Marktüberblick – Zinshäuser Chemnitz 2025

NOW Real Estate Market Overview Zinshaus

NOW Real Estate GmbH

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary – Zinshaus Investment Chemnitz 2025

Stadtprofil Chemnitz

Chemnitz als Wohnort

Chemnitz als Zinshaus Investitionsort

Zukunftsausblick Chemnitz

Conclusio – Marktanalyse Zinshausmarkt Chemnitz

NOW Immobilien Gruppe

Executive Summary – Zinshaus Investment Chemnitz 2025

NOW Real Estate GmbH

Als Kulturhauptstadt Europas 2025 ist Chemnitz ein beliebter Standort zum Leben und Investieren

	Status Quo	Implikationen für Investoren
Stadtprofil Chemnitz	• Drittgrößte Stadt in Sachsen • Weiterhin stetige Zuwanderung und Zuzug • Seit 2021 positive Bevölkerungsentwicklung	• Zunehmende Nachfrage nach Wohnraum
Chemnitz als Wohnort	• Bedeutender Universitätsstandort • Vergleichsweise hohe Leerstandsquote • Stabile Kaufkraftentwicklung	• Stadt mit vielen Pull-faktoren für jung und alt • Attraktive Wohnungen für potentielle Mieter von hoher Bedeutung
Chemnitz als Zinshaus Investitionsort	• Gesunkene Kaufpreise • Transaktionseinbruch 2023 • Steigende Mieten & Renditen	• Spannende Investmentkonditionen • Günstige Einstiegspreise
Zukunftsausblick Chemnitz	• Pläne zur Infrastruktur-, Stadt- und Arbeitsmarktentwicklung • Schwerpunkt Wasserstoffcluster	• Dynamische Stadt- und Arbeitsmarktentwicklung

Fazit

Durch die Mischung aus einem **attraktivem Stadtprofil, günstigen Kaufkonditionen** und dem derzeitigen Fokuswechsel auf **zukunftssichere Stadtentwicklung** positioniert sich **Chemnitz** als ein **solider Standort** für **Zinshaus Investments** in Zukunft

Stadtprofil Chemnitz

Dank seiner historischen und aktuellen Wichtigkeit ist Chemnitz die drittgrößte Stadt Sachsens und beliebter Wohnort

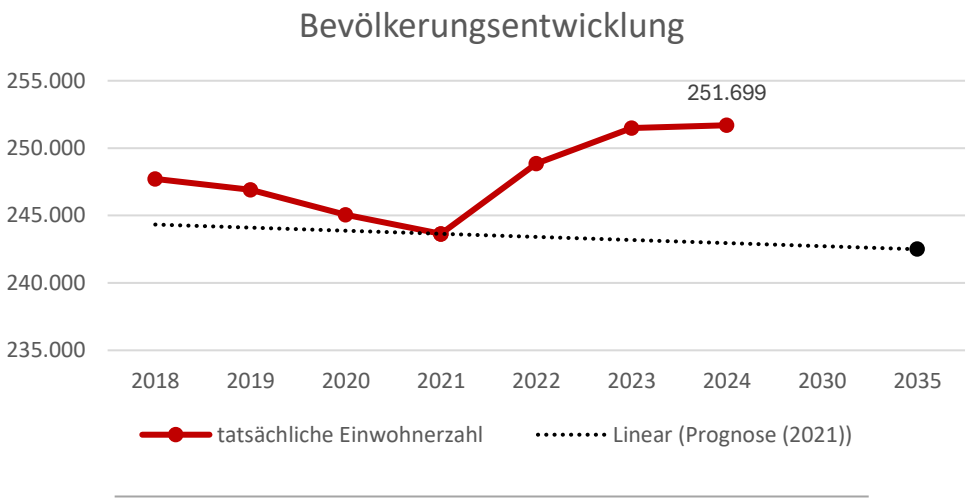
Drittgrößte Stadt Sachsens und viertgrößte Ostdeutschlands
Kulturhauptstadt Europas Chemnitz 2025 – Motto: „C the unseen“

Fläche:
221 km²
Bevölkerungsdichte:
1.139 Einwohner/km²

Teil der Metropolregion Mitteldeutschland und damit Zentrum für Wirtschaft, Kultur, Bildung, Technologie und Forschung

Eine der Top 10 lebenswertesten Städte Deutschlands

Wichtiger Standort für die **Automobilindustrie und den Maschinenbau, Innovation und Wachstum** und zukünftig auch **Wasserstofftechnologien** mit wachsender **Start-up Szene**

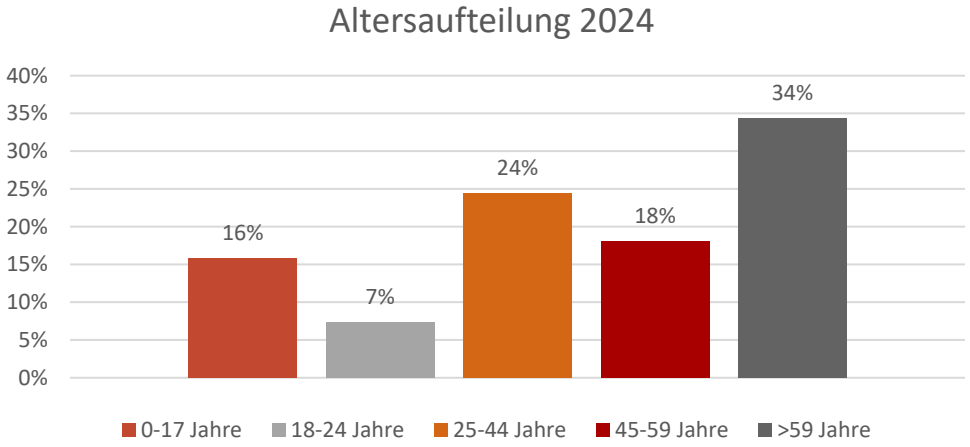


Key insights:

Aktuelle Bevölkerungsentwicklung liegt weit über den Prognosen
Derzeit stabile Entwicklung

Alternde Bevölkerungsstruktur
- Ca. 34% der Einwohner >59 Jahre

-> Zunehmende Beliebtheit des altersgerechten Wohnprinzips



(Chemnitz, o. J.-a, o. J.-d, 2024; Chemnitz in Zahlen, o. J., 2022; Die Bundeswahlleiterin, o. J.)

Chemnitz als Wohnort

Chemnitz ist dank seiner Kombination aus Kultur und dem Bildungs- & Forschungsfokus ein beliebter Wohnort

Historisches Zentrum
Vom „Sächsischen Manchester“ bis zur „Karl-Marx-Stadt“

Breites Natur-Erholungsangebot
UNESCO-Welterbe Erzgebirge, Schloßteich, Küchwaldpark, historischer Stadtpark etc.

Bildungs- und Forschungszentrum
TU Chemnitz, Fraunhofer-Institute etc.

Wichtiger Wirtschaftsstandort
Mit ca. 18.500 Industrie- und Handwerksunternehmen

Hohe Lebensqualität
Großes Kita-Angebot, günstige Mieten, dynamischer Arbeitsmarkt

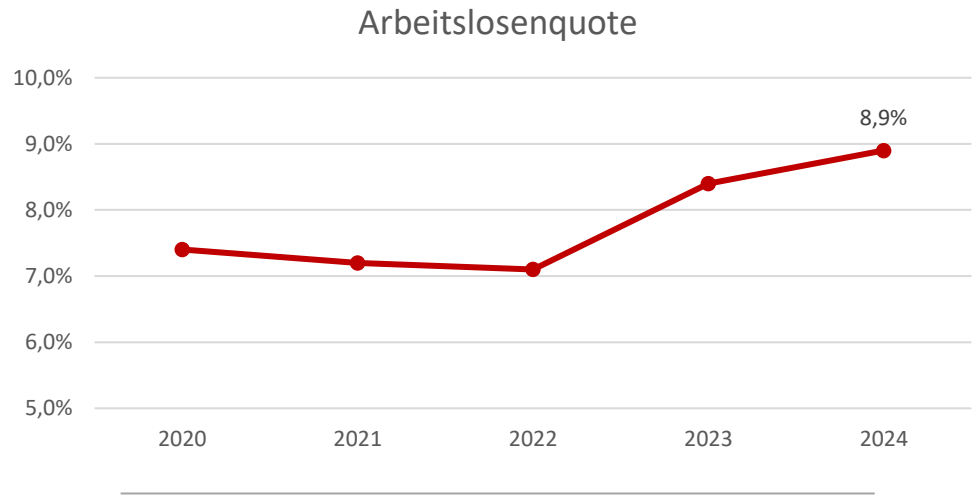
Zahlreiche kulturelle Angebote
Zahlreiche Museen und Theater & architektonische Mischung aus Tradition und Moderne
Kulturhauptstadt Europas 2025

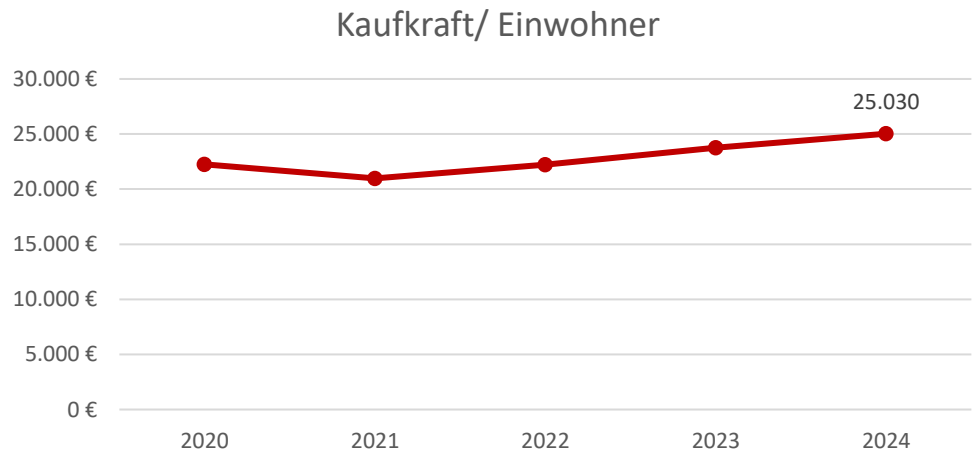
7,3% marktaktiver Wohnungsleerstand
(7 - 10% = Käufermarkt)

Key insights:

Leicht erhöhte Arbeitslosenquote
(deutscher Vergleichswert 2024: 6% Arbeitslosenquote)

Stetig positive Kaufkraftentwicklung

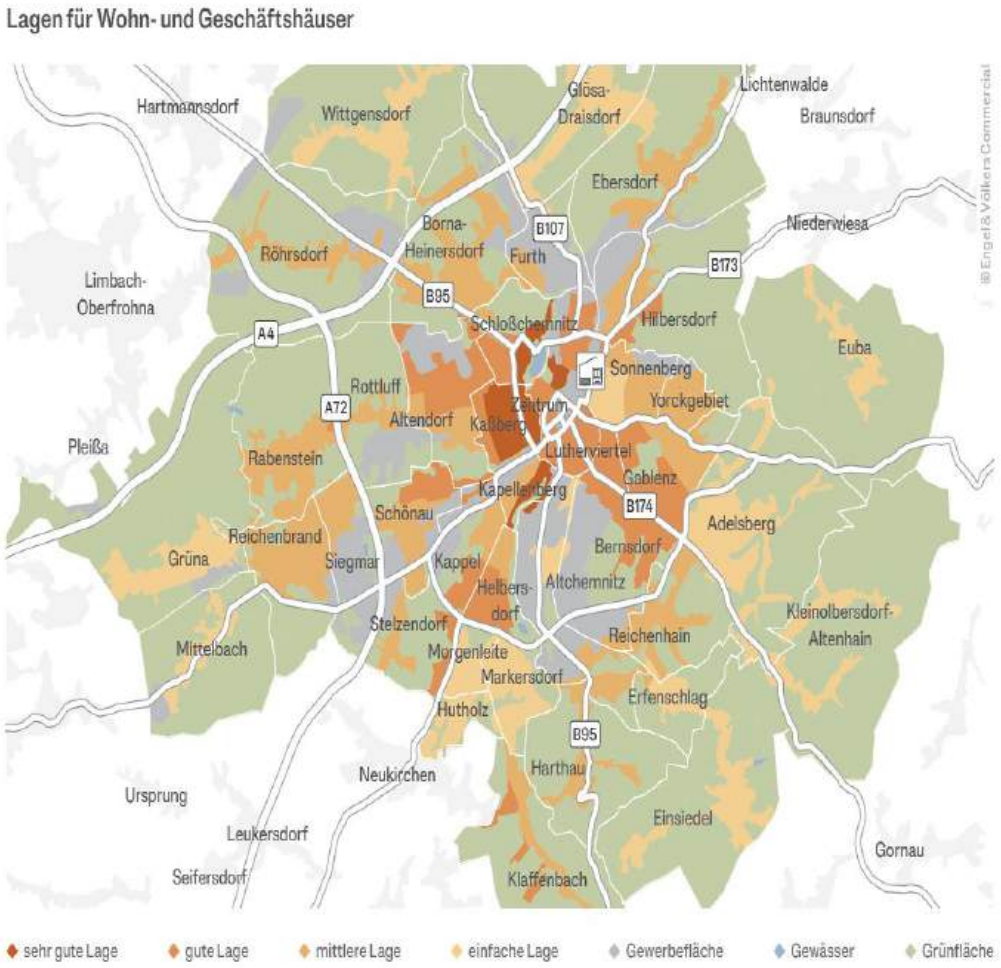


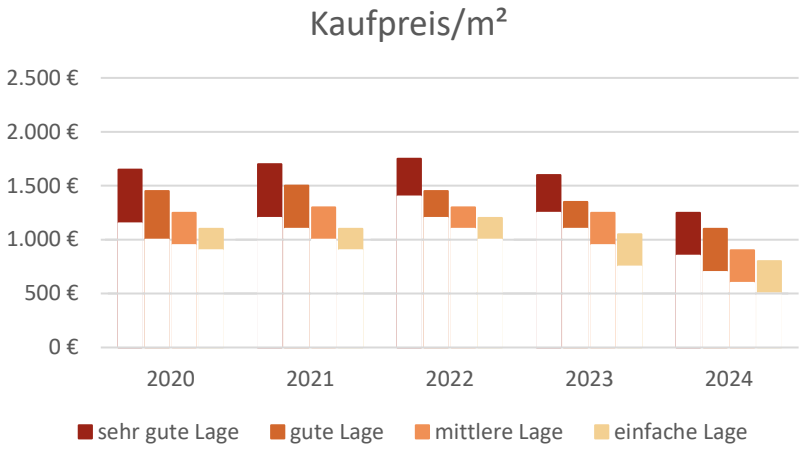


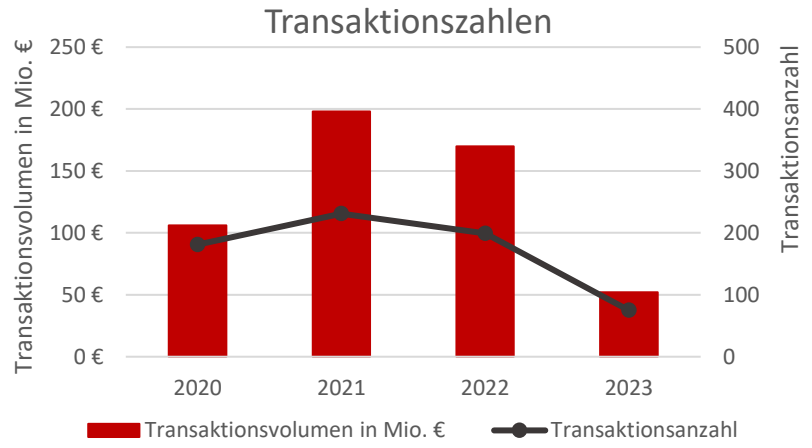
(Bundesagentur für Arbeit, o. J.; Chemnitz, o. J.-d, o. J.-g; Lerbs et al., 2017; MB-Research, 2023, 2024; Nimz, 2019; TAG24, 2024)

Chemnitz als Zinshaus Investitionsort - Preise

Dank der aktuellen Entwicklungen bietet Chemnitz gute Grundlagen für ein langfristiges Zinshaus-Investment







Key insights:

Signifikante Kaufpreisrückgänge in den letzten zwei Jahren verzeichnet

Mit den Transaktionseinbrüchen veränderte sich die Marktdynamik zugunsten der Käufer

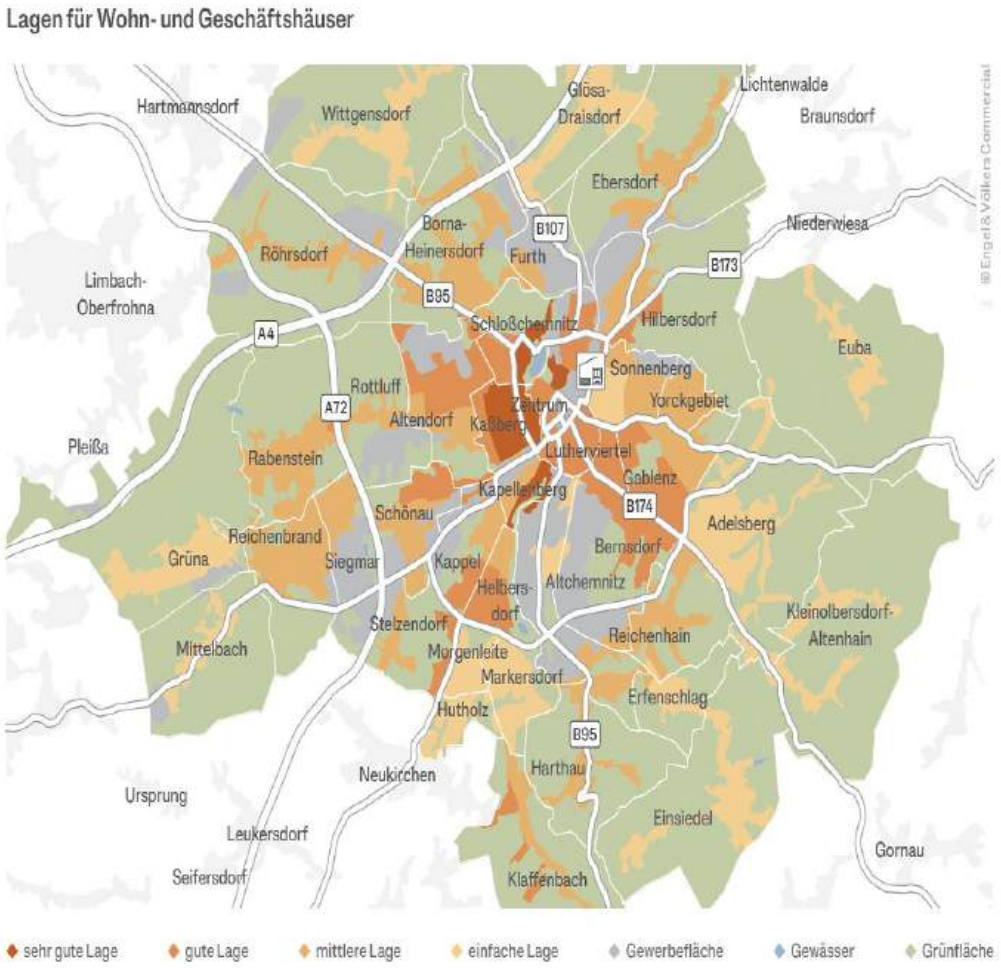
2025 window-of-opportunity durch Seitwärtsbewegung der Kaufpreise

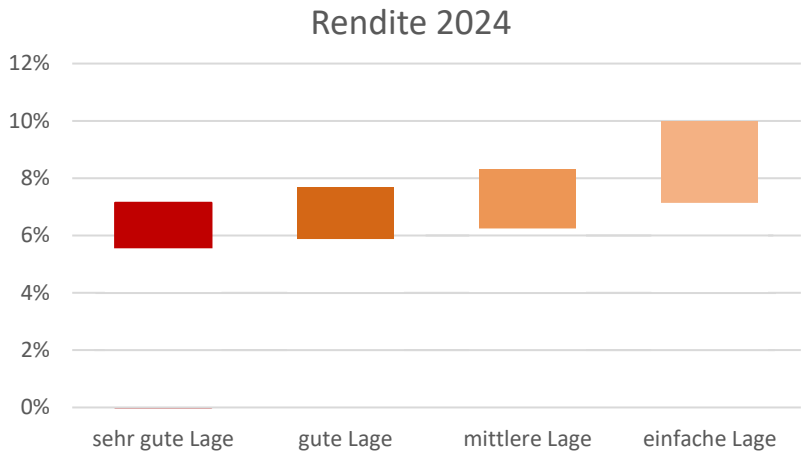
Beliebte Chemnitzer Stadtteile z.B.: Kaßberg, Schloßchemnitz, Lutherviertel, Bernsdorf

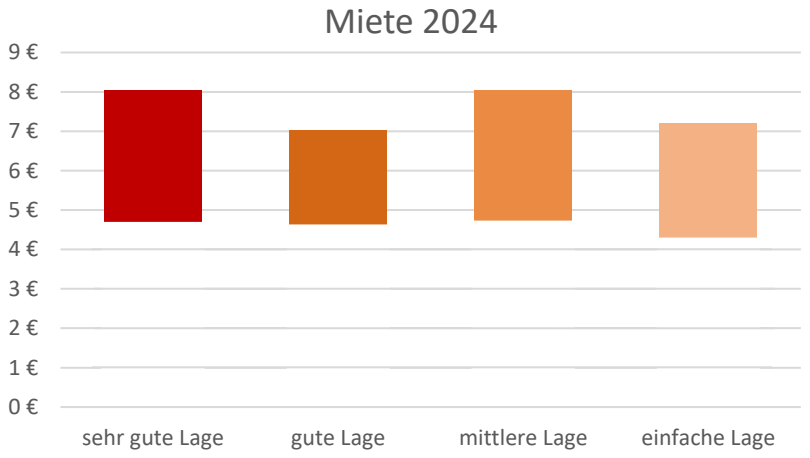
(Engel & Völkers, 2022, 2024, 2025)

Chemnitz als Investitionsort - Renditen

Dank des vergleichsweise niedrigen Mietniveaus und der attraktiven Renditen zieht Chemnitz kontinuierlich Mieter und Investoren an







Key insights:

Positive Mietentwicklung bei gut sanierten Objekten verzeichnet trotz Wohnungsüberangebot

Familienfreundliches Mietniveau

Generell ist die Wohnungsausstattung maßgeblich für die Mieteinpreisung

(Chemnitz in Zahlen, 2023; Engel & Völkers, 2025)

Zukunftsausblick Chemnitz

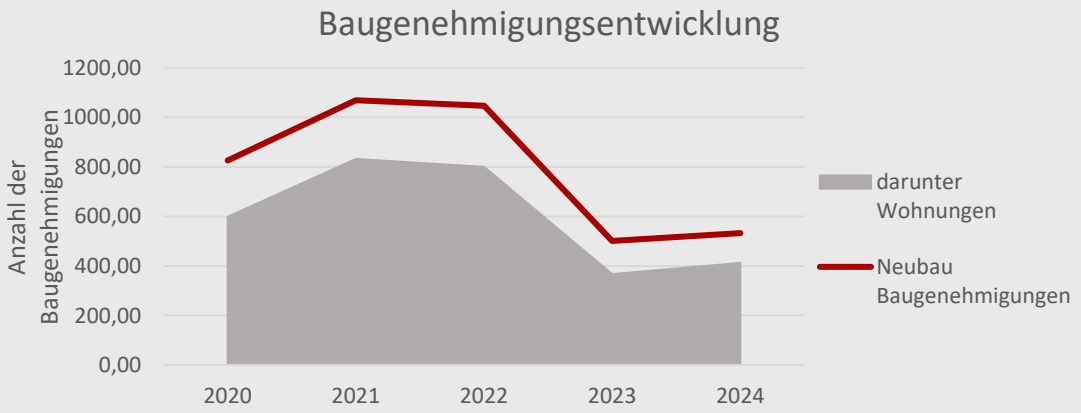
Die Kulturhauptstadt Europas 2025 richtet ihren Blick vermehrt in die Zukunft mittels diverser Stadtentwicklungsprojekte – „C the unseen“

Bevölkerungstrends

- Letzte Bevölkerungsvorausberechnung war im Jahr 2021
- Durch die massive Zuwanderung aus dem Ausland waren die Ergebnisse allerdings bereits bei der Veröffentlichung veraltet
- Die Bevölkerungsentwicklung in Chemnitz ist derzeit stabil positiv

Wohnungsmarktentwicklung

- Stagnierender Neubau, leichte Erholung der Baugenehmigungsentwicklung
- Steigende Wohnungsnachfrage durch Zuzug



Stadtentwicklung

- **Interventionsflächen Chemnitz**
  - Transformation mehrerer Flächen der Stadt im Rahmen des Programms „Chemnitz 2025“ und „Kulturhauptstadt Europas 2025“
  - Investitionssumme von ca. € 60 Mio.
- **INSEK Chemnitz 2035**
  - Integrierte Stadtentwicklungskonzepte für ein zukunftsfestes Chemnitz
- **Hydrogen Innovation Center Chemnitz**
  - Investitionssumme ca. € 90 Mio.
  - Erste Inbetriebnahme 2026, Projektabschluss 2029

Arbeitsmarktentwicklung

- **Wirtschaftsstrategie Chemnitz 2030**
  - Schwerpunkte: Innovation, Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Fachkräftesicherung und geförderte Unternehmensgründungen
  - Branchenfokus: Automobil- und Zulieferindustrie, Maschinenbau, autonomes Fahren, technische Dienstleistungen und Mikrosystemtechnik
- **Diverse Förderprogramme** für Start-ups und Klein- & Mittelunternehmen

(Chemnitz, o. J.-b, o. J.-c, o. J.-e, o. J.-f; Chemnitz in Zahlen, o.J., 2022, 2023; Gneupel, 2024; Schwarz, 2024; Statistik Sachsen, 2025)

Conclusio – Marktanalyse Zinshausmarkt Chemnitz

NOW Real Estate GmbH

In Chemnitz findet man aktuell wie in Zukunft einen attraktiven Standort für Zinshaus-Investments

Stadtprofil Chemnitz

- Historisch wachsende Bevölkerungsentwicklung
- Leicht alternde Bevölkerung
- Kulturhauptstadt Europas 2025

Chemnitz als Wohnort

- Standort mit hoher Lebensqualität
- Beliebter Studienort
- Kulturell und wirtschaftlich bedeutend
- Attraktives Angebot an Wohnraum vorhanden

Chemnitz als Investitionsort

- Erschwinglichste sächsische Großstadt
- Gesunkene Kaufpreise und Transaktionszahlen
- Stetig steigende Mieten auf dennoch familienfreundlichem Niveau

Zukunftsausblick

- Kombination aus gezielter Wirtschaftsförderung, Innovationsprojekten, nachhaltiger Entwicklung, Fachkräftesicherung und Infrastrukturinvestitionen
- Förderung von Zukunftsbranchen & Start-ups
- z.B. Wasserstoffcluster

Chemnitz überzeugt durch **günstige Einstiegspreise, stabile Nachfrage, hohe Lebensqualität und eine positive Zukunftsperspektive**. Die Kombination aus **wirtschaftlicher Dynamik, kultureller Vielfalt und gezielten Stadtentwicklungsprojekten** macht Chemnitz zu einem **attraktiven Standort für Immobilieninvestoren.**

Quellenverzeichnis

Sämtliche direkt in der Marktanalyse verwendeten Quellen in alphabetischer Reihenfolge

Bundesagentur für Arbeit. (o. J.). *Arbeitslose und Arbeitslosenquoten—Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden*. https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=gemeinde-arbeitslose-quoten

Chemnitz. (o. J.-a). *Bevölkerungsvorausberechnung*. Abgerufen 27. April 2025, von https://www.chemnitz.de/de/unsere-stadt/stadtportrait/zahlen-und-fakten/bevoelkerungsvorausberechnung

Chemnitz. (o. J.-b). *INSEK Chemnitz 2035*. Abgerufen 28. April 2025, von https://www.chemnitz.de/de/unsere-stadt/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/insek

Chemnitz. (o. J.-c). *Interventionsflächen der Kulturhauptstadt Europas 2025*. Abgerufen 28. April 2025, von https://www.chemnitz.de/de/unsere-stadt/stadtentwicklung/interventionsflaechen

Chemnitz. (o. J.-d). *Stadtportrait*. Abgerufen 28. April 2025, von https://www.chemnitz.de/de/unsere-stadt/stadtportrait

Chemnitz. (o. J.-e). *Wirtschaftsförderung*. Abgerufen 29. April 2025, von https://www.chemnitz.de/de/wirtschaft-und-wissenschaft/wirtschaft/wirtschaftsfoerderung

Chemnitz. (o. J.-f). *Wirtschaftsstrategie Chemnitz 2030*. Abgerufen 29. April 2025, von https://www.chemnitz.de/de/wirtschaft-und-wissenschaft/wirtschaft/wirtschaftsstrategie

Chemnitz. (o. J.-g). *Zehn Gründe für den Standort Chemnitz*. Abgerufen 29. April 2025, von https://www.chemnitz.de/de/wirtschaft-und-wissenschaft/wirtschaft/standort

Chemnitz. (2024, Dezember 31). *Bevölkerung _ Bevölkerungsstruktur*. https://www.chemnitz.de/de/unsere-stadt/stadtportrait/zahlen-und-fakten/bevoelkerung

Chemnitz in Zahlen. (o. J.). *Einwohnerzahlen und -entwicklung*. Abgerufen 18. April 2025, von https://www.chemnitz-in-zahlen.de/stadtteil-daten/einwohnerzahlen-und-entwicklung/

Chemnitz in Zahlen. (2022, August 29). *Bevölkerungsprognose / Bevölkerungsvorausberechnung Chemnitz 2022 – Anmerkungen und Interpretationen*. https://www.chemnitz-in-zahlen.de/2022/08/29/bev%C3%B6lkerungsprognose-bev%C3%B6lkerungsvorausberechnung-chemnitz-2022-anmerkungen-und-interpretationen/

Chemnitz in Zahlen. (2023, Dezember). *Chemnitz für Immobilien-Investoren – Kompakt-Informationen über die Stadt und ihren Wohnungsmarkt*. https://www.chemnitz-in-zahlen.de/wohnungsmarkt-daten/wohnungsmarkt-report-chemnitz/

Die Bundeswahlleiterin. (o. J.). *Strukturdaten Chemnitz, Stadt*. Abgerufen 23. April 2025, von https://www.bundeswahlleiterin.de/europawahlen/2024/strukturdaten/bund-99/land-14/kreis-14511.html

Engel & Völkers. (2021). *Wohn- und Geschäftshäuser Residential Investment Marktbericht Deutschland 2021*.

Engel & Völkers. (2022). *Wohn- & Geschäftshäuser Marktreport 2021/2022—Dresden, Leipzig, Halle (Saale), Chemnitz, Zwickau*.

Engel & Völkers. (2024). *Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport 2023/24—Leipzig, Dresden, Halle (Saale), Chemnitz, Zwickau*.

Engel & Völkers. (2025). *Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht Deutschland 2025*.

Gneupel, K. (2024, Juni 20). *Sächsischer Fachkräftegipfel in Chemnitz*. https://www.smwa.sachsen.de/blog/2024/06/20/saechsischer-fachkraeftegipfel-in-chemnitz/

Lerbs, O., Neubacher, J., & Teske, M. (2017). *Wohnungsleerstand in Ostdeutschland: Begünstigende Faktoren, kleinräumige Trends und Auswirkungen auf Marktwerte*. https://www.ifo.de/DocDL/ifoDD_17-02_12-20_Lerbs.pdf

MB-Research. (2023). *Kaufkraft 2023 in Deutschland*. https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf

MB-Research. (2024). *Kaufkraft 2024 in Deutschland*. https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft_2024_Landkreise.pdf

Quellenverzeichnis

Sämtliche direkt in der Marktanalyse verwendeten Quellen in alphabetischer Reihenfolge

Nimz, U. (2019, Juni 12). Fast wie Paris, nur günstiger. *Süddeutsche Zeitung*. https://www.sueddeutsche.de/politik/chemnitz-fast-wie-paris-nur-guenstiger-1.4484122

Schwarz, M. (2024, September 3). Nationales Wasserstoffzentrum Chemnitz nimmt Gestalt an. *H2-news.de*. https://h2-news.de/forschung/nationales-wasserstoffzentrum-chemnitz-nimmt-gestalt-an/

Statistik Sachsen. (2025, April 29). *Statistik—GENESIS-Online* [Text]. https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online?language=de&sequenz=tabellen&selectionname=31111#abreadcrumb

TAG24. (2024, November 2). *Darum zieht es gerade so viele Menschen nach Chemnitz*. https://www.tag24.de/anzeige/welcome-center-chemnitz-perspektiven-jobs-leben-kulturhauptstadt-2025-kontakt-fachkraefte-familien-3327686

NOW – Disclaimer – rechtlicher Hinweis & Kontakt

Diese Präsentation ist weder ein Angebot zu einer Unternehmensbeteiligung noch einer Beteiligung an einem Fonds und unterliegt gemäß § 3 Abs. 1, Z 9 KMG nicht der Prospektpflicht.

Diese Projektinformation und zugehörige Planrechnungen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die allgemeine volkswirtschaftliche Entwicklung entsprechende Auswirkungen auf den Gesamtmarkt, Wirtschaftsstandorte und insbesondere auf Immobilienmärkte hat, die Änderungen der erzielbaren Mietzinse und Verkaufspreise von Immobilien und somit auch allenfalls negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung bzw. den Wert des Investments bewirken können. Ebenso wird auf das mögliche Risiko sich ändernder wirtschaftlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen, ändernde Banken- und Finanzierungsbedingungen sowie das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden hingewiesen, welche auch zu Lasten des Käufers gehen können.

Alle in der Präsentation ausgewiesenen Beträge und Renditen verstehen sich vor Steuern auf Immobilien- und Investorenebene und sind, wenn nicht anders angegeben, als Nettobeträge zu verstehen.

Es wird dem Investor / Käufer ausdrücklich die Beziehung einer steuerlichen wie auch rechtlichen Beratung empfohlen, die vorstehenden Hinweise können eine notwendige Beratung durch qualifizierte Personen in diesen Bereichen keinesfalls ersetzen.

Wien, im Frühjahr 2025

NOW Immobilien Gruppe

NOW Real Estate GmbH
A - 1010 Wien, Graben 28/1/25

t: +43 1 997 43 17
f: +43 1 997 43 17-10
w: www.now-re.at

Firmenbuchnummer: FN 394621a
Handelsgericht: Wien

Geschäftsführer:
Mag. Michael Novak
Dr. Oswald Wolkenstein

NOW Real Estate Germany GmbH
D – 01309 Dresden, Mendelssohnallee 6

Stadtbüro:
D – 01067 Dresden, Schützenplatz 14
Handelsregisternummer: HRB 36166
Amtsgericht: Dresden