

# Preis- und Umsatzentwicklungen des Dresdner Immobilienmarktes 2021

## Umsatzrückgänge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke bei steigenden Preisen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Dresden legt wesentliche Eckdaten zu den Preis- und Umsatzentwicklungen des Dresdner Immobilienmarktes 2021 vor. Der ausführliche Grundstücksmarktbericht wird Ende April veröffentlicht. Zum Vergleich stehen die Vorjahres-Zahlen in Klammern.

### ■ Umsätze

Im Geschäftsjahr 2021 erreichten den Gutachterausschuss 5.650 Erwerbsvorgänge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung. Das waren rund drei Prozent weniger Erwerbsvorgänge als im Vorjahr (5.835). Der Geldumsatz betrug knapp über 2,6 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um rund 400 Millionen Euro oder rund 13 Prozent. Dieser Rückgang entfällt ausschließlich auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke; in den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Land- bzw. Forstwirtschaft gab es leichte Umsatzsteigerungen.

Die Anzahl erfasster unbebauter Grundstücke lag mit 313 Erwerbsvorgängen etwa auf dem Niveau des Vorjahres (321). Ebenso verhält es sich mit dem Geldumsatz, der mit 203 Millionen Euro nur rund zwei Millionen Euro unter dem Vorjahresumsatz lag. Der höchste Geldumsatz entfiel 2021 mit rund 1,4 Milliarden Euro auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke, im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 entspricht dies einem Rückgang um rund 26 Prozent. Die Anzahl gehandelter Objekte sank von 956 auf 833, also um rund 13 Prozent.

Der Markt für Sondereigentum (Eigentumswohnungen und Teileigentum) stellt mit etwa 4.290 Erwerbsvorgängen rund drei Viertel des Gesamtmarktes. Nach Anzahl entspricht dies der Größenordnung des Vorjahres. Der Geldumsatz stieg von 876 Millionen im Vorjahr auf 958 Millionen Euro und damit um rund neun Prozent.

### ■ Bauland

Die Grundstückspreise für freistehende Einfamilienhäuser sind auch

2021 gestiegen; sie verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahr von durchschnittlich 300 Euro/Quadratmeter auf 340 Euro/Quadratmeter Grundstücksfläche, was einem Anstieg um rund 13 Prozent entspricht. Ein Teil dieser Steigerung lässt sich durch die im Vergleich zum Vorjahr höhere Anzahl von Grundstücksverkäufen in guter Wohnlage erklären.

Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern wurden für durchschnittlich 635 Euro/Quadratmeter gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um rund zwölf Prozent (720 Euro/Quadratmeter). Inwieweit dieser Rückgang ein Trend oder lediglich auf die geringe Anzahl von nur etwa 20 Kauffällen sowie deren Verteilung im Stadtgebiet zurückzuführen ist, bleibt abzuwarten.

### ■ Einfamilienhäuser

Ab 1992 errichtete freistehende Einfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr 2021 für durchschnittlich 4.400 Euro/Quadratmeter Wohnfläche (3.990 Euro/Quadratmeter) gehandelt. Dies entspricht einer Preissteigerung von rund zehn Prozent binnen Jahresfrist. Für ein freistehendes Einfamilienhaus dieser Bauperiode mussten durchschnittlich knapp 645.000 Euro bezahlt werden.

Der Preis für Doppelhaushälften der gleichen Bauperiode betrug im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 4.330 Euro/Quadratmeter Wohnfläche. Damit liegt der Preisanstieg in diesem Marktsegment bei rund zwölf Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte betrug rund 490.000 Euro.

### ■ Geschossbauten

Für sanierte Mehrfamilienhäuser der Vorkriegszeit sind erneut Preissteigerungen zu verzeichnen. Durchschnittlich wurden 2.390 Euro/Quadratmeter Wohnfläche gezahlt, also rund sechs

Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.

Nach 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr 2021 zu durchschnittlich 3.530 Euro/Quadratmeter Wohnfläche gehandelt; dieser Wert liegt rund neun Prozent über dem Wert aus dem Vorjahr.

Im Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit gutem baulichen Zustand, das heißt sowohl für sanierte Bestandsobjekte vorwiegend aus der Vorkriegszeit als auch Nachwendebauten, wurden durchschnittlich 2.380 Euro/Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gezahlt. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis befindet sich damit in der Größenordnung des Vorjahres (2.415 Euro/Quadratmeter).

### ■ Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums wird durch den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen dominiert. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg in diesem Segment von 2.360 Euro/Quadratmeter auf 2.620 Euro/Quadratmeter Wohnfläche und damit um rund elf Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Bei erstverkauften, neu errichteten Eigentumswohnungen stiegen die Preise innerhalb eines Jahres von 4.625 Euro/Quadratmeter auf 4.985 Euro/Quadratmeter Wohnfläche, was einer Steigerung um rund acht Prozent entspricht.

Der durchschnittliche Kaufpreis für neu errichtete, erstverkaufte Eigentumswohnungen betrug 2011 zum Beispiel 2.460 Euro/Quadratmeter Wohnfläche. 2021 musste der doppelte Preis gezahlt werden.

Für erstverkaufte, sanierte Eigentumswohnungen mussten Käufer durchschnittlich 5.035 Euro/Quadratmeter Wohnfläche zahlen. Dieser Kaufpreis entspricht exakt dem des Vorjahres.

Die Daten zeigen weiterhin, dass sich die Kaufpreise neu errichteter Eigentumswohnungen und erstverkaufter, sanierter Eigentumswohnungen im Jahr 2021 weitestgehend angenähert haben. In den Vorjahren betrug der Preisunterschied zwischen beiden Teilmärkten durchschnittlich 15 Prozent.

dresden.de/bodenrichtwerte



## INDIVIDUELL GEMEINSAM (ER)LEBEN – Residenz Am Schloss Dresden-Lockwitz



Unsere innovative Residenz für rüstige Senioren kann auch Ihr neues Zuhause werden! Für 9 Interessenten haben wir mit viel Empathie ein Haus im Südosten von Dresden umgeplant. Individuelle Wohneinheiten (1,5 bis 2 Zimmer) mit Aufzug sind kombiniert mit Räumen, wo Gemeinschaft gelebt werden kann. Hobbys, Garten, Sport, gute Gespräche – für alles ist gesorgt.

Möchten auch Sie unser Wohnkonzept mit Leben erfüllen und Nachbarn als neue Freunde betrachten?

Dann kontaktieren Sie uns unter **Telefon 0179-2079998**

Wir freuen uns auf Sie!

Preisentwicklung 2011 bis 2021  
Wohnungseigentum in der Landeshauptstadt Dresden

