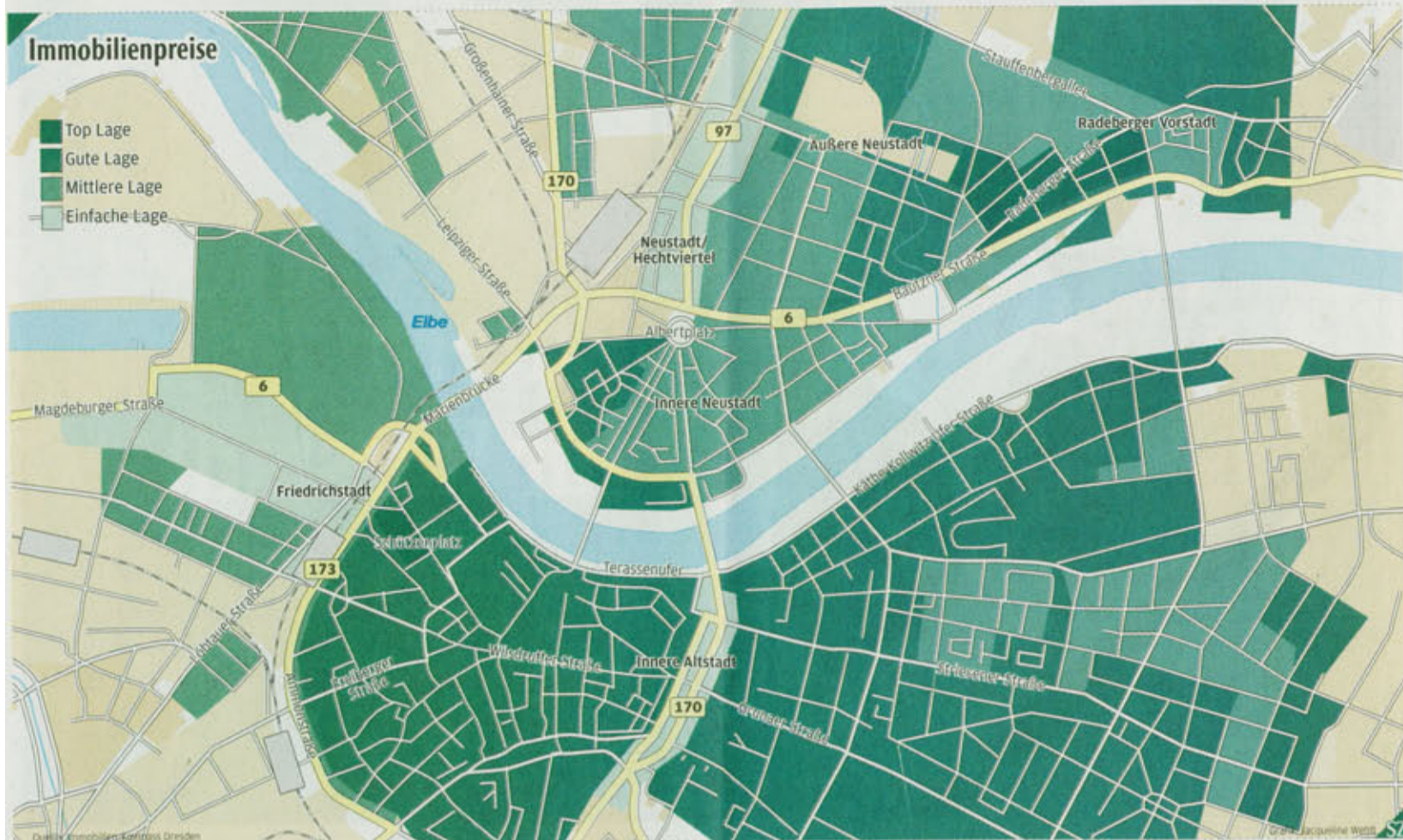


Wohnungen in Top-Lagen werden knapp



Durch Abriss und Zuzug stehen in Dresden immer weniger Wohnungen leer. Die Folge: Gute Lagen sind bereits ausverkauft, Mieten werden erhöht.

Von Tobias Winzer
SZ.DRESDEN@DD-V.DE

Der Dresdner Immobilienmarkt ist so umkämpft wie lange nicht. Wie aus einer aktuellen Studie des Immobilienverbandes IVD im Auftrag des Wirtschaftsmagazins Capital hervorgeht, sind die Häuser und Wohnungen in Dresdens Top-Lagen so gut wie ausverkauft. Durch die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum steigen auch die Mieten. „Der Markt wird in Zukunft noch angespannter sein“, sagt Mathias Wagner vom Mieterverein Dresden. Ein weiterer Trend: Die Qualität der Immobilie und das Umfeld gewinnen an Bedeutung. „Die Ansprüche haben sich stark verändert“, sagt André Runge, Vorstand des Immobilienverbandes IVD für die Region Mitte-Ost. Nach Wagners Einschätzung ist dies mit den vielen Umzügen nach und in Dresden zu begründen. „Und wenn man umzieht, will man sich in der Regel verbessern.“

WARUM STEIGEN DIE PREISE FÜR IMMOBILIEN IN DRESDEN?

Weil das Angebot knapper wird und die Nachfrage steigt. Durch den Abriss von Häusern stehen immer weniger Wohnungen leer. Nach Angaben der Stadt beträgt der Wohnungsleerstand derzeit 10,2 Prozent. Vor sechs Jahren lag er 7,6 Prozentpunkte höher. Außerdem gibt es eine Zuzugsbewegung nach Dresden. Immer mehr Menschen wollen hier wohnen. André Runge beobachtet, dass vermehrt auch ausländische Kunden auf dem Dresdner Immobilienmarkt zu-

schlagen. „Das hat vor sieben Jahren angefangen mit Chinesen und Japanern, die in der Dresdner Computerindustrie Arbeit fanden.“ Zurzeit zählt Runge, der auch als Makler tätig ist, wohlhabende Russen zu seinen Kunden. Was die Möglichkeiten zur Wertsteigerung von Immobilien angehe, sei Dresden „die dynamischste deutsche Stadt“.

WELCHEN GRUND FÜR DEN PREISBOOM GIBT ES NOCH?

Hinzu kommt, dass viele Wohnungen mittlerweile modernisiert sind. Das macht die Immobilien, ob Wohneigentum oder Mietobjekte, teurer. „Die Menschen sind qualitätsbewusster geworden“, sagt Experte André Runge. Potenziellen Haus- oder Wohnungskäufern könne man keine Immobilie mit einfachem Waschbecken und altem Teppich anbieten. Auch Balkon, Terrasse oder Garten werden oft nachgefragt. „Ohne diese Extras ist es ganz schwer, etwas zu verkaufen.“

WIE STARK STEIGEN DIE PREISE FÜR HÄUSER UND WOHNUNGEN?

„Dresden geht stabil und mit ganz

entspannten Schritten nach oben“, sagt André Runge. Demnach ist in den kommenden Jahren mit einer moderaten Steigerung der Immobilienpreise zu rechnen. Anders als in den 90er-Jahren, als für Immobilien Fantasiepreise erhoben wurden, entsprechen die aktuellen Preise dem tatsächlichen Wert der Immobilie. „Im Unterschied zur Situation vor 15 Jahren hat der derzeitige Boom eine wirtschaftliche Untermauerung.“

IN WELCHEN STADTEILEN IST ES AM TEUERSTEN?

Häuser und Wohnungen in den Top-Lagen wie Radeberger Vorstadt, Blasewitz, Loschwitz, Weißer Hirsch und der Schützenplatz im Zentrum sind bereits so gut wie ausverkauft. „Der Markt ist dort ziemlich eng“, sagt Makler André Runge. Und das trotz saftiger Preise: Spitzen-Kalmmieten liegen bei zehn Euro pro Quadratmeter und Eigentumswohnungen werden für bis zu 4500 Euro pro Quadratmeter verkauft. Vor zwei Jahren lagen die Höchstmieten noch bei neun Euro pro Quadratmeter, der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen

betrug maximal 3500 Euro. „In guten Lagen sind die Preise in den vergangenen Jahren ganz schön gestiegen“, sagt Runge. Der Boom geht nun auf andere Stadtteile wie Strehlen, Leubnitz oder Plauen über. Ähnliches wird für das Gebiet rund um den Neustädter Hafen erwartet.

WELCHE DRESDNER GEBIETE SIND IM KOMMEN?

Nach Einschätzung von Mathias Wagner vom Mieterverein sind die Friedrichstadt, Albertstadt, Teile der Neustadt und die Leipziger Vorstadt bei Vermietungen im Kommen. Dort gebe es noch Leerstand und zum Teil Wohnungen mit Sanierungsbedarf.

IST MIT EINER ERHÖHUNG DER MIETEN ZU RECHNEN?

Die erhöhte Nachfrage schlägt auch auf den Mietmarkt durch. Während das Potenzial für Mieterhöhungen in den Top-Lagen bereits ausgeschöpft ist, müssen sich die Mieter in den B-Lagen darauf einstellen, mehr für ihre Wohnung zu bezahlen. Mathias Wagner vom Dresdner Mieterverein rechnet mit einer steten Erhöhung der Mieten in den kommenden Jahren. „Der Wohnungsmarkt wird in Zukunft noch angespannter sein.“

WIE STEHT DIE STADT IM OSTDEUTSCHEN VERGLEICH DA?

„Dresden ist absolut top im Osten“, sagt Immobilienexperte Runge. Nur Potsdam sei in etwa vergleichbar. Mit den Preisen in den Top-Lagen spiele man sogar in der westdeutschen Liga mit. Nach Runges Ansicht ist dafür vor allem die Wirtschaftskraft Dresdens verantwortlich. Mathias Wagner vom Mieterverein sagt, dass der geringe Wohnungsleerstand dazu führe, dass in Dresden auf absehbare Zeit höhere Mieten gezahlt würden als in vergleichbaren ostdeutschen Städten wie Leipzig, Erfurt oder Magdeburg.

