenfreie Marktpreiseinwertung
- kostenfreie Verkaufsberatung
- kostenfreie Strategieplanung
- Immobilienverrentung
- Immobilienankauf

www.realis-zwickau.de
 0375 210 988 80

Sie möchten verkaufen?

WIR HABEN DIE INTERESSENTEN!

Bei uns erwartet Sie ein engagiertes und kompetentes Team mit über 30 Jahren Erfahrung in Zwickau und Umgebung. Verkaufen und Vermieten ist unser Tagesgeschäft, das wir mit Entscheidungskraft, Seriosität und Diskretion zur Zufriedenheit unserer Kunden ausführen.

IMMODOM

Ihr freundliches Maklerhaus in Zwickau
Veit T. Bernkopf, Immobilienkaufmann

Deutscher IMMODOM
Scheringerstraße 13/15 | 08056 Zwickau
☎ 0375 390 96 96
☎ 0160 939 040 92
✉ info@immodom.de

Sie finden uns auch auf Facebook, jetzt abonnieren!
www.immodom.de

Euro (Bund, Land, Kommune) in öffentliche und private Projekte umgesetzt. Entsprechende Anträge für die Folgejahre sind und werden weiter gestellt. Auch am diesjährigen bundesweiten Tag der Städtebauförderung hat sich Zwickau wieder beteiligt. In der letzten Ausgabe des IVD Preisspiegels wurde über den Ausbau des VW Werkes in Zwickau-Mosel zum europäi-

schen E-Antriebs-Kompetenzzentrum informiert. Auch im Zusammenhang damit steht das Elektromobilitätskonzept, welches der Zwickauer Stadtrat im Juni 2021 beschlossen hat. Alle Kommunen stehen vor der Herausforderung, den urbanen Verkehr nachhaltig fortzuentwickeln und zu lenken. Ein Baustein davon, nämlich die Ladeinfrastruktur, ist eine Heraus-

forderung für Kommunen, Wohnungsunternehmen und private Bauherren. Angesichts des von vielen Automobilherstellern angekündigten Aus für Verbrennungsmotoren, ist es eine Frage der Zeit, wann die Errichtung von Ladeinfrastruktur zumindest bei Neubauvorhaben eine Pflicht wird.

TENDENZEN SACHSEN – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)

Annaberg- Buchholz	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	19.388 20.096
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	7,00 € -
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	2.300 € -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	220.000 € 180.000 €
Mietenfaktor Bestand	- 12
kein Mietspiegel	
ivd gut	

Aue	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Eingemeindung	19.986 20.295
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	5,00 € 5,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	750 € 1.800 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	150.000 € 120.000 €
Mietenfaktor Bestand	8 10
kein Mietspiegel	
ivd gut	

Bautzen	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	37.966 38.888
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	6,50 € 6,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	2.300 € 2.200 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	280.000 € 250.000 €
Mietenfaktor Bestand	15 12
qualifizierter Mietspiegel	
ivd gut	

Görlitz	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	55.583 56.364
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	6,00 € 5,50 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	1.500 € -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	180.000 € 150.000 €
Mietenfaktor Bestand	14 12
kein Mietspiegel	
ivd gut	

Markkleeberg erstmalig erfasst	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	24.586 -
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- -
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	4.500 € -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	650.000 € -
Mietenfaktor Bestand	27 -
kein Mietspiegel	
ivd sehr gut	

Meißen	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	28.153 28.710
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	6,00 € 5,50 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	275.000 € 335.000 €
Mietenfaktor Bestand	16 16
qualifizierter Mietspiegel	
ivd gut	

Borna	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	19.075 19.863
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	6,00 € 6,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	1.400 € 1.400 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	140.000 € 160.000 €
Mietenfaktor Bestand	12 9
kein Mietspiegel	
ivd mittel	

Delitzsch	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	24.782 24.748
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	8,00 € 6,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	1.200 € -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	260.000 € 180.000 €
Mietenfaktor Bestand	12 10
kein Mietspiegel	
ivd gut	

Freiberg	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	39.872 40.448
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- 7,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- 1.600 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	- 250.000 €
Mietenfaktor Bestand	- 11
qualifizierter Mietspiegel	
ivd -	

Oschatz	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	13.892 14.081
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- -
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	- 125.000 €
Mietenfaktor Bestand	- 7
kein Mietspiegel	
ivd -	

Plauen	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	63.706 64.480
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	4,90 € 4,80 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	185.000 € 180.000 €
Mietenfaktor Bestand	- 8
kein Mietspiegel	
ivd gut	

Radebeul erstmalig erfasst	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	33.935 -
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- -
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	- -
Mietenfaktor Bestand	25 -
kein Mietspiegel	
ivd gut	

TENDENZEN SACHSEN – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)

Schwarzenberg	2020/2021 2019/2020	Torgau	2021/2022 2020/2021	Zittau	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	16.344 16.781	Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	19.700 19.854	Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	24.588 24.995
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	5,85 € 5,85 €	Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	5,50 € 5,00 €	Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	5,00 € 5,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	950 € 950 €	Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	1.000 € -	Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	134.000 € 134.000 €	Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	150.000 € 120.000 €	Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	150.000 € 120.000 €
Mietenfaktor Bestand	7,9 7,9	Mietenfaktor Bestand	12 12	Mietenfaktor Bestand	11 8
kein Mietspiegel		kein Mietspiegel		kein Mietspiegel	
ivd mittel		ivd gut		ivd sehr gut	

Hummelsheim Immobilien GmbH
Verwaltung · Vermietung · Beratung · Schulung

Prof. Rainer Hummelsheim
Ferdinand-Lassalle-Straße 15
04109 Leipzig
Telefon: (0341) 216 90 77
Telefax: (0341) 216 90 99
E-Mail: info@hummelsheim-leipzig.de
Internet: www.hummelsheim-leipzig.de

ivd
Wir sind Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

Zum Hausflippen!

So schnell macht unsere Immobilienfinanzierung glücklich.

Kurzfristige Beratungstermine

Schnelle Rückmeldung und Zusage

Über 400 Banken im Vergleich

Persönliche Beratung:

vor Ort, per
Telefon, E-Mail
und Video

Vor Ort und bundesweit
an rund 250 Standorten.



Ihre Spezialisten vor Ort

Kontakt Daten zu unseren Standorten in Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie weiteren Standorten außerhalb der Region finden Sie unter:

www.drklein.de/berater-vor-ort

DR. KLEIN

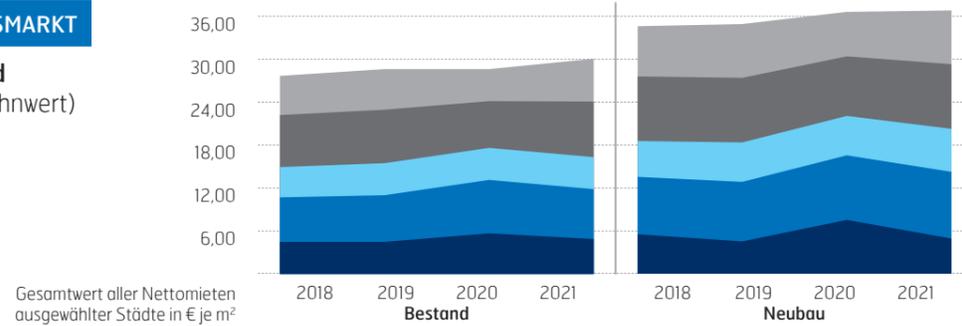
Die Partner für Ihre Finanzen.

SACHSEN IN DER ENTWICKLUNG 2018 - 2021

ENTWICKLUNG WOHNUNGSMARKT

Preisentwicklung Bestand und Neubau (mittlerer Wohnwert)

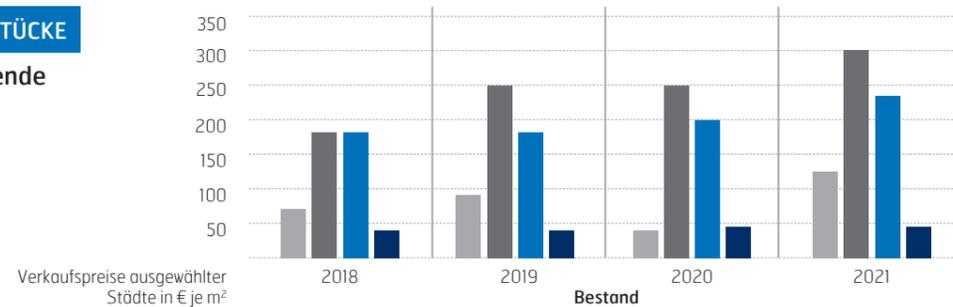
- Chemnitz
- Dresden
- Görlitz
- Leipzig
- Plauen



ENTWICKLUNG BAUGRUNDSTÜCKE

Preisentwicklung freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage)

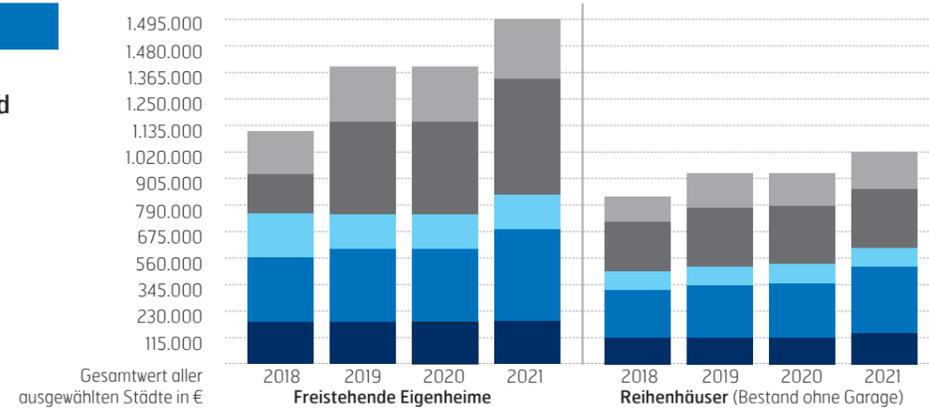
- Chemnitz
- Dresden
- Leipzig
- Plauen



ENTWICKLUNG HÄUSER

Preisentwicklung freistehende Eigenheime und Reihenhäuser (mittlerer Wohnwert)

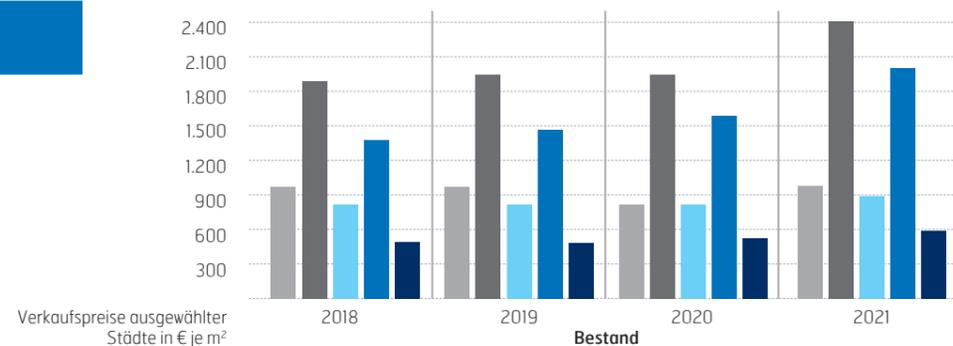
- Chemnitz
- Dresden
- Görlitz
- Leipzig
- Plauen



ENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN

Preisentwicklung Bestand (mittlerer Wohnwert)

- Chemnitz
- Dresden
- Görlitz
- Leipzig
- Plauen

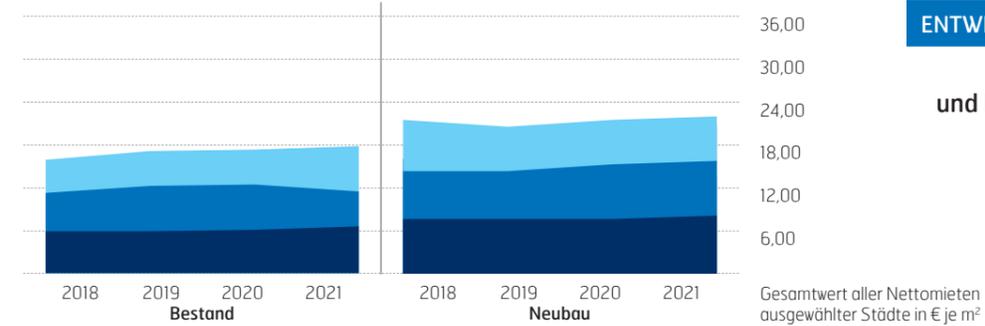


SACHSEN-ANHALT IN DER ENTWICKLUNG 2018 - 2021

ENTWICKLUNG WOHNUNGSMARKT

Preisentwicklung Bestand und Neubau (mittlerer Wohnwert)

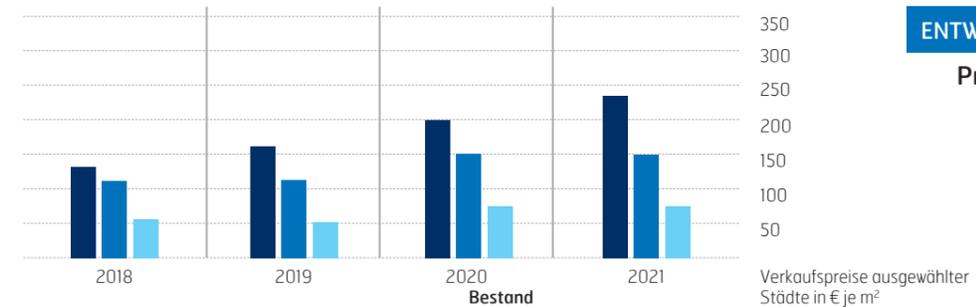
- Magdeburg
- Halle
- Dessau-Roßlau



ENTWICKLUNG BAUGRUNDSTÜCKE

Preisentwicklung freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (mittlere Wohnlage)

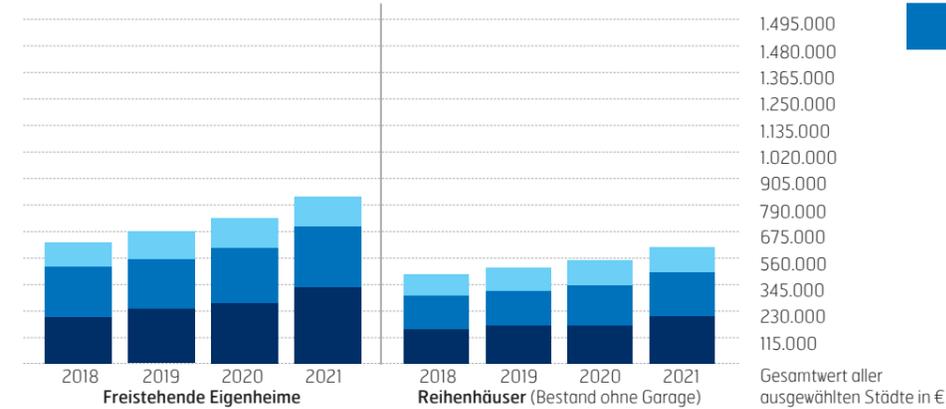
- Magdeburg
- Halle
- Dessau-Roßlau



ENTWICKLUNG HÄUSER

Preisentwicklung freistehende Eigenheime und Reihenhäuser (mittlerer Wohnwert)

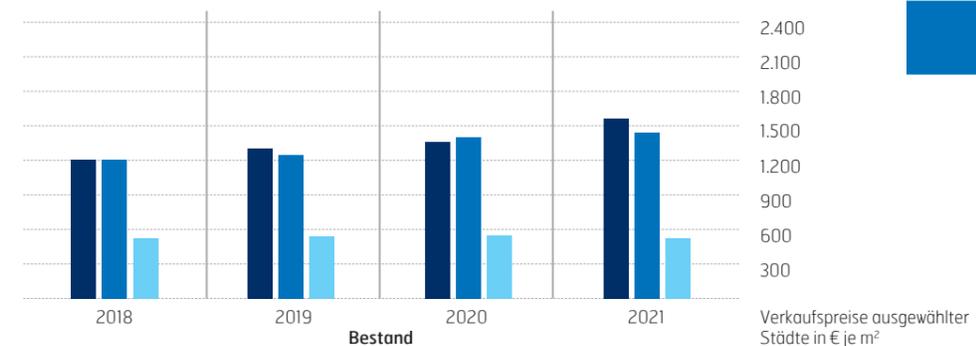
- Magdeburg
- Halle
- Dessau-Roßlau



ENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN

Preisentwicklung Bestand (mittlerer Wohnwert)

- Magdeburg
- Halle
- Dessau-Roßlau



SACHSEN-ANHALT MODERN

Wohnraum altersgerecht umbauen, energetische Modernisierungsmaßnahmen umsetzen, Wohnqualität verbessern: Aus Landesmitteln des „Fonds Wohnraumförderung Sachsen-Anhalt“ bietet die **Investitionsbank** zinsgünstige Darlehen zur langfristigen Finanzierung von Maßnahmen an selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden an.

Wer wird gefördert?

- Privatpersonen und private Vermieter
- gewerbliche Vermieter/Wohnungsunternehmen

Was wird gefördert?

- altersgerechtes Umbauen
- energieeffiziente Sanierung

- allgemeine Modernisierung, einschließlich ggf. Objekterwerb (nur in Kombination mit altersgerechtem Umbau und/oder energieeffizienter Sanierung möglich)

Ihre Vorteile

- Annuitätendarlehen bis zur vollen Höhe des Finanzierungsbedarfs

- max. 50.000 Euro pro Wohneinheit je Programmteil
- Mindestdarlehenshöhe 10.000 Euro

Kontakt

Service-Hotline: 0800 56 007 57

Sprechzeiten

Mo - Do: 8:00 bis 18:00 Uhr
Fr: 8:00 bis 15:00 Uhr

MIETEN IN DEUTSCHLAND STEIGEN WEITER

Entwicklung ausgewählter Indizes für Wohnkosten Deutschland (in Punkten)



Juni 2015 = 100

Quelle: Statistisches Bundesamt



statista

IMMOBILIENMARKT

SACHSEN-ANHALT



Thomas Webel

KURZEINSCHÄTZUNG DES BUNDESLANDES SACHSEN-ANHALT

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser!

Gutes Wohnen ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass sich die Menschen in ihrer Heimat wohlfühlen. Deshalb müssen wir gemeinsam die Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass überall im Land ausreichend Wohnraum entsprechend den individuellen Möglichkeiten und Ansprüchen verfügbar ist. Wohnraum, der bedarfsgerecht, modern und bezahlbar ist.

Dafür ist eine kontinuierliche Beobachtung und Analyse des Immobilienmarktes Voraussetzung. Deren Ergebnisse zum aktuellen Geschehen vor Ort, zu bestehenden Problemen, aber auch Entwicklungstrends, die sich abzeichnen, geben der Landespolitik wichtige Impulse.

Beispielsweise zeigt der neue IVD-Preisspiegel deutlich, dass der Immobilienmarkt auch in den Grund- und Mittelzentren des Landes deutlich an Fahrt aufgenommen hat. Hier besteht offensichtlich zunehmender Bedarf an modernem Wohnraum, zu bezahlbaren Mieten.

Dem tragen wir aktuell mit dem gerade aufgelegten Förderprogramm „Sachsen-Anhalt MIETWOHNUNGSBAU“ Rechnung. Damit werden der Neubau von Mietwohnungen in vorhandenen Baulücken, Ersatzneubauten nach einem Abriss oder die Sanierung von auffälligen Gebäuden finanziell unterstützt.

Angesprochen sind sowohl private, als auch gewerbliche Vermieter. Wer in Barrierefreiheit und Energieeffizienz über die Standards hinaus investiert,

bekommt einen zusätzlichen Bonus. Ein wesentliches Förderziel besteht darin, die Innenstädte und Ortskerne als Wohnstandorte weiter zu beleben. Positiver Nebeneffekt: durch das Förderangebot des Landes werden solche Grundstücke und Objekte auch auf dem Immobilienmarkt wieder interessanter.

Dazu und zu den vielen wichtigen Themen rund um den Immobilienmarkt bleiben wir mit dem IVD Mitte-Ost weiter im Dialog.

Thomas Webel
Minister für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt



Boltze Immobilien
Inh. Kevin Wagner

VERKAUF - VERMIETUNG - VERWALTUNG

Domplatz 21, 06618 Naumburg (Saale)
Telefon: +49 3445 266066
Telefax: +49 3445 266067
E-Mail: info@boltze-immobilien.de
Internet: www.boltze-immobilien.de



WOHNUNGSMARKT	Wohnungsmieten - Wiedervermietung/Neuvertragsmiete - Nettomieten € je m ² Wohnfläche mtl.								
	Bestand				Neubau				
Stadt	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert		mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzenmiete für Objekt in Toplage
Aschersleben	4,00	4,50	5,00	6,50		-	6,50	7,50	7,50
Dessau	4,50	5,00	5,50	6,00		6,50	7,00	8,00	11,00
Halle (Saale)	4,20	6,50	8,00	9,50		8,00	9,00	11,00	12,50
Lutherstadt Wittenberg	4,10	5,10	6,00	6,80		6,30	6,80	7,30	9,50
Magdeburg	5,30	6,70	8,00	9,00		8,50	10,00	13,00	16,00
Merseburg	4,70	5,50	6,00	7,00		6,50	8,00	9,00	10,00
Naumburg	4,70	5,20	5,70	6,20		6,70	7,20	7,70	8,40
Oschersleben	4,00	5,50	6,00	6,50		5,50	5,50	6,80	8,20
Sangerhausen	4,50	5,00	6,50	7,50		-	7,50	8,50	9,00
Schönebeck	4,50	5,00	6,00	6,75		-	-	-	8,50
Stendal	5,00	5,80	6,50	7,00		6,00	7,00	8,50	10,00
Wernigerode	4,50	5,50	7,00	9,50		-	7,00	10,00	-
Zeitz	4,20	4,60	4,90	5,50		4,40	5,00	6,00	8,00

BAUGRUNDSTÜCKE	Baugrundstücke Verkaufspreise in € je m ²							
	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (ca. 600-800 m ²)			Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)				
Stadt	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage		mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage	
Aschersleben	65,00	80,00	110,00		65,00	85,00	120,00	
Dessau	75,00	100,00	140,00		-	-	-	
Halle (Saale)	150,00	220,00	310,00		280,00	500,00	750,00	
Lutherstadt Wittenberg	44,00	68,00	98,00		42,00	58,00	68,00	
Magdeburg	230,00	290,00	390,00		350,00	350,00	450,00	
Merseburg	65,00	75,00	120,00		60,00	75,00	100,00	
Naumburg	85,00	135,00	200,00		120,00	175,00	205,00	
Oschersleben	65,00	70,00	75,00		-	-	-	
Sangerhausen	-	80,00	120,00		-	80,00	120,00	
Schönebeck	55,00	70,00	90,00		-	-	-	
Stendal	120,00	160,00	220,00		90,00	120,00	150,00	
Wernigerode	150,00	200,00	250,00		130,00	-	200,00	
Zeitz	35,00	60,00	100,00		-	-	-	

HÄUSER	Eigenheime (bezugsfrei) Gesamtpreis in €										
	Freistehende Eigenheime					Reihenhäuser Mittelhaus ohne Garage - Bestand			Reihenhäuser Mittelhaus ohne Garage - Neubau		
Stadt	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert		einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Aschersleben	85.000	130.000	185.000	250.000		85.000	115.000	160.000	-	-	-
Dessau	110.000	150.000	240.000	350.000		95.000	135.000	180.000	-	-	-
Halle (Saale)	210.000	300.000	430.000	680.000		180.000	230.000	290.000	-	360.000	420.000
Lutherstadt Wittenberg	110.000	150.000	180.000	240.000		95.000	125.000	155.000	160.000	170.000	235.000
Magdeburg	250.000	380.000	500.000	600.000		190.000	250.000	310.000	-	360.000	400.000
Merseburg	150.000	190.000	280.000	350.000		130.000	150.000	180.000	150.000	170.000	200.000
Naumburg	125.000	175.000	260.000	330.000		100.000	130.000	160.000	150.000	170.000	190.000
Oschersleben	50.000	100.000	150.000	250.000		50.000	100.000	150.000	-	-	-
Sangerhausen	-	250.000	375.000	480.000		85.000	100.000	125.000	100.000	115.000	145.000
Schönebeck	45.000	80.000	125.000	150.000		40.000	65.000	100.000	-	-	-
Stendal	330.000	420.000	450.000	500.000		90.000	120.000	160.000	260.000	280.000	320.000
Wernigerode	220.000	300.000	400.000	500.000		180.000	220.000	250.000	-	350.000	-
Zeitz	80.000	140.000	190.000	280.000		80.000	130.000	160.000	-	-	-

EIGENTUMSWOHNUNGEN UND RENDITEOBJEKTE	Eigentumswohnungen Verkaufspreis in € je m ² Wohnfläche									Renditeobjekte Vielfaches der Jahresnettomiete (nicht Geschäftshäuser)		
	Bestand					Neubau						
Stadt	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert		mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzen- kaufpreis	mittel	gut	Spitzenfaktor
Aschersleben	400,00	750,00	1.000,00	1.200,00		-	-	-	-	10	12	14
Dessau	350,00	550,00	1.000,00	1.400,00		-	-	-	-	8	12	16
Halle (Saale)	1.000,00	1.450,00	3.300,00	3.400,00		-	3.300,00	3.600,00	4.300,00	18	23	26
Lutherstadt Wittenberg	350,00	560,00	700,00	1.100,00		950,00	1.150,00	1.400,00	1.600,00	10	12	15
Magdeburg	1.200,00	1.600,00	2.100,00	2.900,00		kA.	3.800,00	4.200,00	6.000,00	20	24	29
Merseburg	800,00	1.000,00	1.200,00	1.400,00		1.900,00	2.200,00	2.500,00	3.000,00	14	16	20
Naumburg	500,00	750,00	1.050,00	1.200,00		1.100,00	1.500,00	1.900,00	2.500,00	11	12,50	15
Oschersleben	300,00	500,00	650,00	750,00		-	-	-	-	10	13	14
Sangerhausen	500,00	750,00	1.500,00	1.750,00		-	1.500,00	2.000,00	2.350,00	12	14	18
Schönebeck	550,00	700,00	900,00	1.100,00		-	-	-	-	9	11	14
Stendal	900,00	1.000,00	1.000,00	1.200,00		1.400,00	1.800,00	2.000,00	250.015,00	15	18	20
Wernigerode	1.200,00	1.500,00	2.000,00	2.500,00		-	2.700,00	3.200,00	4.000,00	15	18	22
Zeitz	400,00	500,00	700,00	900,00		-	-	-	3.100,00	7	9	11

LADENMIETEN	Ladenmiete Netto in € je m ² mtl.										
	Geschäftskern				Nebenkern						Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
	1a-Lage		1b-Lage		1a-Lage		1b-Lage				
Stadt	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	klein bis ca. 60 m ²	groß ab ca. 150 m ²	
Aschersleben	10,00	6,55	3,50	-	-	-	-	-	-	-	
Dessau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Halle (Saale)	39,00	21,00	9,00	7,00	9,00	6,00	6,00	4,00	55,00		
Lutherstadt Wittenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Magdeburg	25,00	22,00	10,00	7,00	10,00	6,50	5,50	3,00	68,00		
Merseburg	7,00	6,50	6,00	5,00	6,00	5,00	5,00	4,00	8,50		
Naumburg	11,00	9,00	7,00	5,00	7,00	5,00	6,00	4,00	16,00		
Oschersleben	8,00	6,00	6,00	3,00	5,00	3,00	-	-	9,50		
Sangerhausen	5,00	5,00	2,50	2,50	-	-	-	-	-		
Schönebeck	6,50	5,50	5,50	4,50	5,50	4,50	4,5	3,50	-		
Stendal	15,00	10,00	10,00	6,00	6,00	5,00	-	-	-		
Wernigerode	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Zeitz	7,00	5,80	4,50	4,50	-	-	-	-	-		

BÜROMIETEN	Büromieten Netto in € je m ² mtl.			
	einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert	Spitzenmiete
Aschersleben	3,50	4,50	5,56	6,00
Dessau	-	-	-	-
Halle (Saale)	4,00	6,00	9,00	11,50
Lutherstadt Wittenberg	4,50	4,80	6,10	6,70
Magdeburg	3,80	5,80	8,50	12,75
Merseburg	5,00	5,50	6,75	10,00
Naumburg	4,50	5,50	7,00	10,00
Oschersleben	-	-	-	-
Sangerhausen	1,50	2,50	3,00	5,00
Schönebeck	3,00	4,00	5,00	-
Stendal	5,50	6,00	8,00	9,00
Wernigerode	4,50	7,00	10,00	15,00
Zeitz	4,00	4,40	5,10	-

BAUGRUNDSTÜCKE IM GEWERBEGEBIET	Baugrundstücke im Gewerbegebiet Verkaufspreis in € je m ² inkl. Erschließungskosten ohne Subventionen		
	GFZ 1,0- einfacher Nutzwert	GFZ 2,0- mittlerer Nutzwert	GFZ 3,0- guter Nutzwert
Aschersleben	-	-	-
Dessau	-	-	-
Halle (Saale)	40,00	60,00	80,00
Lutherstadt Wittenberg	12,00	15,00	19,00
Magdeburg	11,00	25,00	40,00
Merseburg	30,00	45,00	55,00
Naumburg	15,00	25,00	50,00
Oschersleben	-	9,50	-
Sangerhausen	12,00	20,00	25,00
Schönebeck	-	-	-
Stendal	-	-	-
Wernigerode	-	-	-
Zeitz	-	-	-

EINSCHÄTZUNGEN	Einschätzung am Berichtsort									
	Immobilienwirtschaftliche Situation			Leerstand			Exklusive und begehrte Spitzen-Wohnlagen			
Stadt	aktuell (Stand: 2021)	nächstes Jahr	nächsten 5 Jahre	Wohnen bis %	Büros bis %	Läden bis %		Platz 1	Platz 2	Platz 3
Aschersleben	gut	gut	mittel	-	-	-		Wohnanlagen Auf der Burg	Musikerviertel	Zipfelmarkt
Dessau	gut	mittel	mittel	-	-	-		Dessau Ziebigk	Dessau Cochstedt	Dessau Süd
Halle (Saale)	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Lutherstadt Wittenberg	gut	gut	gut	8	25	40		Stadtrandsiedlung	Lerchenberg-Siedlung	Elstervorstadt
Magdeburg	gut	gut	gut	8	7,5	8		Alter Elbebahnhof, Stadtfeld-Ost, Altstadt, Lennéviertel, Domquartier	Werder, Nordwest, Elbverlauf, Hopfengarten	Herrenkrug, Ost-Cracau, Buckau
Merseburg	sehr gut	gut	gut	3	10	8		Merseburg-Meuschau, Geusa	Rheinstraße, Am Goldgraben	Am Stadtpark, Hohendorfer Marke, Fliegerstädtchen
Naumburg	gut	gut	gut	5	9	13		Bürgergartenviertel	Seyfahrtstraße, Siedlungsviertel, Spechsort	Burgstraße, August-Bebel-Straße, Köseener Straße
Oschersleben	gut	gut	gut	10	10	20		Seehäuser Weg, Damaschkeweg	Emmeringen, Breitscheidstraße	Sachsenland, Zentrum
Sangerhausen	gut	gut	gut	2	50	30		-	-	-
Schönebeck	gut	gut	gut	-	-	-		Bad-Salzellen	Elbnähe	-
Stendal	sehr gut	sehr gut	-	-	-	-		Altstadtkern, City	Villenviertel	Schadewachten
Wernigerode	sehr gut	gut	gut	4	10	20		Hochlagen mit Schlossblick	Zentrum	Stadtteil Hasserode
Zeitz	mittel	gut	gut	20	25	25		Bornpromenade, Humboldtstraße, Agricolastraße, Schwanenteich	Kaltefeld, Bergsiedlung, Neumarkt	OT Theißen, OT Kretzschau, Elsterhang

Datenerhebung Halle (Saale)

IVD Repräsentanz Halle: Radde-Immobilien	Dirk Radde	0345 5216980
Wohnungszentrale	Jörg-Michael Meyer	0345 2090999
immoHAL-Immobilienberatungs- und Vertriebs GmbH	Ralf Bauer	0345 520490
aProske Consulting	Andreas Proske	0345 2003260
DKB Grund GmbH	Angela Duda	0345 4704075771
Lutz Rommerskirch & Partner	Lutz Rommerskirch	0345 5126627
AVI Immobilien- und Verwaltung	Jens Ulrich	0345 9773754

Datenerhebung Magdeburg

IVD Repräsentanz Magdeburg: Thomas Leitel Immobilien	Thomas Leitel	039209 202103
MD Michael Doherr Immobilien-Service	Michael Doherr	0391 6227152
die immobilie.	Robert Vesely	0391 5342513
Zimmermann Immobilien	Katrin Zimmermann	0391 72793010
Immobilien ivd Jutta Stricker	Jutta Stricker	0391 6209500
Dr. Tronnier Immobilien e.K.	Birgit Tronnier	039292 80034
Elb Estate	Josefine Ullmann	0391 99091101
Thiemann Immobilien	Marco Zedler	03928 400479

EINSCHÄTZUNGEN	Beste bzw. teuerste Lagen, Stadtteile, Bezirke, Einkaufsstrassen						
	Exklusive und begehrte Spitzen-Bürolagen				Exklusive und begehrte Spitzen-Einkaufslagen		
	Stadt	Platz 1	Platz 2	Platz 3		Platz 1	Platz 2
Aschersleben	Markt	Hecknerstraße	Herrenbreite		Markt	Taubenstraße	Krügerbrücke
Dessau	-	-	-		-	-	-
Halle (Saale)	Altstadtring	Zentrum	Nähe Hauptbahnhof		Markt, Fußgängerzone	Große Ullrichstraße, Klein-Schmieden	Große Steinstraße, Steinweg
Lutherstadt Wittenberg	Altstadt	Schlossvorstadt	erweitertes Stadtzentrum		Collegienstraße	Altstadt	Friedrichstadt
Magdeburg	Lennéviertel, City-Bereich, Hegelstraße	Wissenschaftshafen	Lübecker Straße, Halberstädter Straße, Buckau		Allee-Center, Bördepark, Florapark	City-Carré, Goldschmiedebrücke	Breiter Weg
Merseburg	Bahnhofstraße, Gotthardstraße	Preußerstraße	Markt, Burgstraße		Gotthardstraße	Gewerbegebiet Meuschau	Kaufland Center (Querfurter Str.)
Naumburg	Markt	Lindenring	Marienstraße		Markt	Jacobsstraße, Herrenstraße	Steinweg, Salzstraße
Oschersleben	Zentrum	Halberstädter Straße	Thälmannstraße		Zentrum, Andersleber Straße	Halberstädter Straße	Thälmannstraße
Sangerhausen	-	-	-		-	-	-
Schönebeck	-	-	-		-	-	-
Stendal	Markt	Schadewachten	Breite Straße		Breite Straße, Fußgängerzone	Markt	-
Wernigerode	Zentrum	Randlage mit guter Erreichbarkeit	-		Zentrum	-	-
Zeitz	Roßmarkt	Altmarkt	Judenstraße		Roßmarkt	Michaelpark, Judenstraße	Wendische Straße

PORTRAIT DESSAU-ROßLAU



Quelle: LianeM/Shutterstock



„Im Herzen des Landes Sachsen-Anhalt liegt Dessau-Roßlau als eines von drei Oberzentren. Die Auswahl an Wohnformen ist vielfältig. Exklusive Wohnungen in Bauhausnähe, aufwendig sanierte Altbauwohnungen im Norden der Stadt, familienfreundliche und günstige Wohnungen in der Stadtmitte, seniorengerechte Residenzen bis hin zu Einfamilienhäusern nahe der Elbe und der Mulde sowie in ländlicher Atmosphäre bieten für jeden Geschmack und Geldbeutel die passenden Möglichkeiten.“

Nicht nur für die Dessau-Roßlauer, sondern auch für die umliegenden Landkreise bietet die Stadt zahlreiche kulturelle Möglichkeiten. Das Bauhaus, das Bauhausmuseum, das Anhaltische Theater, die Anhaltische Gemäldegalerie sind nur einige Beispiele hierfür.

Als Bildungsstandort verfügt die Stadt über ein gutes Netz von Grundschulen, Sekundarschulen, Gymnasien, eine Gemeinschaftsschule sowie eine Waldorfschule, wobei die Schulen teilweise in freier Trägerschaft geführt werden. Einer der Standorte der Hochschule Anhalt bereichert das Bildungsangebot ebenso wie das größte und modernste Berufsschulzentrum.

Die Unternehmenslandschaft ist geprägt von mittelständischer Industrie mit exportorientierter Produktion sowie mittleren und kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Zunehmend siedeln sich neue Unternehmen an, die aufgrund des hohen Industrialisierungsgrades der Region von fruchtbaren Synergien profitieren und das gute Angebot an hochqualifizierten Fachkräften zu schätzen wissen.“

– Dr. Robert Reck, Oberbürgermeister der Stadt Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau 2021/2022 2020/2021

Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	78.941 80.284
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	– 6,50 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	– –
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	– 150.000 €
Mietenfaktor Bestand	– 8

einfacher Mietspiegel



IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

In Dessau-Roßlau, der Doppelstadt und Metropolregion, können Touristen viermal UNESCO-Welterbe erleben: von der Weltkulturerbestätte Bauhaus über das Dessau-Wörlitzer Gartenreich, das Biosphärenreservat Mittel Elbe bis zu einer Mitschrift von Luthers Römerbrief-Vorlesung.

Die Wissenschaft spielt eine große Rolle in Dessau-Roßlau, weshalb die Wissenschaftliche Bibliothek, innerstädtisch gelegen, derzeit energetisch saniert wird. In der Bibliothek werden Sondersammlungen und Kulturgüter mit regionaler, nationaler und internationaler Bedeutung aufbewahrt.

Um die Infrastruktur weiter auszubauen, wird derzeit der Eisenbahnknoten Roßlau/Dessau modernisiert. Durch den Umbau wird ein leistungsfähiges Eisenbahnkreuz an der Schnittstelle der beiden Eisenbahnkorridore Benelux – Nordseehäfen – Magdeburg

– Osteuropa und Frankfurt (Oder) – Berlin – Halle/Leipzig geschaffen, welches insbesondere für den Güterverkehr bedeutsam ist.

Die Bauarbeiten begannen im Jahr 2018, der zweite Bauabschnitt im südlichen Bereich soll 2021 fertiggestellt werden. Die Arbeiten an der Eisenbahnüberführung (EÜ) „Meinsdorf“ enden voraussichtlich im August 2022.

Eine Dessauer Wohnungsgenossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, ein Bauvorhaben in Dessau-Ziebigk umzusetzen. Dabei entstehen drei einzelne Wohnhäuser mit insgesamt 22 Mietwohnungen zwischen 66 und 130 Quadratmetern.

Auch die Sanierung der Bahnhofstraße, ebenfalls ein Projekt der Wohnungsgenossenschaft, befindet sich in vollem Gange. Nach den Sanierungsarbeiten in den ersten Eingängen erfolgen aktuell die Dämmarbeiten am Gebäude.

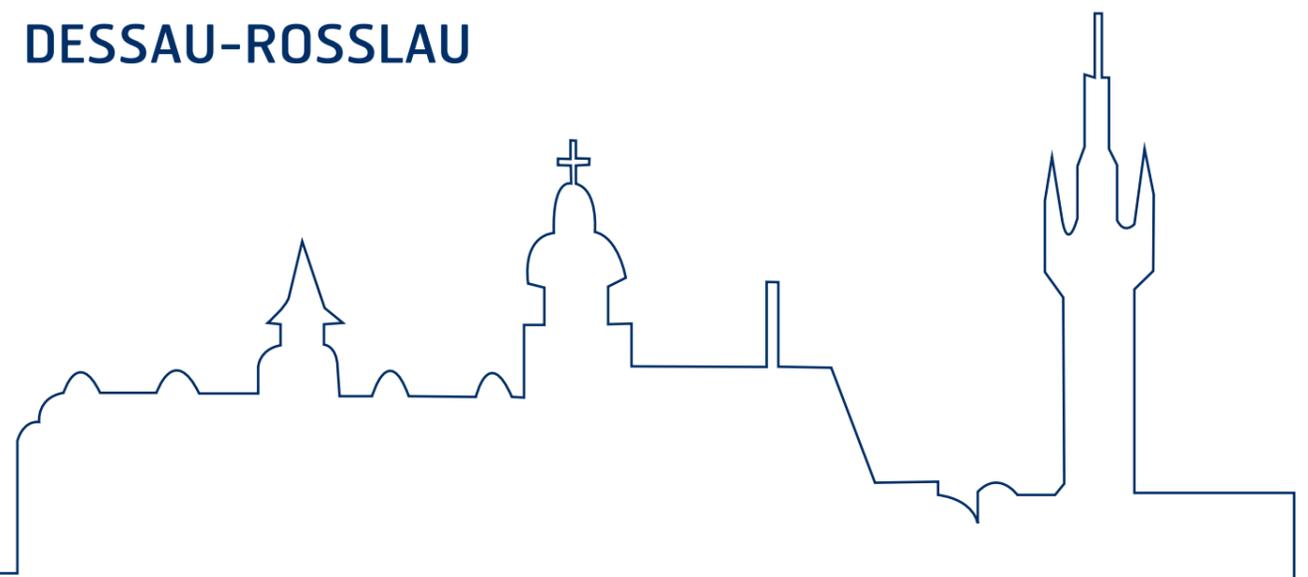
Seitens der Stadt steht die Sanierung des Gebäudes der Sozialen Begegnungsstätte in der Törtener Straße bevor. Dieses soll in Zukunft ein wichtiger sozialer und integrativer Anlaufpunkt im Stadtteil Mitte-Süd bleiben.

Aus diesem Grund wird das Gebäude einer Komplettsanierung unterzogen – unter Beachtung des aktuellen energetischen Stands der Technik sowie hinsichtlich der Barrierefreiheit. Finanziert wird das Vorhaben zu 75% aus dem Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“, welches das Bundesbauministerium gemeinsam mit den Ländern umsetzt.

Hinzu kommen noch 15% Landesmittel und 10% Eigenmittel der Stadt Dessau-Roßlau. Die Gesamtkosten des Vorhabens betragen ca. 3,44 Mio. Euro.

Die Arbeiten sollen bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

DESSAU-ROSSLAU





„Die Stadt Halle (Saale) ist ein sich dynamisch entwickelnder Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort in der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland. Die Universitätsstadt mit rund 240.000 Einwohnern und 22.000 Studierenden bietet mit ihren zahlreichen Forschungseinrichtungen und Unternehmen, einer herausragenden Kunst- und Kulturszene und der naturnahen Auelandschaft der Saale eine lebendige urbane Mischung und hohe Lebensqualität. Neue attraktive Wohnungsangebote als Neubau oder in sanierten Industriebauten direkt an der Saale zeugen von der hohen Investitionsbereitschaft in den Wohnstandort Halle.“

– René Rebenstorf,
Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt



Quelle: Sina Eitner/Photography

In Halle an der Saale, der Geburtsstadt Georg Friedrich Händels, wird alljährlich ein buntes Kulturprogramm geboten – die Händel-Festspiele etwa zogen 2019 ca. 58.000 Besucher an.

Halle ist zudem ein wichtiger Wirtschafts-, Technologie- und Wissenschaftsstandort. Im sogenannten „Star Park“, einem 230 Hektar großen erschlossenen Industriepark an der A14, haben sich Firmenriesen wie Porsche, Schaeffler oder Amazon niedergelassen.

Da der Star Park gegenwärtig nahezu vollständig ausgelastet ist, wird ein weiteres Gewerbegebiet mit ca. 200 Hektar Ansiedlungsfläche vorbereitet: der Star Park II. Dieser soll am Standort Kabelsketal entstehen, der mit direkter Anbindung an das Autobahnnetz sowie den Flughafen Halle-Leipzig punktet. Die Förderung für dieses Projekt im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen (InvKG) wurde bereits beantragt.

Die Stadt Halle und der Saalekreis wollen das Gewerbegebiet gemeinsam entwickeln. Bis zu 3.000 neue Arbeitsplätze sollen entstehen.

Ein weiteres Projekt ist die Revitalisierung des Areals um das ehemalige Reichsbahn-Ausbesserungswerk hin-

ter dem Hauptbahnhof, welches zu einem neuen innerstädtischen Quartier entwickelt wird. Dazu sollen Flächen für die Gründung von innovativen Start-Up-Firmen geschaffen werden, insbesondere aus den Bereichen IT-Sicherheit, Kommunikation und E-Business.

Der vorgesehene „IT-Inkubator“ soll als hochattraktives Arbeitsumfeld für junge, technologieorientierte Unternehmen mit kompletten Kommunikationsinfrastrukturen, modernster Hard- und Softwareausstattung sowie spezifischen Dienstleistungen etabliert werden. 1.000-1.500 Arbeitsplätze sollen dadurch entstehen. Finanziert wird das Vorhaben mit Fördergeldern vom Bund für den Kohleausstieg.

Ebenfalls in Planung ist ein neues Wohngebiet am Saaleufer am Böllberger Weg. Für 150 Millionen Euro sollen fünf verschiedene Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen, die 200 Wohnungen sowie 19.000 Quadratmeter Büro- und Praxisflächen bieten. Hingucker wird dabei das sogenannte „Krähennest“, ein Restaurant, das Besuchern einen ungestörten Blick über die Saale verspricht. Auf dem Gelände sollen ebenfalls eine Tiefgarage, ein Spielplatz sowie ein Gemeinschaftsgarten errichtet werden.

Halle (Saale)	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	239.870 243.000
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	8.00 € 8,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	3.300 € 3.000 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	300.000 € 275.000 €
Mietenfaktor Bestand	18 14
einfacher Mietspiegel	
ivd gut	

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Ihr zuverlässiger Partner vor Ort

- Immobilie kaufen
- Immobilie verkaufen
- Immobilie finanzieren

Alles aus einer Hand

DKB Grund Halle (Saale)
Große Steinstraße 20 • 06108 Halle (Saale)
Tel. 0345 470407 5771 • halle.immo@dkb-grund.de
www.dkb-grund.de

DKB Grund GmbH

RADDE
ivd IMMOBILIEN.de
Mitglied im Immobilienverband Deutschland

Dirk Radde

Wittekindsstraße 26
06114 Halle (Saale)
dirk.radde@radde-immobilien.de
www.radde-immobilien.de

Telefon 0345 - 52 16 98-0
Telefax 0345 - 52 16 98-8
Mobil 0172 - 79 31 21 1

... seit 1993
gern für Sie da.

Jörg-Michael Meyer
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

www.verkehrswertermittlung24.de

Büro Sachsen-Anhalt: Barfüßerstraße 17
06108 Halle (Saale)
Telefon 0345 20 90 997

Büro Thüringen: Topfmarkt 14
99368 Kindelbrück
Telefon 036375 64 45 12

Saalessparkasse

Frank Praßler
Dipl.-Betriebswirt für Immobilienwirtschaft (FH)
selbstständiger Handelsvertreter
Saalessparkasse in Vertretung der LBS Immobilien GmbH

Telefon 0345 232-0426
Mobil 0152 536 449 84
Telefax 0345 232-0429
frank.prassler@
saalessparkasse.de
www.saalessparkasse.de

Immobilien
Rathausstr. 5-6
06108 Halle (Saale)

GRESCH | SCHAAR | ZABEL
FACHANWÄLTE PartGmbH

JEANNETTE GRESCH
Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Sozialrecht

Marktplatz 18 (Eingang Kleinschmieden)
06108 Halle (Saale)
Telefon: 0345 279838-30
Telefax: 0345 2091113
E-Mail: sekretariat-gresch@bsk-halle.de
Internet: www.bsk-halle.de

Immo Finanz
NANCY RADDE

Kooperationspartner des IVD

Nancy Radde
Finanzfachwirt (IHK)

Kirschbergweg 25
06120 Halle

Telefon: 0345 - 680 08 68
Mobil: 0174 - 301 71 76
E-Mail: nancyradde@web.de
www.radde-immofinanz.de

... individuelle Finanzierungen!

PORTRAIT MAGDEBURG



„Die Corona-Pandemie und die mit ihr verbundenen erheblichen Einschränkungen im öffentlichen Leben haben uns vor enorme wirtschaftliche Herausforderungen gestellt, die noch lange nachwirken werden. Umso wichtiger ist es, sich um die Reaktivierung aller gesamtgesellschaftlichen Bereiche zu kümmern und optimistisch in die Zukunft zu schauen. Trotz der schwierigen Umstände entwickelt sich Magdeburg immer mehr zu einer florierenden Metropole Mitteldeutschlands. Ob Kultur, Bildung, Wirtschaft, Infrastruktur oder gesellschaftliches Leben – Magdeburg steht für Lebensqualität und Wirtschaftskraft.“

– Dr. Lutz Trümper, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Magdeburg

Thomas Leitel
IMMOBILIEN
www.thomas-leitel-immobilien.de

ivd **ivd24**
immobilien

Dipl. Ing. Thomas Leitel

Schulpromenade 15
39164 Stadt Wanzleben-Börde
thomas.leitel@t-online.de

fon +49 39209 202103
fax +49 39209 202104
mobil +49 172 3 237 960



die immobilie.

Robert Vesely
Geprüfter Immobilienmakler (IMI)

Breiter Weg 227, 39104 Magdeburg
Tel.: 0391/534 25 13
Mobil: 0177/28 63 251
info@dieimmobilie-magdeburg.de
www.dieimmobilie-magdeburg.de

ivd **ivd24**
immobilien



Ihr zuverlässiger Partner vor Ort

- Immobilie kaufen
- Immobilie verkaufen
- Immobilie finanzieren

Alles aus einer Hand

DKB Grund Magdeburg
Fürstenwallstraße 17 • 39104 Magdeburg
Tel. 0391 56543 7780 • magdeburg.immo@dkb-grund.de
www.dkb-grund.de

DKB
Grund GmbH



GRUNDSTEIN
IMMOBILIEN

Ihr Makler- und Sachverständigenbüro
im Harz und dem Salzlandkreis

Tel. 03473 44 345-72
www.grundsteinimmo.de

Magdeburg	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	238.881 240.125
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	8,50 € 8,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	3.800 € 2.500 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	380.000 € 300.000 €
Mietenfaktor Bestand	20 20
kein Mietspiegel	
ivd	gut

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Magdeburg, die Stadt Ottos des Großen, direkt an der Elbe gelegen, überzeugt nicht nur geschichtsinteressierte Touristen, sondern zunehmend auch wirtschaftsstarke Unternehmen.

So plant die VGP Group aus Belgien, die sich auf die Entwicklung großer Multi-Tenant-Geschäftsparks spezialisiert hat, bei Magdeburg ein rund 60 Hektar großes Gewerbegebiet zu erschließen. Das Gelände ist für die Ansiedlung von Unternehmen aus der Logistikbranche und dem produzierenden Gewerbe vorgesehen. Knapp 290.000 Quadratmeter Fläche stehen insgesamt zur Vermietung zur Verfügung.

Der künftige Gewerbepark Magde-

burg-Sülzetal befindet sich nahe der A2 und der A14 und ist damit verkehrstechnisch bestens angeschlossen. Ebenfalls an der A2 baut der Kochboxen-Anbieter Hellofresh eine Produktionsstätte. Dadurch sollen 1500 neue Arbeitsplätze entstehen. Für 2022 ist geplant, mit dem Betrieb zu starten.

Im Bereich Wohnen kommen demnächst mehrere Bauprojekte zum Abschluss. Eines davon ist das „Luisencarré“ am Breiten Weg. Der Gesamtkomplex, der von einer großen Magdeburger Wohnungsgenossenschaft errichtet wurde, ist in sieben Bauteile gegliedert, deren Highlight der Luisenturm mit 60 Meter Höhe darstellt. In diesem finden aktuell Rohbauarbeiten im 14. Stockwerk

statt und sollen bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Insgesamt stehen im Carré 132 2-4-Raum-Wohnungen und 5-Raum-Maisonette-Wohnungen sowie 124 Stellplätze zur Verfügung. Ebenfalls von einer Genossenschaft errichtet, präsentiert sich das „Domviertel“ technisch wie optisch in modernem Gewand: die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bieten unter

anderem eine barrierefreie Aufzugsanlage, 3-fach verglaste Fenster und ein Smart-Home-System im Innenraum. Die Nähe zum Dom, zur Elbpromenade sowie zur Innenstadt sind dabei weitere Pluspunkte.

Das bekannteste Bürogebäude der Stadt wird derzeit von einem großen Energieversorger errichtet, zwischen

Ernst-Reuter-Allee und Breitem Weg gelegen. Der sogenannte „Blaue Bock“ soll als neuer Firmensitz fungieren; im Erdgeschoss wird ein Teil der Retailfläche von zwei Restaurantbetreibern genutzt.

MAGDEBURG



TENDENZEN SACHSEN-ANHALT – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)

Aschersleben	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	26.737 27.417
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- 8,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- 2.500 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	130.000 € 130.000 €
Mietenfaktor Bestand	10 9
einfacher Mietspiegel	
	mittel

Lutherstadt Wittenberg	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	47.522 47.183
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	6,30 € 5,50 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	950 € 920 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	150.000 € 145.000 €
Mietenfaktor Bestand	10 11,5
kein Mietspiegel	
	gut

Merseburg	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	35.172 35.681
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- 6,50 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	- 170.000 €
Mietenfaktor Bestand	14 12
kein Mietspiegel	
	gut

Schönebeck	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	30.904 30.538
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- -
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	80.000 -
Mietenfaktor Bestand	7 13
kein Mietspiegel	
	gut

Staßfurt	2020/2021 2019/2020
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	25.784 26.025
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- 5,00 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- 790 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	125.000 € 110.000 €
Mietenfaktor Bestand	6 6
kein Mietspiegel	
	mittel

Stendal erstmalig erfasst	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	41.401 40.853
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	6,00 € -
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	1.400 € -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	420.000 € -
Mietenfaktor Bestand	15 -
kein Mietspiegel	
	mittel

Naumburg	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	32.934 33.110
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	6,70 € 6,50 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	1.100 € 1.000 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	175.000 € 170.000 €
Mietenfaktor Bestand	11 10,5
kein Mietspiegel	
	gut

Oschersleben	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	19.693 19.866
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	5,50 € 5,50 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	100.000 € 85.000 €
Mietenfaktor Bestand	10 10
kein Mietspiegel	
	gut

Sangerhausen	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	25.703 26.294
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- 7,50 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- 1.200 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	250.000 € 190.000 €
Mietenfaktor Bestand	12 12
kein Mietspiegel	
	gut

Wernigerode	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	32.810 33.897
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	- -
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	- -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	300.000 € 270.000 €
Mietenfaktor Bestand	15 12
kein Mietspiegel	
	gut

Zeitz	2021/2022 2020/2021
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsent- wicklung	23.091 22.620
Nettomiete/m ² mittlerer Wohnwert Neubau	6,00 € 4,40 €
Kaufpreis/m ² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	550 € -
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	140.000 € 140.000 €
Mietenfaktor Bestand	10 7
kein Mietspiegel	
	mittel

ERLÄUTERUNG ZUM IVD-WOHN-/GEWERBEIMMOBILIENPREISSPIEGEL

WOHNIMMOBILIEN

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die Wohnlage bzw. der Wohnwert zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht. Grundlage bei der Ermittlung der Wohnungsmieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen bilden 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 Quadratmeter Wohnfläche.

WOHNLAGEN

Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen wie z. B. durch Straßenlärm und andere Immissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

Beispiele:

Normale Wohnlage

Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den „einfachen“, wenig beliebten Randlagen zählt.

Gute Wohnlage

Lage eines Wohnbaugrundstücks, in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.

Sehr gute Wohnlage

Lage eines Wohnbaugrundstücks, in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen oder noblen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

WOHNWERT

Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus der Lagekomponente (siehe oben) und der Qualitätskomponente zusammensetzt. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude oder Wohnung.

Beispiele:

Einfacher Wohnwert

Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z. B. Typ „Siedlungshaus“. Bei EFH: Wohnfläche ca. 100 Quadratmeter.

Mittlerer Wohnwert

Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Bei EFH: Wohnfläche ca. 125 Quadratmeter.

Guter Wohnwert

Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz in ruhiger guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 150 Quadratmeter.

Sehr guter Wohnwert

Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 200 Quadratmeter.

RENDITEOBJEKTE/ZINSHÄUSER

Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Multiplikator ausgedrückt, da die Verkaufspreise als Vielfaches der mit dem Objekt erzielten Jahresnettomiete angegeben werden.

Die Höhe hängt sowohl von der derzeitigen Jahresnettomiete und vor allem von den Erwartungen der Nachfrager hinsichtlich Lage- und Mietentwicklung, den Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien selbst und der Nutzungsdauer ab.

GEWERBEIMMOBILIEN

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die Lage bzw. der Nutzwert zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

NUTZWERT

Der Nutzwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen. Der Nutzwert, d. h. zum einen die Lagekomponente, berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die bauliche Nutzung, die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Anbindung an die Hauptverkehrswege, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beein-

trächtigungen wie z. B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen, Nutzungs- bzw. Bauungsbeschränkungen etc. Die zweite Komponente des Nutzwertes, die Qualitätskomponente, berücksichtigt die architektonische Gestaltung bzw. Nutzbarkeit, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude und Büro.

Beispiele:

Einfacher Wohnwert

Büro: Objekte in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

Gewerbegrundstücke: Grundstücke mit geringen Bebauungsmöglichkeiten und hohen örtlichen Auflagen (z. B. Baumassenzahl (BMZ) von 3,5; Errichtung von Lagergebäuden ist möglich).

Mittlerer Wohnwert

Büro: Normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen.

Gewerbegrundstücke: Baugrundstück mit einem Baurecht von ca. 6,0 (BMZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 in einem Gewerbegebiet mit normaler Umgebungsinfrastruktur.

Guter Wohnwert

Büro: Nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Bürobau, der mit techn. Einrichtungen wie z. B. Aufzug, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeit im repräsentativen Kernbereich der Stadt oder in sonstiger guter Adresse liegt. Gewerbegrundstücke: Baugrundstück mit einem Baurecht von mindestens 6,0 (BMZ) in einem Gewerbegebiet mit guter Umgebungsinfrastruktur.

ERLÄUTERUNG ZU LADENMIETEN

Läden zu ebener Erde. Bei Ladenmieten ist lediglich von der Lage auszugehen, da heute angenommen werden kann, dass bei Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt. Die Begriffe 1a- und 1b-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz, die Geschlossenheit der Schaufensterfront usw. herangezogen. Für Großstädte ist es empfehlenswert, Ladenmieten auch für die Geschäftslagen in dem Nebenkern (z. B. Geschäftskern in einem Stadtteil bzw. im eingemeindeten Vorort) anzugeben.

HAUPTBERICHTERSTATTER SACHSEN

Gesamtkoordination Geschäftsstelle IVD Mitte-Ost, Telefon (0341) 6019495

Stadt	Firma/ Ansprechpartner	Telefon	
Annaberg-Buchholz	HERSIEG GmbH	Mike Siegel	03733 18000
Aue	Hein Immobilien	Thomas Hein	03771 276673
Bautzen	Immobilien Anders GmbH	Michael Anders	03591 52900
Borna	Wölkchen-Immobilien e.K.	Ralf Wölk	03433 219571
Chemnitz	IVD Repräsentanz Chemnitz Immoteufel	Erik Gruber	0371 23552313
Delitzsch	Wenzlaff-Immobilien	Roland Wenzlaff	034202 56552
Dresden	IVD Repräsentanz DER IMMO TIP	Uwe Schatz	0351 433130
Freiberg	Immobilien ξ Hausverwaltung	Annette Meutzner	03731 248100
Görlitz	Immobilienbüro Andreas Lauer GmbH	Andreas Lauer	03581 307047
Leipzig	IVD Repräsentanz Leipzig KOENGETER IMMOBILIEN	Andreas Köngeter	0341 9837830
Meißen	Breitenstein Immobilien GmbH	André Koch	03521 719590
Oschatz	Joachim Rolke Immobilien GmbH	Sebastian Rolke	03435 90210
Plauen/Vogtland	IVD Repräsentanz Westsachsen IDEAL Immobilien und Hausverwaltung GmbH	Steffi Dagga	03741 70500
Radebeul	AREAS Immobilien GmbH	Uwe Cyriax	0351 84168767
Stollberg	SZB – SENATOR	Jens Zimmermann	03774 20026
Torgau	Dr. Jürgen Herzog Immobilien e.K.	Petra Herzog	03421 712829
Zittau	Dr. Thomas Immobilien GmbH	Christine Runge	03583 796660
Zwickau	Kirchberger Immobiliendienst	Anja Roocke	037602 674762

HAUPTBERICHTERSTATTER SACHSEN-ANHALT

Gesamtkoordination Geschäftsstelle IVD Mitte-Ost, Telefon (0341) 6019495

Stadt	Firma/ Ansprechpartner	Telefon	
Aschersleben	Grundstein Immobilien GmbH	Ulf Bergmann	03473 4434572
Dessau	Friedrichstraße	Bernd Rosenblatt	0340 8507141
Halle (Saale)	IVD Repräsentanz Halle Radde-Immobilien	Dirk Radde	0345 5216980
Lutherstadt Wittenberg	Joachim Lehmann Immobilien	Joachim Lehmann	03491 411246
Magdeburg	Thomas Leitel Immobilien	Thomas Leitel	039209 202103
Naumburg	Naumburger Immobilien Kontor GmbH	Beate Vogler	03445 206688
Oschersleben	Thomas Leitel Immobilien	Thomas Leitel	039209 202103
Sangerhausen	ISA GmbH	Sabine Schöppe	03464 279917
Schönebeck	Thiemann Immobilien	Marco Zedler	03928 400479
Staßfurt	ivd Immobilien Dr. Lochmann	Hernan Barahona Arias	03925 281947
Stendal	Mintzlaff Immobilien	Victoria Mintzlaff	03931 3181643
Wernigerode	Immobilien Impuls	Gunther Müller	03943 5539900
Zeitz	Klingberg Immobilien GmbH	Dennis Kahl	03441 219708

DER IVD MITTE OST STELLT SICH VOR



Der IVD Mitte-Ost ist ein regionaler Berufsverband, der die Interessen von Immobilienmaklern, - Verwaltern und -Sachverständigen in Sachsen und Sachsen-Anhalt vertritt. Seit 2004, aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) hervorgegangen, zählt er mittlerweile ... Mitgliedsunternehmen – Tendenz steigend, im IVD Bundesverband sind ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen engagiert. Im Bereich Digitalisierung ist der IVD ganz vorn dabei: im Herbst 2021 fand bereits die dritte digitale Fachtagung statt, live aus dem Gröninger Bad in Magdeburg übertragen. Im Weiterbildungssektor bietet

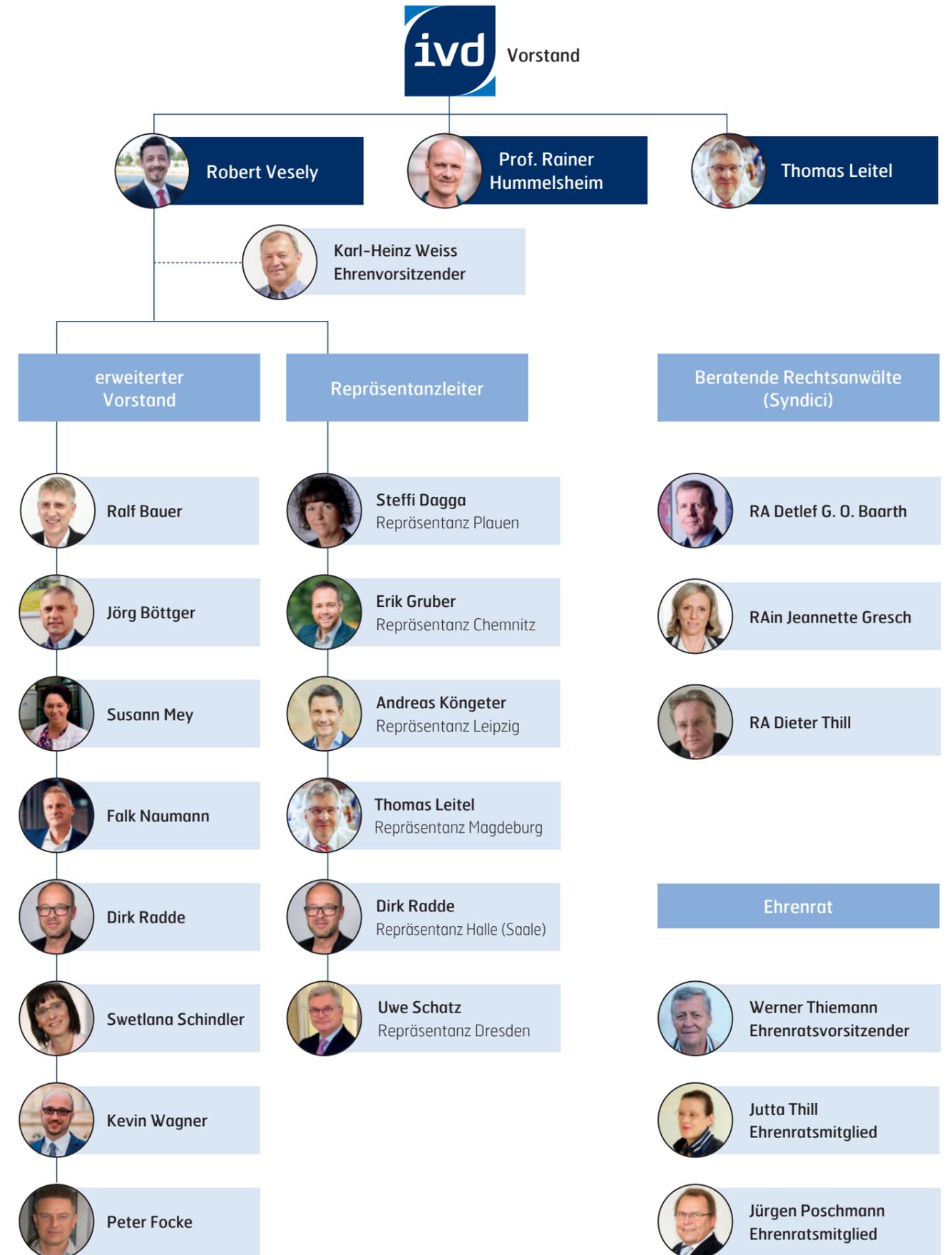
der IVD – zeit- und umweltschonend – immer mehr Webinare an, so werden die bisherigen Inhalte in Form von Präsenzseminaren ergänzt.

Auf politischer Ebene steht der IVD Mitte-Ost in regelmäßigem Austausch mit Vertretern der Landes- und Bundespolitik und plant für 2022/23 einen eigens initiierten IVD-Immobilien Gipfel, bei dem über aktuelle immobilienwirtschaftliche Themen diskutiert werden soll. Der jedes Jahr mit Spannung erwartete IVD-Preisspiegel wurde in den vergangenen Jahren um ein Vielfaches an Inhalten erweitert und bietet nun neben den Miet-, Kauf- und Gewerbe-

preisen aus den Städten der Region Grußworte der Ministerpräsidenten und Ressortminister von Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie kurze Statements der Stadtoberhäupter zur jeweiligen stadtplanerischen Entwicklung.

Personell hat sich der IVD Mitte-Ost in den vergangenen Jahren etwas verjüngt, was sich sowohl an den Vorstandsmitgliedern als auch mit Blick auf die Repräsentanzleiter und erweiterten Vorstände (siehe rechts) zeigt. Der IVD Mitte-Ost blickt optimistisch in die Zukunft, die er gemeinsam mit und für seine Mitglieder und Ihnen gestalten wird!

ORGANIGRAMM



Nutzen Sie bereits alle Funktionen von ivd24?

