

Anlagemarkt Dresden Investment market Dresden



Foto/Photo: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

Dresden: Konstant anhaltende Nachfrage in der Landeshauptstadt

Rückblick 2011, 1. Halbjahr 2012 – zunehmend schwierige Angebotssituation

Nach wie vor sorgt die sehr gute wirtschaftliche Situation in der Landeshauptstadt von Sachsen für einen spürbaren Zuzug und ein konstantes Wachstum der Bevölkerung. Ursächlich dafür sind neben den bekannten Leuchttürmen der regionalen Wirtschaft, wie beispielsweise VW mit der gläsernen Manufaktur, AMD und Global Foundries, auch eine Vielzahl von mittelständigen Unternehmen die teilweise weltweit aktiv sind. Die Dresdner Universitäten und Hochschulen und eine Reihe von Instituten sind ebenfalls ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Die Technische Universität wurde 2012 als Elite-Uni ausgewählt, was für einen weiteren deutlichen Investitionsschub sorgen wird. Der zu erwartende weitere Zuzug

Dresden – unchanged lasting demand in the regional capital

Review 2011, 1st half-year of 2012 – Increasingly difficult market trend

The very good economic situation in the regional capital of Saxony is still providing for a noticeable influx and a constant population growth. This is caused not only by the well-known beacons of the regional economy, such as VW with the transparent manufacture, AMD and Global Foundries, but also by a number of medium-sized companies, parts of which are acting globally. The Dresden universities and several institutes are also essential economic factors. In 2012 the Technical University has been selected as elite university, which will result in further noticeable investments. The expected further influx of students, professors as well as scientists from Germany and abroad will tighten the high demand for housing space.

This lasting population growth further results in a noticeable shortage of housing space available. In nearly all Dresden districts may be noticed a partly drastic shortage of housing supply. Well-designed and well-equipped apartments are practically no longer available on the free market. This results in a slight increase of base rents. First of all Dresden secondary locations and neighboring locations, such as Radebeul,



Fotos/Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

an Studenten, Professoren sowie Forschern aus dem Inland aber auch aus dem Ausland werden die hohe Nachfrage nach Wohnraum verstärken.

Durch diesen – seit Jahren - anhaltenden Zuwachs der Bevölkerung, ist weiterhin ein deutlicher Rückgang an verfügbarem Wohnraum zu verzeichnen. In fast allen Dresdner Stadtteilen ist eine teils dramatische Verknappung des Wohnungsangebotes festzustellen. Gut geschnittene Wohnungen mit guter Ausstattung sind aktuell praktisch kaum noch auf dem freien Markt verfügbar. Dies bedingt auch weiterhin einen leichten Anstieg der Kaltmieten. Vor allem Dresdner Nebengebäude und angrenzende Standorte, wie beispielsweise die Stadt Radebeul, konnten von dieser Entwicklung erheblich profitieren. Aufgrund der sehr guten Vermietungssituation und der steigenden Kaltmietpreise bei der Neuvermietung von Wohnraum, sind gut sanierte oder neu gebaute Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeflächenanteil überdurchschnittlich gefragt. Da sich das Angebot an Objekten wie bereits im Vorjahr weiter

could profit immensely from this development. Due to the very good tenancy situation and increasing base rents for re-letting of housing space, well reconstructed or newly built apartment buildings or combined residential and commercial buildings with a low percentage of commercial space are in demand above normal. As supply continued to decrease, the sales prices for properties with predominant residential use went up slightly. To some extent drastic jumps in price could be determined for individual locations in this segment.

For the city of Dresden has to be stated, that due to enormous reconstruction measures since reunification non-reconstructed objects are in principle no longer available. Investors' thus necessary orientation towards Dresden secondary locations is already noticeable, which resulted in increasing prices as well.

Offices

In the last months could be observed a clearly rising interest in office property. In demand are predominantly modern or

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2011	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2011
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 30%)*	↗	900 – 1.800	14 – 15-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil > 30%)*	→	800 – 1.400	11 – 13-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	→	700 – 900	10 – 12-fach

* Bestandsimmobilien saniert ** ohne 1a-Lagen

verringerte, haben sich die Kaufpreise für überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien leicht nach oben entwickelt. Teilweise wurden in diesem Bereich erhebliche Preissprünge für einzelne Lagen verzeichnet.

Für die Stadt Dresden muss festgestellt werden, dass durch die enorm hohe Sanierungstätigkeit seit der Wiedervereinigung unsanierte Objekte im Prinzip nicht mehr verfügbar sind. Eine damit erforderliche Orientierung der Investoren auf die Nebenlagen Dresdens ist bereits spürbar erfolgt, was dort ebenfalls für steigende Preise sorgt.

Büroimmobilien

Im Bereich der Büroimmobilien konnte in den vergangenen Monaten ein deutlich steigendes Interesse verzeichnet werden. Nachgefragt werden hier überwiegend moderne bzw. sanierte Bürohäuser mit hohen Leerständen. Kaufinteressenten sind verstärkt regional ansässige Unternehmer, welche die Objekte meist als Eigennutzer erwerben. Grund dafür ist vor allem, dass sich teils deutlich verknappende Angebot an verfügbaren Büroflächen zu guten Mietkonditionen, aber natürlich auch die aktuelle Eurothematik. Unternehmen prüfen daher vermehrt den Ankauf einer Immobilie an Stelle der Anmietung von Büroflächen. Entstehende Neubauprojekte in diesem Bereich sind größtenteils ebenfalls eigen genutzte Immobilien.

Ausblick – Einschätzung für 2012: differenziert Büro- und Geschäftshäuser

Aufgrund der steigenden Nachfrage von regional ansässigen Unternehmen nach bedarfsgerechten Gewerberäumen, ist zukünftig weiter mit einer steigenden Nachfrage nach Büro- und Geschäftshäusern zu rechnen. Auch hier wird sich das Angebot an Objekten in gefragten Lagen spürbar verknappen. Eine Nachfrage nach gewerblichen Immobilien im Bereich der Kapitalanlage, ausgenommen der bekannten 1A Lagen, ist aktuell kaum zu verzeichnen. Geforderte Kaufpreiskriterien von 18 in den Spitzenlagen sind mittlerweile keine Seltenheit. Der geringe Büroleerstand sorgt für tendenziell leicht steigende Mieten was die Nachfrage weiter tragen wird.

reconstructed office buildings with high vacancies. Potential purchasers are increasingly regional employers, who purchase such objects as owner-occupants. The reason for that is first of all the clear shortage of offices available for good letting conditions, but also the current Euro crisis. Companies thus increasingly opt for purchasing property instead of renting office space. New objects in planning stage are mostly also owner-occupied properties.

Prospects – evaluation for 2012: differentiated Office and commercial buildings

Due to increasing demand for suitable commercial spaces by regional companies, a further increasing demand for office and commercial buildings is to be expected. Supply in sought after locations will thus clearly shorten as well. Demand for commercial property as capital investment, except the well-known 1a locations, is hardly noticeable at the moment. Asking prices of the 18-fold are no exemption in top locations. The low office vacancy quota provides for slightly increasing rents, which will further increase demand.

Apartment, residential and commercial buildings

Due to the constant population growth and the still noticeable rent increases for re-lettings, a continuing high demand for objects with predominant housing use in good locations is to be expected. This is opposed by an extremely cautious willingness to sell or often highly exaggerated asking prices by the sellers. Based on the potential of portfolio property and not least based on the pan-European development mainly private investors are not interested in selling their property. In good locations may be obtained multiples of the 13 to 14-fold for well reconstructed objects. In top locations objects are even dealt for more than the 16-fold.

In summary may be stated, that the Dresden property market will continue to develop positively in the long term. This is also documented by the increased activity of market participants, such as private investors, institutional investors, but also foreign investors, in the course of the last months.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2011	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2011
Type			
Residential buildings (commercial percentage 0–10%)*	↗	900 – 1.800	14 – 15-fold
Residential buildings (commercial percentage 10–60%)*	→	800 – 1.400	11 – 13-fold
Office and commercial buildings**	→	700 – 900	10 – 12-fold

* reconstructed portfolio property ** without class 1a-adresses



Fotos/Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Aufgrund der stetig wachsenden Bevölkerung und der noch immer spürbaren Mietpreissteigerungen bei den Neuvermietungen muss man auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten in guten Wohnlagen rechnen. Dem gegenüber stehen allerdings eine extrem verhaltene Verkaufsbereitschaft bzw. oftmals stark überhöhte Preisvorstellungen der Verkäuferseite. Durch das sich aufzeigende Potential der eigenen Bestandsimmobilien und nicht zuletzt aufgrund der gesamteuropäischen Entwicklung sind vor allem Privatanleger aktuell nicht daran interessiert ihre Immobilien zu veräußern. In guten Lagen sind für gut sanierte Objekte derzeit Kaufpreisfaktoren von 13 bis 14 erzielbar. In Spitzenlagen von Dresden werden Objekte bereits bis über dem 16-fachen gehandelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich Immobilienmarkt in Dresden auch langfristig weiter sehr positiv entwickeln wird. Dies belegt vor allem die erhöhte Aktivität von Marktteilnehmern wie Privatanleger, institutioneller Anleger als auch ausländischer Investoren in den letzten Monaten.

Ihr Partner in Dresden
Your partner in Dresden



DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH
Semperstraße 1
01069 Dresden

Telefon: +49 (0)351 / 433 13 0
Fax: +49 (0)351 / 433 13 18
E-Mail: info@der-immo-tip.de
Website: www.der-immo-tip.de