

**Grundstücksmarktbericht  
der Landeshauptstadt Dresden**  
Halbjahresbericht

**2024**



### So erreichen Sie uns mit

#### Öffentliche Verkehrsmittel - Haltestelle S-Bahnhof Freiburger Straße/World Trade Center

S-Bahn                    Linie S1 oder S2  
 Straßenbahn            Linie 7, 10 oder 12

#### Pkw

Parkplätze finden Sie u. a. in der Tiefgarage im World Trade Center (Zufahrt über Freiburger Straße - Höhe Nr. 33, kostenpflichtig).

Vom Eingang aus finden Sie unseren Geoservice in der 6. Etage und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der 3. Etage.

### Sprechzeiten

Montag 9 bis 12 Uhr  
 Dienstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr  
 Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr bzw. nach Vereinbarung  
 Mittwoch und Freitag - keine Sprechzeit

## Impressum

**Herausgeber**        Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 in der Landeshauptstadt Dresden

**Geschäftsstelle**    **Landeshauptstadt Dresden**  
 Amt für Geodaten und Kataster  
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
 PF 12 00 20  
 01001 Dresden

Sitz:                    Ammonstraße 74  
 3. Etage, Zimmer 3811

Telefon:              (03 51) 4 88 40 71

E-Mail!:              grundstueckswertermittlung@dresden.de

Internet:              [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss)

### Informationen zu Marktberichten und Bodenrichtwertkarten im Geoservice:

Sitz:                    Ammonstraße 74  
 6. Etage, Zimmer 6801

Telefon:              (03 51) 4 88 41 16

E-Mail!:              geoservice@dresden.de

### Veröffentlichung 29. August 2024

#### Irrtum vorbehalten.

**Copyright** Der Grundstücksmarktbericht 2024 (Halbjahresbericht) ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

**Haftungsbeschränkung** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen. Die Landeshauptstadt Dresden und ihre Angestellten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

<sup>1</sup> Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

## Inhalt

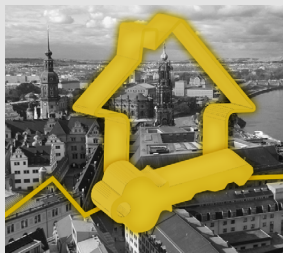
Impressum.....	2
Abkürzungsverzeichnis.....	3
<b>1. Immobilienmarkt Dresden</b>	
<b>2. Auswertung der Kaufverträge nach Umsätzen</b>	
2.1 Unbebaute baureife Grundstücke .....	7
2.2 Bebaute Grundstücke .....	8
2.3 Wohnungseigentum.....	9
<b>3. Auswertung der Kaufverträge nach Preisen</b>	
3.1 Unbebaute baureife Grundstücke .....	11
3.2 Bebaute Grundstücke.....	12
3.3 Wohnungseigentum.....	15
<b>4. Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle</b>	
4.1 Aufgaben und Dienstleistungen .....	19
4.2 Kaufpreissammlung .....	19
<b>5. Dienstleistungsangebot</b>	
5.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	20
5.2 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte.....	20
5.3 Gutachten und sonstige Auskünfte.....	20
5.4 Marktanalysen.....	20
5.5 Anträge und Gebühren.....	20
5.6 Hinweis zu Mieten.....	20

## Abkürzungsverzeichnis

€ .....	Euro
€/m <sup>2</sup> .....	Euro pro Quadratmeter
T€ .....	1.000 Euro
ha .....	Hektar
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
- .....	keine Kauffälle
BauGB .....	Baugesetzbuch
ggf. ....	gegebenenfalls
HJ.....	Halbjahr
i. d. R. ....	in der Regel
ImmoWertV ...	Immobilienwertermittlungs- verordnung
k. A. ....	keine Angabe
Max .....	Maximum
Min .....	Minimum
Mio .....	Million
u. a. ....	unter anderem
z. B. ....	zum Beispiel

## 1. Immobilienmarkt Dresden

Frau Klara Töpfer, Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden und Leiterin des Amtes für Geodaten und Kataster, führt zur aktuellen Situation aus: „Im ersten Halbjahr 2024 wurden 2.113 Immobilien in Dresden gehandelt, deutlich mehr als die 1.305 Transaktionen im ersten Halbjahr 2023. Nachdem 2023 ein drastischer Rückgang eingetreten war, scheint die Talsohle durchschritten.“



Die Kaufpreise der einzelnen Teilmärkte entwickelten sich differenzierter. Preisnachlässe wurden im individuellen Wohnungsbau festgestellt, während Geschossbau und Wohnungseigentum preisstabil waren. Eindeutige Tendenzen zur Preisentwicklung unbebauter Grundstücke lassen sich aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen nicht feststellen.

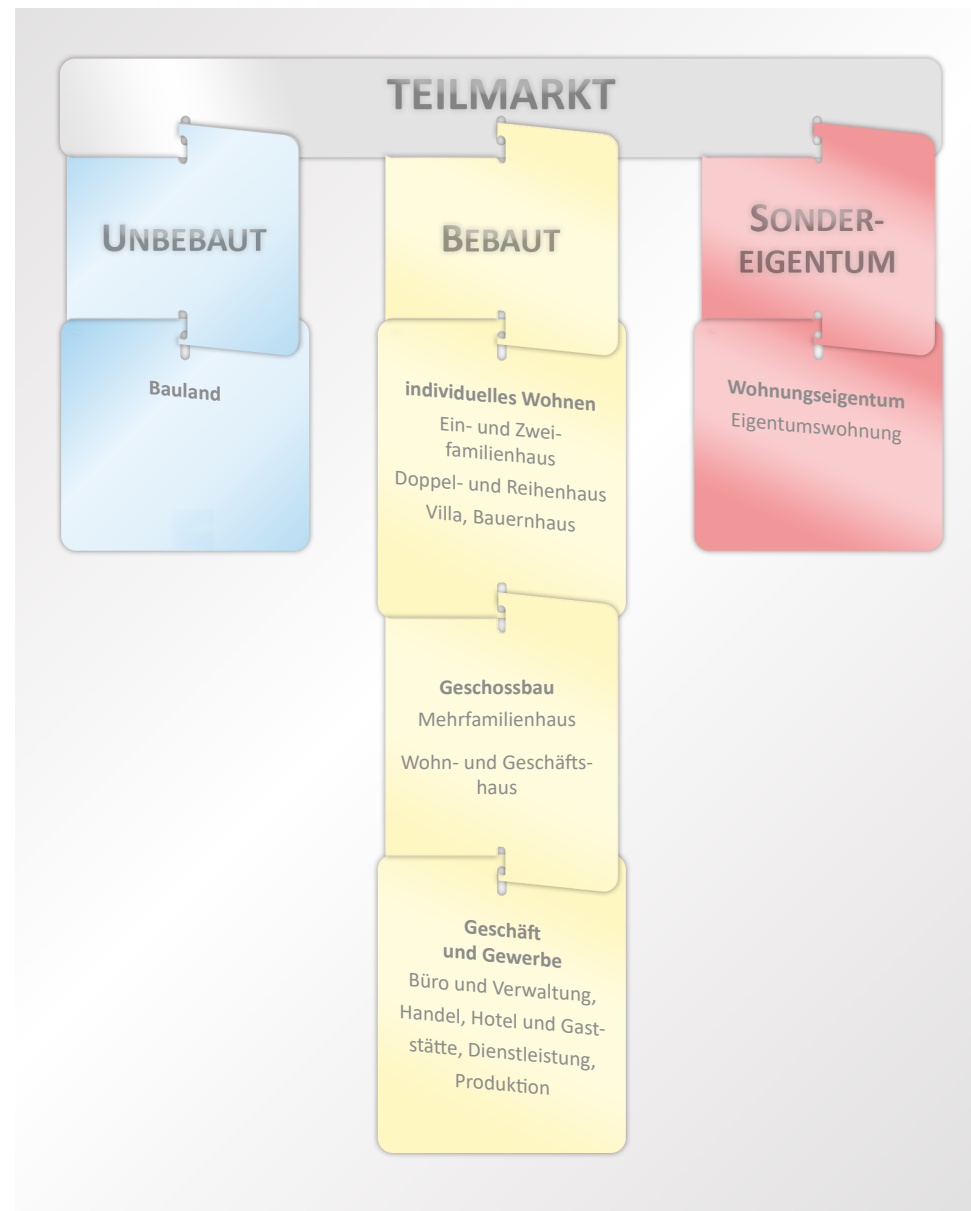
Insgesamt deutet sich an, dass die noch bis vor kurzem vorherrschenden Unsicherheiten das Marktgeschehen nicht mehr dominieren und sich der Markt auf die geänderten Rahmenbedingungen eingestellt hat. Für die nächste Zukunft bleibt abzuwarten, ob neben steigenden Transaktionszahlen eine Stabilisierung des Preisniveaus in allen Teilmärkten eintritt.“

Der statistischen Auswertung liegen alle im Zeitraum 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 beurkundeten Grundstückstransaktionen, die bis 31. Juli 2024 bei der Geschäftsstelle eingegangenen sind, zugrunde. Im ersten Halbjahr 2024 wurden 2.113 Immobilienübergänge mit einem Volumen von 684,3 Mio. Euro in der Kaufpreissammlung registriert. Für den vorliegenden Halbjahresbericht wurden 1.845 Kaufverträge der Teilmärkte:

- Bauland,
- bebaute Grundstücke und
- Wohnungseigentum

betrachtet.

Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Tauschverträge und sonstige Verträge wurden nicht mit einbezogen.



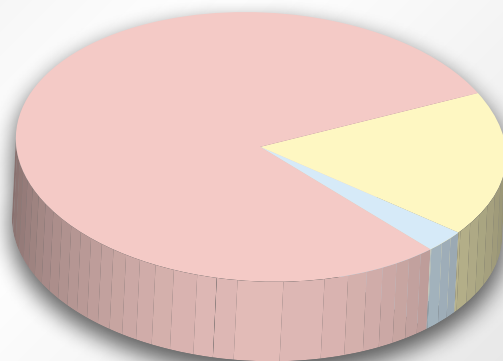
Teilmarkt	1. Halbjahr 2023		2. Halbjahr 2023		1. Halbjahr 2024	
	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]
Bauland	34	8,57	41	79,3	52	87,6
bebaute Grundstücke	215	295,03	349	464,6	327	287,6
Wohnungseigentum	801	169,94	1.188	233,3	1.466	282,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.050</b>	<b>473,54</b>	<b>1.578</b>	<b>777,2</b>	<b>1.845</b>	<b>657,8</b>

### 1. Halbjahr 2024

Verteilung nach Anzahl

Bauland	2,8 %
bebaute Grundstücke	17,7 %
Wohnungseigentum	79,5 %

Gesamt 100,0 %

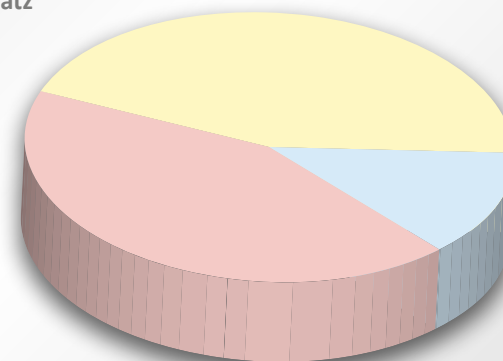


### 1. Halbjahr 2024

Verteilung nach Geldumsatz

Bauland	13,3 %
bebaute Grundstücke	43,7 %
Wohnungseigentum	43,0 %

Gesamt 100,0 %



## 2. Auswertung der Kaufverträge nach Umsätzen

### **Bauland**

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge und der Geldumsatz sind insgesamt im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 gestiegen, verbleiben aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Eine Steigerung des Geldumsatzes wurde insbesondere beim Handel von Flächen für den Geschossbau und von geschäftlich/gewerblich nutzbaren Flächen festgestellt. Verantwortlich dafür sind wenige Verkäufe großflächiger Grundstücke. Der Handel von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau verbleibt auf dem Vorjahresniveau.



### **Bebaute Grundstücke**

Beim Handel von bebauten Grundstücken konnte in allen Teilmärkten eine Steigerung der Anzahlen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 beobachtet werden. Insbesondere im individuellen Wohnungsbau und im Geschossbau betrug diese Steigerung jeweils etwa 50 Prozent. Der Geldumsatz stieg in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser um rund 40 Prozent, im Geschossbau um rund 15 Prozent, während es beim Handel von Geschäfts- und Gewerbegebäuden zu einem Rückgang um rund 55 Prozent kam. Insgesamt befindet sich der Geldumsatz auf ähnlichem Niveau wie im ersten Halbjahr 2023 bei deutlich gestiegenen Anzahlen. Dies ist auf einen deutlichen Rückgang von Transaktionen mit hohem Geldvolumen zurückzuführen.

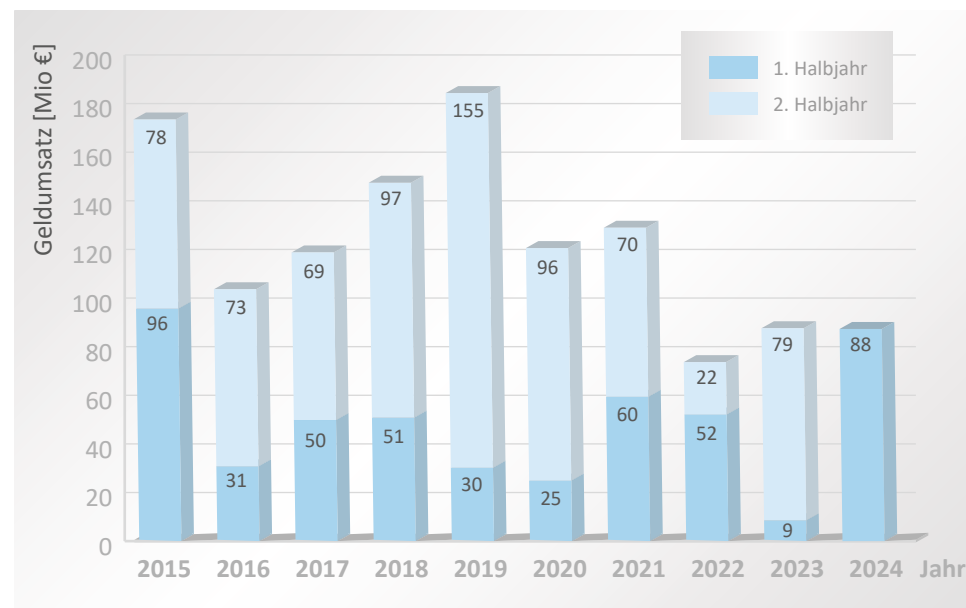
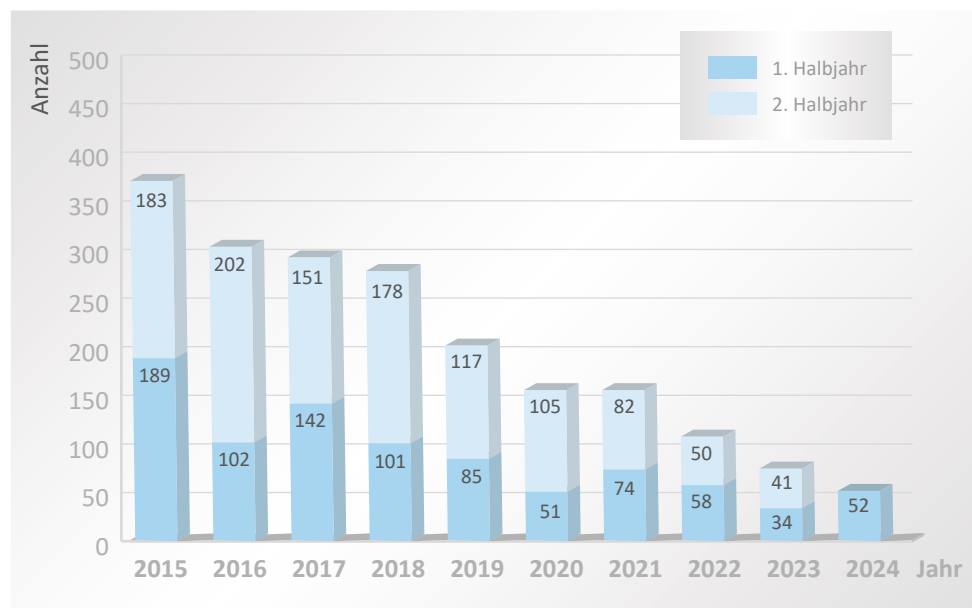
### **Wohnungseigentum**

Die Anzahl der gehandelten Eigentumswohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 80 Prozent und liegt damit in etwa wieder auf dem Niveau des zweiten Halbjahres 2022. Der Geldumsatz stieg um rund 65 Prozent.

### 2.1 Unbebaute baureife Grundstücke

Baureifes Land geplante Nutzung	1. Halbjahr 2023			2. Halbjahr 2023			1. Halbjahr 2024		
	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Ein- und Zweifamilienhaus	23	1,8	4,7	22	2,3	6,2	22	1,5	5,5
Geschossbauten (Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)	5	0,4	2,2	8	0,7	5,0	15	3,7	16,7
Geschäftlich und Gewerblich	5	1,6	1,5	8	46,0	67,5	11	23,6	65,3
Sonstiges*	1	0,1	0,2	3	0,1	0,6	4	0,1	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>34</b>	<b>3,9</b>	<b>8,6</b>	<b>41</b>	<b>49,1</b>	<b>79,3</b>	<b>52</b>	<b>28,9</b>	<b>87,6</b>

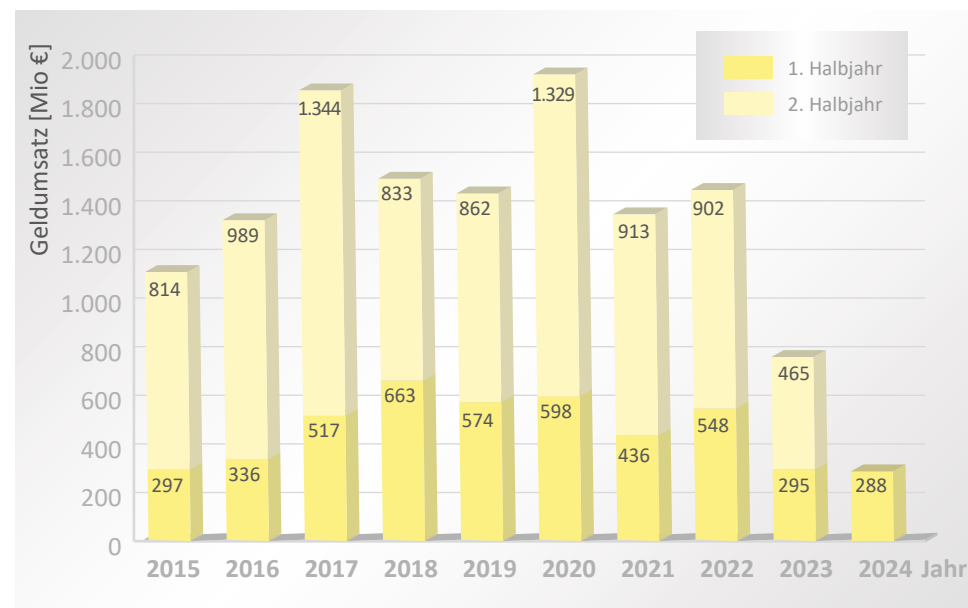
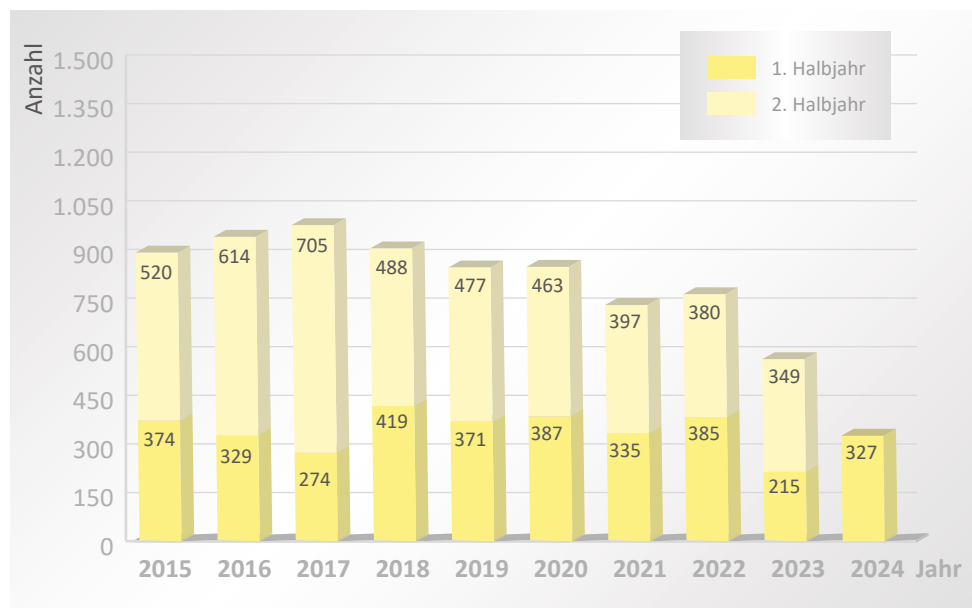
\* Beinhaltet alle anderen Nutzungen und wird in den folgenden Zeitverlaufsdiagrammen mit dargestellt.



## 2.2 Bebaute Grundstücke

Grundstückstyp	1. Halbjahr 2023			2. Halbjahr 2023			1. Halbjahr 2024		
	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Ein- und Zweifamilienhaus	132	8,3	57,1	190	14,3	80,2	184	13,6	80,5
Geschossbauten (Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)	62	7,3	119,9	104	16,5	243,0	104	13,6	140,6
Geschäftlich und Gewerblich	16	8,2	114,8	34	23,1	120,3	18	6,8	50,3
Sonstiges*	5	3,9	3,2	21	9,1	21,1	21	2,8	16,2
<b>Gesamt</b>	<b>215</b>	<b>27,7</b>	<b>295,0</b>	<b>349</b>	<b>63,0</b>	<b>464,6</b>	<b>327</b>	<b>36,8</b>	<b>287,6</b>

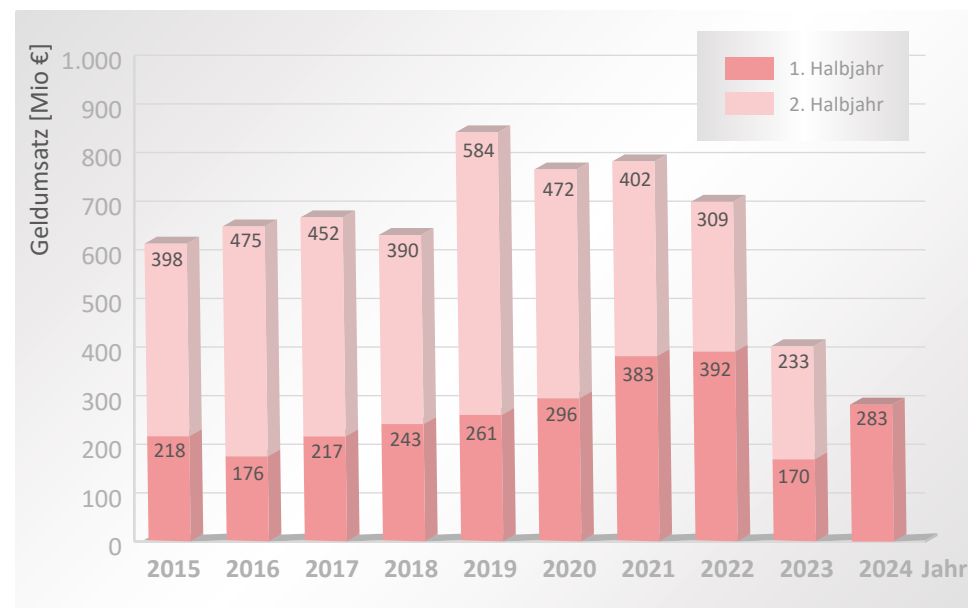
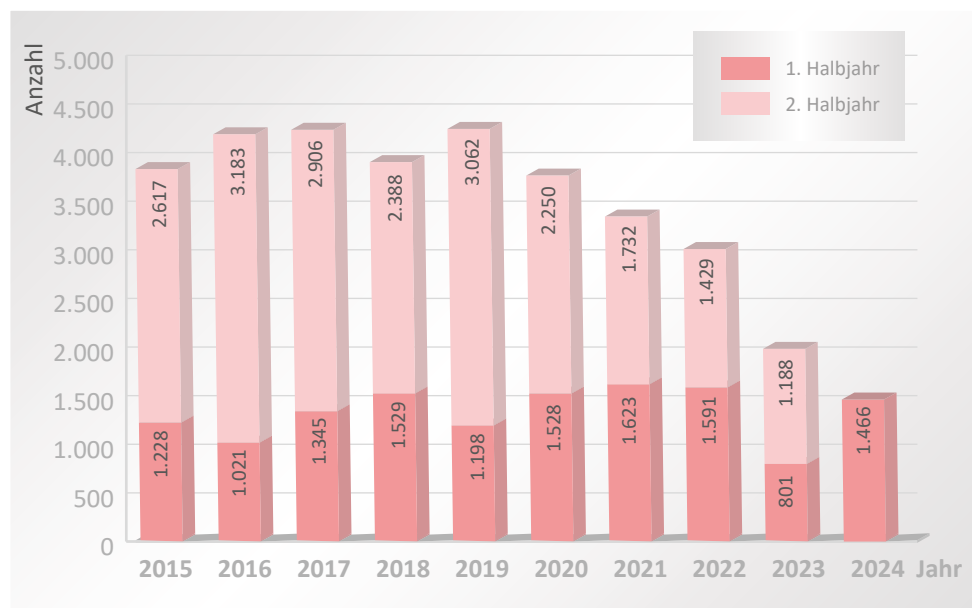
\* Beinhaltet alle anderen Nutzungen und wird in den folgenden Zeitverlaufdiagrammen mit dargestellt.





### 2.3 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	1. Halbjahr 2023		2. Halbjahr 2023		1. Halbjahr 2024	
	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]
<b>Erstverkauf</b>						
Neubau	46	24,0	71	35,6	121	57,4
Umwandlung	47	11,2	117	23,3	101	21,7
<b>Weiterverkauf</b>	708	134,7	1.000	174,4	1.244	203,5
<b>Gesamt</b>	<b>801</b>	<b>169,9</b>	<b>1.188</b>	<b>233,3</b>	<b>1.466</b>	<b>282,6</b>



### 3. Auswertung der Kaufverträge nach Preisen<sup>1</sup>

#### **Bauland**

Nachdem die Grundstückspreise für freistehende Einfamilienhäuser im 2. Halbjahr 2023 um rund 20 Prozent gegenüber dem 1. Halbjahr gesunken waren, ist der Preis im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 erneut – aber lediglich um rund 8 % - gesunken. Aufgrund der seit mehreren Halbjahren geringen Anzahl von auswertbaren Kaufverträgen kann aus dieser Aussage kein allgemeiner Trend abgeleitet werden.



Bedingt durch die ebenso geringe Anzahl auswertbarer Kaufverträge können auch für Geschossbau- und Gewerbegrundstücke keine gesicherten Angaben zur Preisentwicklung (Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) gemacht werden.

#### **Bebaute Grundstücke**

Die Quadratmeterpreise (Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für verkaufte Bestandsgebäude haben sich gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 wie folgt entwickelt (Angaben gerundet):

##### *Einfamilienhäuser*

- rund minus 15 Prozent für freistehende Einfamilienhäuser,
- rund minus 5 Prozent für Doppelhaushälften,
- rund minus 5 Prozent für Reihenhäuser.

##### *Mehrfamilienhäuser*

bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) gleichbleibend

##### *Geschäfts- und Gewerbegebäude*

Aussagen zur Tendenz der Preisentwicklung für Geschäfts- und Gewerbegebäude aus dem Bestand sind aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen und der Verteilung im Stadtgebiet nicht möglich.

#### **Wohnungseigentum**

Die Quadratmeterpreise (Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Eigentumswohnungen haben sich gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 wie folgt entwickelt:

##### *Erstverkäufe*

gleichbleibend für Neubauwohnungen und neu sanierte Eigentumswohnungen nach Umwandlung

##### *Weiterverkäufe*

gleichbleibend für Eigentumswohnungen aller Baujahre

In den folgenden Tabellen erfolgt bei weniger als drei Kauffällen keine Ausweisung der Werte. Bei drei Kauffällen wird die Spanne bzw. ein Wert angegeben. Ab einem Stichprobenumfang von mehr als drei Kauffällen ist die Ausweisung der Preise in den Tabellen wie folgt dargestellt:

Min - Max  
**Median (Ø)**

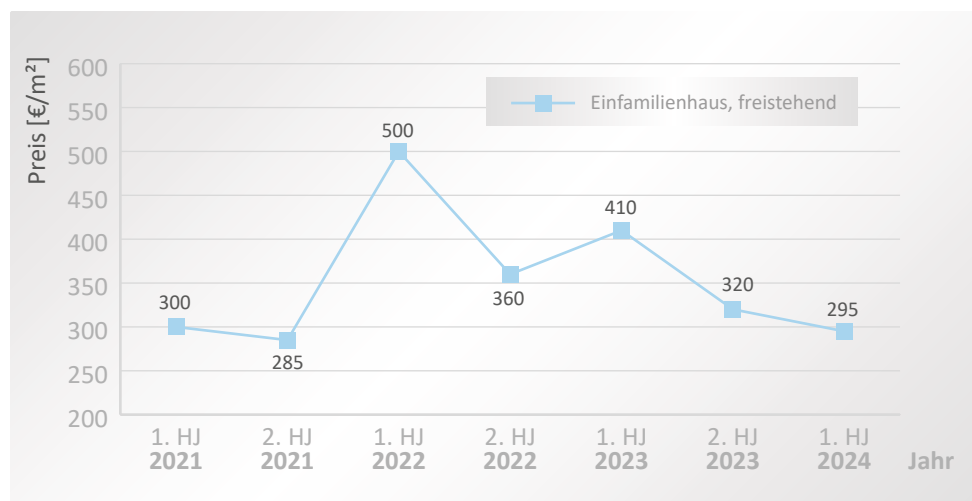
Der Median wird aufgrund seiner "Robustheit" gegenüber Ausreißern in nicht normalverteilten Stichproben hervorgehoben. Der angegebene Mittelwert einer Stichprobe ist das einfache arithmetische Mittel.

<sup>1</sup>Die Prozentangaben für das 1. Halbjahr 2024 beziehen sich auf Quadratmeterpreise und den Vergleichszeitraum 2. Halbjahr 2023.

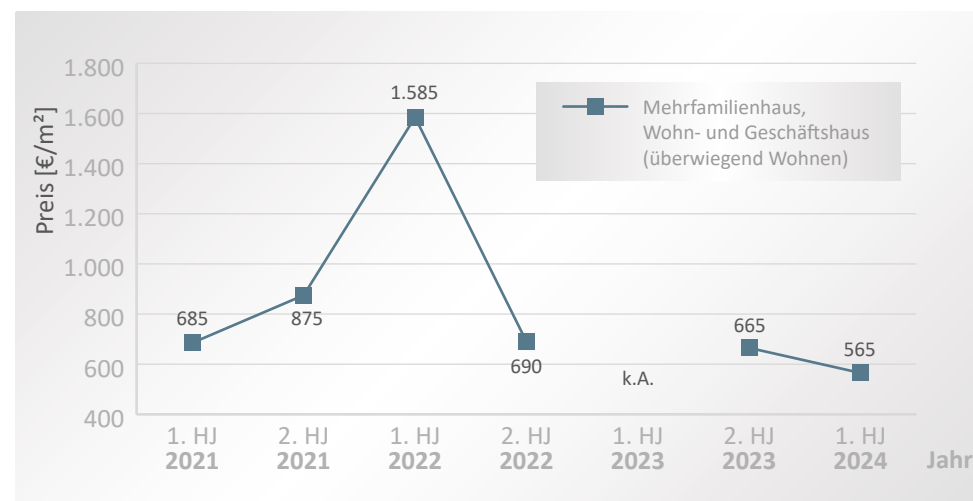
### 3.1 Unbebaute baureife Grundstücke

geplante Bebauung		1. Halbjahr 2023				2. Halbjahr 2023				1. Halbjahr 2024			
		Anzahl	Median Fläche [m <sup>2</sup> ]	Median Kaufpreis [T€]	Kaufpreis/ Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Median Fläche [m <sup>2</sup> ]	Median Kaufpreis [T€]	Kaufpreis/ Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Median Fläche [m <sup>2</sup> ]	Median Kaufpreis [T€]	Kaufpreis/ Fläche [€/m <sup>2</sup> ]
					Min - Max Median (ø)				Min - Max Median (ø)				Min - Max Median (ø)
Einfamilienhaus	freistehend	16	530	190	180 - 525 410 (365)	20	865	230	185 - 510 320 (325)	13	600	200	135 - 685 295 (345)
	Doppelhaushälfte	2	k. A.	k. A.	k. A.	0	–	–	–	0	–	–	–
Geschossbau	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)	1	k. A.	k. A.	k. A.	5	1.155	525	230 - 745 665 (580)	8	1.105	690	285 - 1.490 565 (645)

Einfamilienhaus



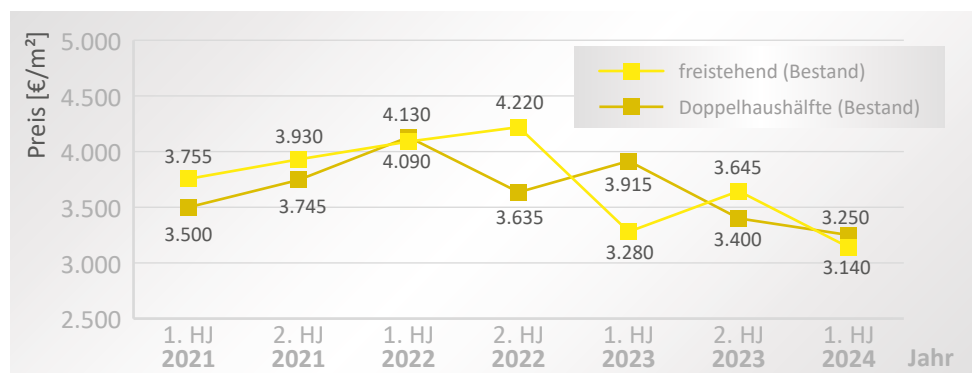
Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)



### 3.2 Bebaute Grundstücke

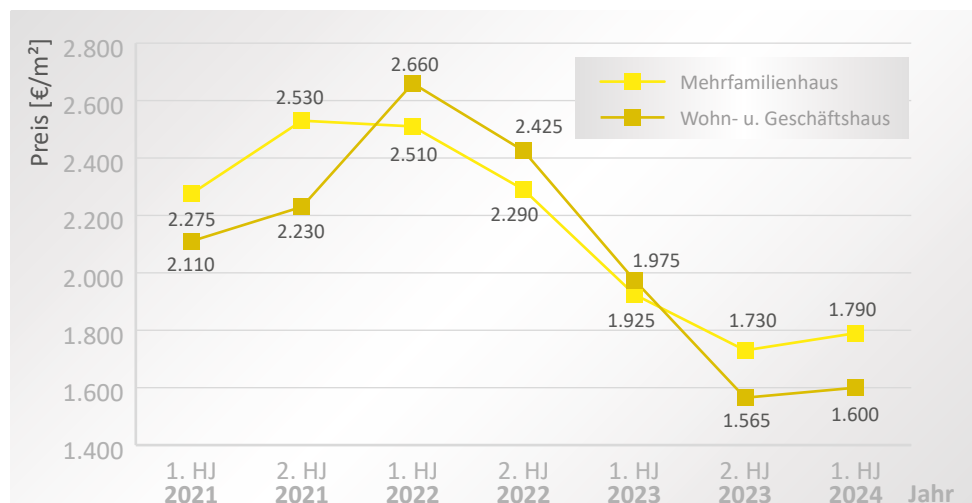
Grundstückstyp	Gebäude- stellung	Teilmarkt	1. Halbjahr 2023					2. Halbjahr 2023					1. Halbjahr 2024				
			Anzahl	Me- dian Fläche [m <sup>2</sup> ]	Me- dian Kauf- preis [T€]	Me- dian Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Me- dian Fläche [m <sup>2</sup> ]	Me- dian Kauf- preis [T€]	Me- dian Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Me- dian Fläche [m <sup>2</sup> ]	Me- dian Kauf- preis [T€]	Me- dian Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
Ein-/Zweifamilienhaus	freistehend	Bestand Baujahr bis 2022	50	670	445	130	800 - 6.285 <b>3.280</b> (3.390)	71	725	455	125	1.245 - 5.965 <b>3.645</b> (3.645)	66	700	390	115	640 - 7.700 <b>3.140</b> (3.315)
	Doppel- haushälfte	Neubau Baujahr ab 2023	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6	320	600	130	3.600 - 5.545 <b>4.630</b> (4.540)
		Bestand Baujahr bis 2022	31	420	380	105	1.695 - 5.785 <b>3.915</b> (3.935)	24	500	340	105	1.265 - 5.750 <b>3.400</b> (3.495)	28	470	350	105	1.465 - 5.740 <b>3.250</b> (3.450)
	Reihenend- haus	Bestand Baujahr bis 2022	14	330	390	120	1.585 - 5.000 <b>3.415</b> (3.255)	10	335	360	105	2.045 - 4.935 <b>3.180</b> (3.310)	10	225	360	105	1.505 - 6.555 <b>3.095</b> (3.280)
	Reihenmit- telhaus	Bestand Baujahr bis 2022	6	180	340	100	2.425 - 5.635 <b>3.330</b> (3.570)	15	230	320	100	2.170 - 4.740 <b>3.570</b> (3.560)	13	175	400	125	2.220 - 4.240 <b>3.225</b> (3.325)
Zweifami- lienhaus	Bestand Baujahr bis 2022	16	685	570	215	1.420 - 6.620 <b>2.615</b> (3.070)	16	900	495	215	1.675 - 5.340 <b>2.285</b> (2.640)	13	960	545	215	1.520 - 3.925 <b>2.465</b> (2.595)	

#### Einfamilienhaus



Grundstückstyp	Gebäudestellung	Teilmarkt	1. Halbjahr 2023					2. Halbjahr 2023					1. Halbjahr 2024				
			Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
							Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)
Geschossbau	Mehrfamilienhaus	Bestand Baujahr bis 2022	22	810	830	460	1.070 - 2.725 <b>1.925</b> (1.900)	30	815	975	620	830 - 4.950 <b>1.730</b> (1.870)	53	730	830	400	385 - 3.390 <b>1.790</b> (1.870)
	Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)		7	815	1.760	740	1.055 - 2.855 <b>1.975</b> (1.945)	16	685	955	685	1.085 - 3.640 <b>1.565</b> (1.740)	20	615	1.235	740	815 - 2.730 <b>1.600</b> (1.625)

**Geschossbau (Bestand)**

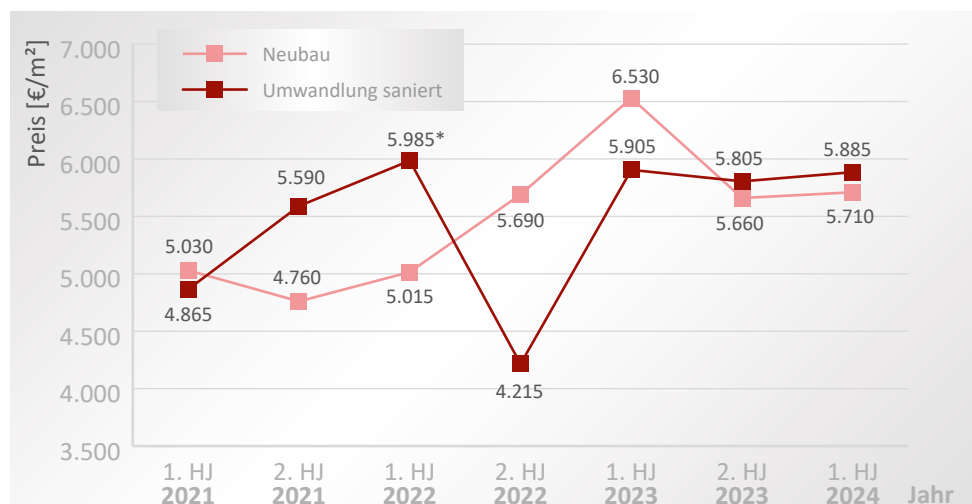


Grundstückstyp	Nutzung	Teilmarkt	1. Halbjahr 2023					2. Halbjahr 2023					1. Halbjahr 2024				
			Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m²]
							Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)
Geschäfts- und Gewerbegebäude	Büro und Verwaltung	Bestand Baujahr bis 2022	5	2.890	17.000	6.400	1.415 - 3.720 <b>2.890</b> (2.580)	3	1.680	3.110	1.450	860 - 2.145	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	Produktion und Industrie		1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	4	6.300	1.510	1.915	735 - 1.505 <b>975</b> (1.045)	0	–	–	–	–
	Dienstleistung		1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6	7.790	1.740	1.245	450 - 2.255 <b>1.175</b> (1.330)	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	Handel		3	5.410	6.755	2.100	1.495 - 8.520	3	7.210	2.550	1.260	1.475 - 2.025	3	1.835	1.075	460	875 - 2.335
	Gastgewerbe		2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

### 3.3 Wohnungseigentum

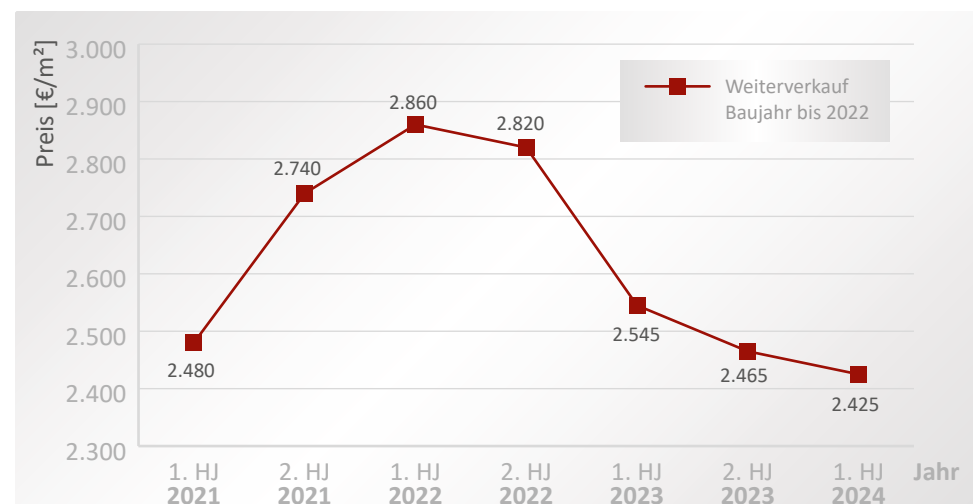
Grundstückstyp	Teilmarkt	Bau- und Sanierungsjahr	1. Halbjahr 2023			2. Halbjahr 2023			1. Halbjahr 2024		
			Anzahl	Median Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Median Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Median Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
					Min - Max Median (ø)			Min - Max Median (ø)			Min - Max Median (ø)
Geschossbau	Erstverkauf	Neubau Baujahr ab 2023	28	80	4.290 - 9.020 <b>6.530</b> (6.425)	50	90	3.825 - 8.910 <b>5.660</b> (5.865)	94	80	2.985 - 8.955 <b>5.710</b> (5.660)
		Umwandlung saniert Baujahr bis 1990 Sanierungsjahr ab 2023	14	80	3.345 - 7.030 <b>5.905</b> (5.805)	12	85	3.165 - 6.965 <b>5.805</b> (5.760)	8	75	4.360 - 6.275 <b>5.885</b> (5.755)
	Weiterverkauf	Baujahr bis 2022	418	60	1.170 - 5.940 <b>2.545</b> (2.660)	556	60	1.105 - 8.740 <b>2.465</b> (2.620)	652	60	1.015 - 5.730 <b>2.425</b> (2.590)

#### Erstverkauf



\*Der Wert wird dominiert von einem Standort in sehr guter Lage.

#### Weiterverkauf

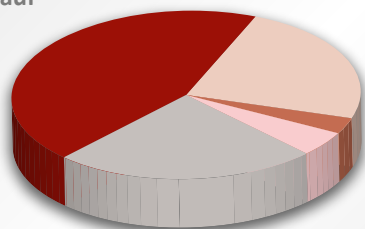


Preise nach Anzahl der Räume im Erstverkauf

Erstverkauf										
Grundstückstyp	Art der Wohnung [Raumwohnung]	1. Halbjahr 2023			2. Halbjahr 2023			1. Halbjahr 2024		
		Anzahl	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
			Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)		Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)		Min - Max Median (ø)	
Geschossbau	1	2	k. A.	k. A.	2	k. A.	k. A.	5	20 - 50 <b>40</b> (35)	5.040 - 6.065 <b>5.730</b> (5.555)
	2	10	40 - 160 <b>55</b> (65)	3.345 - 7.885 <b>5.800</b> (5.675)	19	35 - 125 <b>55</b> (60)	3.165 - 7.785 <b>5.720</b> (5.560)	25	35 - 85 <b>60</b> (65)	3.845 - 8.425 <b>5.665</b> (5.635)
	3	19	60 - 135 <b>80</b> (80)	4.290 - 9.020 <b>6.550</b> (6.555)	20	60 - 125 <b>85</b> (90)	3.925 - 8.695 <b>5.935</b> (6.265)	45	60 - 145 <b>80</b> (85)	2.985 - 8.230 <b>5.810</b> (5.630)
	4	9	80 - 175 <b>105</b> (115)	4.430 - 7.650 <b>5.825</b> (5.885)	16	90 - 155 <b>110</b> (110)	4.010 - 8.910 <b>5.510</b> (5.840)	24	90 - 170 <b>110</b> (110)	4.370 - 8.955 <b>5.555</b> (5.860)
	5	2	k. A.	k. A.	4	105 - 125 <b>115</b> (115)	4.555 - 5.925 <b>5.220</b> (5.230)	3	120 - 120	4.090 - 6.230
	6+	0	-	-	0	-	-	0	-	-

## 1. Halbjahr 2024

Verteilung nach Anzahl der Räume im Erstverkauf



1-Raumwohnung	4,9 %
2-Raumwohnung	24,5 %
3-Raumwohnung	44,1 %
4-Raumwohnung	23,5 %
5-Raumwohnung	3,0 %
6+-Raumwohnung	0,0 %

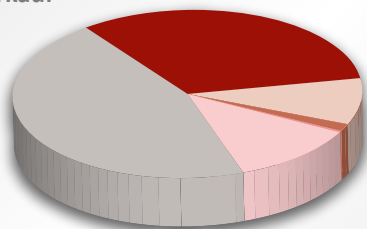


Preise nach Anzahl der Räume im Weiterverkauf

Weiterverkauf										
Grundstückstyp	Art der Wohnung [Raumwohnung]	1. Halbjahr 2023			2. Halbjahr 2023			1. Halbjahr 2024		
		Anzahl	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
			Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)		Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)		Min - Max Median (ø)	
Geschossbau	1	46	20 - 55 <b>35</b> (35)	1.170 - 4.270 <b>2.225</b> (2.320)	66	20 - 45 <b>35</b> (35)	1.145 - 4.430 <b>2.140</b> (2.295)	75	20 - 65 <b>35</b> (35)	1.230 - 4.725 <b>2.345</b> (2.470)
	2	184	30 - 85 <b>55</b> (55)	1.595 - 5.725 <b>2.390</b> (2.480)	247	35 - 80 <b>55</b> (55)	1.105 - 8.740 <b>2.330</b> (2.400)	290	25 - 110 <b>55</b> (55)	1.015 - 5.600 <b>2.275</b> (2.340)
	3	137	60 - 125 <b>80</b> (80)	1.405 - 5.940 <b>2.680</b> (2.765)	155	55 - 120 <b>75</b> (75)	1.320 - 5.250 <b>2.580</b> (2.735)	208	50 - 125 <b>75</b> (80)	1.290 - 5.730 <b>2.585</b> (2.740)
	4	40	75 - 185 <b>105</b> (105)	2.200 - 4.730 <b>3.250</b> (3.355)	59	75 - 175 <b>105</b> (110)	1.750 - 6.900 <b>3.215</b> (3.370)	56	65 - 160 <b>100</b> (105)	2.085 - 4.930 <b>3.295</b> (3.225)
	5	1	k. A.	k. A.	15	110 - 220 <b>135</b> (145)	2.665 - 5.630 <b>4.030</b> (3.930)	9	105 - 220 <b>130</b> (140)	2.335 - 5.455 <b>3.775</b> (3.870)
	6+	0	-	-	1	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.

## 1. Halbjahr 2024

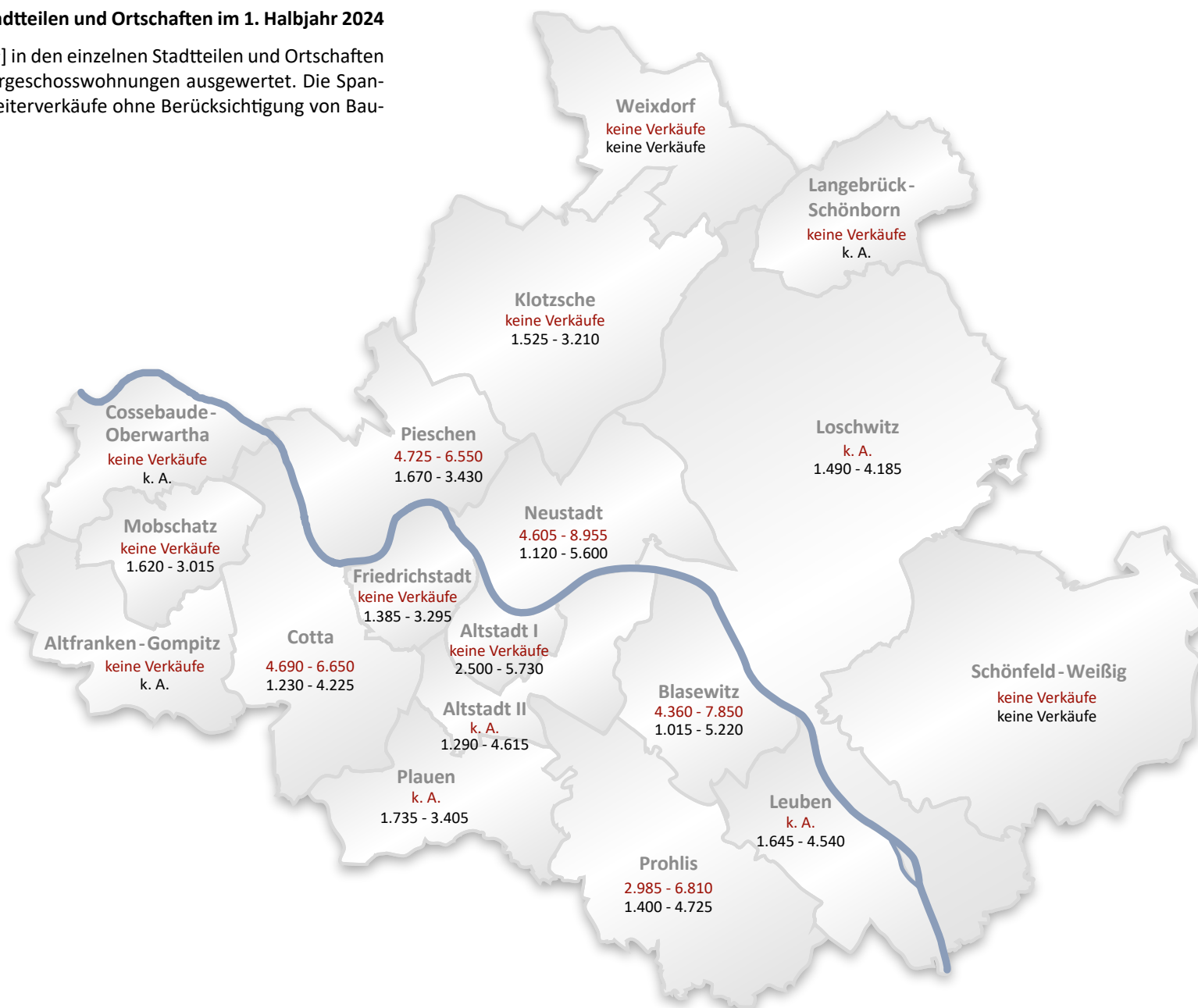
Verteilung nach Anzahl der Räume im Weiterverkauf



1-Raumwohnung	11,7 %
2-Raumwohnung	45,4 %
3-Raumwohnung	32,6 %
4-Raumwohnung	8,8 %
5-Raumwohnung	1,4 %
6 <sup>+</sup> -Raumwohnung	0,1 %

### Übersicht der Kaufpreisspannen nach Stadtteilen und Ortschaften im 1. Halbjahr 2024

Die dargestellten Kaufpreisspannen [€/m<sup>2</sup>] in den einzelnen Stadtteilen und Ortschaften wurden ohne Berücksichtigung von Untergeschosswohnungen ausgewertet. Die Spannen beziehen sich dabei auf Erst- bzw. Weiterverkäufe ohne Berücksichtigung von Bau- und Sanierungsjahren.



## 4. Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden wurde 1990 gegründet und ist ein selbstständiges, unabhängiges, im Rahmen seiner Tätigkeit an keinerlei Weisungen gebundenes, marktkundiges Sachverständigengremium. Zum Gutachterausschuss gehören neben der Vorsitzenden insgesamt 24 ehrenamtliche Gutachter/-innen sowie zwei Vertreter der Finanzverwaltung. Hierbei handelt es sich um in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bedient sich für seine Tätigkeit einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Geodaten und Kataster angesiedelt ist.

Der Gutachterausschuss ist eine der wenigen Institutionen, die mit Ausnahme von Share Deals über eine nahezu vollständige Kenntnis der Immobilientransaktionen verfügt und somit umfassend über das Marktgeschehen im örtlichen Zuständigkeitsbereich informieren kann.

### 4.1 Aufgaben und Dienstleistungen

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören u. a.

- das Führen einer Kaufpreissammlung und deren Auswertung,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an Berechtigte,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten,
- die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, auch für steuerliche Zwecke,
- das Erstellen von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken auf Antrag (nach § 193 BauGB) und
- die Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebieten.

### 4.2 Kaufpreissammlung

Die automatisierte Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen, der Kaufpreisdatei (Datenbank) und der Kaufpreiskarte. Sie dient der Erfassung und Speicherung der Daten von Immobilienübergängen, der Feststellung des Preisniveaus in den verschiedenen Teilmärkten, der Ermittlung von Bodenrichtwerten und von Wertabhängigkeiten sowie der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie stellt ein originäres Abbild des Immobilienmarktgeschehens dar. Die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Markt in entsprechender Anwendung der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sind durch die Führung der Kaufpreissammlung und Auswertung der Kaufvertragsdaten transparent und empirisch/statistisch belegbar.

Die Kaufpreissammlung wird in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses automatisiert geführt und dient der Schaffung von Markttransparenz durch Marktinformation. Sie ist die Grundlage

- für die Marktbeobachtung durch Kaufpreiserfassungen und -analysen,
- für die Marktaufklärung durch die Ableitung von Bodenrichtwerten und wertermittlungsrelevanten Daten und
- für die Auskünfte von anonymisierten Daten.

Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

## 5. Dienstleistungsangebot

### 5.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auf Antrag und bei Nachweis des berechtigten Interesses\* gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Diese Auskünfte sind gebührenpflichtig. Der antragstellenden Person werden unter Einhaltung des Datenschutzes anonymisierte Kaufpreise zur Verfügung gestellt. Diese Daten sind streng vertraulich zu behandeln und sachgemäß zu verwenden.

### 5.2 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte

Bodenrichtwerte aller veröffentlichten Jahrgänge können im Themenstadtplan kostenfrei eingesehen werden. Dort können unter der Rubrik „Themen - Planen und Bauen - Bodenrichtwerte“ die Bodenrichtwerte jahrgangswise ausgewählt werden. Die Geschäftsstelle gibt auf Antrag schriftliche Bodenrichtwertauskünfte; diese sind gebührenpflichtig. Mit dem folgenden Link können Sie den [Antrag auf eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft](#) direkt aufrufen.

Die Grundstücksmarktberichte aller Jahrgänge können als pdf-Datei im Geoservice des Amtes für Geodaten und Kataster käuflich erworben werden. Dazu nutzen Sie bitte das [Bestellformular](#).

### 5.3 Gutachten und sonstige Auskünfte

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag von Berechtigten\*\* Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und ungebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, soweit diese innerhalb der Stadtgrenzen von Dresden liegen. Diese Leistung ist gebührenpflichtig.

### 5.4 Marktanalysen

Spezielle Immobilienmarktanalysen können von allen Interessierten über die Kontaktdaten der Abteilung [Grundstückswertermittlung per E-Mail](#) gebührenpflichtig beantragt werden.

## 5.5 Anträge und Gebühren

Die [Gutachterausschusskostensatzung](#) und sämtliche Antragsformulare können u. a. auf unserer Homepage [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss) eingesehen bzw. heruntergeladen werden. Mit den folgenden Links können Sie die entsprechenden Anträge direkt aufrufen:

- [Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung für bebaute/unbebaute Grundstücke](#)
- [Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Grundstücke](#)
- [Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum](#)

## 5.6 Hinweis zu Mieten

In der Geschäftsstelle wird keine Mietpreissammlung geführt. Deshalb sind keine Auskünfte zum regionalen Mietniveau möglich. An dieser Stelle wird auf den [Dresdner Mietspiegel 2023](#) als qualifizierte Mietübersicht für nicht preisgebundene Wohnungen verwiesen.



\* Personen mit berechtigtem Interesse sind u. a. Eigentümer, Kaufinteressenten, Sachverständige mit einem Bewertungsauftrag

\*\* Berechtigte sind u. a. Behörden, Eigentümer und ihnen gleichstehende Berechtigte, Gerichte