

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Dresden**

**Immobilienmarkt Dresden 2013
Wohnimmobilien im Fokus**

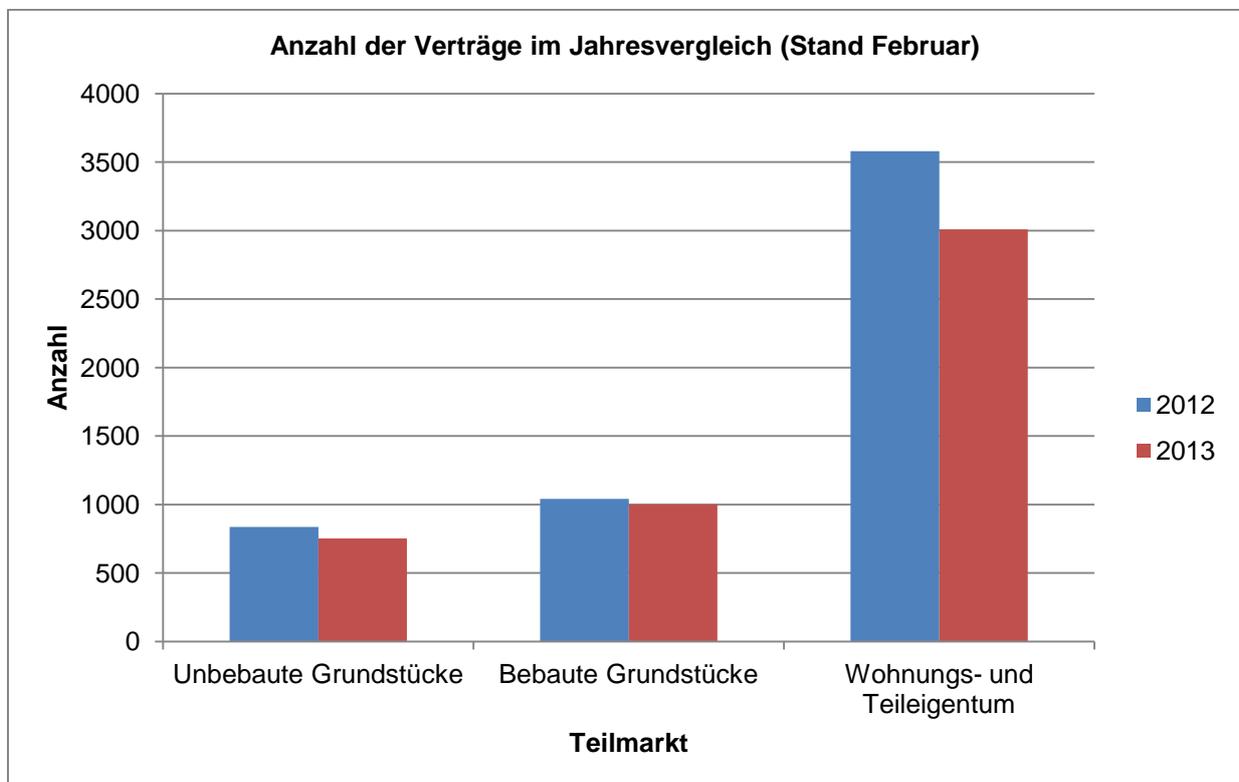
Die Befragung zum Projekt „Urban Audit“¹ zeigt - die Dresdner leben ausgesprochen gern in ihrer Stadt. 99 Prozent der Einwohner stimmen dieser Aussage zu.

Die Landeshauptstadt bietet eine hohe Lebensqualität in ihrer Mischung als Wirtschafts- bzw. Wissenschaftsstandort, Kultur- und Touristikzentrum, sowie als Lebensraum für Familien.

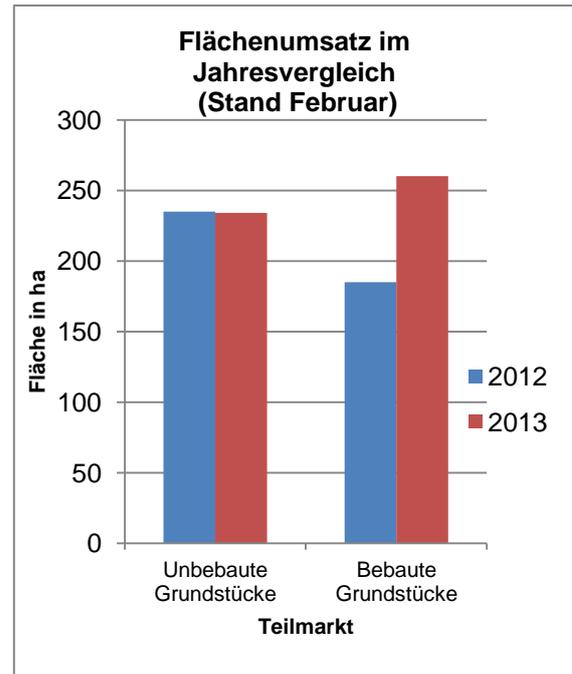
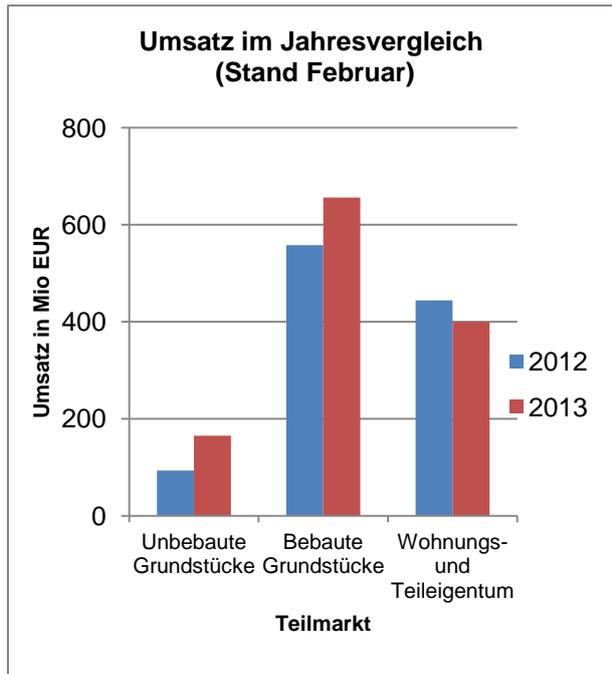
Umsätze

Die Dresdner Grundstücke sind begehrt. Das Angebot in guten Lagen kann häufig nicht mit dem Kaufinteresse Schritt halten. Deshalb weichen Interessierte zunehmend auf Angebote in bisher weniger nachgefragten Lagen aus.

Investoren nutzen diese Situation; sie und auch Wohnungsunternehmen planen und projektieren Neubauten bzw. die Sanierung von Bestandsobjekten. Etwa 80 Prozent davon erfolgen in der Rechtsform „Wohnungseigentum“. Sie treibt die Erwartung von steigenden Mieten bei Neuvermietungen aufgrund des Bevölkerungswachstumes und der Zunahme der Singlehaushalte auf einen Anteil von über 50 Prozent. Der durchschnittliche Effektivzins für Wohnungsbaukredite als Finanzierung mit 2,75 Prozent im Jahr 2013 war so günstig wie lange nicht.



¹ Siehe auch Dresdner Zahlen aktuell Nr. 07-09/2013



Umsatzentwicklung

Die Erhöhung der Geldumsätze 2013 gegenüber 2012 basiert auf der positiven Entwicklung des Teilmarktes Geschosswohnungsbau im unbebauten und auch im bebauten Marktsegment.

Gewinner dieses Trends sind die Gemarkungen Neustadt, Pieschen und Löbtau bedingt durch den Zuzug junger Haushalte und noch vorhandener entwickelbarer Grundstücke. Sie lösen die bisher führenden Gemarkungen Striesen, Blasewitz und Altstadt II, trotz weiterhin großer Nachfrage, ab.

Im Gegensatz sind im individuellen Wohnungsbau und im Bereich Wohnungseigentum die Umsätze rückläufig; die Nachfrage übersteigt das Angebot.

Preisentwicklungen

Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke nach geplanter Bebauung in mittlerer Lagequalität

Bebauung	Kaufpreis in Tausend €	Baulandfläche in m ²	Preis pro m ² Baulandfläche €/m ²
Freistehendes Einfamilienhaus	105	680	155
Doppelhaushälfte	60	430	140
Geschosswohnungsbau als Wohnungseigentum	212	1.110	185
Geschosswohnungsbau in Realeigentum	365	2.130	165

Für unbebaute Grundstücke ist das Preisverhalten inhomogen. Im individuellen Wohnungsbau erhöhten sich die Vergleichspreise bis zu 15 Prozent. Im Geschosswohnungsbau stieg der Umsatz der Baulandfläche um ein Drittel und auch die absoluten Kaufpreise. Da der Quadratmeterpreis im Verhältnis zur verkauften Baulandfläche ermittelt wird, gibt es keine signifikante Veränderung. Im Einzelfall sind aber Abweichungen möglich. Höchstwerte wurden in den Baugebieten im Stadtzentrum, wie An der Herzogin Garten oder Am Schießhaus erreicht.

Durchschnittspreise für ausgewählte bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Kaufpreis in Tausend €	Wohnfläche in m ²	Preis pro m ² Wohnfläche €/m ²
Freistehendes Einfamilienhaus Neubau	370	170	2.200
Freistehendes Einfamilienhaus Sanierter Altbau	460	145	3.170
Mehrfamilienhaus Neubau	-	-	-
Mehrfamilienhaus Sanierter Altbau	1.860	780	2.180

Im Jahr 2013 wurde als Spitzenpreis für ein Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus 4.400 €/m² Wohnfläche (Gemarkung Blasewitz) gezahlt; in der Kategorie hochwertig saniertes Mehrfamilienhaus rund 3.760 €/m² Wohnfläche (Gemarkung Neustadt). Mehrfamilienhäuser als Neubau wurden überwiegend in der Form von Wohnungseigentum gehandelt.

Durchschnittspreise für ausgewählte Kategorien aus Wohnungseigentum

Teilmarkt	Wohnfläche in m ²	Veränderung in % zu 2012	Preis pro m ² Wohnfläche €/m ²	Veränderung in % zu 2012
Erstverkauf aus Neubau	99	- 7	2.680	+ 2
Erstverkauf aus sanierter Umwandlung	78	- 1	2.680	+ 10
Weiterverkauf sanierter Wohnungen	76	+ 6	1.460	+ 12

Auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum wurden die meisten Verträge für Standorte in den Gemarkungen Neustadt, Striesen, Löbtau und der Altstadt II abgeschlossen. 63 Prozent der Abschlüsse sind Weiterverkäufe von bereits bestehendem Wohnungseigentum. Damit setzt sich der Trend der Vorjahre zu weniger Erstverkäufen fort.

Einige verkaufte Wohnungen am Standort Dr. Lahmann Park auf dem Weißen Hirsch gehören mit rund 4.000 €/m² Wohnfläche zu den preisintensiven, exklusiven in Dresden. Der Preis für Neubauten ist weitestgehend konstant, für gut sanierte Altbauten ist eine Preissteigerung um rund 10 Prozent im Vergleich zu 2012 feststellbar.

Information und Bezug

Die hier aufgeführten Ergebnisse sind vorläufig. Ausführliche Informationen zum Dresdner Immobilienmarkt werden im Mai im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden (Stand 2014) veröffentlicht.

Der Bezug des Grundstücksmarktberichtes ist über den Kundenservice im 2. OG, Zi. 2852 des Städtischen Vermessungsamtes in der Ammonstr. 72, Dresden möglich.

Kontakte online / postalisch:

e-Mail: vermessungsamt-ks@dresden.de
Telefon: (0351) 488 4116
Telefax: (0351) 488 3964

Klara Töpfer
Vorsitzende des Gutachterausschusses