



## VERÖFFENTLICHUNG DES IVD IMMOBILIENPREISSPIEGELS 2008 für Wohn- und Gewerbe-Immobilien in Sachsen und Sachsen-Anhalt

---

Leipzig, 18.09.2008

- Dynamischer Wohnungsmarkt
- Verhaltene Zeiten für Verkäufer
- Gewerbemarkt stabil

### 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 21 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, Eilenburg, Görlitz, Leipzig, Plauen, Torgau, Wurzen, Zeitz und Zwickau
- **in Sachsen-Anhalt:** Bitterfeld, Dessau, Halle, Lutherstadt Wittenberg, Magdeburg, Naumburg, Salzwedel, Schönebeck.

Der Immobilienpreisspiegel des IVD Mitte-Ost e.V. wurde in dieser Form wie 2007 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 zeigen sich zwei unterschiedliche Tendenzen. Während Wohnungen mit einfachem Wohnwert und einer Fertigstellung bis 1948 preislich weitgehend stagnieren beziehungsweise leicht absinken, zeigt die Preiskurve bei neueren Wohnungen und in guten Wohnlagen eindeutig nach oben. Hier zeigt sich, dass der Stadtumbau Ost deutlich greift und der Markt sich stabilisiert. Geringere Leerstände in gefragten Stadtlagen haben wie auch im Vorjahr 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 8,- €/m<sup>2</sup> besonders in den Großstädten keine Seltenheit mehr, auch in der Breite ist inzwischen ein durchgreifender Anstieg zu verzeichnen. Was sich auch in kleineren Städten bemerkbar macht.

Verstärkt werden zudem kleine und einfache Wohnungen nachgefragt - vor allem durch Hartz IV-Empfänger, Singles und Studenten. Hier reicht das Angebot besonders in den Kleinstädten nicht immer 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: Preise fallen**

Die Preise für Eigenheime und Reihenhäuser verzeichnen in diesem Jahr günstigere Preise. Abgesehen von einigen Spitzenlagen zeichnet sich diese Tendenz durchgängig ab. 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 in Westdeutschland schwach nachgefragt und sind eher für Anleger interessant. Wer in Sachsen und Sachsen-Anhalt Wohneigentum erwerben will, tendiert weiterhin zum Eigenheim.

### **Grundstücke: Preise bleiben stabil**

Die Preise für Baugrundstücke sind weitestgehend stabil geblieben. In kleineren und mittleren Städten wie Zeitz, Torgau oder Wurzen weisen die normalen bis guten Wohnlagen aber tendenziell niedrigere Preise auf. Wer heute ein Baugrundstück erwirbt, den zieht es in die Großstädte. 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.

### **Büromarkt: Große Auswahl zu günstigen Preisen**

Der Büromarkt zeigt sich in diesem Jahr weitestgehend unverändert beziehungsweise mit leichten Anstiegen. Der hohe Auslastungsgrad sowie die geringe Neubautätigkeit sorgen sowohl in den begehrten Innenstadt nahen Lagen, als auch in den Nebenkernen für eine beständige Preisstruktur. Die Investitionen der vergangenen Jahren tragen Früchte. Viele Ortskerne sind saniert, das Angebot definiert. 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 nachgefragt**

Nur ein transparenter Immobilienmarkt ist Garant für den gleichberechtigten Austausch von Angebot und Nachfrage. Für Investoren ist der Anlagemarkt auf Grund der weltweiten finanzpolitischen Lage wieder ein Markt für Käufer. Die Nachfrage sowohl von Einzelanlegern als auch Fonds nach Renditeobjekten, sofern sie über das notwendige Eigenkapital für eine Finanzierung verfügen, ist aber auch in Mitteldeutschland weiterhin spürbar. Dies führte jedoch nicht zu einem deutlichen Preisanstieg, eher ist das Gegenteil der Fall. Interessant für Anleger sind vor allem Leipzig, Dresden, Halle, Magdeburg und zum Teil Chemnitz, hierbei besonders der Südraum.

## **Begehrt: Die besten Lagen zum Wohnen, Arbeiten und Shoppen**

Das wichtigste Kriterium bei Immobilien ist die Lage. Deshalb listet der Preisspiegel für alle 21 Städte die besten und teuersten Wohn-, Büro- und Einkaufslagen auf. Aufgeführt werden für jede Funktion die jeweils drei besten Lagen. In Leipzig liegt beispielsweise Gohlis Süd bei Wohnungen ganz vorn, während die Innenstadt bei den Einkaufsstraßen die Spitze übernimmt. Ein ähnlich inhomogenes Bild zeigt sich in Dresden. Die Spitzen-Einkaufslagen liegen im Zentrum (Prager Straße, Altmarkt), die besten Wohnlagen (Tolkewitz, Striesen) dagegen außerhalb.

## **Trends: Immobilienmarkt stabilisiert sich zunehmend**

Nachdem für Käufer und Verkäufer das Jahr 2007 deutlich über den Erwartungen verlief, rechnen die Immobilienexperten für 2008/2009 mit einer Konsolidierung auf hohem Niveau. Besonders Leipzig, Dresden, Halle und Bautzen besitzen auch in Zukunft Entwicklungspotenzial. Dazu trägt das gewachsene Wirtschaftspotential der Region bzw. der Spitzenstädte mit ihren Ansiedlungen bei. Investitionen 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 00 38 78  
E-Mail: [ivd.mitte\\_ost@ivd.net](mailto:ivd.mitte_ost@ivd.net)  
Internet: [www.ivd-mitte-ost.net](http://www.ivd-mitte-ost.net)