

Anlagemarkt Chemnitz Investment market Chemnitz



Fotos / Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

Rückblick 2010, 1. Halbjahr 2011

Aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Chemnitzer Arbeitsmarkt wächst die Bevölkerungszahl entgegen vieler Prognosen an. Hauptgrund dafür ist vor allem die Ansiedlung der Unternehmen VOLKSWAGEN, ThyssenKrupp, IBM, SIEMENS, CONTINENTAL sowie verschiedener Unternehmen in der Solarindustrie. Investoren und Eigentümer stellen aufgrund dessen zunehmend rückläufige Leerstände im Bereich Hallen- und Produktionsflächen, Büro- und Ladenflächen

2010 review, 1st half-year of 2011

Due to the positive development of the Chemnitz job market the population keeps on growing – contrary to various forecasts. The main reason for this development is the settlement of the companies VOLKSWAGEN, ThyssenKrupp, IBM, SIEMENS and CONTINENTAL as well as of various companies from the solar industry. Investors and owners thus notice decreasing vacancies in the segment of production, office and shop space as well as in their residential portfolios.

Along with Dresden Chemnitz belongs to the cities with the lowest unemployment quota in Saxony. In order to keep technically and scientifically well-trained work force in the region, the Chemnitz economy is forced to offer higher wage incentives than other regions. Chemnitz will thus even more be an in-commuter city and a region with high influx and growing spending capacity.

Offices

In the segment of office property strong investment activities could be noted mainly for reconstruction objects. In the city centre alone office and commercial buildings (reconstruction objects) with a space of more than 30,000 m² changed hands. These objects have been and will be modernized with high capital expenditure and then let. Purchasers have been nearly exclusively nationally operating private investors. Exemplary for this market development has been in 2011 the company



Fotos/Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

sowie in ihren Wohnungsbeständen fest. Chemnitz gehört zusammen mit Dresden zu den Städten mit der geringsten Arbeitslosenquote in Sachsen. Um die technisch und wissenschaftlich gut ausgebildeten Arbeitskräfte vor Ort halten zu können, ist die Chemnitzer Wirtschaft gezwungen, stärker als in anderen Regionen, höhere Lohnanreize zu setzen. Chemnitz wird damit noch stärker zur Einpendlerstadt und zum Zuzugsgebiet mit einer stark wachsenden Kaufkraft.

Büroimmobilien

Im Bereich der Büroimmobilien konnten in den vergangenen Jahren vor allem starke Investitionsaktivitäten bei Sanierungsobjekten verzeichnet werden. So wechselten allein im Innenstadtbereich Büro- und Geschäftshäuser (Sanierungsobjekte) mit einer Fläche von mehr als 30.000 m² den Besitzer. Diese wurden und werden mit einem hohen Investitionsaufwand modernisiert und vermietet. Käufer waren dabei fast aus-

DER IMMO TIP GmbH, which let a newly built city centre office and commercial building with more than 10,000 m² of office and retail space during the construction period of 15 months. As a result of decreasing vacancies in all city centre districts and growing spending capacity an increase of rents in nearly all segments is to be expected in the medium term. Top rents for office space in the city centre increased from 6.00 Euro to 9.00 or 10.00 Euro/m² during the last two years.

The intended further realization of the „communal centres concept“ and the high demand for office space in the city centre involved will continue to lead to strong investment activities. The communal intention to settle major public authorities in the city centre of Chemnitz will upon realization lead to an even increased frequency for retail space. Upon successful realization of the centres concept it may be expected that the already low vacancy quota in the city centre will continue to decrease.

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 10%)*	➔	600 – 800	10 – 11,5-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 - 60%)*	➔	500 – 800	8 – 10-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	➔	500 – 1.000	8 – 10-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen



Fotos / Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

schließlich überregional agierende Privatinvestoren. Beispielgebend für die Marktentwicklung gelang dem Unternehmen DER IMMO TIP GmbH im Jahr 2011 die Vermietung eines neugebauten, innerstädtischen Büro- und Geschäftshauses mit über 10.000 m² Büro – und Ladenflächen innerhalb der 15-monatigen Bauphase.

Infolge rückläufiger Leerstände im Innenstadtbereich und steigender Kaufkraft ist mittelfristig auch ein Mietpreisanstieg in fast allen Segmenten zu erwarten. Die Spitzenmiete für Büroflächen im Innenstadtbereich steigerte sich allein in den letzten zwei Jahren von 6,00 Euro auf 9,00 bis 10,00 Euro /m². Die geplante weitere Umsetzung des „kommunalen Zentrenkonzeptes“ der Stadt und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Büroflächen im Zentrum werden auch weiterhin für eine starke Investitionstätigkeit sorgen. Die kommunale Absicht, große Behörden in der Innenstadt von Chemnitz anzusiedeln, wird bei entsprechender Realisierung ebenfalls

Positive prospects for 2011

Apartment buildings, combined residential and commercial buildings – The demand for apartment buildings experienced a clear increase during the last months. Mainly regional investors are in search of objects. Investors for apartment buildings still have to make selective decisions. Owners of rented portfolio property with just little repair backlog are rarely willing to sell their objects for less than the 11-fold of the annual base rent at the moment. The tenancy situation in Chemnitz is different in the various city districts. Close analysis shows that the pictured high vacancy in the city (approx. 20%) is nearly exclusively restricted to apartments with low to untenable standard. These apartments are exempt from demand. A different picture shows for apartments with good or very good standard. It is increasingly hard for potential tenants to find well-equipped 2- to 4-room apartments in attractive locations. Increasing rents for these objects are already noticeable.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Type			
Residential buildings (commercial percentage 0–10%)*	➔	600 – 800	10 – 11,5-fold
Residential buildings (commercial percentage 10–60%)*	➔	500 – 800	8 – 10-fold
Office and commercial buildings**	➔	500 – 1,000	8 – 10-fold

* portfolio property

** without class 1a-adresses



Fotos / Photos: Andreas Ickelsheimer – Fotolia.com

die Frequenz für Handelsflächen noch zusätzlich verstärken. Bei erfolgreicher Umsetzung des Zentrenkonzeptes ist zu erwarten, dass der bereits geringe Leerstand in der Innenstadt weiterhin sinken wird.

Ausblick Einschätzung für 2011 positiv

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser – Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern hat sich in den letzten Monaten wieder deutlich erhöht. Dabei sind es überwiegend regionale Anleger, die Objekte nachfragen. Investoren für Mehrfamilienhäuser müssen bei ihrer Entscheidung weiterhin sehr selektiv vorgehen. Eigentümer vermieteteter Bestandsobjekte mit geringem Instandhaltungsrückstau sind aktuell selten bereit, ihr Objekt unterhalb der 11-fachen Jahresmiete zu verkaufen. Die Vermietungssituation ist in Chemnitz in den verschiedenen Stadtteilen sehr unterschiedlich. Bei genauer Analyse beschränkt sich der nach außen oft dargestellte hohe Leerstand in der Stadt (ca. 20%) fast nur auf Wohnungen mit niedrigem bis unvermietbarem Standard. Diese Wohnungen sind von der Nachfrage ausgeschlossen. Anders sieht es bei Wohnungen mit gutem oder sehr gutem Wohnstandard aus. Es fällt Wohnungsmietern zunehmend schwer, gut ausgestattete 2- bis 4-Raumwohnungen in attraktiven Wohnlagen zu finden. Für diese Objekte ist bereits eine steigende Mietpreistendenz feststellbar.

Ausblick Einschätzung für 2011 positiv

Für Investoren stellt Chemnitz auch mittelfristig ein außerordentlich gutes Renditeumfeld mit Mietpreissteigerungs- und Entwicklungspotential dar.

Positive prospects for 2011

In the medium-term Chemnitz offers investors an extraordinarily good environment for return on investment with rent increase and development potential.

Ihr Partner in Chemnitz
Your partner in Chemnitz



DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH
Niederlassung Chemnitz
Zwickauer Strasse 16 b
09112 Chemnitz

Telefon: +49 (0)371 / 495 25 90
Fax: +49 (0)371 / 495 25 89
E-Mail: info@der-immo-tip.de
Website: www.der-immo-tip.de