

STADTPORTRÄT DRESDEN: DER ZWEITE STAR AM SÄCHSISCHEN IMMOBILIENHIMMEL

Wer in den vergangenen Jahren nach den letzten „Trüffeln“ am deutschen Immobilienmarkt suchte, konnte in Leipzig noch wahre Schätze finden. Kaum eine andere deutsche Großstadt wuchs in den vergangenen Jahren so rasant, nirgendwo sind die Immobilienpreise und Mieten so stark gestiegen. Das gilt im Übrigen sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien.

Denn nicht nur als Wohnort, sondern auch als Wirtschaftsstandort floriert die Stadt. Da wunderte es nicht, dass einige Leipzig schon als neue, nunmehr achte A-Stadt klassifizieren möchten, schließlich fehlt nicht mehr viel, bis die Größe von Düsseldorf oder Stuttgart erreicht ist. Dabei ist Leipzig bei weitem nicht der einzige neue Star am sächsischen Immobilienhimmel.

Hoher Zuzug, niedrige Arbeitslosenquote

Der Freistaat hat nicht nur eine, sondern mit Dresden gleich zwei erfolgreiche Metropolen. Die Entwicklung in der Landeshauptstadt ist der Leipzigs so ähnlich, dass man sie als Schwesternstädte betrachten könnte. Nur dass kaum jemand darüber spricht.

Das Bevölkerungswachstum in Dresden war seit dem Zensus vor acht Jahren mit einem Plus von rund 40.000 Einwohnern ebenfalls sehr beachtlich. Die Arbeitslosigkeit lag zum Jahresende 2018 mit 5,6 Prozent sogar unter Leipziger Niveau (6,1 Prozent).

Demografie und erfreuliche Arbeitsmarktzahlen spiegeln die anhaltend hohe Nachfrage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt wider. Denn wo gelebt und gearbeitet wird, sind insbesondere Gewerbeimmobilien wie Büros eine begehrte Ware. Bei den Büromieten liegen die zwei sächsischen Metropolen gleichauf.

Für Spitzenflächen in Toplagen ermittelte die BNP Paribas Real Estate (BNP PRE)

für das Jahr 2018 jeweils 14,00 Euro je Quadratmeter, für Standardausbau hingegen unter zehn Euro.

Günstige Mieten im Vergleich zu westdeutschen Großstädten

Das ist wesentlich mehr als noch vor einigen Jahren, im Vergleich zu Berlin und westdeutschen Metropolen jedoch relativ günstig – was bei der Ansiedlung von Start-ups einen Wettbewerbsvorteil darstellt. So verwundert es nicht, dass Unternehmen aus der Informations- und Kommunikationsbranche 2018 rund 20 Prozent des Büroflächenumsatzes auf sich vereinigt haben.

Doch bleibt es auch in der sächsischen Landeshauptstadt eine Herausforderung, adäquate Büroflächen zu finden. Der Leerstand lag Ende 2018 laut BNP PRE bei nur noch 5,6 Prozent, was einer freien Fläche von 140.000 Quadratmetern entspricht. Im Jahr 2017 lag der Leerstand demnach noch bei sieben Prozent. Insbesondere in den verkehrsgünstigen zentralen Lagen Dresdens haben Unternehmen es schwer, noch freie Flächen zu finden.

Ein klarer Fall von Wachstumsschmerzen

Dies trifft vor allem auf sanierte Core-Objekte zu. Eigentlich wären also umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an älteren Büroimmobilien angebracht. Allerdings sind Ausweichflächen für die dortigen Mieter ebenso Mangelware. So kommt es, dass bereits Projekte verschoben wurden. Dresden sieht sich mit einem Dilemma konfrontiert. Die strukturelle Nachfrage ist derart groß, dass die Stadt kaum die Möglichkeit zur Erneuerung hat, um das eigene Angebot zu erweitern – ein klarer Fall von Wachstumsschmerzen.

Die freien Flächen, die am Markt durchaus noch vorhanden sind, haben

allerdings oftmals ein Problem: Sie liegen außerhalb des urbanen Stadtzentrums.

Was die Fläche angeht, ist Dresden mit 328 Quadratkilometern die viertgrößte Stadt Deutschlands, zählt jedoch „lediglich“ 550.000 Einwohner. Die sächsische Hauptstadt ist also durchaus weitläufig, zumindest wenn man sie mit München vergleicht, wo mehr als 1,4 Millionen Einwohner auf 310 Quadratkilometern leben. Theoretisch gibt es also noch eine Menge Platz für Projektentwickler.

Begehrte Flächen im Stadtzentrum

Betrachtet man jedoch nur die Innenstadt, ergibt sich ein anderes Bild. Denn die weniger zentralen Stadtteile, in denen sich noch freie Flächen finden lassen, sind für Unternehmensansiedlungen oftmals uninteressant.

Entsprechend begehrt sind nicht nur bei Mietern die wenigen freien Büroflächen in den Spitzenlagen im Dresdner Zentrum und in der Neustadt am anderen Elbufer. Auch freie Grundstücke für Projektentwicklungen oder ältere Gebäude für Refurbishments sind in entsprechenden Lagen so selten wie begehrt.

Dresden muss sich also insgesamt hinter ihrer Schwesterstadt Leipzig, die als Trend-Stadt derzeit in aller Munde ist, nicht verstecken. Der große Nachfrageüberhang nach modernen Büroflächen in gefragten Lagen spricht eine klare Sprache. Eine Bestandsentwicklung beispielsweise kann in der Innenstadt Dresdens großes Potenzial entfalten.

Der Autor:

Jürgen Overath, Chief Operating Officer,
TLG IMMOBILIEN AG,
Berlin