

Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden

Halbjahresbericht

2025



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-Mail¹: grundstueckswertermittlung@dresden.de

Internet: 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-Mail¹: geoservice@dresden.de

Veröffentlichung 1. September 2025

Irrtum vorbehalten.

Copyright Der Grundstücksmarktbericht 2025 (Halbjahresbericht) 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.

¹ Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Inhalt

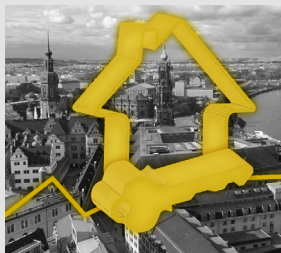
Impressum.....	2
Abkürzungsverzeichnis.....	3
1. Immobilienmarkt Dresden	
2. Auswertung der Kaufverträge nach Umsätzen	
2.1 Unbebaute baureife Grundstücke	7
2.2 Bebaute Grundstücke	8
2.3 Wohnungseigentum.....	9
3. Auswertung der Kaufverträge nach Preisen	
3.1 Unbebaute baureife Grundstücke	11
3.2 Bebaute Grundstücke.....	13
3.3 Wohnungseigentum.....	16
4. Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle	
4.1 Aufgaben und Dienstleistungen	20
4.2 Kaufpreissammlung	20
5. Dienstleistungsangebot	
5.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	21
5.2 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte.....	21
2.3 Verkehrswertgutachten	21
5.4 Marktanalysen.....	21
5.5 Gebühren.....	21
5.6 Hinweis zu Mieten.....	21

Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
€/m²	Euro pro Quadratmeter
T€	1.000 Euro
ha	Hektar
m²	Quadratmeter
-	keine Kauffälle
BauGB	Baugesetzbuch
ggf.	gegebenenfalls
HJ.....	Halbjahr
i. d. R.	in der Regel
ImmoWertV ...	Immobilienwertermittlungs- 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 2025 wurden 2.482 Immobilien in Dresden gehandelt. Dies entspricht im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 einer Steigerung um gut 17 Prozent. Nach dem drastischen Rückgang der Transaktionen im Jahr 2023 war bereits 2024 eine Konsolidierung eingetreten, die sich im ersten Halbjahr 2025 fortsetzte.



Diese Entwicklung ist insbesondere auf den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum zurückzuführen, denn dort stiegen die Transaktionszahlen deutlich an.

Die Kaufpreise der einzelnen Teilmärkte zeigten sich weitestgehend stabil. Für freistehende Einfamilienhäuser und für Geschossbauten konnte ein Preisanstieg von etwa 10 Prozent festgestellt werden. Eindeutige Tendenzen zur Preisentwicklung unbebauter Grundstücke lassen sich aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen nicht feststellen.

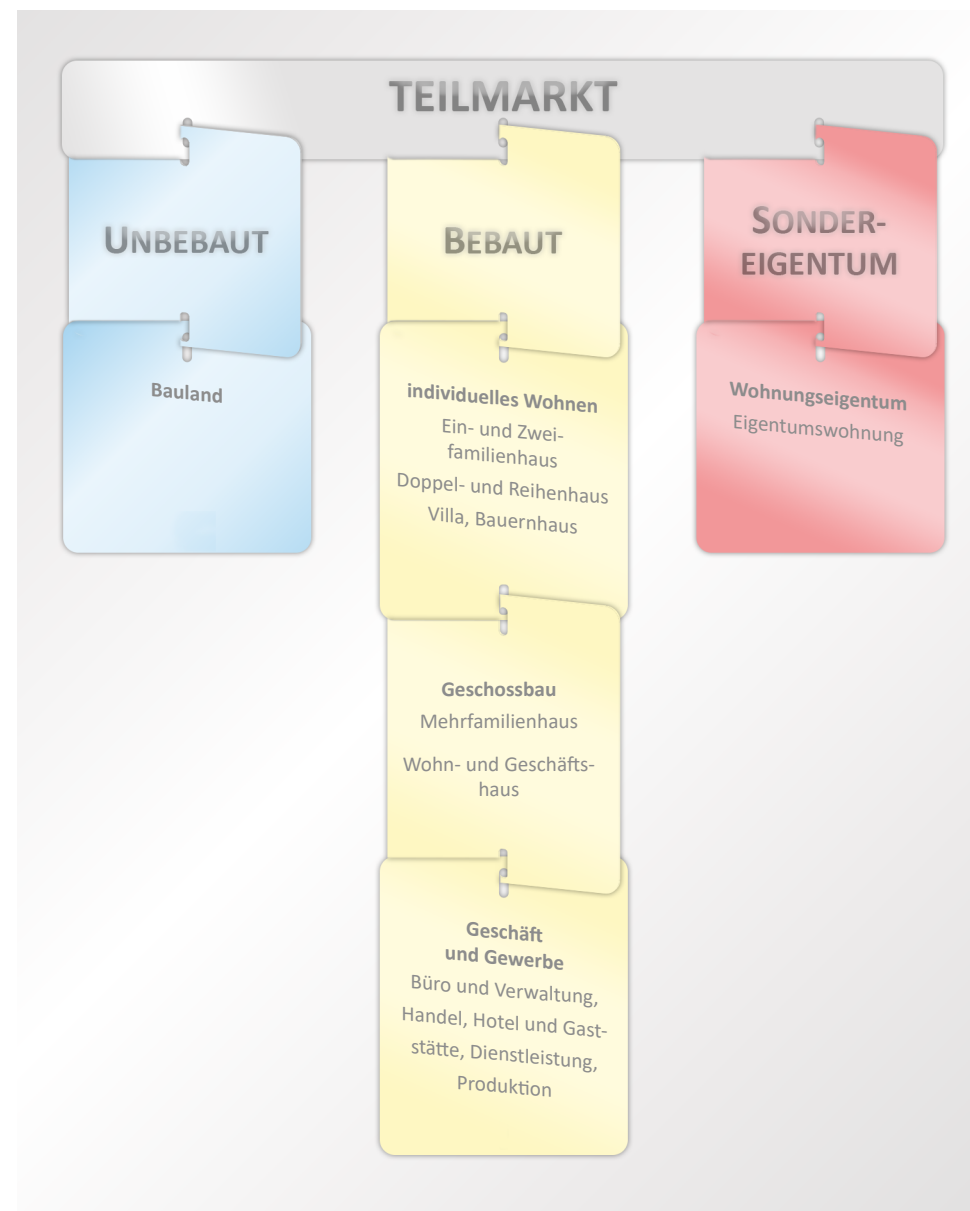
Es zeigt sich, dass die Unsicherheiten der letzten Jahre das Marktgeschehen nicht mehr dominieren und sich der Markt auf die geänderten Rahmenbedingungen eingestellt hat. Für die nächsten Jahre werden die Preisentwicklungen von Interesse sein.“

Der statistischen Auswertung liegen alle im Zeitraum 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 beurkundeten Grundstückstransaktionen, die bis 30. Juli 2025 bei der Geschäftsstelle eingegangenen sind, zugrunde. Im ersten Halbjahr 2025 wurden 2.482 Immobilienübergänge mit einem Volumen von 911,5 Millionen Euro in der Kaufpreissammlung registriert. Für den vorliegenden Halbjahresbericht wurden 2.241 Kaufverträge der Teilmärkte:

- Bauland,
- bebaute Grundstücke und
- Wohnungseigentum

betrachtet.

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

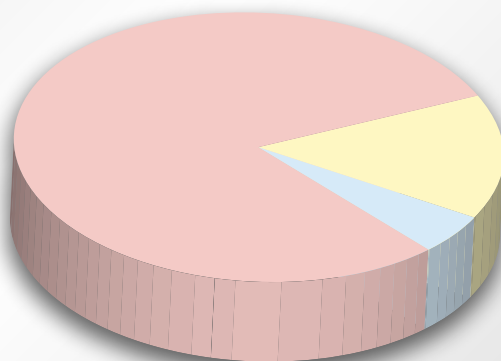


Teilmarkt	1. Halbjahr 2024		2. Halbjahr 2024		1. Halbjahr 2025	
	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]
Bauland	52	87,6	62	56,3	57	45,4
bebaute Grundstücke	327	287,6	404	850,4	350	445,8
Wohnungseigentum	1.466	282,6	1.752	361,0	1.834	387,1
Gesamt	1.845	657,8	2.218	1.267,7	2.241	878,3

1. Halbjahr 2025

Verteilung nach Anzahl

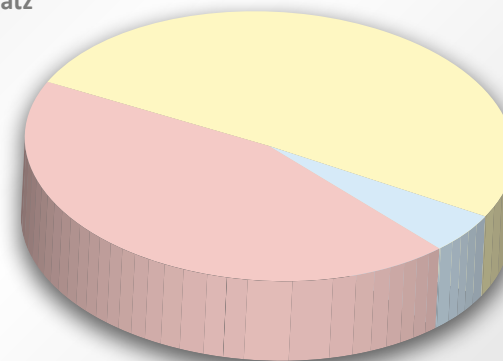
Bauland	2,5 %
bebaute Grundstücke	15,6 %
Wohnungseigentum	81,9 %
Gesamt 100,0 %	



1. Halbjahr 2025

Verteilung nach Geldumsatz

Bauland	5,2 %
bebaute Grundstücke	50,8 %
Wohnungseigentum	44,0 %
Gesamt 100,0 %	



2. Auswertung der Kaufverträge nach Umsätzen

Bauland

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 gestiegen. Der Geldumsatz ist nahezu um die Hälfte gesunken, was auf gewerbliche Großtransaktionen im Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist. Eine Steigerung des Geldumsatzes wurde insbesondere beim Handel von Flächen für den individuellen Wohnungsbau und den Geschossbau festgestellt.



Bebaute Grundstücke

Beim Handel von bebauten Grundstücken konnte in allen Teilmärkten eine Steigerung der Transaktionszahlen und des Geldumsatzes im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 beobachtet werden. Insbesondere bei geschäftlich und gewerblich genutzten Grundstücken sowie bei Geschossbaugrundstücken stieg der Geldumsatz um 152 Prozent bzw. um 54 Prozent. Insgesamt sind die Transaktionszahlen leicht gestiegen, während der Geldumsatz im gesamten Teilmarkt um 55 Prozent zulegte.

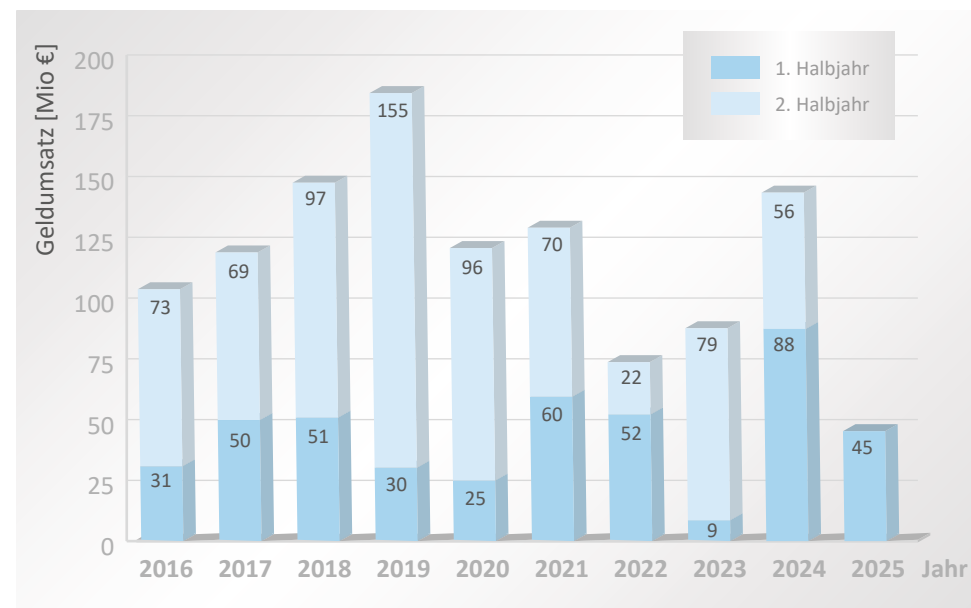
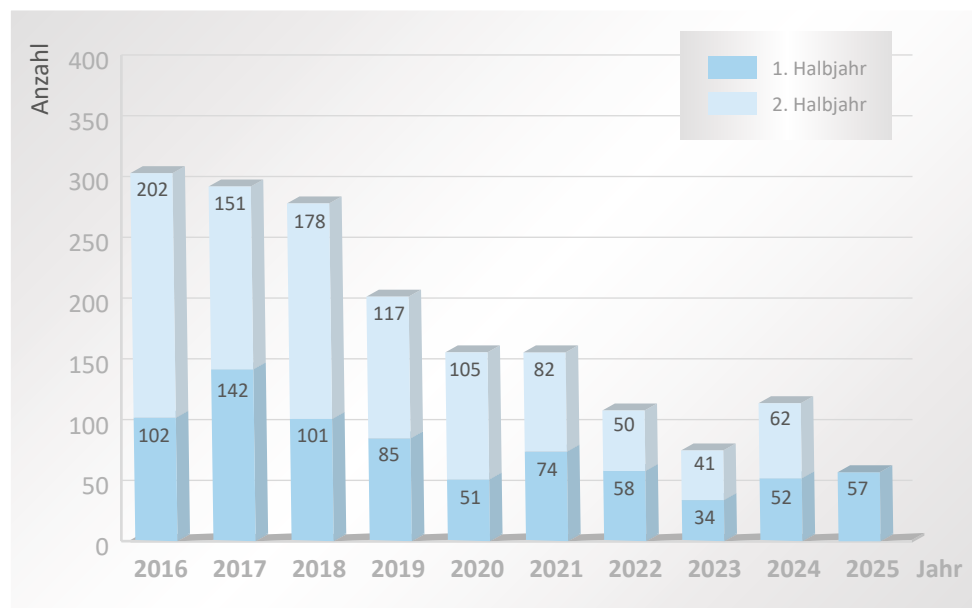
Wohnungseigentum

Die Anzahl der gehandelten Eigentumswohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 25 Prozent an. Der Geldumsatz stieg ebenfalls um rund 37 Prozent.

2.1 Unbebaute baureife Grundstücke

Baureifes Land geplante Nutzung	1. Halbjahr 2024			2. Halbjahr 2024			1. Halbjahr 2025		
	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Ein- und Zweifamilienhaus	22	1,5	5,5	32	3,9	8,9	30	3,2	8,2
Geschossbauten (Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)	15	3,7	16,7	20	6,9	41,1	13	3,9	24,8
Geschäftlich und Gewerblich	11	23,6	65,3	6	1,7	2,8	11	13,2	12,4
Sonstiges*	4	0,1	0,1	4	0,6	3,5	3	<0,1	<0,1
Gesamt	52	28,9	87,6	62	13,1	56,3	57	20,3	45,4

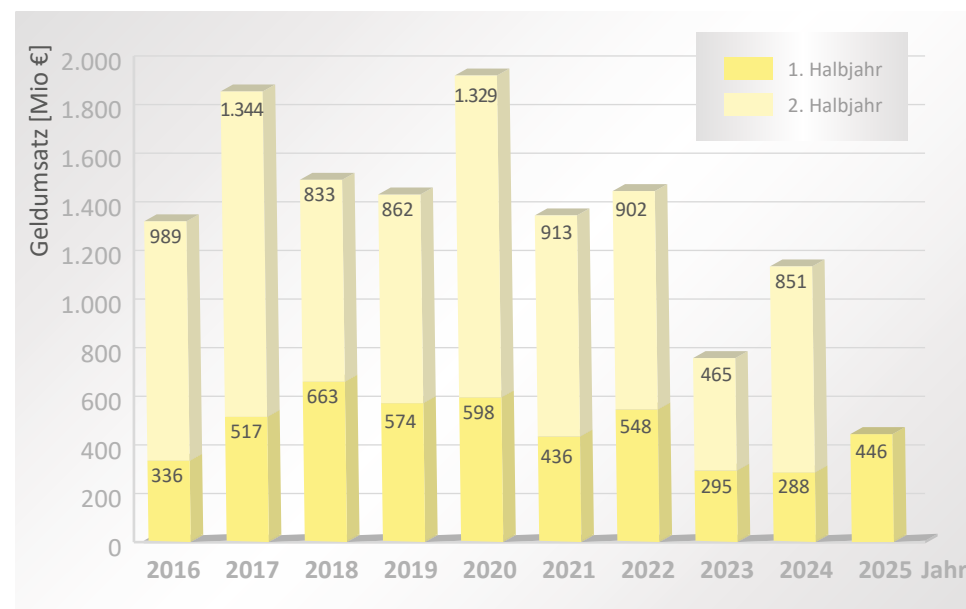
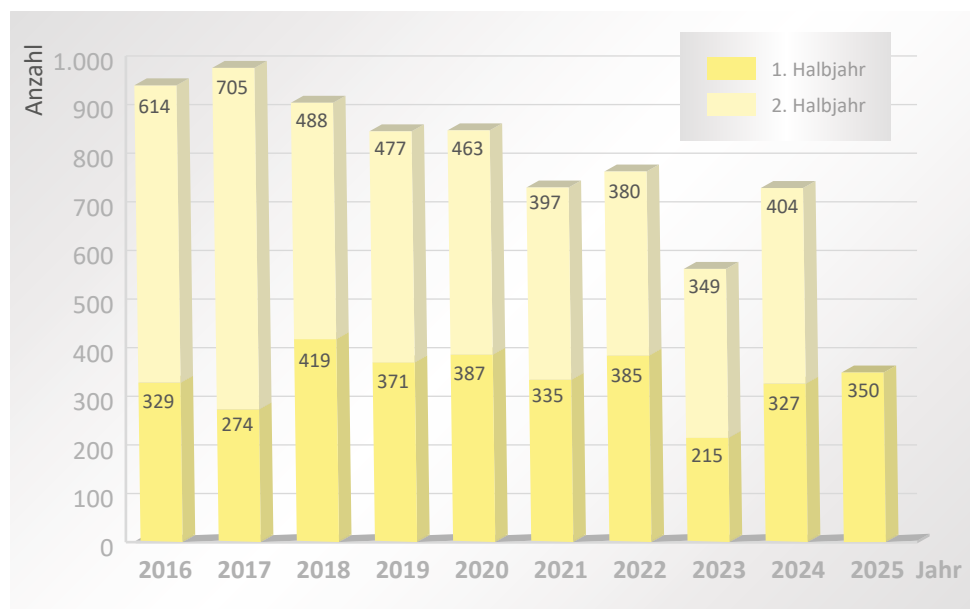
* Beinhaltet alle anderen Nutzungen und wird in den folgenden Zeitverlaufsdiagrammen mit dargestellt.



2.2 Bebaute Grundstücke

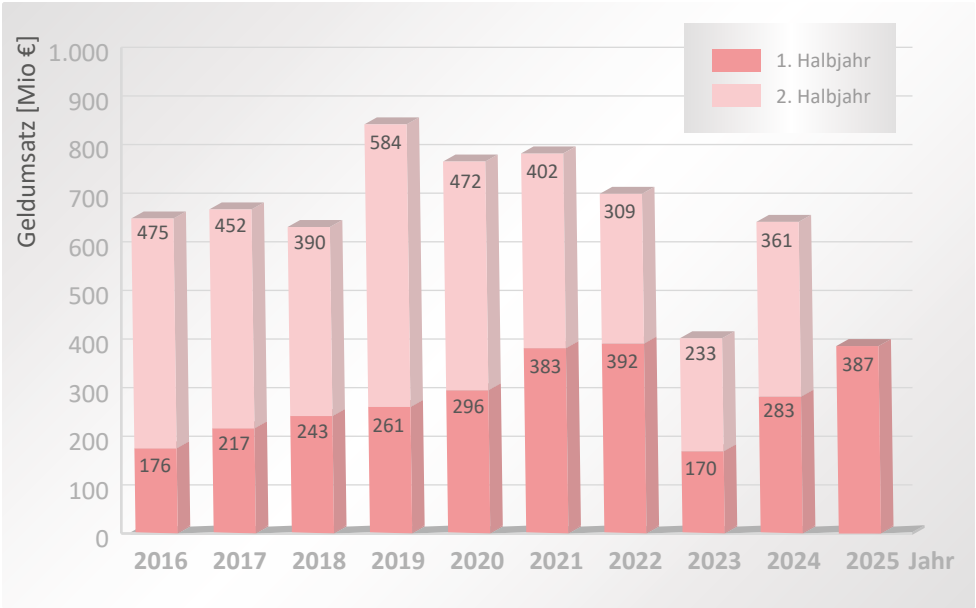
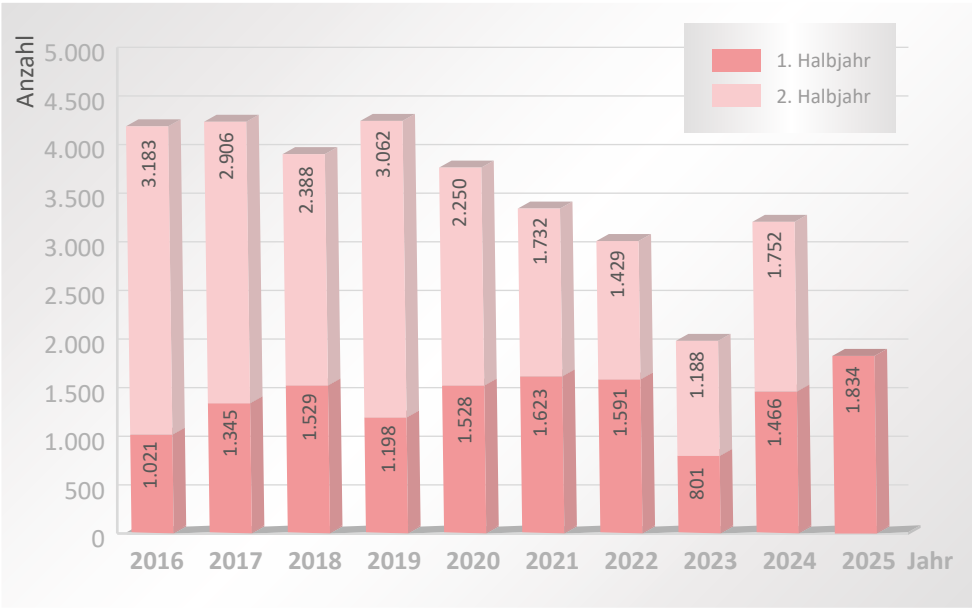
Grundstückstyp	1. Halbjahr 2024			2. Halbjahr 2024			1. Halbjahr 2025		
	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Fläche [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Ein- und Zweifamilienhaus	184	13,6	80,5	207	16,3	96,6	201	15,8	91,4
Geschossbauten (Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)	104	13,6	140,6	141	23,4	560,0	113	14,3	216,5
Geschäftlich und Gewerblich	18	6,8	50,3	45	15,2	163,1	24	53,6	126,8
Sonstiges*	21	2,8	16,2	11	1,5	30,8	12	6,9	11,1
Gesamt	327	36,8	287,6	404	56,4	850,5	350	90,6	445,8

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



2.3 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	1. Halbjahr 2024		2. Halbjahr 2024		1. Halbjahr 2025	
	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]	Anzahl	Geldumsatz [Mio €]
Erstverkauf						
Neubau	121	57,4	161	67,3	245	82,2
Umwandlung	101	21,7	315	62,5	211	46,1
Weiterverkauf	1.244	203,5	1.276	231,1	1.378	258,8
Gesamt	1.466	282,6	1.752	360,9	1.834	387,1



3. Auswertung der Kaufverträge nach Preisen¹

Bauland

Nachdem die Grundstückspreise für freistehende Einfamilienhäuser im 2. Halbjahr 2024 durchschnittlich um rund 25 Prozent gegenüber dem 1. Halbjahr gesunken waren, ist der Preis im 1. Halbjahr 2025 gegenüber dem 2. Halbjahr 2024 um rund 25 Prozent gestiegen und hat damit das Niveau des 1. Halbjahres 2024 wieder erreicht. Aufgrund der seit mehreren Halbjahren geringen Anzahl von auswertbaren Kaufverträgen, der Verteilung im Stadtgebiet, der über die Jahre differierenden Flächengrößen kann aus diesen Angaben allerdings kein allgemeiner Trend abgeleitet werden.

Aufgrund der ebenso geringen Anzahl auswertbarer Kaufverträge können auch für Geschossbau- und Gewerbegrundstücke keine gesicherten Angaben zu Preistendenzen (Euro/m² Grundstücksfläche) gemacht werden. Die verfügbaren Daten zeigen ein stabiles Preisniveau.



Bebaute Grundstücke

Die Quadratmeterpreise (Euro/m² Wohnfläche) für verkaufte Bestandsgebäude haben sich gegenüber dem 2. Halbjahr 2024 wie folgt entwickelt (Angaben gerundet):

Einfamilienhäuser

- plus 10 Prozent für freistehende Einfamilienhäuser,
- minus 5 Prozent für Doppelhaushälften,
- plus 5 Prozent für Reihenendhäuser,
- keine Veränderung für Reihemittelhäuser.

Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen)

- plus 10 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/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen haben sich gegenüber dem 2. Halbjahr 2024 wie folgt entwickelt:

Erstverkäufe

- plus 15 Prozent für Neubauwohnungen,
- gleichbleibend für sanierte Eigentumswohnungen nach Umwandlung

Weiterverkäufe

- gleichbleibend 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:

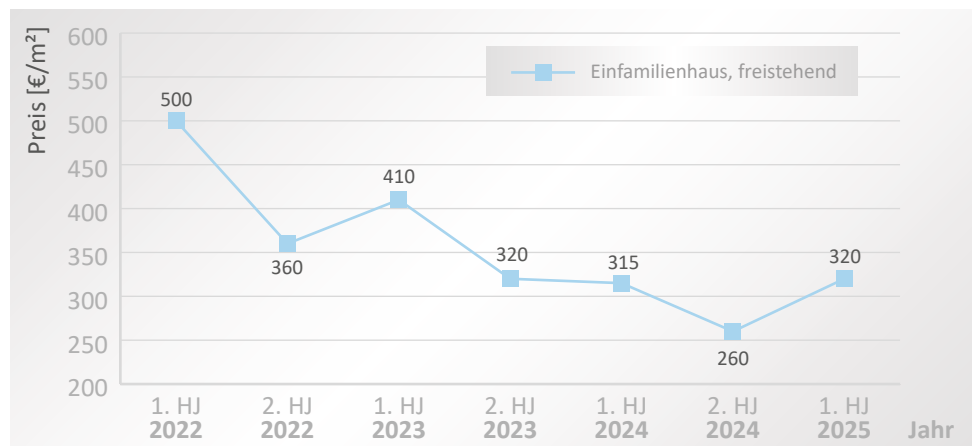
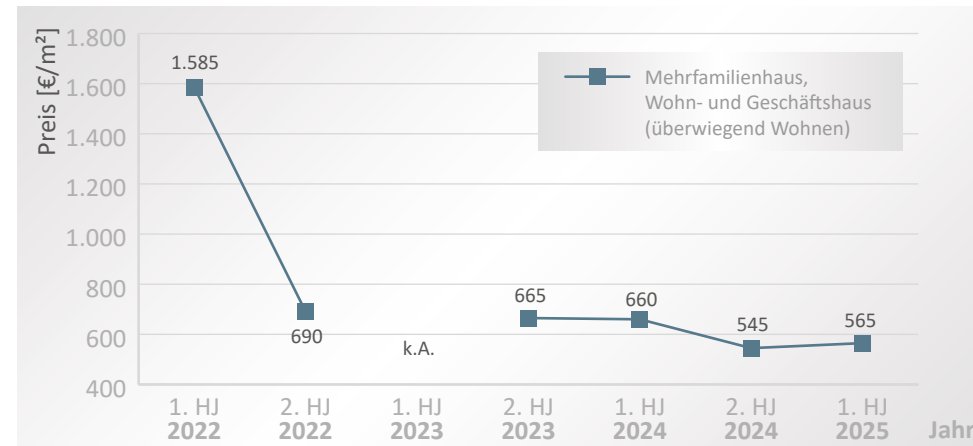
Min - Max
Median (Ø)

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

¹ Die Prozentangaben für das 1. Halbjahr 2025 beziehen sich auf Quadratmeterpreise und den Vergleichszeitraum 2. Halbjahr 2024.

3.1 Unbebaute baureife Grundstücke

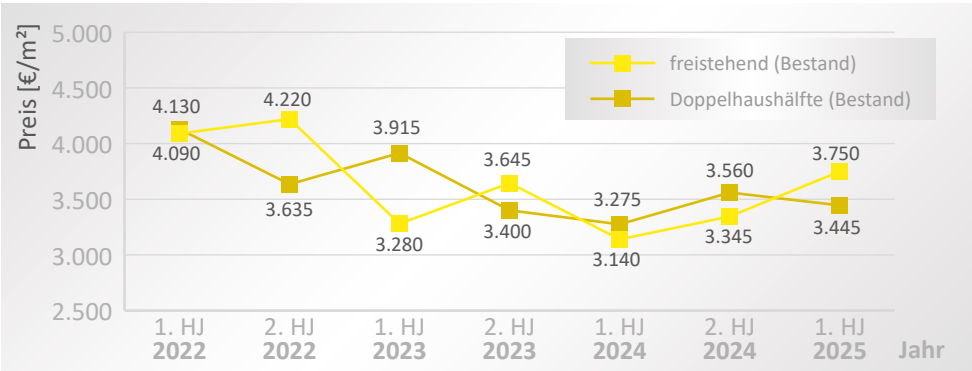
geplante Bebauung		1. Halbjahr 2024				2. Halbjahr 2024				1. Halbjahr 2025			
		Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Kaufpreis/ Fläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Kaufpreis/ Fläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Kaufpreis/ Fläche [€/m²]
					Min - Max Median (ø)				Min - Max Median (ø)				Min - Max Median (ø)
Einfamilienhaus	freistehend	19	575	190	135 - 810 315 (360)	23	830	215	110 - 455 260 (275)	24	680	210	130 - 695 320 (350)
	Doppelhaushälfte	0	–	–	–	0	–	–	–	2	k. A.	k. A.	k. A.
	Reihenhaus	0	–	–	–	2	k. A.	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.
	Zweifamilienhaus	2	k. A.	k. A.	k. A.	2	k. A.	k. A.	k. A.	2	k. A.	k. A.	k. A.
	Gesamt	21	575	190	135 - 810 310 (355)	27	805	215	110 - 455 255 (275)	29	675	210	130 - 695 320 (365)
Geschossbau	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäfts- haus (überwiegend Wohnen)	9	760	500	285 - 1.490 660 (650)	12	1.145	650	220 - 2.880 545 (730)	10	995	470	220 - 1.045 565 (550)
Gewerbe	Dienstleistung & Produktion	3	1.285	255	185 - 310	1	k. A.	k. A.	k. A.	7	2.505	295	80 - 150 110 (115)

Einfamilienhaus**Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)**

3.2 Bebaute Grundstücke

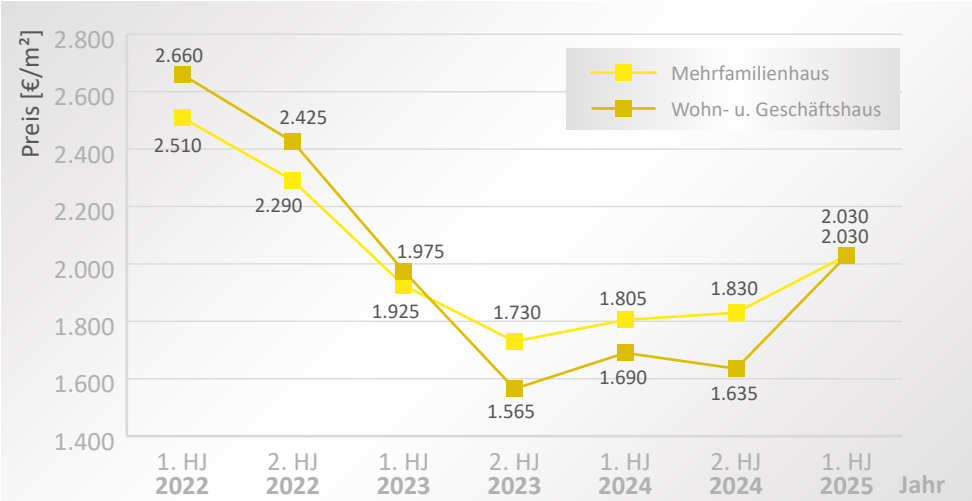
Grundstückstyp	Gebäude- stellung	Teilmarkt	1. Halbjahr 2024					2. Halbjahr 2024					1. Halbjahr 2025				
			Anzahl	Me- dian Fläche [m²]	Me- dian Kauf- preis [T€]	Me- dian Wohn- fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Me- dian Fläche [m²]	Me- dian Kauf- preis [T€]	Me- dian Wohn- fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Me- dian Fläche [m²]	Me- dian Kauf- preis [T€]	Me- dian Wohn- fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m²]
							Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)
Ein-/Zweifamilienhaus	freistehend	Bestand Baujahr bis 2023	66	690	390	120	640 - 7.700 3.140 (3.325)	74	750	410	135	875 - 6.040 3.345 (3.365)	84	690	450	125	990 - 7.380 3.750 (3.795)
	Doppel- haushälfte	Neubau Baujahr ab 2024	6	320	600	130	3.600 - 5.545 4.630 (4.540)	3	315	495	105	4.220 - 4.615	3	415	620	130	4.770 - 5.490
		Bestand Baujahr bis 2023	29	490	350	105	1.465 - 5.740 3.275 (3.450)	42	600	360	100	1.910 - 5.540 3.560 (3.505)	40	455	360	105	1.270 - 5.185 3.445 (3.525)
	Reihenend- haus	Bestand Baujahr bis 2023	11	225	330	105	1.505 - 6.555 3.070 (3.260)	9	310	410	130	2.560 - 5.000 3.475 (3.600)	15	380	400	100	2.700 - 4.770 3.710 (3.720)
	Reihenmit- telhaus	Bestand Baujahr bis 2023	13	175	400	125	2.220 - 4.240 3.225 (3.325)	18	195	395	125	1.930 - 4.600 3.520 (3.420)	11	190	345	105	2.570 - 4.025 3.495 (3.390)
	Zweifami- lienhaus	Bestand Baujahr bis 2023	13	960	545	215	1.445 - 3.925 2.465 (2.580)	26	855	550	185	880 - 4.665 2.865 (2.845)	18	715	445	175	755 - 4.020 3.045 (2.715)

Einfamilienhaus



Grundstückstyp	Gebäude- stellung	Teilmarkt	1. Halbjahr 2024					2. Halbjahr 2024					1. Halbjahr 2025				
			Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kauf- preis [T€]	Median Wohn-/ Nutz fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohn-/Nutz- fläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kauf- preis [T€]	Median Wohn-/ Nutz fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohn-/Nutz- fläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kauf- preis [T€]	Median Wohn-/ Nutz fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohn-/Nutz- fläche [€/m²]
							Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)
Geschossbau	Mehr- familienhaus	Bestand Baujahr bis 2023	52	730	825	395	385 - 3.390 1.805 (1.890)	55	890	1.065	500	610 - 3.630 1.830 (1.830)	66	810	1.000	455	550 - 3.900 2.030 (2.035)
	Wohn- und Geschäfts- haus (überwie- gend Wohnen)		19	600	1.300	745	815 - 2.730 1.690 (1.640)	23	740	1.110	630	880 - 5.905 1.635 (1.875)	29	810	1.525	755	1.190 - 6.680 2.030 (2.135)

Geschossbau (Bestand)

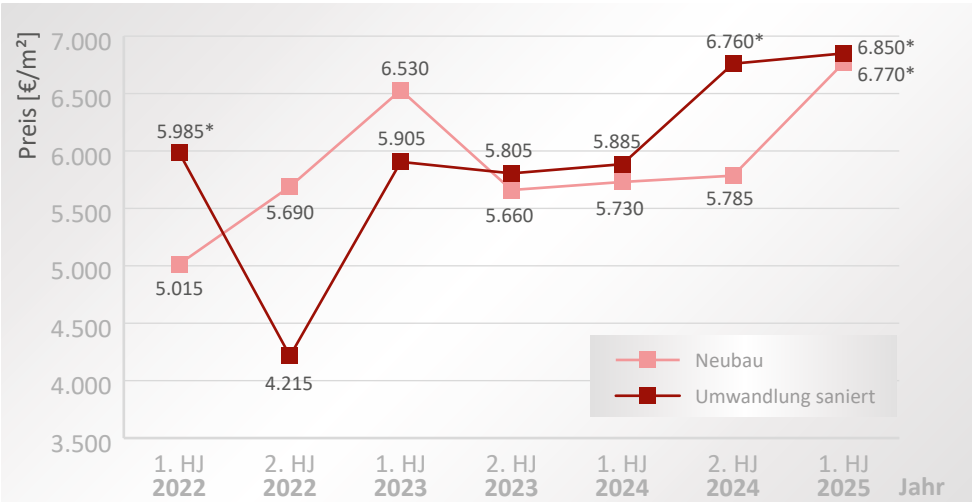


Grundstückstyp	Nutzung	Teilmarkt	1. Halbjahr 2024					2. Halbjahr 2024					1. Halbjahr 2025				
			Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m²]	Anzahl	Median Fläche [m²]	Median Kaufpreis [T€]	Median Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m²]
							Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)					Min - Max Median (ø)
Geschäfts- und Gewerbegebäude	Büro und Verwaltung	Bestand Baujahr bis 2023	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	9	785	1.500	645	410 - 2.800 1.530 (1.675)	4	1.235	2.675	960	2.460 - 4.390 2.855 (3.140)
	Produktion und Industrie		0	–	–	–	–	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	Dienstleistung		1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	7	2.315	530	790	295 - 2.250 800 (885)	5	1.950	360	585	310 - 1.040 720 (715)
	Handel		5	4.295	1.790	1.100	875 - 2.335 1.655 (1.645)	3	1.000	145	170	675 - 1.510	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	Gastgewerbe		4	1.940	1.140	1.155	800 - 2.345 1.860 (1.715)	5	1.430	630	700	410 - 4.145 1.980 (2.250)	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

3.3 Wohnungseigentum

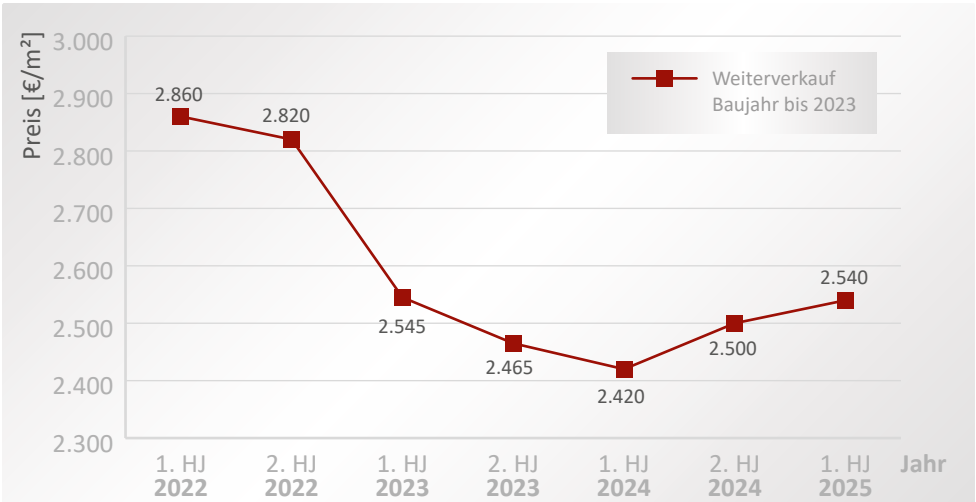
Grundstückstyp			1. Halbjahr 2024			2. Halbjahr 2024			1. Halbjahr 2025		
	Teilmarkt	Bau- und Sanierungsjahr	Anzahl	Median Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Median Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Median Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
					Min - Max			Min - Max			Min - Max
					Median (ø)			Median (ø)			Median (ø)
Geschossbau	Erstverkauf	Neubau Baujahr ab 2024	95	80	2.985 - 8.955 5.730 (5.665)	119	75	3.010 - 8.420 5.785 (5.900)	229	35	4.330 - 8.740 6.770 (6.550)
		Umwandlung saniert Baujahr bis 1990 Sanierungsjahr ab 2024	8	75	4.360 - 6.275 5.885 (5.755)	153	25	4.065 - 7.195 6.760 (6.705)	66	25	4.215 - 7.110 6.850 (6.725)
	Weiterverkauf	Baujahr bis 2023	648	65	1.120 - 5.730 2.420 (2.585)	727	60	945 - 6.630 2.500 (2.655)	837	65	1.000 - 6.000 2.540 (2.675)

Erstverkauf



*Der Wert wird dominiert von einem Standort.

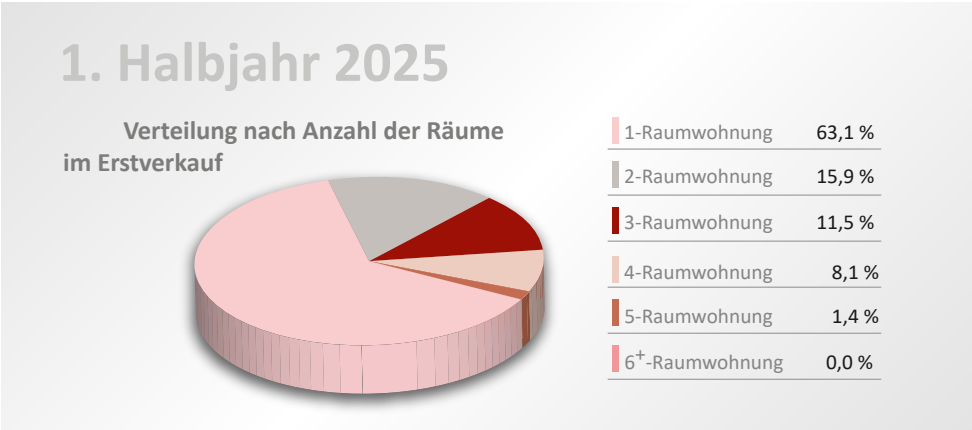
Weiterverkauf



Preise nach Anzahl der Räume im Erstverkauf

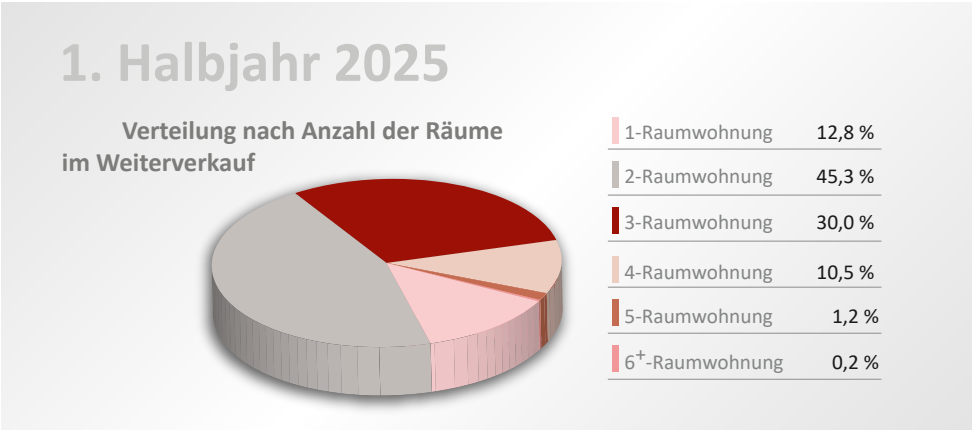
Erstverkauf										
Grundstückstyp	Art der Wohnung [Raum-wohnung]	1. Halbjahr 2024			2. Halbjahr 2024			1. Halbjahr 2025		
		Anzahl	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
			Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)		Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)		Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)
Geschossbau	1	5	20 - 50 40 (35)	5.040 - 6.065 5.730 (5.555)	157*	25 - 45 25 (25)	5.245 - 7.195 6.760 (6.720)	186*	20 - 45 25 (30)	4.700 - 7.545 6.870 (6.815)
	2	26	35 - 85 60 (60)	3.845 - 8.425 5.720 (5.645)	37	35 - 80 55 (55)	4.380 - 8.210 5.785 (6.025)	47	30 - 80 50 (50)	4.595 - 8.740 5.940 (6.075)
	3	45	60 - 145 80 (85)	2.985 - 8.230 5.810 (5.630)	44	60 - 105 80 (80)	3.010 - 8.420 5.745 (5.775)	34	65 - 115 75 (80)	4.330 - 8.740 6.265 (6.485)
	4	24	90 - 170 110 (110)	4.370 - 8.955 5.555 (5.860)	28	70 - 155 105 (105)	3.395 - 8.150 5.785 (5.925)	24	85 - 135 100 (105)	4.215 - 8.675 5.820 (6.030)
	5	3	120 - 120	4.090 - 6.230	6	110 - 165 120 (130)	4.590 - 5.605 5.070 (5.105)	4	110 - 160 120 (125)	5.470 - 8.575 5.660 (6.340)
	6+	0	–	–	0	–	–	0	–	–

*Der Wert wird dominiert von einem Standort.



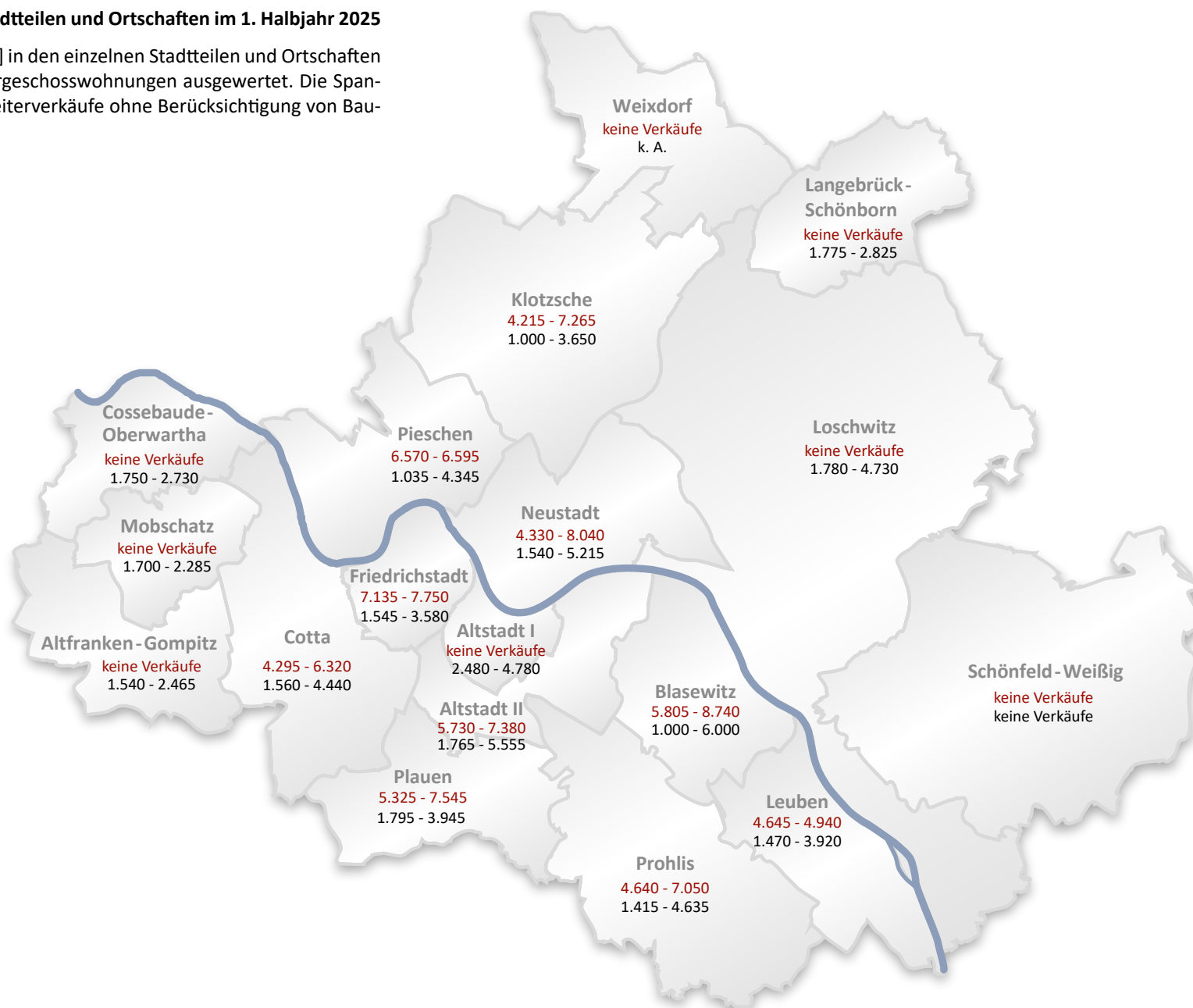
Preise nach Anzahl der Räume im Weiterverkauf

Weiterverkauf										
Grundstückstyp	Art der Wohnung [Raum- wohnung]	1. Halbjahr 2024			2. Halbjahr 2024			1. Halbjahr 2025		
		Anzahl	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
			Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)		Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)		Min - Max Median (ø)	Min - Max Median (ø)
Geschossbau	1	75	20 - 65 35 (35)	1.230 - 4.725 2.310 (2.435)	76	20 - 55 35 (35)	1.235 - 4.675 2.375 (2.425)	105	20 - 60 35 (35)	1.000 - 4.440 2.355 (2.370)
	2	290	25 - 110 55 (55)	1.120 - 5.600 2.285 (2.360)	330	30 - 135 55 (55)	945 - 4.385 2.390 (2.435)	372	30 - 90 55 (55)	1.285 - 4.280 2.450 (2.485)
	3	207	50 - 125 80 (80)	1.290 - 5.730 2.555 (2.695)	230	45 - 140 75 (80)	1.340 - 5.285 2.630 (2.770)	247	50 - 135 75 (80)	1.000 - 4.780 2.685 (2.785)
	4	55	65 - 160 100 (105)	2.085 - 4.930 3.305 (3.240)	64	70 - 170 105 (105)	1.720 - 6.630 3.220 (3.410)	86	75 - 150 105 (105)	1.540 - 6.000 3.265 (3.400)
	5	9	105 - 220 130 (140)	2.335 - 5.455 3.775 (3.870)	11	115 - 295 150 (165)	2.760 - 5.970 4.510 (4.345)	10	85 - 200 125 (135)	2.345 - 4.200 3.410 (3.395)
	6+	1	k. A.	k. A.	1	k. A.	k. A.	2	k. A.	k. A.



Übersicht der Kaufpreisspannen nach Stadtteilen und Ortschaften im 1. Halbjahr 2025

Die dargestellten Kaufpreisspannen [€/m²] 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 wurde 1990 gegründet und ist ein selbstständiges, unabhängiges, im Rahmen seiner Tätigkeit an keinerlei Weisungen gebundenes, marktkundiges Sachverständigengremium. Zum Gutachterausschuss gehören neben der Vorsitzenden insgesamt 24 ehrenamtliche Gutachter/-innen sowie zwei Vertreter der Finanzverwaltung. Hierbei handelt es sich um in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bedient sich für seine Tätigkeit einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Geodaten und Kataster angesiedelt ist.

Der Gutachterausschuss ist eine der wenigen Institutionen, die mit Ausnahme von Share Deals über eine nahezu vollständige Kenntnis der Immobilientransaktionen verfügt und somit umfassend über das Marktgeschehen im örtlichen Zuständigkeitsbereich informieren kann.

4.1 Aufgaben und Dienstleistungen

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören u. a.

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

4.2 Kaufpreissammlung

Die automatisierte Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen, der Kaufpreisdatei (Datenbank) und der Kaufpreiskarte. Sie dient der Erfassung und Speicherung der 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 wertermittlungsrelevanten 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 Erbbaurecht 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 Kaufpreise zur Verfügung gestellt. Diese Daten sind streng vertraulich zu behandeln und sachgemäß zu verwenden. Mit den folgenden Links können Sie die entsprechenden Anträge direkt aufrufen:

- [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](#)

5.2 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](#).

2.3 Verkehrswertgutachten

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

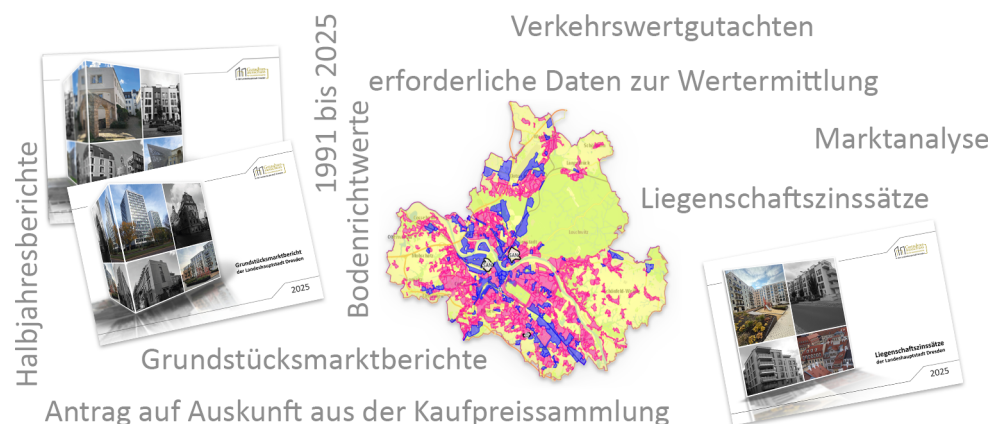
- [Antrag auf Verkehrswertgutachten](#)

5.4 Marktanalysen

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

5.5 Gebühren

Die [Gutachterausschusskostensatzung](#) und sämtliche Antragsformulare können u. a. auf unserer Homepage www.dresden.de/gutachterausschuss eingesehen bzw. heruntergeladen werden. Alternativ können die Antragsformulare auch direkt online ausgefüllt und versendet werden.



5.6 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 2025](#) als qualifizierte Mietübersicht für nicht preisgebundene Wohnungen verwiesen.

Endnoten

* Personen mit berechtigtem Interesse sind u. a. Eigentümer, Kaufinteressenten, Sachverständige mit einem Bewertungsauftrag

** Berechtigte sind u. a. Behörden, Eigentümer und ihnen gleichstehende Berechtigte, Gerichte