

DAVE

DRESDEN

AUSGABE N° 1 — 2013 / 2014

ANLAGEMARKT DRESDEN

51.05041 °N / 13.73726 °E

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2013 — 2014

NACH WIE VOR SEHR BELIEBT

RÜCKBLICK 2012, 1. HALBJAHR 2013 – NACHFRAGEÜBERHANG UND ANGEBOTSKNAPPHEIT

Die Landeshauptstadt Dresden hat sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gut entwickelt. Dies zeigt nicht zuletzt das kürzlich von der Zeitschrift FOCUS veröffentlichte Städte-Ranking. Bewertet wurden 81 Großstädte in Deutschland. Dresden belegte dabei Platz 6 und kann sich zusammen mit Potsdam als

In mehr als zehn Jahren wird ein Bevölkerungswachstum von derzeit rund 525.000 auf ungefähr 557.000 Einwohner prognostiziert. Der Anstieg ist dabei nicht nur auf hinzugezogene Arbeitskräfte und die jährlich steigenden Studentenzahlen beschränkt, sondern auch mehr und mehr Rentner haben die Stadt für sich entdeckt.

A photograph of a middle-aged man with glasses, wearing a light blue suit jacket, a light blue shirt, and a red and white striped tie. He is sitting outdoors in front of a stone building with arched windows. He has his hands clasped in his lap and is looking towards the camera with a slight smile.

» Dresden ist eine Stadt, die viel Typisches, viel Klassisches und viel Substanz besitzt. Hier zu leben und zu arbeiten, erfüllt mich mit Freude und Zufriedenheit.«

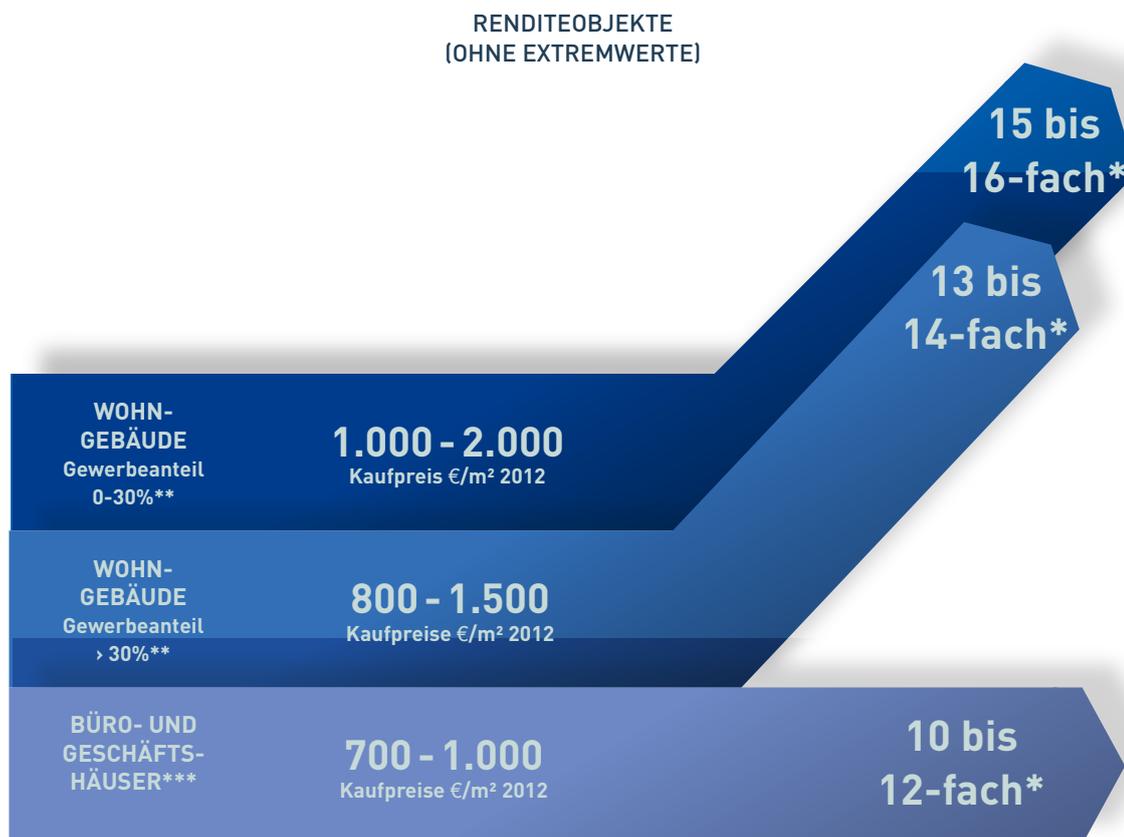
Uwe Schatz, Geschäftsführer Immo Tip Dresden

ostdeutsche Stadt in den Top 10 neben Hamburg, München und Bonn behaupten. Die anhaltend hohe Zuzugsfrequenz nach Dresden beweist, dass sich die Menschen in dieser Stadt wohlfühlen, berufliche Perspektiven haben und die wirtschaftliche Stärke der Region nutzen.

Das stetige Wachstum von attraktiven Kultur-, Freizeit- und Erholungsangeboten in und um Dresden führt zu jährlich steigenden Übernachtungszahlen. Dementsprechend wird perspektivisch weiter in Hotels und in den Tourismus investiert. Neben dieser Entwicklung sowie aufgrund der steigenden Anzahl an Singlehaushalten kam es auch in den vergangenen Jahren

zu einer deutlichen Verknappung von verfügbaren Mietwohnungsangeboten. Um dem entgegenzuwirken, entstanden jüngst viele Neubauten, welche jedoch größtenteils auf Eigentumsprojekte ausgelegt sind. Der klassische Mietwohnungsbau ist zuletzt spürbar zurückgegangen, was für einen weiteren Anstieg der Mietpreise sorgte. Mittlerweile werden in den beliebten Lagen Spitzenmieten bis zu 12 €/m² erreicht. Durchschnittlich liegt der Mietspiegel inzwischen bei 6 – 8 €/m².

tümern, welche sich durch den entstandenen Preisdruck einen höheren Kaufpreis erhoffen. Für anhaltende Unsicherheit sorgen ferner die andauernde Eurokrise sowie das Fehlen alternativer Anlageformen. In guten Lagen sind für gut sanierte Objekte derzeit Kaufpreiskennzahlen von 13 bis 14 erzielbar. In Spitzenlagen werden Objekte mittlerweile bis zum 18-Fachen gehandelt.



*Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2012 ** Bestandsimmobilien saniert *** ohne 1a-Lagen

MEHRFAMILIEN-, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Aufgrund der Marktentwicklung ist es nicht verwunderlich, dass nach wie vor eine hohe Nachfrage nach überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten mit geringem Gewerbeanteil besteht. Dabei sind nicht nur überregionale Investoren tätig, sondern immer öfter ortskundige Anleger. Diese Gruppe kennt den Markt genau und ist eher bereit, höhere Kaufpreise zu akzeptieren. Neben dem klassischen Privatinvestor tritt die Landeshauptstadt mehr und mehr in den Fokus von institutionellen Anlegern, Family Offices und auch von Stiftungen, die aufgrund des hohen Anlagedruckes nunmehr auf Ostdeutschland ausweichen. Diese Entwicklung sorgt dabei für weiter steigende Nachfrage und für fortschreitende Verknappung des verfügbaren Angebotes. Dem gegenübersteht eine extrem verhaltene Verkaufsbereitschaft von Eigen-

AUSBLICK – WEITERE VERKNAPPUNG DES ANGEBOTES

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Immobilienmarkt im Dresdner Stadtgebiet auch weiterhin positiv entwickeln wird. Dies belegt vor allem die erhöhte Aktivität von Marktteilnehmern wie Privatanleger, institutioneller Anleger als auch ausländischer Investoren in den letzten Monaten. Entgegen den Erwartungen profitieren die angrenzenden Regionen von Dresden wie zum Beispiel die Städte Meißen, Pirna und Heidenau noch zu wenig vom Boom der Landeshauptstadt. Verkäufer korrigieren in der Hoffnung auf steigende Preise in diesen Nebenlagen ihre Kaufpreisvorstellungen bereits nach oben. Die Investoren halten jedoch trotz Angebotsknappheit an den ursprünglichen Investmentstrategien fest und sind bereit, höhere Preise im Stadtgebiet zu akzeptieren und die zunächst gefor-

der Renditeerwartungen nach unten zu korrigieren. Eine weitere Entwicklung ist die weiterhin steigende Neubauaktivität, da aufgrund der verschärften Verknappung verfügbarer Sanierungsobjekte nun vermehrt Sanierungsträger in das Gebiet des Neubaus einsteigen. Ebenso nimmt die Umnutzung früherer Industrie- und Büroobjekte in verfügbaren Wohnraum deutlich zu.

BÜRO-, GESCHÄFTSHÄUSER UND GEWERBEOBJEKTE

Im vergangenen Jahr konnte ein Anstieg der Transaktionen von Büroobjekten verzeichnet werden. Dies wird vor allem durch den steigenden Druck am Mietmarkt und aufgrund des deutlich geringeren Angebotes an vermietbaren Flächen begründet. Im Stadtgebiet können Flächengrößen von über 1.000 m² zusammenhängend nur noch begrenzt angeboten werden. Unternehmen überlegen daher immer öfter, Immobilien selbst zu nutzen. Dieser Trend führt zur steigenden Angebotsknappheit an kleineren Büroobjekten. Gewerbetreibende sind daher gezwungen, Immobilien zu erwerben, die den Eigenbedarfsanteil deutlich übersteigen. Argu-

mentationsschwerpunkt ist hierbei die Finanzierung der eigenen Flächen durch den Fremdvermietungsanteil sowie die Deckung des Kapitaldienstes durch die Mieteinnahmen.

AUSBLICK – STEIGENDE BELIEBTHEIT MIT EINSCHRÄNKUNGEN

Für das Jahr 2014 ist auch weiterhin mit einer leicht steigenden Nachfrage nach verfügbaren Büro- und Geschäftshäusern zu rechnen. Aufgrund der Verknappung von Angeboten nach Wohninvestments wird langfristig die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auch in Dresden steigen. Hierbei gehen Anleger jedoch nach wie vor sehr selektiv vor und prüfen Standort, Objektqualität und vor allem Mieterstruktur sowie Vertragslaufzeiten genau. Ausgenommen davon sind die 1a-Lagen. Hier ist und bleibt die Nachfrage nach Objekten ungebremst hoch und das Angebot zu gering.

Uwe Schatz,
Geschäftsführer DER IMMO-TIP



DAVE DRESDEN
ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

DAVE DRESDEN WIRD VERTRETEN DURCH:

DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH