PRESSEMITTEILUNG · SPERRFRIST: KEINE · 03.11.2026

Bodenrichtwerte in Dresden 2017–2026: nominal +85,2 %, nach Abzug der Inflation +43,4 %

Seit 2022 sind die Werte zwar nominal um 3,2 Prozent gestiegen, nach Abzug der Inflation haben sie allerdings 11,6 Prozent verloren.

Pressemitteilung vom 03.11.2026

+85,2 %
2017–2026 NOMINAL
Median aus 459 Zonen

+43,4 %
2017–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-11,6 %
2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2017 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 459 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Dresden im Median um 85,2 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 29,1 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 43,4 Prozent.

Die 459 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 67,8 Prozent der 677 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2017 und 70,1 Prozent der 655 von 2026. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. Dresden lag in Sachsen auf Rang 2 von 11 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 11 Einheiten liegt 31,4 Prozentpunkte darunter. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Dresden nominal vor Landkreis Bautzen, Landkreis Meißen und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Nominal stiegen die Werte in 458 Bodenrichtwertzonen, in 1 Bodenrichtwertzone sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 456 Zonen lagen über der Inflation, 3 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2017 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 185,19 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2017 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 129,13 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 185,19 geteilt durch 129,13 ergibt einen realen Zuwachs von 43,4 Prozent.

Die Studie behandelt Dresden als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 3,2 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 493 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 11,6 Prozent, und 471 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 158,2 und liegt seither darunter.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2017 bis 2026 bei +47,6 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +166,9 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/sachsen/dresden-2017-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2017 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 03.11.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Sachsen über Geoportal Sachsen, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2030.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die beiden Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Dresden zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Wie erklären Sie die Verteilung der nominalen Wohnzonenveränderungen? Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +47,6 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +166,9 Prozent.

2. Warum lag Dresden auf Rang 2 von 11 in Sachsen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 170,0 €/m² (01.01.2017) auf 300,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS Sachsen · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 · Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Sachsen, Daten bearbeitet · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.