

## DRESDEN KOLUMNE

**W**as wäre Dresden ohne August dem Starken heute? Wahrscheinlich nicht die schönste Stadt Deutschlands und momentan nicht die 29. schönste Stadt der Welt. Wenn man bedenkt, dass Florenz derzeit die schönste Stadt der Welt ist und Dresden auch das Elbflorenz genannt wird. Ich habe viele Immobilieninvestoren aus aller Welt seit 1993 in Dresden eingeladen und alle haben bestätigt, dass man die Schönheit der Stadt tatsächlich erst erkennen kann, wenn man einmal dagewesen ist.

Mittlerweile gehört es zum guten Ton, dass man eine Immobilie im Gesamtimmobilienportfolio auch in Dresden hat. Es gibt immer noch viele Menschen auf dieser Welt die noch nicht in Dresden waren. Für diejenigen die gerne Städtereisen machen, sollte in ihrem Lebenslauf

auf jeden Fall Dresden mit dabei gewesen sein. Dresden kann man nicht beschreiben, sondern man muss die Stadt erleben.

In der Immobilienbranche kennt man mich als DINO (Alter Hase). Als Mr. Dresden durfte ich alle Branchen im Raum Dresden und Sachsen kennenlernen, eine Veranstaltung nach der anderen durfte ich live erleben und zusammengefasst gibt es sehr viele Diamanten, die zum einen schon den großen Glanz nach außen verleiht und zum anderen gibt es noch Rohdiamanten die in den nächsten Jahren Geschichte schreiben werden.



Natürlich wurde ich in den letzten drei Jahren auf Pegida angesprochen

und in letzter Zeit mit der AfD, jedoch mit der Rolle als Mr. Dresden bin ich politisch neutral, sowie auch religionsneutral. Seit der letzten Ausgabe November/Dezember 2017 Bellevue, wurde ich sehr oft angesprochen, was denn Mr. Dresden sei und welche Aufgabe er verfolgt. Der Eine oder Andere spricht mich an, ob ich der Bürgermeister für den Mittelstand oder für die Schönen und Reichen bin. Als Marktführer von Luxusimmobilien von Dresden und Radebeul (die Luxusimmobilie wurde 2011 neu von mir definiert) könnte man es von außen annehmen. Jedoch werde ich alles tun, um Dresden als 8te Immobilien-A-Stadt zu positionieren und die Investoren dieser Welt nach Dresden einzuladen.

Es würde mich freuen, wenn der Eine oder Andere von Ihnen, den Weg mit mir gemeinsam begleiten würde. Es gibt nichts über ein schlagkräftiges Team! Machen wir uns auf den Weg.

Bis zur nächsten Ausgabe.

Ihr Rolf Leube

Dresden

# PERLE MIT POTENTIAL

Sachsens Landeshauptstadt zählt zu den heißesten Standorten Deutschlands. Hier schlummert beachtliches Entwicklungspotential. Auch wenn die Immobilienpreise stetig steigen – im Vergleich zu Berlin und den westdeutschen Metropolen ist Dresden noch richtig günstig





**DAS BLAUE WUNDER** Die im Jahr 1893 erbaute Brücke verbindet die Stadtteile Blasewitz und Loschwitz. Ihren Namen erhielt sie wegen ihrer raffinierten Konstruktion (sie überspannt die Elbe „trockenen Fußes“) und wegen ihres (einst) hellblauen Anstrichs

**W**er einmal Dresden besucht, ist begeistert. Frauenkirche, Zwinger, Semperoper, Fürstenzug, die Elbterrassen, die historischen Brücken, die Schlösser und Villen auf der anderen Seite der Elbe – es gibt viel zu bestaunen und zu besichtigen. Dennoch bekommt der Tourist nur eine vage Vorstellung davon, wie schön diese Stadt erst vor den Bombenangriffen im Februar 1945 gewesen sein muss. Dresden war einst voll von prächtigen Barockbauten, galt als Kulturmetropole, als „Elbflorenz“, für viele als schönste Stadt Deutschlands. Und die Dresdner standen im Ruf, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Eine alte Redensart beschreibt das Verhältnis der drei größten Städte Sachsens wie folgt: „In Chemnitz wird gearbeitet, in Leipzig gehandelt und in Dresden geprasst.“

Dresden hat sich in vielen Bereichen sehr gut entwickelt, trumpft mit hervorragenden Bildungs- und Forschungseinrichtungen, einer prosperierenden Wirtschaft und einem vielfältigen Kulturangebot. Ein Sechstel des sächsischen BIP wird in der Landeshauptstadt erwirtschaftet. Damit ist Dresden nicht nur die ökonomisch stärkste Stadt des Freistaates, sondern steht gleichzeitig an der Spitze der neuen Bundesländer. Bilanz der letzten zehn Jahre: Über 30 Prozent Wirtschaftswachstum und Produktivitätsgewinn, Tausende Unternehmensgründungen und deutlich sinkende Arbeitslosenzahlen – Dresdens Wirtschaft läuft nicht nur rund, sondern wird diese ➤





Dynamik auch zukünftig beibehalten. Das Geheimnis des Erfolgs beruht auf den Schlüsseltechnologien Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie, neue Werkstoffe und Nanotechnologie sowie Life Sciences und Biotechnologie. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit von Unternehmen und Forschungseinrichtungen bringt die Stadt voran.

Die derzeit knapp 550.000 Einwohner fühlen sich offensichtlich wohl in ihrer Stadt und schauen optimistisch in die Zukunft. Mit 112 Geburten pro 10.000 Einwohner hält Dresden unangefochten den Titel „Ge-

burtenhauptstadt“ in Deutschland, vor Frankfurt am Main und München.

Das war nicht immer so. Nach der Wende wanderten viele ab. Im Jahr 2000 sank die offizielle Einwohnerzahl auf 477.000. Dresden gilt derzeit als zwölftgrößte Stadt Deutschlands. Wenn die Entwicklung so weitergeht, werden hier in zehn Jahren laut aktuellen demoskopischen Studien rund 580.000 Menschen leben.

Auch in Dresden sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren stetig gestiegen, allein im letzten Jahr um knapp sieben Prozent, das Niveau bei Neuvermietungen hat

um fünf Prozent auf durchschnittlich 8,22 Euro je Quadratmeter angezogen.

Im Gegensatz zu Berlin und den großen westdeutschen Städten sind die Immobilienpreise in Dresden allerdings noch nicht durch die Decke gegangen. Investoren aus München, Hamburg und Frankfurt reiben sich die Augen bei den Dresdner Preisen. Selbst in Spitzenlagen bekommt man hier Wohnungen noch für unter 4.000 Euro pro Quadratmeter.

Auch wenn in allen Ecken der Stadt fleißig gebaut wird, sehr begehrt und knapp vorhanden sind – wie in allen guten Lagen



**ELBFLORENZ** Blick auf das Stadtzentrum von Dresden. Hier finden sich die berühmten Sehenswürdigkeiten wie Frauenkirche, Zwinger und Semperoper


## LAGEN & PREISE: IMMOBILIEN IN DRESDEN

Zu den Toplagen zählen die Hanglagen nördlich der Elbe, Blasewitz und Striesen sowie die südlichen Stadtteile Plauen und Südvorstadt



FOTO: imago/Westend61

der Republik – baureife Grundstücke. Das wird sich in Kombination mit den niedrigen Zinsen auf die Preisentwicklung auswirken.

Fazit: Solides Wirtschaftswachstum, Konzentration auf zukunftsträchtige Branchen wie E-Mobilität und IT, stetiger Bevölkerungszuwachs, namhafte Fakultäten, Hochschulen und Forschungsinstitutionen, hohe Lebensqualität, Status als Landeshauptstadt, moderne Infrastruktur, vielfältiges Kulturangebot und ein reizvolles Umland sind ideale Voraussetzungen für ein lukratives Investment. Dresden hat alle Trümpfe in der Hand. 

Lage	Art	ETW in Euro/m <sup>2</sup>	Häuser in Euro	Mieten in Euro/m <sup>2</sup>
<b>Sehr gute Lage</b>	Neubau	3.700–5.500	ab 700.000	9,50–14,00
	Bestand	2.500–5.000	580.000–2,6 Mio.	8,50–12,00
<b>Gute Lage</b>	Neubau	3.000–4.800	ab 500.000	8,50–10,50
	Bestand	2.400–4.600	400.000–850.000	7,50–10,00
<b>Mittlere Lage</b>	Neubau	2.400–3.000	ab 350.000	7,00–9,00
	Bestand	1.300–2.600	200.000–550.000	6,00–8,50
<b>Einfache Lage</b>	Neubau	2.300–2.800	ab 250.000	6,00–8,00
	Bestand	1.000–1.800	100.000–250.000	5,00–6,50

BELLEVUE September 2017, Quellen: Gutachterausschuss, IVD, Umfragen



**ROLF LEUBE** handelt mit Luxusimmobilien (ab 500.000 Euro) in Dresden und Radebeul. Er ist „Mr. Dresden“. Im Portfolio der Rolf Leube & Partner GmbH finden sich derzeit über 80 Immobilien im Exklusivvertrieb

## „DRESDEN GEHÖRT IN DIE ERSTE LIGA DER DEUTSCHEN STÄDTE“

Rolf Leube hat in seinem 38-jährigen Berufsleben mit über 2.000 Immobilien in ganz Deutschland gehandelt. Doch das Herz des gebürtigen Badeners schlägt eindeutig für Dresden

**E**ine Villa im Dresdner Nobelvorort Radebeul. Vor dem Haus stehen drei Umzugswagen. Büromöbel, Computer und Aktenberge werden in das circa 1.000 Quadratmeter große, dreigeschossige Gebäude getragen. Das Chefbüro ist gerade fertig eingerichtet. Hausherr Rolf Leube empfängt uns als erste Besucher in seinem neuen Firmendomizil. Eleganter blauer Anzug, blaue Schuhe, Manschettenknöpfe mit der Frauenkiche. Der Mittfünfziger ist schlank und macht einen fitten Eindruck, würde auch als Mittvierziger durchgehen. Seine badische Herkunft ist nicht zu überhören. Die Glasvitrine zieren etliche Pokale und Dutzende von Goldmedaillen.

**BELLEVUE: Herr Leube, in welcher Sportart haben Sie denn all die Trophäen gewonnen?**

**Rolf Leube:** Das sind alles berufliche Auszeichnungen. Ich bin Immobilienexperte aus Leidenschaft.

**Womit haben Sie gehandelt?**

Ausgebildet wurde ich zum Versicherungskaufmann. Vor über 38 Jahren. Gleich nach der Wende habe ich mich auf die neuen Länder und auf Allfinanz-Vertrieb und Immobilien konzentriert. Insgesamt habe ich weit über 2.000 Immobilien verkauft. Auch die wilden Jahre der Sonder-Afa-Immobilien habe ich miterlebt.

**Die Sonder-Afa hat sich damals ja nicht für alle Investoren gut gerechnet ...**

Stimmt. Wer sich damals eine Wohnung auf

der grünen Wiese im Niemandland kaufte, hat trotz der Steuervorteile meist kein gutes Geschäft gemacht. 97 Prozent der Firmen von damals gibt es heute nicht mehr. Ich kann besten Gewissens sagen, dass ich nur Immobilien in sehr guten Lagen verkauft habe. Und die haben sich alle gerechnet. Ich hatte bis heute keinen einzigen Kreditausfall. Es ist wie immer: Lage, Lage und nochmals die Lage bleibt nun mal das A & O im Immobiliengeschäft.

**Sie stammen aus Baden. Wie und wann sind Sie nach Dresden gekommen?**

Mein Vater stammt aus Sachsen, meine Mutter aus Baden. Ich bin quasi ein Halbsachse mit badischer Prägung. Geboren wurde ich in Karlsruhe, aufgewachsen bin ich in Freiburg. Ich habe nach meiner Ausbildung in ganz Deutschland gearbeitet, dabei alle Städte über 100.000 Einwohner persönlich kennengelernt und dort mit Immobilien gehandelt. 1993 eröffnete ich auch eine Filiale in der Königstraße hier in Dresden. Ab 1999 habe ich mich geschäftlich nur für Dresden entschieden. Seit 2011 lebe ich auch privat hier. Heute bin ich Marktführer bei Luxusimmobilien in Dresden und Radebeul.

**Sie haben sich den Namen „Mr.Dresden“ sogar urheberrechtlich schützen lassen? Wofür steht „Mr. Dresden“?**

Für alles, was Dresden voranbringt. Ich bringe Investoren – nicht nur mit Schwerpunkt Immobilien, sondern auch Firmenbeteiligungen – hierher, um sie von Land und Leuten zu begeistern und davon zu überzeugen





gen, dass Stadt und Region die perfekten Standorte für Investitionen sind. Hierfür stehe ich mit Kontinuität und Engagement persönlich ein.

***Früher stand Dresden für August den Starken, Kultur, Elbflorenz und die Helden der gewaltlosen Revolution von 1989. Zuletzt machte die Stadt eher durch Pegida auf sich aufmerksam ...***

Stimmt. Wenige schaden vielen. In der Regel ist der Dresdner neugierig auf alles Neue, charmant, höflich und gastfreundlich. Von daher passt Pegida eigentlich gar nicht zu dieser Stadt. Ich gehörte zu den 180 Unternehmern aus dem Großraum Dresden, die sich schon bald nach den ersten Pegida-Demos zusammensetzten, um zu überlegen, wie wir hier gegensteuern können. Leider wurden unsere Ideen bislang nicht von der rot-rot-grünen Stadtregierung unterstützt.

***Welches sind Ihre besten Argumente für ein Dresden-Investment?***

Dresden hat das beste Preis-Leistungs-Verhältnis von allen deutschen Großstädten. Dresden galt vor dem Krieg als die schönste und reichste Stadt Deutschlands. Viel wurde zerstört, und viel ist mittlerweile wieder aufgebaut oder neu gebaut. Schauen Sie sich die Hanglagen mit Elbblick an. Schöner können Sie in Deutschland kaum wohnen. Dresden hat eine der bedeutendsten Kunstsammlungen überhaupt. Dazu die weltberühmte Semperoper. Wir haben die meisten Sterneköche in den neuen Ländern, wir verfügen über eine namhafte Weinstraße.

Rundum gibt es traumhafte Landschaften wie die Sächsische Schweiz, die Lausitzer Seen – zukünftig der größte Binnensee Europas – oder das Erzgebirge. In einer Stunde sind Sie in Prag, in zwei Stunden in Berlin. Wir haben eine Eliteuni, insgesamt leben hier 45.000 Studenten, 11.000 Forscher wohnen in der Stadt. Wir sind der Biotech-Standort in Deutschland. Wir sind Europas führende Mikrochip-Stadt. Hier wird der E-Golf gebaut. Wir sind die E-Stadt Nummer eins. Dresden hat eine vielversprechende Zukunft vor sich. Nicht umsonst wird die Region auch Saxony Valley genannt.

***Wo würden Sie Dresden derzeit einordnen?***

Es gibt sieben deutsche A-Städte ...

***... die da wären ...***

Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Für mich ist ganz klar: Dresden ist die Nummer acht. Diese Stadt gehört in die erste Liga der deutschen Städte.

***Wo steht Dresdens Immobilienmarkt in zehn Jahren?***

Heute werden Immobilien in Bestlagen bis zu 5.500 Euro pro Quadratmeter gehandelt. In zehn Jahren werden Sie dafür mindestens das Doppelte bezahlen.

**SCHLOSS MIT 7 LUXUS-WOHNUNGEN**

Als Kapitalanlage zu verkaufen. Das denkmalgeschützte Anwesen aus dem Jahre 1790 wurde 2006 auf höchstem Niveau komplett kernsaniert. Bei der einmaligen Aussicht liegt Dresden rechts zu Füßen, die Elbe geradeaus und links die Sächsische Schweiz. Hier residierte auch drei Jahre lang der sächsische Landesvater „König Kurt“ Biedenkopf. Preis: nach Gebot (Mindestgebot pro Quadratmeter: 6.000 Euro, Gebotsende: 30. November 2017) **Kontakt** Rolf Leube und Partner GmbH, Tel.: (0351) 315 58 60, [www.rolfleubeundpartner.de](http://www.rolfleubeundpartner.de)



**TEXT & INTERVIEW** Claus-Peter Haller  
**KONTAKT** [p.haller@planetec.co](mailto:p.haller@planetec.co)