



MARKTBERICHT · HERBST 2026

Dresden *und Elbland*

Wohnimmobilien in Dresden, Radebeul, Coswig, Meißen und im Umland.
Kaufpreise, Lagen und Bodenrichtwerte, eingeordnet.

BRAUN & CIE.
IMMOBILIEN

VORWORT

Zahlen, die man *einordnen* kann

Liebe Leserin, lieber Leser,

über Immobilienpreise wird in Dresden viel gesprochen und wenig belegt. Portale zeigen Angebotspreise, Statistiken zeigen Durchschnitte, und zwischen beiden liegt oft ein spürbarer Unterschied. Wer verkaufen, kaufen oder vererben will, braucht etwas anderes: verlässliche Zahlen und jemanden, der sie für die eigene Lage einordnet.

Dieser Bericht stützt sich deshalb fast ausschließlich auf tatsächlich gezahlte Kaufpreise. Sie stammen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in Dresden, im Landkreis Meißen und im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, ergänzt um die Bodenrichtwerte und die amtliche Statistik. Jede Zahl trägt ihre Quelle.

Die Zahlen zeigen einen Markt, der sich sortiert. Es wird wieder mehr gekauft, Neubau bleibt teuer, und der Bestand gewinnt an Bedeutung. Was das für Ihre Immobilie heißt, lässt sich nur vor Ort beantworten. Dafür sind wir da.

INHALT

Auf einen Blick	3
Rahmen: Stadt, Wohnungen, Bautätigkeit	4
Transaktionsmarkt Dresden	6
Eigentumswohnungen	7
Ein- und Zweifamilienhäuser	8
Mehrfamilienhäuser und Kapitalanlage	9
Bodenrichtwerte in Dresden	10
Radebeul, Coswig, Meißen	12
Pirna, Heidenau, Freital	13
Lagen im Porträt	14
Einordnung und Ausblick	15
Methodik und Quellen	16



Madeleine Braun
INHABERIN



Manfred Braun
PARTNER

AUF EINEN BLICK

Der Markt im *Überblick*

Die wichtigsten Kennzahlen für Dresden, Geschäftsjahr 2025 und erstes Halbjahr 2026.

5.080

ERWERBSVORGÄNGE IN DRESDEN
2025

rund 11 % mehr als im Vorjahr

1,92 Mrd. €

GELDUMSATZ 2025

Vorjahr 2,03 Mrd. €

6.550 €/m²

NEUBAUWOHNUNG, ERSTVERKAUF

Median 2025, 373 Verkäufe

2.660 €/m²

GEBRAUCHTE
EIGENTUMSWOHNUNG

Median 1. Halbjahr 2026

3.750 €/m²

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

Bestand, Median 2025

973

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
2025

bei 4.675 genehmigten

01

Mehr Verträge, weniger Geld.
Die Zahl der Erwerbsvorgänge steigt, der Umsatz sinkt leicht.
Gekauft wird wieder, aber mit kleineren Volumen je Vertrag.

02

Neubau und Bestand liegen weit auseinander. Eine neue Wohnung kostet je Quadratmeter rund das Zweieinhalbfache einer gebrauchten.

03

Das Angebot wird knapper. 2025 wurden in Dresden nur 616 neue Wohnungen in Neubauten fertig, 2024 waren es 1.657.

RAHMEN

Stadt, Wohnungen, *Bautätigkeit*

Dresden wächst langsam weiter. Gebaut wird deutlich weniger, als genehmigt ist.

571.510

EINWOHNER

Hauptwohnsitz, 31.12.2025

312.805

HAUSHALTE

2025

6,7 %

LEERSTAND

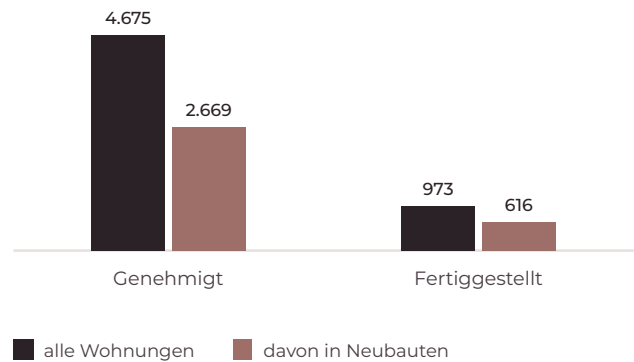
20.918 von 312.545 Wohnungen,
2024**7,33 €/m²**

MIETSPIEGEL

Durchschnitt netto kalt, gültig
bis Ende 2026

Mit 571.510 Einwohnern ist Dresden die zweitgrößte Stadt Sachsens. Die städtische Prognose erwartet bis 2040 rund 587.900 Einwohner, ein Plus von 2,9 %. Gewinner sind vor allem innenstadtnahe Stadtteile wie Mickten und die Pirnaische Vorstadt, mit jeweils über 20 % Zuwachs bis 2035. Für Loschwitz und Wachwitz erwartet die Stadt bis 2035 rund 8 % weniger Einwohner. Nach unserer Einschätzung hat das vor allem mit großen Grundstücken und älteren Haushalten zu tun.

Mehr als die Hälfte der Dresdner Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Das erklärt die hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen und die vielen Ein-Raum-Wohnungen im Neubau.

BAUTÄTIGKEIT IN DRESDEN 2025, WOHNUNGEN

Genehmigt sind fast fünfmal so viele Wohnungen, wie fertig wurden.

Der Abstand zwischen Genehmigung und Fertigstellung ist das wichtigste Signal für die kommenden Jahre. Viele Projekte liegen genehmigt, aber nicht im Bau. Das hält das Neubauangebot knapp und stützt die Preise im Bestand.

Einordnung

Viel genehmigt, wenig gebaut: Das Angebot an neuen Wohnungen bleibt in den nächsten Jahren knapp. Davon profitieren gut gelegene Bestandsimmobilien.



DRESDEN

Ein Markt, der sich *sortiert*

Mehr Abschlüsse, stabile Bestandspreise, teurer Neubau. Die folgenden Seiten zeigen die Teilmärkte im Einzelnen.

TRANSAKTIONSMARKT DRESDEN

Gekauft wird *wieder*

2025 registrierte der Gutachterausschuss 5.080 Erwerbsvorgänge, rund 11 % mehr als im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2026 blieb die Zahl stabil.

5.080

ERWERBSVORGÄNGE
2025

2024: 4.563

1.916,9 Mio. € 2.472

GELDUMSATZ 2025

2024: 2.034,3 Mio. €

ERWERBSVORGÄNGE 1.
HJ. 2026

rund 844 Mio. €

GELDUMSATZ 1. HJ. 2026

VERTRÄGE NACH TEILMARKT 2025

Wohnungs- und Teileigentum	819,6 Mio. €
 3.910 Verträge	
Bebaute Grundstücke	996,3 Mio. €
 803 Verträge	
Unbebautes Bauland	82,0 Mio. €
 207 Verträge	

Drei von vier Verträgen betreffen Eigentumswohnungen.

GELDUMSATZ NACH TEILMARKT 2025

Bebaute Grundstücke	996,3 Mio. €
	
Wohnungs- und Teileigentum	819,6 Mio. €
	
Unbebautes Bauland	82,0 Mio. €
	

Mehr als die Hälfte des Umsatzes entfällt auf bebaute Grundstücke.

Die Zahl der Verträge ist 2025 um rund 11 % gestiegen, der Umsatz aber leicht gesunken. Das zeigt, wo die Bewegung herkommt: aus Wohnungen und kleineren Objekten, nicht aus großen Einzelgeschäften. 3.910 der 5.080 Verträge betrafen Wohnungs- und Teileigentum, zusammen 819,6 Mio. €.

Bebaute Grundstücke, also Häuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte, kamen auf 803 Verträge, aber mit 996,3 Mio. € auf mehr als die Hälfte des Umsatzes. Bauland ist mit 207 Verträgen ein kleiner Markt geworden.

Im ersten Halbjahr 2026 blieb die Zahl der Erwerbsvorgänge mit 2.472 auf dem Niveau des Vorjahreshalbjahres (2.482). Der Umsatz sank von 911 auf rund 844 Mio. €.

Einordnung

Der Markt ist wieder in Bewegung. Für Eigentümer heißt das: Käufer sind da, aber sie vergleichen Preise genau.

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau teuer, Bestand *gefragt*

Neue Wohnungen kosten im Median 6.550 €/m², gebrauchte rund 2.500 bis 2.700 €/m². Die Lage entscheidet im Bestand über mehr als 1.000 €/m².

6.550 €/m²

NEUBAU, ERSTVERKAUF
Median 2025, 373 Fälle

8.600 €/m²

NEUBAU, SEHR GUTE
LAGE
Median 2025, 14 Fälle

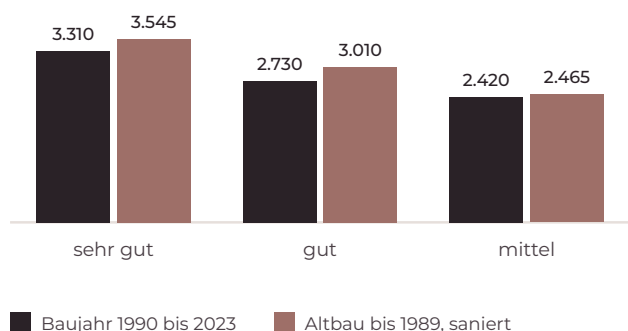
2.605 €/m²

ALTBAU SANIERT,
WEITERVERKAUF
Median 2025, 896 Fälle

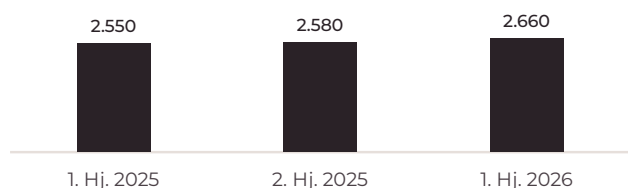
2.660 €/m²

WEITERVERKAUF
Median 1. Hj. 2026

WEITERVERKAUF NACH LAGE 2025, MEDIAN IN €/M²



WEITERVERKAUF IM HALBJAHRESVERGLEICH, MEDIAN IN €/M²



Im Neubau wurden 2025 in Dresden 373 Wohnungen erstmals verkauft, im Median für 6.550 €/m². In sehr guter Lage lag der Median bei 8.600 €/m². Dass mittlere Lagen mit 6.670 €/m² teurer wirken als gute mit 6.080 €/m², hat einen einfachen Grund: Dort wurden viele kleine Apartments verkauft, im Median nur rund 35 m² groß. Kleine Wohnungen kosten je Quadratmeter mehr.

Im Weiterverkauf ist das Bild ruhiger. Wohnungen aus den Baujahren 1990 bis 2023 kosteten im Median 2.500 €/m², sanierte Altbauwohnungen 2.605 €/m². Hier zeigt sich der Wert der Lage am deutlichsten: Ein sanierter Altbau in sehr guter Lage erzielt mit 3.545 €/m² fast 1.100 €/m² mehr als in mittlerer Lage.

Im Halbjahresvergleich steigen die Preise gebrauchter Wohnungen leicht, von 2.550 auf 2.660 €/m². Neubau lag im ersten Halbjahr 2026 bei 6.255 €/m².

Einordnung

Im Bestand bestimmt die Lage den Preis stärker als das Baujahr. Eine sanierte Altbauwohnung in sehr guter Lage erzielt rund 44 % mehr als in mittlerer Lage.

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Das Haus mit Garten bleibt *knapp*

Freistehende Häuser im Bestand kosten in Dresden im Median 3.750 €/m² Wohnfläche. In sehr guter Lage sind es rund 4.700 €/m².

3.750 €/m²

EFH IM BESTAND
Median 2025, 146 Fälle

585.000 €

EFH AB BAUJAHR 1992
mittlerer Kaufpreis 2025

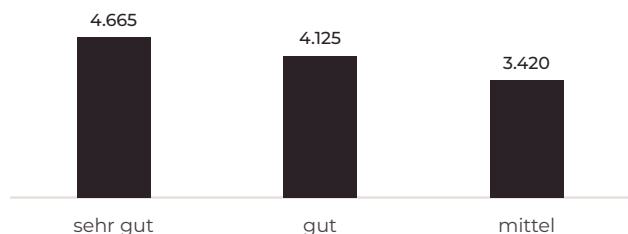
3.535 €/m²

EFH IM BESTAND
Median 1. Hj. 2026

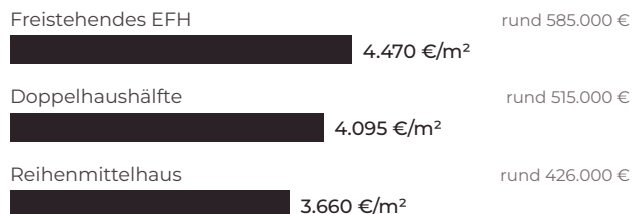
360 €/m²

BAULAND FÜR EFH
Mittelwert 2025, +12 %

FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER IM BESTAND NACH LAGE 2025, MEDIAN IN €/M²



HÄUSER AB BAUJAHR 1992, MITTELWERT 2025



Mit 146 Verkäufen freistehender Einfamilienhäuser im Bestand ist der Markt für das klassische Haus mit Garten in Dresden klein. Im Median wurden 3.750 €/m² Wohnfläche gezahlt. Zwischen sehr guter und mittlerer Lage liegen rund 1.250 €/m², bei einem Haus mit 140 m² also über 170.000 €.

Jüngere Häuser ab Baujahr 1992 erzielten im Mittel 4.470 €/m², das sind rund 585.000 € je Haus. Doppelhaushälften lagen bei 4.095 €/m², Reihenmittelhäuser bei 3.660 €/m².

Im ersten Halbjahr 2026 lag der Median für Bestandshäuser bei 3.535 €/m², nach 3.750 und 3.635 €/m² in den beiden Halbjahren 2025. Bei rund 75 Verkäufen je Halbjahr reagiert dieser Wert stark auf einzelne Objekte. Für den Preis eines konkreten Hauses sind Lage, Grundstück und Zustand deshalb wichtiger als jeder Durchschnitt.

Einordnung

Häuser mit Garten kommen in Dresden selten auf den Markt. Wer verkauft, sollte den Wert der eigenen Lage kennen, nicht den Durchschnitt der Stadt.

MEHRFAMILIENHÄUSER UND KAPITALANLAGE

Was eine Wohnung in Dresden abwirft

Die Faktoren des Gutachterausschusses zeigen, wie viele Jahresmieten Käufer zahlen. Daraus lässt sich die Bruttorendite ablesen.

21,2-fach

ROHERTRAGSFAKTOR MFH

Median, rund 4,7 % brutto

25,2-fach

ROHERTRAGSFAKTOR ETW

Baujahr 1990 bis 2023, rund 4,0 % brutto

1,56 %

LIEGENSCHAFTSZINS MFH

offene Bauweise, Median

2,08 %

LIEGENSCHAFTSZINS ETW

Baujahr 1990 bis 2023, Median

MEHRFAMILIEN- UND WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER 2025, €/M² WOHN- UND NUTZFLÄCHE

MFH ab Baujahr 1991	Mittelwert
 3.105 €/m ²	
MFH Vorkriegszeit, saniert	Mittelwert
 2.055 €/m ²	
Wohn- und Geschäftshaus	Mittelwert
 2.075 €/m ²	
MFH Bestand, alle Lagen (Median)	131 Fälle
 1.955 €/m ²	

DENKMAL UND NEUBAU

Für Kapitalanleger zählen bei Denkmalimmobilien und energieeffizientem Neubau neben dem Preis auch Abschreibung und Förderung. Diese Vorteile stecken nicht in den Faktoren oben. Wir rechnen sie im Einzelfall gemeinsam mit Ihrem Steuerberater durch.

Für Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise zahlten Käufer 2025 im Median das 21,2-fache der Jahresnettokaltmiete. Das entspricht einer Bruttoanfangsrendite von rund 4,7 %. Für vermietete Wohnungen der Baujahre 1990 bis 2023 lag der Faktor bei 25,2, also rund 4,0 % brutto, für sanierte Altbauwohnungen bei 26,0, rund 3,8 % brutto.

Der Liegenschaftszins, die Verzinsung nach Bewirtschaftungskosten, lag für Mehrfamilienhäuser bei 1,56 % (offene) und 1,52 % (geschlossene Bauweise). Die niedrigen Werte zeigen: Käufer setzen in Dresden auf langfristigen Werterhalt, nicht auf hohe laufende Rendite.

Sanierte Vorkriegs-Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel für 2.055 €/m² gehandelt, Häuser ab Baujahr 1991 für 3.105 €/m². Im Bestand zahlen Käufer ganzer Häuser je Quadratmeter weniger als für einzelne Wohnungen: Der Median für Mehrfamilienhäuser lag bei 1.955 €/m².

Einordnung

Dresden ist ein Markt für langfristigen Werterhalt. Wer auf laufende Rendite setzt, rechnet mit rund 4 bis 5 % brutto, vor Kosten und Steuern.

BODENRICHTWERTE IN DRESDEN

Was der *Boden* kostet

Bodenrichtwerte sind amtliche Durchschnittswerte je Zone. Sie zeigen, wie stark die Lage den Grundstückswert bestimmt.

BODENRICHTWERTE AUSGEWÄHLTER ZONEN,
STICHTAG 01.01.2026

Altstadt, Neumarkt	4.100 €/m²
Innere Neustadt, Königstraße	2.500 €/m²
Blasewitz, Loschwitzer Straße	1.500 €/m²
Blasewitz, Goetheallee	1.200 €/m²
Äußere Neustadt, Alaunstraße	1.150 €/m²
Striesen, Wittenberger Straße	730 €/m²
Weißer Hirsch, Plattleite	720 €/m²
Loschwitz, Grundstraße	690 €/m²
Weißer Hirsch, Bautzner Landstraße	330 €/m²
Klotzsche, Hellerhof (EFH)	310 €/m²
Klotzsche, Königswald	240 €/m²

ZONE	2024	2026
Altstadt, Neumarkt	4.100	4.100
Innere Neustadt, Königstraße	2.500	2.500
Blasewitz, Loschwitzer Straße	1.500	1.500
Blasewitz, Goetheallee	1.200	1.200
Äußere Neustadt, Alaunstraße	k. A.	1.150
Striesen, Wittenberger Straße	710	730
Weißer Hirsch, Plattleite	700	720
Loschwitz, Grundstraße	690	690
Weißer Hirsch, Bautzner Landstraße	330	330
Klotzsche, Hellerhof (EFH)	310	310
Klotzsche, Königswald	230	240

Werte in €/m² baureifes Land. Die Zonen haben unterschiedliche Nutzungen und Bebauungsdichten und sind nur bedingt miteinander vergleichbar.

Zwischen dem Neumarkt mit 4.100 €/m² und Klotzsche mit 240 €/m² liegt mehr als das Fünfeinfache. Innerhalb eines Stadtteils schwanken die Werte ebenfalls stark: Am Weißen Hirsch liegen 720 €/m² an der Plattleite und 330 €/m² an der Bautzner Landstraße nebeneinander.

Seit 2024 haben sich die meisten Werte kaum bewegt, einzelne Wohnlagen stiegen um 10 bis 20 €/m². Bodenrichtwerte werden in Sachsen alle zwei Jahre festgestellt, der nächste Stichtag ist der 01.01.2028. Für jede Adresse lohnt der Blick auf die eigene Zone.

Einordnung

Der Boden erklärt einen großen Teil der Preisunterschiede zwischen den Lagen. Die Bodenrichtwerte sind seit 2024 weitgehend stabil.



ELBLAND

Radebeul, Coswig, Meißen *und das Umland*

Zwischen Weinbergen und Elbe liegen einige der gefragtesten Wohnlagen Sachsens. Die Preise folgen Dresden, aber mit eigenem Profil.

RADEBEUL, COSWIG, MEISSEN

Radebeul führt, *Meißen legt zu*

Der Landkreis Meißen verzeichnete 2025 2.665 Erwerbsvorgänge mit 488,8 Mio. € Umsatz, davon 2.082 Kaufverträge. Radebeul ist mit Abstand die teuerste Stadt im Kreis.

480.000 €

EFH STADT RADEBEUL
Median 2025, +20,6 %

293.000 €

EFH COSWIG
Median 2025, -3,9 %

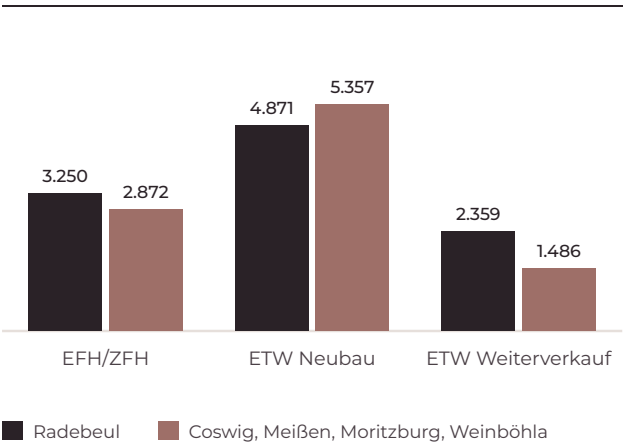
245.000 €

EFH MEISSEN
Median 2025, +25,0 %

2.082

KAUFVERTRÄGE
LANDKREIS
2025, 2.665 Erwerbsvorgänge

MEDIANPREISE 2025 NACH REGION, €/M²
WOHNFLÄCHE



BODENRICHTWERT	2024	2026
Radebeul Ost	437	453
Radebeul Niederlöbnitz	376	392
Moritzburg, Ortskern	376	376
Coswig Zentrum	232	236
Meißen Altstadt, Spanne	151 bis 229	152 bis 230

Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen kosteten in Radebeul (Region 1 des Gutachterausschusses) 2025 im Median 490.000 € oder 3.250 €/m² Wohnfläche, Einfamilienhäuser allein 480.000 €. In der Region um Coswig, Meißen, Moritzburg und Weinböhla waren es 352.050 € oder 2.872 €/m². Villen in Radebeul erzielten im Median 780.000 €.

Bei Eigentumswohnungen dreht sich das Bild im Neubau: In der Region um Coswig und Meißen lag der Erstverkauf mit 5.357 €/m² über Radebeul mit 4.871 €/m². Gebrauchte Wohnungen sind dagegen in Radebeul mit 2.359 €/m² deutlich teurer als in der übrigen Region mit 1.486 €/m².

Die Hauspreise einzelner Städte schwanken von Jahr zu Jahr stark, weil wenige Verkäufe den Median bestimmen. In Radebeul lag er 2023 bei 510.000 €, 2024 bei 398.000 € und 2025 bei 480.000 €. Die Bodenrichtwerte zeigen den stetigeren Trend: In Radebeul stiegen sie seit 2024 um rund 4 %.

Einordnung

Radebeul ist der Premiumstandort im Elbland. Coswig und Meißen bieten im Bestand deutlich niedrigere Einstiegspreise.

PIRNA, HEIDENAU, FREITAL

Das südliche Umland als *Alternative*

Im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge liegen die Preise deutlich unter Dresden. Die Nachfrage ist 2025 kräftig gestiegen.

2.698	400,1 Mio. €	2.184 €/m ²	4.841 €/m ²
ERWERBSVORGÄNGE LANDKREIS 2025, 2024: 2.402	GELDUMSATZ 2025 2024: 339,8 Mio. €	EFH/ZFH SANIERT, WEITERVERKAUF Durchschnitt Landkreis 2025	ETW ERSTVERKAUF Neubau und Umwandlung, Median 2024/25

GEBRAUCHTE EIGENTUMSWOHNUNGEN 2025, MEDIAN

Heidenau	35 Fälle
2.167 €/m ²	
Pirna	113 Fälle
2.100 €/m ²	
Freital	94 Fälle
1.975 €/m ²	

BODENRICHTWERT	2024	2026
Pirna Altstadt	152	163
Freital-Deuben	97	104
Heidenau, Einfamilienhausgebiet	91	97

Der Landkreis verzeichnete 2025 2.698 Erwerbsvorgänge, rund 12 % mehr als im Vorjahr. Der Umsatz stieg auf 400,1 Mio. €. Sanierte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf kosteten 2025 im Durchschnitt 2.184 €/m², 2024 lag der Median bei 1.874 €/m².

Gebrauchte Wohnungen kosteten in Pirna, Heidenau und Freital rund 2.000 bis 2.200 €/m² und damit rund 15 bis 25 % weniger als in Dresden. Für Käufer, die gute Anbindung nach Dresden mit niedrigerem Preisniveau verbinden wollen, sind diese Städte eine echte Alternative.

Erstverkaufte Eigentumswohnungen, Neubau und Umwandlung zusammen, kosteten 2024/2025 im Median 4.841 €/m², reiner Neubau 2025 im Median 4.562 €/m². Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel für 1.169 €/m² gehandelt.

Einordnung

Wer Dresden im Alltag braucht und mehr Fläche fürs Geld sucht, findet im südlichen Umland gebrauchte Wohnungen rund 15 bis 25 % günstiger als in Dresden.

LAGEN IM PORTRÄT

Vier Lagen, *vier Märkte*

Wo wir am häufigsten beraten: was die Lagen auszeichnet und was der Boden dort kostet.

Loschwitz und Weißer Hirsch

BODENRICHTWERTE 330 BIS 720 €/M²

Villen und Landhäuser am Elbhang, große Grundstücke, Blick über das Elbtal. Das Angebot ist klein, viele Häuser wechseln nur im Generationenwechsel. Für Loschwitz und Wachwitz erwartet die Stadt bis 2035 rund 8 % weniger Einwohner. Nach unserer Einschätzung liegt das an großen Grundstücken und älteren Haushalten.

Blasewitz und Striesen

BODENRICHTWERTE 730 BIS 1.500 €/M²

Stadt villen der Gründerzeit, ruhige Straßen, kurze Wege an die Elbe. Striesen ist eine der gefragtesten Wohnlagen für Familien. Sanierete Altbauwohnungen gehören hier zu den gefragtesten Bestandslagen der Stadt.

Neustadt

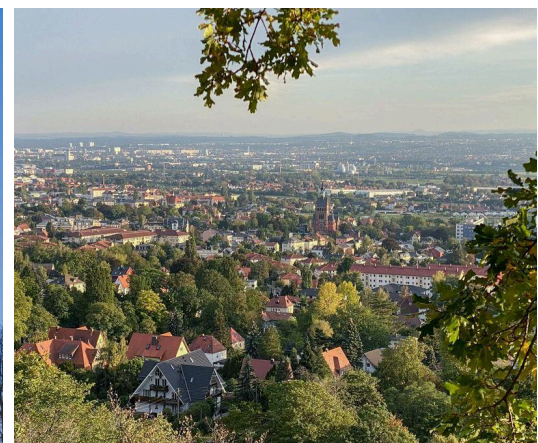
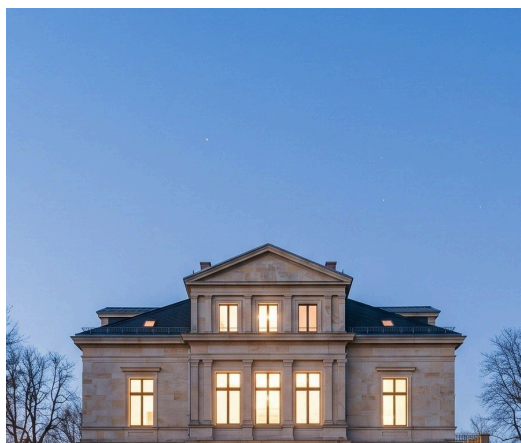
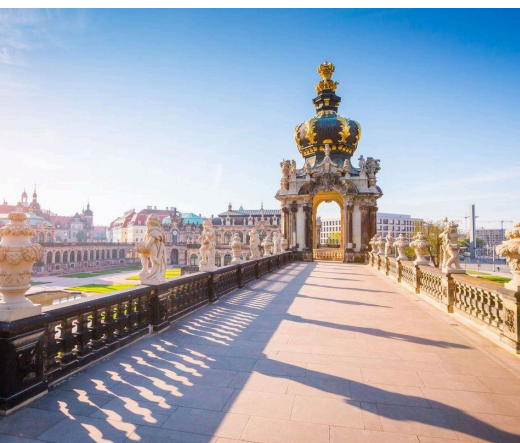
BODENRICHTWERTE 1.150 BIS 2.500 €/M²

Die Innere Neustadt mit barocken Straßenzügen, die Äußere Neustadt als lebendigstes Gründerzeitviertel Dresdens. Gefragt bei Selbstnutzern und Kapitalanlegern.

Radebeul, Lößnitz

BODENRICHTWERTE 392 BIS 453 €/M²

Weinberge, Villen und Landhäuser zwischen Elbe und Lößnitzhängen. Die teuerste Stadt im Landkreis Meißen, mit einem Hauspreis im Median von 480.000 € und Bodenrichtwerten, die seit 2024 um rund 4 % gestiegen sind.



EINORDNUNG UND AUSBLICK

Was die Zahlen für *Eigentümer* bedeuten

Unsere Einschätzung für die kommenden zwölf Monate. Sie beruht auf den Daten dieses Berichts und auf unserer Erfahrung am Markt, nicht auf einem Prognosemodell.

Für Verkäufer

Die Nachfrage ist zurück, aber Käufer vergleichen genau. Gut gelegene und gepflegte Immobilien verkaufen sich zu stabilen Preisen. Wer zu hoch einsteigt, verliert Zeit und am Ende oft Preis. Eine belastbare Bewertung vor dem Start ist wichtiger als in den Boomjahren.

Für Kapitalanleger

Bruttorenditen von rund 4 bis 5 % und niedrige Liegenschaftszinsen zeigen: Dresden ist ein Markt für langfristigen Werterhalt. Steigende Mieten und ein knappes Neubauangebot sprechen für die Lage, Zinsen und Instandhaltung gehören in jede Rechnung.

Für Käufer

Im Bestand bewegen sich die Preise leicht nach oben, Neubau bleibt teuer. Die Lücke zwischen beiden macht gute Bestandsimmobilien attraktiv, vor allem sanierte Altbauten in sehr guten Lagen. Weil wenig neu gebaut wird, dürfte sich daran so bald nichts ändern.

Für Erben

Viele Häuser in den Villenlagen wechseln im Generationenwechsel. Wer erbt, hat Zeit für eine ruhige Entscheidung: verkaufen, vermieten oder behalten. Die Zahlen in diesem Bericht sind ein guter Ausgangspunkt, den Wert der eigenen Immobilie ersetzen sie nicht.

IHRE IMMOBILIE IM MARKTVERGLEICH

Wir ordnen Ihre Immobilie anhand dieser Daten und unserer Ortskenntnis persönlich ein. Kostenfrei und unverbindlich.

0351 21245000
mail@brauncie.de

METHODIK UND QUELLEN

Woher die *Zahlen* stammen

Kaufpreise statt Angebotspreise. Alle Preisangaben beruhen auf tatsächlich beurkundeten Kaufverträgen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Angebotspreise aus Immobilienportalen verwenden wir nicht.

Median und Mittelwert. Der Median ist der mittlere Wert einer sortierten Reihe und unempfindlich gegen Ausreißer. Wo die Quelle nur einen Mittelwert nennt, ist das angegeben. Bei kleinen Fallzahlen schwanken beide Werte stark.

Lagen. Die Einstufung in sehr gute, gute und mittlere Lagen folgt der Definition des jeweiligen Gutachterausschusses. Die Lagebeschreibungen auf Seite 14 sind unsere eigene Einschätzung.

Bodenrichtwerte wurden für einzelne Zonen im amtlichen Portal BORIS Sachsen abgefragt. Sie gelten für die jeweilige Zone, nicht für den ganzen Stadtteil.

Quellen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden, Grundstücksmarktbericht 2026 (Daten 2025)

Gutachterausschuss Dresden, Halbjahresbericht 2026

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen, Marktinformation 2026 (Daten 2025)

Gutachterausschuss im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Grundstücksmarktbericht 2026

Bodenrichtwerte: BORIS Sachsen, Stichtage 01.01.2024 und 01.01.2026

Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle:

Bevölkerung, Haushalte, Gebäude- und

Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Bevölkerungsprognose 2025

Mietspiegel Dresden 2025, Dresdner Amtsblatt 48/2024

Angabenvorbehalt. Die Angaben beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir sorgfältig ausgewertet haben. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Einschätzungen geben unsere Sicht zum Stand Oktober 2026 wieder. Der Bericht ersetzt keine Bewertung im Einzelfall und keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung. Alle Rechte an Text und Gestaltung liegen bei BRAUN & CIE. Immobilien.



BRAUN & CIE.
IMMOBILIEN

Inhaberin Madeleine Braun · Fetscherstraße 24 · 01307 Dresden
0351 21245000 · mail@brauncie.de · brauncie.de