

Der Wohnungsmarkt Dresden im Vergleich

**Dr. Wulff Aengevelt
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**

Expo Real München 2015



Der Dresdner Immobilienmarkt: Rahmenbedingungen

- ➔ **Dresden ist eine der wichtigsten Wachstumsregionen in den NBL**
BIP: 15,2 Mrd. € - BIP Steigerung um 52% seit 1995 *
- ➔ **seit Jahren kontinuierlich steigende Bevölkerungszahlen**
2015: 542.000 EW (Hauptwohnsitz) – Steigerung um 16,6% seit 1995 *
- ➔ **eine als »Exzellenz-Universität« ausgezeichnete Hochschule, die ein bedeutendes „Reservoir“ gutausgebildeter Fachkräfte bildet und damit interessant ist für Unternehmen bei ihrer Standortwahl**
- ➔ **Weltweit bekannte Kulturstadt mit wachsenden Touristen- und Übernachtungsquoten**
- ➔ **Als B-Stadt immer noch deutlich höheres Renditeniveau als in den „Big Seven“ – A-Standorten**
Rendite Wohninvestments: Ø A – Städte 4,2% vs. Ø B – Städte 5,6% *
- ➔ **Begrenztes, marktadäquates Objektangebot an den traditionell etablierten institutionellen Immobilienstandorten in Deutschland erhöht das Interesse am Standort Dresden**

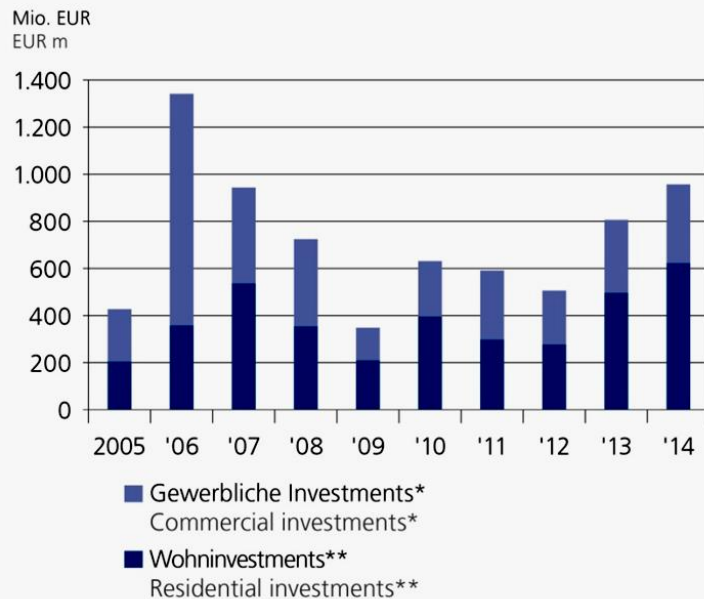
* Quelle: Statistisches LA Sachsen, AENGEVELT RESEARCH – eigene Erhebungen



Der Dresdner Immobilienmarkt

Geldumsätze - Investment

Dresden: Investmentmarkt (Asset-Deals)
Dresden: Investment market (asset deals)



*Geschäftshäuser, Gewerbeliegenschaften und Sonstige (bebaut und unbebaut)
*Retail properties, commercial properties and other (developed and undeveloped)

**Mehrfamilienhäuser z.T. auch mit teilgewerblicher Nutzung (bebaut und unbebaut)
**Multi-family houses, some with part commercial use (developed and undeveloped)

Quelle: Gutachterausschuss Dresden, vorläufige Angaben
Source: Dresden Municipal Valuation Committee, provisional data

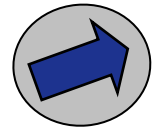
© AENGEVELT-RESEARCH

- Geldumsatz Investmentmarkt*:

2013: ca. EUR 806 Mio.

2014: ca. EUR 959 Mio.

(Ø10 Jahre: EUR 664 Mio.)

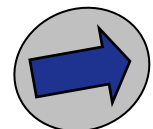


- Geldumsatz Gewerbeinvestments:

2013: ca. EUR 309 Mio.

2014: ca. EUR 336 Mio.

(Ø10 Jahre: EUR 337 Mio.)

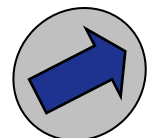


- Geldumsatz Wohninvestments:

2013: ca. EUR 497 Mio.

2014: ca. EUR 623 Mio.

(Ø10 Jahre: EUR 327 Mio.)



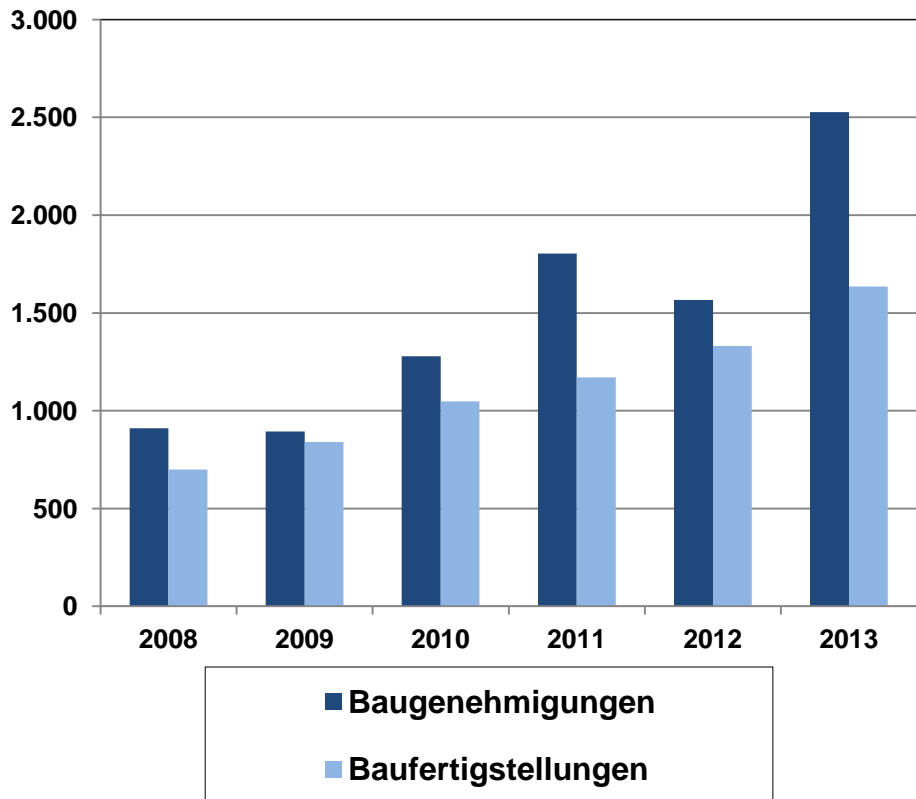
Der Dresdner Immobilienmarkt - Wohnen

Baugenehmigungen im Vergleich

Dresden:

Baugenehmigungen vs. Baufertigstellungen

Wohnungen



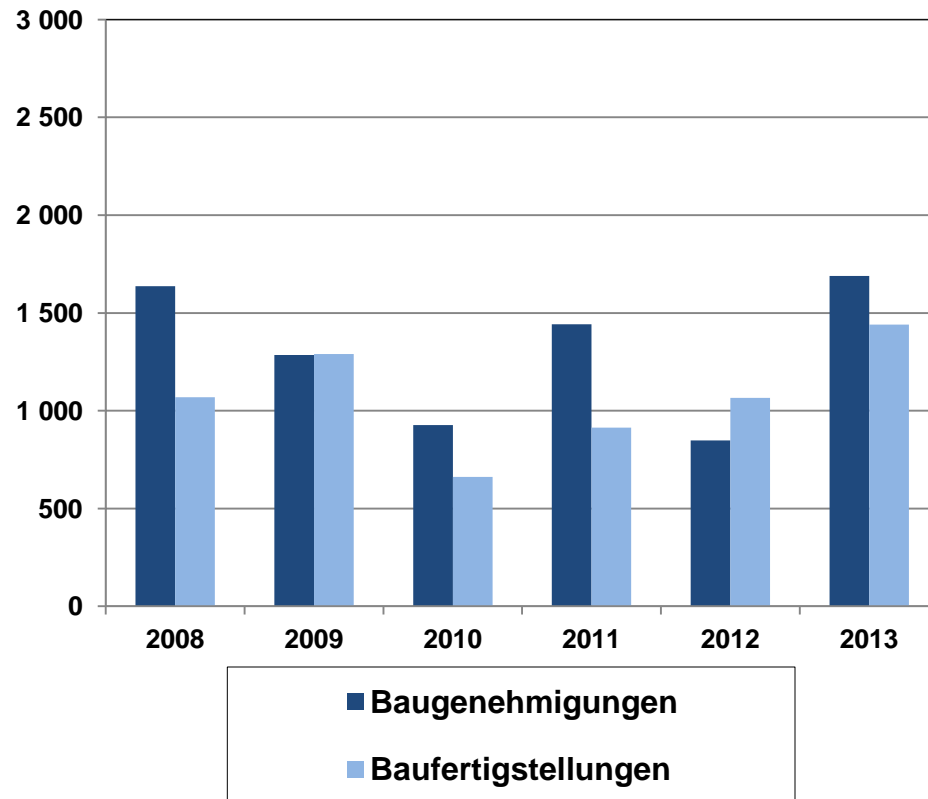
Quelle Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Copyright: AENGEVELT-RESEARCH

Leipzig:

Baugenehmigungen vs. Baufertigstellungen

Wohnungen



Quelle Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Copyright: AENGEVELT-RESEARCH

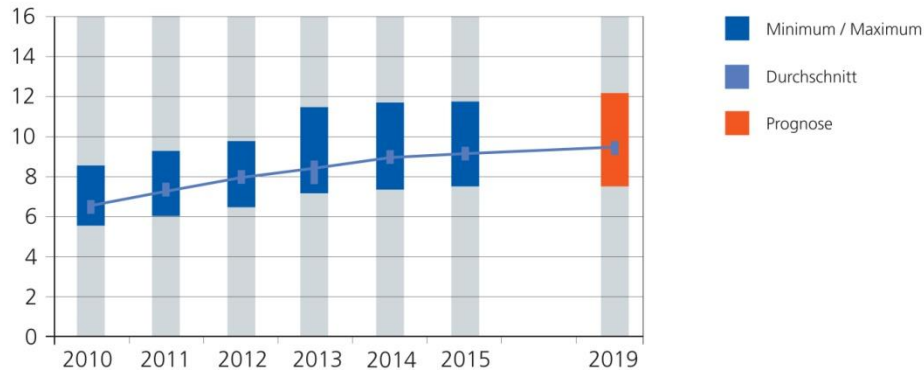


Der Dresdner Immobilienmarkt - Wohnen

Entwicklung Mieten (Bestand / Neubau)

Wohnungsmieten Neubau

m² Wohnfläche / Monat
in EUR



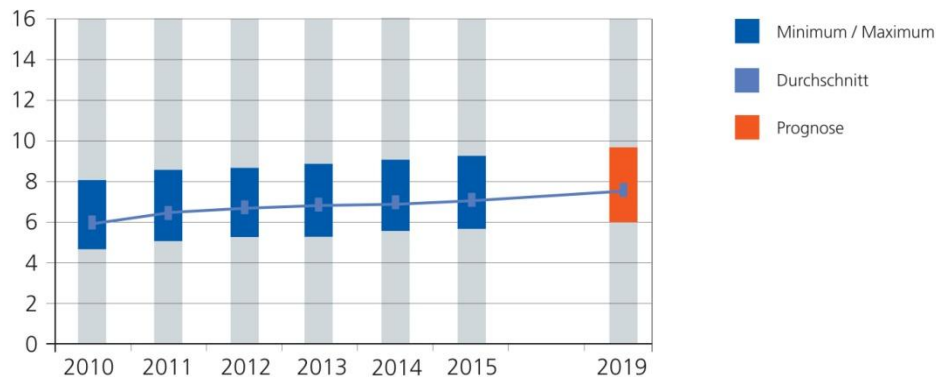
Mieten Neubau (pro m² Wfl. monatlich)

2015:
EUR 7,28 – EUR 11,68 / Ø EUR 9,13

Prognose 2019:
EUR 7,51 – EUR 12,12 / Ø EUR 9,43
(moderater Anstieg um ca. 3,3%)

Wohnungsmieten Wiedervermietung

m² Wohnfläche / Monat
in EUR



Mieten Wiedervermietung (pro / m² Wfl. monatlich)

2015:
EUR 5,62 – EUR 9,19 / Ø EUR 7,05

Prognose 2019:
EUR 5,93 – EUR 9,61 / Ø EUR 7,47
(Anstieg um ca. 5,9%)

Der Dresdner Immobilienmarkt - Wohnen

Mieten im Vergleich zu A-Städten

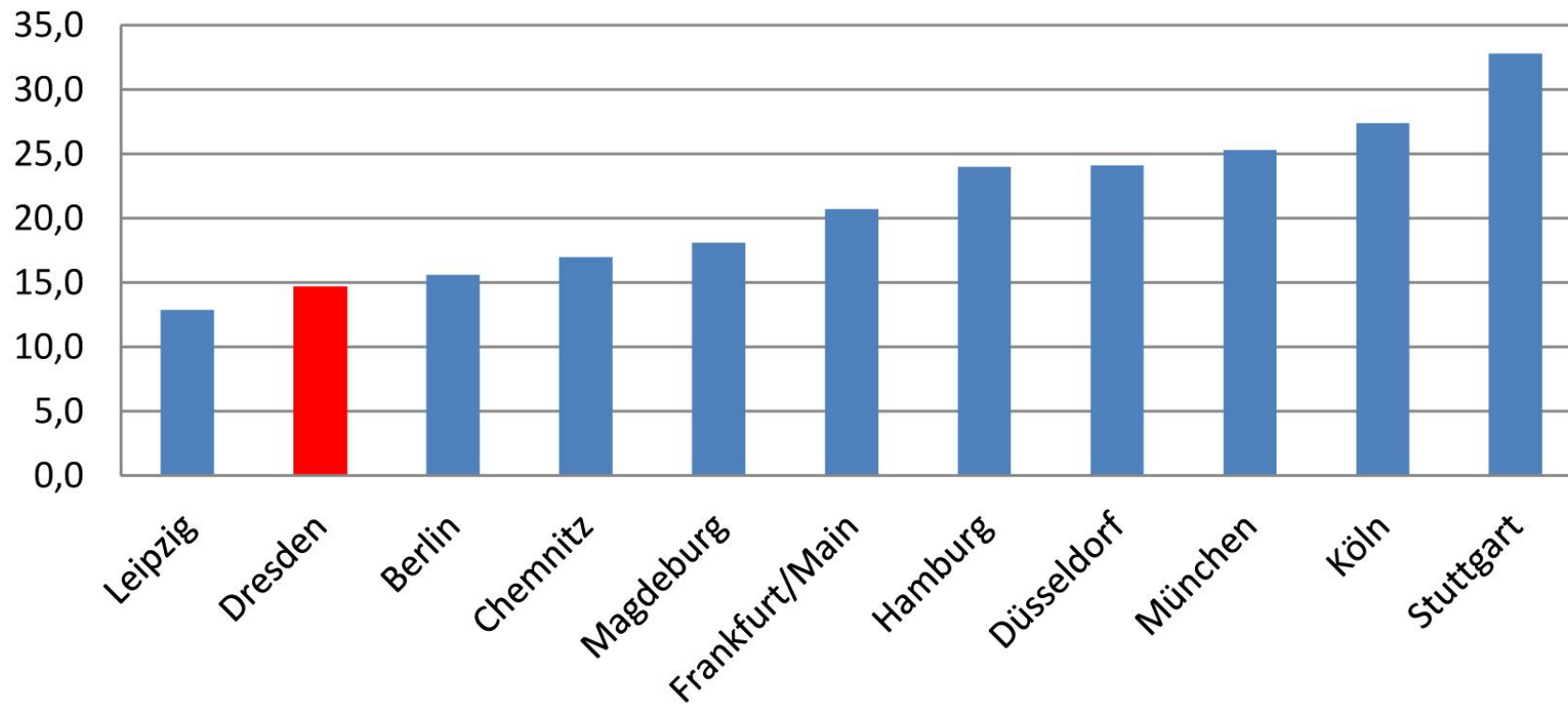
Mieten in ausgewählten Städten	EUR/m ²		Δ Q4/2014 vs. Q4/2013	
	Q4/13	Q4/14	abs.	%
Frankfurt a. M.	11,98	11,81	-0,17	-1,4%
Düsseldorf	10,38	10,51	0,13	1,3%
Berlin	10,33	10,42	0,09	0,9%
Dresden	8,14	8,24	0,10	1,2%



Der Dresdner Immobilienmarkt - Wohnen

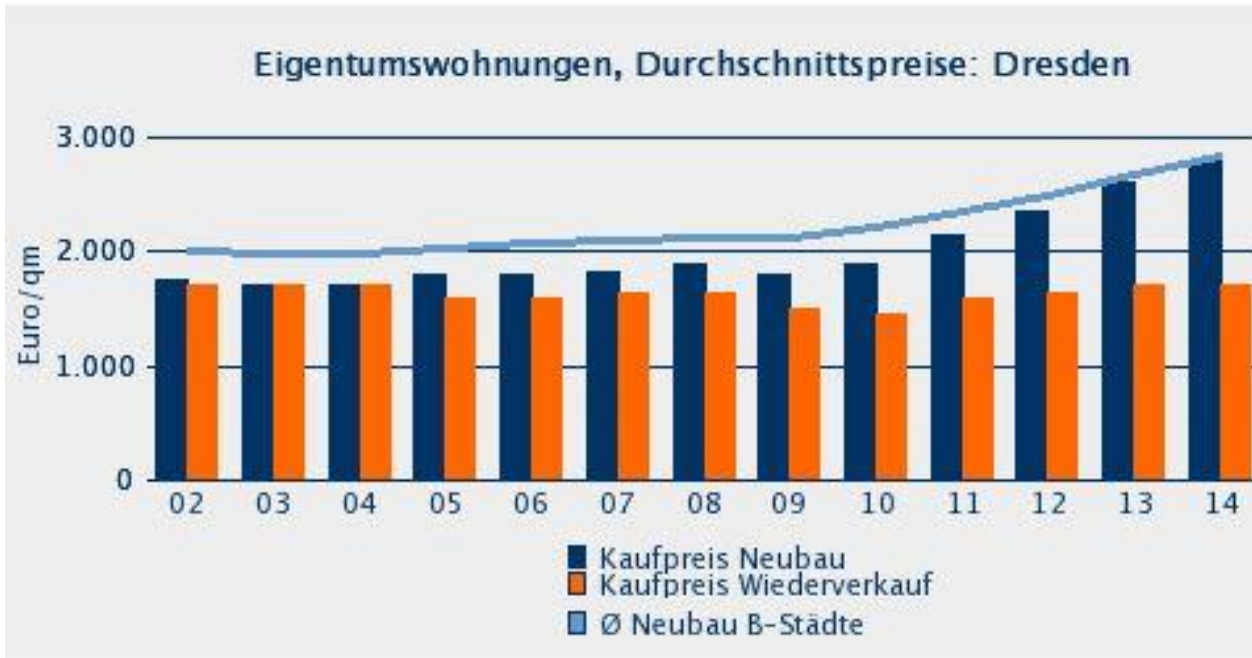
Eigentumsquote ausgewählter Standorte

Eigentumsquote in % in ausgewählten Städten



Der Dresdner Immobilienmarkt - Wohnen

Entwicklung Kaufpreise Neubau



Kaufpreise Neubau pro m²

2009:
EUR 1.300 – EUR 2.750
Ø EUR 1.800

2014:
EUR 2.050 – EUR 3.900
Ø EUR 2.800
(Anstieg 09-14 Ø 55,6%)

Kaufpreise Zweitmarkt pro m²

2009:
EUR 1.000 – EUR 2.500
Ø EUR 1.500

2014:
EUR 1.100 – EUR 2.900
Ø EUR 1.700
(Anstieg 09-14 Ø 13,3%)

Prognosen bis 2019:

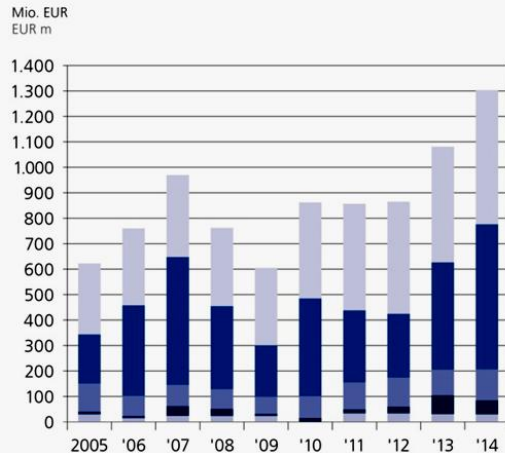
Neubau: Spitze bis ca. EUR 4.400– Ø ca. EUR 3.100

Zweitmarkt: Spitze bis ca. EUR 3.230– Ø ca. EUR 1.850

Der Dresdner Immobilienmarkt - Privatimmobilien

Anziehende Geldumsätze

Dresden: Geldumsatz auf dem Wohnimmobilienmarkt
Dresden: Monetary turnover in the residential property market



- Wohn- und Teileigentum (i.d.R. ETW)
Apartments and partial freehold property
(as a rule freehold apartments)
- Mietwohnhäuser
Rental apartment buildings
- Ein-/Zweifamilienhäuser
Single/two family houses
- Grundstücke (unbebaut, MFH)
Land (undeveloped, apartment buildings)
- Grundstücke (unbebaut, E/ZFH)
Land (undeveloped, single/two family
houses)

Anmerkung: Asset-Deals
Note: Asset deals

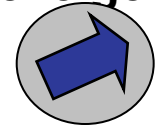
Quelle: Gutachterausschuss Dresden, vorläufige Angaben
Source: Dresden Municipal Valuation Committee, provisional data

© AENGEVELT-RESEARCH

- Geldumsatz Wohn-/Teileigentum:

2013: EUR 453 Mio.

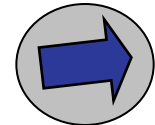
2014: EUR 525 Mio.



- Zahl der Verkäufe:

2013: 3.500

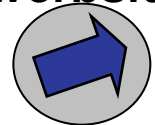
2014: 3.558



- Mittl. Kaufpreis je Erwerbsfall:

2013: EUR 128.000

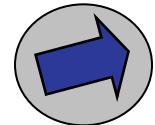
2014: EUR 148.000



- Geldumsatz EFH:

2013: EUR 100 Mio.

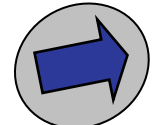
2014: EUR 125 Mio.



- Zahl der Verkäufe:

2013: 436

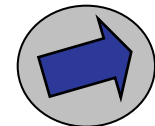
2014: 458



- Mittl. Kaufpreis je Erwerbsfall:

2013: EUR 230.000

2014: EUR 270.000



Der Dresdner Immobilienmarkt - Wohnen

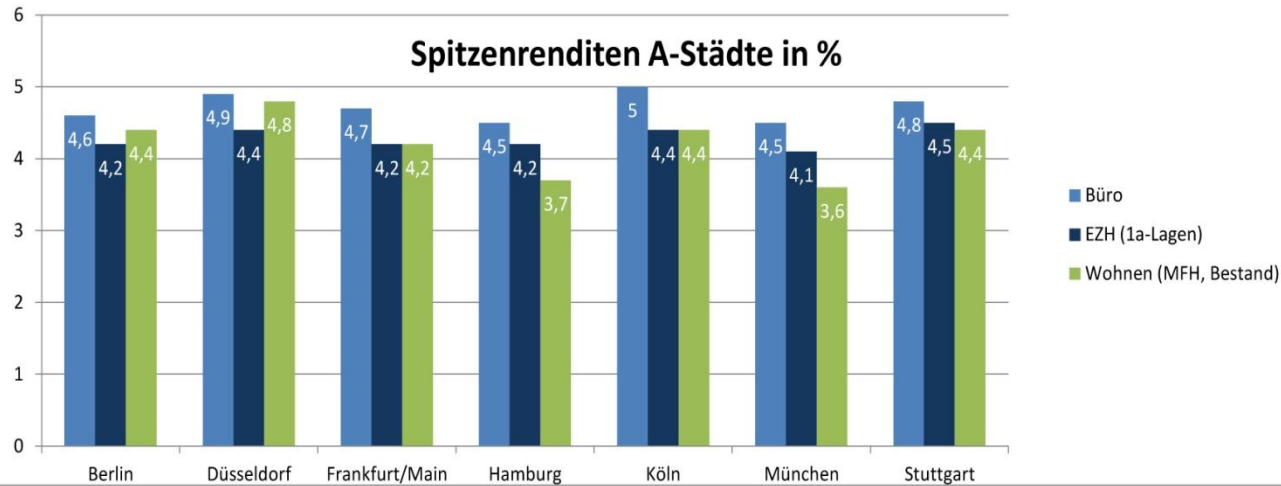
Trends 2015

- ➔ **Auch in den kommenden Jahren hohe Umsatzdynamik am Markt für Wohn- und Privatimmobilien**
- ➔ **Aufgrund weiter ansteigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen eine Verknappung des nachfragegerechten Wohnungsangebotes**
- ➔ **Mittelfristig steigendes Mietniveau über nahezu alle Lagen, insbesondere aber in nachgefragten Objekten und Quartieren**
- ➔ **Überdurchschnittlicher Wohnungsneubau in gefragten Wohnlagen, weitere Anstieg der Kaufpreise für Wohnungen und Privatimmobilien**
- ➔ **Hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, d.h. Schaffung von Mietwohnungen besonders im mittleren Preissegment, um Abwanderung ins Umland zu verhindern**



Der Dresdner Immobilienmarkt: Vergleich ausgewählter A- und B-Städte

Spitzenrenditen A-Städte in %

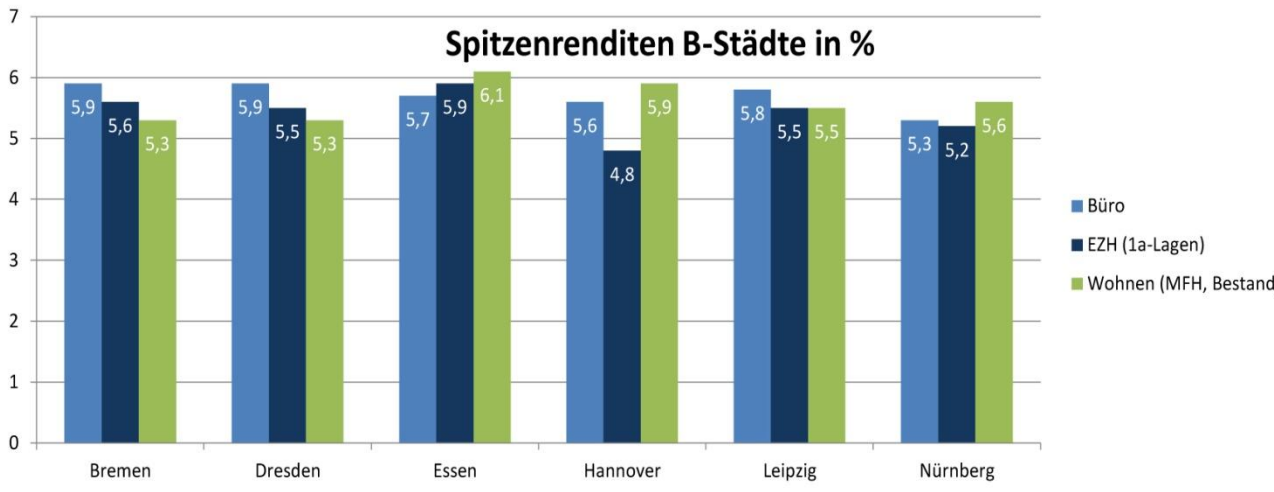


Durchschnittliche Spitzenrenditen:

A-Städte

Büro: 4,7%
Einzelhandel: 4,3%
Wohnen: 4,2%

Spitzenrenditen B-Städte in %



B-Städte

Büro: 5,7%
Einzelhandel: 5,4%
Wohnen: 5,6%



Der Dresdner Immobilienmarkt: Trends 2015

- ➔ **Aufgrund der verhaltenen Rendite-Performance in den „Big Seven“ erweitern Investoren ihr Nachfrageprofil zunehmend um wachstumsstarke B-Städte: Hier zählt Dresden zu den Top-Adressen**
- ➔ **Entsprechend weiterhin dynamisches Marktgeschehen am Investmentmarkt mit Schwerpunkt Top-Lagen bzw. -Immobilien**
- ➔ **Das Dresdner Wohninvestmentsegment profitiert vom anhaltenden Einwohner- und Haushaltswachstum mit stabilem bzw. steigendem Transaktionsvolumen**
- ➔ **Insgesamt stabile bzw. moderat nachgebende Renditeentwicklung**
- ➔ **Das Renditeniveau bleibt im Vergleich mit den „Big Seven“ attraktiv hoch bei vergleichbarer Rendite-Risiko-Relation**



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

