



**VERÖFFENTLICHUNG DES
IVD IMMOBILIENPREISSPIEGELS 2007**
für Wohn- und Gewerbe-Immobilien in Sachsen und Sachsen-Anhalt

Leipzig, 11.09.2007

Stabilisierter Wohnungsmarkt, gute Zeiten für Verkäufer, Gewerbe wieder gefragt:

Preisspiegel liefert Fakten und Zahlen auf einen Blick

Der heute veröffentlichte **IVD Immobilienpreisspiegel** liefert eine Fülle von detaillierten Marktdaten und Preisen und bildet sowohl die großen Unterschiede als auch einen repräsentativen Querschnitt ab. In 22 Städten von Sachsen und Sachsen-Anhalt wurden Angaben zu folgenden Schwerpunkten recherchiert und ausgewertet:

- Wohnungs-Nettokaltmieten
- Preise für Baugrundstücke für Wohnen und Gewerbe
- Preise für Eigenheime, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen
- Preise von Renditeobjekten
- Büro- und Ladenmieten
- begehrte Spitzenlagen für Wohnungen, Büros und Läden.

Untersucht wurden folgende Standorte:

- **in Sachsen:** Aue-Schwarzenberg, Bautzen, Chemnitz, Delitzsch, Dresden, Görlitz, Grimma, Leipzig, Oelsnitz, Torgau, Wurzen und Zwickau
- **in Sachsen-Anhalt:** Bitterfeld, Dessau, Halle, Lutherstadt Eisleben, Lutherstadt Wittenberg, Magdeburg, Naumburg, Salzwedel, Schönebeck und Zeitz.

Der Immobilienpreisspiegel des IVD Mitte-Ost e.V. wurde in dieser Form wie 2006 aufwändig und umfangreich erstellt. So wurden bei der Erhebung beispielsweise qualitativ unterschiedliche Nutzungswerte und Lagen berücksichtigt.

Der Preisspiegel dient zum einen als Arbeitsinstrument für Immobilienunternehmen, Gutachter und Behörden - zum anderen ermöglicht er aber auch Verbrauchern, die ein Haus oder eine Wohnung kaufen oder eine neue Wohnung mieten wollen, standortübliche Preise zu vergleichen und sich am Markt zu orientieren.

Mietwohnungen: Die Schere geht weiter auf

Auf dem Mietwohnungs-Sektor wird deutlich, dass der Stadtumbau greift - der Markt stabilisiert sich. Geringere Leerstände in gefragten Stadtlagen haben dazu geführt, dass potenzielle Mieter sich heute sehr schnell für eine bestimmte Wohnung entscheiden müssen, aber auch wieder seltener umziehen.

Die Verknappung des Angebots hatte in der Spitze auch steigende Wohnungsmieten zur Folge. So sind 7,- €/m² keine Seltenheit mehr, in der Breite ist jedoch noch kein durchgreifender Anstieg zu verzeichnen. Dazu ermöglicht der Druck, der sich durch die stetige Erhöhung der Nebenkosten als sog. zweite Miete ergibt, noch keine flächendeckende Mietanpassung.

Verstärkt werden kleine und einfache Wohnungen nachgefragt - vor allem durch Hartz IV-Empfänger, Singles und Studenten. Hier reicht das Angebot nicht mehr aus. Aber auch sehr gute Wohnungen in bevorzugten Lagen werden knapp, vor allem in Leipzig, Halle und Magdeburg. Wie in anderen Lebensbereichen zeigt sich auch am Wohnungsmarkt, dass der Verbraucher durchaus bereit ist, für etwas Besonderes tiefer in die Tasche zu greifen.

Deutlich wird: Während die Schere zwischen kleinen einfachen und größeren hochwertigen Mietwohnungen immer weiter aufgeht, gibt es Leerstände beim „Mittelmaß“: vor allem bei Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmetern mit durchschnittlicher Ausstattung.

Einfamilien- und Reihenhäuser: Zurückhaltung trotz guter Rahmenbedingungen

Trotz steigender Baukosten bleiben die Preise für Eigenheime und Reihenhäuser stabil. Verursacht wird das durch die geringere Nachfrage: Viele Bauwillige haben sich den Traum von den eigenen vier Wänden schon erfüllt, der große Boom ist vorbei. Eigenheime sind zwar nach wie vor attraktiv, aber wer jetzt baut, überlegt sich das in der Regel sehr gründlich: Die positive wirtschaftliche Entwicklung hat sich noch nicht wesentlich in der Erhöhung des Realeinkommens niedergeschlagen. Viele Familien zögern aber weiterhin mit dem Erwerb der eigenen vier Wände, da sie nach wie vor Angst vor einem möglichen Arbeitsplatzverlust haben. Dabei bestehen aber durch niedrige Preise und relativ günstige Zinsen insgesamt gute Voraussetzungen zum Bauen.

Eigentumswohnungen bleiben in ostdeutschen Bundesländern anders als im Westen schwach nachgefragt und sind eher für Anleger interessant. Wer in Sachsen und Sachsen-Anhalt Wohneigentum erwerben will, tendiert daher zum Eigenheim.

Grundstücke: Bauen mitten in der Stadt

Die Nachfrage nach Baugrundstücken zeigt es deutlich: Bauen auf der grünen Wiese weit außerhalb ist out. Stattdessen geht der Trend zum Haus in der Stadt. Hier sollten Bauwillige schnell zugreifen, denn Grundstücke mitten in den pulsierenden Städten werden demnächst knapp.

Unterschiede bei Angebot und Nachfrage sorgen an den verschiedenen Standorten schon jetzt für große Preisschwankungen: Kann man den Quadratmeter Baugrundstück in Zeit bereits für 35 bis 68 Euro bekommen, müssen in Leipzig 90 bis 150 Euro bezahlt werden.

Büromarkt: Große Auswahl zu günstigen Preisen

Eine deutliche Steigerung zeigt sich beim Büroflächenumsatz: Nach knapp 90.000 m² lag er im Jahr 2006 bei über 100.000 m². Den größten Umsatzzuwachs erzielte man in Leipzig und Dresden bei Büroflächen in einer Größe von 500 bis 1.000 m². Dieser Bereich machte 2006 rund 20 % des gesamten Büroflächenumsatzes aus.

Der Büromarkt ist in Sachsen und Sachsen-Anhalt aber immer noch sehr günstig, wenn auch in den 1a-Lagen der Innenstädte die modernen Flächen mittlerweile knapp werden. Dennoch sind Halle und Leipzig insgesamt prädestiniert für die Ansiedlung von Niederlassungen westdeutscher Unternehmen, da neben den günstigen Büromieten auch ein gutes Fachkräfte-Potenzial vorhanden ist.

Anleger: Renditen mit Steigerungspotenzial

Nur ein transparenter Immobilienmarkt ist Garant für den gleichberechtigten Austausch von Angebot und Nachfrage. Für Investoren entwickelt sich der Anlagemarkt weg vom Käufermarkt zum Markt des Anbieters. Die gestiegene Nachfrage von Großkunden, als auch Einzelanlegern nach Renditeobjekten ist auch in Mitteldeutschland deutlich spürbar. Dies führte zu einem deutlichen Preisanstieg und einer Erhöhung der Kaufpreisfaktoren. Interessant für Anleger sind vor allem Leipzig, Dresden, Halle, Magdeburg und Teile von Chemnitz.

Begeht: Die besten Lagen zum Wohnen, Arbeiten und Shoppen

Das wichtigste Kriterium bei Immobilien ist die Lage. Deshalb listet der Preisspiegel für alle 19 Städte die besten und teuersten Wohn-, Büro- und Einkaufslagen auf. Aufgeführt werden für jede Funktion die jeweils drei besten Lagen. In Leipzig liegt beispielsweise die Südvorstadt ganz weit vorne, und das überraschenderweise bei Wohnungen, Büros und Geschäften gleichermaßen. In Dresden ist das Bild nicht so homogen. Die Spitzen-Einkaufslagen liegen im Zentrum (Königstraße, Hauptstraße, Prager Straße), die besten Wohnlagen (Weißer Hirsch, Blasewitz, Loschwitz, Plauen, Striesen) dagegen außerhalb.

Trends: Immobilienmarkt stabilisiert sich zunehmend

Nachdem das Jahr 2006 bereits besser als erwartet lief, rechnen die Immobilienexperten für 2007 mit einem Investoren-Rekordjahr. Dazu trägt neben der hohen Nachfrage von internationalen Investoren natürlich das gewachsene Wirtschaftspotential der Region bzw. der Spitzenstädte mit ihren Ansiedlungen bei.

Investoren in der Logistik greifen zunehmend, die Städte wachsen an Attraktivität. Dies wird in vielen Teilmärkten ein stabiles und leicht steigendes Preisniveau belegen.

Hintergrund:

Der **Immobilienverband Deutschland IVD** als Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen - ist mit ca. 6.000 Mitgliedern der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Ihm gehören sowohl international agierende Immobilienunternehmen als auch kleine, regional ausgerichtete Maklerbüros an. Ebenso vertreten sind Bauträger, Immobilienverwalter, Vermietungsfirmen, Finanzdienstleister, Sachverständige und private Hauseigentümer.

Für die Öffentlichkeit fungiert der IVD als kompetenter Ansprechpartner für Verbraucherschutzfragen, als Orientierungshilfe und Schlichtungsstelle. Er berät in allen Fragen rund um Immobilien und ums Wohnen und vertritt auch die Interessen von Mietern.

Für Mieter, Käufer und Bauherren von Wohneigentum ist die Mitgliedschaft eines Maklers oder Immobilienunternehmens im IVD ein Gütesiegel, das Vertrauen in dessen Seriosität und Leistungsfähigkeit vermittelt.

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Mitte-Ost e. V.
Region Sachsen / Sachsen-Anhalt
Regionalvorsitzender: Jürgen Poschmann

Berthastr. 2
04357 Leipzig
Telefon: 0341/6 01 94 95
Fax: 0341/6 02 08 31
E-Mail: ivd.mitte_ost@ivd.net
Internet: www.ivd-mitte-ost.net