

Immobilienmarkt

Trends und erste Zahlen von Dresden für 2017



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Inhalt

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Dresden
- Grundstücksmarkt in Dresden
- Teilmärkte – Bauland, Wohnbebauung, Wohnungseigentum
- Themenstadtplan und Bodenrichtwerte
- Kontakte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 2

Gutachterausschusses

Rechtsgrundlagen für die Einrichtung und Arbeit

- Baugesetzbuch (Bund)
- Sächsische Gutachterausschussverordnung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (Bund)
- Sächsische Bauordnung
- Baunutzungsverordnung (Bund)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 3

Gutachterausschuss

Grundsätze

- „Schöpfung“ des Bundesbaugesetzes 1960
- flächendeckend in der Bundesrepublik
- selbstständiges und unabhängiges Sachverständigengremium
- eine Vorsitzende, 10 Stellvertreter/in und 12 ehrenamtliche Sachverständige, sowie zwei Mitarbeiter vom Finanzamt
- Geschäftsstelle bei Amt für Geodaten und Kataster

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 4

Gutachterausschuss und seine Aufgaben

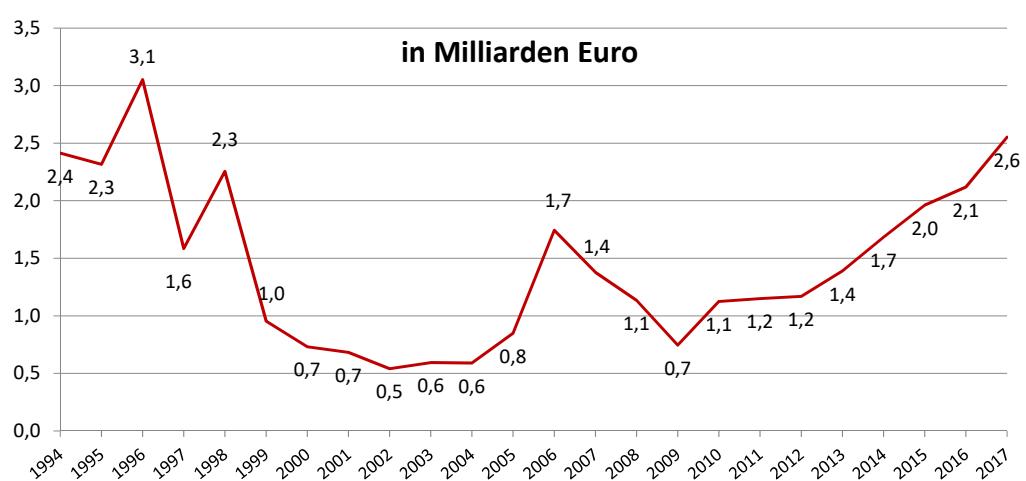
- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von wertermittlungsrelevanten Daten zur Wertermittlung (z. B. Liegenschaftszins, Bodenpreisindex)
- **Auswertung und Analyse des Grundstücksmarkts**
- **Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes**
- **Veröffentlichungen -> Transparenz auf dem Grundstücksmarkt**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 5

Geldumsatz Entwicklung 1993 bis 2017



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 6

Umsatzentwicklung pro Einwohner

Jahr	Einwohner* zum 31.12. des Jahres	Geldumsatz pro Einwohner in €
2009	511.138	1.500
2010	517.168	2.200
2011	523.807	2.200
2012	530.722	2.200
2013	535.810	2.595
2014	541.304	3.110
2015	542.300	3.616
2016	553.036	3.832
2017	557.098	4.582

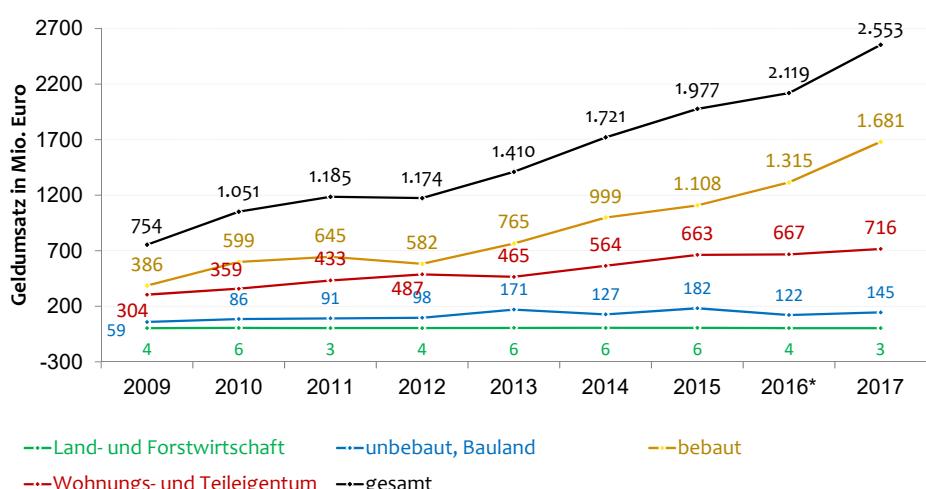
* Statistikstelle
Landeshauptstadt Dresden

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 7

Geldumsatz nach Teilmärkten



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 8

Umsätze der Erwerbsvorgänge 2017					Legende
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Geld in Mio. €		
Bauland	459	→	131,34	↑↑	↑↑ stark steigend > 15
werdendes Bauland	26	↓	13,99	↓↓	↑ steigend < 15
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	186	↓	3,27	↓↓	↗ leicht steigend um 5
bebaute Grundstücke	1.012	↗	1.680,97	↑↑	→ gleichbleibend
Wohnungs- und Teileigentum	4.668	↗	716,25	↗	↓ leicht fallend um -5
Erbbaurecht	12	↓↓	7,19	↓↓	↓ fallend um -15
Summe	6.368	↗	2.553,01	↑↑	↓↓ stark fallend > -15

Folie: 9



Erwerbvgänge nach Gemarkung unbebaute Grundstücke

- 0 – 5 Kauffälle
- 6 – 10 Kauffälle
- 11 – 15 Kauffälle
- 16 – 25 Kauffälle
- 26 – 35 Kauffälle
- über 36 Kauffälle



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 11

Trends zu Umsatz und Preisen Bauland zur Wohnbebauung

- Legende
- ↑↑ stark steigend > 15
 - ↑ steigend < 15
 - ↗ leicht steigend um 5
 - gleichbleibend
 - ↘ leicht fallend um -5
 - ↓ fallend < -5
 - ↓↓ stark fallend > -15

Wohnnutzung	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Preis in €/m ²	Änderung zum Vorjahr
		Grundstücksfläche		
Eigenheime	128	⬇	215	↗
Geschossbau	29	⬇⬇	425	↗

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 12

Baulandpreise für freistehende Einfamilienhäuser

- ausgewertete Kauffälle: 118 Verträge
- \varnothing Quadratmeterpreis: 210 €/m² Baulandfläche
- Preisspanne: von 65 bis 640 €/m²

Lage	Kaufpreis in €		Baulandfläche in m ²		Preis pro Bauland- fläche in €/m ²	
	gute	mittlere	gute	mittlere	gute	mittlere
Freistehendes Einfamilienhaus	220.000	130.000	790	690	290	190

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 13

Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser

- ausgewertete Kauffälle: 22 Verträge
- \varnothing Quadratmeterpreis: 420 €/m² Baulandfläche
- Preisspanne: von 180 bis 680 €/m²

MFH (Miete + Eigentums- wohnungen)	Kaufpreis in €		Baulandfläche in m ²		Preis pro Bauland- fläche in €/m ²	
	475.000	1.180	420			

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 14

bebaute Grundstücke

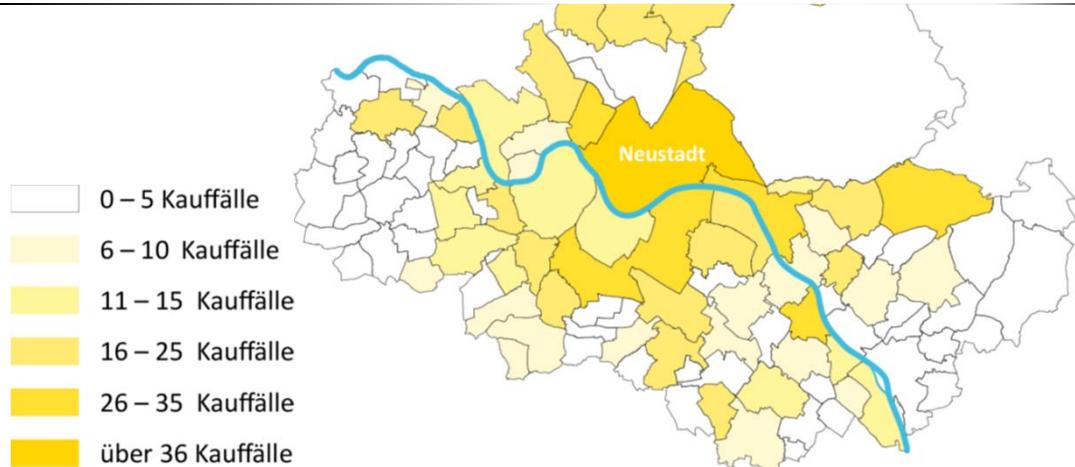


Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Folie: 15



Erwerbvorgänge nach Gemarkung bebaute Grundstücke



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Folie: 16



Trends zu Umsatz und Preisen bebaute Grundstücke

Legende

↑↑	stark steigend	> 15
↑	steigend	< 15
↗	leicht steigend	um 5
→	gleichbleibend	
↘	leicht fallend	um -5
↓	fallend	< -5
↓↓	stark fallend	> -15

Wohnnutzung	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Preis in €/m ² Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr
Eigenheime	373	→	2.500	↑
Geschossbau	293	→	1.560	↑

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 17

ausgewählte Preise für freistehende EFH

- Baujahr ab 1992
- ausgewertete Kauffälle: 67 Verträge
- Ø Kaufpreis: 485.000 €
- Kaufpreisspanne: von 115.000 € bis 1.250.000 €
- Ø Quadratmeterpreis: 3.350 €/m² Wohnfläche
- Ø Quadratmeter: 145 m²
- Preisspanne: von 1.410 bis 7.440 €/m²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 18

ausgewählte Preise für Doppelhaushälften

- Baujahr ab 1992
- ausgewertete Kauffälle: 46 Verträge
- Ø Kaufpreis: 365.000 €
- Kaufpreisspanne: von 112.500 € bis 605.000 €
- Ø Quadratmeterpreis: 3.000 €/m² Wohnfläche
- Ø Quadratmeter: 125 m²
- Preisspanne: von 1.890 bis 5.540 €/m²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 19

Trends zu Umsatz und Preisen für Geschossbauten

Legende

↑↑	stark steigend	> 15
↑	steigend	< 15
↗	leicht steigend	um 5
↘	gleichbleibend	
↓	leicht fallend	um -5
↓↓	fallend	< -5
	stark fallend	> -15

Teilmarkt	Anzahl	Ø Kaufpreise in €	Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²	Ø Preis pro Wohn-/Nutzfläche in €/m ²	Tendenz
Mehrfamilienhäuser	164	1.220.000	730	1.480	↗
Wohn- und Geschäftshäuser	114	5.120.000	1.980	1.650	↑↑

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 20

ausgewählte Preise für Mehrfamilienhäuser

- Baujahr **vor 1920**, saniert
- ausgewertete Kauffälle: 69 Verträge

- Ø Kaufpreis: 1.065.000 €
- Kaufpreisspanne: von 175.000 € bis 3.500.000 €
- Ø Quadratmeterpreis: 1.620 €/m² Wohnfläche
- Preisspanne: von 730 bis 2.655 €/m²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Folie: 21



Dresden.
DresdeN.

ausgewählte Preise für Mehrfamilienhäuser

- Baujahr **ab 1992**
- ausgewertete Kauffälle: 18 Verträge

- Baujahre: 1993 bis 2017
- Ø Kaufpreis: 4.100.000 €
- Kaufpreisspanne: von 710.000 € bis 14.700.000 €

- Ø Quadratmeterpreis: 2.090 €/m² Wohnfläche
- Preisspanne: von 1.050 bis 3.220 €/m²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Folie: 22



Dresden.
DresdeN.

ausgewählte Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

- alle Baujahre; guter baulicher Zustand
- ausgewertete Kauffälle: 98 Verträge
- Ø Kaufpreis: 5.730.000 €
- Kaufpreisspanne: von 115.000 € bis 116.500.000 €
- Ø Quadratmeterpreis: 1.770 €/m² Wohn- u. Nutzfläche
- Preisspanne: von 535 bis 4.625 €/m²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Folie: 23



Wohnungs- und Teileigenrum

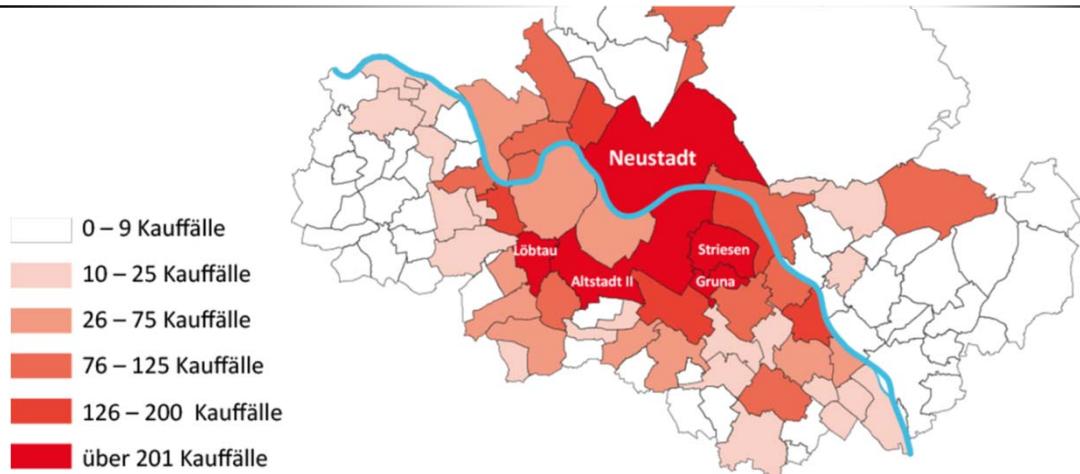


Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Folie: 24



Erwerbvorgänge nach Gemarkung Wohnungseigentum



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 25

Trends zu Umsatz und Preisen Wohnungseigentum

Legende

↑↑	stark steigend	> 15
↑↑	steigend	< 15
↗	leicht steigend	um 5
→	gleichbleibend	
↘	leicht fallend	um -5
↓↓	fallend	< -5
↓↓	stark fallend	> -15

Wohnnutzung	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Ø Preis in €/m ² Wohnfläche	Änderung zum Vorjahr
Wohnungseigentum	3.230	→	2.140	↗

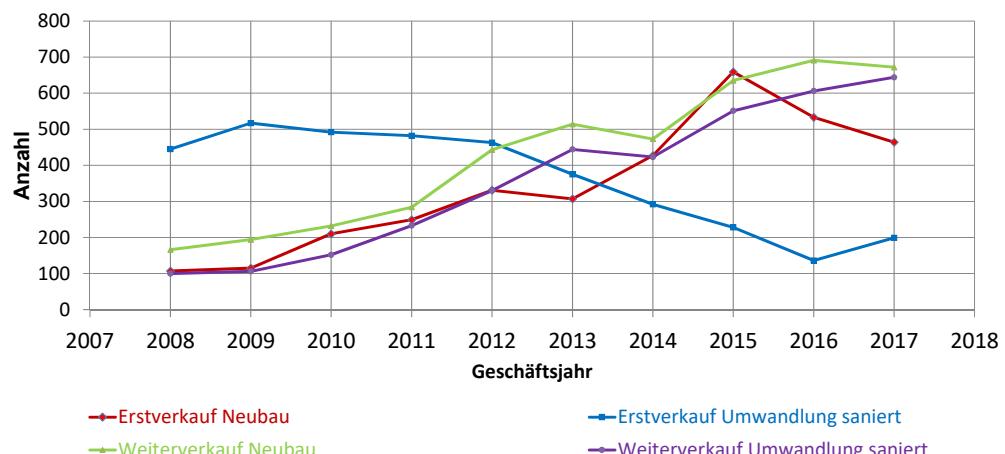
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 26

Wohnungseigentum

Entwicklung der Kauffallanzahlen 2008 bis 2017



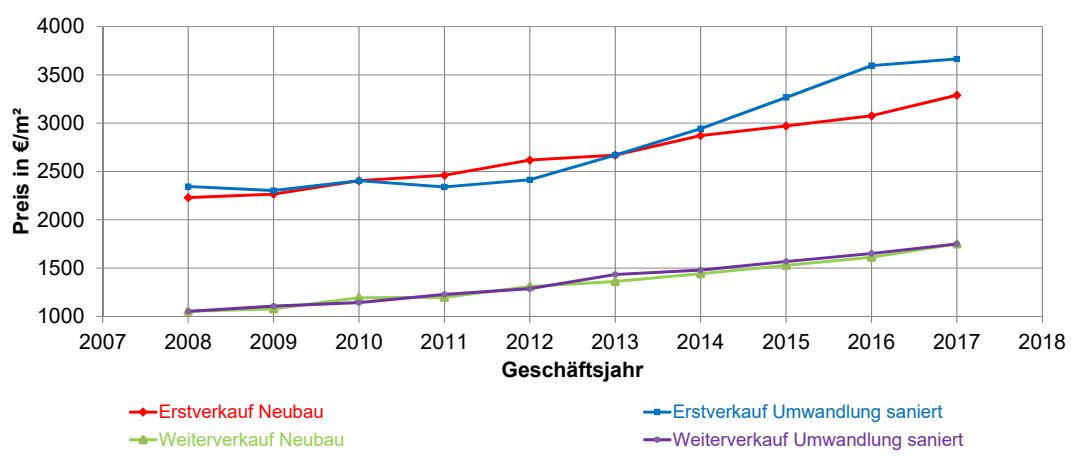
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 27

Wohnungseigentum

Entwicklung der Quadratmeterpreise 2008 bis 2017



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 28

Trends zu Umsatz und Preisen für Wohnungseigentum

Legende

↑↑	stark steigend	> 15
↑↑	steigend	< 15
↗	leicht steigend	um 5
↘	gleichbleibend	
↘	leicht fallend	um -5
↓↓	fallend	< -15
↓↓	stark fallend	> -15

Teilmarkt	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Preis pro Wohnfläche in €/m ²	Tendenz
Erstverkauf Neubau	464	90	3.290	↗
Erstverkauf Umwandlung	199	80	3.665	→
Weiterverkauf	1.316	70	1.750	↗

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 29

Grundstücksmarktbericht 2018

Veröffentlichung April/Mai 2018



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden



Folie: 30

Themenstadtplan

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Folie: 31

Dresden.

Noch Fragen? – Antworten gibt's auch im Internet

Gutachterausschuss

www.dresden.de/gutachterausschuss

Bodenrichtwerte

www.dresden.de/bodenrichtwerte

Themenstadtplan

www.dresden.de/stadtplan

Online-Shop

www.dresden.de/online-shop



Landeshauptstadt Dresden
Amt für Geodaten und Kataster
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Telefon 0351 / 488 3901
E-Mail grundstuecksvertermittlung@dresden.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Folie: 32

Dresden.