

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 15. April 2025

Mieten steigen rasant, Kaufpreise fallen: Dresdens Wohnmarkt im Wandel

- Angebotsmieten in der Dresdner Altstadt und Neustadt steigen im Jahr 2024 auf rund 11 Euro/qm – für die Altstadt ein Plus von 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahr
- Mieten in Prohlis am günstigsten
- Angebotskaufpreise stabilisieren sich: Eigentumswohnungen in Schönborn mit knapp 4.000 Euro/qm am teuersten

Dresden zählt zu den attraktivsten Städten im Osten Deutschlands – und auch 2024 zeigt sich der Immobilienmarkt in der Elbestadt weiterhin äußerst lebendig. Neben einer herausragenden Lebensqualität besticht Dresden durch seine einzigartige städtebauliche Struktur, die sich stark in den Immobilienpreisen widerspiegelt. Eine aktuelle Analyse des Beratungs- und Bewertungsunternehmens Wüest Partner beleuchtet die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in den Dresdner Stadtteilen von 2018 bis 2024 und liefert damit eine wertvolle Grundlage für fundierte Investitionsentscheidungen.

Die Mietpreise in Dresden zeigen auch 2024 eine deutliche Spreizung. Im vierten Quartal lag die Medianmiete bei 9,77 EUR pro Quadratmeter. Besonders in zentralen und landschaftlich reizvollen Lagen wie der Neustadt (11,06 EUR/qm) und der Altstadt (11,01 EUR/qm) fallen die Mieten erheblich höher aus. Dagegen sind die Mieten in peripheren Stadtteilen wie Prohlis (7,76 EUR/qm) und Leuben (8,19 EUR/qm) deutlich günstiger.

Mietpreise steigen, vor allem in zentralen Lagen

Zwischen dem vierten Quartal 2018 und dem vierten Quartal 2023 stiegen die Mietpreise in Dresden im Durchschnitt um 3,1 Prozent pro Jahr. Besonders stark war der Anstieg in beliebten Stadtteilen wie der Neustadt (+5,0 Prozent) und Loschwitz (+3,7 Prozent). 2024 setzte sich dieser Trend fort: In der Altstadt stiegen die Mieten im Vergleich zum Vorjahr sogar um satte 22 Prozent. Dies unterstreicht die ungebrochene Nachfrage nach zentralen und begehrten Lagen. In periphereren Stadtteilen wie Leuben (+2,1 Prozent) und Prohlis (+1,7 Prozent) fielen die Mietsteigerungen hingegen deutlich moderater aus.

Eigentumspreise im letzten Jahr unter enormen Anpassungsdruck

Auch bei den Eigentumspreisen zeigt sich eine klare Spreizung. Im vierten Quartal 2024 lag der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen bei 3.007 EUR pro Quadratmeter. Besonders hohe Preise wurden in den begehrten Stadtteilen Loschwitz (3.494 EUR/qm) und Schönborn (3.940 EUR/qm) erzielt, die für ihre historische Bausubstanz und exklusiven Lagen bekannt sind. Zwischen 2018 und 2023 verzeichneten viele dieser gefragten Lagen Preissteigerungen von bis zu 18 Prozent pro Jahr.

Seit 2023 ist jedoch eine Marktkorrektur spürbar: In zuvor boomenden Randlagen wie Schönfeld-Weißig und Langebrück sind die Preise um 22,5 Prozent bzw. 15,3 Prozent gefallen und liegen nun bei 2.867 EUR/qm bzw. 3.900 EUR/qm. Diese Rückgänge sind eine direkte Folge der gestiegenen Zinsen und einer insgesamt verhaltenen Marktnachfrage. Während einige Stadtteile, wie Loschwitz, weiterhin stabile oder leicht steigende Preise verzeichnen, sind in weniger gefragten Gebieten deutliche Anpassungen nach den vorherigen Boomjahren zu beobachten.

„Trotz der aktuellen Marktkorrektur bieten die zentralen und landschaftlich besonders attraktiven Stadtteile weiterhin interessante Investitionsmöglichkeiten in Dresden. Die starken Preisunterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen machen es jedoch unerlässlich, sich intensiv mit den Mikrolagen auseinanderzusetzen, um gezielte und nachhaltige Investitionen zu tätigen“, so Stefan Möller, Experte bei Wüest Partner.

Die vollständigen Ergebnisse der Analyse des Dresdner Wohnungsmarkts finden Sie hier: <https://www.wuestpartner.com/de-de/2025/04/14/zwischen-barock-und-neubau-wie-dresdens-stadtbild-den-immobilienmarkt-praegt/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 30 Partner: innen und über 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder WüestPartner auf LinkedIn.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Undine Handorf
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 151 67 85 08 11
uh@feldhoff-cie.de
