

Günstiges Wohnen in Döbeln und dem Umland

Der SD Immobilien- und Hausverwaltungsdienst Döbeln und das Sachverständigenbüro Dietrich sind am Immobilienmarkt, sowohl bei der Verwaltung, Vermietung und Verkauf als auch der Grundstücksbewertung tätig und geben eine Übersicht über das aktuelle Marktgeschehen am Immobilienmarkt. Basis ist die Auswertung von Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten am Immobilienmarkt der Region Döbeln, Stand 2017.

1. Einfamilienhäuser

Es besteht eine große Nachfrage nach unsanierten, teilsanierten sowie sanierten Einfamilienhäusern (EFH). Auch hochwertig sanierte oder neu gebaute EFH sind gefragt. Das Angebot ist geringer als die Nachfrage, ein zeitnaher Verkauf daher gut möglich. Die Preistendenz ist im Vergleich zu den letzten beiden Jahren leicht steigend. Besonders gefragt sind teilsanierte und sanierte EFH.

2. Grundstücke

Die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken, die bereitstehen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, ist ungebrochen, wobei der Schwerpunkt bei der Errichtung von EFH liegt. Die üblichen Grundstücksgrößen bewegen sich in den städtischen Lagen zwischen 500 bis 700 m² und im ländlichen Bereich um 1000 m². Die Preise für Bauland sind steigend und bewegen sich im dörflichen Bereich zwischen 10 bis 20 Euro/m², in mittleren Wohnlagen im kleinstädtischen Bereich zwischen 25 bis 45 Euro/m². Es gibt auch gehobene Wohnlagen (etwa Sonnenterrasse, Sörmitzer Au Döbeln), in denen Preise deutlich über 50 bis 95 Euro/m² Grund und Boden entrichtet werden. Die Preise gelten für ortsübliche Erschließung. Voraussetzung ist, dass ein Grundstück als Baugrundstück bezeichnet wird, dass eine Erschließung des Grundstückes möglich und eine Bebauung gesichert ist, entweder über B-Planung oder aber über Vorbescheid nach SächsBauO.

3. Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist nach wie vor verhalten. Im Vergleich zu den Kaufpreisen der 90er Jahre sind Preisnachlässe im Wiederverkauf (Zweitverkauf) bis zu 50 Prozent festzustellen. Wenn es überhaupt eine Nachfrage gibt, dann nach gut saniertem Altbau oder Neubau, gebaut nach 1990. In der Regel werden jedoch nicht mehr als 1000,00 Euro/m² Wohnfläche entrichtet. Die verhaltene Nachfrage nach ETW begründet sich damit, dass es ein sehr großes Angebot gibt, aber auch die Alternative besteht, günstig Bauland zu erwerben und ein EFH zu errichten.

4. Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Verkauf von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern ist ebenfalls eine Nachfrage zu verzeichnen. Hier kalkulieren Investoren anhand der Jahresrohmiete, d.h., man orientiert sich an der Grundmiete/Nettokaltmiete pro Jahr und nimmt dies als Basis zur Kaufpreiskalkulation. Für 2017 beobachten wir im Moment eine Kalkulation des zehn bis zwölffachen der Jahresrohmiete. In ländlichen Bereichen darunterliegend, zwischen dem sechs bis zehnfachen der Jahresrohmiete.

5. Wohnungsmiete

Im Bereich der Wohnungsmieten ist in den letzten Jahren ein Ansteigen zu verzeichnen, jedoch moderat und nicht zu vergleichen mit Mietentwicklungen in Ballungszentren wie



Die Wohnungsmieten sind in den vergangenen Jahren moderat gestiegen. FOTO: A. BRAUN

bis max. 7 Euro/m² Wohnfläche für die Grundmiete/Nettokaltmiete. Die Betriebskosten kommen hinzu. Die niedrigeren Werte gelten für Ein- und Zweizimmerwohnungen in ländlichen Bereichen; hier gibt es keine große Nachfrage. Die höheren Werte gelten für Drei- und Vierzimmerwohnungen. Spitzenwerte erzielt man in sehr guten Wohnlagen und bei Neubauten, die dem heutigen Standard an Wärmeschutz, energiesparender Anlagentechnik entsprechen und sehr gut ausgestattet sind. Die Nachfrage nach Drei- und Vierzimmerwohnungen in bevorzugten Wohnlagen kann oft nicht bedient werden, da die Nachfrage hier höher ist als das Angebot.

6. Laden- und Büromieten

Gleichbleibend ist der Markt bei Laden- und Büromieten. Am besten vermieten sich Laden- und Büroräume in den „1-A-Lagen“, also im innerstädtischen Zentrum, wobei auch teilweise mittelfristige Vermittlungszeiträume zu kalkulieren sind. Das Angebot an Ladengeschäften ist teilweise größer als die dafür bestehende Nachfrage. Dies zeigt sich auch an einigen Leerständen im Stadtzentrum der Großen Kreisstadt Döbeln, wobei in Döbeln und Waldheim noch eine gute Auslastung im Stadtzentrum zu verzeichnen ist. Erschwert wird die Vermietung in den städtischen Randlagen.

Ausblick

Die Tendenz einer guten Nachfrage wird am Markt bestehen bleiben. Hierfür sprechen Rahmenaspekte wie niedrige Zinsen, Wunschbeschaffung der eigenen vier Wände, Verbesserung der Wohnqualität, Altersvorsorge. Es ist auch zu erwarten, dass, sollte der Preisdruck in den Oberzentren Sachsens weiter steigen, insbesondere für die Mittelschicht dann die Realisierung von Wohnungs- und Kaufwünschen nicht mehr möglich ist und sie in ländliche Regionen ausweichen müssen. Döbeln kann durchaus von der zentralen Lage zwischen den drei Oberzentren Sachsens profitieren. Helfend wäre eine verbesserte infrastrukturelle Verkehrsanbindung. Sollte es gelingen, Döbeln „S-Bahnähnlich“ an die Oberzentren anzubinden, würde bei manchen Interessenten der Wunsch verstärkt werden, in die Region zu ziehen. Eine nachhaltige Wertbeurteilung von Immobilienengagement in unserer Region kann derzeit positiv eingeschätzt werden.

Soweit immobilienwirtschaftliche Beratung bei Verwaltung, Verkauf, Vermietung oder Schätzung benötigt wird, stehen wir hierzu mit einem gesamtheitlichen Konzept gern zur Verfügung.