

Immobilienmarkt Leipzig und Dresden besser als der Trend

Dr. Wulff Aengevelt stellte in den sächsischen Großstädten den jeweils aktuellen City Report vor

(SIZ/Pohl) Leipzigs und Dresdens Immobilienmarkt hat die Krise besser überstanden als die deutschen Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Während deren Büroflächenumsätze 2009 um durchschnittlich 29 Prozent zurückgingen, legte Dresden gegenüber dem Vorjahr um nahezu ein Drittel zu und erzielte damit das beste Ergebnis dieser Dekade. Leipzig konnte gegenüber 2008 um mehr als ein Drittel auf das Rekordergebnis von rund 115.000 Quadratmeter zulegen. Zu diesem Fazit kommt der aktuelle „City Report für die Region“ von AENGEVELT-RESEARCH.

Hier einige ausgewählte Ergebnisse und Prognosen.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz kletterte 2009 in Dresden auf 81.000 Quadratmeter, das ist vorrangig den Eigennutzern geschuldet, erklärte der geschäftsführende Gesellschafter Dr. Wulff Aengevelt am 21. April in Dresden. Für 2010 prognostiziert er mit 71.000 Quadratmeter ein „absolut stabil hohes Umsatzvolumen“. Für Leipzig sagt er ein markttypisches Umsatzvolumen um 80.000 Quadratmeter voraus.

Aufwändig sei der Leerstand „nach Marktwirksamkeit“ analysiert worden. Gegenwärtig stehen in Dresden 319.000 Quadratmeter von 2.400.000 Quadratmeter Büroflächen leer (13,2 Prozent), 7,8 Prozent des Gesamtbestandes bezeichnet der Aengevelt-Researche Leerstands-IndEX als „aktiven Angebotsüberhang“. Im Vergleich dazu hat Leipzig nur 43 Prozent, Berlin lediglich 32 Prozent. Gerechnet wird damit, dass dieser „nachfragegerechte, marktwirksame Flächenüberhang“ weiter abgebaut wird, der Leerstand befinde sich im „Rückwärtsgang“.

Am meisten gefragt waren in Dresden 2009 Büroflächen in innerstädtischen



Gehört zu den Top-Einkaufslagen: die Prager Straße in Dresden. Foto: Pohl

Lagen. Hier zeichnen sich bereits erste Verknapptungen ab. Spitzenreiter sind die Stadtteile Friedrichstadt/Löbtau, Südvorstadt/Plauen und Blasewitz/Striesen.

In Leipzig dagegen konzentriert sich die Büroflächennachfrage auf die erweiterte Cityrandlage. Dabei dominiert der Großabschluss für das Technische Rathaus in der Prager Straße. Innerhalb des Citykerns und der Ringlage wurden 2009 rund 18 Prozent des gesamten Leipziger Flächenumsatzes generiert.

Die Bürospitzenmiete ist in Dresden innerhalb eines Jahres von rund 10 Euro/m² (Ende 2008) auf aktuell 10,50 Euro/m² gestiegen. Mittlere Mieten im Citybereich verharren seit 2006 im Wesentlichen auf dem Niveau von rund 8 Euro/m². Am Cityrand bewegt sich die Preisspanne zwischen 4 und 8 Euro/m².

In Leipzig liegt die Bürospitzenmiete höher: Aktuell beträgt sie 12 Euro/m². Dresden und Leipzig bieten damit

im bundesweiten Standortvergleich unverändert günstige Rahmenbedingungen für Standort- und Flächenoptimierungen.

Einzelhandelsflächen

Der City-Report kommt für Dresden zu dem Schluss, dass weiterhin eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Einzelhandelsflächen in guten Lagen besteht. Ansiedlungsschwerpunkte namhafter Einzelhandelsunternehmen sind die Bereiche Wiener Platz, Prager Straße, Altmarkt, Neumarkt und Innere Neustadt. Die Dresdner City weist im Vergleich zu allen östlichen Handelszentren (außer Berlin und Leipzig) die höchste Spitzenmiete auf. Sie stieg seit dem Jahrtausendwechsel um rund 56 Prozent und beträgt aktuell für erstklassige, kleinteilige Ladengeschäfte mit rund 100 Quadratmeter Fläche bis zu 100 Euro/m². Auf der Prager Straße werden zwischen 40 und 80 Euro/m² Miete fällig. Wie

sich die Erweiterung des Elbe-Parks am Stadtrand auf den Einzelhandel in der City auswirke, müsse weiter beobachtet werden.

Der Leipziger Einzelhandel konkurriert extrem mit den großflächigen Einkaufszentren vor den Toren der Stadt. Von der Fertigstellung des Citytunnels und der „Höfe am Brühl“ wird eine stärkere Anziehungskraft der Innenstadt erwartet. Beste Einkaufslagen sind die Petersstraße mit Mieten um die 100 Euro/m² und die Grimmaische Straße (bis 110 Euro/m²). Eine aufstrebende Einkaufslage ist der Neumarkt. Sollte eines der großen Kaufhäuser geschlossen werden, ist eine weitere Entwicklung für das Gebiet schwer prognostizierbar. Spitzenmieten klettern in 1a-Lagen bis auf 115 Euro/m². In 1b-Lagen liegt die Miete zwischen 35 und 60 Euro/m². Anhand der geringen Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffer sehen die Marktanalysten, dass die Städte Dresden und Leipzig ihr Potential noch nicht ausschöpfen.

Grundstücksmarkt

Der erzielte Geldumsatz auf dem Dresdner Grundstücksmarkt lag 2009 krisenbedingt rund 34 Prozent unter dem Vorjahresergebnis (Leipzig minus 14 Prozent). Beide Städte übertrafen aber sämtliche Ergebnisse der Jahre 2000 bis 2004. Damit zeigte sich das Segment Wohn- und Teileigentum als „krisenresistent“. Schlussfolgerung von AENGEVELT RESEARCH: Rückkehr zur Normalität. Hochwertige Immobilien werden auch 2010 unverändert nachgefragt sein. Im Mehrfamilienhaussegment wird bei marktfähigen Objekten ein weiteres moderates Absinken der Spitzenrendite erwartet. Beiden Immobilienmärkten wird bescheinigt, dass sie aus ihrer stabilen Position heraus sehr gute Chancen haben, an der sich abzeichnenden Markterholung in Deutschland zu partizipieren.

Dresden geht baden



Ein Wellnessbad mitten in der City? Foto: Pohl

(SIZ/Pohl) Ein offiziell erscheinendes Baustellenschild verkündete Verheißungsvolles für die Dresdner: Im umstrittenen „Wiener Loch“, eine seit Jahren offene Baugrube im Stadtzentrum, soll ein öffentliches Freibad gebaut werden und somit ein Ort entstehen, „an dem Shopping mit Erholung verschmilcht und eine neue Art Lebensqualität

auftaucht“. Passanten schüttelten spätestens dann den Kopf, als sie das Fertigstellungsdatum lasen: Juni 2010. Das konnte nur ein Scherz sein. Natürlich, denn das Schild war am 1. April aufgestellt worden. Unverdrossen geht die Diskussion um das teure Investitionsloch weiter. Am wahrscheinlichsten ist, dass es zugeschüttet und begrünt wird.

Dresden bleibt schuldenfrei

(SIZ/Dresden) Deutschlands Städte und Gemeinden sind mit 112,1 Milliarden Euro verschuldet. Dresden will schuldenfrei bleiben, trotz Finanz- und Wirtschaftskrise, das versichert Oberbürgermeisterin Helma Orosz. „Andere Städte und Gemeinden müssen Schulden aufnehmen, um zu investieren und um alte Schulden zu tilgen, teilweise reicht es nicht mal mehr, um Eigenanteile bei Förder-

programmen von Bund und Ländern zu erwirtschaften. Wir werden in Dresden zwar in den kommenden Jahren weniger investieren, aber wir werden weiter investieren.“

Aktuell wird diskutiert, welche Projekte verschoben werden müssen. Dennoch will die Stadt in den kommenden drei Jahren noch 641 Millionen Euro in die kommunale Infrastruktur investieren.

Anzeige

2. Dresdner Sport- und Familientag

Die sieben großen Dresdner Wohnungsbaugenossenschaften laden am 30. Mai zum 2. Dresdner Sport- und Familientag ein. Von 11 bis 18 Uhr verwandelt sich die „Cockerwiese“ in eine überdimensionale Wohnung mit vielen Zimmern, in denen kleine und große Besucher zum Mitmachen angeregt werden. Vom spaßigen Familienwettbewerb wie Ringkampf im Sumo-Body über Tauchturn, Bungeetrampolin, Riesenrutsche oder Kletterturm bis hin zum Zorb-

ballrennen oder einem bunten Bühnenprogramm mit Musik reicht das Programm.

Mit diesem Fest und der Fülle an kostenlosen Sport- und Spielangeboten möchten die Wohnungsgenossenschaften ihren Bewohnern für ihre Treue danken, und gleichzeitig allen Dresdner Kindern und Familien eine Freude machen. Fast jeder dritte Dresdner lebt in einer Genossenschaft.

www.wbg-dresden.de

Anzeige

„Gemeinsam stark für Sachsen!“ – VSWG strebt wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit an

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) ist der größte deutsche Verband für Wohnungsgenossenschaften. In ihm sind 236 Wohnungsgenossenschaften organisiert. Sie bewirtschaften 287.500 Wohnungen und damit 13 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes im Freistaat Sachsen. Die Mitgliedsgenossenschaften des VSWG bieten rund 532.000 Sachsen ein sicheres und bezahlbares Zuhause. Der Verband strebt dabei eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit gleichermaßen an. Am 30. Juni sowie 1. Juli 2010 findet im SAS Radisson Parkhotel in Radebeul der 20. Verbandstag mit der Mitgliederversammlung sowie dem öffentlichen wohnungspolitischen Forum statt. Vorrangig werden an diesen Tagen



die Weiterführung des Stadtumbaus, die Landesförderprogramme, bezahlbarer Klimaschutz sowie das Projekt Alter leben auf der Themenagenda stehen.

Weiterführung des Stadtumbaus Ost

Der Stadtumbau Ost bleibt auch im Jahr 2010 brisant. Schon in diesem Jahr wird mit einer zweiten Leerstandswelle gerechnet. Die Gründe dafür liegen auf der Hand. Haushaltsneugründungen werden durch geburtenschwache Jahrgänge der Wendezeit immer weniger und ein deutlicher Sterbeüberschuss sorgt für einen geringeren Wohnungsbedarf. Hinzu kommt der Trend der Abwanderung, vor allem in zentrumsnahe Gebiete. Die Lösung für diese Situation ist der Rückbau vorhandener Bausubstanz. Probleme kann es dabei mit den Mietern geben, die nur schwer davon zu überzeugen sind, ihrem bisherigen Wohnumfeld den Rücken zu kehren. Deshalb ist Abriss in der Fläche kaum noch möglich. So rückt der Teilrückbau beim Stadtumbau Ost immer mehr in den Fokus, indem beispielsweise Geschosse von fünf auf drei verringert werden.

„Doch um diese Aufgabe in der Zukunft auch wirtschaftlich zu gestalten, bedarf es weiterhin der Förderung durch Bund und Länder“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. Teilabriss funktioniert im großen Umfang bei einer Förderung im Rahmen des Stadtumbaus von ca. 500,00 EUR/m², davon 150,00 EUR/m² für den Abriss und weitere 350,00 EUR/m² für die anschließende Modernisierung, den Umbau und die Aufwertung. Hierbei muss auch eine flankierende Altschuldenregelung durch den Bund initiiert werden, da Altschulden den Rückbau und die Aufwertung noch zusätzlich erschweren. Ohne diese Entlastung von den Altschulden wird kein Wohnungsunternehmen in der Lage sein, sich weiter so intensiv am Stadtumbau zu beteiligen wie bisher. Der Verband fordert die Politik auf, für die Entlastung von den Altschulden der ab 2010 bis 2016 abzureißenden Wohnungen ausreichende Haushaltsmittel bereitzustellen. Wenn in diesem Zeitraum 200.000 Wohnungen abgerissen werden sollen, ist eine Altschuldenentlastung in Höhe von 800 Mio. Euro über die Laufzeit des Programms Stadtumbau Ost in der zweiten Phase notwendig.

Sächsische Wohnraumförderung

Für das Jahr 2010 stellt das Sächsische Staatsministerium des Innern rund 48 Mio. Euro für die Programme „Energetische Sanierung“, „Mehrgenerationenwohnen“ und „Wohneigentum“ zur Verfügung. Die Fördermittel erhalten Eigentümer, die entweder ihre Gebäude energetisch sanieren, sie an die Bedürfnisse älterer Menschen anpassen oder innerstädtischen Wohnraum in Verbindung einer Sanierung erwerben. Problematisch sind jedoch die Zinssätze der Förderprogramme. Hier ist je nach Programm ein Zins von mindestens 2,50 % bis 3,50 % zu zahlen. „Dies ist in einer Zeit mit un-

gelöster Altschuldenproblematik und allgemein schwierigen Finanzierungsbedingungen für viele Wohnungsgenossenschaften eine hinderliche Perspektive“, so Dr. Viehweger.

Energieeffizienz und Klimaschutz

Globale Erwärmung, Klimawandel und die Knappheit an Ressourcen sind zentrale Herausforderungen für das 21. Jahrhundert. Deshalb wird Klimaschutz schon seit Jahren bei den sächsischen Wohnungsunternehmen groß geschrieben. Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Maßnahmen der energetischen Sanierung sind zentrale Themen. Doch auch hier bedarf es rechtlicher und ökonomischer Rahmenbedingungen, um Vorhaben im energieeffizienten Bauen umzusetzen. Vor allem für Bauvorhaben, die sich an gesamtgesellschaftlichen Zielen orientieren, in der Realisierung jedoch nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können, müssen auch weiterhin Förderprogramme zur Verfügung stehen.

„Alter leben“ – selbstbestimmtes Leben im Alter

Der demografische Wandel macht eines deutlich: die deutsche Bevölkerung schrumpft bei gleichzeitiger Veralterung. Die Lebenserwartung der Menschen steigt stetig an und damit auch

das Durchschnittsalter der in einer genossenschaftlichen Wohnung lebenden Menschen. Sie auf deren spezielle Bedürfnisse einzustellen und den Wohnungsbestand schrittweise an diese anzupassen, wird eine wesentliche Herausforderung für die Zukunft sein. Denn ältere Menschen möchten auch im hohen Alter selbstbestimmt ihr Leben gestalten und dies in ihren eigenen vier Wänden. Um sich dieser Herausforderung zu stellen, hat der VSWG das Projekt „Alter leben“ auf den Weg gebracht. Dies wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. „Alter leben“ hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnungen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften mit den sich ändernden Bedürfnissen ihrer älteren Bewohner „mitaltern“ zu lassen. Durch Einbeziehung altersgerechter Erfahrungswerte aus der Gesundheitsvorsorge und -praxis werden Lösungen im Rahmen der „mitalternden Wohnung“ modular konzipiert, um eine optimale Akzeptanz unter den Mietern zu erreichen. Der Mieter soll so lange wie möglich, auch bei auftretenden physischen und psychischen Altersdefiziten, in seiner gewohnten Umgebung bleiben können. Ausgehend von diesen altersspezifischen Veränderungen der Lebens- und Leistungsanforderungen der Personen sollen Rahmenbedingungen, spezielle Lösungsansätze und Potentiale für bauliche und mikrosystem-technische Lösungen identifiziert und mit Dienstleistungskonzepten in den Bereichen Komfort, Sicherheit, Gesundheit und Freizeit kombiniert werden.

Diese zukunftsorientierten Themen werden den VSWG auf dem 20. Verbandstag in Radebeul beschäftigen. Die Beiträge werden einen Überblick über aktuelle Entwicklungen und die Herausforderungen der Zukunft geben sowie spannende Diskussionen anregen.

Günstige Mieten. Sicheres Wohnen. Nette Nachbarn. Mitentscheiden.

Jeder 6. Sachse profitiert von den Vorteilen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften. www.vswg.de

VSWG