

Immobilienmarkt Dresden 2026

Sachsen kennen. Immobilien können.

20

Lagen analysiert

3.150

€/m² Median Wohnung
(Dresden)

3.850

€/m² Median Haus
(Dresden)

+3-4 %

Prognose
Wohnimmobilien 2026

Inhalt

ZAHLEN & MARKT

Dresden im Überblick	03
Preisübersicht – Dresdner Stadtteile (1–8)	04
Preisübersicht – Dresdner Stadtteile (9–15)	05
Preisübersicht – Umland	06

STADTTEIL-PORTRÄTS

Loschwitz	07	Pieschen	17
Weißer Hirsch	08	Löbtau	18
Blasewitz	09	Klotzsche	19
Südvorstadt	10	Cotta	20
Striesen	11	Laubegast	21
Plauen	12	Radebeul	22
Neustadt	13	Freital	23
Hellerau	14	Pirna	24
Bühlau	15	Meißen	25
Johannstadt	16	Coswig	26

IMMOBILIENPARTNER SACHSEN

Lernen Sie uns kennen – an Ihrer Seite	27
Kontakt & kostenlose Ersteinschätzung	28



Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer, dieser Bericht bündelt die aktuellen Marktdaten für Dresden und das Umland – 20 Lagen, vier Immobilientypen, eine ehrliche Einordnung. Kein Hype, keine Wunschpreise: nur belastbare Zahlen und unsere lokale Einschätzung.

Calvin Linke · Immobilienpartner Sachsen

Dresden im Überblick

+650 €/m²

Aufpreis Effizienzklasse A+/A ggü. D/E (Wohnung)

-14 %

Abschlag Häuser mit schlechtesten Klasse H

3,6–4,2 %

erwartete Bauzinsen 10 J., 1. Hj. 2026

58 %

gedeckter Neubaubedarf bundesweit

Trendwende in Sicht. Nach der Abkühlung der Boomjahre zeigt sich der Markt wieder stabiler. Im ersten Quartal 2025 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen erstmals seit Mitte 2022 wieder, Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich um 2,9 % im Jahresvergleich.

Solide Fundamente. Dresden wächst: Die Bevölkerung legte seit 2014 um 5,6 % zu, die Kaufkraft pro Haushalt seit 2016 um rund 46 %. Beides stützt eine stabile, dienstleistungsgeprägte Nachfrage.







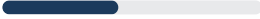
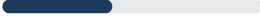
Median-Angebotsdaten gängiger Immobilienportale der letzten 24 Monate (Sonderfälle bereinigt). Datenstichtag 18.01.2026. Stadtteil-Spannen aus eigenen Marktbeobachtungen.

Energieeffizienz entscheidet. Zustand und Effizienzklasse bestimmen zunehmend Wert und Vermarktbarkeit. Sanierte und klimafreundliche Objekte erzielen Preisprämien, unsanierte Altbauten preisen Käufer die Sanierungskosten direkt ein.

Knapper Neubau. Bundesweit wird der Wohnraumbedarf nur zu rund 58 % gedeckt — das hält den Mietmarkt unter Druck und stützt Bestandswerte in gefragten Lagen wie Dresden.

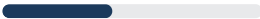
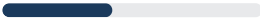
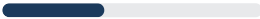
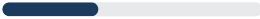
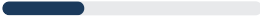
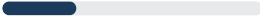
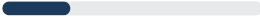
Dresdner Stadtteile

Spitzen- und gehobene Lagen — Plätze 1 bis 8 nach Quadratmeterpreis sanierter Wohnungen.

#	LAGE	CHARAKTER	RELATIV (Ø €/M ²)	WOHNUNG €/M ²
01	Loschwitz	Elbhang-Premium		3.500–5.000 saniert
02	Weißer Hirsch	Villen · Luftkurort		3.200–4.500 saniert
03	Blasewitz	Premium-Villenlage		3.000–4.200 saniert
04	Südvorstadt	Uni-nah · gehoben		3.200–4.000 saniert
05	Striesen	Gründerzeit-Familienlage		2.600–3.600 saniert
06	Plauen	Universitätsviertel		2.400–3.500 saniert
07	Neustadt	Kreativ & gefragt		2.400–3.400 saniert
08	Hellerau	Gartenstadt · Denkmal		2.400–3.200 saniert

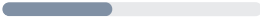
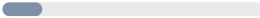
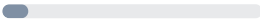
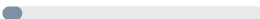
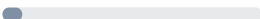
Dresdner Stadtteile

Mittlere und solide Lagen – Plätze 9 bis 15 im Stadtgebiet.

#	LAGE	CHARAKTER	RELATIV (Ø €/M ²)	WOHNUNG €/M ²
09	Bühlau	Natur & Ruhe		2.400–3.200 saniert
10	Johannstadt	Zentral & im Wandel		2.400–3.200 saniert
11	Pieschen	Aufsteiger		2.200–3.200 saniert
12	Löbtau	Uninah, aufstrebend		2.400–2.800 saniert
13	Klotzsche	Tech-Standort		2.000–2.800 saniert
14	Cotta	Solide Mittellage		2.000–2.600 saniert
15	Laubegast	Elbidylle		1.800–2.600 saniert

Umland (+ 25 km)

Fünf Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anbindung — günstigere Alternativen mit eigenem Profil.

#	LAGE	CHARAKTER	RELATIV (Ø €/M ²)	WOHNUNG €/M ²
16	Radebeul	Weinstadt		2.400–3.200 saniert
17	Freital	Bezahlbares Umland		1.400–2.200 saniert
18	Pirna	Tor zur Sächs. Schweiz		1.200–2.000 saniert
19	Meißen	Porzellanstadt		1.200–1.800 saniert
20	Coswig	Günstigster S-Bahn-Standort		1.200–1.800 saniert

■ Spitzenreiter
 ■ Dresdner Stadtteil
 ■ Umlandgemeinde

* Vergleichswert „Ø Median Angebot 2026“ auf den Stadtteil-Seiten: Median der Online-Angebotspreise (Stichtag 18.01.2026).
Eigene Spannen aus laufender Marktbeobachtung. Prognose = erwartete Jahresveränderung 2026. Alle Werte sind unverbindliche Orientierung.

Loschwitz

ELBHANG-PREMIUM

Dresdens exklusivste Lage: Elbhauptpanorama, historische Villenarchitektur und eine Ruhe, die zehn Minuten vom Zentrum kaum vorstellbar ist.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	2.600–4.000	3.500–5.000	↑ +2–3 %
Einfamilienhaus GESAMT	0,6–2,1 Mio €	0,7–2,5 Mio €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–22×	22–25×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	400–700	↑ +1–2 %

MARKTNOTIZ

Nur 5–10 Objekte pro Quartal kommen auf den Markt – diese Knappheit macht Loschwitz nahezu immun gegen Marktkorrekturen.

TYPISCHE KÄUFER

Wohlhabende Familien, Unternehmer, überregionale & internationale Käufer

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

4.055 € **3.378 €**
WOHNUNG /M² HAUS /M²

Weißer Hirsch

VILLEN · LUFTKURORT

Der historische Luftkurort am Elbhang über Loschwitz:
Jugendstilvillen, alte Kurarchitektur und die Standseilbahn
— Exklusivität mit Tradition und Weitblick.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	2.350–3.600	3.200–4.500	↑ +2–3 %
Einfamilienhaus GESAMT	0,5–1,3 Mio €	0,6–1,5 Mio €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–22×	22–25×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	300–600	↑ +1–2 %

MARKTNOTIZ

Wie in Loschwitz schlagen Lage und historische Substanz den Zustand – denkmalgeschützte Villen erzielen hier Spitzenpreise.

TYPISCHE KÄUFER

Wohlhabende Familien, Unternehmer, Liebhaber historischer Villen

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.700 € **3.900 €**
WOHNUNG /M² HAUS /M²

Blasewitz

PREMIUM-VILLENLAGE

Eine der begehrtesten – und teuersten – Wohnlagen Dresdens. Villensubstanz, Blaues Wunder und stille Straßen am Elbufer.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	2.200–3.350	3.000–4.200	↑ +2–3 %
Einfamilienhaus GESAMT	0,4–1 Mio €	0,5–1,2 Mio €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–22×	22–25×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	350–600	↑ +1–2 %

MARKTNOTIZ

Der Lageaufschlag ist stärker als der Zustandsabschlag: unsaniert in Blasewitz kostet oft mehr als saniert anderswo.

TYPISCHE KÄUFER

Paare ab 40, Freiberufler, Führungskräfte, Familien

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.079 € **3.830 €**
WOHNUNG / M² HAUS / M²

Südvorstadt

UNI-NAH · GEHOBEN

Zwischen Hauptbahnhof und TU Dresden: dichtes Gründerzeitviertel mit hoher Nachfrage von Akademikern, Studierenden und jungen Familien – eine der gefragtesten innerstädtischen Lagen.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	2.350–2.800	3.200–4.000	↑ +2–3 %
Einfamilienhaus GESAMT	410k–765k €	500k–900k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–22x	22–24x	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	300–500	↑ +1–2 %

MARKTNOTIZ

Die Uni-Nähe garantiert Nachfrage über alle Marktphasen – sanierte Altbauwohnungen finden hier nahezu immer einen Käufer.

TYPISCHE KÄUFER

Akademiker, junge Familien, Uni-nahe Kapitalanleger

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.478 € **4.123 €**
WOHNUNG / M² HAUS / M²

Striesen

GRÜNDERZEIT-FAMILIENLAGE

Ruhige Straßen, alte Bäume, gute Schulen – zwischen Großem Garten und Blasewitz. Für Familien mit Kindern oft die erste Wahl der Stadt.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.900–2.900	2.600–3.600	↑ +2–3 %
Einfamilienhaus GESAMT	328k–553k €	400k–650k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–22x	22–25x	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	300–500	↑ +1–2 %

MARKTNOTIZ

Striesen verkauft sich im Schnitt zwei Wochen schneller als Blasewitz – die Käufergruppe ist breiter.

TYPISCHE KÄUFER

Familien, Paare 30–40, wertstabilitätsorientierte Anleger

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.075 € **3.620 €**
WOHNUNG /M² HAUS /M²

Plauen

UNIVERSITÄTSVIERTEL

TU-Nähe trifft Naturidylle: die Universität einen Steinwurf entfernt, der Plauensche Grund mit Wanderwegen direkt vor der Haustür.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.800–2.800	2.400–3.500	↑ +3–4 %
Einfamilienhaus GESAMT	246k–425k €	300k–500k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–20×	20–22×	↑ +2–3 %
Grundstück €/M²	—	250–400	↑ +2–3 %

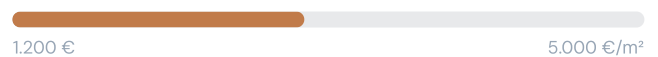
MARKTNOTIZ

Studierende werden zu Käufern – dieser Pipeline-Effekt sichert eine Vermietbarkeit nahe null Leerstand.

TYPISCHE KÄUFER

Ehemalige Studierende, junge Familien, Uni-nahe Investoren

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.147 € **4.470 €**
WOHNUNG /M² HAUS /M²

Neustadt

KREATIV & GEFRAGT

Dresdens lebendigster Stadtteil: Kunsthofpassage und Szene in der Äußeren, repräsentative Ruhe in der Inneren Neustadt.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.600–2.200	2.400–3.400	↑ +3–4 %
Einfamilienhaus GESAMT	—	—	—
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–22×	22–25×	↑ +2–3 %
Grundstück €/M²	—	300–500	↑ +2–3 %

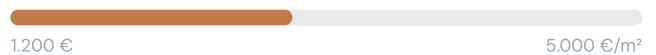
MARKTNOTIZ

Was einst „alternatives Viertel“ war, ist heute eine etablierte Lage – preislich kaum noch von Striesen entfernt.

TYPISCHE KÄUFER

Junge Berufstätige, Kreative, Buy-and-Hold-Investoren

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.231 € **3.220 €**
WOHNUNG /M² HAUS /M²

Hellerau

GARTENSTADT · DENKMAL

Die erste deutsche Gartenstadt (1909): Reformarchitektur, durchgrünte Straßen und das Festspielhaus als kulturelles Herz.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.800–2.550	2.400–3.200	↑ +2–3 %
Einfamilienhaus GESAMT	287k–638k €	350k–750k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–20×	20–22×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	200–350	↑ +1–2 %

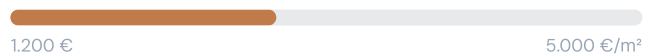
MARKTNOTIZ

Hier erhöht der Denkmalschutz den Wert – Käufer zahlen bewusst für die Garantie eines unveränderten Ensembles.

TYPISCHE KÄUFER

Kulturschaffende, Architekturliebhaber, internationale Käufer

PREISNIVEAU IM STADTVergleich



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.464 € **3.357 €**
WOHNUNG /M² HAUS /M²

Bühlau

NATUR & RUHE

Dresdens grüne Oase am Rand der Heide:
Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, 20 Minuten
vom Zentrum.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.800–2.550	2.400–3.200	↑ +2–3 %
Einfamilienhaus GESAMT	328k–595k €	400k–700k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	18–20×	20–22×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	200–400	↑ +1–2 %

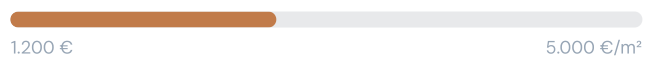
MARKTNOTIZ

Trotz Randlage einer der stabilsten Märkte der Stadt – das Angebot ist chronisch knapp, die Käufergruppe loyal.

TYPISCHE KÄUFER

Familien, Naturliebhaber, gehobenes Klientel mit Naturwunsch

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.707 € **3.933 €**
WOHNUNG /M² HAUS /M²

Johannstadt

ZENTRAL & IM WANDEL

Direkt an der Elbe zwischen Altstadt und Striesen, geprägt vom Uniklinikum: ein durchmischtes Viertel aus Gründerzeit und Nachkriegsmoderne – zentral, grün und im Aufwind.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.700–2.300	2.400–3.200	↑ +3–4 %
Einfamilienhaus GESAMT	246k–425k €	300k–500k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	16–20×	20–22×	↑ +2–3 %
Grundstück €/M²	—	250–400	↑ +2–3 %

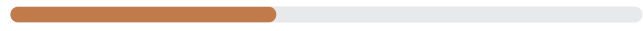
MARKTNOTIZ

Elbwiesen und Uniklinikum machen Johannstadt für Mediziner und Familien gleichermaßen attraktiv – die Nachfrage zieht spürbar an.

TYPISCHE KÄUFER

Klinikpersonal, Familien, Investoren mit Innenstadtfokus

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH

1.200 €  5.000 €/m²

Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

3.194 €

WOHNUNG / M²

Pieschen

AUFSTEIGER

„Das neue Neustadt“ – und inzwischen stimmt es.
Pieschener Hafen, Oschatzer Straße und Elbnähe in einem Markt mit Dynamik.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.400–2.000	2.200–3.200	↑ +3–4 %
Einfamilienhaus GESAMT	246k–425k €	300k–500k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	16–20×	20–22×	↑ +2–3 %
Grundstück €/M²	—	200–350	↑ +2–3 %

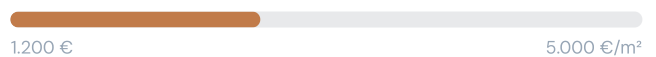
MARKTNOTIZ

Stärkste Preissteigerung aller Stadtteile 2020–22 (+25–35 %). Wer heute verkauft, verkauft gut – wer wartet, vermutlich besser.

TYPISCHE KÄUFER

Junge Berufstätige (25–38), Wertsteigerungs-Investoren

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

2.460 € **2.220 €**
WOHNUNG / M² HAUS / M²

Löbtau

UNINAH, AUFSTREBEND

Stilles Gründerzeitviertel im Westen mit universitärem Umfeld – dieselben baulichen Qualitäten wie die Südvorstadt, spürbar günstiger.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	2.000–2.400	2.400–2.800	↑ +3–4 %
Einfamilienhaus GESAMT	246k–425k €	300k–500k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	16–20×	20–22×	↑ +2–3 %
Grundstück €/M²	—	200–300	↑ +2–3 %

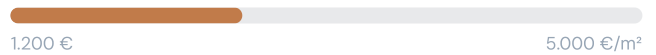
MARKTNOTIZ

Verdrängung aus Plauen und Südvorstadt lenkt Käufer hierher – eine Annäherung an die Nachbarpreise ist wahrscheinlich.

TYPISCHE KÄUFER

Junge Paare, Erstkäufer, Uni-nahe Investoren, Pendler

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

2.530 € **2.457 €**
WOHNUNG / M² HAUS / M²

Klotzsche

TECH-STANDORT

Zwischen Flughafen und Heide: die Chip-Industrie – Infineon, Globalfoundries, Bosch – bringt gut verdienende Familien in den Norden.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.500–2.250	2.000–2.800	↑ +3–4 %
Einfamilienhaus GESAMT	246k–425k €	300k–500k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	16–20×	20–22×	↑ +2–3 %
Grundstück €/M²	—	150–300	↑ +2–3 %

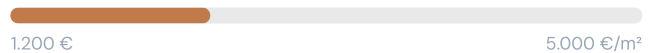
MARKTNOTIZ

Die Flughafennähe drückt die Preise nicht, sie erhöht sie – wegen der Arbeitsplätze, nicht trotz des Lärms.

TYPISCHE KÄUFER

Familien mit Tech-Einkommen, Pendler

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

2.955 € **3.789 €**
WOHNUNG / M² HAUS / M²

Cotta

SOLIDE MITTELLAGE

Kein „beliebtester“, kein „teuerster“ – aber ehrlich, bezahlbar und solide angebunden. Genau das macht Cotta für viele attraktiv.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.500–2.100	2.000–2.600	↑ +1–2 %
Einfamilienhaus GESAMT	164k–298k €	200k–350k €	↑ +1–2 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	14–18×	18–22×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	120–250	↑ 0–1 %

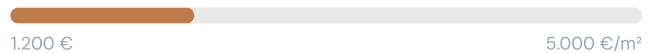
MARKTNOTIZ

Eine der höchsten Eigentumsquoten im Westen: der Kaufmarkt ist aktiver, als die Preise vermuten lassen.

TYPISCHE KÄUFER

Erstkäufer, junge Familien, Cashflow-Investoren

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

2.451 € **2.646 €**
WOHNUNG / M² HAUS / M²

Laubegast

ELBIDYLLE

Dörflicher Charme direkt an der Elbe: schmale Gassen, Fährverbindung, Gärten bis ans Wasser – und ein offen zu nennendes Hochwasserthema.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.350–2.100	1.800–2.600	↑ +1–2 %
Einfamilienhaus GESAMT	180k–340k €	220k–400k €	↑ +1–2 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	16–20×	20–22×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	120–250	↑ 0–1 %

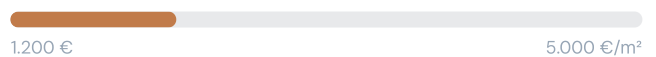
MARKTNOTIZ

Ein Haus mit dokumentiertem Hochwasserschutz ist mehr wert als eines mit ungeklärtem Risiko – Transparenz schafft hier Preis.

TYPISCHE KÄUFER

Eigennutzer mit Flächenwunsch, Liebhaber, Rendite-Investoren

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Ø MEDIAN ANGEBOT 2026 *

2.500 € **3.000 €**
WOHNUNG /M² HAUS /M²

Radebeul

WEINSTADT

UMLAND

Wohnen zwischen Weinbergen und Elbe, mit eigenständigem Selbstbewusstsein – preislich auf Augenhöhe mit Striesen.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.800–2.550	2.400–3.200	↑ +2–3 %
Einfamilienhaus GESAMT	287k–510k €	350k–600k €	↑ +2–3 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	16–20x	20–22x	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	–	200–350	↑ +1–2 %

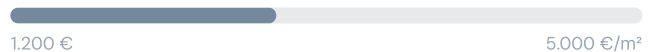
MARKTNOTIZ

Viele Eigentümer denken „Umland“ und setzen zu niedrig an – Radebeul liegt über Löbtau und Cotta.

TYPISCHE KÄUFER

Dresdner Familien, Downsizing-Senioren, Lifestyle-Käufer

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Freital

BEZAHLBARES UMLAND

UMLAND

Die größte Stadt im Landkreis und für viele Dresdner die günstigere Alternative: mit der S3 in 20 Minuten am Hauptbahnhof.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	1.050–1.750	1.400–2.200	↑ +1–2 %
Einfamilienhaus GESAMT	148k–272k €	180k–320k €	↑ +1–2 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	13–18×	18–20×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	50–120	↑ 0–1 %

MARKTNOTIZ

Mietrenditen von 5–7 % netto liegen deutlich über Dresden – laufende Erträge kompensieren die moderatere Wertsteigerung.

TYPISCHE KÄUFER

Familien, Pendler Richtung TU, Cashflow-Investoren

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Pirna

TOR ZUR SÄCHS. SCHWEIZ

UMLAND

Renaissance-Altstadt am Rand des Elbsandsteingebirges – für Pendler ein Wohnstandort mit eigenem Profil, 30 Minuten bis Dresden.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	900–1.600	1.200–2.000	↑ +1–2 %
Einfamilienhaus GESAMT	123k–255k €	150k–300k €	↑ +1–2 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	14–18x	18–20x	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	50–120	↑ 0–1 %

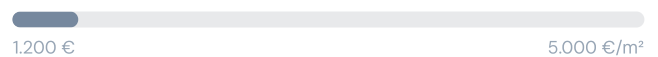
MARKTNOTIZ

Touristische Ferienwohnungen in der Altstadt erzielen 6–8 % Bruttorendite – höher als die meisten Dresdner Lagen.

TYPISCHE KÄUFER

Pendler, Familien, Ferienwohnungs-Investoren

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Meißen

PORZELLANSTADT

UMLAND

Mehr als Porzellan und Dom: historische Altstadt, Weinberge und Elblage – 40–50 % günstiger als Dresden, mit Potenzial nach oben.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	900–1.450	1.200–1.800	↑ +1–2 %
Einfamilienhaus GESAMT	123k–255k €	150k–300k €	↑ +1–2 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	13–16×	16–18×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	50–120	↑ 0–1 %

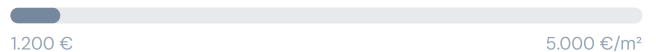
MARKTNOTIZ

Sanierte Altstadtwohnungen als Ferienwohnung erreichen 6–8 % Bruttorendite – die touristische Nachfrage trägt den Markt.

TYPISCHE KÄUFER

Pendler, Tourismus-Investoren, Liebhaber historischer Substanz

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Coswig

GÜNSTIGSTER S-BAHN-STANDORT

UMLAND

Zwischen Radebeul und Meißen gelegen – und preislich deutlich unter beiden. Die günstigste Option mit S-Bahn-Anbindung im Einzugsgebiet.

IMMOBILIENTYP	UNSANIERT	SANIERT	PROGNOSE '26
Wohnung €/M²	900–1.450	1.200–1.800	↑ +1–2 %
Einfamilienhaus GESAMT	123k–238k €	150k–280k €	↑ +1–2 %
Mehrfamilienhaus FAKTOR	13–16×	16–18×	↑ +1–2 %
Grundstück €/M²	—	50–120	↑ 0–1 %

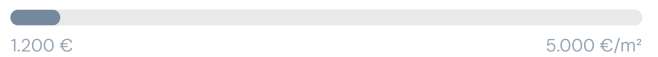
MARKTNOTIZ

Für 200.000 € gibt es hier ein Einfamilienhaus mit Garten – in Dresden wäre das eine 2-Zimmer-Wohnung.

TYPISCHE KÄUFER

Budgetbewusste Familien, preissensible Erstkäufer

PREISNIVEAU IM STADTVERGLEICH



Wir liefern Ergebnisse, *keine Versprechen.*

Wir sind Ihr regionaler Immobilien-Partner für Dresden und Umgebung — und verbinden lokales Marktwissen mit persönlicher Prozessbegleitung. Anders als Direktankäufer, die schnelle Versprechen machen: Wir liefern echten Mehrwert durch Transparenz, Daten und Expertise — schon bevor ein Vertrag unterschrieben wird.

● **Transparenz statt Versprechen**

Offener Prozess, ehrliche Einschätzungen, keine versteckten Kosten. Sie wissen immer, wo Sie stehen.

● **Begleitung statt Abfertigung**

Persönlicher Ansprechpartner vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

● **Daten statt Bauchgefühl**

Echte Vergleichswerte, aktuelle Marktdaten und fundierte Analysen — keine Wunschpreise.

● **Lokal statt überregional**

Wir kennen jeden Stadtteil, jede Lage, jede Besonderheit des Dresdner Markts.

SO ARBEITEN WIR — IN 6 SCHRITTEN

01

Erstgespräch

Sie erzählen, wir hören zu. Keine Verpflichtung, kein Zeitdruck.

02

Marktanalyse

Realistischer Marktwert auf Basis tatsächlicher Verkaufspreise.

03

Vermarktung

Hochwertige Fotos, durchdachtes Exposé, gezielte Platzierung.

04

Besichtigungen

Vorqualifizierte Interessenten, professionell durchgeführt.

05

Verhandlung

Wir verhandeln in Ihrem Interesse für den besten Preis.

06

Übergabe

Notar, Grundbuch, Schlüssel — wir begleiten bis zum Schluss.



Calvin Linke

Marktanalyse · Bewertung
Immobilienpartner Sachsen · Marktbericht Dresden 2026

IMMOBILIENPARTNER

SACHSEN

Sachsen kennen. Immobilien können.

Was ist Ihre Immobilie *heute wert?*

Erhalten Sie innerhalb von 24 Stunden eine erste fundierte Einschätzung — kostenlos, unverbindlich und auf Basis aktueller Marktdaten Ihres Stadtteils.

TELEFON

+49 162 1766880

WEB

immobilienpartner-sachsen.de

REGION

Dresden + 25 km