



Dresden: Von A nach B

Zurück auf dem Boden: Die Zeiten, in denen Fantasiepreise gezahlt wurden, sind vorbei. Und da die A-Lagen ausverkauft sind, müssen sich Käufer heute mit B-Lagen begnügen

Text: Ivette Fischer

In Dresden, neben Potsdam wohl erfolgreichstes Modell aller ostdeutschen Städte, wird es eng. Die besten Lagen sind so gut wie ausverkauft, jetzt schwappt die Welle über in andere Stadtteile. „B-Lagen wie Strehlen, Leubnitz oder Plauen werden stärker nachgefragt“, sagt Jens Zimmermann, Sprecher des Immobilienverbands IVD für die Region Mitte-Ost.

Dem Immobilienmarkt tut das gut: Es treibt seine Entwicklung voran. „Zudem heizen hohe Abrisszahlen bei alten Bauten den Bedarf an neuen an“, so Zimmermann. Sein Fazit: „Die Orientierung geht klar zu besserer Qualität.“

Laut IVD werden die Immobilienpreise 2010 leicht, 2011 dann stärker steigen.

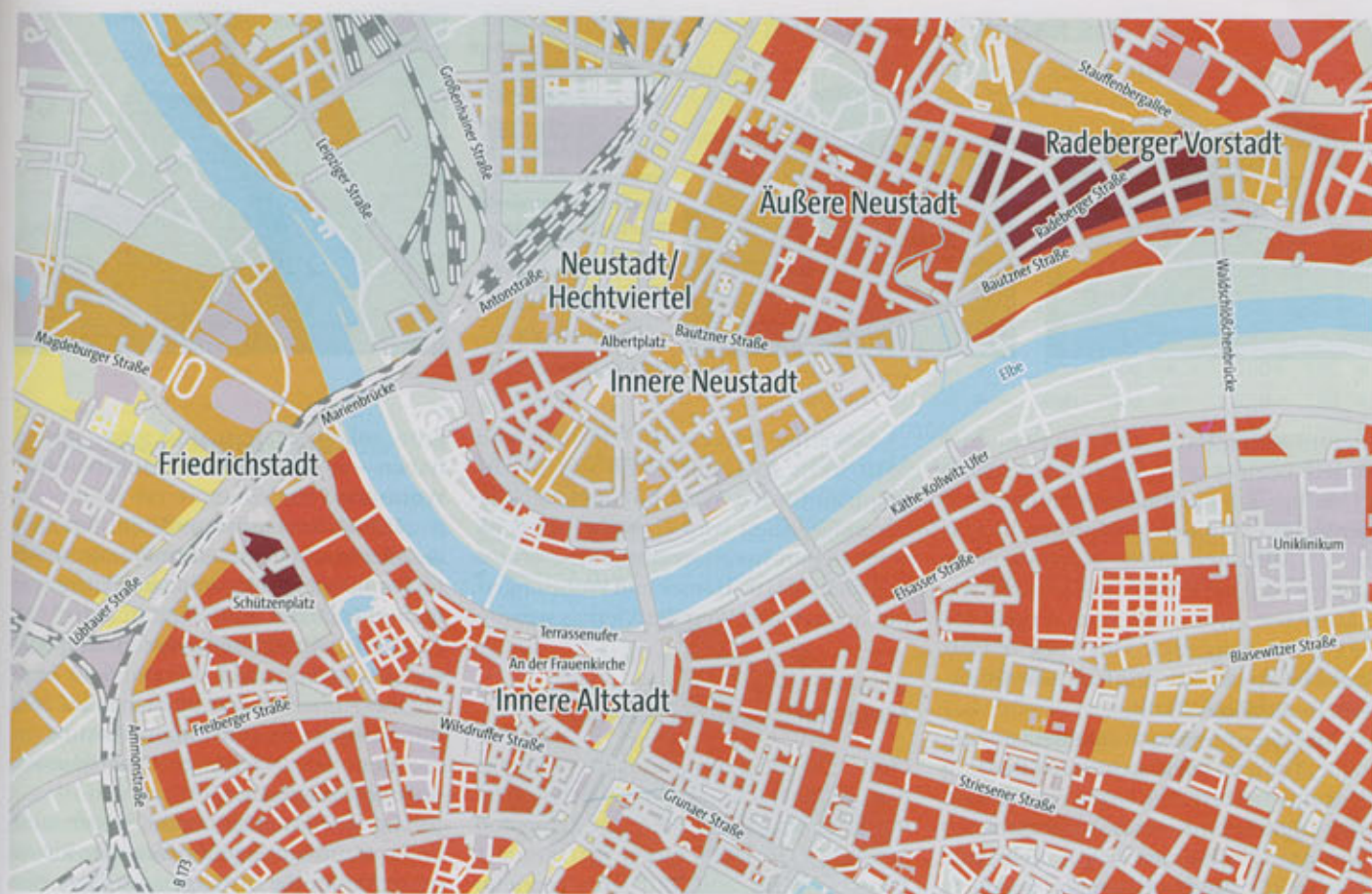
Wie überall herrscht auch hier wirtschaftliche Unsicherheit, die viele auf Sachwerte setzen lässt. „Bestandsimmobilien werden gerade jetzt gut nachgefragt“, bestätigt André Runge vom Wohnungszentrum.

Die Zeiten der Fantasiepreise dürften allerdings vorbei sein. Karl-Heinz Weiss von der gleichnamigen Immobilien- und Wirtschaftsberatung: „Der Markt in Dresden verfügt, abhängig von der Lage, über Steigerungspotenzial. Interessant ist, dass sich die Preise weiter den tatsächlichen Werten der Immobilien annähern und nicht mehr Fantasiesummen aufgerufen werden.“

Zählte früher in erster Linie die Lage, kommt es jetzt auch auf andere Dinge an: den funktionalen Zuschnitt, hohe Qualität, erkennbare Nachhaltigkeit, gute In-

frastruktur, Garten, Balkon oder Terrasse. Zimmermann: „Nur wenn alles zusammenpasst, hat eine Immobilie das Zeug zum Gewinner.“ Davon gibt es in Dresden eine ganze Menge. Etwa den Schützenplatz in der Wilsdruffer Vorstadt, der sich zu einer Topwohnlage entwickelt.

Auch der Neumarkt bei der Frauenkirche habe das Zeug zum absoluten Hotspot. Für viele ist es eine Prestigefrage, auf dem Neumarkt zu wohnen. Und es gibt eine „Pantoffelinfrastruktur“, soll heißen: Wichtige Läden und Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar. „Dem Platz fehlt nur noch das Grün“, sagt Zimmermann. Nach den Fantasiepreisen pendeln sich die Mieten hier jetzt auf normalem Niveau ein. Zwischen acht und zehn Euro kostet der Quadratmeter.



Querelen um Aussehen und Fertigstellung einzelner Quartiere bremsen derzeit. Beim Gelände hinter dem Polizeipräsidium an der Schießgasse etwa ist Baustopp, die Finanzierung ist unklar, und es fehlen Interessenten.

Zu einem Highlight soll auch das Gebiet rund um den Neustädter Hafen gemacht werden. Entlang der Leipziger Straße in Höhe des Puschkin-Platzes sind Wohn- und Geschäftshäuser geplant, ebenfalls Parks und Kultureinrichtungen.

Wie sich die beliebten und guten Lagen Äußere Neustadt und Radeberger Vorstadt durch den Bau der Waldschlösschenbrücke verändern, weiß niemand. „Die Brücke soll 2011 fertig sein. Dann wird man sehen, welche Verkehrsströme entstehen“, sagt Runge. „Eventuell werden diese Gebiete dann nicht mehr so gut bewertet wie heute.“

Allerdings zeigt der Stadtteil Klotzsche, dass vorhergesagte Katastrophen für den Immobilienmarkt wie im Fall der Insolvenzen großer Firmen, zum Beispiel Qimonda, nicht eintreten müssen. Auch das Horrorszenario, das viele mit der Wirtschaftskrise verbanden, blieb aus. Die Makler melden zwar höheren Leerstand, aber der sei nicht dramatisch.

Dresden

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
■ top	700 000 – 1 500 000	2800 – 3500	8,00 – 10,00
■ gut	500 000 – 900 000	1500 – 3000	7,00 – 8,50
■ mittel	200 000 – 550 000	1000 – 2000	5,00 – 7,50
■ einfach	100 000 – 350 000	800 – 1400	4,50 – 5,50

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen. Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Auch die Mieter achten stärker auf die Größe von Wohnungen und Häusern. In Dresden fehlen laut IVD großzügigere Wohnungen im gehobenen Segment und „gut geschnittene, schöne Singlewohnungen bis 40 Quadratmeter“. Was die Höhe der Mieten angeht, so könnten die in beliebten Lagen vereinzelt noch steigen, „in den Toplagen ist das Potenzial ausgeschöpft“, sagt Makler Runge.

Einer der Trends auf dem Immobilienmarkt zeigt sich auch in Dresden: Es zieht die Menschen verstärkt in die Stadt. Im Stadtplanungsamt stellt man fest: „Klare Gewinner sind zentrumsnahe Stadtteile wie die Äußere Neustadt, Plauen oder die Leipziger Vorstadt.“ Auch Randgebiete wie Langebrück, Cossebaude, Mobschatz, Pillnitz oder Weißig haben gewonnen.

Mehr und mehr lassen sich zudem Ausländer in der Stadt nieder. Runge: „Wir haben Kunden, die ihr Eigentum in Südeuropa verkaufen und sich unbedingt ein Haus am Elbhänge zulegen wollen.“

Radebeul Millionärshügel mit Perspektive

Radebeul hat zwei Seiten, die unterhalb und die oberhalb der Meißner Straße. Unterhalb ist eine einfache bis mittelmäßige Lage, oberhalb – ist oben. Eine der exquisitesten Adressen in Dresden. An der Hangkante des Schildbergs residieren die Reichen auf großzügigen Anwesen. 250 Millionäre sollen im „sächsischen Nizza“ wohnen, darunter, ganz oben im „Himmelsschlösschen“ – die Tengel – ►



Ausverkauf: In den A-Lagen von Radebeul (l.) sind nur selten Häuser zu haben. Makler könnten jede Immobilie mehrfach verkaufen. Auch der Markt im Villenviertel Blasewitz (r.) ist leer gefegt



mann-Familie Haub. Auch der ein oder andere Beamte oder Akademiker schafft es hierher. Ein Einfamilienhaus oberhalb der Meißner Straße kostet nicht selten bis zu 1,5 Millionen Euro. „Kapitalanleger gibt es kaum noch, weil Grundstücke wie Häuser fast nicht mehr zum Verkauf stehen“, sagt Jens Beck von Beck & Holz Immobilien. Er könnte fast jede Immobilie mehrfach verkaufen.

Mietwohnungen im Stadtteil sind gefragt. „Trotz der leicht steigenden Preise in den mittleren bis guten Lagen verzeichnen wir ein großes Interesse“, so Beck. Sechs Euro pro Quadratmeter oder mehr würden erreicht; für den Osten ist das viel.

Das große Interesse an Radebeul wird 2010 nicht abebben. Wenn der Bebauungsplan für das Waldstraßenviertel wieder aufgegriffen wird – wonach es dank eines neuen Investors aussieht –, entstehen mehr als 100 Häuser und Wohnungen. Die steigern den Wert des Viertels weiter.

Blasewitz Mehr Nachfrage als Angebot

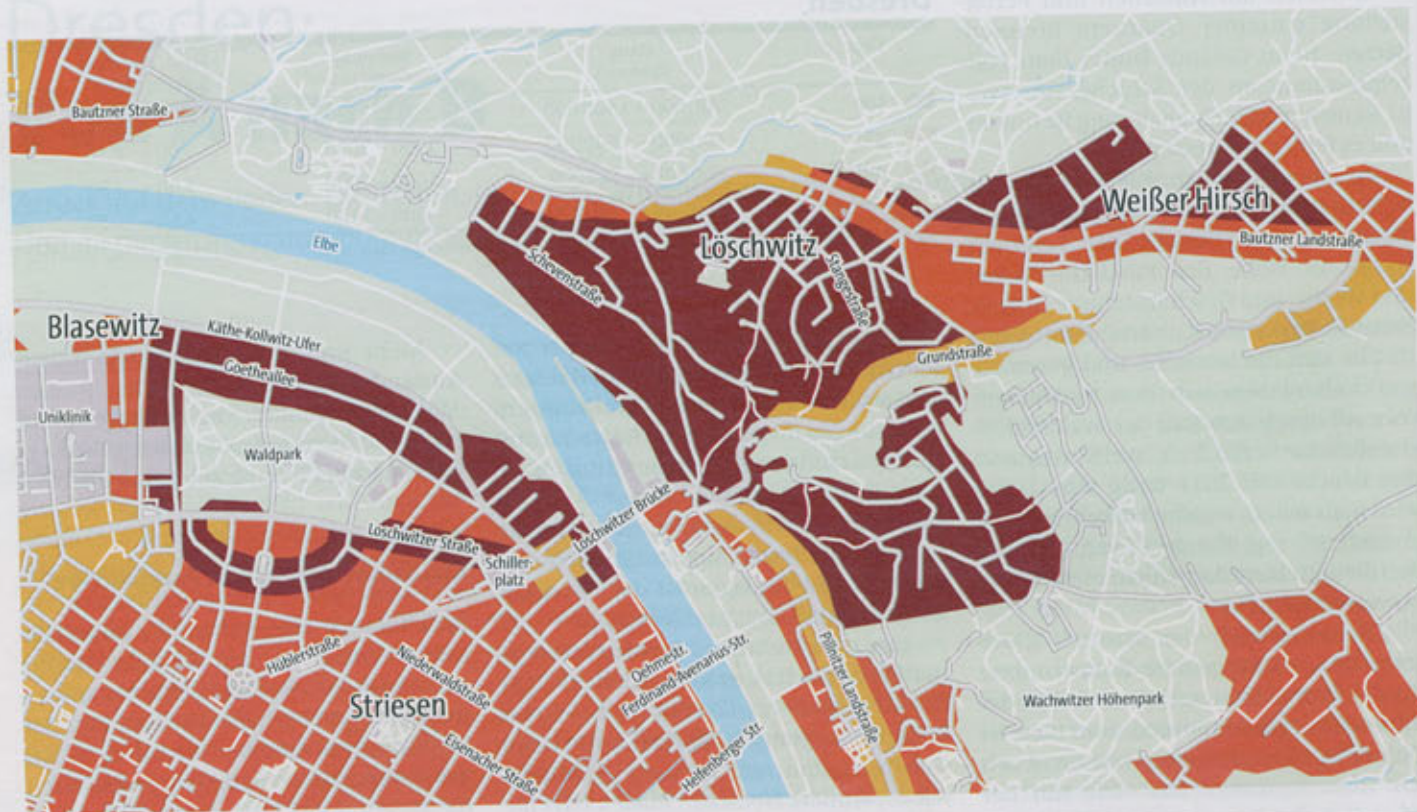
Links der Elbe mit Häusern wie aus dem Bilderbuch hat auch Blasewitz im Ranking der beliebtesten und teuersten Stadtteile Dresdens einen Spitzenplatz. Zwischen 100 und 140 Quadratmeter

groß sollen sie sein und vier Zimmer haben – so stellt sich die Mehrheit ihre Wohnung vor.

„Die meisten müssen wir enttäuschen, weil der Markt in diesem Stadtteil einfach nichts hergibt“, sagt Michael Wittig von Richert & Oertel Immobilien.

Die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen pendeln sich um 6,50 Euro ein, bei Altbauten, die bei sieben bis acht Euro liegen, ist mit einem Anstieg zu rechnen: Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot.

Zumal Blasewitz immer besser wird. So entstand am Schillerplatz eine kleine neue Meile, die als Ergänzung des Ein-



■ top ■ gut ■ mittel ■ einfach
Preise der Lagen siehe Tabelle Dresden

kaufszentrums Schillergalerie gesehen wird. „Die Loschwitzter Straße wird in den nächsten Monaten zur Geschäftslage“, sagt Weiss. Neue Projekte wie an der Ferdinand-Avenarius-, der Oehme- oder der Helfenberger Straße verkaufen sich sofort. „Käufer müssen zwischen 2300 und 3000 pro Quadratmeter einplanen“, so Wittig. Die Preiswünsche der Villeneigentümer gingen oft über die Millionengrenze, und „es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung fortsetzt“.

Striesen Grüne Oase in Innenstadtnähe

„Innerhalb der vergangenen zwei Jahre haben sich in diesem Stadtteil die Mieten in unserem Bestand um etwa 20 Prozent erhöht“, konstatiert Wittig. Wohnraum, der früher für 5,50 Euro vermietet wurde, liegt jetzt bei sechs bis sieben Euro. „Trotzdem wollen viele Leute nach Striesen. Wir können den Bedarf nicht decken“, sagt auch Marcus Kreuzsch von Kreuzsch Immobilien Galerie.

Grund des Erfolgs: die gute, familienfreundliche Infrastruktur und die perfekte Verkehrsanbindung. Die Innenstadt ist nicht weit entfernt. In den Wohngebieten gibt es kaum größere Straßen, wodurch das Viertel ein ruhiges ist.

Das viele Grün schätzen vor allem Familien mit kleinen Kindern. Auch Frank Königs und seine Familie mögen das Viertel. Sie wohnen seit sechs Jahren hier. Im Januar 2010 haben sie sich endgültig für Striesen entschieden und eine Wohnung gekauft: „Wir mögen Striesen wegen der Nähe zur Elbe und zur Innenstadt.“ Wer hier bauen will, muss sich beeilen: Ein paar freie Flächen gibt es noch, die meisten sind aber schon verplant.

Wilsdruffer Vorstadt Neues In-Viertel im Zentrum

Die unmittelbare Nähe zu Altstadt und Zwinger, Schloss, Semperoper, Schauspielhaus sowie Frauenkirche – die Wilsdruffer Vorstadt hat was. Nukleus des Wandels ist der Schützenplatz; um ihn herum soll das Musikerviertel entstehen. Das erarbeitete Gesamtkonzept geht nun auf.

Die Begeisterungstürme haben Experten sowie potenzielle Käufer hellhörig werden lassen. „Da wurden durchaus 3000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen“, sagt Makler Runge. „Trotz der hohen Preise waren innerhalb weniger Monate alle Objekte verkauft.“

Stadtteil-Vergleich Newcomer schließen auf

Radebeul bleibt Radebeul. Aber Käufer und Mieter geben inzwischen auch Vierteln wie Plauen oder der Wilsdruffer Vorstadt eine Chance

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
1 Radebeul	110 000 – 1 500 000 ↗	800 – 3500 ↗	4,50 – 9,50 →
2 Blasewitz	230 000 – 1 200 000 ↑	1200 – 3500 ↗	5,50 – 8,00 →
3 Striesen	230 000 – 900 000 →	1000 – 3000 ↗	5,50 – 8,00 ↑
4 Loschwitz	300 000 – 800 000 ↗	1300 – 4200 ↗	6,00 – 10,00 ↗
5 Weißer Hirsch	300 000 – 800 000 ↑	1300 – 4200 ↗	6,00 – 10,00 ↑
6 Neustadt/Hechtviertel	170 000 – 600 000 ↑	800 – 2600 →	5,00 – 7,50 ↗
7 Plauen	150 000 – 550 000 ↗	1000 – 2800 →	5,50 – 7,50 ↗
8 Kleinzschachwitz	150 000 – 500 000 →	1200 – 2800 →	5,50 – 7,50 ↗
9 Wilsdruffer Vorstadt	130 000 – 500 000 ↑	1100 – 2800 ↗	5,50 – 8,00 ↗
10 Strehlen	170 000 – 450 000 ↗	900 – 2900 →	5,50 – 7,50 →
11 Friedrichstadt	100 000 – 300 000 →	800 – 1400 →	4,50 – 6,50 →

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen. Preisprognose für zwölf Monate.
 ↑ = mehr als +5% ↗ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↘ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010



Folgende Stadtteile finden Sie ab dem 1. Juli im Internet unter www.capital.de/immobilien-kompass/dresden
 • Loschwitz • Weißer Hirsch • Neustadt/Hechtviertel • Kleinzschachwitz • Friedrichstadt • Strehlen • Plauen



Steiler Aufstieg: Der neu gestaltete Schützenplatz in der Wilsdruffer Vorstadt kommt gut an

Die Neubauten prahlen mit Sauna, Lichthöfen, Dampfbädern, Dachterrasse und exklusivem Design. Vor allem die großen Wohnungen fanden reißenden Absatz.

Selbst die Bauten an der Wilsdruffer Straße – angesichts ihrer Anmutung durchaus als Altbauplatten zu bezeichnen – schafften es in der Gunst ganz weit nach oben. Direkte Innenstadtlage und relativ hohe Quadratmeterzahlen sind ein Erfolgscocktail.

Gleiches gilt für die Gebäude rund um den Altmarkt. Die siebengeschossigen Häuser knüpfen an Dresdens Barockarchitektur an. Hier eine freie Wohnung zu bekommen gleicht, man kann es kaum anders sagen, einem Lottogewinn. Gerade das Areal um den Schützenplatz ist schwer im Kommen. Nirgendwo in der Innenstadt wird Immobilienkäufern so viel geboten.

Capital-Urteil



Dresden auf dem Sprung: Mittlere und gute Wohnlagen holen auf, und neue Projekte beschleunigen diesen Prozess. In den Toplagen wird Eigentum immer begehrt – und die Preise steigen proportional zur Nachfrage. Für Mieten sagen Experten 2010 einen moderaten Anstieg voraus, Gleiches gilt für die Immobilienpreise. 2011 sollen sie allerdings einen kräftigen Sprung nach oben machen.

Informationen für den Immobilien-Kompass liefern: Beate Protze Immobilien (Thomas Birnstein), Beck & Holz Immobilien (Jens Beck), Karl-Heinz Weiss Immobilien & Wirtschaftsberatung & Handel (Karl-Heinz Weiss), Kreuzsch GmbH (Marcus Kreuzsch), Richert & Oertel Immobilien (Michael Wittig), Wohnungszentrum (André Runge)