

# Trotz Pandemie: Starke Nachfrage bei Wohnimmobilien in Dresden

Gutachterausschuss veröffentlicht Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2021

Das große Interesse an Wohnimmobilien in Dresden hält weiter an. Zu diesem Fazit kommt der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden, der die Bodenrichtwertkarte und den Grundstücksmarktbericht für 2021 vorgelegt hat. Darin enthalten sind umfassende Informationen über die Entwicklungen des Dresdner Grundstücksmarktes.

- **Wesentliche Tendenzen sind:**
- Pandemiebedingte Rückgänge sind bisher nicht feststellbar, Wohnimmobilien bleiben stark nachgefragt.
- Im Geschosswohnungsbau haben sich die Bodenrichtwerte deutlich erhöht – plus 40 Prozent.
- Der höchste Bodenrichtwert für Wohnen beträgt 1.700 Euro pro Quadratmeter in zwei Innenstadtlagen.
- In der Innenstadt bewegen sich die Bodenrichtwerte auf konstantem Niveau, es gibt keinen Anstieg.
- Die Anzahl der Käufe ist leicht rückläufig – minus drei Prozent.
- Der Geldumsatz beträgt über drei Milliarden Euro – plus 20 Prozent.
- Bei Geschosswohnungsbauten ist der Umsatz deutlich gestiegen.
- Preissteigerungen gibt es in allen Teilmärkten.
- Im Geschäftsjahr 2020 gab es den höchsten Geldumsatz pro Einwohner seit 2014.

## ■ Bodenrichtwerte 2021

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte bilden die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erfassten Käufe von unbebauten, baureifen Grundstücken. Für das Dresdner Stadtgebiet sind insgesamt 778 Bodenrichtwertzonen als Flächen in Baulandqualität ausgewiesen. Sie lassen sich nach Art der Nutzung im Wesentlichen drei Kategorien zuordnen: Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe. Klara Töpfer, Vorsitzende des Gutachterausschusses, erläutert: „Die Bodenrichtwerte 2021 spiegeln das Marktgeschehen der letzten zwei Jahre wider. Im Vergleich zu 2019 beträgt der durchschnittliche Wertanstieg aller Bodenrichtwerte 30 Prozent. Die Bodenrichtwerte für Eigenheimgrundstücke stiegen um durchschnittlich 26 Prozent. Der Spitzenwert liegt im Villenviertel Loschwitz und beträgt 670 Euro pro Quadratmeter. Generell ist ein deutlicher Anstieg der Bodenrichtwerte in allen Kategorien zu verzeichnen.“

Die Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau ist bei geringem Flächenangebot

Wohnen	2019			2021		
	Lage	Spanne	Ø	Lage	Spanne	Ø
Eigenheimgrundstücke	gut	110 – 530	275	gut	190 – 620	335
	mittel	50 – 400	185	mittel	60 – 500	230
Geschosswohnungsbau	gut	150 – 1.000	450	gut	270 – 1.700	680

weiterhin hoch. Das hat zu einer enormen Preisdynamik und Aufweichung von Lagekategorien geführt. Die Bodenrichtwerte stiegen um durchschnittlich 40 Prozent. Die Spitzenwerte mit 1.700 Euro pro Quadratmeter liegen in der Innenstadt im Bereich Schützenplatz sowie in der Lingnerstadt/Straßburger Platz. Ein Vergleich veranschaulicht die Entwicklungstendenz deutlich (siehe obenstehende Tabelle).

Die Bodenrichtwerte für Mischnutzung sind durchschnittlich um 30 Prozent gestiegen. Davon ausgenommen ist die Innenstadt, in der eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen ist. Wegen der unsicheren Perspektive für den Einzelhandel bzw. Büro-, Gastronomie- und Hotelstandorte bleibt das Wertniveau unverändert. Der Spitzenwert beträgt, wie 2019, 4.700 Euro pro Quadratmeter und liegt im Bereich „Prager Straße Nord“. Für die Innere Neustadt liegt der Spitzenwert bei 2.400 Euro pro Quadratmeter im Bereich Königsstraße/Hauptstraße.

Die Bodenrichtwerte für (klassisches) Gewerbe sind um durchschnittlich 16 Prozent gestiegen. Deren Wertniveau reicht von 30 Euro pro Quadratmeter in Rosendorf bis 190 Euro pro Quadratmeter in Kaditz/Mickten. Neben den Bodenrichtwerten für Bauland wurden auch für land-, forstwirtschaftlich sowie gärtnerisch genutzte Grundstücke neue Richtwerte abgeleitet, die dem allgemeinen Trend folgen und ebenfalls leichte Steigerungsraten verzeichnen.

Die Bodenrichtwertkarte 2021 kann online kostenfrei eingesehen werden unter: [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss) (dort „Bodenrichtwerte im Themenstadtplan anzeigen“ anklicken).

## ■ Grundstücksmarktbericht 2021

Der Grundstücksmarktbericht 2021 informiert Bürger, Sachverständige, Institutionen und Interessierte über Umsatz- und Preisentwicklungen im Geschäftsjahr 2020. Der Preisanstieg

von Immobilien in Dresden ist auch 2020 ungebrochen. Der Dresdner Immobilienmarkt hat mit einem Transaktionsvolumen von über drei Milliarden Euro fast den Höchststand von 1996 erreicht. Ursächlich dafür ist das deutlich gestiegene Investitionsvolumen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke, insbesondere in den Geschossbau. Pandemiebedingte Rückgänge am Grundstücksmarkt sind bisher nicht feststellbar; im Gegenteil, mangels alternativer Anlagemöglichkeiten wurde weiterhin stark investiert, insbesondere in Wohnimmobilien.

Im Kapitel „Erforderliche Daten für die Wertermittlung“ finden Sachverständige und Interessierte lokal gültige Umrechnungskoeffizienten bzw. Anpassungen für die Grundstücksfläche, die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ), Sachwerte und für Wohnungseigentum. Als besondere Funktionalität sind interaktive Berechnungswerkzeuge integriert, die es dem Nutzer ermöglichen, sofort die gewünschte Umrechnung für das eigene Grundstück bzw. die eigene Eigentumswohnung vorzunehmen.

Der vollständige Grundstücksmarktbericht 2021 zur Entwicklung des Immobilienmarktes im Geschäftsjahr 2020 kann gegen eine Gebühr von 70 Euro erworben werden. Weitere Informationen zum Grundstücksmarktbericht 2021 oder zu Grundstücksmarktberichten zurückliegender Jahre sowie andere Leistungen des Gutachterausschusses gibt es im Internet unter [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt ausschließlich schriftliche kostenpflichtige Auskünfte zu Bodenrichtwerten und zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Darüber hinaus erteilt sie Auszüge aus der Kaufpreissammlung, sofern ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann.

Wer solche Auskünfte benötigt, kann sie bei der Landeshauptstadt Dresden, Amt für Geodaten

**Tabelle.** Bodenrichtwerte in Euro pro Quadratmeter.

und Kataster, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, PF 12 00 20, 01001 Dresden bzw. per E-Mail an [grundstueckswertermittlung@dresden.de](mailto:grundstueckswertermittlung@dresden.de) beantragen. Alle dafür erforderlichen Antragsformulare gibt es im Internet unter [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss).

## ■ Bestellungen für Grundstücksmarktberichte und weitere Informationen:

- per Post: Landeshauptstadt Dresden, Amt für Geodaten und Kataster, Geoservice, PF 12 00 20, 01001 Dresden
- per Fax: (03 51) 4 88 39 64
- per E-Mail: [geoservice@dresden.de](mailto:geoservice@dresden.de)

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



*Gut informiert?*



[dresden.de/amtsblatt](http://dresden.de/amtsblatt)