

Immobilienmarkt Dresden (Stand 1. Januar 2015)

Wohnraum für eine wachsende Stadt

Der Dresdner Immobilienmarkt entwickelt sich seit 2010 vom Angebots- zum Nachfragemarkt. Die Quadratmeterpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen deutlich. Für den individuellen Wohnungsbau erhöhten sich die Preise moderat. Die Umsätze sanken jedoch im Vergleich zum Vorjahr. Die Stadt ist im deutschlandweiten Vergleich zu einer „B-Stadt“ aufgerückt, das heißt einer Stadt mit überdurchschnittlichem Potenzial (Quelle: „Exzellenzstadt Dresden“, Amt für Wirtschaftsförderung).

Dem wachsenden Investoreninteresse steht ein knapper werdendes Angebot an Bauland gegenüber. Investoren weichen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke aus. Steigende Umsätze in diesem Teilmarkt sind die Folge, verbunden mit moderat bis deutlich steigenden Preisen.

Umsatzentwicklung

-Bauland

Sinkende Kauffallzahlen für Bauland führen zu sinkenden Flächen- und Geldumsätzen.

Für das individuelle Wohnen bestimmen freistehende Gebäude mit über 80 Prozent den Markt; Doppel- und Reihenhäuser gewinnen aber wieder an Bedeutung.

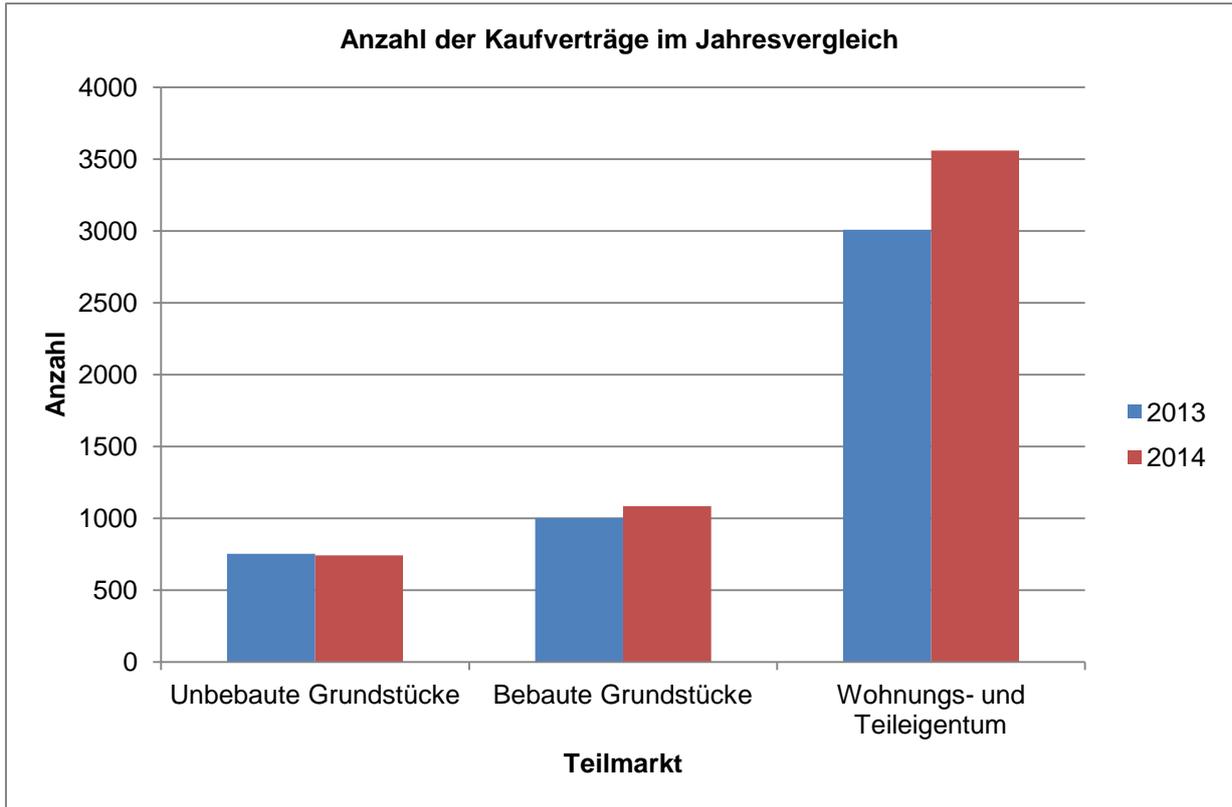
Die meisten Bauplätze wechselten am Standort Travemünder Straße in Klotzsche den Besitzer. Investoren erschließen Baulücken für Geschosswohnungsbauten. Diese werden anschließend als Eigentumswohnungen und für altersgerechtes Wohnen und Pflege verkauft. Grundstücke für Geschosswohnungsbauten wurden am häufigsten in den Gemarkungen Altstadt, Neustadt, Striesen sowie Friedrichstadt und Löbtau erworben.

-Bebaute Grundstücke

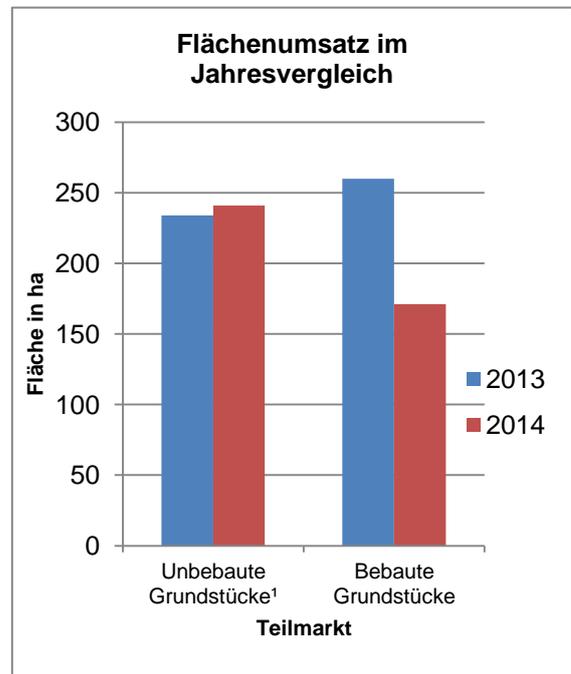
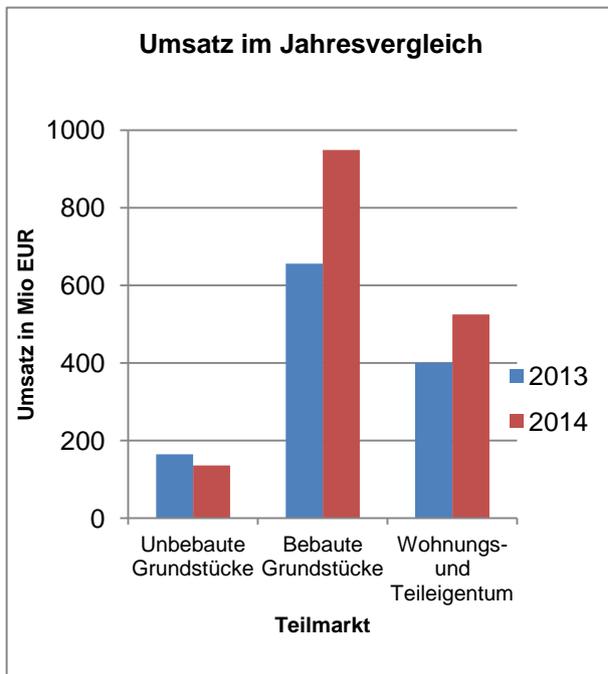
In zunehmender Zahl wird mit bereits bebauten Grundstücken gehandelt. Marktgewinner waren freistehende Ein- sowie Mehrfamilienhäuser, auch in bisher weniger nachgefragten Lagen. Geschosswohnungsbauten, neu errichtet oder aufwendig saniert, wurden als Mietwohnungen angeboten. Am Hochschulstandort Dresden wurden gezielt Wohnungen für Studenten gebaut.

-Wohnungseigentum

Der Verkauf von Wohnungseigentum mit einem Anteil von rund 65 Prozent der Kaufverträge prägt bereits viele Jahre auf diesem Niveau unverändert den Dresdner Immobilienmarkt.



Die Kategorie „unbebaut“ umfasst die Grundstücke für Bauland, Land- und Forstwirtschaft sowie Sonstiges



Preisentwicklungen

Der prozentuale Vergleich in den Tabellen bezieht sich auf die im Vorjahr an dieser Stelle veröffentlichten Zahlen.

Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke in mittlerer Lagequalität

Geplante Bebauung	Kaufpreis in Tausend €	Baulandfläche in m ²	Preis pro m ² Baulandfläche €/m ²	Preisentwicklung in Prozent
Frei stehendes Einfamilienhaus	110	690	160	+3
Doppelhaushälfte	65	450	150	+7
Geschosswohnungsbau als Wohnungseigentum	310	1.065	265	+43

Der in der Kaufpreissammlung registrierte Spitzenpreis mit rund 500 Euro/Quadratmeter für einen Bauplatz für ein frei stehendes Einfamilienhaus wurde in der Gemarkung Weißer Hirsch erzielt.

Durchschnittspreise für ausgewählte bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Kaufpreis in Tausend €	Wohnfläche in m ²	Preis pro m ² Wohnfläche €/m ²	Preisentwicklung in Prozent
Freistehendes Einfamilienhaus Neubau	435	140	3.000	+36
Freistehendes Einfamilienhaus Weiterverkauf	285	140	2.045	
Mehrfamilienhaus Neubau	-	-	-	
Mehrfamilienhaus Weiterverkauf	1.730	1.155	1.045	

Abweichend vom Vorjahr wurden Preise für Weiterverkäufe betrachtet; ein Preisvergleich ist deshalb an dieser Stelle nicht möglich.

Als höchster Kaufpreis wurden 900 000 Euro für ein Bestandsgebäude mit großem Grundstück in sehr guter Lage in Loschwitz gezahlt.

Eigentümerwechsel für Geschossbauten mit Mischnutzungen in der Innenstadt beeinflussten die Preise für den Geschossbau.

Durchschnittspreise für ausgewählte Teilmärkte des Wohnungseigentums

Teilmarkt	Wohnfläche in m ²	Preis pro m ² Wohnfläche €/m ²	Preisentwicklung in Prozent
Erstverkauf aus Neubau	98	2.885	+8
Erstverkauf aus sanierter Umwandlung	80	2.930	+9
Weiterverkauf Neubauwohnungen (Baujahr ab 2000)	103	2.415	
Weiterverkauf sanierter Wohnungen	72	1.485	+2

Höchstpreise mit über 5000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wurden für exklusive Penthouse-Wohnungen in der Innenstadt gezahlt. Für Neubauwohnungen bilden die Kaufverträge am Standort „Wasserwerk Saloppe“ mit Quadratmeterpreisen um 4500 Euro die Spitze.

Information und Bezug

Der Bezug der Grundstücksmarktberichte und -informationen ist über den Kundenservice im 2. Obergeschoss, Zimmer 2852, des Städtischen Vermessungsamtes in der Ammonstraße 72, möglich.

Kontakte:

E-Mail: vermessungsamt-ks@dresden.de

Telefon: (03 51) 4 88 41 16

Telefax: (03 51) 4 88 39 64

Internet: www.dresden.de/online-shop