

Ruhiger Immobilienmarkt bei stabilen Umsätzen

1.9.2026 - | Stadt Dresden

Entwicklungstrends auf dem Dresdner Immobilienmarkt für das erste Halbjahr 2026.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden informiert über Preis- und Umsatzentwicklungen des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2026.

„Der Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2026 zeigt sich hinsichtlich der Transaktionszahlen stabil: im ersten Halbjahr 2026 wurden 2.472 Immobilien in Dresden gehandelt. Dies entspricht fast exakt der Anzahl, die im ersten Halbjahr 2025 gehandelt wurden. Die Transaktionen der einzelnen Teilmärkte bewegen sich ebenfalls auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2025. Die anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben nicht zu einem Nachgeben der Preise geführt. Die Kaufpreise der einzelnen Teilmärkte zeigten sich differenziert. Für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke und unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke wurden rund 18 Prozent bzw. vier Prozent weniger gezahlt. Eindeutige Tendenzen zur Preisentwicklung unbebauter Grundstücke lassen sich aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen nur schwer feststellen. Die Preise bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus entwickelten sich bei den einzelnen Gebäudearten im ersten Halbjahr 2026 unterschiedlich. Während Doppelhaushälften und Reihenendhäuser höhere Preise erreichten, gaben die Preise für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser und Zweifamilienhäuser nach. Für Geschossbauten konnten leicht steigende Preise registriert werden. Gleiches gilt für Wohnungseigentum. Auch in diesem Marktsegment konnte im Weiterverkauf ein geringer Preisaufschlag festgestellt werden. Im Teilmarkt erstverkaufter, neu errichteter Wohnungen blieben die Preise hingegen unverändert auf hohem Niveau.“

Klara Töpfer, Vorsitzende des Gutachterausschusses und Leiterin des Amtes für Geodaten und Kataster

Grundstücksverkehr insgesamt Der Gutachterausschuss wertete im ersten Halbjahr 2.472 Immobilienübergänge mit einem Volumen von rund 844 Millionen Euro (erstes Halbjahr 2025: 2.482 Immobilienübergänge mit rund 911 Millionen Euro Umsatz) aus. Mit 2.202 Kaufverträgen und einem Umsatz von rund 820 Millionen Euro hat sich die Anzahl und der Geldumsatz der im Folgenden betrachteten Teilmärkte Bauland, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum um zwei Prozent bzw. um sieben Prozent verringert.

Bauland

Die Anzahl der Kaufverträge für Baugrundstücke ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 von 57 auf 44 gesunken. Vor allem Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und für gewerbliche Nutzungen wurden weniger gehandelt, während Geschossbaugrundstücke nach Anzahl stabil waren. Die Anzahl gehandelter Baugrundstücke ist nach wie vor gering.

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser wurden im ersten Halbjahr 2026 im Mittel für 295 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2025 ist dies ein um 18 Prozent geringerer Kaufpreis. Baugrundstücke für Geschossbauten und geschäftliche bzw. gewerbliche Zwecke wurden im ersten Halbjahr 2026 in ähnlicher Größenordnung gehandelt wie die beiden Halbjahre zuvor (elf bis 13 Kauffälle). Die wenigen vorhandenen unbebauten Kauffälle im Teilmarkt Geschossbauten (Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshaus) wurden im Mittel zu 620 Euro pro Quadratmeter veräußert. Im zweiten Halbjahr 2025 betrug der durchschnittliche Kaufpreis 665 Euro pro Quadratmeter und lag damit um rund sieben Prozent höher. Aufgrund der geringen Anzahl gehandelter Grundstücke können einzelne Transaktionen den mittleren Wert stärker beeinflussen, sodass keine allgemeine Preistendenz abgeleitet werden kann.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl registrierter Kaufverträge ist mit einem Rückgang von 350 auf 344 im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr auf gleichem Niveau. Der dabei erzielte Geldumsatz sank um rund 15 Prozent von 446 Millionen Euro auf rund 382 Millionen Euro. Dafür verantwortlich ist das Fehlen von großen Transaktionen im gewerblichen Teilmarkt, die im ersten Halbjahr 2025 noch registriert werden konnten und nun für ein Minus von 82,9 Millionen Euro gesorgt haben. Dies konnte auch der um rund 30 Millionen Euro gestiegene Umsatz bei den Geschossbauten nicht vollends ausgleichen.

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden – abhängig vom Gebäudezustand und der Lage – Preise zwischen 855 Euro und 6.670 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt; der mittlere Wert lag für das erste Halbjahr 2026 bei 3.535 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2025 entspricht dies einem Rückgang um rund drei Prozent.

Doppelhaushälften im Bestand erzielten im ersten Halbjahr 2026 einen mittleren Kaufpreis von 3.330 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und lagen damit rund vier Prozent höher als im gleichen Vorjahreszeitraum. Reihenhäuser im Bestand zeigten eine bemerkenswerte Entwicklung. Reihenendhäuser wurden zu einem mittleren Kaufpreis von 4.340 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit rund 28 Prozent über dem Vorjahreshalbjahr gehandelt. Bei Reihennittelhäusern zeigte sich eine gegenteilige Entwicklung; hier gaben die Preise um rund 13 Prozent nach. In den vorgenannten Gebäudekategorien wurden lediglich 13 bis 23 Objekte gehandelt, sodass die jeweilige Stichprobe stark durch wenige hohe bzw. niedrige Preise beeinflusst werden konnte.

Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wurden für Bestandsobjekte bis Baujahr 2024 im Mittel 1.965 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Im zweiten Halbjahr 2025 lag dieser Wert noch bei 1.915 Euro pro Quadratmeter, also etwa drei Prozent niedriger.

Für Geschäfts- und Gewerbeobjekte lassen sich aufgrund der geringen Kauffallzahlen keine gesicherten Angaben zur Preisentwicklung ableiten.

Wohnungseigentum

Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen erfasste der Gutachterausschuss mit 1.814 Kaufverträgen nahezu exakt die gleiche Anzahl an Kaufverträgen wie im ersten Halbjahr 2025 mit 1.834 Kaufverträgen. Rund 75 Prozent (1.362) davon waren Weiterverkäufe. Im Teilmarkt der erstverkauften Neubaueigentumswohnungen wurden durch den Gutachterausschuss 244 Kaufverträge registriert. Das entspricht nahezu genau der im Vorjahreszeitraum realisierten Verkäufe.

Bei Erstverkäufen von Neubaueigentumswohnungen betrug der mittlere Kaufpreis 6.255 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Er lag damit genau auf dem Niveau des zweiten Halbjahres 2025 mit 6.235 Euro pro Quadratmeter. Der Markt für sanierte Wohnungen, die erstmals in Wohnungseigentum umgewandelt und verkauft wurden, ist praktisch zum Erliegen gekommen, da die dafür erforderlichen unsanierten Geschossbauten mittlerweile sehr rar sind. Lediglich fünf Kaufverträge konnten in diesem Teilmarkt registriert werden.

Im Weiterverkauf wurden im Mittel rund 2.660 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, also etwa drei Prozent mehr als im zweiten Halbjahr 2025 (2.580 Euro pro Quadratmeter), gezahlt.

Fazit:

Das erste Halbjahr 2026 war durch weitestgehend stabile Preise und Umsatzzahlen geprägt. Die veränderten Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Unsicherheiten hatten geringe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der Gutachterausschuss wird das Marktgeschehen weiterhin beobachten und die Öffentlichkeit mit dem nächsten Grundstücksmarktbericht 2027 informieren. Der Bericht ist auf www.dresden.de/gutachterausschuss unter der Rubrik Grundstücksmarktbericht ab 1. September 2026 einsehbar und steht gebührenfrei zum Download zur Verfügung.

Weitere Informationen

- www.dresden.de/gutachterausschuss

https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2026/09/pm_003.php?pk_campaign=RSS&pk_kwd=news