

AENGEVELT-RESEARCH: Dresdner Wohnungsmarkt im Aufwind!

06.01.2012, 10:56 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG



Die Renditen für Wohninvestments in Dresden: Spitzenrendite und markttypische Spannweite

Die Investition in Wohnungsbestände erlebte 2011 die von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Renaissance. Angesichts vergleichsweise höherer Risiken bei der Vermietung von Büroimmobilien fokussierte eine zunehmende Anzahl privater und institutioneller Investoren auf den Erwerb von Wohnungsbeständen.

Vor dem Hintergrund der gesunkenen und niedrigen Renditen in den „BIG SEVEN“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Stuttgart und München) sollten Investoren in Zukunft vermehrt wachstumsaffine Städte wie z.B. die Landeshauptstadt Dresden in ihr Kalkül einbeziehen, empfiehlt Markus Schmidt, Teamleiter AENGEVELT-RESEARCH.

So sank zwar im Jahresverlauf markttypisch auch in Dresden die Spitzenrendite für Wohnobjekte, sie liegt indessen mit 5,5% immer noch gut 10% bzw. 0,6 Prozentpunkte über der Spitzenrendite eines vergleichbaren Wohnobjektes in Berlin (4,9%) – von München (4,0%) ganz zu schweigen.

In Anbetracht der überdurchschnittlich guten Wachstumsperspektiven Dresdens ist das Rendite-Risiko-Profil in der sächsischen Landeshauptstadt ausgesprochen attraktiv.

Zudem liegt die marktaktive Wohnungsleerstandsquote in Dresden unter 3,5%, während sich die (nominelle) Büroleerstandsquote auf rd. 12% stellt.

Auch hinsichtlich der Neuvermietungszeiten schneiden Wohnimmobilien mit durchschnittlich drei bis sechs Monaten im Vergleich zu Büroimmobilien deutlich besser ab. Zudem sind die Wohnungsmieten (Neubau) seit dem Ausbruch der Wirtschaftskrise (2008) in Dresden dynamischer gestiegen (+ 4% p.a.) als bei Büroimmobilien (+ 3% p.a.).

Insgesamt spricht gerade die Entwicklung des Jahres 2011 auch 2012 für ein verstärktes Wohninvestment in der Sachsenmetropole Dresden:

- Die Zahl der Einwohner Dresdens ist seit Ende 2010 von rd. 517.000 auf aktuell rd. 521.000 gewachsen.
- Die Dresdner Neubaubautätigkeit ist seit Jahren außerordentlich gering. In den letzten zehn Jahren wurden im Durchschnitt jedes Jahr nur 250 Wohnungen im Ein-/Zweifamilienhaus bzw. knapp 740 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu gebaut.
- Die Zahl der Haushalte stieg dabei deutlich stärker: Im Mittel ist die Zahl der Haushalte jedes Jahr rasant um rd. 3.900 gestiegen. Dieser Aufwärtstrend setzt sich nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auch in den nächsten Jahren fort.

- Bislang konnte ein Teil der aufgezeigten zusätzlichen Wohnungsnachfrage noch im marktfähigen Leerstand des Wohnungsbestandes befriedigt werden. Doch sank die entsprechende Marktreserve binnen der letzten fünf Jahre von rd. 7% auf aktuell unter 3,5%. Entsprechend wird die weiterhin steigende Wohnungsnachfrage künftig immer weniger aus dem noch verbliebenen bedarfsgerechten Wohnungsleerstand bedient werden können.

Aktuelle Entwicklung

Dresden ist es gelungen, sich mit seiner Idealkombination aus Technischer Universität und zukunftssträchtigen und technologieorientierten Branchenschwerpunkten (insbesondere Mikroelektronik und Maschinenbau) deutschlandweit und international zu positionieren. Das begünstigt die Ansiedlung neuer Unternehmen und zieht zudem junge kaufkräftige Arbeitskräfte in die Stadt, die den Wohnungsmarkt seit Jahren beflügeln und das Mietniveau steigen lassen. So sind die Mieten in Dresden allein innerhalb der letzten zwölf Monate im Durchschnitt um rd. 4,5% gestiegen. Aktuell werden im Mittel – abgesehen vom Substandard – bei Neuvermietungen Mieten von rd. EUR 6,20/m² erzielt.

- Die typische Spannweite des Mietniveaus liegt in Dresden derzeit zwischen EUR 4,50/m² bis EUR 8,-/m².
- In den beliebten Wohnlagen zogen die Mietpreise indessen deutlich stärker an. So werden inzwischen in der inneren Altstadt (bei entsprechender Qualität) auch Wohnungsmieten von rd. EUR 11,-/m² erzielt. Im Vorjahresvergleich ist dies ein Anstieg um rd. 10%.
- Am deutlichsten waren die Mietpreisanstiege in guten Lagen im Marktsegment der Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen: teilweise bis zu 25%. Im Mittel bewegten sich die Mietpreisteigerungen in guten Lagen zwischen 5% und 10%.

Perspektiven 2012 und 2013

- Der „Wachstumstrend Dresden“ wird weiterhin anhalten, „denn“, so Markus Schmidt, „Dresden bietet sowohl für Unternehmen als auch für junge Arbeitskräfte ausgesprochen gute Perspektiven.“ Vor dem Hintergrund nur noch geringer marktfähiger Bestandsreserven, der geringen Bautätigkeit und des ungebrochen hohen Bevölkerungswachstums bleiben attraktive Wohnungen in den guten Dresdener Lagen auch weiterhin stark gefragt. Dadurch hält der Aufwärtstrend beim Mietniveau an. Das wiederum wirkt sich positiv auf die Kapitalwerte von Wohnimmobilien aus. Auch hier zeichnet sich 2012 und 2013 eine analoge Weiterentwicklung des Marktes ab.
- Bislang zieht es besonders die Jungen nach Dresden. Dadurch sind vor allem kleinere Wohnungen knapp. Entsprechend bietet dieses Wohnsegment aktuell die höchsten Steigerungspotentiale.
- Künftig werden die gut verdienenden jungen Single-Haushaltsgründer Familien bilden. Ein Teil davon wird auf dem Ein-/Zweifamilienmarktsegment aktiv werden, doch sicherlich nicht alle. Dabei werden vor allem arbeitsplatzgetriebene, mobile Familien künftig Wohnformen suchen, die es in Dresden bislang nur bedingt im Bestand gibt. AENGEVELT-RESEARCH sieht daher in Dresden besonders wertsteigende Potentiale im bedarfsadäquaten Wohnungsneubau für kaufkräftige „Dinki“ (Double income no kids)–Haushalte und Familien mit Kindern, deren Einkommen oberhalb der „Schwellenhaushalte“ liegen, die sich indessen, statt privat genutztes Eigentum zu bilden, vorerst lieber arbeitsmarktorientiert standortflexibler denken und deshalb mieten statt kaufen.

AENGEVELT IMMOBILIEN ist Mitbegründer von Deutschlands bedeutendstem Maklerverbund DIP - Deutsche Immobilien-Partner.

Portrait

AENGEVELT IMMOBILIEN ist mit rd. 130 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf (Stammhaus), Berlin, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg und Dresden einer der größten und erfahrensten Immobilien-Dienstleister Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partnernetzwerken DIP – Deutsche Immobilien-Partner und IPP International Property Partners bundesweit und international eine umfassende kundenindividuelle Betreuung in

den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen.

Das Unternehmen begleitet und berät seine Kunden auf Basis seines umfangreichen wissenschaftlichen Immobilien-Research auf der gesamten Wertschöpfungsstrecke ihrer Liegenschaften – vom Einkauf über Projektinitiierung/-begleitung, Vermietung etc. bis hin zum Exit/Verkauf.

Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der jüngsten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: Die Quote derjenigen, die AENGEVELT wieder als Dienstleister beauftragen würden, erreicht den Spitzenwert von 93% (2010: 92%, 2009: 90%).

Um seinen Kunden eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsungebunden und damit frei von Allfinanz- und Konzernstrategien und pflegt zudem ein umfassendes Wertemanagement.

Außerdem ist AENGEVELT seit 2008 DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert und gehörte 2010 zu den ersten Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft, die von der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.“ (ICG) das Zertifikat „ComplianceManagement“ erhalten haben.

News-ID: 597622 • Views: 127 (Stand: 08.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/597622/AENGEVELT-RESEARCH-Dresdner-Wohnungsmarkt-im-Aufwind.html>