

Boom und Barock

Die Wirtschaft glänzt mit guten Daten, Dresden wächst weiter. Top-Lagen werden deutlich teurer

STADTHAUS
Familien wollen wieder nah dem Zentrum wohnen



DRESDEN

Eigentumsquote **15,0%**
Leerstandquote **6,4%**
Einwohner **505 000**

*Technik-Empirica-Leerstandindex



↑ STEIGEND
Zuzügler, eine gute Wirtschaftslage und das Image als kultureller Leuchtturm treiben auch die Immobilienpreise

SACHSENS PERLE

Kaufpreise für Dresden in Euro

Lage	Eigentumswohnung	Reihenhaus ¹	Einfamilienhaus ¹
einfach	ab 81 000	ab 107 000	ab 141 000
mittel	ab 95 000	ab 125 000	ab 161 000
gehoben	ab 131 000	ab 155 000	ab 213 000
sehr gehoben	ab 200 000	ab 215 000	ab 314 000

¹ETW = 100 qm, RH = 120 qm, EFH = 140 qm

CHIC UND GÜNSTIG Die sächsische Landeshauptstadt liegt preislich zwischen dem teils günstigeren Bremen und dem teureren Berlin (vgl. FOCUS 12/08). Für Eigentümer und Investoren kann eine Immobilie in guter Lage zum lohnenden Geschäft werden

SÜDLICHE AURA
Das Viertel Dresden-Loschwitz besitzt fast schon ein italienisch anmutendes Flair





FAMILIÄRES VIERTEL

- **Zwischen Elbe und Park**
Jens Drews, 48, und seine Frau Slavia, 38, kauften drei miteinander verbundene Apartments in Striesen für sich und ihre beiden Kinder.
- **Familienfreundlich**
Die Schule mit Hort im Viertel genießt einen exzellenten Ruf. Kinder können im großen Garten spielen.

Es war reiner Zufall: Auf einem Spaziergang entdeckten Tobias Ranff und Tanja Galan hoch über Dresden die Baulücke, die ihr Leben veränderte. Und es war reines Glück. Denn hier auf dem Elbhange in Oberloschwitz finden sich normalerweise nie Baulücken ebensowenig wie am Weißen Hirsch oder in Blasewitz: Wer in dieser Spitzenlage eine Immobilie besitzt, möglicherweise noch mit direktem Elbblick, der gibt sie nicht freiwillig auf. Die Lücke für das Ehepaar Ranff und Galan war entstanden, weil die alte Baracke einer Klinik an dieser Stelle gerade abgerissen worden war. Die beiden Bauherren ließen sich von einer befreundeten Architektin ein Stadthaus mit klaren Linien und großen Fensterfronten errichten, in das sie mit Sohn Tristan, 9, einzogen. „Hier“, schwärmt Tanja Galan, „passte einfach alles.“

Der Fluss formt die sächsische Landeshauptstadt seit eh und je. Der Name Dresden stammt von dem altsorbischen „Drez’dany“, was so viel heißt wie „Auelandbewohner“. In der Stadt galt immer: je näher an der Elbe (möglichst oben am Hang) und je weiter elbaufwärts – desto besser. Vor allem

zwei Stadtteile profitieren von dem Trend zum Stadthaus und dem Zuzug junger Familien: die zentral gelegene Neustadt und Striesen, das im Süden einer sanften Elbbiegung liegt. Hier kommen die begehrten Baulücken häufiger auf den Markt als in den 1-a-Lagen.

Dresden profitiert von der Bündelung zahlreicher Mikroelektronik-Firmen („Cluster“). Ein Boom, für den das US-Magazin „Time“ den Begriff „Silicon Saxony“ erfand. Aber auch viele mittelständische Firmen und die Mitarbeiter der Landesregierung schaffen Kaufkraft. Die Arbeitslosigkeit in Dresden erreicht mit 12,3 Prozent für Ostdeutschland einen äußerst geringen Wert. Und die Stadt gehört zu den wenigen Ost-Kommunen, deren Einwohnerzahl wächst. Der Wanderungsgewinn lag 2007 per saldo bei 5141 Neudresdnern.

Bisher besitzen aber nur 15 Prozent Wohneigentum. Das ist deutlich weniger als in vielen westdeutschen Metropolen.

Obwohl nicht nur junge Familien, sondern auch kulturliebende Senioren aus ganz Deutschland in die Stadt mit der Barocksilhouette wechseln, bewegen sich die

Preise noch auf einem passablen Niveau. Manfred Kaiser, Geschäftsführer einer Bau-trägerfirma: „Wir haben sogar mittlerweile Leute aus Polen, die sich hier einkaufen, weil vergleichbare Stadthäuser in Breslau ein Drittel teurer sind.“ Neu errichtete Stadthäuser kosten heute je nach Lage 2100 bis 2300 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten liegen in den attraktiven Gegenden bei bis zu acht Euro.

1 Weißer Hirsch ↑

Schon lange vor dem Krieg eines der teuersten und schönsten Viertel mit vielen Villen. Wie viele Gebiete außerhalb des Stadtzentrums überstand auch der Weiße Hirsch die massive Bombardierung im Februar 1945 besser als die Innere City. Häuser kosten ab 2100 Euro pro Quadratmeter (je nach Ausstattung und Lage), sind aber kaum zu haben – hier zieht niemand freiwillig fort. Wird tatsächlich einmal ein Haus frei, gelangt es so gut wie nie auf den Markt. Die begehrten Immobilien wechseln den Besitzer von privat zu privat.

2 Loschwitz ↑

Wer aus der Innenstadt über die Brücke „das Blaue Wunder“ fährt, kommt in ein anderes Dresden: idyllisch, grün, beinahe schon ländlich. Hier leben viele Künstler, es gibt kleine Galerien und Antiquariate. Die Loschwitzer Kirche, ein barockes Schmuckstück, entstand nach den Plänen des Dresdner Ratszimmerers George Bähr, des Baumeisters der spektakulären Frauenkirche im Zentrum.

Auf den Elbhängen dominieren Villen, die oft vor dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Moderne Stadthäuser sind selten. ▶



WIEDER GEFRAGT
Die Neustadt ist das Ausgehviertel für junge Dresdner

Loschwitz zählt mit Preisen von 2100 bis zu 2300 Euro pro Quadratmeter zu den begehrtesten Vierteln. Es gilt als sicher, dass die Preise steigen. Allerdings: Weil es so schön ist, finden sich kaum noch freie Grundstücke.

3 Neustadt ↑

Hier mischen sich die Milieus: Das gediegene Dresden der Gründerzeithäuser und eine sehr farbig, bisweilen lärmige Kneipenszene. Ein Bauträger errichtet gerade rund 175 Stadthäuser mit insgesamt 25000 Quadratmeter Wohnfläche am Alaunpark. Zielgruppe: junge Familien, die zentral leben wollen. Die Stadthäuser kosten meistens ab 2050 Euro pro Quadratmeter.

4 Striesen ↑

Zwischen den Elbwiesen im Norden und dem barocken Großen Garten im Süden liegt das aufstrebende Striesen. Noch bewegen sich die Preise hier auf einem etwas niedrigeren Niveau als auf den Elbhängen der anderen Flussseite. Interessenten finden hier noch Baulücken für individuell geschnittene Stadthäuser.

Eine gute Schule mit Hort **macht das Viertel vor allem bei jungen Familien beliebt**. Striesen ist durch viel Grün geprägt und liegt nur wenige Auto- oder Busminuten vom Stadtzentrum entfernt. Immobilienexperten erwarten für die nächsten Jahre eine Wertsteigerung von bis zu 25 Prozent. Kaufpreise liegen bei 2000 Euro pro Quadratmeter, Mieten bei bis zu 7,50 Euro.

5 Südvorstadt →

Südlich des Hauptbahnhofs entstanden bereits in den vergangenen Jahren attraktive Eigentumswohnungen und Stadthäuser. Die Gegend profitiert von der Nähe zur Universität und von dem kurzen Weg in die Innenstadt.

VERBILLIGTE KFW-KREDITE VOM LAND

- **Die Sächsische Aufbaubank (SAB)** reicht Darlehen aus dem Wohneigentumsprogramm der bundeseigenen KfW-Förderbank an Kunden weiter und verbilligt deren Zins in den ersten beiden Jahren um **0,5** Prozentpunkte. Beispiel: Für Darlehen mit zehnjäh-

riger Zinsbindung zahlen SAB-Kreditnehmer zunächst nur **4,3** Prozent statt **4,8** Prozent Zinsen (nominal).

- **Zinsabschläge** von 0,5 Prozent auf KfW-Kredite bieten aber auch Privatbanken wie etwa die ING-DiBa an. Mehr Infos unter www.focus.de/serie



ROMANTISCHES UMLAND

Das alte Winzerhaus in Radebeul – in diesem Vorort wohnen nicht nur Gutverdienende, sondern auch arrivierte Sachsen

6 Klotzsche ↑

Trotz der Nähe zum Flughafen (hoher Lärmpegel möglich) zieht es viele Immobilienkäufer in den nördlichen, recht ländlichen Stadtteil: Die Gegend gewinnt durch die Nähe zum Chipwork AMD und das Grün der Dresdner Heide. Berufspendler schätzen auch die Nähe zur Autobahn.

7 Pappritz →

Einfamilienhäuser prägen das Viertel im Nordosten. In Pappritz leben besonders häufig Beamte aus den Dresdner Ministerien. In Pappritz können sich die Bürger gut bewacht fühlen, denn auch Sachsens Ministerpräsident Georg Milbradt besitzt hier ein Haus mit Garten.

8 Gorbitz ↓

Ein Plattenbau-Relikt im Dresdner Südwesten: Wohnungsgesellschaften haben mit vielen leer stehenden Wohnungen zu kämpfen. Das dürfte sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Selbst günstig angebotene Immobilien werden in dieser Gegend kaum an Wert gewinnen. ■

ALEXANDER WENDT

DAS UMLAND

Dresdens Umgebung ist vielerorts geprägt von romantischen Elbhängen oder zuweilen sogar von Weinbergen (Meißen). In diese reizvollen Gegenden zog es in den vergangenen Jahren zahlreiche wohlhabende Käufer. Die Preise in gehobenen Umlandlagen sind oft genauso hoch wie in guten Lagen innerhalb der Stadt.

Radebeul ↑

In dem westlich von Dresden gelegenen Städtchen findet sich nicht nur das Karl-May-Museum, sondern auch Ostdeutschlands einziges Ferrari-Autohaus. Allein das lässt schon ahnen: Hier wohnen neben gut verdienenden Zuzüglern auch viele arrivierte Sachsen. Sie können einen weiteren Wertzuwachs ihrer Villen und Eigentumswohnungen erwarten.

Ullersdorf →

Die Gemeinde im Nordosten der Stadt gehört zu den von Eigenheimen geprägten Umland-Gemeinden, in denen die Preise noch vergleichsweise moderat ausfallen: Sie bewegen sich zwischen 1800 und 2000 Euro pro Quadratmeter. Ullersdorf bietet als unerwartete Besonderheit einen gut ausgestatteten Golfplatz.

Weißig ↓

Ein Denkmal der Stadtfucht aus den 90er-Jahren: Hier kaufte sich so mancher ein, um Steuern zu sparen („Sonderabschreibung Ost“). Viele der damals vergleichsweise überbeuerten und nur wenig individuellen Häuser haben seitdem deutlich an Wert verloren – zumal die Stadt selbst ausreichende Alternativen bietet. ■