

STÄDTEREPORT

DRESDEN

HOHE DYNAMIK IN DRESDENS INNENSTADT

MÄRZ 2015



In Zahlen

Bundesland:	Sachsen
Einwohnerzahl:	530.754
Bevölkerungsentwicklung:	+1,1 % ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	243.660
Arbeitslosenquote:	8,2 %
Kaufkraftkennziffer:	95,0
Zentralitätskennziffer:	108,3

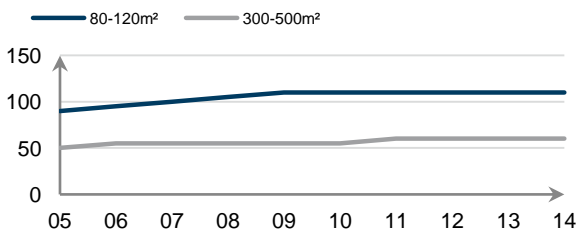
Relevante Shopping-Center:
 Altmarkt Galerie (C), Centrum-Galerie (C), KaufPark Dresden (S), O.D.C. Einkaufs-Center Otto-Dix-Ring (S), Seidnitz-Center (S), Sachsen Forum (S), Elbepark Dresden (P)

C=City S=Stadtteil P=Peripherie

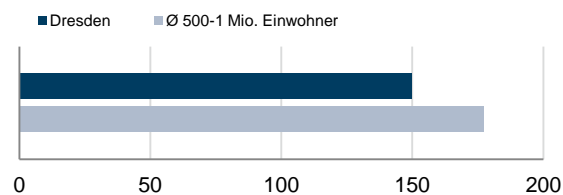
Quellen: Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit,

1A-Einzelhandelsmieten

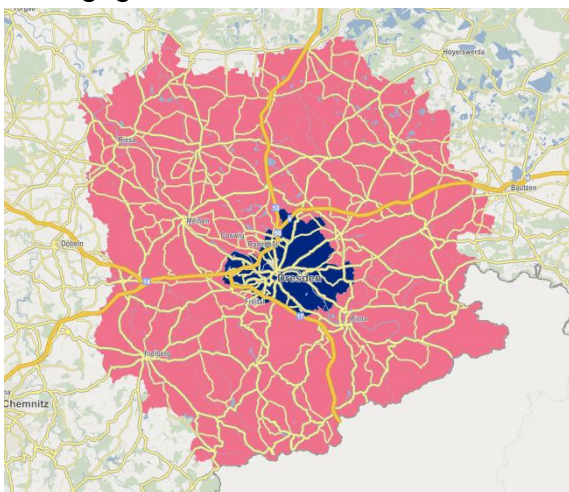
von 2005 - 2014 in EUR / m²



Modezentralität



Einzugsgebiet



Quellen: COMFORT Research & Consulting

Keine andere ostdeutsche Stadt prosperierte nach der Wende stärker als Sachsens Landeshauptstadt, die innerhalb des Freistaats unumstritten das politische und touristische Zentrum ist. Die seit Jahren wachsende Bevölkerung setzt sich entgegen dem allgemeinen Trend in Ostdeutschland fort. Bis 2030 ist gemäß den städtischen Prognosen mit einem Bevölkerungsanstieg von 9% zu rechnen. Unterstützt wird dies nicht zuletzt durch den stabilisierenden Faktor einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Vor allen Dingen im Technologiebereich baut Dresden seine überregionale Bedeutung kontinuierlich aus. Sie zählt zu den dynamischsten Wachstumsregionen. Die Anzahl der Arbeitsplätze stieg in fünf Jahren um 11,4%.

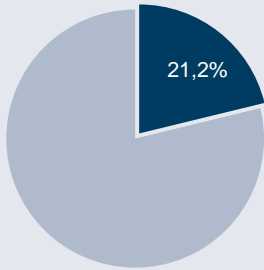
BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELSSTANDORT

Aus Sicht der Einzelhändler profitiert Dresden nicht nur von seiner touristischen und wirtschaftlichen Bedeutung, auch die positive Ausstrahlung und Sogwirkung ins Umland spielen eine zentrale Rolle bei der Bewertung der Attraktivität Dresdens als Einzelhandelsstandort. Der lange vorherrschende Trend zur Schaffung von großflächigen Handelsagglomerationen außerhalb der Stadt hat sich ins Gegenteil gewandelt. Die Stadt und die Einzelhändler haben die Innenstadt längst als attraktivere Alternative zur Ansiedlung neuer Geschäfte für sich entdeckt. Wenngleich man der sächsischen Landeshauptstadt mit 1,7 m² Einzelhandelsfläche pro Einwohner insgesamt eine gute Versorgungslage attestieren darf, sind neue Geschäftsflächen und Geschäfte entlang der Achse Neumarkt, Altmarkt, Seestraße, Prager Straße und Hauptbahnhof noch immer willkommen.

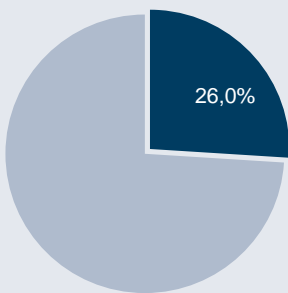
Aktuell werden in der Dresdner City rund 671 Millionen Euro umgesetzt. „Der Umsatzanteil der Innenstadt am Gesamtumsatz der Stadt stieg in den letzten Jahren kontinuierlich und nähert sich dem Niveau vergleichbarer Städte. Er liegt nun bei rund 24%“, zeigt COMFORT-Geschäftsführer, Björn Gottschling, auf. Im Hinblick auf die Modezentralität hingegen, ist die Stadt noch ein Leichtgewicht.

INNENSTADTANTEIL VERKAUFSFLÄCHE*

Dresden

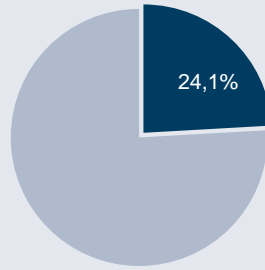


Ø 500T – 1 Mio. Einwohner

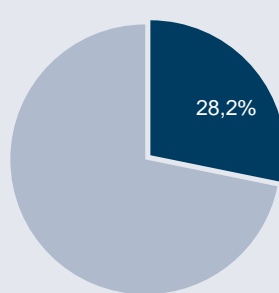


INNENSTADTANTEIL UMSATZ*

Dresden

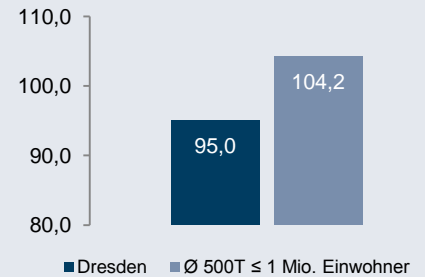


Ø 500T – 1 Mio. Einwohner

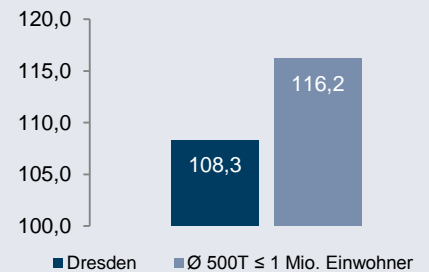


KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT**

Einzelhandelskaufkraft-Index



Zentralität



Quellen: *COMFORT Research & Consulting,**GfK GeoMarketing GmbH

CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGE

Prager Straße

- Höchstfrequentierte Fußgängerzone Dresdens
- Stärkster Abschnitt zwischen Waisenhausstraße und Prager Straße 8a
- Verbindungsstraße von der Innenstadt zum Hauptbahnhof
- Stärkung durch das Projekt „PRAGER CARRÉE“
- Neue Mieter: Primark, Bershka („Centrum Galerie“), Vorwerk, Hunkemöller
- Aktueller Mietpreis liegt bei 110 EUR/m² für Shopflächen zwischen 80 m² -120 m²

Seestraße/Altmarkt

- gut frequentierte Fußgängerzone
- Verbindungsstraße zwischen Prager Straße und historischem Neumarkt
- Aktueller Mietpreis liegt bei 70 EUR/m² für Shopflächen zwischen 80 m² -120 m²



Prager Straße 7 in Dresden, neuer Mieter Vorwerk, Vermietung durch COMFORT

Der Fokus nationaler sowie auch internationaler Retailer ist auch weiterhin insbesondere auf die Prager Straße gerichtet. Die Umstrukturierung des Einkaufszentrums „Centrum Galerie“ ist nahezu umgesetzt. Der Ankermieter Primark (7.360 m² Verkaufsfläche) sorgt hier nun für eine Sogwirkung auf Kunden vor allem der jüngeren Altersklassen und bringt somit auch das Center wieder in das Bewusstsein der Händler. Weiterhin haben sich namhafte Konzepte wie ONLY, adidas, Superdry, CCC Schuhe, Rituals u.v.m im Center angesiedelt. Mit Ausrichtung des Centers zur Prager Straße hat sich als Neumieter das Konzept Bershka aufgestellt und in die Fußgängerzone eingebracht. Welche Retailer die verbleibenden Mietflächen des Centers absorbieren, wird sich in der nächsten Zeit zeigen.

Im Südteil der Fußgängerzone entsteht auf dem Areal des volkstümlich genannten „Wiener Loch's“ ein modernes Wohn- und Geschäftshausensemble mit Tiefgarage. Das Projekt „PRAGER CARRÉE“ befindet sich bereits in der Realisierung und eröffnet voraussichtlich ab Frühjahr / Sommer 2016. In der Immobilie entstehen zwischen 10 und 12 Shops mit Ausrichtung zur Prager Straße, die einen weiteren Schwerpunkt in der Dresdner Einzelhandelslandschaft bilden werden. „Das Entree in die Dresdner Innenstadt erfährt damit eine deutliche Aufwertung und die Handelslage wird durch neue Mieter attraktiver gestaltet und gestärkt“, ist sich COMFORT-Geschäftsführer Ronald Steinhagen sicher. Auch werden die beiden Enden der Prager Straße durch die beschriebenen Aufwertungen insgesamt den breiteren Mittelteil der Straße zusätzlich stärken, da hier eine Symbiose auf der Achse „PRAGER CARRÉE“ – „Centrum Galerie“ – „Altmarkt Galerie“ entstehen wird.

Ein wichtiges Bindeglied zwischen Shopping und den touristischen Attraktionen der Stadt stellen die Seestraße sowie der Altmarkt dar. Die regionale Kompetenz mischt sich hier mit internationalen Konzepten. Die beiden Zugänge zum Einkaufszentrum „Altmarkt Galerie“ im Bereich Seestraße sowie Altmarkt ermöglichen einen regen Austausch zwischen Besuchern der Fußgängerzone und des Centers.

Am Neumarkt, um die weltberühmte Frauenkirche, werden aktuell die zwei Bauabschnitte zum Quartier VII, „Jüdenhof“, umgesetzt. Die überwiegend kleinteilig geplanten Shops werden u. a. Textil und Schmuckkonzepte im mittleren bis hochwertigen Segment beherbergen und damit der Nachfrage der Touristen gerecht. Rund um die Frauenkirche gibt es weitere Projekte, die sich aktuell in Prüfung befinden. Mit der weiteren Ensemble-Komplettierung rund um den touristischen Hotspot wird auch die Einzelhandelslage am Standort weiter ausgebaut und rückt damit auch in den Fokus national wie auch international erfolgreichen Einzelhändler.

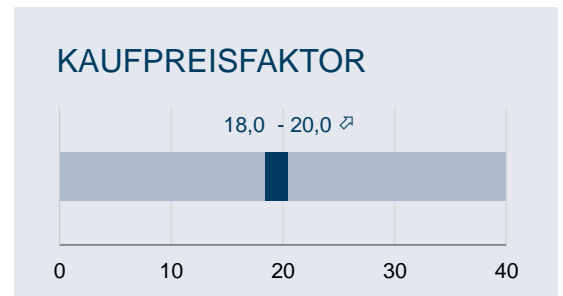
Am Postplatz in Dresden wurde das zweite Hotel der Motel One Gruppe realisiert. Die Nähe zum weltbekannten Dresdner Zwinger und der Semper Oper sowie die gleichzeitige Nähe zum Einzelhandelschwerpunkt „Altmarkt Galerie“ bescheinigen dem Standort Attraktivität für weitere Entwicklungen. Der ÖPNV-Knotenpunkt wird von 10 Linien der DVB angefahren und befördert damit allein täglich rund 30.000 Passagiere. So erstaunt es nicht, dass es hier bereits seit vielen Jahren Konzepte zur Realisierung von diversen Wohnprojekten sowie auch Büro- und Geschäftshäusern gibt.



Projektentwicklung PRAGER CARRÉE, Beratung und Vermietung COMFORT
Quelle: Gärtner + Christ GbR REVITALIS Real Estate

INVESTMENT

Der Investmentmarkt, der sich nachwievor einer stabilen Nachfrage erfreut, konnte aufgrund eines geringen Angebots nur wenige nennenswerte Transaktionen verzeichnen. So wurde das Objekt Waisenhausstraße 8 am Anfang der Prager Straße zum Ende vergangenen Jahres an einen institutionellen Käufer veräußert. Auch das Projekt „Jüdenhof“ wurde bereits vor Fertigstellung an ein Family Office verkauft. Das Projekt „PRAGER CARRÉE“ wurde schon vor Baubeginn im Jahre 2013 an einen institutionellen Investor veräußert, was deutlich für die Qualität des Standortes spricht. Insgesamt ist zu konzedieren, dass die Prager Straße lediglich aus 18 Immobilien besteht, sodass die Verfügbarkeit von Investitionsmöglichkeiten in diesem Kernbereich der 1A-Lage äußerst eingeschränkt ist. Des Weiteren sind diese Objekte oftmals relativ groß, wie beispielsweise die Centrum Galerie oder das Karstadt Warenhaus. Da sich der örtliche Einzelhandel neben den erwähnten Shopping-Centern auf diese Lagen konzentriert, ergeben sich somit sehr selten Investitionsmöglichkeiten für die klassischen Investoren von Geschäftshäusern. Dieser Umstand unterscheidet Dresden signifikant von vergleichbaren Städten wie Leipzig, Hannover oder Dortmund. Wenn ein solches Produkt verfügbar ist, ist die Nachfrage jedoch entsprechend hoch, wobei die Kaufpreiskontanten konstant – beziehungsweise dem allgemeinen Marktumfeld geschuldet leicht positiv – oberhalb des 18-fachen bis zum 20-fachen der Jahresnettokaltmiete liegen. Die erzielbaren Anfangsrenditen in den stärksten Lagen liegen bei rund 5 %, im Einzelfall auch darunter.



„Ein bis zwei weitere Transaktionen im Einzelhandelsbereich der Prager Straße befinden sich für das Jahr 2015 in Vorbereitung, sodass auch in diesem Jahr wieder etwas Bewegung in den Markt kommt,“ meint Björn Gottschling.

FAZIT UND PERSPEKTIVEN

Dresden unterliegt weiterhin einer dynamischen Entwicklung, welche die Stadt bereits in den letzten Jahren positiv beeinflusst hat. Die sächsische Metropole ist aufgrund des Wissenschafts- sowie Kulturangebotes bei jung und alt, über die deutschen Grenzen hinaus, beliebt.

Das Bildungsangebot, die Wohnsituation, die interessanten Arbeitgeber und ein vielseitiges Einzelhandelsangebot bilden die Basis, dass Dresden nicht nur für Touristen eine Reise wert ist, sondern auch nachhaltig als Wohnort überaus attraktiv ist.

Die zahlreichen Projekte in den Stadtteilen wie auch im Bereich Prager Straße bis hin zum Neumarkt werden die Einkaufsachse weiter ausbauen und perspektivisch stärken. Die privaten und institutionellen Anleger attestieren der Stadt mit ihrer Investitionsbereitschaft ebenfalls eine hohe Attraktivität, resümieren die Einzelhandels- und Immobilienexperten von COMFORT.

KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE

in EUR/m²

Prager Straße



Seestraße/Altmarkt



Hauptstraße



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen in den letzten zwölf Monaten und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigen und stufenfreiem Zugang, rechteckigem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen Marktbericht entnehmen.

COMFORT-CITY RANKING



Beim COMFORT-City Ranking handelt es sich um ein Benchmarking der wirtschaftlichen Basis, Anziehungskraft, Leistungsstärke und Performance des Einzelhandels bzw. der Handelsimmobilien einer Innenstadt; eine sachlich fundierte Argumentationsbasis für Mieten und Kaufpreise von innerstädtischen Handelsimmobilien in Deutschland. In technischer Hinsicht handelt es sich um den gewichteten Index der maßgeblichen Eckdaten und Parameter zu Demographie und (Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel, Standort und Handelsimmobilien. Für die wichtigsten, in diesem HIGH STREETS-Report mit einzelnen Städtereports dargestellten Einkaufsstädte gehen nunmehr insgesamt 35 aktuell für jede einzelne Stadt gleichartig ermittelte und mittels eines Scoring-Modells bewertete Parameter ein, und zwar für drei große Bereiche, für die auch eigene Teilindizes errechnet werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- **Demographie-/Sozio-)Ökonomie-Ranking**
(Parameter zu Bevölkerung/Entwicklung, BIP, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Tourismus, Einzelhandelskaufkraft)
- **Einzelhandels-Ranking**
(Parameter zum Einzugsgebiet: Einwohnerzahl und Nachfragevolumen, Einzelhandelszentralität, Modezentralität, Innenstadtumsatz, -verkaufsfläche, -flächenproduktivität)
- **Standort- und Immobilien-Ranking**
(Parameter zur Miete von Klein-/mittlergroßen Flächen, Lagen-/Flächenstruktur der Innenstadt, Branchen-/Betreibermix der Innenstadt, Mietnachfrage, Nachfrageintensität)

Herausgeber:

COMFORT Holding GmbH
Kaistraße 8A
40221 Düsseldorf

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen von Innenstädten spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT sein Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählen ebenfalls Center Consulting und Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig München, Wien und Zürich.

Weitere Meldungen, Marktberichte, Städtereports u.v.m. finden Sie unter www.comfort.de

Kontakt

COMFORT Berlin-Leipzig
Björn Gottschling, Ronald Steinhagen
Goethestraße 1, Leipzig
Tel: +49 341 339681-0
E-Mail: leipzig@comfort.de

COMFORT Research & Consulting
Olaf Petersen
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg
Tel: +49 40 300858-0
E-Mail: hamburg@comfort.de

Unternehmenskommunikation
Frank Hinz
Kaistraße 8A, 40221 Düsseldorf
Tel: +49 211 9550-144
E-Mail: hinz@comfort.de