

SAXOWERT



Immobilien-Marktbericht Dresden



Saxowert Immobilien GmbH & Co. KG
Bautzner Str. 92
01099 Dresden

Telefon: 0351-811 98 6 50
Fax: 0351-811 98 6 55
E-Mail: info@saxowert.de
Internet: www.saxowert.de

Inhalt

DER DRESDNER WOHNUNGSMARKT	3
DER IMMOBILIENMARKT IN DRESDEN	4
FREIE GRUNDSTÜCKE.....	5
BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	6
GESCHOSSBAUTEN – MIETWOHNHÄUSER	7
GEWERBEIMMOBILIEN	8
GRUNDSTÜCKE MIT EINFAMILIENHÄUSERN.....	9
TOWNHÄUSER	10
VILLENGRUNDSTÜCKE.....	10
EIGENTUM	11
STADTVIERTEL.....	12
AUSBlick	13
Quellen.....	13



DER DRESDNER WOHNUNGSMARKT

Die sächsische Landeshauptstadt hat sich in den letzten fünfzehn Jahren zu einem stabilen Wirtschaftsstandort mit kontinuierlichem Wachstum gewandelt. Zahlreiche internationale Firmen haben sich hier angesiedelt und vor allem in der High-Tech- und Softwarebranche machte Dresden als „Silicon Saxony“ von sich reden. Während die Bevölkerung auf derzeit über 560.000 Einwohner anwuchs, sank die Arbeitslosigkeit auf 5,6 % und die Kaufkraft stieg auf 91 % des Bundesdurchschnitts. Aufgrund vergleichsweise niedriger Mieten und weiterhin günstiger Prognosen bietet die Stadt auch für die Immobilienwirtschaft viel Potenzial, wenngleich hier die Entwicklung in den letzten Jahren etwas gebremst wurde. Trotz reger Bautätigkeit bleibt die Zahl der neugebauten Wohnungen hinter der wachsenden Nachfrage zurück. Bereits jetzt sehen Experten ein Defizit von 10.000 Wohnungen in Dresden, das sich in den nächsten Jahren weiter vergrößern wird und so auch Einfluss auf die Preisentwicklung in der Stadt hat. Nicht nur als Wirtschaftsstandort, sondern auch als Zentrum für Bildung und Kultur zieht die Stadt viele Menschen an. Die Technische Universität Dresden ist die einzige Eliteuniversität in den Neuen Bundesländern und arbeitet eng mit zahlreichen renommierten Forschungseinrichtungen in der Stadt zusammen. Zuletzt sanken die Studienanfängerzahlen in Dresden leicht, aber mit einer Entspannung der vorübergehenden politischen Auseinandersetzungen in der Stadt ist auch hier wieder mit einem Anstieg zu rechnen. Die derzeit knapp 40.000 Studierenden prägen das Bild Dresdens und spielen auch auf dem Immobilienmarkt besonders in Uni-Nähe, wo zahlreiche moderne Studentenappartements in den letzten Jahren entstanden, und in der Neustadt eine große Rolle. Durch den Dresdner Gutachterausschuss werden unabhängig und transparent alle Verkaufsdaten auf dem Immobilienmarkt ausgewertet und regelmäßig den am Markt Beteiligten und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Auf Basis der Verkaufsdaten legt der Ausschuss jährlich die Bodenrichtwerte für die Stadt fest.





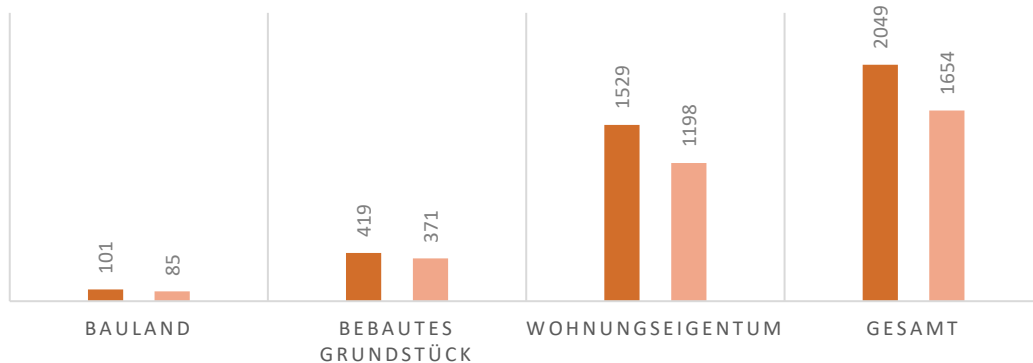
DER IMMOBILIENMARKT IN DRESDEN

Derzeit ist die Zahl der Kauffälle im Immobiliensektor anhaltend niedrig, während die erzielten Flächenumsätze weiter steigen. Für das Jahr 2018 wurden in Dresden 5.440 Erwerbsfälle und damit 15 % weniger als im Vorjahr verzeichnet. Im ersten Halbjahr 2019 setzte sich dieser Trend fort. In diesem Zeitraum fanden 1.654 Transaktionen statt, im gleichen Vorjahreszeitraum waren es noch 2.049. Der erzielte Geldumsatz sank von 956,06 Mio. auf 865,31 Mio. Euro (jeweils auf die ersten sechs Monate des Jahres bezogen). Auch in Dresden hat sich die Kaufpreisentwicklung stark von der Entwicklung der Mieten abgekoppelt, sodass die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt zum Teil gebremst wurde.

Vor allem bei geplanten Geschossbauten ging die Zahl der verkauften unbebauten Grundstücke deutlich zurück, während sich die Grundstückspreise verdoppelten. Die für 2019 veröffentlichten Bodenrichtwerte betragen in der Altstadt bis zu 4.700 €/m² und auch in der Inneren Neustadt sind teilweise Preise von 2.000 €/m² zu verzeichnen.

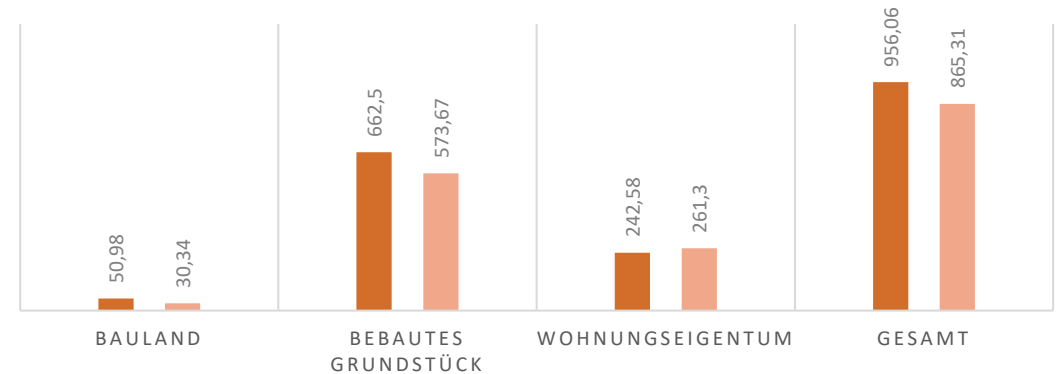
VERTEILUNG DER KAUFVERTRÄGE

■ 1. Halbjahr 2018 ■ 1. Halbjahr 2019



GELDUMSATZ [MIO €]

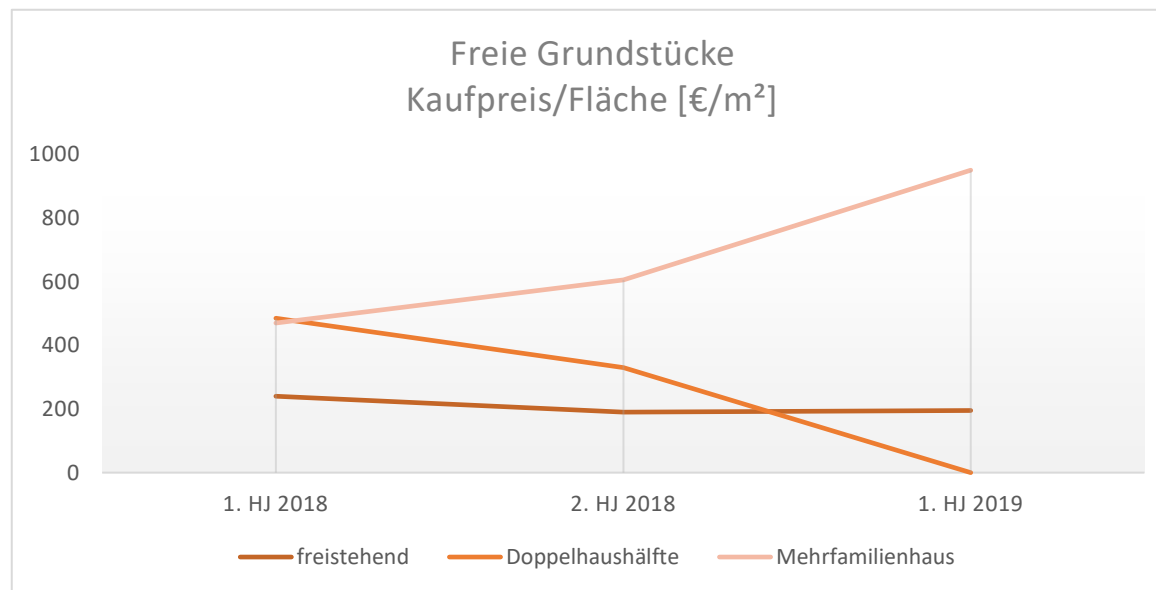
■ 1. Halbjahr 2018 ■ 1. Halbjahr 2019





FREIE GRUNDSTÜCKE

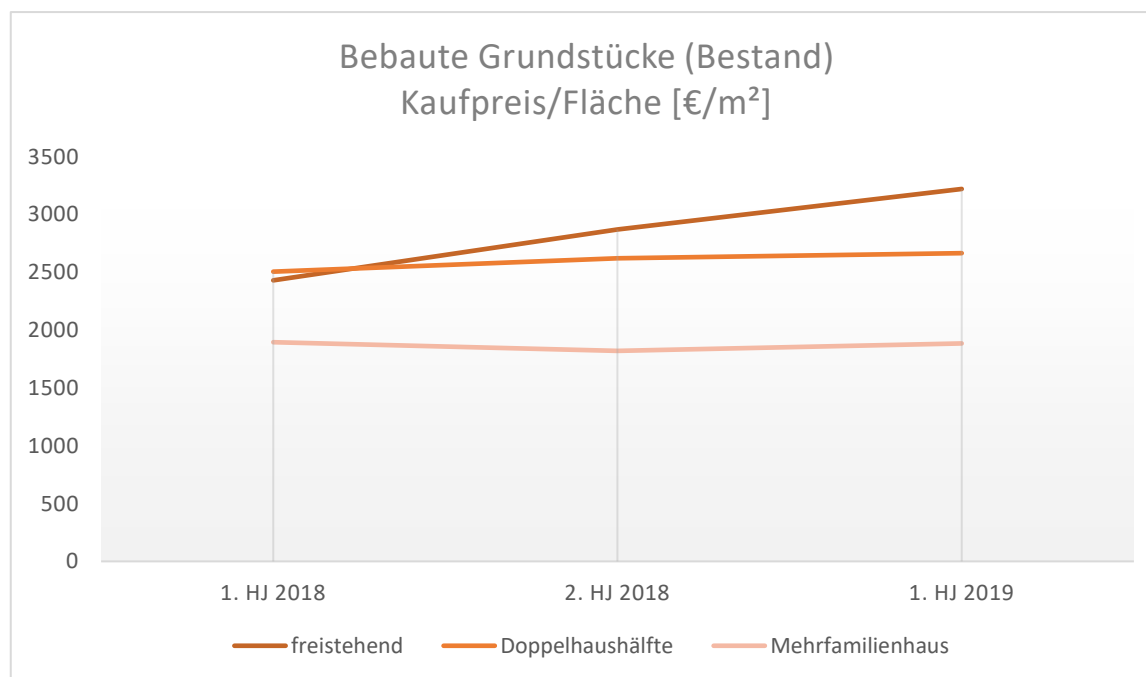
Im ersten Halbjahr 2019 wurden in Dresden 85 Verkäufe von unbebauten Grundstücken gemeldet, das waren 16 weniger als im Vorjahreszeitraum. Der so erzielte Umsatz sank um rund 40 % auf 30,3 Mio. Euro, parallel dazu ging auch der Flächenumsatz um 19 % zurück. Unbebaute Grundstücke machten nur noch einen Anteil von 4 % am Gesamtumsatz, der auf dem Dresdner Immobilienmarkt realisiert wurde, aus. 2018 konnte dagegen zumindest bei Gewerbegrundstücken eine deutliche Zunahme der Erwerbsvorgänge (88 % gegenüber 2017) vermeldet werden, während der Verkauf von unbebauten Eigenheimgrundstücken um 8 % und bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau um 21 % sank. Parallel dazu stiegen in allen Grundstücks-kategorien die Preise um ca. 20 %, bei Gewerbegrundstücken sogar um bis zu 70 % gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend spitzte sich 2019 noch einmal zu. Der mittlere Verkaufspreis eines Grundstücks für den Geschosswohnungsbau betrug jetzt 950 €/m² (gegenüber 470 € im Jahr 2018).





BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

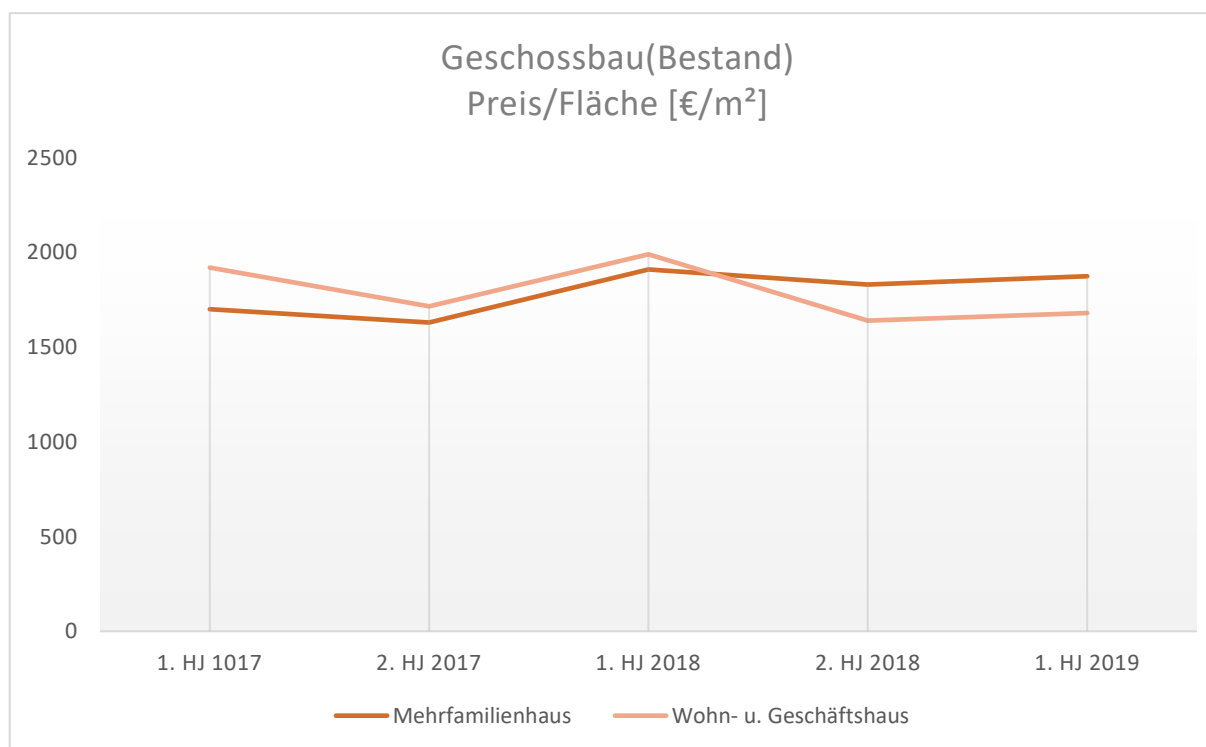
Auch bei bebauten Grundstücken gab es 2019 einen Rückgang der Verkaufszahlen. Wurden im ersten Halbjahr 2018 noch 419 Transaktionen gemeldet, waren es im gleichen Zeitraum 2019 nur noch 371. Nicht nur der Gesamtumsatz sank von 662,5 Mio. auf 573,7 Mio. Euro, auch der erzielte Flächenumsatz ging um knapp 3 % zurück. Der größte Teil der Umsätze wurde mit dem Verkauf von Geschossbauten wie Mietwohnhäusern erzielt, bei den Flächenumsätzen lagen dagegen mit Abstand freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vorn. Hier stiegen die realisierten Quadratmeterpreise bei Bestandsimmobilien von durchschnittlich 2.430 € auf 3.220 € an. Pro verkauftes Ein- oder Zweifamilienhaus betrug der Preis im Mittel 353.140 €. Bei Doppelhaushälften sank der Preis pro Quadratmeter dagegen leicht auf 2.630 €. Gewerbeimmobilien machten nur 8 % der Verkaufsfälle und 12 % des Umsatzes aus.





GESCHOSSBAUTEN – MIETWOHNHÄUSER

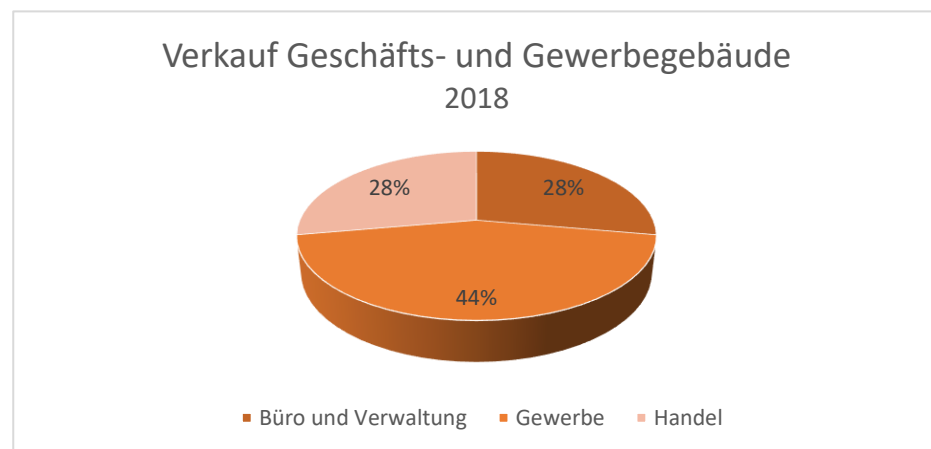
Im ersten Halbjahr 2019 wurden in Dresden 57 Mietwohnhäuser (mit zum Teil gewerblicher Nutzung) verkauft, was einem deutlichen Rückgang um fast 50 % entspricht. Vor allem bei Bestandsbauten blieben die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich 1.875 € relativ stabil. Für neugebaute Mietwohnhäuser liegen für 2019 noch keine Zahlen vor, allerdings ist auch hier eine Fortsetzung der starken Preisentwicklung zu erwarten. 2018 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis hier noch bei 3.459 €.





GEWERBEIMMOBILIEN

Bei Geschäfts- und Gewerbeimmobilien gibt es für 2019 noch zu wenig aussagekräftige Zahlen. 2018 wurden in diesem Sektor 54 Transaktionen registriert, davon waren 23 Käufe von Büro- und Geschäftsgebäuden, was einem Rückgang von 26 % gegenüber 2017 entspricht. Während bei Gewerbeflächen die Quadratmeterpreise sanken, stiegen die Preise für Büro- und Geschäftsflächen weiter an auf durchschnittlich knapp 1.600 €/m². Vor allem am Büromarkt kommt es zunehmend zu Engpässen, was sich weiter auf das Preisniveau auswirkt. 2017 wurden bereits 105.000 m² Bürofläche bei einer durchschnittlichen Miete von 7,75 €/m² vermietet. Vor allem bei Gewerbeimmobilien lassen sich trotzdem noch hohe Renditen erzielen, die Faktorspanne lag hier 2018 zwischen 14 und 18. Der Ausbau des Logistiksektors durch den wachsenden Onlinehandel und die Nähe zu Osteuropa verspricht ebenfalls Wachstumspotenzial auf dem Immobilienmarkt.

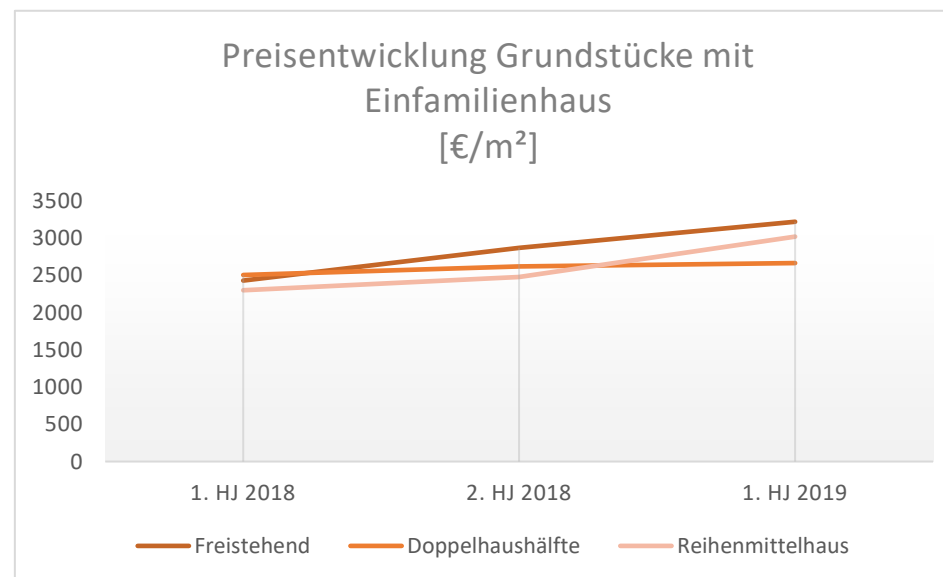
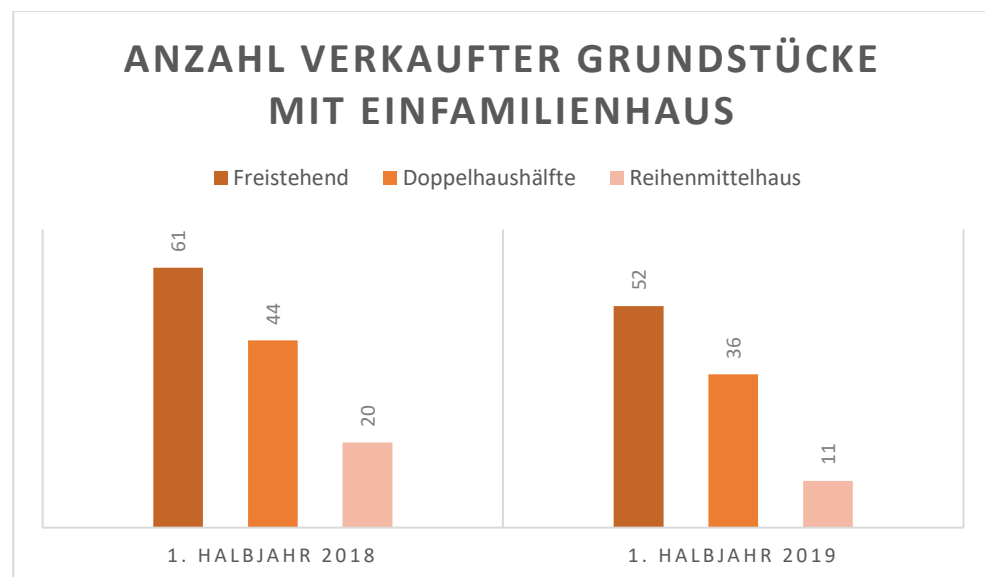


Nutzung	1. Halbjahr 2018	2. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2019
Büro und Verwaltung	1.525 €/m ²	1.760 €/m ²	1.170-3.035 €/m ²
Gewerbe	935 €/m ²	655 €/m ²	195-940 €/m ²
Handel	1.050 €/m ²	2.175 €/m ²	-



GRUNDSTÜCKE MIT EINFAMILIENHÄUSERN

Die stärksten Umsatzsteigerungen konnte der Markt für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften verbuchen. Wie in den meisten Großstädten ist auch in Dresden das Angebot an Einfamilienhäusern mit Garten begrenzt, gleichzeitig steigt aber mit der Kaufkraft von Familien die Nachfrage nach solchen Immobilien weiter an. Auch wenn die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im ersten Halbjahr 2019 leicht zurückging, stiegen die erzielten Umsätze deutlich an, die Quadratmeterpreise nahmen ebenfalls um 25 % zu. Die höchsten Preise konnten mit freistehenden, neugebauten Einfamilienhäusern erzielt werden, durchschnittlich waren hier 3.944 €/m² fällig, in der Spitze sogar 5.345 €. Dass hier die Wohnlage und das Grundstück eine entscheidende Rolle spielt, zeigen auch die teilweise starken Preisunterschiede vor allem bei Bestandsimmobilien, wo die Spanne zwischen 835 €/m² und 5.625 €/m² lag. Die erfahrungsgemäß preisstärksten Angebote finden sich in den Villenvierteln von Blasewitz und Loschwitz, hier wurde 2019 die teuerste Immobilie für 2,6 Mio. Euro angeboten.





TOWNHÄUSER

Unter Stadthäusern oder Townhäusern versteht man in der Regel neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser, die mit einer mehrgeschossigen Bauweise auf das begrenzte Flächenangebot in Stadtlagen reagieren und trotzdem ein ruhiges Wohnen im Grünen ermöglichen. Eine einheitliche Definition für Townhäuser gibt es jedoch nicht und nicht selten werden auch moderne Mehrfamilienhäuser mit ähnlichen Merkmalen so bezeichnet. In Dresden entstanden in den letzten zehn Jahren zahlreiche Häuser dieses Typs, die sich mit ihrer Lage und Ausstattung vor allem an einkommensstärkere Familien richten. Freiflächen in Villenvierteln wie Blasewitz und Loschwitz wurden auf diese Weise ebenso gestaltet wie neue Carrés in der Altstadt und der Neustadt. Townhäuser wurden im Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden nicht gesondert aufgeführt und sind in die Marktdaten zu Ein- und Mehrfamilienhäusern integriert.



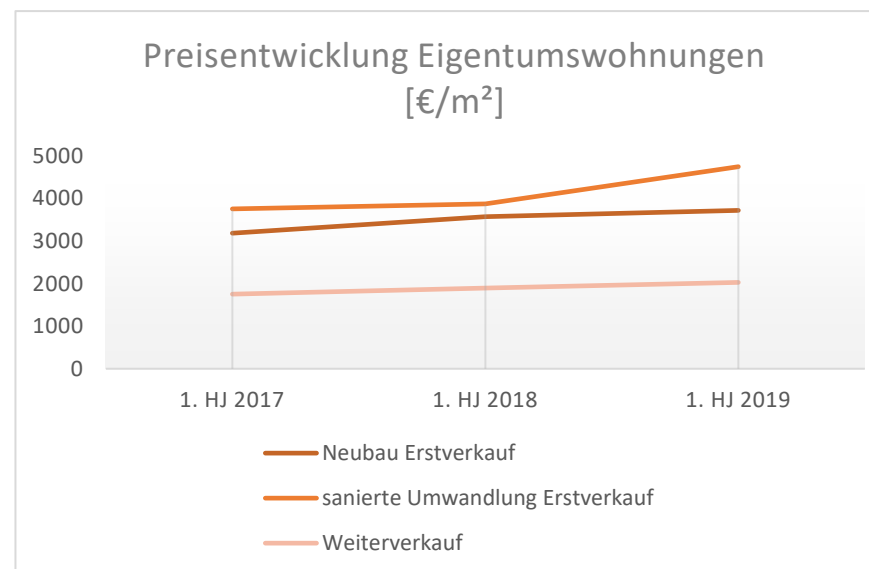
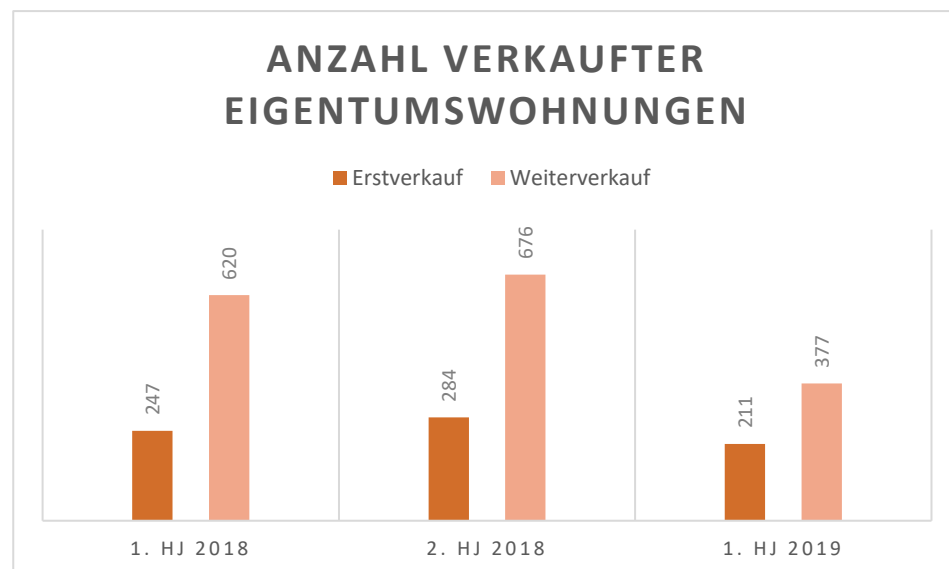
VILLENGRUNDSTÜCKE

Dresden ist bekannt für seine gründerzeitlichen Villenviertel, die im Gegensatz zum Stadtzentrum den Zweiten Weltkrieg weitestgehend unbeschadet überstanden haben und seit der Wende aufwendig und denkmalgerecht saniert wurden. Viele Familien schätzen die großen Wohnflächen und die grüne Umgebung, aber auch zahlreiche Firmen unterhalten ihren Firmensitz in einer repräsentativen Villa. Vor allem die Villenviertel von Blasewitz und Loschwitz mit dem berühmten Weißen Hirsch gehören zu den teuersten Adressen Dresdens, bis zu 6.500 €/m² Wohnfläche betragen hier die aktuellen Preise beim Immobilienverkauf. Günstigere Möglichkeiten finden Liebhaber zum Teil in Strehlen und Striesen. Für den Dresdner Grundstücksmarktbericht fanden Villen keine besondere Berücksichtigung und sind daher Teil der Angaben zu Ein- und Mehrfamilienhäusern.



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Von besonders großer Bedeutung ist in Großstädten üblicherweise der Markt für Eigentumswohnungen. 70 % aller Transaktionen im Immobiliensektor betreffen Wohnungseigentum, davon wiederum 60 % Weiterverkäufe. Mit insgesamt 263,1 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2019 betrug der Anteil verkaufter Eigentumswohnungen am Gesamtumsatz in der Immobilienwirtschaft 30 %. Vor allem bei Umwandlungen neu sanierter Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wurden 2018 und 2019 starke Preissteigerungen verzeichnet, der durchschnittliche Quadratmeterpreis kletterte hier binnen eines Jahres von 3.865 € auf 4.740 €, der höchste erzielte Preis belief sich sogar auf 5.875 €/m². Bei neugebauten Eigentumswohnungen fiel der Anstieg mit 4 % deutlich moderater aus, hier war auch das Preisspektrum wesentlich breiter, das von 2.875 €/m² bis zu 6.475 €/m² reichte. Im Mittel betrug der Quadratmeterpreis 2019 beim Erstverkauf neugebauter Eigentumswohnungen 3.715 €. Auch beim Weiterverkauf war der durchschnittliche Quadratmeterpreis für sanierte Altbauwohnungen höher als bei jüngeren Gebäuden. Bei Letzteren stagnierten die Preise sogar bei 1.860 €/m², während sanierte Altbauwohnungen im Weiterverkauf 2019 ein Plus beim Preis von 5 % verbuchten. Auch auf dem Markt für Eigentumswohnungen finden sich die teuersten Angebote in Loschwitz und Blasewitz. Derzeit werden dort im Schnitt für eine Wohnung 2.600 €/m² bzw. 2.350 €/m² verlangt, das Dresdner Mittel liegt bei knapp 2.000 €/m². Die günstigsten Angebote finden sich derzeit in Stadtrandlagen wie z. B. in Weixdorf oder Weißig (durchschnittlich 1.600 €/m²).





STADTVIERTEL

Dresden zeichnet sich durch eine besonders heterogene Stadtstruktur mit sehr unterschiedlichen Vierteln aus, die jedes für sich eine individuelle Dynamik und Bevölkerungszusammensetzung entwickelten. Aufgrund der großen Anzahl an Freiflächen war die Dresdner Altstadt bevorzugtes Zentrum von Bauaktivitäten in den letzten Jahren, was aber auch zu einem besonders starken Anstieg der Immobilienpreise geführt hat, der nicht immer ganz der realen Marktentwicklung entsprach. Aufgrund der auseinanderdriftenden Kaufpreise und Mieten liegt die gegenwärtige Mietrenditeerwartung hier bei 4,37 % mit weiter fallender Tendenz. Mit einer Angebots-Mietrendite von 6,67 % pro Jahr fällt das abseits gelegene Weixdorf etwas aus den Rahmen, unter den stadtnäheren Vierteln lohnen noch Cotta, Löbtau und Pieschen mit 5,8 % pro Jahr am ehesten Investitionen, aber auch hier ist der Zenit vorläufig überschritten, was sich auch an der gesunkenen Bautätigkeit widerspiegelt. Perspektivisch bieten jedoch mit weiterem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum besonders die Stadtteile Löbtau und Pieschen Entwicklungspotenzial.





AUSBLICK

Neben Leipzig ist Dresden sicherlich einer der dynamischsten Standorte auf dem deutschen Immobilienmarkt, auch wenn in der jüngsten Vergangenheit der Aufschwung etwas gebremst wurde. Vor allem im unteren und mittleren Preissegment wird der Bedarf nach Wohnraum weiter wachsen, während der Markt für Wohnungen der oberen Preisklasse derzeit weitestgehend gesättigt ist, was auch durch die Stagnation bei Mieten und Immobilienpreisen zum Ausdruck kommt. Vor allem für Büro- und Gewerbeflächen ist weiter mit einer starken Nachfrage zu rechnen. Hier können auch noch Renditen erzielt werden, die deutlich über denen für Wohnimmobilien liegen. Gedämpft wird die weitere Entwicklung des Mietspiegels auch durch die derzeit gültige Kappungsgrenze (max. 15 % Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren), die allerdings nicht für Neuvermietungen gilt. Eine im Deutschlandvergleich niedrige Grundsteuer von 3,5 % sowie, abhängig vom Bauprojekt, steuerliche Vergünstigungen sorgen für zusätzliche Anreize auf dem Immobilienmarkt.

Quellen

Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden. Halbjahresbericht 2019.

www.dresden.de/media/pdf/vermessung/2019_Halbjahresbericht_GAA.pdf

Grundstücksmarktbericht Sachsen 2019 (<https://www.boris.sachsen.de/marktinformationen-4042.html>)

Immotion. Das Immobilienmagazin der Ostsächsischen Sparkasse Dresden, Ausgabe 2019.

www.ostsaechsische-sparkasse-dresden.de/content/dam/myif/ospa-dresden/work/dokumente/pdf/content/immobilien/immotion-2019.pdf

www.dnn.de/Region/Mitteldeutschland/Prognose-Immobilienpreise-steigen-in-Leipzig-und-Dresden-weiter-deutlich-an