

## **Preisentwicklung der Wohnimmobilien 2015**

Information zur Entwicklung des Grundstückmarktes des Jahres 2015 (Stand 1. März 2016)

### **Der Bau von jährlich 3 000 neuen Wohnungen für Dresden - eine Chance**

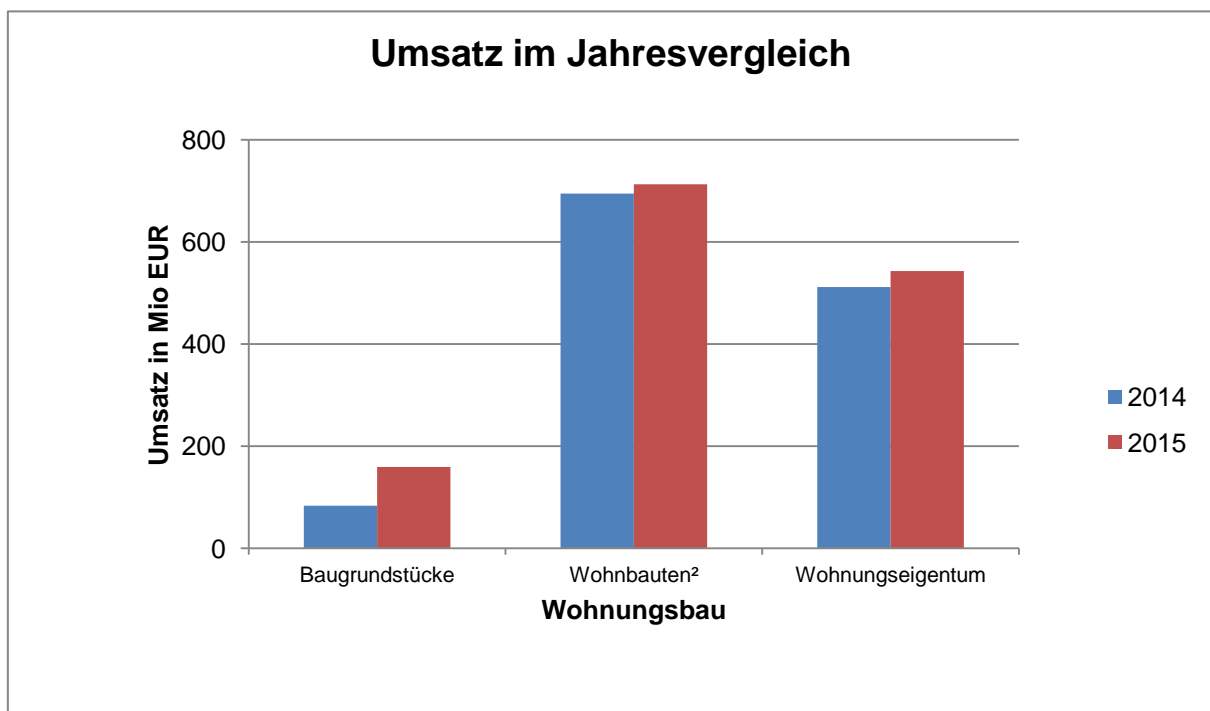
Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden berichtet über Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt des Jahres 2015.

Staatlich vorgegebene Rahmenbedingungen wie Mietpreisbremse, Energieeinsparverordnung und Abrisspolitik bildeten keine Hürden für Investitionen in den Dresdner Wohnungsmarkt. 1 800 Baugenehmigungen<sup>1</sup> wurden im 3. Quartal 2015 für Dresden bewilligt; zahlenmäßig stark in den Ortsämtern Altstadt, Neustadt und Blasewitz. Es entstanden vorwiegend großzügige Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung im gehobenen Preissegment. Die wachsende Bevölkerung und die Unterbringung von Flüchtlingen erfordern die Bereitstellung von immer mehr, vor allem auch preiswertem, Wohnraum. Mit dem Beschluss des Stadtrates zur Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft soll dem Rechnung getragen werden. Genügend potentielle Wohnbauflächen sind vorhanden: 1 800 ha Brachen und Baulücken stehen nach dem überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes für eine Bebauung zur Verfügung.

Wie wirkten sich diese Rahmenbedingungen auf den Dresdner Wohnimmobilienmarkt aus?

Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss über 5000 Kaufverträge mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,7 Mrd. Euro vor.

Der Trend zu höheren Geldumsätzen bei weniger Kaufabschlüssen prägte alle Teilmärkte. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus erfolgte die Vermarktung mit deutlich steigenden Preisen.



<sup>1</sup> LHD Kommunale Statistikstelle, 30. November 2015

<sup>2</sup> Gebäude des individuellen und Geschosswohnungsbaus

## **Umsatzentwicklung im Vergleich zu 2014**

### **Bauland für den Wohnungsbau**

Für Bauflächen für den Geschosswohnungsbau wurden 40 Prozent mehr Kauffälle registriert. Der Flächenumsatz stieg um 60 Prozent; der Geldumsatz um 150 Prozent.

Damit wurde der um etwa 15 Prozent niedrigere Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus mehr als kompensiert.

Für das individuelle Wohnen bestimmen Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser, mit über 85 Prozent, den Markt. Die meisten Bauplätze wechselten erneut an der Travemünder Straße in Klotzsche den Besitzer.

Investoren nutzen Baulücken für die Bebauung mit Geschosswohnungsbauten. Davon wurden etwa 60 Prozent als Eigentumswohnungen und 20 Prozent als Mietwohnhäuser verkauft. Die verbleibenden 20 Prozent werden als Wohn- und Geschäftshäuser teils gewerblich genutzt.

Grundstücke wurden am häufigsten in den Gemarkungen mit traditionell hohem Anteil an Geschosswohnungsbauten wie der Neustadt erworben.

### **Bebaute Wohngrundstücke**

Die Verkaufszahlen für Wohngebäude sowohl von Ein-, Zwei- als auch Mehrfamilienhäusern sind rückläufig. Der Geldumsatz jedoch stieg: z. B. für Geschosswohnungsbauten um mehr als 5 Prozent.

Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern wechselten in nahezu allen städtischen Lagen den Besitzer; Neubauten und Bestandsgebäude waren gleichermaßen gefragt. Im Vergleich zu 2014 stieg der Anteil der verkauften Doppelhaushälften um 3 Prozent, in gleicher Größenordnung sank die Anzahl der freistehenden Einfamilienhäuser. Trotzdem bleiben freistehende Einfamilienhäuser begehrt: mit knapp 45 Prozent der Verkäufe beherrschen sie den Markt. Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen jeweils bei 20 bis 25 Prozent Marktanteil.

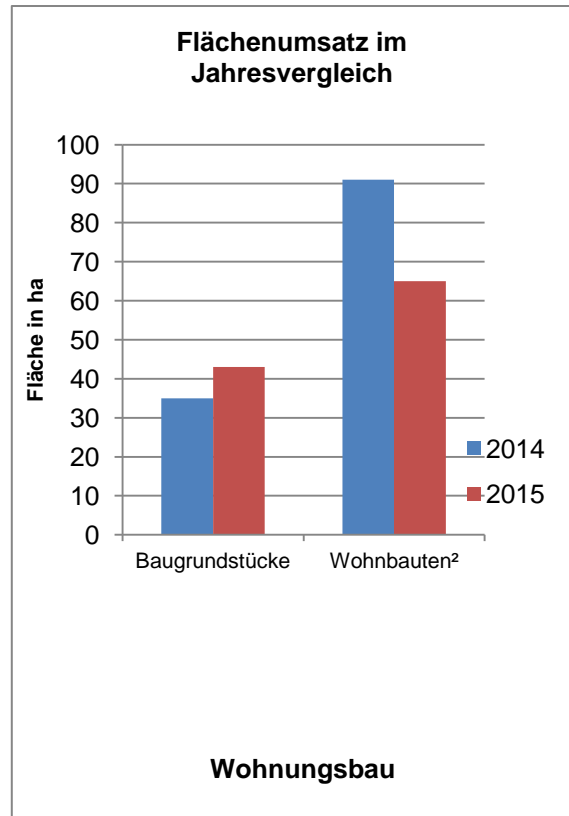
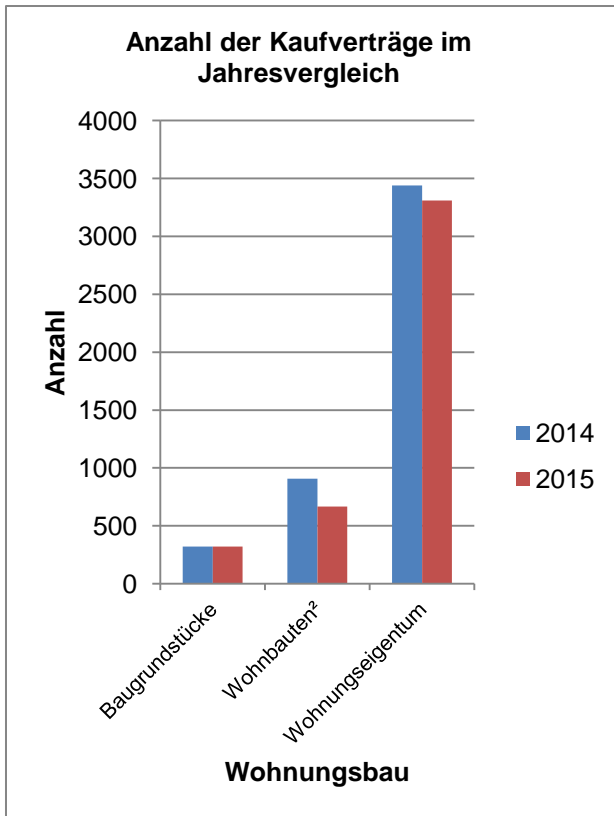
Neubauten entstanden in den Gemarkungen Lausa, Pieschen, Cotta und Nickern; Bestandsimmobilien wechselten häufig in den Gemarkungen Hellerau, Bühlau und Weißig den Besitzer.

Mehrfamilienhäuser wurden fast vollständig aus dem Bestand verkauft. Davon wurden über 60 Prozent, 12 Prozent mehr als 2014, saniert veräußert. Viele Abschlüsse betrafen, wie schon im vergangenen Jahr, Gebäude in den Gemarkungen Neustadt, Pieschen und Löbtau.

### **Wohnungseigentum**

Der Dresdner Immobilienmarkt wird unverändert von hohen Verkaufszahlen für Wohnungseigentum geprägt; diese machen über 65 Prozent der Kaufverträge aus. Die umsatzstärksten Gemarkungen sind dabei Striesen und Neustadt mit jeweils mehr als 400 Eigentumswohnungen.

Der Anteil an erstverkauften Neubau-Eigentumswohnungen hat im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozent zugenommen.



<sup>2</sup> Gebäude des individuellen und Geschosswohnungsbaus

## Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Die Angaben in Klammer stammen aus der Veröffentlichung aus dem Jahr 2015.

### Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke in mittlerer Lagequalität

Geplante Bebauung	Kaufpreis in Euro	Baulandfläche in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> Baulandfläche Euro/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung 2015/2014
Freistehendes Einfamilienhaus	110.000 (110.000)	625 (690)	170 (160)	↗
Mehrfamilienhäuser als Sondereigentum	260.000 (310.000)	940 (1.065)	300 (265)	↗

Der in der Kaufpreissammlung registrierte Spitzenpreis für ein Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus wurde mit rund 500 Euro/m<sup>2</sup> in der Gemarkung Loschwitz erzielt.

### Durchschnittspreise für ausgewählte bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Kaufpreis in Euro	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Euro/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung 2015/2014
Freistehendes Einfamilienhaus Neubau	390.000 (435.000)	135 (140)	2.860 (3.000)	→
Freistehendes Einfamilienhaus Bestand	280.000 (285.000)	140 (140)	2.070 (2.045)	→
Mehrfamilienhaus Neubau	8.435.000 (-)	3.390 (-)	2.325 (-)	k. A.
Mehrfamilienhaus Bestand	855.000 (1.730.000)	705 (1.155)	1.240 (1.045)	↗

Als höchster Kaufpreis wurden 830 Tausend Euro für ein neuwertiges Einfamilienhaus einschließlich Grundstück in sehr guter Lage in Loschwitz gezahlt.

### Durchschnittspreise für ausgewählte Teilmärkte des Wohnungseigentums

Teilmarkt	Kaufpreis in Euro	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Euro/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung 2015/2014
Erstverkauf aus Neubau Baujahr > 2012	305.000 (300.000)	97 (99)	2.980 (2.875)	→
Erstverkauf aus sanierter Umwandlung Sanierungsjahr > 2012	265.000 (245.000)	80 (74)	3.255 (2.980)	↗
Weiterverkauf Neubau Baujahr 1991 bis 2012	110.000 (105.000)	64 (64)	1.520 (1.450)	→
Weiterverkauf sanierte Altbauten Sanierungsjahr ≤ 2012 Baujahr ≤ 1990	120.000 (110.000)	72 (71)	1.555 (1.430)	↗

Auch 2015 wurden die Höchstpreise für Wohnungen am Standort „Wasserwerk Saloppe“ bzw. für eine Penthouse-Wohnung in der Innenstadt erzielt; rund 4 800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wurden für diese Erstverkäufe gezahlt. Mit etwa 4 400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für eine Wohnung in einem neuwertigen Mehrfamilienhaus in guter Lage in Blasewitz lag der Spitzenpreis für einen Weiterverkauf nur wenig unterhalb des Höchstpreises für Erstverkäufe.

### **Information und Bezug**

Die an dieser Stelle veröffentlichten Zahlen sind ein Auszug aus der Kaufpreissammlung Stand 1. März 2016. Abweichungen zum Grundstücksmarktbericht 2016 sind nicht auszuschließen. Der ausführliche Grundstücksmarktbericht wird am 28. April veröffentlicht.

Der Bezug der Grundstücksmarktberichte und -informationen ist über den Kundenservice im 2. OG, Zimmer 2852 des Amtes für Geodaten und Kataster in der Ammonstr. 72, Dresden möglich.

Kontakte:

e-Mail: [geodaten-kundenservice@dresden.de](mailto:geodaten-kundenservice@dresden.de)  
Telefon: (0351) 488 4116  
Telefax: (0351) 488 3964  
Internet: [www.dresden.de/online-shop](http://www.dresden.de/online-shop)

Klara Töpfer  
Vorsitzende des Gutachterausschusses