

# DA GEHT NOCH WAS

*Die Stadt an der Elbe gehört sicherlich zu den schönsten Adressen, die Deutschland zu bieten hat. Auch wirtschaftlich tut sich in der Region einiges. Nur die Preise „hinken“ noch etwas hinterher. Noch ...*



**MARKANT** Die Silhouette der Altstadt mit Frauenkirche (li.), Semperoper (re.) und Augustusbrücke

**M**anchmal lohnt sich ein Blick zurück. Beim ersten großen Dresden-Report nach der Wiedervereinigung titelte BELLEVUE: „Der lange Weg zurück zum Elbflorenz“. Thematisch beschäftigte man sich in der Sachsenmetropole 1995 mit dem Wohl und Wehe der Sonder-AfA oder der Interhotel-Affäre, und es begannen die Planungen für den Wiederaufbau der Frauenkirche. Dass Dres-

den rein optisch das Zeug zur Spitzenklasse hat, war bereits vor 26 Jahren klar erkennbar. So landete die Stadt bei einer Umfrage des Manager Magazins nach den attraktivsten Wohnorten Europas auf Rang drei hinter Paris und München. Und beim renommierten Reiseführer Baedeker rangiert Dresden hinsichtlich der Zahl der Top-Sehenswürdigkeiten im deutschen Ranking ebenfalls auf Platz drei – hinter den deutlich

größeren Metropolen Berlin und München. Von den Spitzenwohnlagen der Stadt, vor allem an den Elbhängen, ganz zu schweigen. Dresden hat, ähnlich wie Potsdam und Leipzig, das Potential für einen dauerhaften Stammpfplatz in den Top Ten der schönsten deutschen Großstädte.

**Die Preise waren schon mal sehr hoch**  
Auch in Bezug auf die Kaufpreise lohnt



FOTO: Dresden Media Lizenz/ddpix.de

sich ein Exkurs in die Vergangenheit. So lagen 1995 nach einer Maklerumfrage die Quadratmeterpreise in der Spitze bei bis zu 7.000 D-Mark, im Wohnungsmietensektor bei bis zu 25 D-Mark. Zum Vergleich: Der Gutachterausschuss bezifferte die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für das Jahr 2021 mit 4.985 Euro (Neubau) und 5.035 Euro (Erstverkauf nach Sanierung). Im Weiterverkauf standen 2.620 Euro zu

Buche. Die teuersten Objekte wechselten für etwas über 7.000 Euro pro Quadratmeter die Besitzer. Vereinzelt Ausreißer sind dabei nicht berücksichtigt. Die Mieten werden nach Angaben verschiedener Makler in der Spitze mit 15 bis 19 Euro angegeben. Preislich betrachtet hat es sich also absolut bewahrheitet – der Weg an die Spitze ist lang. Denn die skizzierten Steigerungen sind für einen Zeitraum von

etwas über 25 Jahren nicht wirklich als rasant zu bezeichnen.

### **Schlummernde Potentiale**

Angesichts dessen dürften sich viele Käufer die Hände reiben, denn Dresden bietet das, was gerade Anleger in anderen Großstädten zumeist vergeblich suchen: Steigerungspotential. Das liegt nicht zuletzt auch an den positiven wirtschaft- ➤

## GEFRAGTE LAGEN, DARSTELLBARE PREISE

Im Verhältnis zu den zahlreichen qualitativ guten Lagen können die Immobilienpreise in Dresden als absolut moderat bezeichnet werden. Die Tendenz ist jedoch stetig steigend

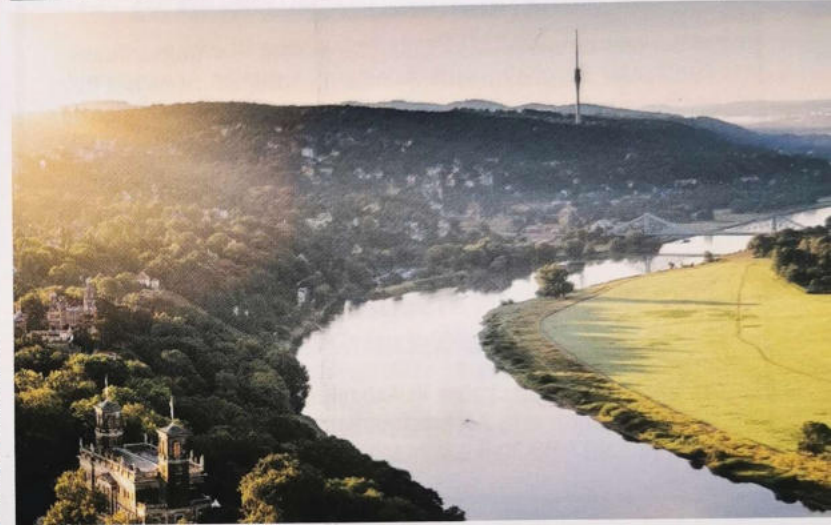
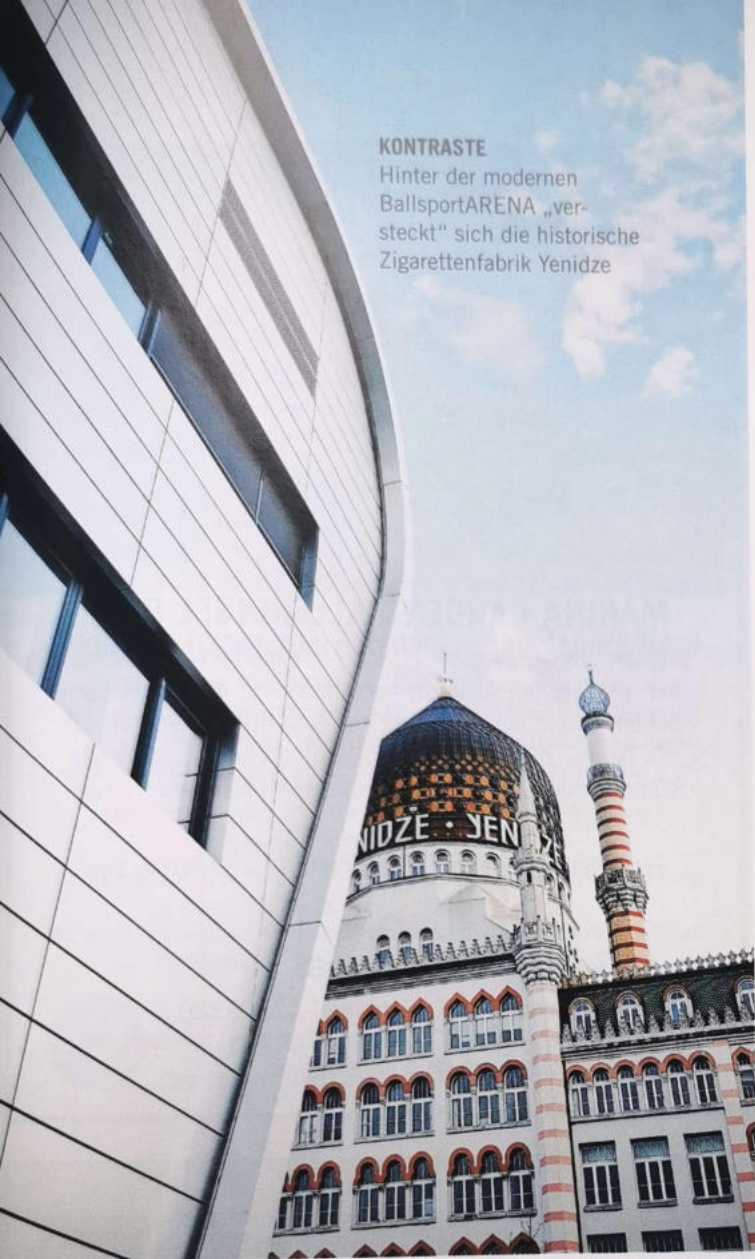


Lage	Art	ETW in Euro/m <sup>2</sup>	DHH/RH in Euro	Häuser in Euro	Mieten in Euro pro m <sup>2</sup>	MFH-Faktor Nettomiete
Sehr gute Lage	Neubau Bestand	4.750–7.500 3.500–6.500	450.000–650.000 350.000–500.000	800.000–2,5 Mio. 700.000–2 Mio.	12,50–17,50 9,00–13,50	25–32-fach
Gute Lage	Neubau Bestand	4.250–6.500 3.000–5.500	350.000–600.000 250.000–450.000	550.000–1 Mio. 450.000–900.000	11,50–16,50 8,00–12,00	24–30-fach
Mittlere Lage	Neubau Bestand	4.000–5.500 2.000–4.500	275.000–500.000 225.000–450.000	400.000–650.000 350.000–600.000	10,50–14,00 7,00–10,50	22–27,5-fach
Einfache Lage	Neubau Bestand	3.500–4.500 1.800–3.500	200.000–350.000 120.000–300.000	250.000–500.000 200.000–450.000	9,00–13,00 6,00–9,50	20–25-fach

Quellen: BELLEVUE-Maklerumfrage, IVD, McMakler, Colliers. Wichtig: Alle Zahlen dienen lediglich zur Orientierung

**KONTRASTE**

Hinter der modernen BallsportARENA „versteckt“ sich die historische Zigarettenfabrik Yenidze



**LEBENSQUALITÄT** Zahlreiche Stadtteile sind von kleinteiliger Altbausubstanz geprägt (ganz oben). Der Blick über die Elbe auf das Blaue Wunder und die Elbhänge verdeutlicht die Attraktivität des Wohnstandortes Dresden

lichen Entwicklungen. So war das Jahr 2021 geprägt von einer Reihe namhafter Investitionsentscheidungen für den Standort Dresden (Vodafone, Jenoptik und Amazon Web Services). Hinzu kommen laut Wirtschaftsbehörde zahlreiche erfolgreiche Finanzierungsrunden für Start-ups in Hochtechnologiebereichen, etwa in der Biotechnologie und Robotik. Zudem habe die Eröffnung des hochmodernen Chipwerkes von Bosch die Aufmerksamkeit weltweit agierender Hightech-Unternehmen auf den Mikroelektronik-Standort Dresden gelenkt.

**Gute Vorzeichen für Käufer**

Gerade wer sich für Wohnungen in Dresden interessiert, trifft aktuell auf einen überaus intakten Kauf- und Mietmarkt, der allein aufgrund der Bautätigkeit der vergangenen Jahre ein durchaus ausgewogenes Angebot vorhält und demzufol-

ge auch nicht mit sprunghaft steigenden Preisen aufwartet. Zwischen 2.300 und fast 3.000 Wohnungen wurden zwischen 2016 und 2020 pro Jahr fertiggestellt. Für eine Stadt mit einem Bestand von rund 305.000 Wohnungen und etwas über 550.000 Einwohnern eine absolut akzeptable Zahl.

Dennoch registriert der Bericht des Gutachterausschusses für das Jahr 2021 Steigerungen von acht bis zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr – ob es sich nun um das Segment der Eigentumswohnungen handelt oder um den Häusermarkt. Hält der sich abzeichnende Trend weiter an, können Käufer für die kommenden Jahre wohl mit einer besseren Wertentwicklung rechnen, als dies in den vergangenen 25 Jahren der Fall war.

**Lagevorteile**

Neben der offensichtlichen kulturellen und architektonischen Ausnahmestellung

hat die Elbmetropole ein weiteres Pfund, mit dem sie wuchern kann: die Zahl und das Niveau der Top-Immobilienstandorte. Ob Eigentumswohnung im Stilaltbau, Loft im ehemaligen Fabrikgebäude oder Haus am Elbhänge, ob innerstädtisch oder im Speckgürtel – Dresden hat einige Vorzeigeadressen in Sachen Wohnen zu bieten. Dazu gehören Loschwitz, Weißer Hirsch, Blasewitz, Striesen-Ost, Radeberger Vorstadt, Plauen oder Radebeul. Sie stehen für eine Wohnqualität, die auch Familien sehr zu schätzen wissen. Sehr beliebt sind auch etwas weniger präzente Stadtteile mit Nähe zu Elbe oder Dresdner Heide. Hier wären Bühlau, Langebrück, Marienbrunn, Pieschen und Laubegast zu nennen. 🏠



**Autor** Sven Heinen  
**Kontakt** s.heinen@bellevue.de