

# Immotion

DAS IMMOBILIENMAGAZIN DER OSTSÄCHSISCHEN SPARKASSE DRESDEN

## DRESDEN MORGEN

Wie E-Mobilität die Stadt verändert

## LIEBLINGSPLÄTZE

Dresdens Aus- und Einblicke

## STRATEGIE UND TAKTIK

Das Beste aus jeder  
Bauzins-Entwicklung machen

## MARKTBAROMETER IMMOBILIENMARKT

Der Immobilienmarkt in Dresden,  
Freital, Pirna, Radeberg,  
Hoyerswerda und Kamenz





Jetzt bei uns  
bestellen.

# Der neue Touareg.\*

## Wir bringen die Zukunft in Serie.

Der neue Touareg setzt auf Innovation und Design. Seine kraftvolle Form mit der dynamisch abfallenden Dachlinie und den innovativen LED-Matrix-Scheinwerfern<sup>1</sup> macht es Ihnen einfach, sich auf den ersten Blick für ihn zu begeistern. Genau wie für die intuitive Bedienung des neuartigen „Innovision Cockpits“<sup>1</sup>, das sich Ihnen als Fahrer entgegenneigt. Einfach luxuriös ist dagegen Ihr Gefühl im Innenraum. Mit den erlesenen Materialien und dem stilvollen Farbambiente werden Sie sich auf höchstem Niveau zu Hause fühlen. Auch deshalb, weil die serienmäßigen Online-Dienste inkl. integrierter SIM-Karte dafür sorgen, dass Ihr gewohnter digitaler Lebensstil weitergeht. Ganz einfach.

Nutzen Sie die Chance, der Erste zu sein. Informieren Sie sich bei uns über den neuen Touareg und vereinbaren Sie eine Probefahrt.

\* Kraftstoffverbrauch des neuen Touareg TDI 210 kW in l/100 km: innerorts 8,1/außerorts 6,2/kombiniert 6,9, CO<sub>2</sub>-Emissionen in g/km: kombiniert 182.

<sup>1</sup> Optionale Sonderausstattung. Abbildung zeigt Sonderausstattungen.



Jetzt erhältlich in  
Ihrem App-Store.



Volkswagen

Ihr Volkswagen Partner

**Autohaus Jörg Pattusch GmbH & Co. KG**

Kesselsdorfer Straße 300, 01169 Dresden

Tel. +49 351 41010, <http://www.volkswagen-pattusch.de>



## LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

wir freuen uns, Ihnen nun schon zum zweiten Mal mit unserem Magazin „Immotion“ einen Begleiter durch den Dresdner Immobilienmarkt in die Hände zu legen. Die Attraktivität unserer Landeshauptstadt und ihrer wunderschönen Umgebung ist ungebrochen: Von 2016 auf 2017 wuchs die Einwohnerzahl um fast 10.000 Menschen auf mehr als 557.000. Ein neuer Rekord!

Dresden ist Wissenschaftsstandort, Anziehungspunkt für attraktive Arbeitgeber und Zentrum für innovative Entwicklungen. Kein Wunder, dass der Traum von den eigenen vier Wänden hier Hochkonjunktur hat. Als regional ansässiges Kreditinstitut begleiten wir jährlich mehrere tausend Kunden bei der Verwirklichung ihrer Immobilienwünsche. Ob Bauen, Kaufen oder Verkaufen – unsere Experten kennen sich hier vor Ort bestens aus und stehen mit Rat und Tat zur Seite. Jenseits von Zahlen und Statistiken entwickeln sich die Region und die

Landeshauptstadt aber auch kulturell, baulich und wirtschaftlich weiter. In dieser Ausgabe finden Sie daher auch Ein- und Ausblicke in Projekte zum Thema E-Mobilität, zur Stadtentwicklung, zu kulturellen Höhepunkten und vielem mehr. Natürlich darf auch in dieser Ausgabe unser Wohnmarktbericht mit einem Überblick über die Preis- und Mietentwicklung am Immobilienmarkt nicht fehlen. Und weil Stadt und Umland immer enger zusammenrücken, haben wir unseren Überblick um die großen und ebenfalls beliebten Städte wie Freital, Pirna und Radeberg ergänzt. Auch die Städte Kamenz und Hoyerswerda dürfen nicht fehlen.

Wenn wir Ihre Neugier geweckt haben, Sie weitere Details wissen oder sich zu dem Thema der eigenen vier Wände seriös beraten lassen möchten, sprechen Sie uns einfach an.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst,

A handwritten signature in blue ink that reads "Joachim Hoof". The signature is fluid and cursive, with a prominent flourish at the end.

Joachim Hoof

Vorstandsvorsitzender,  
Ostsächsische Sparkasse Dresden



Foto: asisi

## Geheimtipps

Dresden bietet viele Möglichkeiten zur Wochenendgestaltung. Das Pano-meter Dresden gilt als Geheimtipp.

Seite 14

## Stadtansichten

- 6 Shopping**  
Exklusive Produkte aus  
Dresdner Fachgeschäften
- 8 Interview**  
Stadtansichten von Elisabeth  
Kreutzkamm-Aumüller, der Chefin  
des Dresdner Backhauses
- 10 Elektromobilität**  
Die Dresdner Zukunft fährt elektrisch
- 12 Veranstaltungskalender**  
Tipps für Ihre Freizeitplanung
- 14 Zu Besuch in Dresden**  
Geheimtipps für Ihren  
Wochenendausflug
- 16 Immobilienmarkt**  
Megatrends in der Dresdner  
Stadtentwicklung

## Wohnmarktbericht

- 21 Lagen, Preise und Renditen**  
Der Dresdner Immobilienmarkt im  
Überblick
- 22 Einführung**
- 26 Häuser (Kauf)**
- 28 Wohnungen (Kauf)**
- 30 Wohnungen (Miete)**
- 32 Wohnungen (Rendite)**
- 34 Altfranken/Gompitz**
- 36 Altstadt**
- 38 Blasewitz**
- 40 Cossebaude/Mobschatz/  
Oberwartha**
- 42 Cotta**
- 44 Gönnsdorf/Pappritz**
- 46 Klotzsche**
- 48 Langebrück**
- 50 Leuben**
- 52 Loschwitz**
- 54 Neustadt**
- 56 Pieschen**
- 58 Plauen**
- 60 Prohlis**
- 62 Schönfeld/Schullwitz**
- 64 Weixdorf**
- 66 Weissig**
- 68 Hoyerswerda**
- 70 Kamenz**
- 72 Radeberg**
- 74 Freital**
- 76 Pirna**

## Service

- 78 Kauf**  
Diese zehn Tipps helfen, den Traum  
vom Eigenheim zu verwirklichen
- 82 Finanzierung**  
Drei Strategien, die eine solide  
Baufinanzierung ermöglichen
- 86 Versicherung**  
Optimaler Schutz in jeder Phase  
des Hausbaus
- 88 Verkauf**  
So veräußern Immobilienbesitzer ihr  
Objekt zum besten Preis

**Impressum** Herausgeber des Kundenmagazins „Immotion“  
ist die Ostsächsische Sparkasse Dresden, Anstalt des  
öffentlichen Rechts, Güntzplatz 5, 01307 Dresden.  
Telefon: 0351/455-0, Telefax: 0351/455-226 67 78,  
E-Mail: e-mail@ostsaechsische-sparkasse-dresden.de,  
www.ostsaechsische-sparkasse-dresden.de  
**Analyse und Karten** iib Dr. Hettenbach Institut,  
Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen  
**Redaktion und Gestaltung** Heimrich & Hannot GmbH, Dresden  
**Titelfoto** iStock/ZU\_09  
**Druck** Lößnitz-Druck GmbH, Radebeul  
**Erscheinungsjahr** 2018



Foto: MESSE DRESDEN

### Inspiration gesucht?

In Dresden gibt es immer etwas zu entdecken. [Seite 12](#)

## Tradition und Moderne im Einklang – das ist Dresden.



Foto: Getty/Enrique Diaz

### Safety first

So schützen Sie sich vor, während und nach dem Hausbau. [Seite 86](#)



Foto: Archiv Dresdner Backhaus/Fotograf: René Gaens

### Familientradition:

Seit 1825 produziert Familie Kreuzkamm in Dresden feinste Backwaren. [Seite 8](#)



Foto: Sylvio Dittrich

### Weitblick:

Entdecken Sie Dresden abseits der üblichen Pfade. [Seite 14](#)



Quelle: IIB Dr. Heitenbach Institut

### Wohnmarktbericht:

Erfahren Sie, wo Immobilieninvestments in Dresden lohnend sind. [Seite 21](#)



**Michael Scheffler, Geschäftsführer des Einrichtungshauses „Dresdner Wohnweise“, im Kurzinterview:**

**Herr Scheffler, was wünschen sich die Dresdner Kunden?**

Die Dresdner Kunden wünschen sich meist ein ganzheitliches Angebot, in dem alle Komponenten aufeinander abgestimmt sind. Genau darauf können sie in der Dresdner Wohnweise zurückgreifen.

**Gibt es einen Einrichtungsstil, der typisch für Dresden ist?**

Der Dresdner Einrichtungsstil ist eher zurückhaltend und passt zum derzeitigen Minimalismus-Trend. Weniger ist eben manchmal mehr.

**Mit welchen Problemen kommen Ihre Kunden zu Ihnen?**

Viele unserer Erstkunden haben Probleme, ihre Vorstellungen aufeinander abzustimmen und diese dann den Handwerkern so zu übermitteln, dass am Ende alles wie gewünscht umgesetzt wird. Oft passiert es, dass alle Arbeiten bereits fertiggestellt sind, bevor man sich über Möbel und Leuchten Gedanken macht. Genau anders herum wäre es richtig. Am Anfang sollte man sich fragen: Was möchte man erreichen? Alle Formen, Farben und Oberflächen sollten aufeinander abgestimmt sein. Genau hier setzen wir mit unserer Planung an.



# EXKLUSIVES DRESDEN

Ob Sie Ihren Lieben eine Freude machen oder sich selbst beschenken wollen – in den Dresdner Fachgeschäften finden Sie für alle Gelegenheiten das Passende.



Strukturierter Anhänger und Knotenring aus 925er Silber

🛒 Dipl.-Designerin Sandra Coym – Atelier für Einzelstücke  
📍 Obergraben 15, 01097 Dresden  
→ [www.sandracoym.de](http://www.sandracoym.de)



Perfekt ausgestattet für den Wochenendausflug sind Sie mit den Reisetaschen aus der Kollektion des Freiherrn von Maltzahn.

🛒 Louise S. Lederwaren  
📍 Rähnitzgasse 24, 01097 Dresden  
→ [www.louise-s-dresden.de](http://www.louise-s-dresden.de)

Die weichen Kissen von COR Elm umfassen ein massives, sanft geschwungenes Holzgestell mit natürlicher Maserung.



🛒 Dresdner Wohnweise  
📍 Großenhainer Straße 34, 01097 Dresden  
→ [www.wohnweise.eu](http://www.wohnweise.eu)

„Coffee in the Bag“: Dresdner Röstereikunst im innovativen Miniaturkaffeefilter

Mit Power durchs Gelände geht es auf dem Conway E-Mountainbike mit Bosch CX Motor.

🛒 2radHenke  
📍 Glasewaldtstraße 34, 01277 Dresden  
→ [www.2radhenke.de](http://www.2radhenke.de)



🛒 Dresdner Kaffee und Kakao Rösterei  
📍 Meschwitzstraße 5, 01099 Dresden  
→ [www.dresden-kaffee.de](http://www.dresden-kaffee.de)





# Der Rhythmus des Lebens.

## Beratung zu Licht und Raum.



Bei aller Hingabe, mit der ein Raumkonzept erstellt wird, macht doch erst das Licht den Raum wahrnehmbar. Welche Möglichkeiten gibt es bei der Gestaltung eines Raums durch Licht? Welche Lichtverhältnisse sind die Besten für die einzelnen Räume?

Das Sehen ist unser am weitesten entwickelter Sinn. Nach dem Zyklus des natürlichen Lichts richtet sich unser Lebensrhythmus. Doch auch im Winter und in der Nacht sollen unsere Wohnräume ein perfektes Umfeld für unser Leben bieten. Welches Verhältnis zwischen Tages- und Kunstlicht ist das Richtige für Sie?

Kommen Sie in die Dresdner Wohnweise und lassen Sie sich zu innovativen und harmonischen Lichtkonzepten für Ihr Zuhause beraten.

# AUF EINEN KAFFEE MIT ELISABETH KREUTZKAMM-AUMÜLLER

**Die Chefin von mehr als 100 Mitarbeitern über das Dresdner Backhaus, Migration und Integration sowie die Zukunft Dresdens als mögliche Kulturhauptstadt 2025**

TEXT: HANNAH SCHÄDLICH



Im Café „Dresdner Backhaus“ an der Augsburger Straße ist es so gemütlich wie im heimischen Wohnzimmer. Die großen Sessel laden zum Verweilen ein. In dieser entspannten Atmosphäre könnte man weit mehr als eine Tasse Kaffee trinken, während man Elisabeth Kreutzkamm's Geschichten lauscht. Und die Unternehmerin hat viel zu erzählen. Seit fast zweihundert Jahren verbinden die Dresdner den Namen Kreutzkamm mit besten Back- und Konditoreiwaren. Vor allem der berühmte, in Handarbeit hergestellte Dresdner Christstollen entzückt Naschkatzen – inzwischen sogar in aller Welt.

Auf die Frage, was Frau Kreutzkamm an Dresden schätzt, kommt eine Antwort quasi sofort: das Traditionsbewusstsein. Dresden kennt, liebt und pflegt seine Wurzeln. Das gilt für die Stadtgeschichte ebenso wie für ihre Backwaren. Doch wie so vieles im Leben habe auch die Besinnung auf Traditionen zwei Seiten, sagt sie mit einigem Bedauern in der Stimme. Veränderungen und neuen Impulsen stehe man in Dresden oft mit Ablehnung gegenüber. Das habe sie selbst erlebt, als sie im Alter von 26 Jahren nach Dresden kam, um dem Familiengeschäft aus der Krise zu helfen. „Man hat mir klar signalisiert, dass ich nicht willkommen war und man nicht auf mich gewartet hat. Das war eine sehr schwere Zeit am Anfang“, erinnert sie sich.

**Sie weiß, was sie tut:**

Die studierte Betriebswirtin Elisabeth Kreutzkamm-Aumüller führt das Familiengeschäft nun schon in fünfter Generation fort.





### Familientradition

**seit 1825:** So sah das erste Café Kreuzkamm vor fast 200 Jahren aus.

**Da fällt die Entscheidung schwer:** Zahlreiche Köstlichkeiten locken die Kunden in das Stammhaus an der Augsburgers Straße.



Doch sie hat auch gute Erinnerungen an ihren Start in der sächsischen Landeshauptstadt. Damals hat sie in einer kleinen Wohnung im Zentrum gewohnt. Nach getaner Arbeit spazierte sie oft mit ihrem Hund durch den Dresdner Zwinger und um den Zwingerteich. Ihre Erzählung lässt erkennen, wie intensiv diese ersten Jahre waren und wie sie die Unternehmerin prägten. Ihre eigenen Startschwierigkeiten hat sie überwunden und Frau Kreuzkamm will nun Menschen helfen, die aus den verschiedensten Ländern nach Dresden kommen.

Etwa 20 Prozent ihrer Mitarbeiter haben keine deutschen Wurzeln. Die Kunden zeigten sich aufgeschlossen und nahmen die multikulturelle Belegschaft positiv auf. Ob im direkten Kundenkontakt an der Theke oder in der Produktion – Integration funktioniert im Dresdner Backhaus. Doch nicht nur in ihrem eigenen Unternehmen ist das Thema wichtig für Frau Kreuzkamm. Auch in der gesamten Stadtentwicklung spielt es ihrer Meinung nach eine Rolle. Für die Zukunft

wünscht sie sich, dass Dresden im Jahr 2025 Europäische Kulturhauptstadt wird. Das könne der Stadt helfen, noch toleranter zu werden und zu zeigen, dass Tradition und Moderne sich nicht ausschließen.

Denn trotz mancher Probleme lebt sie gern in Dresden, wie sie selbst sagt, während sie sich in ihrem Sessel zurücklehnt und den Blick durch ihr Café schweifen lässt. Sie hat bereits in Metropolen wie München oder New York gelebt und ist dennoch beeindruckt, was eine Stadt wie Dresden für ihre Einwohner bereithält. Das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot schätzt sie besonders: „In Dresden gibt es immer etwas zu erleben und auch im Kleinen wird viel Kultur geboten.“ Wenn sie Besuch hat, ruft sie deshalb zuerst zu einer Stadtführung. Dann gibt es einen Schnelldurchlauf durch die klassischen Museen. Das Grüne Gewölbe, die Alten Meister und die Porzellansammlung sind ein Muss. Für den Wohlfühlfaktor sorgt die Elbe. Elisabeth Kreuzkamm wohnt selbst in Elbnähe und schätzt den hohen Erholungswert.



# DIE DRESDNER ZUKUNFT FÄHRT ELEKTRISCH

## Projekte, die den Weg zu umweltfreundlichem Fahren ebnen

TEXT: HANNAH SCHÄDLICH

Das Thema Elektromobilität ist zurzeit in aller Munde. Besonders in Großstädten wird immer dringender nach Lösungen gesucht, um Schadstoffemissionen im Straßenverkehr zu reduzieren. Trotzdem besteht noch viel Potential, was beispielsweise die Umrüstung auf Elektrofahrzeuge betrifft. Im Dezember 2017 waren in Dresden 183 gewerblich genutzte und nur 80 private Elektroautos zugelassen. Auch was die Ladeinfrastruktur betrifft, gibt es noch Luft nach oben. Das bestätigt auch Frank Morawetz, Geschäftsführer der EA EnergieArchitektur GmbH, der tagtäglich an der Entwicklung und Umsetzung moderner Mobilitätskonzepte arbeitet.

Doch so tiefgreifende Veränderungen geschehen natürlich nicht von heute auf morgen. Damit wir in den Städten künftig weniger CO<sub>2</sub> ausstoßen, bedarf es einiger Vorarbeit. Sachsen ist eine von acht Modellregionen, die von der Bundesregierung unterstützt werden, um Elektromobilität zu fördern. Ziel ist es, die Entwicklung und Umsetzung von

Projekten und Mobilitätskonzepten gemeinsam voranzutreiben.

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, laufen in Dresden seit einigen Jahren verschiedene Projekte zur Elektromobilität. Ein Beispiel ist das Projekt „Energie und Mobilität im Verbund“ (kurz: ENMOVE) von ENSO NETZ GmbH, DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH und TU Dresden. Zwischen 2013 und 2016 wurde dabei versucht, die Wirtschaftlichkeit von Elektrofahrzeugen zu optimieren und Komplettangebote für ihre Nutzung zu implementieren. Einsatzmöglichkeiten von Elektroautos wurden erprobt und neue Mobilitätsangebote umgesetzt. Vor allem die Frage, wie gut Elektroautos durch Mehrfachnutzung – also die Nutzung durch verschiedene Personen – besser ausgelastet werden können, beschäftigte die Partner. Es wurden Anwendungsfälle gesucht, in denen Elektroautos schon jetzt wirtschaftlich sind. Dabei spielt auch die Weiterentwicklung der Ladeinfrastruktur sowohl im urbanen als auch im ländlichen Raum eine entscheidende Rolle.

Hier ist vor allem die Nachfrage nach Schnellladeangeboten groß. Dabei seien diese nicht überall die beste Lösung, sagt Frank Morawetz. Der Geschäftsführer der EA EnergieArchitektur GmbH erklärt: „Bei der Arbeit oder zu Hause muss das Fahrzeug nicht schnell laden. An Orten, wo sich die Menschen länger aufhalten, gibt es sinnvollere Lösungen für das Laden von Elektrofahrzeugen.“ Für eine funktionierende Ladeinfrastruktur ist es erforderlich, dass sowohl Normal- als auch Schnellladestationen im öffentlichen Raum verfügbar sind. Für den privaten Bereich sind Normalladestationen in der Regel ausreichend.

Für Ihre individuellen Ladelösungen zu Hause gibt es verschiedene Anbieter. Beginnend mit der Planung und Projektierung über die Installation und Inbetriebnahme bis zur Betriebsführung sind beispielsweise die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH und die EA EnergieArchitektur GmbH Ihre Partner.

Um den Fahrern von Elektrofahrzeugen die Angst zu nehmen, unterwegs stehen



Foto: FOTOGRAFisch, Juliane Mostertz

zu bleiben, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass öffentliche Ladesäulen roaming-fähig sein müssen. Das heißt, dass jeder Kunde eines Mobilitätsdienstleisters zugleich die Infrastruktur aller anderen Anbieter finden und nutzen können muss. Für das Roaming kann der Kunde unterschiedliche Mobilitätsanbieter wählen, z. B. das „Strom-Ticket“ oder „ladenetz.de“.

Seit Januar 2017 gibt es außerdem ein gemeinsames Projekt der Städte Dresden und Litoměřice (Tschechien). Um Elektromobilität in beiden Städten mehr zu verbreiten, sollen umweltfreundliche Technologien stärker in die öffentliche Verwaltung integriert werden. Auch die Information über das Thema Elektromobilität ist ein wichtiges Kernziel des Projekts. Öffentliche Aufklärungskampagnen und Bildungsseminare an Schulen sollen die Mitarbeiter der Stadtverwaltungen, aber auch Entscheidungsträger und die breite Öffentlichkeit über das Thema Elektromobilität informieren und sie dafür interessieren. Denn Aufklärungsarbeit ist immer der erste Schritt zu Veränderung.



Mit der Ladesäule der EA EnergieArchitektur GmbH können bis zu vier Fahrzeuge gleichzeitig geladen werden.



**IHRE ANSPRECHPARTNER**  
für individuelle Lade-Infrastrukturlösungen:

- Holger Theis, Kundenberater der DREWAG-Stadtwerke Dresden GmbH  
Tel.: 0351 8604388  
E-Mail: Holger\_Theis@drewag.de
- Frank Morawetz, Geschäftsführer der EA EnergieArchitektur GmbH  
Tel.: 0351 6568390  
E-Mail: frank.morawetz@ea-gmbh.de

# Nutzen Sie die Kraft der Sonne.

## Dresdner.Energie.Komplett.Solar

Sie möchten Ihren Strom unabhängig und umweltfreundlich aus Sonnenenergie erzeugen?  
Wir sind Ihr Partner für eine individuelle Photovoltaikanlage.

- fachkundige Beratung durch die DREWAG
- Installation durch kompetente, regionale Partnerbetriebe
- wahlweise mit Solarstromspeicher

Halten Sie Ihre Investitionskosten überschaubar und nutzen Sie unsere lukrative Pachtvariante.  
Wir beraten Sie gern persönlich:  
Telefon: 0351 860-4860  
[www.drewag.de/solar](http://www.drewag.de/solar)





Foto: Daniel Gammert/MESSE DRESDEN

# WAS GEHT?

## Dresdner Veranstaltungshighlights in den nächsten Monaten

### Palais Sommer 2018



Großartige Musik und kluge Gespräche erwarten die Besucher des eintrittsfreien Festivals für Kunst, Kultur und Bildung im Japanischen Palais. Bei Yoga im Park und den Klavier- oder Lesenächten geht es vor allem um Genuss und Entschleunigung. Kreativ wird es beim Plenair, wenn Künstler aus mehr als zehn Ländern neue Bilder entstehen lassen. Für Spannung sorgen die Veranstaltungsreihen Palais.Poesie und Palais.Gespräche. Hier geben Lyrik und gesellschaftliche Diskussionen neue Impulse.

- 🕒 20. Juli – 26. August 2018
- 📍 Japanisches Palais, Palaisplatz 11, 01097 Dresden
- € Eintritt frei, Spenden bis 10,-€ möglich
- ➔ [www.palaisommer.de](http://www.palaisommer.de)



### Keramikmarkt am Goldenen Reiter

Traditionelles Geschirr, Skulpturen und Schmuckstücke präsentieren Keramiker aus Deutschland und ganz Europa direkt unter dem Goldenen Reiter. Auch das Rahmenprogramm hat viel zu bieten: Kleine Gäste machen beim Figurentheater große Augen und anschließend schwingen alle zusammen bei sommerlicher Live-Musik das Tanzbein.

- 🕒 1. und 2. September 2018, jeweils 10 – 18 Uhr
- 🕒 Figurentheater: jeweils 11 und 15 Uhr
- 📍 Goldener Reiter, Neustädter Markt 14, 01097 Dresden
- ➔ [www.keramikmarkt-dresden.de](http://www.keramikmarkt-dresden.de)

### Messe „Bauen Kaufen Wohnen“



Sie haben Fragen zum Thema Eigenheim? Sie wissen nicht, ob Sie kaufen oder bauen sollen? Dann ab zur Baumesse „Bauen Kaufen Wohnen“. Egal ob es um Immobilienerwerb und Finanzierung, Neubau und Umbau, Renovieren, oder Wohnen und Einrichten geht, auf dieser Bau- und Immobilienmesse werden Sie zu allen brennenden Fragen beraten.

- 🕒 8. und 9. September 2018, Sa 10 – 18 Uhr / So 10 – 17 Uhr
- 📍 MESSE DRESDEN, Messering 6, 01067 Dresden
- ➔ [www.messe-bkw.de](http://www.messe-bkw.de)



### Wohnmesse room+style

Vielfältige Inspiration für Wohnen, Kunst und Dekoration finden Sie bei der Lifestyle-Messe. Ob Sie nur neue Lampen suchen oder Ihr ganzes Heim neu einrichten möchten, hier gibt es Anregungen für jeden Ihrer Wünsche. Begleitet wird das Ganze von der Modemesse fashion+style, die in täglich stattfindenden Fashion Shows aktuelle Mode und Accessoires zeigt.

- 🕒 4. bis 6. Januar 2019, Fr 15 – 22 Uhr / Sa 11 – 21 Uhr / So 11 – 19 Uhr
- 📍 MESSE DRESDEN, Messering 6, 01067 Dresden
- ➔ [www.room-style-messe.de](http://www.room-style-messe.de)



# Zuhause ist einfach.



[wir-versichern-sachsen.de](http://wir-versichern-sachsen.de)

Wenn Sicherheit für Einkommen, Haus und Wohnung ganz selbstverständlich zum guten Wohnklima gehört.

Fragen Sie uns.  
[www.s-mobil.info](http://www.s-mobil.info)

**SV** Sparkassen  
Versicherung  
Sachsen

ANZEIGE

## VON ANFANG AN:

### Schutz nicht nur für die eigenen vier Wände

Angehende Immobilienbesitzer müssen sich rechtzeitig um den nötigen Versicherungsschutz für die eigenen vier Wände kümmern. Zum sicheren Eigentum gehört aber auch unbedingt der Schutz des Einkommens. Deswegen ist die Absicherung der Arbeitskraft des Hauptverdieners unverzichtbar. Denn fällt das Einkommen zeitweise oder sogar dauerhaft wegen Krankheit oder nach einem Unfall weg, ist die gesamte Finanzierung gefährdet.

Das Risiko, aus gesundheitlichen Gründen seinen Beruf nicht mehr ausüben zu können, wird oft unterschätzt. Die häufigsten Gründe sind Wirbelsäulen- und Gelenkschäden, Herz- und Kreislauferkrankungen, Tumore, Allergien sowie psychische Störungen. Gesetzlich Rentenversicherte, die nach 1961 geboren wurden, haben nur dann Anspruch auf eine Erwerbsmin-

derungsrente, wenn sie gar keiner Arbeit mehr nachgehen können. Die berufliche Qualifikation und bisherige Tätigkeit spielen dabei keine Rolle. Die volle Rente bekommt nur, wer weniger als drei Stunden am Tag arbeiten kann. Wer zu sechs oder mehr Stunden Arbeit in der Lage ist, erhält keine gesetzliche Rente – bei drei bis sechs Stunden gibt es die Hälfte.

Selbst die volle Erwerbsminderungsrente beträgt nur einen Bruchteil des bisherigen Nettogehalts, nämlich oft weniger als die Hälfte davon. Die Lücke zum bisherigen Verdienst müssen Arbeitnehmer selbst füllen. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten, zu denen Sie die Experten der Sparkassen-Versicherung Sachsen gern in Ihrer Sparkasse oder S-Mobil-Agentur individuell beraten.

→ [wir-versichern-sachsen.de](http://wir-versichern-sachsen.de)



Foto: asisi

# **GEHEIMTIPPS FÜR IHR WOCHENENDE IN DRESDEN**

**Rundumblick, Rückblick, Ausblick –  
Kunst und Kultur soweit das Auge reicht**

TEXT: HANNAH SCHÄDLICH

# 1 Panometer Dresden

Das Panometer Dresden mit den 27 Meter hohen Rundbildern des Künstlers Yadegar Asisi gilt als Geheimtipp unter den Dresdner Museen. In einem 360°-Panorama können Sie sich auf eine außergewöhnliche Zeitreise in die Geschichte der Stadt begeben. Noch bis zum 6. Januar 2019 wird die Glanzzeit der barocken Stadt zwischen 1695 und 1760 präsentiert. Nach einer kurzen Umbauphase im Januar 2019 zeigt die Ausstellung „DRESDEN 1945“ ein ganz anderes Bild der Stadt – nämlich das unmittelbar nach den Bombardements im Zweiten Weltkrieg.

- 🕒 Mo – Fr: 10 – 17 Uhr, Sa/So/Feiertage: 10 – 18 Uhr  
Öffentliche Führungen: täglich 11 und 14 Uhr
- € 11,50 €, für Führungen zzgl. 3,- € p. P.
- 📍 Panometer Dresden, Gasanstaltstraße 8b,  
01237 Dresden
- [www.panometer.de/dresden](http://www.panometer.de/dresden)



# 2 Blaues Wunder und Dresdner Dorfkerne

Das 1893 erbaute Blaue Wunder mit dem offiziellen Namen „Loschwitzer Brücke“ verbindet die Stadtteile Blasewitz und Loschwitz im Dresdner Osten. Nach ihrer Erbauung galt die Brücke als technisches Meisterwerk und ist noch heute ein bei Fotografen und Touristen gleichermaßen beliebtes Fotomotiv. Von hier aus bietet sich ein Spaziergang durch den Stadtteil Loschwitz an,

der mit seinen verwinkelten Gassen und male-  
rischen Höfen eher an ein verträumtes Dorf als  
an eine Großstadt erinnert und durch die an-  
sässigen Galerien und Ateliers vor allem Kunst-  
begeisterten viel zu entdecken bietet. Solche his-  
torischen Dorfkerne gibt es in vielen Dresdner  
Stadtteilen. Wer sich für Fachwerkhäuser und  
Gründerzeitarchitektur interessiert, sollte sich  
hier unbedingt auf Spurensuche begeben.

- 📍 Loschwitzer Brücke, 01326 Dresden
- [www.dresden.de](http://www.dresden.de)



# 3 Kunsthofpassage in der Äußeren Neustadt

Aus fünf Höfen besteht die Kunsthofpassage in  
der Dresdner Neustadt. Fantasievoll eingerichte-  
te Geschäfte bieten verschiedenste kunsthand-  
werklich gefertigte Produkte an. Doch nicht nur  
die Gastronomie und die kleinen Läden locken  
Interessierte, auch die Fassadengestaltung ist ein  
Besuch wert. Ob Tiere und Fabelwesen oder  
Farbreflexionen und kosmische Elemente – es  
gibt in jedem Hof etwas zu entdecken.

- 📍 Kunsthofpassage Dresden,  
Görlitzer Straße 21-25, 01099 Dresden
- [www.kunsthof-dresden.de](http://www.kunsthof-dresden.de)

# MEGATRENDS IN DER STADTENTWICKLUNG

Die Schwarmstadt Dresden wird immer dynamischer

TEXT: HANNAH SCHÄDLICH







# 2017 ist Dresden um fast 10.000 Einwohner gewachsen

Dresden wächst. Hohe Geburtenraten und die steigende Lebenserwartung sowie kontinuierlicher Zuzug aus dem gesamten Bundesgebiet lassen die Bevölkerungszahl wachsen. Vor allem junge Menschen zieht es in die sächsische Landeshauptstadt. Die Auszeichnung der TU Dresden als erste ostdeutsche Elite-Universität und die Ansiedlung großer Firmen wie Bosch versprechen sehr gute Bildungs- und Berufschancen. Auch Best Ager – die Generation 50plus – kommen zurück, um die Annehmlichkeiten der Stadt genießen zu können. So zieht es Menschen aus verschiedensten Bevölkerungsgruppen in die großen Städte, wodurch diese zu sogenannten Schwarmstädten werden. Dieser Zuzug wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus, erklärt Christian Lehmann, Neubauspezialist im Immobiliencenter Dresden.

Etwa 2.000 Wohneinheiten müssen jedes Jahr zusätzlich bereitgestellt werden und Bauland ist knapp in der Großstadt. Das stellt vor allem Familien, die sich nach wie vor ein Eigenheim wünschen, vor Herausforderungen. Eigentumswohnungen mit drei bis vier Räumen werden deshalb vermehrt zur Alternative für das Einfamilienhaus. Die Anforderungen an Wohneigentum verändern sich. Die Makler der Sparkasse Dresden sagen: „Smart Home und

E-Mobilität spielen eine immer wichtigere Rolle. Selbstverständlich werden weiterhin Stellplätze zum Eigentum nachgefragt, jedoch ist vielen Käufern eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz immer wichtiger. Auch die Optionen für Starkstromanschlüsse und Ladestecker am Eigenheim werden bei Neubauprojekten mehr und mehr nachgefragt.“

**Dynamische Stadtviertel locken Interessenten**  
Stadtteile wie Blasewitz, Tolkewitz und Striesen waren schon immer beliebt, besonders die Best Ager fühlen sich dort sehr wohl. Gleichzeitig zählen sie aber auch zu den teuersten Vierteln. Deshalb suchen vor allem junge Leute inzwischen Alternativen. Diese finden sie in Pieschen und Löbtau-Süd, wo Altbausubstanz, aber auch spannende Neubauprojekte zu vergleichsweise niedrigen Preisen geboten werden, erklären die Neubauspezialisten von der Ostsächsischen Sparkasse Dresden. Durch Sanierungsprojekte aus den Neunzigerjahren entwickeln sich diese Gebiete zu dynamischen, hippen Stadtvierteln. Geschäfte siedeln sich an, Cafés öffnen ihre Türen, zahlreiche Kindergärten und Schulen ermöglichen eine wohnungsnaher Unterbringung der Kinder und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bringt die Anwohner schnell in die Innenstadt, aber auch zu allen interessanten Naherholungsgebieten.

Christian Lehmann, Neubauspezialist der Ostsächsischen Sparkasse Dresden fasst die Entwicklung zusammen:

„Die Nachfrage nach Wohneigentum im innerstädtischen Wohngebiet ist ungebrochen hoch. Neben den historisch niedrigen Finanzierungszinsen ist ein Grund hierfür die Tatsache, dass die Vermögenswelle nun, über 20 Jahre nach der Wende, im neuen Bundesgebiet angekommen ist. Das bedeutet, dass Eltern ihre Kinder bei der Erfüllung ihres Immobilienwunsches mehr unterstützen. Ein weiterer Grund hierfür ist die Verstädterung. Zog man früher auf das Land hinaus, drängen jetzt wieder mehr Menschen in die Stadt hinein.“

## Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Stadtplanung

Dresden wächst nicht nur, es altert auch. Doch die älteren Generationen haben andere Ansprüche an den Wohnmarkt als junge Leute. Das zeigt sich unter anderem an der Verteilung der Altersschichten in den verschiedenen Stadtteilen. In den Szenevierteln Äußere Neustadt und Leipzi-



Foto: fotolia/pololia

ger Vorstadt ist der Anteil der über 65-jährigen beispielsweise verschwindend gering. In Johannstadt hingegen, wo sich auch diverse Einrichtungen für altersgerechtes und betreutes Wohnen finden, leben mit 43 Prozent die meisten älteren Menschen.

Betreutes Wohnen wird künftig verstärkt Thema sein. Deshalb müssen Neubauten nicht nur bezahlbar bleiben, sondern vor allem auch eines sein: barrierefrei. Experten und Investoren erkennen hier großes Potential für die Entwicklung spezieller altersgerechter Wohnobjekte. In den neuen Seniorenresidenzen werden in zentraler Lage ganzheitliche Angebote für die alltägliche Betreuung, aber auch für Veranstaltungen und Ausflüge angestrebt.

#### Steigende Nachfrage für Kapitalanlagen

Die sächsische Landeshauptstadt, die nicht nur am Arbeitsmarkt, sondern auch in den Bereichen Kultur und Freizeit viel zu bieten hat und bezüglich der Kaufpreise noch immer unter vergleichbaren westdeutschen Städten liegt,



Foto: Sylvio Dittrich

wird auch für Investoren interessanter. Denn aufgrund niedriger Kaufpreise auch im Neubaubereich in Relation zu erzielbaren Mieten ergeben sich für regionale, aber auch überregionale Investoren attraktive Renditen. Ob klassischer Wohnungs- und Bürobau, Studentenapartments oder Seniorenresidenzen – in Dresden gibt es viele spannende Neubauprojekte. Und die Kapitalanleger werden anspruchsvoller. Sie wünschen sich vermehrt ein Rundum-sorglos-Paket, das sie im Immobilienprozess von A bis Z begleitet. Dieses finden sie bei der Sparkasse. Ob es um Abwicklungen beim Notar, die Gebäudeverwaltung oder die Finanzierung geht, hier erhalten Kunden zu jeder Frage die nötige Beratung und Unterstützung.

**Skyline mal anders:**  
Von der Neustadt aus genießt man einen fantastischen Blick auf das Altstadtpanorama.



## Energiekosten senken mit Sonnenkraft.

### ENSO.Gebäude.Solar

Sie möchten Ihren eigenen Strom unabhängig und umweltfreundlich aus Sonnenenergie erzeugen? Mit ENSO.Gebäude.Solar rückt Ihre individuelle Photovoltaikanlage in greifbare Nähe:

- Planung und Bestellung einfach online
- ENSO berät Sie fachkundig
- Installation durch kompetente Fachbetriebe vor Ort
- lukrative Pachtvariante möglich
- auf Wunsch auch mit Solarstromspeicher

Sie möchten mehr erfahren? Wir beraten Sie gern persönlich:  
Telefon: 0351 468-3887 · [www.enso.de/solar](http://www.enso.de/solar)

Photovoltaikanlage –  
jetzt auch zum Pachten!



Einfach. Naheliegend.

Wir bauen Ihr Zuhause.



WEIDNERS STADTVILLEN, OBERLOSCHWITZ

# WOHNEIGENTUM FÜR DRESDEN LIEBHABER.

In den 27 Jahren ihres Bestehens hat die Baywobau Dresden, mit über 3.000 Wohnungen, erheblichen Anteil am Wiederaufbau des Dresdner Neumarkts, bei der Sanierung von Denkmälern und beim Neubau von Wohnbauten im gesamten Stadtgebiet. Zeitzeugnisse wie die Kronenapotheke, das Wohnhaus Nürnberger Straße 34 und vor allem das Lahmann Sanatorium sind Beispiele ihres Engagements. Der 2016 fertiggestellte Dr. Lahmann Park reiht sich in die schönsten Wohngebiete Deutschlands ein. 2017 wurde er mit dem silbernen „FIABCI Prix d'Excellence Germany“ Award ausgezeichnet.

## UNSERE BAUVORHABEN 2018



SCHILLINGS DUETT, DD-LÖBTAU/SÜD



CAMPUS LIVING, DD-PLAUE



QUARTIER VII/1, SCHLOSSSTR. – NEUMARKT

Mit unseren aktuellen Bauvorhaben in Oberloschwitz, Löbtau/Süd, Plauen und dem Quartier VII/1 am Neumarkt entstehen moderne Wohnquartiere in energieeffizienter Bauweise und einer hohen Ausstattungsqualität. Besonderen Wert wird bei den kommenden Projekten auch weiterhin auf die Gestaltung und Begrünung der Außenanlagen und auf ein altersgerechtes Wohnen gelegt. Abgestimmte Licht- und Farbkonzepte setzen Impulse für individuelle Grundrisslösungen. **Gerade für Dresdner wollen wir persönliche Wünsche zum eigenen Wohnraum erfüllen.**

[verkauf.dresden@baywobau.de](mailto:verkauf.dresden@baywobau.de) ☎ 0351/87603-14

**Baywobau<sup>®</sup> Dresden**



Marktbarometer

# IMMOBILIENMARKT

LAGEN, PREISE, RENDITEN – DER DRESDNER IMMOBILIENMARKT IM ÜBERBLICK



2018

Der  
unabhängige  
Immobilien  
Richtwert

iib dr. hettenbach  
institut

# SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT

## Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

### LAGE

Der Wohnmarktbericht wird vom iib Dr. Hettenbach Institut (iib-Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden für jedes Wohnquartier sogenannte **Preislagen** ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:

1. die Immobilienpreise (siehe „Datenanalyse“),
2. die Arbeitslosenquote,
3. das Einkommen der Anwohner,
4. der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahrsklassen).

Die Preislagen gehen mit **30 Prozent** in die Gesamtwertung ein.

Danach prüft das iib-Institut jede Preislage nach einem umfangreichen **Kriterienkatalog**. Dieser berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Das Ergebnis macht **70 Prozent** der Gesamtwertung aus.

### DATENANALYSE

Das iib-Institut erfasst täglich die Preise von rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Internetportalen. Die Werte werden so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen. Eine Preisspanne wird ab sieben Objekten angegeben, Ausreißer nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Als Orientierung ist bei den Preisspannen der Durchschnittspreis der Gesamtstadt angegeben.

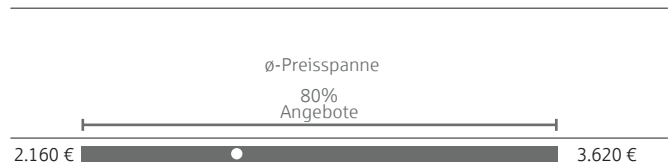
Der gewichtete Mittelwert oder Durchschnittspreis bietet Käufern und Verkäufern, Mietern und Vermietern eine gute Orientierung: Die eine Hälfte der Immobilien in der jeweiligen Lage beziehungsweise Kategorie ist billiger, die andere Hälfte teurer.

Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate der vergangenen 24 Monate.

Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite, also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



Auszug aus [www.wohnlagenkarte.de](http://www.wohnlagenkarte.de) | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenstreetMap contributors/Lizenz: ODbL



Der weiße Punkt im Balken stellt den **gewichteten Mittelpunkt** dar. In der Statistik wird hier vom „Median“ oder auch dem „Zentralwert“ gesprochen, der Stelle an der ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt wird (50% aller Datensätze liegen über und 50% liegen unter dem Median).

In der Spanne sind **80% aller Angebote** zu finden; hier liegt somit der überwiegende Anteil des Marktes. Die jeweils günstigsten und teuersten 10% aller Angebote wurden abgeschnitten um Verfälschungen zu vermeiden.

### Wohnlagen

- top Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

### Linien

- Ortsteilgrenzen
- Bahnlinien

### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

### QUELLEN

Alle Karten, Tabellen und Grafiken stammen vom iib Dr. Hettenbach Institut, Stand 01.04.2018.

# DER IIB IMMOBILIEN-RICHTWERT

... die Schwacke-Liste für Immobilien

## GRUNDSÄTZLICH GILT:

**Preis und Wert sind nicht identisch. In dynamisch wachsenden Märkten werden oft Preise über dem Wert bezahlt.**

Mit dem Wohnmarktbericht wird der vorläufige Marktwert (ohne Orts- und Objektbesichtigung, ohne Grundbucheinsicht) bestimmt. Es ist vereinfacht ausgedrückt der Durchschnittspreis, wie er beispielsweise von Banken bei der Beleihung genutzt wird. Der Verkaufspreis kann je nach Angebot und Nachfrage (Markt) davon abweichen.

Grundsätzlich sind die Verfahren zur Wertermittlung in Deutschland mit Gesetzen und Richtlinien normiert. Das Problem liegt in der Verfügbarkeit und Aktualität der dazu notwendigen Eingabedaten, die zunächst auf Kaufpreisen und Abschlussdaten basieren sollen.

Diese Kaufpreisdaten sollen von den sogenannten Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden anhand der notariellen Kaufverträge ermittelt werden. In der Praxis zeigt sich zum einen, dass dies in vielen Gemeinden aufgrund knapper Ressourcen nur noch sehr rudimentär, partiell und/oder mit einem starken Zeitversatz möglich ist.

Da zum zweiten auch noch starke räumliche Disparitäten entstehen (Ballungsräume entwickeln sich zu Preis Hotspots und periphere Räume zu Preis Coldplaces) fehlen den Normverfahren und den Gutachtern oftmals valide Marktdaten.

Eine 2016 im Bundesanzeiger veröffentlichte Studie hat zum Beispiel gezeigt, dass Marktwertgutachten deshalb bis zu plus/minus 20-30 % vom erzielten Kaufpreis abweichen. Solche Abweichungen sind für die Marktakteure natürlich wenig zufriedenstellend. Das iib Institut hat aus diesem Grund bereits vor 20 Jahren begonnen entsprechende Datengrundlagen zu schaffen.

In diesem Zusammenhang entstand auch die iib **Wohnlagenkarte** für Deutschland, die aktuell im Markt die einzige

- **wissenschaftlich qualifizierte**
- **deutschlandweit einheitliche**
- **und flächendeckende**

Methode darstellt, die als Zeitreihe bis ins Jahr 1999 zurückgeführt werden kann und seit vielen Jahren sowohl in der Fachwelt (zum Beispiel Immobilienzeitung) als auch in der Verbraucherwelt (Wirtschaftsmagazin Capital) etabliert ist.

Dieser Schritt war besonders wichtig, da nach dem Prinzip „Lage, Lage, Lage“ in der Immobilienwirtschaft einfache statistische Verfahren nicht geeignet sind und durch geostatistische Verfahren ersetzt werden müssen.

Analog der Schwacke-Liste haben wir den iib Immobilien-Richtwert ermittelt.

Er kombiniert die normierten, gesetzlichen Verfahren mit einer geostatistischen Methode und liefert letztlich einen verlässlichen, sogenannten stichtagsbezogenen, qualifiziert geschätzten, vorläufigen und marktangepassten Durchschnittswert.

Der Wert einer Immobilie wird objektweise wie folgt berechnet:

Ein- und Zweifamilienhäuser: Sachwertverfahren  
 Mehrfamilienhäuser: Ertragswertverfahren\*  
 Wohnungen: Vergleichswertverfahren\*

**Ein Gutachten ersetzt der Richtwert nicht**, da z.B. keine Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht vorgenommen wird.

Der iib Immobilien-Richtwert entspricht stichtagsbezogen dem marktangepassten und qualifiziert geschätzten Marktwert. Die tagesaktuelle Marktanpassung erfolgt dabei nach einer vom iib Institut entwickelten Methode, die auf tagesaktuellen und historischen, normierten Angebotsanalysen beruht.

## ZUSATZINFOS

Mit der iib Immobilien-Richtwert Methode können auch bestehende Angebote überprüft werden. Wir haben dazu ein Ampelsystem (rot / gelb / grün) entwickelt.

Angebote mit Abweichungen +/- 10 % liegen im grünen Bereich  
 Angebote mit Abweichungen +/- 20 % liegen im gelben Bereich  
 Angebote mit Abweichungen >= 30 % liegen im roten Bereich

iib Referenzobjekte

Finden Sie z.B. in unseren Marktberichten mit dem iib Richtwert-Siegel. Für eine ausgewählte Region wird die Größe von Immobilienobjekten vereinheitlicht und damit ein direkter Vergleich untereinander möglich.

Mit dem Richtwert kann für lokal-, regional-, landes- und/oder bundestypisch standardisierte Objekte ein Marktwert geschätzt werden. Direkte Vergleiche und eine Überprüfung anhand vieler amtlicher Grundstücksmarktberichte schaffen somit Sicherheit und Transparenz.





Ein Haus für die Zukunft!



**K&R**

MASSIVHAUS

Nürnberger Straße 47  
01187 Dresden  
0351 4115035

[www.kr-massivhaus.de](http://www.kr-massivhaus.de)

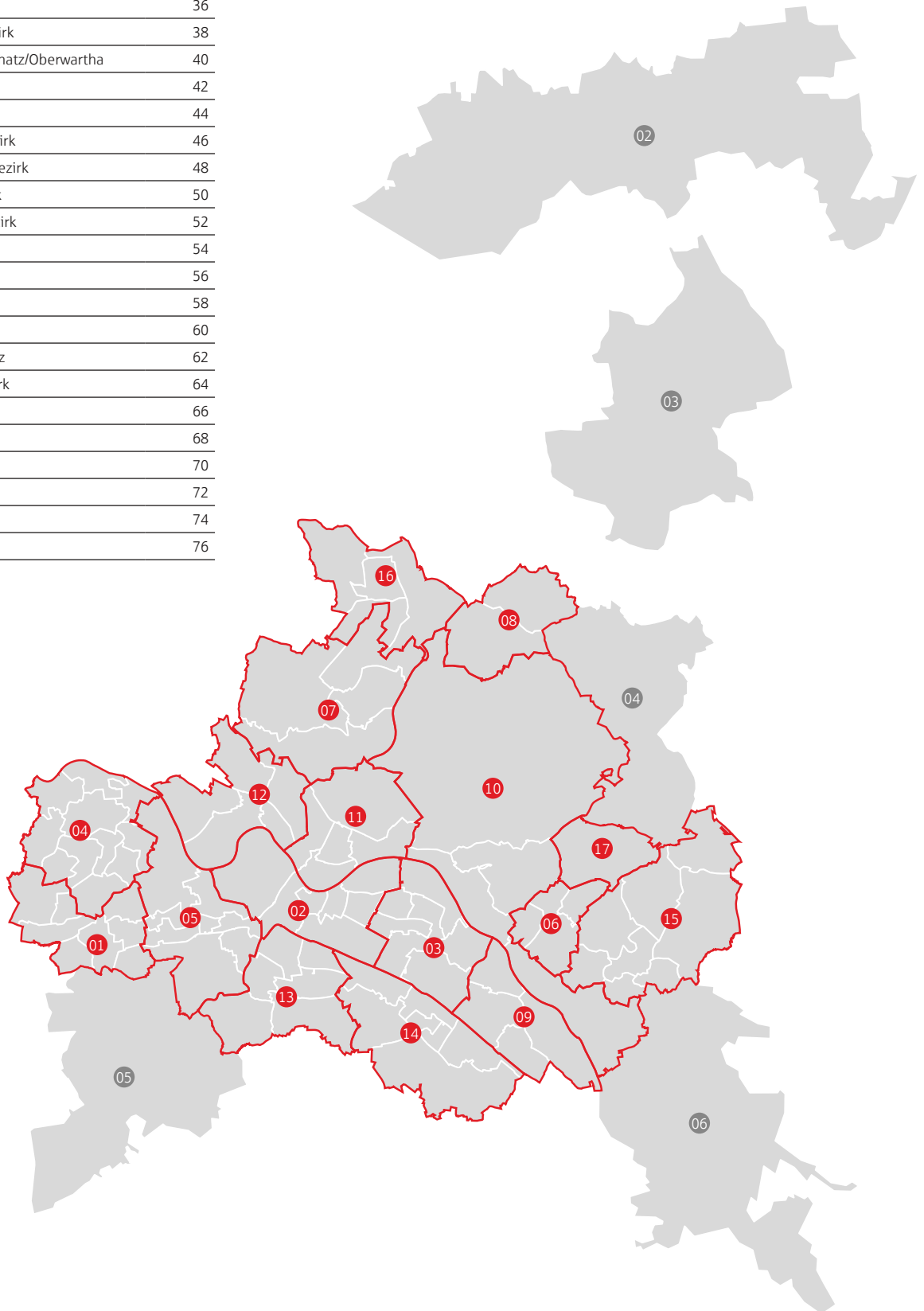
- individuelle Projektplanung mit Architekten
- Entwicklung intelligenter Nutzungskonzepte
- Energetische Beratung
- Regionale Handwerker





## STADT DRESDEN GEBIETE

Stadtteile	Seite
Dresden	25
01 Altfranken/Gompitz	34
02 Altstadt	36
03 Blasewitz, Stadtbezirk	38
04 Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha	40
05 Cotta, Stadtbezirk	42
06 Gönnsdorf/Pappritz	44
07 Klotzsche, Stadtbezirk	46
08 Langebrück, Stadtbezirk	48
09 Leuben, Stadtbezirk	50
10 Loschwitz, Stadtbezirk	52
11 Neustadt	54
12 Pieschen	56
13 Plauen, Stadtbezirk	58
14 Prohlis, Stadtbezirk	60
15 Schönfeld/Schullwitz	62
16 Weixdorf, Stadtbezirk	64
17 Weißig, Stadtbezirk	66
02 Hoyerswerda	68
03 Kamenz	70
04 Radeberg	72
05 Freital	74
06 Pirna	76



## HÄUSER (KAUF) – ANGEBOT

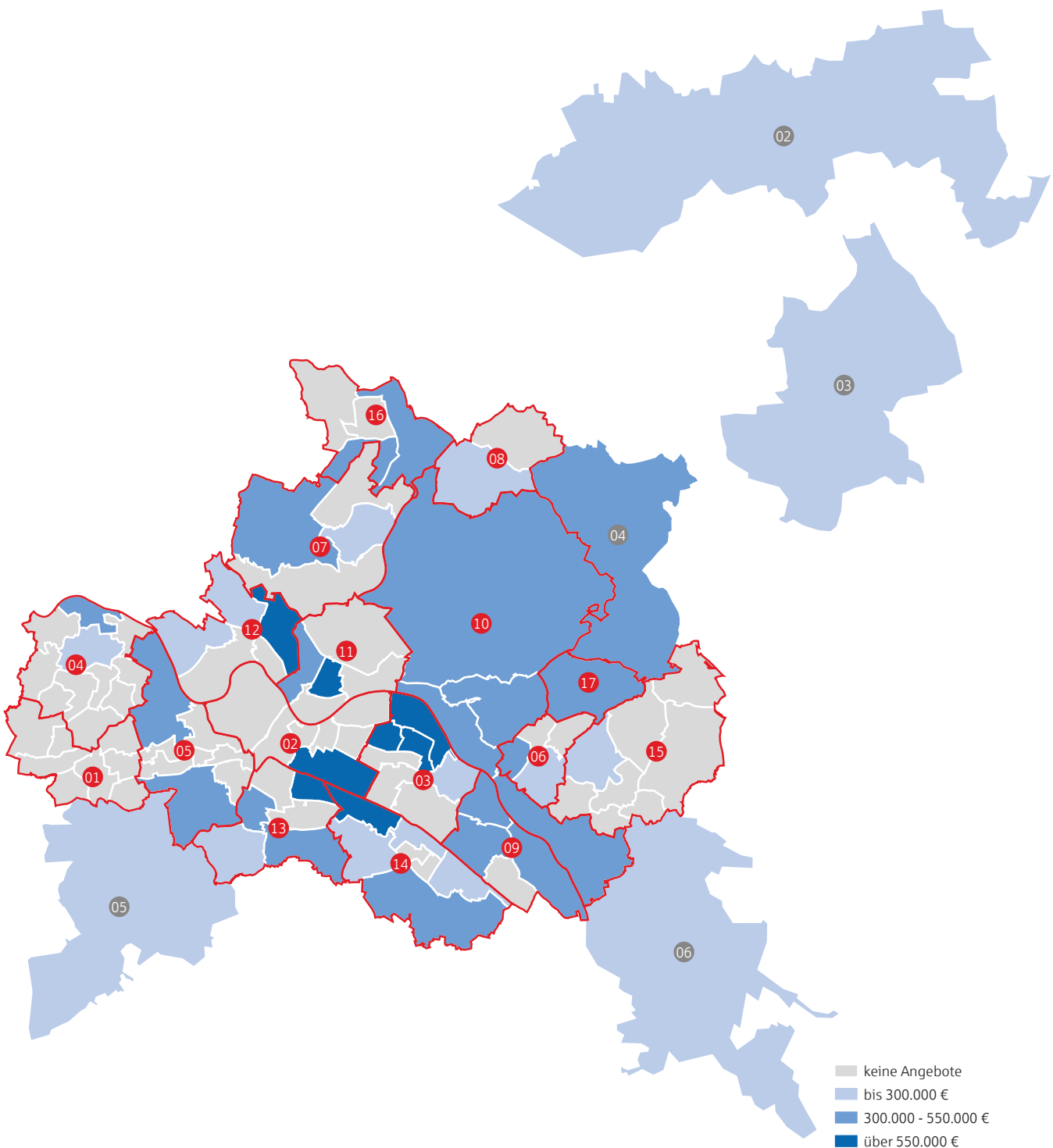
In den vergangenen 24 Monaten wurden im Marktgebiet der Ostsächsischen Sparkasse Dresden rund 2.500 Bestandshäuser zum Kauf angeboten. Der gewichtete Durchschnittspreis lag zuletzt mit 2.560 Euro pro Quadratmeter um 4,7 Prozent höher als im Vergleichszeitraum. Die Karte zeigt die Preisspannen in den Städten/Gemeinden im Marktgebiet.

**2.560 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittspreis

**+4,7 %**

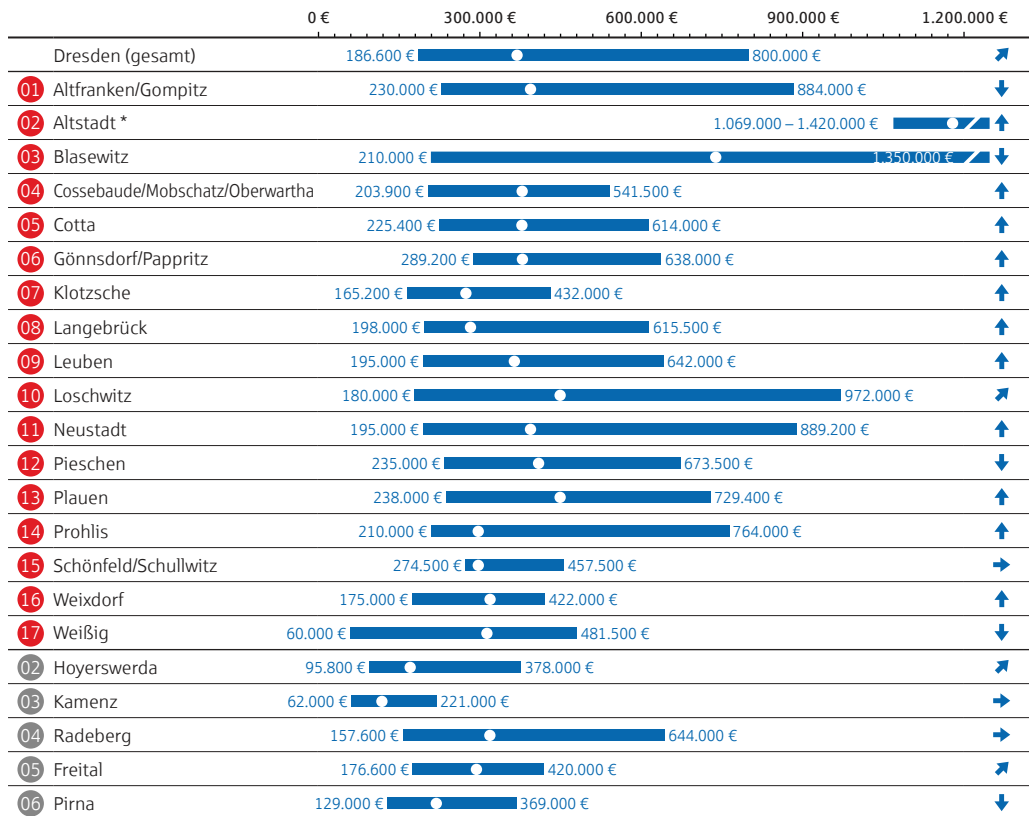
Veränderung zum Marktbericht 2017



Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand: 01.04.2018

# Angebotsmarkt

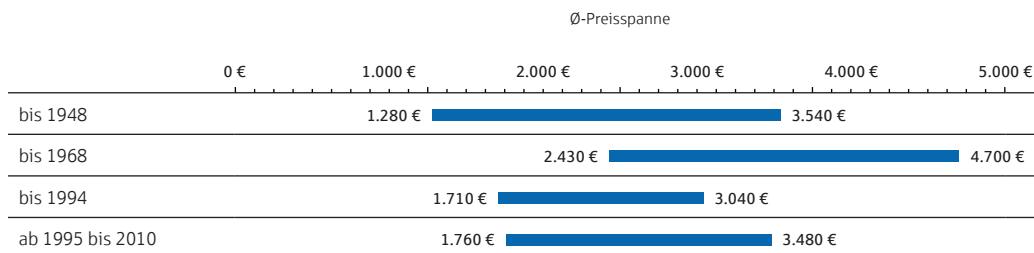
## Angebots-Kaufpreise nach Gebieten, in absoluten Preisen



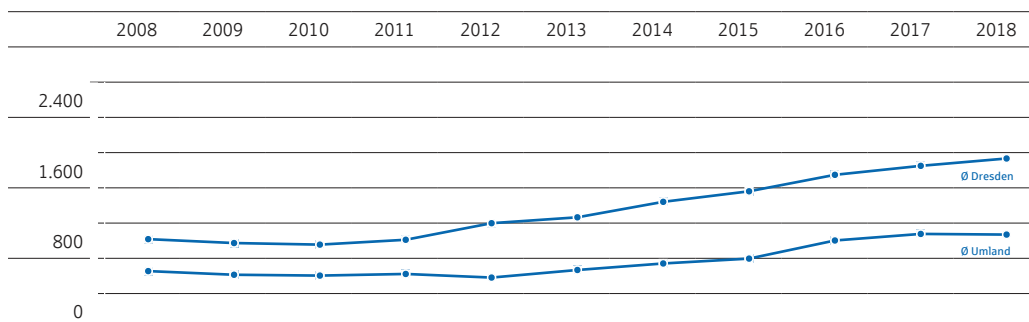
## Angebots-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in €/m²

Haustyp	Höchstpreis	Preisspanne	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/ Grundstücksfläche	Anzahl	Tendenz
Einfamilienhaus	5.500.000 €	198.100 - 995.000 €	425.000 €	160 / 770 m²	762	↗
Doppelhaushälfte	800.000 €	158.400 - 479.500 €	295.000 €	130 / 400 m²	206	↗
Reihenhaus	695.000 €	183.000 - 385.000 €	290.000 €	120 / 220 m²	186	↗
Zweifamilienhaus	995.000 €	225.900 - 710.000 €	395.000 €	230 / 840 m²	35	→

## Angebots-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m²



## Angebots-Kaufpreise im Zeitverlauf, in €/m²



\* Hinweis: Im Auswertungszeitraum gab es in der Altstadt wenige aber sehr teure Angebote

Die Tendenz ergibt sich aus dem Vergleich der Werte für die vergangenen 12 Monate gegenüber den Werten für die vergangenen 24 Monate.

- ↗ > 5 Prozent
- ↘ 2 bis 5 Prozent
- -2 bis 2 Prozent
- ↖ -5 bis -2 Prozent
- ↓ < -5 Prozent

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand: 01.04.2018

## WOHNUNGEN (KAUF) – ANGEBOT

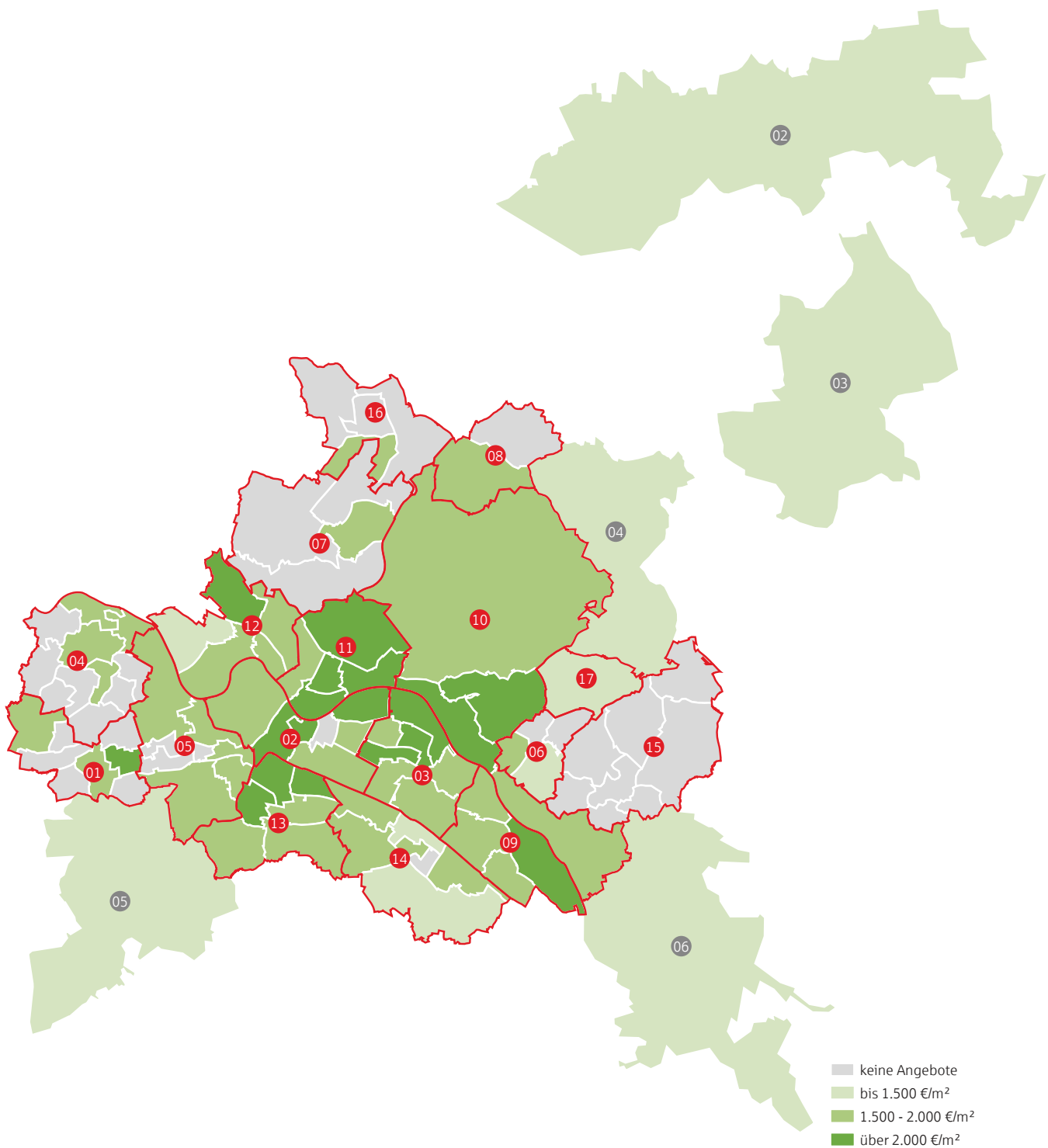
In den vergangenen 24 Monaten wurden in Dresden und Umland etwa 18.700 Bestandswohnungen zum Kauf angeboten. Der gewichtete Durchschnittspreis lag zuletzt mit 1.860 Euro pro Quadratmeter um 7,9 Prozent höher als im Vergleichszeitraum. Die Karte zeigt die Preisspannen in den Städten/Gemeinden.

**1.860 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittspreis

**+7,9 %**

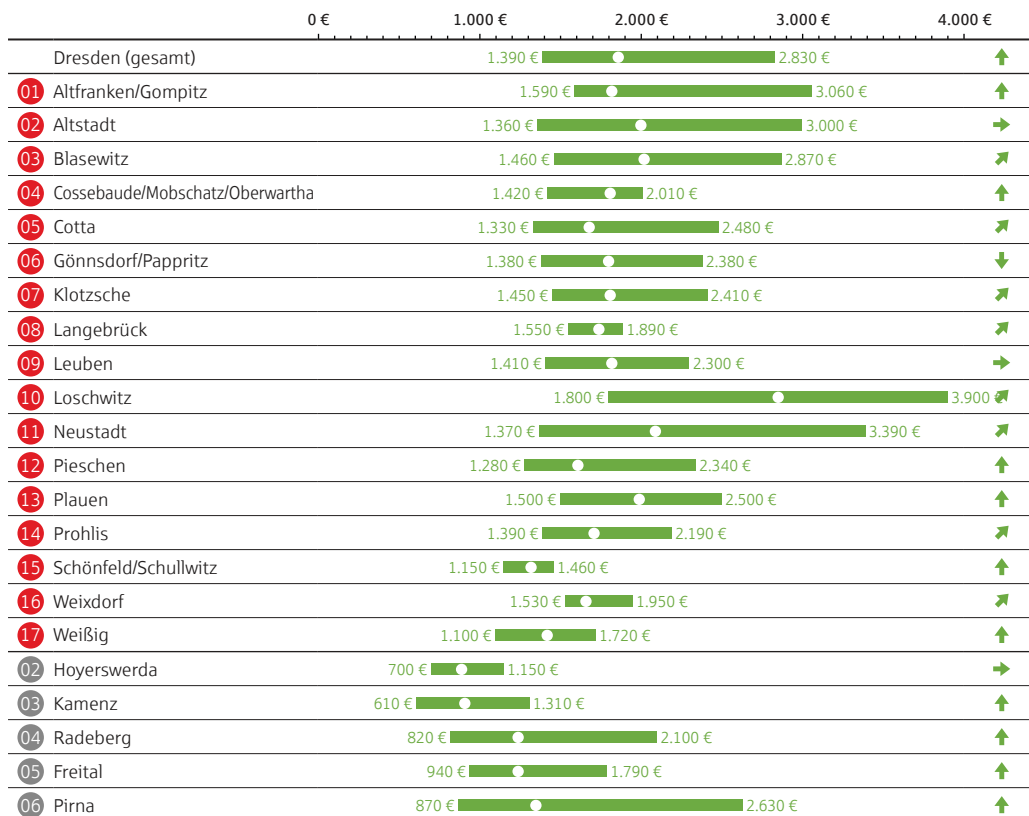
Veränderung zum Marktbericht 2017



Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand: 01.04.2018

## Angebotsmarkt

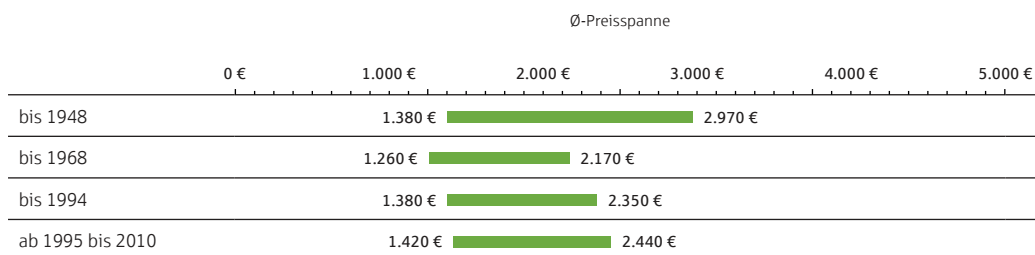
### Angebots-Kaufpreise nach Gebieten, in €/m<sup>2</sup>



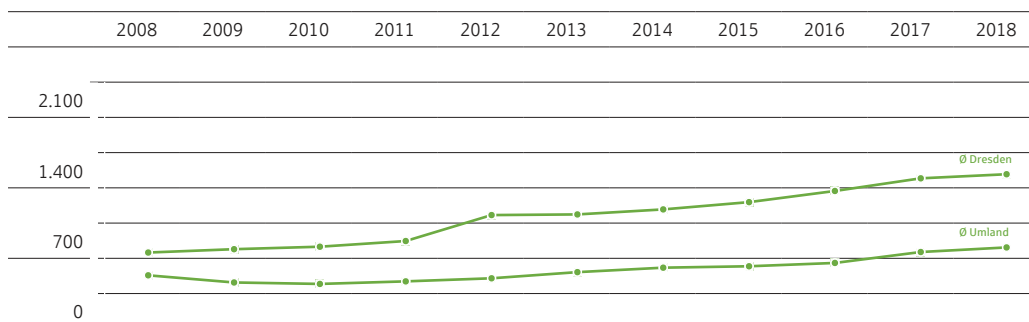
### Angebots-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>

Zimmerklasse	Höchstpreis	Preisspanne	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	Tendenz
1-1,5 Zimmer	4.300 €	1.300 - 2.200 €	1.600 €	40 m <sup>2</sup>	1922	↑
2-2,5 Zimmer	7.100 €	1.400 - 2.300 €	1.800 €	60 m <sup>2</sup>	8399	↗
3-3,5 Zimmer	8.400 €	1.500 - 2.900 €	2.000 €	80 m <sup>2</sup>	5006	↑
4 & mehr Zimmer	8.800 €	1.600 - 3.700 €	2.400 €	110 m <sup>2</sup>	2543	↗

### Angebots-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>



### Angebots-Kaufpreise im Zeitverlauf, in €/m<sup>2</sup>



Die Tendenz ergibt sich aus dem Vergleich der Werte für die vergangenen 12 Monate gegenüber den Werten für die vergangenen 24 Monate.

- ↑ > 5 Prozent
- ↗ 2 bis 5 Prozent
- -2 bis 2 Prozent
- ↘ -5 bis -2 Prozent
- ↓ < -5 Prozent

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand: 01.04.2018

## WOHNUNGEN (MIETE) – ANGEBOT

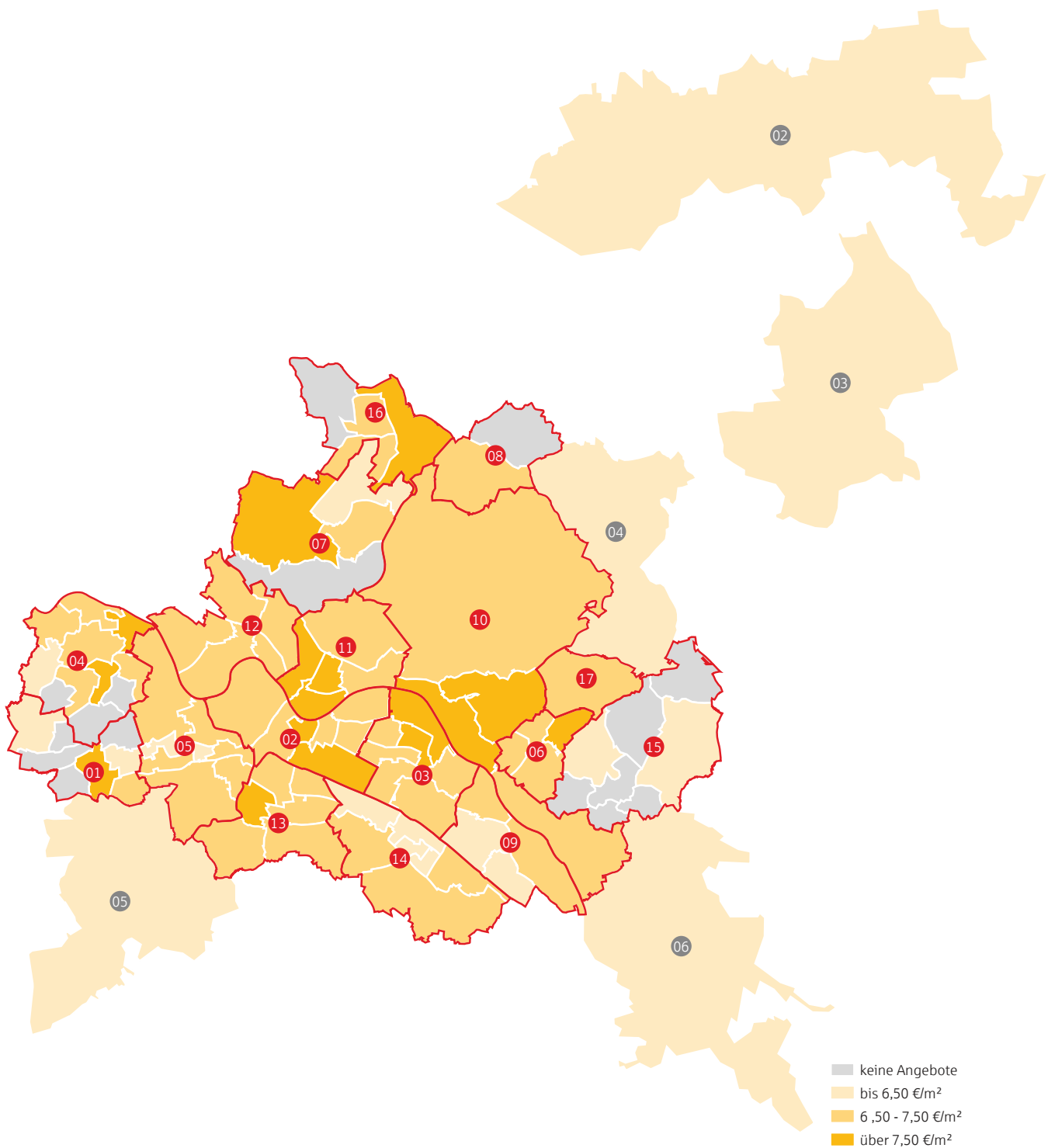
In den vergangenen 24 Monaten wurden im Marktgebiet der Ostsächsischen Sparkasse Dresden rund 121.000 Bestandswohnungen zur Miete angeboten. Der gewichtete Durchschnittspreis lag zuletzt mit 7,20 Euro pro Quadratmeter um 2,9 Prozent höher als im Vergleichszeitraum. Die Karte zeigt die Preisspannen in den Städten/Gemeinden.

**7,20 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**+2,9 %**

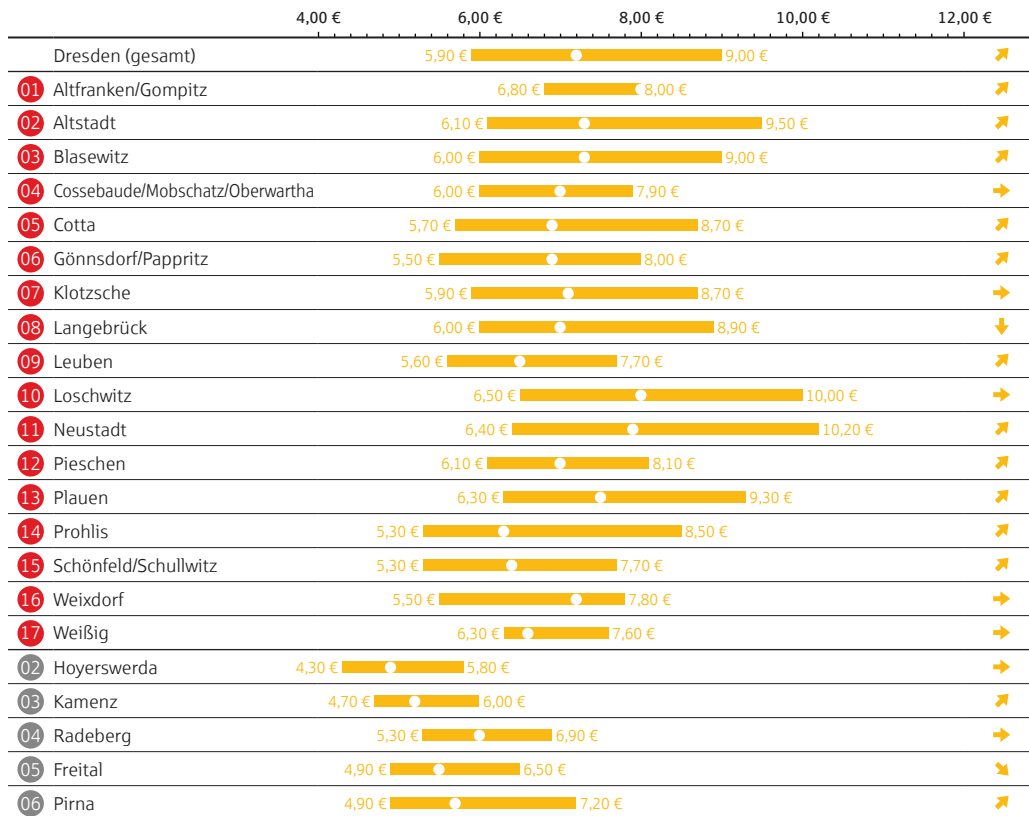
Veränderung zum Marktbericht 2017



Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand: 01.04.2018

## Angebotsmarkt

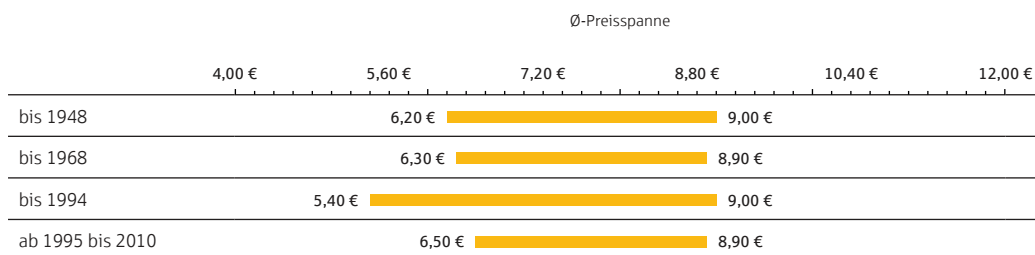
### Angebots-Mietpreise nach Gebieten, in €/m<sup>2</sup> p.m.



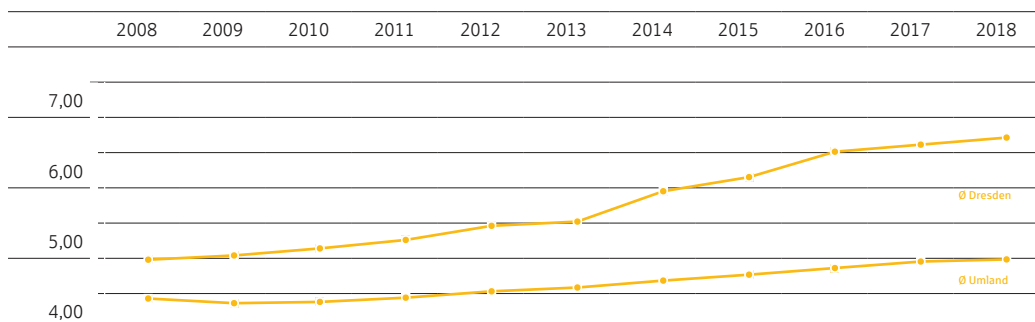
### Angebots-Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup> p.m.

Zimmerklasse	Höchstpreis	Preisspanne	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	Tendenz
1-1,5 Zimmer	23,60 €	6,20 - 11,00 €	7,80 €	30 m <sup>2</sup>	19341	↗
2-2,5 Zimmer	39,20 €	6,10 - 8,60 €	7,10 €	50 m <sup>2</sup>	50191	↗
3-3,5 Zimmer	33,40 €	5,50 - 8,50 €	7,00 €	70 m <sup>2</sup>	29656	↗
4 & mehr Zimmer	17,50 €	5,50 - 9,40 €	7,40 €	100 m <sup>2</sup>	9008	→

### Angebots-Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup> p.m.



### Angebots-Mietpreise im Zeitverlauf, in €/m<sup>2</sup>



Die Tendenz ergibt sich aus dem Vergleich der Werte für die vergangenen 12 Monate gegenüber den Werten für die vergangenen 24 Monate.

- ↗ > 5 Prozent
- ↘ 2 bis 5 Prozent
- -2 bis 2 Prozent
- ↘ -5 bis -2 Prozent
- ↓ < -5 Prozent

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand: 01.04.2018

## WOHNUNGEN (MIETRENDITE) – ANGEBOT

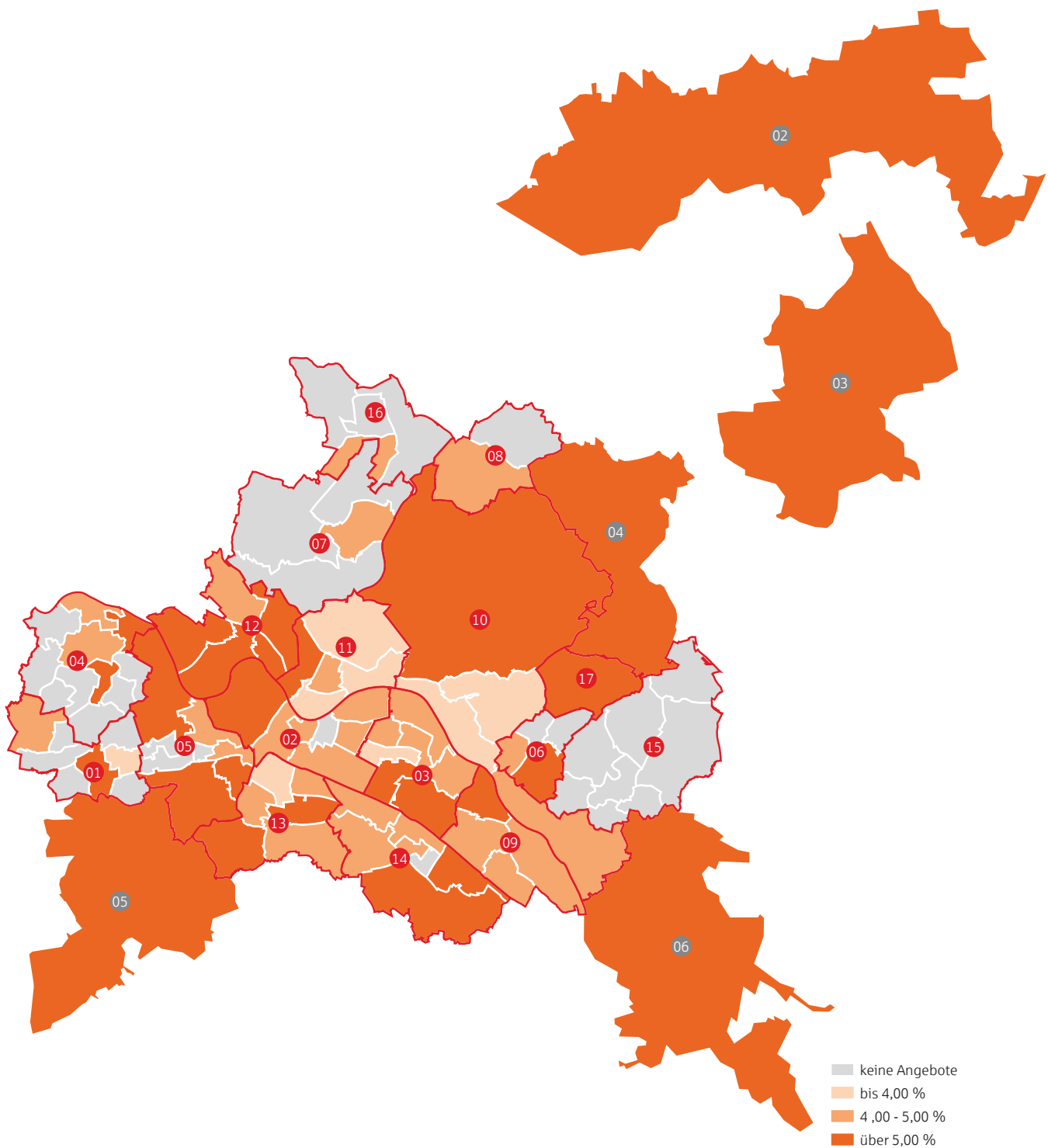
In den vergangenen 24 Monaten ließ sich mit Wohnungen in und um Dresden eine Mietrendite von rund 4,6 Prozent pro Jahr erzielen. Bei den Angaben handelt es sich um Bruttowerte. Kosten, die mit dem Erwerb und dem Unterhalt der Immobilie verbunden sind, schmälern die erzielbare Rendite.

**4,6%**

Durchschnittsrendite p.a.

**-0,3%**

Veränderung zum Marktbericht 2017

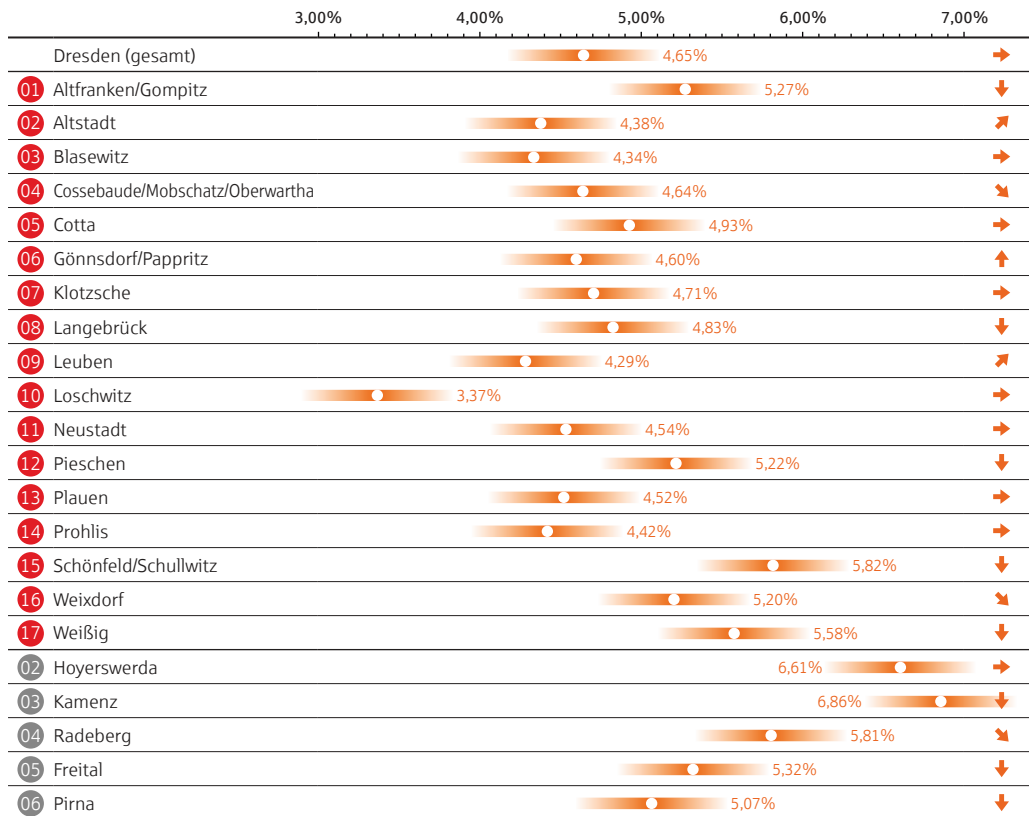


Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand: 01.04.2018

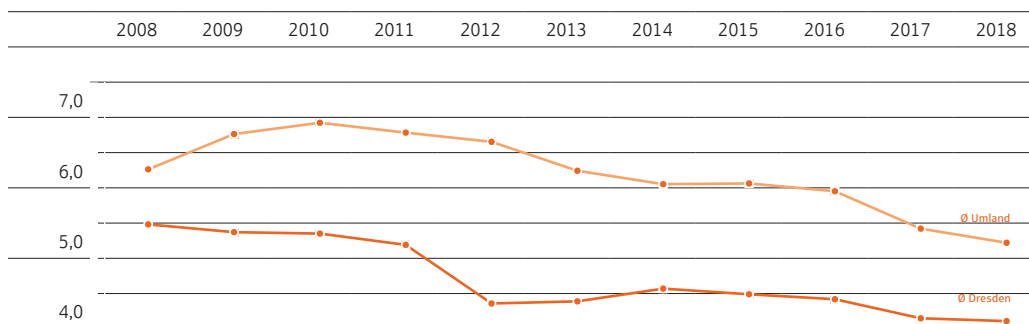


## Angebotsmarkt

### Angebots-Mietrendite nach Gebieten, in % p.a.



### Angebots-Mietrendite im Zeitverlauf, in %



Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand: 01.04.2018

Die Tendenz ergibt sich aus dem Vergleich der Werte für die vergangenen 12 Monate gegenüber den Werten für die vergangenen 24 Monate.

- ↑ > 5 Prozent
- ↗ 2 bis 5 Prozent
- -2 bis 2 Prozent
- ↘ -5 bis -2 Prozent
- ↓ < -5 Prozent

## ALTFRANKEN/GOMPITZ

STADTTEILE: ALTFRANKEN, GOMPITZ, OCKERWITZ, PENNRICH, ROITZSCH, STEINBACH, UNKERSDORF, ZÖLLMEN

Der Immobilien-Richtwert für Häuser erreicht im Bezirk Altfranken/Gompitz einen Durchschnittswert von 1.760 €/m<sup>2</sup>. Wer hier Besitzer eines Eigenheims werden möchte, muss je nach Lage, Zustand und aktuellem Bodenwert mit einem Kaufpreis von 74.000 € bis etwa 613.900 € rechnen. Eine Eigentumswohnung mit üblicher Ausstattung liegt bei einem Richtwert von 1.940 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 950 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihre Obergrenze bei 3.410 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen liegen zwischen 6,10 €/m<sup>2</sup> und 8,30 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 8,00 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.760 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**580 - 3.490 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.940 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**950 - 3.410 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

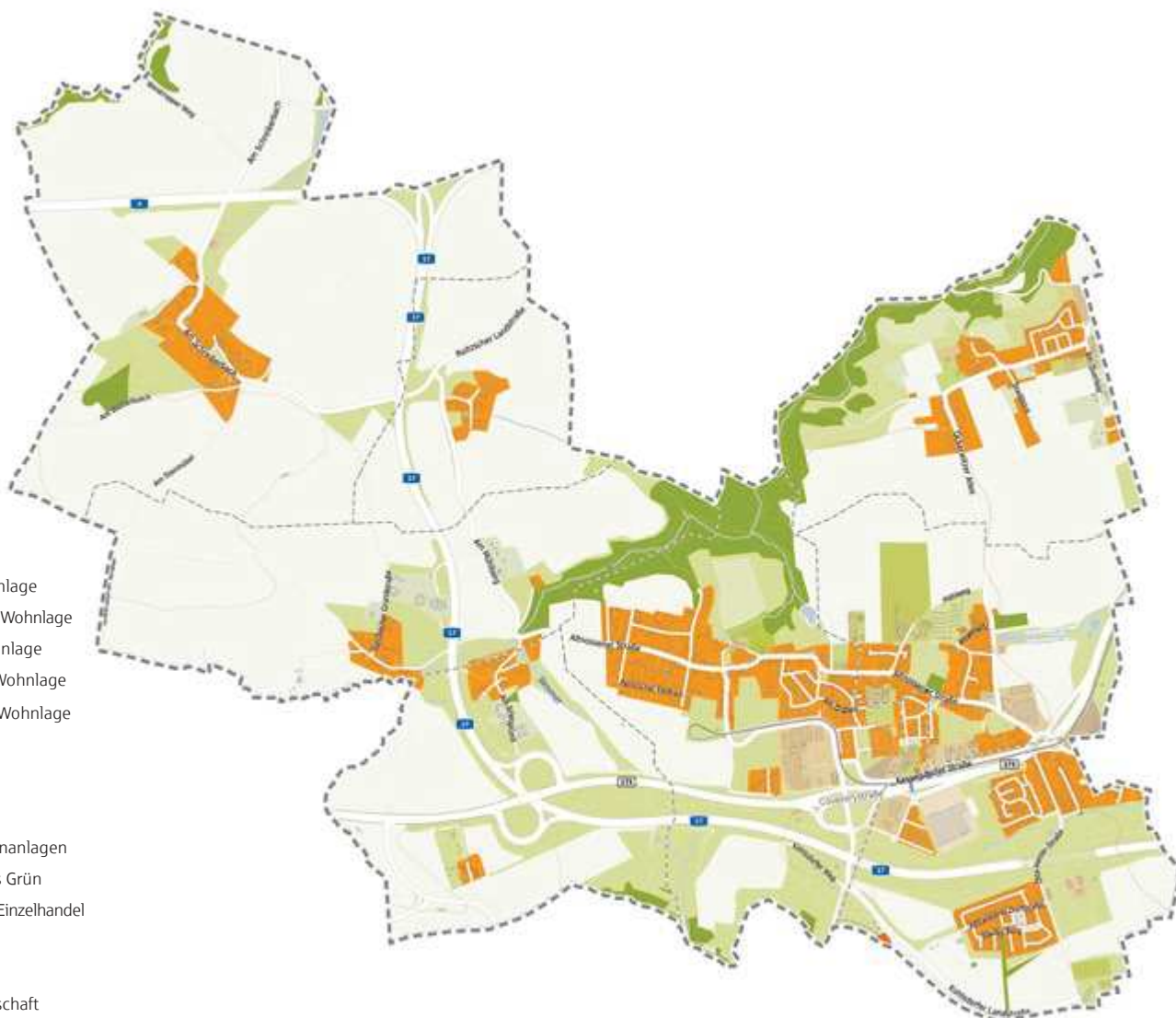
### Wohnungen (Miete)

**7,80 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**6,10 - 8,30 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

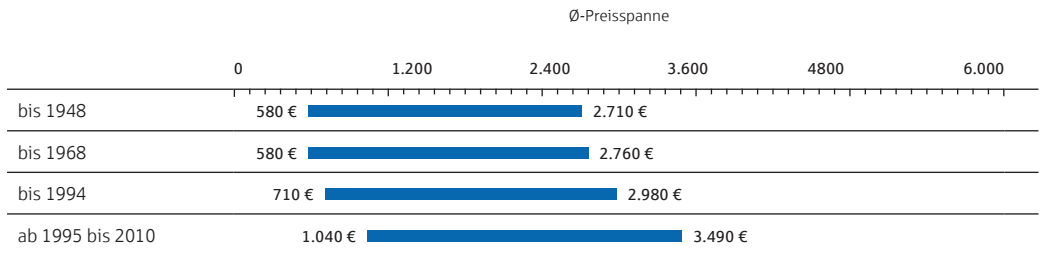
#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	93.300 - 523.000 €	288.500 €	1.920 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	88.100 - 366.900 €	253.800 €	1.950 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	74.000 - 344.700 €	211.900 €	1.690 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	138.400 - 613.900 €	356.200 €	1.480 €	240 / 800m <sup>2</sup>

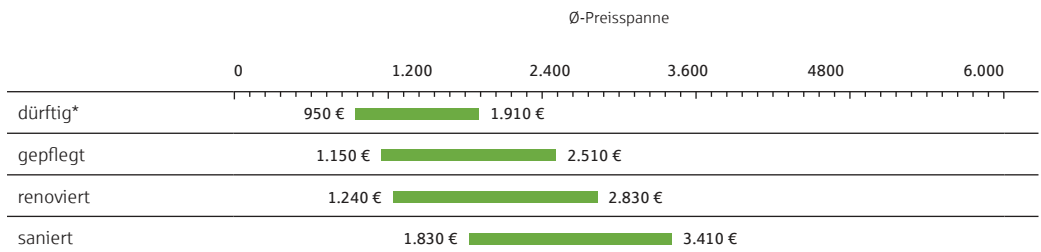
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	27.400 - 119.400 €	55.900 €	1.600 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	50.100 - 187.600 €	102.400 €	1.860 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	76.000 - 289.900 €	164.900 €	2.060 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	114.000 - 561.300 €	319.300 €	2.660 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

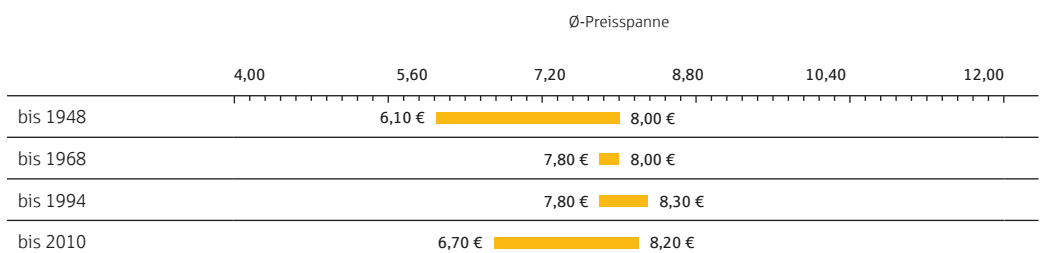


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	180 - 290 €	250 €	8,40 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	320 - 490 €	420 €	7,70 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	400 - 620 €	530 €	7,60 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	620 - 970 €	850 €	8,10 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## ALTSTADT

STADTTEILE: INNERE ALTSTADT, FRIEDRICHSTADT, JOHANNSTADT-NORD, JOHANNSTADT-SÜD, PIRNAISCHE VORSTADT, SEEVORSTADT-OST, WILSDRUFFER VORSTADT/ SEEVORSTADT-WEST

Im Bezirk Altstadt liegt der berechnete Richtwert für Häuser bei 3.210 €/m<sup>2</sup> und bewegt sich in einer Preisspanne von 700 €/m<sup>2</sup> bis etwa 5.810 €/m<sup>2</sup>. Eigentumswohnungen erreichen einen Richtwert von 2.130 €/m<sup>2</sup>, Mietwohnungen von 7,50 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**3.210 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**700 - 5.810 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**2.130 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**800 - 4.350 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**7,50 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,40 - 10,00 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

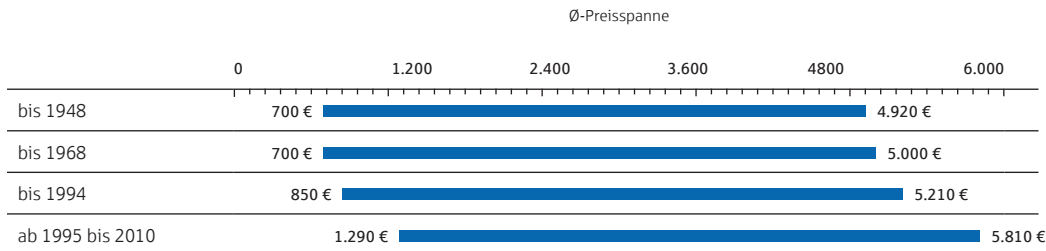
#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	139.700 - 871.600 €	573.900 €	3.830 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	113.000 - 668.100 €	436.100 €	3.350 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	87.200 - 538.400 €	352.900 €	2.820 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	188.800 - 1.019.000 €	678.300 €	2.830 €	240 / 800m <sup>2</sup>

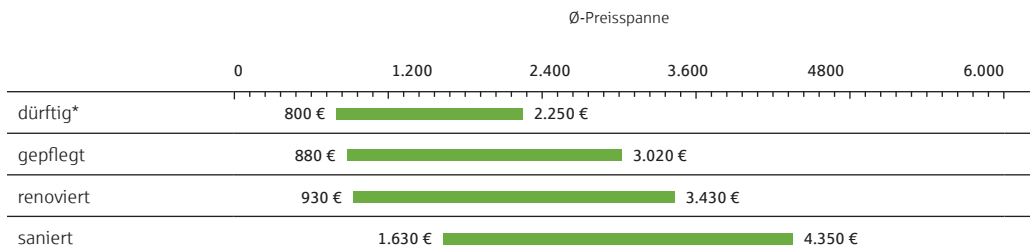
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	23.100 - 152.200 €	61.500 €	1.760 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	42.200 - 239.200 €	112.600 €	2.050 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	64.000 - 369.700 €	181.400 €	2.270 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	96.000 - 715.800 €	351.200 €	2.930 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

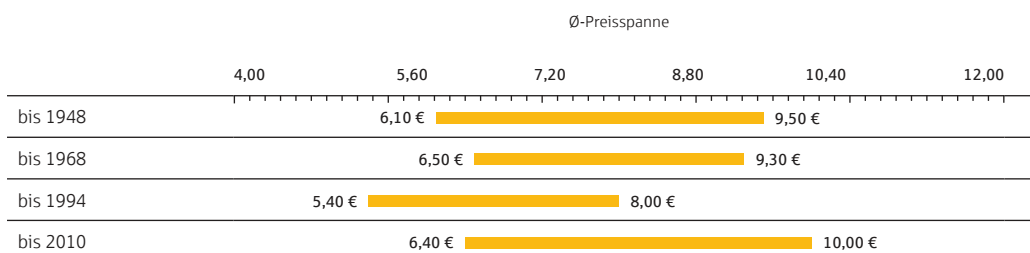


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	140 - 410 €	240 €	8,10 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	260 - 690 €	410 €	7,40 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	330 - 880 €	510 €	7,30 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	500 - 1.360 €	820 €	7,80 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## BLASEWITZ

STADTTEILE: BLASEWITZ, GRUNA, SEIDNITZ/DOBRITZ, STRIESEN-OST, STRIESEN-SÜD, STRIESEN-WEST, TOLKEWITZ

Der Richtwert für Häuser zum Kauf erreicht im Bezirk Blasewitz einen Durchschnittswert von 2.620 €/m<sup>2</sup>. Käufer eines Einfamilienhauses müssen mit einem Kaufpreis von 157.600 € bis etwa 843.100 € rechnen. Der Richtwert für eine Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert liegt bei 2.020 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Kaufpreisspanne beginnt hier bei 700 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihren Höchstwert bei 4.110 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise liegen zwischen 5,70 €/m<sup>2</sup> und 9,00 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,40 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**2.620 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**950 - 4.840 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**2.020 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**700 - 4.110 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

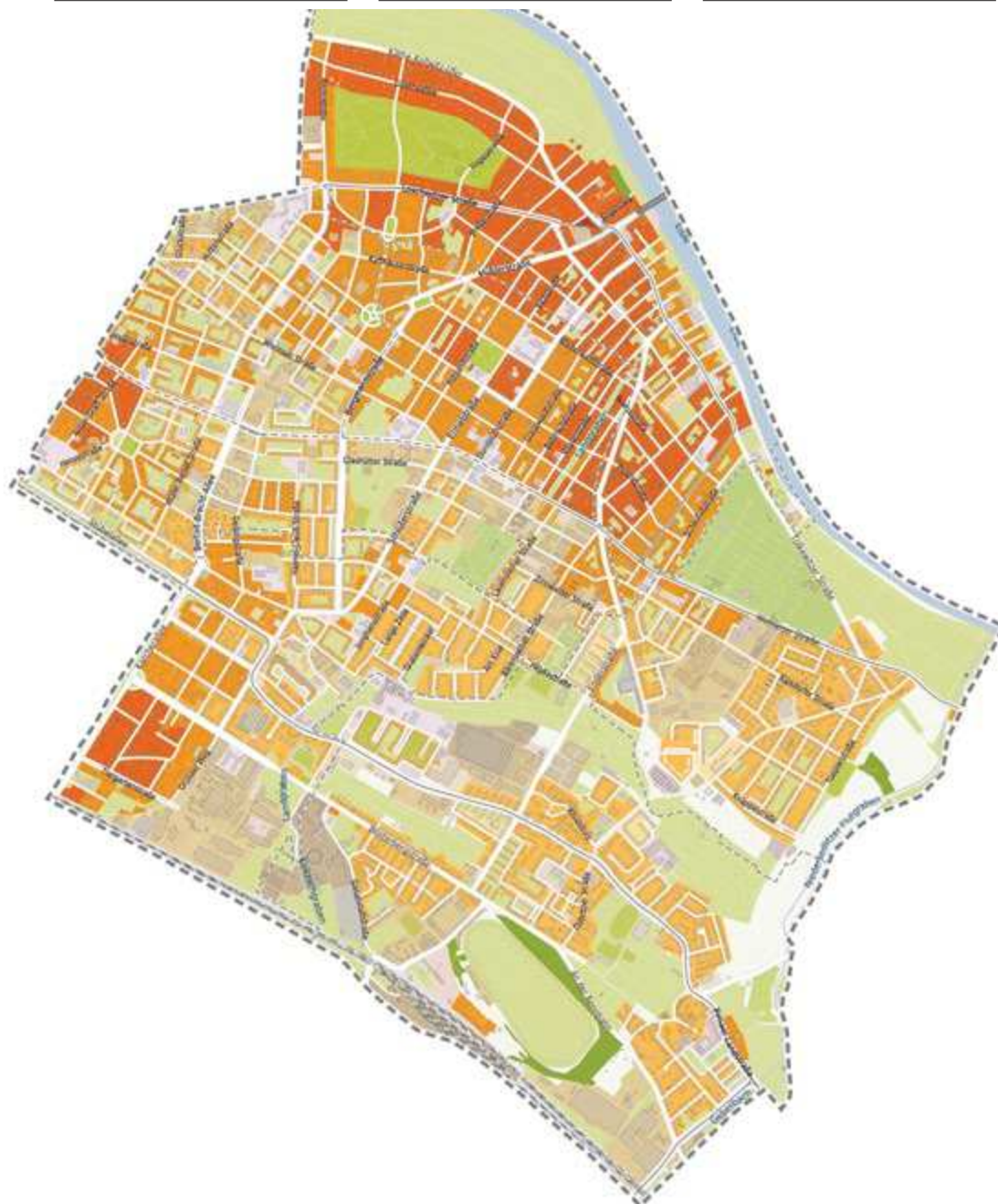
### Wohnungen (Miete)

**7,40 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,70 - 9,00 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

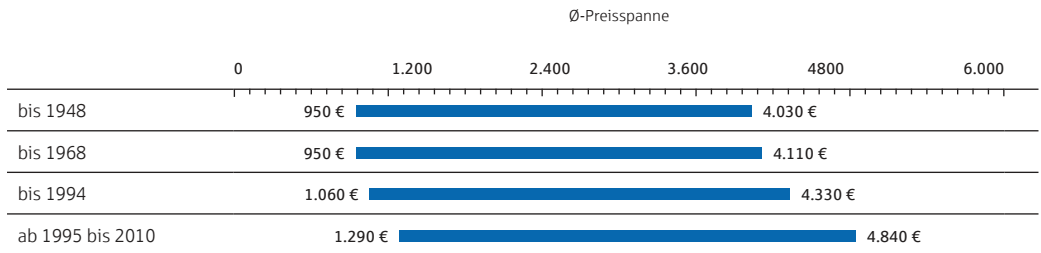
#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	180.500 - 726.100 €	466.200 €	3.110 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	173.600 - 562.000 €	349.300 €	2.690 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	157.600 - 478.600 €	291.400 €	2.330 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	227.700 - 843.100 €	567.600 €	2.360 €	240 / 800m <sup>2</sup>

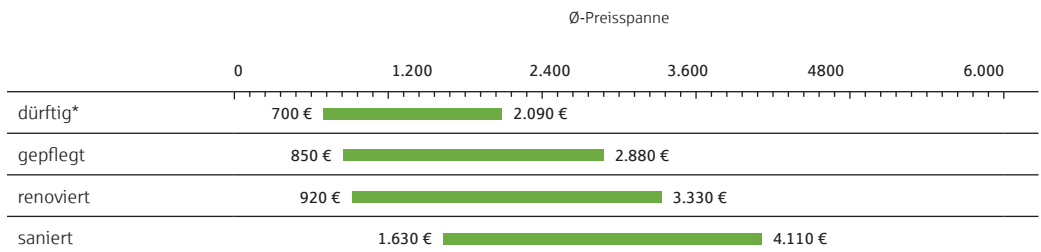
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	20.200 - 143.700 €	58.300 €	1.670 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	36.900 - 225.900 €	106.700 €	1.940 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	56.000 - 349.100 €	171.900 €	2.150 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	84.000 - 675.900 €	332.800 €	2.770 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

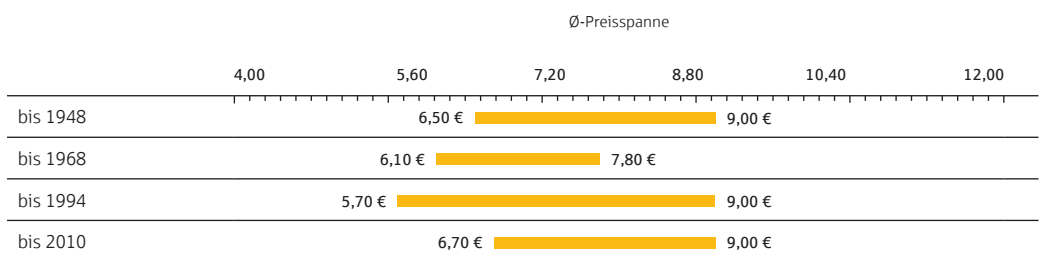


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 340 €	240 €	8,00 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	290 - 570 €	400 €	7,30 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	370 - 730 €	500 €	7,20 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	570 - 1.130 €	810 €	7,70 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## COSSEBAUDE/MOBSCHATZ/OBERWARTHA

STADTTEILE: BRABSCHÜTZ, COSSEBAUDE, LEUTERITZ, MERBITZ, MOBSCHATZ, NIEDERGOHLIS, NIEDERWARTHA, OBERGOHLIS, OBERWARTHA, PODEMUS, RENNERSDORF

Im Bezirk Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha erreicht der Richtwert für Häuser zum Kauf einen Durchschnittswert von 1.800 €/m<sup>2</sup>. Wer hier Besitzer eines Eigenheims werden möchte, muss je nach Lage, Zustand und aktuellem Bodenwert mit einem Kaufpreis von 74.050 € bis etwa 661.770 € rechnen. Eine Eigentumswohnung mit üblicher Ausstattung liegt bei einem Richtwert von 1.890 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreisspanne beginnt hier bei 1.200 €/m<sup>2</sup> und endet bei einem Wert von 3.120 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten liegen zwischen 5,80 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,00 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.800 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**580 - 3.130 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.890 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**1.200 - 3.120 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

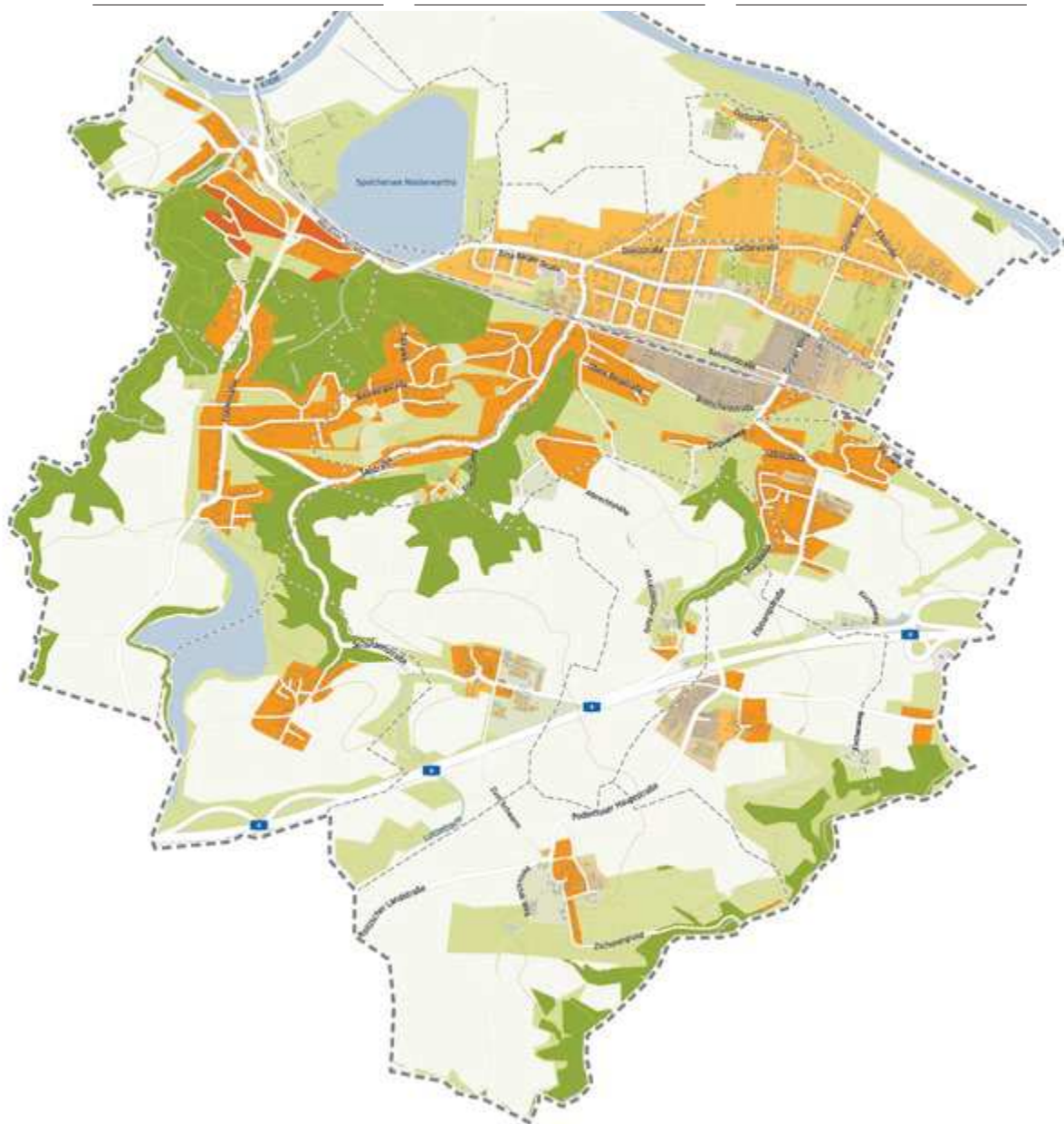
### Wohnungen (Miete)

**7,20 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,80 - 8,00 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

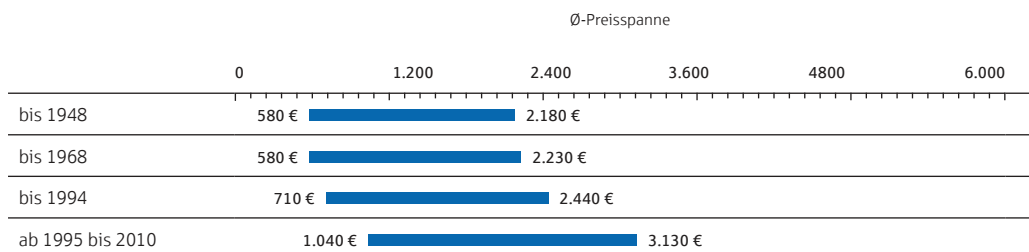
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	93.300 - 468.800 €	264.200 €	1.760 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	88.100 - 366.100 €	275.500 €	2.120 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	74.000 - 335.100 €	245.600 €	1.970 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	138.400 - 661.800 €	324.100 €	1.350 €	240 / 800m <sup>2</sup>

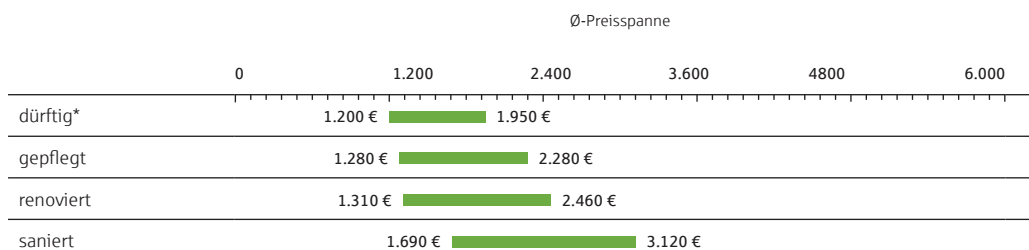
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	34.600 - 109.100 €	54.400 €	1.550 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	63.300 - 171.500 €	99.600 €	1.810 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	96.000 - 265.000 €	160.400 €	2.010 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	144.000 - 513.200 €	310.600 €	2.590 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

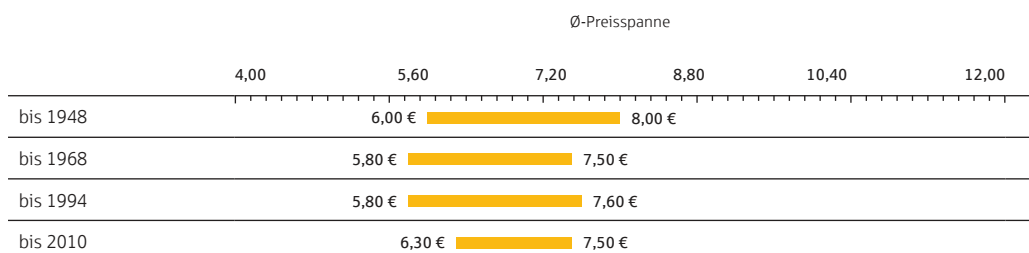


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 280 €	230 €	7,80 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	290 - 480 €	390 €	7,10 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	360 - 610 €	490 €	7,00 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	560 - 950 €	780 €	7,50 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## COTTA

STADTEILE: BRIESNITZ, COTTA, GORBITZ-NORD/NEUOMSEWITZ, GORBITZ-OST, GORBITZ-SÜD, LÖBTAU-NORD, LÖBTAU-SÜD, NAUSSLITZ

Der Immobilien-Richtwert für Häuser erreicht im Bezirk Cotta einen Durchschnittswert von 1.930 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel müssen Käufer eines Einfamilienhauses mit einem Preis von 85.500 € bis etwa 788.600 € rechnen. Der Richtwert für normal ausgestattete Eigentumswohnungen liegt bei 1.670 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 900 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihren Höchstwert bei 2.930 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten liegen zwischen 5,10 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 6,90 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.930 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**680 - 4.340 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.670 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**900 - 2.930 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**7,00 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,10 - 10,50 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

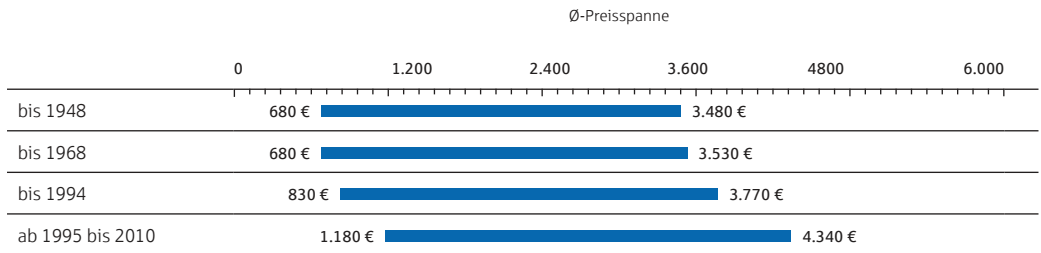
#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	126.800 - 651.100 €	308.100 €	2.050 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	101.400 - 465.300 €	274.400 €	2.110 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	85.500 - 427.900 €	222.600 €	1.780 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	173.600 - 788.600 €	421.700 €	1.760 €	240 / 800m <sup>2</sup>

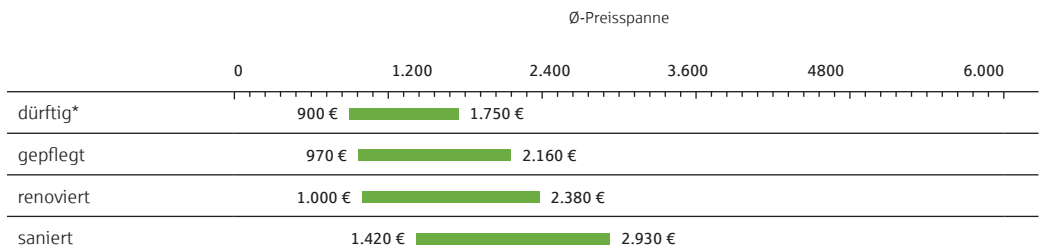
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	25.900 - 102.500 €	48.200 €	1.380 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	47.500 - 161.100 €	88.300 €	1.610 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	72.000 - 249.000 €	142.300 €	1.780 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	108.000 - 482.100 €	275.500 €	2.300 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

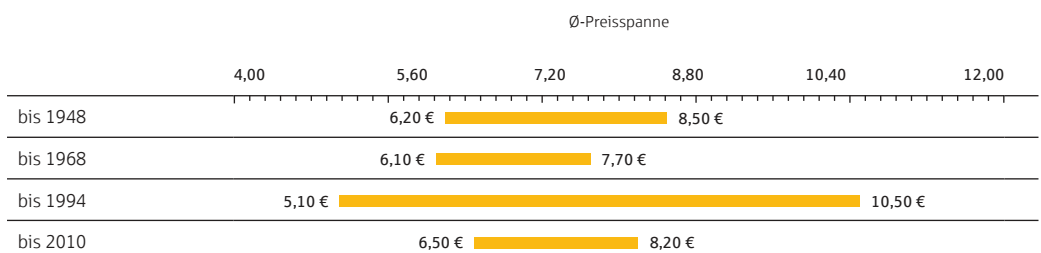


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	130 - 380 €	230 €	7,60 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	230 - 650 €	380 €	6,90 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	290 - 830 €	480 €	6,80 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	450 - 1.290 €	760 €	7,30 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## GÖNNSDORF/PAPPRITZ

STADTTEILE: CUNNERSDORF, HELFENBERG/EICHBUSCH/ROCKAU, PAPPRITZ

Der Richtwert für Eigenheime erreicht im Bezirk Gönnsdorf/Pappritz einen Durchschnittswert von 1.940 €/m<sup>2</sup>. Im Schnitt müssen Käufer eines Einfamilienhauses mit einer Preisspanne von 76.300 € bis etwa 613.900 € rechnen. Eine Eigentumswohnung mit üblicher Ausstattung liegt bei 1.640 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 850 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihren Höchstwert bei 2.800 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen liegen zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> und 8,40 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 6,90 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.940 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**610 - 3.490 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.640 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**850 - 2.800 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**6,90 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,50 - 8,40 €/m<sup>2</sup>**

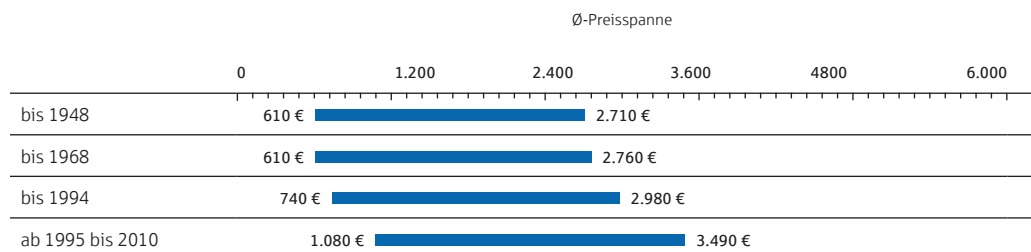
berechnete Preisspanne



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	111.100 - 523.000 €	298.600 €	1.990 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	88.900 - 366.900 €	275.200 €	2.120 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	76.300 - 344.700 €	225.900 €	1.810 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	157.300 - 613.900 €	446.700 €	1.860 €	240 / 800m <sup>2</sup>

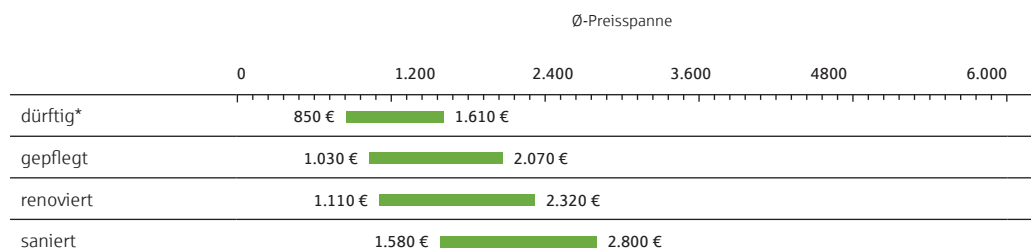
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	24.500 - 97.800 €	47.200 €	1.350 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	44.900 - 153.700 €	86.300 €	1.570 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	68.000 - 237.600 €	139.100 €	1.740 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	102.000 - 460.100 €	269.300 €	2.240 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

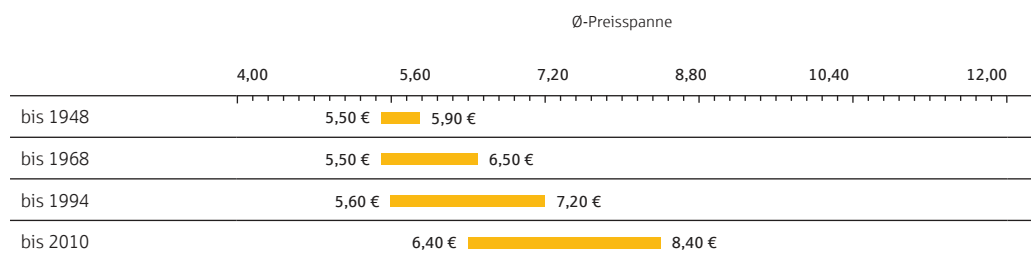


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 300 €	220 €	7,50 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	280 - 510 €	380 €	6,80 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	350 - 650 €	470 €	6,70 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	550 - 1.010 €	750 €	7,20 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## KLOTZSCHE

STADTTEILE: FLUGHAFEN/INDUSTRIEGEBIET KLOTZSCHE, HELLERAU/WILSDORF, HELLEBERGE, KLOTZSCHE

Im Bezirk Klotzsche erreicht der Richtwert für Eigenheime einen Durchschnittswert von 1.780 €/m<sup>2</sup>. Wer hier Besitzer eines Eigenheims werden möchte, muss je nach Lage, Zustand und aktuellem Bodenwert mit einer Kaufpreisspanne von 101.800 € bis etwa 832.300 € rechnen. Der Richtwert liegt für eine Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert bei 1.650 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 900 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihren Höchstwert bei 2.740 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise liegen zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> und 11,40 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,10 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.780 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**810 - 4.680 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.650 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**900 - 2.740 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**7,30 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,50 - 11,40 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

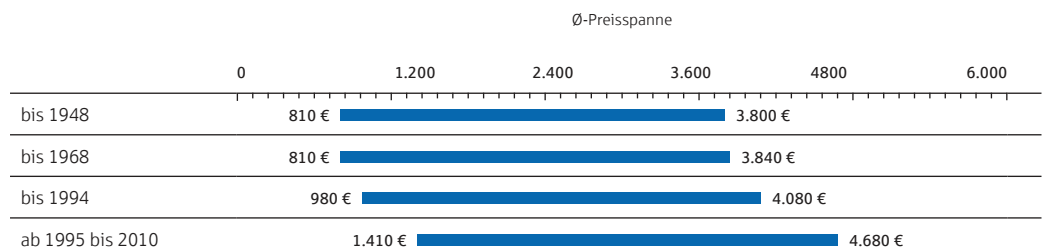
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	161.600 - 702.100 €	289.000 €	1.930 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	142.900 - 512.200 €	258.200 €	1.990 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	101.800 - 453.100 €	215.600 €	1.720 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	215.100 - 832.300 €	359.400 €	1.500 €	240 / 800m <sup>2</sup>

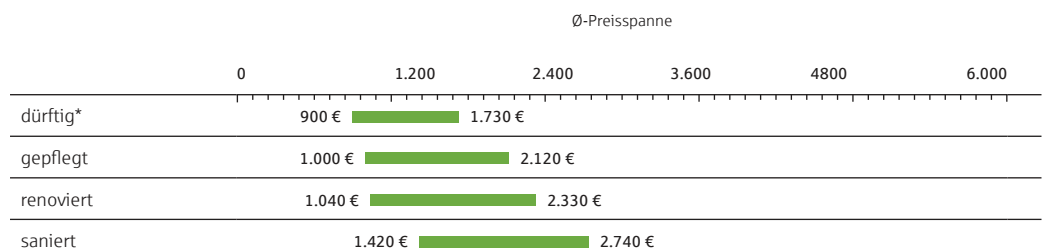
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	25.900 - 95.900 €	47.600 €	1.360 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	47.500 - 150.700 €	87.100 €	1.580 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	72.000 - 232.900 €	140.300 €	1.750 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	108.000 - 451.000 €	271.700 €	2.260 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

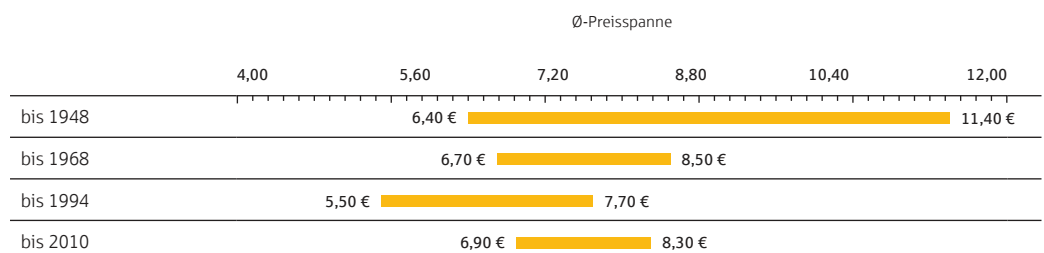


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 380 €	240 €	7,90 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	290 - 650 €	400 €	7,20 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	370 - 830 €	500 €	7,10 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	570 - 1.290 €	800 €	7,60 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## LANGEBRÜCK

STADTTEILE: LANGEBRÜCK, SCHÖNBORN

Der Richtwert für Häuser zum Kauf erreicht im Bezirk Langebrück einen Durchschnittswert von 1.760 €/m<sup>2</sup>. Käufer eines Einfamilienhauses müssen je nach Lage, Zustand und aktuellem Bodenwert mit einer Preisspanne von 89.410 € bis etwa 499.080 € rechnen. Normal ausgestattete Eigentumswohnungen liegen bei einem Richtwert von 1.820 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne beginnt hier bei 900 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihre Obergrenze bei 3.160 €/m<sup>2</sup>. Die Nettokaltmiete liegt zwischen 5,80 €/m<sup>2</sup> und 9,40 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,20 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.760 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**720 - 2.740 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.820 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**900 - 3.160 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**7,20 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,80 - 9,40 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

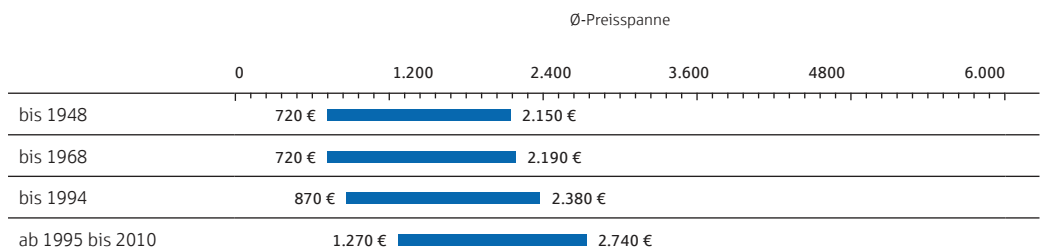




**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	159.600 - 411.300 €	288.500 €	1.920 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	117.800 - 354.500 €	253.800 €	1.950 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	89.400 - 323.800 €	211.900 €	1.690 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	208.200 - 499.100 €	356.200 €	1.480 €	240 / 800m <sup>2</sup>

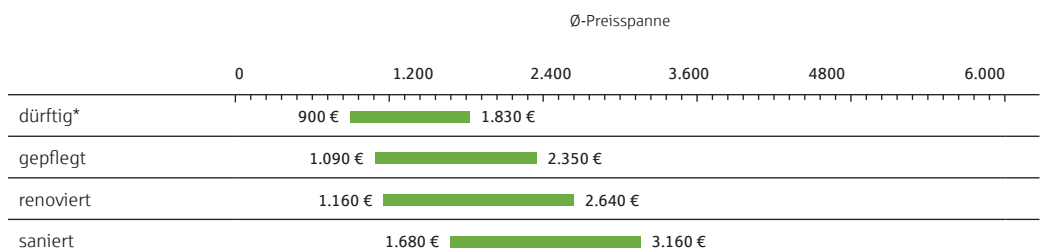
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	25.900 - 110.600 €	52.400 €	1.500 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	47.500 - 173.800 €	95.900 €	1.740 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	72.000 - 268.600 €	154.500 €	1.930 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	108.000 - 520.000 €	299.200 €	2.490 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

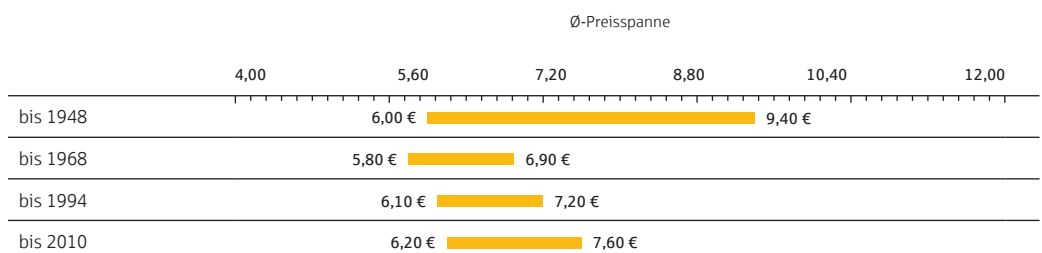


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	170 - 300 €	230 €	7,80 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	320 - 510 €	390 €	7,10 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	390 - 650 €	490 €	7,00 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	610 - 1.010 €	780 €	7,50 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## LEUBEN

STADTTEILE: GROSSZSCHACHWITZ, KLEINZSCHACHWITZ, LAUBEGAST, LEUBEN

Im Bezirk Leuben liegt der Richtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 2.190 €/m<sup>2</sup> und bewegt sich in einer Preisspanne von 850 €/m<sup>2</sup> bis etwa 4.110 €/m<sup>2</sup>. Eigentumswohnungen erreichen einen Richtwert von 1.850 €/m<sup>2</sup>, Mietwohnungen von 6,50 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**2.190 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**850 - 4.110 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.850 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**1.000 - 3.320 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**6,50 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,40 - 8,60 €/m<sup>2</sup>**

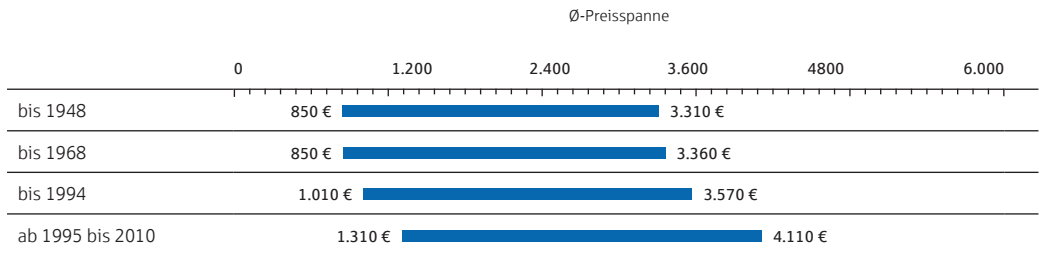
berechnete Preisspanne



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	177.500 - 616.300 €	395.500 €	2.640 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	155.100 - 438.200 €	283.900 €	2.180 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	105.600 - 412.400 €	237.500 €	1.900 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	227.600 - 732.100 €	488.200 €	2.030 €	240 / 800m <sup>2</sup>

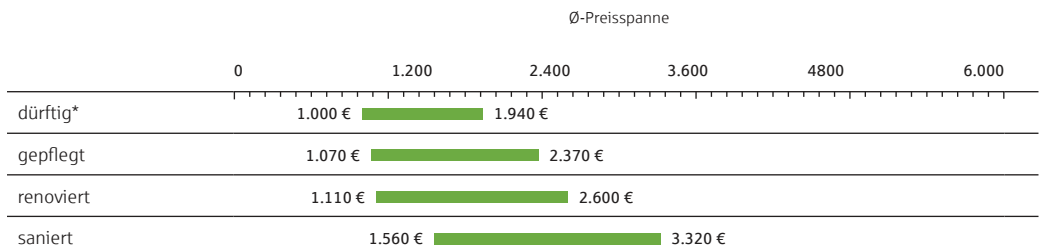
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	28.800 - 116.200 €	53.300 €	1.520 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	52.800 - 182.600 €	97.600 €	1.770 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	80.000 - 282.200 €	157.300 €	1.970 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	120.000 - 546.400 €	304.500 €	2.540 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

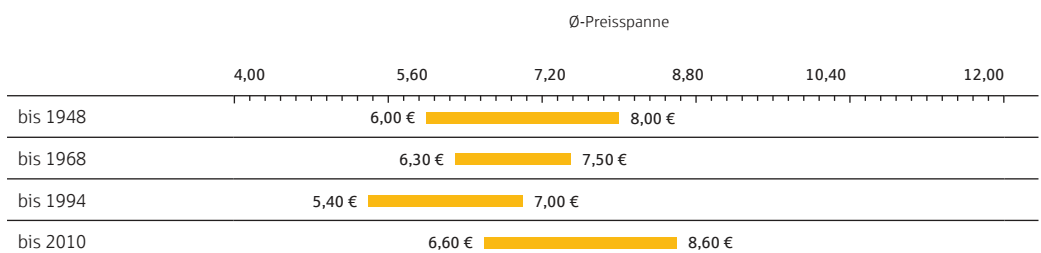


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	140 - 330 €	210 €	7,00 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	250 - 560 €	350 €	6,40 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	310 - 710 €	440 €	6,30 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	470 - 1.110 €	710 €	6,70 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## LOSCHWITZ

STADTTEILE: BÜHLAU, DRESDNER HEIDE, HOSTERWITZ, LOSCHWITZ

Der Richtwert für Häuser zum Kauf erreicht im Bezirk Loschwitz einen Durchschnittswert von 2.350 €/m<sup>2</sup>. Wer sich hier für ein Eigenheim interessiert, muss mit einer Preisspanne von 164.300 € bis etwa 887.400 € rechnen. Der Richtwert für normal ausgestattete Eigentumswohnungen liegt bei 2.240 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 1.200 €/m<sup>2</sup> und endet bei einem Wert von 3.980 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten liegen zwischen 5,90 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,90 €/m<sup>2</sup>. Eigentums- und Mietwohnungen erreichen hier die höchsten Durchschnittswerte.

### Haus (Kauf)

**2.350 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**1.000 - 5.040 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**2.240 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**1.200 - 3.980 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

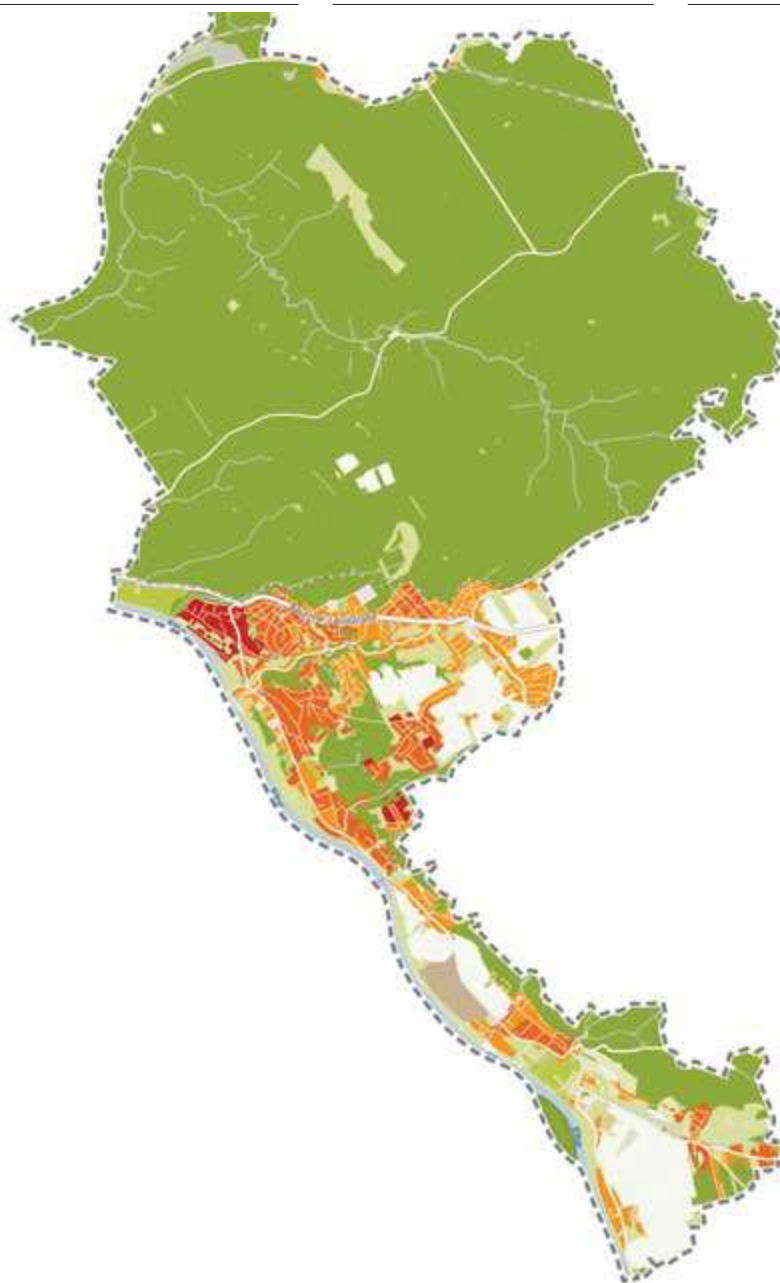
### Wohnungen (Miete)

**7,90 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,90 - 10,00 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

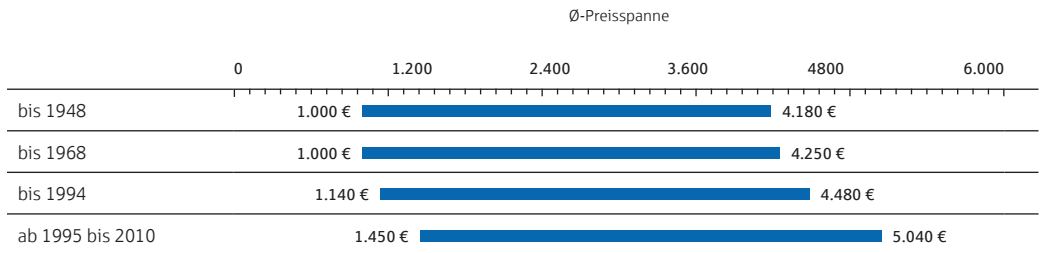
#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	190.000 - 755.700 €	412.200 €	2.750 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	181.700 - 587.200 €	320.400 €	2.460 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	164.300 - 481.300 €	268.200 €	2.150 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	240.300 - 887.400 €	487.600 €	2.030 €	240 / 800m <sup>2</sup>

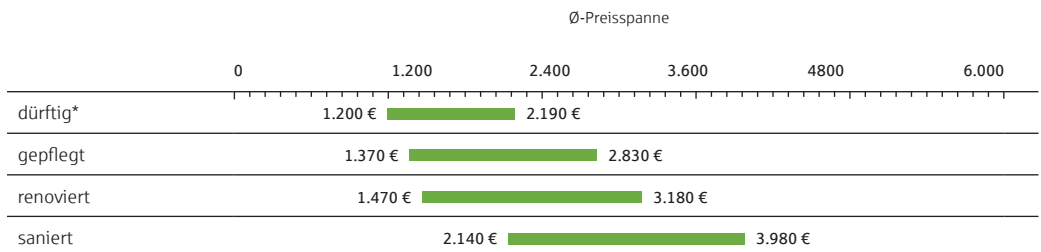
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	34.600 - 139.300 €	64.700 €	1.850 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	63.300 - 218.900 €	118.500 €	2.150 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	96.000 - 338.300 €	190.800 €	2.390 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	144.000 - 655.000 €	369.500 €	3.080 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

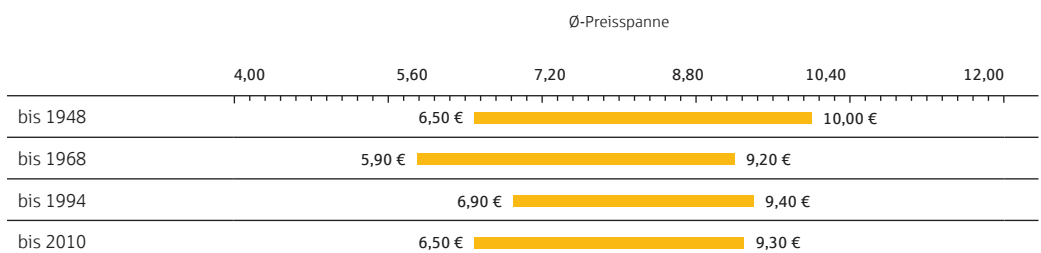


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 380 €	260 €	8,60 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	290 - 650 €	430 €	7,80 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	370 - 830 €	540 €	7,70 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	570 - 1.290 €	860 €	8,20 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## NEUSTADT

STADTTEILE: ALBERTSTADT, ÄUSSERE NEUSTADT, INNERE NEUSTADT, LEIPZIGER VORSTADT, RADEBERGER VORSTADT

Im Bezirk Neustadt erreicht der Richtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Durchschnittswert von 2.280 €/m<sup>2</sup>. Im Schnitt müssen Käufer eines Einfamilienhauses je nach Lage, Zustand und Grundstückspreis mit einem Kaufpreis von 157.600 € bis etwa 814.400 € rechnen. Der Richtwert liegt für normal ausgestattete Eigentumswohnungen bei 2.010 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 900 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihre Obergrenze bei 3.800 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise liegen zwischen 5,20 €/m<sup>2</sup> und 9,80 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,90 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**2.280 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**950 - 4.730 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**2.010 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**900 - 3.800 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**7,90 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,20 - 9,80 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

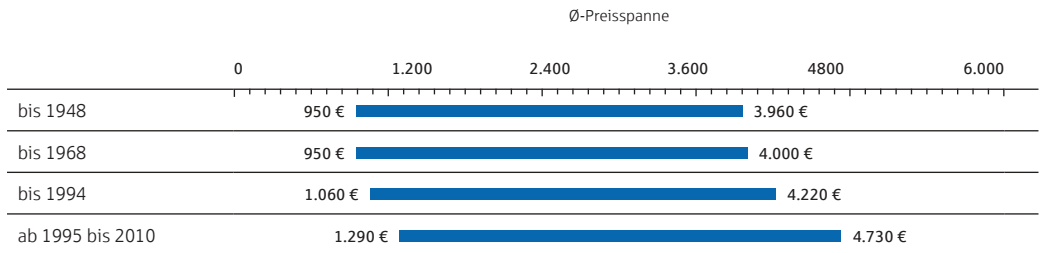
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	180.500 - 709.300 €	396.600 €	2.640 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	173.600 - 555.100 €	314.600 €	2.420 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	157.600 - 478.000 €	259.600 €	2.080 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	227.700 - 814.400 €	473.700 €	1.970 €	240 / 800m <sup>2</sup>

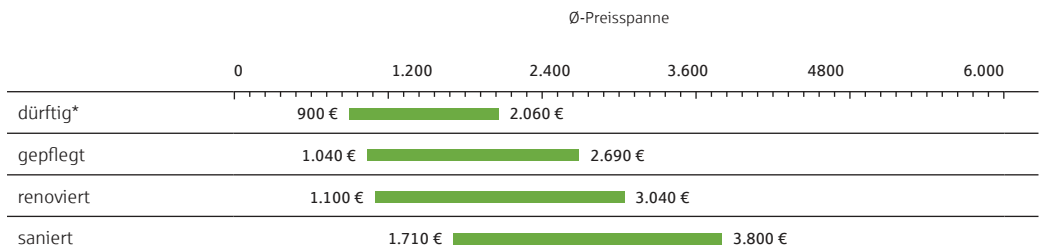
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	25.900 - 132.800 €	57.800 €	1.650 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	47.500 - 208.700 €	105.900 €	1.930 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	72.000 - 322.600 €	170.600 €	2.130 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	108.000 - 624.700 €	330.300 €	2.750 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

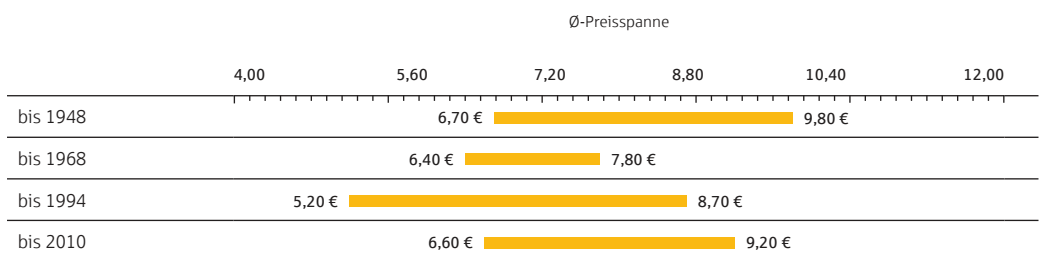


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	150 - 440 €	260 €	8,60 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	270 - 740 €	430 €	7,80 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	330 - 940 €	540 €	7,70 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	510 - 1.460 €	860 €	8,20 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## PIESCHEN

STADTTEILE: KADITZ, MICKTEN, PIESCHEN-NORD/TRACHENBERGE, PIESCHEN-SÜD, TRACHAU

Der Immobilien-Richtwert für Häuser erreicht im Bezirk Pieschen einen Durchschnittswert von 1.990 €/m<sup>2</sup>. Käufer eines Einfamilienhauses müssen mit einer Preisspanne von 101.800 € bis etwa 728.000 € rechnen. Der Richtwert für eine Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert liegt bei 1.650 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 850 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihren Höchstwert bei 3.030 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen liegen zwischen 5,60 €/m<sup>2</sup> und 8,20 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,00 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.990 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**810 - 4.050 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.650 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**850 - 3.030 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**7,00 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,60 - 8,20 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

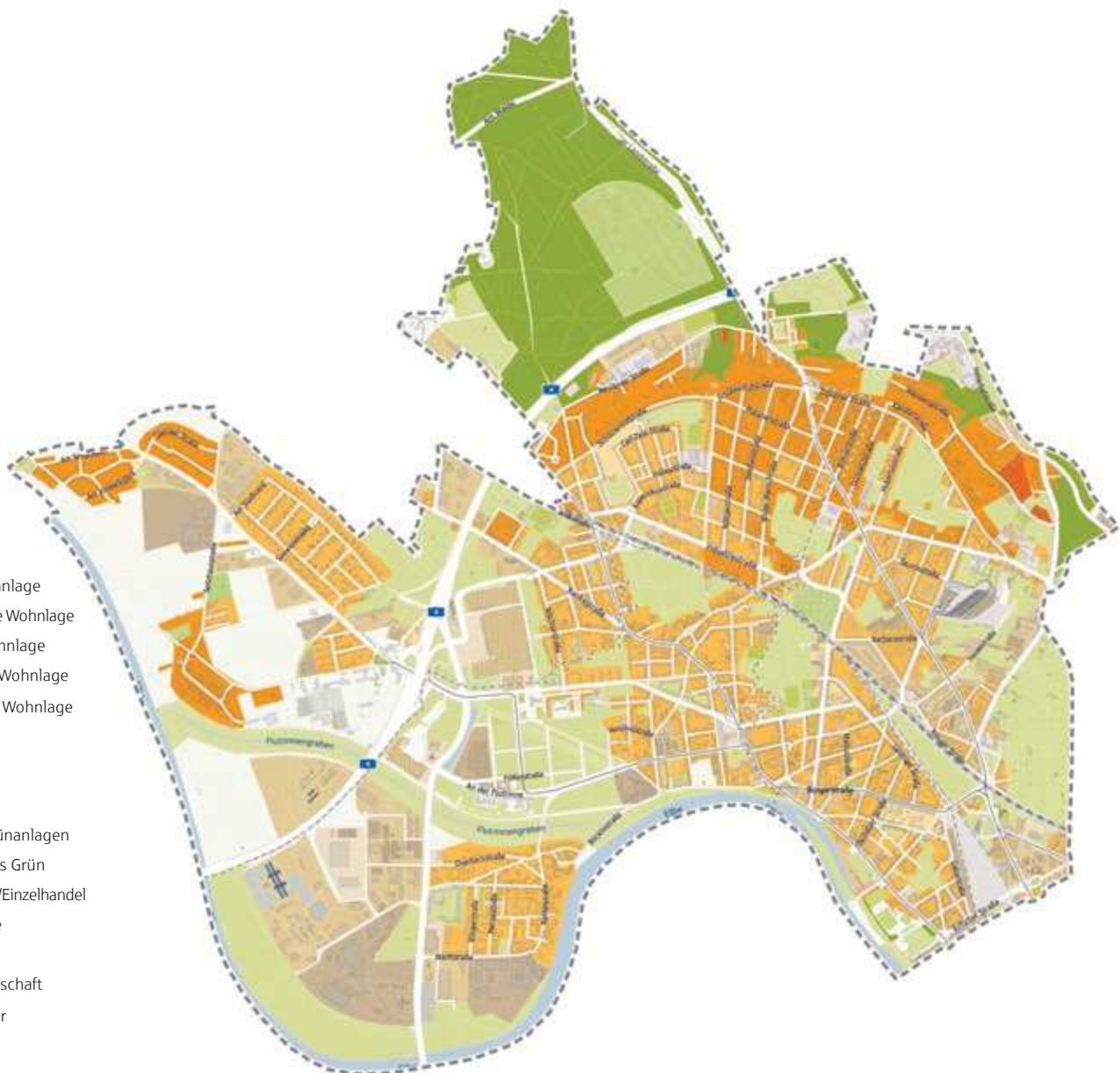
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

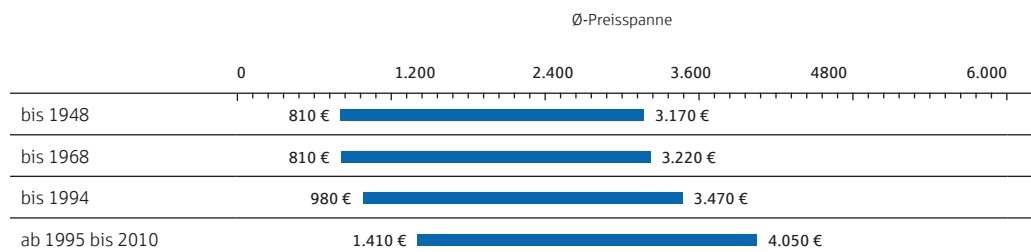




**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	161.600 - 607.700 €	343.100 €	2.290 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	142.900 - 441.000 €	278.800 €	2.140 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	101.800 - 387.600 €	231.600 €	1.850 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	215.100 - 728.000 €	403.300 €	1.680 €	240 / 800m <sup>2</sup>

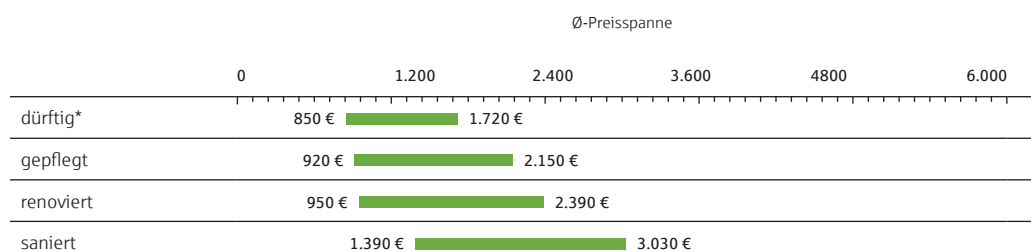
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	24.500 - 106.100 €	47.700 €	1.360 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	44.900 - 166.800 €	87.300 €	1.590 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	68.000 - 257.800 €	140.700 €	1.760 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	102.000 - 499.100 €	272.300 €	2.270 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

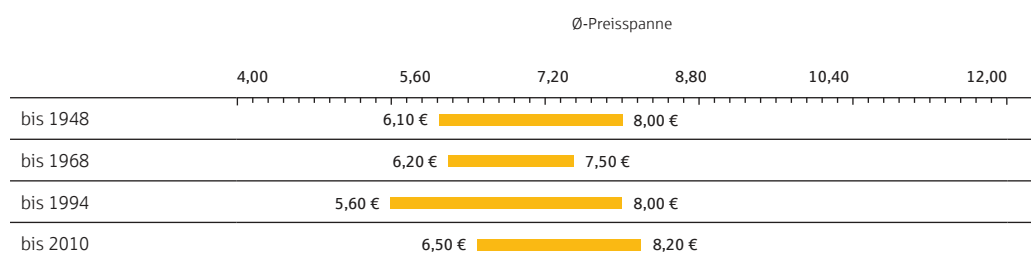


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 320 €	230 €	7,60 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	280 - 540 €	380 €	6,90 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	350 - 690 €	480 €	6,80 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	550 - 1.070 €	760 €	7,30 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## PLAUEN

STADTTEILE: COSCHÜTZ/GITTERSEE, KLEINPESTITZ/MOCKRITZ, PLAUEN, RÄCKNITZ/ZSCHERTNITZ, SÜDVORSTADT-OST, SÜDVORSTADT-WEST

Im Bezirk Plauen erreicht der Immobilien-Richtwert für Häuser einen Durchschnittswert von 2.090 €/m<sup>2</sup>. Wer hier Besitzer eines Eigenheims werden möchte, muss je nach Lage, Zustand und Grundstückspreis mit einer Preisspanne von 94.400 € bis etwa 738.600 € rechnen. Eine Eigentumswohnung mit üblicher Ausstattung liegt bei einem Richtwert von 1.930 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne beginnt hier bei 750 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihren Höchstwert bei 3.720 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten liegen zwischen 5,80 €/m<sup>2</sup> und 10,90 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,50 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**2.090 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**760 - 4.200 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.930 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**750 - 3.720 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**7,50 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,80 - 10,90 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

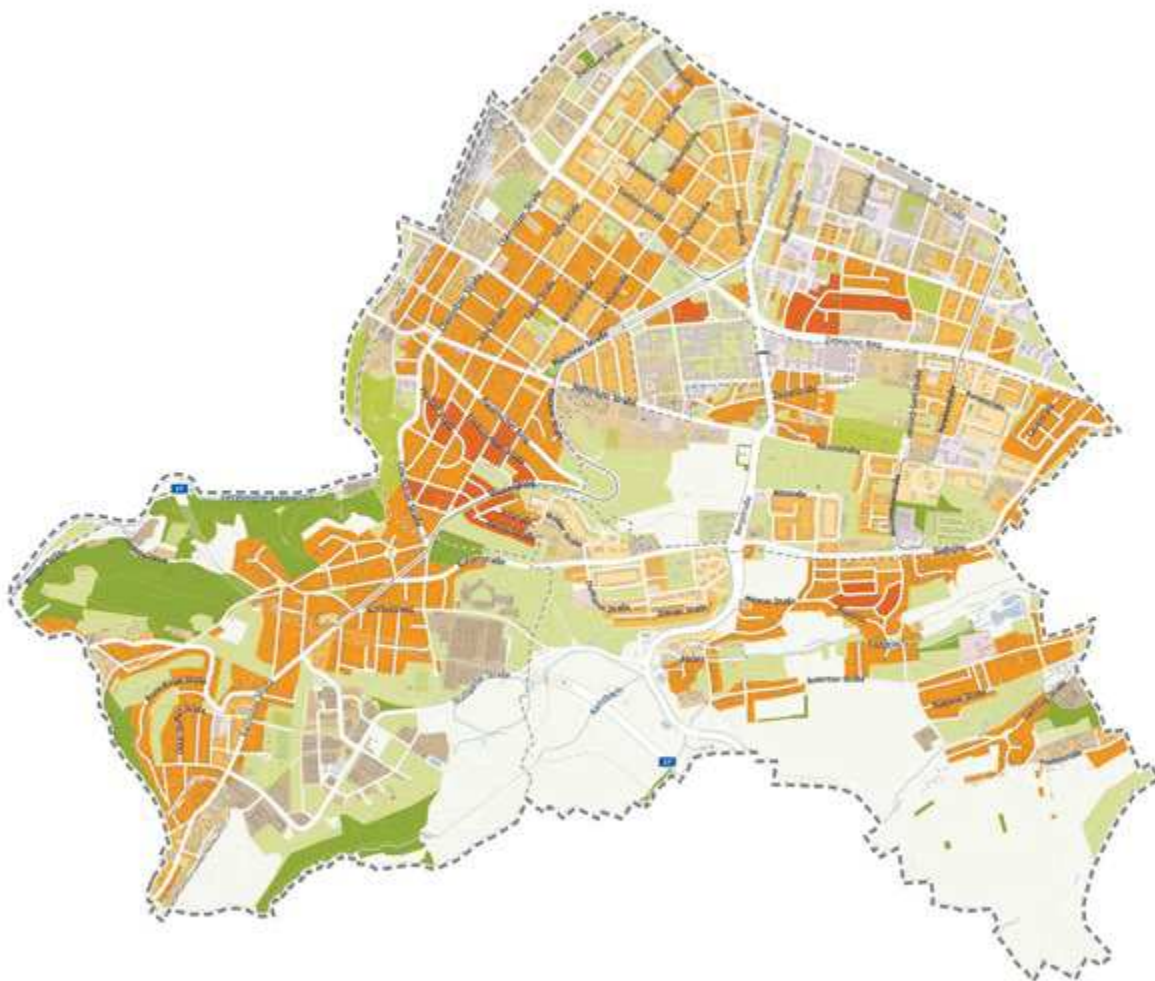
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

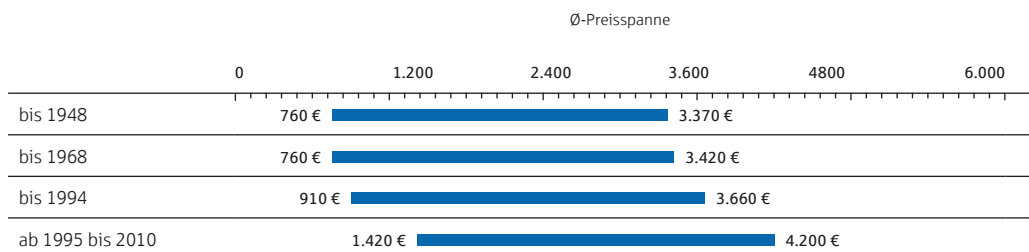
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	158.600 - 629.900 €	361.800 €	2.410 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	121.700 - 442.900 €	290.200 €	2.230 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	94.400 - 418.600 €	240.600 €	1.920 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	212.600 - 738.600 €	426.800 €	1.780 €	240 / 800m <sup>2</sup>

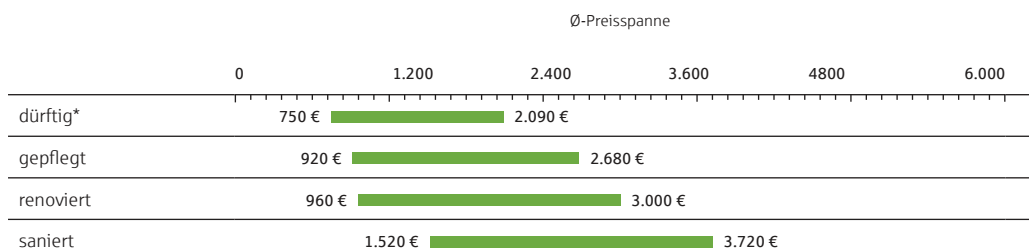
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	21.600 - 130.300 €	55.500 €	1.590 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	39.600 - 204.800 €	101.600 €	1.850 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	60.000 - 316.500 €	163.700 €	2.050 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	90.000 - 612.800 €	317.000 €	2.640 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

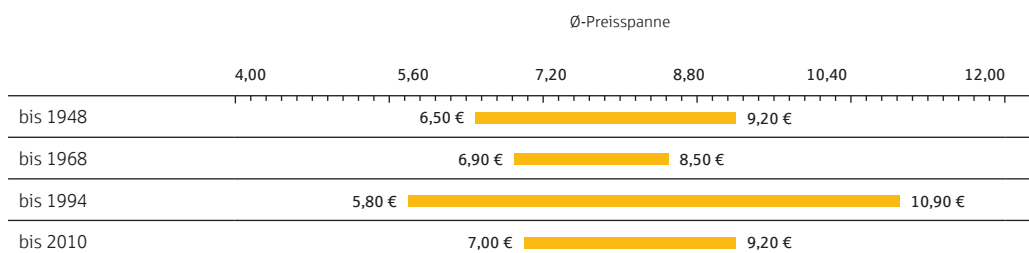


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 360 €	240 €	8,10 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	290 - 610 €	410 €	7,40 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	370 - 780 €	510 €	7,30 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	570 - 1.210 €	820 €	7,80 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## PROHLIS

STADTTEILE: LEUBNITZ-NEUOSTRA, LOCKWITZ, NIEDERSEDLITZ, PROHLIS-NORD, PROHLIS-SÜD, REICK, STREHLEN

Der Richtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser erreicht im Bezirk Prohlis einen Durchschnittswert von 1.890 €/m<sup>2</sup>. Im Schnitt müssen Käufer eines Einfamilienhauses je nach Lage, Zustand und aktuellem Bodenwert mit einem Kaufpreis von 94.400 € bis etwa 825.400 € rechnen. Eine Eigentumswohnung mit üblicher Ausstattung liegt bei einem Richtwert von 1.750 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 750 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihre Obergrenze bei 3.440 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen liegen zwischen 5,20 €/m<sup>2</sup> und 8,50 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 6,40 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.890 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**760 - 4.590 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.750 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**750 - 3.440 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**6,40 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,20 - 8,50 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

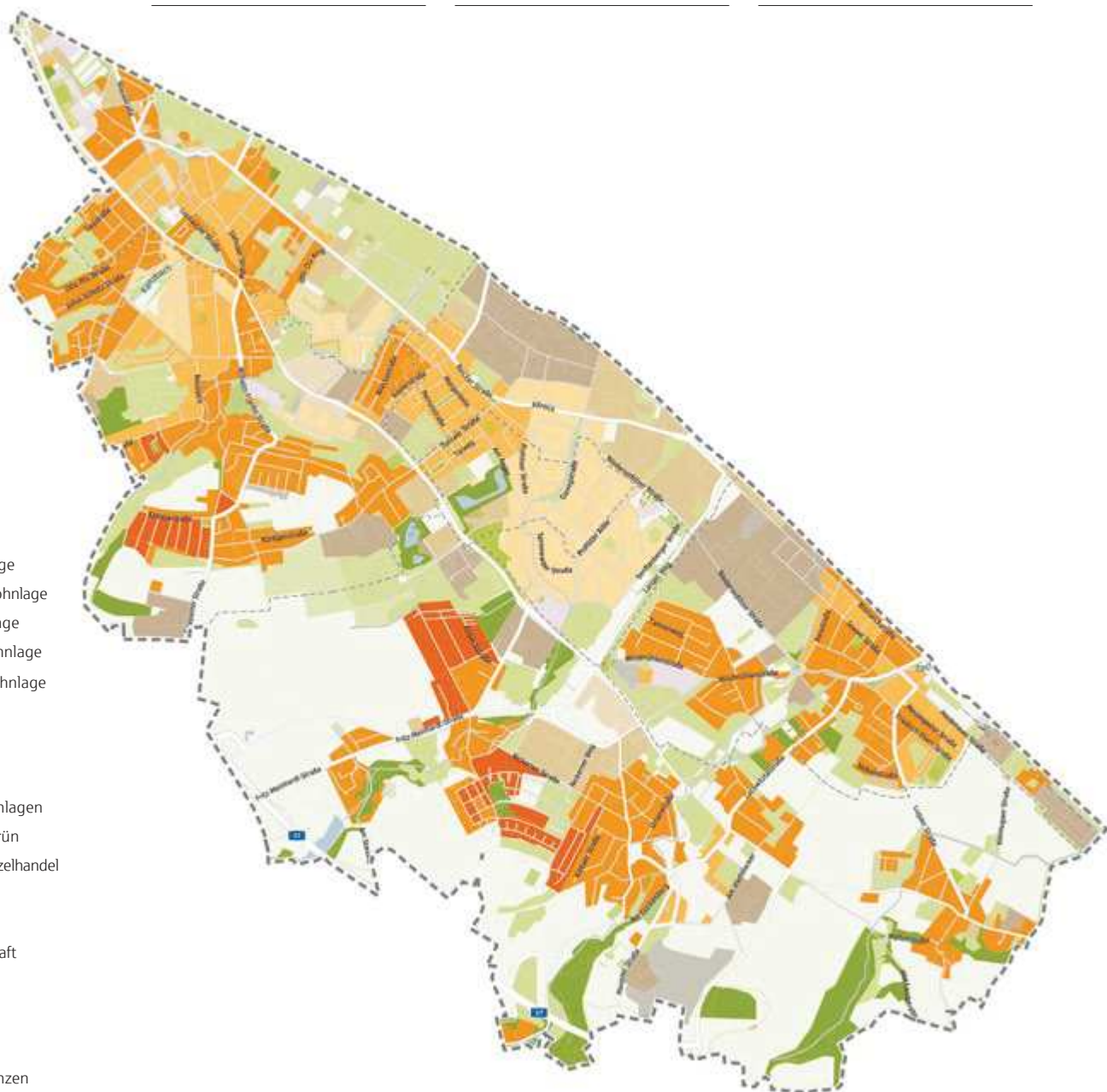
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

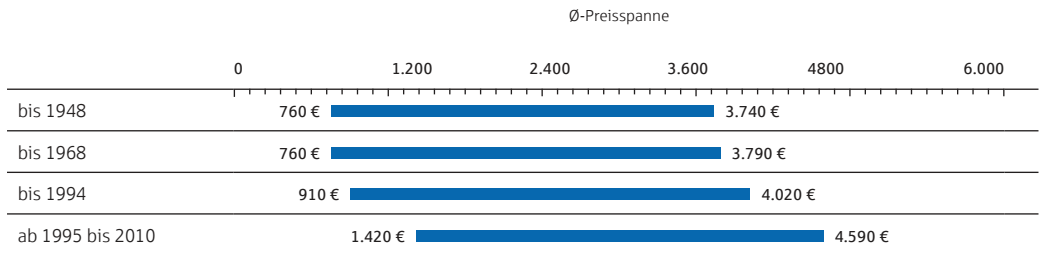
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	158.600 - 687.800 €	305.000 €	2.030 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	121.700 - 493.700 €	275.600 €	2.120 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	94.400 - 453.400 €	220.500 €	1.760 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	212.600 - 825.400 €	398.000 €	1.660 €	240 / 800m <sup>2</sup>

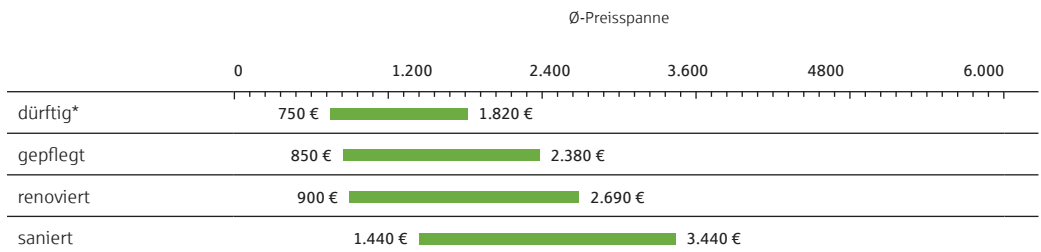
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	21.600 - 120.500 €	50.500 €	1.440 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	39.600 - 189.300 €	92.500 €	1.680 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	60.000 - 292.700 €	149.000 €	1.860 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	90.000 - 566.600 €	288.500 €	2.400 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

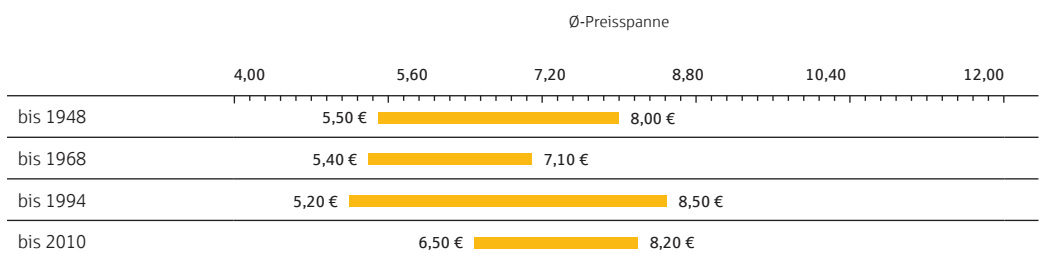


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	140 - 410 €	210 €	6,90 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	260 - 690 €	350 €	6,30 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	320 - 880 €	440 €	6,20 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	490 - 1.360 €	700 €	6,60 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## SCHÖNFELD/SCHULLWITZ

STADTTEILE: BORSBERG, ESCHDORF, MALSCHEENDORF/KRIESCHENDORF, REITZENDORF, ROSSENDORF, SCHÖNFELD, SCHÖNFELD/SCHULLWITZ, SCHULLWITZ

Der Richtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf erreicht im Bezirk Schönfeld/Schullwitz rund 1.410 €/m<sup>2</sup>. Eigentumswohnungen liegen im Mittel bei einem Richtwert von 1.210 €/m<sup>2</sup>, Mietwohnungen bei 6,50 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.410 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**590 - 2.690 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.210 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**600 - 2.220 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

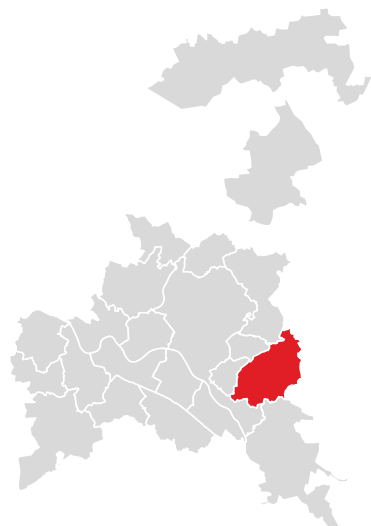
### Wohnungen (Miete)

**6,50 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**4,60 - 7,90 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

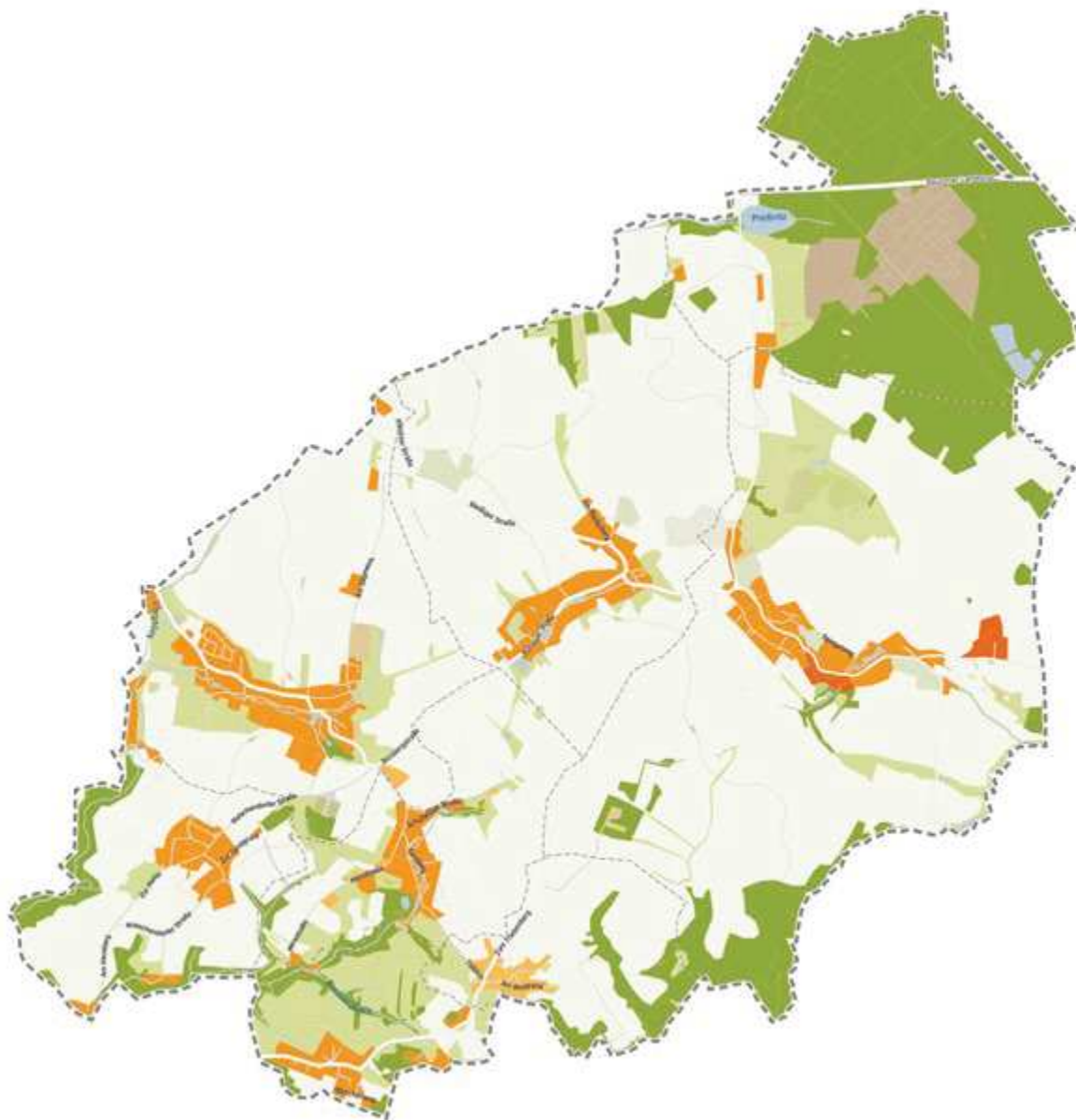
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

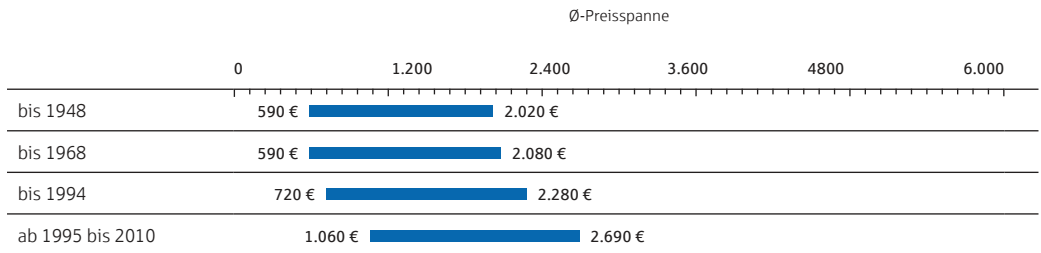
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	98.700 - 386.500 €	241.000 €	1.610 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	89.300 - 349.800 €	193.600 €	1.490 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	74.200 - 311.700 €	157.100 €	1.260 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	145.200 - 455.900 €	313.200 €	1.300 €	240 / 800m <sup>2</sup>

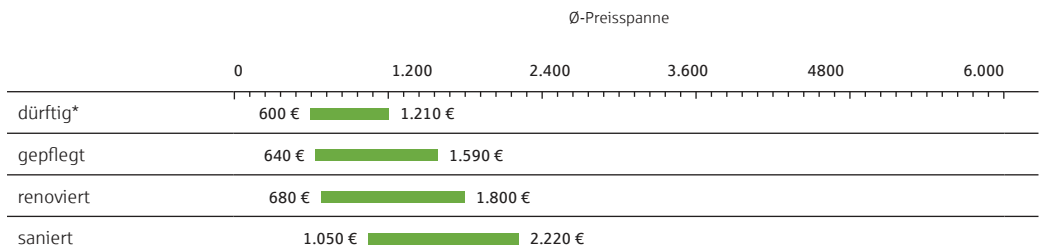
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	17.300 - 77.600 €	34.900 €	1.000 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	31.700 - 121.900 €	63.800 €	1.160 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	48.000 - 188.500 €	102.800 €	1.290 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	72.000 - 364.900 €	199.100 €	1.660 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

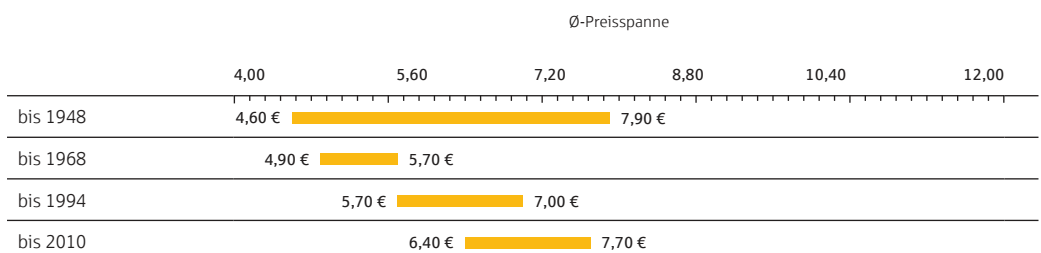


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	140 - 280 €	210 €	7,00 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	260 - 470 €	350 €	6,40 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	330 - 600 €	440 €	6,30 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	500 - 930 €	710 €	6,70 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## WEIXDORF

STADTTEILE: GOMLITZ, LAUSA, MARSORF, WEIXDORF

Im Bezirk Weixdorf erreicht der Richtwert für Eigenheime einen Durchschnittswert von 1.760 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel müssen Käufer eines Einfamilienhauses je nach Lage, Zustand und Grundstückspreis mit einem Kaufpreis von 74.200 € bis etwa 613.900 € rechnen. Normal ausgestattete Eigentumswohnungen liegen bei einem Wert von 1.650 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreisspanne beginnt hier bei 900 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihre Obergrenze bei 2.770 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen liegen zwischen 5,10 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 7,20 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.760 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**590 - 3.490 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.650 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**900 - 2.770 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**7,20 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,10 - 8,00 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

#### Wohnlagen

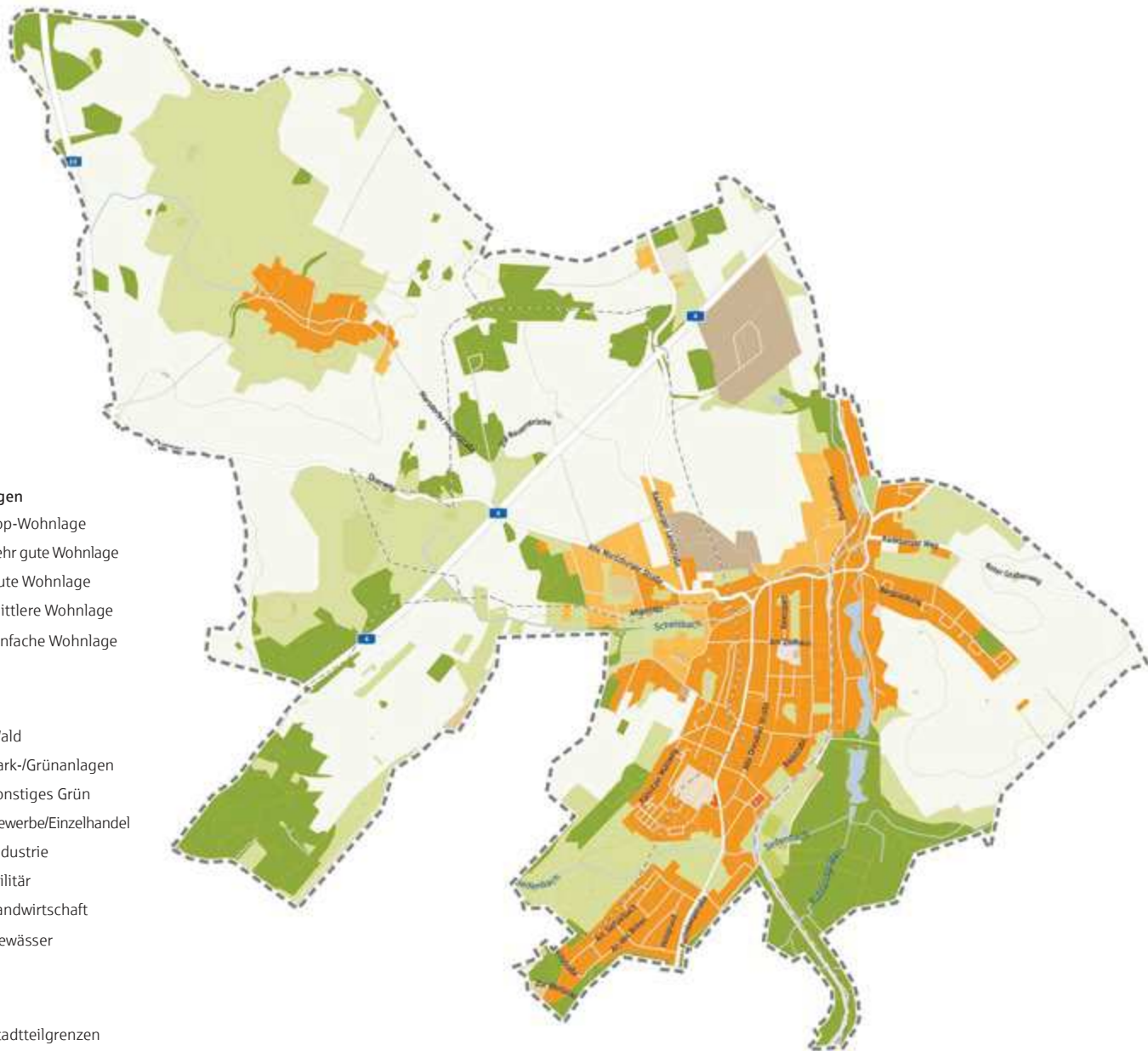
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

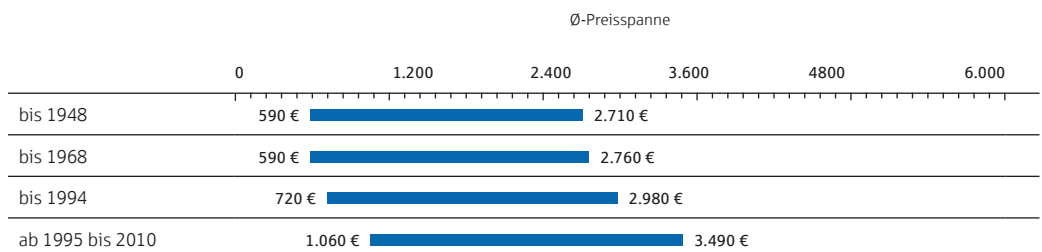




**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	98.700 - 523.000 €	288.500 €	1.920 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	89.300 - 366.900 €	253.800 €	1.950 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	74.200 - 344.700 €	211.900 €	1.690 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	145.200 - 613.900 €	356.200 €	1.480 €	240 / 800m <sup>2</sup>

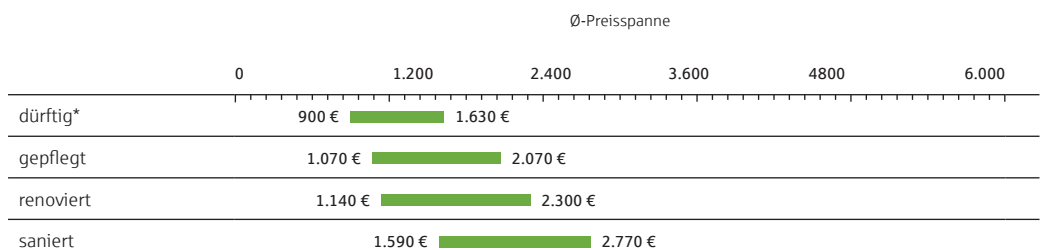
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	25.900 - 96.900 €	47.600 €	1.360 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	47.500 - 152.200 €	87.200 €	1.580 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	72.000 - 235.300 €	140.400 €	1.760 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	108.000 - 455.500 €	271.900 €	2.270 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

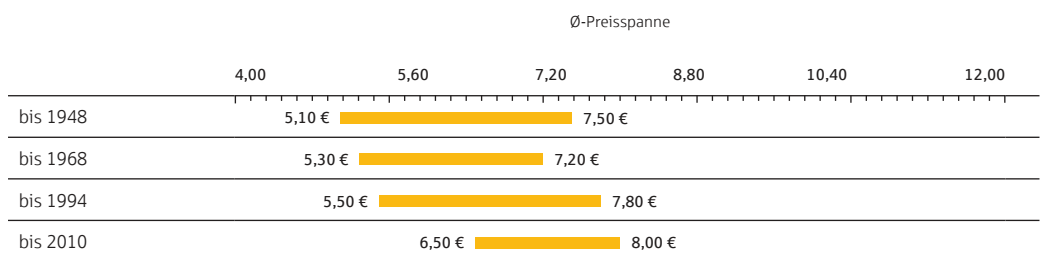


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	150 - 310 €	230 €	7,80 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	280 - 530 €	390 €	7,10 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	350 - 670 €	490 €	7,00 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	540 - 1.050 €	780 €	7,50 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## WEISSIG

STADTTEIL: WEISSIG

Der Richtwert für Eigenheime erreicht im Bezirk Weißig einen Durchschnittswert von 1.700 €/m<sup>2</sup>. Käufer eines Einfamilienhauses müssen mit einer Preisspanne von 87.200 € bis etwa 479.900 € rechnen. Für eine Eigentumswohnung mit normaler Ausstattung liegt der Richtwert bei 1.390 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Kaufpreisspanne beginnt hier bei 750 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihren Höchstwert bei 2.340 €/m<sup>2</sup>. Die Nettokaltmiete liegt zwischen 5,40 €/m<sup>2</sup> und 7,60 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 6,60 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.700 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**700 - 2.840 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.390 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**750 - 2.340 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Miete)

**6,60 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,40 - 7,60 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

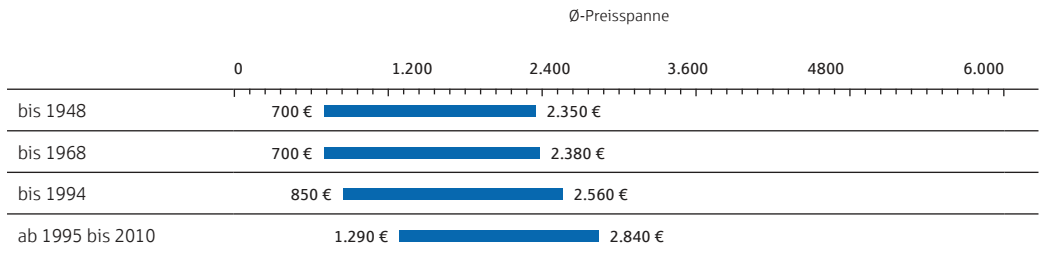
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	139.700 - 426.300 €	248.500 €	1.660 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	113.000 - 366.000 €	259.100 €	1.990 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	87.200 - 339.100 €	241.600 €	1.930 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	188.800 - 479.900 €	294.900 €	1.230 €	240 / 800m <sup>2</sup>

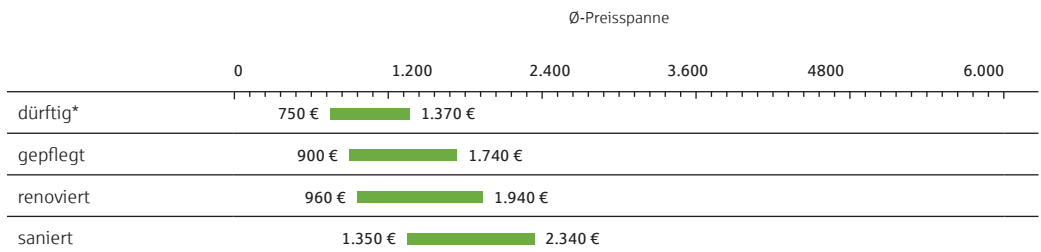
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	21.600 - 81.800 €	40.100 €	1.150 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	39.600 - 128.600 €	73.400 €	1.330 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	60.000 - 198.700 €	118.200 €	1.480 €	80 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	90.000 - 384.800 €	228.900 €	1.910 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

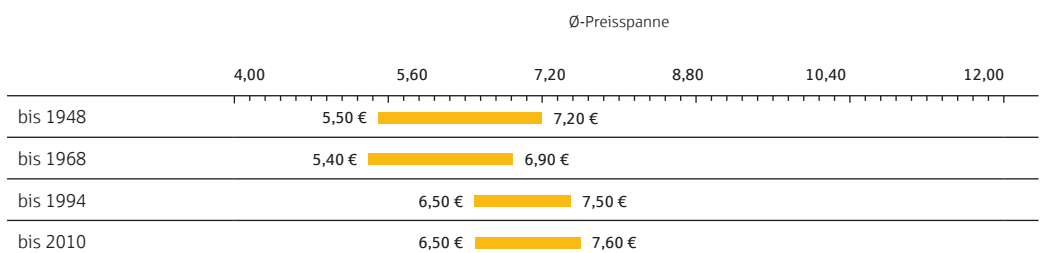


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 270 €	210 €	7,10 €	30 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	290 - 460 €	360 €	6,50 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	370 - 580 €	450 €	6,40 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	570 - 900 €	720 €	6,80 €	105 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## HOYERSWERDA

In der Stadt Hoyerswerda erreicht der Richtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Durchschnittswert von 1.170 €/m<sup>2</sup>. Im Schnitt müssen Käufer eines Einfamilienhauses je nach Grundstückspreis und Zustand des Objekts mit einem Preis von 62.800 € bis etwa 418.000 € rechnen. Der Richtwert für eine Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert beträgt 890 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Kaufpreisspanne beginnt hier bei 500 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihre Obergrenze bei 1.530 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen liegen zwischen 4,20 €/m<sup>2</sup> und 6,90 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 4,90 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.170 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**500 - 2.100 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**890 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**500 - 1.530 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

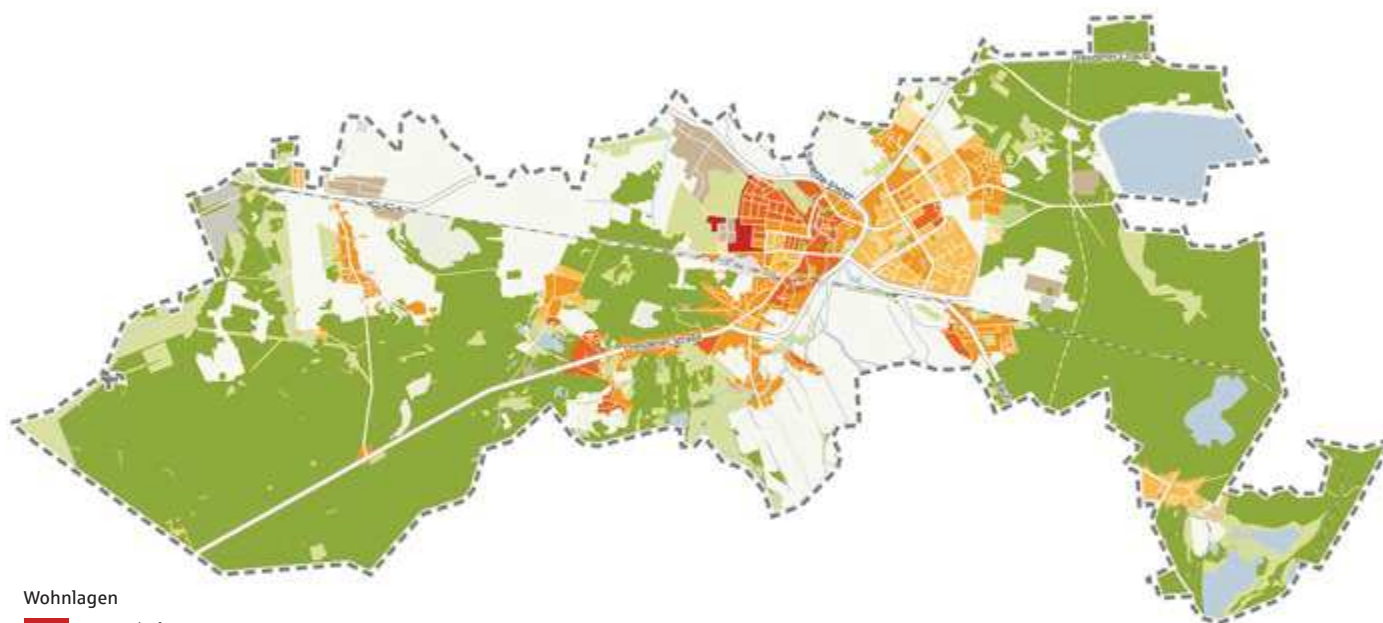
### Wohnungen (Miete)

**4,90 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**4,20 - 6,90 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

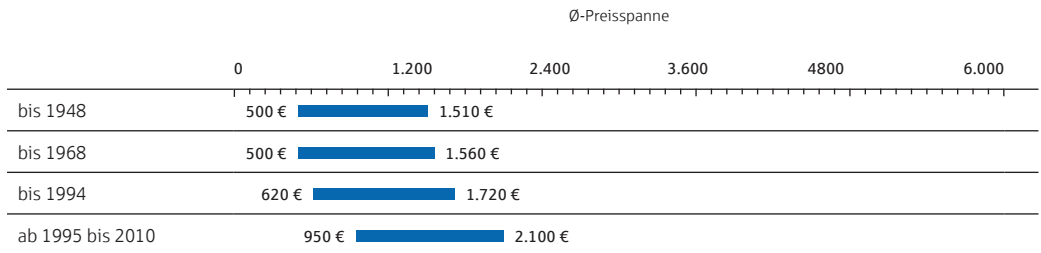
#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	79.700 - 314.500 €	195.100 €	1.300 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	91.200 - 261.700 €	155.100 €	1.190 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	62.800 - 221.100 €	135.700 €	1.090 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	120.300 - 418.000 €	260.100 €	1.080 €	240 / 800m <sup>2</sup>

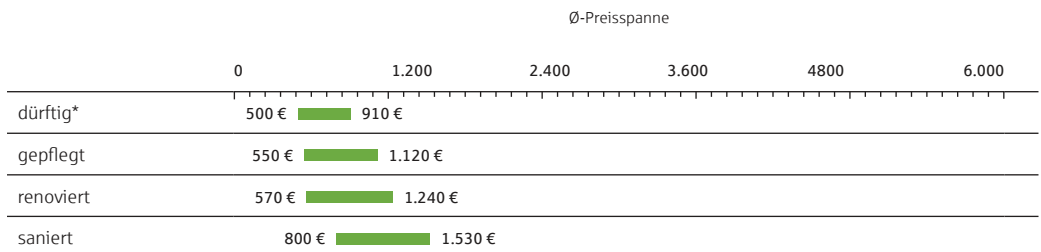
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	15.600 - 53.700 €	27.800 €	790 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	27.000 - 84.400 €	48.000 €	870 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	37.500 - 115.100 €	66.800 €	890 €	75 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	60.000 - 269.500 €	156.300 €	1.300 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

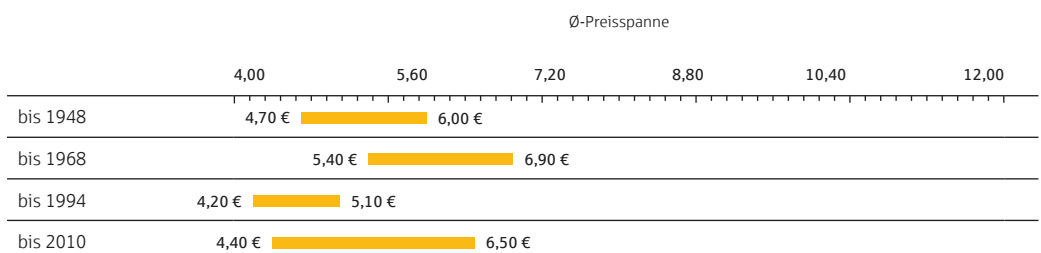


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	140 - 260 €	190 €	5,30 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	230 - 380 €	270 €	4,90 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	280 - 480 €	340 €	4,80 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	410 - 690 €	490 €	4,90 €	100 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## KAMENZ

Der Richtwert für Eigenheime erreicht in der Stadt Kamenz einen Durchschnittswert von 1.130 €/m<sup>2</sup>. Im Schnitt müssen Käufer eines Einfamilienhauses mit einem Preis von 72.400 € bis etwa 419.400 € rechnen. Eine Eigentumswohnung mit üblicher Ausstattung liegt bei 910 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 500 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihre Obergrenze bei 1.580 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten liegen zwischen 4,60 €/m<sup>2</sup> und 6,90 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 5,20 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.130 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**520 - 2.210 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**910 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**500 - 1.580 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

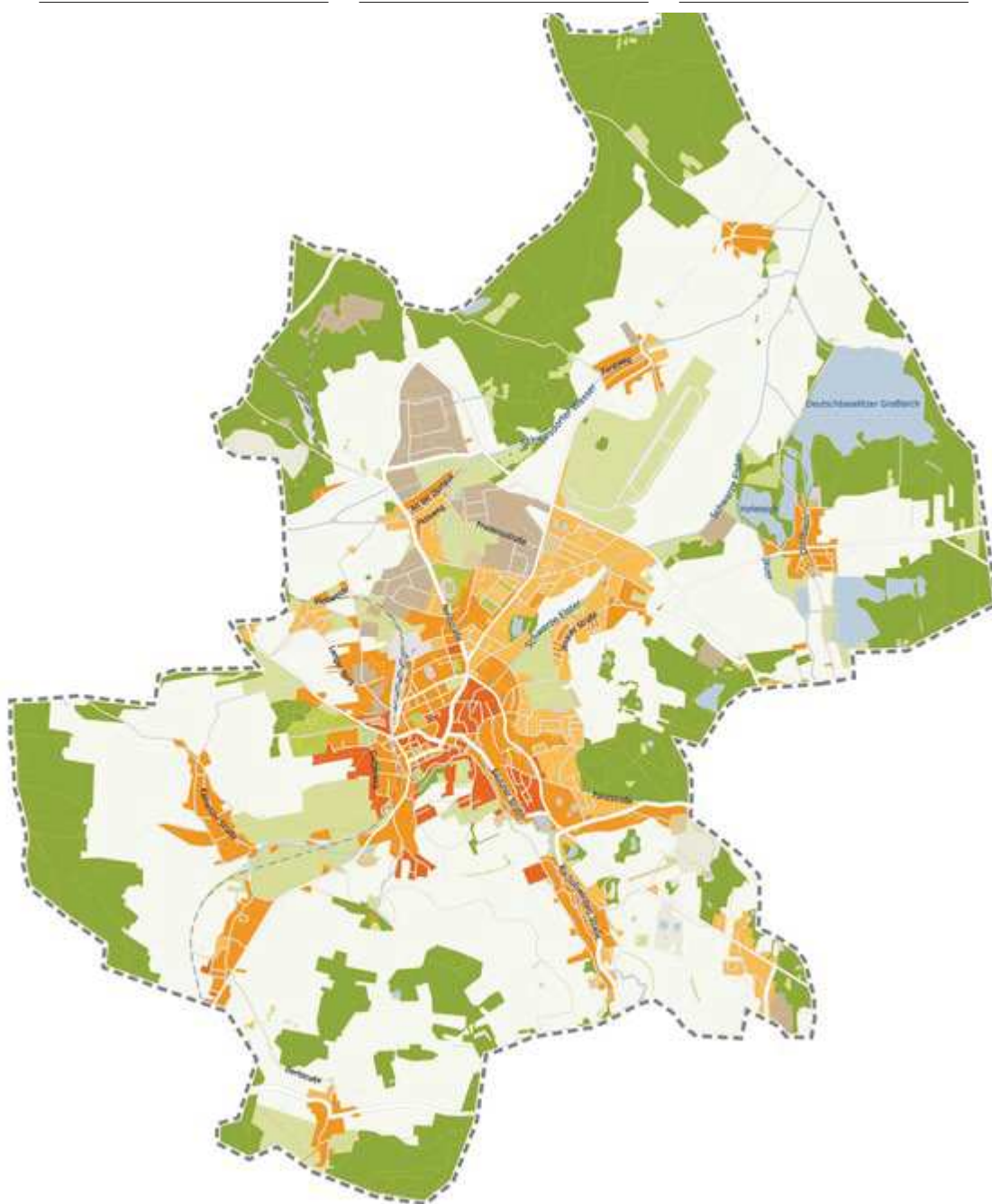
### Wohnungen (Miete)

**5,20 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**4,60 - 6,90 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

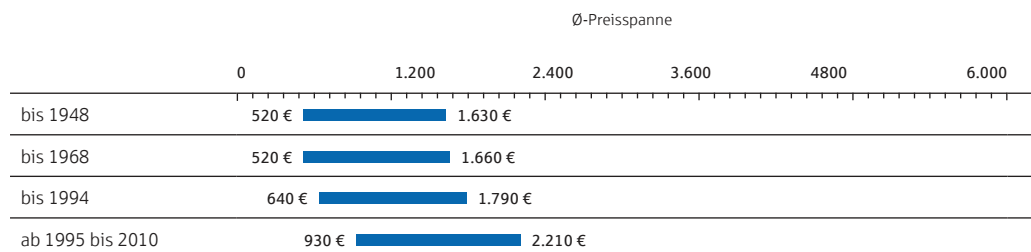
#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	84.500 - 307.500 €	189.800 €	1.270 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	81.500 - 287.000 €	144.700 €	1.110 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	72.400 - 232.100 €	134.500 €	1.080 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	125.700 - 419.400 €	260.100 €	1.080 €	240 / 800m <sup>2</sup>

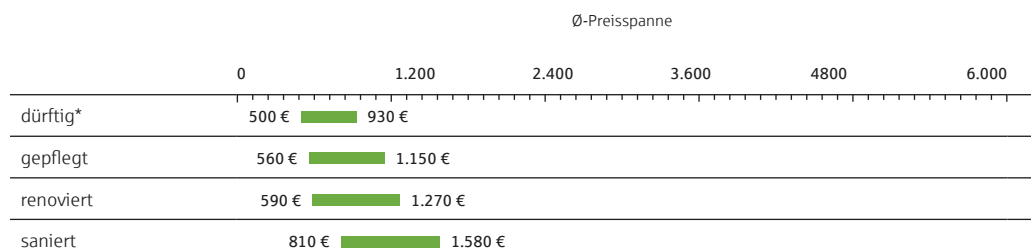
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	15.600 - 55.300 €	28.400 €	810 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	27.000 - 86.900 €	49.100 €	890 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	37.500 - 118.500 €	68.200 €	910 €	75 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	60.000 - 277.400 €	159.700 €	1.330 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

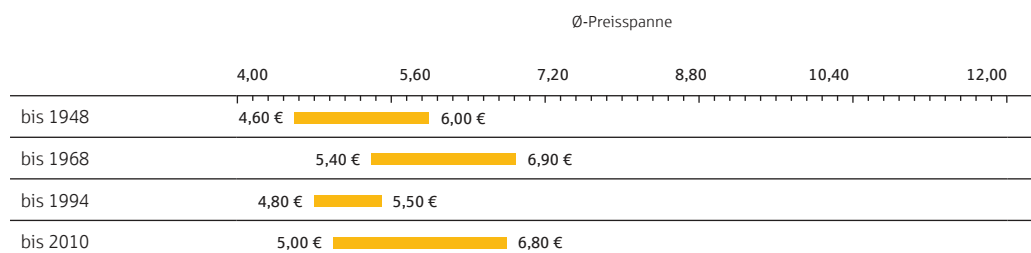


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 260 €	200 €	5,60 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	250 - 370 €	290 €	5,20 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	310 - 480 €	360 €	5,10 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	450 - 680 €	520 €	5,20 €	100 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## RADEBERG

Der Immobilien-Richtwert für Häuser erreicht in der Stadt Radeberg einen Durchschnittswert von 1.410 €/m<sup>2</sup>. Wer hier ein Haus kaufen will, muss mit einem Preis von 74.200 € bis etwa 472.600 € rechnen. Der Richtwert für eine Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert beträgt 1.160 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 500 €/m<sup>2</sup> und endet bei einem Wert von 2.190 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen liegen zwischen 5,10 €/m<sup>2</sup> und 7,20 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 6,00 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.410 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**590 - 2.690 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.160 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**500 - 2.190 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

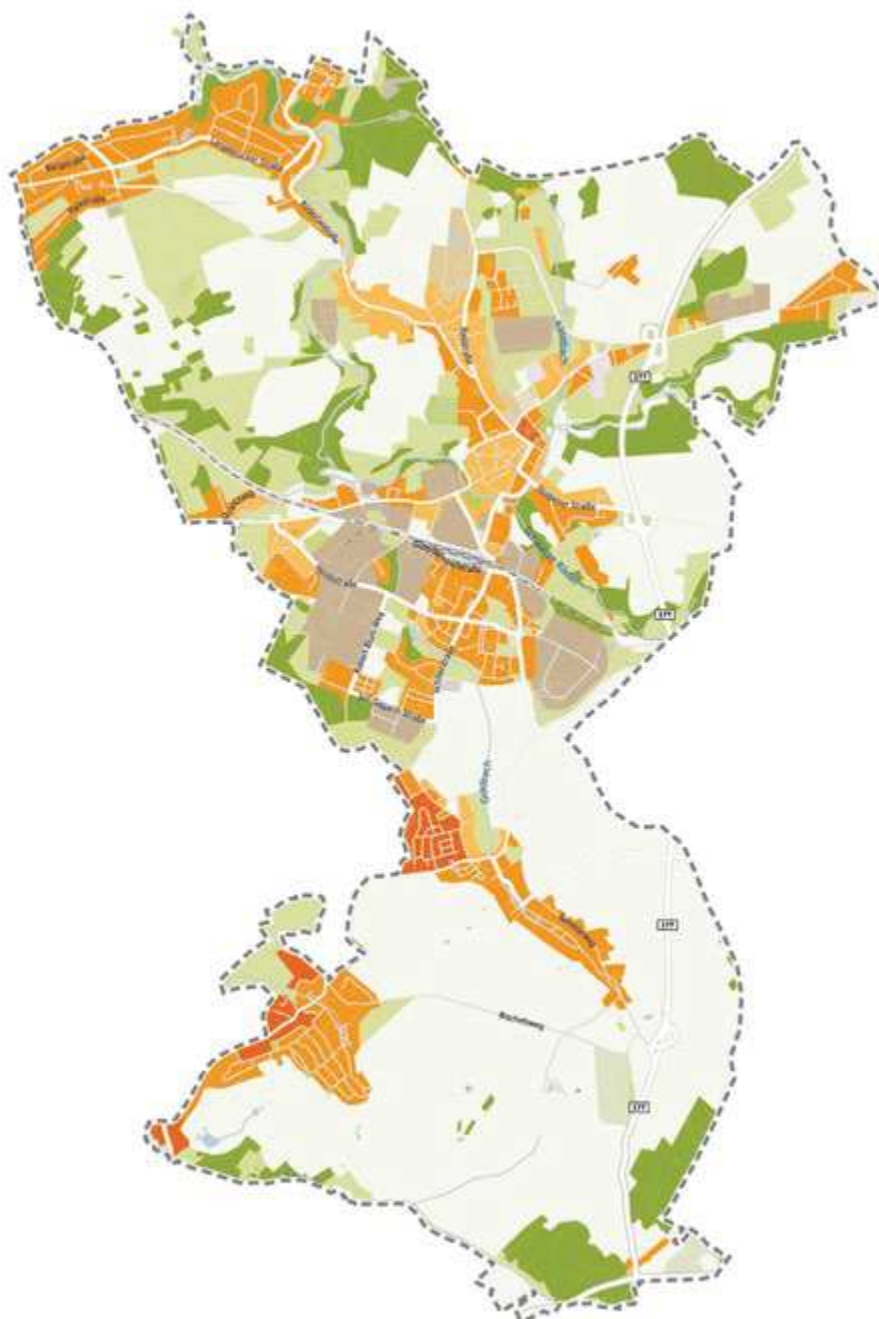
### Wohnungen (Miete)

**6,00 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**5,10 - 7,20 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

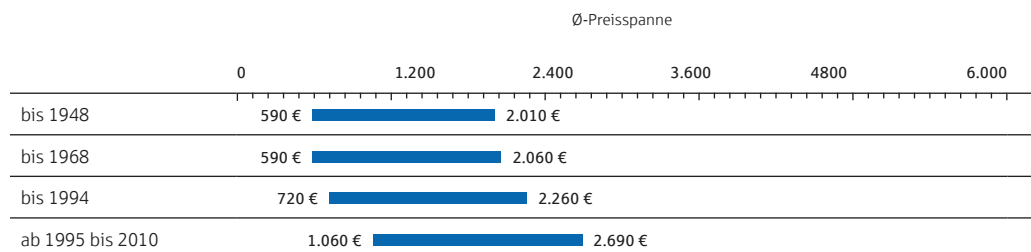
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	107.500 - 403.000 €	241.000 €	1.610 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	89.300 - 317.400 €	193.600 €	1.490 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	74.200 - 295.700 €	157.100 €	1.260 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	157.000 - 472.600 €	313.200 €	1.300 €	240 / 800m <sup>2</sup>

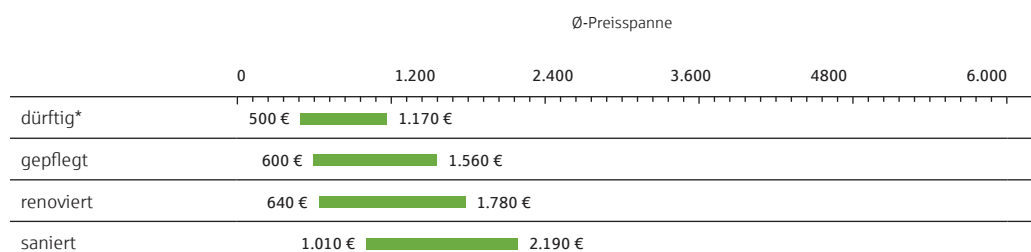
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	15.600 - 76.600 €	36.100 €	1.030 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	27.000 - 120.400 €	62.500 €	1.140 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	37.500 - 164.100 €	86.900 €	1.160 €	75 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	60.000 - 384.100 €	203.400 €	1.690 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

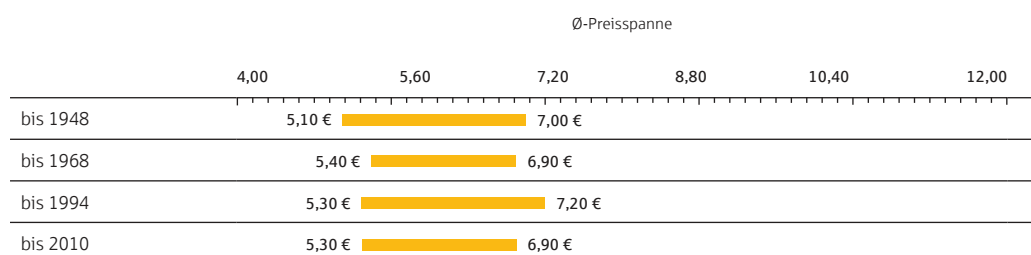


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	180 - 280 €	230 €	6,50 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	280 - 400 €	330 €	6,00 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	350 - 510 €	410 €	5,90 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	510 - 730 €	600 €	6,00 €	100 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## FREITAL

In der Stadt Freital erreicht der Richtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Durchschnittswert von 1.340 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel müssen Käufer eines Einfamilienhauses je nach Grundstückspreis und Zustand des Objekts mit einer Preisspanne von 73.400 € bis etwa 499.100 € rechnen. Der Richtwert liegt für normal ausgestattete Eigentumswohnungen bei 1.280 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 500 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihre Obergrenze bei 2.510 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen liegen zwischen 4,20 €/m<sup>2</sup> und 7,10 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 5,60 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.340 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**590 - 2.740 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.280 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**500 - 2.510 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

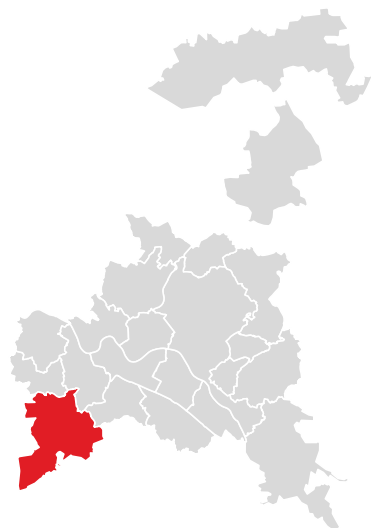
### Wohnungen (Miete)

**5,60 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**4,20 - 7,10 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne



#### Wohnlagen

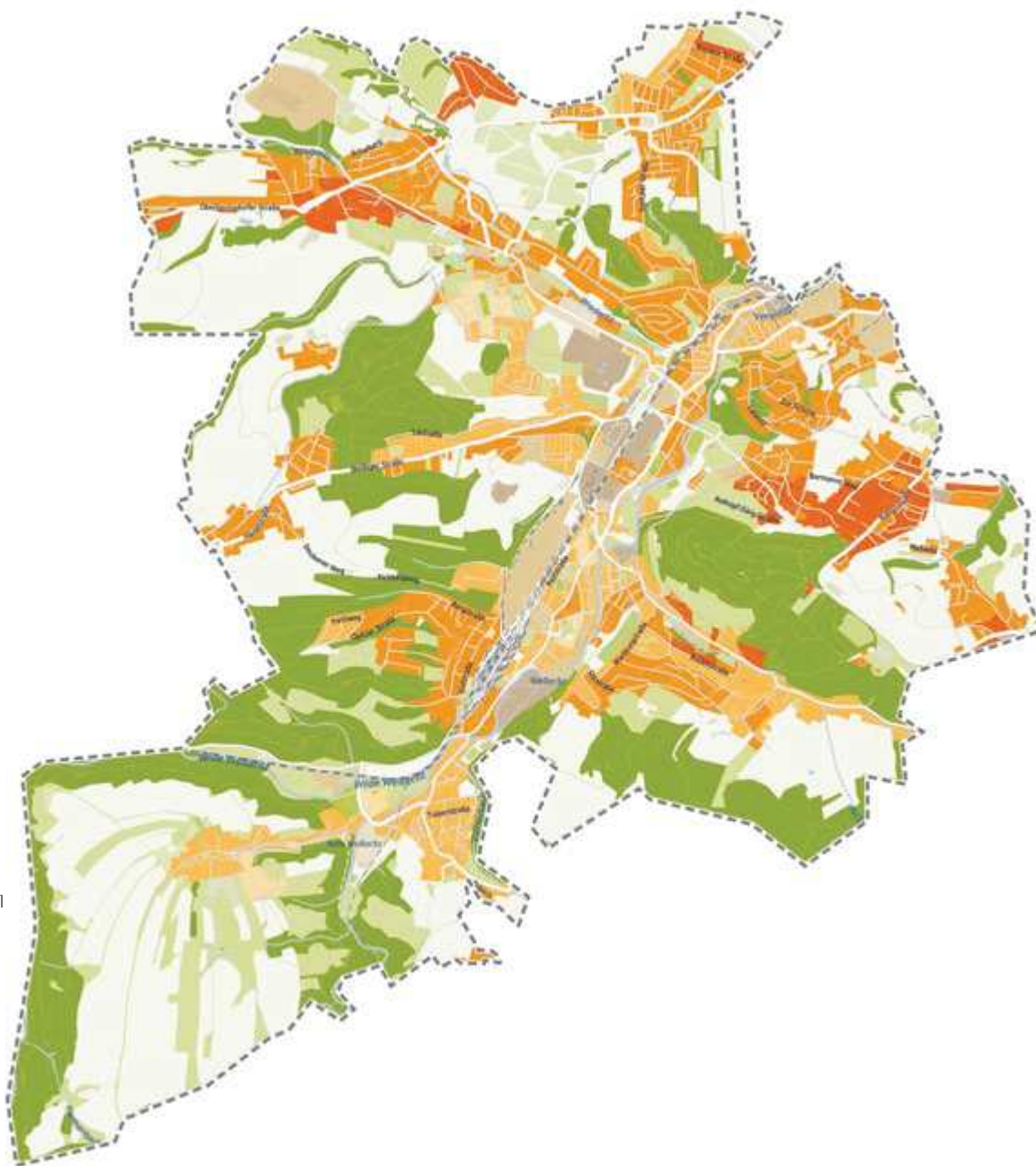
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- ▨ Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

#### Linien

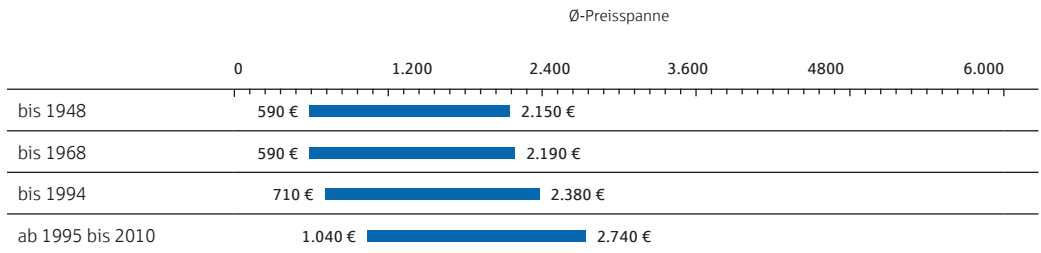
- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	95.600 - 411.300 €	233.500 €	1.560 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	87.000 - 354.500 €	185.900 €	1.430 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	73.400 - 323.800 €	150.800 €	1.210 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	141.500 - 499.100 €	284.400 €	1.190 €	240 / 800m <sup>2</sup>

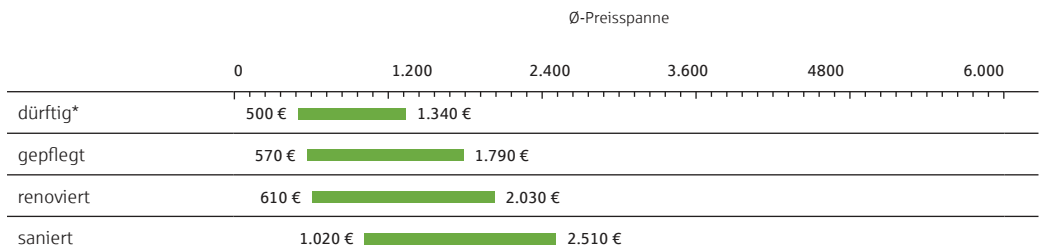
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	15.600 - 87.700 €	39.900 €	1.140 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	27.000 - 137.900 €	69.000 €	1.250 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	37.500 - 188.000 €	95.900 €	1.280 €	75 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	60.000 - 440.100 €	224.500 €	1.870 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

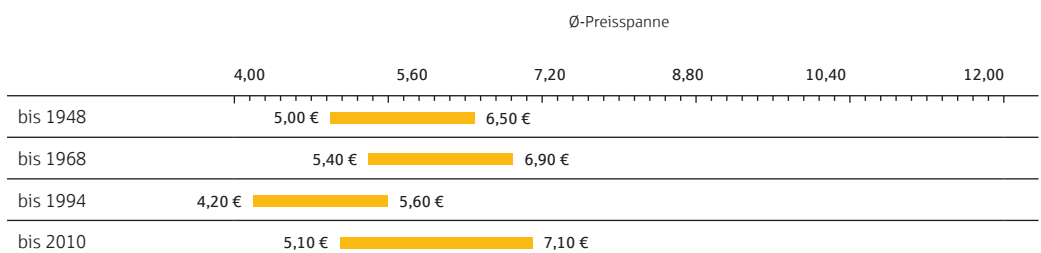


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	140 - 310 €	210 €	6,10 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	210 - 450 €	310 €	5,60 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	270 - 570 €	380 €	5,50 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	390 - 820 €	560 €	5,60 €	100 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



## PIRNA

Der Immobilien-Richtwert für Häuser erreicht in der Stadt Pirna einen Durchschnittswert von 1.410 €/m<sup>2</sup>. Wer hier ein Haus kaufen will, muss je nach Lage, Zustand und aktuellem Bodenwert mit einer Kaufpreisspanne von 74.100 € bis etwa 619.800 € rechnen. Eine Eigentumswohnung mit üblicher Ausstattung liegt bei einem Richtwert von 1.280 €/m<sup>2</sup>. Die berechnete Preisspanne beginnt hier bei 500 €/m<sup>2</sup> und erreicht ihren Höchstwert bei 2.500 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten liegen zwischen 4,60 €/m<sup>2</sup> und 7,40 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Richtwert von 5,80 €/m<sup>2</sup>.

### Haus (Kauf)

**1.410 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**530 - 2.940 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

### Wohnungen (Kauf)

**1.280 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittskaufpreis

**500 - 2.500 €/m<sup>2</sup>**

berechnete Preisspanne

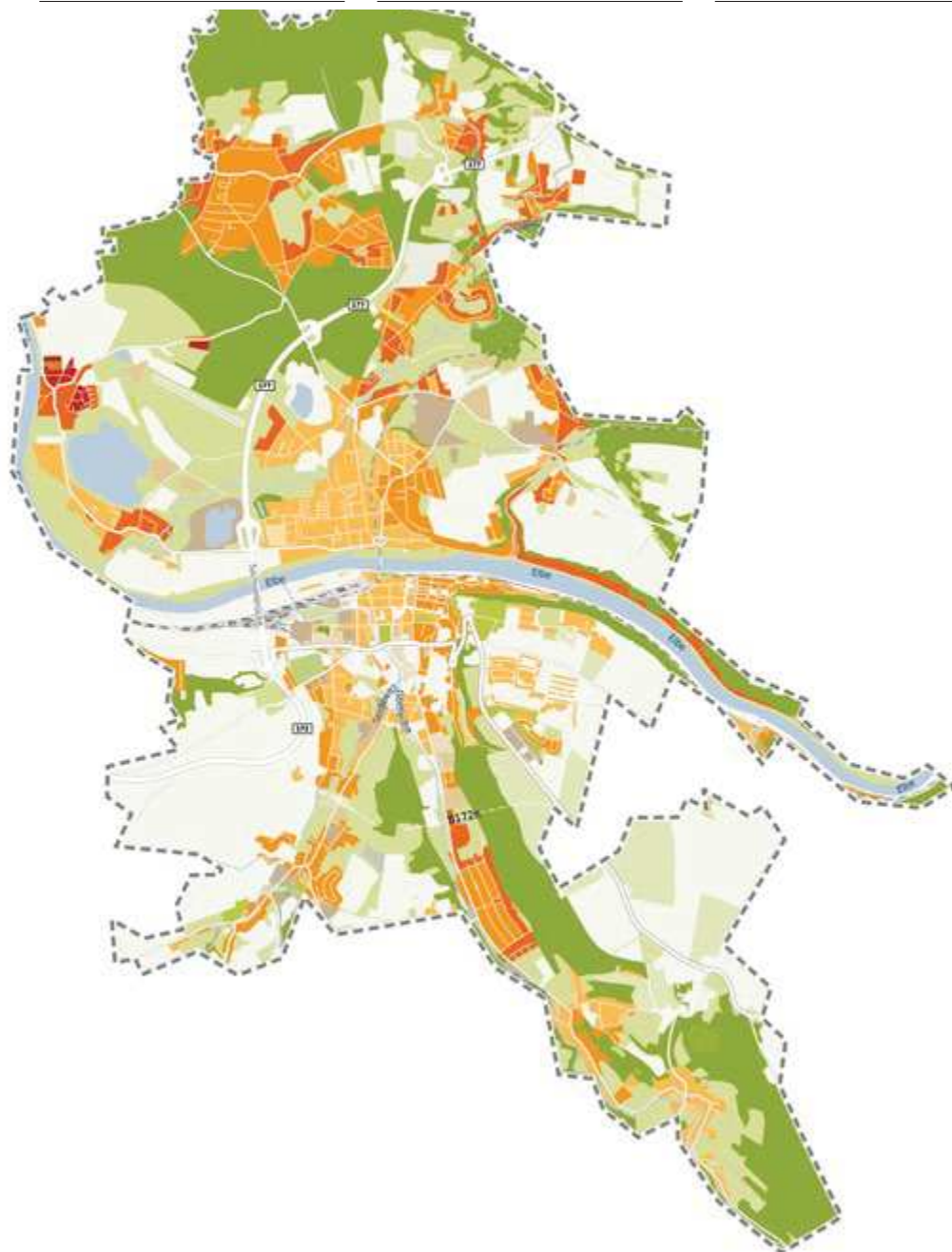
### Wohnungen (Miete)

**5,80 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmietpreis p.m.

**4,60 - 7,40 €/m<sup>2</sup>**

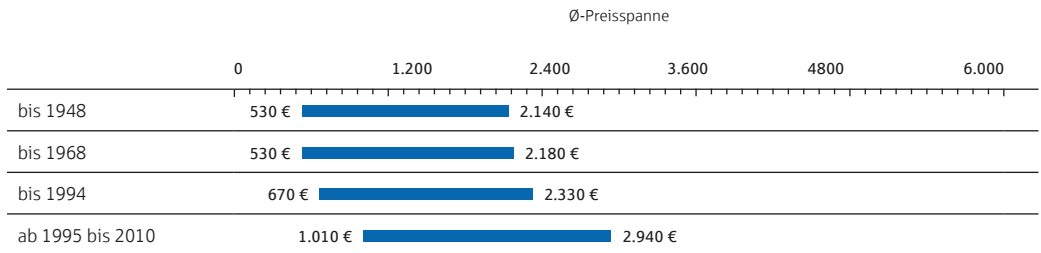
berechnete Preisspanne



**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	83.500 - 440.500 €	241.000 €	1.610 €	150 / 740m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	89.400 - 336.300 €	193.600 €	1.490 €	130 / 450m <sup>2</sup>
Reihenhaus	74.100 - 314.000 €	157.100 €	1.260 €	125 / 230m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	127.700 - 619.800 €	313.200 €	1.300 €	240 / 800m <sup>2</sup>

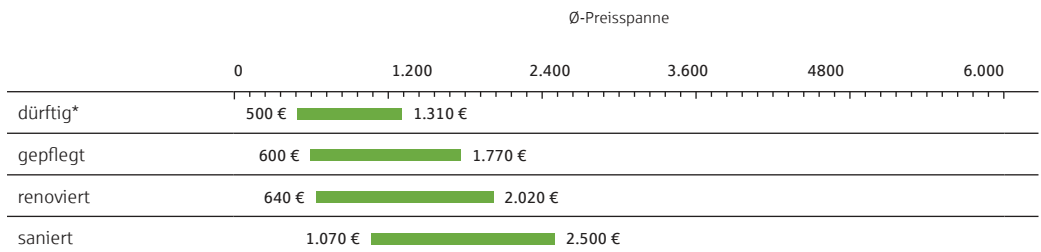
**Häuser – iib Richtwert-Kaufpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zimmerklassen, in absoluten Preisen und m<sup>2</sup>-Preisen**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	15.600 - 87.600 €	39.800 €	1.140 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	27.000 - 137.600 €	68.800 €	1.250 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	37.500 - 187.600 €	95.600 €	1.280 €	75 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	60.000 - 439.200 €	223.900 €	1.870 €	120 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – iib Richtwert-Kaufpreise nach Zustand, in €/m<sup>2</sup>**

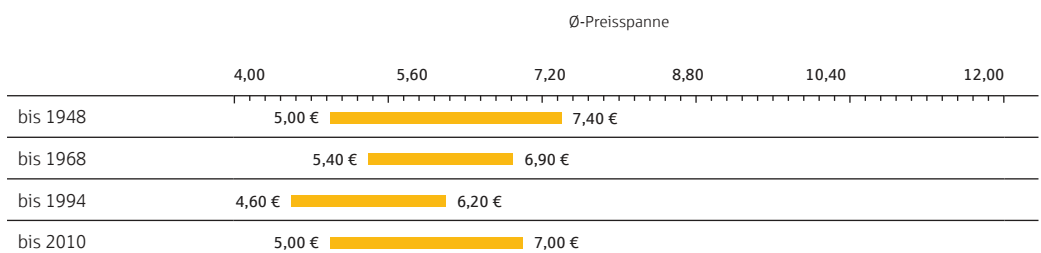


\*sanierungs-/renovierungsbedürftig

**Wohnungen – Mietpreise nach Zimmerklassen, in €/m<sup>2</sup>**

Zimmerklasse	iib-Richtwert-Preisspanne	iib-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m <sup>2</sup> -Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	160 - 280 €	220 €	6,30 €	35 m <sup>2</sup>
2-2,5 Zimmer	250 - 400 €	320 €	5,80 €	55 m <sup>2</sup>
3-3,5 Zimmer	320 - 510 €	400 €	5,70 €	70 m <sup>2</sup>
4 & mehr Zimmer	460 - 730 €	580 €	5,80 €	100 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Mietpreise nach Baujahresklassen, in €/m<sup>2</sup>**



# ZEHN PRAXISTIPPS FÜRS EIGENHEIM

**Der Immobilienboom in Deutschland ist ungebrochen. Wer jetzt ein Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen will, sollte sorgfältig planen. Zehn Praxistipps helfen dabei.**

Text: Thomas Hammer, Christian Mascheck

LBS Research berichtet: „Seit 2010 befindet sich der Wohnungsneubau in Deutschland im Aufwind.“ Gute Voraussetzungen, um den Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden zu lassen. Diese Tipps vereinfachen Ihre Planung:

1

## **Am Anfang steht der Kassensturz**

Wer sich für sein Traumhaus entscheidet und dann erst versucht, die Finanzierung zu stemmen, läuft Gefahr, sich finanziell zu übernehmen. Der umgekehrte Weg ist besser: Ganz am Anfang sollte das Budget festgelegt werden, das aus verfügbarem Eigenkapital plus der verkräftbaren Kreditsumme besteht. Ein erstes Gespräch mit dem Finanzierungsberater hilft, das Limit festzulegen – und dieses sollten Bauherren auch konsequent einhalten.

2

## **Welche Immobilie kommt infrage?**

Haus oder Wohnung, Neu- oder Altbau? Diese Überlegung sollten Immobilienkäufer frühzeitig anstellen. Die Antwort darauf wird nicht nur von der Höhe des Budgets beeinflusst, sondern auch von persönlichen Vorlieben. So bevorzugen Paare, deren Kinder schon ausgezogen sind, oftmals eine zentrumsnahe Stadtwohnung mit kurzen Wegen zu Geschäften, Ärzten und kulturellen Einrichtungen. Junge Familien favorisieren meist ein Haus mit Garten, das den Kindern viel Platz zum Spielen bietet.

3

## **Ansprüche an die Lage definieren**

Früh sollte ebenfalls klar sein, welche Faktoren in Bezug auf die Lage der Immobilie wichtig sind. Soll der Standort möglichst ruhig sein? Werden Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in unmittelbarer Nähe benötigt? Ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wichtig? Diese und weitere Aspekte sollten Immobilieninteressenten am besten in Form einer Checkliste notieren und bei jedem Punkt vermerken, ob er sehr wichtig oder weniger wichtig ist.

4

## **Bei der Besichtigung mehrere Informationsquellen anzapfen**

Wenn die erste Auswahl getroffen wird und Besichtigungen anstehen, sollten sich Interessenten nicht allein auf die Auskünfte des Verkäufers oder Maklers verlassen. In spontanen Gesprächen mit Nachbarn lassen sich zuweilen wichtige Informationen in Erfahrung bringen – so kann beispielsweise die geplante Ansiedlung eines größeren Landwirtschaftsbetriebes oder eines verkehrsbelastenden Unternehmens in der Nähe negative Auswirkungen auf die Wohnqualität haben.

5

## **Fallstricke beim Grundstückskauf vermeiden**

Wer sich für das Bauen in Eigenregie entschieden hat, sollte vor dem Erwerb eines Grundstücks den **Bebauungsplan** (rot gefärbte

Der Erwerb von **Wohneigentum** ist für die meisten Menschen die größte Investition ihres Lebens. Eine gute Planung hilft bei der raschen Verwirklichung des Traums



Foto: Getty/Westend61

Begriffe werden am Ende des Artikels erklärt) einer kritischen Prüfung unterziehen. Nur so lassen sich die eigenen Vorstellungen vom Traumhaus tatsächlich verwirklichen – auch in baurechtlicher Hinsicht. Bei Grundstücken in Neubaugebieten gilt es zu kontrollieren, ob bereits sämtliche Erschließungskosten abgerechnet sind. Denn: Zahlen muss derjenige, der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung Eigentümer des Grundstücks ist.

6

### **Beim Neubau: Unterlagen prüfen**

Beim Neubau gibt es zwei Varianten: den Erwerb mitsamt Grundstück vom Bauträger oder das

Bauen mit einem Bauunternehmer oder Haushersteller auf eigenem Grund und Boden. Wer einen Neubau vom Bauträger kaufen will, sollte die **Baubeschreibung** sorgfältig prüfen und bei Sonderwünschen vorab verbindliche Preisangebote einholen. Zudem sollte der Bauträger eine Fertigstellungs- und Gewährleistungsbürgschaft seiner Hausbank vorlegen. Das schützt die Ansprüche des Käufers, falls der Bauträger während der Fertigstellung oder vor dem Ablauf der Gewährleistungsfrist pleitegeht. Beim Bauen mit einem Bauunternehmer sollten Bauherren prüfen, ob die vorgelegten Vertragsentwürfe den Regelungen des seit Anfang 2018 geltenden neuen **Bauvertragsrechts** entsprechen. Etliche Haushersteller bieten überdies Garantien, die noch darüber hinaus gehen.



Bei der **Altbaubesichtigung** sollten Sie auch hinter die Fassade schauen, um Sanierungskosten abzuschätzen

Foto: Thinkstock/Gorodenkoff

7

### **Altbaubesichtigung: Darauf sollten Sie achten**

Wer eine ältere Immobilie besichtigt, sollte einen besonders kritischen Blick auf die versteckten Bereiche werfen – dort können später teure Sanierungsarbeiten anfallen. Dazu zählen in erster Linie das Dach, die Fenster, Mauerwerk und Verputz, die Schalldämmung sowie die Elektro-, Heizungs- und Wasserinstallation. Insbesondere Schimmelbefall sollte stets als ein Alarmzeichen gewertet werden, da er oft auf tief liegende Schäden in der Bausubstanz hinweist, deren Beseitigung oberste Priorität hat. Probleme in älteren Häusern bereitet außerdem häufig die Dämmung der Außenwand, warnt der Verband Privater Bauherren (VPB): „Sehr oft ist sie im Sockelbereich der Außenwände verfault und muss erneuert werden.“

Auch der obligatorische **Energieausweis** ist eine nähere Betrachtung wert, denn er gibt Aufschluss über die zu erwartenden Energiekosten und ist ein Indikator für eine überfällige energetische Sanierung. Bevor Sie die Immobilie in die engere Auswahl aufnehmen, kann es daher unter Um-

ständen sehr sinnvoll sein, vor der endgültigen Entscheidung einen Bausachverständigen (siehe Infokasten unten) zu konsultieren.

#### **WAS PRÜFEN BAUSACHVERSTÄNDIGE?**

Hauptaufgabe des Bausachverständigen ist die Prüfung der Bausubstanz auf Mängel und Schäden. Häufig werden Sachverständige auch bei Konflikten mit Bau- oder Handwerksbetrieben herangezogen, um zu beurteilen, ob die strittige Leistung mangelhaft ist oder nicht. Ein weiteres Tätigkeitsgebiet ist die Wertermittlung von Immobilien. Zumeist handelt es sich bei diesen Fachleuten um Handwerksmeister, Bauingenieure oder Architekten, die eine entsprechende Zusatzausbildung absolviert und die Prüfung zum Sachverständigen abgelegt haben.



8

## Worauf es beim Wohnungskauf ankommt

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung sollten Kaufinteressenten die Nebenkostenabrechnungen, die Protokolle der Eigentümerversammlungen sowie den Stand der gemeinschaftlichen Rücklagen genau unter die Lupe nehmen. Daraus lässt sich schließen, ob die Nebenkosten künftig eher konstant bleiben oder ob mit einem Anstieg zu rechnen ist.

### WAS STEHT IM GRUNDBUCHAUSZUG?

Der Grundbuchauszug gibt nicht nur Auskunft über den Eigentümer der Immobilie, sondern auch über eventuelle Belastungen. Der Grundbuchauszug gliedert sich folgendermaßen:

- **Abteilung I** enthält die Namen der Eigentümer
- **Abteilung II** gibt Auskunft über Lasten wie beispielsweise Vorkaufsrechte, Wohnrechte oder Wegerechte, die einem Nachbarn die Zufahrt über das Grundstück gewähren
- **Abteilung III** listet die Grundschulden und Hypotheken auf, die auf dem Grundstück lasten

9

## Kurz vor Vertragsabschluss

Vor der Unterzeichnung des Notarvertrags sollten Käufer noch einmal alle wichtigen Unterlagen auf mögliche Fallstricke prüfen. Dazu zählt auf jeden Fall ein aktueller Grundbuchauszug (siehe Infokasten oben), beim Wohnungskauf darüber hinaus die **Teilungserklärung**. Geprüft werden

53

### Prozent

der Deutschen leben in der eigenen Immobilie. Damit stellt Deutschland fast das Schlusslicht hinsichtlich der Eigentumsquote in Europa dar – auch wenn der Wert im Vergleich zur vorherigen Erhebung gestiegen ist.

Quelle: Eurostat/LBS Research, 2017

sollten überdies der **Bebauungsplan** beim Grundstückskauf, die **Baubeschreibung** beim Neubau und der **Energieausweis** beim Altbau.

10

## Den Notartermin vorbereiten

Hat der Käufer seine Entscheidung endgültig getroffen, kann der Notartermin vorbereitet werden. Spätestens 14 Tage vor dem Unterzeichnungstermin schickt der Notar den Vertragsentwurf an beide Parteien. Vor dem Notartermin sollte der Käufer die Finanzierung unter Dach und Fach bringen. Damit ist dann auch die Ausstellung einer Finanzierungsbestätigung kein Problem: Darin erklärt die kreditgebende Bank, dass sie die Finanzierung des Kaufs übernehmen will. Sie gibt dem Verkäufer die Sicherheit, dass sein Käufer die vereinbarte Summe tatsächlich aufbringen kann.

### KLEINES IMMOBILIEN-ABC

**Baubeschreibung:** Hier werden die Bauleistungen detailliert aufgeführt. Enthalten sind unter anderem Grundrisse, Flächen- und Raumberechnungen sowie ausführliche Angaben zu Baumaterialien und Ausstattung.

**Bauvertragsrecht:** Seit Anfang 2018 gelten verbraucherfreundliche Regeln beim Bauvertragsrecht. So muss der Bauherr vor dem Vertragsabschluss eine detaillierte Baubeschreibung erhalten und hat ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Bis zur Abnahme darf der Bauunternehmer maximal 90 Prozent des Gesamtpreises abrechnen.

Außerdem muss der Vertrag einen konkreten Fertigstellungstermin oder bei noch nicht vorliegender Baugenehmigung die Dauer der Bauzeit enthalten.

**Bebauungsplan:** Der Bebauungsplan regelt, wie auf dem Grundstück gebaut werden darf. Dazu gehören Details wie die bebaubare Fläche, die maximale Bauhöhe, die Zahl der Geschosse oder die Form des Daches.

**Energieausweis:** Der Energieausweis muss von einem zugelassenen Fachmann ausgestellt sein und gibt Aufschluss über

den Energieverbrauch des Hauses oder der Wohnung. Dabei gibt es zwei Varianten: den einfachen Verbrauchsausweis, bei dem lediglich der Verbrauch an Brennstoff aufgeführt wird, und den aufwendigen Bedarfsausweis, der auf bauphysikalischen Berechnungen basiert.

**Teilungserklärung:** Bei Eigentumswohnungen definiert die Teilungserklärung das Gemeinschaftseigentum, das zur Wohnung zählende Sondereigentum sowie Sondernutzungsrechte – beispielsweise für Gartenanteile.



Vieles deutet darauf hin, dass **Baugeld** künftig wieder teurer wird. Für neue Darlehen und eine baldige Anschlussfinanzierung stehen die Zeichen derzeit noch gut

# MIT STRATEGIE UND TAKTIK

## Ob die Bauzinsen steigen oder nicht – eine solide kalkulierte Finanzierung benötigen alle Bauherren. Praxiserprobte Strategien für drei Szenarien.

Text: Christian Mascheck

Wer heute eine Immobilie erwerben oder selbst bauen will, findet paradiesische Rahmenbedingungen vor. Die Bauzinsen sind seit einigen Jahren auf einem historischen Tiefststand. Doch es gibt bereits Anzeichen dafür, dass dieses Zinstal durchschritten ist und das Baugeld wieder teurer wird. Nicht heute und auch nicht morgen – aber mittelfristig schon. Und da jede Baufinanzierung eine langfristige Planung einschließt, ist es ratsam, die Signale zu deuten – und rechtzeitig zu handeln. Die Zentralbank der USA hat die Leitzinsen, welche auch auf die Bauzinsen einwirken, bereits mehrmals angehoben. Zu diesem Schritt konnte sich die Europäische Zentralbank bislang nicht durchringen: Hier gilt immer noch eine Nullzinspolitik. Ein Blick auf die langfristige Entwicklung der Bauzinsen (siehe Diagramm auf Seite 75) demonstriert, wie hoch die Bauzinsen einst waren – und in welche Höhen sie wieder klettern könnten.

Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung sieht Anreize für den Immobilienerwerb vor: Baukindergeld, Erleichterungen bei der **Grunderwerbsteuer** (rot gefärbte Begriffe werden am Ende des Artikels erklärt) und Anpassungen der **Wohnungsbauprämie**. „Mit den im Vertrag enthaltenen Fördermaßnahmen unterstützt die Politik vor allem Haushalte mit mittlerem Einkommen und junge Familien“, freut sich der Vorstandsvorsitzende der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Werner Schäfer. Bei der Finanzierung lassen sich drei Szenarien unterscheiden, für die unterschiedliche Strategien hilfreich sind. Das Ziel: die günstigen Hypothekenzinsen möglichst langfristig zu sichern.

### NEBENKOSTEN EINES IMMOBILIENKAUFS ERMITTELN

Mit den Kosten für Grundstück und Haus oder Wohnung ist es meist nicht getan. Ermitteln Sie sämtliche Nebenkosten, die bei einem Immobilienerwerb anfallen können. Erst wenn Sie die Gesamtkosten kennen, können Sie die Frage „Wie viel Haus kann ich mir leisten?“ zutreffend beantworten und die Finanzierung planen. Folgende Nebenkosten fallen typischerweise an:

- Notarkosten und Grundbucheintragung: ca. 1,5 % der Vertragssumme
- Maklerkosten: je nach Region 3,57 bis 7,14 %
- Grunderwerbsteuer: je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 %
- Bereitstellungszinsen für Kredittranchen, die noch nicht ausbezahlt wurden
- Gutachterkosten, z. B. beim Kauf einer Bestandsimmobilie

### SZENARIO I

#### Der Immobilientraum wird wahr: Eine Baufinanzierung muss her

Es liegt auf der Hand: Wer sich die aktuellen Niedrigzinsen zukünftig sichern will und nicht daran glaubt, dass sie noch tiefer sinken, sollte ein Darlehen wählen, das den gesamten Finanzierungszeitraum abdeckt. Die Strategie lautet also: einen möglichst großen Anteil des Kredits innerhalb kürzester Zeit zurückzahlen. Am besten geht das mit einem **Volltilgerdarlehen**. Dabei handelt es sich um ein lang laufendes **Annuitätendarlehen**, dessen Raten so berechnet sind, dass bei Erfüllung des Vertrags am Ende eine schwarze Null steht – also das Darlehen komplett zurückgezahlt ist. Raten, Zinsen und Tag der Schuldenfreiheit stehen bei Vertragsabschluss fest. Solche Darlehen können länger als 20 Jahre

## SCENARIO II

### Die Immobilie wird bereits bewohnt: Anschlussfinanzierung planen

laufen und weisen meistens hohe monatliche Raten und eine hohe **Anfangstilgung** auf. Eine Kopplung von Bausparvertrag und **Annuitätendarlehen** bieten Bauspar-Kombikredite. Hierbei erhält der Bauherr sofort ein Vorausdarlehen für den Immobilienkauf, für das zunächst nur die Zinsen fällig werden. Gleichzeitig bespart er einen Bausparvertrag, der nach Zuteilungsreife das Darlehen ablöst. Fortan zahlt er das Bauspardarlehen ab. Vorteil: die geringeren, langfristig gesicherten Bausparzinsen und in vielen Fällen die Möglichkeit einer Riester-Förderung.

Auch wer ein klassisches **Annuitätendarlehen** mit einer **Zinsbindung** von 10, 15 oder 20 Jahren wählt, sollte auf eine hohe **Anfangstilgung** achten. Eine zu geringe Tilgung verlängert die Zeit bis zur Schuldenfreiheit beträchtlich: Angenommen, ein Bauherr erhält ein Darlehen für einen **Sollzins** von 1,8 Prozent und entschließt sich, nur ein Prozent pro Jahr zu tilgen. Dann benötigt er quälend lange 56 Jahre bis zur Schuldenfreiheit. Enorm sind die Veränderungen bei der Wahl höherer Tilgungsraten: Mit zwei Prozent Tilgung ist der Kredit nach 36 Jahren und mit einer dreiprozentigen Tilgung schon nach 26 Jahren abbezahlt. Faustregel: je höher die Tilgung, desto besser. Für den richtigen Finanzierungsmix ebenfalls wichtig sind zinsgünstige Förderdarlehen. Hier lohnt sich das Gespräch mit dem Sparkassen-Kundenberater: Er informiert über alle Förderungsmöglichkeiten und kann sie für den Bauherrn beantragen.

Was tun, wenn die erste Finanzierungsphase bereits läuft und in einigen Jahren eine **Anschlussfinanzierung** nötig wird? Diese Frage stellt sich für Verträge, bei denen die gesamte Darlehenssumme nicht mit einem einzigen Kredit abgelöst wird. Möglicherweise waren die Konditionen für die erste **Zinsbindung** sehr gut. Wenn jedoch mit steigenden Zinsen zu rechnen ist, kann die nächste Finanzierungsrunde zu einer erheblichen Mehrbelastung führen (siehe Beispielrechnung auf Seite 75). Die Strategien für dieses Szenario sind: Restschuld reduzieren oder aktuelle Zinsen für die Zukunft sichern.



Foto: Fotolia/Sebra

Die Restschuld reduzieren Kreditnehmer vor allem mithilfe von **Sondertilgungen**. Das Darlehen muss diese Option explizit zulassen: Dann können größere Summen, beispielsweise aus einer Erbschaft oder dem Verkauf von Vermögenswerten, eingesetzt werden, um die Restschuld zu verringern.

„Wer die aktuellen Zinsen für die Zukunft sichern möchte, sollte sich Angebote für eine Forward-Finanzierung geben lassen. Diese Möglichkeit bieten Hausbanken üblicherweise bereits 36 Monate, einige Kreditinstitute bis 60 Monate vor Ablauf der vertraglichen Sollzinsbindung an“, rät Michael Steinweg, Leiter des Immobilien-Centers der Sparkasse zu Lübeck. Bei der Forward-Finanzierung sichern sich Darlehensnehmer den aktuellen **Sollzins** zuzüglich eines Risikoaufschlags für den Zeitpunkt, wenn die **Anschlussfinanzierung** benötigt wird. „Die Nachfrage nach Forward-Darlehen steigt. Kunden warten nicht mehr auf weitere Zinssenkungen, sondern realisieren jetzt Kaufwünsche“, hat Daniel Lehmann, Leiter des Immobilien-Centers der Ostsächsischen Sparkasse Dresden, beobachtet.

#### FÖRDERMITTEL EINPLANEN UND NUTZEN

Insbesondere Käufer energieeffizienter Häuser und Familien profitieren von den Konditionen staatlicher Bauförderkredite. Über alle relevanten Fördertöpfe informiert Sie der Kundenberater Ihrer Sparkasse. Besonders günstige Darlehen vergeben beispielsweise das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) und die Bundesländer.

Beispiele:

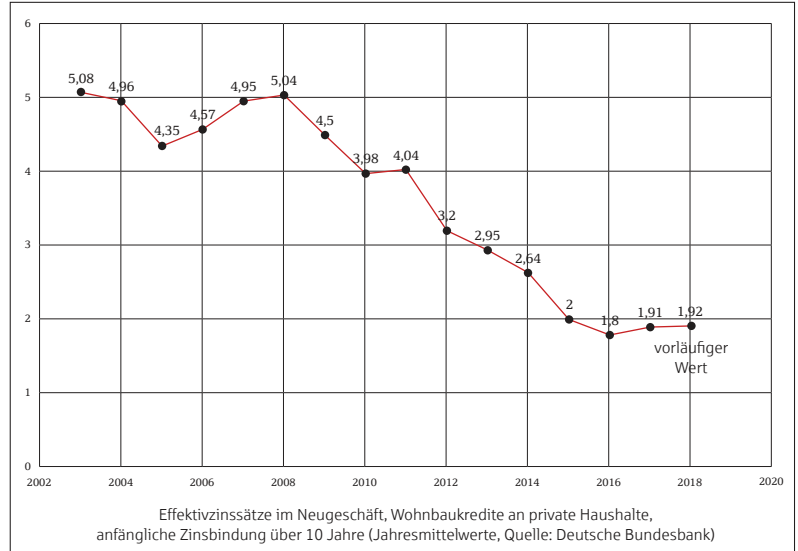
- **BAFA:** Kredite im Rahmen des Marktanreizprogramms für die Nutzung erneuerbarer Energien
- **Einzelne Bundesländer** vergeben Förderkredite über ihre jeweiligen Landesförderinstitute, z. B. das Förderprogramm „Familienwohnen“ der Sächsischen AufbauBank

**SZENARIO III**

**Immobilienzukunft: Kauf einer Wohnung oder eines Hauses in einigen Jahren**

Der Plan zum Kauf einer Immobilie ist gefasst, soll aber erst in einigen Jahren verwirklicht werden? Dann gibt es nur eine wesentliche Strategie: Eigenkapital aufbauen! „Je mehr Eigenkapital eingesetzt werden kann, desto sicherer ist das persönliche Finanzierungsfundament“, weiß Michael Steinweg. „Idealerweise sollten zu den Erwerbsnebenkosten mindestens 20 Prozent des Kaufpreises vorhanden sein“, ergänzt Albrecht Luz von der LBS Südwest. Ist der zu finanzierende Betrag geringer – zum Beispiel 80 oder gar nur 60 Prozent des Kaufpreises – führt das zu günstigeren Kreditkonditionen, weil das Risiko der finanzierenden Bank sinkt. Hier führen selbst winzige Änderungen im Zinssatz zu großen Einsparungen.

**Ist der Sinkflug der Bauzinsen vorbei?**



**BEISPIELRECHNUNG: ZINSSPRUNG BEI DER ANSCHLUSSFINANZIERUNG**

Wenn sich die Darlehenszinsen für die Anschlussfinanzierung erhöhen, hat das einen großen Einfluss auf die Rate. Das Rechenbeispiel zeigt eine Finanzierung über 200.000 Euro zu 1,5 Prozent Zinsen und einer anfänglichen Tilgung von drei Prozent. Bis zum Ende der zehnjährigen Zinsfestschreibung beträgt die monatliche Rate 750 Euro. Lediglich 32,5 Prozent der Darlehenssumme sind zu diesem Zeitpunkt getilgt. Geht man von einem Zinssprung auf 5 Prozent für die Anschlussfinanzierung nach zehn Jahren sowie einem anfänglich gleichen Tilgungsanteil wie bei der letzten Rate des ersten Darlehens aus, erhöht sich die Rate auf 1.144,65 Euro. Das Ergebnis: Die monatliche Belastung steigt um rund 52 Prozent. Insgesamt wäre der Kredit nach 23 Jahren und acht Monaten vollständig beglichen.

**ERSTER KREDIT**

Darlehen:	200.000 Euro
Laufzeit:	10 Jahre
Nominalzins:	1,50 % pro Jahr
Anfängliche Tilgung:	3,00 % pro Jahr
<b>Rate pro Monat:</b>	<b>750,00 Euro</b>
<b>Restschuld:</b>	<b>135.309 Euro</b>

**ANSCHLUSSFINANZIERUNG**

Darlehen über Restschuld:	135.309 Euro
Neuer Nominalzins:	5,00 % pro Jahr
Anfängliche Tilgung:	Tilgungsanteil wie letzte Rate des Altkredits
<b>Neue Rate pro Monat:</b>	<b>1.144,65 Euro</b>
<b>Rechnerische Gesamtlaufzeit:</b>	<b>23 Jahre, 8 Monate</b>

**KLEINES FINANZIERUNGS-ABC**

**Anfangstilgung:** Heißt so, weil sich der Tilgungsanteil bei einem Annuitätendarlehen während der Laufzeit erhöht.  
**Annuitätendarlehen:** Bei Annuitätendarlehen verändert sich im Zeitablauf das Verhältnis zwischen Zinsen und Tilgung. Während die monatliche Rate immer gleich bleibt, schrumpft der Zinsanteil, der Tilgungsanteil steigt jedoch an.  
**Anschlussfinanzierung:** Ist nach der festgelegten Laufzeit eines Darlehens noch ein Restbetrag übrig, benötigt der Bauherr

einen zweiten (oder dritten) Kredit, um die Restschuld zu begleichen.  
**Grunderwerbsteuer:** Je nach Bundesland unterschiedliche Steuer, die beim Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken fällig wird.  
**Sollzins:** Zinssatz für ein Immobiliendarlehen, der als gebundener Sollzins konstant über die gesamte Laufzeit vereinbart wird.  
**Sondertilgung:** Außerplanmäßige Tilgung mittels eines größeren Geldbetrags, reduziert Gesamtlaufzeit oder Raten des Kredits.

**Volltilgendarlehen:** Dieses Darlehen ist so berechnet, dass der gesamte Kreditbetrag mit nur einem Darlehen zurückgezahlt, also „voll getilgt“ wird.  
**Wohnungsbauprämie:** Staatliche Förderung für die Besparung eines Bausparvertrags.  
**Zinsbindung:** Wird auch Sollzinsfestschreibung genannt und bezeichnet die Zeitspanne, für die ein gewählter Sollzins fest vereinbart ist, meist 5, 10, 15 oder 20 Jahre. Danach kann das Kreditinstitut gewechselt oder ein neuer Sollzins verhandelt werden.



## NO RISK, NO FUN?

**Wer ein Haus baut, erlebt großes Glück. Aber er setzt sich auch beträchtlichen Risiken aus. Versicherungen für jede Phase des Hausbaus sorgen für optimalen Schutz.**

Text: Christian Mascheck

### **VOR DER BAUPHASE: Finanzkraft absichern**

Das Traumhaus ist geplant, die Finanzierung steht auf soliden Füßen und die Handwerker sind bereit, an die Arbeit zu gehen. Wenn es mit dem Hausbau endlich losgeht, liegt eine wunderbare Zeit vor den Baufamilien. Um diese Zeit unbeschwert genießen zu können, sollten sie jedoch rechtzeitig Risikovorsorge betreiben. Dabei kommt es nicht nur auf die konkreten Gefahren auf der Baustelle an. Bereits vor Baubeginn sollten sich die zukünftigen Immobilienbesitzer Gedanken darüber machen, wie sie ihr Einkommen und damit die Kreditrückzahlung optimal absichern. Für die drei Phasen vor, während und nach der eigentlichen Bauphase empfehlen sich deshalb unterschiedliche Versicherungen.

Bevor der erste Spatenstich getan ist, sollten Bauherren daran denken, die Baufinanzierung abzusichern. Was passiert, wenn der Hauptverdiener verstirbt und die Familie den laufenden Baukredit nicht bedienen kann? Eine **Risiko-lebensversicherung** schützt vor diesem schweren Unglücksfall. Die Deckungssumme sollte so gewählt werden, dass die Restschuld des Darlehens komplett abgelöst werden kann. Mindestens genauso wichtig ist der Risikoschutz für den Krankheitsfall. Kann der eigene Beruf nicht mehr ausgeübt werden, drohen Einkommensverluste. Eine gute private **Berufsunfähigkeitsversicherung** sollte das fehlende Einkommen ersetzen und sowohl für die laufenden Kosten der Familie als auch die Abzahlung des Immobiliendarlehens reichen.



Gute Landung dank der richtigen Versicherung. Den Kauf oder Bau einer Immobilie erleben viele Menschen als Höhenflug

Fotos: Getty/Enrique Diaz, Thinkstock/bsc055



### WÄHREND DER BAUPHASE: Unfällen und Katastrophen vorbeugen

„Verunglückt jemand auf der Baustelle, muss der Bauherr in voller Höhe dafür haften. Deshalb ist eine **Bauherren-Haftpflichtversicherung** unverzichtbar“, rät Michael Steinweg vom ImmobilienCenter der Sparkasse zu Lübeck. Die Police sichert Personen- und Sachschäden ab, beispielsweise wenn sich ein Besucher auf der Baustelle verletzt. Zerstört ein Unwetter den Rohbau, rettet die **Bauleistungsversicherung** das Projekt: Sie zahlt auch bei Diebstahl oder Vandalismus. Die **Rohbauversicherung** ist ein Vorläufer der späteren Gebäudeversicherung und sichert den Rohbau gegen Feuer, Blitzschlag und – je nach Vertragsgestaltung – weitere Elementarschäden ab. Helfende Hände sind auf jeder Baustelle gern gesehen: Wer sich von Verwandten und Freunden etwa beim Innenausbau Unterstützung holt, sollte für sie eine private **Bauhelfer-Unfallversicherung** abschließen.

### NACH DER BAUPHASE: Eigentum schützen

Wird das Haus nicht selbst bewohnt, sondern vermietet, schützt die **Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung** vor Schäden, die Dritten entstehen – zum Beispiel, weil der Mieter der Schneeräumpflicht nicht nachgekommen ist. Sie zahlt auch, wenn der Versicherungsnehmer unbebaute Grundstücke besitzt und Menschen dort zu Schaden kommen. Die **Gebäudeversicherung** ist ein Muss für alle Eigentümer: Sie zahlt bei Schäden infolge von Brand, Blitzschlag, Unwetter und austretendem Leitungswasser. Wer beispielsweise in einer hochwassergefährdeten Region lebt, sollte entsprechende Elementarschäden mitversichern. Die **Hausratversicherung** sorgt für Ersatz, wenn Hausrat und Möbel beschädigt oder gestohlen werden. Wichtig: Der Wert des Hausrats sollte korrekt geschätzt oder ein „Unterversicherungsverzicht“ vereinbart werden.

# BESITZERWECHSEL

**Wenn die Kinder das Haus verlassen oder ein beruflicher Ortswechsel ansteht, kann es sinnvoll sein, die Immobilie zu veräußern. Es gilt, in vertretbarer Zeit einen Käufer zu finden, der den höchstmöglichen Preis zahlt.**

Text: Thomas Hammer, Christian Mascheck

## Genügend Zeit einplanen

Beim Immobilienverkauf gilt: Wer unter Zeitdruck verkaufen muss, erzielt meist keinen guten Preis. Eigentümer sollten daher mehrere Monate einplanen, um die Immobilie am Markt zu platzieren und in aller Ruhe auf das beste Kaufangebot warten zu können. Gleichzeitig sollten Verkäufer damit beginnen, die für den Verkauf erforderlichen Unterlagen wie Energieausweis und Grundbuchauszug einzuholen (siehe Infokasten rechts). Spätestens bei der Besichtigung müssen Verkäufer den Energieausweis vorlegen, ansonsten drohen Bußgelder.

## Den richtigen Preis finden

Den richtigen Verkaufspreis festzulegen, ist eine knifflige Aufgabe: Wer ihn zu niedrig ansetzt, verschenkt Geld. Ein zu hoher Preis schreckt Interessenten ab. „Die größte Herausforderung ist die Preisfindung, denn der Preis muss gleich zu Anfang sitzen“, weiß Immobilienexperte Christian Schröder von der LBS West. Daher sollten Verkäufer über mehrere Wochen hinweg beob-

### DIESE UNTERLAGEN SOLLTE DIE VERKAUFSMAPPE ENTHALTEN

In der Verkaufsmappe stellt der Verkäufer Kopien der wichtigsten Unterlagen zusammen, die der potenzielle Käufer für seine Entscheidung benötigt. Dazu zählen:

- Adresse des Verkäufers, Verkaufspreis der Immobilie und möglicher Einzugstermin
- ein aktueller Grundbuchauszug
- ein Grundriss des Hauses beziehungsweise der Wohnung sowie ein Lageplan des Grundstücks
- der Energieausweis
- eine Auflistung der wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen mit Angabe des Zeitpunktes
- aktuelle und ansprechende Fotos von innen und außen

Wer eine Eigentumswohnung verkauft, sollte darüber hinaus folgende Unterlagen hinzufügen:

- die letzten beiden Hausgeldabrechnungen
- das letzte Protokoll der Eigentümerversammlung
- eine Kopie der Teilungserklärung

achten, zu welchen Preisen vergleichbare Immobilien angeboten werden. Ist das Eigenheim aufgrund besonderer Merkmale, etwa wegen

## VERKAUF IN 14 SCHRITTEN

1

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**  
Folgen Sie den einzelnen Schritten des Zeitstrahls!

**Unterlagen einholen:** Energieausweis, Grundbuchauszug, Grundrisse, Lageplan et cetera

2

**Räume und Außenanlagen**  
in verkaufsfähigen Zustand bringen

3

Immobilie bewerten lassen oder anhand vergleichbarer Angebote den **Preis ermitteln**





eines hohen Renovierungsbedarfs oder außerhalb des üblichen Zuschnitts, schwer vergleichbar, sollte ein Gutachter hinzugezogen werden. Tipp: Für das Ermitteln des Kaufpreises reicht oftmals schon ein Kurzgutachten, das weitaus kostengünstiger ist als die ausführliche Version.

### Die Immobilie optisch aufwerten

Der erste Eindruck ist oft entscheidend – und daher sollten Verkäufer ihre Immobilie bei der Besichtigung möglichst ansprechend präsentieren. Das beginnt bei den Außenanlagen: Wer zugewucherte Wege vom Unkraut befreit, den Rasen mäht und im Garten den Wildwuchs zurückstutzt, kann das äußere Erscheinungsbild deutlich verbessern.

Weil dunkle, vollgestellte und unaufgeräumte Innenräume kaum Charme versprühen, sollten Eigentümer prüfen, ob sie vor dem Start des Verkaufsangebotes noch Hand anlegen sollten. Der Aufwand ist überschaubar: Wer in chaotischen Zimmern die Zahl der Möbel reduziert und dunkle Wände weiß überstreicht, kann das Haus für die Besichtigung einladender gestalten.

Ist die Wohnung bereits geräumt, können einzelne Möbelstücke oder Accessoires die Räume freundlicher erscheinen lassen – etwa ein Sessel im Wohnzimmer, ein paar Topfpflanzen oder ein Stehtisch, an dem sich der Kaufinteressent Notizen machen kann. Darüber hinaus sollten nach dem Abhängen von Wandschränken und Regalen Dübel entfernt und Bohrlöcher verspachtelt werden.

4

Entscheidung treffen:  
**Privatverkauf** oder **Makler?**

5

Bei Verkauf durch Makler:  
Passenden **Makler finden**,  
Unterlagen und  
Schlüssel übergeben

6

Bei Privatverkauf:  
**Verkaufsmappe** zusammen-  
stellen, Inserate schalten

7

Mit Besuchern  
**Besichtigungen**  
durchführen

8

Mit konkreten  
Interessenten  
**Preisverhandlungen**  
führen

## Den Notartermin vorbereiten

### SO FINDEN SIE DEN RICHTIGEN MAKLER

Immobilienmakler gibt es viele – doch welcher ist in der Lage, die Immobilie zügig und zum besten Preis an den Käufer zu bringen? Die Antwort hängt maßgeblich von zwei Faktoren ab: der beruflichen Kompetenz des Maklers und seiner Kenntnis des regionalen Marktes.

Verkäufer sollten prüfen, ob der Makler eine Fachausbildung im Immobilienbereich vorweisen kann. Auch Zertifikate als Kenntnissnachweise für die Immobilienwertermittlung (beispielsweise das „ZIS Sprengnetter Zert“) sind wichtig Qualitätsmerkmale. Die Mitgliedschaft im Maklerverband IVD ist in gewisser Weise auch ein Gütesiegel. Wer als Makler in den Verband aufgenommen werden will, muss eine entsprechende Ausbildung vorweisen können.

Das zweite Qualitätsmerkmal ist die Verwurzelung im regionalen Immobilienmarkt. Ein seit Jahren am Ort etablierter Makler mit einer Vielzahl von Kontakten und einem guten Ruf kann beim Verkauf oft schneller Erfolge erzielen als ein Wettbewerber, der in einer anderen Region beheimatet ist.

### Makler oder Privatverkauf?

Wer genügend Zeit mitbringt und Erfahrung am Immobilienmarkt hat, kann seine Immobilie auch ohne die Hilfe eines Maklers verkaufen. Wichtig ist dabei die professionelle Verkaufsmappe, die auch als Exposé bezeichnet wird. Mit dem Schalten von Inseraten auf Immobilienportalen sowie ergänzend in Anzeigenblättern oder in der Lokalzeitung beginnt dann die aktive Verkaufsphase. Einen großen Teil des Zeitaufwandes beanspruchen die Besichtigungen – hierfür sollten Verkäufer vor allem an Wochenenden ausreichend Kapazitäten einplanen.

Auch wenn im Erfolgsfall Provisionskosten anfallen, kann ein Makler wertvolle Hilfe leisten. Von der Bewertung der Immobilie über das Marketing bis zur Durchführung der Besichtigungen und der Vorbereitung des Notartermins nimmt ein professioneller Makler dem Verkäufer viel Arbeit ab (siehe Infokasten oben).

Wenn Verkäufer und Kaufinteressent handels-einig geworden sind, kann der Notarvertrag vorbereitet werden. Denn: Bei Immobilien muss ein Eigentümerwechsel von einem Notar beglaubigt und ins Grundbuch eingetragen werden. Empfehlenswert ist, vom Käufer die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung seiner Bank zu verlangen. Damit lässt sich bei der Vertragsunterzeichnung sicherstellen, dass der Erwerber den Kaufpreis finanzieren kann und das Risiko einer teuren Vertragsrückabwicklung ausgeschlossen wird.



### HIER KOSTENLOS ANFORDERN:

#### DIE INDIVIDUELLE WOHNMARKTANALYSE IHRER IMMOBILIE

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie? Diese Information ist außerordentlich nützlich, um den richtigen Angebotspreis für einen Verkauf zu finden. Ist der Preis zu niedrig, verschenken Sie Geld. Ist er zu hoch, besteht die Gefahr, dass Ihre Immobilie zum „Ladenhüter“ wird.

Rufen Sie Ihre persönliche Wohnmarktanalyse ab unter:  
[www.ostsaechsische-sparkasse-dresden.de/de/home/immobilien-b/immobilie-verkaufen.html#immobilien](http://www.ostsaechsische-sparkasse-dresden.de/de/home/immobilien-b/immobilie-verkaufen.html#immobilien)

Fordern Sie Ihre individuelle Wohnmarktanalyse an. Sie enthält den iib IMMOBILIEN RICHTWERT, der – vergleichbar mit der Schwackeliste für Autos – eine transparente und nachvollziehbare Bewertung für Ihre Immobilie darstellt. Sie erhalten auch eine mögliche Angebotspreisspanne. Die Wohnmarktanalyse basiert auf einer detaillierten Wohnlagenkarte und vergleicht Ihre Angaben mit früheren und tagesaktuellen Vergleichsobjekten. Ergänzt wird diese Wertermittlung mit Diagrammen und Prognosen zur historischen und zukünftigen Preis-, Einwohner- und Bauentwicklung sowie Immobilien, die mit Ihrem Objekt vergleichbar sind.

**So einfach geht's:** Tragen Sie in das verlinkte Webformular die Daten zu Ihrem Objekt (u. a. Lage, Bauweise, Alter, Grundstück, Ausbaustandard, Modernisierungsgrad) ein und Sie erhalten innerhalb weniger Minuten die Wohnmarktanalyse für Ihr Objekt als PDF – ganz ohne Grundbucheinsicht und Ortsbegehung.



9

Einigung mit dem Käufer erzielen

10

Notartermin vereinbaren und Vertragsentwurf aufsetzen

11

lassen Finanzierungsbestätigung vom

12

Käufer einholen Notarvertrag unterzeichnen

13

Eingang der Kaufsumme

14

abwarten Immobilie übergeben

**Sie haben die Vision –  
wir die Zinsgarantie bis zur letzten Rate.**



Mit der Sparkassen-  
finanzierung und einem  
LBS-Bausparvertrag sind  
Sie auf der sicheren Seite.

# Wir finanzieren Ihre Immobilie.



[ostsaechsische-sparkasse-dresden.de](http://ostsaechsische-sparkasse-dresden.de)

## Alles aus einer Hand.

Von der Beratung rund um die Baufinanzierung, über die Versicherung der Wohnimmobilie bis zur Bewertung und Vermittlung von Immobilien.

### Kompetente Betreuung und Beratung vor Ort

- persönlicher Ansprechpartner
- Finanzierungszusage binnen 24 h (bei Vollständigkeit der Unterlagen)
- zertifizierte\* Baufinanzierung  
(\*Zertifizierung des Beratungsprozesses „Finanzanalyse Baufinanzierung“ der Ostsächsischen Sparkasse Dresden durch die Gesellschaft für Qualitätsprüfung mbH, Dezember 2017)

### Attraktive Angebote für eine Anschlussfinanzierung

- günstige Zinsen bereits ab 5 Jahre vor Ende der Zinsfestschreibung sichern

Wenn's um Geld geht



Ostsächsische  
Sparkasse Dresden