

I M M O B I L I E N D I E N S T 2006

(Region Döbeln – mittelsächsischer Raum)

für unsere Kunden und Geschäftspartner
sowie alle am Immobilienmarkt Interessierten

Sachverständigenbüro Dietrich

Ritterstraße 35
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 Hausver- waltungsdienst



Werte Kunden, Geschäftspartner und Interessenten,

nunmehr schon einer guten Tradition folgend, zum 12. Mal die Auflage unseres regionalen Marktberichtes mit einem kurzen Rückblick auf das Immobilienjahr 2005 und darauf fußend, der Versuch eines Ausblickes auf das laufende Immobilienjahr 2006.

Zur Analyse liegen wiederum unsere Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten zugrunde, darüber hinaus haben wir als Mitglied im Ring Deutscher Makler bzw. im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger den regionalen Immobilienmarkt analysiert und Kollegen um Ihre Erfahrungen und Bewertungen gebeten, diese sind in die nachfolgende Einschätzung eingearbeitet.

R Ü C K B L I C K A U F D A S J A H R 2005

Das Jahr 2005 war von relativer Stabilität am Immobilienmarkt gekennzeichnet. Der in den vergangenen Jahren immer wieder einzuschätzende Abwärtstrend ist seit 2004 nicht mehr zu beobachten, es zeichnet sich immer mehr eine Konsolidierung am Markt ab.

In einigen Teilbereichen ist schon wieder von einer vorsichtigen Steigerung der Nachfrage und der Marktaktivitäten auszugehen. Immer wieder wurde uns im vergangenen Jahr das Argument entgegengebracht, der Immobilienmarkt sei „tot“, dies können wir so nicht bestätigen.

Sicherlich gibt es eine große Differenziertheit und nach wie vor leidet unsere Region unter infrastrukturellen Defiziten, wie

- ↳ einem Leerstand an Wohnungen,
- ↳ einer geringen Kauf- und Wirtschaftskraft,
- ↳ einer Abwanderung junger Leute, welche

das Potential Kaufwilliger reduziert.

Trotz dieser Aspekte ist der Immobilienmarkt unserer Region durchaus interessant und profitierte im vorigen Jahr auch wieder von seinem mittelsächsischen Standort zwischen den drei großen Oberzentren Dresden, Leipzig und Chemnitz.

Ebenso, auch unterstützt durch vielfältige Werbe- und Medienmaßnahmen, wird die Immobilie zunehmend wieder mehr als Element der Altersvorsorge betrachtet und eine entsprechende Wertschätzung ist unverkennbar.

Vor allem im 2. Halbjahr 2005 war im Bereich der eigengenutzten Immobilien ein Aufschwung festzustellen, der natürlich vor allem durch die politischen Entscheidungen zur Abschaffung der Eigenheimzulage ausgelöst wurde. Dies löste zwar keinen uneingeschränkten „run“ auf eigengenutzte Immobilien aus, gleichwohl war eine Belebung am Markt festzustellen. Letztendlich waren diejenigen gut beraten, die sich schon längerfristig mit der Erwerbsabsicht einer Immobilie beschäftigten, dies dann noch im laufenden Jahr 2005 zu vollziehen, um die steuerlichen Vergünstigungen der Eigenheimzulage in Anspruch zu nehmen. Teilweise hatte dies zur Folge, dass vor allem im 2. Halbjahr 2005 Baugrundstücke, als auch Eigenheime im Bestand sogar leicht im Preis angezogen sind, da in diesen speziellen Segmenten kurzfristig die Nachfrage das Angebot z.T. überstieg.

Auch die Anzahl der verkauften Immobilien blieb 2005 stabil mit leicht steigender Tendenz im Bereich eigengenutzter Immobilien.

In den einzelnen Bereichen bedeutet das folgendes:



Kapitalanlage (MFH, Wohn- und Geschäftshäuser): Nach wie vor verhaltene Nachfrage, bei erheblich gegebenem Angebot. Unsanierte Immobilien werden nur angekauft in guten Wohnlagen bzw. unter dem Aspekt denkmalgeschützter oder im Sanierungsgebiet gelegener Immobilien, um noch bestehende steuerliche Vergünstigungen zu nutzen. Die Verkaufspreise stabilisierten sich im unsanierten Bereich zwischen 80,00 €/m² - 100,00 €/m² Wohnfläche.

Sanierte Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, also sog. Renditeobjekte werden in einem Segment zwischen dem 7- und 10-fachen der Jahresrohmiete, hier vor allem deutlich abhängig von der Lage und Ausstattung der Immobilie, zum Verkauf gebracht.

Grundsätzlich gilt jedoch, je besser Lage und Ausstattung, um so günstiger die Verkaufsmöglichkeit.



Eigentumswohnungen (ETW): Nach wie vor gibt es einen deutlichen Angebotsüberhang bei Eigentumswohnungen im Bestand. Dies betrifft ETW, die bis 1997 gebaut wurden und jetzt, insbesondere von Kapitalanlegern, verkauft werden sollen, da steuerliche Vergünstigungen auslaufen. Ein Verkauf ist in diesem Segment nur erschwert möglich. Preisrückgänge von 30% bis 50% zu den Erstverkaufspreisen sind zu verzeichnen. Darüber hinaus gibt es nach wie vor einen großen Preisdruck bei ETW aufgrund einer gestiegenen Zahl von Zwangsversteigerungsobjekten.

Der Neubau von ETW gestaltet sich vor allem in unserer Region schwer, aufgrund des hohen Sättigungsgrades an ETW.

Gleichwohl gelang es uns, einen Standort in Döbeln-Nord mit 8 ETW zum Verkauf zu vermitteln, wobei hier Einstandspreise von über 1.500,00 €/m²-Wohnfläche erzielt werden konnten. Verkaufsfördernd waren hier insbesondere eine alternative Heizenergie (Erdwärmeheizung), geräumige Wohnungszuschnitte und das Angebot von Stell- und Carportplatz je Wohnung sowie großzügigen Balkonanlagen. Die Tendenz geht deutlich im Neuverkauf zu kleinen Eigentumswohnanlagen mit 4 bis max. 8 Miteigentümern.



Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: Dies war das belebendste Marktelement, wie auch schon in den vergangenen Jahren mit deutlicher Steigerung zum Jahresende 2005, aufgrund des Auslaufens der Eigenheimzulage. Nach wie vor gehen auch kleine ländliche Anwesen, ältere Fachwerkhäuser, Siedlungshäuser sowie ältere Einfamilienhäuser (DDR-Standard), hier insbesondere in einem Preissegment bis 100.000,00 €. Typische Käufer sind nach wie vor handwerklich interessierte Familien, die über viel Eigenengagement und –leistung diese älteren Häuser Schritt für Schritt sanieren und zu neuen Leben erwecken. Geliebt sind nach wie vor auch sog. DDR-Einfamilienhäuser, insbesondere die Typen EW 65 und GU II (Bungalowtyp).

In höherpreislichen Einfamilienbereich, vor allem im Sachwert über 150.000,00 € angesiedelt, gibt es nur eine sehr verhaltene Nachfrage.



Vermietung: Im Vermietungssektor gibt es im Vergleich zu den Vorjahren keine wesentlichen Abweichungen. Läden in 1a-Lagen der Städte und der Kreisstadt Döbeln lassen sich überwiegend günstig vermieten. Bei städtischen Randlagen ist eine Vermietung erschwert und es gibt auch längere Leerstände. Im gewerblichen Sektor findet man ein breites Angebot an Gewerberäumen und Ladengeschäften nach Wunsch, Lage und Ausstattung.

Die auf dem Wohnungsmarkt zu erzielenden Mieteinnahmen haben sich stabilisiert, der immer wieder beschriebene Leerstand ist sehr differenziert zu betrachten. Wir beobachten ihn bei unsanierten Wohnungen bzw. nur mäßig sanierten Wohnungen in einfachen Wohnlagen.

Nachfrage an Wohnungen gibt es insbesondere bei kleinen Wohnungen (1- und 2-Zimmer Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche) sowie bei größeren 3- und 4-Zimmer Wohnungen. Vor allem bei Kleinstwohnungen ist gegenwärtig die Nachfrage höher als das Angebot.

Hochwertige Wohnungen werden wieder zunehmend gefragt, wobei dabei Wert auf eine sehr gute Wohnlage und überdurchschnittlich gute Ausstattung gelegt wird, hier gibt es vereinzelt auch die Bereitschaft von Mietinteressenten, Mieten bis zu 6,00 €/m² netto zu entrichten.

A U S B L I C K

Auch für das Jahr 2006 müssen wir von einer sehr angespannten, wirtschaftlichen Lage in unserer Region, die insbesondere von hoher Arbeitslosigkeit geprägt ist, ausgehen. Dies wird seine Wirkung auf den Immobilienmarkt erneut nicht verfehlen. Insofern erwarten wir grundsätzlich für das Jahr 2006 eine stabile Entwicklung auf dem vorgenannten Niveau des Jahres 2005.

Vor allem im Bereich der eigengenutzten Immobilien (Baugrundstücke, Einfamilienhäuser im Bestand als auch beim Neubau) erwarten wir auch für 2006 durchaus eine stabile Nachfrage, die sicherlich auch mit der angekündigten 3%-igen Mehrwertsteuererhöhung ab dem Jahr 2007 im Zusammenhang steht.

Wer dieses Jahr baut, renoviert oder saniert kommt in den Genuss noch günstigerer Baupreise und Materialkosten. 3 % mehr Mehrwertsteuer können bei einem Neubau bzw. einer umfassenden Sanierung der Immobilie durchaus schon erheblich „zu Buche schlagen“.

Insofern ist auch für das Jahr 2006 Kaufinteressierten anzuraten, die vielfältigen Immobilienangebote ernsthaft abzuwägen und Kaufentscheidungen voranzutreiben.

Im Wesentlichen wird sich an der Preis- und Angebotssituation des Jahres 2005 sowie den in der Anlage ausgewiesenen Zahlen und Vergleichsbeispielen in unserer Region nichts ändern.

Wir können nach wie vor von einem Käufermarkt ausgehen, die ermöglicht Käufern auch, entsprechenden Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung zu nehmen.

Gegenwärtig sind die Finanzierungsbedingungen noch als günstig zu bezeichnen, gleichwohl ist z.Zt. schon festzuhalten, dass geringfügige Zinssteigerungen eingetreten sind und am Finanzmarkt geht man davon aus, dass eine weitere Steigerung der Zinsen im laufenden Jahr zu erwarten ist.

Insofern sollte auch dieser Aspekt eine entsprechenden Berücksichtigung bei Ankaufentscheidungen haben. Dies betrifft vor allem die sog. „Schwellenhaushalte“, für die ein Erwerb von Immobilien nur in der Kombination von günstigen Kaufpreisen und effizienter, mietzinsähnlicher, monatlicher Belastung möglich ist.

Da durch eine steigende Anzahl von eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren bei Immobilien auch in unserem Kreis eine Reihe derartiger Grundstücke zur Versteigerung kommen, bietet sich auch hier Interessierten ein breites Feld zum Erwerb von Eigentum. Fachmännischer Rat sollte jedoch in Vorbereitung und Teilnahme an einer solchen Zwangsversteigerung eingeholt werden.

Für den Bereich der Kapitalanlage wie im Bereich des Mietsektors (Wohn- und Gewerbmietbereich) wird es zu einer gleichen Entwicklung wie 2005 kommen. Vor allem Investoren im Kapitalanlagebereich sind gut beraten, kleine und Kleinstwohnungen, behindertengerechte Wohnungen und preiswerte 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bereit zu halten.

Im nachfolgenden unser Preisspiegel Döbeln als Ergebnis unserer Marktbeobachtung und Analyse im Bereich von Verkauf und Vermietung:

**PREISSPIEGEL DÖBELN
(Verkauf und Vermietung im Jahr 2005)**

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

dörfliche Wohnlage	städtische Wohnlage	
	gut	sehr gut
10,00 – 20,00	20,00 – 40,00	45,00 – 60,00

II. Eigenheime – Gesamtobjektprice in €

- freistehende Eigenheime im Bestand (inkl. Garage und Grundstück)

einfacher Wohnwert ca. 80-100 m ² Wohnfl.	mittlerer Wohnwert ca- 125 m ² Wohnfl.	guter Wohnwert ca. 150 m ² Wohnfl.	sehr guter Wohnwert ca. 180 m ² Wohnfl.
10.000 – 50.000	40.000 – 90.000	90.000 – 135.000	140.000 – 165.000

**III. Renditeobjekte – Verkaufssumme im Vergleich zur Wohnfläche
(keine Geschäftshäuser)**

**MFH insgesamt
unsaniert (in €/² WF/NF)**

80,00 - 100,00

**IV. Renditeobjekte – Vielfaches der Jahresrohmiete
MFH insgesamt (sanirt)**

7 – 10-fache der Jahresrohmiete (abhängig von Lage/Ausstattung)

V. Eigentumswohnungen (Preise in € je m² Wohnfläche (3 Zi KB – ca. 70 m²; bezugsfrei)

einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert (Erstverk.)
400,00	800,00	1.100,00 – 1.200,00	1.450,00 – 1.550,00

VI. Wohnungsmieten – Nettokaltmieten, €/m² Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3-Zi. ca. 70 m², ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau

1. Altbau (€/m ²)			2. Neubau – Erstbezug (€/m ²)	
einfacher unsanierter Wohnwert	mittlerer sanierter Wohnwert	guter sanierter Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
1,50- 1,80	3,50 – 4,60	4,30 – 5,00	5,00	bis 5,50 (teilw. bis 6,00)
Ø 4,35 €/m ² – 5,11 €/m ²				

VII. Ladenmieten – Nettokaltmiete, €/m²

Geschäftskern – 1a-Lage		1b-Lage	
<u>bis ca. 60 m²</u>	<u>ab ca. 60 m²</u>	<u>bis ca. 60 m²</u>	<u>ab ca. 60 m²</u>
10,00 – 12,00	9,00 – 10,00	7,00 – 8,00	5,00 – 7,00
Nebenkern- 1a-Lage		1b-Lage	
<u>bis ca. 60 m²</u>	<u>ab ca. 60 m²</u>	<u>bis ca. 60 m²</u>	<u>ab ca. 60 m²</u>
6,00 – 6,50	5,00 – 6,00	5,00 – 6,00	4,50 – 6,00

VIII. Büromieten – Nettokaltmiete, €/m² (Bewertung nach Lage und Qualität)

einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert
3,00 – 3,50	4,00 – 5,00	5,00 – 6,50

NACHFRAGEBEURTEILUNG / PREISTENDENZ

	<u>Nachfrage</u>	<u>Preistendenz</u>
Baugrundstücke (Einzelgrdst.):	Angebotsüberhang	gleichbleibend
Eigenheime (im Bestand):	Angebotsüberhang/ z.T. ausgeglichen	gleichbleibend
Renditeobjekte (Miethäuser):	Angebotsüberhang	stagnierend
Wohnungsmieten:	Angebotsüberhang	gleichbleibend
Ladenmieten:	ausgeglichen/ z.T. Angebotsüberhang	gleichbleibend/ Nebenkern leicht fallend
Büromieten:	Angebotsüberhang	gleichbleibend

Döbeln, im April 2006

Hans-Peter Dietrich