

Anlagemarkt Dresden Investment market Dresden



Dresden weiter im Aufwärtstrend

Dresden als Landeshauptstadt Sachsens zählt wie bereits in den Vorjahren zu den Städten mit einer der höchsten Lebensqualität in Deutschland. Diese hohe Lebensqualität stellt sich vor allem durch eine hervorragende Wirtschaftskraft, geringe Arbeitslosigkeit und ein sehr gutes soziales Umfeld dar. Als zentraler Verwaltungsstandort des Bundeslandes Sachsen genießt die Stadt überregionale Bedeutung und verfügt über ein sehr großes Einzugsgebiet. Der internationale Flughafen und die Anbindung an die Autobahn A4 nach Frankfurt, A13 nach Berlin und A17 nach Prag sind ebenfalls Standortvorteile auf die man setzen kann. Auch im Bundesland Sachsen fand seit der Wiedervereinigung ein starker demographischer Wandel statt. Dresden konnte sich als eine der wenigen Städte in den neuen Bundesländern davon abkoppeln und profitiert

Dresden Still on the Upswing

As in previous years Dresden, the federal capital of Saxony, belongs to the cities with the highest quality of life in Germany. This high quality of life shows in particular by an excellent economic power, a low unemployment rate and a very good social surrounding.

As central administrative location of Saxony the city is of national importance and has a very large catchment area. The international airport and the connection to the motorways A4 to Frankfurt, A13 to Berlin and A17 to Prague are also important location advantages. Since reunification there has also been a strong demographic change in Saxony. As one of the few cities in the New Laender Dresden could disconnect from development and thus profits from a slight population growth. Due to the economic basic conditions a further population growth may be expected for the years to come.

Stable Office Market Sales

Approx. 72,000 m² of office space have been sold in Dresden in 2009. In comparison to previous years this is a very good take-up. Among the larger transactions have thus been letting of 4,500 m² to a educational institution as well as 8,000 m² to an owner-occupier.

seit Jahren von einer leichten Zunahme der Bevölkerung. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann man auch in den nächsten Jahren mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung rechnen.

Stabile Umsätze am Büromarkt

Im Jahr 2009 wurden auf dem Dresdner Büromarkt ca. 72.000 m² Bürofläche umgesetzt. Dies entspricht im Vergleich der letzten Jahre insgesamt einem sehr guten Flächenumsatz. Größte Vertragsabschlüsse waren dabei die Vermietung von 4.500 m² an einen Bildungsträger sowie ca. 8.000 m² an einen Eigennutzer.

Das erste Quartal 2010 begann mit eher verhaltener Nachfrage. Die Unternehmen suchten vor allem kleinteilige Büroflächen bis 200 m². Erst im 2. Quartal kamen wieder vermehrt Nachfragen im Segment zwischen 200 und 1.000 m² auf den Markt, was auf eine Belebung des Marktes schließen lässt. Laut Erhebungen konnten in den ersten 6 Monaten ca. 33.000 m² Bürofläche umgesetzt werden (2009 ca. 28.000 m²). Zusätzlich wurden ca. 4.000 m² an Eigennutzer übergeben. Das Gros aller getätigten Anmietungen sind dabei Umzüge, die oft mit geringen Flächenvergrößerungen verbunden sind. Insgesamt gab es, bezogen auf die vergangenen Jahre, eine recht hohe Flächenabsorption. Dazu trug vor allem die Anmietung von 11.000 m² durch die Landeshauptstadt Dresden bei, die ihr Technisches Rathaus in 3 Standorten interimsmäßig unterbrachte. Zudem geht der Trend zur Flächenerweiterung expandierender Unternehmen in Bestandsobjekten ungemindert weiter.

Generell zeichnet sich der Dresdner Büromarkt durch eine zunehmende (oft ungünstige) Zergliederung verfügbarer Flächen aus. Moderne, verfügbare Büroeinheiten mit mehr als 2.000 m² Fläche haben im Vergleich zu den letzten Jahren sehr deutlich abgenommen. Nachweislich hat diese Flächenverknappung bereits dazu geführt, dass erste Unternehmen ihre Verträge an den alten Standorten fortführen mussten, weil sie mit den angebotenen Flächen keine Standortverbesserung erreichten, oder aber mit steigenden Mieten bei Neuabschlüssen rechnen müssen. Verfügbare Leerstände von größeren Flächen befinden sich derzeit überwiegend in eher wenig attraktiven Bürolagen.

Die oben genannten Punkte haben dazu geführt, dass sich in den letzten 24 Monaten die Mietzinsansätze moderat erhöht haben, insbesondere in sehr gut vermieteten Büroimmobilien und in stark nachgefragten Geschäftslagen wie dem Barockviertel, der Innenstadt oder im Dresdner Osten. Ebenso hat sich die erzielte Spitzenmiete in besten Bürolagen (Altmarkt und Neumarkt) leicht erhöht und bewegt sich nunmehr um die Marke von 11,00 €/m².

The first quarter of 2010 started with more restrained demand. Companies are mostly looking for small-sized office spaces of up to 200 m². Only in the second quarter there was more demand for spaces of 200 to 1,000 m², which suggests a vitalization of the market. According to surveys approx. 33,000 m² of office space could be realized in the first 6 months (approx. 28,000 m² in the previous year). In addition more than approx. 4,000 m² have been delivered to owner-occupiers. The gross of all realized leaseings are thus relocations, which are often combined with slight increase of space. Compared to the previous years there has been a relatively high absorption of spaces. For that accounted above all the leasing of 11,000 m² by the city of Dresden, the technical city hall of which had been spread over 3 locations for an interim period. Furthermore, the trend of space extensions in inventory objects by expanding companies is still continuing.

In general the Dresden office market stands out with an increasing (often inappropriate) dissection of available spaces. Modern, available office units with more than 2,000 m² have been reduced considerably in comparison to previous years. This shortage of spaces lead to the fact that some companies had to continue their contracts in the old locations, because they would not have achieved any betterment with the spaces offered, or will be faced with increasing rents for new contracts. Available vacancies of larger spaces are mostly to be found in the less attractive office locations.

The facts mentioned above resulted in a moderate increase of estimated obtainable rents in the last 24 months, in particular in very good rented office properties and in highly popular locations, such as Barockviertel, the city centre or Dresden East. The top rent obtained in best office locations (Altmarkt and Neumarkt) slightly increased and is thus around 11.00 €/m².

Reserved New Construction Activities

Office spaces that will be constructed within the next 2 years are mostly located in combined new construction projects as addition to shopping centres and hotel buildings. Due to the manageability of these new constructions one may assume that rents will remain stable in good locations and will slightly increase in top locations. Secondary locations and badly reconstructed objects will still have to face declining rents.

Retail Market

Due to the stable retail spending capacity (91.4 points) and the increasing popularity of Dresden in the surrounding are-

Verhaltene Neubautätigkeit

In den kommenden 2 Jahren neu entstehende Büroflächen befinden sich größtenteils in gemischt genutzten Neubauprojekten als ergänzende Nutzungen von Einkaufszentren und Hotelbauten. Aufgrund der Überschaubarkeit der bekannten Neuentwicklungen kann man davon ausgehen, dass die Mietpreise in den guten Lagen stabil bleiben und in den Top-Lagen leicht steigen werden. Nebenlagen und schlecht sanierte Objekte müssen mit weiter nachgebenden Mieten rechnen.

Einzelhandelsmarkt

Durch die stabile Einzelhandelskaufkraft (91,4 Punkte) und durch die steigende Anziehungskraft von Dresden auf das Umland sowie auch auf das benachbarte Ausland, stellt sich der Dresdner Einzelhandel aktuell als äußerst dynamisch dar. So belegen erste Erhebungen, dass ca. 1/3 der Kunden zum heutigen Zeitpunkt schon aus Polen und Tschechien kommen. Die Anziehungskraft der Stadt lässt sich zudem mit dem Zentralitätsindex von aktuell 113,6 (noch vor Berlin mit 110,1) belegen. In den vergangenen Jahren fanden deutliche Veränderungen im Dresdner Einzelhandelsmarkt statt. So hat sich Dresdens Verkaufsfläche in den letzten 20 Jahren fast vervierfacht. Dresden weist mit 1,8 m² eine weitaus größere Verkaufsfläche je Einwohner auf, als der deutsche Bundesdurchschnitt (ca. 1,3 m²). Die Erweiterung der Verkaufsfläche kam vor allem der Stärkung der Innenstadt zu Gute. Im Jahr 2009 konnte die Prager Straße, als Hauptachse zwischen Hauptbahnhof und dem Altmarkt, durch die Eröffnung der Centrum-Galerie (ca. 52.000 m² Verkaufsfläche und durch die Erneuerung der Prager Zeile deutlich aufgewertet werden. Auch die bestehende Altmarkt-Galerie mit derzeit 26.000 m² Verkaufsfläche und 100 Läden wird zudem bis zum Frühjahr 2011 um weitere 18.000 m² erweitert. Mit diesen Neubauten bzw. Erweiterungen wurde die Prager Straße zur höchst frequentierten Einkaufsstraße Dresdens.

Eine weitere einzelhandelsrelevante Lage ist der Bereich der Äußeren Neustadt. Dieses Gebiet hat sich in den letzten Jahren gerade für neue Labels gut entwickelt und ist damit der wichtigste Anlaufpunkt vor allem für junge Zielgruppen. Im Dresdner Königstraßenviertel sowie auf der Hauptstraße ist dagegen vermehrt Leerstand zu verzeichnen. Dies hängt unter anderem mit der Fertigstellung der Dresdner Frauenkirche und der historischen Wiederbelebung des Neumarktareals zusammen. Damit war zum Teil eine Verlagerung der im Barockviertel ansässigen Einzelhändler auf die Altstadtseite verbunden.

Bezüglich der Mietpreisentwicklung konnten sehr unterschiedliche Tendenzen festgestellt werden. Grundsätzlich lässt sich

as well as in the neighbouring countries the Dresden retail is very dynamic at the moment. According to surveys approx. 1/3 of clients are already coming from Poland and the Czech Republic. The city's popularity may be documented by the centrality index of currently 113.6 (before Berlin with 110.1). The Dresden retail market has undergone severe changes during the last years. In the last 20 years the Dresden sales area has nearly quadrupled. With 1.8 m² Dresden has a much larger sales area per inhabitant than the national average (approx. 1.3 m²). The extension of the sales area strengthened first of all the city centre. In 2009 Prager Straße, being the main arterial road between central station and Altmarkt, could be up-valued considerably by opening of the Centrum Gallery (approx. 52,000 m² sales area) and by reconstruction of Prager Zeile. The existing Altmarkt Gallery with approx. 26,000 m² sales area and 100 shops shall be extended by further 18,000 m² by spring 2011. With these new constructions or extensions Prager Straße has become the most frequented Dresden shopping street.

A further retail-relevant location is the area around Äußere Neustadt. In the last years this area developed especially well for new labels and is thus the most important venue for young target groups. Dresden Königstraßenviertel as well as Hauptstraße on the other hand show increasing vacancy. This is connected, among others, with the completion of the Dresden Frauenkirche and the historical revitalization of the area around Neumarkt. This has been connected with a relocation of the retailers from the Barockviertel to Old Town.

Very different tendencies could be noted in the development of rents. Basically one could say that the rents in popular locations went up despite the increase in supply. In A locations (Prager Straße) we have current rents of up to 110.00 €/m² base rent. In East-German comparison Dresden, together with Leipzig, thus shows the highest rents right after Berlin. The rents in A locations are still stable. A slightly declining trend may currently be observed in B and peripheral locations. This is not least based on the numerous new sales areas in Dresden A locations. In addition to the known extensions in the city centre a number of new shopping centres and retail warehouses (local centres) are in planning. We are currently speaking of a known planning volume of approx. 40,000 m² of sales area.

During the last years the greenfield shopping centres had a considerable influence on inner-city retail. Due to several restructurings these centres are now of high supra-regional importance. This includes e.g. Kaufpark Dresden Nickern and Elbepark between the districts Mickten and Kaditz. The latter

sagen, dass die Mietpreise in begehrten Lagen in der Vergangenheit trotz der Zunahme des Angebotes gestiegen sind. In der Top 1 A Lage (Prager Straße) werden aktuell Mietpreise von bis zu 110,00 €/m² nettokalt aufgerufen. Damit weist Dresden, gemeinsam mit Leipzig, im ostdeutschen Vergleich nach Berlin die höchsten Mieten aus.

Die Mieten selbst stellen sich in den A-Lagen noch als stabil dar. In den B- und Nebenlagen wird aktuell ein leichter Abwärtstrend sichtbar. Dies begründet sich nicht zuletzt mit den zahlreichen neuen Verkaufsflächen in den Dresdner A-Lagen. Neben den bekannten Erweiterungsbauten in der Innenstadt werden ferner noch eine Reihe von neuen Einkaufs- und Fachmarktzentren (Stadtteilzentren) geplant. Zum aktuellen Zeitpunkt handelt es sich hierbei um ein bekanntes Planungsvolumen von ca. 40.000 m² Verkaufsfläche.

Die Einkaufszentren auf der grünen Wiese hatten in den vergangenen Jahren einen deutlichen Einfluss auf den innerstädtischen Einzelhandel. Durch mehrere Umstrukturierungen im Mietermix genießen diese Center mittlerweile eine sehr hohe überregionale Bedeutung. Dazu zählen beispielsweise der Kaufpark Dresden Nickern und der Elbepark zwischen den Stadtteilen Mickten und Kaditz. Letzterer konnte seine Verkaufsfläche durch einen Komplettumbau im Jahr 2010 fast verdoppeln (aktuell ca. 102.000 m²).

Anlagemarkt

Nachfrageboom bei nur geringem Angebot, so lässt sich der Markt seit 2009 kurz beschreiben. Musste in den Jahren 2008 ein großer Einbruch verzeichnet werden, so stellt sich der Markt für Anlageobjekte derzeit als extrem stabil dar. Eine hohe Anzahl von Interessenten sucht in den bekannten Wohn- und Geschäftslagen vor allem nach sanierten oder neugebauten Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil. Leider steht dieser Nachfrage kein wirklich großes Angebot gegenüber, so dass sich die Preise in den letzten 2 Jahren teils deutlich nach oben entwickelt haben. Auch die Zahl ausländischer Investoren steigt wieder leicht an. Im Bereich der Büroimmobilien ist dagegen nur wenig Bewegung zu verzeichnen.

Eigentumswohnungsmarkt

Am Markt für Eigentumswohnungen zeichnet sich eine klare Tendenz nach oben ab. Besonders Wohnungen in einer hohen Bauqualität und mit exklusiver Ausstattung werden verstärkt nachgefragt. In Spitzenlagen (z.B. Striesen, Blasewitz und Plauen) werden mittlerweile Preise von bis zu 2.700 €/m² gezahlt. Der durchschnittliche Preis liegt bei den weniger nachgefragten Lagen bei ca. 1.100 € pro m².

could nearly double its sales area by complete reconstruction in 2010 (currently approx. 102,000 m²).

Investment Market:

A boom in demand with just small supply – this phrase is the best description for the market since 2009. While in 2008 a large-scale collapse had to be noted, the investment property market is now extremely stable. A large amount of potential buyers is looking for reconstructed or newly constructed apartment buildings with a small commercial share in well-known residential and commercial areas. Unfortunately this demand faces just small supply, so that prices partly went up considerably during the last 2 years. The number of foreign investors is also slightly increasing again. The office property market however does not show much movement.

Condominium Market

The condominium market shows a clear upwards tendency. Popular are in particular apartments of high quality with exclusive equipment. In top locations (e.g. Striesen, Blasewitz and Plauen) prices of up to 2,700 €/m² may be realized. The average price for less popular locations is approx. 1,100 €/m².

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