

# Gutachterausschuss

für die Ermittlung von  
Grundstückswerten in der  
Landeshauptstadt Dresden



# Halbjahresbericht Dresden

Der Immobilienmarkt in Dresden



Stand: 1. Juli 2011

## Halbjahresbericht per 30.06.2011, Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Dresden

### Grundstücksverkehr

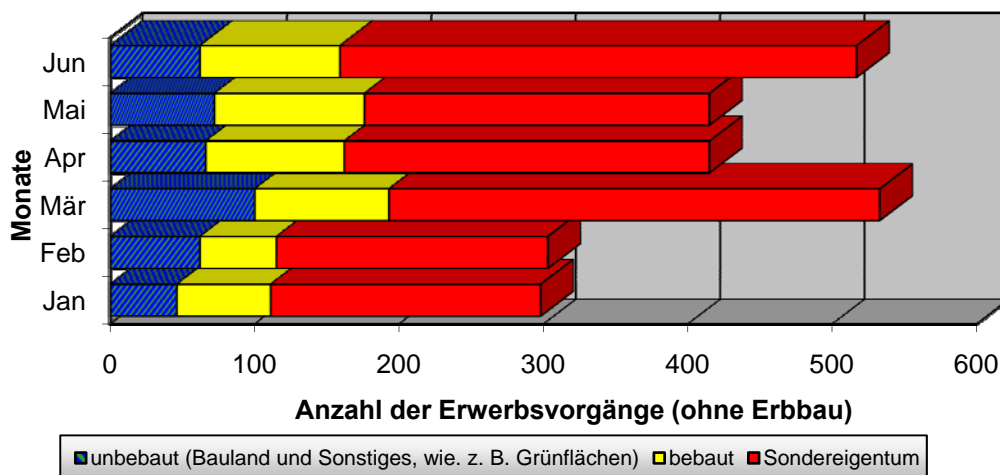
In den ersten 6 Monaten des Berichtsjahres 2011 wurden rd. **2.500** abgeschlossene Eigentumsübergänge von Immobilien der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den beurkundenden Notaren zur Kenntnis gegeben und in der Kaufpreissammlung erfasst.

Eine fünfprozentige Zunahme bei den Erwerbsvorgängen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist festzustellen. Während sich die Zahl der abgeschlossenen Verträge bei Sondereigentum um 200 erhöhte und bei unbebauten Grundstücken konstant blieb, verringerte sich die Anzahl bei bebauten Grundstücken um 14 Prozent.

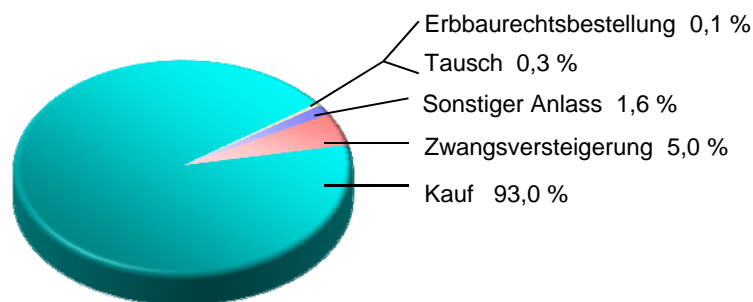
Der Gesamtgeldumsatz verringerte sich um sechs Prozent auf rd. **465 Mio Euro**. Hierfür sind u. a. weniger Immobilienverkäufe in hochpreisigen Gebieten bzw. durch Wohnungsgesellschaften als im Vergleichszeitraum 2010 ausschlaggebend.

Signifikante Preisänderungen sind nicht erkennbar. Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau bleiben nachgefragt.

### Anzahl der Erwerbsvorgänge in den ersten Monaten des Jahres 2011



### Art des Erwerbs



Im Berichtszeitraum betrafen Zuschlagsbeschlüsse im Zwangsversteigerungsverfahren zu 77 Prozent Sondereigentum.

## Unbebaute Grundstücke (baureife Grundstücke)

### • Individueller Wohnungsbau

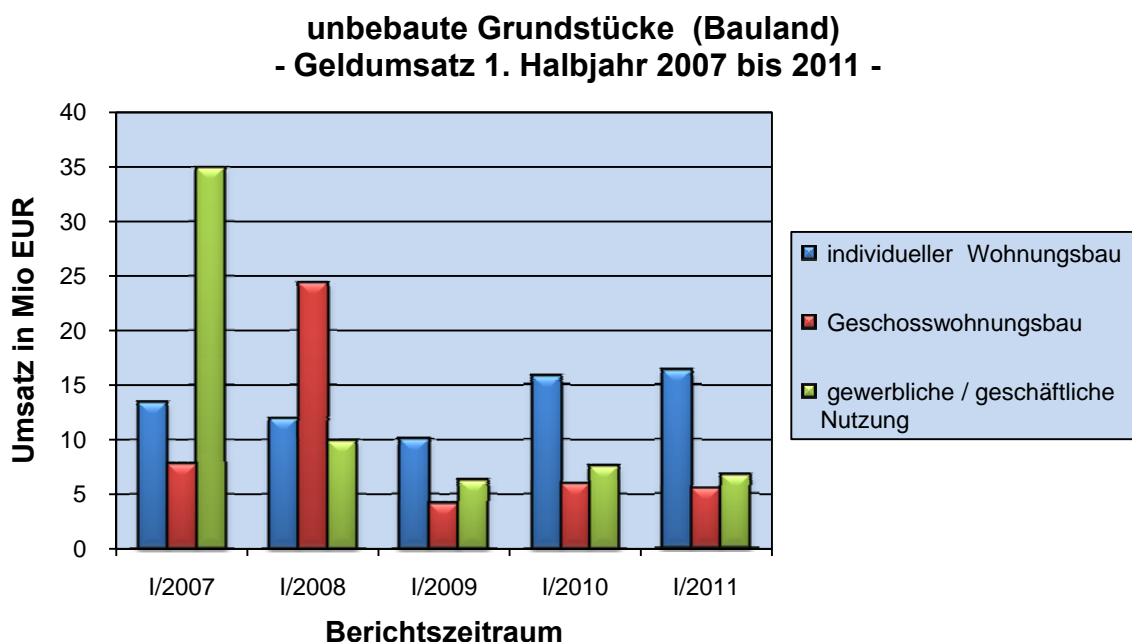
Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau registrierte der Gutachterausschuss in den beiden ersten Quartalen 2011 die gleiche Anzahl von Vertragsabschlüssen wie im gleichen Zeitraum 2010. Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser dominieren den Markt. Knapp ein Drittel aller erworbenen Bauplätze lag in peripheren Dresdner Gebieten. Grundstücke wurden u. a. in Nickern und Weißig gehandelt. Während die ausgehandelten Preise in den peripheren Gebieten das Niveau der Bodenrichtwerte widerspiegeln, sind Tendenzen für Preiserhöhungen in guten, stadtintegrierten Lagen erkennbar.

### • Geschosswohnungsbau

Wie beim individuellen Wohnungsbau ist auf diesem Teilmarkt die Lage preisbeeinflussend und in stadtintegrierten Lagen sind z. T. Preise oberhalb der Bodenrichtwerte gezahlt worden. Im 1. Halbjahr 2011 konnte eine Zunahme von Baulandkäufen für Geschosswohnungsbauten registriert werden, wobei u. a. die Gemarkungen Neustadt, Altstadt II und Striesen nachgefragt waren.

### • Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

Bei den gewerblich und geschäftlich nutzbaren Baugrundstücken ist im Halbjahresvergleich 2011 keine signifikante Veränderung erkennbar. Das Bodenrichtwertniveau zum Stand 01.01.2011 wird durch die im 1. Halbjahr 2011 registrierten Kaufverträge für geschäftlich nutzbare Baugrundstücke bestätigt.



## Bebaute Grundstücke

### • Individueller Wohnungsbau

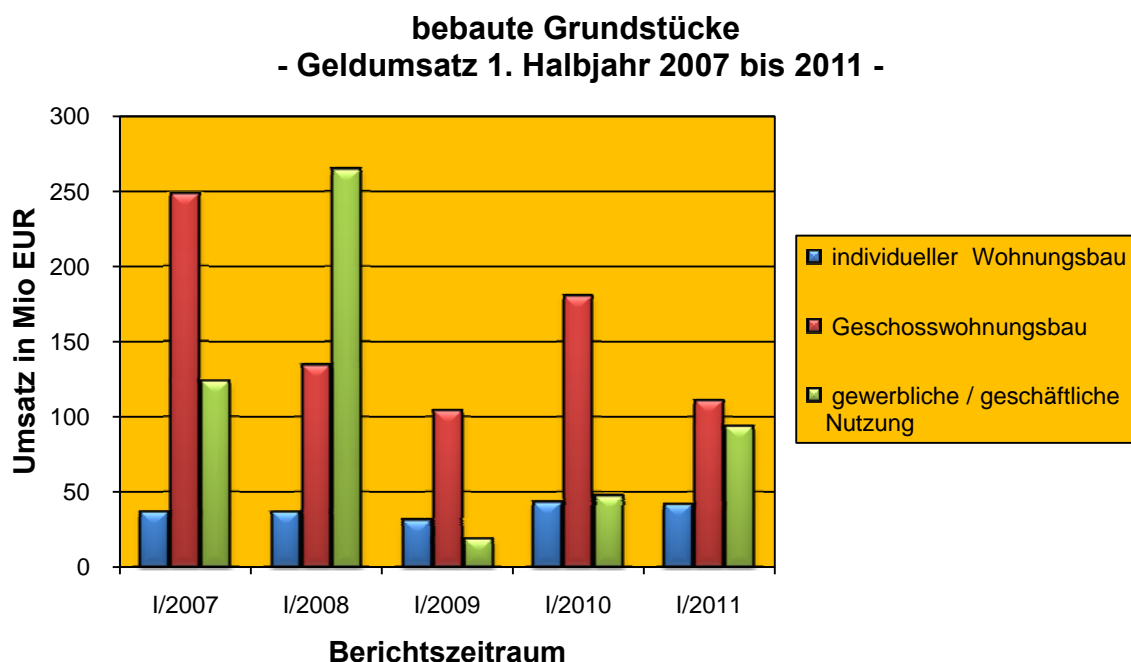
Im ersten Halbjahr 2011 registrierte der Gutachterausschuss im individuellen Wohnungsbau rund 40 Eigentumsübergänge weniger als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres. Während sich die Anzahl verkaufter Neubauobjekte im Vorjahresvergleich verdoppelte, wechselten weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften vor allem aus der Bauperiode 1990 – 2007 den Eigentümer. Das Preisniveau blieb in mittleren Lagen konstant, während sich in guten Lagen eine leichte Preiserhöhung abzeichnet.

### • Geschosswohnungsbau

Die Zahl der Eigentumswechsel von Wohn- und Geschäftshäusern verringerte sich gegenüber den ersten 6 Monaten 2010 um rd. 10 Prozent, wobei der Geldumsatz nur 62 Prozent des Niveaus vom Vorjahreszeitraum erreichte. Vor allem größere Wohnungsstandorte, auch in hochpreisigen Gebieten, die im 1. Halbjahr 2010 den Eigentümer wechselten, verursachten diesen Trend. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert ist auf diesem Teilmarkt ausgeglichen.

### • Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

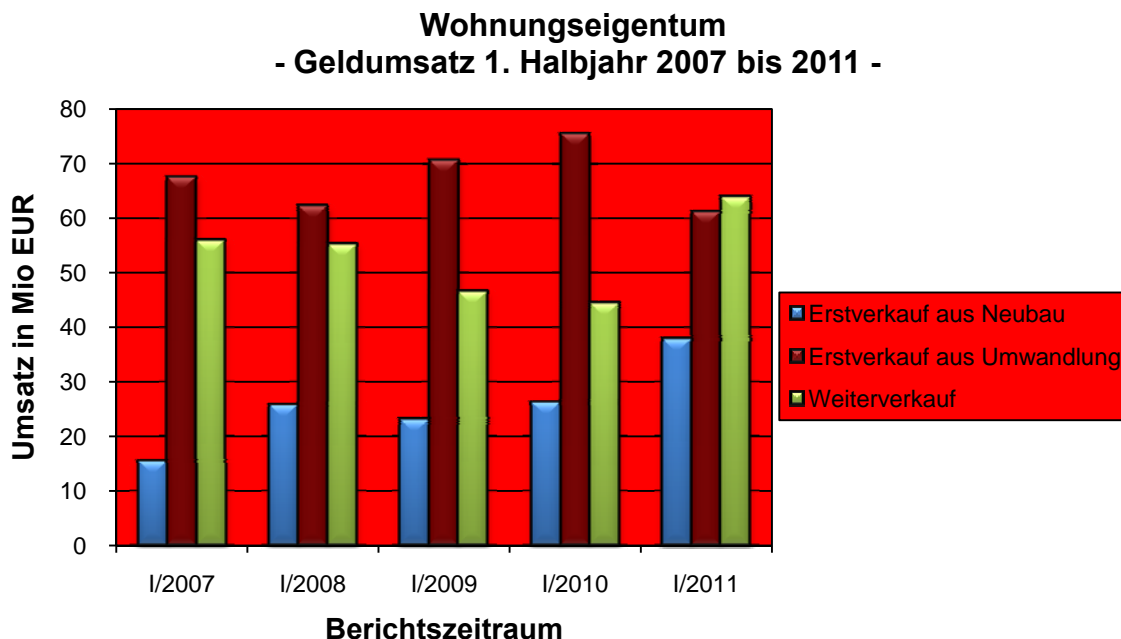
Die Anzahl der Kaufverträge mit Grundstücken geschäftlicher und gewerblicher Nutzung blieb im Vorjahresvergleich stabil. Allein drei Eigentumswechsel erbringen die Geldumsatzsteigerung im Vergleich zum 1. Halbjahr 2010. Bei Immobilien dieses Teilmarktes mit Restnutzungsdauern von mindestens 27 Jahren zeichnen sich stabile Preise ab.



## Eigentumswohnungen

In dem Marktsegment der Eigentumswohnungen erhöhten sich die Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahr um rd. ein Fünftel. Die Zunahme der Weiterverkäufe in den ersten 6 Monaten 2011 um rd. 40 Prozent führte zu einer Geldumsatzsteigerung von 12 Prozent bezogen auf den Vergleichszeitraum.

Von den insgesamt rd. 1.500 Verträgen entsprachen ca. 150 (analog Vorjahreszeitraum) der Kategorie Erstverkauf aus Neubau.



## Preisniveau von Wohnungseigentum im 1. Halbjahr 2011

Wohnlage	Neubau - Erstverkauf				Baujahr ab 1990 - Weiterverkauf			
	EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet)				EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet)			
	Minimum	Maximum	Mittel	Veränd. z. Vorjahr	Minimum	Maximum	Mittel	Veränd. z. Vorjahr
<b>insgesamt</b>	1.400	4.700	<b>2.500</b>	→	620	2.470	<b>1.200</b>	→
<b>gut</b>	1.740	3.510	<b>2.510</b>	↗	760	2.090	<b>1.290</b>	→
<b>mittel</b>	1.400	2.770	<b>2.210</b>	→	620	2.470	<b>1.070</b>	→

→ gleichbleibendes Niveau ± 0,0 % bis 5,0 %  
 ↗ leicht steigende Tendenz + 5,1 % bis 10,0 %

Bei den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgehandelten Kaufverträgen sind im Allgemeinen keine grundlegenden Veränderungen des Preisniveaus zu erkennen. Aus der Gesamtheit der Verträge von sanierten Umwandlungen mit dem mittleren Kaufpreis von 2.330 EUR/m<sup>2</sup>, rd. 90 EUR/m<sup>2</sup> weniger als 2010, lässt sich eine gewisse Preisstagnation erkennen.

## **Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden**

Der Gutachterausschuss führt im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben eine Kaufpreissammlung und wertet diese aus. Für eine transparente Information der Öffentlichkeit werden alle 2 Jahre Bodenrichtwertkarten und jährlich Marktberichte erstellt. Der Marktbericht enthält umfangreiche statistische Untersuchungen, z. B. Preise, Umsätze, Gebädefaktoren, Liegenschaftszinssätze und Kaufpreis / Sachwert-Angaben. Die Veröffentlichungen haben eine große Bedeutung für Marktteilnehmer und die Sachverständigen. Vorliegender Halbjahresbericht soll einen zwischenzeitlichen Blick auf die Entwicklung des Dresdner Immobilienmarktes ermöglichen.

Mehr Informationen über den Gutachterausschuss und seine Dienstleistungen gibt es im Internet unter: [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss). Die Bodenrichtwerte sind unter [www.dresden.de/bodenrichtwerte](http://www.dresden.de/bodenrichtwerte) zu finden.

### **Herausgeber:**

Gutachterausschuss  
für die Ermittlung von Grundstückswerten  
in der Landeshauptstadt Dresden

September 2011

### **Geschäftsstelle:**

Landeshauptstadt Dresden  
Städtisches Vermessungsamt  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
PF 12 00 20  
01001 Dresden

### **Sitz:**

Ammonstr. 74, 01067 Dresden  
Zimmer: 5. OG, 5802  
Telefon: (03 51) 4 88 40 71  
Fax: (03 51) 4 88 39 61  
E-Mail: [vermessungsamt-gwe@dresden.de](mailto:vermessungsamt-gwe@dresden.de)

### **Sprechzeiten:**

Mo. und Fr. 9 bis 12 Uhr  
Die. und Do. 9 bis 18 Uhr  
und nach Vereinbarung

### **Bezugsmöglichkeit**

für Marktberichte/Bodenrichtwertkarten:  
**online:**  
[www.dresden.de/online-shop](http://www.dresden.de/online-shop)  
E-Mail: [vermessungsamt-ks@dresden.de](mailto:vermessungsamt-ks@dresden.de)

### **Einsichtnahme**

in Bodenrichtwertkarten:  
  
[www.dresden.de/bodenrichtwerte](http://www.dresden.de/bodenrichtwerte)  
Kundenservice, 2. OG, Zi. 2852  
Ammonstr. 72, 01067 Dresden  
Bürgerbüros in Ortsämtern/Ortschaften

Irrtum vorbehalten

Die Urheberrechte der Daten verbleiben beim Herausgeber. Die Abgabe der Daten enthält die Vervielfältigungserlaubnis für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (Quellenangabe erforderlich). Die Vervielfältigung einschließlich Veröffentlichung jeder Art sowie die Weitergabe an Dritte sind nur mit Genehmigung des Herausgebers erlaubt.