

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Dresden



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

Dresden

Die Stadt



Dresden, die sächsische Landeshauptstadt, ist ein pulsierendes Zentrum mit über 566.000 Einwohnern. Die Stadt besticht durch ihre kulturelle Vielfalt und die prächtige Architektur der historischen Altstadt. Als bedeutender Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort zieht Dresden viele junge Fachkräfte an, was die größte Altersgruppe von 30 bis 45 Jahren widerspiegelt. Die hohe Lebensqualität wird durch ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten, eine starke wirtschaftliche Basis und eine attraktive geografische Lage entlang der Elbe unterstrichen.

Dresden auf einen Blick



Einwohner: **566.222**
Bevölkerungsdichte: **1.723 / km²**



Kaufpreisfaktor
21,5



Fläche
328,66 km²



Durchschnittsalter
43,3 Jahre



Wohneigentumsquote
15,6 %



Wohnungsquote
76,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Dresden zeigt eine dynamische Entwicklung mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von knapp 2.879 €/m² Ende 2025. Die Stadt bietet solide Investitionsmöglichkeiten, wobei der Kaufpreisfaktor von 21,5 eine gute Rendite von 4,7 % ermöglicht. Für Investoren sind insbesondere Mehrparteienhäuser interessant, die den größten Anteil der Immobilien ausmachen. Gleichzeitig bleibt Dresden für Eigennutzer attraktiv, da die Wohnungsmietpreise mit einem Durchschnitt von 10,14 €/m² vergleichsweise erschwinglich sind.

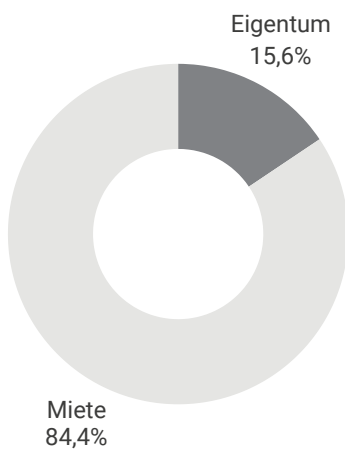
Wohneigentumsquote Dresden



In Dresden dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 84,4 %, während der Eigentumsmarkt eine untergeordnete Rolle spielt. Der hohe Anteil an Mehrparteienhäusern von 76,1 % bietet Investoren Chancen, da diese Objekte vor allem als Kapitalanlagen genutzt werden können. Für Eigennutzer sind hingegen Ein- und Zweifamilienhäuser interessant, die jedoch seltener vertreten sind. Die starke Mietnachfrage kann als Indikator für ein solides Investitionspotenzial im Mietsegment gesehen werden.

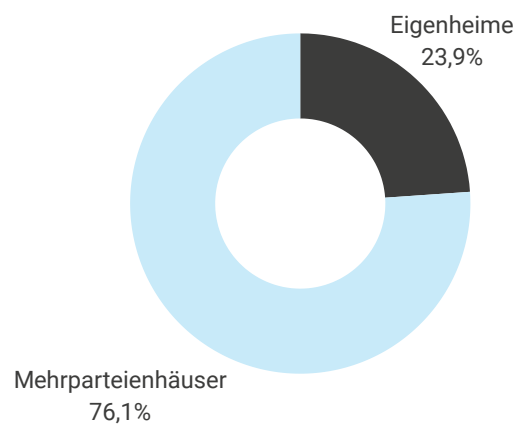
Häufigste Wohnform:

Miete



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



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

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Dresden bei 3.544 €/m². Dresden bewegt sich im mittleren Preissegment, was die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht. Der Trend für 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,1 %, was auf ein anhaltendes Interesse am Dresdner Immobilienmarkt hinweist. Regionale Preisunterschiede sind spürbar, wobei zentrale Stadtteile aufgrund ihrer urbanen Lage und Nähe zu kulturellen Einrichtungen höhere Preise erzielen. In Randlagen sind die Preise moderater, was sie für Familien besonders interessant macht. Die Kombination aus städtischem Flair und Erschwinglichkeit macht Dresden zu einem begehrten Wohnort.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.544 €/m²
Trend 2026	+3,1 %



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

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Dresden liegt Ende 2025 bei 2.495 €/m². Damit befindet sich die Stadt im unteren Bereich des Preisniveaus im Vergleich zu anderen deutschen Städten. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was eine eher stabile Entwicklung erwarten lässt. Innerhalb Dresdens variieren die Preise stark zwischen den Stadtteilen. Besonders zentrale und gut angebundene Lagen verzeichnen höhere Preise, während sie in peripheren Gebieten günstiger sind. Interessant ist der Vergleich zu den Hauspreisen, die mit 3.544 €/m² deutlich höher sind. Dies unterstreicht die Attraktivität von Wohnungen, insbesondere für junge Fachkräfte und Selbstnutzer, die urbanes Wohnen bevorzugen. Dresden bietet durch seine Preisdifferenzierung vielfältige Investitionsmöglichkeiten und bleibt sowohl für Käufer als auch Mieter ein attraktiver Standort.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.495 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Dresden zeigt sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 11,43 €/m², was im oberen Bereich liegt. Der Trend für 2026 weist auf einen Anstieg von 5,3 % hin, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Der Kaufpreisfaktor von 25,8 deutet auf eine moderate Mietrendite von 3,9 % hin, was Dresden für Kapitalanleger weiterhin interessant macht. Diese Kennzahlen spiegeln das Potenzial der Stadt wider, sowohl für Investoren als auch für Mieter ein attraktiver Wohnort zu bleiben.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,43 €/m²
Trend 2026	+5,3 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Dresden zeigt sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 10,14 €/m². Diese Positionierung liegt im mittleren Bereich und bietet ein attraktives Umfeld für Mieter. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 4,8 % hin, was auf eine positive Marktentwicklung hindeutet. Mit einer Mietrendite von 4,9 % stellen Wohnungen in Dresden eine interessante Investitionsmöglichkeit dar. Im Vergleich dazu liegen die Hausmieten leicht höher bei 11,43 €/m², was die Attraktivität des Wohnungssegments zusätzlich unterstreicht.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,14 €/m²
Trend 2026	+4,8 %

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 Hauspreise in Dresden variieren stark zwischen den Stadtteilen. Plauen führt mit 4.762 €/m², während Löbtau-Nord bei 2.483 €/m² liegt. Dieses Preisgefälle von fast 2.300 €/m² zeigt die Vielfalt des Marktes und bietet Investoren verschiedene Einstiegsmöglichkeiten.



Zentrale Stadtteile wie Plauen und Gruna dominieren bei den Hauspreisen. Die Nachfrage nach urbanem Wohnen unterstreichen ihre Wertstabilität. Diese Lagen bieten durch ihre Nähe zu kulturellen Einrichtungen eine sichere Investition für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Plauen	4.762 €
Gruna	4.606 €
Blasewitz	4.588 €
Seevorstadt-Ost/ Großer Garten	4.476 €
Loschwitz/ Wachwitz	4.456 €
Striesen-Süd	4.417 €
Kleinzschachwitz	4.313 €
Radeberger Vorstadt	4.268 €
Südvorstadt-Ost	4.204 €
Tolkewitz/ Seidnitz-Nord	4.184 €

Trend 2026

3,3 %
3,0 %
3,5 %
3,1 %
3,2 %
3,2 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,2 %

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 Dresden zeigen ein breites Spektrum, wobei Blasewitz mit 3.425 €/m² an der Spitze liegt. Gorbitz-Süd ist mit 1.488 €/m² am günstigsten. Dieses Preisgefälle von fast 1.940 €/m² verdeutlicht die unterschiedlichen Attraktivitäten der Stadtteile.



Zentrale Stadtteile wie Blasewitz und Innere Neustadt führen das Ranking an und sind bei jungen Fachkräften und Selbstnutzern beliebt. Sie bieten urbanes Flair und Wertstabilität, was sie für Kapitalanleger lohnend macht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Blasewitz	3.425 €
Hellerberge	3.334 €
Innere Neustadt	3.168 €
Albertstadt	3.155 €
Wilsdruffer Vorstadt/ Seevorstadt-West	2.940 €
Johannstadt-Nord	2.940 €
Hellerau/ Wilschdorf	2.913 €
Radeberger Vorstadt	2.899 €
Gruna	2.883 €
Seevorstadt-Ost/ Großer Garten	2.854 €

Trend 2026

2,3 %
2,3 %
2,3 %
2,4 %
1,9 %
1,8 %
2,0 %
2,1 %
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 Dresden zeigt sich stabil und attraktiv mit einem durchschnittlichen Hauspreis von 3.544 €/m² und einem Wohnungspreis von 2.495 €/m² Ende 2025. Mieten für Häuser liegen bei 11,43 €/m² und für Wohnungen bei 10,14 €/m². Der Kaufpreisfaktor von 25,8 für Häuser und 20,5 für Wohnungen spiegelt eine moderate Mietrendite wider. Die Wohneigentumsquote ist niedrig, was die Stadt für Investoren interessant macht. Insgesamt bietet Dresden eine ausgewogene Mischung aus städtischem Flair und attraktiven Preisen, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger anspricht.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt 3.544 €/m² Ende 2025.
- Wohnungen kosten durchschnittlich 2.495 €/m² Ende 2025.
- Die Mietrendite für Wohnungen liegt bei 4,9 %, was Investoren anzieht.

Ausblick:

Für 2026 wird ein moderates Wachstum der Immobilienpreise in Dresden erwartet. Der Trend zeigt eine Preissteigerung von 3,1 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen. Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch die attraktive Lage und das kulturelle Angebot. Neubauten könnten den Markt dynamisieren, allerdings bleibt das Angebot begrenzt. Für Investoren sind insbesondere Mehrparteienhäuser von Interesse, während Eigennutzer von den stabilen Preisen und dem städtischen Flair profitieren können.

- Der Trend 2026 erwartet moderate Preissteigerungen für Häuser und Wohnungen.
- Neubauten könnten den Markt beleben, doch das begrenzte Angebot bleibt eine Herausforderung.
- Investoren profitieren von stabilen Mietrenditen und konstanter Nachfrage, während Eigennutzer die urbane Attraktivität schätzen.

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.

Dresden verbinde ich mit Kultur, Wissenschaft und einem dynamischen Immobilienmarkt. Die Stadt zieht durch ihre Lebensqualität und Forschungszentren viele Menschen an. Für mich ist Dresden ein wachstumsstarker Standort mit stabiler Nachfrage. Besonders die Balance zwischen Altbaucharme und moderner Entwicklung überzeugt mich.

Beatrice Lehnert, PlanetHome Regionalleiterin Sachsen



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.

