



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2011/2012 · Dresden/Leipzig**



Wohn- und Geschäftshäuser Dresden

Residential investment Dresden

Dresden mit über 523.000 und Leipzig mit 522.000 Einwohnern sind neben Berlin die größten urbanen Zentren der neuen Bundesländer. Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser ist in beiden Städten von steigenden Preisen und Umsätzen geprägt.

Steigende Umsätze und hohe Nachfrage in Dresden

In der Landeshauptstadt Dresden stieg die Zahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um knapp 6 % auf 436 Wohn- und Geschäftshäuser. Die Umsätze kletterten rasant um fast 90 % auf 385 Mio. EUR. Hintergrund dieser Entwicklung war eine deutlich gestiegene Nachfrage bei einem leicht erhöhten Angebot. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist eher zurückhaltend. Unter anderem haben viele Eigentümer die Zehn-Jahre-Haltefrist für einen steuerfreien Verkauf noch nicht erreicht. Der Nachfragedruck betrifft vor allem die Premiumlagen, in denen das Angebot dünn ist. In diesen Lagen sind viele Wohn- und Geschäftshäuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt und stehen dem Markt nicht mehr zur Verfügung. So hat sich die Nachfrage auch auf mittlere Lagen in Zentrumsnähe ausgeweitet. Einfache Lagen sind schwer zu vermarkten. Gesucht wird Qualität, am liebsten „Sorglos-Immobilien“.

Private Investoren aus der Region

Als Käufer treten zunehmend Privatleute aus Dresden und dem Umland auf. Neben Erstkäufern handelt es sich dabei um semiprofessionelle Interessenten, die schon eine oder mehrere Immobilien besitzen. Der Anteil ausländischer Investoren ist gering. Die Preise und Faktoren haben bis in die mittleren Lagen stark angezogen. In den einfachen Lagen dagegen sind die Faktoren und Preise teilweise rückläufig. Die wachsende Wirtschaft, verbunden mit steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen, lässt die Nachfrage nach Wohnraum und die Mieten ansteigen. 2011 wird die Verkaufszahl leicht steigen. Beim Umsatzvolumen rechnen wir aufgrund der Preisentwicklung mit einem etwas stärkeren Wachstum.

With a population of 523,000 and 522,000 respectively, Dresden and Leipzig are the largest urban centres in the former East Germany besides Berlin. The market for residential and commercial properties in both cities is characterised by rising prices and turnovers.

Rising turnovers and high demand in Dresden

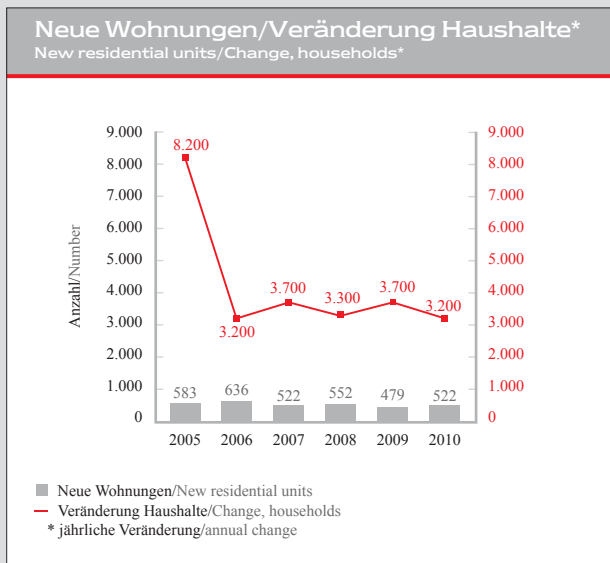
In Dresden, the capital of Saxony, the number of sales rose in comparison to the previous year by around 6 % to 436 residential and commercial properties. Turnover increased sharply by almost 90 % to €385 million. This development occurred against a backdrop of significantly increasing demand and a slightly increased number of properties on offer. Property owners are rather reluctant to sell their properties, due in part to the fact that many property owners have not yet reached the ten-year holding period for tax-free sales. The high demand pressure is primarily affecting premium locations in which the amount of property on offer is meagre. In these locations many residential and commercial properties in owner-occupied accommodation are divided up and are no longer available on the market. As a result, demand has expanded to average locations close to the centre of the city. Basic locations are difficult to market. People are looking for quality, and preferably “carefree” properties.

Private investors from the local region

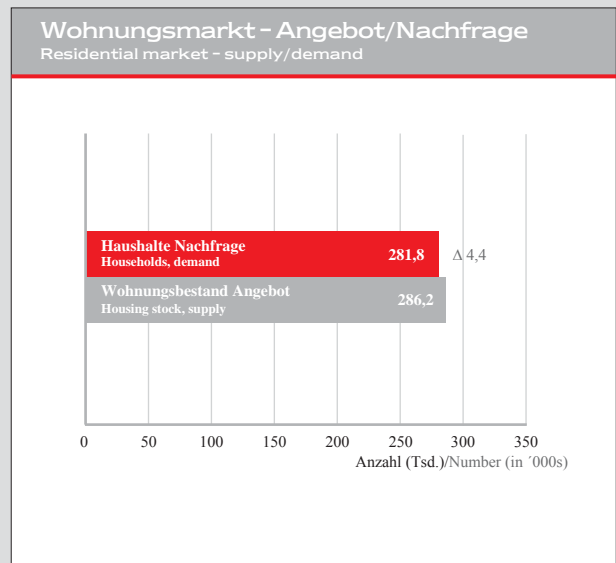
Buyers include increasing numbers of private individuals from Dresden and the surrounding area. In addition to first-time buyers there are also semi-professionals who already own one or more properties. The number of foreign investors is low. Prices and factors have increased considerably through to average locations. However, in basic locations the factors and prices have reduced slightly. The growing economy, combined with increasing numbers of inhabitants and households, is leading to increases in demand for residential property and therefore in rents. In 2011, the number of sales will increase slightly. In terms of turnover volumes, we expect slightly stronger growth due to the price development.

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	495,2	504,8	507,5	512,2	517,1	518,3	527,3	532,5
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	264,7	267,9	271,6	274,9	278,6	281,8	289,7	295,8
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,87	1,88	1,87	1,86	1,86	1,84	1,82	1,80

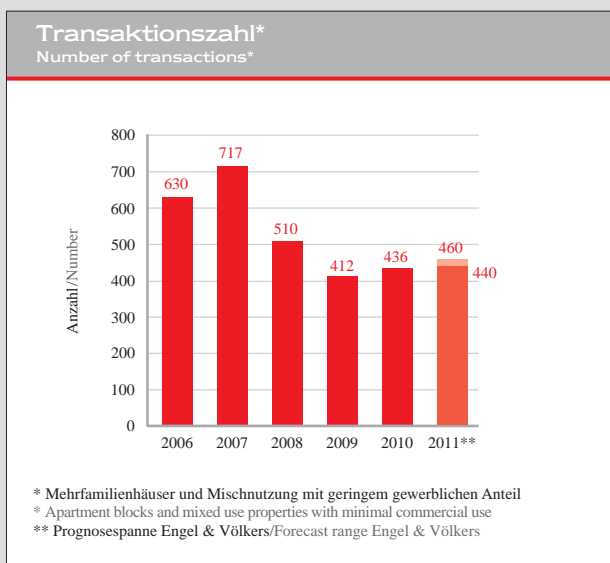
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



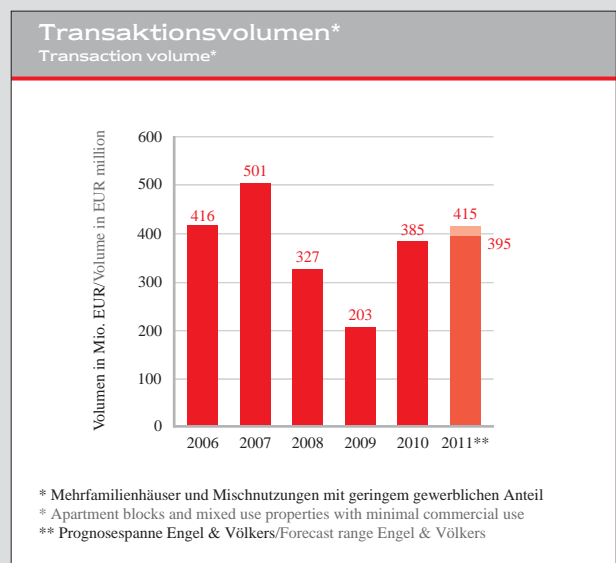
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



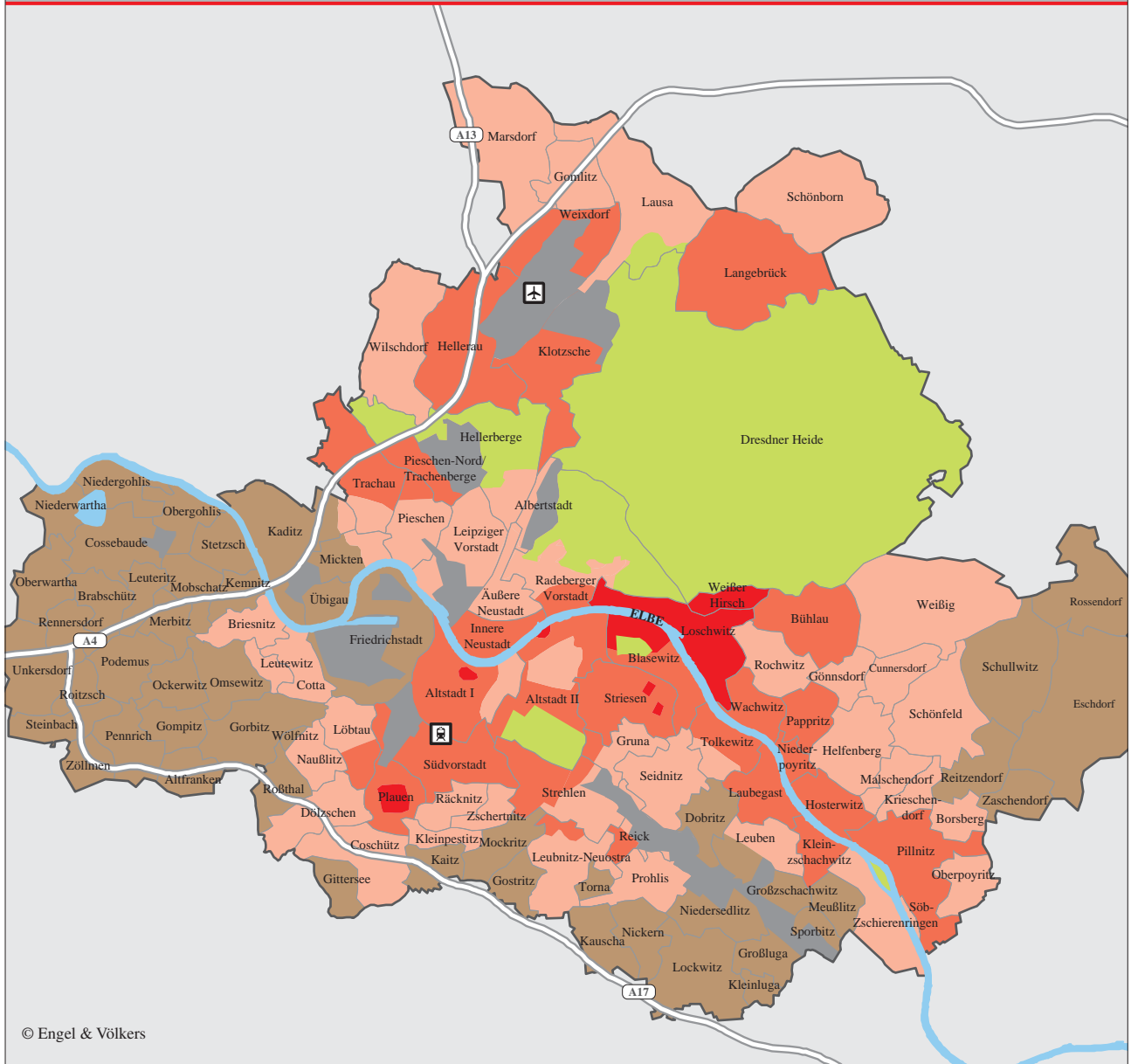
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Dresden



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Dresden

Wohnlagen im Stadtgebiet Dresden

Residential locations in Dresden



© Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**
Prime location
- Gute Lage**
Good location
- Mittlere Lage**
Average location
- Einfache Lage**
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**
Green area
- Gewässer**
Waters

Indikator		Indicator			
		2009	2010	2011	Trend
Faktor		14,2 - 18,2	14,5 - 19,0	14,9 - 20,0	↗
Multipller		12,3 - 14,9	12,5 - 16,1	13,5 - 18,0	↗
		11,1 - 13,7	11,8 - 14,3	12,0 - 14,5	→
		9,5 - 12,2	9,1 - 11,8	9,5 - 11,0	↗
Whg.-Mieten in EUR/m²		6,50 - 9,00	6,80 - 9,50	6,80 - 10,00	↗
Residential rents in EUR/m²		4,80 - 7,40	5,40 - 7,80	5,80 - 8,30	↗
		4,60 - 6,20	4,50 - 6,50	5,00 - 6,80	↗
		4,40 - 5,60	4,00 - 5,50	4,00 - 5,50	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers



Wohn- und Geschäftshäuser Leipzig

Residential investment Leipzig

Mehr Verkäufe in Leipzig

In Leipzig wurden 2010 insgesamt 609 Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern gezählt. Dies entspricht einem Plus von 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Das Umsatzvolumen stieg um 13 % auf 221 Mio. EUR. In Leipzig wurden mehr Objekte verkauft als in Dresden, der durchschnittliche Verkaufswert mit 360.000 EUR war hingegen viel niedriger als in der Landeshauptstadt (880.000 EUR). Insgesamt ist die Marktentwicklung in Leipzig daher nicht ganz so dynamisch wie in Dresden.

Mikrolage entscheidend

Die Nachfrage hat sich auch in Leipzig verstärkt. Der Angebotsmangel ist in den guten und mittleren Lagen noch nicht so ausgeprägt wie in Dresden, allerdings sind die Mikrolagen entscheidend. Gerade Sanierungsobjekte, die es punktuell auch in den besseren Lagen gibt, werden von den Investoren gesucht. Allerdings müssen die Verkäufer deutliche Preisabschläge hinnehmen. Weiterhin bevorzugen die Anleger in Leipzig qualitativ hochwertige und nachhaltig vermietbare Immobilien.

Steigende Faktoren

Die Faktoren sind in den sehr guten und guten Lagen auf Rekordwerte gestiegen – liegen jedoch ein bis zwei Faktoren unterhalb des Dresdener Niveaus. Auch in den mittleren Lagen hat die gestiegene Nachfrage noch nicht zu einem ähnlich starken Preisanstieg wie in Dresden geführt. Einfache Lagen sind kaum nachgefragt und nur mit großen preislichen Zugeständnissen vermarktbare.

Vorwiegend private Investoren

Der Markt wird von privaten Investoren bestimmt. Dabei nimmt die Zahl der Anleger aus Leipzig oder dem näheren Umland zu. Neben Erstkäufern handelt es sich hierbei um semiprofessionelle Interessenten, die schon eine oder mehrere Immobilien besitzen. Wegen der vorwiegend kleineren gehandelten Volumina ist aktuell der Anteil ausländischer oder institutioneller Investoren eher gering. 2011 wird die Zahl der gehandelten Wohn- und Geschäftshäuser auf rund 640 ansteigen. Wir rechnen mit einem Umsatzvolumen von 235 Mio. EUR.

More sales in Leipzig

In Leipzig, a total of 609 sales of residential and commercial properties were made in 2010. This represents an increase of 4.6 % compared to the previous year. Turnover volumes increased by 13 % to €221 million. More properties were sold in Leipzig than in Dresden, although, at €360,000, the average sales value was much lower than in the capital of Saxony (€880,000). Therefore, the market development in Leipzig overall is not as dynamic as in Dresden.

Micro locations of crucial importance

Demand has also increased in Leipzig. The lack of properties on offer in the good and average locations is not yet as pronounced as in Dresden, although micro locations are of crucial importance. Renovation properties, which are occasionally also available in the better locations, are what investors are looking for. However, sellers are having to accept considerable markdowns. Investors in Leipzig also prefer high-quality properties that can be rented out over the long-term.

Increasing factors

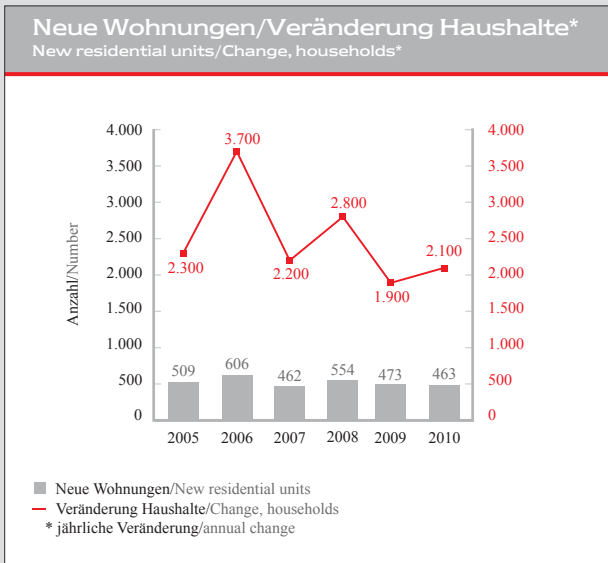
Factors in prime and good locations have risen to record highs, although they are one to two factors below the level in Dresden. In average locations, too, the increased demand has not yet led to a similarly strong price increase as that in Dresden. There is very little demand for basic locations and these can only be marketed with price concessions.

Predominantly private investors

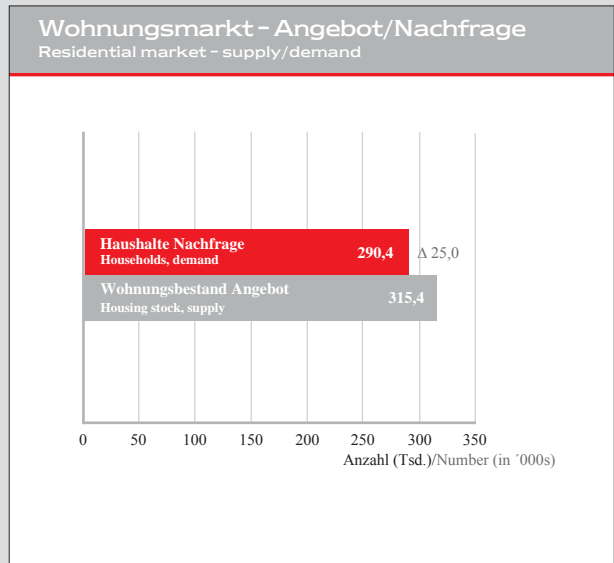
The market is determined by private investors. The number of investors from Leipzig or the surrounding area is increasing. In addition to first-time buyers there are also semi-professionals who already own one or more properties. Due to the predominantly smaller volumes handled, the current number of foreign or institutional investors is rather low. In 2011, the number of residential and commercial properties handled will increase to around 640. We anticipate a turnover volume of €235 million.

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	502,7	506,6	510,5	515,5	518,9	517,0	523,3	524,1
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	277,7	281,4	283,6	286,4	288,3	290,4	294,0	296,1
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,81	1,80	1,80	1,80	1,80	1,78	1,78	1,77

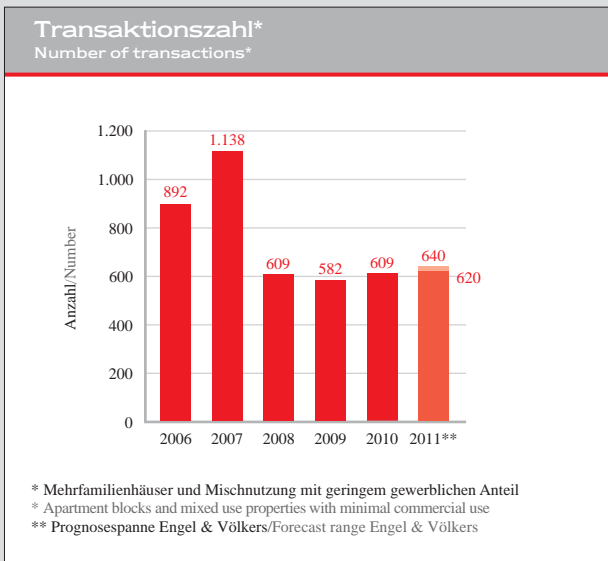
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



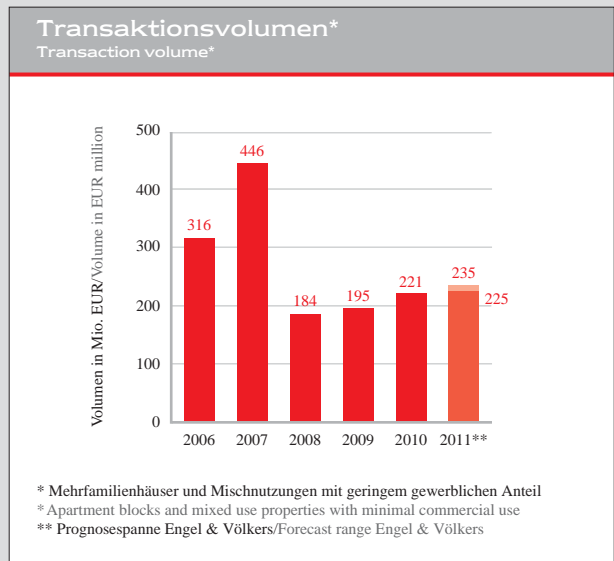
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



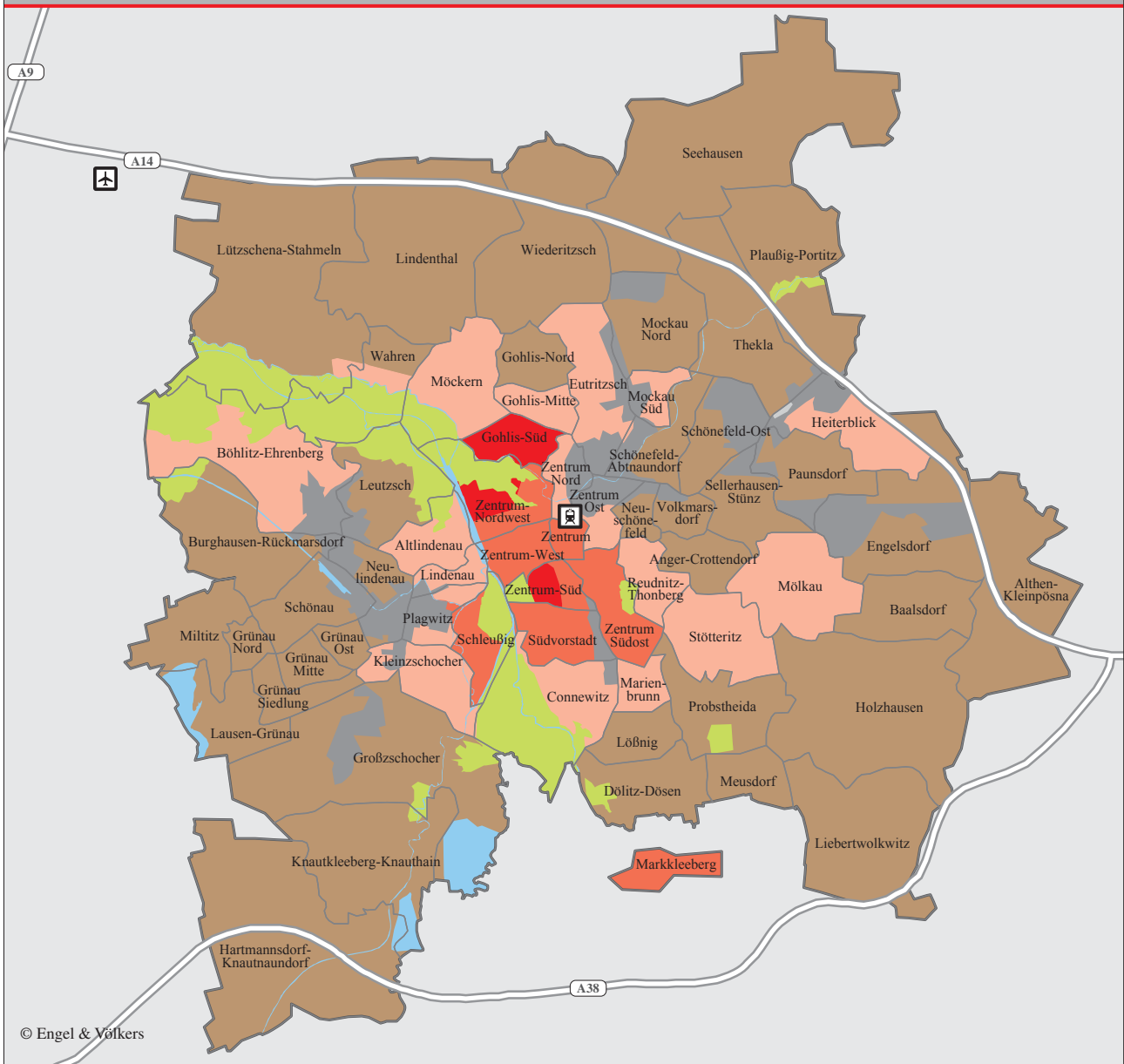
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Leipzig



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Leipzig

Wohnlagen im Stadtgebiet Leipzig

Residential locations in Leipzig



Indikator Indicator		2009	2010	2011	Trend
Faktor	■	13,0 - 16,5	13,3 - 16,5	14,5 - 18,0	↗
Multipller	■	11,8 - 15,4	11,8 - 15,4	13,0 - 17,0	↗
	■	10,2 - 14,3	10,5 - 14,3	11,5 - 14,5	↗
	■	8,7 - 11,8	8,7 - 11,6	8,3 - 11,0	↘
Whg.-Mieten in EUR/m²	■	5,80 - 7,90	6,00 - 7,90	6,20 - 8,00	↗
Residential rents in EUR/m²	■	4,90 - 7,50	4,90 - 7,60	5,20 - 8,00	↗
	■	4,10 - 5,90	4,00 - 5,90	4,30 - 6,00	↗
	■	2,90 - 3,80	3,00 - 4,10	3,00 - 4,40	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

EuV Immobilien Sachsen GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Theresienstraße 11 · 01097 Dresden
Tel. +49-(0)351-65 57 80 · DresdenCommercial@engelvoelkers.com