

STANDORTANALYSE · INVESTMENTSTANDORT

Preußisches Viertel Dresden

Warum Dresdens geschütztes Villenquartier zwischen Silicon Saxony, Exzellenzuniversität und Elblage ein Standort für substanzstarkes, langfristiges Investment ist.

Substanz statt Spekulation

Eine Rarität in einer der dynamischsten Zukunftsregionen Europas.

Aus der Verbindung einer wirtschaftsstarken Makrolage und einer streng geschützten Mikrolage entsteht eine seltene Wertstabilität über Generationen. Dresden ist das Herz des Silicon Saxony, des bedeutendsten Mikroelektronik-Standorts Europas, mit wachsender, kaufkräftiger Nachfrage nach repräsentativem Wohnraum, der nur begrenzt verfügbar ist. Für eine Kapitalanlage zählt hier vor allem die **verlässliche Mietnachfrage**, getragen von einer breiten Arbeitgeberbasis und der strukturellen Knappheit eines durch Satzung dauerhaft begrenzten Villenquartiers.

1905

Baujahr der denkmal-
geschützten Stadtvilla

1999

Ensemble-Denkmalchutz,
Satzung Stadt Dresden

ca. 600 m

zur Elbe und
zu den Elbwiesen

ca. 12 Min

ÖPNV zur Altstadt
und Frauenkirche



Strukturelle Knappheit

Ensemble-Denkmalchutz seit 1999, Neubauten entstehen faktisch nicht mehr. Das Angebot ist durch Satzung dauerhaft limitiert.



Verlässliche Nachfrage

Halbleiterindustrie, TU Dresden, Verwaltung und Gesundheitswirtschaft sorgen für eine breit getragene Mietnachfrage.



Identität als Wertfaktor

Stadtvilla von 1905, Sandstein, Proportion und alter Baumbestand geben dem Quartier einen Charakter, den Neubaulagen nicht besitzen.



Wertstabilität

Eine der seltensten Wohnlagen Dresdens, getragen von der Wirtschaftskraft des Silicon Saxony und der Naturkulisse des Elbtals.



Denkmal-AfA §7i

Der Sanierungsanteil ist über 12 Jahre voll abschreibbar, ein steuerlicher Hebel für anspruchsvolle Anleger.



Urbanität und Natur

Elbe und Elbwiesen ca. 600 m, die Dresdner Heide schließt an, die Altstadt ist in ca. 12 Minuten erreichbar.

Dresdens Villenquartier

Ein geschütztes Ensemble mit selten kombinierten Stärken aus Wirtschaft, Kultur und Natur.

Preußisches Viertel

Rechtselbisch zwischen Äußerer Neustadt, Prießnitz und Waldschlößchenstraße, eingebettet in die Radeberger Vorstadt, wurde das Viertel ab 1861 in offener Bauweise mit parkähnlichen Gartenanlagen und Villen im Stil der Semper-Nicolai-Schule angelegt. Erschlossen als Wohnort für höhere Beamte, Militärs, Künstler und Literaten, ist seine Würde bis heute spürbar.

Seit 1999 steht das gesamte Ensemble unter Schutz: Bebauungsstruktur, First- und Traufhöhen, Straßenräume, Alleenbepflanzung und Gartenanlagen. Das sichert den exklusiven Charakter dauerhaft und limitiert das Angebot strukturell.

Makrolage Dresden

Sächsische Landeshauptstadt und eine der wirtschaftsstärksten Metropolen Ostdeutschlands. Sitz der TU Dresden und einer der bedeutendsten Halbleiter- und Mikroelektronikstandorte Europas mit Infineon, GlobalFoundries und der Ansiedlung von TSMC. Zugleich Kulturmetropole von internationalem Rang: Semperoper, Frauenkirche, Zwinger, Residenzschloss.

Der Dresdner Wohnungsmarkt zählt zu den nachfragestärksten Ostdeutschlands; die historisch geprägten Elblagen verzeichnen seit Jahren eine stabile Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten.

„Wer hier erwirbt, übernimmt einen Teil Dresdner Stadtgeschichte in einer Nachbarschaft von großer Ruhe und Diskretion.“

PREUSSISCHES VIERTEL · ENSEMBLE-DENKMALSCHUTZ SEIT 1999

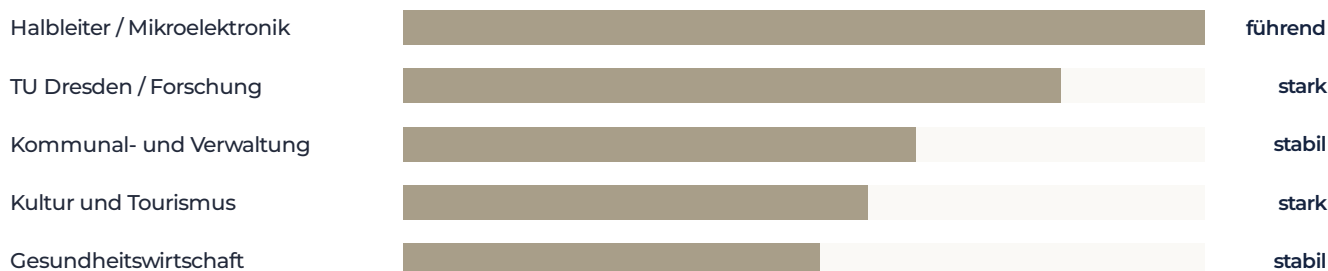


Villa Arndt, Arndtstraße 13 im Preußischen Viertel, unverbindliche Visualisierung

Silicon Saxony als Treiber

Halbleiter, Forschung, Verwaltung, Kultur und Gesundheit, diversifiziert und zukunftsstark.

TRAGENDE WIRTSCHAFTSCLUSTER DER REGION (QUALITATIVE GEWICHTUNG)



Qualitative Einordnung der tragenden Branchen am Standort Dresden. Halbleiter und Mikroelektronik mit Infineon, GlobalFoundries und der Ansiedlung von TSMC/ESMC; Wissenschaft getragen von der Exzellenzuniversität TU Dresden.

Tragende Cluster

Halbleiter und Mikroelektronik (Infineon, GlobalFoundries, Ansiedlung TSMC/ESMC) bilden das Herz des Silicon Saxony. Hinzu kommen die Exzellenzuniversität TU Dresden mit ihrem Forschungsumfeld, Künstliche Intelligenz und Smart Systems, eine breite Kommunal- und Landesverwaltung sowie eine international ausstrahlende Kultur- und Tourismuswirtschaft.

Strukturell stabile Anker

Die tragenden Säulen des Standorts sind über mehrere Branchen verteilt: Halbleiterindustrie, Wissenschaft, Verwaltung, Kultur und Gesundheitswirtschaft. Halbleiterindustrie, Künstliche Intelligenz und Smart Systems ziehen Kapital und Fachkräfte an und schaffen eine wachsende, kaufkräftige Nachfrage nach repräsentativem Wohnraum. Diese Diversifizierung ist das Fundament einer verlässlichen Mietnachfrage.

Konstante, breit getragene Nachfrage

Verlässliche Nachfragebasis und enge Verflechtung mit dem Wachstumsraum Dresden.

Das Preußische Viertel verbindet die Ruhe eines geschützten Villenquartiers mit der Innenstadtnähe einer wachsenden Metropole. Fachkräfte des Silicon Saxony, Forschende der TU Dresden sowie anspruchsvolle Familien aus dem In- und Ausland suchen repräsentativen Wohnraum, der nur begrenzt verfügbar ist. In der Standortanalyse zeigt sich diese verlässliche Mietnachfrage auch in erzielbaren Neuvermietungsrenten von ca. 18 €/m² im gehobenen Segment, einem klaren Marktsignal stabiler Nachfrage.

Wer hier wohnt & mietet

Fachkräfte und Führungskräfte der Halbleiterindustrie und der wachsenden Smart-Systems-Branche; Forschende und wissenschaftliche Mitarbeiter der TU Dresden mit internationalem Anteil; anspruchsvolle Familien, die das Umfeld der privaten Bildungslandschaft und der Dresden International School schätzen; sowie Beschäftigte von Verwaltung, Kultur und Gesundheitswirtschaft mit stabilen Einkommen.

Lage & Anbindung

Elbe und Elbwiesen liegen ca. 600 m entfernt, die Dresdner Heide schließt unmittelbar an. Die Altstadt mit der Frauenkirche ist ca. 3 km entfernt und in ca. 12 Minuten per ÖPNV erreichbar; der Hauptbahnhof liegt ca. 4 km, der Flughafen ca. 7 km entfernt. Die Straßenbahnlinie 11 führt über die Bautzner Straße in die Innenstadt, der A4-Anschluss erfolgt über die Stauffenbergallee.

„Innenstadtnähe bei zugleich ungestörter Natur, Elbe, Heide und Prießnitz wenige Gehminuten entfernt.“

MIKROLAGE ARNDTSTRASSE 13 · PREUSSISCHES VIERTEL DRESDEN



Villa Arndt, Gartenseite, unverbindliche Visualisierung

Warum diese Lage trägt

Substanz, Knappheit und Denkmal-AfA ergeben ein langfristig stabiles Gesamtbild.

1905

Stadtvilla mit Substanz

Erstklassige Materialien, großzügige Grundrisse und denkmalgerechte Restaurierung von Sandstein, Proportion und Ruhe.

1999

Geschütztes Ensemble

Ensemble-Denkmalschutz und faktisches Neubauverbot in geschlossenen Villengebieten begrenzen das Angebot dauerhaft.

§7i

Denkmal-Abschreibung*

Der Sanierungsanteil (ca. 50 %) ist über 12 Jahre voll abschreibbar, ein steuerlicher Hebel für anspruchsvolle Anleger.

DAS INVESTMENT VILLA ARNDT IM ÜBERBLICK

MERKMAL	WERT	VORTEIL
Objekt	Denkmal · Stadtvilla 1905	Behutsame Revitalisierung
Lage	Preußisches Viertel	Geschütztes Villenquartier
Denkmalschutz	Ensemble seit 1999	Strukturelle Knappheit
Wohnflächen	ca. 55 bis 155 m²	2 bis 4 Zimmer, je 1 Stellplatz
Denkmal-AfA §7i	9 % / 7 % p. a.	Jahre 1–8 / 9–12
Fertigstellung	Juli 2027	Aufzug, Fußbodenheizung

Das Preußische Viertel gehört zu den Lagen Dresdens mit den höchsten erzielten Kaufpreisen. Die strukturelle Knappheit aus Ensemble-Denkmalschutz und faktischem Neubauverbot trägt eine außergewöhnlich stabile Wertentwicklung. Wer hier investiert, investiert in eine der wenigen Lagen Deutschlands, in denen das Angebot durch Satzung dauerhaft begrenzt ist.

Die Verbindung aus der Wirtschaftskraft des Silicon Saxony, der Naturkulisse des Elbtals und dem Prestige eines geschützten Denkmal-Ensembles macht diese Residenzen zu einem substanzstarken, langfristigen Wertspeicher. Substanz, verlässliche Mietnachfrage und die Wirkung der Denkmal-AfA ergeben zusammen ein überzeugendes Gesamtbild für den langfristigen Vermögensaufbau.



*Substanz. Vertrauen. Strategie.
Hochwertige Immobilieninvestments für den
langfristigen Vermögensaufbau.*

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

AUREUM Investment Boutique

BERATUNG

Manfred Braun
manfred.braun@aureum.de

TELEFON

Mobil +49 173 4007771
Festnetz +49 351 21245010

WHATSAPP

+49 173 4007771
www.aureum.de

VERTRAULICH · URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT

© 2026 AUREUM ESTATE GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist vertraulich und urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung, auch auszugsweise, ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der AUREUM ESTATE GmbH untersagt. Mögliche steuerliche Abschreibungen setzen die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen voraus und sind individuell durch einen Steuerberater zu prüfen. Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Anlageberatung, Steuerberatung oder Rechtsberatung dar. Stand: Juni 2026.