



**VERÖFFENTLICHUNG DES
IVD IMMOBILIENPREISSPIEGELS 2009**
für Wohn- und Gewerbe-Immobilien in Sachsen und Sachsen-Anhalt

Leipzig, 24.09.2009

Stabiler Wohnungsmarkt, gute Zeiten für Käufer, Wirtschaftskrise mit bisher wenig Einfluss auf die Preise:

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 25 Städten von Sachsen und Sachsen-Anhalt wurden Angaben zu folgenden Schwerpunkten recherchiert und ausgewertet:

- Wohnungs-Nettokalnmieten
- 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, Oschatz, Plauen, Torgau, Wurzen und Zwickau
- **in Sachsen-Anhalt:** Bitterfeld/ Wolfen, Dessau, Halle, Lutherstadt Wittenberg, Magdeburg, Merseburg, Naumburg, Salzwedel, Schönebeck, Stendal, Wernigerode und Zeitz.

Der Immobilienpreisspiegel des IVD Mitte-Ost e.V. wurde in dieser Form wie 2008 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.

Stabiler Wohnungsmarkt:

Der Mietwohnungssektor in den Bundesländern Sachsen und Sachsen-Anhalt bestätigt im Jahr 2009 den Trend aus dem Vorjahr. Wohnungen mit einfachem Wohnwert und einer Fertigstellung bis 1948 stagnieren preislich weitgehend oder sinken leicht ab. Hingegen zeigt die Preiskurve bei neugebauten Wohnungen mit gutem Wohnwert nach oben. Ausnahmen bilden hierbei aber die kleineren Städte, die zusätzlich ein Absinken der Spitzenmieten zu verzeichnen haben.

Die wirtschaftlichen Turbulenzen haben sich bisher noch nicht auf dem Wohnungsmarkt niedergeschlagen. Es gab bisher keine Umzugswellen in kostengünstigere Wohnungen. Die Wohnungsmieten für einfach ausgestattete Wohnungen in weniger begehrten Lagen sind daher stabil geblieben oder gesunken.

Auch im Bereich Neubau/Erstbezug in sehr begehrten Lagen zeigt sich die Tendenz aus dem vergangenen Jahr. In zahlreichen mittelgroßen und großen Städten ist hochwertiger Wohnraum offenbar ein begrenztes Gut. Folglich steigen die Preise. Besonders gut zu erkennen ist dies an Städten wie Aue-Schwarzenberg, Chemnitz, Delitzsch, Dresden oder auch Leipzig und Plauen. Die guten wirtschaftlichen Entwicklungen und der teilweise vorhandene Bevölkerungszuzug führen zu einer wachsenden Nachfrage in diesem Segment. Gegenteilig verläuft der Trend in eher mittelgroßen Städten wie im sachsen-anhaltinischen Dessau oder im sächsischen Görlitz.

Bei den Spitzenmieten zeigt sich ein sehr differenziertes Bild. Bei einem Großteil der erfassten Städte sind die Top-Werte entweder gleich geblieben oder leicht abgesunken. Herausragend bei den Spitzenmieten ist die Stadt Leipzig, die im vierten Jahr in Folge einen Anstieg in diesem Segment zu verzeichnen hat.

Leicht steigende Ladenmieten

Die Ladenmieten in Sachsen und Sachsen-Anhalt präsentieren sich mit einem guten Ergebnis. In den meisten Orten sind die Preise weitgehend unverändert geblieben beziehungsweise sogar angestiegen. Vor allem Großstädte und mittelgroße Städte konnten teils kräftig zulegen. Wie bereits im Jahr 2008 gilt: Der hohe Auslastungsgrad sowie die

geringe Neubautätigkeit sorgen hierbei sowohl in den begehrten innenstadtnahen Lagen als auch in den Nebenkernen für eine beständige Preisstruktur. Im Vergleich dazu zeigt sich in den kleineren Städten hingegen eher ein sehr leichter Abwärtstrend.

Die Höchstmieten für Spitzenobjekte in Top-Lagen sind in diesem Jahr weitestgehend abgesunken. Besonders Leipzig hat mit einem Absinken von 20 Euro pro Quadratmeter einen deutlichen Rückgang zu verzeichnen, während Städte wie Chemnitz und Dresden teils deutlich zulegen konnten. Waren im vergangenen Jahr vor allem die mittelgroßen Städte wie Bautzen, Dessau, Schönebeck, Torgau oder Wurzen durch einen Anstieg der Spitzenmieten aufgefallen, ist in diesem Jahr in der Mehrzahl ein stabiles Preisniveau zu vermelden.

Büromieten im Durchschnitt wechselhaft

Der Büromarkt hat 2009 deutlich die Auswirkungen der Immobilien- und Wirtschaftskrise zu spüren bekommen. Da kreditfinanzierte Portfoliokäufe inzwischen die Ausnahme sind, sind nicht nur die Umsätze bei den Gewerbeimmobilienmaklern zurückgegangen, sondern auch die durchschnittlichen Mietpreise. Lediglich die Großstädte Dresden, Leipzig, Magdeburg sowie Aue-Schwarzenberg vermelden einen Anstieg der Bürospitzenmieten in Toplagen. Die Mehrzahl der erfassten Städte registrieren im Vergleich dazu ein Minus bei den Spitzenbüromieten.

Lebhafter Baugrundstücksmarkt

Die Preise für Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und fertige Eigenheime sowie Reihenhäuser sind im vergangenen Jahr in vielen Orten gleich geblieben beziehungsweise leicht gesunken. Besonders in den sehr guten Wohnlagen zeigt der Trend eher nach unten. Generell scheinen sich aber freistehende Eigenheime wachsender Beliebtheit zu erfreuen. Hier gingen mehrheitlich die Preise nach oben. Anders sieht die Entwicklung bei den Reihenhäusern aus. Die Tendenz zeigt nach unten. Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass die Menschen genau überlegen, ob sie Wohneigentum erwerben und wenn ja, in welcher Form.

Einfamilienhäuser: Gerade in den kleineren und mittleren Städten scheint sich die Abwanderung in die Metropolen bemerkbar zu machen. Orte wie Bitterfeld/Wolfen, Delitzsch, Görlitz oder auch Zeitz müssen in diesem Jahr ein Preisminus bei den Grundstückspreisen hinnehmen. Zahlreiche andere Städte verharren auf ihrem Niveau.

Die meisten Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser sind stabil geblieben - ein Trend, der inzwischen seit zwei Jahren anhält. In lediglich zwei Städten gibt es Preissteigerungen zu verzeichnen. Dazu zählt neben Aue-Schwarzenberg auch die Lutherstadt Wittenberg. Mit einem Quadratmeterpreis von 85 Euro bewegt sich damit Aue-Schwarzenberg im Vergleich aller Städte auf einem guten Mittelfeldplatz, während Wittenberg mit 40 Euro pro Quadratmeter in guter Wohnlage mit zu den preiswertesten Städten zählt. Die Spitzenplätze werden vor allem durch die Großstädte in Sachsen und Sachsen-Anhalt belegt. Führend ist dabei Leipzig, welches sich mit einem Quadratmeterpreis von 250 Euro klar vom Zweitplatzierten Dresden abhebt.

Die Preise für Grundbesitz im Gewerbegebiet unterscheiden sich stark. Je nach Lage, Verkehrsanbindung und Ausstattung sind die Kosten für einen Quadratmeter Fläche sehr verschieden. In weniger optimalen Gegenden, meist im kleinstädtischen Bereich, kann man Baugrundstücke bereits ab fünf Euro pro Quadratmeter erhalten. Ansonsten bewegt sich

die Spanne im kleinstädtischen Bereich durchaus bis zu 30 Euro pro Quadratmeter. Ein Wert, der teilweise nicht einmal in Großstädten aufgerufen wird.

Der Trend aus dem vergangenen Jahr, wonach freistehende Eigenheime immer billiger werden, zeichnet sich so 2009 nicht ab. Vor allem in mittelgroßen Städten wie Aue-Schwarzenberg, Delitzsch, Dessau und Schönebeck gibt es einen klaren Anstieg zu verzeichnen. Und das betrifft alle Wohnwertklassen, so dass hier von einem gesamtstädtischen Trend gesprochen werden kann. In den Großstädten der beiden Bundesländer zeigt sich hingegen ein differenzierteres Bild. Hier scheint eher die Lage ausschlaggebend zu sein. Während in Chemnitz sowie Magdeburg Eigenheime mit sehr gutem Wohnwert preislich nachgeben und dafür weniger gute Lagen begehrt werden, ist die Tendenz in Dresden anders herum. Hier legen freistehende Eigenheime mit sehr gutem Wohnwert sogar noch einmal zu. In Leipzig und Halle hingegen stagnieren die Preise fast durchgängig in allen Lagen.

Zum überwiegenden Teil sind die Preise für Reihenhäuser im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Die Schwankungen halten sich meist in Grenzen und weisen keinen Trend in eine bestimmte Richtung auf. Im Städtevergleich fällt Dresden deutlich auf. Dort erzielen Reihenhäuser mit Kaufpreisen bis zu 215.000 Euro die höchsten Werte. Teurer geworden sind Reihenhäuser vor allem in den Städten Aue-Schwarzenberg, Bautzen, Eilenburg und Magdeburg. Reihenhäuser sind gerade in kleineren und mittelgroßen Städten ein gefragtes Wohneigentum.

Eigentumswohnungen und Rendite - regionale Einflüsse

Die Entwicklungen auf dem Markt der Eigentumswohnungen sind regional bestimmt. Je nach Kommune und Wohnlage gestalten sich die Preise sehr unterschiedlich. Vielerorts kann man - gerade in den weniger begehrten Gegenden - eine preiswerte Eigentumswohnung erwerben. Generell lässt sich sagen, dass bis auf wenige Ausnahmen die Preise teils drastisch gesunken sind. Egal ob in kleineren, mittleren oder großen Städten sind Preisverluste in fast jeder Wohnwertklasse zu verzeichnen. Ausnahme bilden Top-Sanierungen in Spitzenlagen.

Generell gilt: Eigentumswohnungen sind insbesondere in den mittelgroßen Städten in den entsprechenden Lagen sehr begehrt. Das Ranking zeigt, dass sich vor allem in Bautzen, Görlitz, Wittenberg, Salzwedel, und Wernigerode Eigentumswohnungen höherer Beliebtheit erfreuen und die Preise demnach auf einem hohen Niveau verharren.

Während die Gewinnoptionen von Renditeobjekten bei Verkauf im Vorjahr noch recht stabil waren, zeigt sich in diesem Jahr ebenfalls ein leichter Abschwung. Der Markt wird so wieder für den Käufer interessant. Dabei haben natürlich auch gebietsbedingte Unterschiede einen spürbaren Einfluss auf die Entwicklung der Rentabilität im Vergleich zum Vorjahr. Die Schwankungen bewegen sich aber in kleinem Rahmen und betragen meist ein oder zwei Prozentpunkte. Am niedrigsten liegen die Renditen in Dresden, Leipzig und Görlitz. Hervorragende Renditeobjekte befinden sich hingegen in einer Reihe kleinerer Städte. Hier stechen Oschatz, Salzwedel und Zeitz hervor.

Immobilienwirtschaft vor Ort - insgesamt gute Aussichten

Die Einschätzungen der Immobilienexperten zeigen ganz klar, dass sich der Markt aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bewegung befindet. Einige Prognosen aus dem Vorjahr haben sich nicht bestätigt, da die derzeitigen Entwicklungen so

nicht absehbar waren. In zahlreichen Städten werden die Weichen derzeit neu gestellt, so dass schwer zu prognostizieren ist, wie die zukünftige Entwicklung aussehen wird.

Nach den Vorhersagen der Experten, wird sich der Immobilienmarkt beispielsweise in Dresden, Leipzig, Halle und Bautzen in den nächsten fünf Jahren ordentlich entwickeln. Auch für eine Reihe anderer Städte sind die Aussichten gut. Dazu gehören unter anderem Delitzsch, Magdeburg, Merseburg, Salzwedel, Wernigerode und Wurzen.

Die etablierten, bevorzugten Wohnlagen der fünf großen Städte - Chemnitz, Dresden, Halle, Leipzig und Magdeburg - konnten ihre Position im Wesentlichen behaupten. Ähnlich sieht es bei den Bürolagen aus.

Auch die Spitzen-Einkaufslagen sind in fast allen großen Städten in etwa gleich geblieben und liegen vorwiegend in den Stadtzentren. Ausnahmen bilden hierbei die zumeist in den Randlagen anzufindenden Einkaufsparks und Arkaden sowie die Ausfallstraßen.

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 Seriösität 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
Internet: www.ivd-mitte-ost.net