Marktüberblick – Zinshäuser Dresden 2025

NOW Real Estate Market Overview Zinshaus

NOW Real Estate GmbH

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary – Zinshaus Investment Dresden 2025

Stadtprofil Dresden

Dresden als Wohnort

Dresden als Zinshaus Investitionsort

Zukunftsausblick Dresden

Conclusio – Marktanalyse Zinshausmarkt Dresden

NOW Immobilien Gruppe

Executive Summary – Zinshaus Investment Dresden 2025

Die aus der Analyse hervorgehenden Informationen zeigen auf Dresden als einen zukünftig vorteilhaften Zinshaus Investmentstandort

	Status Quo	Implikationen für Investoren
Stadtprofil Dresden	• Sächsische Landeshauptstadt mit über 570.000 Einwohnern • Wichtiger Wirtschafts-, Technologie- und Forschungsstandort	• Bedeutende Stadt in Sachsen • Pull-Faktor für Zuziehende • Stetiges Bevölkerungswachstum
Dresden als Wohnort	• Arbeitslosenquote auf durchschnittlichem deutschem Level mit 6,5% • Positive Kaufkraftentwicklung • Angespannter Wohnungsmarkt	• Vermehrt Nachfrage nach Wohnraum • Weitere Zuspitzung am Wohnungsmarkt • Sehr wenig Neubautätigkeit
Dresden als Zinshaus Investitionsort	• Stark gesunkene Kaufpreise besonders in den sehr guten und guten Lagen • Stetig wachsende Mieten	• Derzeit günstige Kaufkonditionen 2025 • „Window-of-Opportunity“
Zukunftsausblick Dresden	• Positive Bevölkerungs- & Arbeitsmarktentwicklungen • Stadtentwicklung mit Nachhaltigkeitsfokus	• Dresden positioniert sich als zukunftsgerichtete Stadt

Fazit

Als **politisch, wirtschaftlich und bildungstechnisch essenzieller** Standort bietet **Dresden als beliebter Wohnort** mit seinen zukünftigen Entwicklungsplänen die Grundlage **für ein solides Zinshausinvestment**

Stadtprofil Dresden

Als eine der bedeutendsten deutschen Städte ist Dresden ein wichtiger Treffpunkt, der kontinuierlich Menschen anzieht

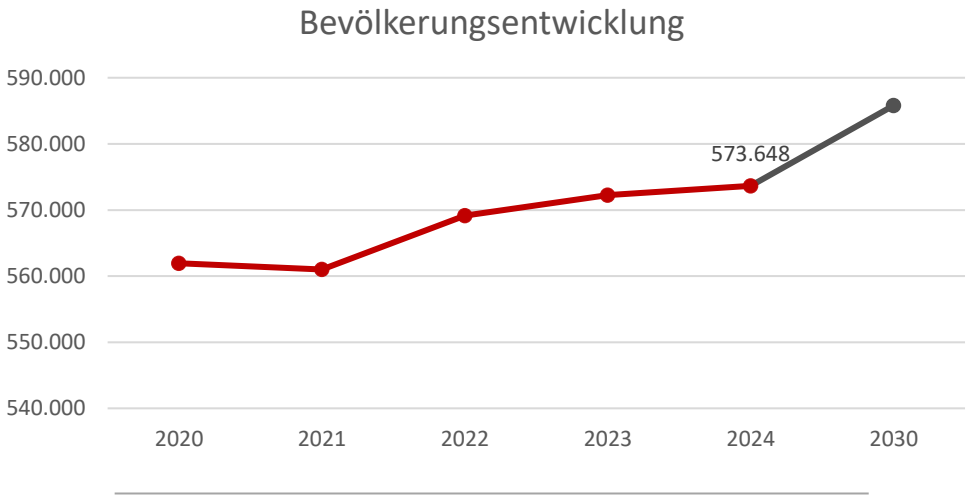
Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen
Zweitgrößte sächsische Kommune und zwölftgrößte Stadt Deutschlands

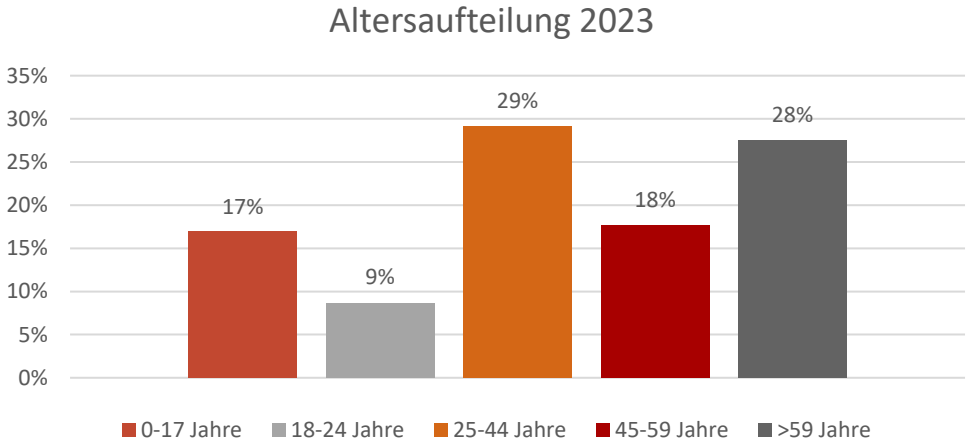
Fläche:
328,28 km²
Bevölkerungsdichte:
1.746 Einwohner/km²

Bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit drei Autobahnen, zwei Fernbahnhöfen, einem Binnenhafen und einem Flughafen

Internationale Bekanntheit als **Kulturstadt und Tourismusziel** mit berühmten Bauwerken wie dem Zwinger und der Frauenkirche

Wichtiger Standort für Innovationen und Spitzentechnologien, bekannt als **Zentrum von "Silicon Saxony„ (u.a. Infineon, TSMC etc.)**





Key insights:

Stetiges Bevölkerungswachstum und positive weitere Prognose erwartet

¾ der Einwohner über 25 Jahre, annähernd gleichmäßige Altersverteilung
- Berufstätige & Familien
- Pensionisten

-> Legen wert auf stabiles Wohnraumangebot, langfristige Mieter, zunehmende Popularität des altersgerechten Wohnens

(Dresden, 2024b, 2025c, 2025e; Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden, 2024a, 2024b)

Dresden als Wohnort

Durch die Mischung aus Lebensqualität und professionellen Möglichkeiten ist Dresden ein höchst beliebter Wohnort

Hohe Lebensqualität
oft als "Florenz an der Elbe" bezeichnet

Bedeutendes Bildungs-, Forschungs- und Kulturzentrum
TU Dresden, Semperoper etc.

Historisch bedeutender Standort
mit imposanter Innenstadt und zahlreichen Sehenswürdigkeiten

Wichtiger Wirtschaftsstandort
Fokus auf Informationstechnik und Nanoelektronik

Einzigartige Natur in der Umgebung
Dresdner Heide, Nationalpark Sächsische Schweiz etc.

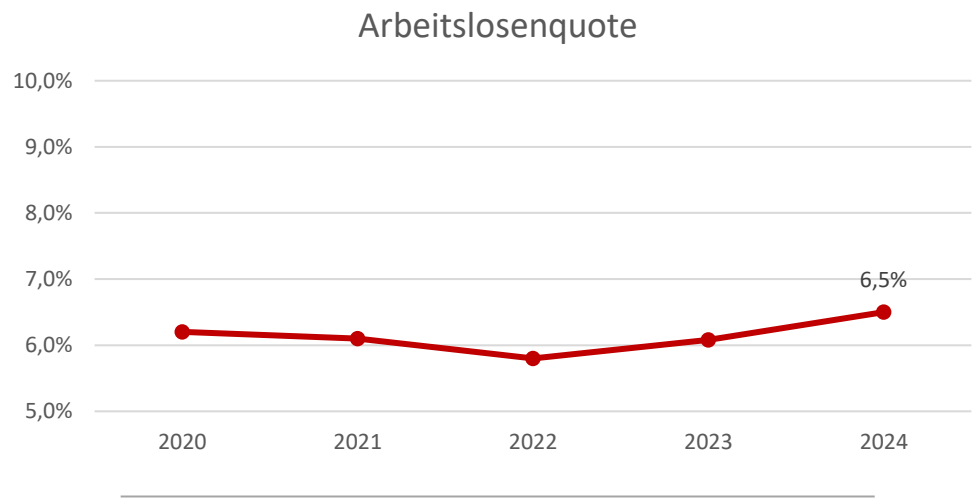
Teil von „Silicon Saxony“
Wichtiger Standort für Innovationen und Spitzentechnologien

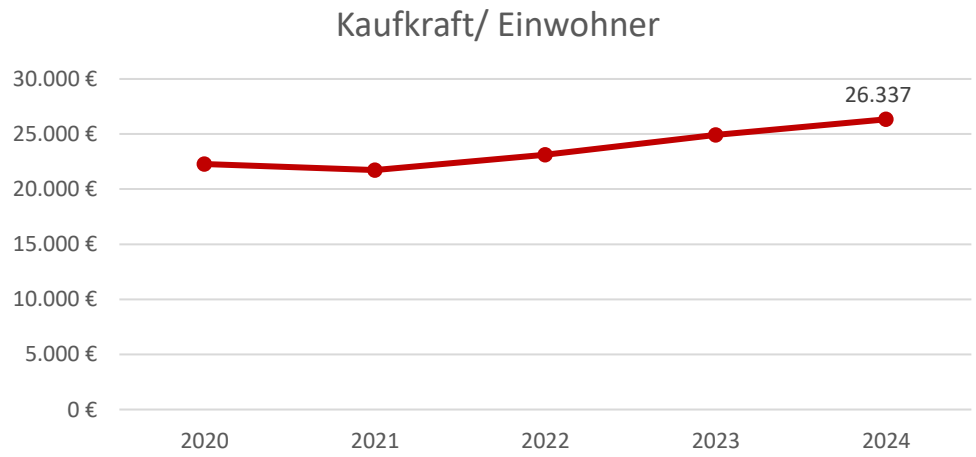
1,3% marktaktiver Wohnungsleerstand
(0 - 2% = für Mieter angespannter Markt)

Key insights:

Standardmäßige Schwankung der Arbeitslosenquote (deutscher Vergleichswert 2024: 6% Arbeitslosenquote)

Stetig positive Kaufkraftentwicklung

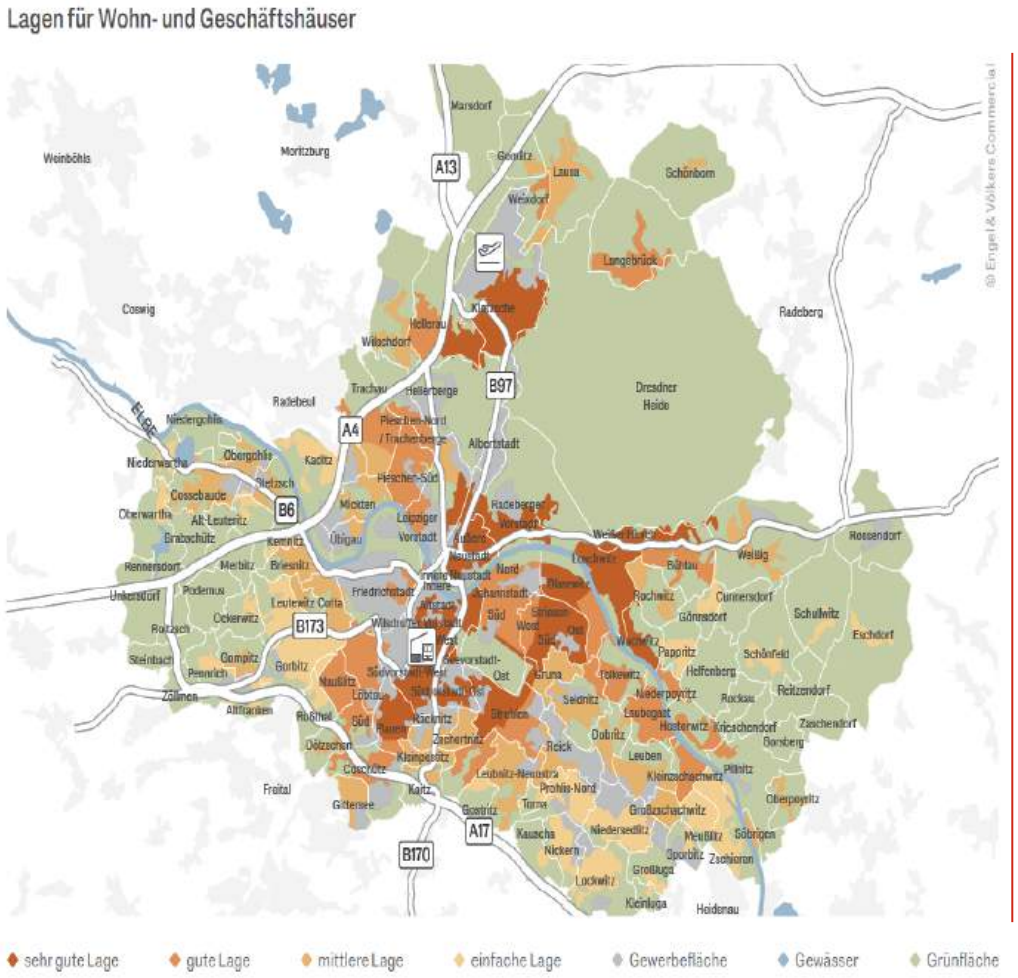


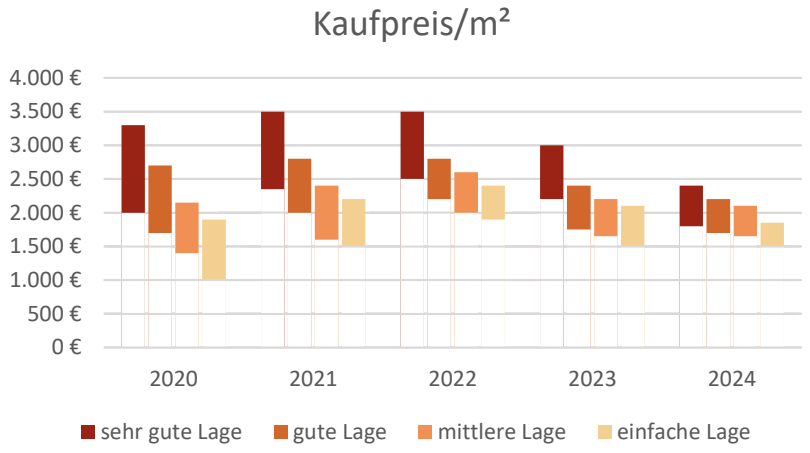


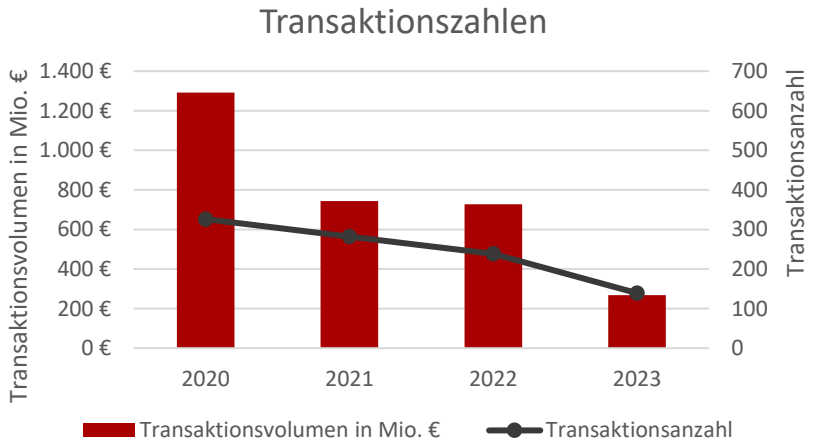
(Bas, 2024; Bundesagentur für Arbeit, o. J.; Dresden, 2023, 2024b; 2025c; Engel & Völkers, 2021, 2025; Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden, 2023; Lerbs et al., 2017; MB-Research, 2023, 2024; Pentagon Immobilien, o. J.; Peter, 2025; Silicon Saxony, o. J.)

Dresden als Zinshaus Investitionsort - Preise

Die deutlichen Kaufpreisrückgängen, besonders in den sehr guten Lagen, und verhaltener Nachfrage eröffnen neue Investitionsmöglichkeiten







Key insights:

Kaufpreis Talsohle wurde 2024 **erreicht**, 2025 ist noch eine seitwärts Bewegung zu beobachten

2025 bietet ein **window-of-opportunity** …

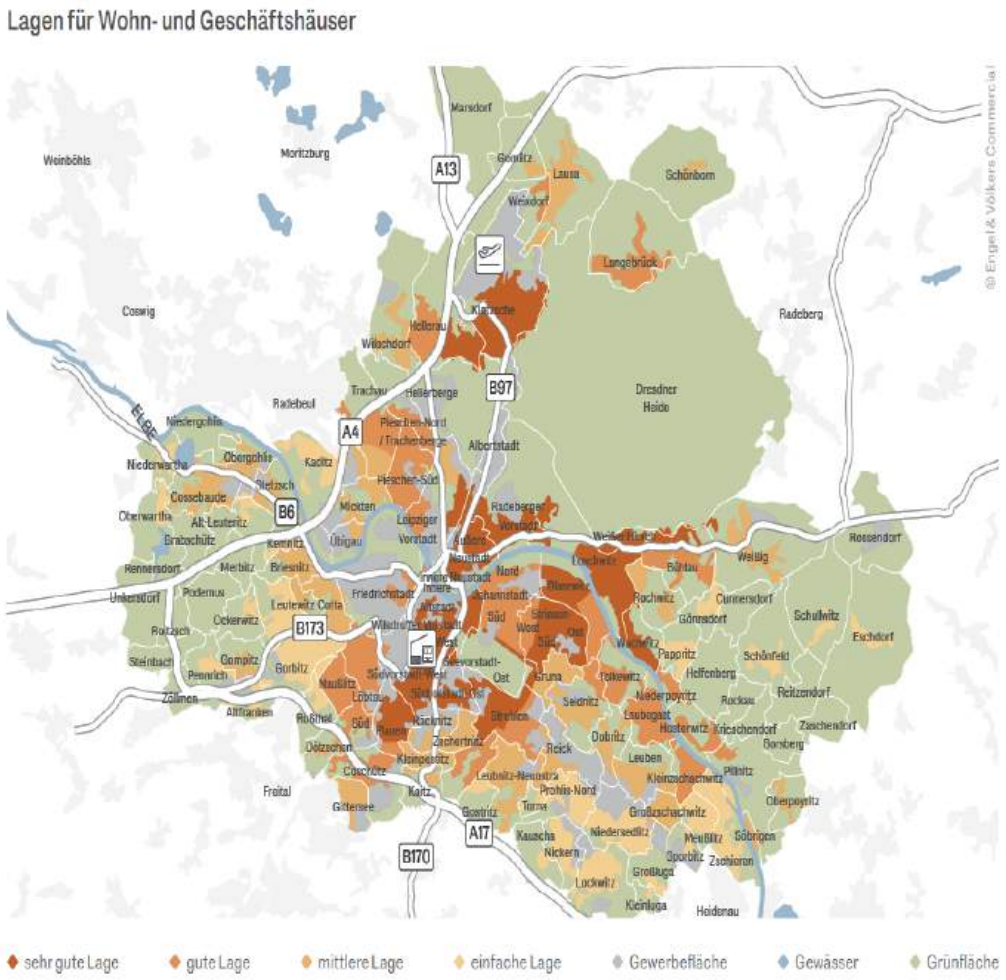
Stetige Bevölkerungszuwächse verstärken die Nachfrage nach Wohnraum und schaffen **Potenzial für Wertsteigerungen**

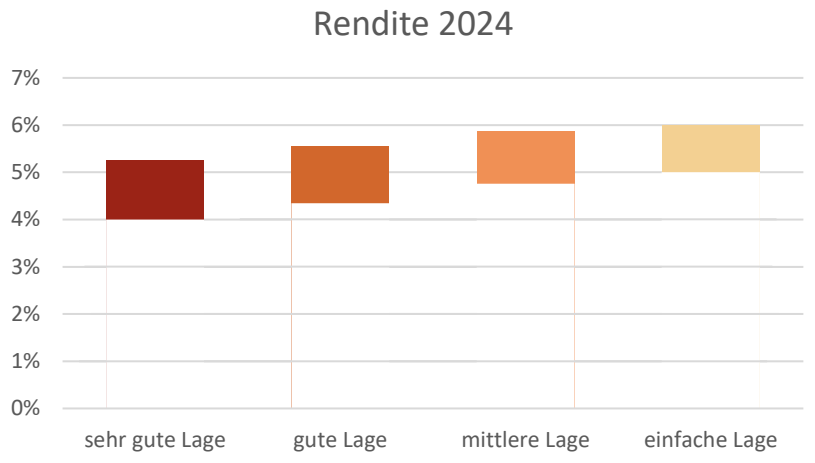
Mischung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur in begehrten Vierteln

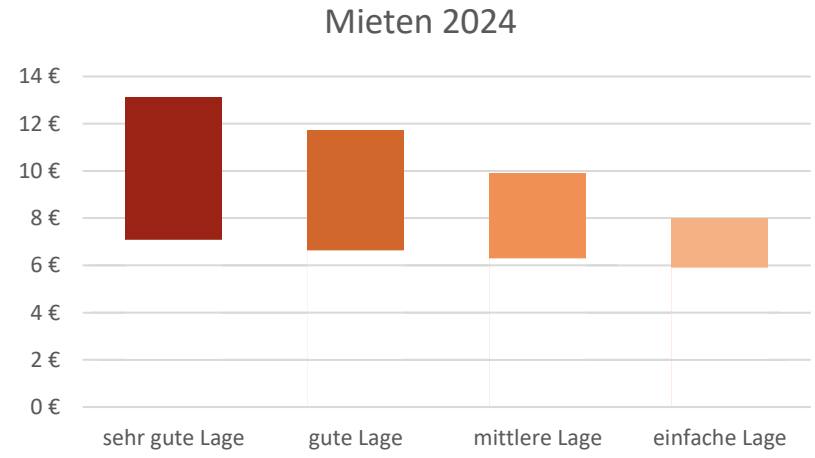
(Engel & Völkers, 2022, 2024, 2025)

Dresden als Investitionsort - Renditen

Mit kontinuierlich steigenden Mieten stellt das Dresdner Zinshaus eine zeitgemäße Investitionsmöglichkeit dar







Key insights:

Trotz Marktkorrektur hinsichtlich der Renditen ist das **Produkt Zinshaus stabil**

Mangelndes Wohnangebot übt **Aufwärtsdruck auf die Mieten** aus

Das **stetige Mietwachstum kompensiert bereits** teilweise die gefallenen Kaufpreise

Beliebte Stadtteile für Investitionen z.B.: Neustadt, Blasewitz, Löbtau, Pieschen und Plauen

(Engel & Völkers, 2025)

Zukunftsausblick Dresden

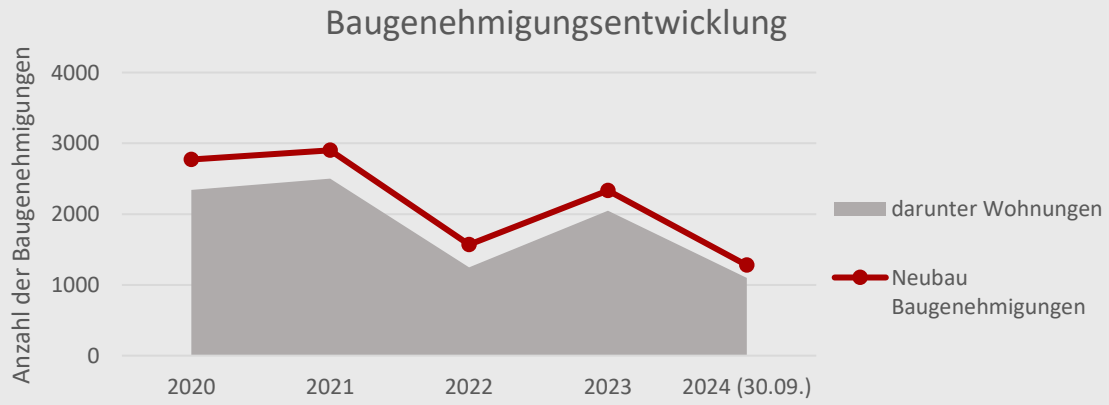
In naher Zukunft werden zahlreiche Trends in Dresdens Bevölkerungs-, Wohnungsmarkts-, Stadt- und Arbeitsmarktentwicklung zu beobachten sein

Bevölkerungstrends

- Prognose: Bevölkerungswachstum auf **über 600.000 Einwohner** bis 2040
- Wachstum hauptsächlich durch **Zuzug**, insbesondere aus dem Ausland

Wohnungsmarktentwicklung

- **Weitere Zuspitzung am Wohnungsmarkt**
- Stagnierender Neubau, sinkende Baugenehmigungen
- Steigende Wohnungsnachfrage durch zunehmendes Bevölkerungswachstum und Zuzug



Stadtentwicklung

- **Modernisierung und Umgestaltung** bedeutender Dresdner Straßen (Bsp: Kesselsdorfer Straße, Königsbrücker Landstraße, Königsbrücker Straße etc.)
- Ausbau der **Radroute** Dresden Ost
- Erneuerung wichtiger Straßenbahnstrecken
- Errichtung diverser Hubs für Unternehmer und Startups
- **Dresdner Mobilitätsplan 2035+** für verbesserten Gesamtverkehr

Arbeitsmarktentwicklung

- Expansion der Chipindustrie wird voraussichtlich zu **verstärktem Fachkräfte-Zuzug** führen
- **TSMC Halbleiterfabrik** soll für rund 2.000 neue Arbeitsplätze sorgen
  - Baubeginn August 2024
  - Voraussichtliche Inbetriebnahme 2027
  - Investitionssumme über € 10 Mrd.
- **Infineon Chipfabrik** soll für rund 1.000 neue Arbeitsplätze sorgen
  - Baubeginn Mai 2023
  - Voraussichtliche Inbetriebnahme 2026
  - Investitionssumme über € 5 Mrd.

(Dresden, 2024a, 2025a, 2025b, 2025c, 2025 e; Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden, 2024c; Miro, o. J.; Tagesschau, 2023, 2025; WirtschaftsWoche, 2024)

Conclusio – Marktanalyse Zinshausmarkt Dresden

NOW Real Estate GmbH

Ein Investment in Dresdner Zinshäuser stellt aktuell und zukünftig eine attraktive Anlagemöglichkeit dar

Stadtprofil Dresden

- Große Bedeutung auf Landesebene und Bundesebene
- Nachhaltiges Bevölkerungswachstum
- Annähernd gleichmäßige Altersverteilung
- Präferenz auf stabilen, langfristigen Wohnraum

Dresden als Wohnort

- Hohe Lebensqualität dank natürlicher und kultureller Vielfalt
- Treffpunkt für Wissenschaft, Industrie und Innovation
- Nachgefragter Wohnort, was zu angespanntem Wohnungsmarkt führt
- Positive Arbeitslosenquoten- & Kaufkraftentwicklung

Dresden als Investitionsort

- Kaufpreisanstiege erwartet
- Investorenrückkehr in allen Asset-Klassen zu erwarten
- Vorteilhafte Vermietungskonditionen durch niedrigen Leerstand, Zuzug, wenig Neubau & Suche nach qualitativem Wohnen
- Höhere Renditen durch Mietwachstum teilweise kompensiert

Zukunftsausblick

- Dresden ist gezielt auf nachhaltige Entwicklung ausgelegt
- Positive Entwicklungen in Sachen Bevölkerung, Stadtentwicklung und Arbeits- und Wohnungsmarkt
- “Zukunftsstadt” laut dem Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)

Die Kombination aus historischer und **aktueller Bedeutung, bestehendem wirtschaftlichem Potenzial** und **nachhaltiger Stadtentwicklung** macht Dresden zu einem attraktiven Ort zum Leben und Investieren.

(Dresden, o. J.)

Quellenverzeichnis

Sämtliche direkt in der Marktanalyse verwendeten Quellen in alphabetischer Reihenfolge

Bas, L. (2024, Februar 27). Studieren in Dresden: 10 Gründe für den Hochschulstandort an der Elbe. *Dresden Magazin*. https://dresden-magazin.com/wissen-wirtschaft/studieren-in-dresden/

Bundesagentur für Arbeit. (o. J.). *Arbeitslose und Arbeitslosenquoten—Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden*. https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=gemeinde-arbeitslose-quoten

Dresden. (o. J.). *Nachhaltige Mobilität in Dresden: Klimafreundlich zur Tagung*. Abgerufen 18. April 2025, von https://www.dresden-convention.com/meeting-guide/green-meetings/nachhaltige-mobilitaet

Dresden. (2023, Dezember 18). *„Katastrophale Lage auf dem Wohnungsmarkt“*. www.dresden.de. https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2023/12/pm_042.php

Dresden. (2024a). *Dresden in Zahlen. III. Quartal 2024*. www.dresden.de. https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Dresden-in-Zahlen_2024_III_Quartal.pdf

Dresden. (2024b). Steckbrief: Destination *Dresden Elbland*. www.dresden.de. https://sachsen.tourismusnetzwerk.info/download/Steckbrief-Destination-Dresden-Elbland_2.pdf

Dresden. (2025a, April 17). *Dresdner Mobilitätsplan 2035+*. www.dresden.de. https://www.dresden.de/de/stadtraum/verkehr/mobilitaetskonzepte/mobilitaetsplan-2035plus.php

Dresden. (2025b, April 17). *Radroute Dresden Ost*. www.dresden.de. https://www.dresden.de/de/stadtraum/zentrale-projekte/radroute-dresden-ost.php

Dresden. (2025c, April 17). *Stadtinformation*. www.dresden.de. https://www.dresden.de/de/tourismus/information/stadtinformation.php

Dresden. (2025d, April 17). *Zentrale Projekte der Stadtentwicklung*. www.dresden.de. https://www.dresden.de/de/stadtraum/zentrale-projekte.php

Dresden. (2025e, April 17). *Bevölkerungsprognose 2023.* www.dresden.de. https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/bevoelkerungsprognose.php

Engel & Völkers. (2021). *Wohn- und Geschäftshäuser Residential Investment Marktbericht Deutschland 2021*.

Engel & Völkers. (2022). *Wohn- & Geschäftshäuser Marktreport 2021/2022—Dresden, Leipzig, Halle (Saale), Chemnitz, Zwickau*.

Engel & Völkers. (2024). *Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport 2023/24—Leipzig, Dresden, Halle (Saale), Chemnitz, Zwickau*.

Engel & Völkers. (2025). *Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht Deutschland 2025*.

Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden. (2023, Januar 19). *Kaufkraft*.

Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden. (2024a, Januar 10). *Bevölkerungsbestand—Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Stadtteilen am 31.12.2023*. https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_1219_Quartal_HW_n_ST.pdf

Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden. (2024b, Januar 10). *Bevölkerungsbestand—Bevölkerungsentwicklung*. https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_1201_11_E2012-1981-Melderegister.pdf

Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden. (2024c, Dezember 4). *Bautätigkeit*. https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_3101_BG_Gebaeudeart.pdf

Quellenverzeichnis

Sämtliche direkt in der Marktanalyse verwendeten Quellen in alphabetischer Reihenfolge

Lerbs, O., Neubacher, J., & Teske, M. (2017). *Wohnungsleerstand in Ostdeutschland: Begünstigende Faktoren, kleinräumige Trends und Auswirkungen auf Marktwerte*. https://www.ifo.de/DocDL/ifoDD_17-02_12-20_Lerbs.pdf

MB-Research. (2023). *Kaufkraft 2023 in Deutschland*. https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf

MB-Research. (2024). *Kaufkraft 2024 in Deutschland*. https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft_2024_Landkreise.pdf

Miro. (o. J.). *Mind Map Nachhaltiges Dresden*. miro.com. Abgerufen 18. April 2025, von https://miro.com/app/board/o9J_lFtB1SY=

Pentagon Immobilien. (o. J.). *Dresden*. Pentagon Immobilien Radebeul. Abgerufen 18. April 2025, von https://www.pentagon-immobilien.de/informationen/wohnen-in-dresden/

Peter, S. (2025, Februar 17). Warum es junge Kreative nach Dresden zieht. *Dresden Magazin*. https://dresden-magazin.com/wissen-wirtschaft/kreativwirtschaft-start-ups-gestalten-dresden/

Silicon Saxony. (o. J.). *Startseite*. Silicon Saxony. Abgerufen 18. April 2025, von https://silicon-saxony.de/

Tagesschau. (2023, Mai 2). *Infineon startet Milliardenprojekt für Halbleiter in Dresden*. tagesschau.de. https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/infineon-dresden-halbleiter-european-chips-act-subventionen-100.html

Tagesschau. (2025, Februar 20). *EU-Kommission genehmigt Beihilfen für neue Infineon Chip-Fabrik*. tagesschau.de. https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/infineon-beihilfen-genehmigt-100.html

WirtschaftsWoche. (2024, August 20). *TSMC Dresden: Die wichtigsten Fragen und Antworten zum Großprojekt in Ostdeutschland*. https://www.wiwo.de/technologie/digitale-welt/tsmc-in-dresden-chip-riese-das-tsmc-grossprojekt-in-dresden-beginnt-/29952430.html

NOW – Disclaimer – rechtlicher Hinweis & Kontakt

Diese Präsentation ist weder ein Angebot zu einer Unternehmensbeteiligung noch einer Beteiligung an einem Fonds und unterliegt gemäß § 3 Abs. 1, Z 9 KMG nicht der Prospektpflicht.

Diese Projektinformation und zugehörige Planrechnungen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die allgemeine volkswirtschaftliche Entwicklung entsprechende Auswirkungen auf den Gesamtmarkt, Wirtschaftsstandorte und insbesondere auf Immobilienmärkte hat, die Änderungen der erzielbaren Mietzinse und Verkaufspreise von Immobilien und somit auch allenfalls negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung bzw. den Wert des Investments bewirken können. Ebenso wird auf das mögliche Risiko sich ändernder wirtschaftlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen, ändernde Banken- und Finanzierungsbedingungen sowie das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden hingewiesen, welche auch zu Lasten des Käufers gehen können.

Alle in der Präsentation ausgewiesenen Beträge und Renditen verstehen sich vor Steuern auf Immobilien- und Investorenebene und sind, wenn nicht anders angegeben, als Nettobeträge zu verstehen.

Es wird dem Investor / Käufer ausdrücklich die Beziehung einer steuerlichen wie auch rechtlichen Beratung empfohlen, die vorstehenden Hinweise können eine notwendige Beratung durch qualifizierte Personen in diesen Bereichen keinesfalls ersetzen.

Wien, im Frühjahr 2025

NOW Immobilien Gruppe

NOW Real Estate GmbH
A - 1010 Wien, Graben 28/1/25

t: +43 1 997 43 17
f: +43 1 997 43 17-10
w: www.now-re.at

Firmenbuchnummer: FN 394621a
Handelsgericht: Wien

Geschäftsführer:
Mag. Michael Novak
Dr. Oswald Wolkenstein

NOW Real Estate Germany GmbH
D – 01309 Dresden, Mendelssohnallee 6

Stadtbüro:
D – 01067 Dresden, Schützenplatz 14
Handelsregisternummer: HRB 36166
Amtsgericht: Dresden