

DAVE DRESDEN

AUSGABE N°2 — 2014 / 2015

LEBENSQUALITÄT & WACHSTUM

LEICHTER MIETPREISANSTIEG UND STABILE
RENDITEENTWICKLUNG

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

WIRTSCHAFTSWACHSTUM VERBUNDEN MIT LEBENSQUALITÄT

LEICHTER MIETPREISANSTIEG UND STABILE RENDITEENTWICKLUNG

Die Sächsische Landeshauptstadt Dresden etabliert sich mehr und mehr zu einem bevorzugten Investitionsstandort. Dem zugrunde liegen die anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung sowie die hohen Investitionen

vor allem in den mittleren Lagen um bis zu 20 Prozent. Dabei wurden nicht nur klassische Single Wohnungen nachgefragt, sondern verstärkt Drei- und Vier-Raumwohnungen. Dies kann auf die anhaltend hohe Geburtenrate zurückgeführt werden. Der zunehmende Bedarf an Wohnungsgrößen zwischen 80 bis 100 m² lässt die Mietpreisspirale in diesem Segment aktuell steigen und in guten Stadtlagen ist ein Unterangebot zu verzeichnen. Die Verknappung an bezahlbaren Wohnraum in Dresden ist jedoch eher darauf zurück zu führen, dass mehr in bevorzugten Gegenden oder mit konkreten Ausstattungswünschen gesucht wird. Der Anspruch auf Wohnqualität steigt letztlich mit dem Anstieg der Lebensqualität in der Stadt.

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Der höchste Umsatz am Dresdner Immobilienmarkt wurde im Jahr 2013 wiederholt im Bereich der Eigentumswohnungen erzielt. Dieses Ergebnis war bereits in den zurückliegenden Jahren festzustellen. Resultierend aus der erhöhten Nachfrage an Wohnraum sowie der zunehmend besseren finanziellen Situation von verschiedenen Haushaltsgruppen, lies die Neubautätigkeit in der Stadt stark ansteigen. So wurden im Jahr 2013 in Dresden 1895 Baugenehmigungen für Wohnungsneubau erteilt. Im vorangegangenen Jahr waren es noch 737 Genehmigungen weniger. Bei den aktuellen Bauprojekten handelt es sich meist um Teileigentum, welches an Selbstnutzer vermittelt wird. Kleinere und regional ansässige Investoren signalisieren verstärktes Interesse an Wohnungspaketen zur Kapitalanlage.

Zum Teil werden die Anlageimmobilien unter der Perspektive erworben, zu einem späteren Zeitpunkt Einheiten selbst nutzen zu können. Das Angebot in diesem Segment ist derzeit noch ausreichend. Leichte Preissteigerungen sind jedoch bereits erkennbar. Ei-

gentumswohnungen zur Kapitalanlage werden aktuell zu Faktoren zwischen 15 bis 18 gehandelt.

MEHRFAMILIENHÄUSER UND WOHNANLAGEN

Auf dem klassischen Anlagemarkt für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte sind so gut wie keine Angebote mehr verfügbar. Immobilien zu marktgerechten Konditionen werden nur vereinzelt am Markt veröffentlicht. Die wenigen attraktiven Angebote gehen fast ausschließlich direkt an gelistete Kunden und sind sehr kurzfristig veräußert. Hier profitieren immer stärker die mittleren und einfachen Stadtgebiete sowie Randlagen Dresdens wie beispielsweise Pieschen, Mickten, Coschütz, Löbtau, Lockwitz, Gittersee und Kaditz. In den sehr guten und guten Wohnlagen wie Loschwitz, Blasewitz, Striesen und Plauen haben die Kaufpreise nach teils enormen Steigerungen der letzten Jahre, vorerst ihren Höhepunkt erreicht und werden voraussichtlich einige Zeit Bestand haben, da Mietpreise mit bis 12 €/m² die Obergrenze erreicht haben. Faktoren in mittleren Lagen bewegen sich zwischen 13- bis 16-fach und in den guten bis sehr guten Lagen sind Faktoren bis 20-fach realisierbar. Das Angebot an großvolumigem Wohnanlagen ist derzeit eher als gering einzuschätzen. Besonders institutionelle Anleger haben ihren Fokus in Dresden auf dieses Segment gelegt und vorhandene Ressourcen großzügig ausgeschöpft.

Dabei ist zu beobachten, dass die Landeshauptstadt bei vielen Fonds und family offices neu in die Suchprofile aufgenommen wurden, was zur steigenden Nachfrage geführt hat. Die Motivationen Wohnimmobilien zu verkaufen ist spürbar zurück gegangen. Bestandhalter nutzen die Preissteigerungen, um die Rentabilität ihrer Immobilien zu erhöhen und die entsprechende Wertentwicklung zu nutzen.

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Aufgrund der Angebotsverknappung von reinen Mehrfamilienhäusern als Anlageform, greifen Investoren zunehmend auf Gebäude mit Wohn- und Gewerbeanteil zurück. In diesem Segment gibt es aktuell noch ausreichend Offerten. Jedoch streben Kapitalanleger hier mehr nach Objekten mit möglichst geringem Gewerbeflächenanteil. Verkäufer dieser Immobilien nutzen die Angebotssituation, um deutlich höhere Preise durchzusetzen. Immobilien mit Mischnutzungen sind dennoch keine gewollten Alternativen zu den klassischen Mehrfamilienhäusern. Kapitalanleger fürchten ein höheres Nachvermietungsrisiko, wünschen eher langfristige Mietvertragslaufzeiten und haben oft nur unzureichende Erfahrungen mit gewerblichen Nutzflächen. Nachteilig wirkt sich ebenso die Vorgabe von finanzierenden Banken aus, die bei Immobilien mit gewerblichen Einheiten höhere Eigenmittel verlangen.

ANLAGEMARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

Seit 15 Jahren wurde 2013 erstmals wieder ein Büroflächenumsatz von mehr als 100.000 m² registriert. Dies bedeutet ein Zuwachs zum Vorjahr von rund 15 Prozent. Durch den Rekord der absorbierten Flächen und der daraus resultierenden Angebotsverknappung, ist der Umsatz an Büroflächen zur Miete nun im ersten Halbjahr 2014 spürbar zurückgegangen. Die Nachfrage an Büroflächen ist jedoch gleichbleibend stabil. Es ist derzeit für viele Nutzer nicht möglich, sich zu erweitern. Ein Großteil der Bürogebäude in Dresden sind voll vermietet und Leerstände werden relativ schnell neu vermittelt. Meist ist es unerheblich, welche Flächengrößen benötigt werden. Für kleinere Büroflächen zwischen 100 bis 200 m² fehlen ebenso gute Angebote wie für größere Flächenniveaus. Die vergangenen und anhaltenden Umbautätigkeiten von Gewerbeflächen zu Wohnräumen tragen zu den sinkenden Angebotszahlen bei.

Investoren für Bürogebäude fokussieren die Landeshauptstadt Dresden als wachsende Wirtschaftsregion, sind jedoch bei Immobilienstandort und Objektgröße kritisch. Gesucht werden derzeit Büro- und Geschäftshäuser ausschließlich in den Innenstadtlagen und im Preisvolumen ab 10 Millionen Euro. In diesem Segment sind jedoch aktuell kaum Objekte verfügbar. Angeboten werden dagegen eher Büroobjekte in den Stadtteilen mit kurz laufenden Mietverträgen, schwierigen Branchen und im Preisrahmen zwischen 3 Millionen und 8 Millionen Euro. Eigennutzerlösungen werden jetzt, entgegen der Situation aus letzten Jahren, aufgrund der Preisentwicklung weniger nachgefragt.

STANDORTTRENDS UND EMPFEHLUNG

Dresden gehörte bereits in den letzten Jahren zu den dynamischsten Immobilienstandorten in Deutschland. Dieser Trend setzt sich auch 2014 weiter fort.

Wegen des kontinuierlichen Zuwachses der Bevölkerung in allen Altersklassen wird im Prinzip jede gängige Wohnungsgröße nachgefragt. Dabei zeichnet sich ab, dass die Lage der Wohnung nicht mehr das entscheidende Kriterium ist. Vielmehr achten die Kunden auf Ausstattung und Preisgestaltung. Dies ist vor allem als große Chance für die mittleren und einfachen Lagen zu werten. Im Trend liegen dabei vor allem die Stadtteile Coschütz, Löbtau und Cotta. Auch die benachbarten Gemeinden wie Freital, Radebeul, Radeberg und Heidenau profitieren langsam von der Angebotsknappheit in der Landeshauptstadt.

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank legen Investoren ihr Kapital nach wie vor in Immobilien an. Dabei stehen wohn-



» 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

der Stadt in die Infrastruktur, die wachsende Wirtschaft und die reichhaltigen Bildungs- und Kulturangebote. Zum Jahresende 2013 waren 535.810 Einwohner in Dresden gemeldet und bis zum Jahr 2025 wird ein Anstieg auf rund 557 000 Einwohner prognostiziert. Das entspricht einem Zuwachs von rund vier Prozent. Dieses Wachstum wird tendenziell die Nachfragen auf den Immobilienmärkten sowie die Preisentwicklungen im Bereich der Wohnimmobilien und Gewerbeflächen nachhaltig beeinflussen.

ANLAGEMARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN MIETWOHNUNGEN

Die Entwicklung im Bereich der Wohnungsmieten kann aus Sicht der Vermieter als sehr positiv bezeichnet werden. In den letzten Jahren stiegen die Mietpreise

wirtschaftlich genutzte Objekte (Mehrfamilienhäuser und Wohnungspakete) nach wie vor im Mittelpunkt der Anleger. Diese wissen mittlerweile um den Zustand der Angebotsknappheit und können sich daher den angesetzten Preisen kaum mehr entziehen.

Aufgrund der extremen Knappheit an Sanierungsobjekten (mit oder ohne Denkmalschutz), haben sich Unternehmen, die vormals im Bereich der Sanierung tätig waren, zunehmend auf die Neubautätigkeit konzentriert. Investments in Denkmalschutzobjekte zu Abschreibungszwecken sind aktuell kaum noch verfügbar.

Die steigende Neubautätigkeit konzentriert sich dabei häufig auf das Luxussegment. Da die Zielgruppe jedoch diesen Markt nicht unbegrenzt abschöpfen kann, werden die Preise in diesem Bereich in der Zukunft stagnieren, schlimmstenfalls fallen. Um den wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken, sollte der Mietwohnungsbau zu moderaten Preisen weiter voran getrieben werden.

UWE SCHATZ, GESCHÄFTSFÜHRER DER IMMO-TIP



DAVE DRESDEN WIRD VERTRETEN DURCH:

