

# DAVE DRESDEN

AUSGABE N°3 — 2015/2016

## HOHE LEBENSQUALITÄT UND DYNAMISCHE ENTWICKLUNG

ÜBERDURCHSCHNITTLICHER PREISANSTIEG  
IN FAST ALLEN BEREICHEN

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN  
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ  
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE  
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF • MÜNSTER

# HOHE LEBENSQUALITÄT UND DYNAMISCHE ENTWICKLUNG

## ÜBERDURCHSCHNITTLICHER PREISANSTIEG IN FAST ALLEN BEREICHEN

„Dresden wächst und wächst und wächst“ – dem zugrunde liegen die anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung sowie die hohen Investitionen der Stadt in die Infrastruktur, die wachsende Wirtschaft und die reichhaltigen Bildungs-

stellt sich ein derzeitiger Durchschnittspreis für Mietwohnungen bei 7,26 €/m<sup>2</sup> ein. Dabei ist weiterhin von einer erhöhten Nachfrage an größeren, familiengerechten 4-5-Raum-Wohnungen, aber auch – insbesondere von Studenten – kleineren Apartments auszugehen. Besonders Wohnungen in Innenstadtlage sowie der Dresdner Neustadt und der Elbhanglage sind begehrt wie nie und sorgen dafür, dass in diesen Stadtteilen ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen ist.

Rückführend ist die anhaltende Verknappung an bezahlbarem Wohnraum in Dresden dem Grund geschuldet, dass mehr in bevorzugten Gegenden oder mit ganz konkreten Ausstattungswünschen gesucht wird. Dresden wächst an Attraktivität und der Anspruch auf Wohnqualität steigt letztlich mit dem Anstieg der Lebensqualität in der Stadt. Aufgrund aktueller Erfahrungen kann man feststellen, dass sich die Mietpreissteigerungen nicht mehr in allen Segmenten wie bisher fortsetzt. Bedingt durch die hohe Neubautätigkeit an qualitativ hochwertigen und teuren Wohnungen und dem typischen Einkommen der Bürger hat sich demgegenüber mittlerweile ein angemessenes Marktniveau gebildet. Weitere Preissteigerungen im oberen Segment sehen wir daher nicht.

### EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im Jahr 2014 konnte wiederum ein erheblicher Anstieg der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsneubau ermittelt werden. Konnte man bereits im Jahr 2013 einen massiven Anstieg zum Vorjahr verzeichnen, so wurde dieser im vergangenen Jahr weiter deutlich ausgebaut.

Es wurden von insgesamt 3.193 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen 1.314 Wohnungen fertiggestellt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg von rund 63%. Resultierend aus der erhöhten Nachfrage an Wohnraum sowie der zunehmend besseren finanziellen Situation von verschiedenen Haushaltsgruppen, ist die Neubautätigkeit in der Stadt nochmals stark angestiegen. Bei den aktuellen Bauprojekten handelt es sich meist um Teileigentum, welches an Eignutzer vermittelt wird. Jedoch suchen auch kleinere, regional ansässige Investoren wieder verstärkt kleine Wohnungspakete zur Kapitalanlage. Die Spitzenpreise in Topla-

gen bewegen sich mittlerweile bis zu 4.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage werden zu derzeitigen Faktoren zwischen 16- bis 24-facher Jahresnettomiete gehandelt.

### MEHRFAMILIENHÄUSER UND WOHNANLAGEN

Der Trend aus den Vorjahren setzt sich auch im Jahr 2014 und dem ersten Halbjahr 2015 weiter fort. Auf dem klassischen Anlagemarkt für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte hat die Zahl der Angebote einen extremen Tiefstand erreicht. Die Zahl von Mehrfamilienhäusern zu marktgerechten Konditionen, die veröffentlicht werden, geht gegen null. Die wenigen attraktiven Angebote gehen fast ausschließlich an bekannte Bestandskunden und sind meist in sehr kurzer Zeit veräußert. Die hohen Preisvorstellungen in den sehr guten und guten Wohnlagen wie Loschwitz, Blasewitz, Striesen, Plauen sowie der Dresdner Innenstadt und Inneren Neustadt sorgen dafür, dass die mittleren und einfachen Lagen sowie Randlagen Dresdens immer mehr profitieren. Besonders die Stadtteile Mickten, Pieschen, Kaditz, Coschütz, Löbtau, Lockwitz verzeichnen ein immer stärkeres Interesse von Investoren. Faktoren in diesen mittleren Lagen bewegen sich zwischen dem 15- bis 17-Fachen. In guten bis sehr guten Wohnlagen sind Faktoren von bis zu 20-Fachen – in Einzelfällen darüber – mittlerweile auch realisierbar.

Im Segment der Wohnanlagen ist weiter ein sehr hohes Angebotsdefizit zu verzeichnen, besonders wenn es um großvolumige Wohnanlagen ab 5 Mio. Euro geht. Die Landeshauptstadt Dresden als wachsende Stadt steht seit Jahren wieder in den Suchprofilen von sehr vielen überregionalen Fonds, Family Offices sowie Pensionskassen, sodass die Nachfrage in diesem Bereich nochmals anstieg. Die Preisentwicklung der letzten Jahre hat dafür gesorgt, dass Bestandhalter ihre Objekte nur ungern auf den Markt bringen. Diese hofften auf eine weitere Wertentwicklung ihrer Immobilien. Mittlerweile findet hier eine leichte Normalisierung statt. Im Bereich der Neubauprojekte gab es eine große Zahl an Transaktionen, die teilweise mit Faktoren über bis 22-Fachen realisiert wurden. Käufer waren hier überwiegend Versicherungen und Pensionskassen.

### ANLAGEMARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

Im Vergleich zu 2013 musste 2014 ein leichter Rückgang des Büroflächenumsatzes verzeichnet werden, dieser ist von 100.000 m<sup>2</sup> auf rund 85.000 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Dennoch ist trotz des leichten Rückgangs von einem für die Stadt Dresden im langjährigen Vergleich gesunden Flächenumsatz zu sprechen. Die Nachfrage an Büroflächen ist gleichbleibend stabil und bezieht sich hauptsächlich auf kleine und mittlere Gesuche bis 500 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der qualitativ meist hochwertigen Büroimmobilien in Dresden ist gut oder voll vermietet und Leerstände werden relativ schnell neu absorbiert. Es ist seit einigen Jahren für viele Nutzer schwierig, im bestehenden Mietobjekt Flächenerweiterungen zu realisie-

### MIETPREISE STANDORT DRESDEN 2015

#### WOHNEN

MITTLERER WOHN-/NUTZWERT	6,50 €/m <sup>2</sup>	stabil
GUTER WOHN-/NUTZWERT	7,50 €/m <sup>2</sup>	stabil
SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT	11,00 €/m <sup>2</sup>	leicht fallend

#### BÜRO

MITTLERER WOHN-/NUTZWERT	6,50 €/m <sup>2</sup>	stabil
GUTER WOHN-/NUTZWERT	8,50–9,50 €/m <sup>2</sup>	steigend
SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT	11–12,50 €/m <sup>2</sup>	leicht steigend

#### LADEN

MITTLERER WOHN-/NUTZWERT	10–15,00 €/m <sup>2</sup>	leicht fallend
GUTER WOHN-/NUTZWERT	20–40,00 €/m <sup>2</sup>	stabil
SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT	140,00 €/m <sup>2</sup>	stabil

#### KAUFPREIS ALS VIELFACHES DES JAHRESROHERTRAGES 2015

WOHNGEBÄUDE BESTAND GEWERBEANTEIL 0–30%	1200–1800 €/m <sup>2</sup>	16,5–21,5-fach
WOHNGEBÄUDE BESTAND GEWERBEANTEIL > 30%	950–1500 €/m <sup>2</sup>	14–18,5-fach
GESCHÄFTS- UND BÜROHÄUSER	900–1400 €/m <sup>2</sup>	14–18-fach

ren oder im Markt die passende Fläche neu anzumieten. Dabei ist es unerheblich, welche Flächengrößen benötigt werden. Für kleinere Büroflächen zwischen 100 bis 200 m<sup>2</sup> fehlen ebenso gute Angebote wie für größere Flächenniveaus über 1.500 m<sup>2</sup>. Die Neubautätigkeit verharrt auf einem niedrigen Niveau, nicht zuletzt weil die erzielbaren Spitzenmieten weiterhin bei ca. 12,00 €/m<sup>2</sup> stagnieren. Das Thema Umbau von Gewerbeflächen zu Wohnräumen spielt in Dresden kaum eine Rolle.

Dresden zieht Investoren sowohl regional und überregional als auch international an. Diese bevorzugen meist Büro- und Geschäftshäuser fast ausschließlich in den Innenstadtlagen und im Preisvolumen ab 4 Mio. Euro. Die Anzahl an verfü-

Kulturangebote. Zum 31. Dezember 2014 konnte ein Anstieg von 535.810 auf 541.300 Einwohner zum Vorjahr verzeichnet werden. Das bedeutet ein prozentuales Wachstum von ca. 1,02% der in Dresden gemeldeten Hauptwohnsitze. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Dresden geht bis zum Jahr 2030 von einem weiteren Anstieg auf rund 585.600 Einwohner aus. Das entspricht einem Zuwachs von rund 8%. Sowohl der Zuzug als auch die höhere Lebenserwartung zeigen, dass die Landeshauptstadt Sachsens nicht nur als Wohnsitz, sondern als Investitionsstandort auch weiterhin besonders attraktiv ist und somit eine stabile und nachhaltige Nachfrage am Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt erwarten lässt.

### ANLAGEMARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN MIETWOHNUNGEN

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann aus Sicht der Vermieter weiterhin als sehr positiv bezeichnet werden. So



»Golf ist für mich Ausgleich für Körper und Seele. Die ideale Kombination aus Bewegung, Natur, Entspannung, aber auch aus Konzentration und Ausdauer, die mir geistige Kraft und körperliche Fitness für den beruflichen Alltag bringen.« Uwe Schatz, Geschäftsführer DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

baren Objekten in diesem Segment ist sehr gering. Die Angebote in diesen Stadtteillagen sind meist Objekte mit Mietverträgen mit kurzen Laufzeiten und schwierigen Branchen, im Preisrahmen zwischen 3 und 8 Mio. Euro. Es macht sich seit Jahren bemerkbar, dass immer häufiger lokal und regional ansässige Investoren bei Transaktionen auch über 5 Mio. Euro und mehr beteiligt sind. Es bleibt zu betonen, dass Dresden eines der Wachstumszentren Ostdeutschlands mit einer weiter wachsenden Anzahl an Bürobeschäftigten ist.

#### STANDORTTRENDS UND EMPFEHLUNG

Dresden gehörte bereits in den letzten Jahren zu den dynamischsten Immobilienstandorten in ganz Deutschland. Dieser Trend wird sich auch 2015/16 weiter fortsetzen, auch wenn wir kaum noch Steigerungen bei den Kaufpreisen oder den Faktoren sehen. Der Wohnungsmarkt wird weiterhin von einer sehr hohen Nachfrage gekennzeichnet sein. Die Lage der Wohnung ist nicht mehr das entscheidende Kriterium

von Wohnungssuchenden. Die kontinuierlich wachsende Bevölkerungszahlen in allen Altersklassen sorgen dafür, dass mittlerweile jede gängige Wohnungsgröße nachgefragt wird. Nicht die Größe, vielmehr die Ausstattung und Preisgestaltung der Wohnung bilden die entscheidenden Kriterien. Besonders profitieren hierdurch die mittleren Wohnlagen der Landeshauptstadt. Stadtteile wie Cotta, Coschütz und vor allem Löbtau zählen dabei zu den besonders aufstrebenden Stadtteilen und werden aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und dennoch moderaten Preisen besonders bei Studenten und junge Familien immer beliebter. Die Zahl der bis Mitte 2015 errichteten Neubauten zeigt: Dresden wächst weiter. Dabei konzentrieren sich die Neubautätigkeiten leider häufig auf das Luxussegment. Diese Zielgruppe sehen wir aber als fast gesättigt an, sodass es in diesem Segment durchaus zu längeren Vermarktungszeiten kommen kann.

---

**UWE SCHATZ, GESCHÄFTSFÜHRER DER IMMO TIP**



DAVE DRESDEN WIRD VERTRETEN DURCH:

