

Anlagemarkt Dresden Investment market Dresden



Foto/Photo: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

Rückblick 2010, 1. Halbjahr 2011

Sachsens Landeshauptstadt Dresden hat sich auch in den vergangenen Monaten wirtschaftlich hervorragend entwickelt. Global agierende Unternehmen wie Volkswagen, AMD und Global Foundries haben ihre Produktionskapazitäten teils deutlich ausgebaut. Diese Entwicklung sorgte für einen starken Zuzug vor allem von gut ausgebildeten Arbeitskräften. Der anhaltende Zuwachs der Bevölkerung sorgte für einen deutlichen Rückgang an verfügbarem Wohnraum sowie an modernen Büroflächen.

In fast allen Dresdner Stadtteilen konnte eine teils dramatische Verknappung des Wohnungsangebotes festgestellt werden. In den besonders beliebten Stadtteillagen wie

2010 review, 1st half-year of 2011

Saxony's capital Dresden experienced a brilliant economic development during the last months. Globally operating companies, such as Volkswagen, AMD and Global Foundries, partly clearly extended their manufacturing capacities. This development provided for a strong influx of mainly well-trained work force. The lasting population growth resulted in a clear shortage of available housing space as well as modern office space. A partly dramatic shortage of housing space could be noted in nearly all Dresden city districts. In popular suburban locations, such as Blasewitz, Striesen and Plauen, spacious, well-designed apartments are scarce. Due to these circumstances increased base rents were to be noted in the last 24 months. Dresden's secondary locations and adjacent regions, such as the city of Radebeul, may now also profit from this development.

Due to the very good tenancy situation and growing base rents for re-letting of housing space, reconstructed or newly built apartment buildings or combined residential and commercial buildings with a low percentage of commercial space are in above-average demand. Due to the limited offer, prices for properties used for residential purposes mainly experienced a clear upwards development.

In this connection could be noted that due to the enormously high reconstruction activities during the last 15 years non-reconstructed objects are basically no longer available.



Fotos/Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

zum Beispiel Blasewitz, Striesen oder Plauen sind große, gut geschnittene Wohnungen kaum verfügbar. Aufgrund dieses Umstandes konnten in den letzten 24 Monaten teils stark steigende Kaltmietpreise verzeichnet werden. Auch Dresdner Nebenlagen und angrenzende Bereiche, wie die Stadt Radebeul, können mittlerweile von dieser Entwicklung profitieren.

Durch die sehr gute Vermietungssituation und die steigenden Kaltmietpreise bei der Neuvermietung von Wohnraum sind gut sanierte oder neugebaute Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeflächenanteil überdurchschnittlich gefragt. Aufgrund des nur begrenzten Angebotes haben sich die Preise für überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien weiter teils deutlich nach oben entwickelt.

In diesem Zusammenhang konnte festgestellt werden, dass durch die enorm hohe Sanierungstätigkeit in den letzten 15 Jahren unsanierte Objekte im Prinzip nicht mehr verfügbar sind. Eine Orientierung der Investoren auf die Nebenlagen

Investors already realigned to Dresden's secondary locations to the effect, that prices in these locations are also rising.

Offices

In the previous 12 months a small number of transactions, for modern office buildings mainly, could be noted again. Purchasers have been mostly national real estate investment companies. As there has been only slight movement in this segment during the last years, this development shows that investors rediscovered the Dresden office property market. This has been caused by a clear decrease of vacancies combined with a lasting positive price development. Due to lasting low construction activities supply of modern, connected and immediately available offices of more than 1,000 m² is very scarce. In the next 2 years new office space will be developed nearly exclusively in mix-used new buildings in Dresden's city centre and the neighbouring districts. These spaces are mainly additional use of shopping centres or hotels. Due to their structure, the size of the existing office

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 10%)*	↗	800 – 1.300	12 – 14-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 - 60%)*	→	700 – 1.400	10 – 13-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	→	700 – 900	11 – 12-fach

* Bestandsimmobilien saniert ** ohne 1a-Lagen



Fotos/Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

Dresdens ist bereits erfolgt, was ebenfalls für steigende Preise in diesen Gebieten sorgt.

Büroimmobilien

Im diesem Bereich wurde in den vergangenen 12 Monaten wieder eine kleinere Anzahl an Transaktionen, vor allem von modernen Bürohäusern, verzeichnet. Käufer waren dabei überwiegend inländische Immobilienanlagegesellschaften. Da in diesem Segment in den letzten Jahren sehr wenig Bewegung zu verzeichnen war, zeigt dies, dass Investoren den Dresdner Markt für Büroimmobilien wiederentdeckt haben. Ursache dafür war vor allem die deutliche Abnahme des Leerstandes, verbunden mit einer seit Jahren andauernden positiven Mietpreisentwicklung. Aufgrund der anhaltend geringen Neubautätigkeit ist das Angebot an modernen, zusammenhängenden und sofort verfügbaren Büroflächen vor allem über 1.000 m² äußerst gering. In den kommenden 2 Jahren neu entstehende Büroflächen befinden sich fast ausschließlich in gemischt genutzten Neubauprojekten in der Dresdner

property as well as their mixed use it will still be hard to sell individual objects, even in spite of the positive market development in individual locations.

Positive prospects for office and commercial buildings in 2011

Apartment buildings, combined residential and commercial buildings – Due to the consistent population growth and the currently noticeable rent increases for re-lettings in nearly all locations, a further high demand for mainly residentially used objects in very good locations may be anticipated. This is opposed by owners' very restrained willingness to sell or by their often exaggerated price expectations. Due to the potential mentioned above and not least due to the economic development private investors in particular are decreasingly less interested in selling their property at the moment. For reconstructed objects in good locations may be realized sales price multipliers of 12 to 13. In top locations objects are being marketed for the 15-fold.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Type			
Residential buildings (commercial percentage 0–10%)*	↗	800 – 1.300	12 – 14-fold
Residential buildings (commercial percentage 10–60%)*	→	700 – 1.400	10 – 13-fold
Office and commercial buildings**	→	700 – 900	11 – 12-fold

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



Fotos/Photos: DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

Innenstadt und deren angrenzenden Stadtteilen. Diese Flächen sind vorwiegend ergänzende Nutzungen von Einkaufszentren oder Hotelbauten. Durch deren Flächenstrukturen und der Größe der vorhandenen Büroimmobilien sowie deren Mischnutzung ist die Verkaufbarkeit einzelner Objekte, trotz der positiven Marktentwicklung in einzelnen Stadtteillagen, nach wie vor als schwierig einzuschätzen.

Ausblick Büro- und Geschäftshäuser für 2011 positiv

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser – Aufgrund der stetig wachsenden Bevölkerung und der aktuell spürbaren Mietpreissteigerungen bei den Neuvermietungen in fast allen Stadtteillagen kann auch weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten in guten Wohnlagen gerechnet werden. Dem gegenüber stehen allerdings eine sehr verhaltene Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bzw. oftmals weit überhöhte Preisvorstellungen. Durch das sich aufzeigende Potential der eigenen Bestandsimmobilien und nicht zuletzt aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung sind aktuell vor allem Privatanleger immer weniger daran interessiert, ihre Immobilien zu veräußern. In guten Lagen sind für gut sanierte Objekte derzeit Kaufpreisfaktoren von 12 bis 13 erzielbar. In Spitzenlagen werden Objekte teilweise über dem 15-fachen gehandelt.

Ausblick Wohnhäuser für 2011 positiv

Auch langfristig wird der Immobilienmarkt in Dresden von der Bevölkerungsentwicklung und den hohen Touristenzahlen profitieren und sich weiter positiv entwickeln. Dies belegt auch die wieder verstärkte Aktivität ausländischer Investoren in den letzten Monaten.

Positive prospects for residential buildings in 2011

In the long term the Dresden property market will continue to profit from the population growth and from high tourist figures, which will result in a positive development. Increased activities by foreign investors during the last months are proving this development.

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