

DRESDEN 2018|19 - Nachhaltiges Wirtschaftswachstum mit hoher Lebensqualität

Einzigartige Kulturstadt mit Neubau-Boom

Sachsens Landeshauptstadt Dresden zählt zu den wachstumsstärksten und attraktivsten Immobilienmärkten in Deutschland. Mit unzähligen architektonischen Kostbarkeiten, historischen Kunstschatzen, Kultur und einer jungen und modernen Szenekultur besitzt Dresden Weltniveau. Mit den Ansiedlungen der Konzerne Bosch und Philip Morris investieren aktuell diese Unternehmen insgesamt rund 1,3 Mrd. Euro in den Standort. Dresden gilt als Elitestandort für Studenten aus der ganzen Welt und steht im UNI-Städte-Vergleich ganz oben.

Die überdurchschnittliche Neubautätigkeit hält an, so dass es im Bereich der Wohnungsimmobiliien zunehmend zu einem ausgeglichenen Angebot-Nachfrage-Markt kommen wird. Der stetige Zuzug von meist jüngeren Menschen aus ganz Europa wird die Preisentwicklung für Wohn- und Gewerberaum mittelfristig weiter positiv beeinflussen.



Wohnimmobilien

Nach mehreren Jahren der stetig steigenden Wohnungsmieten, von einem sehr tiefen Niveau kommend, hat der Markt erstmal seinen Höhepunkt erreicht. Bei Neuvermietungen im unteren Preissegment steigen die Mieten noch leicht, jedoch bei höherpreisige Mieten werden erste Korrekturen seitwärts vorgenommen. Hier sind bereits längere Vermarktungszeiten zu erkennen. Wohnungsbauunternehmen vermelden Leerstandsquoten von ca. 1 Prozent. Unsanierete Objekte mit Denkmalschutzabschreibung sind am Markt kaum noch verfügbar.

| DRESDEN | | | TREND |
|---------------|-----------|----------------------|-------|
| | Dez. 2017 | Wachstum zum Vorjahr | |
| Einwohnerzahl | 557.098 | + 0,7 % | ↗ |

| WOHNIMMOBILIEN | | | TREND |
|----------------|-------------------|-------------------|-------|
| Wohnwert | Kaufpreis in Euro | Mietpreis in Euro | |
| Standard | 1.400 - 1.600 | 5,25 - 8,60 | ↗ |
| Gut | 1.750 - 2.300 | 6,50 - 10,00 | ↗ |
| Hochwertig | 2.600 - 5.500 | 7,75 - 11,50 | ↗ |

| IMMOBILIEN-INVESTMENT | | TREND |
|-----------------------|---------------------|-------|
| Immobilienart | Faktorspanne x-fach | |
| Wohnimmobilien | 19 - 22 | ↗ |
| Büroimmobilien | 14 - 18 | ↗ |

Büromarkt und Einzelhandel

Der seit Jahren stabile Büromarkt konnte weiter steigende Mieten verzeichnen. 2017 wurden rund 105.000 m² im Bereich der Vermietung realisiert. Der Leerstand an Büroflächen nimmt kontinuierlich ab und hat bereits eine kritische Größe verfügbarer Flächen erreicht. Neubauprojekte die für den Markt Entspannung bringen könnten, werden erst in den kommenden Jahren realisiert.

Dresden verfügt seit Jahren über einen sehr hohen Bestand an attraktiven und modernen

Einzelhandelsflächen sowohl im Innenstadtbereich aber auch in den meisten Stadtteilzentren. Durch die Neubautätigkeiten wird der Flächenbestand zunehmen, was die Mieten weiter unter Druck setzen wird.

Ausblick

Dresden gehörte bereits in den letzten Jahren zu den dynamischsten Immobilienstandorten in Deutschland. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Im Wohnungsbereich wird es zu einer Stagnation und im Büro- und Logistikmarkt aufgrund des begrenzten Angebotes zu leicht steigenden Mieten kommen.