

# KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Dresden

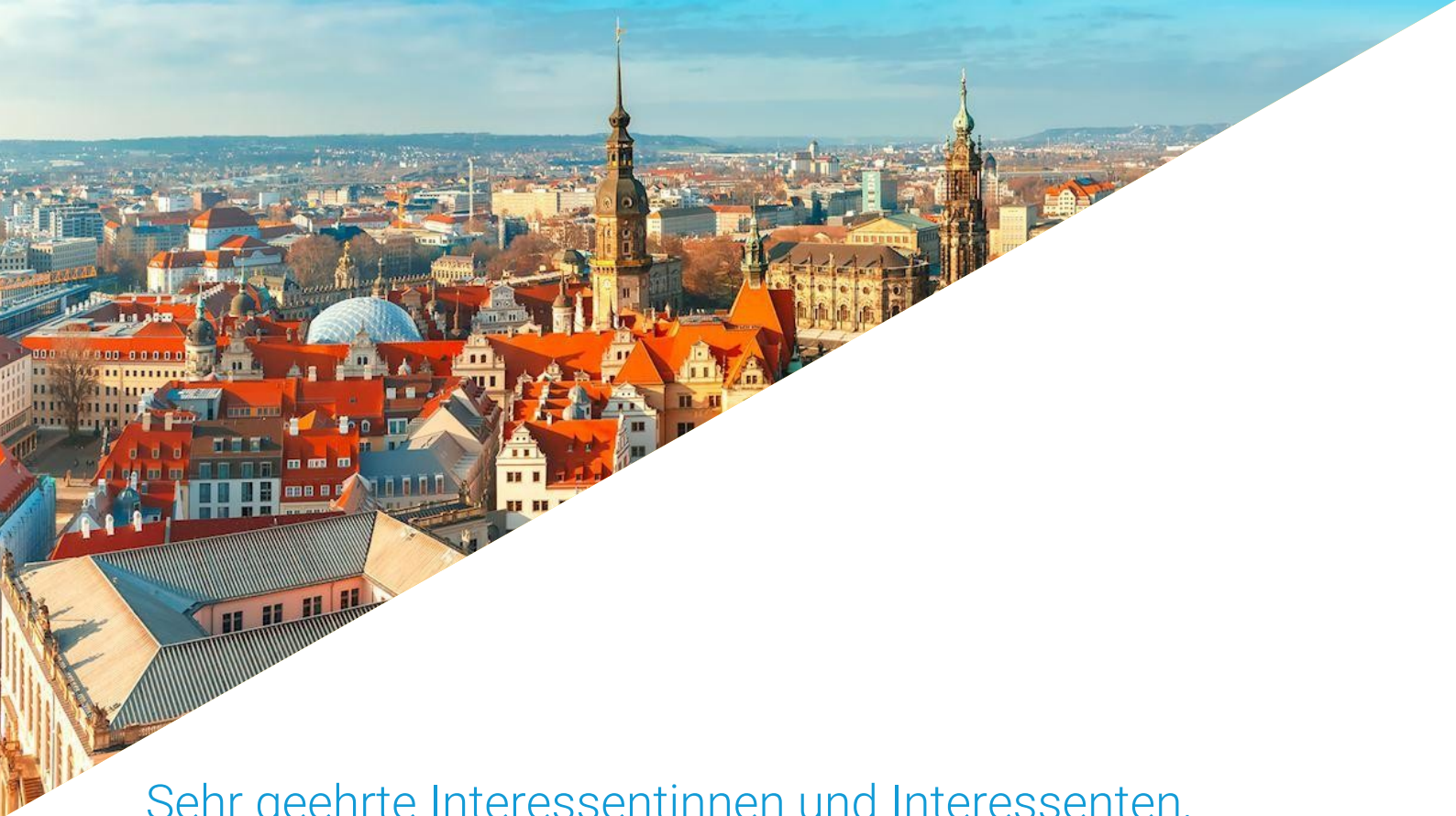
# ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



# STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Dresden



## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,  
CSO



# DIE STADT DRESDEN

Dresden, die Hauptstadt Sachsens, beeindruckt mit ihrer reichen Kulturgeschichte, dynamischen Wirtschaft und attraktiven Wohnlandschaft. Die Stadt beheimatet rund 566.222 Menschen auf einer Fläche von 328,66 km<sup>2</sup> und bietet eine lebendige Mischung aus historischem Charme und modernem Lebensstil. Die Elbmetropole ist bekannt für ihre barocken Bauwerke und eine der größten Bevölkerungsgruppen bildet die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen, was den Standort besonders für junge Familien attraktiv macht.

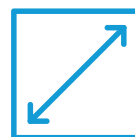
## Dresden auf einen Blick



Einwohner: 566.222  
Bevölkerungsdichte:  
1.723 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
26,6



Fläche: 328,66 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
30 - 45 Jahre



Wohneigentumsquote:  
15,6 %



Anteil Eigenheime:  
23,9 %

Die hohe Lebensqualität Dresdens wird durch eine florierende Wirtschaft mit starken Forschungs- und Bildungszentren ergänzt, die kontinuierlich neue Einwohner anziehen. Investoren profitieren von einem stabilen Marktumfeld mit einem Kaufpreisfaktor von 26,6 und einer Mietrendite von 3,8 %. Diese Werte spiegeln das Potenzial für langfristige Investitionen wider.

Für Eigennutzer bietet Dresden eine hohe Wohnqualität in Kombination mit einem vielfältigen Angebot an Immobilien, insbesondere Mehrparteienhäusern. Mit einer Wohnungseigentumsquote von etwa 15,6 % besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Dresden vereint Wachstumspotenzial mit historischer Eleganz und moderner Dynamik – ein idealer Standort für Investitionen in Immobilien.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; \* Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet

# DRESDEN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Dresdner Immobilienmarkt präsentiert sich mit einer dominierenden Mietstruktur, da 84,4 % der Haushalte zur Miete wohnen. Diese hohe Mietquote bietet ein erhebliches Potenzial für Investitionen in Eigentumswohnungen und Mehrparteienhäuser. Insbesondere die Nachfrage nach Mietobjekten bleibt stabil, was Investoren lukrative Renditemöglichkeiten eröffnet.

Mit einem hohen Anteil von 76,1 % an Mehrparteienhäusern ist der Markt besonders für Anleger interessant, die von der anhaltenden Nachfrage nach urbanem Wohnraum profitieren möchten.



Die geringe Wohneigentumsquote signalisiert zudem eine wachsende Zielgruppe an potenziellen Käufern, die den Übergang vom Mieter zum Eigentümer in Erwägung ziehen könnten.

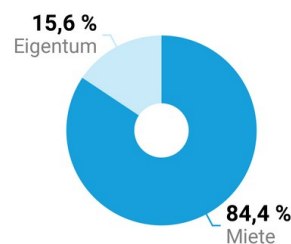
Investoren sollten die Chancen in Betracht ziehen, die sich durch Modernisierungen und energieeffiziente Sanierungen ergeben. Diese Maßnahmen könnten nicht nur den Wert der Immobilien steigern, sondern auch das Interesse von Mietern und Käufern erhöhen.

Quelle: PriceHubble, Infas360

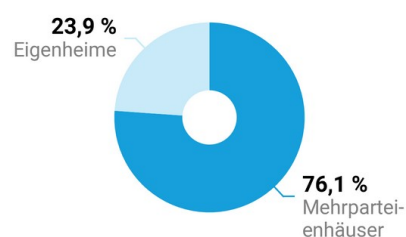
## Kreisfreie Stadt Dresden

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-0,9 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



# DRESDEN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

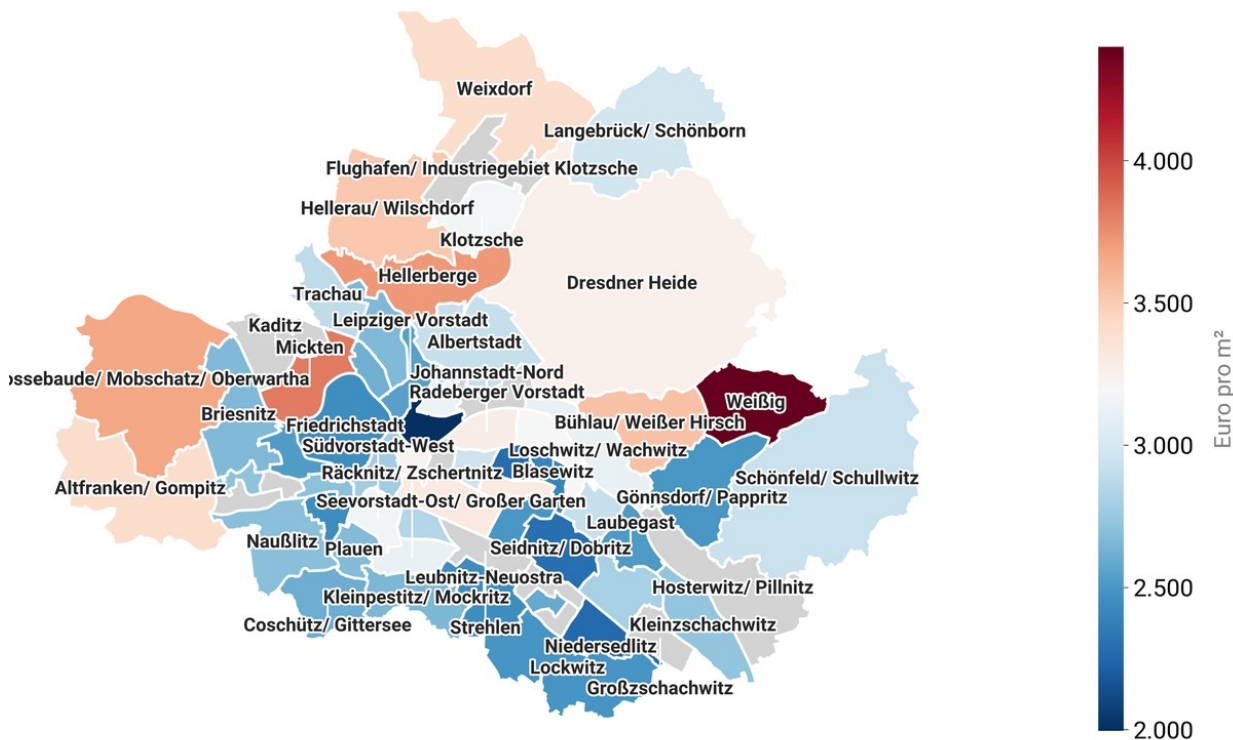
In Dresden bleibt die Lage der entscheidende Faktor für Immobilienpreise. Die höchsten Quadratmeterpreise finden sich in Cossebaude und Weißig, während Cotta und Löbtau-Süd günstiger sind. Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung, beeinflusst aber noch nicht so stark wie die Lage. Insgesamt zeigt der Markt eine stabile Preisentwicklung mit einer moderaten Steigerung von 8,5 % seit 2020.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt  
Dresden

2.870 €  
+8,5 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



# DRESDEN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

## Einfamilienhäuser

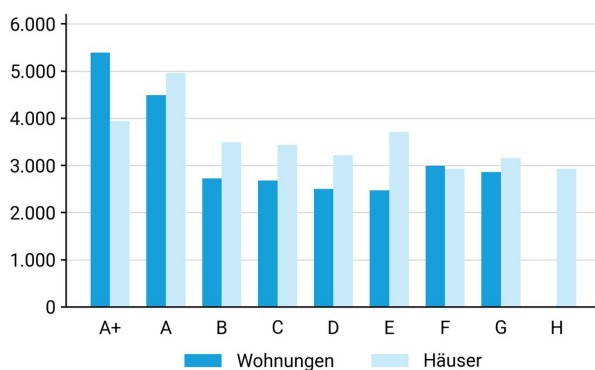
Energieeffizienz spielt bei Einfamilienhäusern in Dresden eine entscheidende Rolle. Häuser mit besseren Effizienzklassen erzielen oft höhere Preise, was ihr Investitionspotenzial unterstreicht. Sanierungen können den Immobilienwert steigern und die Nachfrage erhöhen. Der Markt zeigt ein wachsendes Interesse an energieeffizienten Immobilien, da Käufer zunehmend auf langfristige Kostenersparnisse achten.

## Wohnungen

Energieeffizienz hat bei Dresdner Wohnungen eine wachsende Bedeutung. Während energieeffiziente Wohnungen tendenziell höhere Preise erzielen, kann dies durch die Lage relativiert werden. Investoren schätzen dennoch das Potenzial energetischer Sanierungen zur Wertsteigerung und als Renditehebel. Langfristig profitieren Eigentümer von den Vorteilen effizienter Immobilien, da diese zunehmend gefragt sind.



## Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung



# DRESDEN - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



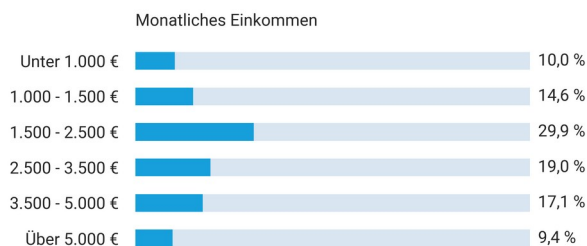
Dresden zeigt eine vielfältige Einkommensstruktur, wobei der größte Anteil der Haushalte über ein monatliches Einkommen von 1.500 bis 2.500 Euro verfügt. Diese Gruppe bildet ein solides Fundament für die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum. Die Altersverteilung wird von den 30- bis 45-Jährigen dominiert, was auf eine lebendige, familienorientierte Bevölkerung hindeutet. Diese Altersgruppe treibt sowohl die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als auch nach Mietobjekten an.

Die soziale Durchmischung Dresdens wird durch die Kombination aus unterschiedlichen Einkommens- und Altersgruppen gefördert, was eine dynamische Quartiersentwicklung unterstützt. Stadtteile profitieren von einer ausgewogenen Mischung aus jungen Berufstätigen und etablierten Haushalten, was zu stabilen Marktbedingungen führt. Insbesondere Investoren können von dieser Vielfalt profitieren, da sie breitgefächerte Zielgruppen anspricht und langfristige Stabilität verspricht.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

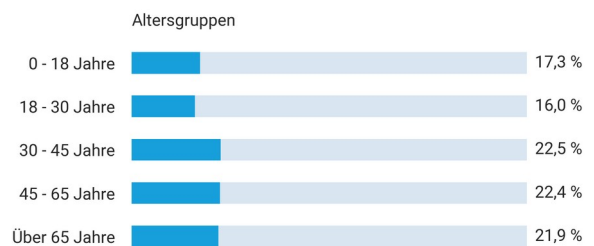
Entwicklung seit 2020  
**+6,4 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**30 - 45 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-1,2 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>	Entwicklung seit 2020
Kleinpestitz/ Mockritz	2.660 €	+23,4 %
Seevorstadt-Ost/ Großer Garten	3.304 €	+23,3 %
Cotta	2.522 €	+21,9 %
Schönfeld/ Schullwitz	2.932 €	+21,2 %
Südvorstadt-Ost	2.841 €	+20,3 %
Blasewitz	3.198 €	+18,7 %
Cossebaude/ Mobschatz/ Oberwartha	3.662 €	+17,1 %
Plauen	2.676 €	+16,9 %
Hellerau/ Wilschdorf	3.526 €	+16,0 %
Wilsdruffer Vorstadt/ Seevorstadt-West	2.782 €	+13,9 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

## Beatrice Lehnert, PlanetHome Regionalleiterin Sachsen

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.



# PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

## SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.  
Wir sind immer gerne für Sie da.



**Telefon: +49 89 76774-0**

**Email: [info@planethome.com](mailto:info@planethome.com)**

**Website: [www.planethome.de](http://www.planethome.de)**



## MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

# planethOme