

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

November 2019



Aufbau



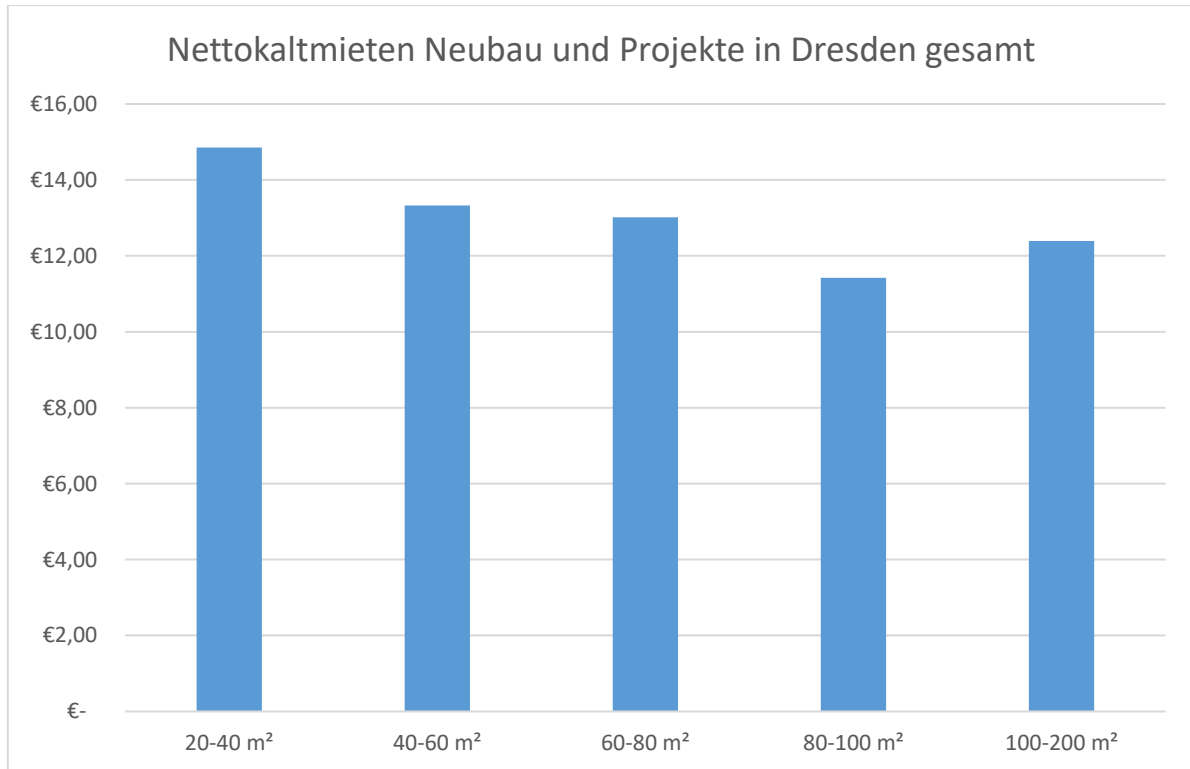
1. Mietpreise 2019	Seite
1.1 Dresden gesamt	2-3
1.2 Dresden Neustadt	4-5
2. Kaufpreise 2019	
2.1 Dresden gesamt	6-7
2.2 Dresden Neustadt	8-9
3. Grundstücke	
3.1 Dresden gesamt	10-11
4. Entwicklung & Prognose Dresden	12
5. Quellenverzeichnis	13



Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

1.1 Mietpreise Dresden gesamt

Nettokaltmieten angebotener Neubau Wohnungen in Dresden im Mittelwert



Zeitpunkt: Erhebung am **15.11.2019**

Quelle: Immobilienscout24.de; Immowelt.de

Größe	Mittelwert Nettokaltmiete /m²
20-40 m²	14,86 €
40-60 m²	13,33 €
60-80 m²	13,02 €
80-100 m²	11,42 €
100-200 m²	12,40 €

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

1.1 Mietpreise Dresden gesamt

Nettokaltmieten angebotener Neubau Wohnungen in Dresden im Mittelwert

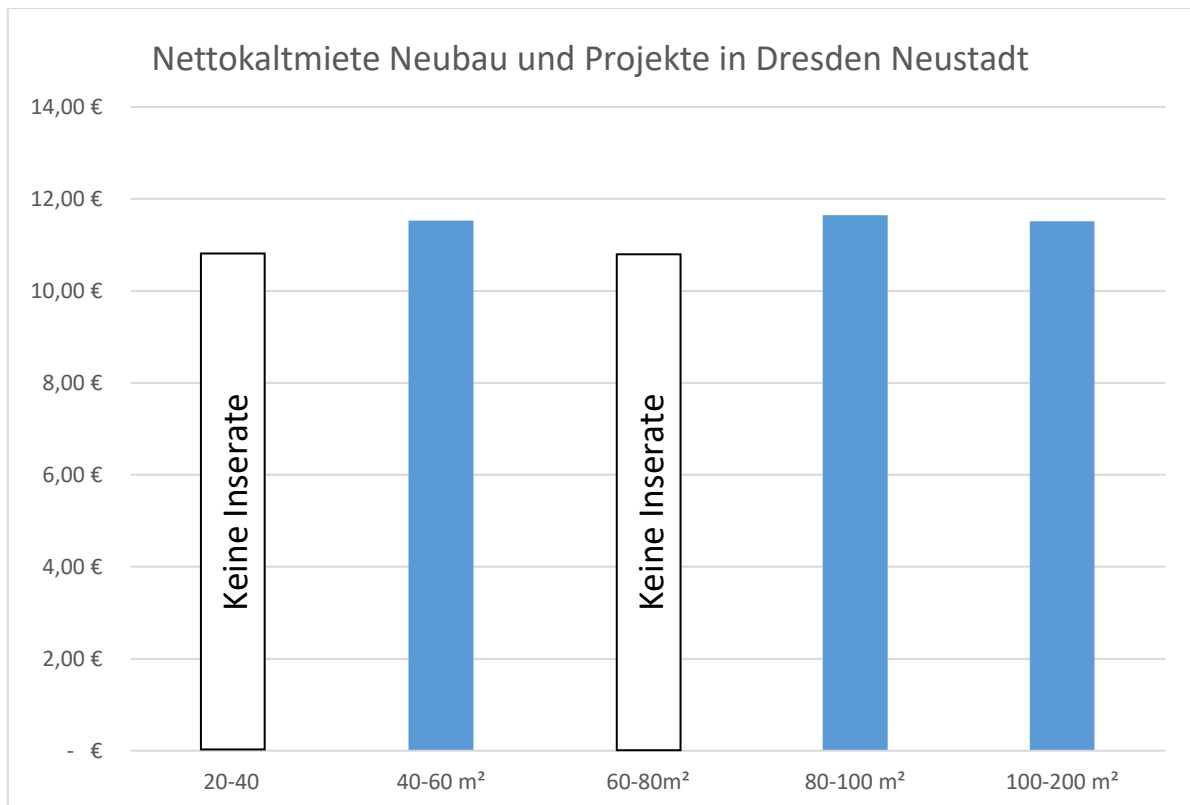
Datenauswertung

Recherche angebotene Neubauten Kaltmiete Dresden					
Gebäude	Zimmer	Größe in m ²	Baujahr	Preis/ m ²	Lage
Neubau	1	23,96	2020	14,79 €	Johannstadt Nord
Neubau	1	54,34	2019	12,42 €	Seevorstadt West
Neubau	1	46,88	2019	13,23 €	Innere Altstadt
Neubau	1	50,3	2019	12,01 €	Leubnitz-Neuostra
Neubau	1	24,89	2020	14,46 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	2	63,08	2020	13,95 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	2	53,79	2020	13,94 €	Johannstadt Süd
Neubau Quartier Mein Guentz	2	37,22	2020	15,31 €	Johannstadt Süd
Neubau Quartier Mein Guentz	2	46,07	2020	14,76 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	2	50,73	2020	13,60 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	3	70,1	2020	12,77 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	3	75,39	2020	12,33 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	3	86,6	2020	13,86 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	3	81,51	2020	12,98 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	3	94,95	2020	13,06 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	4	94,92	2020	15,28 €	Johannstadt Süd
Neubau Quartier Mein Guentz	4	98,98	2020	11,98 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	4	96,34	2020	11,37 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	4	98,69	2020	12,82 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	4	103,49	2020	11,42 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	5	110,84	2020	12,81 €	Johannstadt Nord
Neubau Quartier Mein Guentz	5	119,51	2020	13,35 €	Johannstadt Nord
Neubau	5	106,41	2019	13,00 €	Dresden Friedrichstadt
Neubau	5	122,31	2018	12,75 €	Dresden Seevorstadt West
Neubau	5	190	2014	11,05 €	Dresden Innere Altstadt

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

1.2 Mietpreise Dresdner Neustadt

Nettokaltmieten angebotener Neubau Wohnungen
Dresdner Neustadt im Mittelwert



Zeitpunkt: Erhebung am **15.11.2019**

Quelle: Immobilienscout24.de; Immowelt.de

Größe	Mittelwert Nettokaltmiete /m²
20-40 m²	Keine Inserate
40-60 m²	11,53 €
60-80 m²	Keine Inserate
80-100 m²	11,65 €
100-200 m²	11,51 €

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

1.2 Mietpreise Dresdner Neustadt

Nettokaltmiete angebotenen Neubau Wohnungen Dresdner Neustadt im Mittelwert

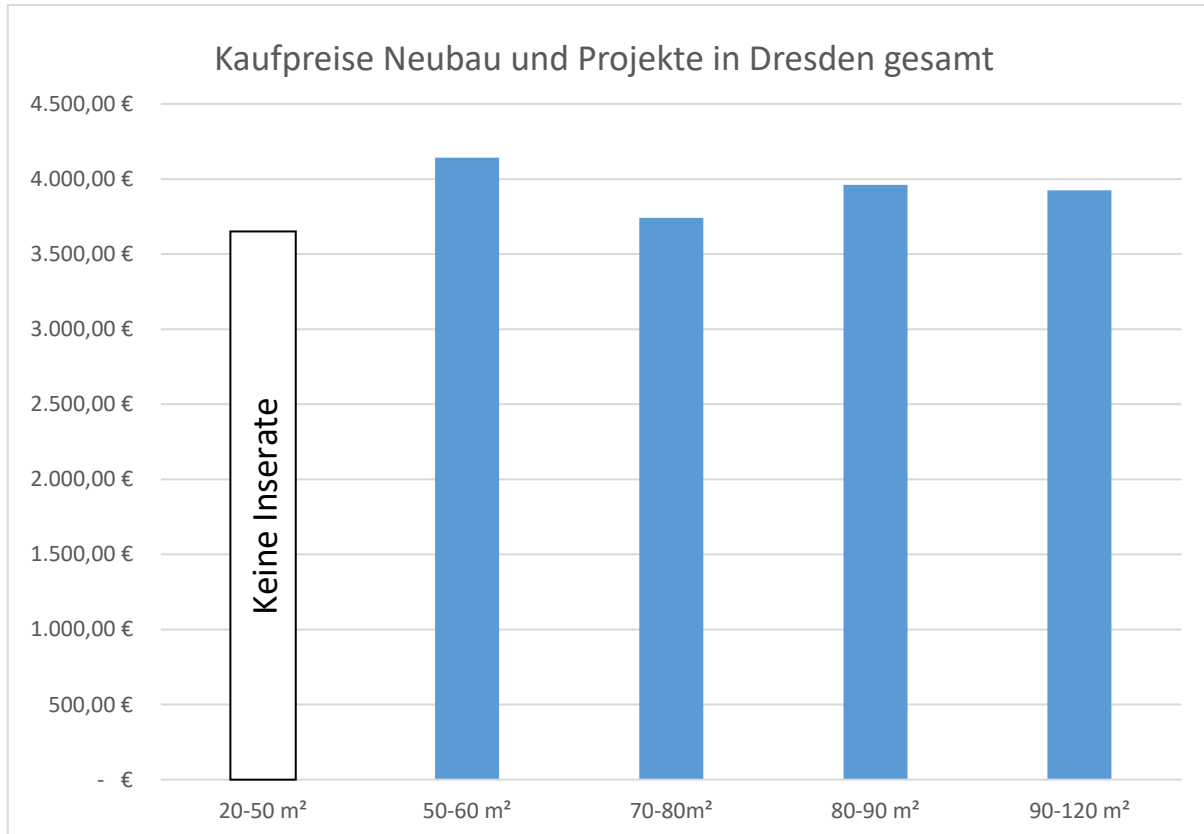
Datenauswertung

Recherche angebotene Neubauten Kaltmiete Dresden Neustadt					
Gebäude	Zimmer	Größe in m ²	Baujahr	Preis/ m ²	Lage
Neubau	3	80,4	2019	11,50 €	Äußere Neustadt (Antonstadt)
Neubau	3	84,3	2019	12,51 €	Äußere Neustadt (Antonstadt)
Neubau	4	124,9	2019	11,53 €	Äußere Neustadt (Antonstadt)
Neubau	2	43,8	2019	11,53 €	Äußere Neustadt (Antonstadt)
Neubau	2	82,34	2001	10,93 €	Radeberger Vorstadt
Neubau	7	331,2	2019	11,50 €	Äußere Neustadt (Antonstadt)

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

2.1 Kaufpreise Dresden gesamt

Kaufpreise angebotener Neubauwohnungen in Dresden
im Mittelwert



Zeitpunkt: Erhebung am **15.11.2019**

Quelle: Immobilienscout24.de; Immowelt.de

Größe	Mittelwert Kaufpreise/m²
20-50 m²	Keine Inserate
50-60 m²	4.142,29 €
70-80 m²	3.741,11 €
80-90 m²	3.961,63 €
90-100 m²	3.925,07 €

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

2.1 Kaufpreise Dresden gesamt

Kaufpreise angebotener Neubauwohnungen in Dresden
im Mittelwert

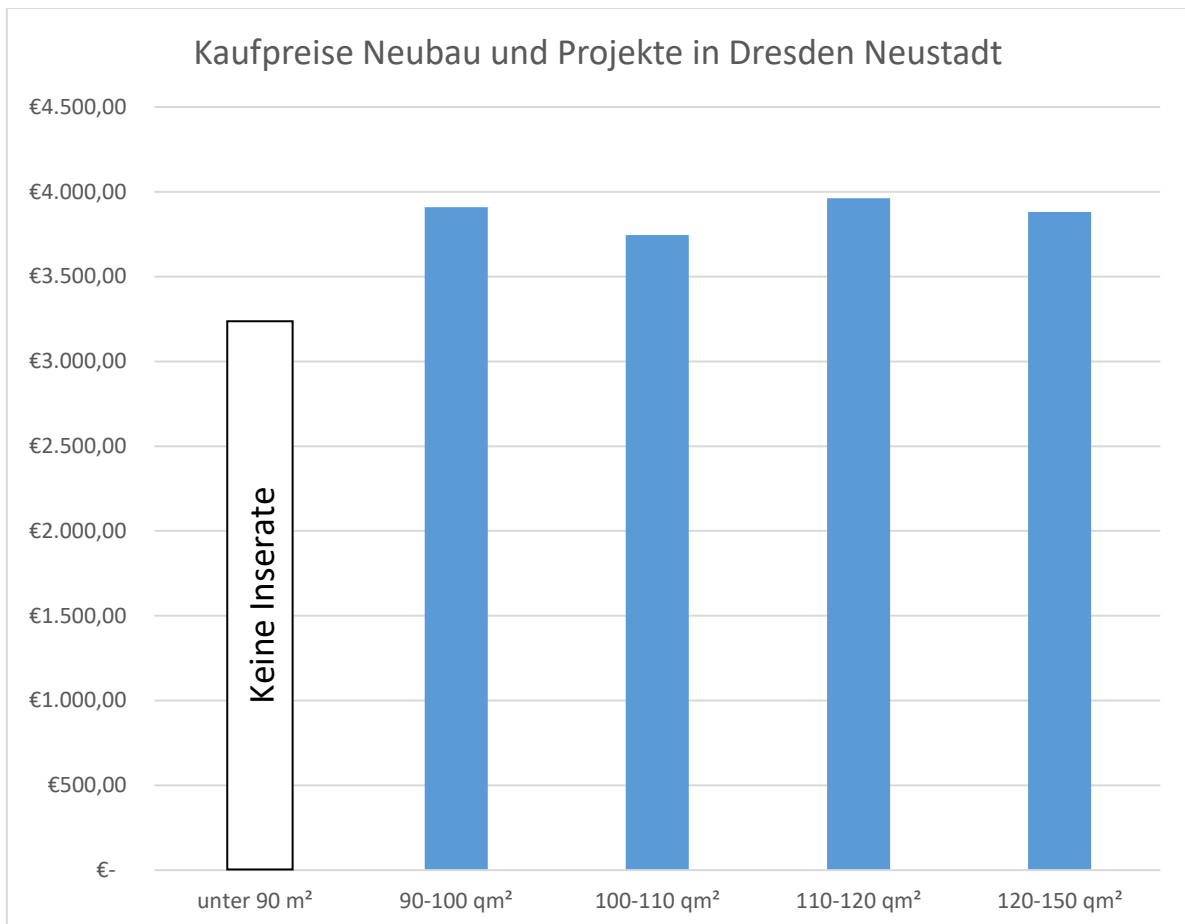
Datenauswertung

Recherche angebotene Eigentumswohnungen Dresden					
Gebäude	Zimmer	Größe in m ²	Baujahr	Preis/ m ²	Lage
Neubau	2	74	2017	3.378,38 €	Löbtau-Süd
Neubau	2	55	2019	4.201,82 €	Innere Neustadt
Neubau	2	66	2020	3.846,97 €	Leipziger Vorstadt
Neubau	2	52	2019	4.115,38 €	Leipziger Vorstadt
Neubau	2	50,15	2019	4.109,67 €	Loschwitz/Wachwitz
Neubau	2	68	2020	4.057,35 €	Pieschen-Nord/Trachenberge
Neubau	3	78	2019	4.103,85 €	Innere Neustadt
Neubau	3	89,15	2019	4.026,92 €	Leipziger Vorstadt
Neubau	4	82	2020	3.896,34 €	Löbtau-Nord
Neubau	4	122,42	2020	3.899,69 €	Löbtau-Nord
Neubau	3	77,91	2019	3.180,00 €	Mickten
Neubau	4	104	2015	4.509,62 €	Johannesstadt Süd
Neubau	3	96	2020	3.802,08 €	Pieschen-Nord/Trachenberge
Neubau	4	113	2020	3.796,46 €	Pieschen-Nord/Trachenberge
Neubau	3	102,4	2017	3.515,63 €	Plauen
Neubau	4	103	2020	3.686,41 €	Löbtau Nord

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

2.2 Kaufpreise Dresden Neustadt

Kaufpreise angebotener Wohnungen in Dresden Neustadt
im Mittelwert



Zeitpunkt: Erhebung am **15.11.2019**

Quelle: Immobilienscout24.de; Immowelt.de

Größe	Mittelwert Kaufpreise/m²
Unter 90 m²	Keine Inserate
90-100 m²	3.909,37 €
100-110 m²	3.746,01 €
110-120 m²	3.961,87 €
120-150 m²	3.881,25 €

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

2.2 Kaufpreise Dresden Neustadt

Kaufpreise angebotener Wohnungen in Dresden Neustadt
im Mittelwert

Datenauswertung

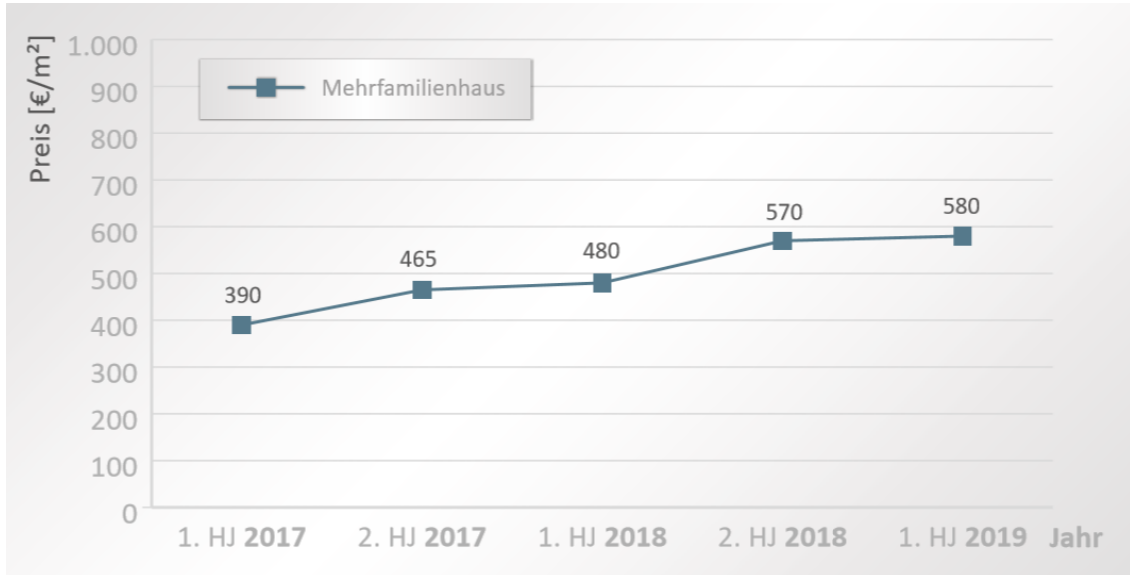
Recherche angebotene Eigentumswohnungen Dresden Neustadt					
Gebäude	Zimmer	Größe in m ²	Baujahr	Preis/ m ²	Lage
Penthouse 2. Dachterrassen	3	149,49	2020	4.043,75 €	Äußere Neustadt
Neubau, Garten + Balkon	3	95,82	2020	3.496,14 €	Äußere Neustadt
Neubauprojekt "La Pura"	4	117,97	2021	3.725,52 €	Äußere Neustadt
Neubauprojekt "La Pura"	3	91,15	2021	3.944,05 €	Äußere Neustadt
Neubauprojekt "La Pura"	3	106,5	2021	3.892,02 €	Äußere Neustadt
Neubauprojekt Mehrfamilienhaus	5	121,4	Keine Angabe	3.900,00 €	Äußere Neustadt
Neubauprojekt Mehrfamilien	4	108,31	Keine Angabe	3.600,00 €	Äußere Neustadt
Hochwertiger Neubau	4	112	Neubau	4.198,21 €	Äußere Neustadt
Hochwertiger Neubau	3	91	Neubau	4.287,91 €	Äußere Neustadt
Neubauprojekt Mehrfamilienhaus	6	142,38	Keine Angabe	3.700,00 €	Äußere Neustadt

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

3.1 Grundstücke in Dresden gesamt

Unbebaute baureife Grundstücke

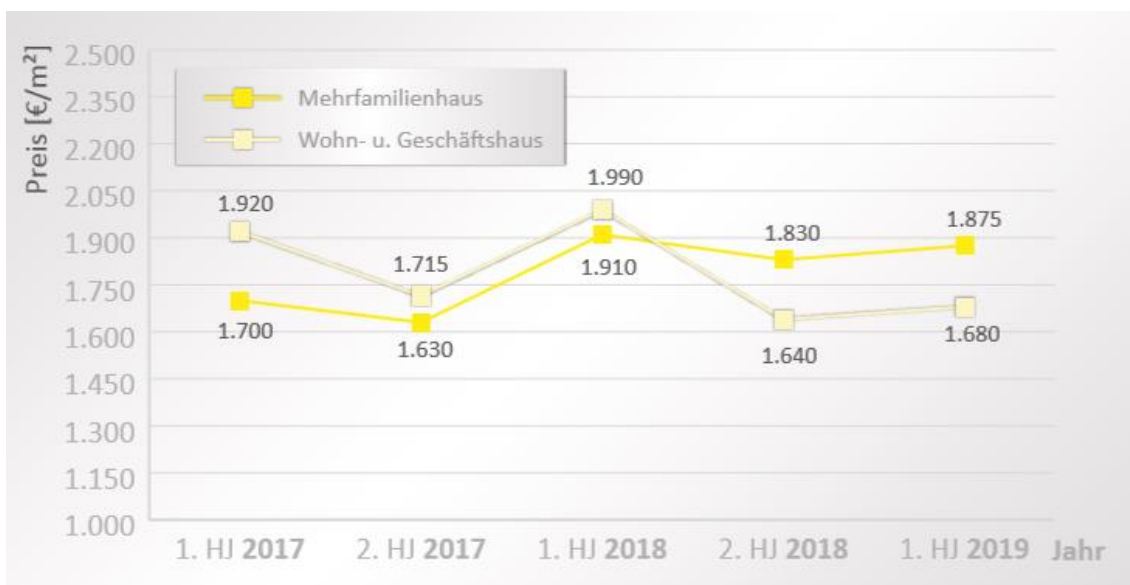
Geschossbau



Quelle: Gutachter für Grundstückswerte der Stadt Dresden

Bebaute Grundstücke

Geschossbau (Bestand)



Quelle: Gutachter für Grundstückswerte der Stadt Dresden

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

3.1 Grundstücke in Dresden gesamt

Unbebaute baureife Grundstücke

geplante Bebauung		1. Halbjahr 2019			
		Anzahl	Ø Kaufpreis [T€]	Ø Fläche [m ²]	Kaufpreis/Fläche [€/m ²]
Geschossbau	Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)				Min - Max Median (Ø)
		8	905	1.185	175 - 1.460 950 (805)

Quelle: Gutachter für Grundstückswerte der Stadt Dresden

Bebaute Grundstücke

Grundstückstyp	Anbauart	Teilmarkt	1. Halbjahr 2019				
			Anzahl	Ø Fläche [m ²]	Ø Kaufpreis [T€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]
							Min - Max Median (Ø)
Geschossbau	Mehrfamilienhaus	Neubau Baujahr > 2017	-	-	-	-	-
		Bestand Baujahr ≤ 2017	47	1.090	1.390	675	670 - 2.765 1.885 (1.875)
	Wohn- u. Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)	Neubau Baujahr > 2017	-	-	-	-	-
		Bestand Baujahr ≤ 2017	10	705	1.010	570	310 - 2.665 1.840 (1.680)

Quelle: Gutachter für Grundstückswerte der Stadt Dresden

4. Entwicklung und Prognose Dresden

Entwicklung

In Dresden ist das Niveau der Mieten im deutschlandweiten Vergleich als durchschnittlich einzuschätzen. Die Steigerung der Mieten ist jedoch überdurchschnittlich hoch. Im direkten Vergleich zum Jahr 2010 sind die Bestandsmieten um 13,1 % gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Mietsteigerung von 2,1 %. Der jüngste Anstieg von 2014 zu 2016 beträgt bei den Bestandsmieten 0,27 Euro/m² bzw. 2,3 %.¹ Bei den Angebotsmieten fällt der Anstieg zwischen 2010 und 2018 mit 1,51 Euro/m² bzw. 25,8 % deutlich stärker aus. Die Mietendynamik ist daher bei Erst- und Wiedervermietung wesentlich höher als im Bestand. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Bei sanierten Eigentumswohnungen stiegen die mittleren Preise laut der Stadt Dresden von 2.390 Euro/m² im Jahr 2010 auf 3.650 Euro/m² im Jahr 2017 an, was einer Steigerung um 53 % bzw. 5,4 % pro Jahr entspricht. Für Eigentumswohnungen im Neubau lag der durchschnittliche Kaufpreis laut der Stadt Dresden im Jahr 2017 bei 3.300 Euro/m². Im Jahr 2019 lag dieser bei 3.500 Euro/m²

Prognose

Laut Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wird die Einwohnerzahl von 2017 bis 2025 um rund 21.300 Einwohner steigen. Daraus ergibt sich ein Neubedarf an Wohnungen, sowie weiterhin ansteigende Immobilienpreise. So sollen laut einer Prognose des Maklerhauses Immowelt.de die Kaufpreise in Dresden bis 2030 von durchschnittlich 2.120 Euro/m² auf 2.920 Euro/m² und somit um 38 % steigen. Für ihrer Prognose der Immobilien-Kaufpreise im Jahr 2030 haben die Analysten bei Immowelt laut eigener Angaben, unter anderem die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung und Nachfrage, den durchschnittlichen Zinssatz, sowie den Verbraucherpreisindex und Baupreisindex berücksichtigt und entsprechend der Entwicklung seit 2015 vorausberechnet. Bezüglich der Mietenentwicklung gibt es noch keine genauen Prognosen. Jedoch ist auch hier eine steigende Tendenz zu erwarten. Auch das Datenerhebungsunternehmen Fahrländer Partner AG kam nach der Befragung von Immobilienexperten zu dem Ergebnis, dass 70 % der Befragten Experten von einer starken Steigerung der Mieten in Sachsen für Ende 2019 ausgehen².



Thore Alisch
Dualer Student

¹ Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden (2019)

² Fahrländer und Partner S.11 (2019)

Mieten & Kaufpreisanalyse Dresden / Dresden Neustadt

Quellenverzeichnis

- <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/dresden-aeussere-neustadt/mietspiegel>
- <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/dresden/mietspiegel>
- <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/dresden/wohnungspreise>
- <https://immo.hna.de/immobilienpreise/dresden/wohnungspreise>
- <https://www.immowelt.de/expose/2rz9b4y>
- <https://www.immowelt.de/expose/2sr544k>
- <https://www.immowelt.de/expose/2sl544k>
- <https://www.immowelt.de/expose/2s6ks4j>
- <https://www.immowelt.de/expose/2slhs4j>
- <https://www.immowelt.de/expose/2s3hs4j>
- <https://www.immowelt.de/expose/2szkz4g>
- <https://www.immowelt.de/expose/2syws4g>
- <https://www.immowelt.de/expose/2s48447>
- <https://www.immowelt.de/expose/2s48447>
- https://www.dresden.de/media/pdf/vermessung/2019_Halbjahresbericht_GAA.pdf
- https://www.dresden.de/media/pdf/wohnen/Wohnkonzept_der_Landeshauptstadt_Dresden.pdf
- https://www.focus.de/immobilien/kaufen/bevoelkerung-zinsen-preise-so-teuer-wird-wohnen-im-jahr-2030-in-deutschland_id_10285025.html
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/486443/umfrage/kaufpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-dresden/>
- Metanalyse Immobilien Deutschland / Fahrländer Partner AG (2019)