



Marktreport 2024/25

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

WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER

ANSPRECHPARTNER



EuV Immobilien Sachsen GmbH Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

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



Engel & Völkers Commercial Dresden

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



Engel & Völkers Commercial Leipzig

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



Engel & Völkers Commercial Halle (Saale)

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



Engel & Völkers Commercial Chemnitz

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

Engel & Völkers Commercial Zwickau

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



Engel & Völkers Investment Sachsen/Sachsen-Anhalt

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



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



EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

nach den Sommerferien startet mit dem vierten Quartal der erfahrungsgemäß transaktionsstärkste Zeitraum des Jahres. Die Voraussetzungen für eine Fortsetzung der bisher positiv verlaufenden MFH/WGH-Marktentwicklung des ersten Halbjahres sind aus unserer Sicht nachhaltig. Die in diesem Jahr recht „ruhigen“ Sommermonate zeigen, dass sich die Märkte aktuell immer noch in einer umfassenden Konsolidierung befinden und sich nur langsam erholen.

Insgesamt erfreuen sich die mitteldeutschen Immobilienmärkte einer steigenden Nachfrage. Jedoch gestalten sich Objektprüfung, Kaufpreisfindung und die Suche nach passenden Finanzierungen nach wie vor sehr zäh und verhandlungsintensiv. Den bereits in verschiedenen Meldungen beschriebenen Anstieg der Kaufpreise für MFH/WGH können wir jedoch für Mitteldeutschland nicht bestätigen. In erster Linie ist die weiterhin als Verhalten zu bezeichnende Marktdynamik auf die fortwährend hohen Zinsen zurückzuführen. Der vorherrschende Angebotsüberhang, die damit vorhandenen Auswahlmöglichkeiten, die Reduzierung der Marktteilnehmer auf rein private und kleinere institutionelle Kaufkunden und die meist restriktiv agierenden Banken erschweren zusätzlich die ersehnte Aufbruchsstimmung.

Für die Belebung der Immobilienmärkte im kommenden Jahr wird neben erneuten möglichen Zinssenkungen der EZB vornehmlich die weitere Ausrichtung der als Unsicherheitsfaktor wahrgenommenen bundespolitischen Entscheidungen und Regulierungen von Bedeutung sein.

Wie gewohnt fassen wir für Sie auf den kommenden Seiten sämtliche Kennzahlen zu den von uns betreuten Immobilienmärkten in Sachsen und Sachsen-Anhalt in einem informativen Überblick für das aktuelle Marktgeschehen zusammen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und stehen Ihnen gerne und jederzeit für eine individuelle und kostenfreie Beratung zur Entwicklung Ihrer Immobilie zur Verfügung. Unabhängig davon, ob Sie einen Erwerb anstreben, perspektivisch verkaufen oder vererben wollen – nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot unserer vor Ort ansässigen Experten!

Ihr

Ralf Oberänder
Geschäftsführender Gesellschafter

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



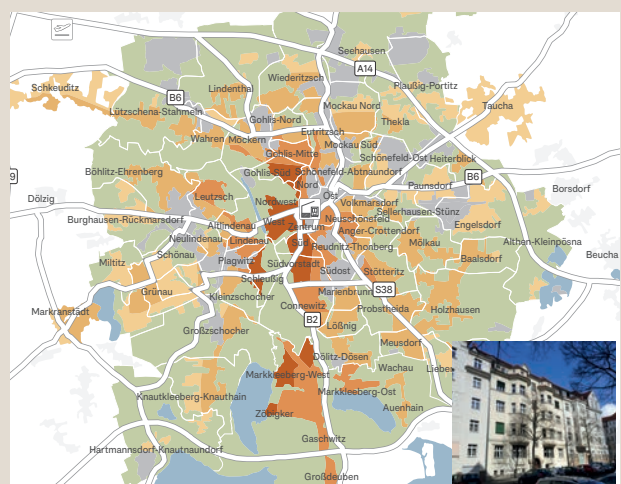
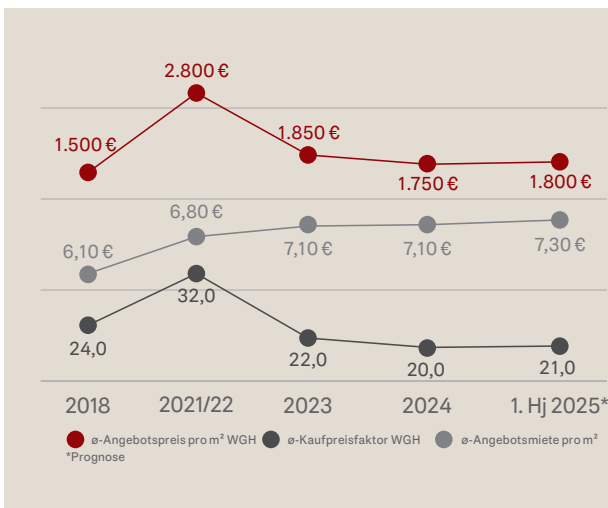
Aktuelle Preisentwicklung 2024

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

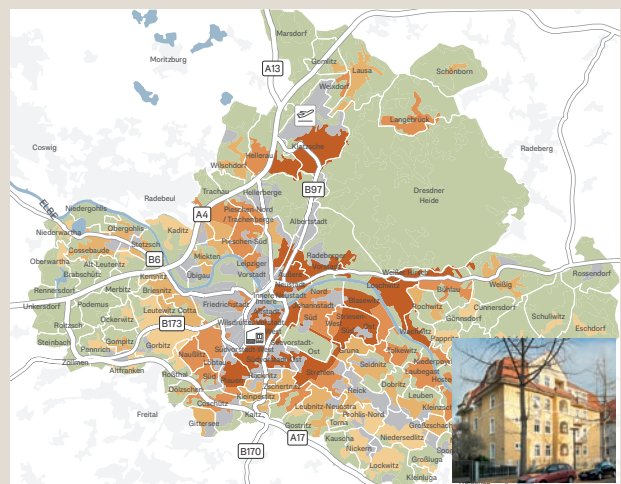
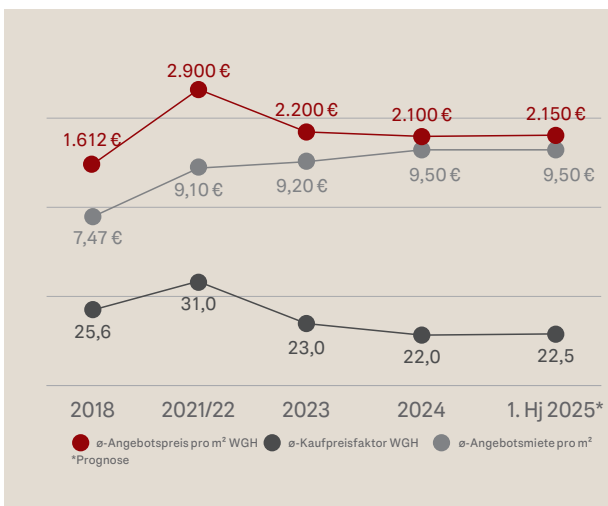
Der Preisrückgang ist in erster Linie auf den sprunghaften Zinsanstieg zurückzuführen. Abhängig von den oben genannten Kriterien sowie der Lage sind die Immobilienpreise für Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser je nach Lage und Standort um bis zu 30 %

zurückgegangen. Neben dem Zinsanstieg beeinflussen politische Regulierungen (Erhöhung Grunderwerbsteuer, Mietendeckel, Mietspiegel usw.) sowie die massiv gestiegenen energetischen ESG-Anforderungen und Gesetze (GEG, EU-Richtlinien) die künftige Preisentwicklung. Es ist davon auszugehen, dass weitere Preisabschläge folgen, wenn Objekte energetisch unzureichend saniert/ausgestattet sind, ein größerer Sanierungstau vorherrscht oder baurechtliche Mängel (z. B. nicht genehmigter Dachgeschossausbau) existieren.

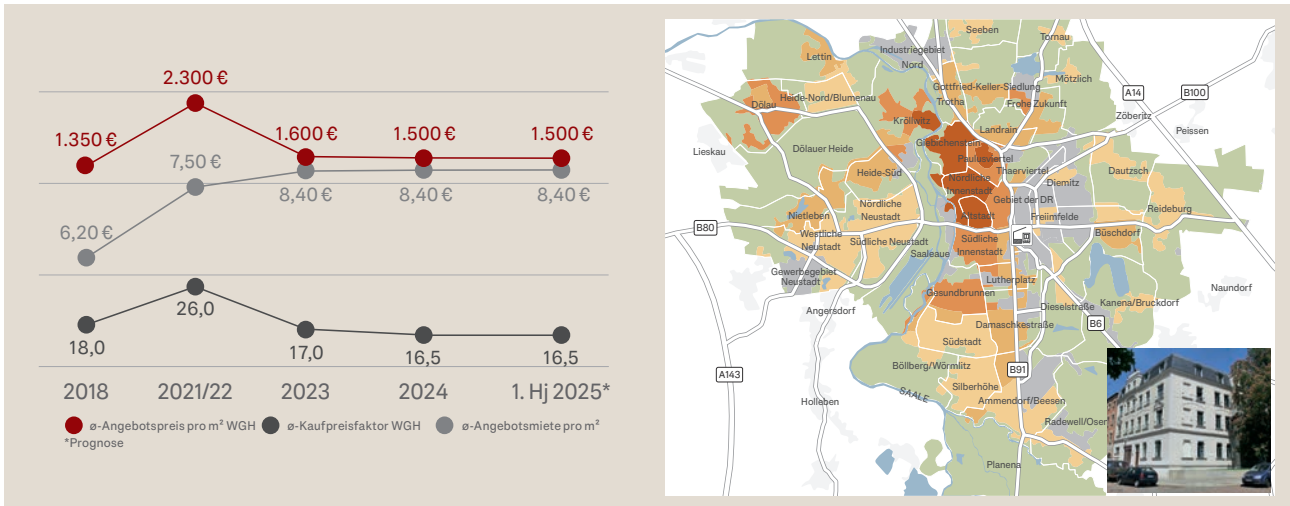
LEIPZIG



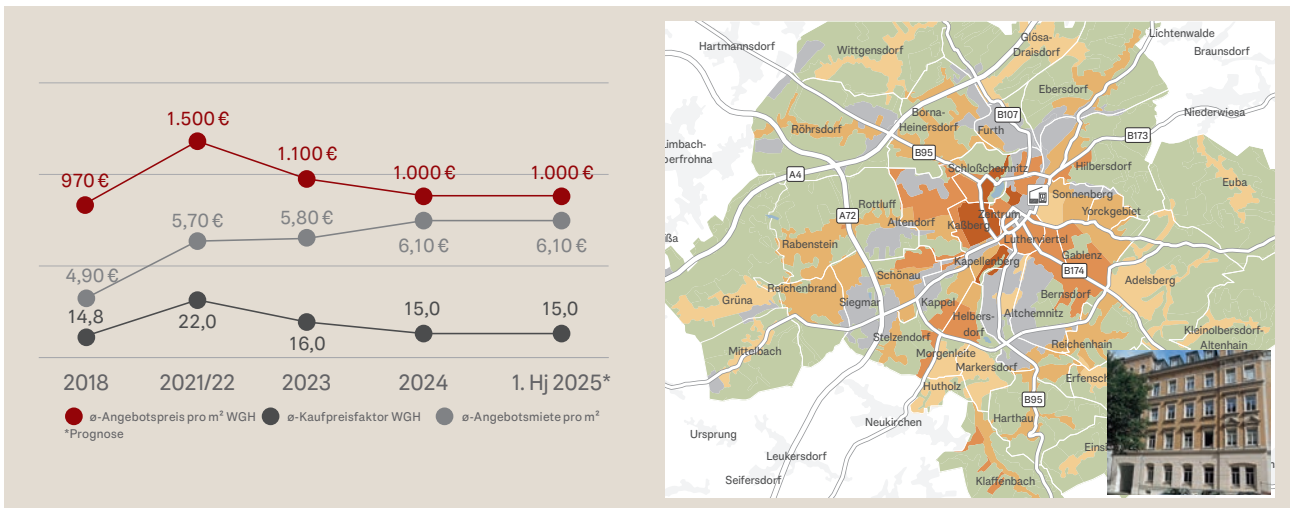
DRESDEN



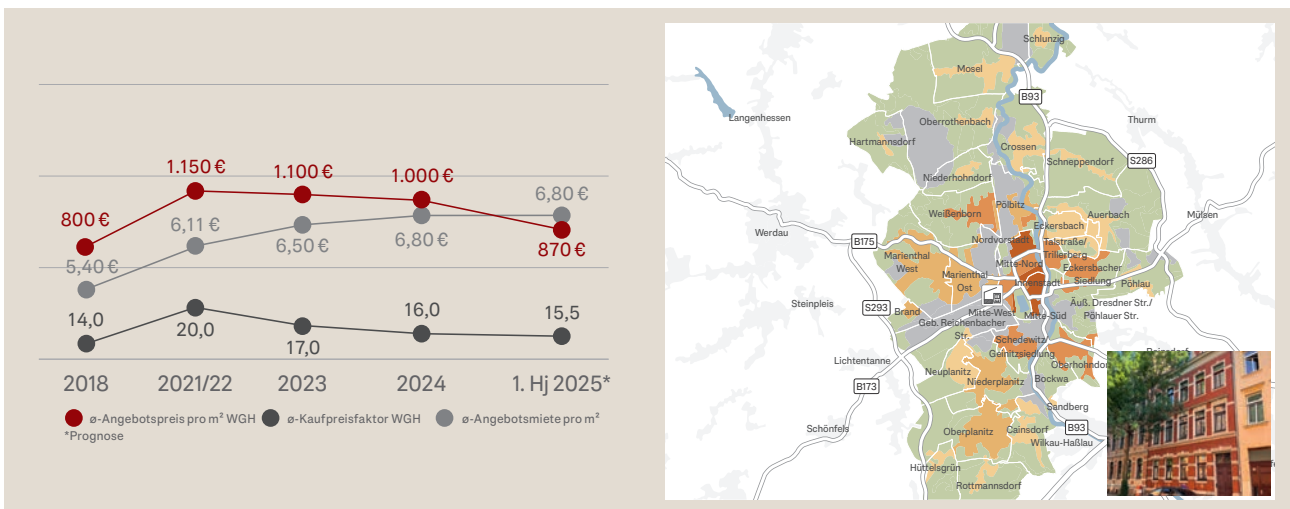
HALLE (SAALE)



CHEMNITZ



ZWICKAU



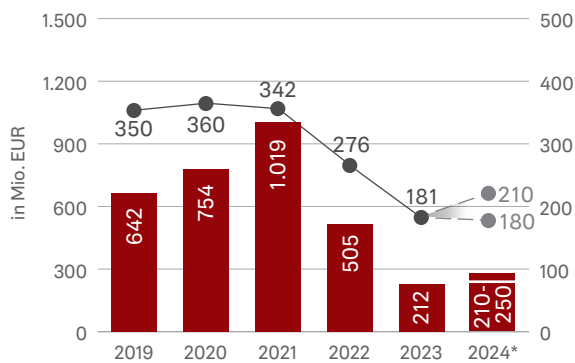
Leipzig | Sachsen



628.718 Bevölkerung + 5,40 % (zu 2018)	24.575 EUR Kaufkraft pro Kopf 88,00 (Kaufkraftindex)	2.557 Baufertigstellungen - 3,84 % (zu 2022)	1,6 % Leerstandsquote 63,62 (Leerstandsindex)	9,30 EUR/m² Ø-Angebotsmiete + 7,64 % (zu Q1 2023)

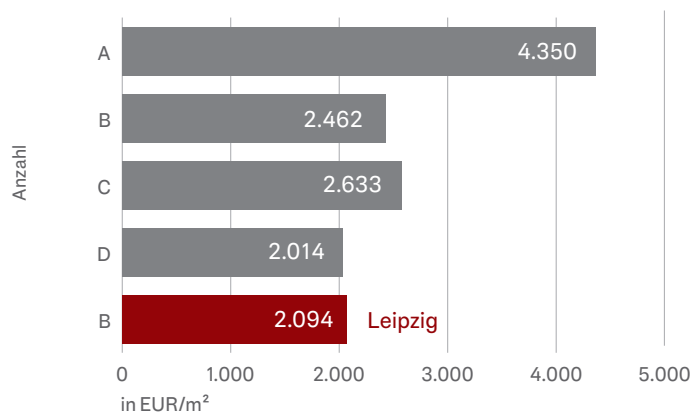
Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



■ Transaktionsvolumen ● Transaktionszahl *Prognose
Quellen: Gutachterausschuss Leipzig, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Angebotspreise nach Städte kategorien*



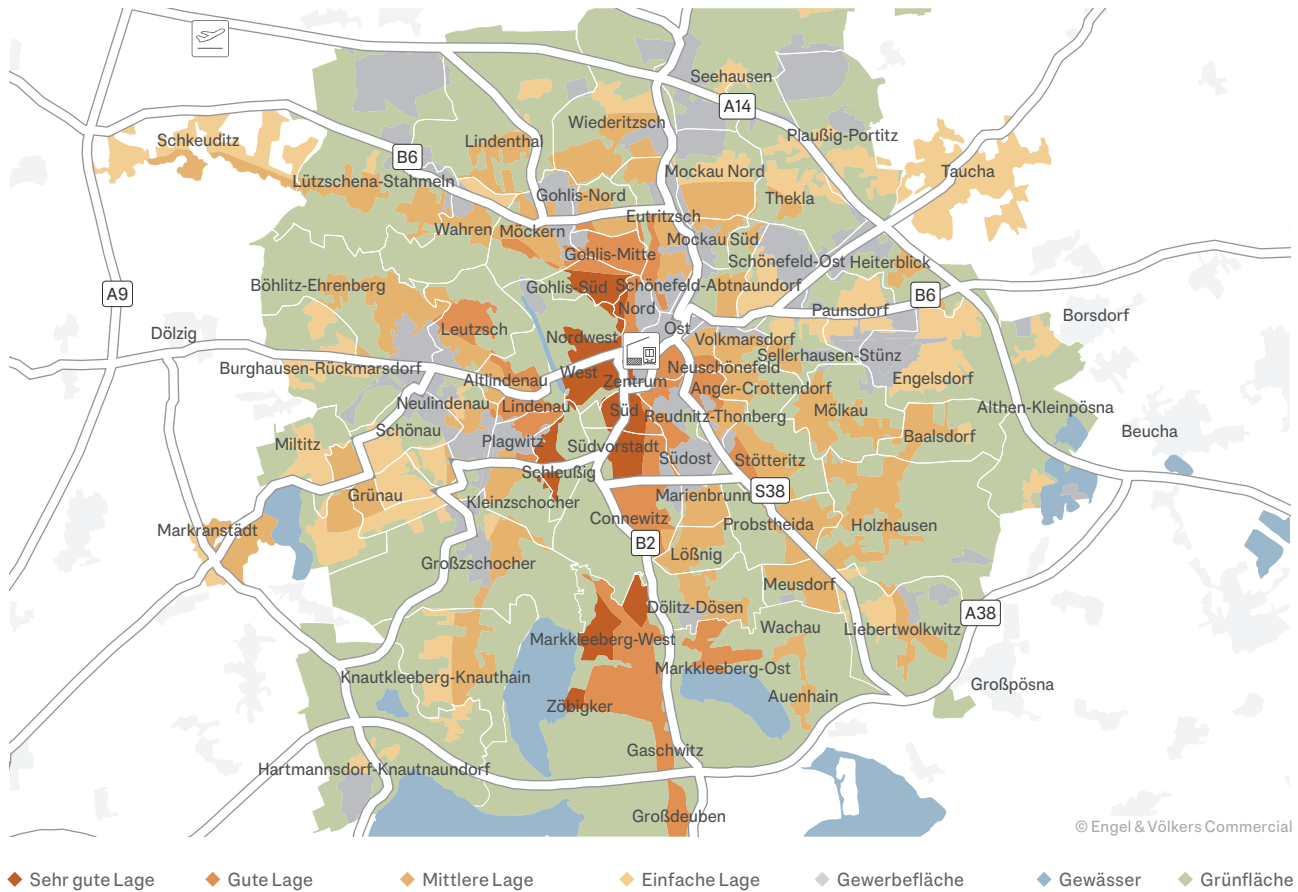
*1. Quartal 2024 nach Klassifikation von bulwiengesa
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2024

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2023)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Zentrum	383	10,85 (+ 6,9 %)	7,00 – 14,50	14,53
Südvorstadt, Connewitz	442	10,40 (+ 8,4 %)	6,90 – 13,10	13,12
Reudnitz-Thonberg, Stötteritz	532	9,26 (- 5,8 %)	5,80 – 13,00	12,73
Gohlis-Mitte, Gohlis-Nord, Gohlis-Süd, Eutritzsch	754	9,50 (+ 8,9 %)	6,00 – 10,90	13,73
Plagwitz, Lindenau, Altlindenau, Leutzsch	586	9,42 (+ 8,1 %)	5,00 – 11,60	-
Anger-Crottendorf, Neustadt-Neuschönefeld, Volksmarsdorf	558	9,45 (+ 11,3 %)	6,40 – 12,90	13,21
Möckern, Wahren	353	8,69 (+ 9,6 %)	6,50 – 12,10	11,86
Kleinzschocher, Großzschocher, Knautkleeberg-Knauthain	256	8,85 (+ 8,8 %)	6,00 – 10,40	13,02

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	2023	2024	Prognose
Faktor	Sehr gute Lage	28,0 – 36,0	25,0 – 31,0	24,0 – 29,0	→
	Gute Lage	25,0 – 30,0	21,0 – 27,0	20,0 – 25,0	→
	Mittlere Lage	23,0 – 29,0	20,0 – 25,0	18,0 – 24,0	→
	Einfache Lage	21,0 – 27,0	18,0 – 24,0	17,0 – 22,0	→
Preis in EUR/m ²	Sehr gute Lage	1.950 – 3.100	1.825 – 2.750	1.750 – 2.600	→
	Gute Lage	1.700 – 2.600	1.600 – 2.275	1.550 – 2.150	→
	Mittlere Lage	1.500 – 2.200	1.325 – 1.950	1.250 – 1.650	→
	Einfache Lage	1.250 – 1.800	1.050 – 1.750	950 – 1.450	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Nach dem schwierigen letzten Jahr verzeichnete das bisherige 2024 in Leipzig eine leichte Konsolidierung. Zunächst war die Nachfrage nach WGH eher verhalten, nahm aber im Laufe des zweiten Quartals an Fahrt auf. Die Gründe hierfür waren die Nivellierung der Kaufpreise zwischen Angebot und Nachfrage sowie dem vorherrschenden Mehrangebot an Objekten, vor allem im Stadtgebiet. Auch haben die in den letzten zwei Jahren spürbar gesunkenen Preise im dritten Quartal offenkundig ihren Tiefpunkt erreicht. Ein weiterer Grund der gestiegenen Transaktionszahl ist die Verhandlungsbereitschaft der Eigentümer, auch Gebote unterhalb des Angebotspreises zu akzeptieren. Je nachdem wie sich die Zinsen sowie die weiteren politischen Entscheidungen gestalten, könnte sich der Markt in der Universitäts- und Messestadt weiter dynamisieren.

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

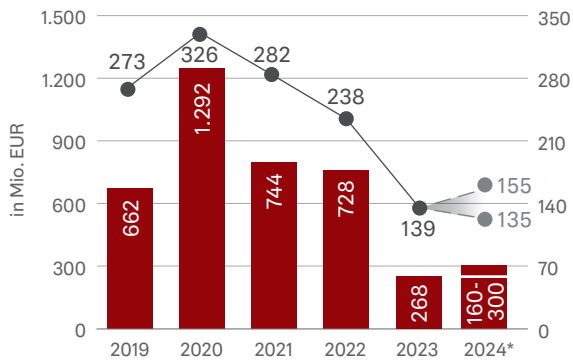
Dresden | Sachsen



571.240 Bevölkerung + 2,07 % (zu 2018)	25.454 EUR Kaufkraft pro Kopf 91,07 (Kaufkraftindex)	1.872 Baufertigstellungen - 13,85 % (zu 2022)	1,3 % Leerstandsquote 53,18 (Leerstandsindex)	9,17 EUR/m² Ø-Angebotsmiete + 7,13 % (zu Q1 2023)

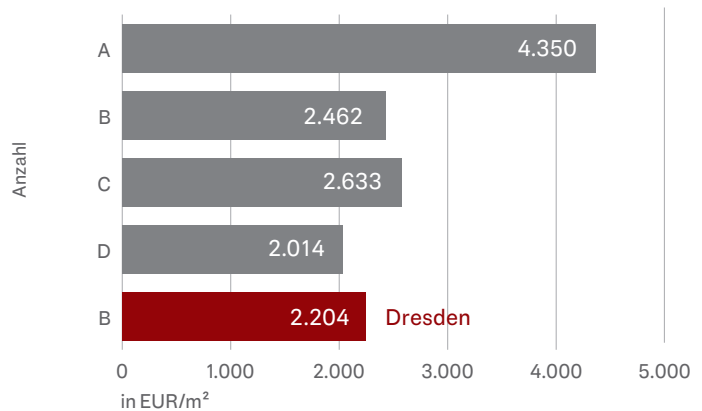
Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



■ Transaktionsvolumen ● Transaktionszahl *Prognose
Quellen: Gutachterausschuss Dresden, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Angebotspreise nach Städte kategorien*



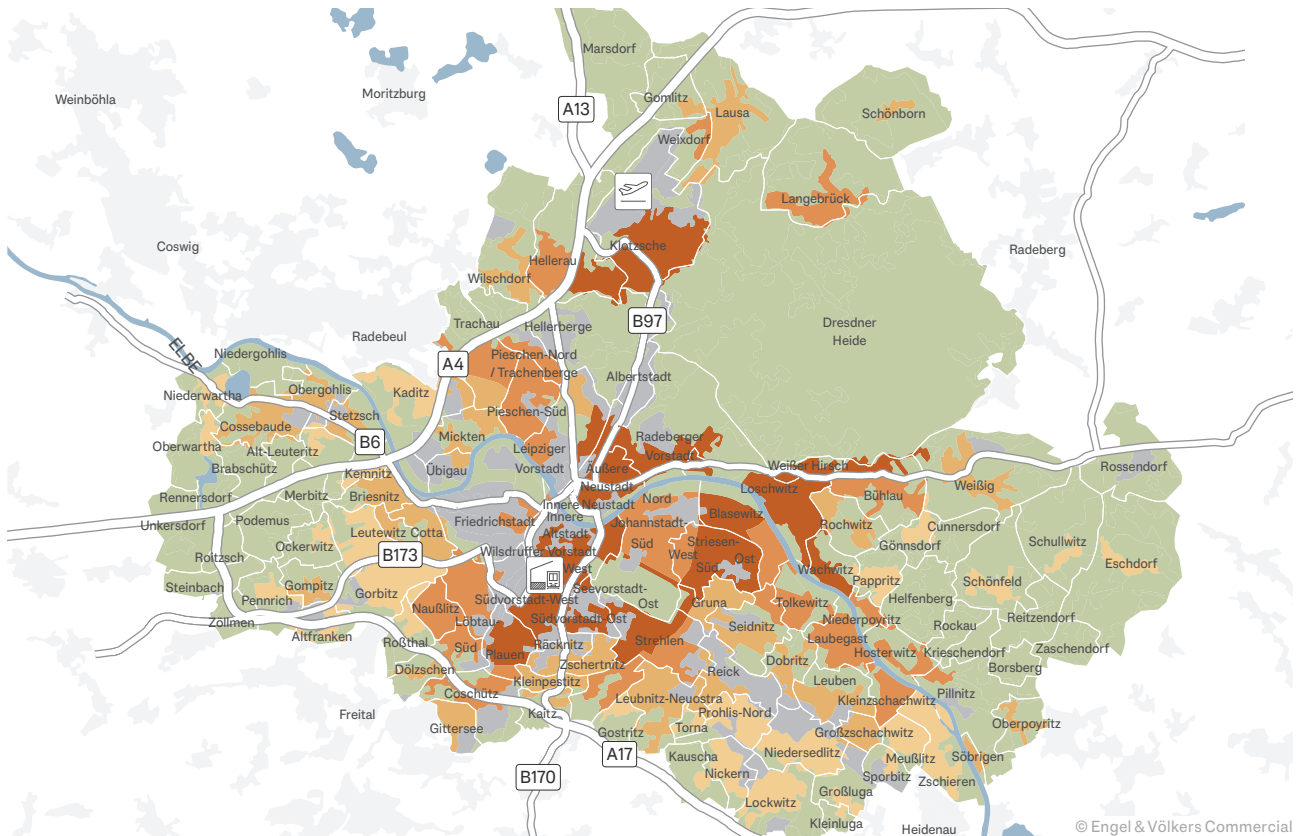
*1. Quartal 2024 nach Klassifikation von bulwiengesa
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2024

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2023)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Radeberger Vorstadt	240	9,63 (+ 2,1 %)	7,10 – 12,70	–
Innere Altstadt, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West	367	11,21 (+ 6,7 %)	7,40 – 14,90	13,65
Äußere Neustadt, Innere Neustadt, Leipziger Vorstadt	651	10,10 (+ 7,6 %)	7,00 – 12,90	14,52
Striesen, Blasewitz	627	9,63 (+ 8,2 %)	7,00 – 12,30	13,58
Plauen, Strehlen, Südvorstadt-West	401	8,96 (+ 3,1 %)	6,90 – 12,80	11,52
Gruna, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd	593	9,17 (+ 6,6 %)	6,60 – 11,00	12,41
Mickten, Pieschen-Nord/Trachenberge, Pieschen-Süd	553	8,87 (+ 3,9 %)	6,50 – 12,10	12,71
Cotta, Löbtau-Nord, Löbtau-Süd	629	8,71 (+ 3,7 %)	6,80 – 12,00	12,95
Laubegast, Leuben, Tolkewitz/Seidnitz-Nord	515	8,21 (+ 5,0 %)	6,30 – 9,90	10,79

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



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

Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	2023	2024	Prognose
Faktor	◆	23,0 – 28,0	19,0 – 25,0	19,0 – 25,0	→
	◆	22,0 – 27,0	18,0 – 23,0	18,0 – 23,0	→
	◆	21,0 – 25,0	17,0 – 21,0	17,0 – 21,0	→
	◆	18,0 – 24,0	16,0 – 20,0	16,0 – 20,0	→
Preis in EUR/m ²	◆	2.100 – 2.900	1.800 – 2.400	1.800 – 2.400	→
	◆	2.000 – 2.500	1.700 – 2.200	1.700 – 2.200	→
	◆	1.500 – 2.250	1.650 – 2.100	1.650 – 2.100	→
	◆	1.400 – 2.000	1.500 – 1.850	1.500 – 1.850	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Auch im 3. Quartal war die Zurückhaltung am Dresdner Immobilienmarkt deutlich zu spüren. Andererseits verzeichnen wir eine Zunahme an Kaufaktivitäten, die im weiteren Verlauf nicht selten an den Finanzierungsbedingungen scheitern. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen wird sich in den kommenden Monaten keine überdurchschnittliche Marktbelegung inkl. Preissteigerungen ergeben. Gerade, weil der Tiefpunkt überwunden ist und sich der Dresdner Markt weiterhin erholt, ist der jetzige Zeitpunkt prädestiniert, zu investieren. Hintergrund hierfür sind die gesunkenen Kaufpreise im Verhältnis zu den weiterhin positiven Mietentwicklungen in der Landeshauptstadt. Die geringen Neubauaktivitäten und der Zuzug neuer Arbeitskräfte durch die TSMC-Ansiedlung inkl. Zulieferern, wird die Nachfrage zusätzlich erhöhen. Im Investorenfokus stehen weiterhin gut gepflegte Objekte mit guten energetischen Werten, jedoch vermehrt auch wieder Immobilien mit Entwicklungspotential.

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

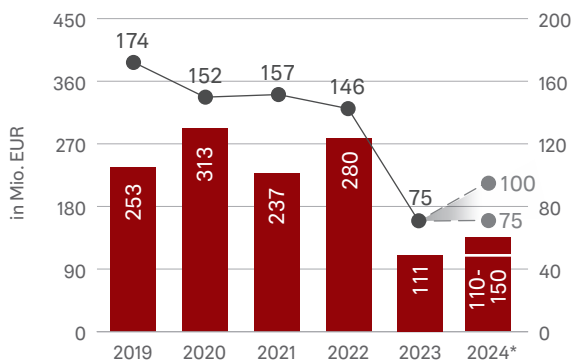
Halle (Saale) | Sachsen-Anhalt



244.501 Bevölkerung + 1,31 % (zu 2018)	24.344 EUR Kaufkraft pro Kopf 87,20 (Kaufkraftindex)	360 Baufertigstellungen + 80,00 % (zu 2022)	6,6 % Leerstandsquote 261,00 (Leerstandsindex)	7,41 EUR/m² Ø-Angebotsmiete + 3,64 % (zu Q1 2023)

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

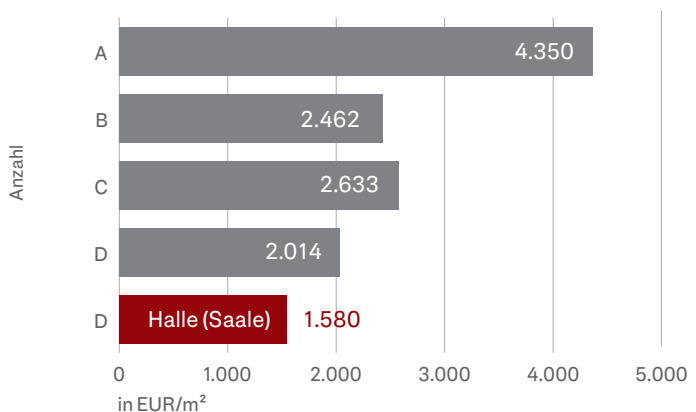
Transaktionen



■ Transaktionsvolumen ● Transaktionszahl *Prognose

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

Angebotspreise nach Städte kategorien*



*1. Quartal 2024 nach Klassifikation von bulwiengesa

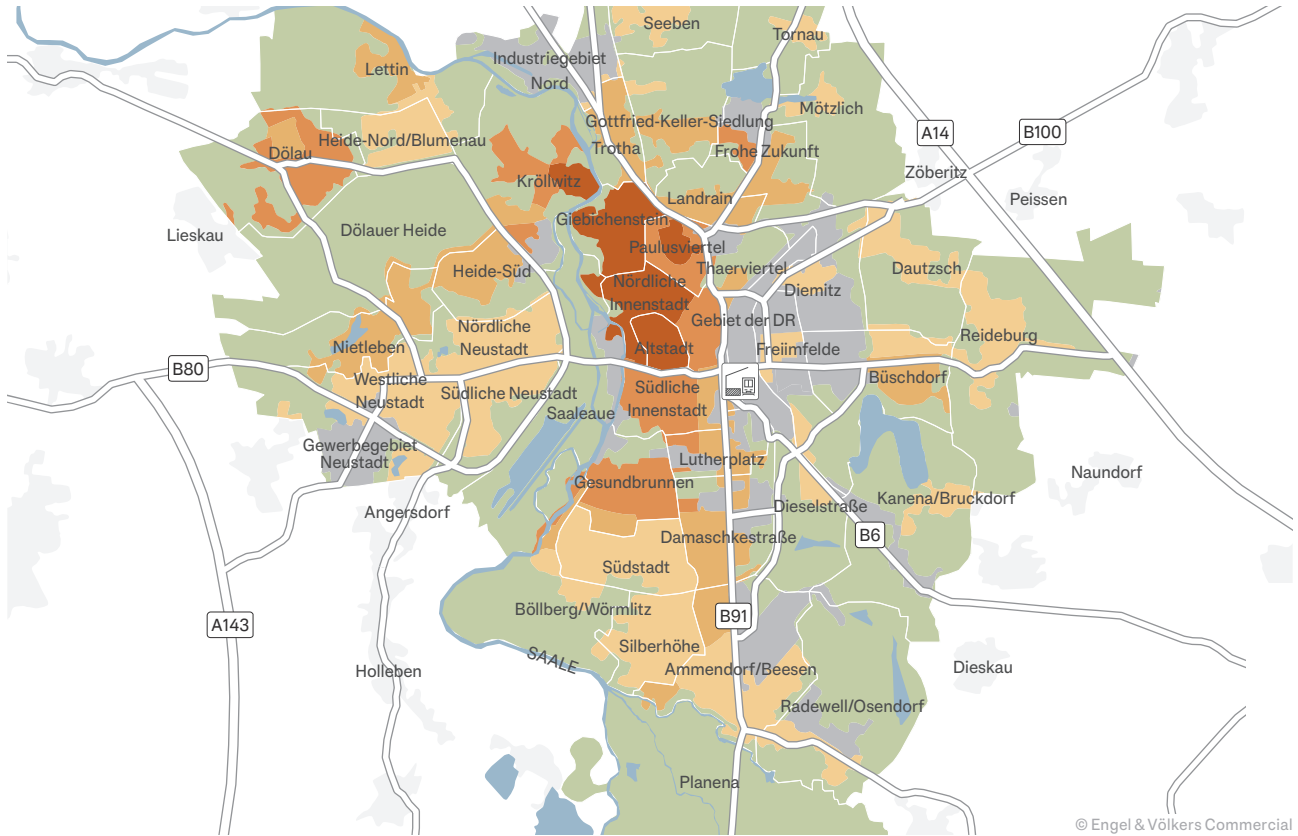
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2024

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2023)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Altstadt	113	9,09 (+ 11,7 %)	6,70 – 11,50	13,27
Nördliche Innenstadt, Paulusviertel	346	8,53 (+ 6,5 %)	6,30 – 10,60	12,25
Giebichenstein, Kröllwitz	100	8,65 (+ 3,1 %)	6,40 – 11,50	12,90
Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Südliche Innenstadt	476	8,10 (+ 9,7 %)	6,00 – 11,00	9,73
Damaschkestraße, Gesundbrunnen	138	8,09 (+ 10,5 %)	6,30 – 9,20	11,81
Ortslage Trotha	76	6,93 (+ 1,9 %)	5,80 – 8,70	15,38
Freiimfelde/Kanaer Weg	40	7,28 (+ 2,4 %)	5,60 – 9,00	–
Südstadt	190	6,47 (+ 1,9 %)	5,40 – 8,00	–
Nördliche Neustadt, Südliche Neustadt, Westliche Neustadt	494	6,42 (+ 5,1 %)	4,90 – 7,60	11,26
Silberhöhe	224	6,45 (+ 11,2 %)	4,60 – 8,60	–

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



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

Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	2023	2024	Prognose
Faktor	◆	18,0 – 22,0	17,5 – 20,0	16,5 – 19,0	→
	◆	17,0 – 20,0	16,0 – 18,0	15,0 – 17,0	→
	◆	16,0 – 18,0	14,7 – 16,5	13,5 – 15,5	→
	◆	14,0 – 16,5	12,5 – 15,0	11,0 – 14,0	→
Preis in EUR/m ²	◆	1.600 – 1.850	1.450 – 1.750	1.350 – 1.750	→
	◆	1.300 – 1.700	1.150 – 1.500	1.150 – 1.400	→
	◆	900 – 1.400	900 – 1.200	850 – 1.200	→
	◆	700 – 950	700 – 950	650 – 950	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Der Immobilienmarkt für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser in der Universitäts- und Händelstadt gewann mit Beginn des 2. Halbjahres deutlich an Attraktivität. Durch das gesunkene Preisniveau nahm die Anzahl der Abschlüsse wieder zu, was zu steigenden Transaktionszahlen führte. Gut sanierte Objekte in innerstädtischen Lagen können ca. zwischen dem 15 – 18-Fachen der Jahresnettokaltmiete erworben werden, wobei wir das Preissegment für den restlichen Jahresverlauf weiterhin als stabil betrachten. Besonders gefragt sind die Nördliche Innenstadt, Giebichenstein und das Paulusviertel.

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

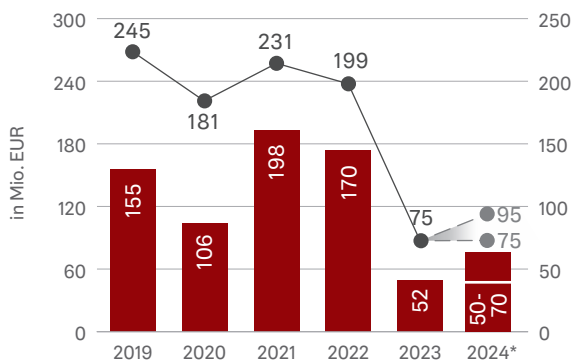
Chemnitz | Sachsen



251.485 Bevölkerung + 1,52 % (zu 2018)	25.441 EUR Kaufkraft pro Kopf 91,10 (Kaufkraftindex)	337 Baufertigstellungen + 86,19 % (zu 2022)	8,2 % Leerstandsquote 326,00 (Leerstandsindex)	5,81 EUR/m² Ø-Angebotsmiete + 2,11 % (zu Q1 2023)

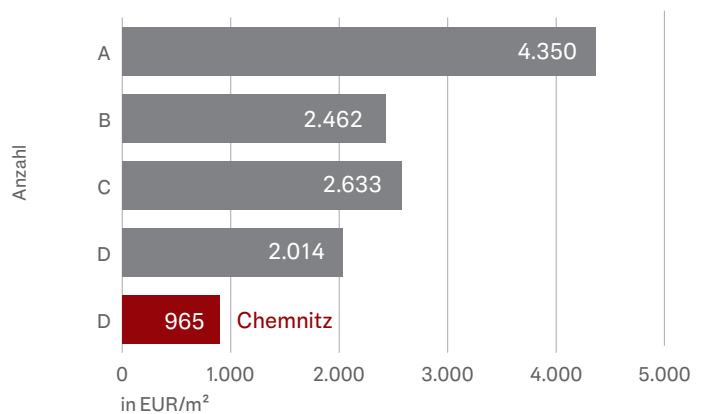
Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



■ Transaktionsvolumen ● Transaktionszahl *Prognose
 Quellen: Gutachterausschuss Chemnitz, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Angebotspreise nach Städte kategorien*



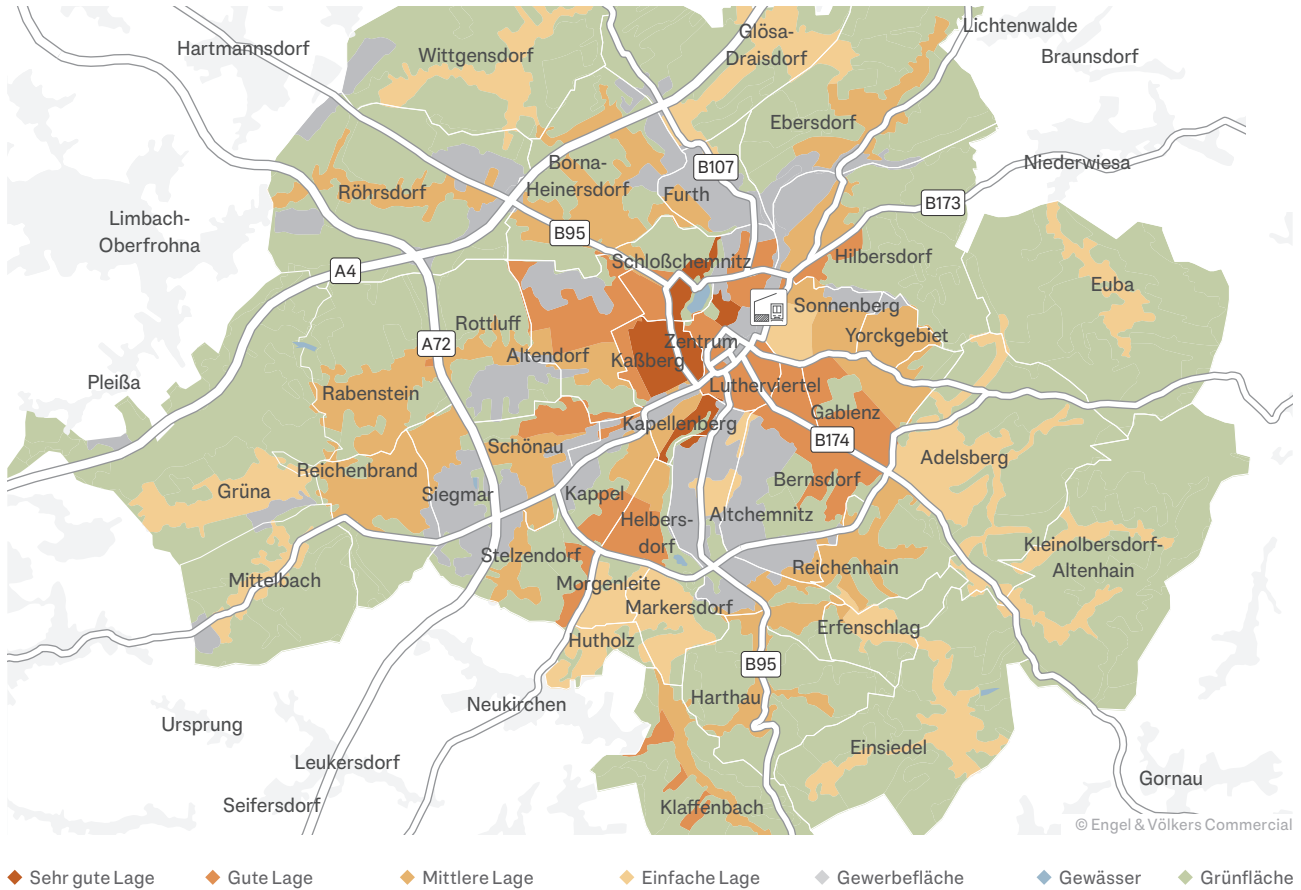
*1. Quartal 2024 nach Klassifikation von bulwiengesa
 Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2024

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2023)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Reichenhain, Rabenstein	40	6,43 (+ 3,8 %)	4,70 – 8,00	–
Schönau, Siegmars	142	6,10 (+ 3,6 %)	4,50 – 8,50	–
Borna-Heinersdorf	102	6,21 (+ 3,5 %)	5,00 – 7,60	–
Schloßchemnitz	613	5,84 (+ 1,9 %)	4,50 – 8,00	7,13
Altendorf	300	5,93 (+ 1,9 %)	4,90 – 7,40	–
Kaßberg	809	5,99 (+ 0,2 %)	4,90 – 8,10	10,00
Kapellenberg, Bernsdorf, Kappel	1.001	5,72 (+ 2,3 %)	4,50 – 7,00	–
Lutherviertel, Gablenz, Yorckgebiet	1.043	5,73 (+ 2,2 %)	4,50 – 6,70	–
Zentrum, Ebersdorf	865	5,90 (+ 3,5 %)	4,30 – 6,90	9,83
Altchemnitz, Hilbersdorf, Sonnenberg	1.850	5,67 (+ 4,0 %)	4,30 – 7,20	10,84

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	2023	2024	Prognose
Faktor	Sehr gute Lage	20,0 – 24,0	14,0 – 19,0	14,0 – 18,0	→
	Gute Lage	17,0 – 21,0	13,0 – 18,0	13,0 – 17,0	→
	Mittlere Lage	15,0 – 19,0	12,0 – 17,0	12,0 – 16,0	→
	Einfache Lage	13,0 – 17,0	10,0 – 15,0	10,0 – 14,0	→
Preis in EUR/m ²	Sehr gute Lage	1.000 – 1.500	850 – 1.250	850 – 1.250	→
	Gute Lage	900 – 1.300	700 – 1.100	700 – 1.100	→
	Mittlere Lage	750 – 1.100	600 – 900	600 – 900	→
	Einfache Lage	600 – 1.000	500 – 800	500 – 800	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Nach einem schwachen Jahr 2023 verzeichnet Chemnitz als „Kulturhauptstadt Europas 2025“ in diesem Jahr eine leichte Marktbelebung. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Kapitalanlagen in guten Lagen sowie die Transaktionszahl selbst haben merklich zugenommen. Dies liegt vor allem daran, dass sich die Immobilienpreise in Chemnitz im Vergleich zu anderen Städten weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau befinden, was die Attraktivität der Stadt vor allem bei privaten Investoren steigert. Bei institutionellen Käufern verzeichnen wir aufgrund der mehrheitlich energiepolitischen Regulierungen weiterhin eine starke Zurückhaltung. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend auch im ersten Halbjahr 2025 fortsetzen wird.

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

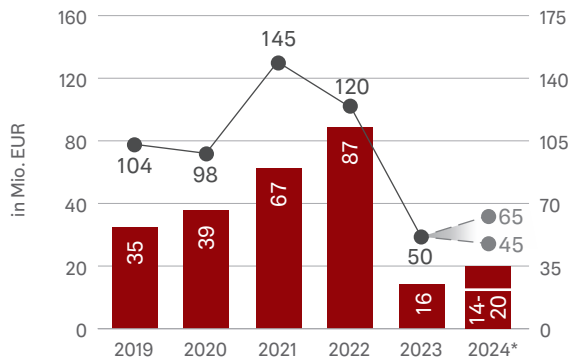
Zwickau | Sachsen



88.270 Bevölkerung - 1,42 % (zu 2018)	25.838 EUR Kaufkraft pro Kopf 92,50 (Kaufkraftindex)	218 Baufertigstellungen + 74,40 % (zu 2022)	12,6 % Leerstandsquote 502,00 (Leerstandsindex)	6,17 EUR/m² Ø-Angebotsmiete + 1,65 % (zu Q1 2023)

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

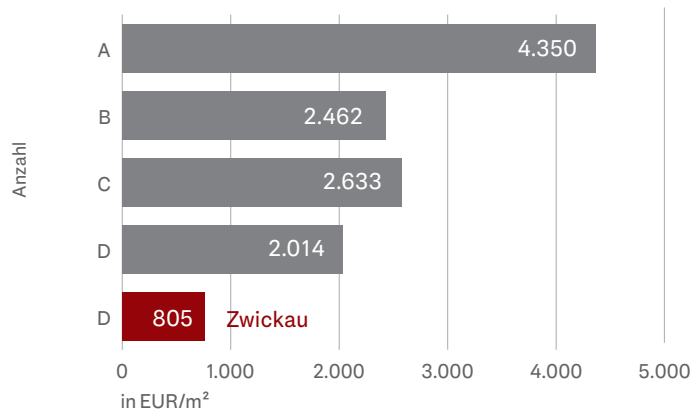
Transaktionen



■ Transaktionsvolumen ● Transaktionszahl *Prognose

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

Angebotspreise nach Städtekatgorien*



*1. Quartal 2024 nach Klassifikation von bulwiengesa

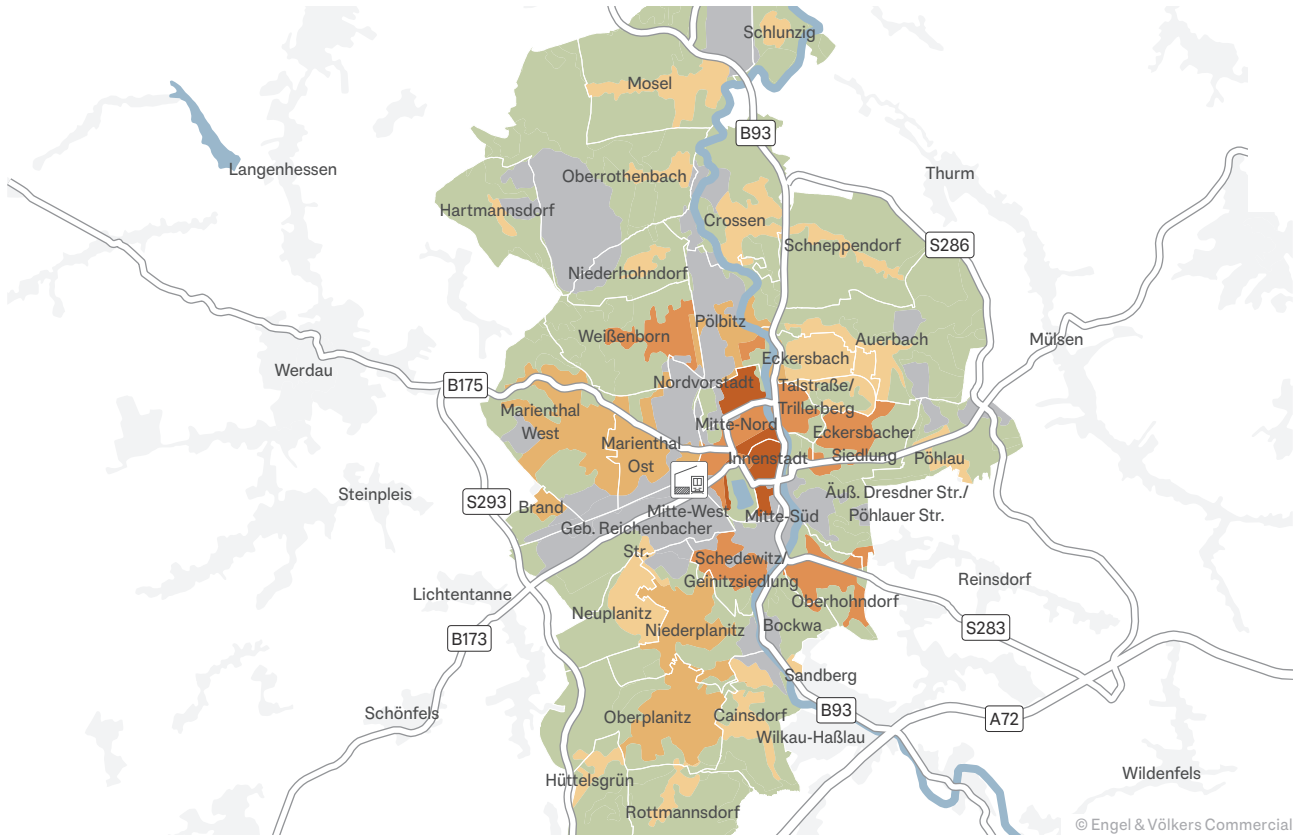
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2024

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2023)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Innenstadt, Mitte-Süd	126	6,58 (+ 2,6 %)	4,90 – 7,60	–
Marienthal	304	6,17 (+ 1,2 %)	5,00 – 7,50	10,76
Nordvorstadt, Mitte-Nord	427	6,19 (+ 1,6 %)	5,00 – 7,90	–
Mitte-West	170	6,20 (– 0,3 %)	5,00 – 7,90	–
Oberplanitz	46	6,15 (+ 4,2 %)	5,00 – 8,20	–
Pölbitz	141	5,97 (+ 4,4 %)	5,00 – 8,00	–
Niederplanitz	54	5,95 (– 0,5 %)	5,00 – 7,70	–
Neuplanitz	96	6,06 (+ 2,7 %)	5,00 – 7,80	–

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- & Geschäftshäuser



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

Faktoren und Preise für Wohn- & Geschäftshäuser

		2022	2023	2024	Prognose
Faktor	◆	18,0 – 23,0	14,0 – 18,0	14,0 – 18,0	→
	◆	16,0 – 21,0	13,0 – 17,0	13,0 – 17,0	→
	◆	14,0 – 18,0	12,0 – 16,0	12,0 – 16,0	→
	◆	12,0 – 16,0	10,0 – 14,0	10,0 – 14,0	→
Preis in EUR/m ²	◆	1.000 – 1.600	850 – 1.250	800 – 1.200	→
	◆	800 – 1.300	650 – 1.050	650 – 1.050	→
	◆	650 – 1.050	500 – 900	500 – 900	→
	◆	520 – 900	400 – 800	400 – 800	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Der Zwickauer Immobilienmarkt hat sich im Jahr 2024 leicht erholt. Deutlich wird dies vor allem an der gestiegenen Neukundennachfrage sowie den deutlich zunehmenden Besichtigungen. Ursächlich hierfür das Arrangement der Investoren mit dem Zinsniveau und die Preise zudem auf ein vertretbares Niveau zurückgegangen sind. Von einem nennenswerten Preisanstieg ist der hiesige Markt bei gleichbleibenden Bedingungen jedoch noch weit entfernt, da die Vielzahl der energetischen und wirtschaftspolitischen Regulierungen nach wie vor für Verunsicherung sorgen. Um Immobilien vernünftig am Markt platzieren zu können, müssen Qualität und Lage überzeugen! Daran wird sich höchstwahrscheinlich vorerst nichts ändern.

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

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2024. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2023), Kaufkraft (Q1/2024), Marktaktive Leerstandsquote (2022), Baufertigstellungen (2023), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2024). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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

engelvoelkers.com/sachsen-sachsenanhalt

EuV Immobilien Sachsen GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Burgplatz 2 | 04109 Leipzig

Facebook: EVC Sachsen | Instagram: engelvoelkerssachsen | LinkedIn: Engel & Völkers Commercial Sachsen