

IMMOBILIENDIENST 2009

(Region Döbeln – mittelsächsischer Raum)

für unsere Kunden und Geschäftspartner
sowie alle am Immobilienmarkt Interessierten

Sachverständigenbüro Dietrich

Von der IHK Südwestsachsen Chemnitz-
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten

Grundstücken
Obermarkt 15
04720 Döbeln



Tel.: 03431/ 57 18 08

Fax: 03431/ 71 02 80

Email: h-dietrich@rdm-regional.de

Homepage: www.immobilien-dietrich.de

SD Immobilien- und Hausverwaltungs- dienst, Inhaber: Hans-Peter Dietrich

Obermarkt 15
04720 Döbeln



Mitglied im
RING DEUTSCHER
MAKLER

Werte Kunden, Geschäftspartner und Interessenten,

im vergangenen Jahr gab es erstmals eine Unterbrechung einer bis dahin schon zur Tradition gewordenen Auflage unseres Immobiliendienstes, der bis 2007 bereits 14mal in Jahresfolge erschienen ist. Wir wollen an dieser Tradition anknüpfen und geben mit der heutigen Unterlage unseren 15. regionalen Marktbericht mit einem kurzen Rückblick auf das Immobilienjahr 2008 und darauf fußend, der Versuch eines Ausblickes auf das laufende Immobilienjahr 2009.

Zur Analyse liegen Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten zugrunde, die sowohl gutachterlich als auch vermietungs- und verkaufsseitig begleitet werden konnten. Ebenso sind darüber hinaus Analysen eingeflossen, die von Kollegen – die hier in der Region tätig sind – erbracht wurden. Deren Erfahrungen und Bewertungen sind ebenfalls mit eingearbeitet.

RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2008

Das Jahr 2008 reiht sich ein in die Jahre der Konsolidierung am Immobilienmarkt unter Beachtung der wirtschaftlichen Aspekte und Situationen in dieser Region. Eine Stabilisierung des Immobilienmarktes können wir bereits seit mehreren Jahren beobachten. Das fand auch 2008 seinen Fortgang. Der oftmals „beschriebene und herbei geredete Tod am Immobilienmarkt“ ist, das werden die folgenden Zahlen auch belegen, nicht zu verzeichnen. Gleichwohl sind „die wilden Jahre“, insbesondere zwischen 1991 und 1998, in unserer Region längst Vergangenheit.

© Sachverständigenbüro / SD Immobilien- und Hausverwaltungsdienst Hans-Peter Dietrich - Döbeln

Der Markt wurde abgelöst von einer realistischen Betrachtungsweise und marktgerechten Mieten- und Verkaufspreisen in nahezu allen Segmenten.

Im Einzelnen bedeutet dies in den Bereichen:



Kapitalanlage (MFH, Wohn- und Geschäftshäuser): Hier gab es 2008 (bereits 2007 beginnend) wieder eine Belebung, insbesondere bei sanierten Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern. Die Verkäufe konzentrierten sich auf sanierte Wohnhäuser in einfacher bis mittlerer partiell auch in gehobener Wohnlage.

Die Kaufpreise lagen zwischen 415 €/m² Wohnfläche im niedrigsten Segment und 618 €/m² im oberen Segment (sehr gute Wohnlage). Im Vergleich zur Jahresrohmiete bewegten sich die Kaufpreise zwischen den 7,8-fachen bis 13,58-fachen der nachhaltigen Jahresrohmiete. Die Renditeberechnungen ergaben eine Verkaufsrendite zwischen 7 % und 13 % (nachhaltige Jahresrohmiete durch Kaufpreis).

Nach Auswertung der bekannt gewordenen Verkaufsfälle wurden folgende durchschnittlichen Werte ermittelt:

- durchschnittlicher Verkaufswert von 508,61 €/m² Wohnfläche,
- 9,59-fache der nachhaltigen Jahresrohmiete,
- durchschnittliche Renditeerwartung von 10,71 %.

Daraus abzuleiten sind die Verkaufswerte von Renditeobjekten je m² Wohnfläche im sanierten Altbaubereich, wie im Zahlenanhang beigelegt.

Eine Nachfrage nach sanierten Mehrfamilienhäusern hat insofern in den Jahren 2007 und 2008 einen deutlichen Aufschwung genommen. Dabei ging die Nachfrage nach unsanierten Mehrfamilienhäusern zurück. Hier kann lediglich noch eine Nachfrage im Bereich der denkmalgeschützten Mehrfamilienhäuser festgestellt werden, wobei hier die Verkaufswerte in einem sehr niedrigen Segment je m² Wohnfläche, die zum Teil deutlich unter 100 €/m² liegen, angesiedelt sind.



Eigentumswohnungen (ETW): Der Verkauf von Eigentumswohnungen gestaltete sich nach wie vor kompliziert. Am Markt wird eine Vielzahl von Eigentumswohnungen angeboten. Wer nicht bereit ist, einen Preisrückgang - bis zu 50 % im Vergleich zu den Verkaufspreisen 1996/97 - zu akzeptieren, wird seine Immobilie am Markt nicht umschlagen können. Wenn überhaupt Verkäufe von Eigentumswohnungen möglich waren, dann in sehr guten Wohnlagen, in sehr gut strukturierten gesunden "Eigentumswohnungsanlagen" und dann in dem in der Anlage ausgewiesenen Preissegment.



Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: Der Verkauf kleinerer ländlicher Anwesen, Siedlungshäuser, ältere Einfamilienhäuser gestaltete sich nach wie vor kontinuierlich. Zum Teil gelang es auch 2008, zügige Verkaufsvermittlungen herbeizuführen. Die durchschnittlichen Verkaufspreise sind in der Anlage ausgewiesen. Nach wie vor begehrt sind die sogenannten DDR-Einfamilienhäuser vom Typ EW 65 und GU II sowie kleine Neubauernstellen. Hier greifen dann oftmals die Möglichkeiten, durch viel Eigenleistung diese Immobilie zu sanieren und zu modernisieren.



Vermietung: Im Vermietungssektor gab es im Vergleich zu den Vorjahren nur geringe Abweichungen. Der Mietermarkt - sowohl im Wohnungsbereich als auch im gewerblichen Bereich (Laden- /Büromieten) - hat sich stabilisiert und hält sich seit einigen Jahren auf einem gleichmäßigen Niveau, wobei insbesondere städtische Randlagen bei der Vermietung von Gewerbeflächen erschwert zu vermitteln und dort längere Leerstandszeiten zu verzeichnen sind.

Im Bereich der Wohnungsvermietung stellen wir, trotz gegebener Leerstandsquote, insbesondere fest, dass vor allem kleine Wohnungen bis 40 m² und bis 60 m² sowie größere Wohnungen ab 90 m², sehr hochwertig ausgestattete und in sehr guten Wohnlagen befindlich Mangelware sind. In diesen Bereichen ist sogar ein leichtes Anziehen der Mietpreise zu beobachten, im Vergleich zu einfach strukturierten Wohnungen zu mäßigen Wohnlagen und geringen Ausstattungsparametern (ohne Balkon, Pkw-Stellplätzen u. ä.). Schwer vermieten lassen sich auch Wohnungen, die nicht im Vermittlungsraaster von SGB II und Hartz IV einzuordnen sind (größere m² Wohnfläche wie vorgegeben).

AUSBLICK

Nach dem Rückblick auf 2008 nun ein Ausblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes 2009. Der Immobilienmarkt wird natürlich, wie viele andere wirtschaftliche Bereiche, auch von der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise tangiert.

Es fällt insofern eine Prognose für 2009 außerordentlich schwer, wobei die ersten Monate des laufenden Jahres zur Aussage Anlass geben, dass ein deutlicher Einbruch am Immobilienmarkt im Jahr 2009 - im Vergleich zu den Beschreibungen des Jahres 2008 - nicht entstehen wird.

Nicht wenige Investoren und Anleger haben bereits schon wieder nach sanierten Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern Ausschau gehalten, um sich hier wertvolle Wertanlagen, außerhalb der Geldanlage, zu schaffen.

Auch die Nachfrage im Einfamilienhausbereich ist nach den kalten Wintermonaten wieder im „anlaufen“, wobei noch stärker beachtet werden sollte, dass es wieder eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten gibt, sowohl beim energiesparenden Wärmeschutz und bei energiesparender Anlagentechnik als auch durch „Wohnriester“, die zusätzliche Anreize zum Erwerb der Immobilie bieten.

Darüber hinaus ist das Zinsniveau für Finanzierungen auch oder gerade wegen der Finanzkrise nicht ungünstig, so dass sich günstige Zinssätze bei der Ausreichung von Immobiliendarlehen vereinbaren lassen.

All diese Aspekte lassen uns darauf hoffen, dass auch das Jahr 2009 trotz angespannter Finanz- und Wirtschaftskrise am Immobilienmarkt dem Durchschnitt der letzten Jahre folgen wird.

Negativ könnte lediglich eine rasant steigende Zahl von Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit wirken, da hier vor allem im privaten Sektor dann Ankaufentscheidungen von Immobilien sicherlich aufgeschoben oder zurückgestellt werden.

Im **Miet- und Gewerbesektor** wird mit gleicher Konstanz wie 2008 zu rechnen sein, ohne hervorzuhebende Besonderheiten.

Als Anlage abschließend nun der Preisspiegel für die Region Döbeln, Verkauf und Vermietung, ausgewertet das Jahr 2008.

PREISSPIEGEL DÖBELN
(Verkauf und Vermietung im Jahr 2008)

Die ausgewiesenen Preis- und Mietangaben sind jeweils gemittelte Werte und somit durchschnittliche Empfehlungen. Abweichungen nach oben und unten im Einzelfall sind möglich, dokumentieren jedoch nicht die grundsätzliche Gewichtung am Markt.

I. Baugrundstücke – Verkaufspreise €/m²

- für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600-800 m²), ortsüblich erschlossen

<u>normale Wohnlage</u>	<u>gute Wohnlage</u>	<u>sehr gute Wohnlage</u>
15,00 – 20,00	30,00 – 40,00	45,00 – 65,00

II. Eigenheime – Gesamtobjektprice in €

- freistehende Eigenheime inkl. Garage und Grundstück

	einfacher Wohnwert ca. 120 m ² Wohnfl.	guter Wohnwert ca. 140 m ² Wohnfl.	sehr guter Wohnwert ca. 160 m ² Wohnfl.
Neubau	130.000,00	160.000,00	190.000,00
Altbau saniert	90.000,00	135.000,00	160.000,00
Altbau unsan.	25.000,00	45.000,00	80.000,00

III. Reihenhäuser, Mittel-/Endhäuser – Gesamtobjektprice in €

- ohne Garage

	einfacher Wohnwert ca. 100 m ² Wohnfl.	guter Wohnwert ca. 110 m ² Wohnfl.	sehr guter Wohnwert ca. 120 m ² Wohnfl.
Neubau	120.000,00	140.000,00	150.000,00
Altbau saniert	80.000,00	100.000,00	130.000,00
Altbau unsan.	20.000,00	40.000,00	60.000,00

**IV. Renditeobjekte – Verkaufspreise in €/m² Wohnfläche
(keine Geschäftshäuser)**

	normale Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
Neubau	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
Altbau saniert	200,00 – 400,00	450,00 – 750,00	500,00 – 800,00
Altbau unsan.	60,00 – 80,00	100,00	100,00 – 200,00

V. Eigentumswohnungen - Preise in €/m² Wohnfläche

	1 Zimmer ca. 50 m ²	2 – 3 Zimmer bis ca. 70 m ²	ab 4 Zimmer ab ca. 100 m ²
Neubau	1.500,00	1.400,00	1.300,00
Altbau saniert	600,00 – 800,00	600,00 – 1.000,00	600,00 – 1.000,00
Altbau unsanier	keine Angabe	150,00 – 200,00	keine Angabe

VI. Wohnungsmieten – Netto kalt, €/m² Wohnfläche / nicht preisgebunden

	1 Zi.-WE (bis ca. 40 m ²) normaler Wohnw. guter Wohnw.		2-3 Zi.-WE (ca. 70 m ²) normaler Wohnw. guter Wohnw.		ab 4 Zi-WE (ab ca. 100 norm. Wohnw. guter Wohnw.	
Neubau	5,00 – 5,50	5,00 – 5,60	4,60 – 5,10	4,70 – 5,40	4,40 – 5,00	4,50 – 5,30
Altbau saniert	4,40 – 4,80	4,50 – 5,40	4,30 – 4,90	4,60 – 5,40	4,10 – 4,80	4,30 – 5,00
Altbau unsan.	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe

VII. Ladenmieten – Netto kalt €/m² monatlich

Geschäftskern – Lage 1 a		Lage 1 b	
bis ca. 60 m ²	ab ca. 60 m ²	bis ca. 60 m ²	ab ca. 60 m ²
8,00 – 12,00	7,00 – 10,00	6,00 – 8,00	5,00 – 7,00
<hr/>			
Nebenkern- Lage 2			
bis ca. 60 m ²	ab ca. 60 m ²		
4,00 – 6,00	4,00 – 5,00		

VIII. Büromieten – Netto kalt €/m² (Bewertung nach Lage und Qualität)

einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert
3,00	4,00 – 5,00	5,00 – 6,70

Döbeln, im April 2009

Hans-Peter Dietrich
von der IHK Südwestsachsen Chemnitz-
Plauen-Zwickau öffentlich bestellter vereidigter
Sachverständiger zur Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Pia Herrmann
Geschäftsleiterin
SD Immobilien- und Hausverwaltungsdienst