

STANDORTANALYSE · INVESTMENTSTANDORT

Freiberg

Warum die Silberstadt zwischen Universität, Hochtechnologie und Welterbe ein Standort für substanzstarkes, langfristiges Investment ist.

Begleitdokument zum Projekt K16 Stadthaus Kesselgasse · Stand Juni 2026

Substanz statt Spekulation

Freiberg ist kein Schönwetterstandort, sondern ein Substanzstandort.

Universität, Hochtechnologie-Industrie und ein über Jahrhunderte gewachsenes Rohstoff-Know-how machen Freiberg zu einem wirtschaftlich starken Standort mit verllässlicher, wachsender Wohnungsnachfrage. Für eine steueroptimierte Kapitalanlage zählt hier vor allem die **verlässliche Mietnachfrage**: Eine breite Arbeitgeberbasis und tausende Studierende sorgen für eine konstante Nachfrage und stützen damit die langfristige, AfA-getriebene Investitionslogik.

~41.000

Einwohner mit konstanter
Wohnungsnachfrage

4.389

Studierende der TU,
33 % international

~12.000

Einpendler täglich in ein
starkes Arbeitszentrum

~36 Min

Bahn nach Dresden,
ohne Umstieg



Hohe Vermietbarkeit

Universität, Forschungsinstitute, Industrie und öffentliche Hand sorgen für eine breite, krisenfeste Mieternachfrage.



Wertentwicklung

Eines der letzten Baugrundstücke im historischen Altstadtkern, dazu steigende Mieten und wachsende Nachfrage sprechen für eine positive Entwicklung.



Konstante Nachfrage

Universität, Industrie und öffentliche Hand sorgen für eine breit getragene, verlässliche Mieternachfrage.



Steuerlicher Hebel

Degressive AfA und Sonderabschreibung machen den Standort für Spitzenverdiener besonders attraktiv.



Identität als Wertfaktor

Dom, Schloss Freudenstein, Terra Mineralia und UNESCO-Welterbe geben Freiberg einen Charakter, den Umlandstandorte nicht besitzen.



Nähe zu Dresden

Die Großstadt ist in rund 36 Minuten erreichbar, ein klarer Lagevorteil ohne das Dresdner Preisniveau.

Vom Silber zum Silizium

Eine Universitäts-, Industrie- und Bergbaustadt mit selten kombinierten Stärken.

Historische Substanz, moderne Schwerkraft

Freiberg hat sich vom historischen Bergbaustandort zum Hightechnologiezentrum entwickelt. Seit 2019 gehört die Stadt als Teil der Montanregion Erzgebirge zum UNESCO-Welterbe. Sie steht damit nicht nur für Historie, sondern für eine über Jahrhunderte gewachsene Rohstoffkompetenz, die heute wissenschaftlich und industriell fortgeschrieben wird.

Anders als viele Orte im Dresdner Umland ist Freiberg selbst Arbeitsstandort und nicht bloße Schlafstadt: Rund 12.000 Menschen pendeln täglich ein. Für eine Stadt dieser Größe ist das ein ungewöhnlich starkes Arbeitsplatzzentrum.

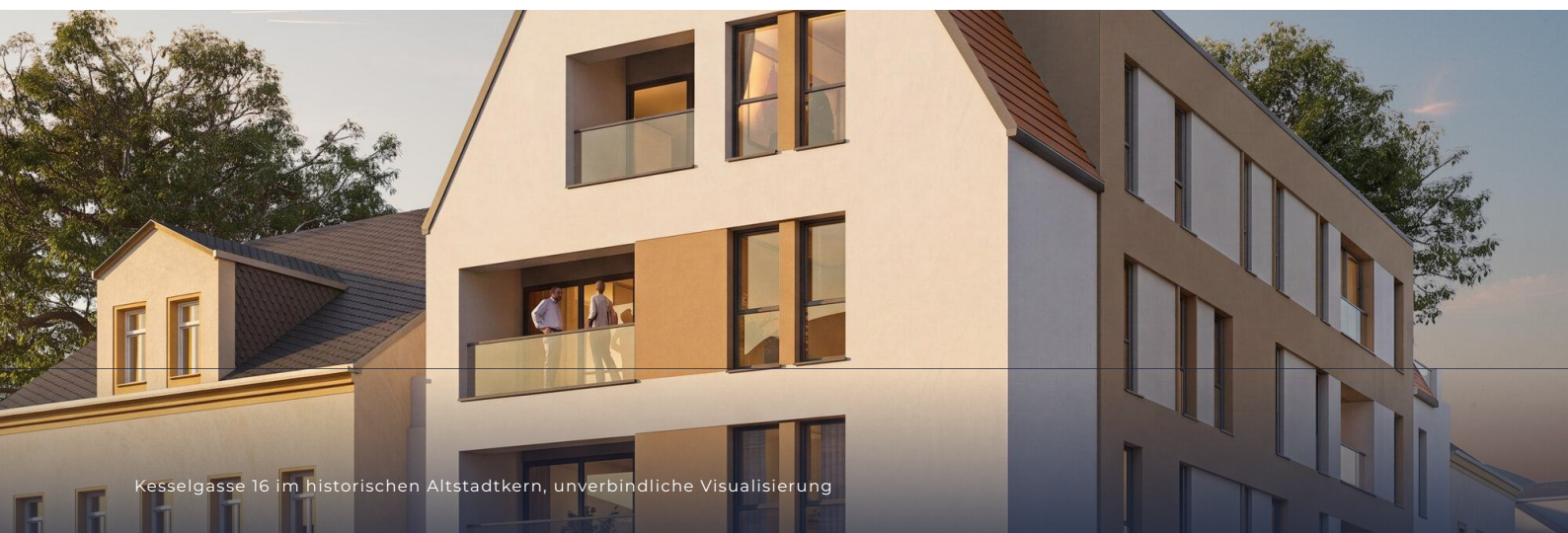
Die TU Bergakademie als Anker

Die 1765 gegründete TU Bergakademie ist die älteste montanwissenschaftliche Hochschule der Welt. Im Studienjahr 2025/26 sind 4.389 Studierende eingeschrieben, davon 33 % international. Die Profildfelder Geo, Material und Werkstoffe, Energie und Umwelt verbinden die Universität direkt mit der lokalen Industrie.

Für den Wohnungsmarkt bedeutet das eine kontinuierlich nachrückende, planbare Mieternachfrage, inklusive eines internationalen Segments mit Bedarf an hochwertigem, möbliertem Wohnraum.

„Identität schafft langfristig Wert und Vermarktbarkeit, einen Charakter, den austauschbare Umlandstandorte nicht besitzen.“

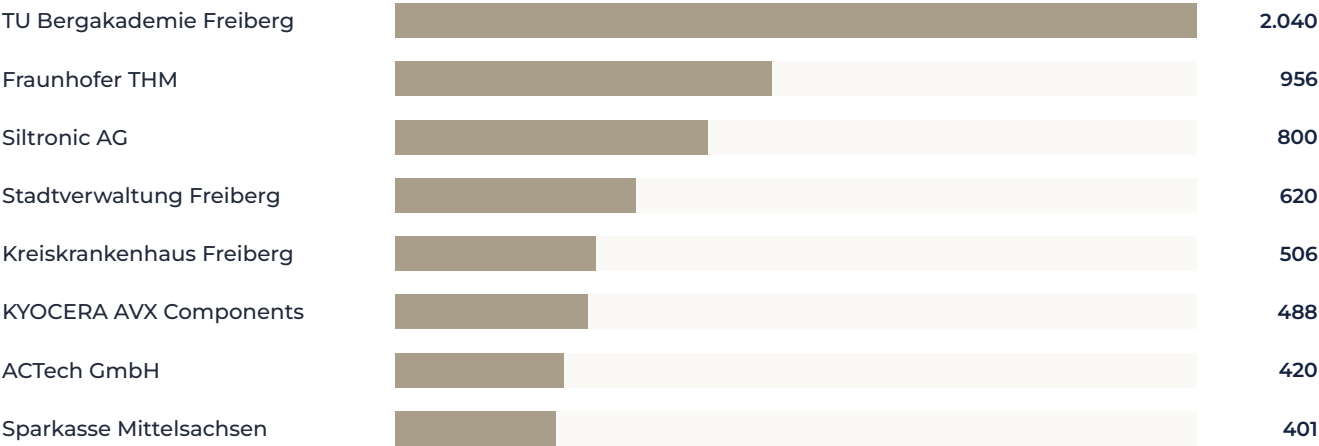
DOM · SCHLOSS FREUDENSTEIN · TERRA MINERALIA · UNESCO-WELTERBE



Breite Basis, Hightech-Spitze

Halbleiter, Forschung, Klinik, Mittelstand und öffentliche Hand, diversifiziert und krisenfest.

GRÖSSTE ARBEITGEBER AM STANDORT (BESCHÄFTIGTE, AUSWAHL)



Auswahl. Quelle: Stadt Freiberg, Arbeitgeberübersicht, Stand 2024. Weitere Anker u. a. Joyson Safety Systems, Saxonia Edelmetalle, Helmholtz-Institut Freiberg.

Tragende Cluster

Halbleiter und Silizium (Siltronic mit 300-mm-Wafern, Freiburger Compound Materials als Weltmarktführer für Galliumarsenid-Substrate), Rohstoffe und Circular Economy, Batterie- und Energiematerialien (Fraunhofer THM, Helmholtz-Institut) sowie Maschinenbau, Automotive-Safety und Gesundheitswirtschaft.

Strukturell stabile Anker

Die tragenden Säulen des Standorts sind strukturell stabil und über mehrere Branchen verteilt: Universität, Forschungsinstitute, Siltronic, Freiburger Compound Materials, Klinik und öffentliche Hand. Diese Diversifizierung ist das Fundament einer verlässlichen Mietnachfrage.

Konstante, breit getragene Nachfrage

Verlässliche Nachfragebasis und enge Verflechtung mit dem Wachstumsraum Dresden.

Freiberg verbindet rund 41.000 Einwohner mit einer kontinuierlich nachrückenden, universitär gestützten Mieterschaft. Tausende Studierende, Fachkräfte der Anker-Arbeitgeber und Dresden-orientierte Berufspendler sorgen Jahr für Jahr für eine verlässliche Wohnungsnachfrage. Das ist die ideale Basis für eine langfristige Kapitalanlage mit gut vermietbarem Wohnraum.

Wer hier wohnt & mietet

Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter der TU mit internationalem Anteil und Bedarf an hochwertigem Wohnraum; Fachkräfte der Anker-Arbeitgeber aus Halbleiter, Materialtechnik und Forschung; Beschäftigte von Klinik, Verwaltung und öffentlicher Hand mit stabilen Einkommen; sowie Dresden-orientierte Berufspendler, die Großstadtnähe ohne deren Preisniveau suchen.

Verflochten mit Dresden

Freiberg liegt rund 31 Bahnkilometer von Dresden entfernt, mit schnellen Direktverbindungen in etwa 36 Minuten ohne Umstieg. Wirtschaftlich ergänzt Freiberg das Ökosystem von Silicon Saxony: Dresden stellt die großen Chipfabriken, Freiberg liefert Kompetenz in Materialien, Wafern und Recycling. Siltronic Freiberg ist zudem Gründungsmitglied von Silicon Saxony.

„Die Nähe zu Dresden, ohne die Preise von Dresden.“

DAS LEITARGUMENT DES STANDORTS FREIBERG



Innenhof und Gartenseite K16, unverbindliche Visualisierung

Warum Freiberg trägt

Der Standort liefert nicht den Ertragshebel, sondern die nötige Stabilität.

~5.200 €

Substanzpreis je m²

Jeder investierte Euro steckt in echter Substanz und bester Lage, auf Höhe der Herstellungskosten eines hochwertigen KfW40-QNG-Neubaus.

+16 %

Mietentwicklung (5 J.)

Steigende Mieten und eine strukturell wachsende Nachfrage aus Universität, Forschung und Industrie.

bis 10 %

Abschreibung p. a.*

5 % degressive AfA (§7 Abs. 5a) plus 5 % Sonder-AfA (§7b) über vier Jahre, der steuerliche Hebel für Spitzenverdiener.

DAS INVESTMENT K16 IM ÜBERBLICK

MERKMAL	WERT	VORTEIL
Objekt	Neubau · KfW 40 · QNG	Erstbezug, niedrige Nebenkosten
Kaufpreis je m ²	5.200 €/m²	≈ Wiederbeschaffungswert
Sollmiete (kalt)	13,00 €/m²	Premium-Neubausegment
Mietentwicklung Freiberg (5 J.)	rund +16 %	wachsender Markt
KfW-Darlehen · Sollzins	ab 1,62 % (10 J.)	Stand 15.06.2026
Steuerliche Abschreibung	bis 10 % p. a.	Jahr 1–4 (AfA + Sonder-AfA)

Das Objekt trägt sich für den Spitzenverdiener vor allem über den steuerlichen Hebel, getragen von einer verlässlichen Mietnachfrage, die der Standort bietet. Universität, breite Arbeitgeberbasis und konstante Nachfrage halten Leerstand und Mietausfall erfahrungsgemäß gering.

Wer heute zu 5.200 €/m² kauft, investiert in echte Substanz in einer der letzten freien Baulagen des Altstadtkerns. Steigende Mieten, wachsende Nachfrage und der KfW40-QNG-Standard sprechen für eine positive Wertentwicklung. Substanz, verlässliche Mietnachfrage und Steuerwirkung ergeben zusammen ein überzeugendes Gesamtbild für den langfristigen Vermögensaufbau.



*Substanz. Vertrauen. Strategie.
Hochwertige Immobilieninvestments für den
langfristigen Vermögensaufbau.*

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

AUREUM Investment Boutique

BERATUNG

Manfred Braun
manfred.braun@aureum.de

TELEFON

Mobil +49 173 4007771
Festnetz +49 351 21245010

WHATSAPP

+49 173 4007771
www.aureum.de

VERTRAULICH · URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT

© 2026 AUREUM ESTATE GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist vertraulich und urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung, auch auszugsweise, ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der AUREUM ESTATE GmbH untersagt. Mögliche steuerliche Abschreibungen setzen die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen voraus und sind individuell durch einen Steuerberater zu prüfen. Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Anlageberatung, Steuerberatung oder Rechtsberatung dar. Stand: Juni 2026.