

MARKTBERICHT

01.01.2025

Immobilienmarkt Radebeul



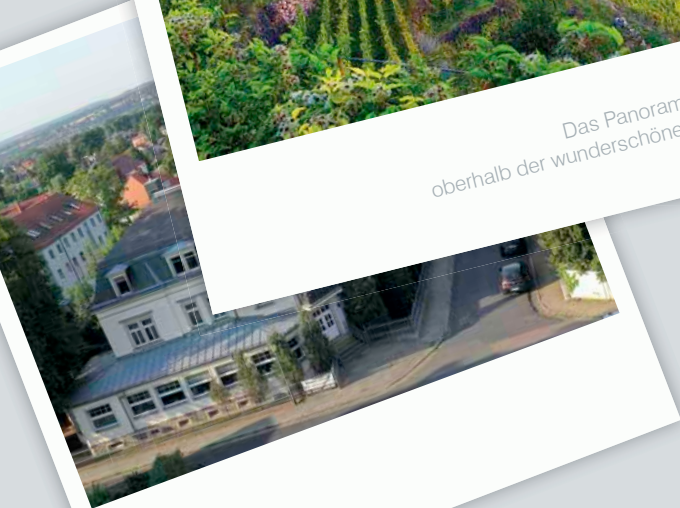
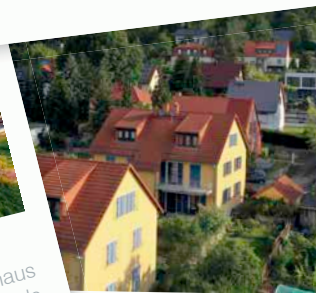
Weingut Karl Friedrich Aust
in Radebeul



Blick über Radebeul Kötzschenbroda
im Vordergrund die Friedenskirche



Das Panorama Restaurant Spitzhaus
oberhalb der wunderschönen Weinberge Radebeuls



BECK & HOLZ

IMMOBILIEN

RADEBEUL - DRESDEN

INHALTSVERZEICHNIS

01 Vorwort	3
02 Radebeul - Allgemein	4
03 Marktsituation im gesamten Bundesgebiet	6
04 Wodurch werden die Immobilienpreise beeinflusst?	8
05 Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in Radebeul?	10
06 Welche Ortsteile Radebeuls gehören zu welcher Wohnlage?	11
07 Welche Rückschlüsse bietet dies für den Mietmarkt bzw. wo liegen hier die Vergleichsmieten?	13
08 Was sind die Preise für Grundstücke, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser?	14
09 Wie sieht es bei gewerblichen Immobilien aus?	17
10 Ansprechpartner	19

01 | Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

herzlich willkommen zum 2. Immobilienmarktbericht für die Stadt Radebeul. Auf den folgenden Seiten finden Sie eine detaillierte Analyse der aktuellen Entwicklungen auf dem Radebeuler Immobilienmarkt.

Beck & Holz Immobilien mit Sitz in Radebeul beschäftigt sich seit über 30 Jahren mit dem Verkauf, der Vermietung und der Bewertung von Immobilien aller Art. Unsere Expertise und die täglichen Erfahrungen mit dem Radebeuler Marktgeschehen haben uns dazu veranlasst, diesen Marktbericht bereits zum zweiten Mal zu erstellen.

Radebeul ist nicht nur als Wohnort sehr beliebt, sondern auch als touristisches Ziel aufgrund seiner idyllischen Lage inmitten von Weinbergen und seiner Nähe zur Landeshauptstadt Dresden. Diese Attraktivität spiegelt sich auch im Immobilienmarkt wider, der in den letzten

Jahren eine stetige Nachfrage erlebt hat. In jüngster Vergangenheit und auch aktuell haben sich jedoch diverse Einflussfaktoren in kurzer Zeit rapide verändert. Daher ist es von großem Interesse, die aktuelle Marktlage und die Preistrends in Radebeul zu verstehen.

Unser Bericht bietet Ihnen einen Überblick über die verschiedenen Immobilientypen und deren Marktentwicklung sowie die Preisentwicklung in den einzelnen Stadtteilen. Darüber hinaus finden Sie Informationen zu den Einflussfaktoren auf den Markt, wie zum Beispiel die regionale Wirtschaftslage und die demografischen Entwicklungen.

Wir hoffen, dass dieser Bericht Ihnen als wertvolle Informationsquelle dient und Ihnen dabei hilft, fundierte Entscheidungen im Hinblick auf den Kauf oder Verkauf von Immobilien in Radebeul zu treffen.

Ihr Beck & Holz Team

02 | Radebeul - Allgemein

Radebeul ist eine Große Kreisstadt im Freistaat Sachsen. Sie ist die einwohnerstärkste und die am dichtesten besiedelte Stadt im Landkreis Meißen und gehört neben Pirna, Freital und Meißen zu den größten Mittelzentren des Ballungsraums Dresden. Mit rund 34.000 Einwohnern weist Radebeul die viertgrößte Bevölkerungsdichte aller sächsischen Gemeinden auf – nach Leipzig, Dresden und Heidenau sowie noch vor Chemnitz.

Die Stadt Radebeul ist im Jahre 1935 in ihrer heutigen Struktur entstanden, wurde aber bereits 1349 erstmals urkundlich erwähnt. Zehn Ursprungsgemeinden bilden heute eine wirtschaftlich, kulturell und sozial attraktive Stadt. Die Besonderheit Radebeuls liegt darin, dass die Stadt über umfangreiche Gewerbegebiete verfügt, sich aber gleichzeitig den Charakter einer Villenstadt erhalten hat. Die Lage an der „Sächsischen Weinstraße“ und die architektonisch reizvollen Gebäude prägten den Namen „Sächsisches Nizza“. Das heutige Radebeuler Gebiet, die Landschaft Lößnitz, die im Nordwesten Dresdens direkt an die sächsische Landeshauptstadt angrenzt, war nicht nur in den vergangenen Jahrhunderten, sondern ist auch heute eine der beliebtesten Wohngegenden der Dresdner Region. Radebeul zeichnet sich durch eine villenartige Bebauung mit großen Grundstücken aus. Die Wein-, Villen- und Gartenstadt Radebeul mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenvierteln liegt entlang der alten Postchaussee zwischen der ehemaligen Residenzstadt Dresden und dem ehemaligen Bischofssitz in Meißen sowie zwischen der Elbe im Süden und den Weinhängen im Norden. Mit mehr als 2.000 Unternehmen und 15.000 Beschäftigten ist in Radebeul eine solide wirtschaftliche Basis gegeben. Radebeul weist eine Arbeitslosenquote von rund 5,2 % (Stand 10/2024) auf.

Die Große Kreisstadt Radebeul ist direkt mit der Landeshauptstadt Dresden benachbart. Die Wirtschaftsregion der Landeshauptstadt und des direkt angrenzenden Umlandes zeichnet sich durch ein hohes Wirtschaftswachstum, eine leistungsstarke Industriestruktur und durch qualifizierte Fachkräfte aus. Zu den wichtigsten Branchen, die sich in Radebeul angesiedelt haben, zählen Metallbearbeitung, Maschinenbau, Elektrotechnik/Elektronik, chemische/pharmazeutische Industrie, Holzverarbeitung und Ernährungsgewerbe. Neben bedeutenden Großunternehmen gibt es auch zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen. Die Stadt profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Dresden, die als bedeutendes internationales Zentrum der Mikroelektronik, Ansiedlungsschwerpunkt von Zukunftsbranchen wie Bio- und Nanotechnologie sowie als renommiertes Universitätsstandort wichtige Potenziale für den Wirtschaftsraum bietet.

Zugleich ist die Stadt ein äußerst beliebter Wohnort mit landschaftlichen Reizen, zahlreichen Bildungseinrichtungen sowie einem interessanten Freizeitangebot. Einkaufsmöglichkeiten, infrastrukturelle Einrichtungen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung sind in einer großen Vielfalt vorhanden.

Ein besonderer Anziehungspunkt in Radebeul ist der historische Dorfkern Altkötzschenbroda, der mit seiner sorgfältig restaurierten Bausubstanz, den charmanten Fachwerkhäusern und einer lebendigen Gastronomie- und Kulturszene eine hohe Attraktivität für Einwohner und Besucher bietet. Der idyllische Dorfkern mit kleinen Boutiquen, Galerien und Restaurants verleiht dem Viertel eine besondere Lebensqualität und macht es zu einem gefragten Wohn- und Ausflugsziel. Altkötzschenbroda

profitiert zudem von einer ausgeprägten touristischen Nachfrage, die insbesondere durch das jährlich stattfindende Herbst- und Weinfest sowie verschiedene kulturelle Veranstaltungen, darunter das Karl-May-Fest, verstärkt wird. Die direkte Lage an der Elbe und die Anbindung an das überregionale Rad- und Wanderwegenetz tragen zusätzlich zur Beliebtheit des Stadtteils bei.



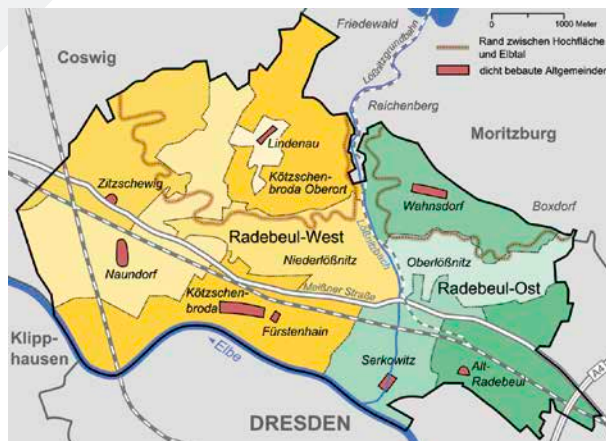
Hinsichtlich der verkehrstechnischen Infrastruktur bietet Radebeul sowohl Autobahnan Anschlüsse an die A4 (und hierüber an die A17 und A14), als auch eine Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahnverbindung. Der Flughafen Dresden ist in 15 Minuten erreichbar.

Grundsätzlich bildet die Meißner Straße die Verbindung zwischen Dresden und Radebeul und durchzieht Radebeul in einer Länge von knapp 9 km. Hierbei unterscheidet man die Lage „unterhalb“ der Meißner Straße (der Elbe zugewendet) und oberhalb der Meißner Straße (den Weinhängen zugewendet).

Radebeul hat auch durch Weinbau (u. a. Schloss Wackerbarth), die Landesbühnen Sachsen, das Engagement für den Jugendbuchautor Karl May und die historische Schmalspurbahn „Löbnitzdackel“ einen weit über seine Grenzen hinausreichenden Bekanntheitsgrad erworben.

Die unmittelbare Nähe Radebeuls zur Elbe und zum Elberadweg ist zudem ein großer Vorteil für den sich sehr positiv entwickelten Tourismus.

Radebeul liegt an der Sächsischen Weinstraße. Es ist bekannt für die sowohl Niederlöbnitz als auch Oberlöbnitz prägenden Steillagen mit ihren trocken gesetzten Weinbergsmauern. Diese sind nicht nur als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, sondern auch seit 1999 insgesamt als Denkmalschutzgebiet „Historische Weinberglandschaft Radebeul“ geschützt worden. Der hier angebaute Wein wird als Großlage Löbnitz zusammengefasst. Diese bestehen aus den Einzellagen Goldener Wagen, Steinrücken und Johannisberg. Zu den bekanntesten Weingütern zählen das städtische Weingut Hoflöbnitz (mit Weinbaumuseum), das sächsische Staatsweingut Schloss Wackerbarth, daneben noch Drei Herren, Weingut Aust und viele weitere Winzer. Die Radebeuler Weinberge werden durch fünf Weinwanderwege durchzogen, die jeweils vom Sächsischen Weinwanderweg abzweigen.



03 | Marktsituation im gesamten Bundesgebiet

Der deutsche Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren tiefgreifende Veränderungen erlebt. Nach einem Jahrzehnt kontinuierlich steigender Preise setzte im Jahr 2023 eine deutliche Korrektur ein. Diese Entwicklung war insbesondere durch den stärksten Preisrückgang der letzten Dekade geprägt: Im zweiten Quartal 2023 sanken die Preise durchschnittlich um 9,9 % im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt). Besonders stark betroffen waren Gewerbeimmobilien und weniger gefragte Wohnlagen, während Top-Lagen in urbanen Zentren oder beliebten Randgebieten sich vergleichsweise moderat korrigierten. Der Rückgang wurde maßgeblich durch hohe Finanzierungskosten und eine insgesamt zurückhaltende Nachfrage getrieben, die auch in den Folgequartalen 2023 anhalten sollten.

Mit Beginn des Jahres 2024 deutete sich eine schrittweise Stabilisierung des Marktes an. Der Preisrückgang verlangsamte sich im Laufe des Jahres deutlich: Im zweiten Quartal 2024 betrug der Rückgang lediglich -2,6 % im Vergleich zum Vorjahresquartal (Quelle: Statistisches Bundesamt), was auf erste positive Impulse durch sinkende Energie und Baukosten und eine leicht verbesserte Kaufkraft zurückzuführen war. Zudem könnten, je nach Inflationsstand, Zinssenkungen der EZB die Finanzierungen von Immobilien wieder attraktiver machen. Der Wohnimmobilienmarkt profitierte von diesen Entwicklungen, denn gegen Ende des Jahres 2024 stieg die Nachfrage in städtischen Gebieten und attraktiven Randlagen spürbar an, was teilweise auch zu moderaten Preissteigerungen führte.

Neben günstigeren Zinsbedingungen spielen auch Inflations- und Energiepreisentwicklungen eine wichtige Rolle. Nachdem die Inflationsrate 2023 mit durchschnittlich 5,9 % das Konsumverhalten belastete, sank sie im Jahr 2024 auf 2,4 %. Dies hat die Kaufkraft der Verbraucher gestärkt und die Bereitschaft zur Investition in Wohneigentum erhöht. Auch die Stabilisierung der Energiepreise hat zur Senkung der Betriebskosten für Wohnimmobilien beigetragen, was die Attraktivität des Immobilienbesitzes weiter fördert.

Trotz dieser ersten Erholungsanzeichen bleibt die wirtschaftliche Lage in Deutschland insgesamt eine bedeutsame Herausforderung. Die stagnierende Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) und eine weiterhin schwache Konjunktur belasten die Nachfrage nach Wohnimmobilien ebenso wie die Investitionsbereitschaft im Gewerbesektor immens. Während sinkende Inflationsraten kurzfristig Entlastung bieten, bleiben die langfristigen Folgen der wirtschaftlichen Schwäche deutlich spürbar. Besonders in strukturschwachen Regionen, die stärker von der konjunkturellen Entwicklung abhängig sind, könnte die Nachfrage auf einem niedrigen Niveau verharren. Selbst in wirtschaftlich starken Metropolregionen sind Haushalte und Unternehmen aufgrund begrenzter Investitionsmittel vorsichtiger.

Gewerbeimmobilien sind von dieser allgemeinen Zurückhaltung besonders stark betroffen. Wirtschaftliche Unsicherheiten, der Wandel hin zu flexibleren Arbeitsmodellen und veränderte Anforderungen an Büroflächen führen weiterhin zu einem Rückgang der Nachfrage und gedämpften Preisentwicklungen in diesem Segment.

POTENZIELLE RISIKEN

Zudem bleiben mehrere Risiken bestehen, die den deutschen Immobilienmarkt auch 2025 beeinflussen könnten. Geopolitische Spannungen und wirtschaftliche Unsicherheiten auf globaler Ebene stellen ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar, denn der Krieg in der Ukraine und die Eskalationen im Nahen Osten belasten die globale Wirtschaft und wirken sich so auch auf den deutschen Immobilienmarkt aus.

Der Ukraine-Krieg führte zu hohen und volatilen Energiepreisen, die die Betriebskosten und Baukosten ebenfalls beeinflussten. Wenn sich die Kriegsaktivitäten wieder verstärken, könnte das erneut Auswirkungen auf die Energie- und Baukosten haben. Gleichzeitig sorgt der Nahost-Konflikt für Unsicherheit auf den Öl- und Finanzmärkten, da steigende Energiepreise die Inflation anheizen und das Risiko globaler wirtschaftlicher Instabilität erhöhen. Diese Entwicklungen würden die Investitionsbereitschaft von Unternehmen und privaten Käufern dämpfen, da sie höhere Kosten und vor allem wirtschaftliche Risiken befürchten. Dadurch wäre die Nachfrage geschwächt und es entstünden zusätzliche Risiken für die Marktstabilität.

Zusätzlich birgt die Handelspolitik der USA unter dem neuen Präsidenten Donald Trump ein Risiko für die Weltwirtschaft. Mögliche protektionistische Maßnahmen, insbesondere neue Zölle auf europäische Waren, könnten Handelskonflikte auslösen und deutsche Exporte belasten. Eine schwächere Konjunktur in Deutschland würde sich negativ auf den Immobilienmarkt auswirken, da wirtschaftliche Unsicherheiten die Investitionsbereitschaft reduzieren und sowohl Unternehmen als auch private Käufer zögern lassen.

Ein weiteres ernstzunehmendes Risiko ist die sehr hohe Insolvenzquote in Deutschland. Die steigende Zahl an Unternehmensinsolvenzen

– bedingt durch hohe Energiekosten, und einer insgesamt schwächelnden Wirtschaft – könnte den Immobilienmarkt erheblich beeinträchtigen. Besonders Gewerbeimmobilien wären betroffen, da zunehmender Leerstand zu sinkenden Mietrenditen und finanziellen Verlusten für Investoren führen könnte.

Gleichzeitig wirken sich auch politische Unsicherheiten im Land negativ aus. Die bevorstehenden Neuwahlen und die Auflösung der Ampel-Koalition sorgen für Unklarheit, insbesondere im Hinblick auf zukünftige gesetzliche Rahmenbedingungen. Zwar ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) seit Anfang 2024 in Kraft, jedoch könnten weitere politische Anpassungen notwendig werden. Diese könnten nicht nur zusätzliche Kosten für Eigentümer und Investoren verursachen, sondern auch die Investitionsbereitschaft bremsen, bis politische Klarheit herrscht.

PROGNOSE FÜR 2025

Wohneigentum

Die Preise für Wohneigentum werden bis 2025 regional unterschiedlich wachsen. In stark nachgefragten Metropolen wie München, Frankfurt und Hamburg ist ein moderater jährlicher Anstieg von 1 bis 2 % zu erwarten, da die Nachfrage nach urbanem Wohnraum weiterhin hoch bleibt.

In ländlichen und wirtschaftlich schwachen Regionen hingegen könnten die Preise stagnieren oder leicht sinken, da die Nachfrage dort geringer ist. Diese Entwicklung wird von weiterhin hohen Baukosten und noch hohen Zinsen beeinflusst, die den Markt kurzfristig belasten. Eine Erholung des Marktes könnte ab Ende 2025 einsetzen, vor allem, wenn die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank gelockert wird. Dennoch bleibt der Bedarf an Neubauten hoch, da die jährlichen Fertigstellungen weit unter den benötigten 400.000 Wohnungen liegen.

Gewerbeimmobilien

Der Gewerbeimmobilienmarkt ist stark segmentiert und zeigt eine differenzierte Entwicklung:

Büroimmobilien: Die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes in Deutschland bleibt herausfordernd. Selbst in zentralen Geschäftsvierteln wie Frankfurt oder München sind steigende Leerstandsquoten zu beobachten. Der Trend zu Homeoffice und flexiblen Arbeitsmodellen hat die Nachfrage nach Büroflächen nachhaltig verändert. Unternehmen setzen verstärkt auf hybride Arbeitsmodelle, wodurch der Bedarf an großen Büroflächen sinkt. Besonders ältere Bürogebäude und Objekte in peripheren Lagen stehen unter Druck, da Unternehmen zunehmend moderne, energieeffiziente und flexible Arbeitsumgebungen bevorzugen.

Die Leerstandsquote in den sieben größten deutschen Städten könnte bis 2026 auf bis zu 7,9 % steigen (Quelle: colliers.de). Wirtschaft-

liche Unsicherheiten, hohe Finanzierungskosten und eine deutlich schwächelnde Konjunktur führen zudem dazu, dass Unternehmen Expansionen oder Umzüge zurückstellen. Investoren und Eigentümer müssen daher verstärkt auf Modernisierung, Nachhaltigkeit und flexible Nutzungskonzepte setzen, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Einzelhandelsimmobilien: Dieser Bereich steht weiterhin unter Druck. Während Premium-Innenstadtlagen stabile Preise verzeichnen, dürften Randlagen mit sinkenden Preisen und wachsendem Leerstand zu kämpfen haben. Der steigende Einfluss des Online-Handels verstärkt diesen Trend und belastet schwächere Standorte.

Logistikimmobilien: Dieser Marktsektor profitiert von der wachsenden Bedeutung des E-Commerce. Lager- und Distributionsflächen werden stark nachgefragt, sodass in diesem Bereich eine stabile bis leicht positive Preisentwicklung erwartet wird.

04 | Wodurch werden die Immobilienpreise beeinflusst?

Die Immobilienpreise werden, wie in jeder Marktwirtschaft, durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage bestimmt. In Deutschland beeinflussen eine Vielzahl komplexer wirtschaftlicher und politischer Faktoren dieses Verhältnis und damit die Preisentwicklung.

Zu den zentralen Einflussgrößen zählen die konjunkturelle Lage eines Landes, das Zinsniveau, die Inflation, Energie- und Baukosten, geopolitische Ereignisse sowie politische Entscheidungen bzw. regulatorische Rahmenbedingungen, die spezielle Zuschüsse

oder Steuervergünstigungen umfassen. Hinzu kommt außerdem die individuelle Lage der Immobilie, die eine entscheidende Rolle für die Nachfrage spielt.

Attraktive Lagen, etwa in städtischen Zentren oder beliebten Randlagen, ziehen tendenziell eine größere Nachfrage an und erzielen oft höhere Preise. Regionen mit guter Infrastruktur, Nähe zu Arbeitsplätzen sowie Freizeit- und Kulturangeboten bieten den Bewohnern eine hohe Lebensqualität, was die Attraktivität und damit die Nachfrage solcher Immobilien stärkt.

Im Gegensatz dazu verzeichnen ländliche oder weniger gut angebundene Gebiete oft ein moderateres Nachfragewachstum.

Außerdem wirkt sich die allgemeine wirtschaftliche Situation eines Landes, insbesondere das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Konjunktur, direkt auf die Immobilienpreise aus. Eine stagnierende oder schwächelnde Konjunktur, wie sie in Deutschland seit 2023 zu beobachten ist, führt zu einer zurückhaltenderen Nachfrage. Unternehmen investieren weniger, während private Haushalte aufgrund unsicherer Einkommensperspektiven ihre Kaufentscheidungen aufschieben oder auf günstigere Mietoptionen ausweichen. Dies führt zu einer gedämpften Preisentwicklung, insbesondere in Regionen mit schwächerer Wirtschaftskraft.

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor ist das Zinsniveau. So senkte die Europäische Zentralbank im Dezember 2024 den Leitzins auf 3,25 %, was die Finanzierungskosten für Bauvorhaben und Immobilienkäufe reduzierte. Dieser Schritt kam nach einer Phase stark erhöhter Zinsen, die seit 2022 die Nachfrage erheblich gedämpft hatten. Mit der Zinssenkung werden Hypothekenbelastungen und die Finanzierungskosten insgesamt gesenkt, was den Einstieg in den Immobilienmarkt für Käufer und Investoren wieder attraktiver macht. Für 2025 sind weitere Reduzierungen möglich, die das Finanzierungsklima weiter fördern würden – besonders für private Käufer, die auf günstige Kreditkonditionen angewiesen sind. Auch Investoren profitieren von dieser Entwicklung, da Investitionen unter niedrigeren Zinsen kalkulierbarer werden, was die gesamte Branche beeinflussen dürfte.

Nicht außer Acht zu lassen, sind die Entwicklungen bei Inflation und Energiepreisen. Während die Inflationsrate von 5,9 % im Jahr 2023 bis Ende 2024 auf 2,4 % sank, stabilisierten sich auch die Energiepreise. Dies stärkt nicht nur die Kaufkraft der Verbraucher, da sie mehr

finanziellen Spielraum für Investitionen haben, sondern entlastet gleichzeitig die Bau- und Betriebskosten, was Immobilienprojekte erschwinglicher und planbarer macht. Diese positive finanzielle Entwicklung schafft somit eine solide Grundlage für eine erhöhte Immobiliennachfrage und Marktstabilität.

Jedoch bleiben geopolitische Spannungen eine bedeutende Unsicherheitsquelle für den Immobilienmarkt. Konflikte in Krisenregionen könnten globale Lieferketten stören und insbesondere die Bauindustrie belasten. Steigende Materialpreise für Stahl, Holz und Zement – allesamt global gehandelte Rohstoffe – wären die unmittelbare Folge, da die Verfügbarkeit solcher Ressourcen durch Lieferengpässe oder Handelsbeschränkungen abnimmt und die Nachfrage weiterhin hoch bleibt. Zusätzlich könnten Störungen in der Öl- und Gasversorgung die Produktions- und Transportkosten im Bausektor erhöhen, da Energie eine zentrale Rolle bei der Herstellung und dem Transport von Baumaterialien spielt. Diese Entwicklungen würden die Baukosten insgesamt in die Höhe treiben, was Neubauprojekte unrentabler macht und die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt unter Druck setzen könnte.

Auch auf nationaler Ebene gibt es Herausforderungen: Politische Unsicherheiten, wie sie etwa durch das novellierte Gebäudeenergiegesetz („Wärmepumpengesetz“) entstehen, schaffen zusätzliche Risiken. Neue Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Installation von Wärmepumpen erhöhen die Sanierungsanforderungen, insbesondere für ältere Immobilien. Dies führt zu steigenden Investitionskosten und erschwert Planungsprozesse. Solche regulatorischen Veränderungen könnten die Nachfrage nach Altbauten schwächen, während moderne, energieeffiziente Gebäude an Attraktivität gewinnen. Insgesamt könnten diese Maßnahmen jedoch in bestimmten Marktsegmenten die Preisentwicklung verlangsamen und die Investitionsbereitschaft hemmen.

05 | Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in Radebeul?

Die Immobilienpreise in Radebeul zeigen weiterhin eine stabile und leicht steigende Entwicklung, insbesondere bei Eigentumswohnungen und Häusern, die sich an großer Beliebtheit erfreuen. Diese anhaltende Nachfrage spiegelt sich auch in den Preissteigerungen der letzten Jahre wider.

Eigentumswohnungen

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag im Jahr 2023 bei 2.750 € und stieg **2024 auf 2.811 €**, was einem moderaten **Anstieg von 2,2 %** entspricht. Während die teuersten Eigentumswohnungen in Radebeul einen Quadratmeterpreis von bis zu **5.732 €/m²** erzielen, liegen die Kaufpreise für die günstigsten Wohnungen bei **2.047 €/m²**.

Häuser

Hier erhöhte sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 4.208 € im Jahr 2023 auf **4.242 € im Jahr 2024**, was einer **Steigerung von 0,8 %** entspricht. Für die teuerste Immobilie müssen Interessierte momentan **5.721 €/m²** zahlen. Es geht aber auch günstiger: Der niedrigste Quadratmeterpreis liegt hier bei **3.125 €/m²**.

Quelle: Immobilienpreise Radebeul:
Entwicklung & Prognose - ImmoScout24

Diese positive Entwicklung der Immobilienpreise in Radebeul resultiert aus einer Kombination mehrerer Faktoren:

Attraktivität durch Lage

Die Nähe zur wirtschaftsstarken Landeshauptstadt Dresden sowie die hohe Lebensqualität

der Stadt machen Radebeul zu einem gefragten Wohnort. Besonders die naturnahe, landschaftlich schöne Umgebung, gepaart mit gut ausgebauter Infrastruktur, zieht Familien, aber auch Pendler gleichermaßen an.

Begrenztes Angebot

Die Leerstandsquote in Radebeul ist mit einem sehr niedrigen Wert ein Indikator für eine hohe Nachfrage und eine knapp bemessene Verfügbarkeit von Immobilien. Hinzu kommt, dass das Neubaupotenzial durch begrenzte Flächen und baurechtliche Einschränkungen weiter limitiert ist, was das Angebot zusätzlich verknappt. Diese Faktoren führen zu einer wettbewerbsintensiven Marktsituation, in der Interessenten um die wenigen verfügbaren Objekte konkurrieren, was wiederum die Preise stabil hält und zu weiteren Preissteigerungen führen kann.

Infrastrukturmaßnahmen

Geplante Projekte wie der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und die Modernisierung von Straßen tragen zusätzlich zur Attraktivität bei und fördern die Nachfrage weiter.

Angesichts der stabilen bis steigenden Nachfrage und des begrenzten Angebots zeichnet sich in Radebeul tendenziell ein Verkäufermarkt ab. Verkäufer können von den tendenziell günstigen Marktbedingungen profitieren, während Käufer mit steigenden Preisen und begrenzter Auswahl „konfrontiert“ sind.

Zudem weist der Immobilienmarkt in Radebeul eine vergleichsweise hohe Fungibilität auf. Aufgrund der stabilen Nachfrage und des

begrenzten Angebots lassen sich Immobilien in der Regel zügig verkaufen. Selbst in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bleibt Radebeul aufgrund seiner hohen Lebensqualität und guten Erreichbarkeit ein gefragter Standort, wodurch Immobilien in der Regel problemlos veräußert werden können. Dies stärkt die Marktliquidität und macht Immobilien in Radebeul zu einer sicheren und fungiblen Anlageform.

Insgesamt bleibt Radebeul durch diese positiven Rahmenbedingungen ein gefragter Immobilienstandort. Käufer profitieren von der hohen Lebensqualität und der guten Erreichbarkeit, während die Preise aufgrund des begrenzten Angebots und der stabilen Nachfrage weiter leicht steigen.

06 | Welche Ortsteile Radebeuls gehören zu welcher Wohnlage?

Radebeul besteht aus zehn Ortsteilen. Jeder Ortsteil hat seinen eigenen Charme und bietet unterschiedliche Wohnlagen.

Die Stadt bietet eine Vielzahl von Wohnlagen, die von ländlichen Gebieten bis hin zu städtischen Wohngebieten reichen. Die verschiedenen Ortsteile haben ihre eigenen Besonderheiten und Charakteristika, sodass es für jeden Geschmack etwas zu finden gibt.

Hierbei zeichnen sich folgende Wohnlagen durch einen langfristigen Marktpreisauflschlag aus:

Oberlöbnitz, Niederlöbnitz, Altkötzschenbroda/Dorfanger

Es gibt 2 Ortsteilzentren: Radebeul-Ost mit der Hauptstraße als Haupteinkaufsstraße und Verbindung zum Bahnhof Radebeul-Ost. Dieses Ortsteilzentrum hat sich insbesondere in den letzten Jahren sehr gut entwickelt.

Radebeul-West hat die Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße. Da der Bahnhof-West

(in Privatbesitz) nicht entwickelt wurde, litt auch die Entwicklung der Bahnhofstraße als Einkaufsstraße darunter. Allerdings hat eine umfassende Sanierung und Neugestaltung der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes stattgefunden, was die Entwicklung positiv beeinflussen könnte. Der anschließende Ortskern „Altkötzschenbroda“ hat sich durch eine beispielhafte Sanierung als Touristenmagnet entwickelt, was auch durch die angesiedelte Gastronomie zum Ausdruck kommt.

Als Villenstandorte zeichnen sich in Radebeul aus: **Niederlöbnitz und Oberlöbnitz**

Diese Ortsteile, weisen einen eigenen, ausgeprägten Dorfkern aus: **Altkötzschenbroda, Altwahnsdorf/ Wahnsdorf (Höhenlage), Altnaundorf/ Naundorf**

Der Ortsteil **Altkötzschenbroda** ist der historische Kern der Stadt und begeistert mit malerischen Gassen und Fachwerkhäusern. Die Wohnlage hier ist **gut** und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 420 und 465 € pro Quadratmeter.

Kötzschenbroda ist der größte Ortsteil von Radebeul und bietet eine breite Palette an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Hier ist die Wohnlage **mittel bis gut** und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 347 und 427 € pro Quadratmeter.

Lindenau ist ein Ortsteil am Rande des Moritzburger Waldes, der bekannt ist für seine malerischen Landschaften. Hier ist die Wohnlage **gut** und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 347 und 436 € pro Quadratmeter.

Naundorf mit dem Dorfkern Altnaundorf, ist der südlichste Ortsteil von Radebeul und bekannt für seine Weinberge und die historische Dampfisenbahn Lößnitzgrundbahn. Die Wohnlage hier ist **mittel bis gut** und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 292 und 396 € pro Quadratmeter.

Serkowitz ist ein kleiner Ortsteil zwischen Altkötzschenbroda und Kötzschenbroda und bekannt für seine romanische Kirche und zahlreichen Weinberge. Hier gibt es eine breite Spanne von Wohnlagen von **einfach bis mittel**, und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 230 und 376 € pro Quadratmeter.

Zitzschewig ist ein Ortsteil im Westen der Stadt und bekannt für seine vielen Parks und Grünflächen, einschließlich des Schlossparks Zitzschewig. Die Wohnlage hier ist **gut** und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 347 und 427 € pro Quadratmeter.

Oberlößnitz ist ein Ortsteil im westlichen Teil des Stadtgebiets und bekannt für seine malerische Weinregion. Die Gegend ist von sanften Hügeln und historischen Gebäuden geprägt, die sich entlang der Straßen und Wege erstrecken. Die Wohnlage hier ist **sehr gut** und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 367 und 463 € pro Quadratmeter.

Wahnsdorf mit dem Dorfkern Altwahnsdorf ist ein Ortsteil oberhalb von Radebeul. Die Nähe

zur Natur und die ruhige Umgebung machen Wahnsdorf zu einem beliebten Wohnort für Familien und Naturliebhaber. Die Wohnlage hier ist **gut** und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 398 und 498 € pro Quadratmeter.

Fürstenhain ist ein Ortsteil im östlichen Teil von Radebeul. Die Gegend ist von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen geprägt und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Wohnlage hier ist **einfach bis mittel** und die Bodenrichtwerte liegen zwischen 292 und 445 € pro Quadratmeter.

Niederlößnitz ist ein Ortsteil im nordwestlichen Teil von Radebeul. Bekannt für seine malerische Landschaft und reiche Weintradition, repräsentiert durch Schloss Wackerbarth, ist dieser Ortsteil von Radebeul besonders beliebt und die Wohnlage ist **gut bis sehr gut**. Die Bodenrichtwerte liegen bei 430 bis 480 € pro Quadratmeter.

Bemerkung: als Richtwerte wurden hier die Bodenrichtwerte herangezogen. Diese sind jedoch lediglich durchschnittliche Kaufpreishöhen aus dem zurückliegenden Berichtsjahr, auf Basis eines fiktiven Wert des Grundstückes. Sie werden in der Regel in Form einer durchschnittlichen Spanne gebildet und bilden lediglich eine grobe Preisinformation/-orientierung.

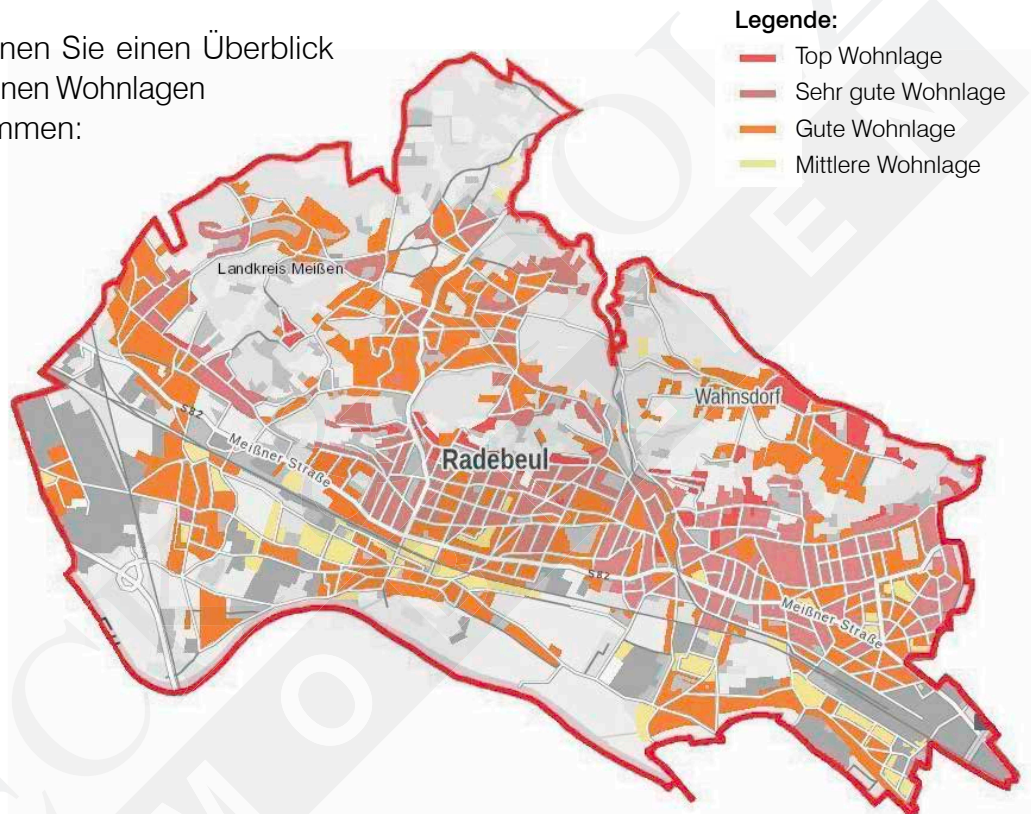
Die Wohnlagenkarte von Radebeul ist eine Karte, die die Wohnlagen und die Eignung der Wohngebiete in Radebeul in Bezug auf verschiedene Kriterien darstellt. Sie gibt einen Überblick über die unterschiedlichen Wohngebiete in Radebeul und hilft bei der Einschätzung der Wohnqualität und der Attraktivität der einzelnen Stadtteile.

Die Wohnlagenkarte kann bei der Stadtverwaltung oder auf deren Website eingesehen werden. Sie ist in der Regel farbcodiert, um die verschiedenen Wohngebiete in Bezug auf die Eignung für bestimmte Bedürfnisse oder

Lebensstile zu kennzeichnen. Zum Beispiel können die Farben die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, die Verfügbarkeit von Grünflächen, die Nähe zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie vorhandene Nachbarschaften anzeigen. Sie kann für Immobiliensuchende, Stadtplaner und andere Interessierte nützlich sein, um eine fundierte Entscheidung darüber zu treffen, wo sie wohnen oder investieren möchten.

Im Folgenden können Sie einen Überblick über die verschiedenen Wohnlagen in Radebeul bekommen:

Insgesamt muss man beachten, dass die Mikrolage die Einstufung einer Wohnlage stets beeinflusst. Das heißt, die unmittelbare Umgebung kann die Wohnlage stets positiv, aber auch negativ beeinflussen. Insoweit sind die oben getroffenen Einstufungen der Wohnlagen nach Ortslagen auch nur indikativ zu betrachten.



07 | Welche Rückschlüsse bietet dies für den Mietmarkt bzw. wo liegen hier die Vergleichsmieten?

Im Jahr 2024 setzte sich der Trend steigender Mietpreise in Radebeul fort. Die durchschnittliche Kaltmiete betrug im vierten Quartal 2024

8,92 €/m², was einem **Anstieg von 1,94 %** gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Quelle: Mietspiegel Radebeul 2024:
Aktuelle Mietpreise - ImmoScout24

Die Mietpreise bei langfristig vermieteten Wohnungen liegen weiterhin in der Regel unter den Mietpreisen für Neuvermietungen, da Mieterhöhungen nur begrenzt möglich sind.

Große Wohnungen in guten Wohnlagen in Radebeul bleiben knapp und sind dadurch stark nachgefragt. Der Mietpreis ist nach wie vor besonders abhängig von der Lage, und es wird weiterhin zwischen den Baujahren der Gebäude unterschieden. Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser werden weiterhin stark nachgefragt. Die Mietpreise dabei liegen aufgrund des Charakters eines eigenen Hauses etwas höher als bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder -villen.

In Radebeul zeigt sich, dass die Mietpreise mit zunehmender Wohnfläche steigen. So liegen Wohnungen mit 40 m² zum Beispiel aktuell bei einem Mietpreis von ca. 10,00 €/m², während eine 130 m² Wohnung gleicher Ausstattung

und gleicher Lage bei ca. 12,00 €/m² liegt. Wohnungen in Häusern älteren Baujahres befinden sich häufig in Villen. Die Villenlagen in Radebeul bleiben besonders beliebt und stark nachgefragt. Diese Wohnungen sind meistens recht groß und mit besonderen Ausstattungen versehen. Die Mietpreise bei Wohnungen dieser Art und in guten bis sehr guten Lagen liegen aktuell bei ca. 11,00 bis 13,00 €/m².

Bei Wohnungen in einfachen Wohnlagen und mit einfacher Ausstattung liegen die Mietpreise bei ca. 7,00 bis 10,00 €/m².

Wohnungen in neu gebauten Häusern sind weiterhin stark nachgefragt und oftmals bereits vor der Fertigstellung vermietet. Die Mietpreise bei diesen Wohnungen beginnen aktuell bei 11,00 €/m² und steigern sich bei Häusern in sehr guten Lagen auf bis zu 14,00 €/m².

08 | Was sind die Preise für Grundstücke, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser?

Grundlage der retrospektiven Betrachtung bildet hier des **Marktinformationsbericht 2024 vom Landkreis Meißen**, ergänzt um die aktuellen Markterfahrungen von Beck & Holz Immobilien.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass Radebeul durch seine räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Dresden nach wie vor im oberen Preissegment angesiedelt ist und sich von den durchschnittlichen Preisen des Landkreises Meißen deutlich abhebt.

Region 1	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	7	2,99	0,03
unbebaute Grundstücke	ubG	29	2,75	4,99
bebaute Grundstücke	bG	99	18,18	60,67
Wohn- und Teileigentum*	WE/TE	111	1,75	26,30
alle übrigen Flächen	aüF	27	1,55	0,19
Gesamt:	ges	273	27,22	92,18

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 8 - Marktdaten 2023 in Region 1 des Landkreises Meißen

Unbebaute Grundstücke

Hierbei betrachten wir den Teilmarkt für baureifes Land, der sich dann noch einmal unterteilt nach der vorgesehenen Nutzung (individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau,

Gewerbe, industrielle Nutzung, klassischen gewerblichen Nutzung sowie unbebaute Bauflächen). Grundlage hierfür sind die nachfolgenden Vorgänge:

unbebaute Grundstücke	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Ø Kaufpreis (€/m ² GrstFl)
Flächen für individuellen Wohnungsbau	84	10,27	11,30	118
Flächen für Geschosswohnungsbau	3	2,17	1,56	72
Flächen zur industriellen Nutzung	1	0,88	0,22	25
Flächen für klassische gewerbliche Nutzung	6	5,05	2,97	126
Flächen für geschäftliche Nutzung	1	0,28	0,07	25
alle übrigen unbebauten Bauflächen (inkl. Roh- und Bauerwartungsland)	125	31,24	3,76	6
Landkreis Gesamt:	220	49,89	19,88	40

Tabelle 5 - Marktdaten 2023 für unbebaute Grundstücke im Landkreis Meißen

Einfamilienhäuser

Betrachtet wird hier zunächst der Markt für gebrauchte Einfamilienhäuser. Wobei eine starke Differenzierung stattfinden muss, nach:

- Baujahr (je älter, desto höher die Abschläge, grundsätzlich sind Immobilien bis zu 10 Jahren quasi als Neubaustandard zu werten und bis zu 20 Jahren als zeitgemäß mit wenig Abschlag)

- Bauweise/-stil (Massivbau, Fertigbauweise, energetische Bauweise, Einzelhaus/Villa, Reihen-/Doppelhaus)

- Größe (Wohn-/Nutzfläche)

Von daher gibt die nachfolgende Darstellung allenfalls indikative Werte wieder:

Region	Preisübersicht (gerundete Medienwerte)		
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	Villen
Region 1	575.000 € 145 qm WF 4.010 € KP/qm WF	395.000 € 105 qm WF 3.560 € KP/qm WF	1.200.000 € 250 qm WF 4.010 € KP/qm WF

	Coswig	Großenhain	Meißen	Radebeul	Riesa
Medienpreise für EFH im Jahr 2003	110.000 €	74.000 €	90.000 €	172.000 €	60.000 €
Medienpreise für EFH im Jahr 2013	115.000 €	60.000 €	89.000 €	243.000 €	70.000 €
Medienpreise für EFH im Jahr 2023	280.000 €	152.000 €	200.000 €	510.000 €	128.000 €
Preissteigerung (2003 - 2013)	4,55 %	- 18,92 %	- 1,11 %	41,28 %	16,67 %
Preissteigerung (2003 - 2023)	154,55 %	105,41 %	122,22 %	196,51 %	113,33 %
Preissteigerung (2013 - 2023)	143,48 %	153,33 %	124,72 %	109,88 %	82,86 %

Tabelle 16 - Preise und Preissteigerungen für Einfamilienhäuser in ausgewählten Städten

Eigentumswohnungen

Im Bereich von Wohneigentum unterscheidet man zwischen:

- Erstverkauf (in der Regel Neubau oder komplexe Sanierung beim Altbau)
- Weiterverkauf (Zweitmarkt)

Die Preise des Zweitmarktes weichen je nach Lage etc. deutlich von den Preisen des Erstverkaufs ab (bis zu minus 50%). Dies hat neben dem Zeitfaktor der Immobilie (Nutzungs-

dauer) in der Regel auch steuerliche Hintergründe, welche beim Zweitmarkt nur sehr eingeschränkt gegeben sind (lineare Abschreibung).

Hier eine Preisübersicht aus dem Grundstücksmarktbericht für die Region 1 (Radebeul):

Die Preise sind auch in diesem Segment von den gleichen Faktoren abhängig, wie die im Einfamilienhaussektor.

Region	Wohnungseigentum Erstverkauf	Wohnungseigentum Weiterverkauf
Region 1	489.000 € 120 qm WF 4.600 € KP/qm WF	155.400 € 60 qm WF 2.310 € KP/qm WF

Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern zeigt der Grundstücksmarktbericht die nachfolgende Preisübersicht für die Region 1 (Radebeul):

Region	Mehrfamilienhäuser	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Region 1	772.900 € 385 qm WF 1.580 € KP/qm WF	1.634.000 € 1.175 qm WNF 1.550 € KP/qm WNF

Eine Mischnutzung liegt vor, wenn die in der Regel überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung durch eine teilweise gewerbliche Nutzung (Büro, Laden etc.) ergänzt wird.

Allerdings bilden sich die Marktpreise in diesem Segment aus Investorensicht analog des Ertragswertes der Immobilie nach einem Multiplefaktor auf Basis der tatsächlichen

Jahreskaltmiete. Dies trifft insbesondere für den Zweitmarkt zu, im Erstverkauf spielen die Herstellungskosten und die erzielbare Miete der Immobilie eine maßgebliche Rolle in der Preisfindung.

Auch hier spielen die bekannten Bewertungsfaktoren wie Lage, Baujahr und Modernisierungsstand eine große Rolle.

09 | Wie sieht es bei gewerblichen Immobilien aus?

Die Radebeuler Gewerbegebiete sind historisch gewachsen und befinden sich mit ihren Schwerpunkten im Osten und Westen der Stadt. Hier sind insbesondere großflächigere Gewerbeansiedlungen vorhanden, u.a. die Unternehmen Arevipharma, Koenig & Bauer, ThyssenKrupp, Ellerhold und Hasse Transport. Darüber hinaus sind in der Stadt mehrere Gewerbebestände, u.a. im Bereich Radebeul-Mitte sowie an der Fabrikstraße in Radebeul-Kötzschenbroda. Hier ist der Schwerpunkt auf klein- und mittelständische Unternehmen gegeben. Mit dem Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sind für Bestandsunternehmen und Neuansiedlungen gute Rahmenbedingungen gegeben.

Radebeul profitiert hier auch durch die räumliche Nähe zu Dresden und die guten infrastrukturellen Bedingungen. Die Wirtschaftsförderung Sachsen unterhält eine eigene Datenbank, um Gewerbeansiedlungen zu unterstützen (<https://immobilien.standort-sachsen.de>).

Ebenso gibt es in der Stadtverwaltung Radebeul einen eigenen Sachbereich, der Gewerbeansiedlungen unterstützt (<https://www.radebeul.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort+Radebeul/Gewerbebestaende>).

Hinsichtlich der Preise für Gewerbeimmobilien unterscheiden wir die verschiedenen

Nutzungsarten:

- Ladenflächen, Gastronomie
- Büroflächen, Ärztehäuser
- produzierendes Gewerbe
- auf den Nutzer zugeschnittene Gewerbeflächen (Autohäuser, Baumärkte etc.)

Die Bodenpreise (Grundstück) bei den rein gewerblichen Flächen liegen im Mittel weiterhin bei **60 €/m²** und sind daher im Verhältnis zu den Wohnbaugrundstücken als günstig zu bezeichnen. Die Kommune unterstützt hierbei diese günstigen Erwerbskosten für gewerbliche Grundstücke, um die Ansiedlung von Gewerbe zu fördern. Hiervon betroffen sind dann das produzierende Gewerbe bzw. auf den Nutzer zugeschnittene Gewerbeflächen. Soweit hier ein ertragsfähiger Gewerbebetrieb tätig ist, ist auch ein entsprechender Ertragswert für diese Immobilien herleitbar.

Anders sieht es aus, wenn der Nutzer ausfällt bzw. eine Flächennutzung verkleinert werden soll. Ein gutes aktuelles Beispiel ist hier das Gelände von Arevipharma, wo direkt an der Meißner Straße ein ehemaliges Verwaltungsgebäude in ein modernes Bürogebäude mit Industrie- und Loftcharakter umgewandelt wurde und trotz der Lage mitten im Industriegebiet eine hohe Nachfrage nach diesen Räumlichkeiten erzielen konnte. Hierbei werden Mieten von **etwa 12,50 €/m²** – bei Nebenkosten je nach Ausstattung knapp unter **3 €/m²** – erzielt.

Ganz anders im „neuen“ Gewerbegebiet Radebeul-Mitte, wo zum Beispiel ITB Dresden ein neues energetisches Bürogebäude errichtete, bei dem sich hochmoderne Büroräume durch äußerst niedrige Unterhaltungskosten auszeichnen (z.B. Wärmepumpenheizung). Hier liegen die Mieten weiterhin bei **12 €/m²**, zudem sind die Nebenkosten mit **2,50 €/m²** energieeffizient gering.

Bei den Ladenflächen bzw. auch in der gastronomischen Nutzung spielt die Lage der Objekte eine entscheidende Rolle. Die beiden Ortsteilzentren unterscheiden sich jedoch auch hier wesentlich. Radebeul-Ost mit der Hauptstraße als Haupteinkaufsstraße zeichnet sich durch eine gute Funktionalität der Immobilien aus und eine gewerbliche Nutzung im Rahmen von Ladenflächen, Gastronomie ist hier auch jederzeit gewährleistet. Die Mietpreise liegen hier aktuell zwischen **10 und 21 €/m²**. Auch die Meißner Straße profitiert im Einzugsbereich der Hauptstraße.

Hervorzuheben ist hier der Villenpark Alt-Radebeul mit altersgerechten Wohnungen, ärztlicher Versorgung und Läden des täglichen Bedarfs. Hier liegen die Mieten für Büroräume weiterhin bei **12 bis 13 €/m²**, Ladenflächen bei **22 bis 27 €/m²**. Auch hier liegt eine energetische Bauweise zugrunde, so dass sich die Nebenkosten bei günstigen und ebenfalls energieeffizienten **2,50 €/m²** bewegen.

Das zweite Ortsteilzentrum Radebeul-West besticht durch seinen Dorfanger Altkötzschenbroda, wo eine Vermietung innerhalb des Dorfangers durch eine hohe Nachfrage gewährleistet ist. Auch hier liegen die Mieten zwischen **10 und 21 €/m²**. Problemfeld bildet weiterhin die Bahnhofstraße und in der Verlängerung die Moritzburger Straße, bei der sich leider der Charakter von Altkötzschenbroda bzw. auch der Hauptstraße in Radebeul-Ost noch nicht vollständig übertragen hat. In diesem Bereich sind auch gelegentliche Leerstände zu verzeichnen.

10 | Ansprechpartner

Als erfahrene Immobilienmakler unterstützen wir Sie gerne rund um die Themen Kauf, Verkauf oder Vermietung, um Ihre Immobilienziele in Radebeul zu erreichen.

Außerdem bieten wir einen umfangreichen Objektbetreuungsservice im professionellen Stil einer Hausverwaltung an.

Vertrauen Sie auf unsere lokale Expertise und profitieren Sie von unserer Markterfahrung!



Mitglied im Ring Deutscher Makler,
Landesverband Sachsen e.V.



| Louisa Richter

Immobilienkauffrau

| Angela Horn

Assistentin der
Geschäftsführung

| Katrin Beck

Geschäftsführende Gesellschafterin,
Dipl. Kauffrau (FH) und
Immobilienmaklerin

| Franzi Leichmann

Immobilienmaklerin

| Thomas Rohe

Prokurist, Immobilienmakler
und Sparkassenbetriebswirt

Folgen Sie uns auf Social Media!

Bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand über unsere aktuellen Angebote, Tipps rund um Immobilien und spannende Einblicke in den Markt sowie in unseren Arbeitsalltag.



Instagram



Facebook



LinkedIn

Seien Sie Teil unserer Community. Wir freuen uns auf Sie!

Karlstraße 1
01445 Radebeul

Telefon +49 (0)3 51-8 39 21 0
Telefax +49 (0)3 51-8 39 21 23

info@beck-holz.immobilien.de
www.beck-holz-immobilien.de

BECK & HOLZ
IMMOBILIEN
RADEBEUL - DRESDEN