

# Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden Halbjahresbericht

2023



## 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 31. August 2023

### **Irrtum vorbehalten.**

**Copyright** Der Grundstücksmarktbericht 2023 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 Rechtsgrundlagen .....  | 19 |
| 4.2 Aufgaben und Dienstleistungen.....                                      | 19 |
| 4.3 Kaufpreissammlung .....   | 19 |
| <b>5. Dienstleistungsangebot</b>  |    |
| 5.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....                                | 20 |
| 5.2 Anträge und Gebühren.....   | 20 |
| 5.3 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte.....                       | 20 |
| 5.4 Gutachten und sonstige Auskünfte.....                                   | 20 |
| 5.5 Marktanalysen.....  | 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-<br>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 2023 setzte sich die angespannte Situation am Immobilienmarkt fort, die Mitte des vergangenen Jahres bedingt u. a. durch Zinserhöhungen, Baukostensteigerungen und Inflation eingesetzt hatte. Insbesondere im Teilmarkt des Wohnungseigentums gingen die Transaktionen und Geldumsätze drastisch zurück. Nachdem die Preise bis auf wenige Ausnahmen im Jahr 2022 noch auf hohem Niveau stabil blieben, ist im ersten Halbjahr keine einheitliche Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten ablesbar. Die geringe Anzahl der Transaktionen und teilweise hohe Preisschwankungen innerhalb der Teilmärkte erschweren valide Aussagen zum Preisniveau und zu Preistendenzen.



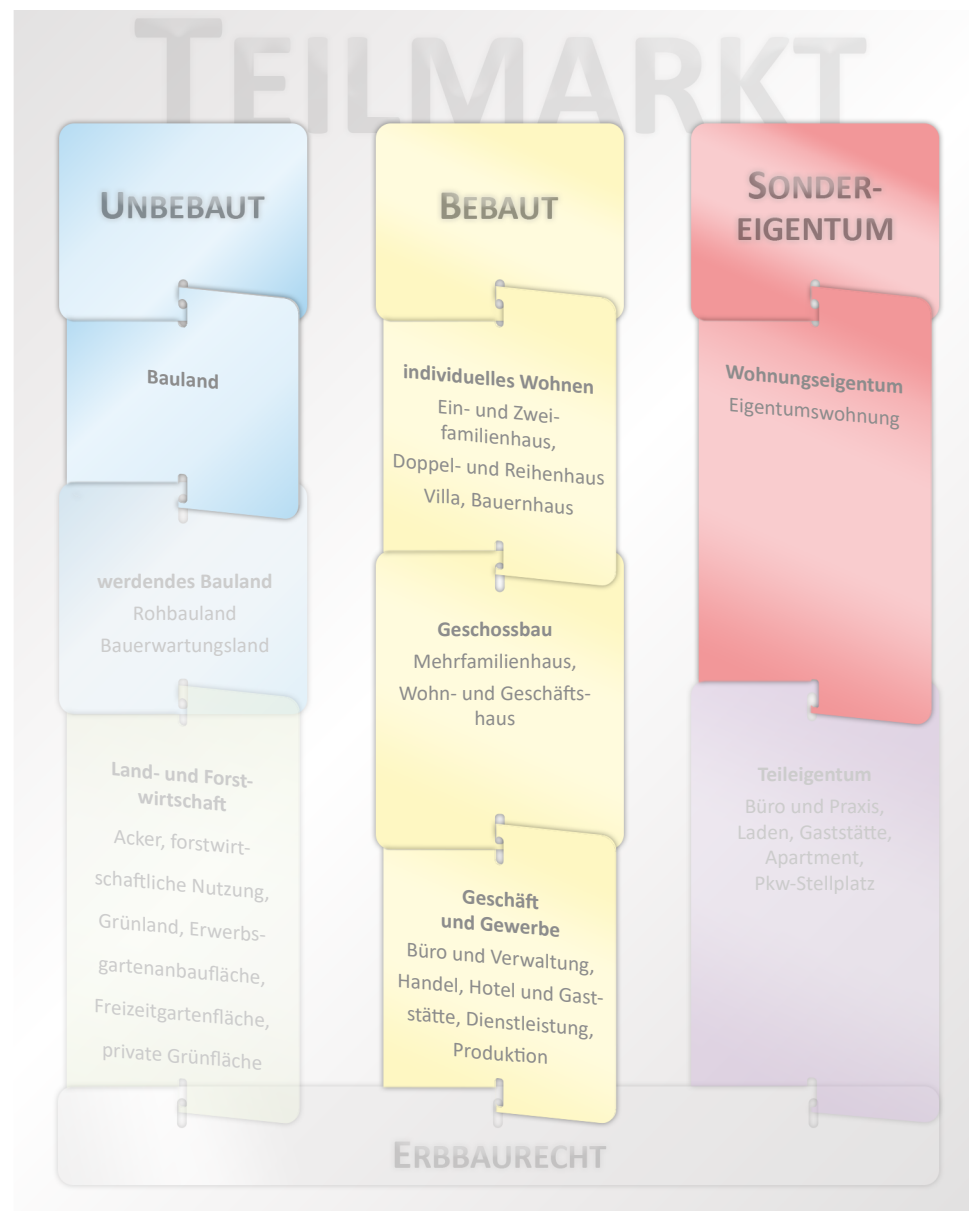
Die Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Baukosten- und Zinsentwicklungen spiegeln sich auch deutlich in der weitgehenden Einstellung der Neubautätigkeit wider. Gestiegene Zinsen sorgen derzeit für alternative Anlagemöglichkeiten, so dass sich die in den letzten Jahren zu verzeichnende Flucht in Immobilien deutlich abschwächt. Inwiefern steigende Mieten trotz höherer Zinsen zukünftig wieder für Investitionen in Wohneigentum sorgen, bleibt abzuwarten. Dennoch verfügt Dresden über eine hohe Attraktivität als Immobilienstandort, der auch durch die geplanten Industrieansiedlungen neue Impulse erhalten wird.“

Der statistischen Auswertung liegen alle im Zeitraum 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 beurkundeten Grundstückstransaktionen, die bis 31. Juli 2023 bei der Geschäftsstelle eingegangenen sind, zugrunde. Im ersten Halbjahr 2023 wurden 1.305 Immobilienübergänge mit einem Volumen von 497,6 Millionen Euro in der Kaufpreissammlung registriert. Für den vorliegenden Halbjahresbericht wurden 1.050 Kaufverträge der Teilmärkte:

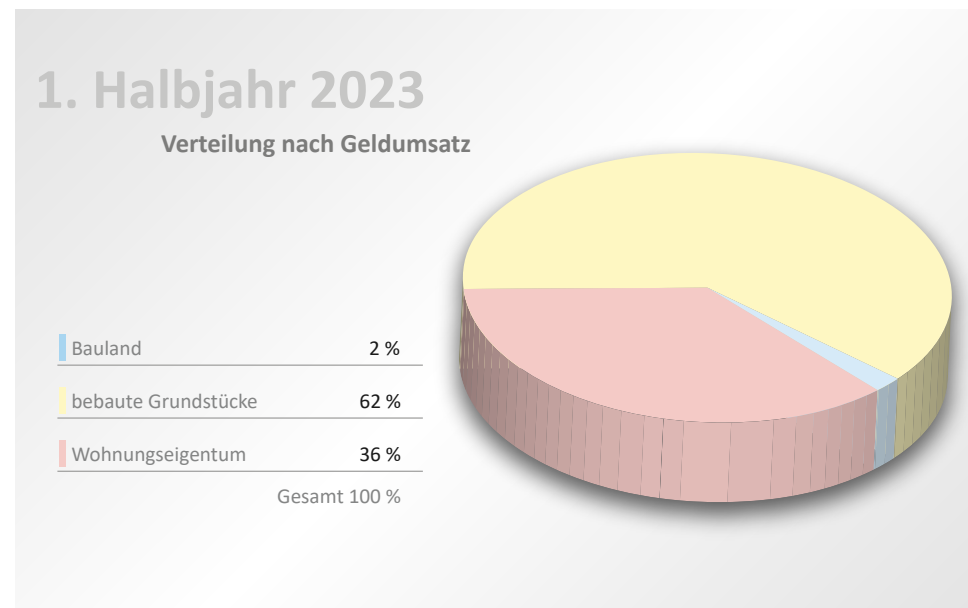
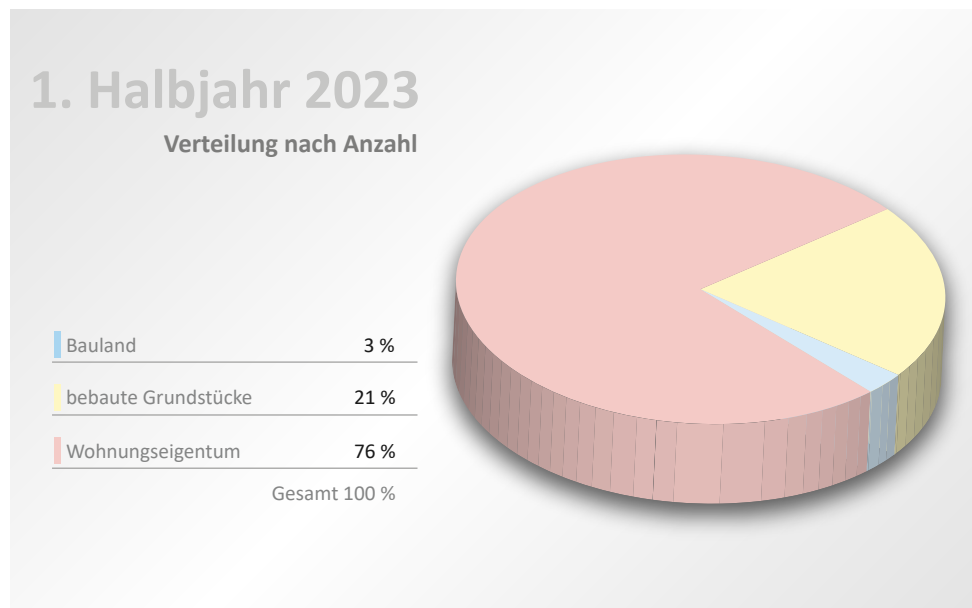
- Bauland,
- bebaute Grundstücke und
- Wohnungseigentum

betrachtet.

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



| Teilmarkt           | 1. Halbjahr 2022 |                    | 2. Halbjahr 2022 |                    | 1. Halbjahr 2023 |                    |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                     | Anzahl           | Geldumsatz [Mio €] | Anzahl           | Geldumsatz [Mio €] | Anzahl           | Geldumsatz [Mio €] |
| Bauland             | 58               | 52,33              | 50               | 21,58              | 34               | 8,57               |
| bebaute Grundstücke | 385              | 547,54             | 380              | 901,67             | 215              | 295,03             |
| Wohnungseigentum    | 1.591            | 392,30             | 1.429            | 309,06             | 801              | 169,94             |
| <b>Gesamt</b>       | <b>2.034</b>     | <b>992,17</b>      | <b>1.859</b>     | <b>1.232,31</b>    | <b>1.050</b>     | <b>473,54</b>      |



## 2. Auswertung der Kaufverträge nach Umsätzen

### **Bauland**

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 deutlich um rund 40 Prozent zurückgegangen. Noch drastischer ist der Rückgang des Geldumsatzes in Höhe von 84 Prozent, an dem der Handel von Flächen für den Geschossbau und von geschäftlich/gewerblich nutzbaren Flächen überdurchschnittlichen Anteil hatte. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum wurden etwa 20 Prozent weniger Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau gehandelt. Die erneut gesunkene Anzahl gehandelter Baugrundstücke liegt damit auf einem für eine Großstadt wie Dresden ungewöhnlich niedrigen Niveau.

Die Geldumsätze sind in stärkerem Maße als die Transaktionszahlen gesunken und liegen insbesondere bei den Flächen für gewerbliche Nutzungen und den Geschossbau lediglich bei rund 10 Prozent des Vorjahreszeitraums, im Mittel über alle Bauflächen bei rund 16 Prozent.

### **Bebaute Grundstücke**

Beim Handel von bebauten Grundstücken liegt eine vergleichbare Entwicklung vor. Während die Anzahl der gehandelten Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich um rund 20 Prozent zurückging, war die Anzahl der Transaktionen insbesondere im Geschossbau um rund 60 Prozent noch deutlicher rückläufig. Der Geldumsatz im individuellen Wohnungsbau sank um rund 25 Prozent, während dieser im Geschossbau um rund 65 Prozent zurückging. Eine Steigerung des Geldumsatzes ist lediglich bei Geschäftsgebäuden zu verzeichnen. Diese resultiert jedoch aus einigen wenigen hochpreisigen Veräußerungen bei insgesamt um über 40 Prozent gesunkener Anzahl an Kaufverträgen.

Durchschnittlich sanken sowohl die Anzahl als auch der Geldumsatz im gesamten Teilmarkt um rund 55 Prozent.

### **Wohnungseigentum**

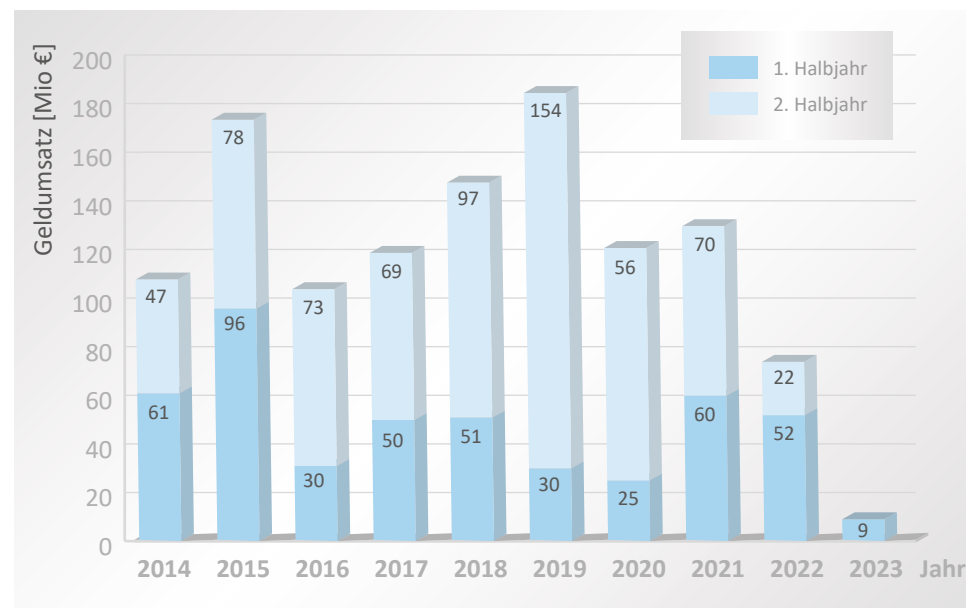
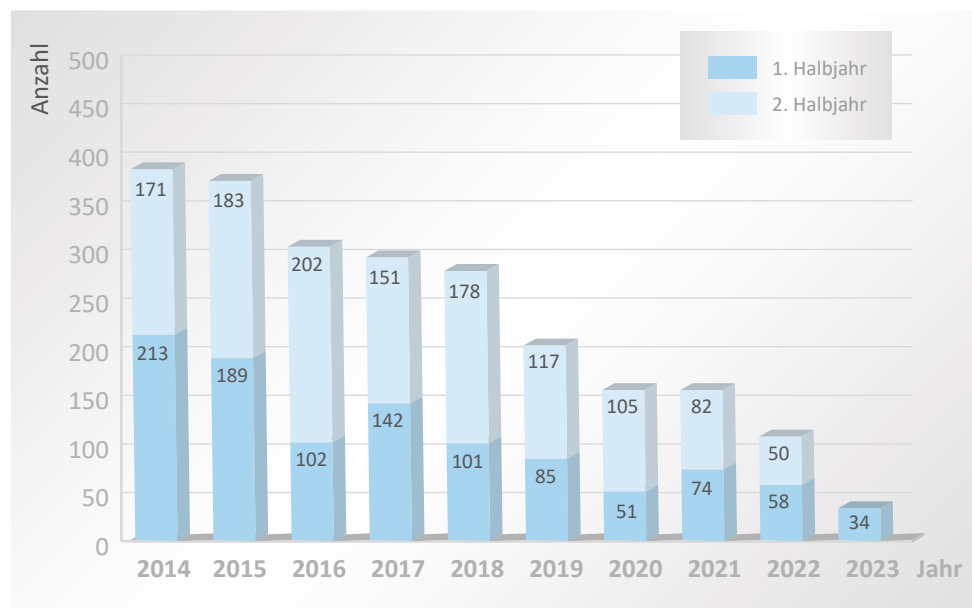
Besonders gravierend war der Rückgang der Umsätze (Anzahl und Geldumsatz) im Teilmarkt der Eigentumswohnungen (jeweils insgesamt um rund 50 Prozent) und hier wiederum im Neubau. Dort wurden lediglich 25 Prozent der Anzahl und des Geldumsatzes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erreicht, während der Rückgang im Weiterverkauf jeweils bei rund 45 Prozent lag.



### 2.1 Unbebaute baureife Grundstücke

| Baureifes Land<br>geplante Nutzung                            | 1. Halbjahr 2022 |                |                       | 2. Halbjahr 2022 |                |                       | 1. Halbjahr 2023 |                |                       |
|---|------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------|
|   | Anzahl           | Fläche<br>[ha] | Geldumsatz<br>[Mio €] | Anzahl           | Fläche<br>[ha] | Geldumsatz<br>[Mio €] | Anzahl           | Fläche<br>[ha] | Geldumsatz<br>[Mio €] |
| Ein- und Zweifamilienhaus                                     | 29               | 2,0            | 9,7                   | 23               | 2,3            | 8,4                   | 23               | 1,8            | 4,7                   |
| Geschossbauten<br>(Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus) | 11               | 2,3            | 23,9                  | 14               | 1,6            | 9,7                   | 5                | 0,4            | 2,2                   |
| Geschäftlich und Gewerblich                                   | 14               | 7,5            | 17,0                  | 7                | 2,2            | 2,6                   | 5                | 1,6            | 1,5                   |
| Sonstiges*  | 4                | 0,5            | 1,7                   | 6                | 0,3            | 0,9                   | 1                | 0,1            | 0,2                   |
| <b>Gesamt</b>   | <b>58</b>        | <b>12,3</b>    | <b>52,3</b>           | <b>50</b>        | <b>6,4</b>     | <b>21,6</b>           | <b>34</b>        | <b>3,9</b>     | <b>8,6</b>            |

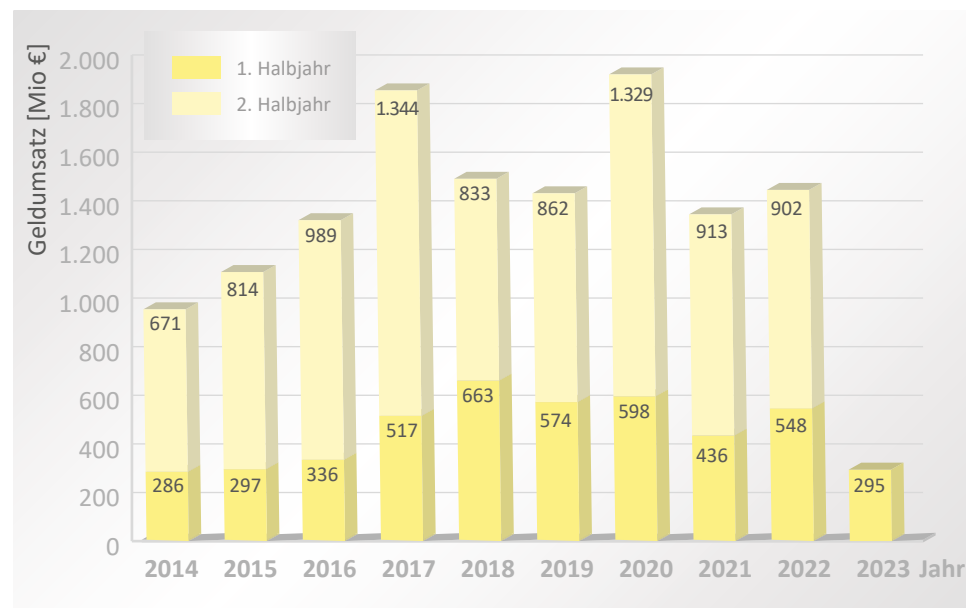
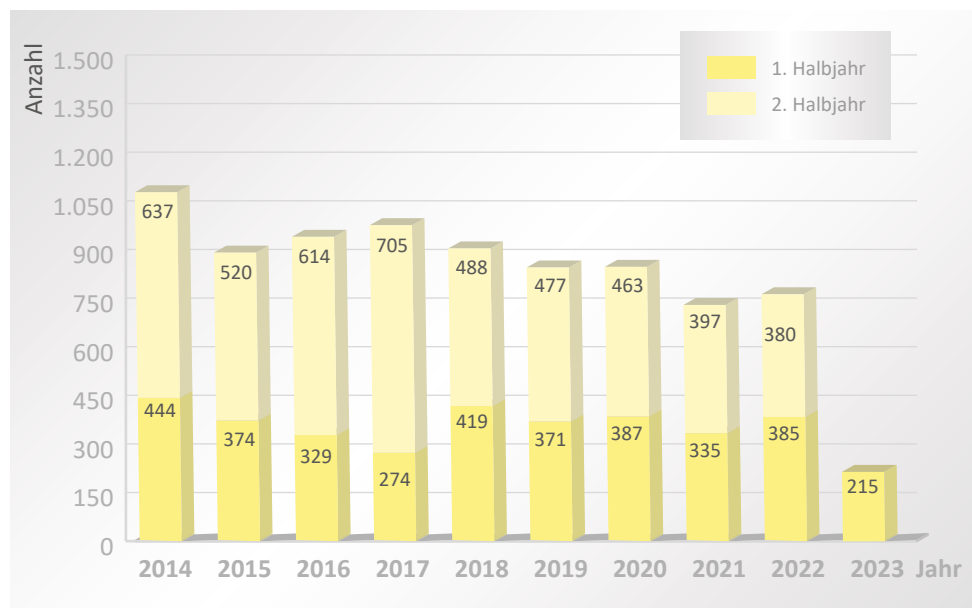
\* Beinhaltet alle anderen Nutzungen und wird in den folgenden Zeitverlaufsdiagrammen mit dargestellt.



## 2.2 Bebaute Grundstücke

| Grundstückstyp  | 1. Halbjahr 2022 |             |                    | 2. Halbjahr 2022 |             |                    | 1. Halbjahr 2023 |             |                    |
|---|------------------|-------------|--------------------|------------------|-------------|--------------------|------------------|-------------|--------------------|
|   | Anzahl           | Fläche [ha] | Geldumsatz [Mio €] | Anzahl           | Fläche [ha] | Geldumsatz [Mio €] | Anzahl           | Fläche [ha] | Geldumsatz [Mio €] |
| Ein- und Zweifamilienhaus                                     | 162              | 11,3        | 78,7               | 211              | 17,8        | 114,6              | 132              | 8,3         | 57,1               |
| Geschossbauten<br>(Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus) | 156              | 15,3        | 338,9              | 112              | 17,5        | 446,3              | 62               | 7,3         | 119,9              |
| Geschäftlich und Gewerblich                                   | 28               | 13,7        | 91,9               | 42               | 44,9        | 334,7              | 16               | 8,2         | 114,8              |
| Sonstiges*  | 39               | 8,2         | 38,0               | 15               | 4,4         | 6,1                | 5                | 3,9         | 3,2                |
| <b>Gesamt</b>   | <b>385</b>       | <b>48,5</b> | <b>547,5</b>       | <b>380</b>       | <b>84,6</b> | <b>901,7</b>       | <b>215</b>       | <b>27,7</b> | <b>295,0</b>       |

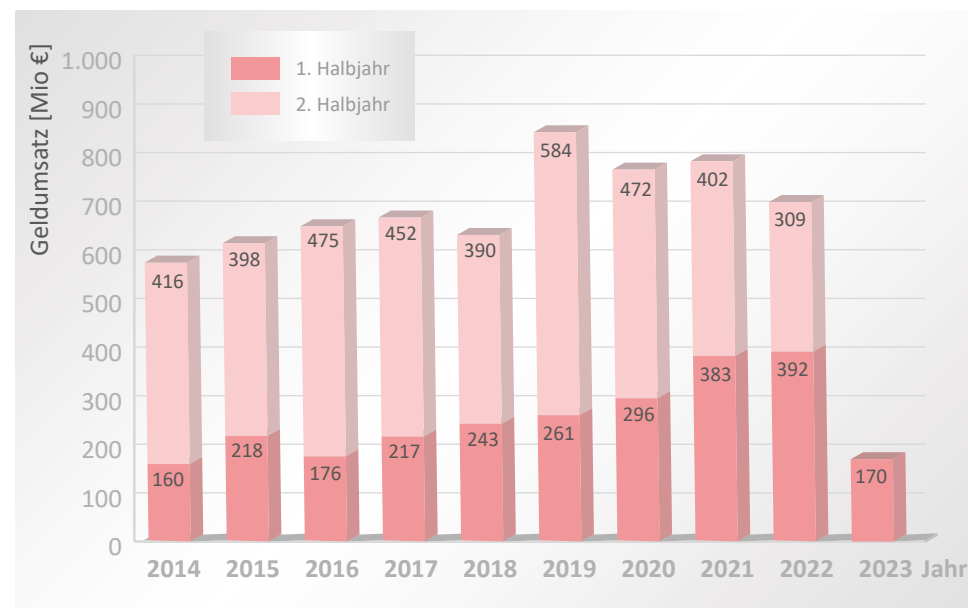
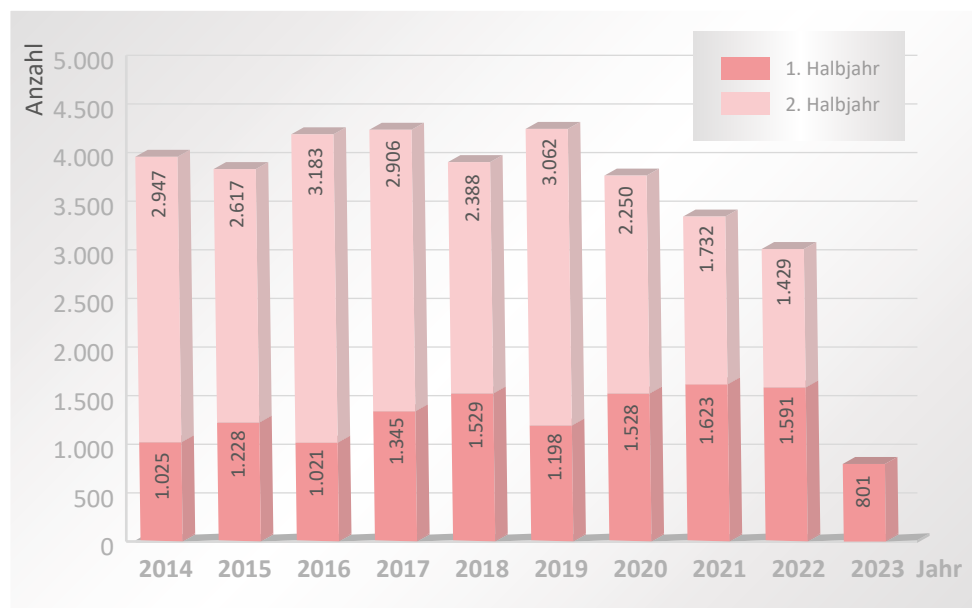
\* Beinhaltet alle anderen Nutzungen und wird in den folgenden Zeitverlaufdiagrammen mit dargestellt.





### 2.3 Wohnungseigentum

| Wohnungseigentum     | 1. Halbjahr 2022 |                    | 2. Halbjahr 2022 |                    | 1. Halbjahr 2023 |                    |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                      | Anzahl           | Geldumsatz [Mio €] | Anzahl           | Geldumsatz [Mio €] | Anzahl           | Geldumsatz [Mio €] |
| <b>Erstverkauf</b>   |                  |                    |                  |                    |                  |                    |
| Neubau               | 185              | 91,8               | 70               | 31,4               | 46               | 24,0               |
| Umwandlung           | 139              | 52,8               | 120              | 34,0               | 47               | 11,2               |
| <b>Weiterverkauf</b> | 1.267            | 247,7              | 1.239            | 243,7              | 708              | 134,7              |
| <b>Gesamt</b>        | <b>1.591</b>     | <b>392,3</b>       | <b>1.429</b>     | <b>309,1</b>       | <b>801</b>       | <b>169,9</b>       |



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

#### **Bauland**

Nachdem die Baulandpreise für freistehende Einfamilienhäuser im 2. Halbjahr 2022 um rund 30 Prozent gegenüber dem 1. Halbjahr gesunken waren, ist im 1. Halbjahr 2023 wieder ein Preisanstieg von 20 Prozent zu verzeichnen. Das Preisniveau des ersten Halbjahres 2022 wurde aber nicht erreicht. Inwieweit diese Angaben das tatsächliche Bodenwertniveau widerspiegeln, kann nicht sicher belegt werden, da sich die Anzahl auswertbarer Kaufverträge bereits mehrere Halbjahre auf sehr niedrigem Niveau befindet.

Aussagen zur Preisentwicklung (Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) von Bauland für den Geschossbau und für Gewerbe sind nicht möglich, da der Handel in diesem Teilmarkt quasi zum Erliegen gekommen ist.

#### **Bebaute Grundstücke**

Die Quadratmeterpreise (Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für verkaufte Bestandsgebäude haben sich gegenüber dem zweiten Halbjahr 2022 wie folgt entwickelt (Angaben gerundet):

##### *Einfamilienhäuser*

- minus 20 Prozent für freistehende Einfamilienhäuser,
- plus 8 Prozent für Doppelhaushälften,
- plus 15 Prozent für Reihenhäuser.

##### *Mehrfamilienhäuser*

- minus 15 Prozent.

##### *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 2022 wie folgt entwickelt (Angaben gerundet):

##### *Erstverkäufe:*

- plus 15 Prozent für Neubauwohnungen,
- Aussagen zur Preisentwicklung (Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) von neu sanierten Eigentumswohnungen nach Umwandlung sind aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen und ihrer Verteilung im Stadtgebiet nicht möglich.

##### *Weiterverkäufe:*

- minus 10 Prozent 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)**

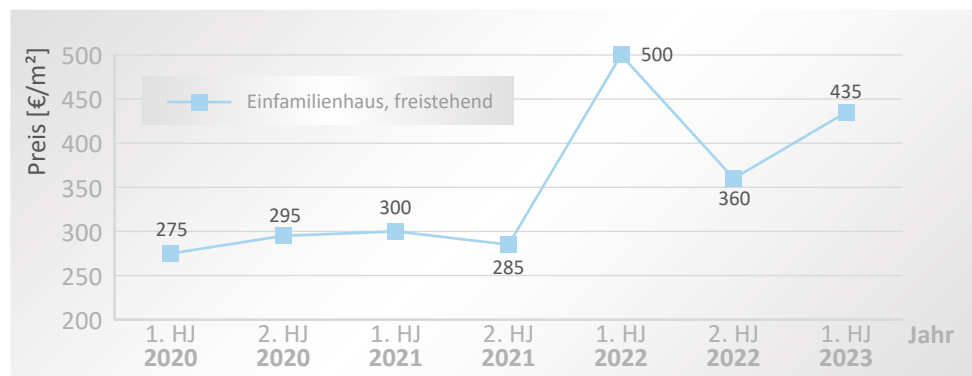
Der Median wird aufgrund seiner "Robustheit" gegenüber Ausreißern in nicht normalverteilten Stichproben hervorgehoben. Der angegebene Mittelwert einer Stichprobe ist das einfache arithmetische Mittel.

<sup>1</sup>Die Prozentangaben für das 1. Halbjahr 2023 beziehen sich auf Quadratmeterpreise und den Vergleichszeitraum 2. Halbjahr 2022.

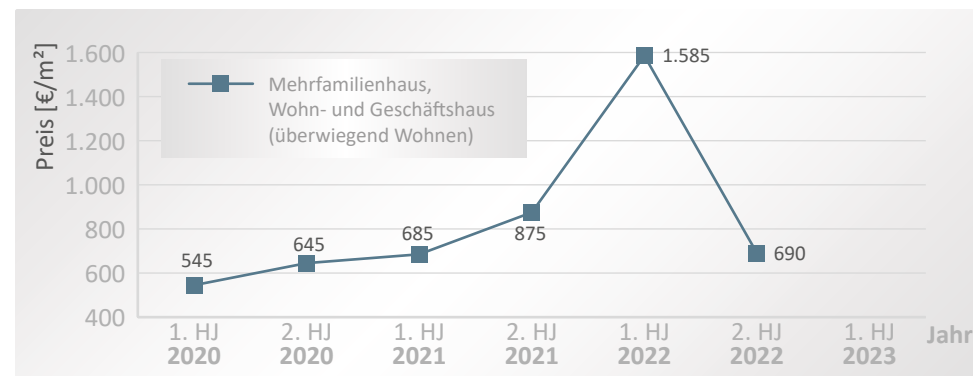
### 3.1 Unbebaute baureife Grundstücke

| geplante Bebauung |  | 1. Halbjahr 2022 |                                 |                       |                                       | 2. Halbjahr 2022 |                                 |                       |                                       | 1. Halbjahr 2023 |                                 |                       |                                       |
|-------------------|--|------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
|                   |  | 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<br>Median (ø)               |                  |                                 |                       | Min - Max<br>Median (ø)               |                  |                                 |                       | Min - Max<br>Median (ø)               |
| Einfamilienhaus   | freistehend  | 22               | 645                             | 285                   | 260 - 1.300<br>500 (535)              | 15               | 760                             | 310                   | 150 - 1.135<br>360 (420)              | 14               | 525                             | 190                   | 180 - 525<br>435 (375)                |
|                   | Doppelhaushälfte   | 5                | 300                             | 195                   | 300 - 765<br>520 (570)                | 1                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                                 | 2                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                                 |
| Geschossbau       | Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen) | 5                | 850                             | 1.405                 | 785 - 1.955<br>1.585 (1.400)          | 7                | 610                             | 480                   | 245 - 1.285<br>690 (765)              | 1                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                                 |
| Gewerbe           | Dienstleistung und Produktion                                  | 4                | 4.675                           | 790                   | 60 - 505<br>150 (215)                 | 3                | 515                             | 70                    | 95 - 150                              | 1                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                                 |

Einfamilienhaus



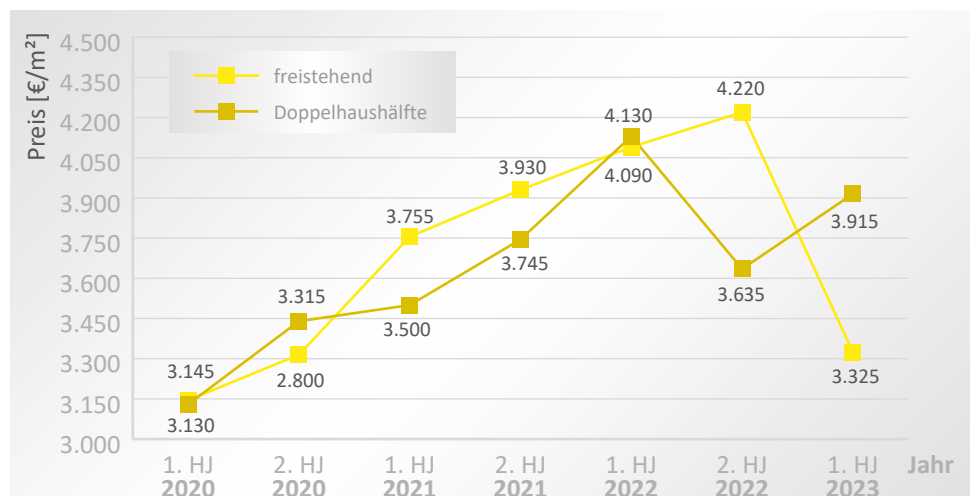
Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)



### 3.2 Bebaute Grundstücke

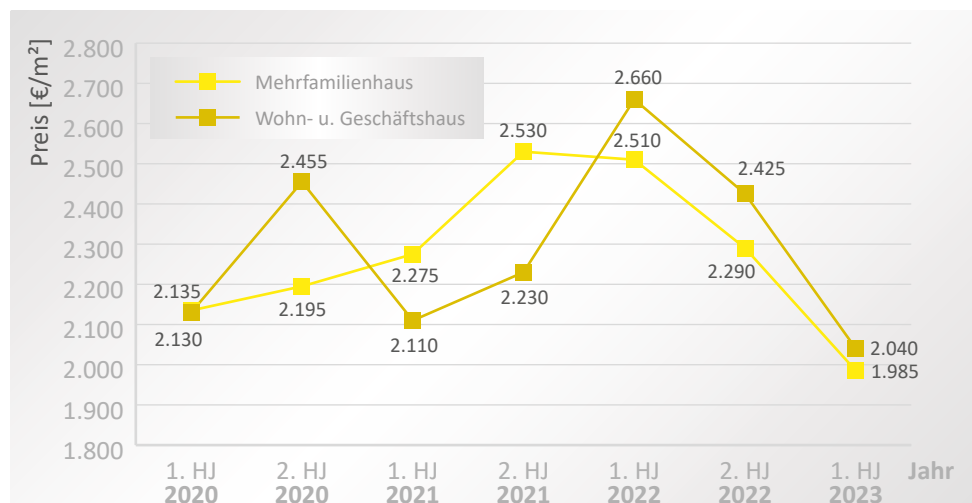
| Grundstückstyp  | Anbauart         | Teilmarkt                | 1. Halbjahr 2022 |                    |                       |                        |                                       | 2. Halbjahr 2022 |                    |                       |                        |                                       | 1. Halbjahr 2023 |                    |                       |                        |                                       |
|-----------------|------------------|--------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|
|                 |                  |                          | 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<br>Median (ø)               |                  |                    |                       |                        | Min - Max<br>Median (ø)               |                  |                    |                       |                        | Min - Max<br>Median (ø)               |
| Einfamilienhaus | freistehend      | Bestand Baujahr bis 2021 | 54               | 680                | 480                   | 120                    | 750 - 11.400<br><b>4.090</b> (4.260)  | 90               | 720                | 525                   | 130                    | 435 - 10.100<br><b>4.220</b> (4.270)  | 45               | 670                | 450                   | 130                    | 830 - 6.285<br><b>3.325</b> (3.555)   |
|                 | Doppelhaushälfte |                          | 31               | 465                | 440                   | 115                    | 1.715 - 6.650<br><b>4.130</b> (4.040) | 36               | 465                | 375                   | 105                    | 1.470 - 5.755<br><b>3.635</b> (3.655) | 31               | 420                | 380                   | 105                    | 1.695 - 5.785<br><b>3.915</b> (3.935) |
|                 | Reihenendhaus    |                          | 8                | 330                | 480                   | 115                    | 1.785 - 6.255<br><b>3.805</b> (3.770) | 12               | 280                | 360                   | 120                    | 2.040 - 4.140<br><b>2.960</b> (3.095) | 14               | 330                | 390                   | 120                    | 1.585 - 5.000<br><b>3.415</b> (3.255) |
|                 | Reihenmittelhaus |                          | 11               | 225                | 360                   | 90                     | 2.945 - 4.645<br><b>3.865</b> (3.840) | 10               | 200                | 335                   | 115                    | 1.850 - 5.040<br><b>2.970</b> (3.500) | 6                | 180                | 340                   | 100                    | 2.425 - 5.635<br><b>3.330</b> (3.570) |

#### Einfamilienhaus



| Grundstückstyp | Anbauart                                     | Teilmarkt                | 1. Halbjahr 2022 |                    |                       |                        |                                       | 2. Halbjahr 2022 |                    |                       |                        |                                       | 1. Halbjahr 2023 |                    |                       |                        |                                       |
|----------------|--|--------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|
|                |  |                          | 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<br>Median (ø)               |                  |                    |                       |                        | Min - Max<br>Median (ø)               |                  |                    |                       |                        | Min - Max<br>Median (ø)               |
| Geschossbau    | Mehrfamilienhaus                             | Bestand Baujahr bis 2021 | 55               | 780                | 1.310                 | 540                    | 785 - 4.145<br><b>2.510</b> (2.550)   | 53               | 770                | 1.200                 | 515                    | 1.290 - 4.190<br><b>2.290</b> (2.370) | 20               | 810                | 830                   | 420                    | 1.165 - 2.725<br><b>1.985</b> (1.940) |
|                | Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen) |                          | 24               | 835                | 1.895                 | 710                    | 1.260 - 3.700<br><b>2.660</b> (2.485) | 13               | 1.060              | 2.040                 | 800                    | 1.520 - 3.645<br><b>2.425</b> (2.665) | 8                | 755                | 1.495                 | 665                    | 1.055 - 2.855<br><b>2.040</b> (1.965) |

**Geschossbau (Bestand)**

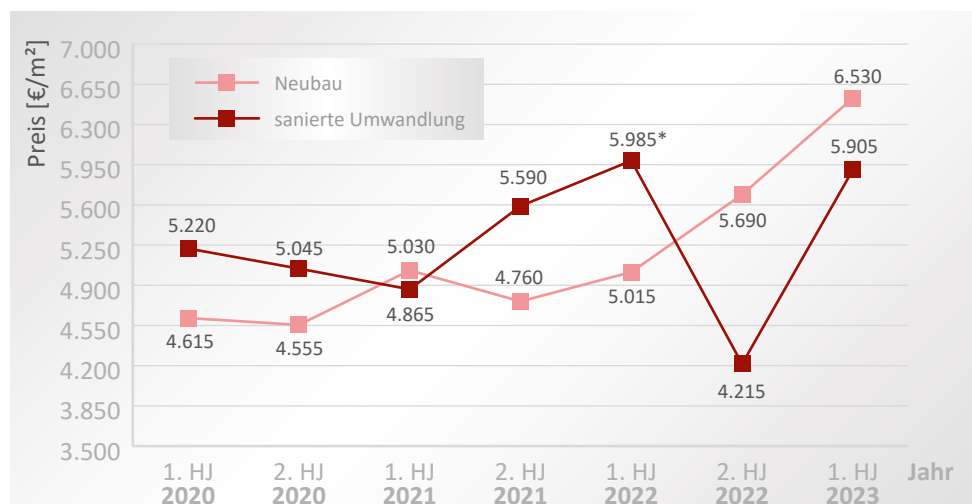


| Grundstückstyp                | Nutzung                  | Teilmarkt                | 1. Halbjahr 2022 |                                 |                       |                                     |   | 2. Halbjahr 2022 |                                 |                       |                                     |   | 1. Halbjahr 2023 |                                 |                       |                                     |   |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|
|                               |                          |                          | Anzahl           | Median Fläche [m <sup>2</sup> ] | Median Kaufpreis [T€] | Median Nutzfläche [m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl           | Median Fläche [m <sup>2</sup> ] | Median Kaufpreis [T€] | Median Nutzfläche [m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl           | Median Fläche [m <sup>2</sup> ] | Median Kaufpreis [T€] | Median Nutzfläche [m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m <sup>2</sup> ] |
|                               |                          |                          |                  |                                 |                       |                                     | Min - Max<br>Median (ø)                   |                  |                                 |                       |                                     | Min - Max<br>Median (ø)                   |                  |                                 |                       |                                     | Min - Max<br>Median (ø)                   |
| Geschäfts- und Gewerbegebäude | Büro und Verwaltung      | Bestand Baujahr bis 2021 | 3                | 600                             | 780                   | 205                                 | 295 - 4.640                               | 7                | 2.595                           | 2.800                 | 2.130                               | 1.315 - 5.030<br><b>2.215</b> (2.825)     | 5                | 2.890                           | 17.000                | 6.400                               | 1.475 - 3.720<br><b>2.890</b> (2.590)     |
|                               | Produktion und Industrie |                          | 4                | 5.130                           | 1.365                 | 1.585                               | 485 - 1.075<br><b>790</b> (785)           | 5                | 8.160                           | 1.700                 | 1.495                               | 500 - 3.635<br><b>735</b> (1.320)         | 1                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                               | k. A.                                     |
|                               | Dienstleistung           |                          | 3                | 2.000                           | 700                   | 505                                 | 1.380 - 2.595                             | 2                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                               | k. A.                                     | 1                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                               | k. A.                                     |
|                               | Handel                   |                          | 4                | 5.775                           | 4.925                 | 3.085                               | 1.170 - 4.050<br><b>2.650</b> (2.630)     | 2                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                               | k. A.                                     | 3                | 5.410                           | 6.755                 | 2.100                               | 1.495 - 8.520                             |
|                               | Gastgewerbe              |                          | 2                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                               | k. A.                                     | 2                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                               | k. A.                                     | 2                | k. A.                           | k. A.                 | k. A.                               | k. A.                                     |

### 3.3 Wohnungseigentum

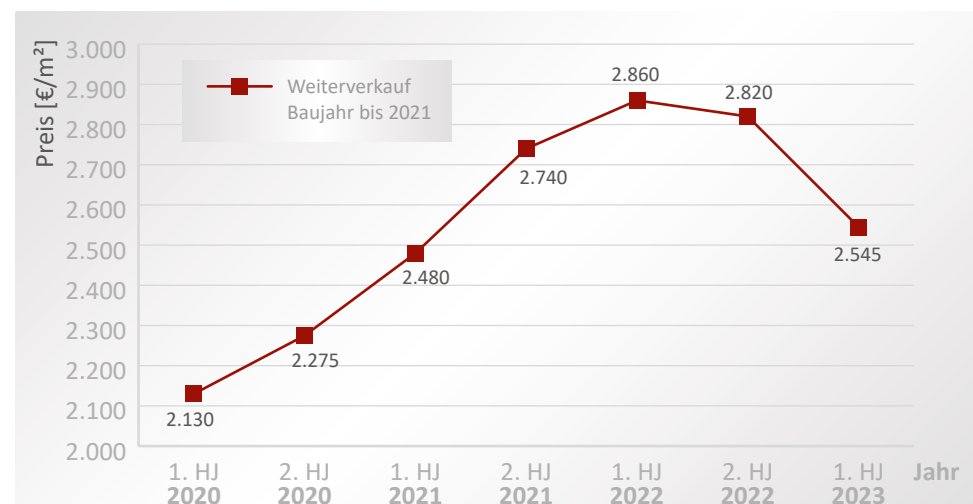
| Grundstückstyp |               | Teilmarkt  | Bau- und Sanierungsjahr | 1. Halbjahr 2022 |                                       |  | 2. Halbjahr 2022 |                                       |  | 1. Halbjahr 2023 |                                       |  |
|----------------|---------------|--|-------------------------|------------------|---------------------------------------|--|------------------|---------------------------------------|--|------------------|---------------------------------------|--|
|                |               |  |                         | Anzahl           | Median Wohnfläche [m²]                | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]<br>Min - Max<br>Median (ø) | Anzahl           | Median Wohnfläche [m²]                | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]<br>Min - Max<br>Median (ø) | Anzahl           | Median Wohnfläche [m²]                | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]<br>Min - Max<br>Median (ø) |
| Geschossbau    | Erstverkauf   | Neubau<br>Baujahr ab 2022  | 161                     | 90               | 3.540 - 9.125<br><b>5.015</b> (5.430) | 51   | 85               | 4.195 - 8.425<br><b>5.690</b> (5.955) | 28   | 80               | 4.290 - 9.020<br><b>6.530</b> (6.425) |  |
|                |               | Umwandlung saniert<br>Baujahr bis 1990<br>Sanierungsjahr ab 2022 | 33                      | 100              | 4.950 - 7.385<br><b>5.985</b> (6.130) | 30   | 65               | 3.200 - 7.330<br><b>4.215</b> (4.810) | 8  | 70               | 4.965 - 7.030<br><b>5.905</b> (6.000) |  |
|                | Weiterverkauf | Baujahr bis 2021   | 628                     | 60               | 1.035 - 6.600<br><b>2.860</b> (2.965) | 654  | 65               | 1.025 - 6.140<br><b>2.820</b> (2.895) | 422  | 60               | 1.175 - 5.940<br><b>2.545</b> (2.645) |  |

#### Erstverkauf



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

#### Weiterverkauf

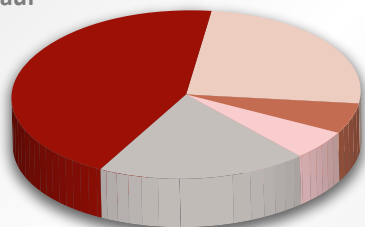


Preise nach Anzahl der Räume im Erstverkauf

| Erstverkauf    |                               |                  |                               |                                       |                  |                              |                                       |                  |                              |                                       |
|----------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Grundstückstyp | Art der Wohnung [Raumwohnung] | 1. Halbjahr 2022 |                               |                                       | 2. Halbjahr 2022 |                              |                                       | 1. Halbjahr 2023 |                              |                                       |
|                |                               | Anzahl           | Wohnfläche [m²]               | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]           | Anzahl           | Wohnfläche [m²]              | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]           | Anzahl           | Wohnfläche [m²]              | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]           |
|                |                               |                  | Min - Max<br>Median (ø)       | Min - Max<br>Median (ø)               |                  | Min - Max<br>Median (ø)      | Min - Max<br>Median (ø)               |                  | Min - Max<br>Median (ø)      |                                       |
| Geschossbau    | 1                             | 2                | k. A.                         | k. A.                                 | 9                | 25 - 40<br><b>40</b> (35)    | 3.500 - 6.505<br><b>6.430</b> (5.835) | 2                | k. A.                        | k. A.                                 |
|                | 2                             | 30               | 30 - 120<br><b>55</b> (60)    | 4.780 - 9.125<br><b>5.400</b> (5.805) | 25               | 40 - 90<br><b>55</b> (55)    | 3.785 - 7.760<br><b>5.435</b> (5.250) | 7                | 40 - 65<br><b>55</b> (55)    | 4.740 - 7.885<br><b>5.725</b> (5.795) |
|                | 3                             | 76               | 60 - 110<br><b>80</b> (80)    | 3.940 - 8.985<br><b>5.160</b> (5.555) | 26               | 65 - 140<br><b>85</b> (90)   | 3.200 - 8.425<br><b>5.520</b> (5.595) | 16               | 60 - 135<br><b>80</b> (80)   | 4.290 - 9.020<br><b>6.560</b> (6.720) |
|                | 4                             | 69               | 85 - 160<br><b>105</b> (105)  | 3.765 - 8.530<br><b>5.380</b> (5.505) | 18               | 80 - 155<br><b>105</b> (105) | 3.495 - 7.920<br><b>5.310</b> (5.650) | 9                | 80 - 175<br><b>105</b> (115) | 4.435 - 7.655<br><b>5.825</b> (5.885) |
|                | 5                             | 13               | 110 - 190<br><b>135</b> (135) | 4.030 - 6.710<br><b>4.855</b> (5.135) | 2                | k. A.                        | k. A.                                 | 2                | k. A.                        | k. A.                                 |
|                | 6+                            | 3                | 110 - 175                     | 5.780 - 7.200                         | 1                | k. A.                        | k. A.                                 | 0                | k. A.                        | k. A.                                 |

## 1. Halbjahr 2023

Verteilung nach Anzahl der Räume im Erstverkauf



|                |        |
|----------------|--------|
| 1-Raumwohnung  | 5,6 %  |
| 2-Raumwohnung  | 19,4 % |
| 3-Raumwohnung  | 44,4 % |
| 4-Raumwohnung  | 25,0 % |
| 5-Raumwohnung  | 5,6 %  |
| 6+-Raumwohnung | 0,0 %  |

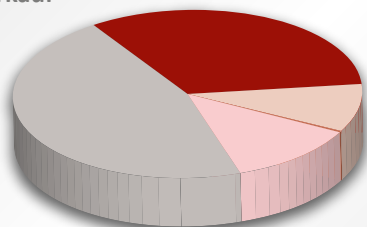


Preise nach Anzahl der Räume im Weiterverkauf

| Weiterverkauf  |                               |                  |                              |                                       |                  |                               |                                       |                  |                              |                                       |
|----------------|-------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Grundstückstyp | Art der Wohnung [Raumwohnung] | 1. Halbjahr 2022 |                              |                                       | 2. Halbjahr 2022 |                               |                                       | 1. Halbjahr 2023 |                              |                                       |
|                |                               | Anzahl           | Wohnfläche [m²]              | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]           | Anzahl           | Wohnfläche [m²]               | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]           | Anzahl           | Wohnfläche [m²]              | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]           |
|                |                               |                  | Min - Max<br>Median (ø)      | Min - Max<br>Median (ø)               |                  | Min - Max<br>Median (ø)       | Min - Max<br>Median (ø)               |                  | Min - Max<br>Median (ø)      |                                       |
| Geschossbau    | 1                             | 60               | 20 - 55<br><b>35</b> (35)    | 1.470 - 4.645<br><b>2.755</b> (2.705) | 54               | 20 - 50<br><b>40</b> (35)     | 1.380 - 4.475<br>2.535 (2.630)        | 50               | 20 - 55<br><b>35</b> (35)    | 1.175 - 4.275<br><b>2.200</b> (2.290) |
|                | 2                             | 296              | 30 - 105<br><b>55</b> (55)   | 1.035 - 5.300<br><b>2.720</b> (2.785) | 313              | 30 - 145<br><b>55</b> (55)    | 1.305 - 4.370<br><b>2.645</b> (2.660) | 189              | 30 - 110<br><b>55</b> (55)   | 1.590 - 5.725<br><b>2.400</b> (2.480) |
|                | 3                             | 182              | 55 - 150<br><b>75</b> (80)   | 1.250 - 5.510<br><b>3.005</b> (3.095) | 202              | 50 - 135<br><b>80</b> (80)    | 1.115 - 5.990<br><b>3.040</b> (3.115) | 136              | 60 - 155<br><b>75</b> (80)   | 1.405 - 5.940<br><b>2.680</b> (2.755) |
|                | 4                             | 56               | 65 - 175<br><b>100</b> (105) | 1.960 - 5.065<br><b>3.545</b> (3.520) | 55               | 75 - 175<br><b>100</b> (105)  | 1.025 - 6.015<br><b>3.430</b> (3.475) | 38               | 75 - 185<br><b>105</b> (105) | 2.200 - 4.730<br><b>3.250</b> (3.380) |
|                | 5                             | 12               | 90 - 200<br><b>130</b> (130) | 2.650 - 6.600<br><b>4.120</b> (4.235) | 8                | 115 - 180<br><b>150</b> (145) | 3.165 - 6.140<br><b>4.030</b> (4.230) | 1                | k. A.                        | k. A.                                 |
|                | 6+                            | 0                | -                            | -                                     | 1                | k. A.                         | k. A.                                 | 0                | -                            | -                                     |

## 1. Halbjahr 2023

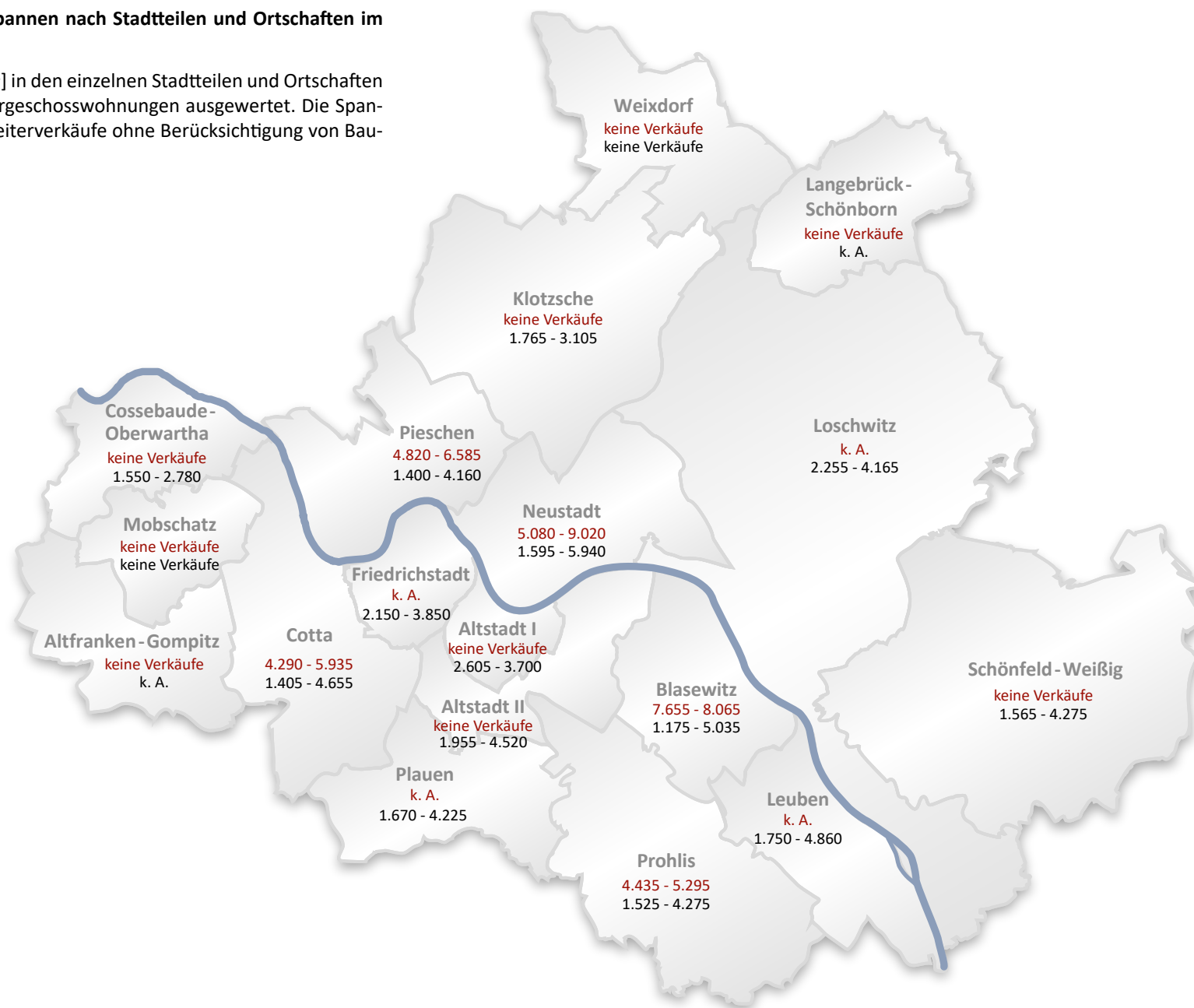
Verteilung nach Anzahl der Räume im Weiterverkauf



|                |        |
|----------------|--------|
| 1-Raumwohnung  | 12,1 % |
| 2-Raumwohnung  | 45,7 % |
| 3-Raumwohnung  | 32,8 % |
| 4-Raumwohnung  | 9,2 %  |
| 5-Raumwohnung  | 0,2 %  |
| 6+-Raumwohnung | 0,0 %  |

### Übersicht zur Verteilung der Kaufpreisspannen nach Stadtteilen und Ortschaften im 1. Halbjahr 2023

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 ist ein selbstständiges, unabhängiges, im Rahmen seiner Tätigkeit an keinerlei Weisungen gebundenes, marktkundiges Sachverständigengremium. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken der Stadt Dresden befasst sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bedient sich für seine Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Geodaten und Kataster angesiedelt ist. Der Gutachterausschuss ist eine der wenigen Institutionen, die Kenntnis über alle Immobilientransaktionen mit Ausnahme von Share Deals erhält und damit umfassend über das Marktgeschehen im örtlichen Zuständigkeitsbereich informieren kann.

### 4.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Einrichtung und Arbeit des Gutachterausschusses bilden die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung - SächsGAVO) in ihren jeweils gültigen Fassungen.

### 4.2 Aufgaben und Dienstleistungen

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören u. a.

- das Führen einer Kaufpreissammlung und deren Auswertung,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an Berechtigte,
- die Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte,
- 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.

### 4.3 Kaufpreissammlung

Die automatisierte Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen, der Kaufpreisdatei (Datenbank) und der Kaufpreiskarte. Sie dient der Erfassung und Speicherung von 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 wertermittlungsrelevanter 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

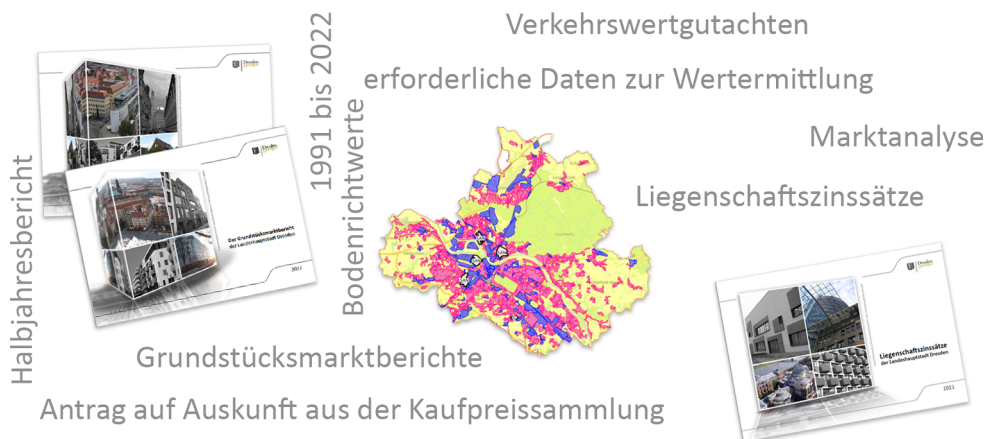
### 5.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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 Vergleichspreise zur Verfügung gestellt. Diese Daten sind streng vertraulich zu behandeln und sachgemäß zu verwenden.

### 5.2 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 sind die entsprechenden Anträge direkt aufrufbar:

- [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](#)



### 5.3 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 jahrgangsweise 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](#).

### 5.4 Gutachten und sonstige Auskünfte

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

### 5.5 Marktanalysen

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

### 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.