

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Dessau-Roßlau



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Dessau-Roßlau

Die Stadt



Dessau-Roßlau, im Herzen Sachsen-Anhalts gelegen, vereint kulturelles Erbe und moderne Lebensart. Mit einer Einwohnerzahl von knapp 80.000 und einer Fläche von etwa 244 km² bietet die Stadt sowohl Raum zur Entfaltung als auch eine überschaubare Gemeinschaft. Die Bauhaus-Tradition und die UNESCO-Welterbestätten verleihen Dessau-Roßlau ein einzigartiges kulturelles Flair, das durch die Nähe zur Elbe und Mulde ergänzt wird, was die Lebensqualität zusätzlich steigert.

Dessau-Roßlau auf einen Blick



Einwohner: **79.686**
Bevölkerungsdichte: **323 / km²**



Kaufpreisfaktor
13,9



Fläche
246,40 km²



Durchschnittsalter
50,1 Jahre



Wohneigentumsquote
31,4 %



Wohnungsquote
26,6 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Eigennutzer bietet Dessau-Roßlau eine attraktive Mischung aus erschwinglichen Immobilienpreisen und einer hohen Lebensqualität. Das unterstreicht vor allem der hohe Anteil an Eigenheimen innerhalb einer vergleichsweise geringeren Eigentumsquote. Auch Kapitalanleger profitieren von einem moderaten Kaufpreisfaktor, der im Vergleich zu anderen Städten attraktive Renditen ermöglicht. Die wirtschaftliche Basis der Stadt stützt sich auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Industrie, Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen, was zu einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum führt.

Wohneigentumsquote Dessau-Roßlau



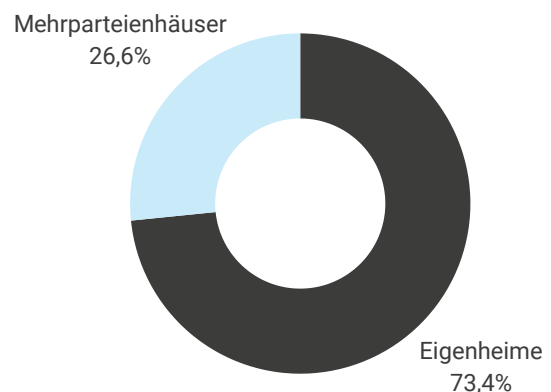
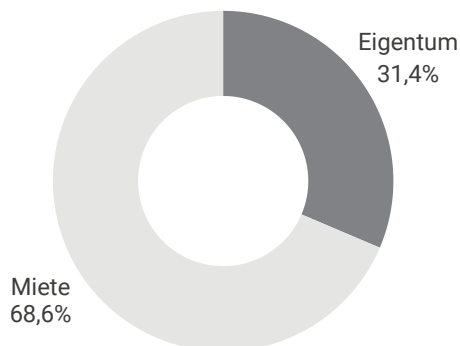
In Dessau-Roßlau wird noch überwiegend zur Miete gewohnt, wobei die Ein- und Zweifamilienhäuser den Wohneigentumsanteil dominieren. Diese Struktur eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Investoren vielfältige Chancen. Die hohe Eigenheimquote signalisiert eine starke lokale Bindung und Kapitalanleger profitieren von soliden Renditemöglichkeiten. Diese Dynamik sichert langfristige Marktchancen bei Investitionen in Wohneigentum.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime

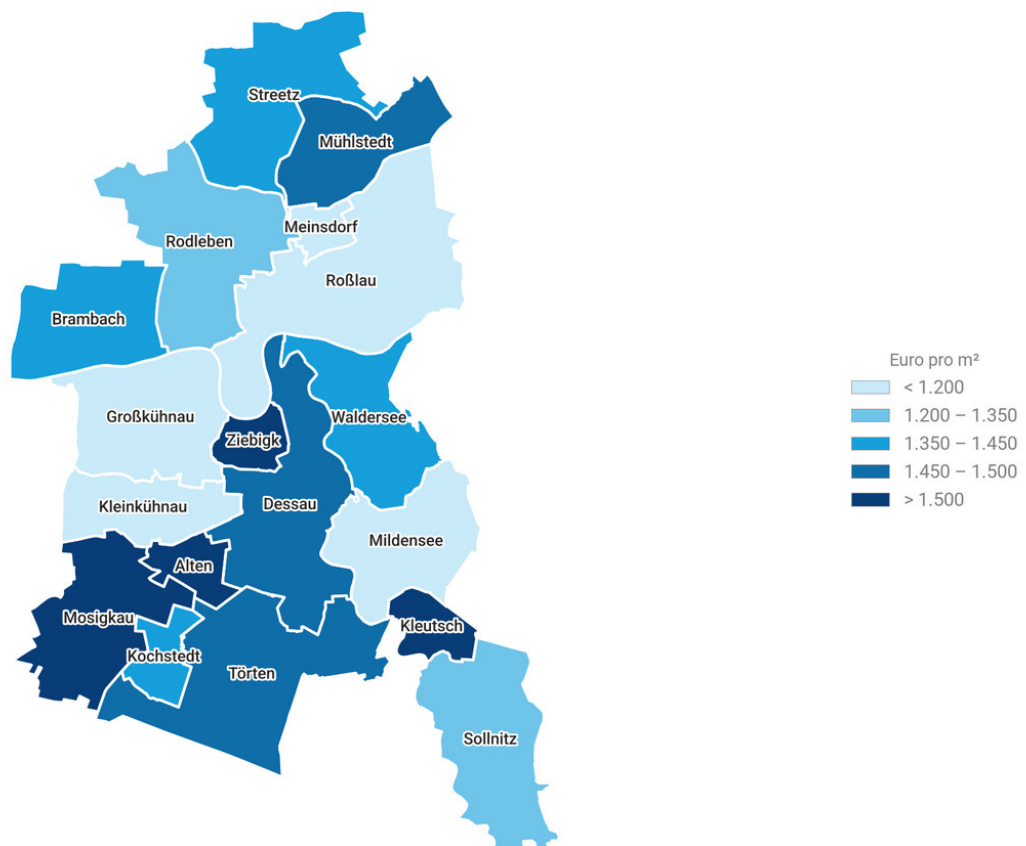


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Dessau-Roßlau liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser Ende 2025 bei 1.360 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten zeigt sich hier ein günstiges Preisniveau, das sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht. Der Trend 2026 deutet auf eine moderate Preissteigerung von 3,1 % hin, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Innerhalb der Stadt variieren die Preise je nach Lage deutlich, wobei besonders die Nähe zu kulturellen und naturnahen Bereichen wie den UNESCO-Welterbestätten und den Flussufern von Elbe und Mulde als Preistreiber wirken. Diese Faktoren erhöhen den Wert bestimmter Stadtteile und machen sie zu begehrten Wohngebieten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	1.360 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

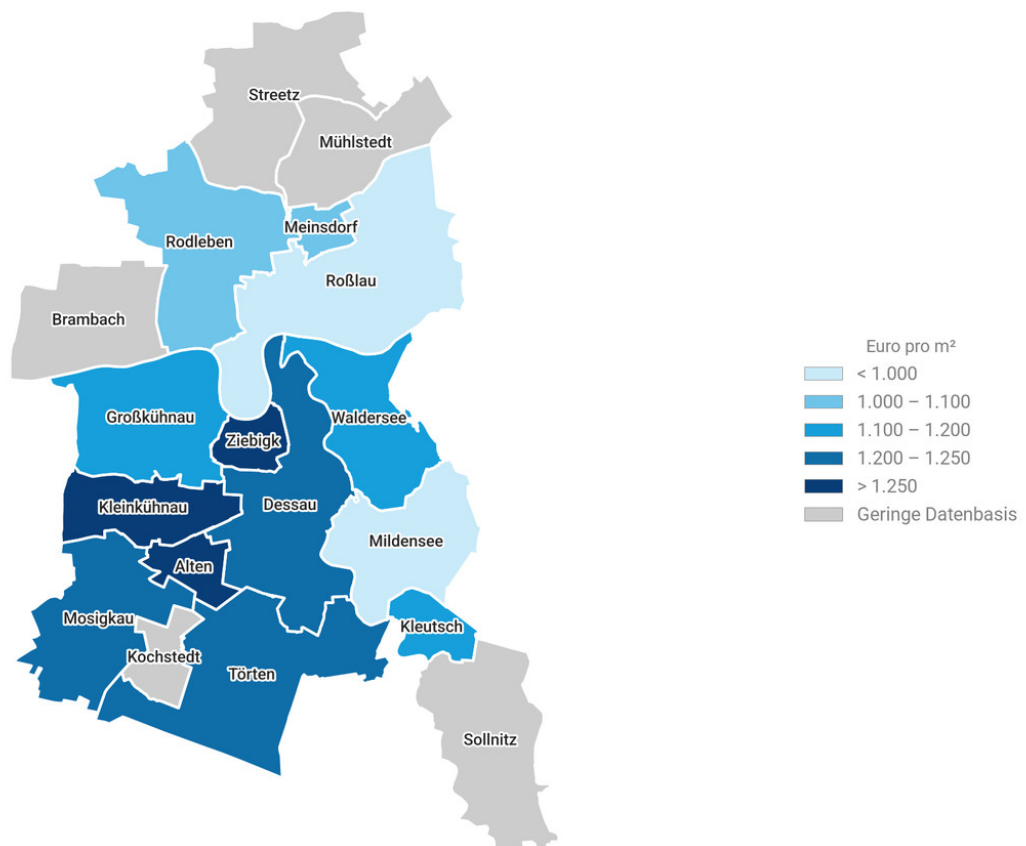


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Die Wohnungspreise in Dessau-Roßlau sind Ende 2025 mit durchschnittlich 1.109 €/m² im Vergleich zu anderen Städten besonders attraktiv. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Die Preisspanne zwischen den Stadtteilen verdeutlicht die Bedeutung der Lage als entscheidenden Preistreiber. Stadtteile in der Nähe von kulturellen Highlights und naturnahen Gebieten wie der Elbe verzeichnen höhere Preisniveaus. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 1.360 €/m² liegen, bieten Wohnungen in Dessau-Roßlau eine preisgünstige Alternative, was sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant ist.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	1.109 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Dessau-Roßlau zeigt sich stabil und attraktiv für Investoren. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 7,82 €/m², was im Städtevergleich ein günstiges Niveau darstellt. Der Trend 2026 weist auf eine Mietsteigerung von 5,0 % hin, was die Attraktivität des Standorts unterstreicht. Mit einer Mietrendite von 6,9 % bietet Dessau-Roßlau hervorragende Investitionsmöglichkeiten. Der Kaufpreisfaktor von 14,5 deutet zudem auf moderate Einstiegspreise hin, die für Kapitalanleger besonders interessant sind.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	7,82 €/m²
Trend 2026	+5,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Dessau-Roßlau bietet attraktive Mietpreise von durchschnittlich 7,36 €/m² Ende 2025. Im Vergleich zu anderen Städten ist dies ein günstiges Niveau. Der Trend 2026 zeigt eine Mietsteigerung von 4,0 %, was das Potenzial des Marktes verdeutlicht. Für Investoren sind die Mietrenditen mit 8,0 % besonders attraktiv, während der Kaufpreisfaktor von 12,6 auf ein ausgezeichnetes Verhältnis von Kaufpreis zu Mieteinnahmen hinweist. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 7,82 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine preiswerte Alternative mit hohem Renditepotenzial.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	7,36 €/m²
Trend 2026	+4,0 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne in Dessau-Roßlau ist mit 880 bis 2.186 €/m² bemerkenswert breit. Kleutsch als Spitzenreiter spiegelt eine exklusive Lage wider, während Stadtteile wie Roßlau preisgünstige Einstiegsmöglichkeiten bieten.



Teurere Stadtteile wie Kleutsch und Ziebigk sind durch ihre zentrale Lage und gute Infrastruktur besonders gefragt. Für Kapitalanleger bieten diese Lagen eine solide Wertstabilität, während günstigere Stadtteile wie Meinsdorf (nicht in Top-10) attraktive Renditechancen darstellen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Kleutsch	2.186 €
Ziebigk	1.909 €
Mosigkau	1.591 €
Alten	1.517 €
Törten	1.499 €
Dessau	1.497 €
Mühlstedt	1.478 €
Waldersee	1.413 €
Kochstedt	1.397 €
Brambach	1.370 €

Trend 2026

2,8 %
3,4 %
3,3 %
3,2 %
3,0 %
3,1 %
2,9 %
3,0 %
3,2 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Wohnungspreise in Dessau-Roßlau zeigen eine deutliche Preisspanne von 833 €/m² in Roßlau bis 1.314 €/m² in Ziebigk. Diese Differenz verdeutlicht die Vielfalt der Ortsteile und spiegelt unterschiedliche Nachfrage- und Angebotsstrukturen wider.



Zentralere Ortsteile wie Ziebigk und Kleinkühnau führen die Preisrangliste an, was auf deren Attraktivität und Infrastruktur hindeutet.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Ziebigk	1.314 €
Kleinkühnau	1.302 €
Alten	1.301 €
Dessau	1.230 €
Törten	1.219 €
Mosigkau	1.212 €
Kleutsch	1.182 €
Großkühnau	1.107 €
Waldersee	1.102 €
Rodleben	1.053 €

Trend 2026

2,3 %
1,7 %
2,0 %
2,1 %
1,9 %
2,1 %
1,7 %
1,9 %
1,9 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Dessau-Roßlau präsentiert sich Ende 2025 mit attraktiven Konditionen für Käufer und Mieter. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser liegen bei 1.360 €/m², während Wohnungen bei 1.109 €/m² rangieren. Mietpreise von 7,82 €/m² für Häuser und 7,36 €/m² für Wohnungen unterstreichen das günstige Preisniveau. Die hohe Wohneigentumsquote weist auf eine stabile lokale Nachfrage hin. Zudem sind die Mietrenditen mit 6,9 % für Häuser und 8,0 % für Wohnungen bemerkenswert, was sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Dessau-Roßlau bietet mit einem Kaufpreisfaktor von 14,5 für Häuser attraktive Einstiegsmöglichkeiten.
- Die Mietrendite für Wohnungen liegt bei 8,0 %, was Dessau-Roßlau für Investoren besonders interessant macht.
- Die durchschnittlichen Wohnungspreise in Dessau-Roßlau sind mit 1.109 €/m² im Städtevergleich sehr attraktiv.

Ausblick:

Der Immobilienmarkt in Dessau-Roßlau zeigt für 2026 positive Tendenzen. Die Preise für Häuser und Wohnungen steigen moderat, was auf eine fortgesetzte Nachfrage hinweist. Strukturelle Entwicklungen, wie die Verbesserung der Infrastruktur, fördern weiteres Wachstum. Für Eigennutzer bleibt der Markt durch erschwingliche Preise attraktiv. Investoren können von stabilen Renditen profitieren. Insgesamt bleibt Dessau-Roßlau ein vielversprechender Standort für nachhaltige Investitionen.

- Die moderate Preissteigerung von 3,1 % bei Häusern im Jahr 2026 deutet auf eine stabile Nachfrage hin.
- Der Ausbau der Infrastruktur in Dessau-Roßlau unterstützt die Attraktivität des Immobilienmarkts weiter.
- Für Investoren bietet Dessau-Roßlau im Jahr 2026 mit stabilen Renditen und moderaten Einstiegspreisen optimale Bedingungen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Dessau-Roßlau steht für eine spannende Verbindung aus Bauhaus-Tradition, „industriellem Erbe und naturnaher Lage an Elbe und Mulde. Der Immobilienmarkt zeigt sich weiterhin vergleichsweise moderat im Preisniveau, bietet jedoch durch städtebauliche Impulse, kulturelle Strahlkraft und infrastrukturelle Entwicklungen zunehmend Potenzial. Für mich ist Dessau-Roßlau ein Standort mit stabiler Basis und perspektivischer Dynamik – besonders interessant für Investoren, die auf nachhaltige Entwicklung, Lebensqualität und regionale Vernetzung setzen.

Berit Schnelle, PlanetHome Regionalleiterin Sachsen-Anhalt-Thüringen



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

