

Gutachterausschuss

für die Ermittlung von
Grundstückswerten in der
Landeshauptstadt Dresden



Halbjahresbericht Dresden

Der Immobilienmarkt in Dresden



Stand: 1. Juli 2010

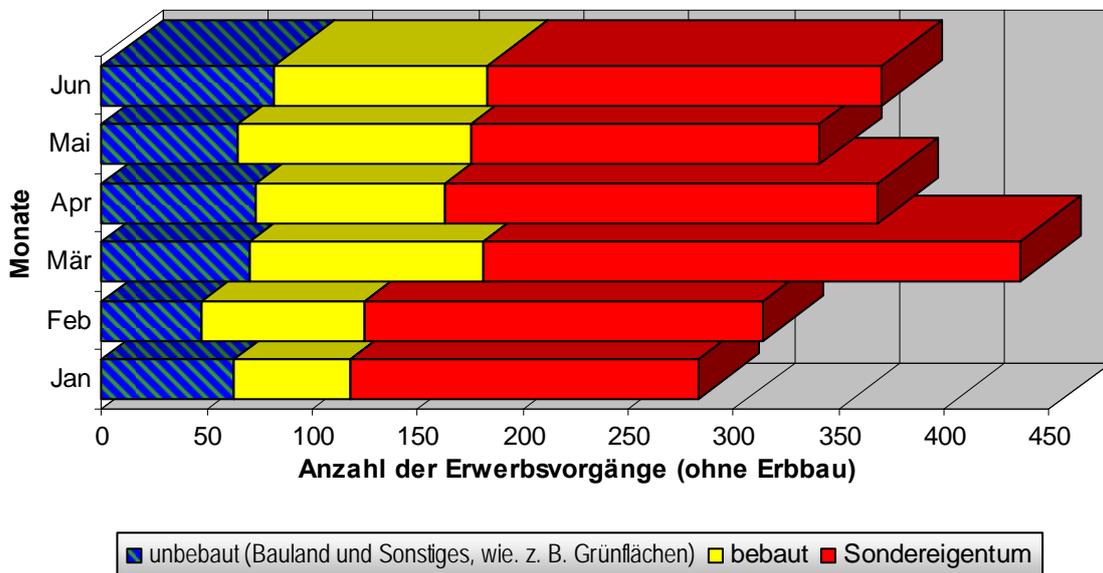
Grundstücksmarkt 01.07.2010 - Halbjahresbericht

Grundstücksverkehr

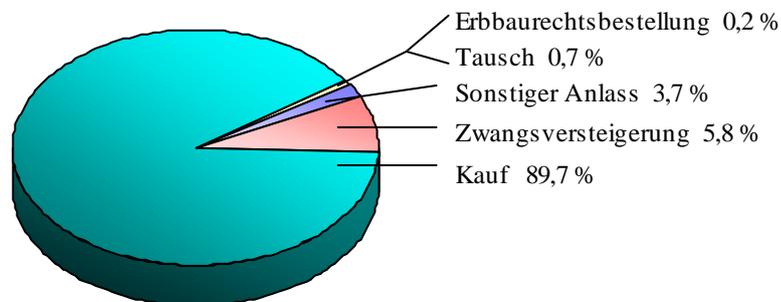
In der Landeshauptstadt Dresden wurden **2.124** abgeschlossene Eigentumsübergänge von Immobilien in den ersten 6 Monaten des Berichtsjahres 2010 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den beurkundenden Notaren zur Kenntnis gegeben und in der Kaufpreissammlung erfasst. Während die Erwerbsszahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu konstant blieben, erhöhte sich der Geldumsatz um 8 % auf rd. **370 Mio** Euro. Neben Immobilienkäufen in hochpreisigen Gebieten sind auch Verkäufe von Wohnungsgesellschaften ausschlaggebend.

Signifikante Preisänderungen sind nicht erkennbar. Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden verstärkt nachgefragt.

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den ersten Monaten des Jahres 2010



Art des Erwerbs



Im Berichtszeitraum betrafen Zuschlagsbeschlüsse im Zwangsversteigerungsverfahren zu rund 80 Prozent Sondereigentum.

Unbebaute Grundstücke (baureife Grundstücke)

• Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden im ersten Halbjahr 2010 etwa 40 Prozent mehr Vertragsabschlüsse als im gleichen Zeitraum 2009 registriert. Wie im 1. Halbjahr des vorangegangenen Jahres dominieren Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser den Markt. Der Geldumsatz mit individuellen Wohnungsbaugrundstücken erhöhte sich um 53 Prozent bei einer Flächenumsatzsteigerung von 30 Prozent im Vorjahresvergleich. Gut ein Drittel aller erworbenen Bauplätze lag in den peripheren Dresdner Gebieten. Die ausgehandelten Preise spiegeln das Niveau der Bodenrichtwerte wider.

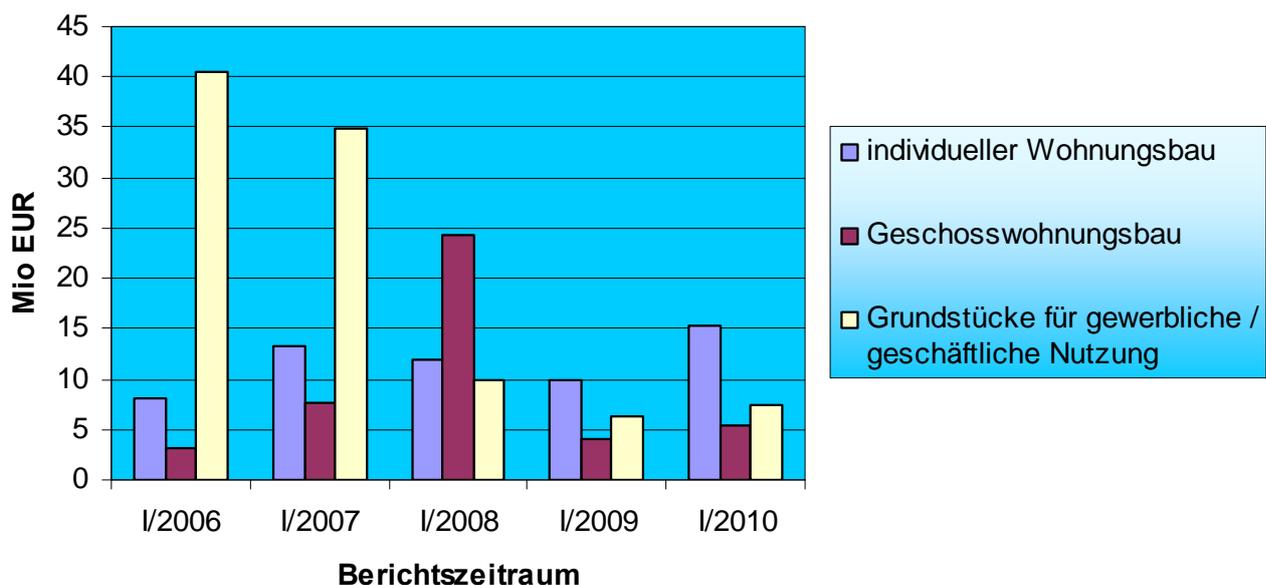
• Geschosswohnungsbau

Der Geldumsatz bei Kauffällen von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau, also Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser ist geringfügig gestiegen, wobei auf diesem Teilmarkt starke Schwankungen durch Käufe in hochpreisigen Gebieten auftreten.

• Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

Bei den gewerblich und geschäftlich zu nutzenden Baugrundstücken ist im Halbjahresvergleich 2010 keine signifikante Veränderung erkennbar. Speziell ein Eigentümerwechsel im großflächigen Handelsbereich beeinflusste den Flächen- und Geldumsatz.

Bauland
- Geldumsatz 1. Halbjahr 2006 bis 2010 -



Bebaute Grundstücke

• Individueller Wohnungsbau

Im ersten Halbjahr 2010 registrierte der Gutachterausschuss bei individuellem Wohnungsbau rund 40 Eigentumsübergänge mehr als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres. Während sich die Anzahl verkaufter Neubauobjekte (maximal 5 Jahre alt) im Vorjahresvergleich halbierte, wechselten mehr Ein- und Zweifamilien-, Reihen- sowie Doppelhäuser vor allem aus der Bauperiode 1990 – 2006 den Eigentümer. Das Preisniveau veränderte sich nicht.

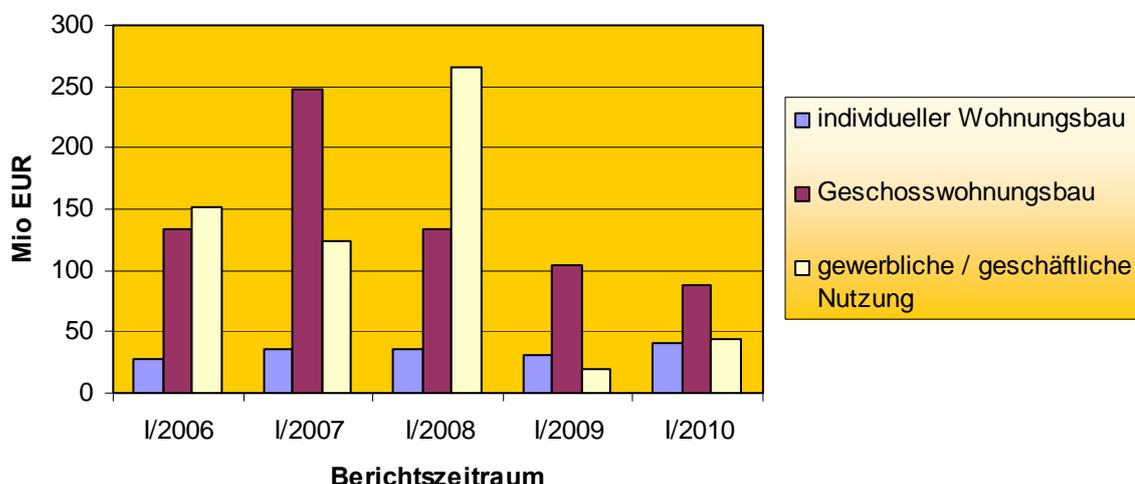
• Geschosswohnungsbau

Die Zahl der Eigentumswechsel von Wohn- und Geschäftshäusern änderte sich gegenüber den ersten 6 Monaten 2009 nur geringfügig, wobei der Geldumsatz nur 85 Prozent des Niveaus vom Vorjahreszeitraum erreichte. Vor allem größere Wohnungsstandorte, auch in hochpreisigen Gebieten, die im 1. Halbjahr 2009 den Eigentümer wechselten, verursachten diesen Trend. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert ist auf diesem Teilmarkt bei Objekten mit Restnutzungsdauern ab 40 Jahren ausgeglichen.

• Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

Die Anzahl der Kaufverträge mit Grundstücken geschäftlicher und gewerblicher Nutzung blieb im Vorjahresvergleich stabil. Im geschäftlichen Bereich verdoppelten allein drei Eigentumswechsel in der City den Geldumsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009. Kaufverträge die den Grundstücksmarkt auf dem gewerblichen Sektor signifikant beeinflussten, registrierte der Gutachterausschuss in den beiden ersten Quartalen 2010 nicht. Die Stabilisierung des Marktes, vor allem in stadtnahen und etablierten Lagen zeichnet sich ab.

bebaute Grundstücke
- Geldumsatz 1. Halbjahr 2006 bis 2010 -

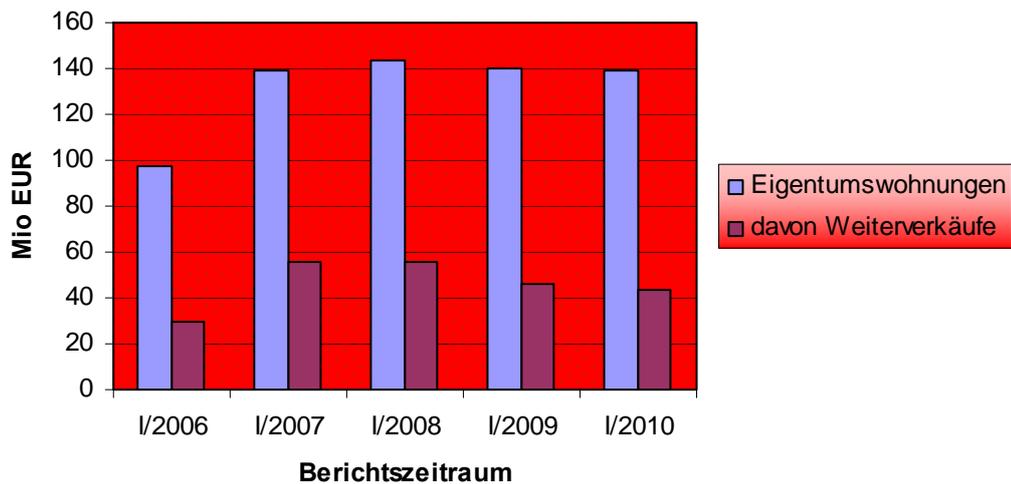


Eigentumswohnungen

In dem Marktsegment der Eigentumswohnungen nahmen die Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5 Prozent zu. Die Höhe des Geldumsatzes und eine exakte Unterscheidung zwischen Neubauobjekten, Umwandlungen, Erst- und Weiterverkäufen können für das 1. Halbjahr 2010 vorerst nur schätzungsweise beziffert werden, da noch nicht alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden konnten. Nach dem Ergebnis einer Hochrechnung war der Geldumsatz in den ersten 6 Monaten 2010 etwa mit dem Umsatz der beiden ersten Quartale 2009 vergleichbar. Im Berichtszeitraum wurde eine geringere Anzahl von großen Wohnungen in guten bzw. sehr guten Wohnlagen als im Vorjahreszeitraum gehandelt. Von den insgesamt rd. 1.240 Wohnungseigentumsübergängen entsprachen ca. 160 Verträge (rund 50 Prozent mehr) der Kategorie Erstverkauf aus Neubau.

Bei den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgehandelten Kaufverträgen sind im Allgemeinen keine grundlegenden Veränderungen des Preisniveaus zu erkennen.

Eigentumswohnungen
- Geldumsatz 1. Halbjahr 2006 bis 2010 -



Preisniveau von Wohnungseigentum (Erstverkauf) im 1. Halbjahr 2010

Wohnlage	Neubau				Baujahr 1880 – 1920, saniert			
	EUR/m ² Wohnfläche (gerundet)				EUR/m ² Wohnfläche (gerundet)			
	Minimum	Maximum	Mittel	Veränd. z. Vorjahr	Minimum	Maximum	Mittel	Veränd. z. Vorjahr
insgesamt	1.570	4.520	2.250	→	1.550	3.980	2.470	→
gut	1.750	3.670	2.170	↘	2.080	3.980	2.900	↘
mittel	1.570	2.580	2.130	→	1.550	3.510	2.320	→

→ gleichbleibendes Niveau ± 0,0 % bis 5,0 %
 ↘ leicht fallende Tendenz - 5,1 % bis 10,0 %

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden

Der Gutachterausschuss führt als Grundlage seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus. Für eine transparente Information der Öffentlichkeit werden alle 2 Jahre Bodenrichtwertkarten und jährlich Grundstücksmarktberichte erstellt. Für Fachleute enthält der Marktbericht umfangreiche statistische Untersuchungen, z. B. Gebäudefaktoren, Liegenschaftszinssätze und Kaufpreis / Sachwert-Angaben. Die Veröffentlichungen mit objektiven Auswertungen haben eine große Bedeutung für Marktteilnehmer und die Sachverständigen. Vorliegender Halbjahresbericht soll einen auf zwischenzeitlichen Blick auf die Entwicklung des Dresdner Immobilienmarktes ermöglichen.

Mehr Informationen über den Gutachterausschuss und seine Dienstleistungen gibt es im Internet unter: www.dresden.de/gutachterausschuss

Herausgeber:

Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
in der Landeshauptstadt Dresden

September 2010

Geschäftsstelle:

Landeshauptstadt Dresden
Städtisches Vermessungsamt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
PF 12 00 20
01001 Dresden

Sitz:

Ammonstr. 74
Zimmer 5802
Telefon: 0351/488-4071
Fax: 0351/488-3961
e-mail: vermessungsamt-gwe@dresden.de

Sprechzeiten:

Mo. und Fr. 9:00 – 12:00 Uhr
Die. und Do. 9:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bezugsmöglichkeit

für Marktberichte/Bodenrichtwertkarten:

online:

www.dresden.de/online-shop

Einsichtnahme

in Bodenrichtwertkarten:

www.dresden.de/bodenrichtwerte
Kundenservice, 2. OG, Zi. 2852
Ammonstr. 74, Dresden
Bürgerbüros in Ortsämtern/Ortschaften

Irrtum vorbehalten

Die Urheberrechte der Daten verbleiben beim Herausgeber. Die Abgabe der Daten enthält die Vervielfältigungserlaubnis für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (Quellenangabe erforderlich). Die Vervielfältigung einschließlich Veröffentlichung jeder Art sowie die Weitergabe an Dritte sind nur mit Genehmigung des Herausgebers erlaubt.