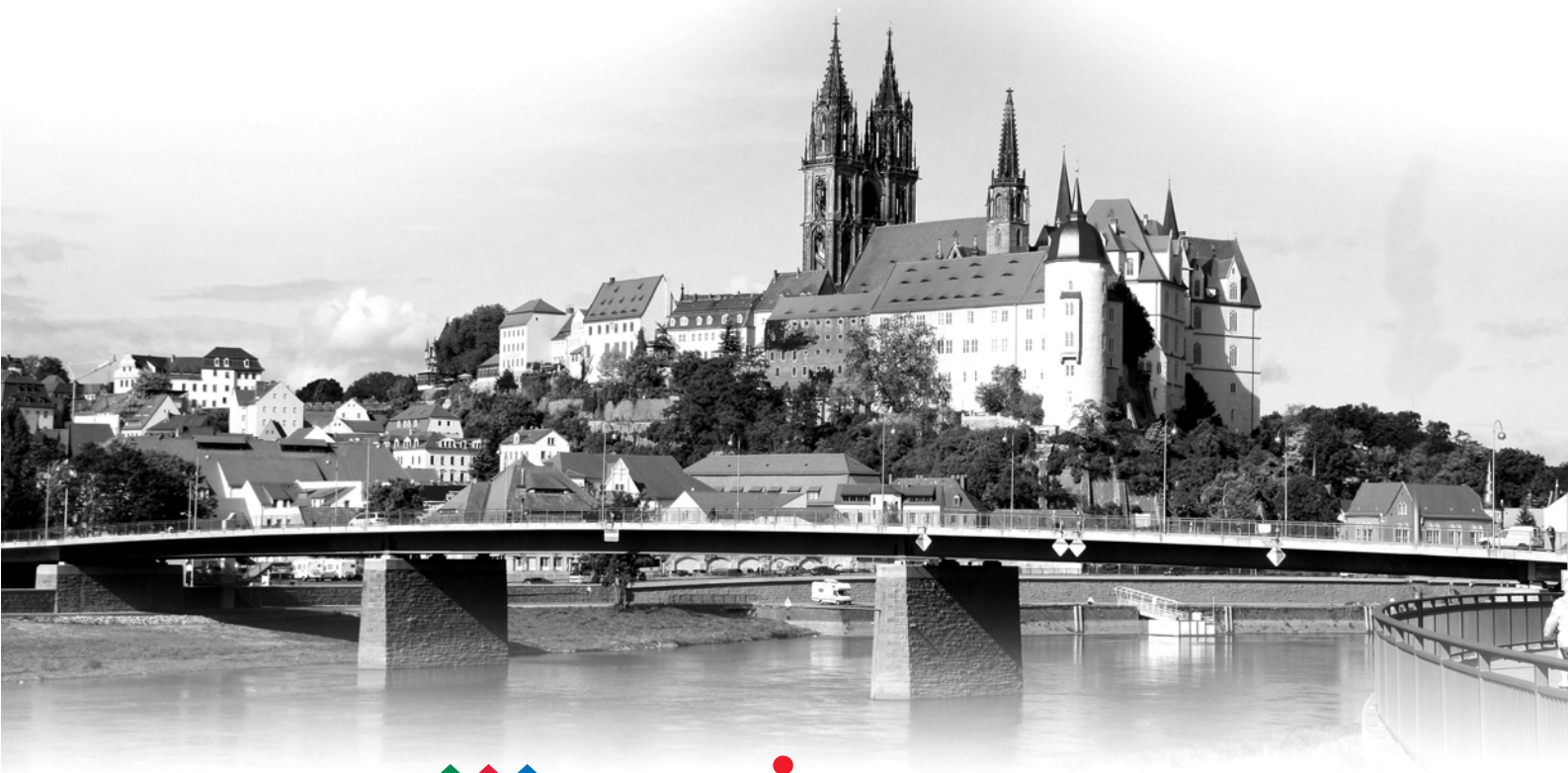




Stadt
Meißen

Meißner Immobilienmarktbericht 2016



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

über Ihr Interesse an der über tausendjährigen Wein- und Porzellanstadt Meißen mit besonderen Perspektiven freue ich mich. Idyllisch gelegen zwischen den lieblichen Weinbergen des sächsischen Elblands lockt die Stadt jedes Jahr unzählige Besucher und Gäste in die pittoresken Gässchen und bedeutenden historischen Baudenkmäler der mittelalterlichen Altstadt.

Die „Wiege Sachsens“ – in den vergangenen 25 Jahren mit viel Liebe und großem Aufwand saniert – ist schon seit Jahren nachhaltig auf Wachstumskurs. Zahlreiche Standortvorteile und eine erfreulich positive wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen Jahren spiegeln sich nicht nur in einem großen Pendlersaldo und einer gewachsenen Einwohnerzahl, sondern auch auf dem Wohn- und Immobilienmarkt wider.

Gelegen vor den Toren der sächsischen Landeshauptstadt profitiert Meißen auch als Mittelzentrum dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung von der prosperierenden Entwicklung Dresdens. Ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz und der kurze Weg zur Autobahn ermöglichen bereits heute vielen Pendlern schnelle und bequeme Arbeitswege. Günstige Rahmenbedingungen insbesondere Mieten, innenstadtnahes Wohnen und eine flächendeckende Kinderbetreuung in unserer Stadt machen diese gerade für junge Familien zu einer interessanten Alternative.

Eine einzigartige Kunst- und Kulturlandschaft, eine hervorragende soziale Infrastruktur und eine lebendige Bürgergesellschaft sind wichtige Faktoren, die zur Attraktivität Meißens als Wohn- und Lebensort positiv beitragen.

Meißen ist eine Stadt zum Wohlfühlen. Neben Theater, Kino, Museen, Galerien und einem vielfältigen gastronomischen Angebot bieten zahlreiche Festivals, Märkte und ein reges Kulturleben ein hohes Maß an Lebensqualität für alle Generationen. Wer nicht mehr gut zu Fuß ist, schätzt die kurzen Wege und findet zahlreiche Wohn- und Betreuungsangebote unweit von Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen mit Zentrumsanbindung.

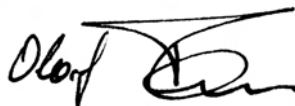


Diese Entwicklung der Stadt Meißen war nur möglich dank der engagierten Bürgerschaft, einer aufgeschlossenen und bürgerorientierten Stadtverwaltung mit effizienten Strukturen, sowie einem kompetenten und entscheidungsbereiten Stadtrat, der offen für interessante Vorhaben bei der Stadtentwicklung ist.

Ich sehe für die Entwicklung des Meißner Immobilienmarktes ein großes Potenzial und somit beste Voraussetzungen für Ihr unternehmerisch erfolgreiches Handeln. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich umfassend über Investitionsmöglichkeiten zu informieren. Der Immobilienmarktbericht 2016 bietet hierfür eine belastbare empirische Grundlage.

Lassen Sie sich von dieser lebendigen Stadt überzeugen. Ich wünsche beim Studium des Meißner Immobilienmarktberichtes viel Inspiration für Ihre möglichen Vorhaben in unserer Stadt.

Ihr



Olaf Raschke
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis



Seite 1
Zusammenfassung

Seite 4
**Meißen – Die Perle des
sächsischen Elblands**



Seite 5
**Bevölkerung und Wirtschaft
auf Wachstumskurs**

Seite 9
**Wohnungsmarktentwicklung
mit positivem Trend**



Seite 17
**Gute Bedingungen für die
gewerblichen Immobilienmärkte**

Zusammenfassung

Die Große Kreisstadt Meißen bietet mit ihrer Lage an der Elbe und dem Elberadweg, der historischen Altstadt, den Weinanbaugebieten sowie zahlreichen Kirchen, Museen und Galerien eine hohe Attraktivität. Unterstützt wird dies durch ein gutes Freizeitangebot mit Kino, Tierpark sowie einem Erlebnisbad.

Die Stadt wird auch gern als "Perle des sächsischen Elblands" bezeichnet. Die günstigen Voraussetzungen mit einem hohen Arbeitsplatzangebot und einer guten verkehrlichen Infrastruktur, unter anderem mit einer schnellen Verbindung nach Dresden, machen Meißen zu einem bevorzugten Wohn- und Arbeitsstandort.

Dies zeigt sich in einem Bevölkerungsanstieg der Stadt Meißen auf aktuell rund 27.500 Einwohner, der derzeit von einem positiven Wanderungssaldo getragen wird. Durch die Entwicklung der vergangenen vier Jahre ist die negative Bevölkerungsprognose bisher nicht eingetreten.

Einer drohenden Überalterung ist durch die Schaffung einer attraktiven Wohninfrastruktur sowie interessanten Immobilien- und Arbeitsplatzangeboten für junge Familien entgegenzuwirken. Die Alterung spiegelt sich in einem Trend zu kleineren Haushalten wider.

Bereits heute ist der Anteil der Single-Haushalte im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlich. Dies wird sich entsprechend in der Nachfrage nach Wohnraum abzeichnen und den Wohnungsbedarf bestimmen. Folglich sind mehr kleinere und barrierearme Wohneinheiten zu schaffen.

Meißen besitzt eine zentrale Bedeutung als Arbeitsplatzstandort sowie Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungszentrum für das Umland. Ein Beleg dafür ist der hohe positive Einpendler-saldo.

Die Unternehmensstruktur ist stark gewerblich und mittelständisch geprägt. Neben dem Produzierenden Gewerbe ist die Tourismusbranche ein weiterer wesentlicher Wirtschaftsfaktor der Stadt mit einer hohen Zahl an Erwerbstätigen. Darüber hinaus ist Meißen einer der weltweit wichtigsten Standorte für die Herstellung von Porzellan und der keramischen Industrie.

Die Wirtschaft in Meißen entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm kontinuierlich zu, sodass die Arbeitslosenquote stetig sank. Gleichzeitig verbesserten sich die Einkommensstruktur und die Kaufkraft.

Die Marke "Meissen" ist international bekannt und fördert das Image der Stadt nachhaltig. Der Erfolg ansässiger Unternehmen untermauert die Wettbewerbsfähigkeit Meißens. Durch weitere Investitionen in die Bildungsinfrastruktur soll diese gute Position auch für die Zukunft beibehalten und ausgebaut werden.

Von der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Region wird der Wohnungsmarkt Meißens profitieren. Aufgrund moderater Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie der hohen Attraktivität Meißens zieht es immer mehr Nachfrager vor allem aus dem Umland in die Stadt.

Stadtansicht mit Albrechtsburg und Elbe



Quelle: Stadt Meißen

Aber auch die Meißner fragen durch die steigende Anzahl der Haushalte vermehrt Wohnraum nach. Mittelfristig werden daher die Miet- und Kaufpreise in allen Segmenten steigen. Die Neubautätigkeit wurde bisher vom Ein- und Zweifamiliensegment bestimmt.

Der Wohnungsbestand wird mehrheitlich von Privatpersonen gehalten. Die kommunale SEEG und Genossenschaft GWG besitzen etwa die Hälfte aller Mietwohnungen und haben damit starken Einfluss auf die Marktentwicklung.

Der hohe Leerstand von etwa 14 Prozent bietet erhebliche Entwicklungspotenziale, sodass die Sanierung von Gebäuden auch zukünftig eine bedeutende Rolle für die Wohnungsmarktentwicklung spielen wird. Die Miet- und Kaufpreisniveaus sind noch moderat, sodass Neubauten wie das "Mehrgenerationen-Quartier Neumarktschule" zu Mieten von 9,00 Euro/qm aktuell nur an Top-Standorten wirtschaftlich realisierbar sind.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand, die derzeit stark von Kapitalanlegern nachgefragt werden, liegen in der Regel noch unter 1.000 Euro/qm. Damit können auf Basis der durchschnittlichen Mieten von rund 5,20 Euro/qm Renditen von sechs Prozent und mehr erzielt werden.

Aktuell sind keine Neubauvorhaben für Eigentumswohnungen in der Planung. Zudem konkurrieren diese auf dem Wohnungsmarkt stark mit dem Eigenheimsegment. Die günstigen Zinsen und die verhältnismäßig niedrigen Kaufpreise, vor allem für Bauland, machen Eigenheime in Meissen für Familien überdurchschnittlich attraktiv.

Zukünftig sollte Meissen insbesondere Maßnahmen ergreifen, um die Stadt noch interessanter für Familien mit Kindern und Senioren zu gestalten. Neben der Bereitstellung von Bauland für den Eigenheimbau bedeutet dies auch Sanierungsmaßnahmen im Bestand zu seniorengerechten Wohnungen.

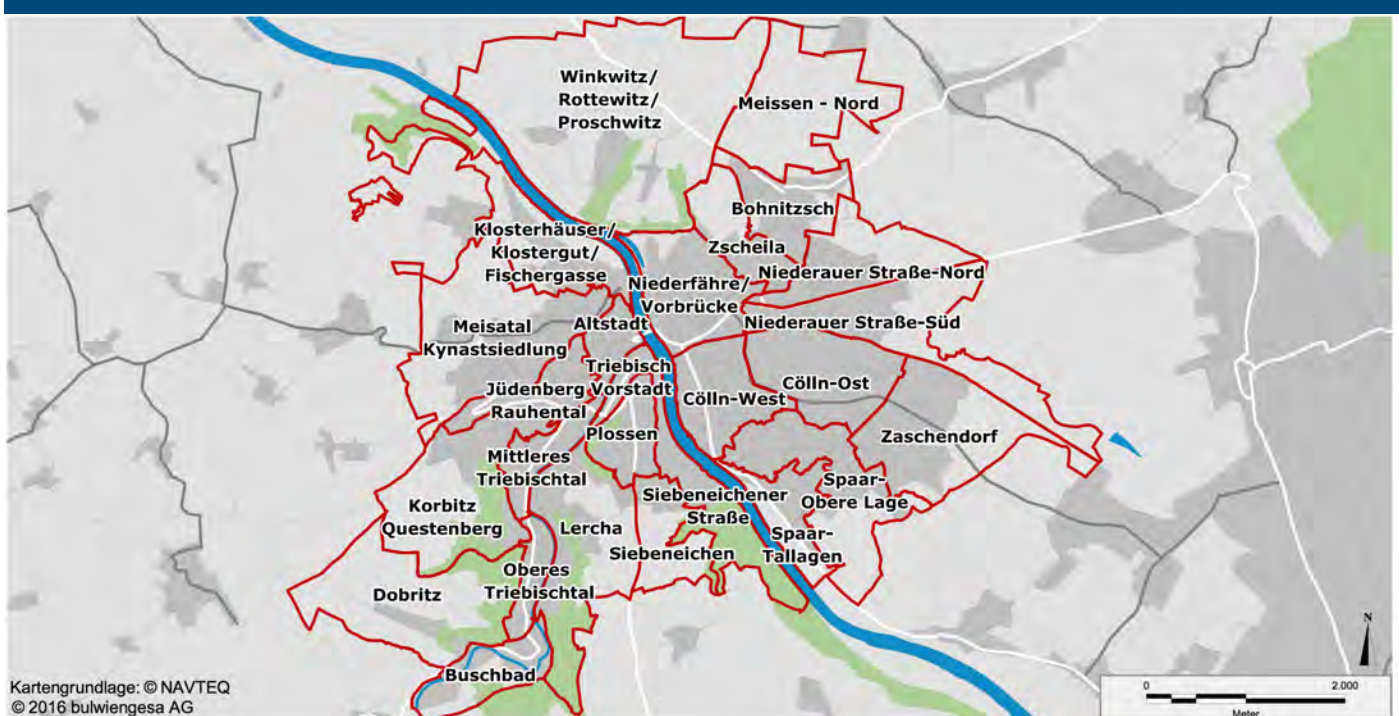
Die Wirtschaftsstruktur Meißens wird neben dem Produzieren der Gewerbe vor allem auch von Dienstleistungsunternehmen, darunter zahlreiche Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, geprägt.

Der Meißner Büromarkt verfügt ausschließlich über lokale und regionale Bedeutung und Nachfrage. Neubauten werden aktuell nicht realisiert. Das Büroflächenangebot konzentriert sich vor allem auf den innerstädtischen Bereich im Umfeld der Neugasse, des Marktes, rund um den Hauptbahnhof sowie am Teichertring und auf dem Gelände des ICM Innovations Centrum Meissen in der Ossietzkystraße.

Das Mietniveau für Büros in der Stadt stellt sich daher als sehr stabil dar und bewegt sich im Mittel zwischen 5,50 und 6,85 Euro/qm. Flächen in sehr zentralen Lagen können im Einzelfall Spitzenpreise im Bereich von über 8,00 Euro/qm erzielen. Künftig ist mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen, da sich der Arbeitsmarkt mittelfristig weiter verbessern wird.

Aufgrund der Nähe Meißens zur sächsischen Landeshauptstadt, zum Flughafen Dresden und der guten Anbindung in das Autobahnnetz zur A 13 und A 14 bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Produktionsunternehmen oder Firmen, die Lagerflächen benötigen.

Stadtteile von Meissen



Kartengrundlage: © NAVTEQ
© 2016 bulwiengesa AG

Quelle: bulwiengesa auf Basis von Daten der Stadt Meissen

Die Nachfrage am Standort ist eher kleinteilig und durch Eigennutzer geprägt. Das durchschnittliche Mietniveau bewegt sich in einer Spanne von 1,95 bis zu 5,00 Euro/qm für moderne Lagerflächen.

Einen Schwerpunkt innerhalb der Stadt stellt der Gewerbe- und Industriestandort Meißen-Ost dar. Die Stadt weist in großem Maße noch Flächen im Gewerbegebiet auf, die zudem vergleichsweise preisgünstig sind. Für die zukünftige Entwicklung der gesamten Region erscheinen die Vorzeichen derzeit durchaus positiv.

Aufgrund der Funktion Meißens als Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden etabliert sich die Stadt zu einem Einzelhandelszentrum mit einem breiten Sortiment, welches durch inhabergeführte Betriebe gekennzeichnet ist.

Daneben haben sich auch zunehmend Filialisten, insbesondere in den drei Einkaufszentren, angesiedelt. Gefördert wird der gute Einzelhandelsumsatz auch durch den Tourismus.

Die durchschnittlichen Mieten liegen in einer Spanne zwischen 6,00 Euro/qm in Randlagen und bis zu 11,95 Euro/qm in zentralen Einzelhandelslagen.

Der Leerstand ist aktuell jedoch noch vergleichsweise hoch. Speziell Ladenflächen unter 50 qm stehen vielfach frei. Dies bietet ein hohes Potenzial für die Ansiedlung von Kleinstgewerbe mit regionalem Bezug, welches auch das Image der Stadt weiter aufbessern würde.

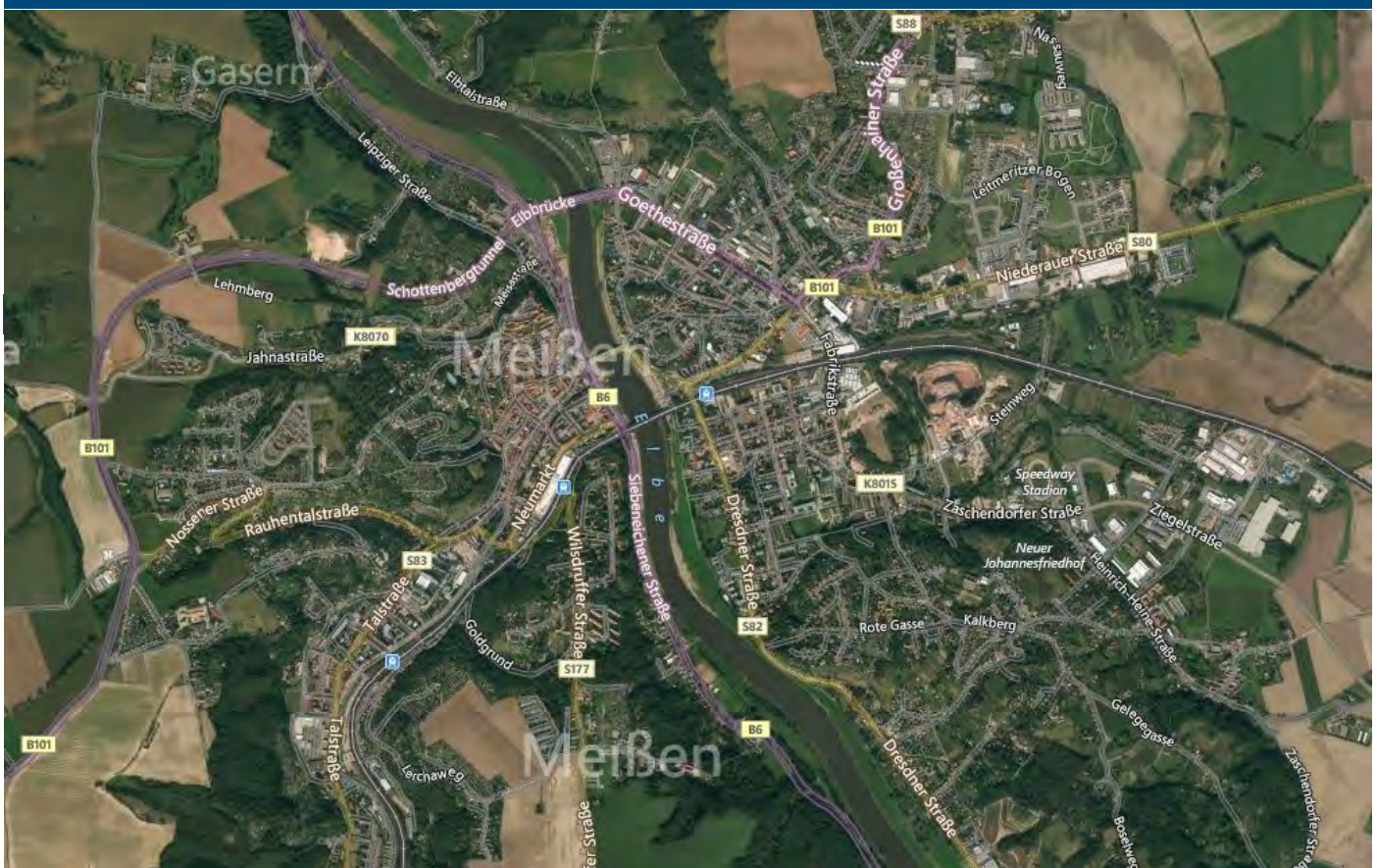
Der Tourismus ist ein großer Wirtschaftsfaktor der Stadt. Dem entsprechend gut ist die Hotelinfrastruktur ausgebaut. Auch wenn die Stadt nicht über Hotels im Luxussegment verfügt, ist der Markt sehr gut mit Mittelklasse-Betrieben versorgt. Die Auslastungszahlen weisen auf eine Sättigung des Marktes hin.

Im Economy-Segment mit günstigeren Preisen könnte zukünftig jedoch durch den zunehmenden Rad- und Wandertourismus, unterstützt durch die Lage am Elbradweg eine Angebotslücke entstehen.

Die Top-10-Hotels nach Bettenanzahl der Stadt verfügen über einen durchschnittlichen Zimmerpreis von rund 90 Euro/Nacht. Dieser Wert ist vergleichsweise hoch, wird aber durch den großen Anteil an 4-Sterne-Hotels in den Top 10 geprägt.

Der Tourismussektor Meißens besitzt für alle Immobiliensegmente eine sehr hohe Bedeutung und sollte möglichst vielfältig weiterhin unterstützt werden.

Luftbild von Meißen



Quelle: www.bing.com

Meißen – Die Perle des sächsischen Elblands

Porzellan- und Weinstadt Meißen

Auf der Meißner Albrechtsburg wurde Sachsen gegründet. Daher gilt die Stadt als Wiege Sachsens. Heutzutage weist der Begriff „Meißen“ einen hohen Wiedererkennungswert durch die im Jahre 1710 gegründete Porzellanmanufaktur auf, in welcher das berühmte "Meissner Porzellan" mit den zwei gekreuzten Schwertern hergestellt wird. Damit wurde die Grundlage für die moderne Keramikindustrie gelegt.



Quelle: www.meissen.com

Meißen als Große Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis bietet dank der Lage an der Elbe und dem Elberadweg eine hohe Attraktivität. Die Lagequalität prägen des Weiteren die historische Altstadt mit den spätgotischen Architekturdenkmälern Albrechtsburg und Dom sowie zahlreiche Kirchen und Museen.

Landschaftlich wird Meißen außerdem durch Weinbaugebiete charakterisiert. Der Meißner Weinanbau reicht bis ins 12. Jahrhundert zurück. Die Stadt hat dies den idealen klimatischen und geologischen Bedingungen zu verdanken. Meißen besitzt daher eine hohe touristische Bedeutung im Landkreis. Dies kommt durch rund 20 Hotels und Pensionen zum Ausdruck, die ein vielfältiges Angebot mit über 1.000 Betten bieten. Im Jahr 2014 wurden etwa 110.000 Übernachtungen registriert.

Meißen liegt im Norden Sachsens, etwa 25 km nordwestlich von Dresden und 75 km östlich von Leipzig. Die Stadt ist durch zwei Bundesstraßen gut angebunden und die Autobahnen A 4, A 13 sowie A 14 sind ebenso wie der internationale Flughafen Dresden in jeweils maximal 30 Minuten erreichbar. Mit der S-Bahn ist eine Verbindung zum Dresdner Hauptbahnhof innerhalb einer halben Stunde gewährleistet, sodass sowohl für Einzelpendler als auch für in Dresden arbeitende Meißner gute Rahmenbedingungen vorhanden sind.

Die traditionsreiche Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH ist das wohl bekannteste Unternehmen der Stadt. Das größte sind jedoch die ELBLANDKLINIKEN Stiftung & Co. KG. Insgesamt ist eine breite, mittelständische Unternehmensstruktur vorzufinden, die eine starke Prägung im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Technikbereich aufweist.

Eine überregionale Bedeutung hat die Stadt auch als Bildungsstandort durch das Landesgymnasium Sankt Afra, die Fachhochschule der Sächsischen Verwaltung und die Evangelische Akademie. Meißen bietet somit sehr gute Voraussetzungen, sich als nachhaltiger, attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in der Region zu positionieren.



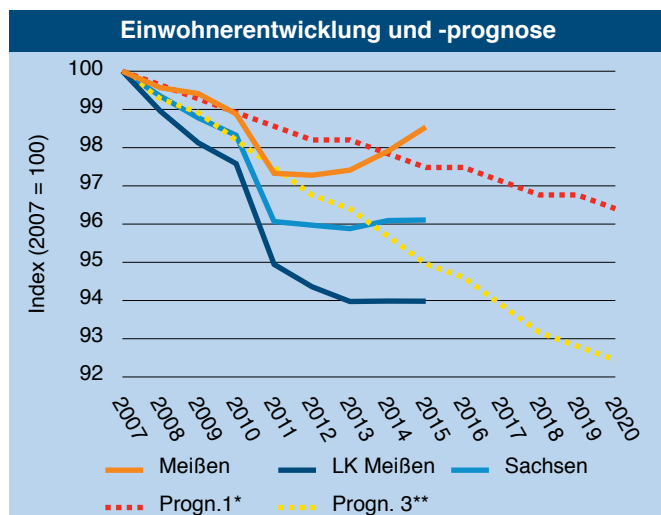
Quelle: bulwiengesa

Bevölkerung und Wirtschaft auf Wachstumskurs

Einwohnerwachstum seit 2011

Die Stadt Meißen zählt zu den größten im Landkreis Meißen. Nach einem Verlust von Einwohnern ist seit 2011 durch positive Wanderungssalden wieder eine leicht ansteigende Tendenz bei der Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Mitte 2015 wurden 27.449 Einwohner¹ gezählt. Seit 2007 ist die Einwohnerentwicklung in der Stadt im Vergleich zum Landkreis und zum Bundesland Sachsen überdurchschnittlich. Die meisten Einwohner mit über einem Viertel der Bevölkerung leben in den Stadtteil Cölln-West und Niederfähr/Vorbrücke.

Die Wanderungsgewinne lassen mittelfristig eine Fortsetzung des derzeitigen Bevölkerungswachstums erwarten. Gleichzeitig kann eine rückläufige Tendenz bei der aktuell negativen, natürlichen Bevölkerungsentwicklung beobachtet werden. Die auf der Bevölkerungszahl vom 31.12.2006 basierende Prognose der Stadt Meißen, die deutliche Rückgänge voraussagte, scheint auf Basis der Entwicklung der vergangenen vier Jahre veraltet.



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen;
Stand: 30.06.2015

* Prognosevariante mit hoher Lebenserwartung

** Prognosevariante mit niedriger Lebenserwartung

Ohne Berücksichtigung der aktuellen Flüchtlingssituation wurde in der Vergangenheit der positive Wanderungssaldo etwa zur Hälfte durch Zuzüge aus dem Landkreis Meißen hervorgerufen. Der Anteil der Zuwanderung aus dem Bundesland lag bei etwa 27 Prozent. Zukünftig werden durch steigende Mieten in Dresden und dem S-Bahn-Ausbau Meißen-Coswig-Dresden-Pirna-Schöna weitere Zuzüge aus dem Umland erwartet.

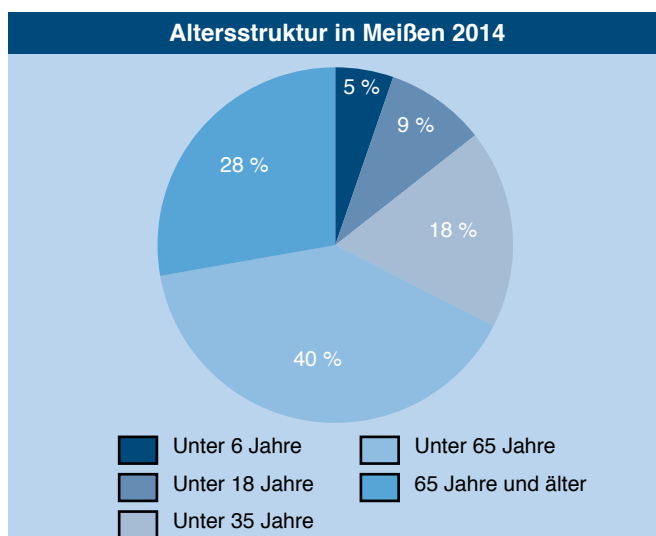
Bevölkerungszu- und abnahme in Meißen			
Jahr	Wanderungs-saldo	Saldo Lebendgeborene/ Gestorbene	Einwohner-wachstum
2010	52	-200	-148
2011	237	-229	8
2012	174	-191	-17
2013	214	-181	33
2014	288	-151	137

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Zuwanderung aus dem restlichen Bundesgebiet und dem Ausland konnte bisher vernachlässigt werden. Der Anteil von Ausländern erhöht sich jedoch aktuell durch den Zuzug von Flüchtlingen. Im vergangenen Jahr 2015 wurde in Meißen ein Zuwachs von rund 800 Personen registriert. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung betrug somit fünf Prozent und hat sich gegenüber 2014 verdoppelt.

Demografischer Wandel prägt Altersstruktur

Der Anteil der über 65-jährigen Einwohner ist mit 28 Prozent im Vergleich zum Bundesland (25 %) und Landkreis (26 %) hoch. Dies kann neben der allgemeinen Alterung durch die Migrationsverluste der 1990er Jahre begründet werden. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ist Folge eines Sterbeüberschusses, welcher jedoch aktuell durch die Wanderungsgewinne ausgeglichen wird und so zum Einwohnerwachstum führt.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 31.12.2014

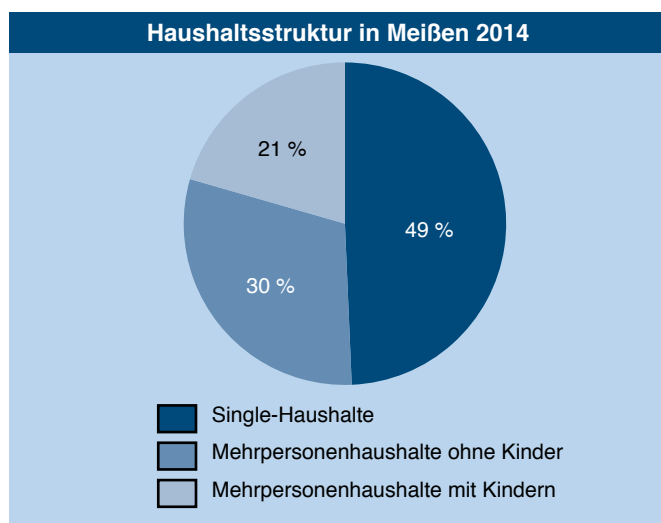
¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stichtag 30.06.2015

Der Anteil der über 65-Jährigen an den Bewohnern ist in den Stadtteilen Oberes Triebischtal, Plossen und Cölln-West am höchsten. Außer in diesen Stadtteilen ist die am stärksten vertretene Altersklasse die der 35- bis unter 65-Jährigen. Die jüngste Altersklasse ist anteilig unter anderem in Siebeneichen und Mittleres Triebischtal vergleichsweise stark ausgeprägt.

Das Ziel der Stadt sollte sein, durch stärkere Ausweisung von Bauflächen für Einfamilienhäuser den Zuzug junger Familien zu fördern. Dies scheint mit Blick auf die Miet- und Kaufpreisentwicklung in Dresden Erfolg versprechend.

Single-Haushalte dominieren Haushaltsstruktur

In Meißen überwiegen bei der Haushaltsstruktur die Singles mit einem Anteil von 49,3 Prozent. Dieser Anteil ist im Vergleich zum Landkreis und Bundesland überdurchschnittlich. Selbst in Dresden ist der Anteil der Single-Haushalte mit 47,4 Prozent an der Gesamtzahl geringer. Folglich wird die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere im Mietsegment steigen.

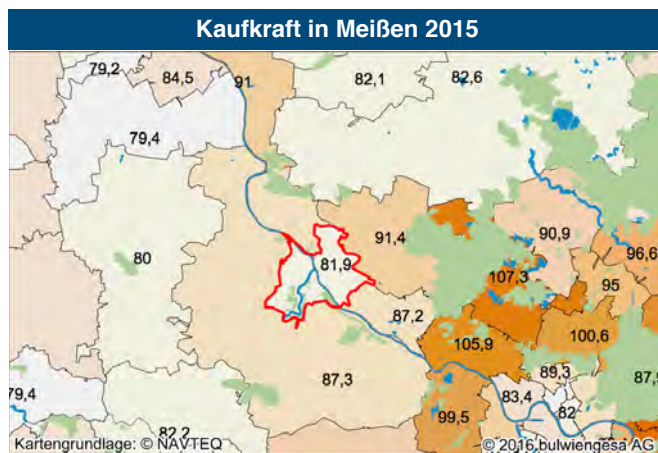


Quelle: Michael Bauer Research

Dagegen haben Mehrpersonenhaushalte mit Kindern den geringsten Anteil an der Haushaltsstruktur. Mit 1,71 Personen/Haushalt ist die Haushaltsgröße in Meißen durch die hohe Anzahl an Single-Haushalten auch im Vergleich zur Stadt Dresden geringer (1,79 Personen/Haushalt). Im Landkreis ist die Haushaltsstruktur durch mehr Familien ausgeglichener und die durchschnittliche Haushaltsgröße höher.

Sozialstruktur verbessert sich stetig

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt hängt quantitativ von demografischen Einflüssen ab, qualitativ aber auch von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie verfügbarem Einkommen, der Arbeitslosigkeit und der Beschäftigung.

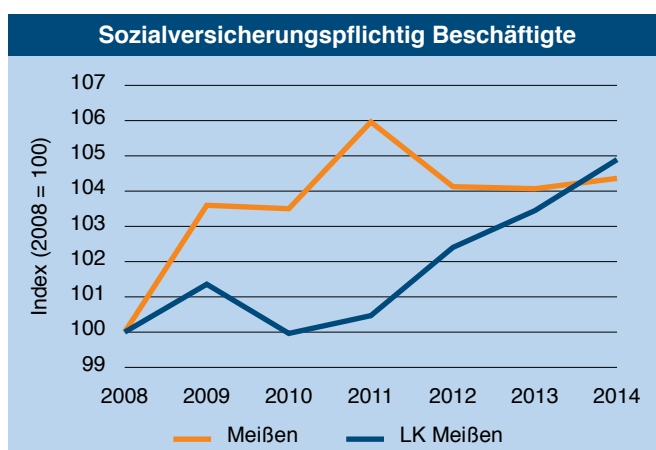


Quelle: Michael Bauer Research

Die wirtschaftliche Basis Meißens hat sich in den vergangenen Jahren parallel zum Bevölkerungswachstum stetig verbessert und führte zu kräftigen Einkommens- und Kaufkraftimpulsen. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 81,9 zwar im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlich, stieg in den vergangenen fünf Jahren jedoch kontinuierlich. Die verfügbaren Einkommen wuchsen seit 2009 um 19,0 Prozent und lagen bei 17.915 Euro pro Einwohner im Jahr 2015.

Wirtschaftsregion im Aufwind

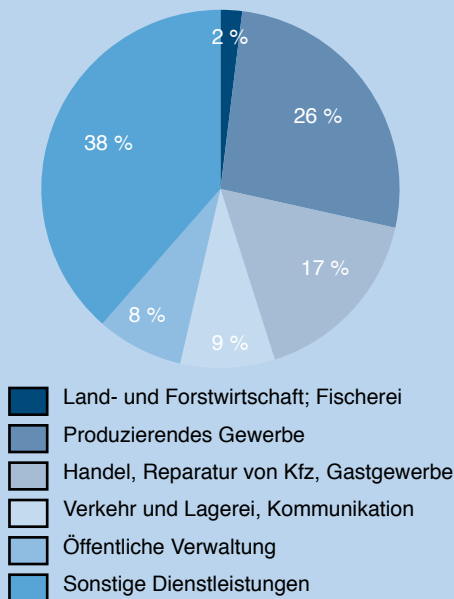
Das Beschäftigungswachstum summiert sich im Zeitraum 2008 bis 2014 auf circa 540 zusätzliche Jobs. Meißen profitiert dabei von der Lage im Wirtschaftsraum Elbtal und im "Industriebogen Region Dresden" entlang der B 98/B 169.



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Der Landkreis ist einer der wirtschaftlich stärksten Landstriche in Ostdeutschland. Die Wirtschaftskraft der Region ist durch eine Vielfalt mittelständischer Unternehmen geprägt. Starke Wirtschaftszweige in Meißen sind die Herstellung von Porzellan und Keramik sowie das Gesundheitswesen.

Erwerbstätigenstruktur in Meißen



Quelle: Zensus 2011; keine neueren Daten verfügbar

Mit rund 26 Prozent arbeitet ein Gros der Erwerbstätigen in Meißen im Produzierenden Gewerbe. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt ist der Tourismus. Etwa 17 Prozent der Erwerbstätigen Meißen arbeiten im Wirtschaftszweig Handel, Reparatur von Kfz und Gastgewerbe.

Größte Arbeitgeber in Meißen (alphabetisch sortiert)

Firma	Branche	Beschäftigte
Autohaus Bruno Widmann GmbH	Handel, Reparatur von Kfz	100 - 500
Auto-Zentrale-Mittelsachsen GmbH	Handel, Reparatur von Kfz	100 - 500
Duravit Sanitärporzellan Meißen GmbH	Produzierendes Gewerbe (Herstell. Porzellan/Keramik)	100 - 500
ELBLAND Reha- und Präventions-GmbH	Sonstige Dienstleistungen	100 - 500
ELBLANDKLINIEN Stiftung & Co. KG	Sonstige Dienstleistungen	> 500
Gebäudereinigung Gauglitz GmbH	Sonstige Dienstleistungen	100 - 500
Kabelwerk Meißen Wilhelm Balzer GmbH	Produzierendes Gewerbe (Kabelherstellung)	100 - 500
Meissen Keramik GmbH	Produzierendes Gewerbe (Herstell. Porzellan/Keramik)	100 - 500
Rath GmbH	Produzierendes Gewerbe (Herstell. Porzellan/Keramik)	100 - 500
Silgan Metal Packaging Meissen GmbH	Produzierendes Gewerbe (Metallverarbeitung)	100 - 500
Sparkasse Meißen (Geschäftsstelle Meißen)	Sonstige Dienstleistungen	100 - 500
Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH	Produzierendes Gewerbe (Herstell. Porzellan/Keramik)	> 500
Swietelsky Baugesellschaft m.b.H	Sonstige Dienstleistungen	100 - 500
Verkehrsgesellschaft Meißen mbH	Verkehr und Lagerei, Kommunikation	100 - 500
Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG	Sonstige Dienstleistungen	100 - 500
Wirtschaftsgesellschaft ELBANDKLINIEN mbH	Sonstige Dienstleistungen	100 - 500

Quelle: Meißner Firmenverzeichnis

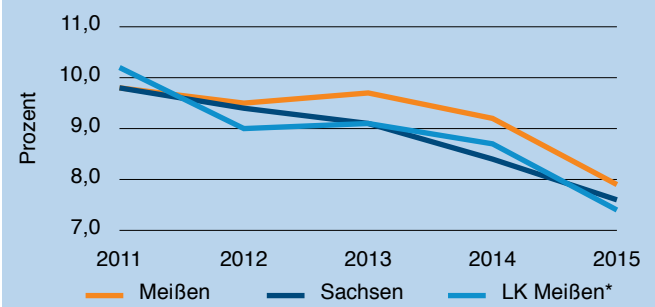
Die wirtschaftliche Fokussierung der Stadt spiegelt sich bei den größten Arbeitgebern neben den ELBLANDKLINIEN wider: Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen, Rath GmbH und Duravit Sanitärporzellan Meißen GmbH.

Arbeitslosenquote fast auf Bundesniveau

Eine maßgebliche soziale Aussagekraft hat des Weiteren die Arbeitslosenquote, welche sich in den vergangenen Jahren besonders positiv entwickelt hat.

Seit 2011 hat sich die Zahl der Erwerbslosen um rund 230 Personen reduziert. Dies entspricht einem Rückgang von rund einem Siebtel. Im September 2015 betrug die Arbeitslosenquote 7,9 Prozent.

Arbeitslosenquote

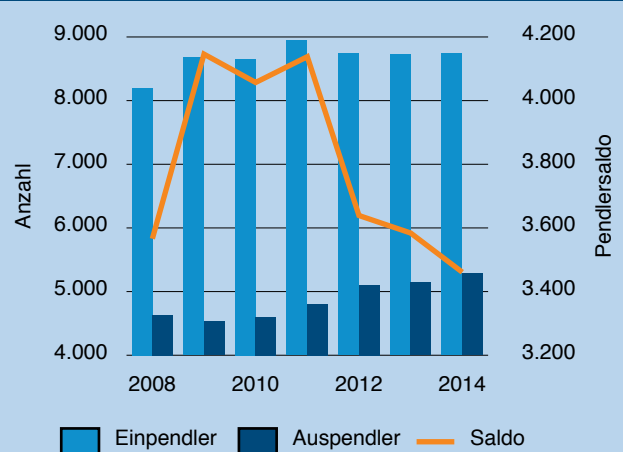


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

*Agenturbezirk Riesa

Die Attraktivität Meißen als bedeutender Wirtschaftsstandort für das Umland wird am positiven Pendlersaldo sichtbar. Aktuell arbeiten rund 3.500 Personen mehr in Meißen als die Stadt zum Arbeiten verlassen.

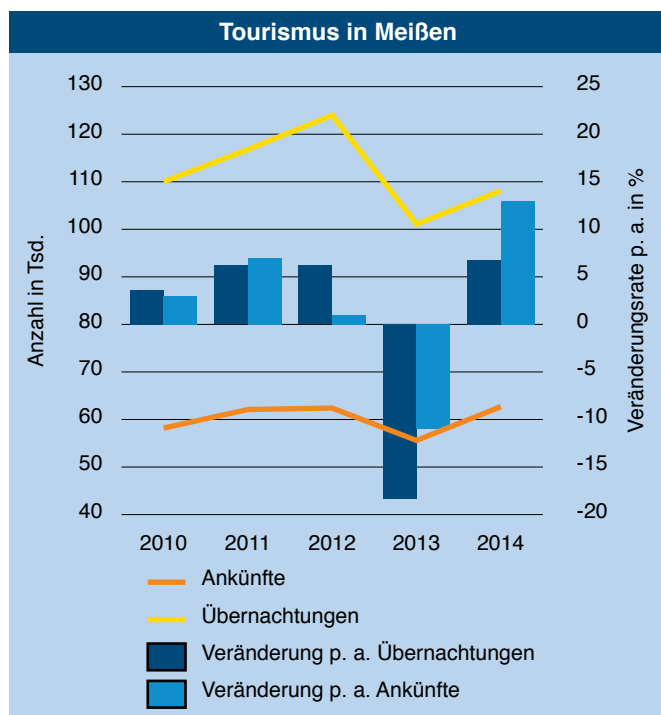
Ein- und Auspendler in Meißen



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Hohe touristische Attraktivität

Meißen ist ein beliebtes Städtereiseziel in Deutschland. Das Bundesland Sachsen registrierte 2014 einen neuen Gästerekord, wovon auch Meißen profitieren konnte. Im Jahr 2014 registrierte die Stadt rund 110.000 Übernachtungen und etwa 63.000 Ankünfte. Die Übernachtungs- und Ankunftsdaten waren in den vergangenen Jahren volatil.



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Übernachtungsdauer geht tendenziell leicht zurück und lag im Jahr 2014 bei rund 1,7 Übernachtungen pro Ankunft. Dies weist daraufhin, dass Meißen insbesondere bei Tagestouristen beliebt ist.

Die touristische Nachfrage bedingt den Ausbau der Infrastruktur, sodass die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 24 Prozent zunahm. In 21 Beherbergungseinrichtungen stehen 1.050 Betten zur Verfügung. Die Auslastung liegt bei 29 Prozent.

In der Stadt werden auch hohe Übernachtungspreise von über 120 Euro/Nacht beispielsweise im 4-Sterne-Designhotel "Fährhaus Meißen" erzielt, welches ein sehr gutes Komfortangebot bietet.



Quelle: Hotel Fährhaus Meißen

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Wirtschaft in den nächsten Jahren wird davon abhängen, welches Arbeitskräftepotenzial in der Zukunft zur Verfügung steht. Entsprechend investiert Meißen in die Aus- und Fortbildung von qualifizierten Fachkräften.

In den vergangenen Jahren etablierte sich die Stadt als Bildungszentrum mit regional bedeutsamen Einrichtungen wie der Fachhochschule der Sächsischen Verwaltung, der Berufsakademie Mittelsachsen und dem sächsischen Landesgymnasium Sankt Afra.

Stadtansicht von Meißen

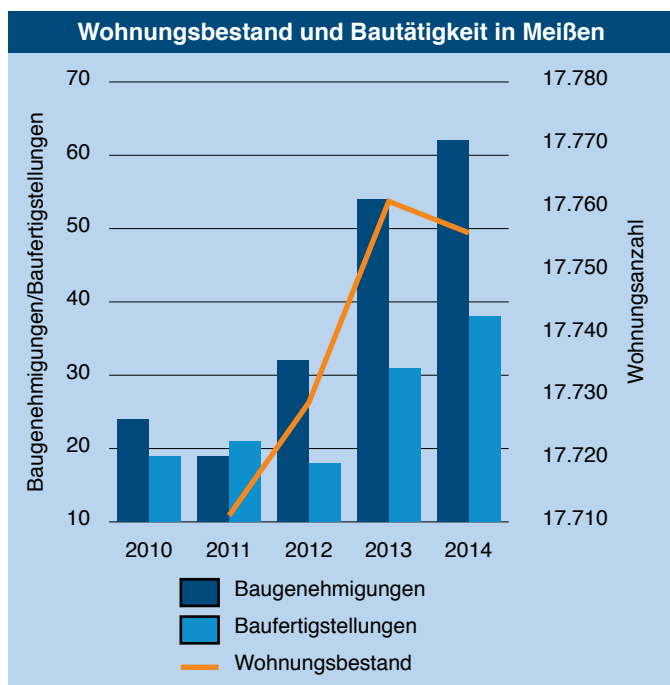


Quelle: Stadt Meißen

Wohnungsmarktentwicklung mit positivem Trend

Bautätigkeit durch EFH-Segment bestimmt

Die demografische und ökonomische Entwicklung Meißens zeigt deutliche Potenziale für den städtischen Wohnungsmarkt insbesondere auch durch das Wachstum von Dresden. Aufgrund der dort steigenden Mieten und Kaufpreise zieht es immer mehr Zuzügler nach Meißen, da hier Wohnungen und Häuser noch erschwinglich sind.



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen;
Wohnungsbestandsdaten seit Zensuserhebung 2011

Der traditionell stabile Wohnungsmarkt erfährt dadurch derzeit eine wachsende Nachfrage. Dies spiegelt sich auch in der zunehmenden Projektanzahl und Bautätigkeit wider. Eines der größten Vorhaben ist derzeit das "Mehrgenerationen-Quartier Neumarktschule". Infolge dessen ist die Zahl der genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten seit 2011 kontinuierlich angewachsen. Dadurch wurde ein leichter Anstieg des Wohnungsbestandes verzeichnet.

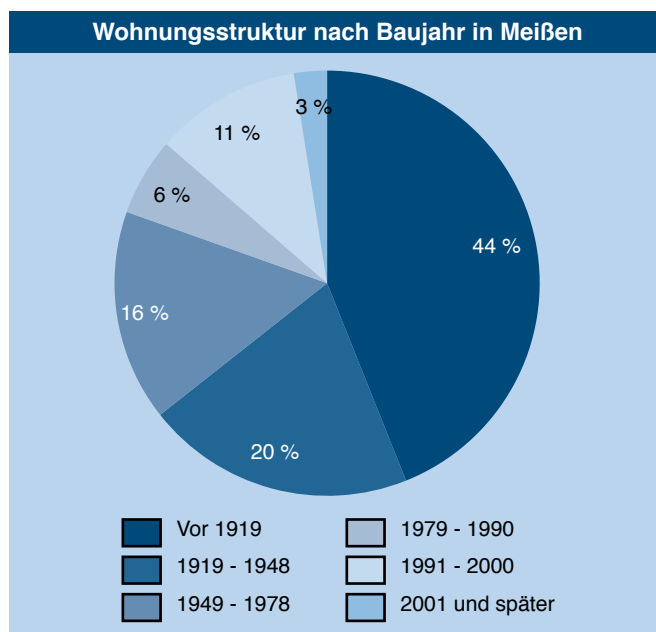
Der treibende Motor dieser Entwicklung ist aktuell noch die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Erst in den vergangenen beiden Jahren wurden vermehrt Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Nachfrager aus Dresden interessieren sich insbesondere für Eigentum, wohingegen Meißner Bürgerinnen und Bürger mehrheitlich Mietwohnungen suchen.

Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im Besitz von Privatpersonen. Die kommunale Wohnungsgesellschaft SEEG und die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft GWG Meißen eG haben mit zusammen etwa 29 Prozent des Bestandes jedoch einen wesentlichen Einfluss auf das Wohnungsangebot der Stadt.

Insgesamt stehen 14 Prozent der Wohneinheiten nachfrage- und strukturbedingt leer, wobei der Leerstand kontinuierlich aufgrund der zu beobachtenden Bevölkerungszunahme langsam schrumpft. Ein Wohnungsmangel wird mittelfristig jedoch nicht erwartet, wobei in einigen Lagen und für einige Produkte durchaus Nachfrageüberhänge entstehen.

Hoher Anteil von Altbauten

Meißen war von den Kriegszerstörungen vergleichsweise wenig betroffen. Rund zwei Drittel aller Wohnungen wurden bis 1948 errichtet. Dadurch besitzt die Stadt einen hohen Anteil sehr attraktiver Altbaubestände, die für Meißen ein großes Potenzial bieten.



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In den vergangenen 15 Jahren wurden nur rund drei Prozent aller Wohnungen der Stadt neu gebaut, sodass insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel in der Zukunft Nachholbedarfe bei der Schaffung barrierearmer Einheiten bestehen.

Wohnungsmieten entwickeln sich positiv

Der Anstieg der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau beschränkt sich derzeit fast ausschließlich auf das Mietsegment. Aktuell verzeichnen Mietwohnungen eine höhere Nachfrage als Eigentumswohnungen. Hieraus resultiert eine positive Entwicklung der Mieten in den vergangenen sechs Jahren. Die Durchschnittsmiete beträgt aktuell 5,20 Euro/qm (netto-kalt) und ist um rund sechs Prozent seit 2010 angewachsen. Ein weiterer Anstieg um jährlich ein bis zwei Prozent wird auch für die kommenden Jahre erwartet.

Die höchsten Mieten werden derzeit mit durchschnittlich 5,60 Euro/qm für 1-Zimmer-Wohnungen erzielt, wobei das Mietpreisniveau über die Zimmergrößenkategorien vergleichsweise homogen ist. Die Preisspitze ist im Bestand auf circa 9,00 Euro/qm geklettert.

Angebotsanalyse für Mietwohnungen* in Meißen			
Zimmeranzahl	Mietfläche Ø in qm	Miete Ø in Euro/qm	Anzahl Angebote
1	37	5,60	400
2	55	5,00	2.217
3	74	4,90	1.503
4	96	4,90	396
5 und mehr	125	4,90	75
Gesamt/Ø	65	5,00 (2010-15)	4.591

Quelle: Immobilienscoutangebote Januar 2010 bis Dezember 2015

* Neubau- und Bestandswohnungen

Über das Internetportal Immobilienscout 24 werden mehrheitlich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. Die inserierten Mietwohnungen haben eine mittlere Wohnfläche von 65 qm. Die Größenspanne reicht von einzelnen Zimmern mit 13 qm bis zu sehr großen Wohnungen mit 183 qm.

Die neuen Wohnlagen wie das "Mehrgenerationen-Quartier Neumarktschule" oder "Fellbacher Straße" tragen zu einer attraktiven Angebotserweiterung bei.

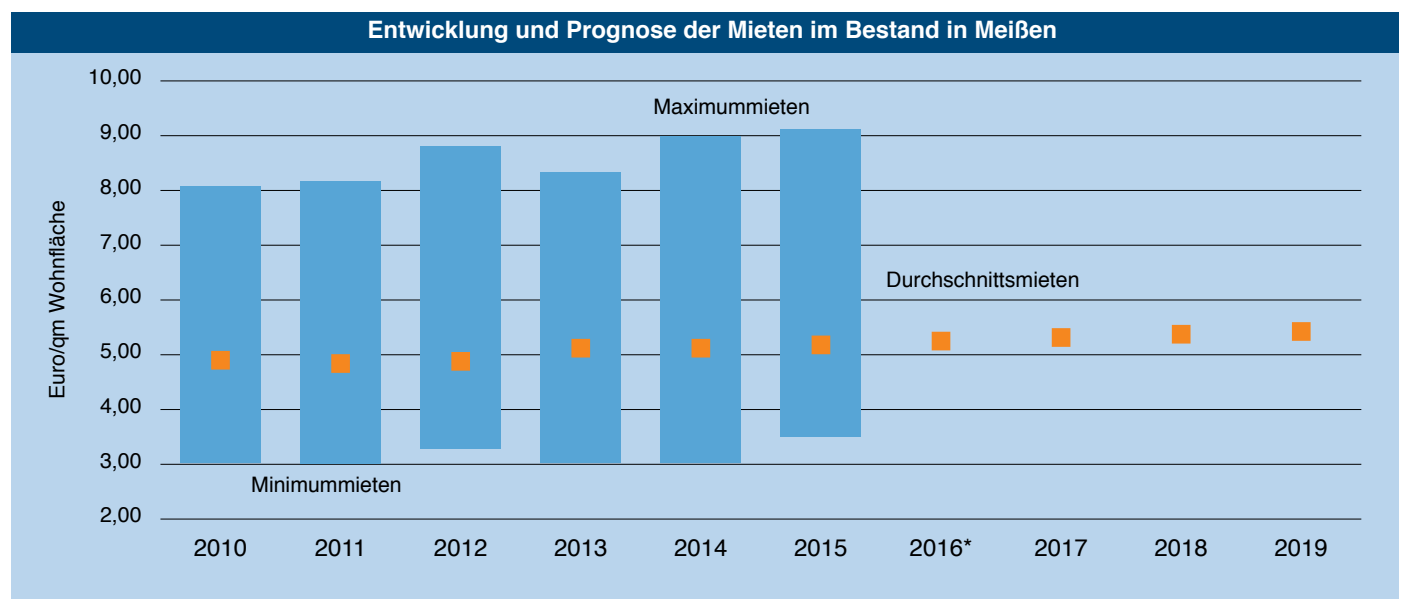
Im "Mehrgenerationen-Quartier Neumarktschule", welches aktuell errichtet wird, werden die Wohnungen zwischen 30 und 100 qm groß sein und im Mittel 9,00 Euro/qm kosten.

Im Sanierungsprojekt in der Fellbacher Straße der SEEG Meißen mbH betragen die Mieten durchschnittlich 6,80 Euro/qm, wobei Serviceleistungen und Betreuungsangebote zusätzlich hinzugebucht werden können.



Quelle: Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großhain eG

Der Fokus liegt bei der Realisierung von neuen bzw. sanierten Mietwohnungen. Primär werden seniorengerechte Wohneinheiten konzipiert, die der demografischen Entwicklung Rechnung tragen. Die Neubau- und Sanierungsprojekte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet, wie der Karte auf Seite 12 zu entnehmen ist.



Quelle: bulwiengesa auf Basis von Immobilienscout; Angebote Januar 2010 bis Dezember 2015, * ab 2016 bulwiengesa-Prognose

Die SEEG nimmt in den kommenden Monaten auch ihr erstes Neubauvorhaben in Angriff. In der Siebeneichner Straße entstehen neben der Sanierung des Bestandsgebäudes auch drei Reihenhäuser als Neubau. Die durchschnittliche Miete wird aktuell mit 7,50 Euro/qm angesetzt. Die SEEG Meißen mbH ist damit aktuell am Markt sehr aktiv und wird dies auch in den kommenden Jahren sein. Weitere Neubauten sind Am Kalkberg und im Kapellenweg geplant.

Weitere Wohnungsbaumaßnahmen könnten im Stadtteil Cölln stattfinden. Nach der Zwangsversteigerung des Objektes "Hamburger Hof" plant die Wert-Investition und Bauräger GmbH die Sanierung und den Umbau zu einer Seniorenresidenz.

Projektentwickler treten derzeit in Meißen nur im geringen Maße auf, da die erzielbaren Neubaumieten an vielen Standorten noch zu gering sind.

Es ist eine überdurchschnittliche Nachfrage nach 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu erkennen, da die Hauptnachfragegruppen Single- und 2-Personen-Haushalte sind. Haushalte suchen meist ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt leben. Sehr kleine und sehr große Einheiten werden unterdurchschnittlich stark nachgefragt.

Die Mietinteressenten stammen hauptsächlich aus Meißen, aber bereits fast 50 Prozent aller Wohnungssuchenden wohnen aktuell nicht in der Stadt.

Kaufpreise ziehen allmählich an

Einen Preisschub von 26 Prozent seit 2010 erfuhren Bestandswohnungen zum Kauf, wobei neuere Baujahre ab 1996 besonders gefragt sind.

Die Kaufpreise lagen im Jahr 2015 in einer breiten Spanne von 300 bis 2.000 Euro/qm und zeigen große Unterschiede in der Ausstattungs- und Lagequalität der angebotenen Wohnungen. Der Durchschnittspreis betrug circa 870 Euro/qm. Damit können auf Basis der durchschnittlichen Mieten Renditen von sechs Prozent und mehr erzielt werden.

Durch die steigende Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern wird ein weiterer Anstieg der Preise um jährlich drei bis vier Prozent auch für die nächsten Jahre prognostiziert, zumal gegenwärtig kein Neubau erfolgt.

Der Eigentumswohnungsmarkt wird eher von Sanierungen geprägt. In der Talstraße 93 bestehen beispielsweise Planungen des Dresdner Projektentwicklers SALMIRA zur Sanierung eines Gründerzeitbaus zu sechs hochwertigen Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 57 und 146 qm. Neubauaktivitäten für Wohnungen zum Kauf sind derzeit nicht bekannt.

Angebotsanalyse für Eigentumswohnungen* in Meißen

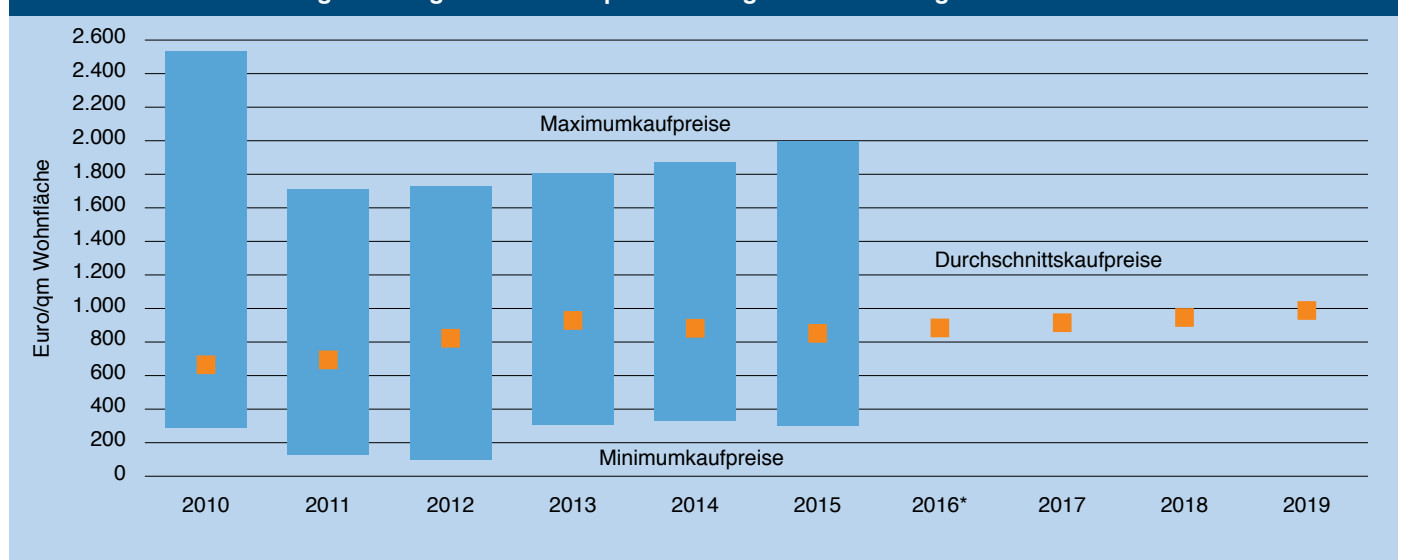
Zimmeranzahl	Wohnfläche Ø in qm	Kaufpreis Ø in Euro/qm	Anzahl Angebote
1	41	666	17
2	56	765	210
3	73	817	162
4	102	935	69
5 und mehr	146	1.034	28
Gesamt/Ø	73	818 (2010-15)	485

Quelle: Immobilienscoutangebote Januar 2010 bis Dezember 2015

* Neubau- und Bestandswohnungen

Im direkten Vergleich mit Mietwohnungen sind die angebotenen Eigentumswohnungen im Durchschnitt mit 73 qm rund zwölf Prozent größer. Die Größenspanne reicht von 1-Zimmer-Wohnungen mit 26 qm bis zu sehr großen Wohnungen mit sechs Zimmern und 190 qm.

Entwicklung und Prognose der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand in Meißen



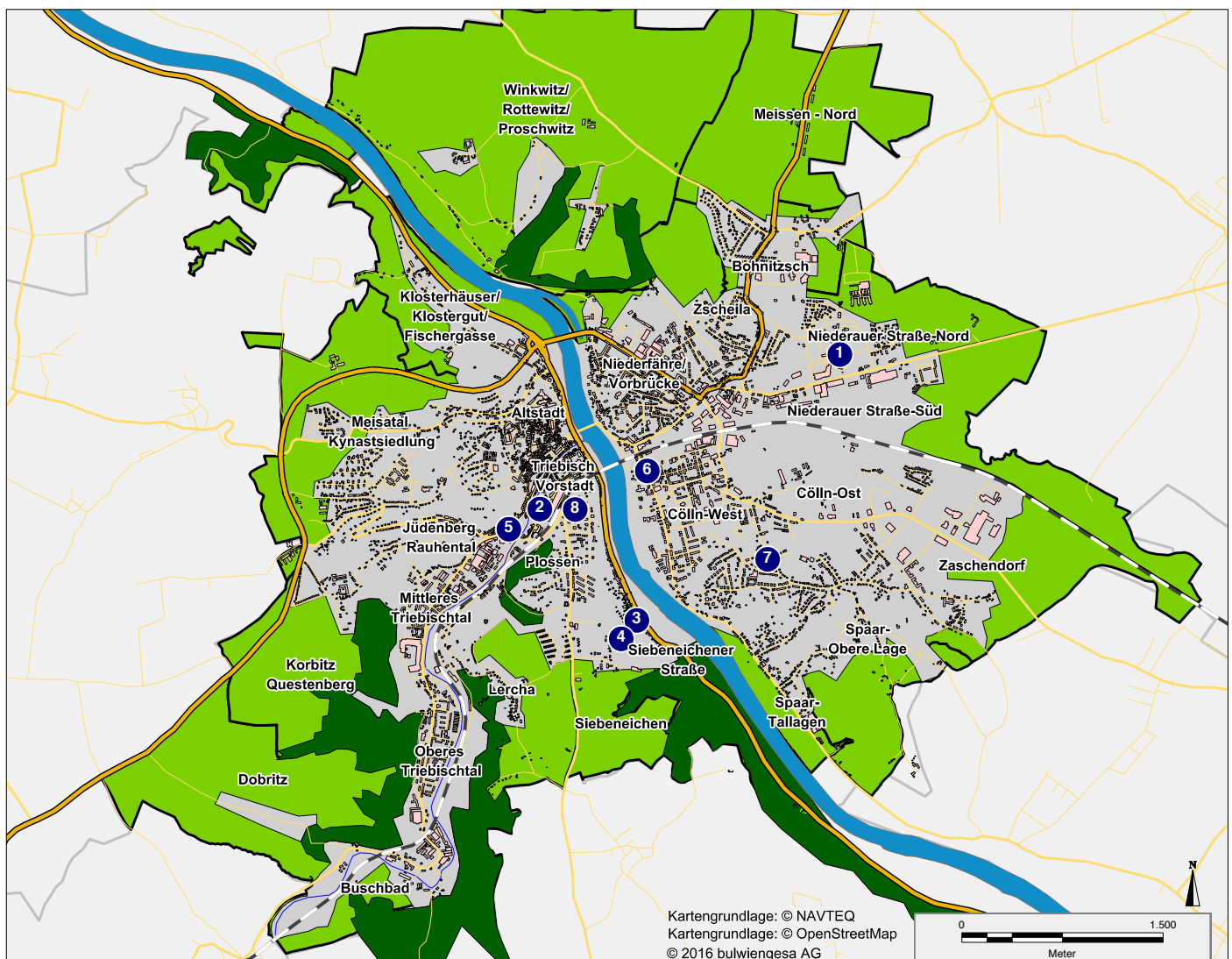
Quelle: bulwiengesa auf Basis von Immobilienscout; Angebote Januar 2010 bis Dezember 2015, * ab 2016 bulwiengesa-Prognose

Auswahl aktueller Wohnungsbauprojekte in Meißen

Nr.	Objektname	Adresse	Realisierungszeitraum	Investitionsart*	Projektentwickler/Investor	Anzahl WE	Wfl. WE in qm	Kaufpreise/Mieten in Euro/qm	Nutzung**
1	Servicewohnen am Fellbacher Bogen	Fellbacher Straße 9-11	2015 - 2016 Fertiggestellt	S	SEEG Meißen mbH	44	Ø 49 32 - 69	Ø 6,80 6,65 - 6,91	MW
2	Mehrgenerationen-Quartier Neumarktschule	Neumarkt/ Nicolaisteg 5	2015 - 2017 In Bau	N	Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG	85	30 - 100	Ø 9,00	MW
3	Siebeneichner Straße – Altbau	Siebeneichner Straße 45	2016 - 2017 Planung konkret	S	SEEG Meißen mbH	5	bis 100	Ø circa 7,50	MW
4	Siebeneichner Straße – Neubau	Siebeneichner Straße 45	2016 - 2017 Planung konkret	N	SEEG Meißen mbH	3	Ø 105	Ø circa 7,50	RH
5	Talstraße	Talstraße 93	2016 - 2017 Planung konkret	S	SALMIRA Real Estate GmbH	6	Ø 113 57 - 146	k. A.	ETW
6	Hamburger Hof	Dresdner Straße 9	2016 - 2017 Planung konkret	S	Wert-Investition und Bauträger GmbH	k. A.	k. A.	k. A.	Senioren
7	Am Kalkberg	Am Kalkberg	2016 - 2018 Planung konkret	N	SEEG Meißen mbH	k. A.	k. A.	k. A.	MW
8	Kapellenweg	Kapellenweg	2017 - 2019 Planung konkret	N	SEEG Meißen mbH	k. A.	k. A.	k. A.	MW

Quelle: Stadt Meißen

* N = Neubau; S = Sanierung, ** MW-Mietwohnungen, RH-Reihenhäuser, ETW-Eigentumswohnungen



Bei den Eigentumswohnungen werden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen ebenfalls überdurchschnittlich stark nachgefragt. Insbesondere Kapitalanleger, die derzeit rund zur Hälfte als Nachfrager auftreten, suchen kleinere Wohnungsgrößen, um diese später zu vermieten.

Größere Wohnungen mit vier Zimmern treffen auf eine durchschnittliche Nachfrage am Markt. Insbesondere Familien mit Kindern fragen diese Wohnungsgröße nach. Jedoch konkurrieren Eigentumswohnungen hier mit dem Einfamilienhaussegment. Nach Auskunft von Marktexperten ist der typische Interessent meist zwischen 25 und 50 Jahre alt und lebt in einem Mehrpersonenhaushalt. Rund drei Viertel der potenziellen Immobilienkäufer wohnen außerhalb Meißen, sodass eine überregionale Bekanntheit und Attraktivität der Stadt bereits vorhanden ist.

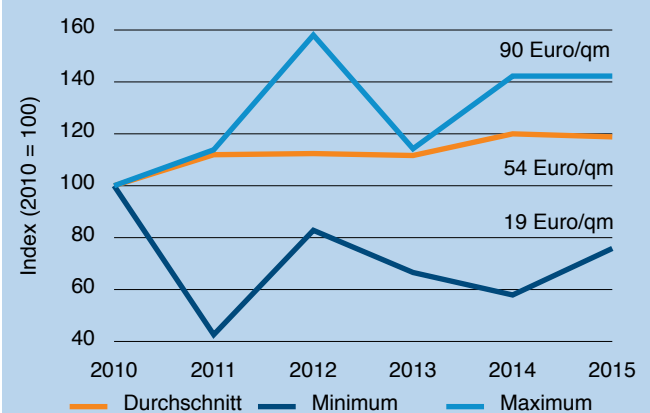
Beliebteste Wohnform ist das Eigenheim

Einfamilienhäuser als Neubauten oder auch als Bestandsimmobilie sind gerade bei Familien sehr beliebt, sodass unterstützt durch niedrige Finanzierungszinsen die Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren kontinuierlich zulegen.

Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke lagen 2015 im Schnitt bei 54 Euro/qm. Während die Durchschnittspreise in den vergangenen Jahren um rund 20 Prozent zunahmen, schwankten die Minimum- und Maximalpreise deutlich. Im Jahr 2015 lagen die Kaufpreise in einer Spanne zwischen 19 und 90 Euro/qm Bauland.

Die Preise für Eigenheime differenzieren sich nach Immobilienart und Baualter. So waren neugebaute freistehende Einfamilienhäuser mit durchschnittlich circa 280.000 Euro am teuersten, während Doppelhäuser im Bestand im Mittel nur etwa 120.000 Euro kosten. Bestehende Einfamilienhäuser kosten durchschnittlich knapp 190.000 Euro und damit ein Drittel weniger als ein Neubau.

Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in Meißen



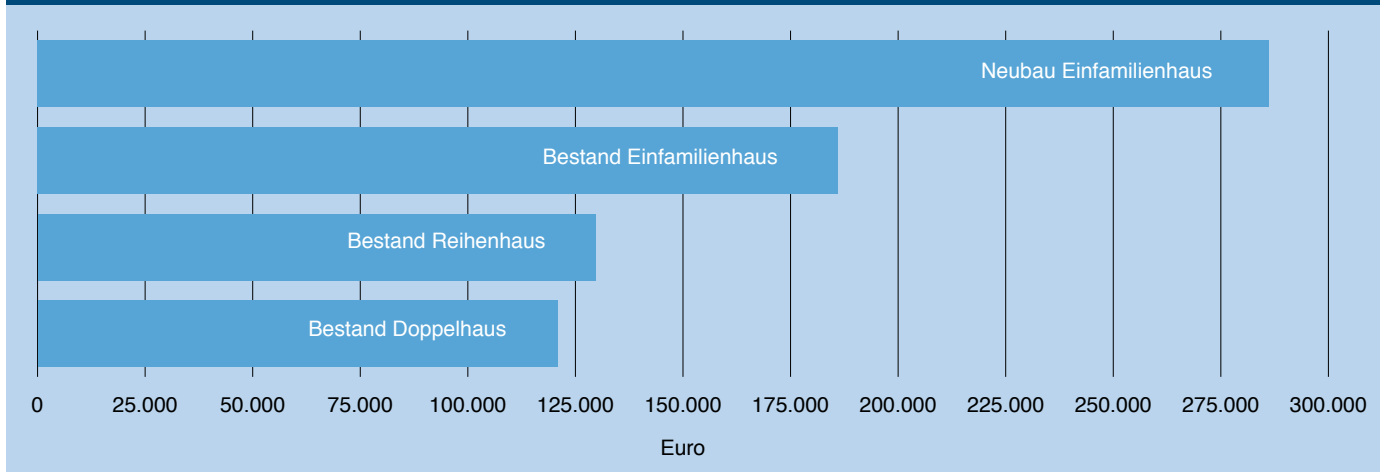
Quelle: Immobilienscout; Angebote Januar 2010 bis Dezember 2015

Die Preisentwicklung vor allem für Bauland und neuwertige Immobilien wird weiter positiv sein, während ältere Bestandsbauten preisstabil bleiben sollten.

In Meißen sind zahlreiche Wohnungsbaustandorte bekannt. Die Baugebiete befinden sich mehrheitlich am Stadtrand. Zu nennen ist das in der Realisierung befindliche Wohngebiet Niederauer Straße der Stadt Meißen mit 5,5 ha Fläche. Frühere Planungen greift die Hans Volker Herbold Consulting im Wohnpark Meißen-Meisatal in der Siedlerstraße auf. Auf der fast zwei Hektar großen Fläche wird neben den erschlossenen Baugrundstücken auch eine vollständige Bauleistung angeboten.

Außerdem soll das Wohngebiet Am Stadtblick, zwischen Wilsdruffer Straße und dem Stadtteil Lercha, weiter wachsen. Weitere fünf Grundstücke zur Wohnbebauung wurden dort genehmigt, sodass die Ursprungspläne für die Siedlung aus den 1980er Jahren abgeschlossen werden. Für die Berghausstraße wurde Ende 2015 der Bebauungsplan für ein Wohngebiet öffentlich ausgelegt. Für ein Wohngebiet in der Schreiberstraße besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Durchschnittskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in Meißen



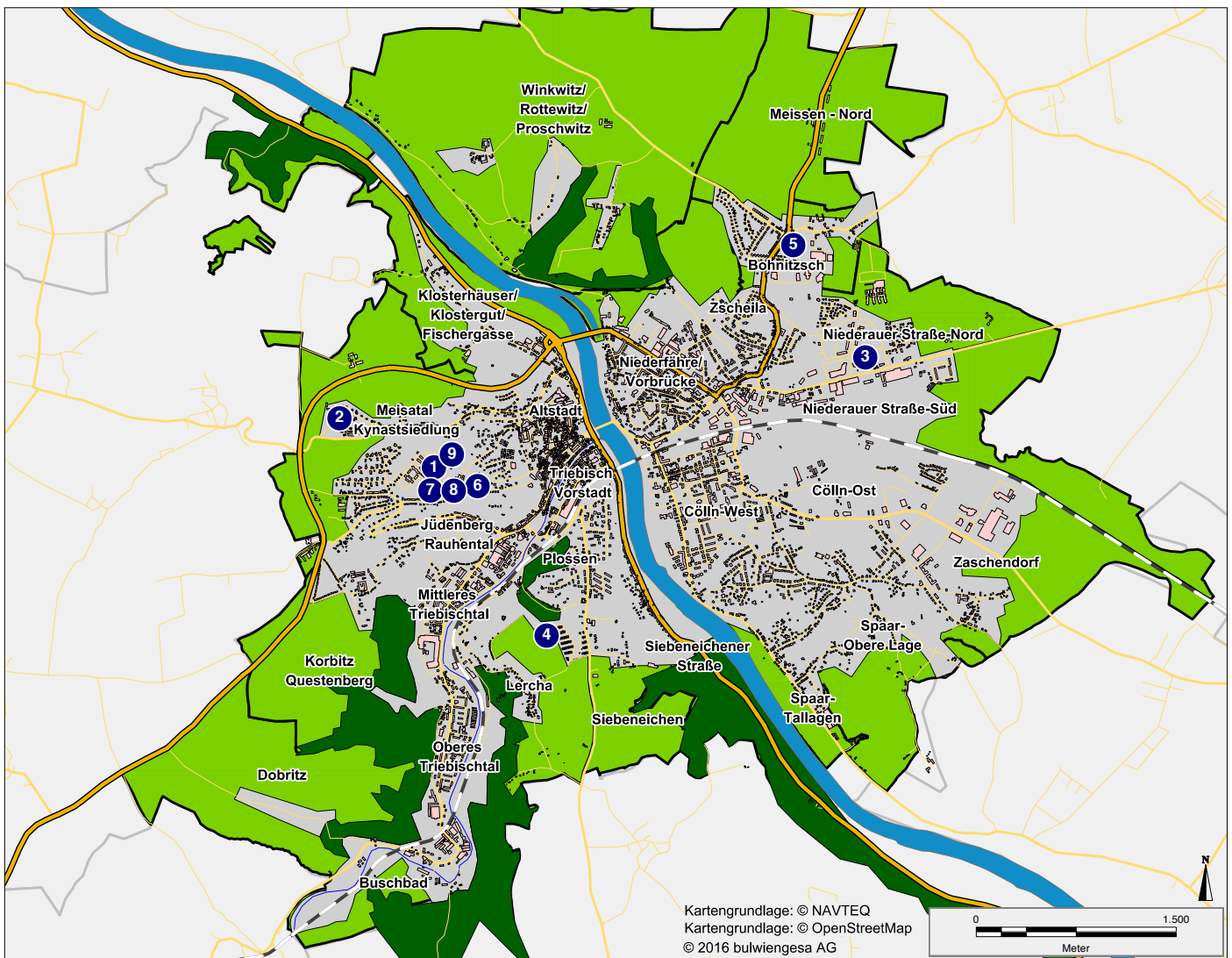
Quelle: Immobilienscout; Angebote Januar 2014 bis Dezember 2015

Auswahl aktueller Wohngebiete in Meißen

Nr.	Wohngebiet	Adresse	Entwicklungsstatus	Anzahl WE	Fläche in qm
1	Ziegeleipark Meißen	An der alten Ziegelei/Nossener Straße	In Bau	16	12.000
2	Wohnpark Meißen-Meisatal	Siedlerstraße/Rotes Gut	Planung konkret	k. A.	19.000
3	Niederauer Straße	Niederauer Straße/Leitmeritzer Bogen	Rechtsverb. B-Plan	k. A.	55.000
4	Wohngebiet Am Stadtblick	Wilsdruffer Straße	Planung konkret	5	14.000
5	Wohngebiet Berghausstraße	Berghausstraße	Entwurfsbeschluss B-Plan	8	7.200
6	Wohngebiet Schreiberstraße	Schreiberstraße	Rechtsverb. B-Plan	k. A.	14.000
7	Ziegeleihöhe	An der alten Ziegelei/Nossener Straße	Planung konkret	k. A.	9.500
8	Rotes Haus (Teilfläche 7)	Nossener Straße	Planung konkret	k. A.	6.900
9	Rotes Haus (Teilfläche 6)	Zum Klingertal	Planung konkret	k. A.	8.400
Gesamt					146.000*

Quelle: Stadt Meißen

* teilweise noch inklusive Erschließungsflächen



Ein weiteres Baugebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei. Nach früheren Planungen sollte hier ein Freizeitpark mit Hotel entstehen. Laut Eigentümer stehen auf mehreren Teilflächen 90 bereits erschlossene Baugrundstücke zum Kauf zur Verfügung, wobei rund 30 Prozent schon verkauft sind. Eine neugebaute Kita in unmittelbarer Nähe sorgt für eine hohe Nachfrage durch Familien mit Kindern.



Quelle: bulwiengesa

Deutliche Nachfragepotenziale bei Familien

Bis vor wenigen Jahren war der Wohnungsmarkt Meißens von einem hohen Leerstand, verursacht durch einen Bevölkerungsrückgang, geprägt. Der Aufschwung Dresdens kann nun als Katalysator der soziodemografischen Entwicklung des gesamten Landkreises Meißen gesehen werden.

Mit dem Zuwachs an Bevölkerung nimmt auch der Wohnungsmarkt an Fahrt auf. Erste Leerstände können abgebaut werden und die Nachfrage nach Wohnraum in Meißen steigt. Im Vergleich zu Dresden sind die Miet- und Kaufpreise in Meißen noch gering.

Dies ist Fluch und Segen zugleich. Zum einen sind die günstigen Mieten und Preise ein großes Potenzial, da diese Neu-Meißnerinnen und -Meißner anlocken. Zum anderen ist der Neubau von Wohnungen bei den aktuellen Miet- und Kaufpreisen für Projektentwickler noch zu selten wirtschaftlich.

Ein großes Potenzial der Stadt liegt daher in der Sanierung von bestehenden Gebäuden und damit in der Anpassung des Bestandes an die Nachfragesituation. Der hohe Anteil an attraktiven Wohngebäuden mit einem Baujahr vor 1948 bietet Möglichkeiten zur Investition, da diese auf eine gute Nachfragequalität treffen.

Etwa 80 Prozent der Altstadt sind bereits saniert. Gute Chancen bieten daneben weitere Stadtteile etwa im Bereich des Triebischtals oder die Görnische Gasse, in denen noch ein Nachholbedarf besteht.

Gründerzeitbauten stellen eine besondere Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Nach Auskunft eines befragten Teilnehmers werden schätzungsweise circa 45 Prozent der Wohnungsverkäufe als Kapitalanlage getätigt.

Kapitalanleger sind daher eine zukunftsfähige Zielgruppe für den Meißner Wohnungsmarkt. Neben der bereits 2014 erfolgreich eingeführten Imagekampagne "Zuhause in Meißen" mit Werbeplakaten und -filmen sowie relevanten Messeauftritten kann vermehrt in die Aufklärung möglicher Käufer über Fördermaßnahmen oder Abschreibungsmöglichkeiten investiert und gegebenenfalls damit geworben werden.

Nicht nur wegen der teilweise schwierigen Eigentümerstrukturen und der Denkmalschutzthematik der Gründerzeitbauten sollten ebenso die Wohnungsbestände mit Baujahren nach 1949 instand gehalten werden. Dies umfasst neben einer energetischen Sanierung ferner den Hochwasserschutz oder die Fassadengestaltung. Die Bestände können in diesem Rahmen ebenfalls an die aktuelle Nachfragesituation mit einer Tendenz zu eher kleineren Wohneinheiten angepasst werden. Diese Maßnahmen würden zu einer weiteren Verbesserung des Stadtbildes und zu einer zusätzlichen Steigerung der Attraktivität Meißen beitragen.

Wichtig für die Entwicklung der Stadt ist, das Bevölkerungswachstum neben Zuzügen auch durch Geburten zu stabilisieren und den demografischen Wandel einzugrenzen. Daher sollte die Stadt in spezielle Angebote für Familien investieren.



Quelle: Stadt Meißen

Neben der bereits umfänglich erfolgten Schaffung von Bauland für Eigenheime und größeren Wohneinheiten ist auch die entsprechende Infrastruktur bereitzustellen. Hierzu zählen unter anderem die gute Ausstattung mit Kindergärten und Schulen. Es existiert bereits ein umfangreiches Bildungsangebot an Grundschulen, Mittelschulen und Gymnasien. Dieses wird laufend ergänzt durch Maßnahmen wie dem Neubau der Kindertagesstätte "Rotes Haus", den Erweiterungsbauten im Bereich der "Johannesschule" und der Kindertagesstätte "Knirpsenland" sowie der Sanierung der "Roten Schule".

Darüber hinaus verfügt Meißen beispielsweise mit einem Kino und dem Erlebnisbad "Wellenspiel" über einige Freizeiteinrichtungen. Maßnahmen im Bereich von Spielflächen auch im direkten Wohnumfeld oder die Sicherung beziehungsweise Verkürzung von Schulwegen sowie der Hochwasserschutz in den gefährdeten Gebieten tragen zum Ausbau der Nachfragepotenziale bei Familien bei. Die Imagekampagne "Zuhause in Meißen" sollte noch spezifischer auf Familien ausgerichtet werden.



Quelle: SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH

Zusätzliche monetäre Vorteile und Veranstaltungen für Familien wie sie bereits im Tierpark Meißen Siebeneichen oder im Freizeit- und Erlebnisbad angeboten werden, können des Weiteren die Attraktivität der Stadt in den Augen von Familien steigern. Auch Rabattaktionen bei Einkäufen in Meißen oder Sonderprämien bei Zuzug in die Stadt sind Anreize für Familien.

Diesbezüglich ist ebenfalls die fortlaufende Bereitstellung von Mitteln zur Wirtschaftsförderung und die in diesem Zusammenhang stehende Schaffung von Arbeitsplätzen zu nennen. Dies bedeutet auch für zukünftige Meißner Bürgerinnen und Bürger die Schaffung von Ausbildungsplätzen, um einer Abwanderung insbesondere junger Bewohner entgegenzuwirken.

Neben der Realisierung von Wohnraum für neue Bürgerinnen und Bürger sollte aber auch die momentane demografische Entwicklung berücksichtigt werden.

Hier geht die städtische SEEG bereits mit gutem Beispiel voran: die Sanierung des Fellbacher Bogens zu seniorengerechten Wohneinheiten berücksichtigt den Trend der in Zukunft weiter wachsenden Altersgruppe 65 Plus.

Weitere Projekte im Segment Seniorenwohnen sollten daher realisiert und die Wohnungsbestände zeitgemäß hinsichtlich Barrierearmut angepasst werden. Ziel sollte es sein, dass ältere Menschen in ihren Wohnungen leben bleiben können und nur selten in Pflegeheime umziehen müssen.

Aktuell sei nach Aussage der Auftraggeber des Berichts noch keine Umzugswelle aus Dresden nach Meißen erfolgt. Mit den erwähnten Maßnahmen wie Bestandsanpassung, der Imagekampagne "Zuhause in Meißen", weiteren Investitionen in den Hochwasserschutz und einer gezielten Familienförderung kann es Meißen langfristig schaffen, sich unabhängig von Dresden als eigenständiger Wachstumspol in der Region zu etablieren.

Durch ihre Alleinstellungsmerkmale kann sich die Stadt Meißen gegenüber den anderen im Speckgürtel von Dresden liegenden Städten profilieren.

Zielgruppenanalyse				
Zielgruppe	Eigenschaften	Nachfrage Miete	Nachfrage Eigentum	Maßnahmen
Familien mit Kindern	Meißner und Zuzügler suchen Eigenheime an Standorten mit hohem Grünteil, entscheidend ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Arbeitsstätten, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV	→	↗	Baulandschaffung für Eigenheime Infrastrukturbereitstellung u. a. Kindergärten und Schulen, Arbeitsplatzschaffung
Paare ohne Kinder/Empty Nesters	Zuzügler aus Dresden und Umgebung, suchen zentrale Lagen, Nähe zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV	↗	↗	Baulandschaffung für Eigenheime Infrastrukturbereitstellung, Kultur- und Gastronomieangebote, Arbeitsplatzschaffung
Studenten/Berufsanfänger	Starke Präferenz auf Innenstadt, Nähe zu Arbeitsplatz/Ausbildungsstätte, Urbanität, gute ÖPNV-Anbindung	↘	→	Schaffung von Ausbildungsplätzen, günstige Mietwohnungen im Bestand bieten
Senioren	Nähe zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, gute ÖPNV-Anbindung, in geringerem Maße ist landschaftliche Attraktivität entscheidend, gute Erreichbarkeit mit MIV	↗	→	Bestandsumbau zu seniorengerechten Wohneinheiten
Kapitalanleger	Starke Präferenz auf Innenstadt, Nähe zu Gewerbestandorten/Ausbildungsstätten, ÖPNV, um z. B. an Singles, Studenten/Auszubildende oder Senioren zu vermieten	→	↗	Imagekampagnen, um Meißen als Immobilienstandort bekannter zu machen, Informationen über Denkmäler und Fördermittel

Quelle: bulwiengesa

Gute Bedingungen für die gewerblichen Immobilienmärkte

Meißen als gefragter Wirtschaftsstandort

Die Wirtschaftsstruktur Meißens ist maßgeblich durch das Produzierende Gewerbe wie der Herstellung von Porzellan und Keramik sowie die Automobil-/Zulieferindustrie gekennzeichnet.

Zusätzlich wird Meißen hinsichtlich seiner Struktur neben dem Produzierenden Gewerbe vor allem von Dienstleistungsunternehmen, darunter zahlreiche Bildungseinrichtungen und das Gesundheitswesen mit dem ELBLANDKLINIKUM, geprägt.



Quelle: Stadt Meißen

Der Stadtrat hat zudem klare Ziele formuliert, um die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Meißen zu stärken. Diese lauten:

- die unternehmerische Vielfalt gestalten,
- die Entwicklungs- und Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen stärken sowie
- die Ansiedlung neuer zukunftsorientierter Unternehmen fördern.

Um diese Ziele zu erfüllen, wird in den Standort investiert. Dabei bringt die Stadt bereits gute Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung mit.

Hierzu zählen neben dem Image und der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen vor allem die sehr gute Verkehrsanbindung und weiche Standortfaktoren wie die günstige Versorgung mit Wohnraum und die Nähe zu Naherholungsflächen. Entwicklungspotenziale bestehen laut einer Befragung ansässiger Unternehmen der IHK und HWK in der Verfügbarkeit von Fachkräften oder der vergleichsweise niedrigen Kaufkraft vor Ort.

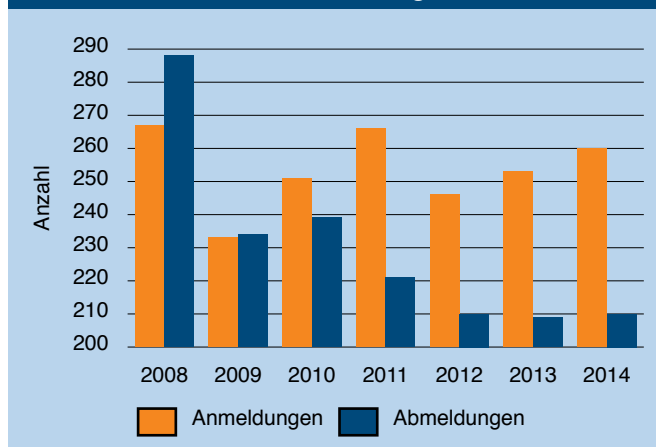
Standortfaktoren Meißens nach Zufriedenheit

Sehr/eher zufrieden	Eher/völlig unzufrieden
– Image der Stadt – Verkehrsanbindung – Verfügbarkeit von Gewerbeflächen/-immobilien – Erreichbarkeit Verwaltung – Weiche Standortfaktoren (Naherholung, Kinderbetreuung, Bauland, Wohnraum etc.)	– Kaufkraft/Absatzpotenzial vor Ort – Verfügbarkeit von Fachkräften – Höhe der Gewerbesteuer – Hochwasserschutz – Parkplatzverfügbarkeit

Quelle: bulwiengesa auf Basis IHK/HWK (2014): Kommunale Standortbedingungen im Fokus

Die Entwicklung der Gewerbean- und abmeldungen verzeichnete in den vergangenen Jahren einen deutlich positiven Trend. Seit 2011 sind die Abmeldungen kontinuierlich zurückgegangen, wohingegen sich die Anmeldungen über die Jahre zwar volatil entwickelten, aber immer weit über den Abmeldungen lagen. Den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen ist zu entnehmen, dass sich allein in den vergangenen drei Jahren über 100 neue Unternehmen etablierten.

Gewerbean- und abmeldungen in Meißen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Dies zeugt von einem guten Investitionsumfeld. Die Neugründung von Unternehmen wird etwa durch das Technologie- und Gründerzentrum Innovations Centrum Meißen (ICM) unterstützt, um die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu stärken sowie die Entwicklung neuer Produkte und Verfahren zu unterstützen. Die ICM GmbH – Innovations Centrum Meißen GmbH ist ein 100 %-iges Unternehmen der Stadt und verwaltet ein Areal mit einer Größe von 24.160 qm. Die Bebauung umfasst moderne, mehrgeschossige Büro- und Arbeitsräume, Labors und Produktionshallen in unterschiedlichen Größenordnungen.

Eigennutzer geprägter Büromarkt

Beim Büromarkt Meißen handelt sich um einen sehr kleinen und räumlich deutlich abgegrenzten Markt. Sowohl das Angebot als auch die Nachfrage sind ausschließlich lokal dominiert.

Ein weiteres wichtiges Charakteristikum ist die Eigennutzerprägung des Marktes. Entsprechend der geringen Marktgröße und der lokalen Ausrichtung fällt die Bautätigkeit sehr gering aus, was ein Indiz für eine bedarfsorientierte Bautätigkeit ist. So wird beispielsweise das alte Sägewerk durch einen privaten Investor für eine Büronutzung saniert.



Quelle: bulwiengesa

Die durchschnittlichen Mieten für Büroflächen liegen laut Mietpreisspiegel der IHK und HWK Dresden zwischen 4,30 und 9,60 Euro/qm MF/G. Für die kommenden Jahre ist mit einer Stagnation auf dem Niveau von etwa 5,00 bis 5,50 Euro/qm MF/G zu rechnen.

Dieses Level bestätigt auch die Analyse aktueller Angebote des Immobilienportals Immobilienscout 24 seit 2010. Die Mietpreise pro Quadratmeter bewegen sich in einer Spanne zwischen 2,80 und 10,00 Euro/qm.

Üblicherweise werden von den Angebotsmieten jedoch noch Abschläge bei der tatsächlichen Vermietung getätigt. Die große Differenz begründet sich in den unterschiedlichen Lage- und Objektqualitäten sowie Flächengrößen. Spitzenpreise von 8,00 Euro/qm oder darüber stellen jedoch Ausnahmen dar und werden vor allem am Neumarkt und in der Neugasse sowie rechtselbisch am Ratsweinberg aufgerufen.

Die angebotenen Büroflächen konzentrieren sich auf den innerstädtischen Bereich von Meißen rund um den Heinrichs- und Hahnenmannsplatz, die Neugasse, den Markt und Teichertring.

Angebotsanalyse für Büroflächen in Meißen			
Jahr	Mietfläche Ø in qm	Miete Ø in Euro/qm	Anzahl Angebote
2010	129	5,60	45
2011	118	5,60	40
2012	117	5,30	41
2013	122	5,60	44
2014	123	5,40	158
2015	138	5,40	30
Gesamt/Ø	124	5,50 (2010-15)	358

Quelle: Immobilienscoutangebote Januar 2010 bis Dezember 2015

Diese Bereiche stellen die infrastrukturellen Kernbereiche der Stadt dar, an denen sich ein Großteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes befindet. Einen weiteren Schwerpunkt stellen Büroflächen des ICM entlang der Ossietzkystraße und Am Buschbad im Süden der Stadt dar.



Quelle: ICM GmbH

Die angebotenen Flächengrößen schwankten in den vergangenen Jahren stark. In Meißen werden in der Regel sehr kleine Flächen ab circa 20 qm bis zu Großflächen mit etwa 300 bis 400 qm angeboten. Noch größere Flächenangebote stellen jedoch bei den vorhandenen Marktstrukturen eine Ausnahme dar. Durchschnittlich sind die Flächen rund 124 qm groß. Gerade die Vermarktung von größeren Flächen ist langwierig und wird von der lokalen Nachfrage nur langsam absorbiert.

Büromieten in Meißen			
Gewerbeflächen	Miete in Euro/qm		bulwiengesa-Prognose
	Mietspiegel 2014*	Immobilienscout 2010 - 2015**	
Büro	6,85 (4,30 - 9,60)	5,50 (2,80 - 10,00)	→

Quelle: * Gemeinsame Unternehmensbefragung der IHK Dresden und der HWK Dresden und kommunalen Partnern

** Immobilienscoutangebote Januar 2010 bis Dezember 2015

Große Potenziale für Gewerbeflächen

Die Große Kreisstadt Meißen bietet durch ihre Lage in der Mitte des Freistaates Sachsen neben der Nähe zu Dresden eine gute Anbindung über die A 4 an das Autobahnnetz. Diese ermöglicht nicht nur Verbindungen nach Thüringen und zum GVZ Dresden, sondern auch zum Flughafen Dresden.

Geprägt wird der Markt vor allem durch ein großes Flächenangebot bei vergleichsweise niedrigen Mieten, sodass sehr gute Standortvoraussetzungen für Produktions- und Gewerbenutzungen bestehen.

Die Stadt Meißen verfügt über ein Gewerbegebiet. Das Areal des Gewerbe- und Industriegebiets "Meißen-Ost" ist voll erschlossen und sofort bebaubar. Zuletzt hatten hier der DRK-Landesverband und der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal Flächen gekauft und neu bebaut.

Im gesamten Stadtgebiet stehen nach Angaben der Wirtschaftsförderung Meißen derzeit noch 11,0 ha für weitere Ansiedlungen bereit. Durch den Abriss der früheren Schuhfabrik benachbart zum Gewerbegebiet Meißen-Ost könnten weitere Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorgenommen werden.

Hinzu kommen 16,2 ha im noch zu entwickelnden Gewerbegebiet Meißen-Nord auf dem früheren Kasernengelände in Bohnitzsch, für das im November 2015 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erfolgte.

Die durchschnittlichen Mietpreise für Lager- und Serviceflächen in Meißen bewegen sich in einer Spanne von 1,00 bis 4,00 Euro/qm. Für die kommenden Jahre wird eine leicht ansteigende Tendenz erwartet.

Das Mietniveau unterscheidet sich dabei im Einzelfall sehr stark. Einfache Hallen ohne besondere Ausstattungsqualitäten sind zum Teil bereits für Preise deutlich unter 1,00 Euro/qm zu haben. Lagerhallen mit hochwertigen Standards generieren Mieten bis zu 5,00 Euro/qm. In Einzelfällen werden für Serviceflächen mit besonderen Eigenschaften wie beispielsweise Krananlagen auch Mieten deutlich über diesem Niveau aufgerufen.

Mieten für Produktionsflächen und Werkstätten lagen im Vergleich mit im Mittel 4,60 Euro/qm deutlich über den Mieten für Lagerhallen.

Der durchschnittliche Angebotspreis für Gewerbeflächen allgemein lag in den vergangenen fünf Jahren bei einem sehr geringen Angebot bei circa 3,30 Euro/qm.



Quelle: bulwiengesa

Die angebotenen Flächengrößen bewegten sich in den vergangenen fünf Jahren zwischen 130 und 1.730 qm. Die Nachfrage in Meißen und im Landkreis ist grundsätzlich stark geprägt durch Eigennutzungen. Die Strukturen sind vergleichsweise kleinteilig geprägt, wobei auch Großflächen anmietbar sind.

Die angebotenen Gewerbeflächen konzentrieren sich auf das Gewerbe- und Industriegebiet Meißen-Ost. Hier unterstützen und erlauben die Bebauungsstruktur, die randstädtische Lage sowie die infrastrukturelle Anbindung an die geplante rechtselbische Elbtalstraße mit Verbindung nach Dresden die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen.

Gewerbegrundstücke in Meißen orientieren sich an dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses von aktuell circa 20,00 Euro/qm. Das geplante zweite Gewerbegebiet Meißen-Nord bietet durch die Lage an der Bundesstraße B 101 eine Verbindung zur Autobahn.

Gewerbemieten in Meißen			
Gewerbeflächen	Miete in Euro/qm		bulwiengesa-Prognose
	Mietspiegel 2014*	Immobilien Scout 2010 - 2015**	
Produktionsflächen/Werkstätten/ Verwaltungsbereiche	4,60 (3,25 - 7,00)	3,30 (2,50 - 5,00)	 
Transport/Lagerung	1,95 (1,00 - 4,00)		

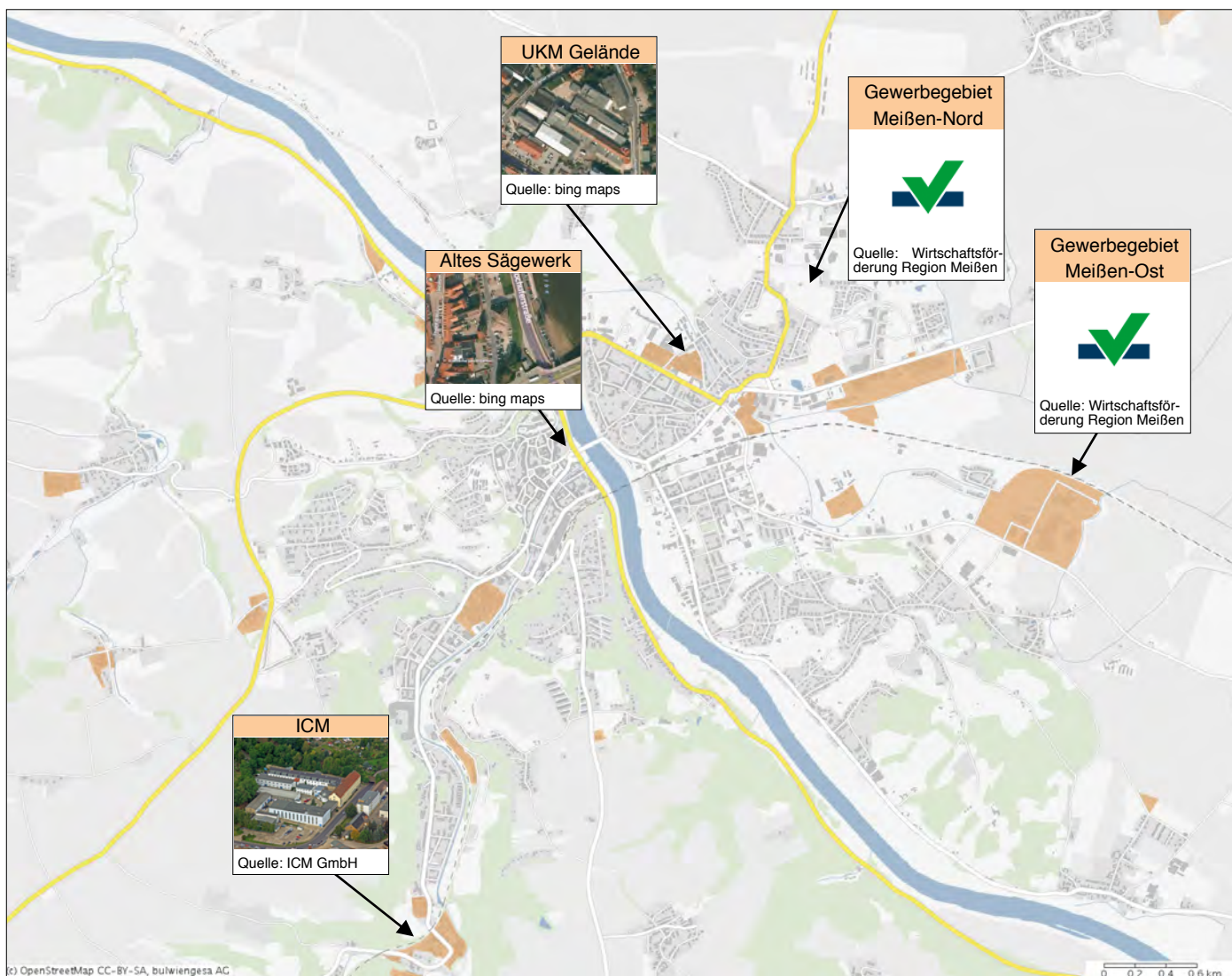
Quelle: * Gemeinsame Unternehmensbefragung der IHK Dresden und der HWK Dresden und kommunalen Partnern

** Immobilien Scoutangebote Januar 2010 bis Dezember 2015

Auswahl aktueller Büro- und Gewerbestandorte in Meißen

Nr.	Name	Adresse	Segment	Gesamtfläche in qm	Verfügbare Fläche in qm
1	Altes Sägewerk	Leipziger Straße 18	Büro	800	800
2	Meißen-Ost	Ziegelstraße	Gewerbe	469.000	97.600
3	Meißen-Ost Erweiterung	Ziegelstraße	Gewerbe	162.000	162.000
4	Meißen-Nord	Großhainer Straße	Gewerbe	320.000	16.900
5	ICM	Ossietzkystraße	Gewerbe/Büro	Büro: 2.500; Gewerbe: 9.500	600
6	UKM Gelände	Ringstraße 10	Gewerbe/Büro	k. A.	5.250

Quelle: eigene Erhebung; Zahlenangaben entsprechen cirka-Werten

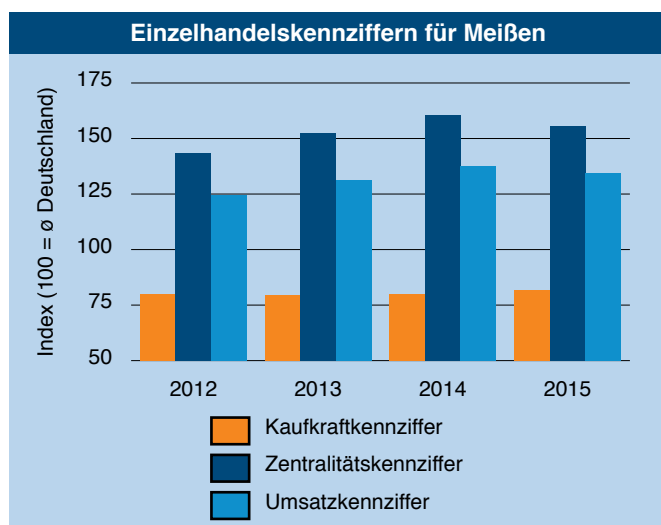


Leerstandsabbau bringt Einzelhandel voran

Meißen ist als Einzelhandelsstandort sehr interessant, weil die Stadt als Mittelzentrum über eine zentralörtliche Funktion für das Umland verfügt. Die Zentralitätskennziffer liegt bei einem sehr hohen Wert von 155,4 und damit mehr als 55 Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Der tatsächliche Einzelhandelsumsatz von 7.753 Euro pro Kopf ist höher als der Umsatz, der durch die in Meißen ansässige Bevölkerung (5.590 Euro/Kopf) generiert werden kann.

Die Kaufkraft von Meißen liegt aktuell bei rund 82 Punkten und damit etwa 18 Punkte unterhalb des deutschen Mittels. Dieses Bild ist typisch für einen Großteil der ostdeutschen Mittelzentren.

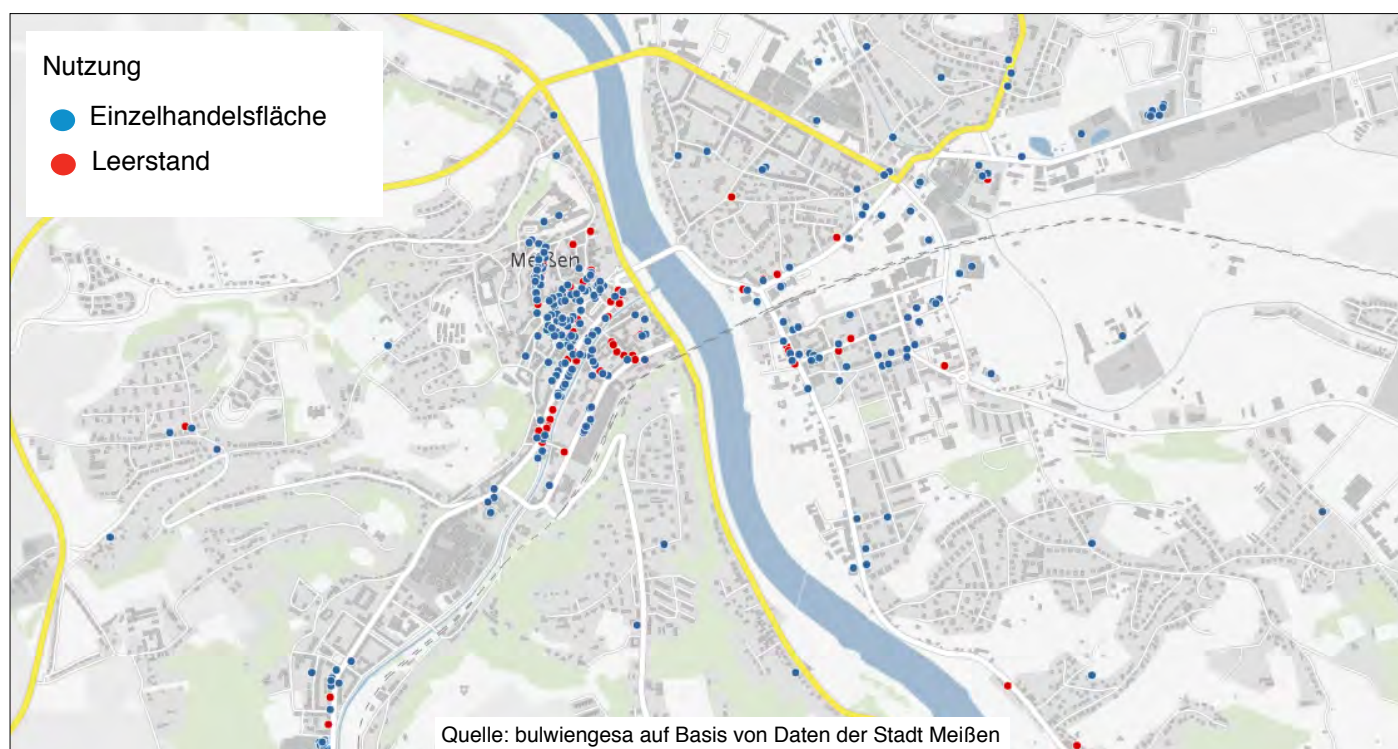
Auf knapp 90.000 qm Verkaufsfläche bietet die Stadt ein vielfältiges Angebot, das für Pendler, Touristen und Bewohner aus dem Umland sehr gut zu erreichen ist. Sei es zu Fuß vom Bahnhof Meißen Altstadt oder mit dem Auto direkt in die Neu- oder Gerbergasse und zum Roßmarkt – die Wege in die Altstadt sind schnell zu bewältigen.



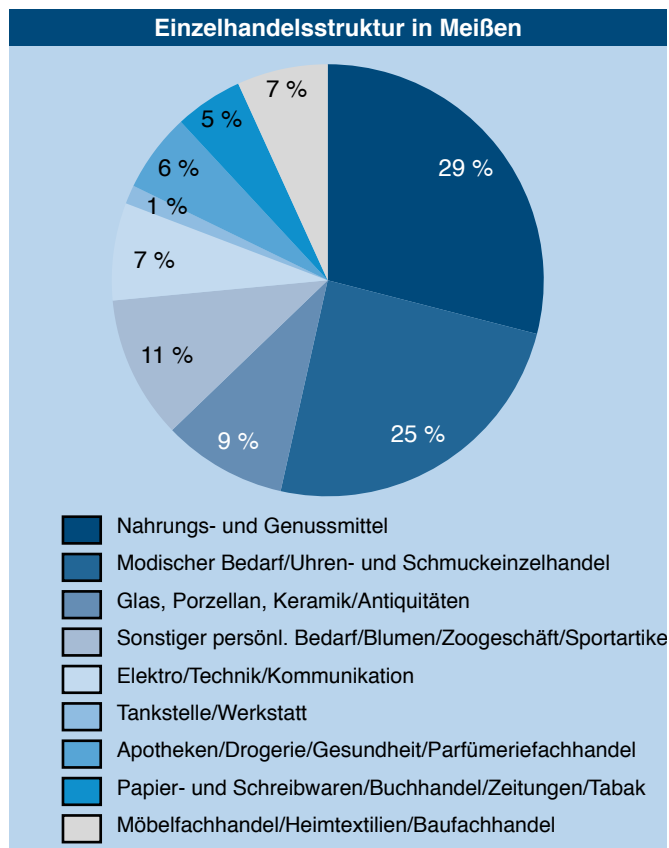
Dies verdeutlicht die Relevanz des Mittelzentrums für die umliegenden Gemeinden, aus denen Meißen Kaufkraft abzieht.



32 Prozent der Verkaufsfläche verteilen sich auf drei Einkaufszentren, wie beispielsweise den "Neumarkt Arkaden", die sich mehrheitlich außerhalb der Altstadt angesiedelt haben und aus dieser Umsätze abziehen.



Die Vermietungssituation ist daher vor allem in der Altstadt verbesserungsbedürftig, wie der Karte zu entnehmen ist. Ein Grund ist unter anderem die Hochwassergefahr in der Altstadt sowie den geforderten höheren Mieten. Etwa 12 Prozent der Verkaufsflächen stehen laut Wirtschaftsförderung leer. Die Hälfte der leerstehenden Flächen weist eine geringere Größe als 50 qm auf. Diese könnten etwa an Kleinstgewerbetreibende aus der Region vermietet werden. Dies stellt auch aus Imagegründen ein großes Potenzial dar.



Quelle: Wirtschaftsförderung Meißen

Neben der guten Erreichbarkeit kann die Stadt durch ein abwechslungsreiches Angebot überzeugen. Überregional agierende Filialbetriebe wie C&A oder Deichmann tragen neben inhabergeführten und lokal verankerten Unternehmen zu einem breiten Angebot bei. Die Einzelhandelsstruktur ist von Geschäften der Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie des mo-

dischen Bedarfs geprägt. Meißen kann auf eine lange Geschichte als Porzellan- und Keramikstadt zurückblicken und auch heute wird diese Tradition erfolgreich fortgeschrieben. Immerhin 9 Prozent der Läden bieten Glas, Porzellan, Keramik und/oder Antiquitäten an.

Die Mieten für Flächen in zentralen Lagen betragen laut Mietpiegel 2014 durchschnittlich 11,95 Euro/qm und in Randlagen 6,00 Euro/qm jeweils ohne Nebenkosten. Die aktuellen Angebotsmieten liegen im Durchschnitt bei circa 7,30 Euro/qm und damit etwas über dem langjährigen Mittelwert.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten hat in den vergangenen fünf Jahren zugenommen. Insbesondere Flächen zwischen 50 und 200 qm sind gefragt, welche auch überwiegend angeboten wurden. Die offerierten Läden wiesen eine Größe zwischen 15 und rund 600 qm auf, wobei sehr große Einzelhandelsflächen über 200 qm unter den Angeboten eine Ausnahme bildeten. Die Offerten konzentrieren sich auf die Altstadt Meißen. Zahlenmäßig wurden die meisten Angebote in den Straßen Neugasse, Neumarkt (außerhalb des Einkaufszentrums) und Fleischergasse registriert.



Quelle: bulwiengesa

Der Tourismus mit steigenden Ankunftsahlen sorgt für zusätzliche Nachfrage, insbesondere in der Altstadt, die mit der Albrechtsburg und dem Meißner Dom sowohl Atmosphäre als auch bekannte Anziehungspunkte vorweisen kann. Ein aktives, zentral gesteuertes Vermietungsmanagement sollte eingeführt werden, um die Leerstände zu reduzieren.

Einzelhandelsmieten in Meißen			
Handelsflächen	Miete in Euro/qm		bulwiengesa-Prognose
	Mietpiegel 2014*	Immobilien Scout 2010 - 2015**	
Läden – zentrale Lage/Fußgängerzone/1a-Geschäftslage	11,95 (8,40 - 15,00)	7,00 (3,00 - 14,10)	 
Läden – Randlage/Nebengeschäftszentren/Vorortlage	6,00 (5,00-9,00)		

Quelle: * Gemeinsame Unternehmensbefragung der IHK Dresden und der HWK Dresden und kommunalen Partnern

** Immobilien Scoutangebote Januar 2010 bis Dezember 2015

Vielfältiges Hotelangebot in Meißen

Meißen verfügt über eine breite Hotellandschaft. Dies ist unter anderem in der hohen Bedeutung des Tourismus für die Stadt begründet. Der Meißner Hotelmarkt ist durch Betriebe in Eigenregie und dem Fehlen einer Kettenhotellerie gekennzeichnet. Resultierend ist der Markt durch kleine Häuser statt große Hotels geprägt. Der größte Beherbergungsbetrieb "Welcome Park Hotel" hat 224 Betten, während kleinere Pensionen häufig über weniger als 10 Betten verfügen. Die durchschnittliche Bettenanzahl der Hotels und Pensionen in Meißen liegt bei circa 50 Betten.



Quelle: TM Studios/Welcome Hotels

Aktuell sind keine neuen Hotelprojekte in Planung. Neben der derzeit geringen Bettenauslastung ist dies ein Indiz für eine Marktsättigung. Eine Erklärung hierfür ist die hohe Anzahl an Tagesbesuchern, welche den Tourismussektor in Meißen charakterisieren.



Quelle: Yvonne Langner

Jedoch lässt der Wiederanstieg der Hoteleröffnungen in den vergangenen Jahren eine positive Zukunftsentwicklung erwarten. Hierfür spricht auch die schnelle Wiedereröffnung des Hotels "Andree" in der Ferdinandstraße unter dem neuen Namen "Alte Klavierfabrik".

Für die Analyse des Hotelmarktes wurden die zehn größten Betriebe nach Bettenanzahl ausgewählt. Diese bilden mit insgesamt 711 Betten über zwei Drittel des Gesamthotelmarktes Meißen ab.

Hotel- und Pensionspreise Top 10 nach Kategorie			
Kategorie	Anzahl Betriebe	Anzahl Betten	Ø Preis für eine Übernachtung inkl. Frühstück
4-Sterne-Niveau	7	523	99
3-Sterne-Niveau	2	157	80
Pension	1	31	58
Gesamt	10	711	91

Quelle: Eigene Auswertung der Angebote des Buchungsportals hrs.de

Klassische Luxushotels existieren in Meißen nicht. Hingegen ist das Angebot an Mittelklassebetrieben umfangreich. Die Top 10-Hotels sind durch dieses Produktsegment gekennzeichnet. Darüber hinaus existieren zahlreiche Pensionen. Das Economy-Segment bietet noch Potenziale vor dem Hintergrund der Zunahme des Radfahr- oder Wandertourismus durch die Lage Meißen am Elberadweg.

Eine Übernachtung im Doppelzimmer in einem Hotel auf 4-Sterne-Niveau kostet in Meißen durchschnittlich etwa 100 Euro/Übernachtung. Erwartungsgemäß sind Übernachtungen in Herbergen auf 3-Sterne-Niveau und in Pensionen mit rund 80 bzw. etwa 60 Euro/Übernachtung deutlich günstiger.



Quelle: Hotel Goldener Löwe

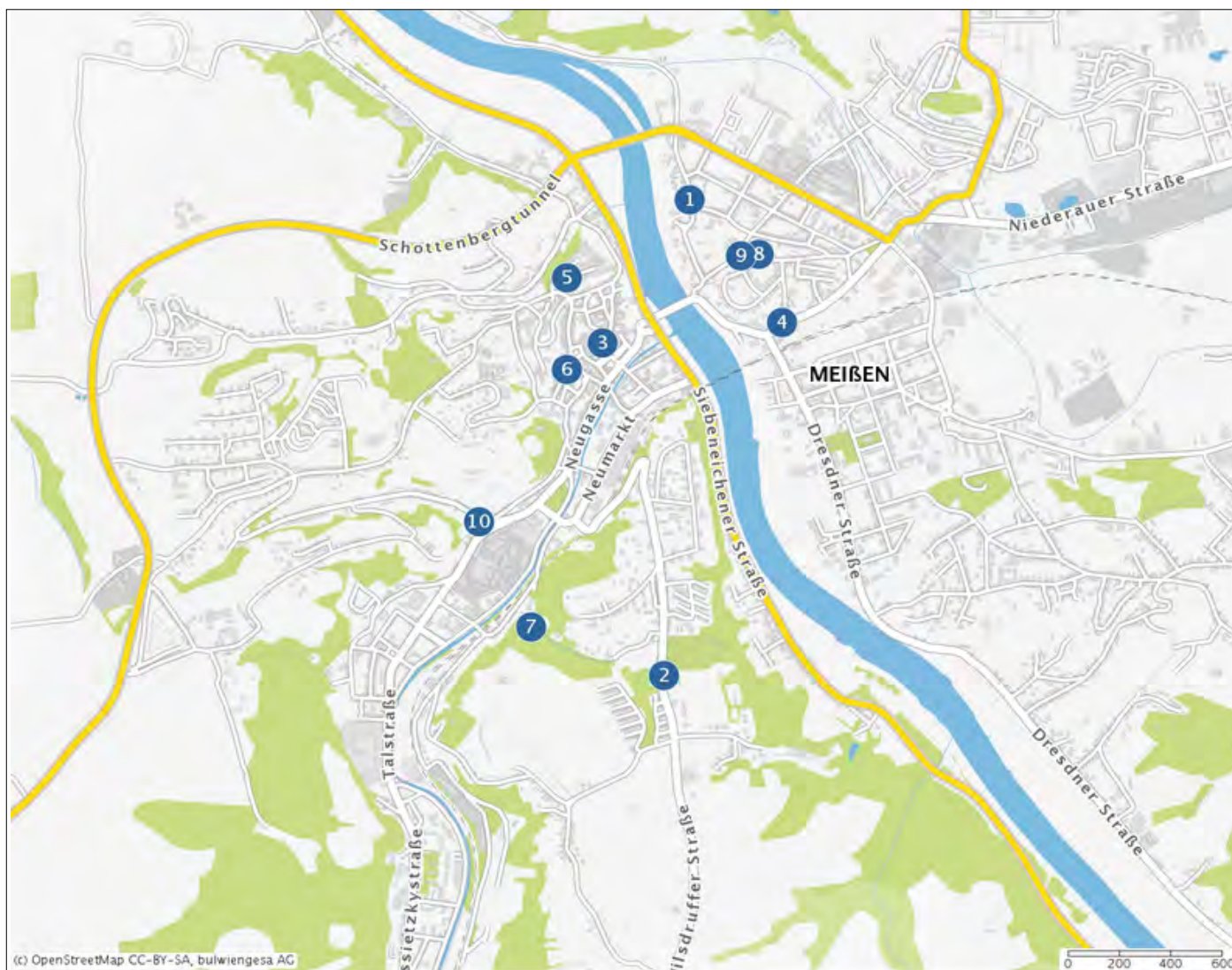
Die Top 10-Hotels verteilen sich über das Stadtgebiet. Eine kleine Agglomeration existiert westlich der Elbe in der Altstadt sowie östlich der Elbe in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof. Aber auch am Stadtrand haben sich einige Hotels angesiedelt, um die Nähe zur Natur zu nutzen. Das Preisniveau sinkt mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum.

Die positiven Erwartungen für den Tourismus im gesamten Bundesland werden auch die Ankunfts- und Übernachtungszahlen in Meißen dank der zahlreichen Sehenswürdigkeiten und attraktiven Landschaften erhöhen.

Hotelmarkt – Top 10-Hotels nach Zimmeranzahl

Nummer	Hotel-/Pensionname	Adresse	Sterne-Niveau	Anzahl Betten	Preis in Euro/Nacht*
1	Welcome Parkhotel Meißen	Hafenstraße 27-31	4	224	114,00
2	Siebeneichen	Wilsdruffer Straße 35	3	108	75,00
3	Goldener Löwe	Heinrichsplatz 6	4	69	129,00
4	Ross	Großhainer Straße 9	4	62	95,00
5	Burgkeller Residenz Kerstinghaus	Domplatz 11	4	50	117,00
6	Am Markt Residenz	An der Frauenkirche	3	49	101,00
7	Goldgrund	Goldgrund 14	4	44	67,00
8	Businesshotel Meißen	Vorbrücker Straße 3	4	42	129,00
9	Goldenes Fass	Vorbrücker Straße 1	4	32	99,00
10	Schweizerhaus	Rauhentalstraße 1	-	31	58,00

Quelle: eigene Erhebung; * cirka-Werte, tagesaktueller Abruf vom 02.02.2016, Preise schwankend



Auftraggeber des Meißner Immobilienmarktberichtes 2016

SEEG - Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH

Frau Birgit Richter
Geschäftsführerin
Schlossberg 9
01662 Meißen
Tel.: 03521/4743-12
www.seeg-meissen.de
E-Mail: b.richter@seeg-meissen.de

Sparkasse Meißen

Herr Rolf Schlagloth
Vorstandsvorsitzender
Hauptstraße 70
01587 Riesa
Tel.: 03525/51501600
www.sparkasse-meissen.de
E-Mail: r.schlagloth@spkm.de

ICM GmbH Innovations Centrum Meißen

Herr Jürgen Vater
Geschäftsführer
Ossietzkystraße 37a
01662 Meißen
Tel.: 03521/463231
www.icm-tgz.de
E-Mail: gf@icm-tgz.de

Breitenstein Immobilien GmbH

Herr André Koch
Geschäftsführer
Großenhainer Straße 23
01662 Meißen
Tel.: 03521/730971
www.breitenstein-immobilien.de
E-Mail: a.koch@breitenstein-immobilien.de

Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG

Herr Claus-Michael Zwiebel
Vorstandsmitglied
Hahnenmannsplatz 21
01662 Meißen
Tel.: 03521/467-610
www.vr-meissen.de
E-Mail: Claus-Michael.Zwiebel@vr-meissen.de

Große Kreisstadt Meißen

Herr Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Markt 3
01662 Meißen
www.stadt-meissen.de

Lehmann Immobilien GmbH

Herr Maik Lehmann
Geschäftsführer
Hahnenmannsplatz 7
01662 Meissen
Tel: 03521/71775-0
www.meissen-immobilien.de
E-Mail: lehmann@meissen-immobilien.de

Herausgeber und Verfasser des Meißner Immobilienmarktberichtes 2016

bulwiengesa AG

Niederlassung Berlin
Herr André Adami / Frau Kathrin Drogosch

mit Unterstützung von

rembrandt hennig
WERBEAGENTUR

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Marktbericht vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Marktberichts bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Der Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, den Marktbericht oder Auszüge

davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichts oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel: 030 27 08 70 68-0
Fax: 030 27 08 70 68-68

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

