



Marktupdate Q2/2024
Leipzig · Dresden · Halle (Saale) · Chemnitz · Zwickau

WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER



EDITORIAL MARKTMEINUNG

Liebe Kundinnen und Kunden,

zum Ende des ersten Halbjahres wird deutlich, dass der mitteldeutsche Immobilienmarkt wieder nachhaltig an Fahrt aufnimmt. Die Indikatoren hierfür sind die spürbar gestiegene Nachfrage sowie die zunehmende Akzeptanz der Verkäufer im Hinblick auf Preisabschläge. Konkret bedeutet das aus unserer Sicht, dass in den vergangenen Monaten an unseren Standorten deutlich mehr Besichtigungen, Kaufpreiseinigungen und Beurkundungen als im vergangenen Jahr stattfanden.

Wie haben sich die mitteldeutschen Immobilienmärkte entwickelt?

2023 wird als eines der nachfrageschwächsten Jahre der letzten 30 Jahre in Erinnerung bleiben. Die Transaktionszahlen für MFH/WGH brachen im Vergleich zum Vorjahr massiv ein und lagen in den Standorten Leipzig (-36,79 %), Dresden (-24,42 %), Chemnitz (-62,31%) und Zwickau (-70,72 %) auf einem der niedrigsten Werte seit der Wiedervereinigung 1990*.

Wer kauft aktuell?

Aufgrund der deutlich gefallen Preise kaufen in Mitteldeutschland vorwiegend eigenkapitalstarke Privatpersonen, kleinere institutionelle Kunden sowie Family-Offices. Die bis Anfang 2022 marktdominierenden, fremdkapitalfinanzierten institutionellen Investoren sind nach wie vor kaum am Markt vertreten.

Was sind die aktuellen Motive für einen Verkauf?

Die historisch niedrigen Transaktionszahlen des vergangenen Jahres führen zweifelsohne auf den Nachfrageeinbruch sowie die daraus resultierenden

zinsbedingten Preisreduzierungen zurück. Bis zum Jahreswechsel 2023/24 veräußerten vornehmlich private Eigentümer. Aktuell kommen institutionelle Bestandhalter hinzu, die ihre Portfolien bereinigen und vermehrt energetisch suboptimale Objekte abstoßen. Beide Gruppen, Käufer als auch Verkäufer, verbindet in ihren Entscheidungen die auch weiterhin bestehenden Unsicherheiten in Bezug auf politische Regulierungen und den Auswirkungen geopolitischer Krisen. Zudem löst sich zunehmend die durch den massiven Zinsanstieg verursachte Schockstarre, indem die seinerzeit vertagten Entscheidungen über einen An- oder Verkauf wieder nach und nach umgesetzt werden. Für das zweite Halbjahr gehen wir daher von einem weiteren Zuwachs des Objektangebots aus. Zunehmen werden wohl auch anstehende Liquidationen von Fonds sowie insolvenzbedingte Zwangsverkäufe.

Was wird nachgefragt?

Da derzeit ein Angebotsüberhang existiert, haben Käufer aktuell noch eine komfortable Auswahl. Im Fokus stehen hochwertig sanierte Objekte in guten und besseren Lagen mit Entwicklungspotential bzw. ohne baurechtliche Einschränkungen. Qualitativ einfache Liegenschaften, Angebote in einfacheren Lagen, Objekte mit baurechtlichen Einschränkungen oder schlechten Energiekennwerten unterliegen auch zukünftig preislichen Schwankungen. Investoren, die vor umfangreicheren Investitionen nicht zurückschrecken, können sich einem größeren Angebot bedienen und Verhandlungsspielräume ausschöpfen.

Wie entwickeln sich die Märkte im zweiten Halbjahr?

Der Abwärtstrend scheint gestoppt, jedoch bleibt abzuwarten, ob sich die Erholung auch in den kommenden Monaten fortsetzt. Fakt ist, dass dem massiv



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

*Quelle Gutachterausschüsse der jeweiligen Städte, für Halle (Saale) liegen aktuell keine Daten vor.

eingebrochenen Neubau in größeren Städten ein ebenso massiver Nachfrageüberhang nach Wohnraum gegenübersteht. Dieser Trend setzt sich bis auf weiteres fort und wirkt sich in Ballungszentren positiv auf den Markt für Bestandsimmobilien aus. Ebenso wichtig für eine weitere Marktbelebung ist die Aussicht auf weitere Zinssenkungen.

Wie entwickeln sich die Preise und welche Marktchancen gibt es?

Nach der Verschnaufpause der letzten zwei Jahre bieten die Preisrückgänge von bis zu 30 % einen lukrativen Wiedereinstieg in die mitteldeutschen Immobilienmärkte. Gewinnen die Märkte weiter an Fahrt, verstärkt sich auch wieder die Nachfrage und somit die Konkurrenzsituation auf der Käuferseite.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen des Marktupdates Q2/2024 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

PRAXISBEISPIELE AUS UNSEREN STANDORTEN

Auf den folgenden Seiten zeigen wir Ihnen anhand konkreter Beispiele von Objekten aus guten Lagen die aktuellen Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten für Mehrfamilienhäuser in Sachsen und Sachsen-Anhalt.

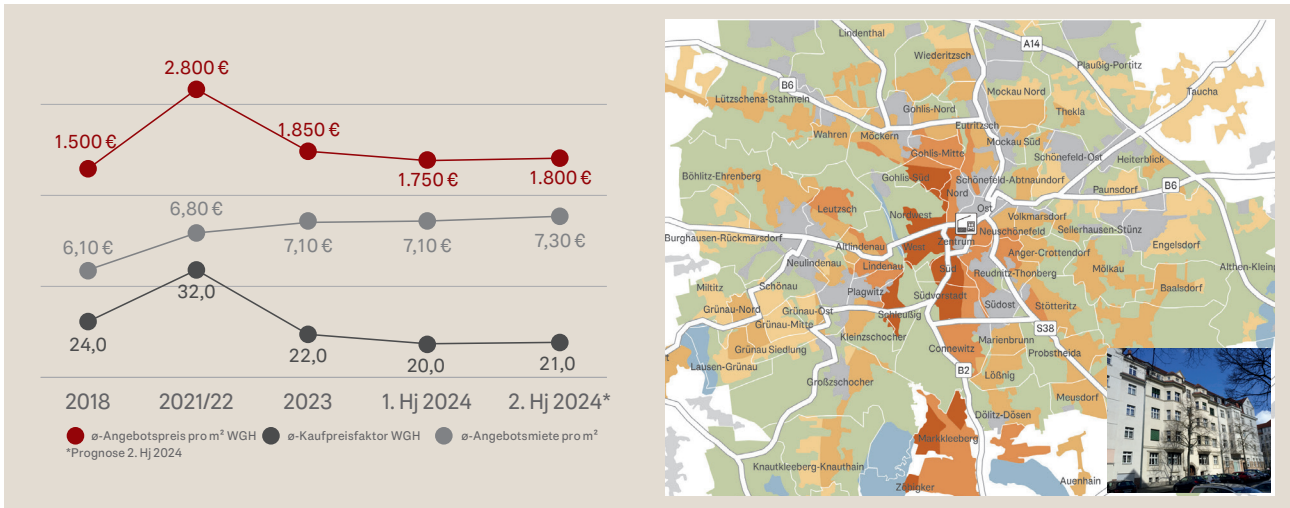
Ein wachsender Trend ist die Investition in energieeffiziente und nachhaltige Immobilien. Diese Entwicklung wird durch staatliche Förderungen und ein gestiegenes Umweltbewusstsein unterstützt. Ein Beispiel ist die Sanierung von Altbauten mit modernen, umweltfreundlichen Technologien. Dies reduziert nicht nur den Energieverbrauch, sondern wird auch die langfristige Rentabilität der Immobilien steigern.

Die von uns dargestellten Beispiele zeigen, dass der Immobilienmarkt für Mehrfamilienhäuser in Sachsen und Sachsen-Anhalt von verschiedenen Faktoren beeinflusst wird, darunter wirtschaftliche Rahmenbedingungen, demografische Trends und die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeit. Investoren können durch strategische Investitionen in aufstrebenden Stadtteilen und durch nachhaltige Modernisierungen von diesen Entwicklungen profitieren.

Sehen Sie hunderte von Objekten,
die ausschließlich von Engel & Völkers Commercial
Sachsen/Sachsen-Anhalt vermittelt wurden.



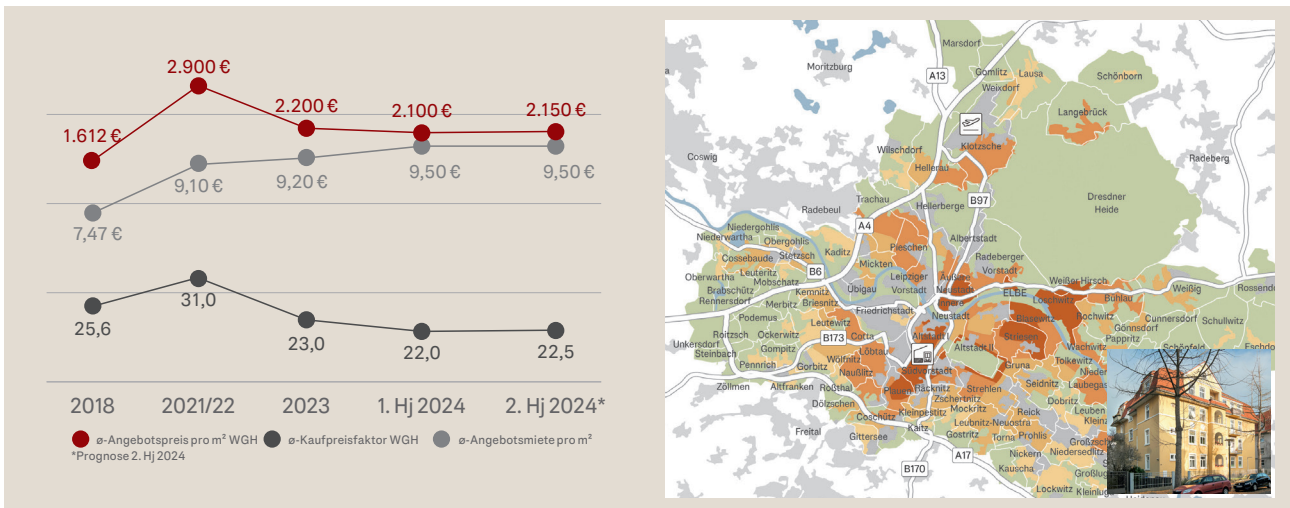
LEIPZIG



Die Stimmung am Leipziger Immobilienmarkt inkl. Umland "hellt auf". So lässt sich die derzeitige Situation in etwa beschreiben. Wir beobachten, neben den Käufern aus dem privaten Sektor, eine ansteigende Nachfrage institutioneller Investoren, welche sich wieder auf den Markt begeben und Objekte erwerben. Ein besonderes Augenmerk liegt hier bei guten, energetisch sanierten und im besten Falle bereits aufgeteilten Liegenschaften. Bei Quadratmeterpreisen zwischen 1.250 bis 1.800 €, je nach Lage, bieten sich dafür natürlich mittelfristig sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Mieten oder Privatisierung. Für die zweite Hälfte des Jahres 2024 sehen wir in allen Lagen Leipzigs sowie dem Speckgürtel eine weitere Stabilisierung der Marktpreise.

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

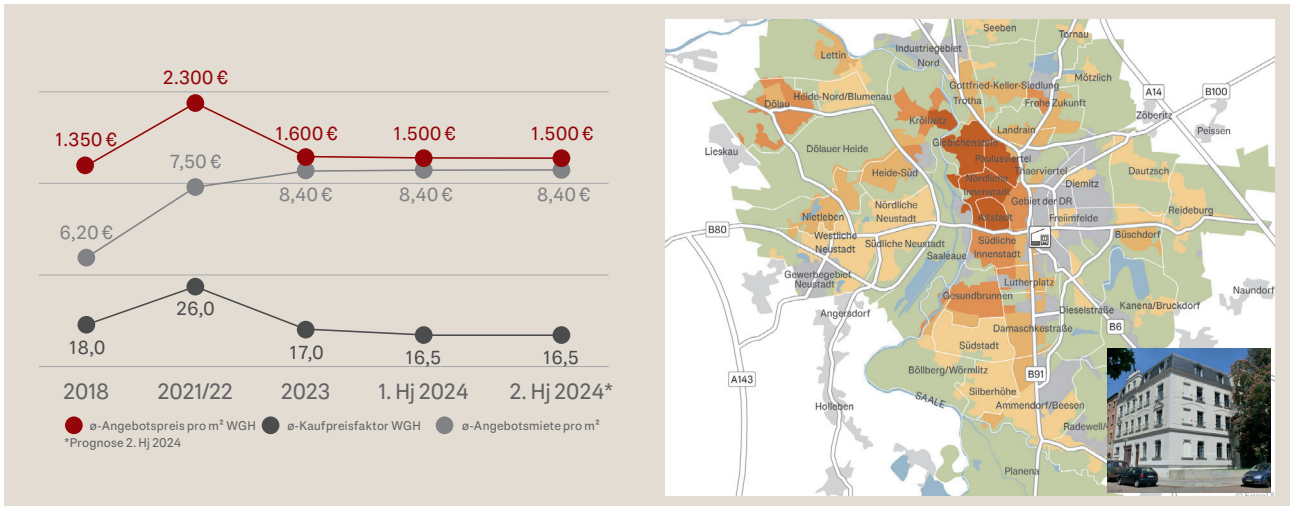
DRESDEN



Nachdem im Jahr 2023 mit einem Umsatzrückgang von 35 % die wenigsten Erwerbsvorgänge seit 1991 zu verzeichnen waren, ist der Markt in Dresden weiter verhalten und bewegt sich seitwärts. Dennoch gibt es wieder deutliche Bewegungen, die vorrangig an den aktuellen Bankenbewertungen und dem dadurch höheren Eigenkapitaleinsatz scheitern. Für die aktuell vorrangig privaten Investoren bieten sich im Hinblick auf das weitere wirtschaftliche Wachstum (u. a. Ansiedlung TSMC) aktuell gute Möglichkeiten zu weit günstigeren Konditionen, als bisher zu erwerben und durch künftige Mietsteigerungspotentiale eine wertstabile Kapitalanlage zu generieren. Aus unserer Sicht wird es auch in diesem Jahr, gerade im Kontext der allgemeinen zins- und wirtschaftspolitischen Gegebenheiten, keine nennenswerten Preissteigerungen geben. Nachgefragt sind derzeit Objekte mit guten energetischen Kennzahlen und geringem Instandhaltungstau.

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

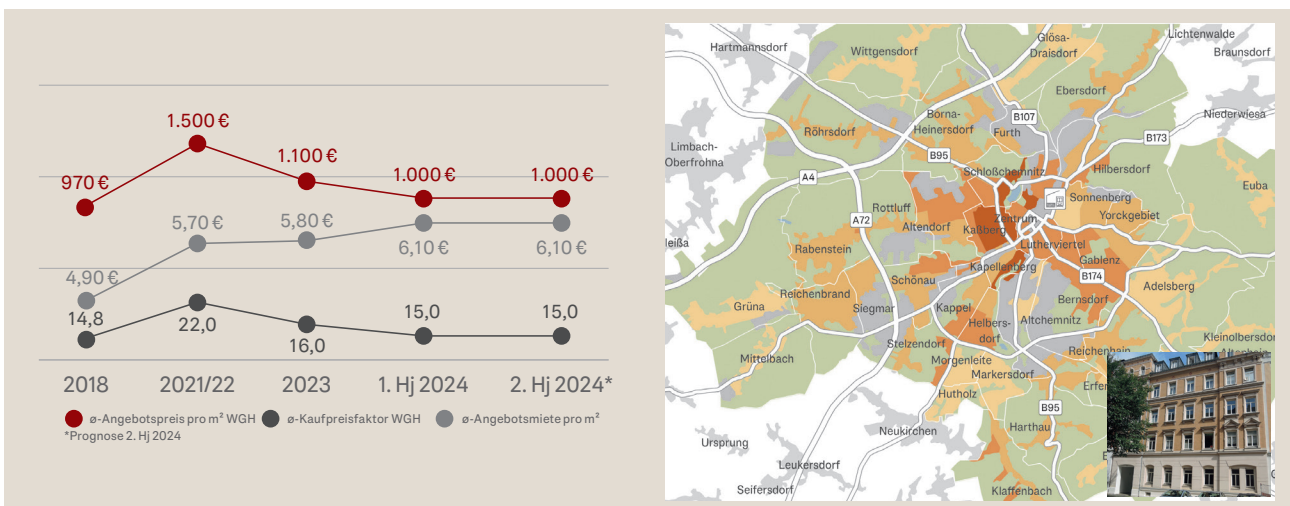
HALLE (SAALE)



In der bevölkerungsreichsten Stadt Sachsen-Anhalts ist das Jahr 2024 verhalten gestartet. Seit Beginn des 2. Quartals hat sich der Markt jedoch stabilisiert und deutlich mehr Dynamik entwickelt. Trotz der gesunkenen Preise gibt es vermehrt verkaufswillige Eigentümer. Dementsprechend steigt auch die Nachfrage der bisher zurückhaltenden Kaufkunden. Deren Interesse gilt sowohl den innerstädtischen Bereichen als auch dem Umland. Die Faktoren innerhalb des Oberzentrums an der Saale sind im Durchschnitt um einen weiteren Multiplikator gesunken, während sich die Quadratmeterpreise nur geringfügig nach unten angepasst haben.

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

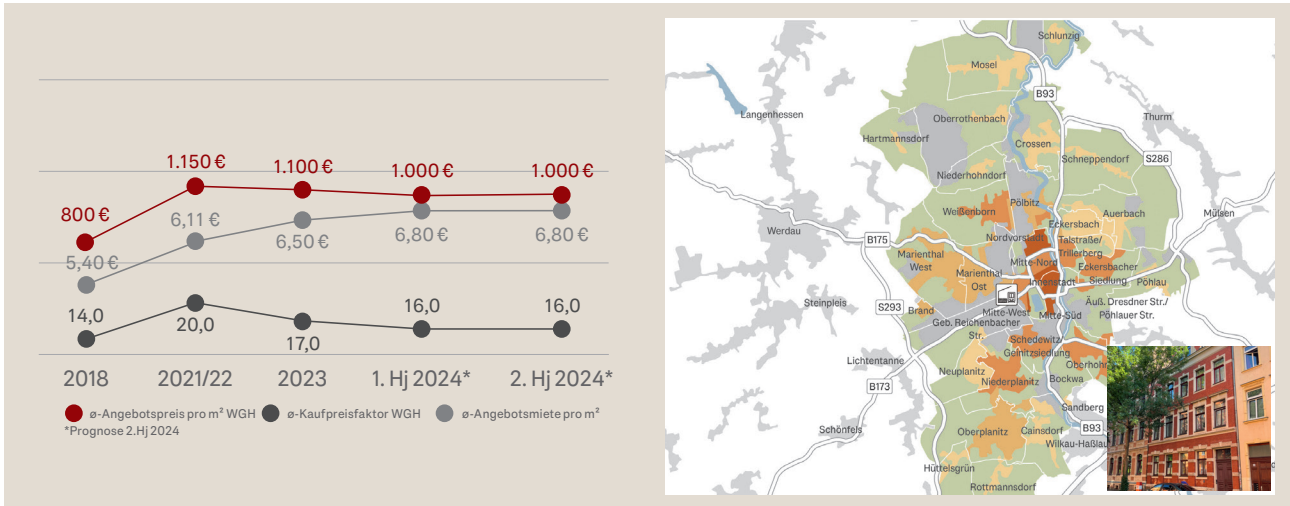
CHEMNITZ



Nach einem sehr schwachen Jahr 2023 spüren wir in der „Kulturhauptstadt Europas 2025“ im zweiten Quartal eine leichte Marktbelebung. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Kapitalanlagen sowie die Transaktionszahl 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 den institutionellen Käufern verzeichnen wir aufgrund der umwelt- und energiepolitischen Themen weiterhin eine starke Zurückhaltung. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend bis mindestens Ende 2024 fortsetzt.

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

ZWICKAU



Der Zwickauer Immobilienmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2024 leicht erholt. Deutlich wird das vor allem an der Nachfrage von Neukunden sowie an deutlich mehr stattfindenden Besichtigungen. Dies liegt insbesondere daran, dass sich die Investoren mit dem Zinsniveau arrangiert haben und die Preise auf ein vertretbares Niveau zurückgegangen sind. Dennoch wird die mäßige Nachfragesteigerung keinen nennenswerten Preisanstieg mit sich bringen, 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!

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

FAKTOREN UND PREISE FÜR WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER Q2/2024

Stadt		Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Prognose 2. Hj 2024
Leipzig	EUR/qm	1.900 – 2.650	1.700 – 2.200	1.350 – 1.750	1.000 – 1.400	→
	Faktor	22,5 – 27,0	20,0 – 24,0	18,5 – 22,0	17,0 – 20,5	
Dresden	EUR/qm	1.900 – 2.500	1.750 – 2.300	1.650 – 2.200	1.500 – 2.100	→
	Faktor	21,0 – 25,0	19,0 – 23,0	18,0 – 21,0	17,0 – 21,0	
Chemnitz	EUR/qm	850 – 1.250	700 – 1.100	600 – 900	500 – 800	→
	Faktor	15,0 – 19,0	14,0 – 18,0	13,0 – 17,0	11,0 – 15,0	
Zwickau	EUR/qm	850 – 1.250	650 – 1.050	500 – 900	400 – 800	→
	Faktor	15,0 – 19,0	13,0 – 17,0	12,0 – 16,0	10,0 – 14,0	
Halle (Saale)	EUR/qm	1.350 – 1.750	1.150 – 1.400	850 – 1.200	650 – 950	→
	Faktor	16,5 – 19,0	15,0 – 17,0	13,5 – 15,5	11,0 – 14,0	
Umland	EUR/qm	–	800 – 1.100	–	400 – 900	↘
	Faktor	–	10,0 – 14,0	–	6,0 – 11,0	

Quelle: Engel & Völkers Commercial

REFERENZEN BIS Q2/2024

LEIPZIG



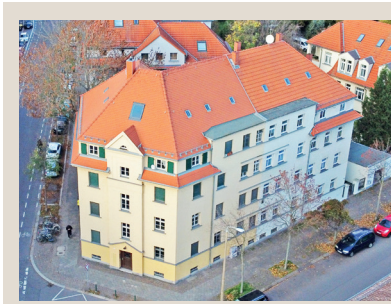
Möckern, 04159 Leipzig,
Mittlere Lage

Faktor IST 20,19

4 Wohneinheiten

1.519 €/m²

LEIPZIG



Altlindenu, 04177 Leipzig,
Gute Lage

Faktor IST 20,50

8 Wohneinheiten

1.550 €/m²

DRESDEN



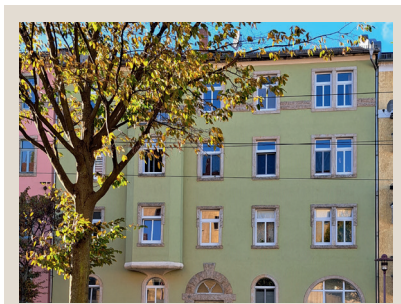
Innere Neustadt, 01097 Dresden,
Sehr gute Lage

Faktor IST 23,88

11 Wohneinheiten

1.972 €/m²

DRESDEN



Cotta, 01157 Dresden,
Gute Lage

Faktor IST 21,56

8 Wohneinheiten

2.198 €/m²

HALLE (SAALE)



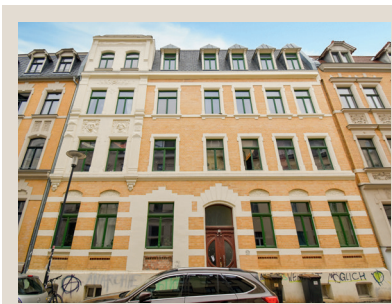
Südliche Innenstadt, 06110 Halle
(Saale), Gute Lage

Faktor IST 18,49

23 Wohneinheiten

1.245 €/m²

HALLE (SAALE)



Südliche Innenstadt, 06114 Halle
(Saale), Gute Lage

Faktor IST 21,83

7 Wohneinheiten

1.096 €/m²

CHEMNITZ



Bernsdorf, 09126 Chemnitz,
Gute Lage

Faktor IST 14,89

52 Wohneinheiten

975 €/m²

CHEMNITZ



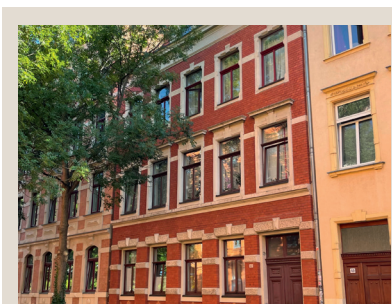
Altendorf, 09116 Chemnitz,
Mittlere Lage

Faktor IST 14,76

7 Wohneinheiten

1.062 €/m²

ZWICKAU



Mitte-Nord, 08056 Zwickau,
Gute Lage

Faktor IST 15,50

4 Wohneinheiten

870 €/m²

EuV Immobilien Sachsen GmbH
Ansprechpartner



Engel & Völkers Commercial Leipzig

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



Engel & Völkers Commercial Dresden

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



Engel & Völkers Commercial Halle (Saale)

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



**Engel & Völkers Commercial Chemnitz/
Zwickau**

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



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

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

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Dezember 2023. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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

engelvoelkers.com/sachsen-sachsenanhalt

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

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