



Wohnimmobilien- Marktbericht Dresden mit Radebeul Chemnitz



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

April 2024

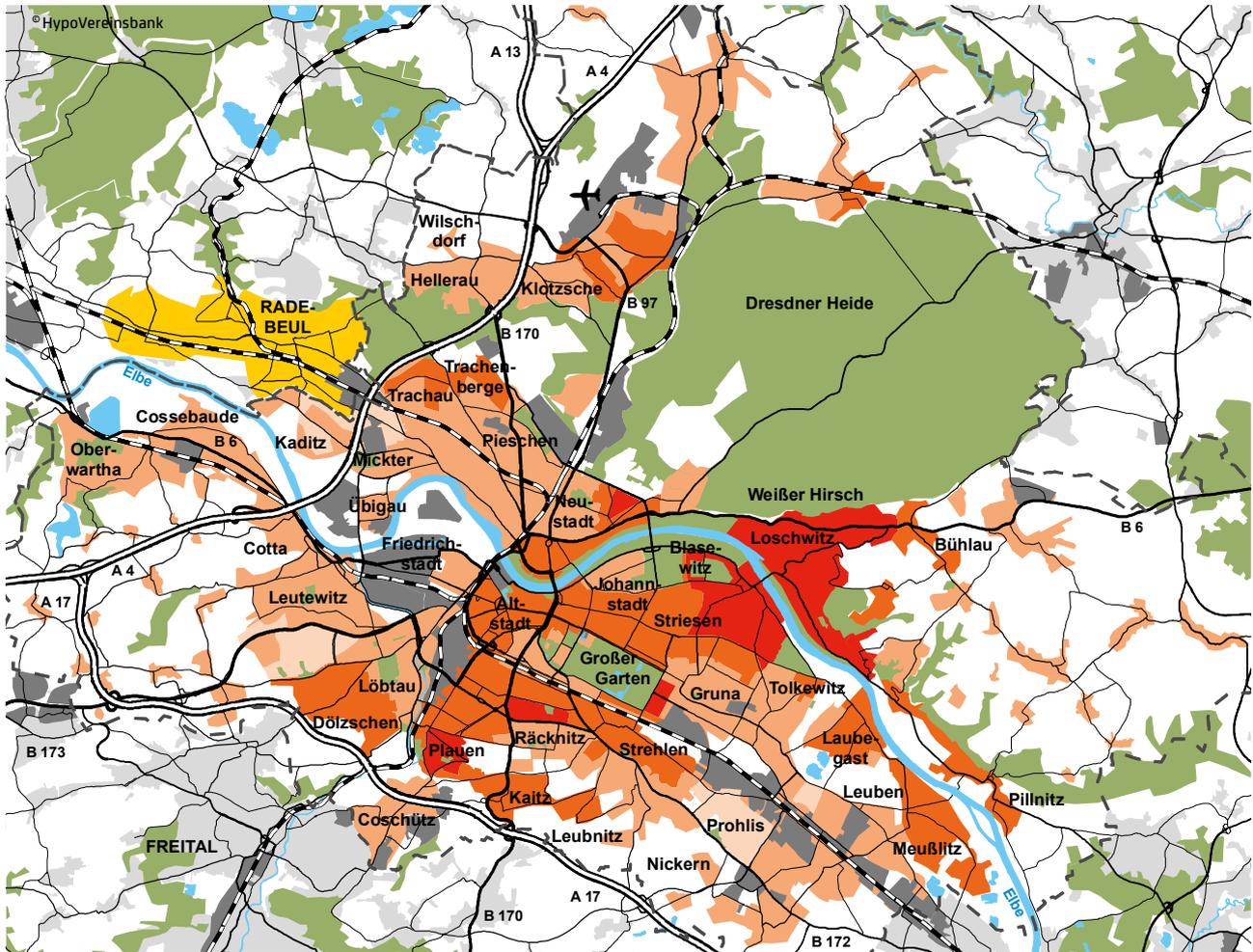


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf
hvb.de/immobilien-marktberichte

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Dresden: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe / Industrie
- Städte und Orte mit Preisangaben
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie
- = Autobahn

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach	Radebeul
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	12,00–15,50 ↕	10,00–12,00 ↕	7,50–10,00 ↕	6,50–7,50 ↕	6,50–12,50 ↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	5.500–6.300 ↕	4.900–5.700 ↕	4.400–5.000 ↕	geringes Angebot	4.200–5.800 ↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	3.400–4.600 ↕	2.900–3.500 ↕	1.800–3.000 ↕	1.400–1.900 ↕	2.100–3.800 ↕
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)					
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	580–940	480–600	380–500	340–390	420–650
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	550–710	440–560	370–460	320–380	390–600
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	410–530	340–430	geringes Angebot	360–540
Bauland ⁶ (in €/m ²)	440–800	290–460	160–300	100–180	280–490

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

3 mit ca. 140 m² Wohnfläche

4 mit ca. 125 m² Wohnfläche

5 mit ca. 115 m² Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Die Marktübersicht – Dresden

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Landeshauptstadt Sachsens gilt als Kultur-, Verwaltungs- und Technologiestadt und verfügt des Weiteren über einen ausgeprägten Hochschul- und Forschungssektor. Dresden ist Zentrum einer der bedeutendsten Wachstumsregionen Ostdeutschlands und ein attraktiver Wohnstandort an der Elbe.
- Die wirtschaftlichen Standbeine sind die Elektroindustrie (u.a. Infineon, Robert Bosch GmbH), die Kulturwirtschaft und der Tourismus. Daneben zählt die Stadt zu einem der bedeutendsten Universitätsstandorte in Ostdeutschland. An neun Hochschulen studieren aktuell mehr als 37.000 junge Menschen.
- Die Sachsenmetropole erlebt seit Mitte der 2000er-Jahre einen beträchtlichen Wirtschaftsaufschwung, infolgedessen überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze – vielfach im hochqualifizierten Bereich – geschaffen wurden. Die rezessive Wirtschaftslage belastet zwar auch hier den Arbeitsmarkt. Dieser präsentiert sich jedoch insgesamt robust. Die auf 6 % gestiegene Arbeitslosenquote liegt noch etwas unter dem sächsischen Landesdurchschnitt und nur geringfügig über dem gesamtdeutschen Wert.

DEMOGRAFIE

- Mit rund 565.000 Einwohner:innen ist Dresden nach Berlin und Leipzig die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland.
- Die Sachsenmetropole ist seit dem Jahr 2000 wieder auf Wachstumskurs, u.a. wegen der überdurchschnittlich vielen jüngeren Menschen (15- bis 29-Jährige), die berufs- und ausbildungsbedingt zuziehen. Nachdem die Geburtenzahlen die Sterbefälle einige Jahre überwogen haben, dominieren in den letzten drei Jahren die Sterbefälle angesichts der zunehmenden Alterung der Gesellschaft. Daher hat sich das Bevölkerungswachstum bereits merklich abgeschwächt – ein Trend, der sich fortsetzen dürfte. Jüngste Prognosen des Statistischen Landesamtes rechnen bis zum Jahr 2040 mit weitgehend stabilen Einwohnerzahlen (siehe Grafik). Je nach unterstellten Annahmen werden alternativ zwischen 548.000 und 578.000 Einwohner:innen erwartet, was einem leichten Schwund (-1,2 %) bzw. einem maximal noch mäßigen Zuwachs von 4,1 % gegenüber dem Basisjahr 2021 entspricht.
- Bisher wächst die Zahl der Haushalte, allein seit dem Jahr 2011 (Zensus) um mehr als 10 %. Der Anteil der Single-Haushalte hat großstadttypisch inzwischen die 50 % Marke übersprungen (51 %). Lediglich 6 % der Haushalte bestehen aus vier oder mehr Personen.

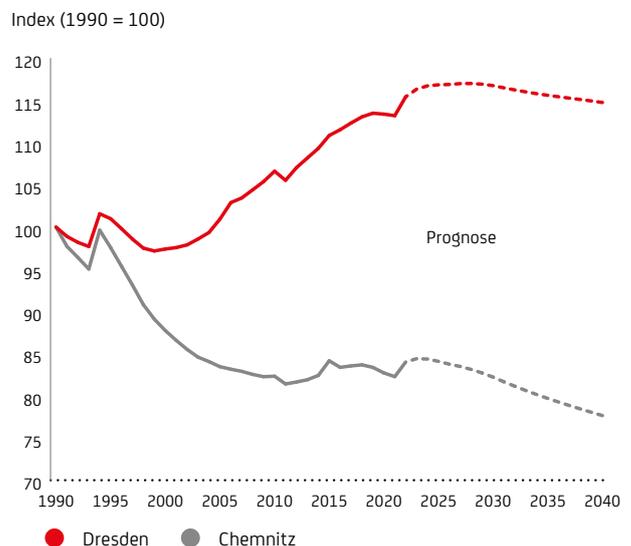
Dresden		Trend
Einwohnerstand (09 / 2023)	564.864	↻
Arbeitslosenquote (12 / 2023) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	6,0 %	↔
Kaufkraftkennziffer (2023) Bundesdurchschnitt = 100	92,7	➔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2022)	1.990	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheimplätzen

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der langjährige Immobilienboom ist auch in Dresden vorüber. Der Wohnungsmarkt befindet sich seit Kriegsausbruch in der Ukraine mit seinen eklatanten Folgen in einer tiefgreifenden Umbruchphase. Kaufzurückhaltung, längere Vermarktungszeiten und Preisabschläge in vielen Segmenten und Lagen sind seither marktbestimmend. Besonders betroffen sind Eigenheime, aber auch ältere Eigentumswohnungen werden merklich günstiger gehandelt.
- Sowohl Selbstnutzer:innen als auch Kapitalanleger:innen agieren zögerlich. Durch die hohen Finanzierungskosten ist die Erschwinglichkeit einer Immobilie deutlich gesunken. Immobilieninvestitionen, die in der Niedrigzinsphase zum alternativen Anlageprodukt avanciert waren, haben im Zuge der Zinswende an Attraktivität verloren.
- Die in Dresden überdurchschnittlich rege Bautätigkeit insbesondere in den Jahren 2016 bis 2020 (rd. 2.400 Wohneinheiten p.a.) ist im Zuge der verschlechterten Rahmenbedingungen im Bausektor seither rückläufig (v.a. im Mietwohnungssektor). Mit Blick auf die Genehmigungszahlen sind weitgehend stabile Zahlen zu erwarten (Grafik Seite 4). Wegen Industrieansiedlungen (u.a. Halbleiterindustrie: rd. 10.000 Arbeitsplätze) und damit einhergehenden Einwohnerzuzügen liegt der Neubaubedarf laut Stadt bei 10.000 WE.
- Dresden verfügt über eine Vielzahl attraktiver Wohngegenden. Zu den begehrtesten Lagen zählen Standorte am Elbufer und an den Elbhängen (Weißer Hirsch, Loschwitz, Blasewitz, Striesen-Ost, Radeberger Vorstadt). Zunehmend beliebt sind die äußere Neustadt (Szeneviertel) sowie innenstadtnahe Viertel (u.a. Friedrichstadt, Löbtau).
- Der Dresdener Wohnungsmarkt verzeichnet die typischen Merkmale ostdeutscher Wachstumsregionen: weitgehend ausgeglichene Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt mit mäßigem Leerstand, ein großes Angebot an neuen Miet- und Eigentumswohnungen sowie ein sehr geringes an Eigenheimen.

EINWOHNERENTWICKLUNG UND -PROGNOSE DRESDEN UND CHEMNITZ



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen
2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Die deutliche Marktverunsicherung ist auch hier zu spüren. Die Immobilienpreise stehen unter Abwärtsdruck – je schlechter die Objekteigenschaften, desto stärker. Erste Auswertungen des Gutachterausschusses deuten auf Preisreduzierungen für das erste Halbjahr 2023 im zweistelligen Prozentbereich hin. Das rückläufige Transaktionsvolumen erschwert jedoch nach wie vor die Suche nach einem neuen stabilen Preisniveau auch in diesem Segment.
- Das Angebot an Grundstücken ist in den letzten Jahren deutlich geschrumpft angesichts der analog zum Bundestrend auf den Geschosswohnungsbau fokussierten Baulandpolitik. Dies spiegelt sich in einem Negativrekord von nur noch 134 neu gebauten Häusern im Jahr 2022 wider. Niedrige Genehmigungszahlen lassen keine Trendwende erwarten.
- Bestandsobjekte bieten wenige Alternativen. Das Angebot ist sehr begrenzt, besonders in den gewachsenen Wohnvierteln mit gehobener Lagequalität, wohl auch wegen der unter Druck geratenen Preise. Weniger betroffen sind Objekte an den Elbhängen, die vielfach immer noch Liebhaberpreise erzielen und deshalb über den ausgewiesenen Spannen liegen.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eigentumswohnungen gelten bei Eigennutzer:innen in Großstädten als attraktive und vielfach kostengünstigere Alternative zum Eigenheim und dienen Kapitalanleger:innen in der Niedrigzinsphase als Bestandteil ihres Vermögensaufbaus.
- Mittlerweile ist die Kaufzurückhaltung stark ausgeprägt. Privaten Käufer:innen wächst die Zinslast über das Maß ihrer Leistbarkeit hinaus. Kapitalanleger:innen sind zunehmend zögerlich und wägen ihre Investition gegenüber Anlagealternativen sorgsam ab. Insbesondere die naturgemäß teuren neuen Wohnungen werden deutlich seltener nachgefragt.
- Die Zeiten mit anhaltend steigenden Kaufpreisen sind somit auch bei Eigentumswohnungen zu Ende gegangen. Vor allem Bestandsobjekte bieten viel Verhandlungsspielraum, vor allem in den weniger beliebten Wohngebieten und Mikrolagen oder bei baulichen Mängeln (v. a. energetische Ausstattung), sodass die Preisabschläge hier höher ausfallen.
- Die zuvor typischen, zumeist größeren Bauprojekte (zuletzt u. a. Schützengarten, HafenCity) in oftmals zentralen Lagen werden wegen der geänderten Rahmenbedingungen, aber auch mangels Baugrund seltener. Heute gibt es vermehrt kleinere Projekte in dezentral gelegenen Baulücken.

Aktuelle Neubauprojekte Eigentumswohnungen

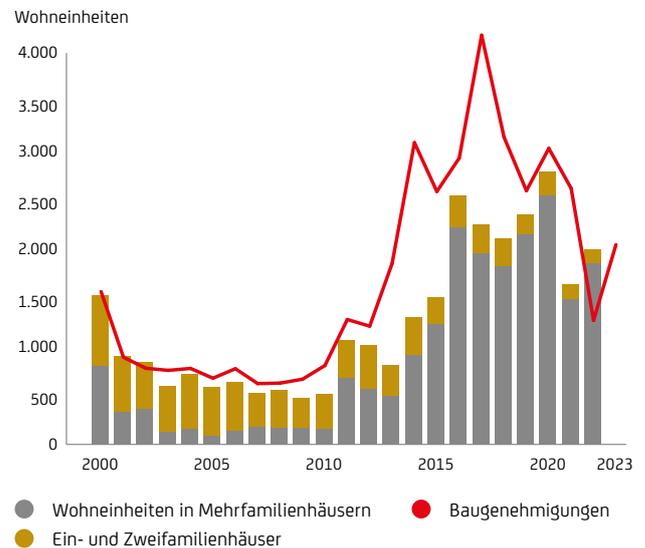
- „Marina Garden“, 127 ETW
- „Wildrosenterrassen“, 65 ETW
- „Weintraubenstraße“, 29 ETW
- „Casa Mia“, 29 ETW
- „Reisewitzer Straße“, 28 ETW
- „Lockwitzgärten“, 27 ETW

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Die Mieterstadt Dresden verfügt summarisch über ein ausreichendes Mietwohnungsangebot. Der Wohnraumleerstand lag Ende 2022 bei knapp 7% (Quelle: Stadt Dresden) und ist seit 2018 vor dem Hintergrund der lebhaften Bautätigkeit leicht angestiegen. Vor allem in der Inneren Altstadt, wo Wohneinheiten aus den großen hochpreisigen Bauprojekten der vergangenen Jahre noch nicht vollständig vermarktet sind, stehen viele Flächen leer (höchste Leerstandsquote).
- Dennoch bestehen Engpässe insbesondere in den beliebten zentralen Stadtteilen und insgesamt bei kostengünstigem Wohnraum. Die hohe Zahl an Studierenden (rd. 37.000) und jungen Berufstätigen drängt bevorzugt in die zentrumsnahen Viertel und erwartungsgemäß in das niedrige Preissegment.
- Rückläufige Fertigstellungszahlen seit 2021 reflektieren die eingetrübten Baubedingungen.
- Vor allem wegen der enormen Baukosten und somit hohen Neubaumieten steigt das durchschnittliche Mietniveau weiterhin, wobei der Unterschied zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten sehr groß ausfällt.
- Die Mieten bei Bestandsobjekten bewegen sich in Dresden in guten Lagen zwischen 10 und 12 €/m². Bei neuen Wohnungen liegen sie durchschnittlich bei 12 €/m² und betragen in der Spitze 15 €/m². Für besondere Objekte (z. B. Penthouses) in den Spitzenlagen wird noch mehr verlangt (u. a. Innere Altstadt, Weißer Hirsch).

WOHNUNGSBAU IN DRESDEN

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*

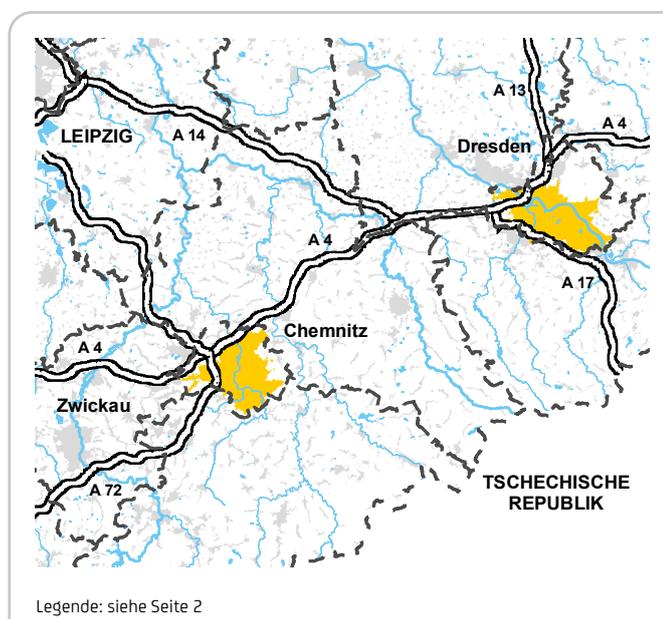


PERSPEKTIVEN

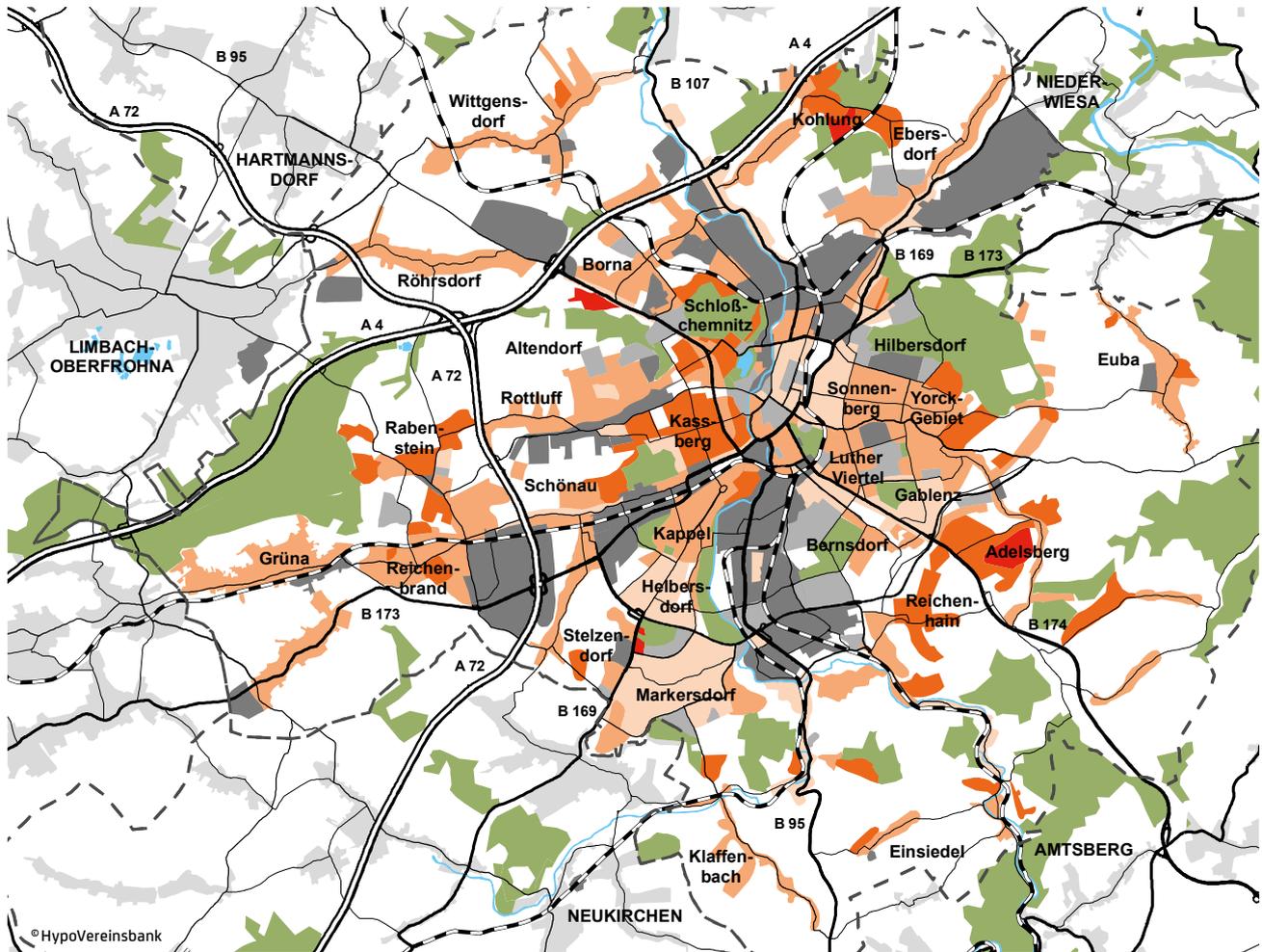
- Auch wenn der Höhepunkt des außergewöhnlich langen Immobilienzyklus mit seinen erheblichen Preisentwicklungen nunmehr überschritten ist, bleibt der Immobilienmarkt von Dresden aufgrund der günstigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen vielfältig und perspektivreich. Dennoch ist der Handel im aktuellen Umfeld anspruchsvoller geworden.
- Bis sich der Käufermarkt nachhaltig beleben wird, kann es noch eine Weile dauern. Solange die Zinsanpassungen nicht abgeschlossen sind und die Preiszugeständnisse nicht den deutlich angezogenen Finanzierungskosten Rechnung tragen, dürfte das Marktgeschehen schwach bleiben. Mit der Stabilisierung der Zinsen, welche 2024 erreicht sein dürfte, könnte zumindest die bessere finanzielle Planbarkeit für eine Belebung sorgen.
- Der Preisverfall hat sich zuletzt deutlich abgeschwächt. Ob dies bereits das Ende des Abschwungs bedeutet, bleibt abzuwarten. Weitere Preisabschläge sind vor allem für energetisch unzureichend ausgestattete Einheiten oder Einheiten mit erheblichen Lage- oder sonstigen individuellen Objektmängeln eher wahrscheinlich.
- Um dem Planungsziel von 10.000 neuen Wohneinheiten innerhalb der nächsten Jahre gerecht zu werden, ist eine Reihe von Projekten in Planung (u.a. „Quartiere am Blüherpark“ 3.000 WE, „Wohnquartier am Lennéplatz“ 500 WE, „Wohnareal Nicolaistraße“ 300 WE, „Auf den Hufewiesen“ 240 WE). Im anhaltend herausfordernden Umfeld sind jedoch Verzögerungen und weitere Projektaufgaben wahrscheinlich.

RADEBEUL

- Unmittelbar an Elbe und nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden gelegen, ist die Große Kreisstadt Radebeul mit ihren Hanglagen einer der bevorzugtesten Wohnstandorte der Region.
- Arbeitsplätze stellen v.a. Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Pharmazie, Chemie und Nahrungsmittelproduktion. Die Arbeitslosigkeit liegt im gesamten Landkreis Meißen mit 5 % unter dem Landesdurchschnitts (12 / 2023).
- Radebeul profitiert von der Nähe zu Dresden, das u.a. dank S-Bahn gut erreichbar ist. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren in etwa unverändert (34.096, Stand 09 / 2023).
- Die Immobilienpreise stehen auch hier unter Abwärtsdruck. Dennoch bewegen sie sich weiterhin auf hohem Niveau, mindestens auf dem der mittleren, weitverbreitet jedoch auf dem der guten Dresdener Wohnlagen.
- Die Bautätigkeit ist in den vergangenen drei Berichtsjahren (2020 bis 2022) ungeachtet der erschwerten Rahmenbedingungen im Wohnungsbau recht lebhaft, vor allem Geschosswohnungen wurden errichtet. Dagegen reflektieren die rückläufigen Genehmigungszahlen das ungünstige Baumfeld und lassen für die Zukunft geringe Neubaulzahlen erwarten.
- Der eher verhaltene Markt für Eigentumswohnungen beschränkt sich auf die Vermarktung einiger kleinerer Bauvorhaben (u.a. „Radebeuler Weinhöfe“ 38 ETW + 9 Stadthäuser, „Stadthäuser Nizza“ 16 ETW, „Black Stone“ 11 ETW) sowie ein beschränktes Bestandsangebot. Das Preisniveau ist auch hier noch in der Findungsphase.
- Ebenfalls schwach ist der Handel mit Eigenheimen und Baugrundstücken. Das Angebot an Bauland beschränkt sich weitgehend auf Baulücken und kleine Ergänzungen.
- Weitgehend verschont vom Abwärtsdruck, erzielen Grundstücke in den beliebten Hanglagen mit umliegender Villenbebauung Liebhaberpreise, die noch deutlich über den ausgewiesenen Spannen liegen.
- Ein minimaler Leerstand sorgt dagegen schon seit Jahren für steigende Mieten, die inzwischen bei 6,50 €/m² bis 12,50 €/m² liegen.



Wohnimmobilienmarkt Chemnitz: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe / Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie
- Autobahn

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	7,25–9,50 ↕	6,00–7,25 ↕	4,50–6,00 ↕	4,00–4,50 ↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	4.000–4.900 ↕	3.500–4.100 ↕	geringes Angebot	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	1.900–2.500 ↕	1.400–2.000 ↕	850–1.500 ↕	700–900 ↕
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	380–500	300–400	260–310	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	340–400	260–350	220–270	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	300–370	240–310	200–250	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/m ²)	145–250	110–155	90–120	55–90

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

3 mit ca. 140 m² Wohnfläche

4 mit ca. 125 m² Wohnfläche

5 mit ca. 115 m² Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Die Marktübersicht – Chemnitz

RAHMENBEDINGUNGEN

- Chemnitz ist als Sachsens drittgrößte Stadt eines der Oberzentren in der Metropolregion Mitteldeutschland. Die wirtschaftlichen Säulen der traditionsreichen Industriestadt fußen neben dem Dienstleistungssektor auch heute noch auf der Automobil- und Zulieferindustrie, der Informationstechnologie sowie auf dem Maschinen- und Anlagenbau. Die Technische Universität bildet zudem rund 9.300 Student:innen aus. Kaufkraft und Arbeitslosigkeit belegen mittlere Plätze im ostdeutschen Vergleich.
- Die Stadt hat nach der Wende besonders viele Einwohner:innen verloren. Seit den 2010er-Jahren wächst die Bevölkerung dank des wirtschaftlichen Aufschwungs wieder geringfügig. Aktuelle Prognosen zufolge wird Chemnitz im Zuge des demografischen Wandels mittelfristig wieder schrumpfen (siehe Grafik S. 4). Bereits heute zählt Chemnitz mit einem Altersdurchschnitt von nahezu 47 Jahren zu den am stärksten überalterten Großstädten in Deutschland.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der über Jahre leicht prosperierende Wohnimmobilienmarkt der zukünftigen Kulturhauptstadt Europas (2025) leidet mittlerweile jedoch unter den eingetrübten Rahmenbedingungen. Käufer:innen agieren zurückhaltend, sodass die Vertriebsprozesse stocken. Die Preise sind in vielen Segmenten bereits gesunken.
- Der Wohnungsbau ist in den letzten beiden Berichtsjahren (rd. 250 WE p.a. 2021/2022) schwach ausgefallen. Insbesondere die Zahl der neuen Mietwohnungen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren halbiert. Die gleichzeitig rund dreimal so hohen Genehmigungszahlen lassen für den Folgezeitraum merklich höhere Neubauzahlen erwarten, wenngleich sich im aktuellen Umfeld nicht wenige Projekte verzögern oder gar aufgegeben werden dürften.
- Neben den innerstädtischen Wohnquartieren Schloßchemnitz und Kaßberg befinden sich die bevorzugteren Wohnstandorte überwiegend am Stadtrand. Besonders gefragt sind hier u.a. die Stadtteile Adelsberg, Reichenbrand und Rabenstein.

MARKT FÜR BAUGRUNDSTÜCKE UND EIGENHEIME

- Die Finanzierung unter deutlich erschwerten Bedingungen spiegelt sich in den derzeit niedrigen Verkaufszahlen bei Eigenheimen und Baugrundstücken wider. Infolgedessen hat sich nach den noch bis ins Jahr 2022 teils deutlichen Preissteigerungen bei Häusern und Grundstücken auch hier eine Preiskorrektur eingestellt.
- Die geringe Nachfrage trifft auf ein ohnehin begrenztes Angebot, was sich u.a. in den geringen Fertigstellungszahlen und einem immer noch überschaubaren Bestandsangebot widerspiegelt.
- Ein größeres Neubauangebot bietet nunmehr ein Vorhaben mit 88 Eigenheimen in Adelsberg in der Arno-Holz-Siedlung.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eine schwache Nachfrage, längere Vermarktungszeiten sowie eine hohe Preissensibilität bei den Kaufinteressent:innen kennzeichnen auch dieses Marktsegment.
- Die Bautätigkeit hat sich in den letzten drei Jahren auf einem mittleren Niveau eingependelt, sodass sich ungeachtet der verschlechterten Rahmenbedingungen eine Reihe kleinerer Projekte schwerpunktmäßig über die besseren Lagen verteilt (u.a. „Exklusives Wohnen auf dem Kaßberg“ 22 WE, „Lozzi Palais“ 18 WE, „Solardomizil V“ 14 WE).
- Die Preise für Bestandswohnungen sind mehrheitlich verhandelbar und haben bereits einen spürbaren Anpassungsprozess durchlaufen. Jenseits der gefragten Lagen und bei mangelhafter energetischer Ausstattung stehen die Kaufpreise weiter unter Druck.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Mietwohnungen sind in großer Zahl vorhanden, vor allem mittelgroße Wohnungen (2- bis 3-Zimmer-WE).
- Der immer noch deutliche Leerstand, der sich vornehmlich in den einfachen Lagen konzentriert, sinkt jedoch seit Jahren leicht (8,2 %, CBRE-Empirica, 2022).
- Dabei ziehen die Mieten vor dem Hintergrund der verbesserten Ausstattung (Neubau und Sanierung) vor allem in guten und sehr guten Lagen beständig an; laut aktuellem Mietpiegel stadtweit um 4,4 % in den vergangenen beiden Jahren. In guter Lage ist somit heute eine Spanne von 6,00 bis 7,25 €/m² erreicht.

PERSPEKTIVEN

- Ostdeutschland war zuletzt Ziel diverser Industrieansiedlungen – ein Trend, der sich mit einer wirtschaftlichen Erholung fortsetzen dürfte. Impulse durch einen höheren Bekanntheitsgrad dürfte Chemnitz darüber hinaus im kommenden Jahr durch die Veranstaltungen im Rahmen von „Kulturhauptstadt Europas“ erhalten.
- Dennoch wird der Immobilienmarkt noch eine Weile auf eine durchgreifende Belebung warten müssen. Bis dahin sind weiter sinkende Preise trotz der zuletzt abgeschwächten Rückwärtsbewegung nicht auszuschließen.

Annette Kremer / Thomas Krautwurm

Chemnitz		Trend
Einwohnerstand (09 / 2023)	250.393	↔
Arbeitslosenquote (12 / 2023) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	8,5 %	↕
Kaufkraftkennziffer (2023) Bundesdurchschnitt = 100	88,5	↕
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2022)	253	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheimplätzen

Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf hvb.de/immobilien**



IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen

Chemnitz: Frank Lämmerhirt

0371 4800-125 | frank.laemmerhirt@unicredit.de

Dresden: Sara Richter

0351 8215-280 | sara.richter@unicredit.de

Wealth Management & Private Banking

Sybille Kiewitt

0351 8215-509 | sybille.kiewitt2@unicredit.de

Amrei Haase

0371 4800-302 | amrei.haase@unicredit.de

Geschäftskund:innen

Stefan Skrzypczak

0351 8215-200 | stefan.skrzypczak@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Daniel Günther

0341 9858-3206 | daniel.guenther@unicredit.de



Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München